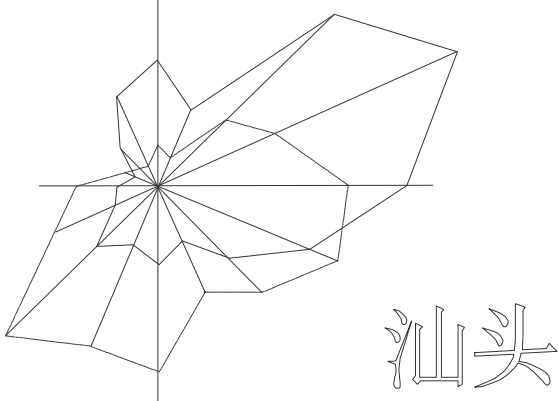


立讯全球电子信息产业中心项目(一期)规划总平面图

规划总平面图 1:1000



规划设计说明:

一、本规划为“立讯全球电子信息产业中心项目(一期)” 规划总平面图。

二、设计依据:

- 《汕头经济特区城乡规划条例》(2014版)
- 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版)
- 《合并归宗后B05地块用地规划条件》“汕规条(2023)01号”
- 《建设用地规划许可证》(地字第4405002024YG0002472号)

三、规范依据:

- 《建筑防火通用规范》GB55037-2022
- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版)
- 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
- 《建筑环境通用规范》GB55016-2021
- 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013

三、现状情况: 规划用地位于东海岸新城滨湾B05地块, 地块性质为新型产业用地(M0), 用地现状地势较为平坦。

四、规划布局及控制要求:

规划拟分为两期报建建设: 一期为: 2座3层 产业用房(生产制造)、1座1层 产业用房(生产制造)、1座12层高层 产业用房(生产制造)、1座10层高层 产业用房(生产制造); 二期为: 1座34层 产业用房(研发配套), 5座产业用房(生产制造), 2座23层员工宿舍楼。

1. 规划依用地形态

规划在用地东北侧东海岸大道预留1个消防疏散出口, 在用地南侧武夷山路上设置2汽车出入口接入入口兼容消防疏散出口, 在用地西北侧侨心路上设置2汽车出入口接入入口兼容消防疏散出口。

2. 建筑高度:

1-1#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米, 首层层高7.5米, 二层层高7.5米, 三层层高5.0米, 共3层, 建筑高度至三层屋面为20.2米; 含实体女儿墙0.5米建筑高度为20.7米; 1-2#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米, 首层层高15.0米, 局部7.5米处设置夹层层高7.5米, 共1层, 建筑高度至屋面为15.2米; 含实体女儿墙0.5米建筑高度为15.7米; 2#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米, 首层层高9.0米, 二层三层层高6.5米, 共3层, 建筑高度至屋面为 22.20米; 含实体女儿墙0.5米建筑高度为22.7米; 3#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米, 首层层高6.0米, 二层至十层层高4.6米, 共10 层, 建筑高度至屋面为47.60米; 含实体女儿墙0.4米建筑高度为48.0米; 4#产业用房(生产制造)的主体建筑室内外高差0.2米, 首层层高6.0米, 二层至十层层高4.6米, 共12层, 建筑高度至屋面为56.80米; 含实体女儿墙0.4米建筑高度为57.2米;

3. 建筑退让规则说明:

建筑退让道路红线控制:

工业建筑退道路距离:

东海岸大道 $w \geq 40m$, 1-1#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)均 $H \leq 24$, 退让道路红线 ≥ 8.0 ; 武夷山路 $w \geq 40m$, 1-1#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)均 $H \leq 24$, 退让道路红线 ≥ 8.0 ; 3#产业用房(生产制造)10层室 外覆土完成面至外部道路高度1.107米, 主要进向退距高度: $48 \times 1.107 = 49.107$ 米, 退距 $8 \times 0.8 \times (49.107 - 24) / 3 = 14.695$ 米; 4#产业用房(生产制造)12层室外覆土完成面至外部道路高度1.107米, 主要进向退距高度: $57.2 \times 1.107 = 58.307$ 米。

退距 $8 \times 0.8 \times (58.307 - 24) / 3 = 17.149$ 米

侨心路 $w \geq 40m$, 4#产业用房(生产制造)12层室外覆土完成面至外部道路高度 0.2米, 主要进向退距高度: $57.2 \times 0.2 = 57.4$ 米, 退距 $8 \times 0.8 \times (57.4 - 24) / 3 = 16.907$ 米

建筑退让绿化带控制:

东海岸大道、武夷山路、侨心路两侧为绿带, 1-1#产业用房(生产制造)、1-2#产业用房(生产制造)、2#产业用房(生产制造)、3#产业用房(生产制造)、4#产业用房(生产制造)退让距离不小于 8米。

建筑单方退距控制:

1-1#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 20.7 = 6.21$ 且 ≥ 4.0

1-2#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 15.7 = 4.71$ 且 ≥ 4.0

2#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距: $0.3 \times 22.7 = 6.81$ 且 ≥ 4.0

3#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

10层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (48 - 24) / 3 = 12.00$ 米

8层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (38.8 - 24) / 3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (29.6 - 24) / 3 = 8.32$ 米

4#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

12层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (57.2 - 24) / 3 = 13.84$ 米

8层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (38.8 - 24) / 3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3 \times 24 + 0.6 \times (29.6 - 24) / 3 = 8.32$ 米

4. 本图坐标采用2000国家大地坐标系, 高程系统采用85国家高程基准, 尺寸单位为“米”。图中设计标高 ± 0.000 处, 其绝对标高为4.300。

建筑物单方距控制线, 不得与相邻建设用地红线相交; 与城市道路相邻的建筑物, 其单方距距控制线不得与城市道路中心线相交。

备注:

- 本规划设计图符合该项目的用地规划设计条件要求;
- 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准;
- 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;
- 本图中上所列建筑高度H为室外地坪至屋面建筑高度;
- 建筑设计应严格执行有关消防安全等技术规范规定;
- 该项目“总经济技术指标表”数据以最终审批数据为准;
- 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。

总经济技术指标表			
项 目	总量 (m ²)	备 注	
总用地面积	181075	271.613(亩)	
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)	
总建筑面积	602728.79		
计容建筑面积	542867.96		
其中 一期计容建筑面积	151837.30		
其中 二期计容建筑面积	391030.66		
不计容建筑面积	97291.91		
其中 一期负一层地下室	889.31		
其中 二期负一层地下室	96402.60		
容积率	3.13	≥ 3.0 , ≤ 3.5	
建筑密度	35.60%	$\geq 30\%$, $\leq 50\%$	
建筑基底面积	61830.84		
配套用房建筑密度	4.26%	$\leq 10\%$	
配套用房建筑基底面积	7399.71		
配套用房建筑面积占比	12.89%	不超过项目总计容建筑面积 30%	
配套用房建筑面积	69733.70	一期无配套用房, 配套用房布局在二期	
绿地面积	26408.41		
绿地率	15.20%	$\geq 15\%$, $\leq 25\%$	
地下停车面积	97291.91	按不低于停车位总数安装充电桩设施接口	
地上停车面积	15769.20		
项目总停车配比比例	20.83%	生产按需配套, 配套服务设施 $\geq 30\%$ (需大于20920.11 m ²)	

一期 经济技术指标表			
项 目	总量 (m ²)	备 注	
总用地面积	181075	271.613(亩)	
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)	
一期 实用用地面积	74151.7	111.23(亩)	
总建筑面积	115295.53		
计容建筑面积	151837.30		
其中 1-1# 产业用房(生产制造)	24355.78		
其中 1-2# 产业用房(生产制造)	8560.99		
其中 2# 产业用房(生产制造)	19939.77		
其中 3# 产业用房(生产制造)	47529.66		
其中 4# 产业用房(生产制造)	51451.10		
不计容建筑面积	889.31		
其中 负一层地下室	889.31	消防、生活水池及泵房	
建筑基底面积	23985.96		
地上停车面积	297.60		
建筑高度	57.20米(最高单体)	满足 ≥ 180 米要求	
绿地面积	10083.50		

二期 经济技术指标表(待建)			
项 目	总量 (m ²)	备 注	
总用地面积	181075	271.613(亩)	
实用用地面积	173693.3	260.54(亩)	
二期 实用用地面积	99541.6	149.31(亩)	
总建筑面积	487433.26		
计容建筑面积	391030.66		
其中 厂房5#+厂房配套	77889.85		
其中 厂房6#+厂房+10#+11#	207116.01		
其中 员工宿舍7#+宿舍配套	69733.70		
其中 多层研发厂房8#	13055.60		
其中 环形连廊	5466.30		
其中 地上车库	15769.20		
其中 不计容建筑面积	96402.60		
其中 负一层地下室	96402.60		
建筑基底面积	37844.88		
配套用房建筑基底面积	7399.71		
绿地面积	16324.91		
地下停车面积	97291.91		
地上停车面积	15471.60		

图例:

	规划用地红线
	防护绿地红线
	地下室范围线
	新建建筑物
	建筑外墙装饰铝板线
	首层配套设施用房
	地面停车区域
	绿地
	硬铺场地
	消防车道
	消防车登高操作场地
	消防出入口
	机动车出入口
	H=22.20M 建筑屋面高度(不含女儿墙)
	4.300(±0.000) 室外场地设计标高
	4.300(±0.000) 室内设计标高
	3.300(-1.2) 道路设计标高

出图章:

注册章:



广东新长安建筑设计院有限公司
Guangdong Xin Chang'an Architectural Design Institute Co., Ltd.
注册 李旭升 项目负责 陈雅安 专业负责 孙东旭 苏建单位 立讯控股(广东)有限公司
审核 郑伟雄 校 杨刚 建筑设计 何嘉庆 工程名称 立讯全球电子信息产业中心项目(一期) 日期 2026.01

图 纸 内 容 规划总平面图(变更) 业务号 2023-184
图 号 方案-01a

声明: 本套图章的过审安有相关部门审核方可实施