

一期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划用地面积	4550.9	9.026(亩)
总建筑面积	4217.23	
计容建筑面积	4286.77	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	4048.12	
消防控制室	27.30	
消防楼梯及排烟井道	25.91	
公共配电用房	268.15	
商业服务配套设施用房、娱乐康体	892.17	
商铺(原公寓1栋商铺)	1168.13	
不计容建筑面积	571.37	
架空层	571.37	
容积率	0.94	
建筑密度	30.44%	
总建筑面积	1993.93	
塔楼建筑面积	19.13%	
塔楼建筑基底面积	1253.44	
建筑高度	99.28	
绿地面积	917.95	
绿化率	14.01%	

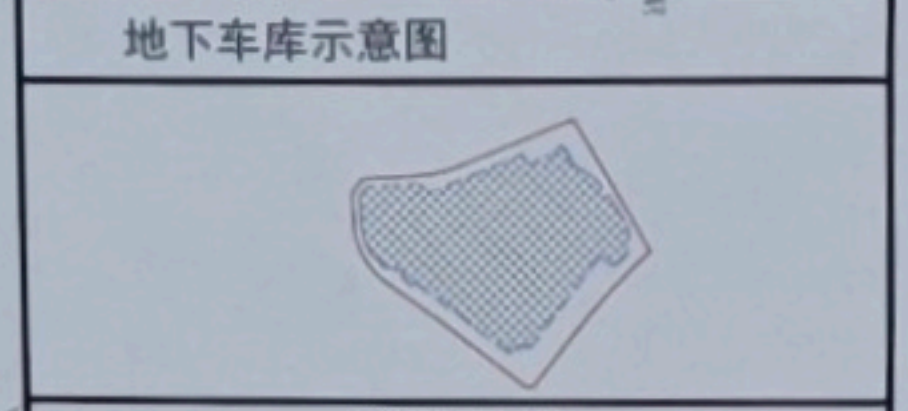
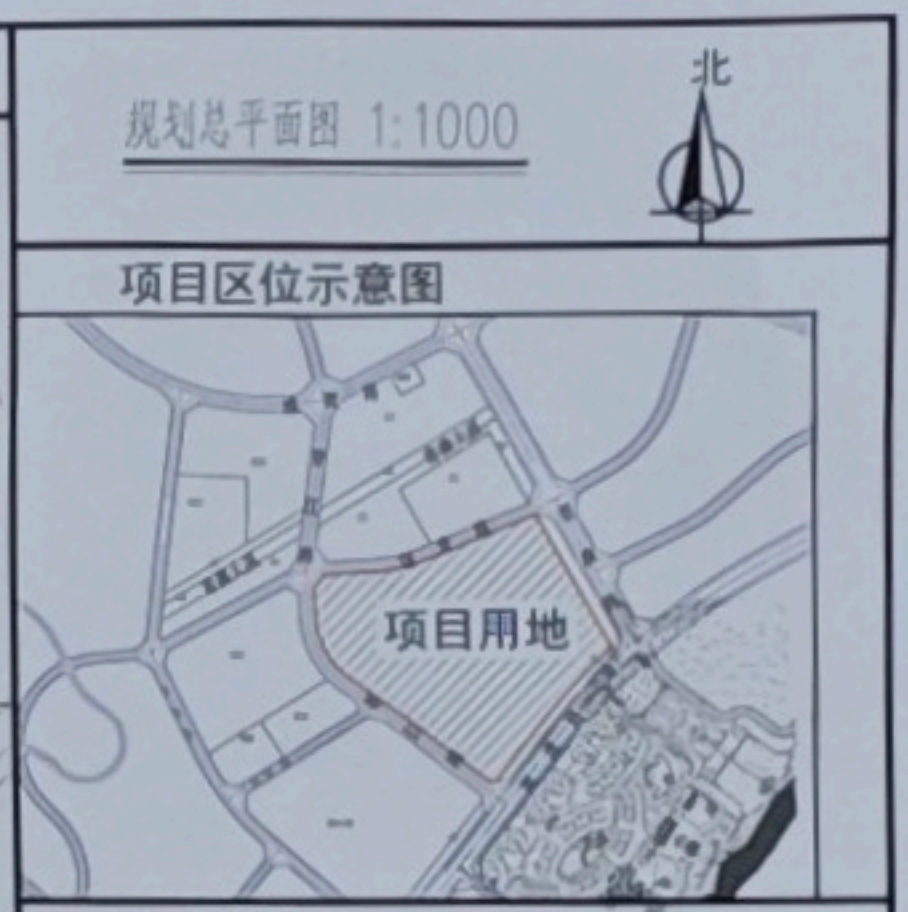
二期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划用地面积	26012.7	39.019(亩)
总建筑面积	13593.53	
计容建筑面积	13593.53	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	5872.29	
消防控制室	41.19	
消防楼梯及排烟井道	3702.89	
公共配电用房	3970.36	
容积率	0.52	
建筑密度	21.91%	
总建筑面积	8330.06	
塔楼建筑面积	4798.64	
建筑高度	18.43%	
绿化率	10.09%	

三期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	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	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	4050.18	
消防控制室	3.94	
消防楼梯及排烟井道	1348.85	
公共配电用房	110.69	
不计容建筑面积	236.73	
架空层	236.73	
容积率	1.03	
建筑密度	40.12%	
总建筑面积	2134.55	
建筑高度	12.7%	

四期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划用地面积	5791.79	8.688(亩)
总建筑面积	40246.42	
计容建筑面积	41889.66	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	40509.18	
消防控制室	3.94	
消防楼梯及排烟井道	1348.85	
公共配电用房	110.69	
不计容建筑面积	236.73	
架空层	236.73	
容积率	7.23	
建筑密度	23.65%	
总建筑面积	1264.66	
塔楼建筑面积	1259.97	
建筑高度	98.38	
绿地面积	1700.48	
绿化率	29.36%	

五期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划用地面积	8233.39	12.351(亩)
总建筑面积	52715.79	
计容建筑面积	54928.41	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	53062.96	
消防控制室	16.82	
消防楼梯及排烟井道	1680.99	
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	
建筑密度	23.59%	
总建筑面积	1942.40	
塔楼建筑面积	1731.33%	
建筑高度	95.38	
绿地面积	3278.91	
绿化率	39.82%	

六期 经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	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	11243.50	
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	1458.89	
消防控制室	3864.56	
消防楼梯及排烟井道	72.05	
公共配电用房	630.89	
不计容建筑面积	630.89	
架空层	630.89	
容积率	1.32	
建筑密度	39.72%	
总建筑面积	2386.95	
塔楼建筑面积	23.89%	
建筑高度	23.89%	
绿地面积	1403.62	
绿化率	16.49%	



总经济技术指标表		
项目	总量 (m ²)	规划控制指标
规划用地面积	60420.46	90.63(亩)
总建筑面积	206871.17	
计容建筑面积	169092.43	≤169176m ²
酒店式公寓(原商业服务用房1-8栋)	139933.55	≤140000.00m ²
消防控制室	27.30	
消防楼梯及排烟井道	87.85	
公共配电用房	566.48	
塔楼商业	28477.24	≤29176.00m ²
零售	3700.69	≤18004.00m ²
餐饮	3970.36	≤18004.00m ²
公寓(原公寓1栋公寓)	8062.57	
公寓(原公寓1栋公寓)	1699.61	
公寓(原公寓1栋公寓)	3948.90	≤4009.00m ²
商务办公	3107.47	≤3154.00m ²
娱乐康体	3988.54	≤4009.00m ²
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
建筑密度	31.65%	总密度≤50%
总建筑面积	19121.27	
塔楼建筑面积	7.06%	塔楼密度≤30%
塔楼建筑基底面积	4264.37	≤14000.00m ²
人防工程	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%

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
[Grey 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
[Dashed Line]	建筑分期建设线	首层局部公共活动架空层范围
[Red Dashed Line]	垃圾分类收集点	地下室人防工程范围
[Yellow Area]	公寓建筑	
[Pink Area]	商业建筑	
[Blue Area]	屋面泳池	

规划设计说明:

- 规划依据: 本方案依据《信康公司青澳湾环岛公路西北侧建设项目用地规划设计条件》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设计条件)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, 同时将规划用地与青澳湾、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, 更便于通达和疏散, 提高游客的舒适度。
- 道路交通: 规划区内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: 规划区配套商业服务用房, 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, 规划同时布置硬地广场, 花园, 绿化等景观设施, 为创造更多公共活动空间, 商业楼采用露台的方式, 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网。
- 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5.8米, 2层层高3.0米, 3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栋公寓楼1-3层, 首层层高5.8米, 2层层高3.2米, 3层层高3.0米, 露台0.4米, 室内外高差0.2米, 建筑高度为12.7米;
1栋公寓楼2-4层, 首层层高5.8米, 2、3层层高3.0米, 4层层高4.5米, 女儿墙1.4米, 室内外高差0.15米, 建筑高度为23.85米;
1栋公寓楼3-2层, 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, 建筑高度为98.50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0.2米, 女儿墙1.5米, 建筑高度为95.50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, 屋面露台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, 屋面露台0.2米, 建筑高度为10.05米;
6、图中设计标高±0.000处, 其他标高为±0.000; 采用85国家高程基准, 2000国家大地坐标系。

- 本规划设计符合该项目的用地规划设计条件要求;
- 本项目建筑设计符合国家建筑设计规范及有关规定;
- 本项目总建筑面积、计容建筑面积包括露台、阳台的面积在内;
- 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。

广东新长安建筑设计院有限公司
Guangdong Xinchang Architectural Design Institute Co., Ltd.
注册城乡规划师证书编号: A144002549
注册建筑师证书编号: 144002549
有效期至: 2025年02月22日

姓名: 陈健安
注册编号: A14400254-006
有效期至: 2026年05月

图名: 规划总平面图
图号: 方案-01
图例: 兴建设单位: 汕头市信康房地产开发有限公司
工程名称: 海上东方广场
图例: 审核: 李旭升
项目负责: 陈耀安
专业负责: 陈耀安
审核: 陈耀安
校对: 陈耀安
设计: 陈耀安
审核: 陈耀安
审核: 陈耀安

业务号: 2021-306
审查号:
日期: 2024.12
图例: 共 5 页