

修改说明:

修1根据深化设计,1栋厂房和2栋厂房屋顶机房轮廓调整;

修2根据深化设计,3栋宿舍裙房部分建筑轮廓调整;

修3根据深化设计,补充表达场地文化活动室出入口台阶及无障碍坡道;

修4根据景观深化,绿化范围调整,场地庭院增设构筑物;

修5根据消防意见,补充表达1栋厂房西侧消防登高场地;

说明: 1.图中所有标注尺寸均为建筑外轮廓尺寸,坐标、尺寸、标高均以米为单位;

2.建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标,定位尺寸为边界尺寸;

3.本工程采用深圳市独立坐标系,高程系统与地形图一致;

4.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准;

5.本工程厂房类型为高层丙类生产性厂房;

6.本项目设置围墙,围墙底部实体高度不超过0.4米;

7.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2014版)、《深圳市建筑设计规则》(2022版)、

《无障碍设计标准》(SJG 103-2021)、消防相关规范的相关规定;

8.日照分析结论:通过日照分析,周边无存在日照需求建筑;场地内一半以上的宿舍都满足大寒日满窗日照3小时的要求;

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.厂房周围已有邻里建筑处的噪声级满足国家现行标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118有关规定的限值;

11.本项目建筑物/构筑物(包括避雷针、天线、电梯井、楼梯间、水箱、女儿墙等附属物),未突破该区域深圳市净空保护控制高度的限高要求。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;

12.本项目在宿舍一层架空层及宿舍北面场地贴规划绿地位置设置公共空间960.00m²。其中室外公共活动空间302.00m²、一层架空区域公共活动空间417.00m²,占退线部分公共活动空间241.00m²,宽深比1.45,位于退线范围内的部分占25.1%,位于一层架空区域范围内的部分占43.44%,公共活动空间面积占用地面积的比例为5.00%;

13.本项目在宿舍二层和三层设置文化活动室2200.00m²,并设有独立的出入口和无障碍设施,每天24小时对社会开放;

14.本项目设置地下机动车位350个(含无障碍车位7个),其中:充电桩车位105个,充电车位占总车位的比例为30%,其余车位100%预留充电桩安装条件;

15.本项目用地红线北侧山体现状有座高压铁塔。用地红线距离电塔中心约14.76米,处于高压走廊规定距离之外,符合规定要求。电塔与本次设计新建建筑最近点距离约25.09米(根据规范要求,高压架空电力线路规划走廊宽度为25米,单侧约12.5米),新建建筑的设计满足规范距离要求,对高压电塔无影响。

表1

一、项目概况			
项目名称	电子雾化器产业园(暂定名)	用地单位	深圳市艾维普思科技有限公司
宗地号	A612-1321	用地位置	马田街道和凤凰街道交界处,长尾山路与园登路交界口北侧
二、用地主要技术经济指标			
建设用地面积(m ²)	19078.27	总建筑面积(m ²)	100063
计容积率建筑面积(m ²)	83848	容积率/规定容积率	4.39/4.30
地上规定建筑面积(m ²)	81863	不计容积率建筑面积(m ²)	16215
地下规定建筑面积(m ²)	187	地上核减建筑面积(m ²)	0
地上核增建筑面积(m ²)	1798	地下核减建筑面积(m ²)	0
地下核增建筑面积(m ²)	16215	建筑覆盖率(一/二级)	40.66%
最大层数(地上/下)	20层/2层	建筑基底面积(m ²)	7758
建筑最高高度(m)	80.00	机动车停车位(地上/地下)	0/350
绿化覆盖率(%)	30.00%	自行车停车位(地上/下)	0/416
绿地面积/折算绿地面积(m ²)	1170.05/4553.36		

三、本期建筑面积及分配(m ²)			建筑功能			建筑面积(m ²)		
						规定	核减	合计
总建筑面积 100063	计容积率 建筑面积 83848	计规定容积率 建筑面积 82050	地上	厂房		57550	--	57550
				宿舍		20800	--	20800
				食堂		1313	--	1313
				文化活动室		2200	--	2200
		地上核增建筑 面积1798	地下	食堂				187
				风雨连廊				165
				架空绿化休闲				1633
	不计容积率 建筑面积 16215	地下核增 建筑面积 16215		共用停车库				13734
				公用设备用房				2481

图例

	新建建筑物		地下室范围
	公共空间		挡土墙/大高差边线,做法详环艺,护栏高度不小于1.2米
	道路		围墙,高度不小于2米,做法详环艺
	建筑控制线		带铸铁盖板排水沟
	用地红线		详07J306 P19道路排水沟
	场地支护桩范围		

屋顶总平面图 1:500

注明:修改仅限云线圈注范围