

退距说明		
四海大道单方退距(按主朝向)		
要求退距(m)	现状退距(m)	
单方退距(道路中心线)=0.9X[0.4X24+0.8X(100-24)/3]X1.1(面宽超80m)=29.57m	29.57	61.77
H≤24米公共建筑(商业建筑、商业设施)退用地红线,道路宽度≥40m,退距为≥10m。	10.00	24.48
塔楼退用地红线(按其他建筑退距)=8+0.8X(100-24/3)=28.27	28.27	28.27
南岭路单方退距(按主朝向)		
要求退距(m)	现状退距(m)	
单方退距(道路中心线)=0.9X[0.4X24+0.8X(100-24)/3]X1.1(面宽超80m)=29.57m	29.57	58.77
H≤24米公共建筑(商业建筑、商业设施)退用地红线,道路宽度≥40m,退距为≥10m。	10.00	24.47
塔楼退用地红线(按其他建筑退距)=8+0.8X(100-24/3)=28.27	28.27	28.27
万商路单方退距(按主朝向)		
要求退距(m)	现状退距(m)	
单方退距(道路中心线)=0.9X[0.4X24+0.8X(100-24)/3]X1.1(面宽超80m)=29.57m	29.57	31.40
H≤24米公共建筑(商业建筑、商业设施)退用地红线,道路宽度≥40m,退距为≥8m。	8.00	17.40
塔楼退用地红线(按其他建筑退距)=8+0.8X(100-24/3)=21.20	21.20	21.20
南侧地块退距(按次朝向)		
要求退距(m)	现状退距(m)	
单方退距要≥6.5m	6.5	15.00



	用地红线		防护绿化
	(一期)北区用地红线		绿地
	(一期)南区用地红线		公寓
	地下一层范围线		办公
	建筑范围线		骑楼
	人行出入口		商业
	车行出入口		空中连廊/结构连板
	单元入口		消防车道及操作面
	绝对标高(相对标高)		围墙
	充电车位		首层架空
	绿荫充电车位		消防车道
	车位		

(一期)北区经济技术指标		
项目	数值	备注
总建筑面积	30001.50	m²
地上总建筑面积	2668.00	m²
地下总建筑面积	3333.50	m²
计容积率总建筑面积	20725.35	m²
容积率	1.6657411	
建筑密度	33.33%	
绿地率	46.66%	
建筑高度	115404.52	m
建筑层数	245.82	层
停车位	56.39	个
充电桩	707.87	个
非机动车库	82.13	m²
非机动车库	34.54	m²
非机动车库	66.97	m²
非机动车库	40851.24	m²
非机动车库	29173.70	m²
非机动车库	11477.54	m²
非机动车库	8575.52	m²
非机动车库	25.73	%
非机动车库	5307.85	m²
非机动车库	2432	%
非机动车库	10180.95	m²
非机动车库	9582.45	m²
非机动车库	58.54	%
非机动车库	165	%
非机动车库	967	%
非机动车库	700	%
非机动车库	97.40	m
非机动车库	221.66	m

(一期)北区经济技术指标		
项目	数值	备注
总建筑面积	105445.43	m²
计容积率总建筑面积	71347.62	m²
容积率	2024.64	m²
建筑密度	69161.58	m²
绿地率	105.01	m²
建筑层数	56.39	m²
建筑层数	34097.81	m²
建筑层数	29173.70	m²
建筑层数	4924.11	m²
建筑层数	3556.37	m²
建筑层数	3689.32	m²
建筑层数	2393.79	m²
建筑层数	1848.56	m²
建筑层数	451.23	m²
建筑层数	1431	%
建筑层数	967	%
建筑层数	464	%
建筑层数	97.40	m

设计说明

一、本图为汕头市东海岸新城新溪片区B07-02(之一)地块规划总平面图。

二、现状位置：项目位于汕头市东海岸新城新溪片区B07-02(之一)地块。

三、规划依据：

- 《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》2018年6月版。
- 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013。
- 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018年版)。
- 《建设用地规划许可证》(地字第440507202280002号)。
- 《办公建筑设计标准》JGJ 167-2019。
- 《商店建筑设计规范》JGJ48-2014。

四、规划目标：绿色环保、自然采光、分区明确、配套完善的现代化产业园。

五、规划布局及其内容：

1. 总体布局：

用地范围内规划建设一栋集办公、公寓、商业的组合建筑。建筑物首层三面沿街设置商业、骑楼，首层设置消防控制室、配电房等配套设施用房；二层架空层；设置一层地下室。项目按不低于停车位总数10%预留建设充电桩设施/安装充电设施接口。

项目报建分为北区、南区，项目消防、人防、配套设施服务、绿地等需整体同步设计，同步施工，同步验收交付使用。

本区建设为深圳市汕头商会展科技园项目(一期)北区，主要建设内容为项目地下室以及1#~1#~3#部分，分别为商业、办公、配套设施功能。

2. 建筑高度：

建筑最高为22层，局部21、20层，首层层高5.8米，二至十一层层高4.5米，二十二层层高3.8米，室内外高差0.1米，女儿墙高1.5米，规划建筑总高度101.20米，正负零标高相当于海拔标高4.4米，总高度为海拔高度105.60米。

3. 交通组织：

用地内实行人车分流，车辆沿万商路、南岭路设置地下车库出入口。在万商路设置园区人行出入口，四海大道设置园区人行出入口。

用地的沿街设置有三个消防出入口，形成环形消防车道，同时消防登高场地、转弯半径及场地坡度等均满足消防要求。

4. 地下空间：

地下车库最少处退红线2.4米，地下空间基础围护结构外缘线投影未超过用地红线，实施建设时不影响地下管线和城市交通，且采用技术安全措施和有效的施工方法，经我单位论证并提供说明，其退让距离满足要求。

该项目应建人防面积 8599.29m²，地下一层设置5个人防单元，拟建设人防面积合计8697.56m²。该项目建设人防面积 8599.29m²，地下一层设置5个人防单元，拟建设人防面积合计8697.56m²。

5. 中建筑四周细实线(未填充部分)为建筑悬挑示意图，具体悬挑形式、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，总计悬挑面积不超过规划条件的规定。

6. 本栋建筑规划退距按《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》执行。

7. 停车位：项目设置总停车位1667个，其中：地面停车位700个，地下停车位967个。

(一期)北区设置：地面停车位 464个，其中181个充电车位，地下室停车位967个，其中187个充电车位。充电配置同时满足《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》(汕自然资通〔2024〕748号)文件要求。

8. 立面设计：项目整体为一栋组合建筑，公寓、办公立面外观造型统一采用现代、简洁、大气的公建化立面。屋面幕墙造型为满足公建化立面，统一高度，其造型满足结构等安全规范。

9. 消防设计：项目消防出入口与市政道路相接，坡度不大于8%。消防登高场地，坡度不大于3%。消防车道、登高操作场地及下面的管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。消防车道、登高操作场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

南北区通过空中连廊进行连接，各单元之间建筑防火间距和疏散满足建筑设计防火规范要求。

各独立建筑单元相接连接成一栋建筑，其消防同步设计，同步施工，同步验收交付使用。因消防等审查引起内容与规划图不一致时，需重新进行规划变更。

六、备注

1. 图中坐标系为国家2000坐标，1985国家高程基准，以“米”为单位。

2. 图中尺寸标注为建筑物外墙之间与建筑物外墙与道路边缘或用地红线的距离。

3. 建筑为一类高层，耐火等级为一级，抗震设防烈度为8度，屋面防水等级为Ⅰ级。

4. 建筑内地坪±0.000标高相当于绝对标高+4.4米，±0.000以下各层标高均以±0.000为基准。

无障碍说明

1、城市开敞空间、建筑场地、建筑内部及其之间应提供连贯的无障碍通行路线。

2、无障碍通行路线上的标识物、垃圾桶、座椅、灯柱、隔离墩、地灯和地面布线(线槽)等设施均不应妨碍行动障碍者的独立通行。固定在无障碍通道、轮椅坡道、楼梯的墙柱面上的物体，突出部分大于100mm且距地面高度小于2.00m时，其底面距地面高度不应大于600mm，且应保证有效通行净宽。

3、无障碍通行路线在临近地形险要地段应设置安全防护设施，必要时应同时设置安全警示线。

4、无障碍通行设施的地面应坚固、平整、防滑、不积水。

注：消防车道或兼作消防车道的道路路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力的要求；消防车道的净宽度和净空高度均不小于4米；转弯半径不小于12米；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

广东新长安建筑设计院有限公司

Guangdong Xinchang Architectural Design Institute Co., Ltd.

建筑工程甲级设计证书号: A144002549 城乡规划编制甲级资质证书号: 自资规甲字21440263

审定: 李旭升 项目负责: 陈见平 专业负责: 赖燕儿 兴建单位: 深汕科技产业(汕头)有限公司

审核: 黄镇利 校对: 王泽文 建筑设计: 孙捷思 工程名称: 深圳市汕头商会展科技园项目(一期)北区

出图章:

广东省城乡规划设计院出图专用章

单位名称: 广东新长安建筑设计院有限公司

业务范围: 城乡规划编制甲级

资质证书编号: 自资规甲字21440263

有效期至: 2025年12月31日

注册章:

姓名: 陈见平

注册编号: 4400254-005

有效期至: 2026年05月

图号: 2022-107

方案: 202

日期: 2025.10