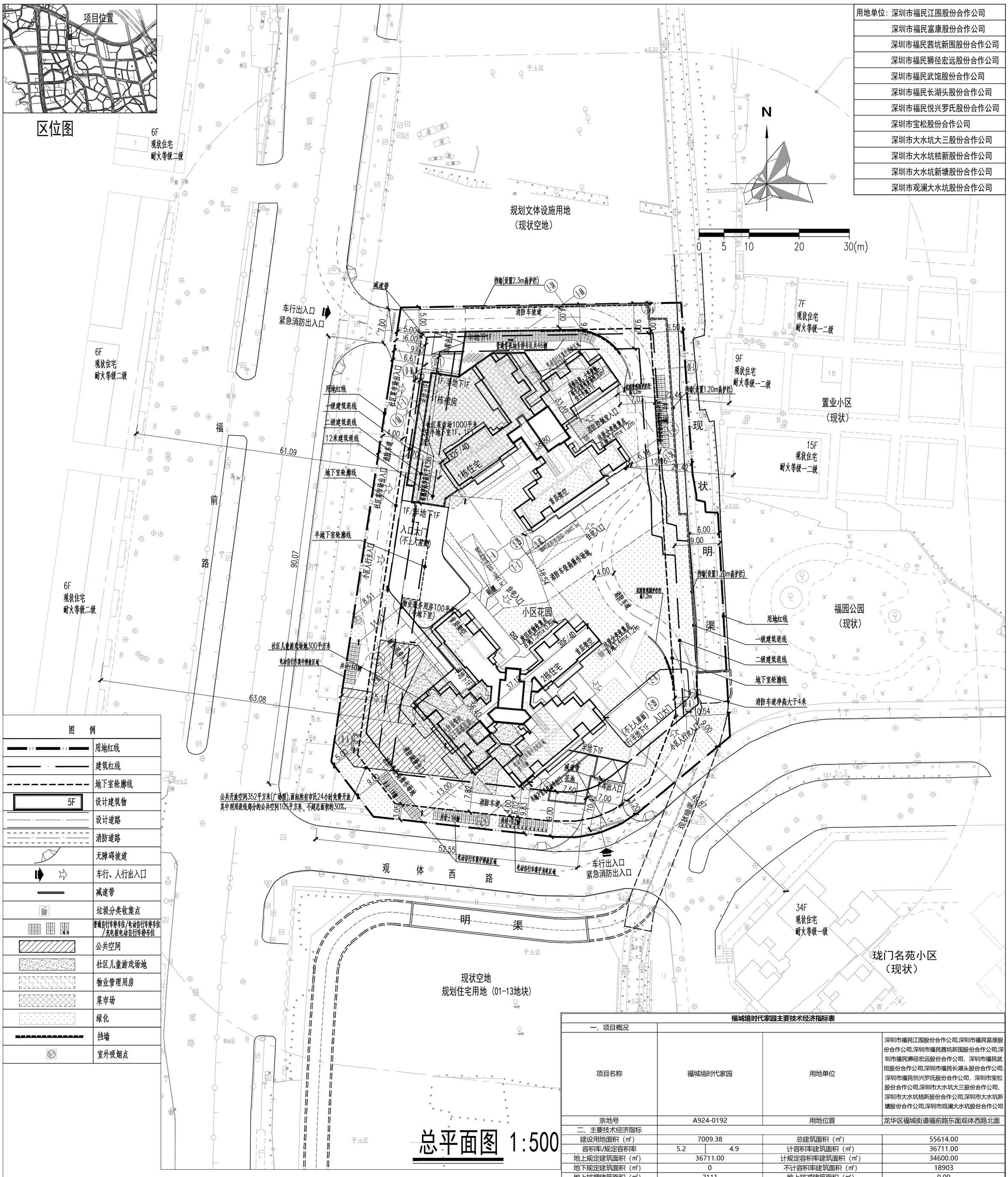

总平面图 1:500

说明：

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》2024版、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定；

2.图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以m为单位；

3.建筑定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标；

4.本项目所采用的坐标系为2000国家大地坐标系，1956年黄海高程系；

5.工程建筑物±0.00标高相当于绝对标高 ；

6.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定；

7.该项目用地周边日照需求建筑：宗地红线内拟建住宅、宗地南侧拟建住宅、东南侧住宅、东侧和东北民宅、西侧宿舍、西侧民宅。日照分析结论：本项目通过日照分析，宗地内每套住宅至少一间居室日照满足冬至日不少于1小时的日照标准。拟建项目建成后，项目对日照范围影响线以内的合法日照需求建筑无影响，本项目的建设并未降低或恶化其原有日照标准；场地周围已建、在建或已通过方案设计经核查待建的日照需求建筑等也符合相关日照标准要求；

8.本项目物业服务用房产权归全体业主共有；

9.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。

10.设计依据：

a.建设单位提供的项目地形图及周边市政资料；

b.建设单位提供的项目任务书；

c.现行国家相关设计规范、规定、通则及广东省、深圳市颁布的建筑设计规范及规定等。

11.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

12.图中广场、绿地、花池、室外踏步、无障碍坡道、挡墙等仅为示意，待由景观设计统一考虑。

13.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为 m（1985国家高程基准，含避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施），未突破该区域深圳市净空保护控制高度约200m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。

14.本项目社区儿童游戏场地300平米，公共开放空间352平米。

15.本项目在设计过程中已采取噪音污染防治措施，场地内噪音符合《声环境质量标准》《绿色建筑评价标准》的要求，符合《中华人民共和国噪音污染防治法》《深圳经济特区环境噪音污染防治条例》等相关要求。

16.本项目机动车位共386个（地上0个/地下386个），其中普通车位360个；无障碍车位8个，占比2.1%，微型车位27个折算后18个，占比4.7%；充电桩停车位116个，占比30.1%，其余车位均预留充电桩安装条件。本项目设置非机动车停车位146个（地上128个/半地下18个），电动自行车充电位（30个）的配置比例为20.5%，已设置电动自行车集中停放和集中充电区域。

福城境时代家园主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	福城境时代家园	用地单位	深圳市福民江围股份合作公司,深圳市福民富康股份合作公司,深圳市福民茜坑新围股份合作公司,深圳市福民狮径宏远股份合作公司，深圳市福民武馆股份合作公司,深圳市福民长湖头股份合作公司,深圳市福民悦兴罗氏股份合作公司，深圳市宝松股份合作公司,深圳市大水坑大三股份合作公司，深圳市大水坑桔新股份合作公司,深圳市大水坑新塘股份合作公司,深圳市观澜大水坑股份合作公司
宗地号	A924-0192	用地位置	龙华区福城街道福前路东面观体西路北面
二、主要技术经济指标			
建设用地面积（㎡）	7009.38	总建筑面积（㎡）	55614.00
容积率/规定容积率	5.2 4.9	计容积率建筑面积（㎡）	36711.00
地上规定建筑面积（㎡）	36711.00	计规定容积率建筑面积（㎡）	34600.00
地下规定建筑面积（㎡）	0	不计容积率建筑面积（㎡）	18903
地上核增建筑面积（㎡）	2111	地上核减建筑面积（㎡）	0.00
地下核增建筑面积（㎡）	18903	地下核减建筑面积（㎡）	0.00
最大层数（地上/半地下/地下）	32/1/3	建筑覆盖率（一/二级）	28.52%/18.90%
建筑最高高度		建筑基底面积（㎡）	1999
绿化率覆盖率	40.01%	机动车停车位（地上/下）	0/386（含无障碍车位8个，充电桩车位116个）
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	475.21/2329.11	非机动车停车位（地上/下）	128/18（含电动自行车车位100个，其中电动自行车充电桩车位30个）

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上	住宅	33500.00	0.00	33500.00
				物业服务用房	100.00	0.00	100.00
				社区菜市场	1000.00	0.00	1000.00
55614.00	36711.00	34600.00	地下		0		
		地上核增建筑面积（㎡）		屋面楼电梯间及机房	246	0.00	246.00
		2111		架空绿化休闲	1475	0.00	1475.00
				防坠物雨篷下方空间	292	0.00	292.00
				风雨连廊	56	0.00	56.00
				架空停车场（非机动车）	42	0.00	42.00
	不计容积率建筑面积（㎡）	地下核增建筑面积（㎡）		共用停车库（地下室）	17613	0.00	17613.00
	18903	18903		公用设备用房	1290	0.00	1290.00

四、本项目住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	325 户	294 户	90.46%
建筑面积	33500.00 ㎡	29350.00 ㎡	87.61%

五、本期地上分栋指标

楼栋号	高度	层数	规定功能	规定面积	核减面积	核增功能	核增面积
1栋		32	住宅、社区菜市场	17800.00	0	架空绿化休闲	600.00
						防坠物雨篷下方空间	124.00
						风雨连廊	28.00
						架空停车场（非机动车）	42.00
						屋面楼电梯间及机房	113.00
2栋		30	住宅、物业服务用房	16800.00	0	架空绿化休闲	875.00
						防坠物雨篷下方空间	168.00
						风雨连廊	28.00
						屋面楼电梯间及机房	133.00

版本号 REV.	修改时间 DATE	备注 REMARK
1.2	2025.01.10	施工图（报工规）

表中“ ”所圈为当前版本，此前版本作废

人防工程设计自审小组专用章
防火设计自审小组专用章
工程设计出图专用章
注册章

项目名称 福城境时代家园 PROJ
子项名称 SUB PROJ
建设单位 深圳市新龙福投资发展有限公司 DEVP
平面示意 KEY PLANE
图名 总平面图 TITLE
图号 ZS-01 DRAWN NO.
专业 总图 SPECIALITY
设计阶段 规划 PHASE
比例 1:500 SCALE
日期 2025.01.10 DATE
设计 余音 DESIGN
校对 刘曦蔓 CHECK
专业负责人 余音 CHIEF
专业审核人 贾宗梁 EXAMINE
专业审定人 贾宗梁 APPROVE
项目设计主持人 赵强 李娜 PROJECT CHIEF
子项号 SUB DESIGN NO.
设计号 H23082 DESIGN NO.
合作单位 COOP

华森设计 HSARCHITECTS
深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司
资质证书编号：A244066224