会签	建筑	结构	电气	给排水

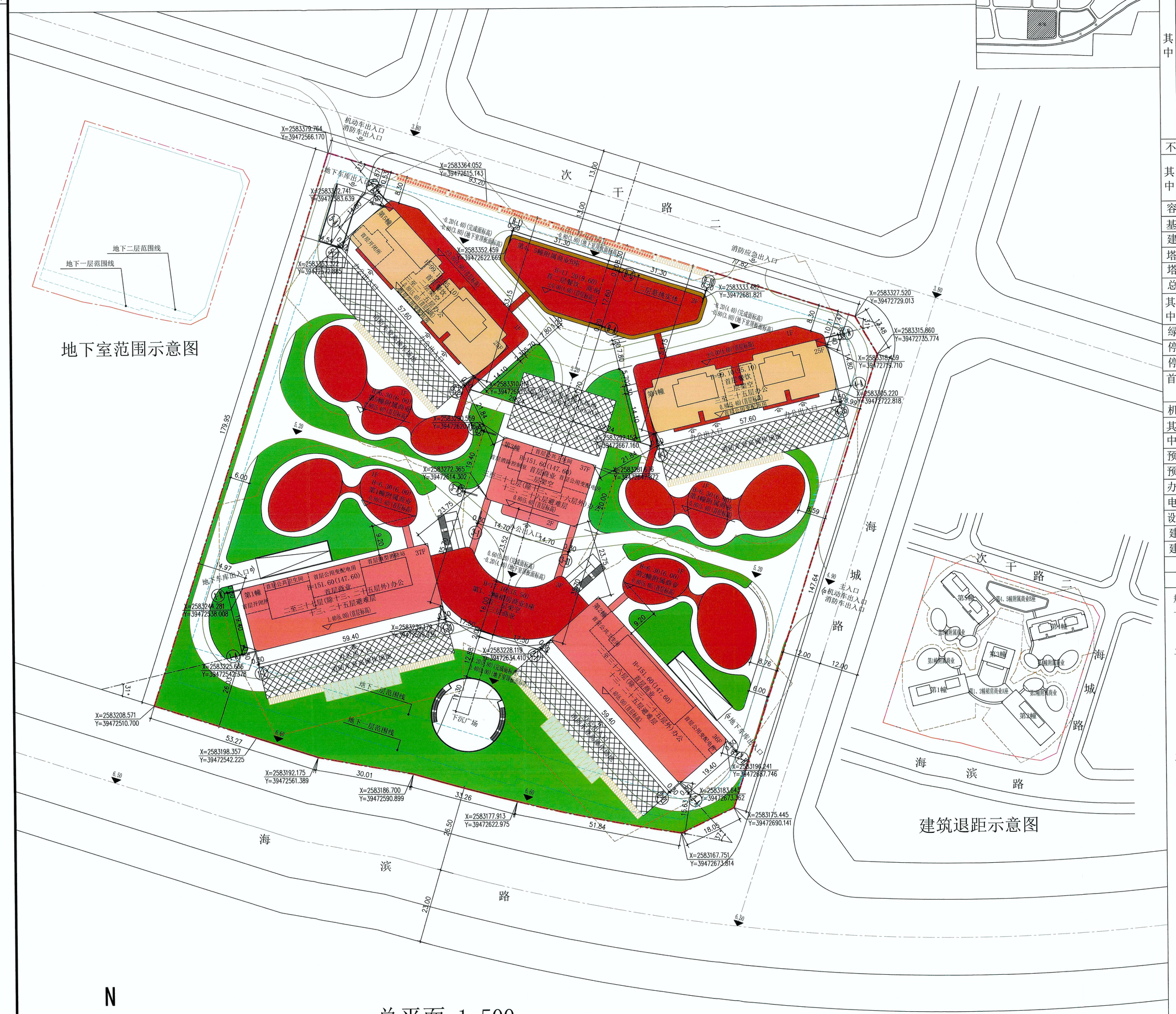
规划单方退距、退道路红线计算：

第1幢建筑高度：0.20+5.80+4.00x24+3.80x12+4.0=151.60
第2幢建筑高度：0.20+5.80+4.00x24+3.85x9+5.50+5.45+4.0=151.60
第3幢建筑高度：0.20+5.80+4.00x12+3.80x12+4.00x12+4.0=151.60
第4、5幢建筑高度：0.20+5.80+5.40+3.60x22+4.50+4.0=99.10
第1、2幢裙房商业A座建筑高度：10.00+5.50+1.60=17.10
第4、5幢附属商业B座建筑高度：0.20+5.80+3.60+1.60=11.20
第1、2、4、5幢附属商业建筑高度：0.20+5.80+0.30=6.30

第1幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88，次朝向：6.50
第2幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88，次朝向：6.50
第3幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(100-24)/3)=26.88，次朝向：6.50
第4、5幢单方退距：主朝向：0.9x(0.4x24+0.8x(99.10-24)/3)=26.67，次朝向：6.50
第1、5幢裙房商业A座单方退距：主朝向：0.9x0.4x17.10=6.16，次朝向：4.00
第4、5幢附属商业B座单方退距：主朝向：0.9x0.4x11.20=4.04，次朝向：4.00
第1、2、4、5幢附属商业单方退距：主朝向：4.00，次朝向：4.00

第1、2、4、5幢塔楼建筑物主朝向与道路红线夹角均大于30°，退让道路红线最近点按次朝向控制。
第1幢道路退距：主朝向(路宽>40米)10.00
第2幢道路退距：主朝向(路宽>40米)10.00，次朝向(路宽<25米)6.00
第4幢道路退距：主朝向(路宽25~40米)8.00，次朝向(路宽<25米)6.00
第5幢道路退距：主朝向(路宽25~40米)8.00
第1、2幢裙房商业A座道路退距：(路宽>40米)10.00
第4、5幢附属商业B座道路退距：(路宽25~40米)8.00
第2、4幢附属商业道路退距：(路宽<25米)8.00

项目位置示意图



综合技术经济指标一览表

项目		单位	内容	备注
建筑（净）实用地面积		m²	31712.77	47.569亩
总建筑面积		m²	216795.02	
计容总建筑面积		m²	158493.63	
其中	办公总面积	m²	149992.92	
	其中 办公	m²	134969.76	
	其中 自持办公	m²	15023.16	第1幢2、10~12、14、15、22、24、33、35~37层和34层04单元
	零售商业总面积	m²	6000.00	规划要求≥6000平方米 商业（含零售商业和餐饮）总面积为7500.00平方米，其中自持部分面积为2294.75平方米，自持商业面积占总商业面积不少于30%。
	其中 零售商业	m²	3705.25	
	其中 自持零售商业	m²	2294.75	第1、2幢裙房商业A座、第2幢附属商业和第4幢附属商业01~04单元
	餐饮	m²	1500.00	规划要求≥1500平方米
	公用变配电房	m²	672.09	
	开闭所	m²	169.50	
	消防控制室	m²	54.45	
	微型消防站	m²	10.84	
	公共卫生间	m²	93.83	
不计容建筑面积		m²	59862.91	
其中	避难层	m²	3439.42	
	架空层	m²	2261.34	
	地下空间	m²	54162.15	
容积率			5.00	规划要求≤5.0
基底面积		m²	9583.82	
建筑密度		%	30.22	规划要求≤50%
塔楼基底面积		m²	4781.83	
塔楼建筑密度		%	15.08	规划要求≤30%
总绿地面积		m²	6402.28	
其中	绿地面积	m²	6338.68	
	植草砖绿地面积	m²	63.60	按25%折算系数计算绿地面积
绿地率		%	20.19	规划要求≥20%
停车面积		m²	53010.96	
停车率		%	35.34	停车配建比例≥30%，停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率
首层建筑面积		m²	10067.77	其中第1幢首层建筑面积1193.88m²，第2幢首层建筑面积1193.88m²，第3幢首层建筑面积662.36m²，第4幢首层建筑面积1338.32m²；第5幢首层建筑面积1336.80m²；第1、2幢附属商业A座首层建筑面积875.10m²，第4、5幢附属商业B 座首层建筑面积938.75m²；第1幢附属商业首层建筑面积612.61m²；第2幢附属商业首层建筑面积512.61m²；第4幢附 属商业首层建筑面积651.73m²，第5幢附属商业首层建筑面积651.73m²。
机动车位数		个	1516	
其中	地面车位数	个	20	
	地下车位数	个	1496	
预留充电设施车位		个	166	含地面充电车位20个
预留充电设施车位配比		%	10.95	规划要求≥10%
办公单元套数		套	794	
电动自行车位数		个	300	按不低于0.3辆/套配建电动自行车集中停放场所
设置充电设施的电动自行车位数		个	100	按不低于配建电动自行车停车数量的30%比例配建
建筑高度		m	151.60	建物限高:≤170米
建(构)筑物海拔高度		m	161.30	建(构)筑物海拔限高:≤175米

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00203地块。

用地南侧为海滨路，东侧为海城路，北侧为规划道路，西侧为其他单位用地。

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

三、规划目标

项目规划为交通便捷、配套设施齐全的开放式商业、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3幢超高层办公楼（第1、2、3幢）和2幢高层办公楼（第4、5幢），底部设置附属商业（其中第1、2、4、5幢附属商业为单层，第4、5幢附属商业B座为两层，第1、2幢裙房商业A座为三层），设置两层地下室。

2.道路交通:主入口设置于东侧海城路；机动车出入口分别设置于东侧和北侧道路。

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）、本项目标高±0.000相当于绝对高程4.60M。

（2）、第1幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，二至二十五层（其中十三层、二十五层为避难层）层高4.00M,二十六至三十七层层高3.80M，女儿墙高4.00M;第1幢建筑高度为151.60M,消防高度为147.60M。

（3）、第2幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，二至二十五层（其中十三层、二十五层为避难层）层高4.00M,二十六至三十四层层高3.85M，三十五层层高5.50M，三十六层层高5.45M，女儿墙高4.00M;第2幢建筑高度为151.60M,消防高度为147.60M。

（4）、第3幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，二至十三层（其中十三层为避难层）层高4.00M,十四至二十五层层高3.80M,二十六至三十七层（其中二十六层为避难层）层高4.00M，女儿墙高4.00M;第3幢建筑高度为151.60M,消防高度为147.60M。

（5）、第4、5幢：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M，二层层高5.40M，三至二十四层层高3.60M,二十五层层高4.50M，女儿墙高4.00M;第4、5幢建筑高度为99.10M,消防高度为95.10M。

（6）、第1、2幢裙房商业A座：首二层架空层高10.00M,三层层高5.50M,女儿墙高1.60M;第1、2幢裙房商业A座建筑高度为17.10M,消防高度为15.50M。

（7）、第4、5幢附属商业B座：建筑室内外高差0.20M,首层层高5.80M,二层层高3.60M,女儿墙高1.60M;第4、5幢附属商业B座建筑高度为11.20M,消防高度为9.60M。

（8）、第1、2、4、5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0.30M;第1、2、4、5幢附属商业建筑高度为6.30M,消防高度为6.00M。

5.本项目海绵城市强制性指标为：年径流总量控制率≥65%，可透水地面面积比例≥40%

6.本项目按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.本项目自持办公面积占总办公面积不少于10%；自持商业面积占总商业面积不少于30%。
其中自持办公为第1幢2、10~12、14、15、22、24、33、35~37层和34层04单元;
自持商业为第1、2幢裙房商业A座、第2幢附属商业和第4幢附属商业01~04单元。

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。

甲级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2027年10月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：广东建联建筑设计有限公司
业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级
有效期至：2025年12月31日

注册执业章：

施工图审查批准书编号：

广東建聯建築設計有限公司 KINGLINK DESIGN & DEVELOPMENT CONSULTANTS LTD.	Client 业主	汕头市高德置地有限公司	
	Sub Title 工程名称	全球玩具中心	
Approved 审定	Design Checked 校对	王沛杰	总平面
Checked 审核	Design 设计	王沛杰	Station 图别 方案
Project Approved 工程负责 王沛杰	Design 设计		Drawing No 图号 J-01
Special Verif to Charge 专业负责人 王沛杰	Design 设计		Date 日期 2026.05
			Design No 设计号 26-K-003