

规划单方退距、退道路红线计算：
 第1幢建筑高度：0.8+4.8+4.5+4.0x10+3.6+4.2x11+3.6+4.2x11+2.0=151.70
 第2幢建筑高度：0.65+4.8+4.5+4.0x13+4.2x9+0.20=99.95
 第3幢建筑高度：0.2+4.8+4.5+3.6x11+3.2+3.6x13+3.2+3.6x13+2.0=151.10
 第1、2幢附属商业建筑高度：0.2+5.8+1.5=7.50
 第3幢附属商业建筑高度：0.2+5.8+0.5=6.50
 第4幢建筑高度：0.2+5.8+4.0+1.5=11.50
 第5幢建筑高度：0.2+5.8+1.5=7.50

第1幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88, 次朝向：6.5
 第2幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(99.95-24)/3)=26.87, 次朝向：6.5
 第3幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88, 次朝向：6.5
 第1、2幢附属商业单方退距：主朝向：4.0, 次朝向：4.0
 第3幢附属商业单方退距：主朝向：4.0, 次朝向：4.0
 第4幢单方退距：主朝向：0.9x0.4x11.5=4.14, 次朝向：4.0
 第5幢单方退距：主朝向：4.0, 次朝向：4.0

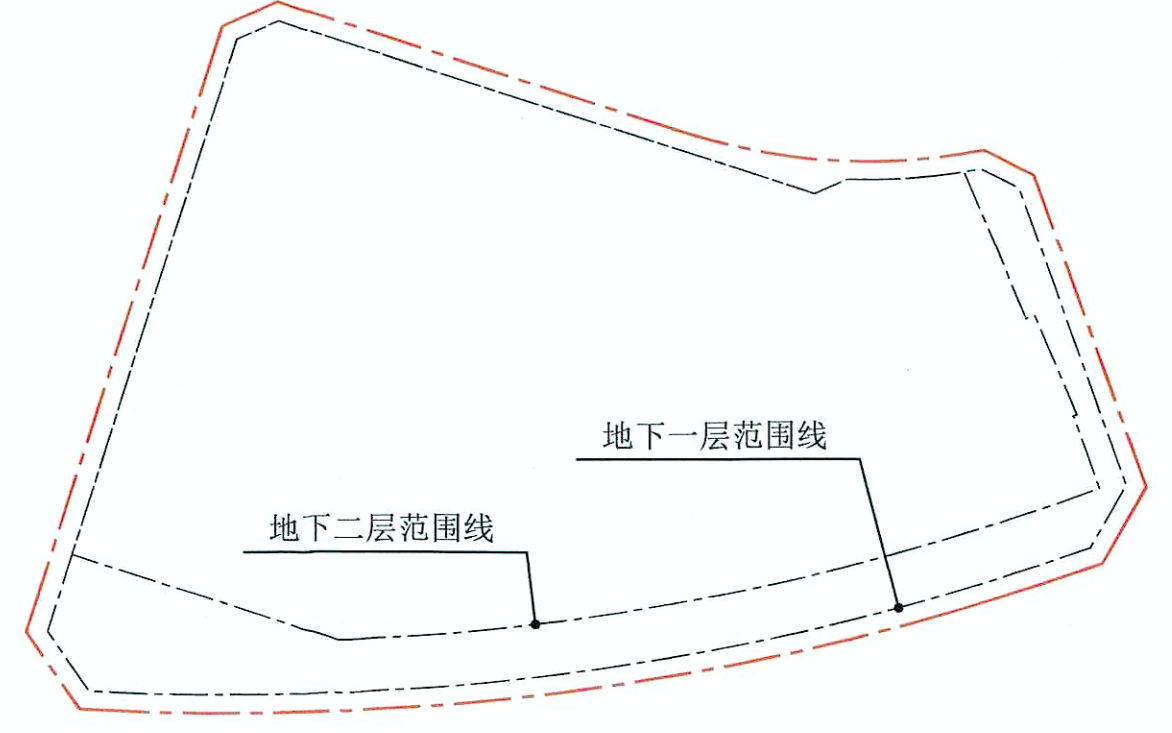
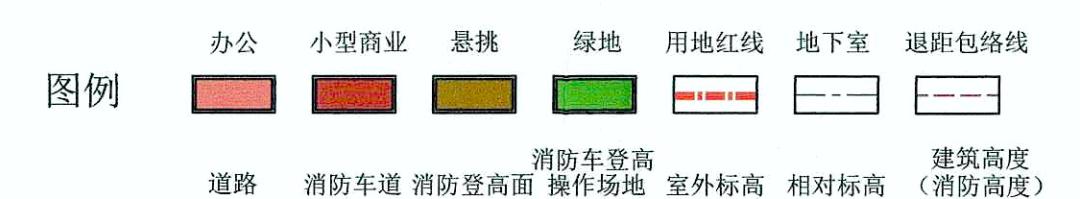
第1幢道路退距：主朝向(路宽>40米)8+0.8x(100-24)/3=28.30, 次朝向(路宽<25米)6.0
 第2幢道路退距：主朝向(路宽>40米)8+0.8x(99.95-24)/3=28.26, 次朝向(路宽<25米)6.0
 第3幢道路退距：主朝向(路宽>40米)8+0.6x(100-24)/3=21.20, 次朝向(路宽<25米)6.0
 第1、2幢附属商业道路退距：(路宽25~40米)8.0, (路宽<25米)8.0
 第3幢附属商业道路退距：(路宽<25米)8.0
 第4幢道路退距：(路宽>40米)10.0, (路宽<25米)8.0
 第5幢道路退距：(路宽25~40米)8.0



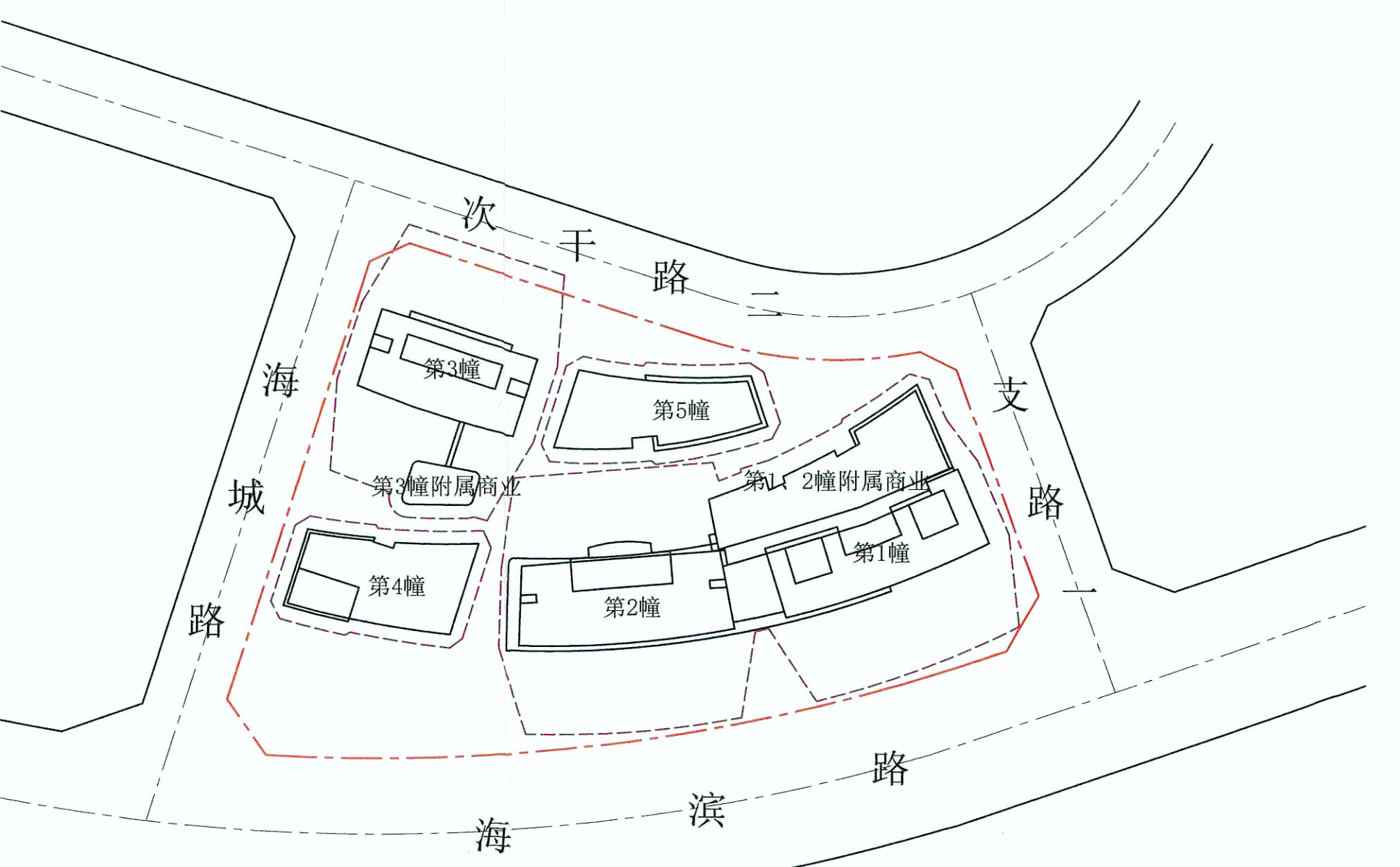
综合技术经济指标一览表			
项目	单位	内容	备注
实用地面积	m ²	27253.62	40.880亩
总建筑面积	m ²	183983.36	
计容建筑面积	m ²	136147.21	
其中			
自持办公	m ²	41475.50	第1幢办公(除3层办公A、4~5层外),自持办公竣工验收5年后方能对外出售、出租。
非自持办公	m ²	89953.56	
商业	m ²	3720.60	
公用电房	m ²	677.60	
消防控制室	m ²	67.39	
公共卫生间	m ²	149.77	
开关房	m ²	71.32	
首层架空	m ²	31.47	
不计容建筑面积	m ²	48406.43	
其中			
避难层	m ²	3040.98	
地下空间	m ²	45365.45	
容积率		5.00	规划要求≤5.0
基底面积	m ²	8628.31	
建筑密度	%	31.66	规划要求≤50%
塔楼基底面积	m ²	4037.36	
塔楼建筑密度	%	14.81	规划要求≤30%
绿地面积	m ²	6076.78	
绿地率	%	22.30	规划要求≥20%
停车面积	m ²	43255.76	
停车率	%	31.77	停车配建比例:≥30%, 停车配建比例为停车面积与地面上计容建筑面积的比率
首层建筑面积	m ²	8281.28	其中1、2幢首层建筑面积4788.58m ² , 3幢首层建筑面积1160.14m ² , 3幢附属商业首层建筑面积280.11m ² , 4幢首层建筑面积1125.69m ² , 5幢首层建筑面积946.76m ² 。
机动车位数	个	1240	
其中			
地下车位数	个	1240	
预留充电设施车位	个	139	
预留充电设施车位配比	%	11.21	≥10%
配建地下室人防面积	m ²	8496.40	
建筑高度	m	151.70	
建(构)筑物海拔高度	m	161.80	建(构)筑物海拔限高:≤175米



总平面 1:500

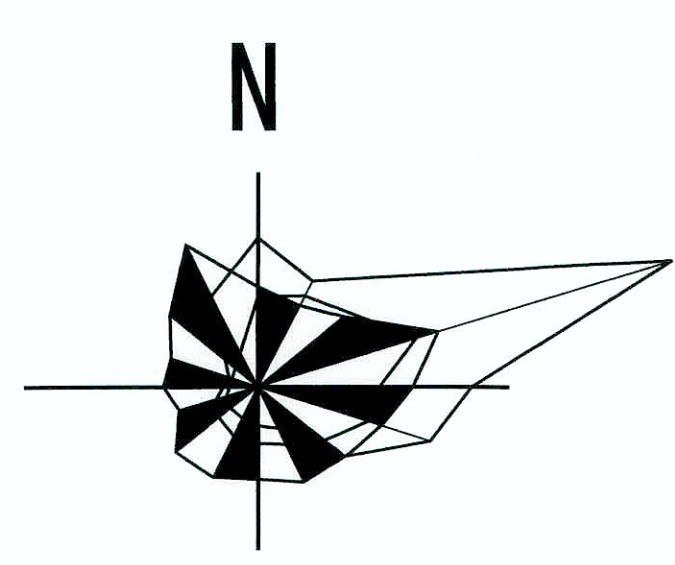


地下室范围示意图



建筑退距示意图

规划设计说明：
 一、现状情况
 本项目位于汕头市珠港新城珠池港片区东片(LH-04104控制单元东南侧00205地块)。用地南侧为海滨路，西侧为海城路，东侧和北侧为规划道路。
 二、规划依据
 1、《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]
 2、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018版本)
 3、《建筑防火通用规范》GB55037-2022
 4、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 (2018年版)
 5、《民用建筑通用规范》GB55031-2022
 6、《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ 83-2016
 7、建设用地规划许可证(编号:地字第 4405072025YG0001571号)
 三、规划目标
 项目规划为交通便利、配套设施齐全的开放式商务办公园区。
 四、规划布局及内容
 1. 总体布局:结合地形,布置2幢超高层办公楼(第1、3幢)、1幢高层办公楼(第2幢)、一层裙楼小型商业(第1、2幢附属商业、第3幢附属商业)、1幢二层小型商业(第4幢)和1幢一层小型商业(第5幢),设置两层地下室。
 2. 道路交通:主入口设置于西侧海城路;机动车出入口分别设置于东侧、西侧和北侧道路。
 3. 配套设施:设配电房、消防控制室、水泵房、消防水池、生活水池、通讯机房等公用设施。
 4. 建筑高度:
 (1)、本项目目标±0.000相当于绝对高程4.80M。
 (2)、第1幢:建筑室内外高差0.80M,首层层高4.80M,二层层高4.50M,三至十二层层高4.00M,十三层(避难层)层高3.60M,十四至二十四层层高4.20M,二十五层(避难层)层高3.60M,二十六至三十六层层高4.20M,女儿墙高2.00M,第1幢建筑高度为151.70M,第1幢消防高度为149.70M。
 (3)、第2幢:建筑室内外高差0.65M,首层层高4.80M,二层层高4.50M,三至十五层层高4.00M,十六至二十四层层高4.20M,屋面挡水高0.20M,第2幢建筑高度为99.95M,第2幢消防高度为99.75M。
 (4)、第3幢:建筑室内外高差0.20M,首层层高4.80M,二层层高4.50M,三至十三层层高3.60M,十四层(避难层)层高3.20M,十五至二十七层层高3.60M,二十八层(避难层)层高3.20M,二十九至四十一层层高3.60M,女儿墙高2.00M,第3幢建筑高度为151.10M,第3幢消防高度为149.10M。
 (5)、第1、2幢附属商业:建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M,女儿墙高1.50M,第1、2幢附属商业建筑高度为7.50M,第1、2幢附属商业消防高度为6.00M。
 (6)、第3幢附属商业:建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M,屋面挡水高0.50M,第3幢附属商业建筑高度为6.50M,第3幢附属商业消防高度为6.00M。
 (7)、第4幢:建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M,二层层高4.00M,女儿墙高1.50M,第4幢建筑高度为11.50M,第4幢消防高度为10.00M。
 (8)、第5幢:建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M,女儿墙高1.50M,第5幢建筑高度为7.50M,第5幢消防高度为6.00M。
 5. 本项目企业自用办公计容建筑面积比例大于办公计容建筑面积的30%,企业自用办公为第1幢办公(除3层办公A、4~5层外)。
 6. 本项目不低于停车位总数的10%建设充电设施或预留安装充电设施接口。
 7. 本项目建筑限高:≤170米,建(构)筑物海拔限高:≤175米。
 8. 本项目沿海滨路北侧第一排为第1、2幢高层建筑,建筑面宽长度为66.0+66.0=132.0M,项目用地沿海滨路长度为229.9M,项目沿海滨路北侧第一排建筑间间距为132.0/229.9=57.64%,不大于60%,满足要求。
 9. 本图以米为单位,平面采用大地2000坐标系、竖向采用85国家高程基准。



中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 王沛杰
 注册号: 4400243-009
 有效期至: 至2027年10月

广东省建设工程勘察设计专用章
 姓名: 王沛杰
 注册号: 4400243-009
 有效期至: 至2027年10月

广东省南园建设发展有限公司
 总工程师: 王沛杰

批准	王沛杰	日期	2023.04
审核	王沛杰	日期	2023.04
校对	王沛杰	日期	2023.04
制图	王沛杰	日期	2023.04