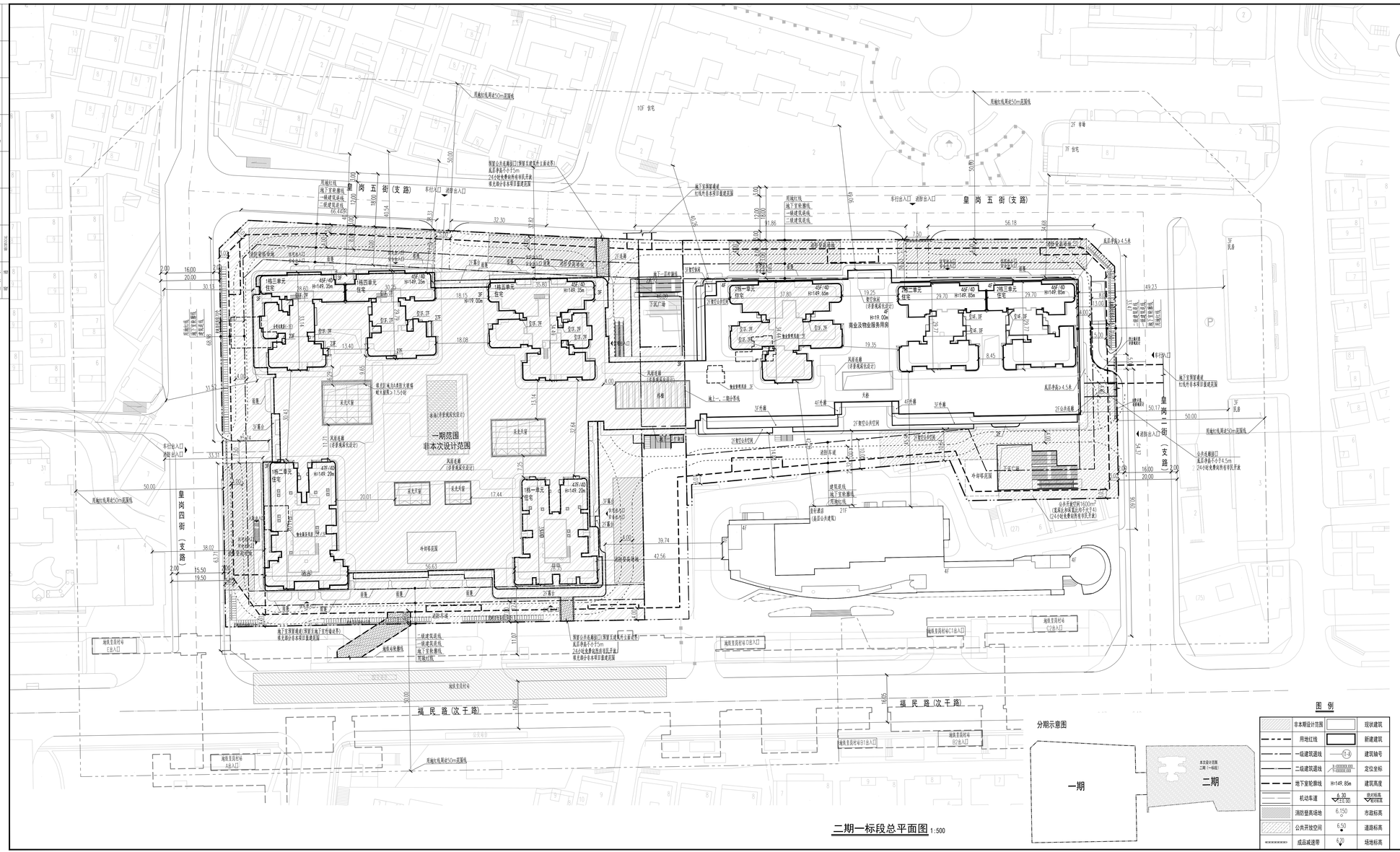

二期一标段总平面图 1:500

项目名称	福田区皇岗村改造一期（暂定名）二期一标段		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
一、主要技术经济指标				
建设用地面积m²	31428.9		总建筑面积m²	113909.14
容积率/规定容积率	2.91/2.23		计容积率建筑面积m²	78998.75
地上规定建筑面积m²	58848.2		不计容积率建筑面积m²	34910.39
地下规定建筑面积m²	11126.97		地上核减建筑面积m²	0
地上核增建筑面积m²	9023.58		地下核减建筑面积m²	0
地下核增建筑面积m²	34910.39		建筑基底面积m²	5892.99/1385.97
最大层数（地上/下）	46/4		建筑覆盖率（一/二级）%	18.75/5
建筑最高高度	149.85m		机动车停车位（地上/地下）辆	0/721
绿化覆盖率	7.3		自行车停车位（地上/地下）辆	47/0
绿地面积/折算绿地面积	457/1836			
三、本期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积m²

					规定	核减	合计
总建筑面积m²	计容积率建筑面积	计规定容积建筑面积（m²）	地上	住宅	41749.77	0	41749.77
		69975.17		商业及服务业	16826.43	0	17098.43
				物业服务用房	272	0	
			地下	商业	11126.97	0	11126.97
	78998.75	地上核增建筑面积m²		城市公共通道	1755.96		
		9023.58		防空物业兼顾下沉空间	107.98		
				架空公共空间	375.86		
				架空休闲	2293.17		
				设备楼层面楼梯及机房	434.69		
				消防避难层	2486.72		
				风雨连廊	242.86		
				穿越单任宅楼层的核心筒	1326.34		
113909.14	不计容积率建筑面积m² 34910.39	地下核增面积m² 34910.39		附属公用设施用房	33874.90		
				架空公共空间	576.58		
				地下架空休闲	386.56		
				垃圾收集房（间）	72.35		

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。
二期机动车位总数721辆，其中充电车位253辆，普通车位468辆；
二期自行车位47辆，均为充电自行车位。
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.本图依据审批意见及福规划许可证[440304202405201341212]、市规大师、设计任务书、主管部门文件、甲方提供地形及市政道路等资料进行设计。
2.图中标高为2000国家大地坐标系，采用方1956年黄海高程系统(1985国家高程基准-0.19m)。
3.本工程10.00m地下室为地面标高86.30米。
4.图中尺寸，标高，面积，建筑物等手绘均以水方为准。
5.图中建筑物轮廓均为结构及采用外墙外皮，施工节点做法详见节点详图。
6.图中标注之卫生间建筑平面图，管线不详细，水电专业预留，具体请参照设计。
7.图中GF/-01表示建筑物地上首层/-01层，施工节点做法，详见建筑部品表。
8.图中空调机位、百叶、格栅、门窗等均为示意，具体请参照设计。
9.基地机动车出入口，施工平面布置时应调整完成后方可实施，需满足《建筑设计防火规范》GB50016及其他有关强制性条文的规定和标准，具体详见设计说明及总图。
10.图中停车场、货运等车辆及基础等不得超出用地红线范围。
11.图中标高标注为1.5m步距高，需结合现场实际情况，按照高等学校设施，具体详细设计说明。
12.建筑及场地图家属二次深化设计时的预留与接驳。
13.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》）最新相关规定的设计标准。
14.本项目地面标高设计应满足现行《无障碍设计规范》（《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019）及相关要求。
15.建筑门窗开启不应妨碍门窗洞口及周边的正常使用（门窗扇开启时不得占用公共通道）。
16.本项目建筑高度、防火间距等指标以及构成建筑面积的计算规则，详见建筑专业设计说明。
17.本项目室外标识系统设计应结合总体风格，其实施深度达到施工图一步，具体详见点-G-005 施工一步到位平面图。
18.07-01-01属B1层/07-01-02属B2层/07-01-03属B3层/07-01-04属地下室夹层（主体建筑顶板1层与下沉广场）、07-01-01属B1层/07-01-02属B2层/07-01-03属B3层/07-01-04属地下室夹层（主体建筑顶板1层与下沉广场）

人防工程设计单位信号用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision			
版 本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审 定 Examined	容柳红	
审 核 Checked	莫少强、李勇	
项目负责 Project Principal	莫少强、陈礼娟	
专业负责 Special Field in Charge	陈慧	
校 对 Design Checked	赵望国	
设 计 Design	陈慧	
绘 图 Drawn	陈慧	

建设单位 Client
深圳市福皇岗口城改造有限公司、深圳市皇岗实业股份有限公司

工程名称 Project Title
皇熙悦府二期一标段

子项名称 Sub-Title
总图

图纸名称 Drawing title
二期一标段总平面图

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG. NO.	人防图号 Alr DWG. NO.
Z	ZS-001c	
图别 DWG. Style	版号 Rev.	日期 Date
建施	A	2025-06-30
工程编号 Design NO. GC231167	比例 Scale 1:500	

CAPOL 加保罗国际
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.