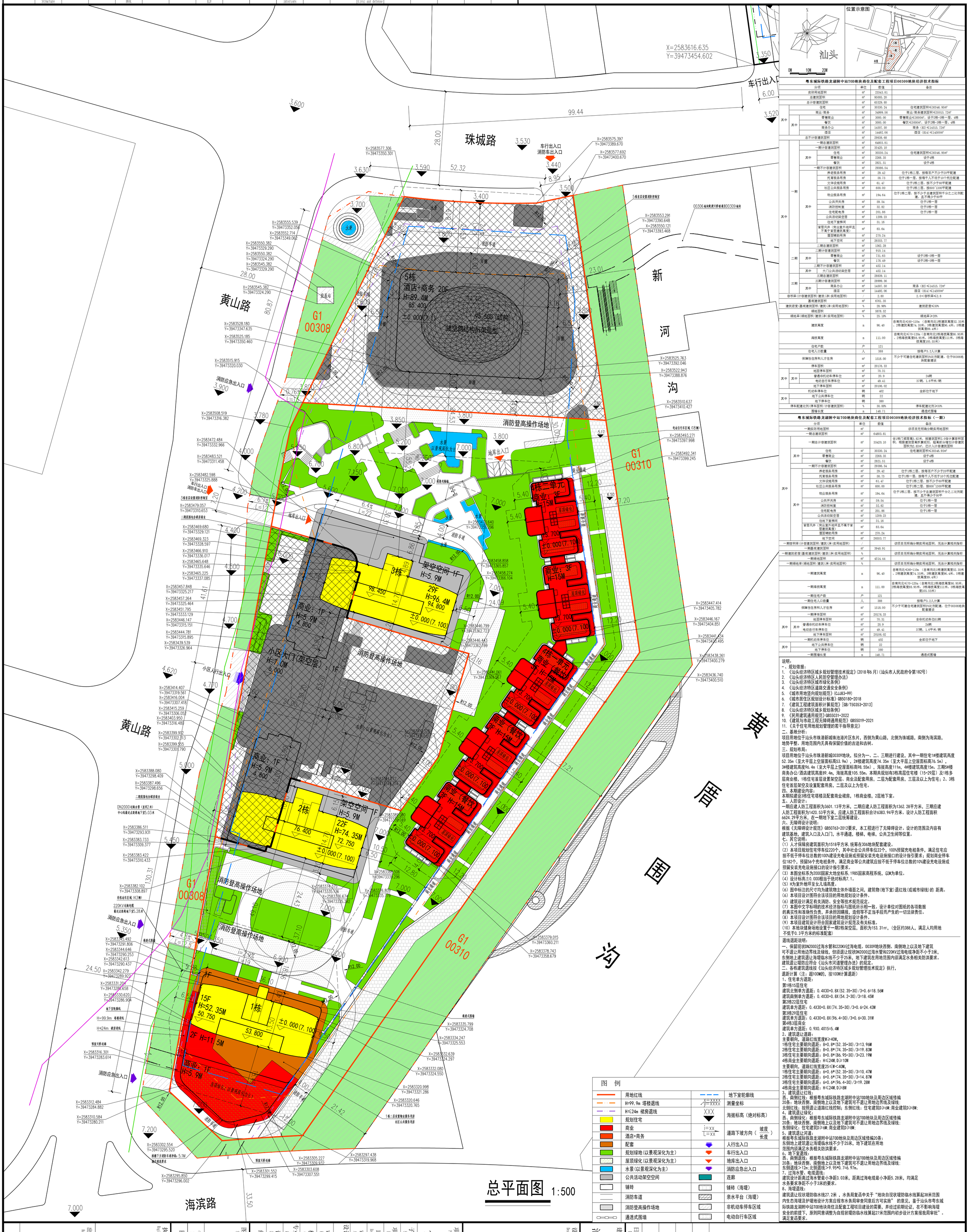
会签 Confirmed by																	
	建筑 Architecture			给排水 Plumbing			强电 Electricity			景观 Landscape			动力 Power					
	结构 Structure			暖通 HVAC			弱电 ELV			室内 Interiors			人防 Civil air defense					



总平面图 1:500

位置示意图

粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块商住及配套工程项目00309地块经济技术指标

分项			单位	数值	备注
实际用地面积			㎡	23343.81	
总建筑面积			㎡	90905.20	
总计容建筑面积			㎡	65329.80	
其中	住宅		㎡	30330.24	住宅建筑面积≤30346.95㎡
	商业/商务		㎡	34999.56	商业/商务建筑面积≤35015.72㎡
	其中	零售商业	㎡	3000.00	零售商业≤3000㎡，设于2栋-3栋一层、4栋
		餐饮	㎡	3000.00	餐饮≤3000㎡，设于2栋-3栋一层、4栋
		商务办公	㎡	14507.50	商务（B2）≤14515.72㎡
		酒店	㎡	14492.06	酒店（B14）≤14500㎡
总不计容建筑面积			㎡	29838.68	
其中	一期	一期总建筑面积	㎡	64803.81	
		一期计容建筑面积	㎡	35420.10	
		其中 住宅	㎡	30330.24	住宅建筑面积≤30346.95㎡
		其中 零售商业	㎡	2268.35	设于4栋
		其中 餐饮	㎡	2821.51	设于4栋
		一期不计容建筑面积	㎡	29386.54	
		其中 养老服务用房	㎡	29.42	位于1栋二层，按每百户不少于20平配建
		其中 托育服务用房	㎡	58.75	位于1栋一层，按每千人不低于10个托位配建
		其中 文体设施用房	㎡	61.47	位于1栋二层，按不少于60平配建
		其中 社区公共服务用房	㎡	600.00	位于1栋二层，按600~1300平配建
		其中 物业服务用房	㎡	194.64	位于1栋二层，按不少于总建筑面积千分之二比例配建，且不得少于80平
		其中 公共开关房	㎡	59.54	位于1栋一层
		其中 消防控制室	㎡	32.82	位于3栋一层
		其中 住宅配电房	㎡	201.86	位于1栋一层
		其中 公共活动架空层	㎡	1209.23	
		其中 住地下室梯间	㎡	31.16	
		其中 首层风井（突出室外地坪且不高于首层建筑高度）	㎡	83.64	
		其中 屋面辅助用房	㎡	270.24	
		其中 地下空间	㎡	26533.77	
	二期	二期总建筑面积	㎡	1362.28	
		二期计容建筑面积	㎡	910.14	
		其中 零售商业	㎡	731.65	设于2栋-3栋一层
		其中 餐饮	㎡	178.49	设于2栋-3栋一层
		二期不计容建筑面积	㎡	452.14	
		其中 大门公共活动架空层	㎡	452.14	
	三期	三期总建筑面积	㎡	28839.11	
		三期计容建筑面积	㎡	28999.56	
		其中 商务办公	㎡	14507.50	商务（B2）≤14515.72㎡
		其中 酒店	㎡	14492.06	酒店（B14）≤14500㎡
容积率(计容建筑面积/建筑(净)实用地面积)			/	2.80	2.0＜容积率≤2.8
基底建筑面积			㎡	6761.35	
建筑密度(基底建筑面积/建筑(净)实用地面积)			%	28.96%	建筑密度≤50%
绿地面积			㎡	5878.32	
绿地率(绿地面积/建筑(净)实用地面积)			%	25.18%	绿地率≥20%
建筑高度			m	96.40	自南向北≤60~110m（自南向北1栋建筑高度52.35米、2栋建筑高度74.35米、3栋建筑高度96.4米、5栋建筑高度89.4米）
海拔高度			m	111.00	自南向北≤70~120m（自南向北1栋海拔高度66.95米、2栋海拔高度88.95米、3栋海拔高度111米、5栋海拔高度105.55米）
住宅户数			户	121	
住宅人口数量			人	388	按每户3.2人计算
保障性住房和人才住房			㎡	1518.00	不少于可建住宅建筑面积5%比例配建，位于00306地块配套建设
停车面积			㎡	20176.33	
其中	地面停车面积		㎡	70.31	
	其中	普通非机动车停车位	㎡	20.9	24辆
		电动自行车停车位	㎡	49.41	37辆，1.6平米/辆
	地下停车面积		㎡	20106.02	
机动车停车位			辆	402	全部位于地下
其中	地下公共停车位		辆	22	
	地下停车位		辆	380	
停车配建比例(停车面积/计容建筑面积)			%	30.88%	停车配建比例≥30%
围墙长度			m	148.71	通透式围墙

粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块商住及配套工程项目00309地块经济技术指标（一期）

分项			单位	数值	备注
一期实际用地面积			㎡		该项目无明确分期实用地面积
一期总建筑面积			㎡	64803.81	
其中 一期	一期总计容建筑面积		㎡	35420.10	含1栋门诺层高5.82米，按建筑面积2.0倍计算容积面积，根据建筑层高折算规则，超高部分增加计容建筑面积为2.82㎡，已计入计容建筑面积
	其中	住宅	㎡	30330.24	住宅建筑面积≤30346.95㎡
	其中	零售商业	㎡	2268.35	设于4栋
	其中	餐饮	㎡	2821.51	设于4栋
	一期不计容建筑面积		㎡	29386.54	
	其中	养老服务用房	㎡	29.42	位于1栋二层，按每百户不少于20平配建
	其中	托育服务用房	㎡	58.75	位于1栋一层，按每千人不低于10个托位配建
	其中	文体设施用房	㎡	61.47	位于1栋二层，按不少于60平配建
	其中	社区公共服务用房	㎡	600.00	位于1栋二层，按600~1300平配建
	其中	物业服务用房	㎡	194.64	位于1栋二层，按不少于总建筑面积千分之二比例配建，且不得少于80平
	其中	公共开关房	㎡	59.54	位于1栋一层
	其中	消防控制室	㎡	32.82	位于3栋一层
	其中	住宅配电房	㎡	201.86	位于1栋一层
	其中	公共活动架空层	㎡	1209.23	
	其中	住地下室梯间	㎡	31.16	
	其中	首层风井（突出室外地坪且不高于首层建筑高度）	㎡	83.64	
	其中	屋面辅助用房	㎡	270.24	
	其中	地下空间	㎡	26533.77	
一期容积率(计容建筑面积/建筑(净)实用地面积)			/		该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标
一期基底建筑面积			㎡	3940.91	
一期建筑密度(基底建筑面积/建筑(净)实用地面积)			%		该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标
一期绿地面积			㎡	4514.44	
一期绿地率(绿地面积/建筑(净)实用地面积)			%		该项目无明确分期实用地面积，无法计算相关指标
一期建筑高度			m	96.40	自南向北≤60~110m（自南向北1栋建筑高度52.35米、2栋建筑高度74.35米、3栋建筑高度96.4米、5栋建筑高度89.4米）
一期海拔高度			m	111.00	自南向北≤70~120m（自南向北1栋海拔高度66.95米、2栋海拔高度88.95米、3栋海拔高度111米、5栋海拔高度105.55米）
一期住宅户数			户	121	
一期住宅人口数量			人	388	按每户3.2人计算
保障性住房和人才住房			㎡	1518.00	不少于可建住宅建筑面积5%比例配建，位于00306地块配套建设
一期停车面积			㎡	20176.33	
其中	地面停车面积		㎡	70.31	含非机动车位61辆
	其中	普通非机动车停车位	㎡	20.9	24辆
		电动自行车停车位	㎡	49.41	37辆，1.6平米/辆
	地下停车面积		㎡	20106.02	
一期机动车停车位			辆	402	全部位于地下
其中	地下公共停车位		辆	22	
	地下停车位		辆	380	
一期围墙长度			m	148.71	通透式围墙

图 例

	用地红线		地下室轮廓线
	H=99.9m 塔楼退线	X=XXXX Y=XXXX	测量坐标
	H≤24m 裙房退线	XXX	海拔标高（绝对标高）
	规划住宅	i=XX L=XX	道路下坡方向（坡度 / 长度）
	商业		人行出入口
	酒店+商务		车行出入口
	配套		地库出入口
	规划绿地(以景观深化为主)		消防应急出入口
	屋顶绿化(以景观深化为主)		连廊
	水景(以景观深化为主)		铺砖（海堤）
	公共活动架空空间		亲水平台（海堤）
	铺砖		非机动车停车区域
	消防车道		电动自行车区域
	消防登高操作场地		
	通透式围墙		

说明：

一、规划依据：
1. 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(2018年6月)(汕头市人民政府令第182号)
2. 《汕头经济特区人民防空管理办法》
3. 《汕头经济特区城市绿化条例》
4. 《汕头经济特区道路交通安全条例》
5. 《城市用地竖向规划规范》(CJJ83-99)
6. 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
7. 《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]
8. 《汕头经济特区城乡规划条例》
9. 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
10. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
11. 《关于住宅用地规划管理的若干指导意见》

二、基地分析：
项目用地位于汕头市珠港新城珠池港片区东片，西侧为黄山路，北侧为珠城路，南侧为海滨路，地势平整，用地范围内无具有保留价值的古迹和古树。

三、规划布局：
项目用地位于汕头市珠港新城00309地块，拟分为一、二、三期进行建设，其中一期住宅1#楼建筑高度52.35m（至大平层上空屋面标高53.9m），2#楼建筑高度74.35m（至大平层上空屋面标高76.5m），3#楼建筑高度96.4m（至大平层上空屋面标高98.55m），海拔高度111m，4#楼建筑高度15m。三期5#楼商务办公/酒店建筑高度89.4m，海拔高度105.55m。本期共规划有3栋高层住宅楼（15-29层）及1栋多层商业楼，1栋住宅首层设置架空层、商业及配套用房，二层为配套用房，三层及以上为住宅；2、3栋住宅首层架空及设置配套用房，二层及以上为住宅。

四、本期建设内容：
本期拟建3栋住宅塔楼及配套商业裙房，1栋商业楼，2层地下室。

五、人防设计：
一期应建人防工程面积为3601.13平方米，二期应建人防工程面积为1362.28平方米，三期应建人防工程面积为1420.53平方米，应建人防工程面积合计6383.94平方米。设计人防工程面积6624.29平方米，在一期地下室二层统筹建设。

六、无障碍设计说明：
根据《无障碍设计规范》GB50763-2012要求，本工程进行了无障碍设计。设计的范围及内容有建筑基地，建筑入口及入口门，水平通道，楼梯，电梯，公共卫生间等位置。

七、其它说明：
(1) 人才保障房建筑面积为1518平方米.统筹在306地块配套建设。
(2) 本项目规划住宅停车位220个，其中社会公共停车位22个，100%预留充电桩条件，满足住宅应按不低于停车位总数的100%建设充电设施或预留安装充电设施接口的设计指引要求；规划商业停车位182个，预留56个充电桩条件，满足商业等公共建筑应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的设计指引要求。
(3) 本图坐标系为2000国家大地坐标系.1985国家高程系统，以M为单位。
(4) 设计标高±0.000相当于绝对标高7.1。
(5) H为室外地坪至女儿墙高度。
(6) 图中标注的尺寸均为建筑物主体外墙面之间，建筑物(地下室)退红线(或城市绿线)的 距离。
(6) 本项目设计图符合该项目的用地规划设计条件。
(6) 建筑设计满足有关消防、安全等技术规范规定。
(7) 本图中文字标明的技术经济指标与图纸所示相一致。设计单位对图纸的各项数据的真实性和准确性负责，并承担因瞒报，造假等不正当手段而产生的一切法律责任。
(8) 本项目设计图符合该项目的用地规划设计条件。
(9) 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关标准。
(10) 本地块健身场地设置于一期2栋架空层，面积为153.31㎡，(全区约388人，满足人均用地不低于0.3平方米的标准配套)

退线退距说明：

一、保留现状DN2000过海水管和220KV过海电缆。00309地块西侧、南侧地上以及地下建筑可不退让用地边界线及绿线，但须退让现状DN2000过海水管和220KV过海电缆净距不小于3米，东侧地上建筑退让海堤临水线不少于25米，地下建筑在用地范围内须满足水务相关防洪要求。建筑退让规防应符合《汕头市河道管理办法》的规定。

二、各栋建筑退线按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行，

退距计算（注：超100M的，按100M计算退距）

1、住宅单方退距：
第1栋15层住宅
建筑北侧单方退距：0.4X30+0.8X(52.35-30)/3+0.6=18.56M
建筑南侧单方退距：0.4X30+0.8X(54.2-30)/3=18.45M
第2栋22层住宅
建筑单方退距：0.4X30+0.8X(74.35-30)/3+0.6=24.43M
第3栋29层住宅
建筑单方退距：0.4X30+0.8X(96.4-30)/3+0.6=30.31M
第4栋3层商业
建筑单方退距：0.9X0.4X15=5.4M

2、建筑退让道路：
主要朝向，道路红线宽度W≥40M，
1栋住宅主要朝向退距：8+0.8*(52.35-30)/3=13.96M
2栋住宅主要朝向退距：8+0.8*(74.35-30)/3=19.83M
3栋住宅主要朝向退距：8+0.8*(86.95-30)/3=23.19M
4栋商业主要朝向退距：H≤24M,D≥10M
主要朝向，道路红线宽度25≤W＜40M，
1栋住宅主要朝向退距：6+0.6*(52.35-30)/3=10.47M
2栋住宅主要朝向退距：6+0.6*(74.35-30)/3=14.87M
3栋住宅主要朝向退距：6+0.6*(96.4-30)/3=19.28M
4栋商业主要朝向退距：H≤24M,D≥8M

3、建筑退让红线：
西、南侧红线：根据粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编20条：地块西侧、南侧地上以及地下建筑可不退让用地边界线及绿线；
北侧红线：按照退让道路红线控制；东侧红线：住宅建筑D≥6M;商业建筑D≥8M;

4、建筑退让绿化：
西、南侧绿化：根据粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编20条：地块西侧、南侧地上以及地下建筑可不退让用地边界线及绿线；
东侧绿化：住宅建筑D≥6M;商业建筑D≥8M;

5、建筑退让河道：
根据粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编20条：
东侧地上建筑退让海堤临水线不少于25米，地下建筑在用地范围内须满足水务相关防洪要求。

6、地下室退线：
西、南侧退线：根据粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编20条：地块西侧、南侧地上以及地下建筑可不退让用地边界线及绿线；
东侧退线＞12m;北侧退线＞9.95*0.7=6.97m。

7、过海水管、电缆退线：
建筑设计距离过海水管最小净距3.03米，距离过海电缆最小净距5.28米，均满足水务要求净距不小于3米的要求。

8、海堤退线：
建筑退让现状堤防临水线27.2米 ，水务局复函中关于“地块自现状堤防临水线算起38米范围内生态海堤及护堤地设计方案应报市水务局审查同意后方可实施” 的意见，鉴于汕头市粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块商住及配套工程项目建设的需要，并经过前期论证，在不影响海堤安全的前提下，原则同意调整为自现状堤防临水线算起27米范围内初步设计方案报我局审批”。满足复函要求。

设计单位 Design Institute	建设单位 Client	日期 Date	版次 Rev.	版次说明 Description
深圳市建筑设计研究总院集团有限公司 SHENZHEN DESIGN GROUP	汕头市城市建设开发有限公司			

项目名称 Project Name：粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块商住及配套工程项目

子项名称 Sub-Project：00309地块

项目编号 Project No.	25-SDMC-009	子项编号 Sub-Project No.	02
职责 Responsibility	姓名 Name	签字 Signature	日期 Date
审定 Approved by	陆岳		2026.11
设计负责人 Principal in charge	黄华		2026.11
审核 Reviewed by	郭志明		2026.11
校对 Checked by	陈国栋		2026.11
专业负责人 Discipline Responsible	赵亚青		2026.11
设计 Designed by	陈静儿		2026.11
绘图 Drawn by	陈静儿		2026.11

图纸名称 Sheet Title：总平面图（一期）

专业 Discipline	建筑	阶段 Stage	方案
图号 Sheet No.	JS-Z-01	版次 Rev.	A

执业签章 Registration Stamp

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：黄 华
注册号：3102339-035
有效期：至2027年07月

工程施工图设计出图专用章
资质证书号：A131023393
有效期至2028年12月22日止
上海市勘察设计行业协会统一颁发

出图签章 Release Stamp

本图须加盖出图签章，否则一律无效 Invalid Unless Stamped