

规划单方远距、退道路红线计算:

第1幢建筑高度: $0.20+5.80+4.00 \times 2+3.80 \times 12+4.0=151.60$

第2幢建筑高度: $0.20+5.80+4.00 \times 2+3.85 \times 9+5.50+5.45+4.0=151.60$

第3幢建筑高度: $0.20+5.80+4.00 \times 2+3.80 \times 12+4.00 \times 12+4.0=151.60$

第4、5幢建筑高度: $0.20+5.80+5.40 \times 3.60 \times 22+4.50+4.0=99.10$

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幢建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 4.00 \times 24 + 3.80 \times 12 + 0.151.60$

第2幢建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 4.00 \times 24 + 3.85 \times 9 + 5.50 \times 4 + 0.151.60$

第3幢建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 4.00 \times 12 + 3.80 \times 12 + 4.00 \times 12 + 0.151.60$

第4、5幢建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 5.40 \times 3.60 \times 22 + 4.50 \times 4 - 0.99.10$

第1、2幢裙房商业A座建筑高度: $10.00 \times 0.50 + 1.60 = 17.10$

第4、5幢附属商业B座建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 3.60 \times 1 + 1.60 = 11.20$

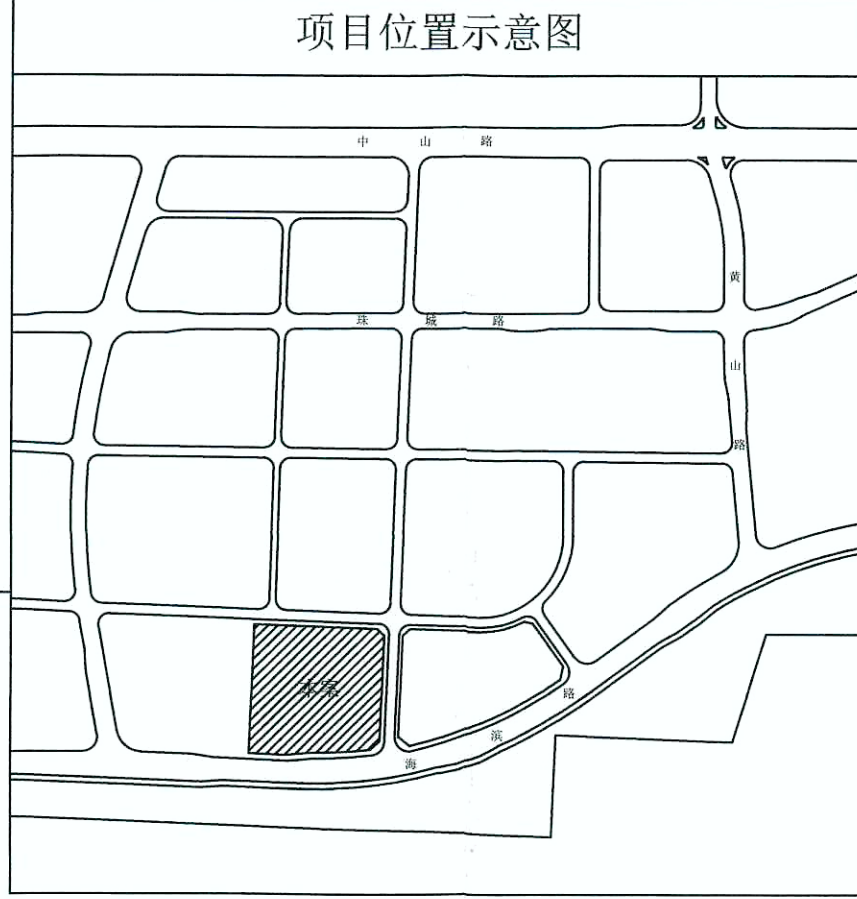
第1、2、4、5幢附属商业建筑高度: $0.20 \times 5.80 + 0.30 = 6.30$

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、2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5、6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、5、6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幢道路退让：主朝向（路宽>40米）10.00
第2幢道路退让：主朝向（路宽>40米）10.00，次朝向（路宽<25米）6.00
第4幢道路退让：主朝向（路宽25~40米）8.00，次朝向（路宽<25米）6.00
第5幢道路退让：主朝向（路宽25~40米）8.00

第1、2幢裙房商业A座道路退让：（路宽>40米）10.00
第4、5幢附属商业B座道路退让：（路宽25~40米）8.00
第2、4幢附属商业B座道路退让：（路宽<25米）8.00



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 办公	m²	134969.76
	中 自持办公	m²	15023.16
	零售商业总面积	m²	6000.00
	其 零售商业	m²	3705.25
	中 自持零售商业	m²	2294.75
	餐饮	m²	1500.00
	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 绿地面积	m²	6338.68	
中 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6602.36m²，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912.61m²，第3幢附属商业首层建筑面积912.61m²，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 地面车位数	个	20	
中 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

一、现状情况

本项目位于汕头市珠东新城珠池港片区东片LH-04104控制单元020203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

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:主入口设置于东南侧海城路;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. 本项目海绵城市控制性指标为：年径流总量控制率 $\geq 65\%$ ，可渗透水面面积比例 $\geq 10\%$ 。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。

6. 本项目建筑层高： ≤ 170 米，建(构)物海拔高程： ≤ 175 米。

7. 本项目自持办公面积占总面积不少于10%；自持商业面积占总面积面积不少其中自持办公为第1幢2、10、12、14、15、22、24、33、35、37层和34、04单元；自持商业为第1、2、2幢裙房商业A座、第2幢附属商业和第4幢附属商业01、02单元。

8. 本图以 μm^2 为单位，平面采用大地2000坐标系，竖向采用85国家高程基准。

比例 $\geq 10\%$
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 王沛杰

广东省建设工程勘察设计出图专用章

注册执业章:

座由

KLD 廣來興
KINGLINK

Approved	
审定	
日期	

Checked 审查	
Project Approved 工程批准	

Special Field in Charge	
专业负责人	

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
资质证书编号: A144002435

有效期至: 2028年12月22日
DEVELOPMENT CONSULTANTS LTD. 电话: 6629-8868359

Design Checked	12 31	
----------------	-------	--

设计	Design	王序章
设计	Design	

设计	设计	
Design	设计	

100

施工图审查批准书编号:

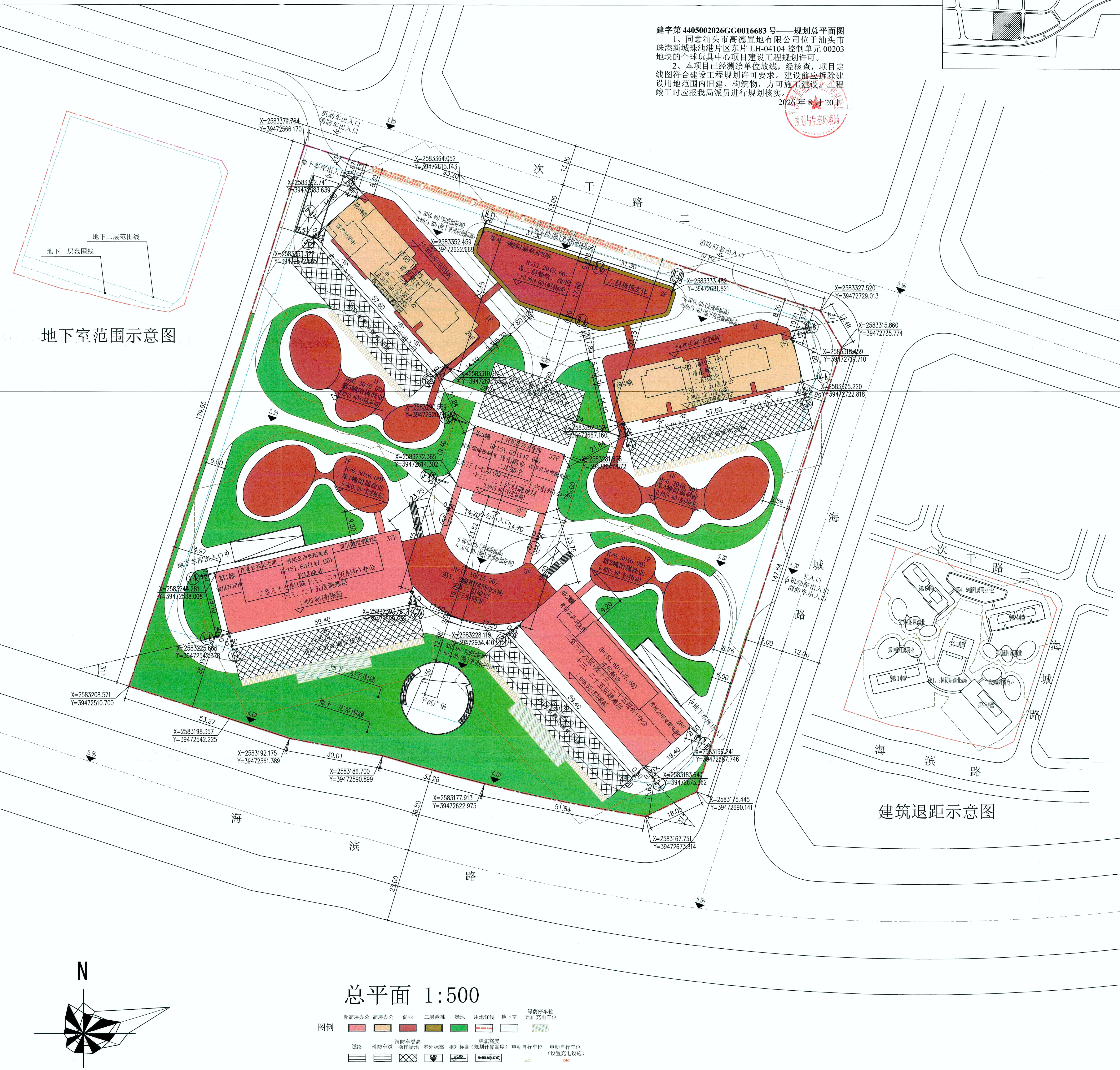
Client: 汕头市嘉德置地有限公司

Book Title 工程名称	全球玩具中心
--------------------	--------

		Station 图例	方
--	--	---------------	---

Drawing Title 图 纸 内 容	总平面	Drawing No. 图 号	J-0
		Date 日期	2026

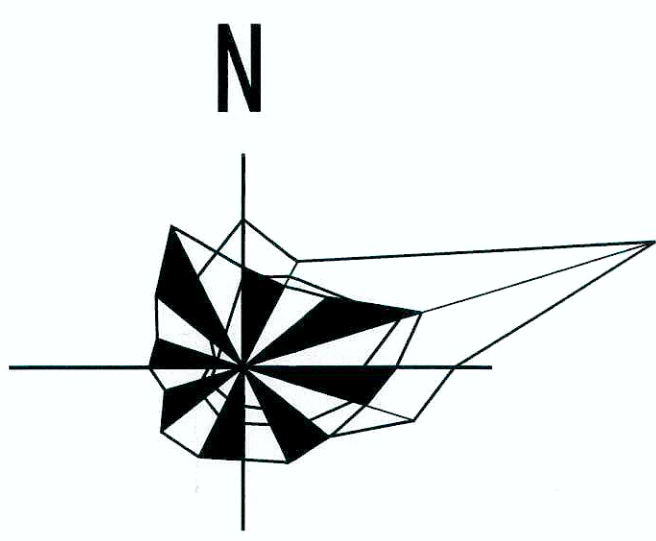
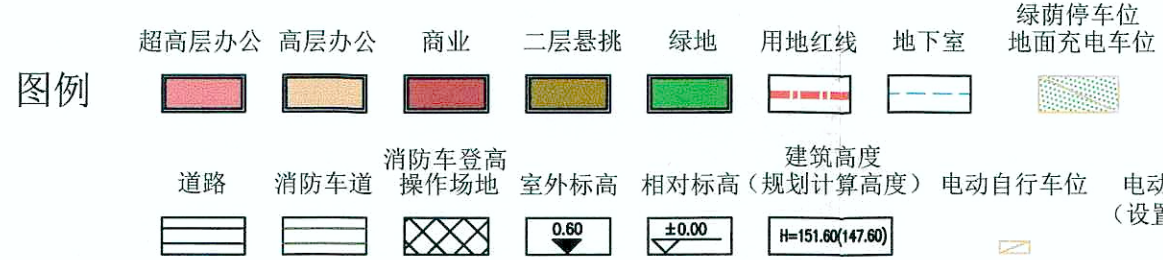
		日期	2020
		Design No. 设计号	26-K



地下室范围示意图

建筑退距示意图

总平面 1:500



汕头市高德置地有限公司
全球玩具中心