

退距说明		
四海大道单方退距(按主朝向)		
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	要求退距(m)	现退距(m)
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)=±0.8X(100-24/3)=28.27	28.27	28.27
南岭路单方退距(按主朝向)		
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	要求退距(m)	现退距(m)
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)=±0.8X(100-24/3)=28.27	28.27	28.27
万商路单方退距(按主朝向)		
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	要求退距(m)	现退距(m)
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。	8.00	17.40
塔楼退用地红线(按其他建筑退距)=±0.8X(100-24/3)=21.20	21.20	21.20
南侧地块退距(按次朝向)		
单方退距要≥6.5m	要求退距(m)	现退距(m)
	6.5	15.00



(一)一期南区经济技术指标		
项目	数值	备注
总建筑面积	36001.50	m²
地上总建筑面积	2688.00	m²
地下总建筑面积	33323.50	m²
计容积率总建筑面积	20722.35	m²
其中:住宅	16657.11	m²
商业	3330.02	m²
办公	46645.85	m²
公寓	115404.32	m²
其中:住宅	245.82	m²
商业	56.39	m²
办公	707.87	m²
公寓	82.13	m²
其中:住宅	34.54	m²
商业	66.37	m²
办公	40851.24	m²
公寓	29173.70	m²
其中:住宅	11477.54	m²
商业	5.00	m²
办公	8575.52	m²
公寓	25.73	m²
其中:住宅	8307.85	m²
商业	24.92	m²
办公	10108.35	m²
公寓	9582.45	m²
其中:住宅	598.50	m²
商业	30.54	m²
办公	1867	m²
公寓	700	m²
其中:住宅	97.40	m²
商业	221.66	m²

(一)一期南区经济技术指标		
项目	数值	备注
总建筑面积	101779.92	m²
其中:住宅	95226.49	m²
商业	1305.38	m²
办公	46645.85	m²
公寓	46242.94	m²
其中:住宅	140.81	m²
商业	707.87	m²
办公	82.13	m²
公寓	34.54	m²
其中:住宅	66.97	m²
商业	6553.43	m²
办公	4751.48	m²
公寓	4886.2	m²
其中:住宅	7955.16	m²
商业	7733.89	m²
办公	147.27	m²
公寓	236	m²
其中:住宅	101.20	m²
商业	221.66	m²

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:		
1.《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》2018年6月版。		
2.《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013。		
3.《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018年版)。		
4.《建设用地规划许可证》(地字第440507202280002号)。		
5.《办公建筑设计标准》JGJ 167-2019。		
6.《商店建筑设计规范》JGJ 48-2014。		
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,首层配套设置消防控制室、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、配套服务设施、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科技园项目(一期)南区,主要建设内容为项目1-4#~1-7#部分,分别为商业、办公、公寓及配套设施功能。		
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,十二至二十层层高3.8米,室内层高差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:		
用地内实行车行分流,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主出入口、四海大道设置园区人行次出入口。		
用地的沿街设置有三个消防车出入口,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 8599.29 m²,地下一层设置5个人防单元,拟设人防面积合计8697.56m²。		
5.图中建筑四周细实线(未填充部分)为建筑退让示意图,具体退让形式、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,总计客面积不超过规划设计条件的规定。		
6.本建筑规划退距按《汕头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)南区设置:地面停车位 236个,其中185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:项目消防车出入口与市政道路相连接,坡度不大于8%。消防登高场地,坡度不大于3%。消防车道的路面、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、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。各独立建筑单元连接形成一栋建筑,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纸不一致时,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.图中标注尺寸均为建筑物外墙面之间与建筑物外墙面与道路边缘线或用地红线的距离。		
3.本工程建筑为一类高层建筑,耐火等级为一级,抗震设防烈度为6度,屋面防水等级为I级。		
4.建筑地坪±0.000标高相当于绝对高程4.400米,基地内部地坪标高控制在0.3%-0.8%。		
广东省建设工程勘察设计行业协会 注册章 姓名: 陈见平 注册号: 4400254-005 有效期至: 2026年05月		