会签	建筑	结构	电气	给排水

规划单方退距、退道路红线计算:

第1幢建筑高度：0.8+4.8+4.5+4.0x10+3.6+4.2x11+3.6+4.2x11+2.0=151.70

第2幢建筑高度：0.65+4.8+4.5+4.0x13+4.2x9+0.20=99.95

第3幢建筑高度：0.2+4.8+4.5+3.6x11+3.2+3.6x13+3.2+3.6x13+2.0=151.10

第1、2幢附属商业建筑高度：0.2+5.8+1.5=7.50

第3幢附属商业建筑高度：0.2+5.8+0.5=6.50

第4幢建筑高度：0.2+5.8+4.0+1.5=11.50

第5幢建筑高度：0.2+5.8+1.5=7.50

第1幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88,次朝向：6.5

第2幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(99.95-24)/3)=26.87,次朝向：6.5

第3幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88,次朝向：6.5

第1、2幢附属商业单方退距：主朝向：4.0,次朝向：4.0

第3幢附属商业单方退距：主朝向：4.0,次朝向：4.0

第4幢单方退距：主朝向：0.9x0.4x11.5=4.14,次朝向：4.0

第5幢单方退距：主朝向：4.0,次朝向：4.0

第1幢道路退距：主朝向(路宽>40米)8+0.8x(100-24)/3=28.30，次朝向(路宽<25米)6.0

第2幢道路退距：主朝向(路宽>40米)8+0.8x(99.95-24)/3=28.26，次朝向(路宽<25米)6.0

第3幢道路退距：主朝向(路宽25~40米)6+0.6x(100-24)/3=21.20，次朝向(路宽<25米)6.0

第1、2幢附属商业道路退距：(路宽25~40米)8.0,(路宽<25米)8.0

第3幢附属商业道路退距：(路宽<25米)8.0

第4幢道路退距：(路宽>40米)10.0,(路宽<25米)8.0

第5幢道路退距：(路宽25~40米)8.0

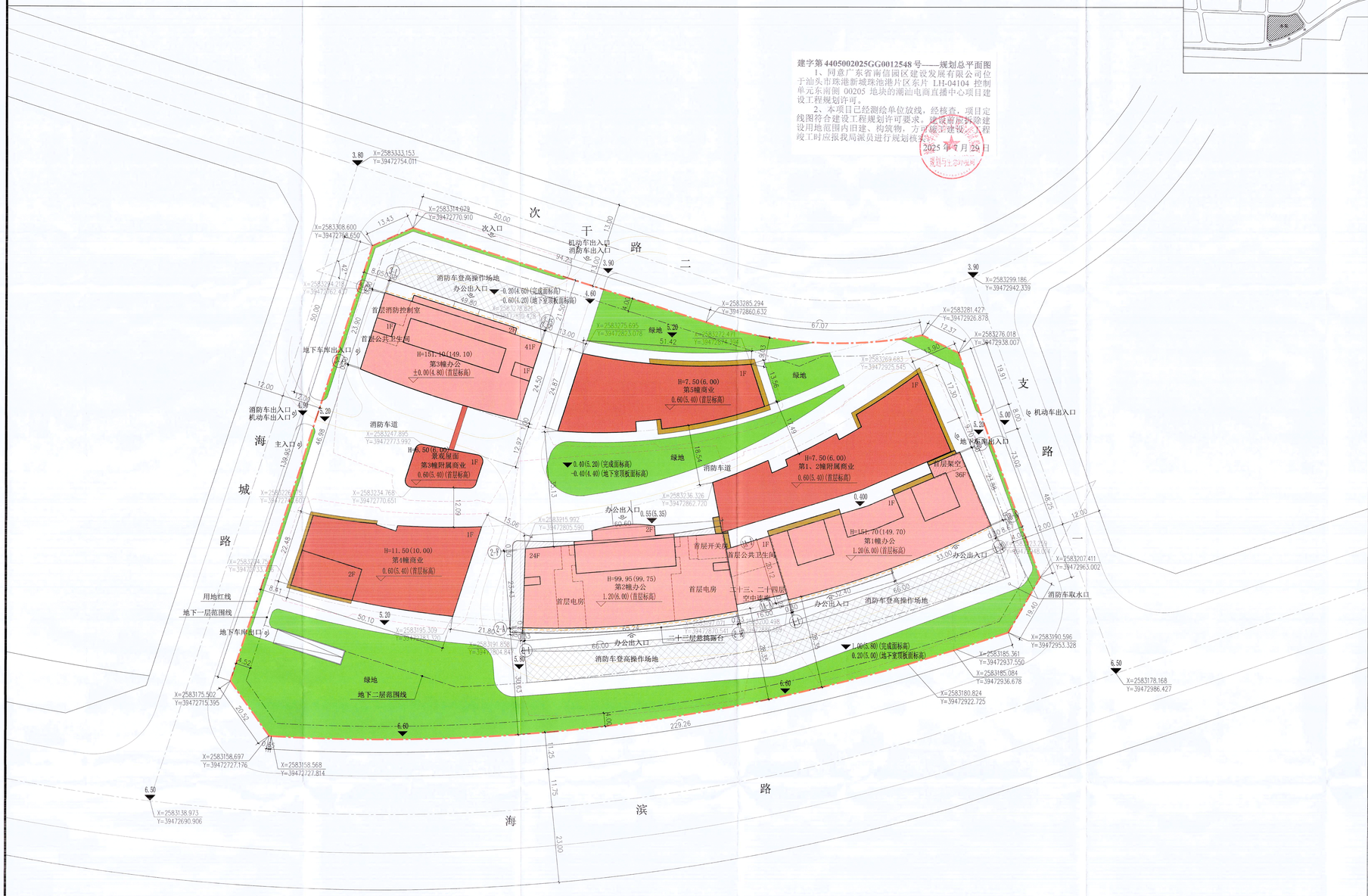
项目位置示意图

建字第 4405002025GG0012548 号——规划总平面图

1、同意广东省南信园区建设发展有限公司位于汕头市珠港新城珠池港片区东片 LH-04104 控制单元东南侧 00205 地块的潮汕电商直播中心项目建设工程规划许可。

2、本项目已经测绘单位放线，经核查，项目定线图符合建设工程规划许可要求。建设前应拆除建设用地范围内旧建、构筑物，方可施工建设。工程竣工时应报我局派员进行规划核实。

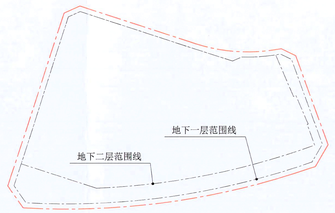
2025 年 7 月 29 日



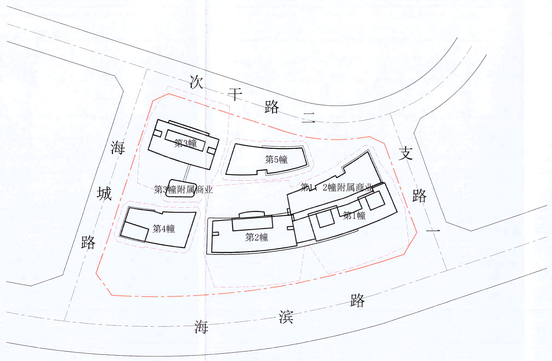
总平面 1:500

图例：办公、小型商业、悬挑、绿地、用地红线、地下室、退距包络线、道路、消防车道、消防登高面、消防车登高操作场地、室外标高、相对标高、建筑高度（消防高度）

N



地下室范围示意图



建筑退距示意图

综合技术经济指标一览表

项目		单位	内容	备注
实用地面积		㎡	27253.62	40.880亩
总建筑面积		㎡	183601.14	
计容建筑面积		㎡	136213.22	
其中	自持办公	㎡	44966.65	第1幢办公,自持办公竣工验收5年后方能对外出售、出租。
	非自持办公	㎡	86604.23	
	商业	㎡	3719.05	
	电房	㎡	677.60	
	消防控制室	㎡	67.39	
	公共卫生间	㎡	149.29	
	首层架空	㎡	29.01	
不计容建筑面积		㎡	47958.20	
其中	避难层	㎡	2835.70	
	地下室	㎡	45122.50	
容积率			5.00	规划要求≤5.0
基底面积		㎡	8638.82	
建筑密度		%	31.70	规划要求≤50%
塔楼基底面积		㎡	4030.46	
塔楼建筑密度		%	14.79	规划要求≤30%
绿地面积		㎡	6076.78	
绿地率		%	22.30	规划要求≥20%
停车面积		㎡	43164.65	
停车率		%	31.69	停车配建比例:≥30%,停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率
机动车位数		个	1238	
其中	地面车位数	个	-	
	地下车位数	个	1238	
预留充电设施车位		个	139	
预留充电设施车位配比		%	11.22	≥10%
配建地下室人防面积		㎡	8496.40	
建筑高度		m	151.70	
建(构)筑物海拔高度		m	161.80	建(构)筑物海拔限高:≤175米

规划设计说明:

一、现状情况

本项目位于汕头市珠港新城珠池港片区东片（LH-04104控制单元东南侧00205地块）。

用地南侧为海滨路，西侧为海城路，东侧和北侧为规划道路。

二、规划依据

1、《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]

2、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版本)

3、《建筑防火通用规范》GB55037-2022

4、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 （2018年版）

5、《民用建筑通用规范》GB55031-2022

6、《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ 83-2016

7、 建设用地规划许可证（编号:地字第 4405072025YG0001571号）

三、规划目标

项目规划为交通便捷、配套设施齐全的开放式商务办公园区。

四、规划布局及内容

1.总体布局:结合地形，布置2幢超高层办公楼（第1、3幢）、1幢高层办公楼（第2幢）、一层裙楼小型商业（第1、2幢附属商业、第3幢附属商业）、1幢二层小型商业（第4幢）和1幢一层小型商业（第5幢），设置两层地下室。

2.道路交通:主入口设置于西侧海城路；机动车出入口分别设置于东侧、西侧和北侧道路。

3.配套设施：设配电房、消防控制室、水泵房、消防水池、生活水池、通讯机房等公用设施。

4.建筑高度：

（1）、本项目标高±0.000相当于绝对高程4.80M。

（2）、第1幢：建筑室内外高差0.80M,首层层高4.80M，二层层高4.50M,三至十二层层高4.00M，十三层（避难层）层高3.60M,十四至二十四层层高4.20M,二十五层（避难层）层高3.60M，二十六至三十六层层高4.20M，女儿墙高2.00M,第1幢建筑高度为151.70M,第1幢消防高度为149.70M。

（3）、第2幢：建筑室内外高差0.65M,首层层高4.80M，二层层高4.50M,三至十五层层高4.00M，十六至二十四层层高4.20M,屋面挡水高0.20M,第2幢建筑高度为99.95M，第2幢消防高度为99.75M。

（4）、第3幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高4.80M，二层层高4.50M,三至十三层层高3.60M，十四层（避难层）层高3.20M,十五至二十七层层高3.60M,二十八层（避难层）层高3.20M，二十九至四十一层层高3.60M，女儿墙高2.00M,第3幢建筑高度为151.10M，第3幢消防高度为149.10M。

（5）、第1、2幢附属商业：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，女儿墙高1.50M,第1、2幢附属商业建筑高度为7.50M,第1、2幢附属商业消防高度为6.00M。

（6）、第3幢附属商业：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，屋面挡水高0.50M,第3幢附属商业建筑高度为6.50M，第3幢附属商业消防高度为6.00M。

（7）、第4幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，二层层高4.00M,女儿墙高1.50M,第4幢建筑高度为11.50M,第4幢消防高度为10.00M。

（8）、第5幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，女儿墙高1.50M,第5幢建筑高度为7.50M，第5幢消防高度为6.00M。

5.本项目企业自用办公计容建筑面积比例应大于办公计容建筑面积的30%，企业自用办公为第1幢。

6.本项目不低于停车位总数的10%建设充电设施或预留安装充电设施接口。

7.本项目建筑限高:≤170米，建(构)筑物海拔限高:≤175米。

8.本项目沿海滨路北侧第一排为第1、2幢高层建筑，建筑面宽长度为66.0+66.0=132.0M,项目用地沿海滨路长度为229.9M,项目沿海滨路北侧第一排建筑间口率为132.0/229.9=57.64%,不大于60%，满足要求。

9.本图以米为单位，平面采用大地2000坐标系、竖向采用85国家高程基准。

中华人民共和国一级注册建筑师 姓名：王涛杰 注册师执业章：4400243-009

出图章：

施工图审查批准书编号：

广东建聯建築設計有限公司 KINGLINK DESIGN & DEVELOPMENT CONSULTANTS LTD.	建筑工程甲级 证书编号:A144005020 电话:0754-88387886	Client 业主	广东省南信园区建设发展有限公司
		Job Title 工程名称	潮汕电商直播中心
Approved 审定	Design Checked 校对	Station 阶段	方案
Checked 审核	Design 设计	Drawing Title 图纸内容	总平面
Project Approved 工程负责人	Design 设计	Drawing NO. 图号	J-01
Special Tech'n Charge 专业负责人	Design 设计	Date 日期	2025.04
	Design 设计	Design NO. 设计号	25-K-001