设计说明

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规则》(2019版)、《深圳市建筑设计规则》(《无障碍设计规则》)(SJS0763-2012)、消防规范规范规定。
2. 本项目规定建筑容积、按增建筑面积和标减建筑面积需提以测绘结果为准。
3. 建筑开口面向从规划部门批复的三股规划用可(股口)为准。(含因开设接口及以外的三股共可及及附带的设备无功的，且占用无关三股规划用可或施工图备案解决相关手续)
4. 图中标注尺寸按米，建筑物按外墙体表，建筑总面略不计的内墙。
5. 建筑定位坐标为轴线角点坐标。
6. 本工程的坐标系为国家2000大地坐标系，高程采56年黄海高程系统，注：设计向方深圳规划主管部门。
7. 图例：本建筑物室外地面主层须完成面标高高度。
8. 国标参照详见参照专业二次设计。
9. 本项目建筑物/构筑物高度及规划设计区域深圳市中心保护控制高度外加240米的要求。
   本项目开发建筑及使用管理过程中严格按照深圳市中心保护控制要求实施变更设计。
10. 该项目设置地下机动车停车场892个，其中普通车位658个，宽物管停车位16个，无障碍车位20个，占42%；充电桩停车位298个，占33%，其余分期均预留充电设施建设安装条件；满足规范要求。
    设置电动车停车场845个，其中地上438个，地下407个，满足规范要求。
11. 本项目建成后，周边综合环境改建类(非拿)满足卡口设计，满足规范要求。
    本项目建成后，项目自身环境改建类(非拿)满足卡口设计，并具有市主卫生间小时日照标准；
    本项目建成后，周边日照影响改建类(非拿)仍能满足现行日照标准要求。
12. 本项目绿化控制带用地面积为580平方米，规划设计为城市绿化公共开放空间，整成了开放式人防设合步行和游憩的街头绿地的广场空间，经计算总计绿地，且绿化用地占地面积比例4250平方米，
    绿化面积比例为15.05%(≥15%)，符合规范要求。
13. 本地块进入轨道22号线塘厦万家规划预警区249.79平方米，根据建设用地规划许可证要求该地块
    国护结构缩窄等施工措施特开关使入22号线塘厦万家规划控制预警区。

鸿湖科技园主要技术经济指标表

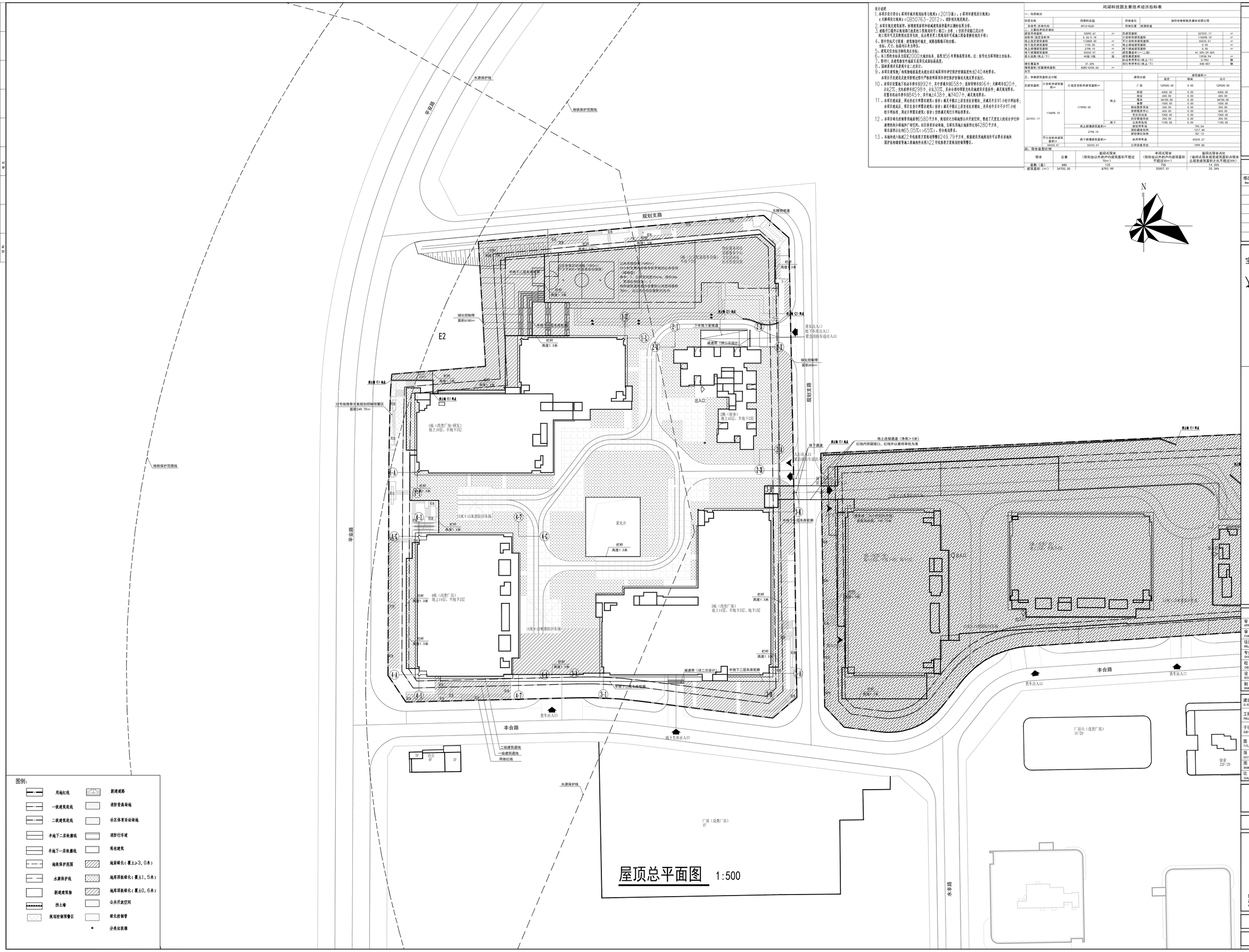
一、项目概况						
项目名称	鸿湖科技园		用地单位	深圳市维斯顿多媒体有限公司		
宗地号/宗地代码	A912-0620		用地位置	观澜街道		
二、主要技术经济指标						
建设用地面积	33090.67	㎡	总建筑面积	227031.17	㎡	
容积率/最高容积率	5.26/5.18		计容积率建筑面积	176698.10	㎡	
地上总建筑面积	172800.00	㎡	不计容积率建筑面积	50333.07	㎡	
地下总建筑面积	1100.00	㎡	地上绿减建筑面积	0.00	㎡	
地上绿减建筑面积	2798.10	㎡	地下绿减建筑面积	0.00	㎡	
地下绿减建筑面积	50333.07	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	41.50%/29.46%		
最大层数(地上/下)	40层/3层	层	建筑高度控制	139.95	㎡	
绿化覆盖率	31.60%		机动车停车位(地上/下)	0/992	辆	
建筑面积/前属绿地面积	4280/6334.65	㎡	自行车停车位(地上/下)	438/407	辆	
共万						

三、本期建筑面积及分配

总建筑面积	计容积率建筑面积㎡	计划定容积率建筑面积㎡		建筑功能	建筑面积㎡ 规定	模拟	合计
227031.17	176698.10	179900.00	地上	厂房	129500.00	0.00	129500.00
				研发	4350.00	0.00	4350.00
				商业	400.00	0.00	400.00
				宿舍	34700.00	0.00	34700.00
				食堂	1550.00	0.00	1550.00
				物业服务用房	350.00	0.00	350.00
				党群服务中心	650.00	0.00	650.00
				文化活动室	1000.00	0.00	1000.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
			地下	公共开放区	1100.00	0.00	1100.00
		地上绿增建筑面积㎡		架空停车场	793.54		
		2798.10		消防通电间	1217.44		
				架空绿化休闲	787.12		
	不计容积率建筑面积㎡	地下绿增建筑面积㎡		商用停车库	43233.27		
	50333.07			公共设备用房	7099.80		

四、宿舍套型比例

宿舍	总量	套间式宿舍 (除阳台以外的户内建筑面积不超过70㎡)	单间式宿舍 (除阳台以外的户内建筑面积不超过35㎡)	套间式宿舍占比 (套间式宿舍建筑建筑面积占宿舍总规建筑面积之比不超过30%)
套数（套）	880	125	755	14.20%
建筑面积（㎡）	34700.00	8792.99	25907.01	25.34%



屋顶总平面图 1:500

图例：

用地红线		新建道路	
一级建筑退线		消防登高场地	
二级建筑退线		社区体育活动场地	
半地下二层轮廓线		消防行车道	
半地下一层轮廓线		现有建筑	
地铁保护范围		地面绿化（覆土≥3.0米）	
水源保护线		地库顶板绿化（覆土1.5米）	
新建建筑物		地库顶板绿化（覆土0.6米）	
挡土墙		公共开放空间	
规划控制预警区		绿化控制带	
		分类垃圾箱	

加盖图章处 STAMP AREA

修改记录 REVISION REMARK

修改版次 Amendment	修改日期 Rev. DATE	修改原因 Revision Reason

	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE
审定 APPROVED BY	胡洋	
审核 EXAMINED BY	邓春涛	
项目负责 PROJECT CHIEF	范纯青	
专业负责 CHIEF ENG.	郑雄贤	
校对 CHECKED BY	岳小梦	
设计 DESIGNED BY	邹聚杨	
制图 DRAWN BY	邹聚杨	

建设单位 CLIENT	深圳市维斯顿多媒体有限公司		
工程名称 PROJECT	鸿湖科技园		
子项名称 SUB-PROJECT	总图		
图名 TITLE	屋顶总平面图		
版次 EDITION No.	1	日期 DATE	2022.09
图别 DRAWING TYPE	建施	图号 DRAWING No.	JS-Z-01
比例 SCALE	1:500	项目编号 CONTRACT No.	KB.2022-102E01

SHENZEN CUBE-URBAN ENGINEERING DESIGN CO.,LTD.
深圳市立方都市工程设计有限公司

工程设计资质证书编号：A244064788