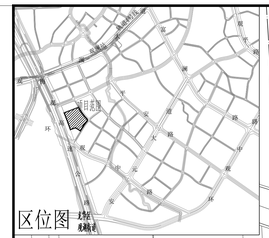
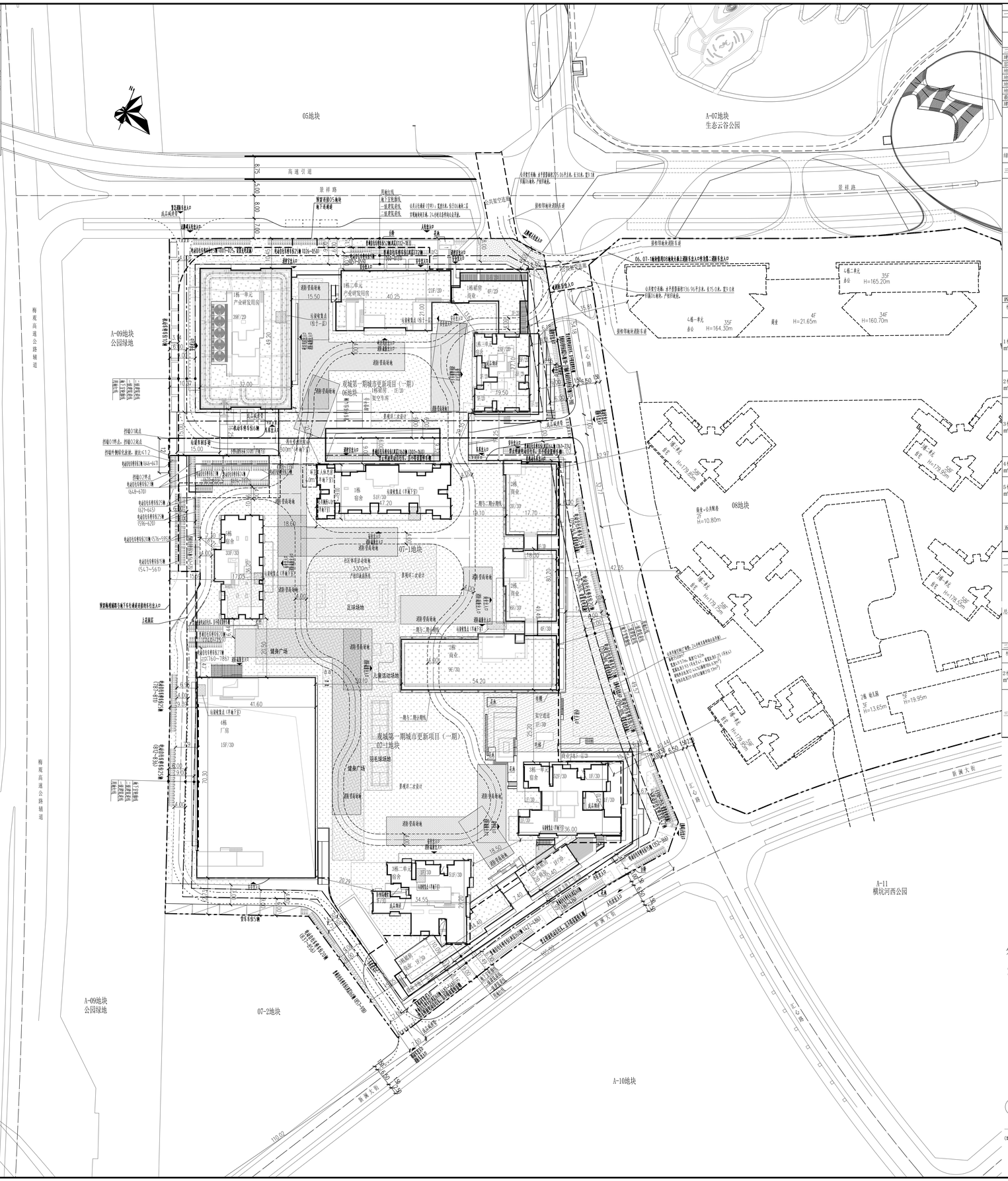
区位图





未来平方鸿鼎科技大厦主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	未来平方鸿鼎科技大厦	用地单位	深圳市嘉创投资有限公司
宗地号/宗地代码	A916-0581	用地位置	龙华区观湖街道新澜大街与汇心路交接西北侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积（㎡）	28168.74	总建筑面积（㎡）		236879.06
容积率/级宜容积率	6.25/5.92	计容积率建筑面积（㎡）		176144.96
地上规定建筑面积（㎡）	166150.00	不计容积率建筑面积（㎡）		60734.10
地下规定建筑面积（㎡）	460.00	地上核减建筑面积（㎡）		/
地上核增建筑面积（㎡）	9534.96	地下核减建筑面积（㎡）		/
地下核增建筑面积（㎡）	60734.1	建筑覆盖率(一/二级)		34.16%/25.84%
最大层数(地上/下)	52/3 层	建筑基底面积（㎡）		9621.16
建筑最高高度（m）	168.60	机动车停车位(地上/下)		0/1230辆
绿化覆盖率	30.01%	其中	一般车位（含一般微型车位折算车位）	843辆
			充电车位（含充电微型车位折算车位、充电无障碍车位）	369辆（充电车位配比≥30%，同时100%预留充电桩建设安装条件；充电无障碍车位9辆）
			无障碍车位	18辆
绿地面积/折算绿地面积	1523.31/6929.23	自行车停车位(地上/下)		954/1326辆(其中充电车位456辆)

三、地块建筑面积及分配

建筑功能				建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）236879.06	计容积率建筑面积（㎡）176144.96	计规定容积率建筑面积（㎡）166610	地上	1、厂房	42310	/	42310
				2、商业服务设施	15000	/	15000
				3、宿舍（含物业服务用房364㎡）	108840	/	108840
			地下	1、公共配套设施	460	/	460
				其中：			
				小型垃圾转运站	300	/	300
				再生资源回收站	60	/	60
				环卫工人休息室	40	/	40
				公厕	60	/	60
		地上核增建筑面积（㎡）9534.96		1、消防避难层、消防避难空间	2860.34		
				2、架空绿化	2882.57		
				3、架空休闲	1873.61		
				4、防坠物雨棚下方空间	382.12		
				5、屋面楼电梯间及机房	1536.32		
	不计容积率建筑面积（㎡）60734.10	地下核增建筑面积（㎡）		1、共用停车库	53188.35		
				2、公用设备用房	7442.59		
				3、垃圾收集房（间）	103.16		

四、地块建筑分栋指标表

栋号（建筑总建筑面积	高度（m）	地上（下）层数	建筑功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋（96661.06㎡）	158.40	51（3）	宿舍、公共配套设施	33551.00	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房，消防避难层、消防避难空间，共用停车库，公用设备用房，垃圾收集房（间）	63110.06
2栋（13974.86㎡）	48.00	9(3)	商业服务设施	12653.00	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房、公用设备用房	1321.86
3栋（65080.12㎡）	168.60	52(3)	一单元	60743.00	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房，防坠物雨棚下方空间，消防避难层、消防避难空间、公用设备用房	4337.12
	167.35	51(3)	二单元				
4栋（43196.47㎡）	70.00	15(3)	厂房	42310.00	/	架空休闲，屋面楼电梯间及机房，公用设备用房	886.47
5栋（17966.55㎡）	105.10	33(3)	宿舍	17353.00	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房、公用设备用房	613.55

宿舍、商业、物业服务用房

五、备注

1、本项目建配公共开放空间1500㎡，社区体育活动场地3300㎡。
2、本项目分为二期，其中地下室、半地下室(机动车停车位、非机动车停车位)、部份裙房、1栋、3栋、4栋、5栋为一期，部分裙房、2栋为二期。（详见各层平面分期划分图）。
3、本项目机动车位设置不少于30%的充电桩，同时100%预留充电桩建设安装条件，设置不少于2%的无障碍车位，微型车位23.1辆，占比1.88%；非机动车位设置不少于20%的充电自行车车位。
4、建筑覆盖率、绿化覆盖率数据按整宗地计算。

未来平方鸿鼎科技大厦（二期）主要技术经济指标表

一、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（㎡）13974.86	计容积率建筑面积（㎡）13960.64	计规定容积率建筑面积（㎡）12653	地上	1、商业服务设施	12653	/	12653
			地下	/	/	/	/
		地上核增建筑面积（㎡）		1、架空绿化	904.46		
		1307.64		2、架空休闲	156.00		
				4、屋面楼电梯间及机房	247.18		
	不计容积率建筑面积（㎡）14.22	地下核增建筑面积（㎡）14.22		1、共用停车库	0.00		
				2、公用设备用房	14.22		

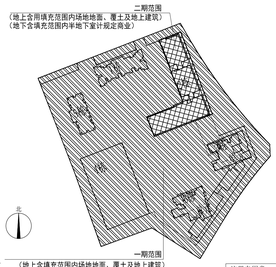
二、本期建筑分栋指标表

栋号（建筑总建筑面积	高度（m）	地上（下）层数	建筑功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
2栋（13974.86㎡）	48.00	9(3)	商业服务设施	12653	/	架空绿化、架空休闲，屋面楼电梯间及机房、公用设备用房	1321.86

三、备注

1、本项目建配公共开放空间1500㎡，社区体育活动场地3300㎡。
2、本项目分为二期，其中地下室(机动车停车位、非机动车停车位)、部份裙房、1栋、3栋、4栋、5栋为一期，部分裙房、2栋为二期。（详见各层平面分期划分图）。
3、本地块自行车停车位共2280个，均设置在一期。
4、本期最大层数(地上/地下)-9/3层，本期建筑最高高度48.0m。
5、建筑覆盖率、绿化覆盖率的数据按整宗地计算。

分期示意图



图例

用地红线		非本期设计范围	
一级建筑道线		规划建筑	
二级建筑道线		新建建筑	
地下室轮廓线	H=42.00m	建筑规划高度	
机动车道		公共开放空间	
机动车停车位		体育活动场地	
消防登高场地		非机动车停车位	
地面绿化		屋顶绿化	

总平面图 1:500

注册专用章 STAMP OF REGISTERED

出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

ZHUBO DESIGN 筑博设计

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.

国家甲级工程设计资质证书：A144029R21S
国家甲级建筑设计资质证书：建筑行业甲级 Prof.A144029R21S
国家甲级建筑设计证书：（建筑装饰设计）A144029R21
National Planning Design Certification Unison Architect Prof.A144029R
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

说明

1.本图仅篇项目计位条件、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
3.图中建筑轮廓均为建筑层部外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
4.图中所注尺寸均为建筑外墙面、勒墙石的墙、各类结线等间距。
5.图中underline表示建筑物地上层数，D表示建筑物地下层数，H建筑高度为红线处道路标高线点至屋面完成面之间的高度。
6.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
8.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
9.图中地坪高差大于0.7m处界坎，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10.雨篷突出一级建筑道线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
11.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。
12.日照分析结论：通过日照分析，项目建成后，其住宅日照满足《深圳市建筑设计规则》日区改建居住的新建住宅日照标准不低于大寒日日照3小时住宅日照标准。
13.社区公配电房小型垃圾转运站，再生资源回收站、环卫工人休息室、公共厕所，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华区政府实行分级、分类管理。
14.本项目固定建筑面积、核减建筑面积和核减建筑面积偏移以测绘结果为准。
15.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
16　06、07-1地块地下室整体设计，07-1地下一层连廊通过地下环道与D区地下室连通；06地块通过07-1地块地下室出入口与D区地下室连通；
17　07-1地块小型垃圾转运站通过06、07-1地块之间的排道路与市政道路连通；
18　06地块产业研发用房货车停车位通过07-1地块新澜大街出入口进入穿越07-1地块到达；
19　大板上消防车道在南侧住用07-1地块新澜大街消防出入口进入本地块，东北侧住用08地块大板消防车入口作为本项目的第二消防车出入口；
20　06、07-1地块共用区心路道路开口以及两个地块之间的内部道路作为进入各自地块的地下车库的出入口。

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	周阳	周阳
校对人 CHECKED	杨妙婷	杨妙婷
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	苏琦丽	苏琦丽
专业审定人 AUTHORIZED	武晟	武晟
项目建筑师 SCHEME CHIEF	张岚 肖鹭	张岚 肖鹭
项目负责人 SCHEME CHIEF	钟锦招	钟锦招
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	宁娜	宁娜
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-07	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	未来平方鸿鼎科技大厦(二期)	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图	

设计阶段 JOB STAGE	施工图(F)	日期 DATE	20250220
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GF-0001	目录序号 NUMBER	

警示及说明 WARNING AND NOTES:

1. 未经甲方同意，图纸或图纸中文字内容不得用于其他工程。
2. 本图纸内容仅供本项目使用，未经甲方同意，图纸或图纸中文字内容不得用于其他工程，图纸或图纸中文字内容不得以任何方式复制、传播、出版、出借或出售给他人。
3. 不得用图纸（含PDF文件）进行二次设计，图纸中文字内容被认为图纸的一部分，图纸中文字内容不得单独使用。
4. 本图纸内容仅供甲方使用，未经甲方同意，图纸或图纸中文字内容不得向第三方提供。