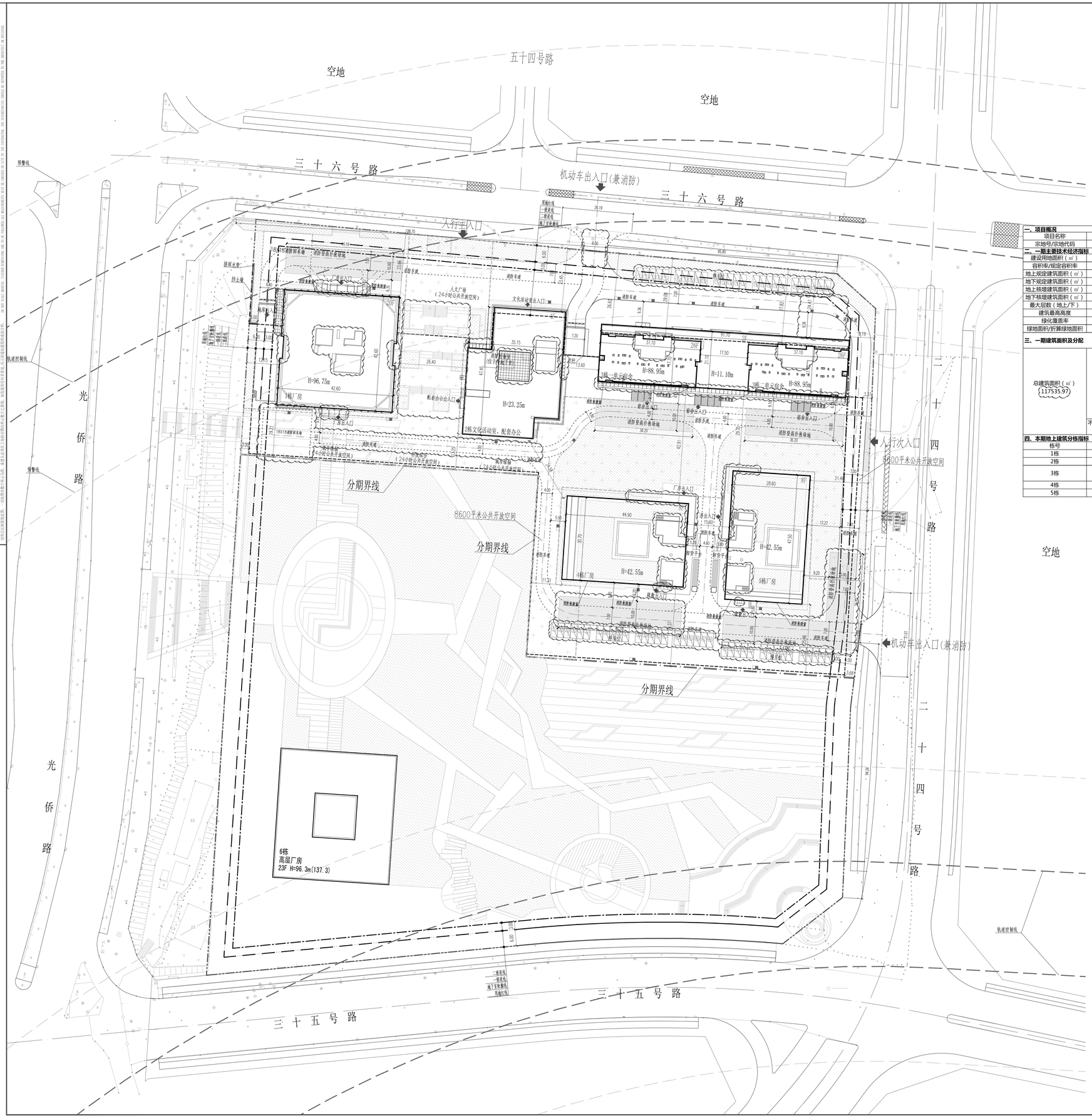
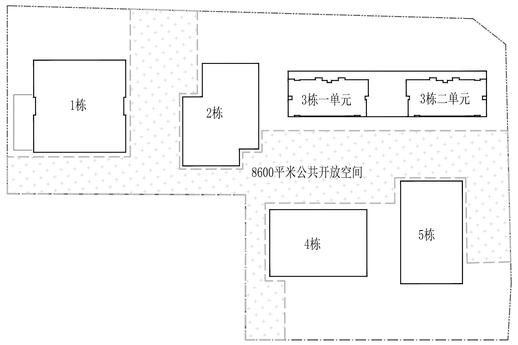


一、项目概况			
项目名称	招商局智慧园项目	用地单位	招商局光明科技园有限公司
宗地号/宗地代码	A503-0090	用地位置	光明区凤凰高新技术产业园区东片区光侨路以东，三十六号路以南

二、一期主要技术经济指标			
建设用地面积（㎡）	27564.1	总建筑面积（㎡）	117535.97
容积率/规定容积率	1.67/4.39	计容积率建筑面积（㎡）	100168.58
地上规定建筑面积（㎡）	98148.7	不计容积率建筑面积（㎡）	17367.39
地下规定建筑面积（㎡）	0	地上核减建筑面积（㎡）	334.61
地上核增建筑面积（㎡）	1685.27	地下核减建筑面积（㎡）	0
地下核增建筑面积（㎡）	17367.39	建筑覆面率（一/二级）	14.14%
最大层数（地上/下）	26/1层	建筑基底面积（㎡）	8472.43
建筑最高高度	100m	机动车停车位（地上/下）	63/448辆
绿化覆面率	6.92%	非机动车停车位（地上/下）	0
绿地面积/折算绿地面积	1696.91㎡/2449.89㎡		

三、一期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）117535.97	计容积率建筑面积（㎡）100168.58	计规定容积率建筑面积（㎡）98,483.31	地上（㎡）98,483.31	厂房	58231.1	302.21	58533.31
				宿舍	31000	0	31000
				配套办公	4000	0	4000
				文化活动室	1500	0	1500
				食堂	2467.6	32.4	2500
				小型商业	950	0	950
		地下0㎡				0	
		地上核增建筑面积（㎡）1685.27		架空休闲	1329.46		
				骑楼下方空间	355.81		
	不计容积率建筑面积（㎡）17367.39	地下核增建筑面积（㎡）17367.39		公用设备用房	2810.36		
				共用停车库	14557.03	车位数	448辆

四、本期地上建筑分栋指标							
栋号	高度	层数	核定功能	规定面积㎡	核减面积㎡	核增功能	核增面积㎡
1栋	96.75	20	厂房	36927.55	302.21		0
2栋	23.25	4	配套办公、文化活动室	5500	0	骑楼下方空间	84.55
3栋	88.95	26	宿舍、小型商业、食堂	34417.6	32.4	架空休闲、骑楼下方空间	1600.72
4栋	42.55	8	厂房	10716.45	0		0
5栋	42.55	8	厂房	10587.1	0		0



公共开放空间位置示意图

1.图中利用建筑退线部分设置的公共开放空间，其计入面积(655.3千方米) 为公共开放空间总面积的7.62%，不超过30%；公共开放空间的宽深比、深宽比均小于4；
2.图中公共开放空间绿地占比为19.95%；

图 例

序号	名 称	图 例	备 注
1	新建建筑		
2	用地红线		
3	一级退线		
4	二级退线		
5	地下室轮廓线		
6	车行道路		
7	消防通道		
8	建筑高度	H=42.55m	从室外地坪算至建筑最顶结构面
9	消防登高场地		不小于10米X20米
10	公共开放空间		

说明：

1.设计依据：
a.建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；
b.建设单位提供的相关设计资料、设计要求；
c.国家及地方颁布的相关设计规范和标准；
2.本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界间距均标注至外墙皮,外墙皮未包含装饰面层厚度；
3.场地内的绿地、人行广场、中心花园、花池、人行出入口台阶及无障碍坡道等仅为位置示意，具体由景观专业统一设计；
4.图中所注尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高单位均为米；
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。

会签			
总 图 SITE.		强 电 ELEC.	
建 筑 ARCH.		弱 电 TELE.	
结 构 STRU.		暖 通 MECH.	
给排水 PLUM.		燃 气 GAS.	

日期 DATE.	修定内容 DESCRIPTIONS	版 本 REV.

注册章 SEAL OF REGISTERED

防火设计图章小组专用章 SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

工程设计出图专用章 SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位 CLIENT

平面示意 KEY PLAN

项目总负责 PROJECT CHIEF	万慧茹	
工程设计负责 DESIGN CHIEF	司徒雪莹	
审 定 APPROVED BY	宋云岚	
审 核 EXAMINED BY	常毅敏	
校 核 CHECKED BY	寇梦琪	
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	张宁	
设 计 DESIGNED BY	张宁	
绘 图 DRAWN BY	张宁	

工程项目 PROJECT
招商局智慧园项目
建筑方案设计

工程子项目 SUB PROJECT

图 名 DRAWING TITLE
总平面图

工程号 PROJ. NO.	20180016	子项代码 SUB. NO.		版本号 REVISION	2
阶 段 PHASE	方案	专 业 SPECIALITY	总图		
图 号 DWG. NO.	建方-000				
日 期 DATE	2021.08	比 例 SCALE	1:500		

HUAYI
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：A244019146
NATIONAL FIRST-GLASS DESIGN LICENSE NO.A244019146