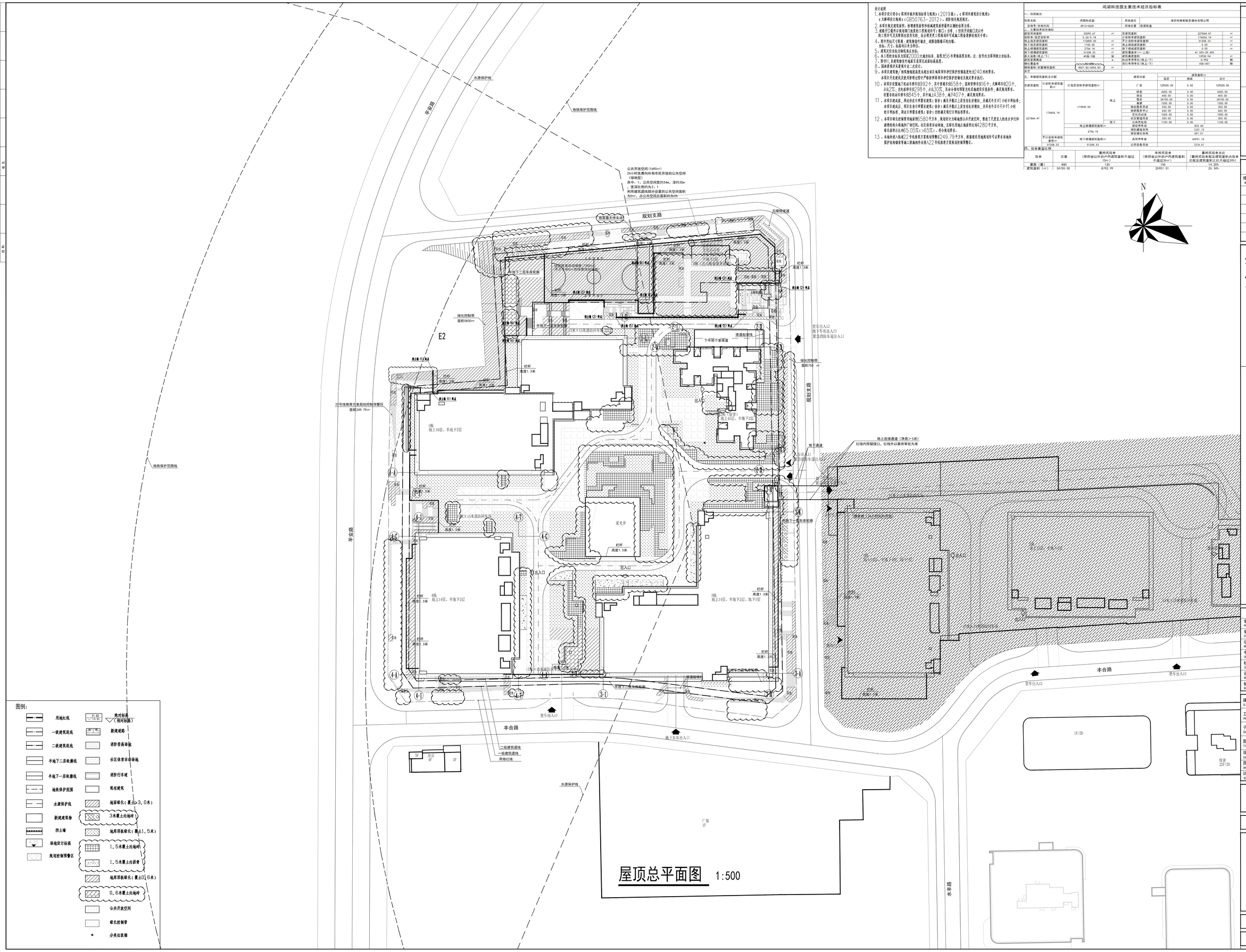
版	日	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对
版	日	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对	校	对



屋顶总平面图 1:500

图例：

- 用地红线
- 一级建筑退线
- 二级建筑退线
- 半地下二层轮廓线
- 半地下一层轮廓线
- 地铁保护范围
- 水源保护线
- 新建建筑物
- 挡土墙
- 场地设计标高（绝对标高（相对标高））
- 规划控制预警区
- 新建道路
- 消防登高场地
- 社区体育活动场地
- 消防行车道
- 现有建筑
- 地面绿化（覆土>3.0米）
- 3米覆土内地坪
- 地下顶板绿化（覆土1.5米）
- 1.5米覆土内地坪
- 1.5米覆土内沥青
- 地下顶板绿化（覆土0.6米）
- 0.6米覆土内地坪
- 公共开放空间
- 绿化控制带
- * 分类垃圾桶

设计说明

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规范》（2019版）、《深圳市建筑设计规范》《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、消防规范及规范。
2. 本项目规定建筑面积，按增建筑面积和减建筑面积形成建筑面积以测绘结果为准。
3. 建筑开口面外以规划部门批复的三程规划许可（图只）为准（含拆开或修口及以外部分拆开可及其修剪内容发生动，以占地范围三程规划许可或施工图备案新批准为主体）
4. 图中热标尺寸按照，建筑物按外墙皮，建筑结构墙不扣的结构。
坐标、尺寸、标高均以米为单位。
5. 建筑定位坐标为轴线坐标。
6. 本工程的坐标系为国家2000大地坐标系，高程为56年黄海高程系统。注：除平台方案同独立坐标系。
7. 图中H，表建筑物室外地面至屋顶总或面标高高度。
8. 图面表现对象属专业二次设计。
9. 本项目建筑物/构筑物高度及规划设计以城区环境综合控保护控制高度为≤240米的要求。
本项目开发建设及使用要用过程中严格按照环境综合控保护控制与无线交界要求执行。
10. 该项目设置地下机动车停车数892个，其中普通车位658个，充电桩车位16个；无障碍车位20个，占比2%；充电桩车位298个，占比30%，其余分散布置充电设施建设实施条件；满足规划要求。
设置自行车停车位6845个，其中地上1538个，地下4707个，满足规划要求。
11. 本项目建成后，所设住宿用房总建筑（容积）满足不超过上游室内及外部的，并满足不至于1小时日照标准；
本项目建成后，项目自住用房总建筑（容积）满足不超过上游室内及外部的，并并有不至于少于1小时的日照标准，周边日照需求建筑（容积）功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示开放空间，整道了灵宽人的设计行扩建想的向头城地的广场空间，社区体育活动场地，主体在用地占地面积比例4280平方米，
城市森林公园为105%×6554，符合规划要求。
13. 本地块进入轨道22号线推荐方案规划预警区249.79平方米，根据建设用地规划许可证要求该地块国护坡均布置安装工程施构件未收入22号线推荐方案规划控制预警区。

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			
一级城市/区域代码	4912-5620		用地位置	观澜街道			
二、主要技术经济指标							
建设用地面积	33095.67	m²	总建筑面积		227864.47	m²
容积率/密度/容积率	5.24/3.18		计容积率建筑面积		176656.14	m²
地上批准建筑面积	172800.00	m²	不计容积率建筑面积		51208.33	m²
地下批准建筑面积	1100.00	m²	地上低碳建筑面积		0.00	m²
地上低碳建筑面积	2756.14	m²	地下低碳建筑面积		0.00	m²
地下低碳建筑面积	51208.33	m²	建筑覆盖率(一/二级)		41.50%/29.46%	
核心筒数(地上/下)	4个核/1核	核	建筑高度面积		139.96	m²
建筑面高高度		m	机动车停车位(地上/下)		0/992	辆
绿化覆盖率	15.00%		自行车停车位(地上/下)		438/407	辆
建筑面积/容积率地面积	4557.82/6054.83	m²				
共下						

三、本期建筑面积及分配

总建筑面积		计容积率建筑面积m²		建筑功能	建筑面积m² 地定	楼梯	合计
227864.47	176656.14	计容积率建筑面积m²	173900.00	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
					餐厅	34700.00	0.00	34700.00
					食堂	1500.00	0.00	1500.00
					物业服务用房	350.00	0.00	350.00
					党群服务中心	600.00	0.00	600.00
					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	公共充电桩	1100.00	0.00	1100.00
		地上低碳建筑面积m²	2756.14		梁位停车位	833.40		
					消防通道处间	1231.73		
					梁位绿化处间	691.01		
		不计容积率建筑面积m²	51208.33	地下低碳建筑面积m²	高用停车量	43931.76		
					公用设备用房	7276.57		

四、宿舍覆盖比例

宿舍	总量	套间式宿舍（除即舍以外的户内建筑面积不超过70m²）	单间式宿舍（除即舍以外的户内建筑面积不超过25m²）	套间式宿舍占比（套间式宿舍覆盖建筑面积占宿舍总规定建筑面积之比不超过30%）
套数（套）	880	125	755	14.20%
建筑面积（m²）	34100.00	8792.99	25907.01	25.34%

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	胡洋
审 核 EXAMINED BY	邓春涛	邓春涛
项目负责 PROJECT CHIEF	范纯青	范纯青
专业负责 CHIEF ENG.	郑雄贤	郑雄贤
校 对 CHECKED BY	岳小梦	岳小梦
设 计 DESIGNED BY	邹晨杨	邹晨杨
制 图 DRAWN BY	邹晨杨	邹晨杨

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.	3
日期 DATE	2024.06
图 别 DRAWING TYPE	建施
图号 DRAWING No.	JS-2-01（修2）
比 例 SCALE	1:500
项目编号 CONTRACT No.	KB 2022-102E01

SHENZHEN 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