

规划设计说明

- 一、项目位置：汕头市华侨试验区东海岸新城新溪片区B06-02（之二）地块。
- 二、规划依据：
1. 汕华规建函[2021]305号-东海岸新城新溪片区B06-02（之二）地块用地规划条件及地块用地红线图；

2. 《汕头市东部城市经济带新溪片区控制性详细规划》；

3. 《汕头市东海岸新城新溪、塔岗围片区道路及部分市政专项规划-规划调整》；

4. 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令第182号）；

5. 《汕头经济特区道路交通安全条例》（汕头市人民政府令第182号）；

6. 《汕头经济特区城乡规划条例》；

7. 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

8. 《民用建筑通用规范》GB 55031-2022；

9. 《汽车库建筑设计规范》JGJ100-2015；

10. 《无障碍设计规范》GB50763-2012；

11. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）；

12. 《消防设施通用规范》GB 55036-2022；

13. 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；

14. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；

15. 《工程结构通用规范》GB50001-2021；

16. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB50002-2021；

17. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012；

18. 《建筑防排烟系统技术标准》GB51251-2017；

19. 《消防设施通用规范》GB 55036-2022；

20. 《供配电系统设计规范》GB50052-2009；

21. 《数据中心设计规范》GB 50174-2017；

22. 《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020-2021；

23. 《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019；

24. 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016；
- 三、规划目标：规划为环境优美、符合安全生产要求的5G创新运营中心。
- 四、规划布局及其内容：
1. 布局：规划建设一栋建筑，功能分别为通信机房和生产管理。根据规划设计条件，设计一层地下室，配合地上停车位及非机动车停车位，满足内部车辆使用要求。另外在场地西侧角落位置，设置垃圾收集点。在东南侧非机动车停车位地下，预埋雨水调蓄池及丙类油罐。

2. 建筑高度：通信机房楼建筑高度：39.00M；生产管理楼建筑高度：79.00M；

3. 图中建筑四周细线为建筑悬挑及室外台阶示意图范围，该范围为规划的指导性内容，具体形式、尺寸可在建筑单体设计阶段结合建筑功能、立面造型等进行设计，但总建筑面积不得超出规划设计条件的规定。建筑单体设计应另报规划审批机关审批。

4. 其他配套设施：地下设置配电间、空调补水池、蓄冷罐间、生活水箱间、消防水池、消防水泵房和人防设施等；地上设置消防控制室、空调制冷房、柴油发电机房、开关房、配电室、网络监控室、应急调度指挥中心、电池室、机房和辅助用房等。

5. 地块西北边及西南边设置通透围墙。

6. 竖向与市政规划：室外地坪排水坡度为不小于0.3%，采用雨污分流排水方式，雨水管与市政管线接驳，给排水、电力、电信电缆、燃气管都与市政管线接驳。

7. 消防：在地块北侧和南侧有消防紧急出入口，消防环道一个，消防车道宽度为4米，满足消防车通行要求。5G创新运营中心东北边设有消防登高场地，满足规范要求。
- 五、本规划采用国家大地2000坐标系，国家85高程系统，图中尺寸坐标和标高均以米为单位。地块±0.000相当于海拔高度3.400M。
- (1) 本规划设计图符合该项目的用地规划条件要求；

(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、计容面积包括悬挑实体、阳台；

中国联通粤东5G创新运营中心

（中国联通汕头综合局房新建（一期）、二期工程）技术经济指标一览表

指标项		计量单位	数值	备注
规划总用地面积		平方米	9043.80	U15通信用地
规划建设用地面积		平方米	7388.50	U15通信用地
总建筑面积		平方米	2782.79	
计容总建筑面积		平方米	25674.45	
其中	通信机房楼	平方米	12136.81	
	生产管理楼	平方米	13535.97	
	室外排烟井	平方米	1.67	
不计容总建筑面积		平方米	4505.17	
其中	公共活动架空层	平方米	541.83	
	地下空间	平方米	3963.34	
绿地面积		平方米	519.69	植草砖绿化面积按停车面积25%折算，
绿地率		%	7.03	不超过绿地面积的5%。
停车面积		平方米	3519.62	含地面停车面积858.98m²
停车率		%	13.71	
围墙长度		米	183.54	
容积率		/	3.47	FAR≤3.5
建筑密度		%	37.66	
最大建筑层数		层	17	生产管理楼最大层数
最大建筑高度		米	79.90	生产管理楼最大建筑高度
地上非机动车充电棚停车位		个	68	
机动车停车位（小型汽车为标准当量）		个	93	
其中	地上机动车停车位	个	29	
	其中	充电车位	21	充电车位数大于总停车位10%
		非充电车位	8	
	地下机动车停车位	个	64	
	其中	充电车位	0	
		非充电车位	64	

丙类预埋油罐位置示意图

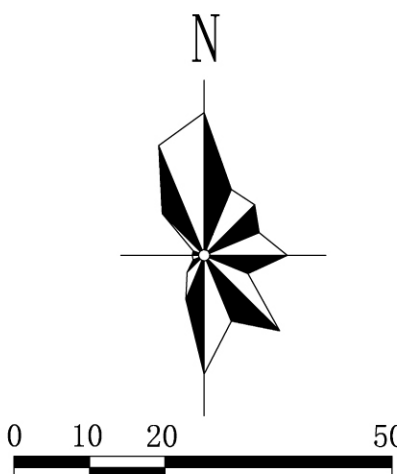
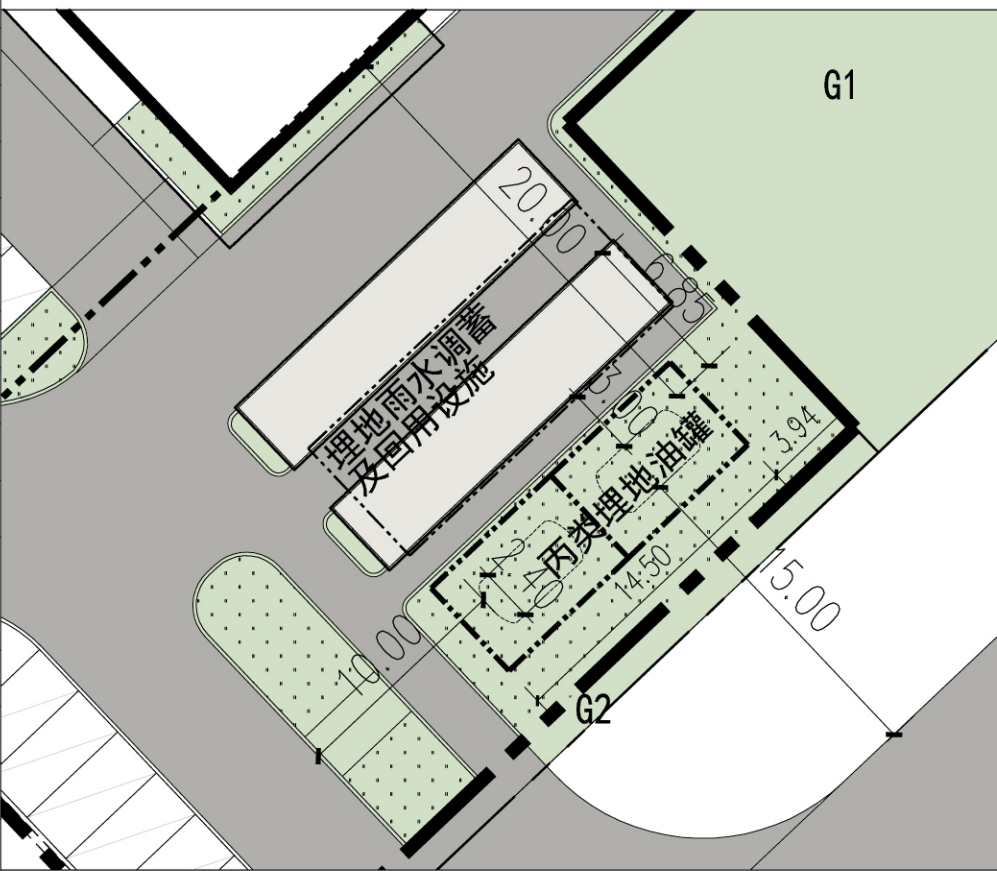
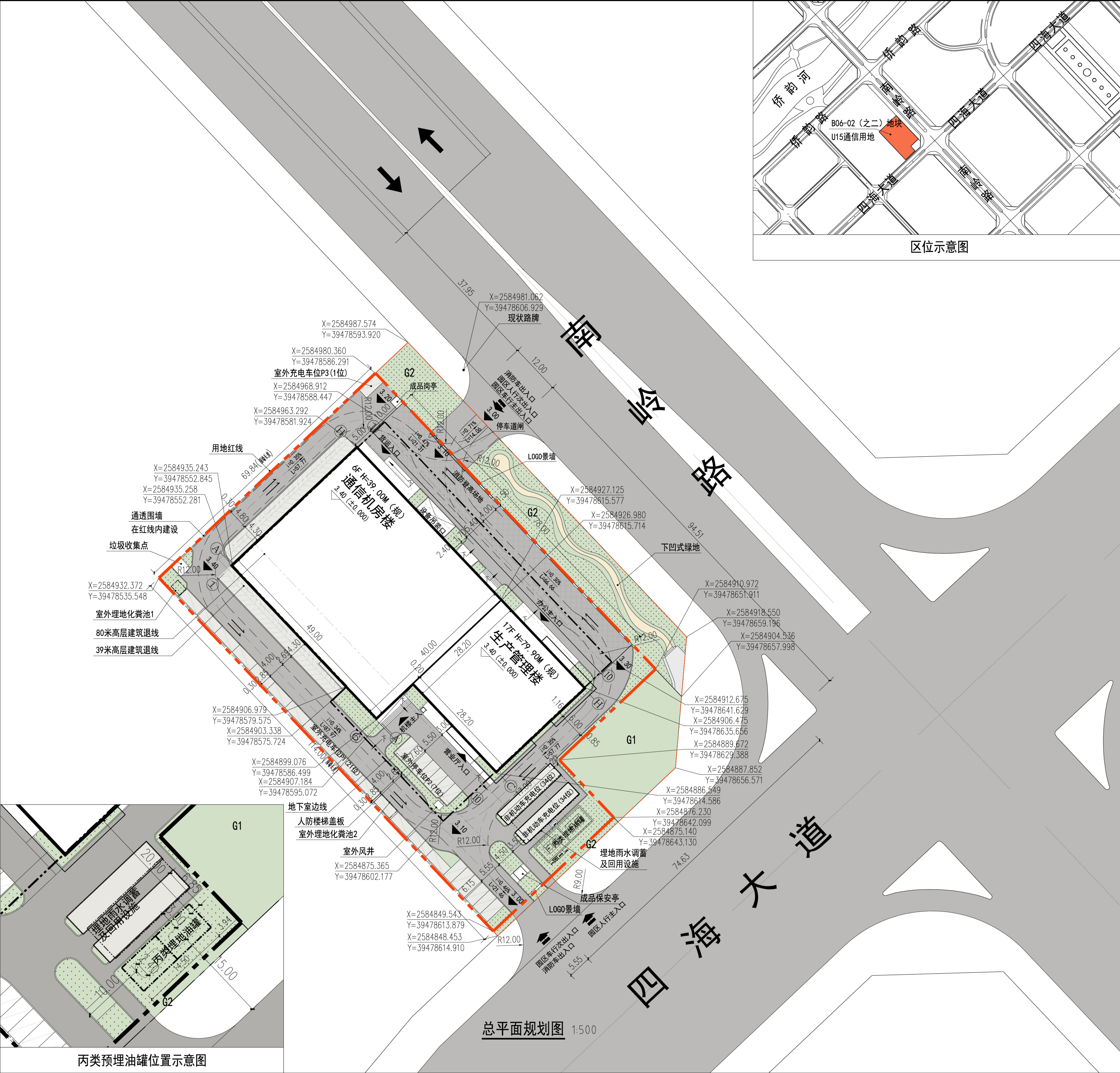
- 一、建筑高度计算
- 通信机房楼：主朝向D=0.8+6.0+5.4*5+5.2=39.0米
- 生产管理楼：主朝向D=0.3+6.0*2+3.9*2+4.2*13+5.2=79.9米

- 二、单方建筑退距计算
- 通信机房楼：主朝向D≥0.9X【0.4X24+0.8X（39-24）/3】=13.14米；
- 次朝向D≥6.5米
- 生产管理楼：主朝向D≥0.9X【0.4X24+0.8X（79.9-24）/3】=22.05米；
- ；次朝向D≥6.5米

- 三、退道路距离
- 通信机房楼：按主朝向控制，D≥8+0.8X（39-24）/3=12米
- 生产管理楼：按主朝向控制，D≥8+0.8X（79.9-24）/3=22.90米

- 四、退绿化带距离
- 通信机房楼/生产管理楼：D≥8米

- 五、丙类埋地油罐退距
- 按《建筑设计防火规范》GB50016相关规定，总容量不大于200立方米的丙类液体卧式油罐退高层民用建筑20米，退厂外道路路边线15米，退厂内道路路边线5米



图例：

- 拟建建筑

规划用地红线

38.5米高层建筑退线

80米高层建筑退线

地下室边线
- 建筑物出入口

地面停车位

消防登高场地

道路竖向标高

道路找坡
- 道路线

场地找坡方向

坐标标注

景观绿化

通透围墙

合作单位： PARTICIPATOR			
审核 Approval	校对 Check	设计 Design	制图 Drawn
修 改 记 录 AMENDMENT RECORD			
序 号 Rev.	修改日期 Date	修改内容 Description	
图 例 LEGEND			