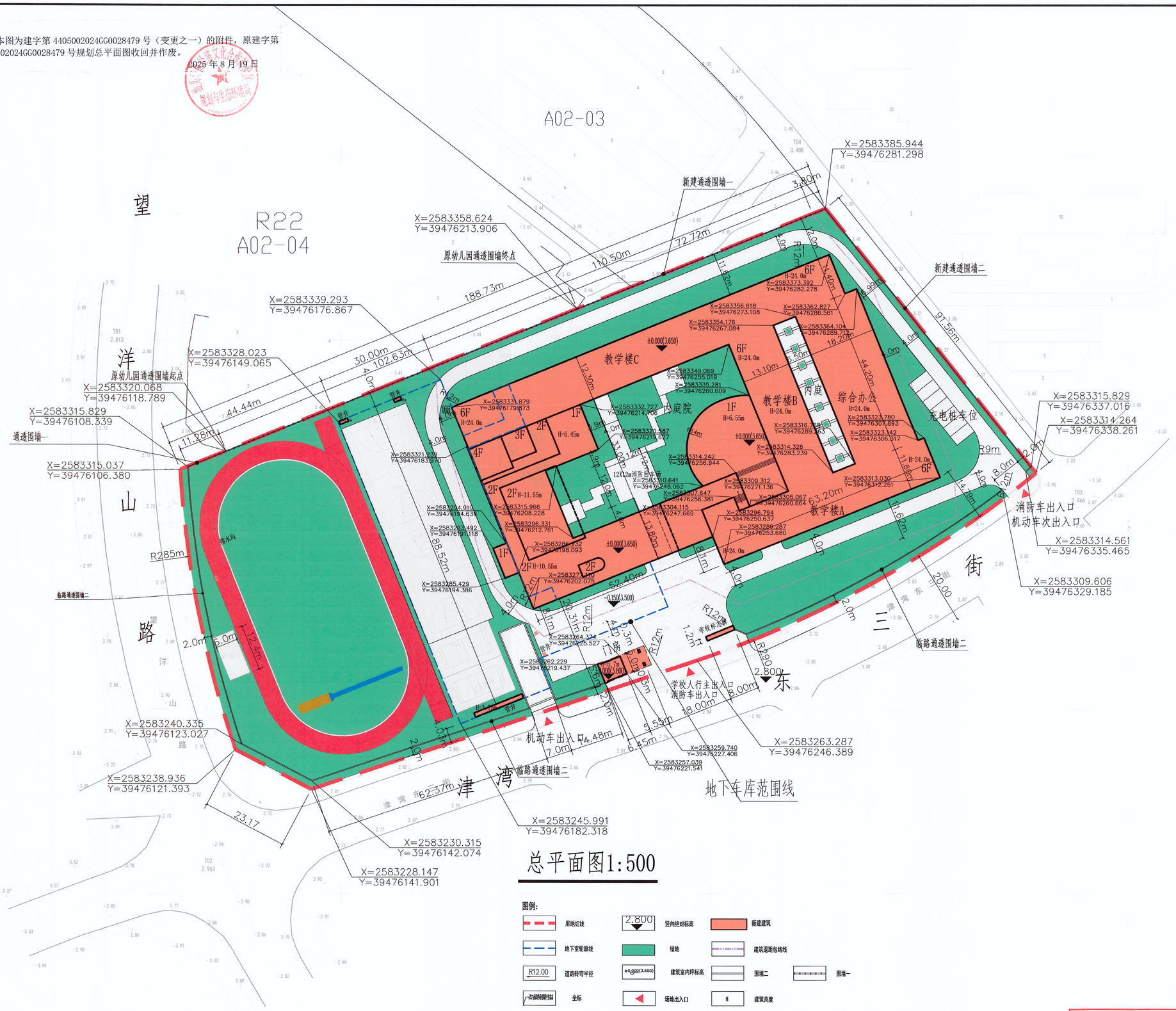
本图为建字第 4405002024GG0028479 号（变更之一）的附件，原建字第 4405002024GG0028479 号规划总平面图收回并作废。

2025 年 8 月 19 日



总平面图1:500

图例：

用地红线		竖向绝对标高		新建建筑	
地下室轮廓线		绿地		建筑退距包络线	
R12.00	道路转弯半径	±0.000(3.650)	建筑室内坪标高	围墙二	围墙一
X=2583228.147 Y=39476141.901	坐标		场地出入口	H	建筑高度

项目			单位	数值	规划技术指标
规划总用地面积			㎡	20571.20	20571.20
总建筑面积			㎡	28200.31	
计容建筑面积			㎡	22611.08	≤24685.4
其中	教学组团		㎡	22528.45	
	其中	公共配电房	㎡	128.80	
	地下车库顶板		㎡	23.900	
	门房		㎡	58.730	
不计容建筑面积			㎡	5589.23	
其中	地下车库建筑面积		㎡	3326.04	
	架空建筑面积		㎡	2263.19	
建筑基底			㎡	5741.9	≤7199.745
建筑密度			%	27.91%	≤35%
容积率				1.10	≤1.2
绿地率			%	39.44	≥35%
绿地总面积			㎡	8112.48	
配置标准	停车面积		㎡	2697.15	
	停车配建比例		%	11.93%	≥10%
	停车位		辆	66	7个地面充电桩车位 59个地下车位
班数	小学（45人/班）		班	42	≥42
建筑物海拔高度			m	30.40	≤32
建筑高度			m	24	≤24
新建通透围墙总长度			m	434.76	

规划说明：

一、规划依据：

1. 建设用地规划许可证：地字第 4405002024YG0008491号。
2. 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》2018年。
3. 《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）。
4. 《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-99）。
5. 《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)。
6. 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）。
7. 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）。
8. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）。
9. 《宿舍、旅馆建筑项目规范》（GB55025-2022）
10. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014。

二、基地分析：

项目用地位于汕头市东海岸新城津湾A02-05地块，地势平整。用地范围内无保留价值的古迹和古树。

三、规划目标：

打造符合教育使用需求、舒适宜人、配套设施齐全的中学校园，丰富美化城市环境。

四、规划布局：

本项目规划1栋教学组团其中包含教学楼A\教学楼B\教学楼C\综合行政办公；设地下一层停车库及门房一个。教学组团为6层，门房为1层；

五、交通组织：

本项目用地内设有环形车道。在本项目南临津湾东三街，设有一个主要出入口及次出入口及地下车库出入口，

六、建筑高度：

建筑限高≤24米，建(构)筑物海拔限高≤32米。本项目室内外高差0.15米，首层层高4.2米，二至六层为3.85米，女儿墙高度为1.6m；建筑高度为24m.消防建筑高度为23.6m

七、建筑范围

1. 本项目建筑退线距离北边用地红线12米，距离东边用地红线最小7米，地下车库退用地红线不小于4.00米
2. 场地内室外地坪相对标高-0.15相当于绝对标高3.50；

八、备注

1. 图中坐标系为2000国家大地坐标系，85（黄海）高程系统，以米为单位。
2. 建筑设计必须严格执行有关消防、安全等技术规范规定。

注明：

1. 本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求；
2. 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准；
3. 本项目总建筑面积、计容建筑面积包括悬挑实体、阳台的面积在内；
4. 我单位承诺计算的各项规划技术指标和图件一致、真实，若有虚报、瞒报、造假等不正当手段，愿承担法律责任。

退线退距说明：

1.教学组团北朝向（文、教建筑）为主朝向，面宽超过80米，按规划高度H=24m退单方退距：需≥1.1*1.1*0.4*24=11.62m

2.教学组团东朝向（文、教建筑）为次朝向，按规划高度H=24m退单方退距：需≥4.0m

3.教学组团南朝向，教学楼A（文、教建筑）为主朝向，按规划高度H=24m退单方退距：需≥1.1*1.1*0.4*24=11.62，退道路红线需≥6+2=8m，取两者最大值；

4.教学组团南朝向，架空连廊（文、教建筑）为主朝向，按规划高度H=10.55m退单方退距：需≥1.1*1.1*0.4*10.55=5.1m；退道路红线需≥6.0m+2.0m=8m，取两者最大值；

5.教学组团西朝向（文、教建筑）为次朝向，按规划高度H=24m退单方退距：需≥4.0m

汕头市第二建筑设计院

审定		专业负责人		建设单位	广东爱心实业有限公司
审核		设计		工程名称	东海岸新城津湾A02-05地块配建小学项目
项目负责人		设计		图号	JS-ZT-01 比例 1:500 日期 2025.06
校对		制图			

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：袁艳平
注册号：4401429-014
有效期：至2027年05月20日

广东爱心实业有限公司

龙湖区教育局

取得乐清建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：汕头市第二建筑设计院
业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级
资质证书编号：A144014299
有效期至：2030年03月17日