1、规划总用地(1205亩)不含1、非公共空间面积(2550平方米)和(73.84亿,24)地支撑地用地不民不表的公共空间;
2、机动建筑地面积计算按由计算要求公共空间面积,减不规范要求。
3、本期公共空间分别:本期(10278.46平方米),其(1104.69平方米),(面积(75.84平方米),(面积(89.10平方米),(面积(24.12平方米),(面积(10.37平方米),(面积(77.11)(25平方米),(面积(2002.10平方米),(面积(293.10平方米),其规定公,宜规定相应分别及要求。
其中:A区:面积(2.08m×64.93m,使用(7.06m),面宽系数比:0.1;
①用地建筑面积指标计算面积面积面积为102.42平方米,非公共空间面积(10278.46平方米)为17.84%
B区:面积(1.79m,使用(7.06m),面宽系数比:0.2;
②用地建筑面积指标计算面积面积为166.32平方米,非公共空间面积(1049.69平方米)为17.74%
C区:面积(1.27m,使用(16.86m,面宽系数比:0.05;
③用地建筑面积指标计算面积面积为114.12平方米,非公共空间面积(875.84平方米)为17.60%
D区:面积(36.58m×45.72m,使用(12.36m,面宽系数比:0.2;
④用地建筑面积指标计算面积面积为111.56平方米,非公共空间面积(859.10平方米)为15.96%
E区:面积(38.10m×47.27m,使用(1.19m×67.67m,面宽系数比:7.8;
F区:面积(38.10m×71.96m,使用(105.05m,面宽系数比:0.5;
G区:面积(138.60m×155.46m,使用(39.58m×78.51m,面宽系数比:0.5;
H区:面积(70.85m,使用(30.50m×50.39m,面宽系数比:0.5;
I区:面积(19.58m×53.20m,使用(7.47m×37.88m,面宽系数比:0.6;

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

建筑用地面积(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)	0辆(518辆/156处电)
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	地上96栋	住宅6栋(1栋1层住宅)	公建	
计容积率建筑面积(m²)	225625.27		工业厂房19栋(1栋1层厂房)	公建	
不计容积率建筑面积(m²)	112300.35		宿舍4栋(1栋7~8层宿舍)	公建	
地上规定建筑面积(m²)	215082.11	地下2层0栋	机动车停车位(半地下一层)	0辆	0处电
地下规定建筑面积(m²)	10031.02		机动车停车位(半地下二层)	0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9栋10辆	非机动车停车	910辆
地下核增建筑面积(m²)	112300.35	建筑覆盖率(一/二级)		13.51%	
最大层数(地上/半地下/地下)	37/2/1	建筑基底面积(m²)		68786.58	
建筑最高高度(m)					

公共空间:550m²(非侧人行出入口)

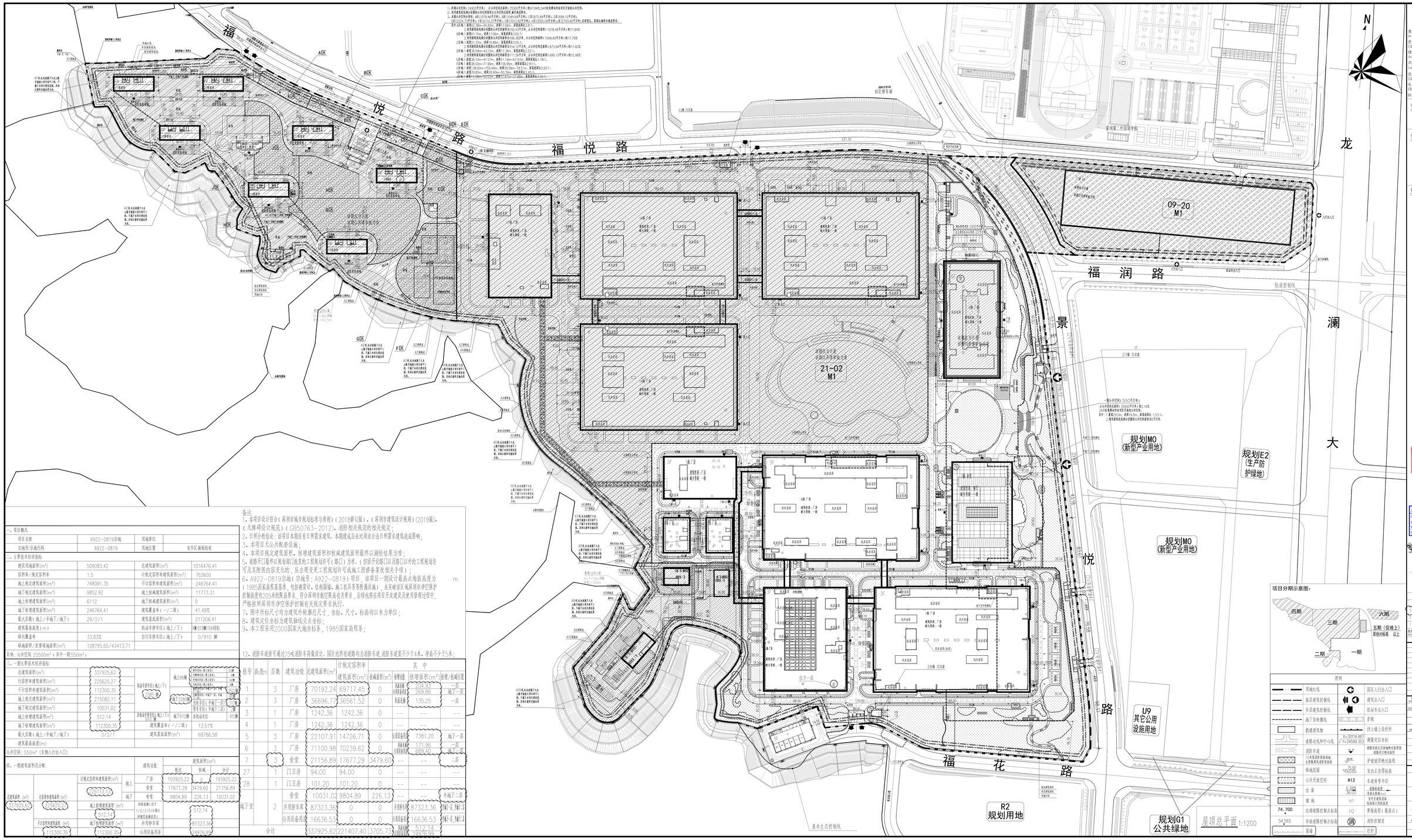
四、一期建筑面积总分配

总建筑面积(m²)	计容积率建筑面积(m²)	不计容积率建筑面积(m²)			建筑面积(m²)		
					住宅	公建	合计
337925.62	225625.27	112300.35	地上	厂房	193925.22		193925.22
				食堂	17677.29	3479.60	21156.89
			地下	食堂	9804.89	226.13	10031.02
			地上核增建筑面积(m²)				512.14
			地下核增建筑面积(m²)				112300.35
			共用停车库				87323.36
			公用设备用房				24976.99

其中:地上核增建筑面积(m²) 512.14
地下核增建筑面积(m²) 112300.35
共用停车库 87323.36
公用设备用房 24976.99
共用车位:1/2/3/5/6栋式
民用型式建筑面积:
共用停车位 87323.36
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》(2016修订版)、《深圳市建筑设计规则》(2019版)、《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、本项目无公共配套设施;
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,该项目一期设计最高点海拔高度为(1985国家高程基准,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为205米的限高要求,符合深圳市航空限高有关要求,后续也将在项目开发建设及使用管理过程中,严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
7、图中所标尺寸为边建筑外墙勒脚尺寸,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;
10、
11、
12、消防车道按可通过75吨消防车荷载设计。园区内所有道路均为消防车道,消防车道宽不少于4米,净高不少于5米;

栋号	层数m	层数	建筑功能	总建筑面积(m²)	计规定容积率建筑面积(m²)	核减面积(m²)	其中			其中	
							核减面积	核增面积(m²)	核增/核减位置	核增面积(m²)	核增/核减位置
1		3	厂房	70192.24	69717.45	0	风机房面积	204.91	一层		
							公共服务电房	269.86	地下一层		
2		3	厂房	36696.77	36561.52	0	风机房面积	135.25	一层		
3		1	厂房	1242.36	1242.36	0	--	--	--		
4		1	厂房	1242.36	1242.36	0	--	--	--		
5		3	厂房	22107.91	14726.71	0	公共服务电房	7381.20	地下一层		
6		3	厂房	71100.98	70239.62	0	风机房面积	171.96	一层		
							公共服务电房	689.40	地下一层		
7		3	食堂	21156.89	17677.29	3479.60	--		二层		
27		1	门卫房	94.00	94.00	0	--	--	--		
28		1	门卫房	101.20	101.20	0	--	--	--		
			食堂	10031.02	9804.89	226.13	--		地下一层		
地下室		2	共用停车库	87323.36	0	0	共用停车库	87323.36	地下一层、地下二层		
			公用设备用房	16636.53	0	0	公用设备用房	16636.53	地下一层、地下二层		
							风机房面积	512.14			
合计				337925.62	221404.40	3705.73	公共服务电房	24976.99			



奥意建筑工程设计有限公司
A+E Design Co.,Ltd.
资质证书 A24002924
Class A Qualification. No. A24002924
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 A14002927
Class A Qualification. No. A14002927
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 付
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
出图范围:建筑工程甲级;风景园林乙级
资质证书编号:A24002924
有效期至:2024年11月05日

1	2024.08.01	按建设单位要求修改
0	2022.01	首次发行
版次 REV.	发行日期 ISSUE DATE	备 注 REMARK

工 种	
概念设计	王兆海
电 气	周春荣
气候设计	
建筑可持续	傅晖
结构顾问	李刚
电 梯	戴鹏森
建筑总图	
项目总图 PROJECT DIRECTOR	姓 名 NAME / 签 章 SIGNATURE
项目主管建筑师 PROJECT ARCHITECT	方 付
审 核 CHECK	宁 楠
工程主管 CONST. MANAGEMENT	周 晓
专业主管 MANAGER	曾 凡
专业负责人 PROJECT LEADER	方 付
校 对 CHECKER	陈东耀
制 图 DRAWER	陈东耀
审 核 PRINCIPAL	陈东耀
日 期 DATE	签 章 SIGNATURE
出图章 JOB STAMP	施工图 2024.08 建筑
项目名称 PROJECT	A922-0819宗地
子项名称 ITEM	共用图(1#~7#楼、27~28#楼)
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 / 08-10A-DU-M01 / 1
比 例 SCALE	1:1200