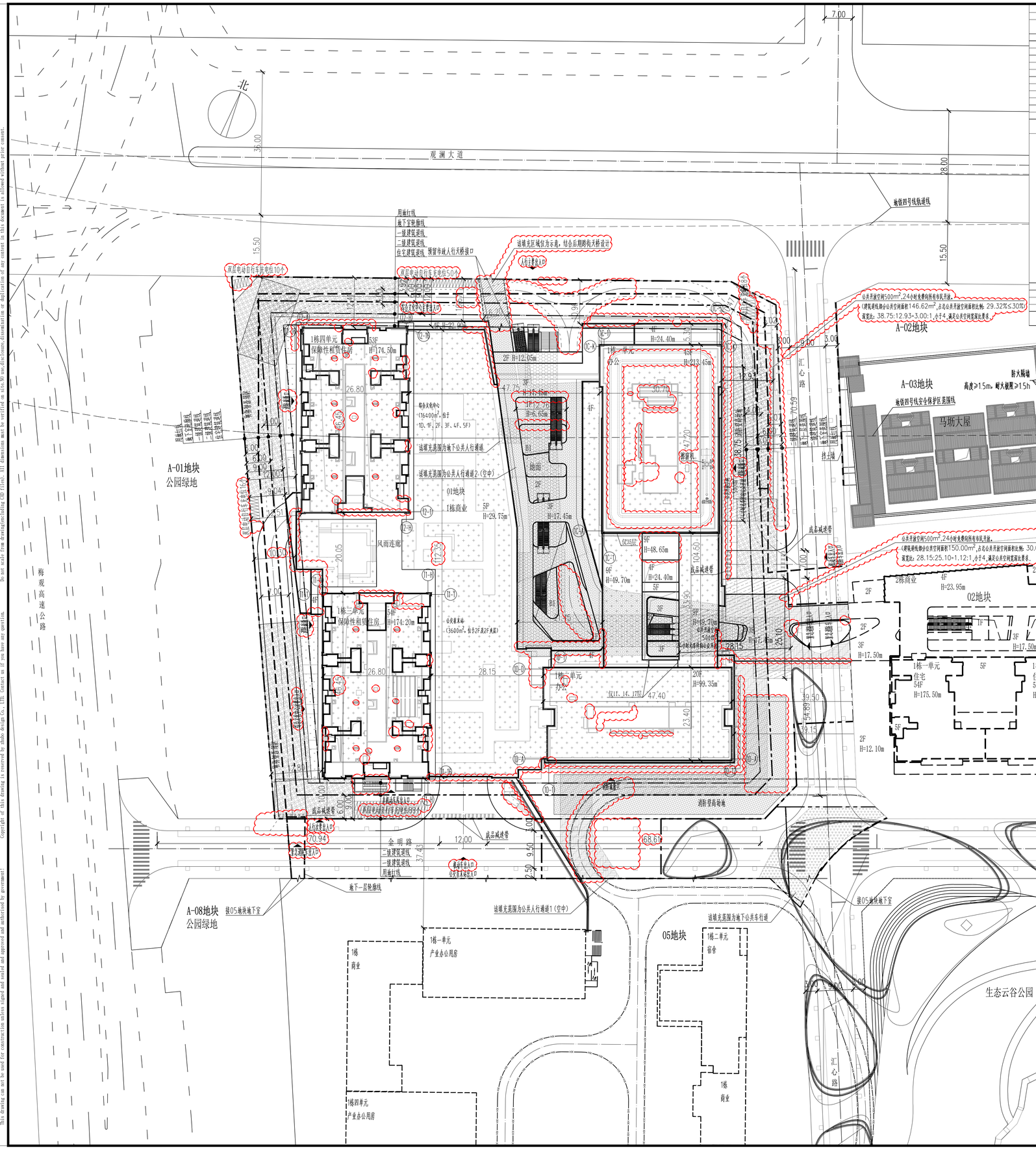

总平面图 1:500

未来平方云洋府主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	未来平方云洋府		用地单位	深圳市嘉创投资有限公司	
宗地号/宗地代码	A916-0576/4403094030110B00331		用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与工心路交接西南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	18998.99	㎡	总建筑面积（㎡）	317997.35	㎡
容积率/规定容积率	11.97 / 10.93		计容积率建筑面积（㎡）	227361.83	㎡
地上规定建筑面积（㎡）	203340.00	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	90635.52	㎡
地下规定建筑面积（㎡）	3900.00	㎡	地上核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地上核增建筑面积（㎡）	20121.83	㎡	地下核减建筑面积（㎡）	0	㎡
地下核增建筑面积（㎡）	90635.52	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	49.48% / 28.20%	%
最大层数（地上/地下）	54 / 5	层	建筑基底面积（㎡）	13200.00 / 4988.13	㎡
建筑最高高度（m）	213.45	m	机动车停车位（地上/地下）	0(282个（其中充电车位0个）)，无障碍车位(12个)，微型车位(42个)	个
绿地覆盖率	28.01%	%			
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	110.86 / 5210.76	㎡	自行车停车位（地上/地下）	860/0个（其中充电车位172个）	个

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（㎡） 317997.35	计容积率建筑面积（㎡） 227361.83	计容积率建筑面积（㎡） 207240.00	地上规定建筑面积（㎡） 203340.00	1. 住宅		91740.00	0.00	91740.00
				其中	保障性租赁住房	91740.00	0.00	91740.00
				2. 商业（含物业服务用房445㎡）		32900.00	0.00	32900.00
				3. 办公		58700.00	0.00	58700.00
				4. 公共配套设施		20000.00	0.00	20000.00
				其中	综合文化中心	16400.00	0.00	16400.00
					公交首末站	3600.00	0.00	3600.00
			地下规定建筑面积（㎡） 3900.00	1. 商业		3900.00	0.00	3900.00
		地上核增建筑面积（㎡） 20121.83		1. 消防避难空间			2716.00	
				2. 架空绿化休闲			12513.83	
				3. 架空公共空间			118.43	
				4. 城市公共通道			1643.30	
				5. 风雨连廊			118.33	
				6. 地空停车间			3011.94	
	不计容积率建筑面积（㎡） 90635.52	地下核增建筑面积（㎡） 90635.52		1. 城市公共通道			1035.00	
				2. 公用设备用房			15153.00	
				3. 共用停车库			74447.52	

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90m2	占总量比例
户数	1547户（其中保障性住房1547户）	1547户	0.00%
建筑面积	91740㎡（其中保障性住房91740㎡）	91740㎡	0.00%
占总量比计算规则：	占总量比例=（户型套内面积小于90平米-保障性住房）/（总户数-保障性住房）*100%		

五、备注	
	1. 本项目配建1000平方米的公共开放空间。 2. 本项目配建综合文化中心16400㎡位于1栋三、四单元裙房一至五层及地下一层，公交首末站3600㎡位于1栋三、四单元裙房二层及二层夹层。

图 例

	用地红线		非本次设计范围
	一级建筑退线		现状建筑
	二级建筑退线		新建建筑
	地下室轮廓线		规划建筑
H=15.00m	建筑高度		公共开放空间
	公共人行通道1（空中）		地下公共人行通道
	公共人行通道2（空中）		地下公共车行道
	消防登高场地（首层）		机动车道（首层）
	消防登高场地（三层）	XH / XH	机动车道（三层）
	屋顶绿化		地面绿化

说 明

1.本图依据项目计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2.图中尺寸均以米为单位。
3.图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
4.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。
5.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
6.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7.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。
8.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
9.图中场地高差大于0.7m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11.雨棚突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
12.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》，《建筑与市政工程无障碍通用规范》、消防相关规范的相关规定。
13.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。
14.本项目设置1000m^2公共开放空间。
15.本项目为集中大型商业。
16.该项目已提供日照分析图，分析结论已明确：
(1)本项目通过日照分析，宗地红线内拟建项目建成后，依据《深圳市建筑设计规则》，3.3建筑日照要求，地块内每套住宅至少有一个居住空间满足大寒日不低于1小时的日照标准。依据《公共住房建设标准》4.5.15公共住房应符合《深圳市建筑设计规则》关于建筑日照的规定，受建设条件制约的公共住房楼栋或单元，其建筑面积55m^2及以下的套型符合《深圳市建筑设计规则》建筑日照规定的套数不应少于项目中该类套型总套数的50%。项目保障房一房户型总户数为637户，有591户日照符合日照标准，满足《公共住房建设标准》4.5.15要求。
(2)拟建项目建成后，通过日照分析，对8小时日照范围影响线内用地红线外的建筑，项目拟建前满足日照要求的建筑无有影响，但仅满足日照标准要求，项目拟建前不满足日照要求的合法日照需求建筑无影响，未降低或恶化其原有日照水平。拟建项目建成后，周边地块(规划02、03地块，1住宅日照满足《深圳市建筑设计规则》旧区改建项目内新建住宅日照标准不低于大寒日日照1小时住宅日照标准，周边地块(北侧现状农民房）住宅日照满足《深圳市建筑设计规则》住宅建筑日照标准不低于冬至日1小时的日照要求。
17.本地块预留跨观澜大道的公共架空连廊接口，设置的公共人行通道及其配套无障碍电梯、地下公共人行通道、地下公共车行通道及专用车行出入口建成后产权归政府所有，需24小时无条件向公众开放。本地块与02、05地块设置的跨街建物、与05地块之间的地下空间均归属本地块。
18.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为　米(1985国家高程基准，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均　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。

注册专用章 STAMP OF REGISTERED

出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

ZHUBO DESIGN 筑博设计

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.

国家甲级工程设计证书号：A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级城市规划设计证书号：【建】城规编（141139G）
National Planning Design Certification License No(Grade First):141139G
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	杨婷婷	杨婷婷
校对人 CHECKED	李鹏程	李鹏程
专业负责人 CHIEF	杨婷婷	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	梁新平	梁新平
专业审定人 AUTHORIZED	温震阳	温震阳
项目建筑师 SCHEME CHIEF	王昌任 陈莹	王昌任 陈莹
项目负责人 SCHEME CHIEF	伍 涛	伍涛
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	赵 颖	赵颖
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-01	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	未来平方云洋府	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图	

设计阶段 JOB STAGE		日期 DATE	2026.01
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	01
图号 DRAWING NO.	1-GH-0001(01)	目录序号 NUMBER	

警示及说明 WARNING AND NOTES:
1. 本图纸须经规定盖章并经相关有权部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorized by government!
2. 本图纸版权归结构设计院的有限公司所有，如有疑问请通知。
Copyright of this drawing belongs to ZHUBO DESIGN CO., LTD. If you have any questions, please contact us.
3. 不可按图纸（含CAD文件）隐藏尺寸，所有尺寸均须通过软件确定，未经同意不得使用、泄露、散布或复制文本文件及资料。
Do not scale from drawing. All dimensions must be verified on site. Please contact us if you have any question. Do not use, disclose, distribute or reproduce any content in this document is allowed without prior consent.