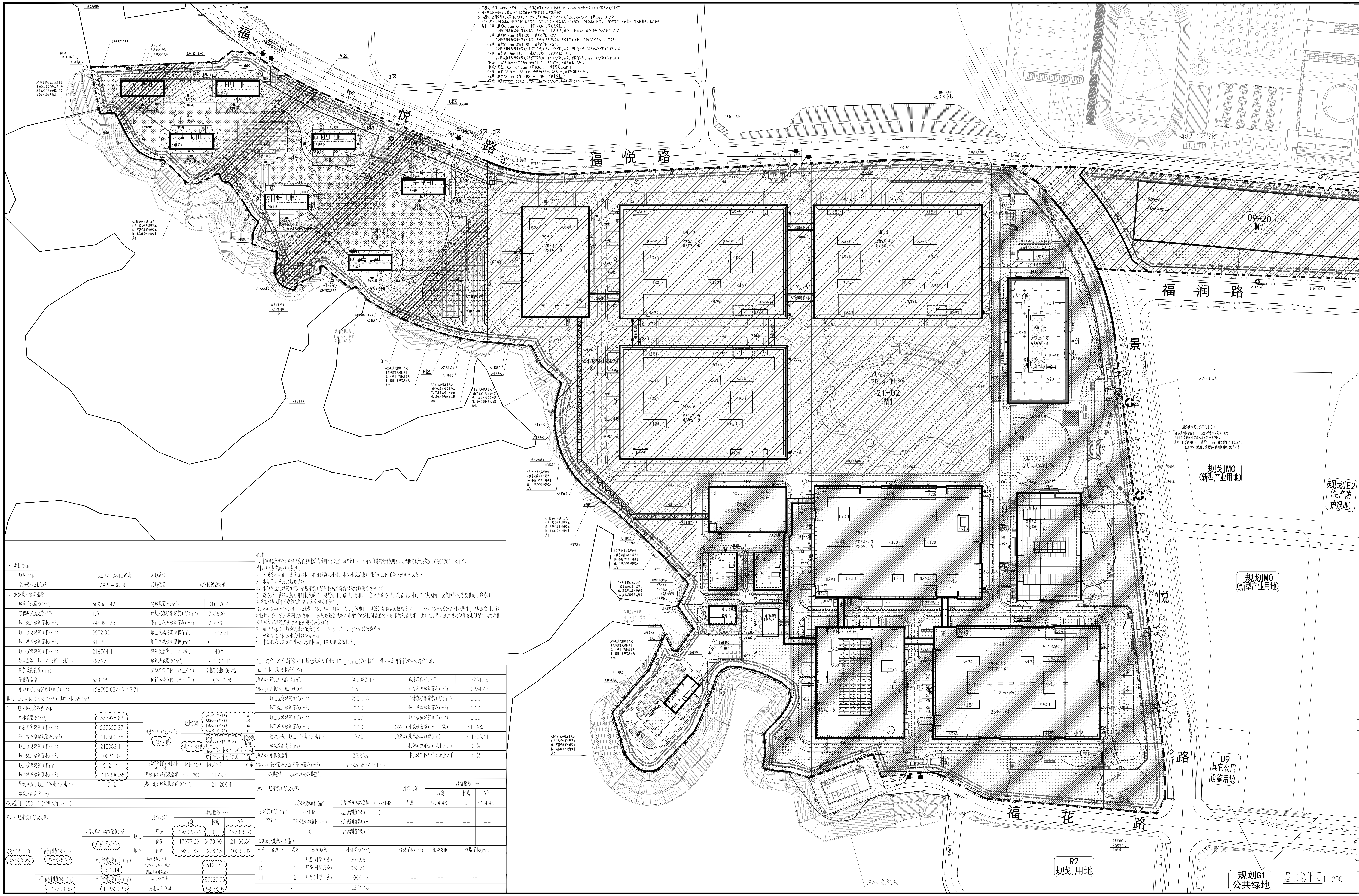


1、四期公共空间（24950平方米），占公共空间总面积（25500平方米）的97.84%,24小时免费向所有市民开放的公共空间。
2、利用建筑退线部分设置的公共空间面积占公共空间总面积,满足规范要求。
3、本期公共空间分别有：A区(1078.46平方米)、B区(1049.69平方米)、C区(875.84平方米)、D区(699.10平方米)、E区(2324.73平方米)、F区(6110.37平方米)、G区(7012.82平方米)、H区(3005.09平方米),J区(2793.90平方米),其深宽比、宽深比都符合规范要求。
其中:A区域:1.面宽62.38m~64.83m，进深17.06m，面宽进深比3.8:1。
2.利用建筑退线部分设置的公共空间面积为192.43平方米，占公共空间面积（1078.46平方米）的17.84%
B区域:1.面宽61.75m，进深17.06m，面宽进深比3.62:1。
2.利用建筑退线部分设置的公共空间面积为186.38方米，占公共空间面积（1049.69平方米）的17.76%
C区域:1.面宽51.37m，进深16.86m，面宽进深比3.05:1。
2.利用建筑退线部分设置的公共空间面积为154.12平方米，占公共空间总面积（875.84平方米）的17.60%
D区域:1.面宽36.58m~43.72m，进深17.38m，面宽进深比2.52:1。
2.利用建筑退线部分设置的公共空间面积为111.59平方米，占公共空间总面积（699.10平方米）的15.96%
E区域:1.面宽38.10m~47.27m，进深51.19m~67.97m，进深面宽比1.78:1。
F区域:1.面宽38.03m~71.96m，进深106.95m，进深面宽比2.81:1。
G区域:1.面宽138.60m~155.46m，进深39.58m~78.51m，面宽进深比3.93:1。
H区域:1.面宽70.85m，进深28.90m~50.39m，面宽进深比2.45:1。
J区域:1.面宽15.38m~53.02m，进深17.47m~37.88m，面宽进深比3.05:1。

一期公共空间（550平方米）
占公共空间总面积（25500平方米）的2.16%
24小时免费向所有市民开放的公共空间。
其中：1.面宽29.0m，进深19.0m，面宽进深比 1.53:1。
2.利用建筑退线部分设置的公共空间面积为0平方米.

一、项目概况			
项目名称	A922-0819宗地	用地单位	
宗地号/宗地代码	A922-0819	用地位置	龙华区福城街道
二、主要技术经济指标			
建设用地面积(m²)	509083.42	总建筑面积(m²)	1016476.41
容积率/规定容积率	1.5	计规定容积率建筑面积(m²)	763600
地上规定建筑面积(m²)	748091.35	不计容积率建筑面积(m²)	246764.41
地下规定建筑面积(m²)	9852.92	地上核减建筑面积(m²)	11773.31
地上核增建筑面积(m²)	6112	地下核减建筑面积(m²)	0
地下核增建筑面积(m²)	246764.41	建筑覆盖率（一/二级）	41.49%
最大层数（地上/半地下/地下）	29/2/1	建筑基底面积(m²)	211206.41
建筑最高高度（m）		机动车停车位（地上/下）	74辆/5139辆(1564充电)
绿化覆盖率	33.83%	自行车停车位（地上/下）	0/910 辆
绿地面积/折算绿地面积(m²)	128795.65/43413.71		
其他：公共空间 25500m²（其中一期550m²）			

三、一期主要技术经济指标					
总建筑面积(m²)	337925.62	机动车停车位（地上/下） 2385 辆	地上96辆	货车车位（图上首层） 无障碍车位（图上首层）	22辆 4辆
计容积率建筑面积(m²)	225625.27			中型车车位（图上首层） 充电车位（图上首层）	64辆 6辆
不计容积率建筑面积(m²)	112300.35		地下2289辆	标准车车位（半地下一层、半地下二层）	1522辆
地上规定建筑面积(m²)	215082.11			无障碍车位（半地下一层、半地下二层）	48辆
地下规定建筑面积(m²)	10031.02			充电车位（半地下一层） 货车车位（半地下二层）	717辆 2辆
地上核增建筑面积m²)	512.14	非机动车停车位（地上/下） 910 辆	地下910辆	非机动车位	910辆
地下核增建筑面积(m²)	112300.35	(整宗地) 建筑覆盖率（一/二级）	41.49%		
最大层数（地上/半地下/地下）	3/2/1	(整宗地) 建筑基底面积(m²)	211206.41		
建筑最高高度(m)					
公共空间：550m²（东侧人行出入口）					

四、一期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积(m²)		
					规定	核减	合计
总建筑面积 (m²)	计容积率建筑面积 (m²)	计规定容积率建筑面积(m²)	地上	厂房	193925.22	0	193925.22
		225113.13		食堂	17677.29	3479.60	21156.89
			地下	食堂	9804.89	226.13	10031.02
337925.62	225625.27	地上核增建筑面积 (m²) 512.14		风雨连廊（位于1/2/3/5/6栋之间架空连廊首层）	512.14		
	不计容积率建筑面积 (m²)	地下核增建筑面积 (m²)		共用停车库	87323.36		
	112300.35	112300.35		公用设备用房	24976.99		

备注
1、本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、消防相关规范的相关规定；
2、日照分析结论：该项目本期没有日照需求建筑。本期建成后未对周边合法日照需求建筑造成影响；
3、本期不涉及公共配套设施；
4、本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准；
5、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。（但因开设路口以及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修备案改相关手续）；
6、A922-0819宗地（宗地号：A922-0819）项目，该项目二期设计最高点海拔高度为　　m（1985国家高程基基准，包括避雷针、结构围墙、施工机具等等附属设施），未突破该区域深圳市净空保护控制高度约205米的限高要求，我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
7、图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位；
8、建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标；
9、本工程采用2000国家大地坐标系，1985国家高程系；

12、消防车道可以行使75T(场地承载力不小于10kg/cm2)的消防车。园区内所有车行道均为消防车道。

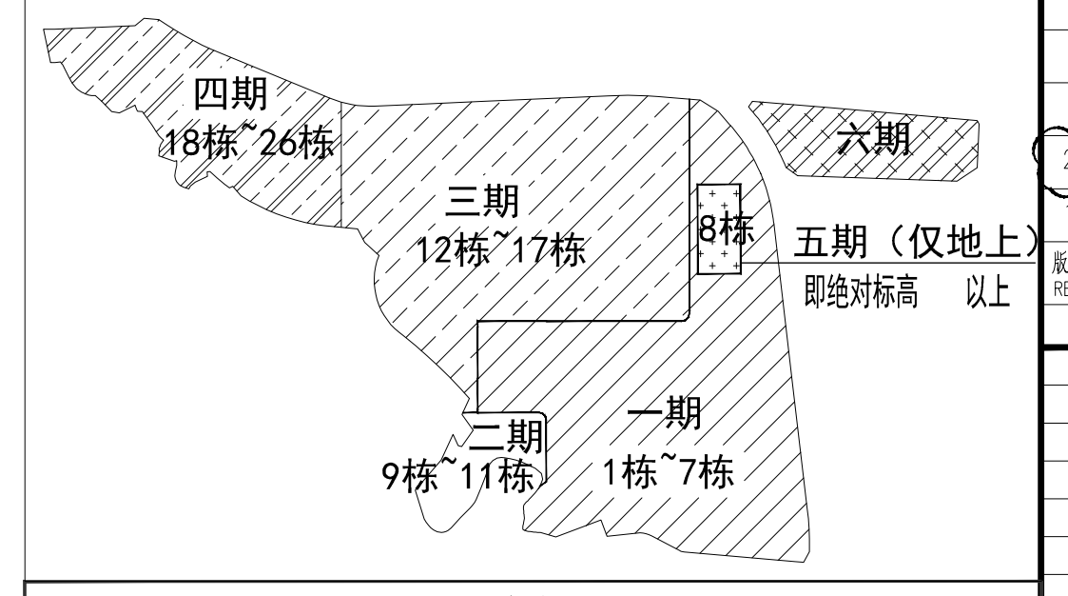
五、二期主要技术经济指标			
(整宗地) 建设用地面积(m²)	509083.42	总建筑面积(m²)	2234.48
(整宗地) 容积率/规定容积率	1.5	计容积率建筑面积(m²)	2234.48
地上规定建筑面积(m²)	2234.48	不计容积率建筑面积(m²)	0.00
地下规定建筑面积(m²)	0.00	地上核减建筑面积(m²)	0.00
地上核增建筑面积(m²)	0.00	地下核减建筑面积(m²)	0.00
地下核增建筑面积(m²)	0.00	(整宗地) 建筑覆盖率（一/二级）	41.49%
最大层数（地上/半地下/地下）	2/0	(整宗地) 建筑基底面积(m²)	211206.41
建筑最高高度(m)		机动车停车位（地上/下）	0 辆
(整宗地) 绿化覆盖率	33.83%	非机动车停车位（地上/下）	0 辆
(整宗地) 绿地面积/折算绿地面积(m²)	128795.65/43413.71		
公共空间：二期不涉及公共空间			

六、二期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积(m²)		
				规定	核减	合计
总建筑面积 (m²) 2234.48	计容积率建筑面积 (m²) 2234.48	计规定容积率建筑面积(m²) 2234.48	厂房	2234.48	0	2234.48
		地上核增建筑面积 (m²) 0	--	--	--	--
	不计容积率建筑面积 (m²) 0	地下规定建筑面积 (m²) 0	--	--	--	--
		地下核增建筑面积 (m²) 0	--	--	--	--

二期地上建筑分栋指标

栋号	高度 m	层数	建筑功能	建筑面积(m²)	核减面积(m²)	核增功能	核增面积(m²)
9		1	厂房(辅助用房)	507.96	--	--	--
10		1	厂房(辅助用房)	630.36	--	--	--
11		2	厂房(辅助用房)	1096.16	--	--	--
合计				2234.48			

项目分期示意图：



图例

	用地红线		园区人行出入口
	高层建筑控制线		建筑出入口
	多层建筑控制线		机动车出入口
	地下室轮廓线		护坡
	新建建筑物		挡土墙上设栏杆
	道路边线和中心线	X=30114.487 Y=24599.353	测量定位坐标
	消防车道	74.70	道路变坡点及场地绝对高程值 道路设计绝对高程
	10米宽消防登高场地 长度随建筑消防登高面	69.00	护坡坡顶绝对高程
	绿地范围	75.50 (±0.00)	室内正负零标高
	公共开放空间	R12	车道转弯半径
	水　面	0.38% 36.03	道路纵坡度 变坡点距离(m)
	铺　地	H1	室外至建筑屋面 结构面之间的高度
74.700	内部道路控制点标高	H2	黄海高程（最高点）
54.565	市政道路控制点标高	消	消防控制室
	围墙		栏杆

奥意建筑
A+E DESIGN

奥意建筑工程设计有限公司
A+E Design Co.,Ltd.
资质证书 A244002924
Class A Qualification, No. A244002924
建筑工程甲级
Architectural Engineering Design,Class A
风景园林乙级
Landscape Architectural Design,Class B
资质证书 A144002927
Class A Qualification, No. A144002927
电子工程甲级
Electronic Engineering Design,Class A
网址（URL）：http://www.ae-design.cn

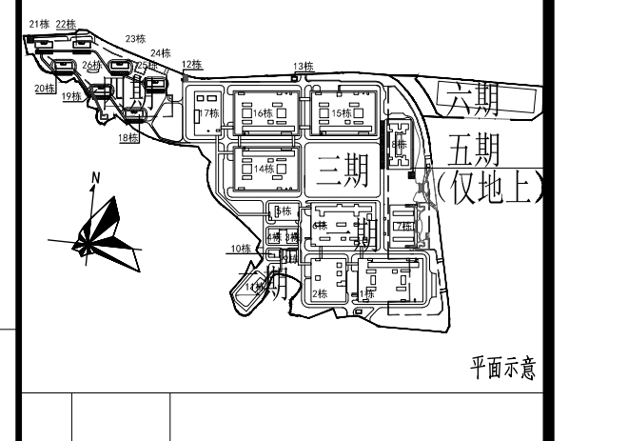
建设单位：
CLIENT:

合作设计单位：
CODESIGN:

盖章区
STAMP AREA

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：方　竹
注册号：4400292-028
有效期：至2025年6月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：奥意建筑工程设计有限公司
业务范围：建筑工程甲级；风景园林乙级
资质证书编号：A244002924
有效期至：2024年11月05日



平面示意

版次 REV.	发行日期 ISSUE DATE	摘　要 DESCRIPTION
2	2024.08.05	按建设单位要求修改
1	2022.06	首次发行

发行记录 ISSUE REMARK

专　业 DISCIPLINE	姓　名 FULL NAME	签　署 SIGNATURE
工　艺		
通信信息	王永海	
电　气	周登登	
气体动力		
暖通空调	傅娟	
给水排水	李刚	
结　构	商群涛	
建筑总图		

会　签 COORDINATION

职　责 DUTY	姓　名 FULL NAME	签　署 SIGNATURE
项目总负责 PRIMARY CAPTAIN		
项目负责 PROJECT MANAGER	方　竹	
审　定 APPR'D	宁　琳	
审　核 EXAM'D	郑　巍	郑巍
专业负责 MAIN ENGINEER	李　见	李见
校　对 CHK'D	方　竹	
设　计 DESIG'D	陈乐慧	陳乐慧
制　图 DRAW'N	陈乐慧	陳乐慧

设计签署 SIGNATURE

设计阶段 JOB STAGE	施工图	专　业 DISCIPLINE	建筑
项目名称 PROJECT	A922-0819宗地		
子项名称 ITEM	共用图(9~11栋)		
图　名 DWG. TITLE	屋顶总平面		
工程号 PROJECT NO.	子项号 ITEM NO.	图　号 DWG. NO.	版　次 REV.
21066	00	00-DA-D01(改1)	2
比　例 SCALE	1:1200		