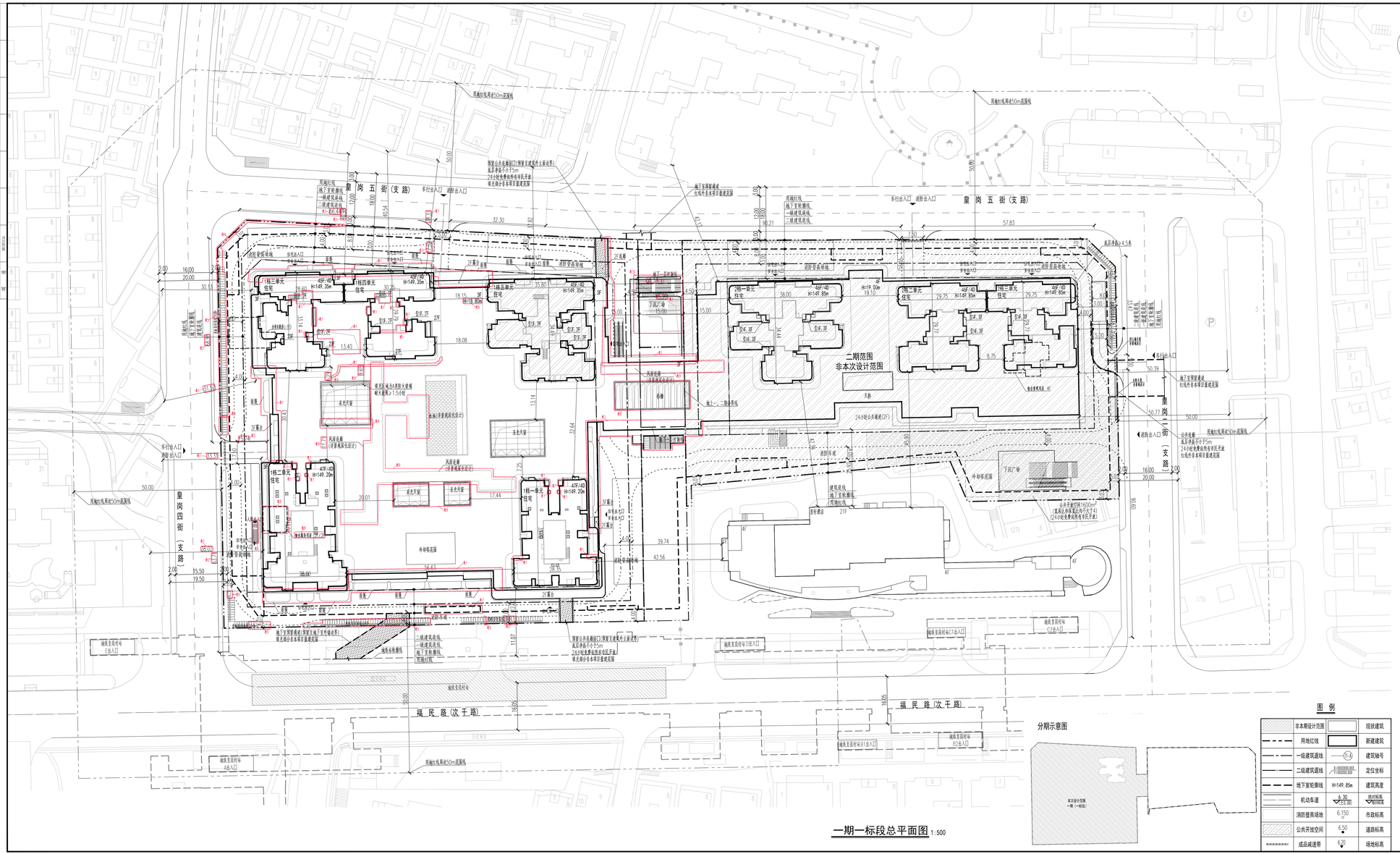

一期一标段总平面图 1:500

图例

非本期设计范围		现状建筑	
用地红线		新建建筑	
一级建筑退线		建筑轴号	
二级建筑退线		定位坐标	
地下室轮廓线		建筑高度	H=149.85m
机动车道	6.30 / 6.00	路灯标高 / 消防扑救面	
消防登高场地	6.150	市政标高	
公共开放空间	6.50	道路标高	
成品减速带	6.00	场地标高	

项目名称	福田区皇岗村改造一期（暂定名）一期一标段		用地单位	深圳市卓越皇岗旧城改造有限公司 深圳市皇岗实业股份有限公司
宗地号/宗地代码	B114-0089		用地位置	福田区福民路与皇岗二街交汇处西北侧
二、主要技术经济指标				
建设用地面积㎡	31428.9	总建筑面积㎡		224596.33
容积率/规定容积率	5.02/6.56	计容积率建筑面积㎡		159224.44
地上规定建筑面积㎡	128401.57	不计容积率建筑面积㎡		65371.91
地下规定建筑面积㎡	14873.03	地上核减建筑面积㎡		0
地上核增建筑面积㎡	15949.84	地下核减建筑面积㎡		0
地下核增建筑面积㎡	65371.91	建筑基底面积㎡		12369.56/3473.8
防火距离（地上/下）	47/4	建筑覆盖率（一/二级）%		39/11
建筑最高高度	149.35m	机动车停车位（地上/地下）辆		0/1266
绿化覆盖率	14.7	自行车停车位（地上/地下）辆		17/884
绿地面积/折算绿地面积	110/4512			
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	地上	住宅	101500 / 0 / 101500
	143274.60	商业及服务业	商业	26630.52 / 0 / 26601.52
			物业服务用房	271
		地下	商业	14873.03 / 0 / (14873.03)
	地上核增建筑面积㎡ 15949.84		城市公共通道	0925.76
			防空物业棚下方空间	277.46
			架空休闲	5007.97
			塔楼屋面楼梯及机房	948.00
			消防避难空间	5720.63
			风雨连廊	652.79
			穿越非住宅楼层的核心筒	1517.24
224596.33	159224.44	不计容积率建筑面积 65371.91	地下核增面积㎡ 65371.91	附属公用设施用房 61862.57
				地下城市公共通道 3154.72
				地下架空休闲 185.57
				垃圾收集房（间） 169.03

改11

备注：机动车位1987辆，其中充电车位597辆，普通车位1390辆；100%预留充电条件。
自行车位1105辆，其中非充电自行车位884辆，充电自行车位221辆。一、二期统筹使用。
一期机动车位总数1266辆，其中充电车位344辆，普通车位922辆；
一期自行车位1032辆，其中非充电自行车位884辆，充电自行车位74辆。
各分期标段绿化覆盖率、建筑覆盖率计算，均为各自标段绿化面积、基底面积除以总用地面积。
各分期标段相加后总绿化覆盖率、建筑覆盖率满足用地规划许可指标。

说明

1.本图根据项目建设用地规划许可证(440304202410200134012)、市规大师、设计任务书、方案设计批、甲方提供地图及现场勘测等资料进行设计。
2.图中标高为2000国家大地标高，高程系1985年黄海高程系统(1985国家高程基准-0.16m)。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高96.30米。
4.图中尺寸、标高、坐标、建筑物等平面均以米为单位。
5.图中建筑物编号均按建筑名称号命名，地下室编码从该层开始编编。
6.图中所注尺寸均按建筑外墙面、结构柱外侧、结构墙外侧、结构墙内侧、建筑墙面(含粉刷)饰面为建筑物的尺寸点注标。
7.图中GZ/HZ表示建筑物地上层编号GZ/地下层编号HZ，以表示建筑物的总层数。
8.图中空调板、花池、踏步、门槛等凸出部分，未图示尺寸。
9.高地面标高至入口，地下车库出入口需设置截流沟至市政网，需满足《建筑设计防火规范》相关规定，具体详细设计时需根据实际情况调整排水坡度及截流沟。具体详细设计时再深化设计。
10.图中注有“编”、图编号的地方表示此平面图分区编号范围。
11.图中标注的主要尺寸为毛坯尺寸，装修尺寸、结构尺寸、建筑尺寸、装修尺寸应协调，具体详细设计时再深化。
12.建筑总体图深度满足《建筑设计防火规范》的深度。
13.本图应结合各专业图纸和其他有关图纸(含结构图、人防图纸、设计说明书)及现场实际情况进行复核。
14.本图应根据消防设计总图及相关图纸(人防图纸、设计说明书)及其他有关图纸(含建筑与市政工程及园林建筑图)及现场实际情况进行复核。
15.建筑平面图中注明的建筑物门窗洞口尺寸(含幕墙洞口尺寸)(窗口、门洞)、台阶、坡道、平面图中的窗口洞口尺寸、窗口与相邻墙体的关系、门洞、窗洞的定位尺寸、台阶、坡道、平面图中的窗口与相邻墙体的关系、门洞、窗洞的定位尺寸、以及电梯、扶梯、自动扶梯、电梯、自动扶梯、电梯、自动扶梯、电