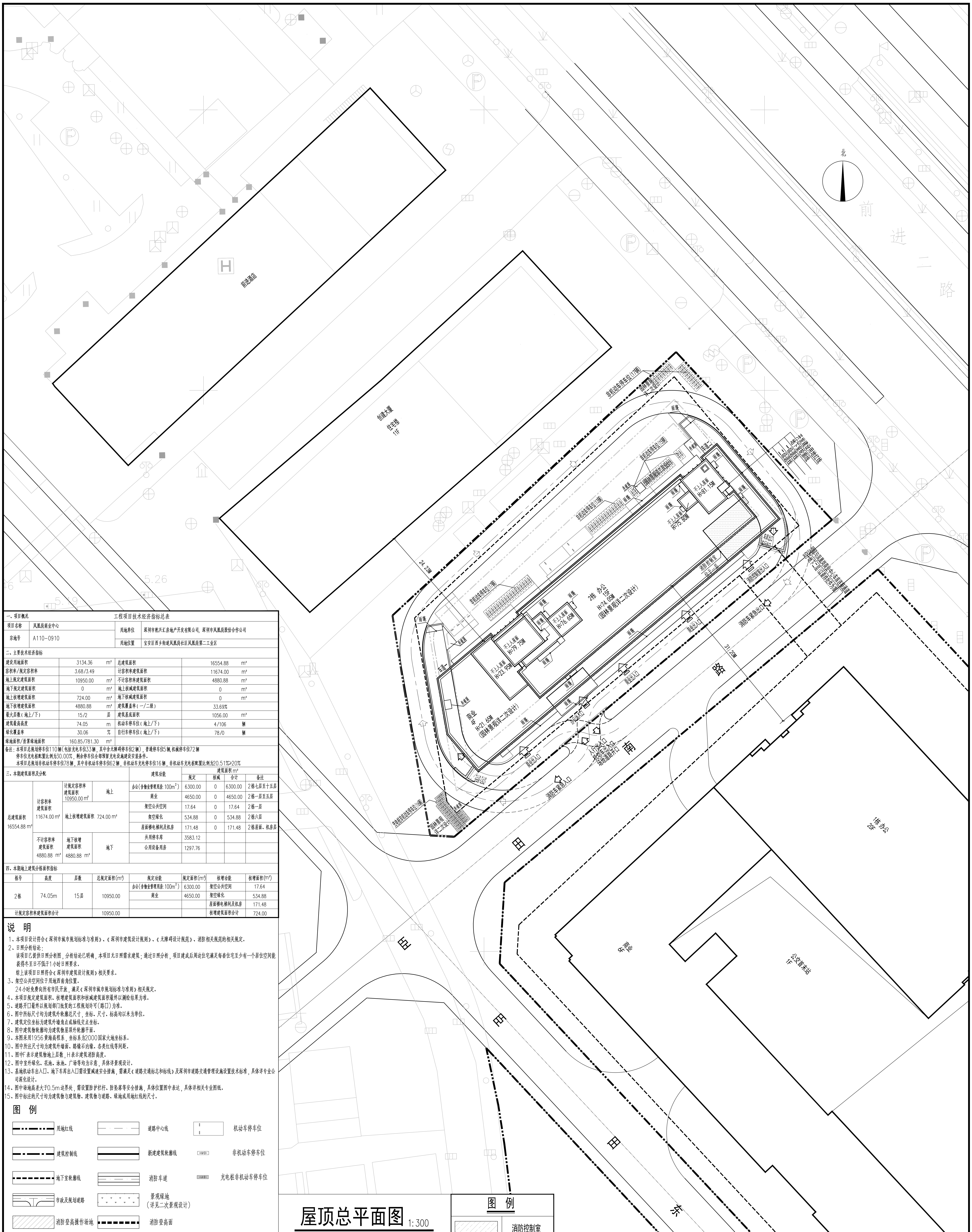
前进二路
北
前进酒店
H
创建大厦
住宅楼
11F
24.23M
非机动车停车位(17辆)
园林景观详二次设计
非机动车停车位(15辆)
园林景观详二次设计
非机动车停车位(13辆)
非机动车停车位(17辆)
开发建设用地红线
地下室轮廓线
一级退线
二级退线
井道顶
车道
雨篷
不上人屋面
H=81.15M
不上人屋面
H=75.80M
不上人屋面
H=79.75M
不上人屋面
H=76.65M
不上人屋面
H=23.95M
2栋 办公
15F
H=74.05M
(园林景观详二次设计)
商业
4F
H=21.65M
(园林景观详二次设计)
消防控制室
位于一层
消防控制室出入口
预留与凤凰岗商业中心车库连通道
位于地下一层(以最终批准为准)
消防车紧急出口
消防车紧急入口
商业出入口
办公出入口
人行道入口
机动车出入口
场地道路开口
充电桩非机动车停车位(16辆)
31.20M
路
南
田
东
1栋 办公
20F
商业
6F
公交首末站
1F
5.26
5.19

一、项目概况

工程项目技术经济指标总表

项目名称	凤凰岗商业中心	用地单位	深圳市乾兴汇房地产开发有限公司，深圳市凤凰岗股份合作公司
宗地号	A110-0910	用地位置	宝安区西乡街道凤凰岗社区凤凰岗第二工业区

二、主要技术经济指标

建设用地面积	3134.36	m²	总建筑面积	16554.88	m²
容积率/规定容积率	3.68/3.49		计容积率建筑面积	11674.00	m²
地上规定建筑面积	10950.00	m²	不计容积率建筑面积	4880.88	m²
地下规定建筑面积	0	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	724.00	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	4880.88	m²	建筑覆盖率(一/二级)	33.69%	
最大层数(地上/下)	15/2	层	建筑基底面积	1056.00	m²
建筑最高高度	74.05	m	机动车停车位(地上/下)	4/106	辆
绿化覆盖率	30.06	%	自行车停车位(地上/下)	78/0	辆
绿地面积/折算绿地面积	160.85/781.30	m²			

备注：本项目总规划停车位110辆(包括充电车位33辆，其中含无障碍停车位2辆)，普通停车位5辆，机械停车位72辆
停车位充电桩配置比例为30.00%，剩余停车位全部预留充电设施建设安装条件。
本项目总规划非机动车停车位78辆，其中非机动车停车位62辆，非机动车充电停车位16辆，非机动车充电桩配置比例为20.51%≥20%

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	备注
总建筑面积 16554.88 m²	计容积率建筑面积 11674.00 m²	计规定容积率建筑面积 10950.00 m²	地上	办公(含物业管理用房:100m²)	6300.00	0	6300.00	2栋七层至十五层
				商业	4650.00	0	4650.00	2栋一层至五层
		地上核增建筑面积 724.00 m²		架空公共空间	17.64	0	17.64	2栋一层
				架空绿化	534.88	0	534.88	2栋六层
				屋面楼电梯间及机房	171.48	0	171.48	2栋屋面、机房层
	不计容积率建筑面积 4880.88 m²	地下核增建筑面积 4880.88 m²	地下	共用停车库	3583.12			
				公用设备用房	1297.76			

四、本期地上建筑分栋面积指标

栋号	高度	层数	总规定面积(m²)	规定功能	规定面积(m²)	核增功能	核增面积(m²)
2栋	74.05m	15层	10950.00	办公(含物业管理用房:100m²)	6300.00	架空公共空间	17.64
				商业	4650.00	架空绿化	534.88
						屋面楼电梯间及机房	171.48
计规定容积率建筑面积合计			10950.00			核增建筑面积合计	724.00

说 明

1、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》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
2、日照分析结论：
该项目已提供日照分析图，分析结论已明确，本项目无日照需求建筑；通过日照分析，项目建成后周边住宅满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求。
综上该项目日照符合《深圳市建筑设计规则》相关要求。
3、架空公共空间位于用地西南角位置。
24小时免费向所有市民开放，满足《深圳市城市规划标准与准则》相关规定。
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。
6、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。
7、建筑定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标。
8、图中建筑物轮廓均为建筑物屋顶外轮廓平面。
9、本图采用1956黄海高程系，坐标系为2000国家大地坐标系。
10、图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
11、图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑消防高度。
12、图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
13、基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
14、图中场地高差大于0.5m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体位置图中表达，具体详相关专业图纸。
15、图中标注的尺寸均为建筑物与建筑物、建筑物与道路、绿地或用地红线的尺寸。

图 例

─ ·· ─	用地红线	─ · ─	道路中心线	▭	机动车停车位
─ · ─	建筑控制线	━	新建建筑轮廓线	▭	非机动车停车位
- - -	地下室轮廓线	═	消防车道	▨	充电桩非机动车停车位
═	市政及规划道路	▭	景观绿地 (详见二次景观设计)		
▨	消防登高操作场地	▬ ▬	消防登高面		

屋顶总平面图 1:300

图 例

▨	消防控制室

建设单位 CLIENT	深圳市乾兴汇房地产开发有限公司 深圳市凤凰岗股份合作公司
工程名称 PROJECT	凤凰岗商业中心
子项 SUBITEM	2栋
图名 DWG TITLE	屋顶总平面图
项目负责 PROJECT CHIEF	王珊 樊欣
审定 AUTHORIZED BY	王迪钦
审核 APPROVED BY	李长明
专业负责 CHIEF	王奇
校对 CHECKED BY	樊欣
设计 DESIGNED BY	王鹏飞
工程号 PROJECT NO.	HZ2023-407A
版次 REV.	A
图号 DWG NO.	JS02-01
图别 DWG TYPE	建施
电子存档号 ARCHIVE NO.	HZ23407A-JS02-01
日期 DATE	2025.09

本图则版权归深圳市华筑工程设计有限公司所有
本图则必须经相关政府主管部门审批后方可实施

会签栏

总图	
建筑	
结构	
给排水	
空调通风	
电气	

工程设计出图专用章
STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

平面索引
KEY PLAN

修改记录
REVISION REFERENCE

版次 REV.	日期 DATE	摘要 DESCRIPTION

深圳市华筑工程设计有限公司
SHENZHEN HUAZHU ARCHITECTURAL & ENGINEERING DESIGN CO., LTD.
HUAZHU
设计资质等级： 甲级
DESIGN GRADE CLASS A
国家工程设计证书号： A144017997
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE NO.