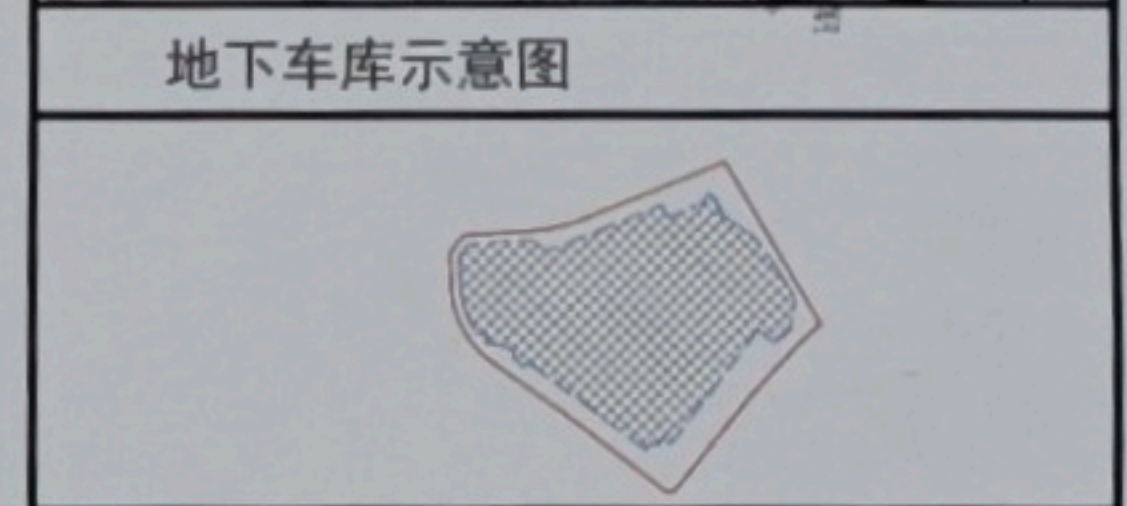
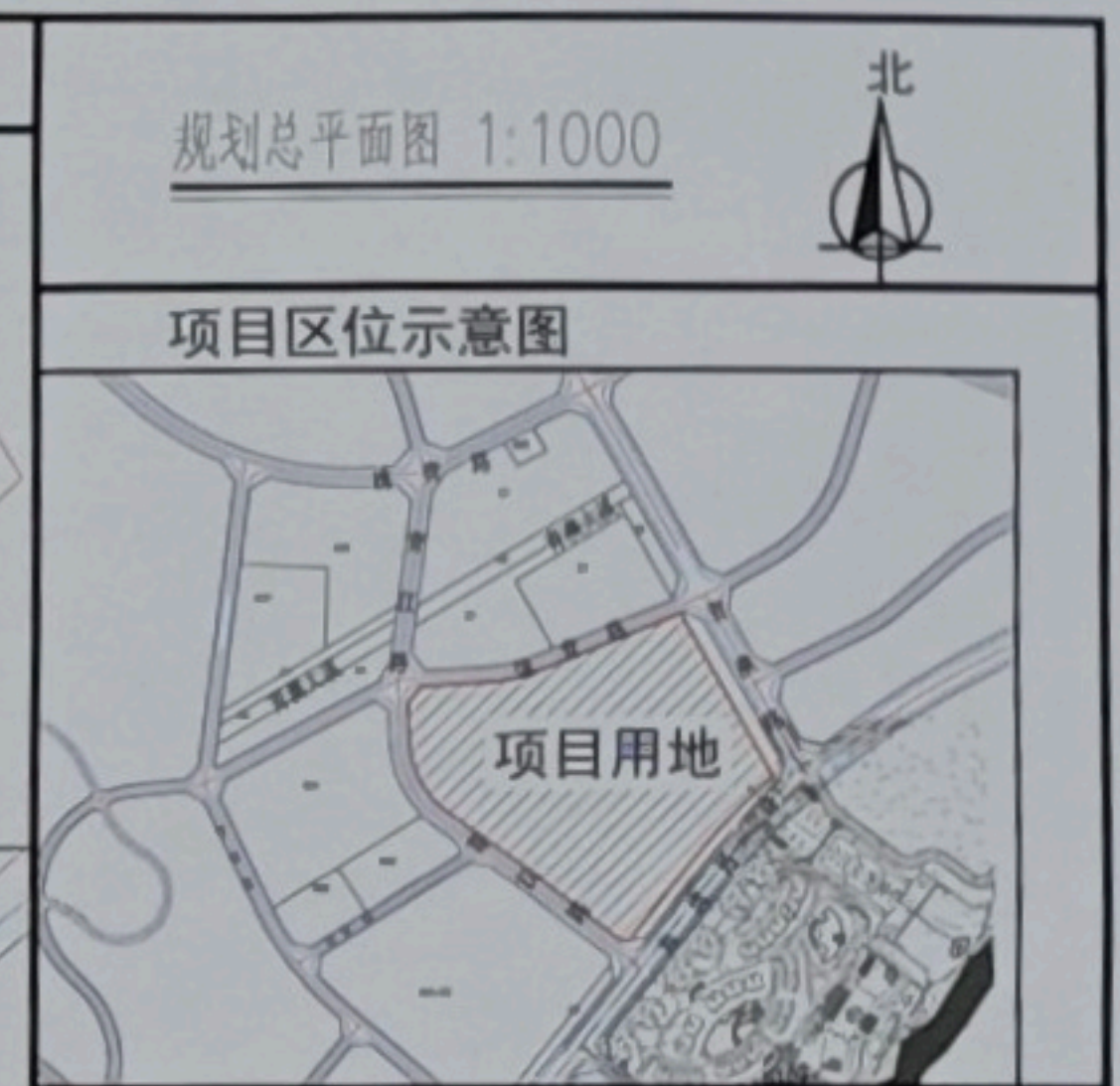
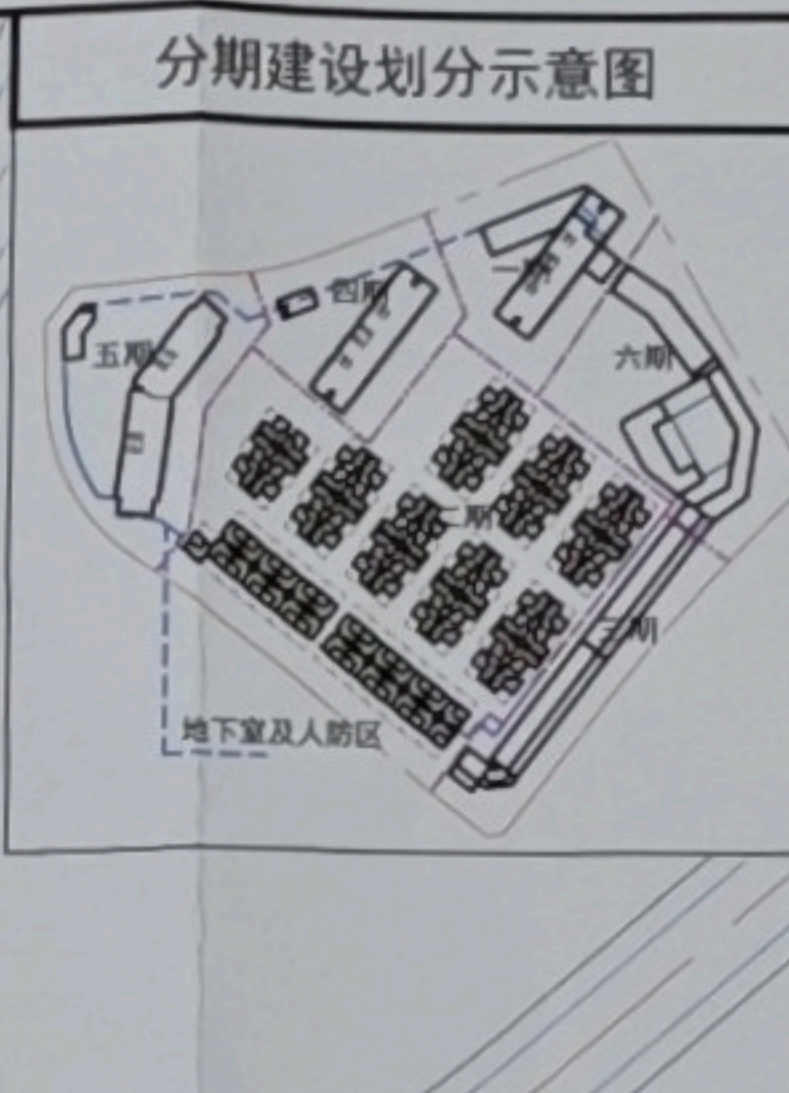


一期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	6550.9	9.826(亩)
总建筑面积	42217.23	
计容建筑面积	42866.77	
其中		
酒店式公寓(原商业服务配套公寓)	40488.12	
消防控制室	27.30	
疏散楼梯及排烟井道	25.91	
公共配电用房	268.15	
商务服务配套用房、娱乐康体	892.17	
商铺(原公寓1栋商铺)	1165.12	
不计容建筑面积	571.37	
其中		
架空层	571.37	
容积率	6.54	
总建筑密度	30.44%	
总建筑面积	1993.93	
塔楼建筑密度	19.13%	
塔楼建筑基底面积	1253.44	
建筑高度	99.2M	
绿地面积	917.95	
绿化率	14.01%	
二期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	26012.7	39.019(亩)
总建筑面积	13593.53	
计容建筑面积	13593.53	
其中		
商业公寓: 2、3、10栋、18栋(原商业服务配套公寓+8栋)	5873.29	
裙楼井道	41.19	
商业公寓: 4、7栋(原商业1栋+3栋)	3708.69	
商业公寓: 14栋(原商业4栋+8栋)	3970.36	
容积率	0.52	
总建筑密度	31.91%	
总建筑面积	8300.06	
绿地面积	4798.84	
绿化率	18.45%	
建筑高度	10.69M	
三期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	5320.36	7.981(亩)
总建筑面积	5490.56	
计容建筑面积	5490.56	
其中		
商铺(原公寓1栋商铺)	5490.56	
容积率	1.03	
总建筑密度	40.12%	
总建筑面积	2134.55	
建筑高度	12.7M	
四期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	5791.79	8.688(亩)
总建筑面积	42866.42	
计容建筑面积	41869.66	
其中		
酒店式公寓(原商业服务配套公寓)	40509.91	
裙楼井道	3.94	
商务服务配套用房	1240.85	
公共配电用房	110.89	
不计容建筑面积	238.73	
架空层	238.73	
容积率	7.23	
总建筑密度	33.60%	
总建筑面积	1336.66	
塔楼建筑密度	21.09%	
塔楼建筑基底面积	1255.97	
建筑高度	98.9M	
绿地面积	1700.68	
绿化率	29.36%	
五期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	8233.39	12.35(亩)
总建筑面积	52715.79	
计容建筑面积	54928.41	
其中		
酒店式公寓(原商业服务配套公寓)	53002.96	
裙楼井道	16.82	
商务服务配套用房	1660.99	
公共配电用房	187.64	
不计容建筑面积	401.16	
架空层	401.16	
容积率	6.48	
总建筑密度	23.59%	
总建筑面积	1942.60	
塔楼建筑密度	21.32%	
塔楼建筑基底面积	1754.94	
人防工程	95.5M	
建筑高度	3278.91	
绿地面积	29.82%	
绿化率	29.82%	
六期 经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	8511.4	12.767(亩)
总建筑面积	11246.43	
计容建筑面积	10343.50	
其中		
商铺(原公寓1栋商铺)	1406.89	
公寓(商住综合体)	8864.56	
非商业架空	72.05	
不计容建筑面积	830.89	
架空层	830.89	
容积率	1.22	
总建筑密度	39.79%	
总建筑面积	3386.95	
建筑高度	23.85M	
绿地面积	1403.62	
绿化率	16.49%	
地下室及人防区		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	60420.46	90.63(亩)
总建筑面积	43361.22	
计容建筑面积	43361.22	
地下室及人防区	43361.22	每栋人防工程100m <sup>2</sup>



总经济技术指标表		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划用地面积	60420.46	90.63(亩)
总建筑面积	208871.17	
计容建筑面积	169092.43	≤169176m <sup>2</sup>
其中		
酒店式公寓1-3栋、商业公寓1、2、3、3A栋、8栋(原商业服务配套公寓1-8栋)	139933.55	≤140000.00m <sup>2</sup>
消防控制室	27.30	
疏散楼梯及排烟井道	87.86	
公共配电用房	566.48	
裙楼商业	28477.24	≤29176.00m <sup>2</sup>
其中		
商业公寓5、6、7栋(原商业1栋+3栋)	3708.69	
商业公寓9、10栋(原商业4栋+5栋)	3970.36	≤18004.00m <sup>2</sup>
商铺(原公寓1栋商铺)	8062.57	
公寓1栋商住综合体	1699.61	
餐饮	3940.00	≤4009.00m <sup>2</sup>
商务办公	3107.47	≤3154.00m <sup>2</sup>
商务服务配套用房	3988.54	≤4009.00m <sup>2</sup>
娱乐康体	3988.54	≤4009.00m <sup>2</sup>
其中		
不计容建筑面积	45400.37	
地下室及人防区	43361.22	
架空层	2039.15	
容积率	2.80	≤2.8
总建筑密度	31.65%	总密度≤50%
总建筑面积	19121.27	
塔楼建筑密度	7.06%	塔楼密度≤30%
塔楼建筑基底面积	4264.37	
人防工程	5740.00m <sup>2</sup> (四级)	5635.46m <sup>2</sup>
建筑高度	99.2M	≤100M
绿地面积	12100.00	
绿化率	20.03%	≥20%
地下停车面积	39892.32	
地上停车面积	2412.91	共111个车位
项目总停车配比	25.00%	≥25%

**规划设计说明:**

- 规划依据: 本方案根据《信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目建设用地规划设计条件》及《关于要求更正(信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目用地规划条件)申请的意见》进行规划设计。
- 总体布局: 本次规划布3栋酒店式公寓及10幢商业公寓, 其中酒店式公寓1栋为30层(裙楼局部1-4层); 2栋29层; 3栋28层; 商业公寓1栋10栋2层; 规划布置1层地下室, 酒店式公寓1-3栋首层局部架空, 建筑物合理布局, 形成有层次感的商业空间, 场地为开放式商业空间, 营造良好的商业氛围, 为项目更充分服务于青澳湾游客, 实现旅游配套功能。在满足绿化率的前提下, 结合商业功能进一步优化环境绿化设计布置, 同时将规划用地临青澳湾、海湾路的带状绿地一并纳入本次规划设计, 使项目融入北回归线广场景区, 增加了游客休憩空间, 更便于游客的游览。
- 道路交通: 规划区内实行行人车分流交通组织形式车行道在车行道内, 区内设有环形消防车道, 消防车道净宽均不小于4米, 地下车库出入口分别设于青江路及瑞青路直接进入地下车库, 地面设置部分用地红线范围内地面停车位, 满足消防疏散及交通出入口设置相关要求。
- 配套设施: 规划区配套物业服务用房、消防控制中心、配电房、电信用房、生活水池、消防水池、加压泵房及垃圾收集间等设施, 规划同时布置绿地广场、花园、绿化等景观设施, 为创造更多公共活动空间, 商业裙楼采用退台的方式, 形成多层次商业空间, 区内采用雨污分流排水系统, 雨、污水汇集后接入市政排水管。
- 地坪及建筑高度: 建筑限高小于或等于100.0米。  
酒店式公寓1栋30层, 首层层高5.0米, 2层至27层层高3.0米, 28层至29层层高5.3米, 30层层高3.0米, 室内外高差0.3米, 女儿墙1.5米, 建筑高度为99.20米;  
1栋公寓裙楼1栋, 首层层高5.8米, 2层至3层层高3.0米, 檐口高0.4米, 室内外高差0.3米, 建筑高度为12.7米;  
1栋公寓裙楼2栋, 首层层高5.8米, 2、3层层高5.0米, 4层层高6.5米, 女儿墙1.4米, 室内外高差0.15米;  
1栋公寓裙楼3栋, 首层层高5.8米, 2层层高4.5米, 女儿墙1.1米, 室内外高差0.15米, 建筑高度为11.55米;  
酒店式公寓2栋29层, 首层层高5.8米, 2层至26层层高3.0米, 27层至29层层高5.3米, 室内外高差0.3米, 女儿墙1.5米;  
酒店式公寓3栋28层, 首层层高5.8米, 2层至25层层高3.0米, 26层至28层层高5.3米, 室内外高差0.3米, 女儿墙1.5米;  
商业公寓1栋至8栋2层, 首层层高5.8米, 2层层高3.2米, 室内外高差0.15米, 屋面檐口高0.4米, 建筑高度为9.55米;  
商业公寓9栋至10栋2层, 首层层高5.8米, 2层层高3.2米, 室内外高差0.15米, 屋面檐口高0.9米, 建筑高度为10.05米;  
备注: 1. 本规划设计符合项目的用地规划设计条件要求;  
2. 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关规定;  
3. 本项目总建筑面积、计容建筑面积包括悬挑实体、阳台的面积在内;  
4. 本图中上标建筑高度H为室外地坪至屋面女儿墙建筑高度。

图例	说明	备注
[Red Line]	规划用地红线	H=99.9M 建筑女儿墙高度
[Blue Dashed Line]	负一层范围线	坐标点控制
[Grey Area]	消防登高面	4.500 室外场地绝对标高
[Blue Area]	消防车道	6.150 建筑物绝对标高
[Blue Triangle]	车库出入口	建筑退距范围线
[Green Triangle]	出入口	绿地
[Red Dashed Line]	建筑分期建设线	首层局部公共活动架空层范围
[Green Square]	垃圾分类收集点	地下人防工程范围
[Yellow Area]	公寓建筑	屋面泳池
[Pink Area]	商业建筑	

**广东省城乡规划编制单位资质证书**  
**广东省建设工程勘察设计单位资质证书**  
**广东省注册建筑师**

姓名: 陈继安  
 注册号: 1108254-006  
 有效期至: 2026年05月

**广东新安建筑设计院有限公司**  
 Guangdong Xinchuan Architectural Design Institute Co., Ltd.  
 注册工程师设计证书: A144002549  
 城市规划设计甲级资质证书: 自发改规字[2020]203号

审定: 李旭升  
 审核: 郑伟雄  
 项目负责: 陈继安  
 专业负责: 陈继安  
 建筑设计: 孙建荣

图号: 规划总平面图  
 日期: 2024.12  
 图名: 方案-01  
 工程名称: 海上东方广场  
 第 1 页 共 1 页