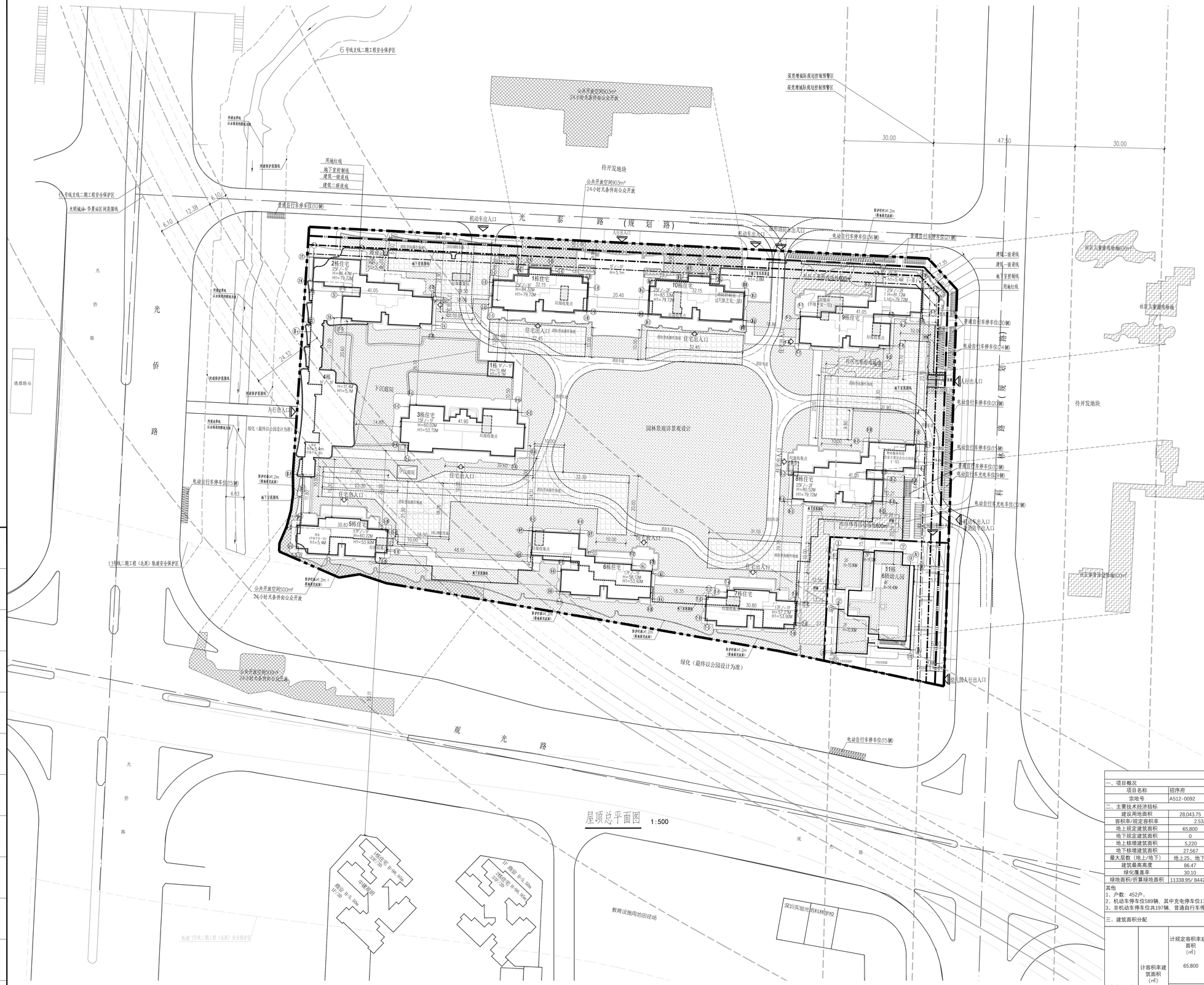

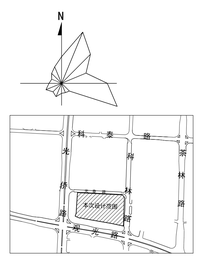

区位示意图

图 例	
	用地红线
	建筑控制线
	地下室控制线
	新建建筑物
	已建建筑
	新建道路
	地块出入口
	挡土墙
	绿化范围
	公共开放空间
	社区儿童游戏场地 社区体育活动场地
	消防登高操作场地
	垃圾收集点 (半地下室一层)
	消防车道
	地下室范围线
	住宅出入口
	普通自行车停车位
	电动自行车停车位
	电动自行车充电停车位
H=	H 建筑高度
H1=	H1 住宅建筑高度
h1=	h1 层高为XXm

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》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定；

2、工程的坐标系统为大地2000坐标系统，高程系统为1985国家高程系统。

3、图中所标尺寸距离建筑物指外墙皮，均以米为单位。

4、建筑定位坐标采用角点定位坐标。

5、H建筑高度（规划高度）是从建筑室外设计地坪最低点至屋檐面建筑完成面高度，H1住宅建筑高度（消防高度）计算方式指室内最高住宿地板面或41.20至屋面建筑完成面高度。

5、消防车道、登高操作场地及其下面的建筑结构，管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力，消防车考虑30吨。

6、建筑开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

7、设计依据《深圳市建筑设计规则》2024年版、《深圳市城市规划标准与准则》2023年局部修订版、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）、深圳市《无障碍设计标准》 SJG 103-2021等。

8、当高差大于0.7米时均需要设置防护栏杆或者防护拦板，其高度>1.2米，具体做法详见后期专项设计。

9、消防登高操作场地对应建筑范围内绿化不种植影响消防车操作的乔木等树种。

10、本项目按照《深圳市城市规划标准与准则》要求规划设计不小于1403m² 的公共开放空间，24小时无条件对公众开放，满足相关规范要求。

11、本项目建筑高度小于100m，住宅建筑高度曾控要求按国家、省、市相关规范执行（从消防登高操场算起）。

12、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。

13、园林景观详见景观专业二次设计。

主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	招序府		用地单位	深圳市招汇置业有限公司	
宗地号	A512-0092		用地位置	光侨路与观光路交叉处东北侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	28,043.75	㎡	总建筑面积	98,587	㎡
容积率/规定容积率	2.53/2.35		计容积率建筑面积	71,020	㎡
地上规定建筑面积	65,800	㎡	不计容积率建筑面积	27,567	㎡
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡
地上核增建筑面积	5,220	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	27,567	㎡	建筑覆盖率	21.75	%
最大层数（地上/地下）	地上25、地下2	层	建筑基底面积	6,099	㎡
建筑最高高度	86.47	m	机动车停车位（地上/地下）	2/587	辆
绿化覆盖率	30.10	%	非机动停车位（地上/地下）	197 /0	辆
绿地面积/折算绿地面积	11338.95/ 8442.06	㎡			

其他

1、户数：452户。

2、机动车停车位589辆，其中充电停车位177辆。

3、非机动车停车位共197辆，普通自行车停车数为61辆，电动自行车停车位136辆(含电动自行车充电车位41辆)。

三、建筑面积分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）98,587	计容积率建筑面积（㎡）71,020	计规定容积率建筑面积（㎡）65,800	地上	住宅	62,245	0	65,800
				幼儿园	2,600	0	
				商业	800	0	
				物业服务用房（含业主委员会办公用房20㎡）	155	0	
		地上核增建筑面积（㎡）5,220	地上	屋面楼电梯及机房	774		
				架空绿化休闲	4,446		
	不计容积率建筑面积（㎡）27,567	地下核增建筑面积（㎡）27,567		公用设备用房	2,440		
				共用停车库	21,489		
				出地面公共交通、风井	50		
				架空绿化休闲	3,588		

深圳市建筑设计研究总院有限公司

SHENZHEN GENERAL INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN AND RESEARCH CO.,LTD

不可擅自修改CAD文件(重取尺寸，当电尺寸与所载比例不符时，以电尺寸为准)。未经同意不得使用、拷贝、复印或复制本文件及其中部分。

加盖图章处

修改记录		
版次	修改日期	修改原因

审 定	张芙蓉		
审 核	张芙蓉		
项目负责	陈晓云		
专业负责	罗 成		
	邓 钿		
校 对	罗 成		
设 计	邓 钿		
制 图			

建设单位	深圳市招汇置业有限公司		
建设地点	深圳市光明区		
工程名称	招序府		
设计单元（子项名称）	总图		
图 名	屋顶总平面图		
阶 段	建方	专 项（专篇）	
专 业	建筑	图 号	AZ-01
版 次	V1.0		
合同号	4002607		
日 期	2026.10		

设计及专业会签
建筑
结构
给排水
电气
暖通空调