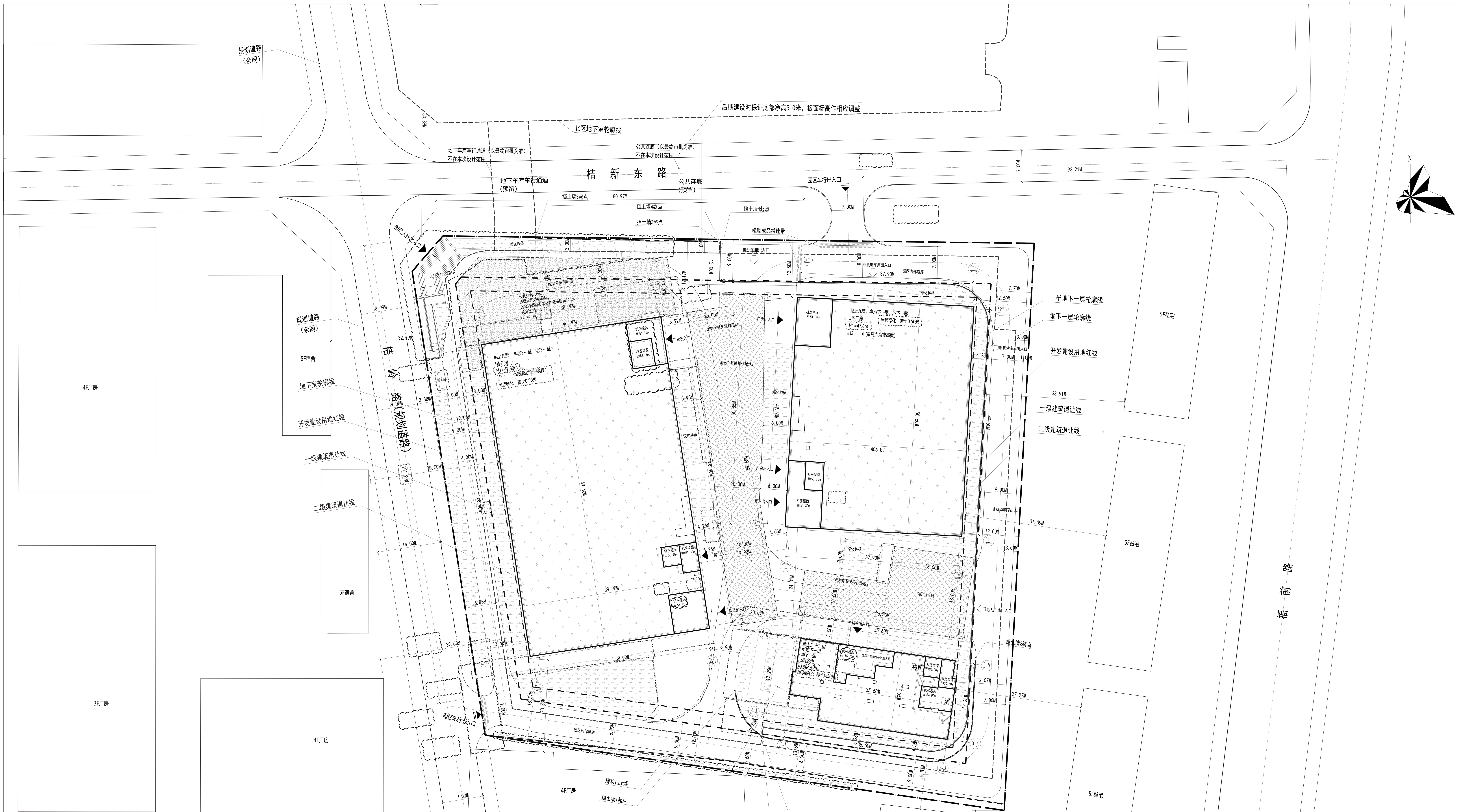

图例：

（图示）	设计建筑物
1栋	设计建筑物栋号
9F/-1F	设计建筑物(地上/半地)层数
H1=100m	室外标高至建筑屋面结构高度
H2=100m	最高点海拔高度
±0.000 (53.80)	室内地面标高
X=2514471.005 Y=502135.434	角点定位坐标(大地2000坐标)
53.500	场地外设计标高
53.500	场地内设计标高
（图示）	机动车、消防车出入口
（图示）	建筑出入口
（图示）	机动车/非机动车库出入口
（图示）	人行出入口
（图示）	用地红线
（图示）	地下室轮廓线
（图示）	高层建筑退让线
（图示）	多层建筑退让线
（图示）	道路及道路中心线
（图示）	消防车道
（图示）	消防登高操作场地
消　物管	消防控制室　物业管理用房
53.50 / 55.60	现状挡土墙
53.50 / 55.60	挡土墙(上设栏杆)
（图示）	地面绿化
（图示）	屋面绿化
（图示）	公共空间（广场型）

(1) 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2022年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定；
(2) 日照分析结论：本项目宿舍满足《深圳市建筑设计规则》宿舍建筑日照标准。
宿舍建筑半数以上居室应有良好的朝向，并应具有住宅居室相同的日照标准，即应保证每套宿舍至少有一个居住空间能获得冬季日照（冬至日1小时）。
对周边合法日照需求建筑，满足相关规定的，拟建后对周边合法日照需求建筑存在影响，但周边住宅满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照（冬至日1小时）。周边宿舍满足半数以上居室应有良好朝向，并应具有与住宅居室相同的日照标准，即应保证每套宿舍至少有一个居住空间能获得冬季日照（冬至日1小时）。
(3) 社区公配无公共配套。
(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) 本项目建筑物海拔高度最高点为　　米（1956黄海高程系，2000坐标系，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205-215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) 本项目设置充电桩停车位103个，设置比例不低于停车位数量的30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。
(8) 西侧桔岭路为规划道路，规划宽度14.00米；北侧桔新东路为现状道路，现状宽度6.8米，后期规划宽度为14.00米，具体划分详图内引注。
(9) 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。
(10) 建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标。
(11) 本图采用2000国家大地坐标系，高程均为绝对高程。
(12) 各建筑物±0.000相对以绝对标高详建筑各栋表示，道路标高均为道路中线位置高程。

一、项目概况

项目名称	世锦园区（A922-0796地块）	用地单位	深圳市茂丰源实业有限公司	
宗地号	A922-0796	用地位置	福城街道办事处辖区	

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m²）	14719.74	总建筑面积（m²）	80703	
容积率/规定容积率	3.88/3.85	计容积率建筑面积（m²）	57056	
地上规定建筑面积（m²）	56666	不计容积率建筑面积（m²）	23647	
地下规定建筑面积（m²）	0	地上核减建筑面积（m²）	0	
地上核增建筑面积（m²）	390	地下核减建筑面积（m²）	0	
地下核增建筑面积（m²）	23647	建筑覆盖率(一级/二级)（%）	36.88/36.88	
最大层数（地上/半地下/地下）层	22/1/1层	建筑基底面积（m²）	5428	
建筑最高高度（m）/最高点海拔高度（m）	82.40/	机动车停车位（地上/半地下/地下）	341(0/132/209)	
绿化覆盖率（%）	30.09	其中 一般车位	215	辆
		充电桩车位	103	>30%，同时100%预留充电桩建设安装条件
		无障碍车位	7	辆
		货车车位	16	车位折算后
绿地面积/折算绿地面积（m²）	488/4001.5	非机动车停车位（地上/半地下/地下）	0/600/0	其中电动自行车充电位120辆，占建筑物配建自行车停车位的20%

其他：公共空间面积：738m²

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80703m²	计容积率建筑面积57056m²	计规定容积率建筑面积56666m²	厂房	43866	0	43866
			宿舍	12680	0	12680
			物业服务用房	120	0	120
		地上核增建筑面积390m²	架空绿化休闲（3栋首层）	390		390
	不计容积率建筑面积23647m²	地下核增建筑面积23647m²	共用停车库（半地下一层、地下一层）	17387		17387
			公用设备用房（半地下一层、地下一层）	4543		4543
			人防（地下一层）	1717		1717

四、本期地上建筑本栋指标

栋号	建筑最高高度（m）/最高点海拔高度（m）	层数	规定功能	规定面积（m²）	核减面积（m²）	核增功能	核增面积（m²）
1栋	47.80/	9	厂房	25600	0	无	0
2栋	47.80/	9	厂房	18266	0	无	0
3栋	82.40/	22	宿舍	12680	0	架空绿化休闲	390
			物业服务用房	120	0	无	0

五、宿舍户数比例

总套数	单间宿舍（套内建筑面积≤35m²）	套数	套数比例	总建筑面积	占总面积比例
313		313	100%	12680	100%

注：1.总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积
2.计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积
3.计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积
4.不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积
5.容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积
6.规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积

深圳市建筑设计研究总院有限公司
SHENZHEN GENERAL INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH CO.,LTD

不可按图纸(含CAD文件)量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。
DO NOT SCALE FROM DRAWING(ENCLUDING CAD FILES). ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO USE, DISCLOSURE, DISSEMINATION OR DUPLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：田惠航
注册号：4400030-357
有效期：至2026年03月05日

	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE
审定 APPROVED	王宝秦	王宝秦
审核 EXAMINED	王宝秦	王宝秦
项目负责 CAPTAIN	田惠航	田惠航
	朱广森	朱广森
专业负责 CHIEF ENGI.	柳火焰	柳火焰
	周慧敏	周慧敏
校对 CHECKED	柳火焰	柳火焰
设计 DESIGNED	谢秉桂	谢秉桂
方案设计 SCHEMATIC DESIGN		
制图 DRAWN		

建设单位 CLIENT	深圳市茂丰源实业有限公司
建设地点 SITE	深圳市龙华区
工程名称 PROJECT	世锦园区（A922-0796地块）
子项-单体名称 SUBPROJECT-UNIT	通用图（南地块）
图名 TITLE	屋顶总平面图
版次 EDITION No.	V1.0
日期 DATE	2025.03.27
图别 DRAWING TYPE	建施
图号 DRAWING No.	T-01（修1）
合同号 CONTRACT No.	3042203
设计号 DESIGN No.	

会签 COORDINATION：建筑 ARCHI.；结构 STRUCT. 李逵开；给排水 PLUMBING 陈宏智；电气 ELEC. 乔海军；暖通 HVAC 张佳男；燃气 GAS