



总平面图（二期） 1:500

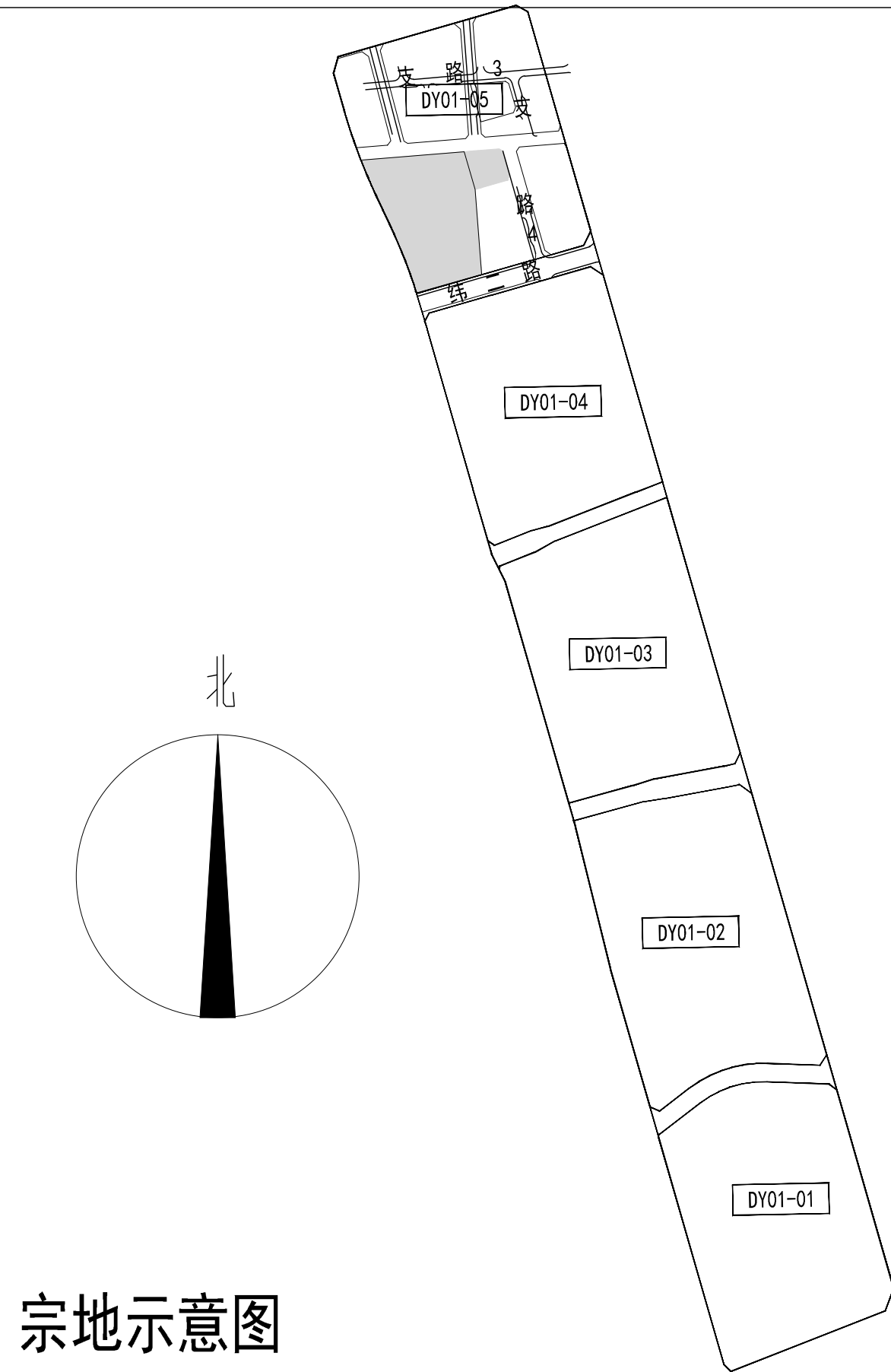
修改2

- (1) 互联网+未来科技城项目DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)建设用地面积为40993.29m<sup>2</sup>。DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)的建筑覆盖率、绿化覆盖率统筹考虑,不与A002-0076宗地内其他地块进行统筹。
- (2) DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)的绿化覆盖率二期统筹考虑。
- 一期绿地面积为12148.88m<sup>2</sup>,占地面积为35879.61m<sup>2</sup>(G1C用地31664.69m<sup>2</sup>,M0用地4214.92m<sup>2</sup>),二期绿地面积为149.11m<sup>2</sup>,占地面积为5113.68m<sup>2</sup>。二期总绿地面积为12297.99m<sup>2</sup>,二期总建筑面积为40993.29m<sup>2</sup>,绿化覆盖率为30%,满足《深圳互联网+未来科技城详细规划》绿化覆盖率≥30%要求。
- (3) DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)的建筑覆盖率二期统筹考虑,建筑基底面积为11053.61m<sup>2</sup>,一级建筑覆盖率为26.97%,二级建筑覆盖率为4.29%,满足《深圳互联网+未来科技城详细规划》一级建筑覆盖率≤85%要求,二级建筑覆盖率≤50%(01地块)/65%(02地块)要求。
- (4) 互联网+未来科技城项目DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)按照《深圳市建筑设计规则》2024版进行修改设计。
- (5) 互联网+未来科技城项目DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房)用地面积46002.51m<sup>2</sup>,其中建设用地面积40993.29m<sup>2</sup>,支路路面面积为5009.22m<sup>2</sup>,地块建设用地包含一期建设用地35879.61m<sup>2</sup>二期(本期)建设用地5113.68m<sup>2</sup>,支路路面为支路三(妈湾大道和支路二交接段),位于一期。

修改3

| 工程经济技术指标汇总表              |                                          |               |                |               |           |                |                     |    |    |
|--------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------|----------------|---------------------|----|----|
| 一、项目概况                   |                                          |               |                |               |           |                |                     |    |    |
| 项目名称                     | 互联网+未来科技城项目DY01-05街坊01地块及02地块(学校及研发用房二期) |               |                |               | 用地单位      | 腾讯科技(深圳)有限公司   |                     |    |    |
| 宗地号                      | A002-0076                                |               |                |               | 用地位置      | 前海合作区西乡街道大铲湾片区 |                     |    |    |
| 二、主要经济技术指标(01地块及02地块总指标) |                                          |               |                |               |           |                |                     |    |    |
| 建设用地面积                   | 40993.29                                 |               | m <sup>2</sup> | 总建筑面积         | 83466.97  |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 计容积率建筑面积                 | 65575.65                                 |               | m <sup>2</sup> | 容积率/规定容积率     | 1.60/1.44 |                |                     |    |    |
| 规定总建筑面积                  | 58967.77                                 |               | m <sup>2</sup> | 不计容积率建筑面积     | 17891.32  |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 地上规定建筑面积                 | 52880.96                                 |               | m <sup>2</sup> | 地上核减建筑面积      | 66.18     |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 地上核增建筑面积                 | 6607.88                                  |               | m <sup>2</sup> | 地下规定建筑面积      | 6086.81   |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 建筑基底面积                   | 11053.61                                 |               | m <sup>2</sup> | 地下核增建筑面积      | 17891.32  |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 绿地面积/折算绿地面积              | 8367.91/3930.08                          |               | m <sup>2</sup> | 一级建筑覆盖率(二期统筹) | 26.97     |                |                     |    |    |
| 主楼建筑层数                   | 49.95                                    |               | m              | 二级建筑覆盖率(二期统筹) | 4.29      |                |                     |    |    |
| 海拔高度(修测基准)               | 61.65                                    |               | m              | 绿化覆盖率(二期统筹)   | 30        |                |                     |    |    |
| 停车位(地上/地下)               | 237(2/235)                               |               | 辆              | 最大层数(地上/地下)   | 11层(11/1) |                | 层                   |    |    |
| 非机动车位(地上/地下)             | 320(0/320)                               |               | 辆              | 机动车充电桩停车位     | 82        |                | 辆                   |    |    |
| 三、设计建筑面积及分配              |                                          |               |                |               | 建筑功能      |                | 建筑面积 m <sup>2</sup> |    |    |
|                          |                                          |               |                |               |           |                | 规定                  | 核减 | 合计 |
| 总建筑面积<br>(83466.97)      | 计容积率<br>建筑面积                             | 规定容积率<br>建筑面积 | 地上             | 教育设施          | 32913.19  |                | 32913.19            |    |    |
|                          |                                          | 58967.77      | 地下             | 研发用房          | 19901.59  | 66.18          | 19967.77            |    |    |
|                          |                                          |               | 教育设施           | 6086.81       |           | 6086.81        |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 架空层休闲          |               |           | 5702.49        |                     |    |    |
|                          | 不计容积率<br>建筑面积                            | 6607.88       | 地上核增建筑面积       | 店面配电房及机房      |           |                | 849.18              |    |    |
|                          |                                          |               | 垃圾收集房          |               |           | 21.21          |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 配电设备           |               |           | 35.00          |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 架空层休闲          |               |           | 601.82         |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 公用设备用房         |               |           | 3666.99        |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 共用停车库          |               |           | 13602.51       |                     |    |    |
|                          |                                          |               |                | 垃圾收集房         |           |                | 20.00               |    |    |
| 四、本期主要经济技术指标(二期)         |                                          |               |                |               |           |                |                     |    |    |
| 建设用地面积                   | 5113.68                                  |               | m <sup>2</sup> | 总建筑面积         | 16161.21  |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 规定总建筑面积                  | 14994.21                                 |               | m <sup>2</sup> | 计容积率建筑面积      | 16004.21  |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 地上规定建筑面积                 | 12413.97                                 |               | m <sup>2</sup> | 地上核增建筑面积      | 1010.00   |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 地下规定建筑面积                 | 2580.24                                  |               | m <sup>2</sup> | 地下核增建筑面积      | 157.00    |                | m <sup>2</sup>      |    |    |
| 建筑基底面积                   | 1423.67                                  |               | m <sup>2</sup> | 绿化覆盖率(二期)     | 2.9       |                |                     |    |    |
| 绿地面积/折算绿地面积              | 70/79.11                                 |               | m <sup>2</sup> | 停车位(地上/地下)    | 0(0/0)    |                | 辆                   |    |    |
| 最大层数(地上/地下)              | 10层(10/1)                                |               | 层              | 充电桩停车位        | /         |                | 辆                   |    |    |
| 主楼建筑层数                   | 42.00                                    |               | m              | 非机动车位(地上/地下)  | 0(0/0)    |                | 辆                   |    |    |
| 海拔高度(修测基准)               | 43.30                                    |               | m              |               |           |                |                     |    |    |
| 五、本期建筑面积及分配(二期)          |                                          |               |                |               | 建筑功能      |                | 建筑面积 m <sup>2</sup> |    |    |
|                          |                                          |               |                |               |           |                | 规定                  | 核减 | 合计 |
| 总建筑面积<br>(16161.21)      | 计容积率<br>建筑面积                             | 规定容积率<br>建筑面积 | 地上             | 教育设施          | 12413.97  |                | 12413.97            |    |    |
|                          |                                          | 14994.21      | 地下             | 教育设施          | 2580.24   |                | 2580.24             |    |    |
|                          |                                          |               | 架空层休闲          |               |           | 928.00         |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 店面配电房及机房       |               |           | 70.00          |                     |    |    |
|                          | 不计容积率<br>建筑面积                            | 157.00        | 地上核增建筑面积       | 垃圾收集房         |           |                | 12.00               |    |    |
|                          |                                          |               | 架空层休闲          |               |           | 137.00         |                     |    |    |
|                          |                                          |               | 垃圾收集房          |               |           | 20.00          |                     |    |    |
|                          |                                          |               |                |               |           |                |                     |    |    |

修改2(指标表云线处)



宗地示意图

|                                                         |     |                 |
|---------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| 设计说明:                                                   | 图例: | 二期范围线           |
| 一、设计依据                                                  |     |                 |
| 1、用地红线宗地图及地形图。                                          |     | 01地块、02地块及支路范围线 |
| 2、深圳市建设用地规划许可证/规划要点编号BA-2020-0028                       |     | 用地红线            |
| 3、建设单位对本项目的设计要求。                                        |     | 建筑控制线           |
| 4、国家及地方有关建筑设计技术规范及规范。                                   |     | 9号线控制线          |
| 5、工程系统                                                  |     | 9号线预留线          |
| 1、图中坐标为国家2000坐标系,高程系为1956黄海高程。                          |     | 15号线控制线         |
| 1985国家高程基准与1956黄海高程系统的转换关系为:                            |     | 15号线预留线         |
| 1985国家高程=1956黄海高程+0.134m。                               |     | 地下室轮廓线          |
| 2、坐标系统                                                  |     | 道路              |
| 1、与建设用地地形图同(G2000坐标系)。                                  |     | 道路中心线           |
| 2、图中用地红线坐标标注均指红线转折点。                                    |     | 测量坐标            |
| 3、图中设计建筑物尺寸标注指建筑轴线或建筑外墙线,道路尺寸标注指路缘石内缘。                  |     | 设计标高(绝对标高)      |
| 四、本图全部尺寸及标高均以米为单位(详图大为毫米)                               |     | ±0.000±0.300    |
| 五、本工程的室内设计标高±0.000相当于绝对高程7.500                          |     | ±0.000±0.300    |
| 六、本图附1表示室外设计地面至屋面的高度。                                   |     | ±0.000±0.300    |
| 七、车库基地出入口应设置减速装置。                                       |     | ±0.000±0.300    |
| 八、图中标注的建筑物间距尺寸均为建筑物外墙之间或建筑物外墙和地下室外墙面与用地红线、建筑红线、道路之间的距离。 |     | ±0.000±0.300    |
| 九、场地地面排水坡度不宜小于0.2%。                                     |     | ±0.000±0.300    |
| 十、场地内排水系统设计,化粪池位置以给排水设计图纸为准。                            |     | ±0.000±0.300    |
| 十一、室外绿地景观及硬地铺装铺装规格与样式详园林景观施工图。                          |     | ±0.000±0.300    |
| 十二、本次报建范围线以内的,不含申报范围线以外部分。                              |     | ±0.000±0.300    |
| 十三、片区内主次干道建成后需移交政府,其他园区内部支路权属归属所有。                      |     | ±0.000±0.300    |
| 移交道路指移交地面道路基础设施,道路上方跨街设施、建筑及道路地下空间产权归属所有。               |     | ±0.000±0.300    |
| 十四、地铁轨道控制线源于深圳地铁[2022]宝安-15-设计-3号文件提供。                  |     | ±0.000±0.300    |

修改4