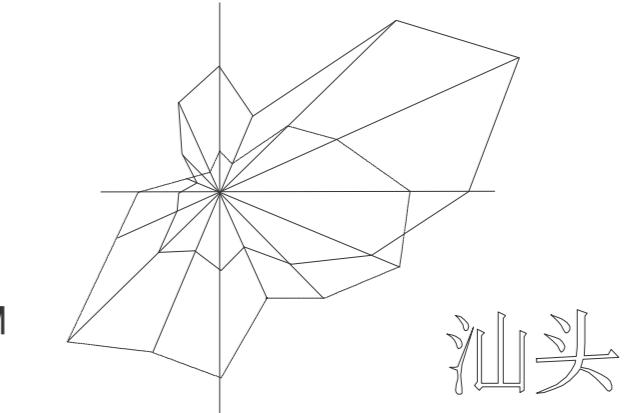


立讯全球电子信息产业中心项目(一期)规划总平面图



规划总平面图 1:1000

0 20 40 60 80 100M



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》“汕华规条(2023)01号”
- 《建设用地规划许可证》(地字第4405002024G0002472号)

三、规范依据:

- 《建筑工程防火规范》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溪湾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, 建筑高度至三层面屋面为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, 二层至三层层高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, 主要进退距高度: $48+1.107 = 49.107$ 米, 退距 $8+0.8*(49.107-24)/3 = 14.695$ 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, 主要进退距高度: $57+1.107 = 58.307$ 米, 退距 $8+0.8*(58.307-24)/3 = 17.149$ 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, 主要进退距高度: $57+0.2 = 57.4$ 米, 退距 $8+0.8*(57.4-24)/3 = 16.907$ 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: $0.3*20.7 = 6.21 \geq 4.0$

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

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

3#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

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

8层部分: $0.3*24+0.6*(38.8-48)/3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3*24+0.6*(29.6-48)/3 = 8.32$ 米

4#产业用房(生产制造)主朝向单方建筑退距:

12层部分: $0.3*24+0.6*(57.2-48)/3 = 13.84$ 米

8层部分: $0.3*24+0.6*(38.8-57.2)/3 = 10.16$ 米

6层部分: $0.3*24+0.6*(29.6-57.2)/3 = 8.32$ 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。

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

备注:

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体、阳台的面积在内;

4. 本图中上所标建筑高度H为室外地坪至屋面建筑高度;

5. 建筑设计应严格执行有关消防安全等技术规范规定;

6. 该项目“经济技术指标表”数据以最终审批数据为准;

7. 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。

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	
一期计容建筑面积	151837.30	
二期计容建筑面积	391030.66	
不计容建筑面积	97291.91	
一期第一层地下室	889.31	
二期第一层地下室	96402.60	
容积率	3.13	$\geq 3.0, \leq 3.5$
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	
配套用房建筑占地面积占比	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%	$\geq 15\%, \leq 25\%$
地下停车位面积	97291.91	
地上停车位面积	15769.20	不低于停车位总数并满足充电桩设施接口
项目总停车配建比例	20.83%	生产技需配建服务设施 >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 实用地面积	74151.7	111.23(亩)
总建筑面积	115295.53	
计容建筑面积	151837.30	
1#-1# 产业用房(生产制造)	24355.78	
1#-2# 产业用房(生产制造)	8560.99	
2# 产业用房(生产制造)	19399.77	
3# 产业用房(生产制造)	47529.66	
4# 产业用房(生产制造)	51451.10	
不计容建筑面积	889.31	
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	
地上停车位面积	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 实用地面积	99541.6	149.31(亩)
总建筑面积	487433.26	
计容建筑面积	391030.66	
厂房5#+7#厂房配套	79889.65	
厂房6#+9#+10#+11#员工宿舍	207116.01	
多层研发厂房8#	13055.60	
环形连廊	5466.30	
地上车库	15769.20	
不计容建筑面积	96402.60	
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	
地下停车位面积	97291.91	
地上停车位面积	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
首层配套设备用房
地面停车场区域
绿地
硬质铺地
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 建筑层面高度(不含女儿墙)
4.300(±0.00) 室外场维设计标高
4.300(±0.00) 室内设计标高
1.207(-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