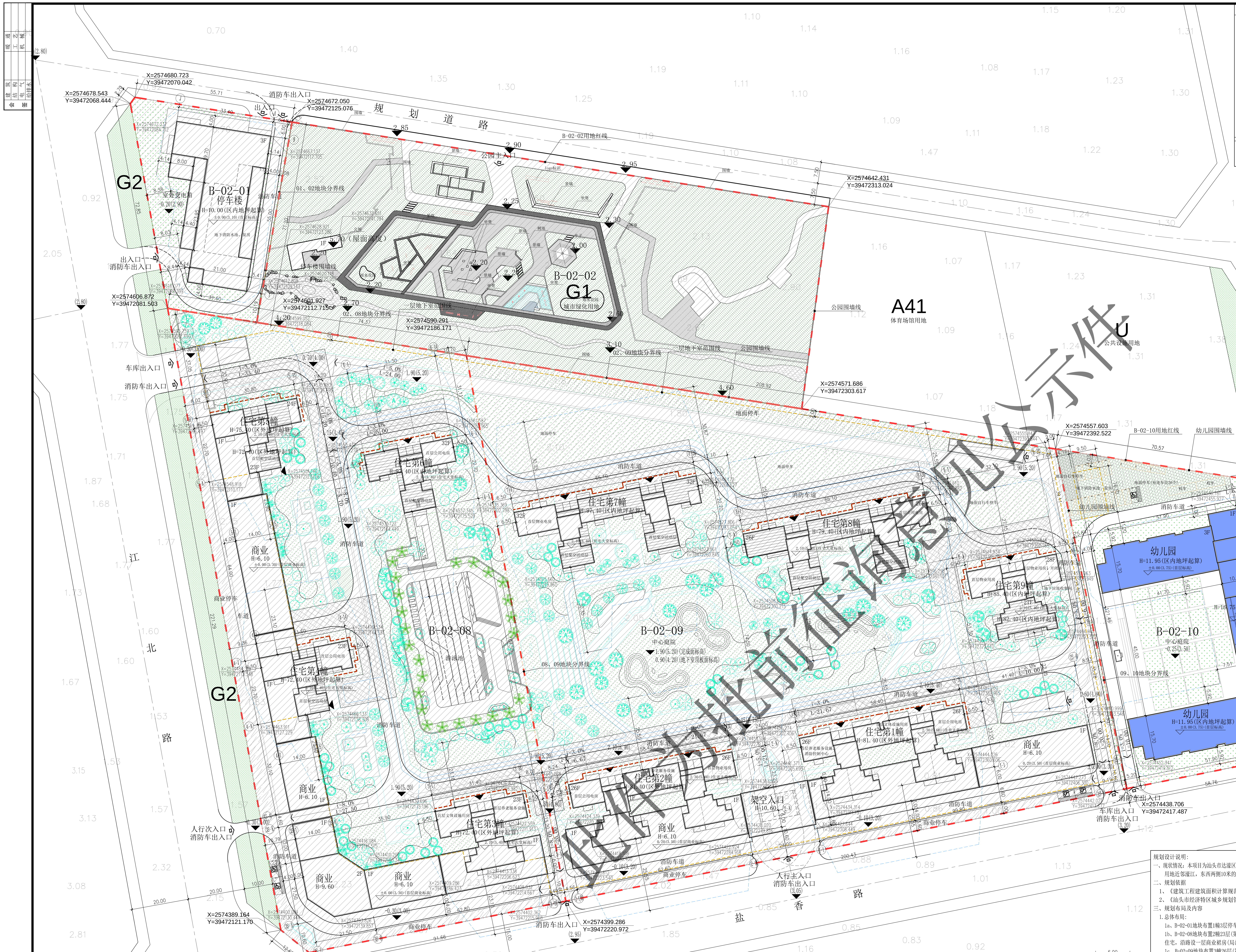
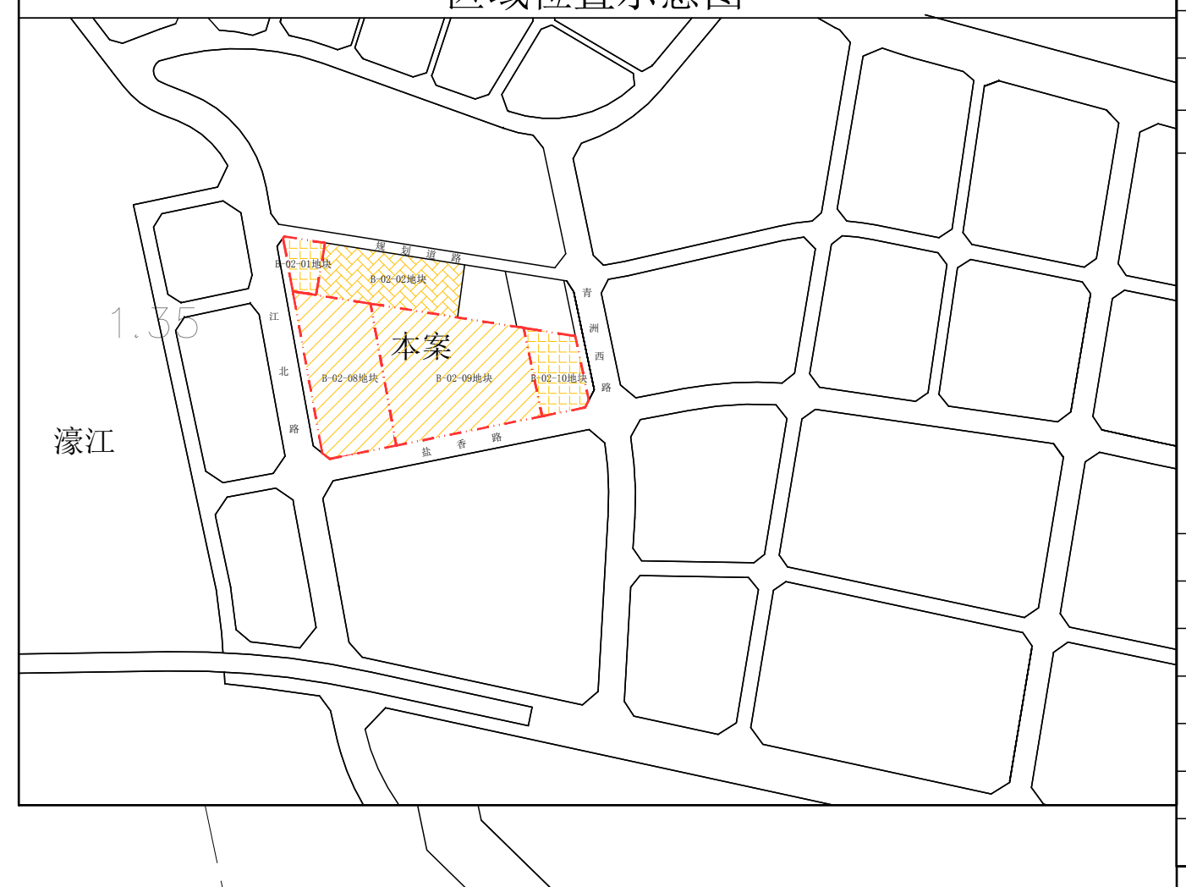

规划道路
江北路
盐香路
青洲西路
A41
体育场馆用地
U
公共设施用地
G1
城市绿化用地
G2
B-02-01
停车楼
B-02-02
B-02-08
B-02-09
B-02-10
幼儿园
住宅第1幢
住宅第2幢
住宅第3幢
住宅第4幢
住宅第5幢
住宅第6幢
住宅第7幢
住宅第8幢
住宅第9幢
商业
架空入口
中心庭院
消防车道
消防车出入口
车库出入口
人行次入口
人行主入口
幼儿园主入口
地面停车
X=2574680.723 Y=39472070.042
X=2574678.543 Y=39472068.444
X=2574672.050 Y=39472125.076
X=2574642.431 Y=39472313.024
X=2574606.872 Y=39472081.503
X=2574601.927 Y=39472112.715
X=2574590.291 Y=39472186.171
X=2574571.686 Y=39472303.617
X=2574557.603 Y=39472392.522
X=2574438.706 Y=39472417.487
X=2574399.286 Y=39472220.972
X=2574389.164 Y=39472121.170
X=2574381.259 Y=39472131.103

此件为批前征询意见公示件

区域位置示意图


本案
濠江
规划道路
江北路
盐香路
青洲西路
B-02-01地块
B-02-02地块
B-02-08地块
B-02-09地块
B-02-10地块

B-02-01地块

项目			单位	内容	备注
规划实用地面积			m²	3178.849	4.77亩
总建筑面积			m²	5461.18	
其中	计容建筑面积		m²	5044.72	
	其中	停车面积	m²	4719.88	不含屋面停车1139.30
		配电间	m²	12.88	
		发电机房、储油间	m²	29.87	
		消防控制中心	m²	30.69	
		生活水箱间等	m²	190.21	
		地下计容	m²	61.19	地下消防水池、泵房、楼梯
	不计容建筑面积		m²	416.46	地下消防水池、泵房、楼梯
容积率				1.5870	
基底建筑面积			m²	1504.66	
建筑密度			%	47.33	
规划绿地总面积			m²	795.20	
绿地率			%	25.02	
机动车停车数量			辆	161	其中:129辆为充电车位
围墙长度			M	103.00	

B-02-02地块

项目	单位	内容	备注
规划实用地面积	m²	13667.716	20.5亩
总建筑面积	m²	100.02	
计容建筑面积	m²	100.02	公共厕所
容积率		0.0073	
基底建筑面积	m²	100.02	
建筑密度	%	0.73	
绿地总面积	m²	10526.25	
绿地率	%	77.02	
围墙长度	M	264.65	

B-02-08地块

项目			单位	内容	备注
规划实用地面积			m²	21216.906	31.8254亩
总建筑面积			m²	61822.58	含架空、地下室
其中	计容建筑面积		m²	46198.19	
	其中	住宅面积	m²	41970.17	
		养老服务设施	m²	94.90	第3幢首层
		文体设施用房	m²	83.03	第3幢首层
		公用电房	m²	167.38	第4、6幢首层
		商业面积	m²	3765.10	
		其他面积	m²	117.61	地面风井等
	不计容建筑面积		m²	15624.39	
	其中	架空活动空间面积	m²	566.08	
		地下室面积	m²	15058.31	
容积率				2.1774	
基底建筑面积			m²	4667.26	其中:塔楼1607.08
建筑密度			%	22.00	其中:塔楼建筑密度7.57%≤25%
规划绿地总面积			m²	6368.20	
绿地率			%	30.01	
机动车停车面积			m²	16081.91	
其中	地面停车面积		m²	1643.57	
	地下室停车面积		m²	14438.34	其中:人防面积3531.70
停车率			%	34.81	
住宅户(套)数			户	315	
居住人数			人	1008	普通住宅按3.2人/户

B-2-09地块

项目			单位	内容	备注
规划实用地面积			m²	31312.857	46.9693亩
总建筑面积			m²	140946.41	含架空、地下室
其中	计容建筑面积		m²	109591.91	
	其中	住宅面积	m²	105762.42	
		养老服务设施	m²	158.12	第1、2幢首层
		文体设施用房	m²	199.47	第2幢首层
		物业管理用房	m²	300.45	第2、9幢首层
		业委会用房	m²	21.13	第2幢首层
		消防控制室	m²	39.20	第1幢首层
		物业电房	m²	83.65	第1幢首层
		公用电房	m²	289.04	第2、7、8幢首层
		开闭所	m²	36.41	第9幢首层
		人防警报室	m²	13.60	第7幢屋面
		消防水池	m²	12.45	第7幢屋面
		保安室	m²	16.92	架空主入口
		商业面积	m²	2433.33	
		其他面积	m²	225.72	地面风井等
	不计容建筑面积		m²	31354.50	
	其中	架空活动空间	m²	1579.86	
		地下室	m²	29774.64	
容积率				3.4994	
基底建筑面积			m²	6061.07	其中:塔楼4157.49
建筑密度			%	19.36	其中:塔楼建筑密度13.28%≤25%
规划绿地总面积			m²	9398.60	
绿地率			%	30.02	
机动车停车面积			m²	33495.01	
其中	地面停车面积		m²	5046.36	其中:自行车面积560.0
	地下室停车面积		m²	28448.65	其中:人防面积5789.13
停车率			%	30.56	
住宅户(套)数			户	842	
居住人数			人	2695	普通住宅按3.2人/户
配套项目面积			m²	647.29	
其中	垃圾收集间		m²	59.76	地下一层
	生活水池及泵房		m²	291.74	地下一层
	消防水池及泵房		m²	295.82	地下一层

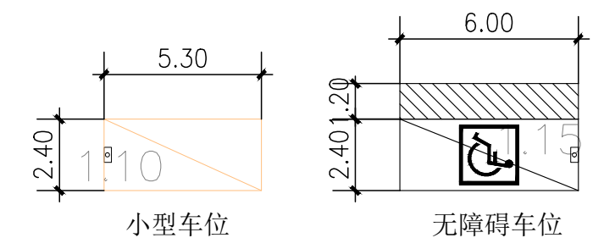
B-02-10地块

项目			单位	内容	备注
规划实用地面积			m²	7170.417	10.7556亩
总建筑面积			m²	5813.31	含架空、地下室
其中	计容建筑面积		m²	5353.50	
	其中	幼儿园面积	m²	5226.46	
		警卫室(兼消防控制室)	m²	32.13	
		发电机房	m²	30.49	
		变配电房	m²	48.48	
		地上消防水池	m²	15.94	
	不计容建筑面积		m²	459.81	
	其中	地下消防泵房、水池	m²	156.75	
		架空活动空间	m²	303.06	
学校班数			个	18	
容积率				0.7466	
基底建筑面积			m²	1849.70	
建筑密度			%	25.80	
规划绿地总面积			m²	2510.50	
绿地率			%	35.01	
机动车停车面积			m²	859.17	其中:自行车面积130.0
停车率				16.05	
围墙长度			M	326.66	

总平面 1:500

图例

停车楼	住宅建筑	商业建筑	幼儿园	配套设施	绿地	游泳池	道路	用地红线	地下室范围线	消防车道	消防登高面	消防车登高操作场地	室外标高	相对标高	商业、住宅地面停车
☐	☐	☐	🟦	☐	🟩	☐	☰	▬	╌	☰	╌	▩	3.80 ▼	±0.00	▨


5.30
2.40
小型车位
6.00
1.20
2.40
无障碍车位

B-02-01地块停车楼建筑退线计算:
3层计算高度H=10.00(0.2+3.6+3.1*2)+1.50=11.50米
规划路25米≤W<40米，主要各朝向退距≥6.00米
东向城市绿地宽度>50米，按照单方退距
3层停车楼单方建筑退距：0.9*0.4*11.50=4.14米
退让规划道路两侧绿带距离为8米

B-02-10地块幼儿园建筑退线计算:
3层计算高度H=11.90(0.25+3.9*3)+1.50=13.45米
4层计算高度H=16.75(0.25+3.9*3+4.8)+0.30=17.05米
规划路25米≤W<40米，主要各朝向退距≥6.00米
退让规划道路两侧绿带距离为8米
3层幼儿园单方建筑退距：1.1*0.4*13.45=5.918米
4层幼儿园单方建筑退距：1.1*0.4*17.05=7.502米

B-02-08、09地块各幢建筑退线，幢距计算:
沿街23层住宅计算高度H=72.40(0.3+5.8+0.3+3.0*21)+1.40=73.80米
沿街24层住宅计算高度H=75.40(0.3+5.8+0.3+3.0*23)+1.40=76.80米
沿街26层住宅计算高度H=81.40(0.3+5.8+0.3+3.0*25)+1.40=82.80米
区内23层住宅计算高度H=70.40(0.2+4.0+3.0*22)+1.40=71.60米
区内24层住宅计算高度H=73.40(0.2+4.0+3.0*23)+1.40=74.60米
区内26层住宅计算高度H=79.40(0.2+4.2+3.0*25)+1.40=80.80米
区内28层住宅计算高度H=86.40(0.2+4.2+3.0*27)+1.40=86.80米
区内32层住宅计算高度H=97.40(0.2+4.2+3.0*31)+1.40=98.80米
23层区内住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*（71.60-30）/3=23.09米
24层区内住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*（74.60-30）/3=23.90米
26层区内住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*（80.80-30）/3=25.55米
28层区内住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*（86.80-30）/3=27.15米
32层区内住宅单方建筑退距：0.4*30+0.8*（98.80-30）/3=30.35米
住宅退道路距离：住宅平行道路布置，退让道路按主要朝向控制。
规划路25米≤W<40米，26层住宅主要朝向退距：6+0.6*（82.80-30）/3=16.56米，次要朝向退距6米;
住宅建筑退让规划道路两侧绿带距离为6米，商业建筑退让规划道路两侧绿带距离为8米
高层住宅次要朝向面宽<18米，次要朝向单方间距为6.5米

规划设计说明:

一、现状情况：本项目为汕头市达濠区B-02-01、B-02-02、B-02-08、B-02-09和B-02-10地块，用地近邻濠江，东西两侧10米的城市绿带，北向为城市绿地和配套用地。

二、规划依据

1、《建筑工程建筑面积计算规范》[GB/T50353-2013]

2、《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》(2018年6月)

三、规划布局及内容

1.总体布局:

1a、B-02-01地块布置1幢3层停车楼;

1b、B-02-08地块布置2幢23层(第3、4幢)、1幢23~24层(第5幢)和1幢32层(第6幢)高层住宅，沿路设一层商业裙房(局部2层)，设一层地下停车库。

1c、B-02-09地块布置3幢26层(第1、2、8幢)、1幢27~28层(第9幢)和1幢32层(第7幢)高层住宅，沿路设一层商业裙房，设一层地下停车库。

1d、B-02-10地块布置1幢4层幼儿园。

2.道路交通:停车楼出入口设于西向和北向的规划道路；08、09地块的住宅小区的主入口设于南向的规划道路，次入口设于西向的规划道路，车库出入口设于南向和西向的规划道路;幼儿园主入口设于东向的规划道路，次入口设于南向的规划道路;

3.配套设施：停车楼配置公用变配电房、消防控制中心、加压泵房、消防水池等公用设施;08、09地块设物业管理用房(含业主委员会办公用房)、公用变配电房、消防控制中心、文体设施用房、垃圾收集间、加压泵房、消防水池、生活水池等公用设施;幼儿园配置公用变配电房、消防控制中心、加压泵房、消防水池等公用设施。

4.建筑高度:

4a、停车楼标高±0.000相当于西向规划道路中轴线(黄海高程2.80)提高0.30M，即黄海高程3.10;

4b、住宅标高±0.000相当于西向规划道路中轴线(黄海高程2.80)提高0.50M，即黄海高程3.30;

4c、幼儿园标高±0.000相当于东向规划道路中轴线(黄海高程3.30)提高0.45M，即黄海高程3.75。

4d、停车楼首层室内外高差0.20M，首层层高为3.60M，二、三层层高为3.10M，女儿墙高度1.50M，3层停车楼的建筑总高度10.00M。

4e、沿路商业建筑首层室内外高差0.30M，首层层高为5.80M，二层层高为3.50M，二层住宅同屋面的内外高差0.30M，二至二十六层层高3.00M，女儿墙高度1.40M，23层住宅建筑(第3、4幢)总高度72.40M;24层(第5幢)建筑总高度75.40M;26层(第1、2幢)建筑总高度81.40M。

区内外高差2.00M，区内住宅首层室内外高差0.20M，首层层高4.20M，二至三十二层层高3.00M，女儿墙高度1.40M，26层建筑(第8幢)总高度79.40M;28层建筑(第9幢)总高度85.40M;32层建筑(第6、7幢)总高度97.40M。

一层地下室的建筑层高为3.80米。

4f、幼儿园首层室内外高差0.25M，首层至三层层高为3.90M，四层层高为4.80M，女儿墙高度1.50M，1.50M，3层建筑总高度11.95M;4层建筑总高度16.75M。

5.本图以米为单位，平面采用大地2000坐标系、竖向采用85(黄海)国家高程基准。

注册师执业章：　　出 图 章：　　施工图审查批准书编号：

廣東建聯建築設計有限公司
KINGLINK DESIGN & DEVELOPMENT CONSULTANTS LTD.
建筑工程:甲级
证书编号:A144002435
电话: 0754-88367095

Client 业 主	广东保辉投资有限公司						
Job Title 工程名称	B-02-10地块-幼儿园						
Approved 审 定		Design Checked 校 对		Drawing Title 图 纸 内 容	总平面	Status 图 别	方案
Checked 审 核		Design 设 计				Drawing NO. 图 号	J-02
Project Approved 工程总负责		Design 设 计				Date 日 期	2022.01
Special Field in Charge 专业负责人		Design 设 计				Design NO. 设计号	22-K-001