修改说明：

修1：根据2024版《深圳市建筑设计规则》，1栋、2栋、3栋所有户型部分凸窗进深加大、空调室外机位尺寸加大，相应修改上述建筑轮廓。

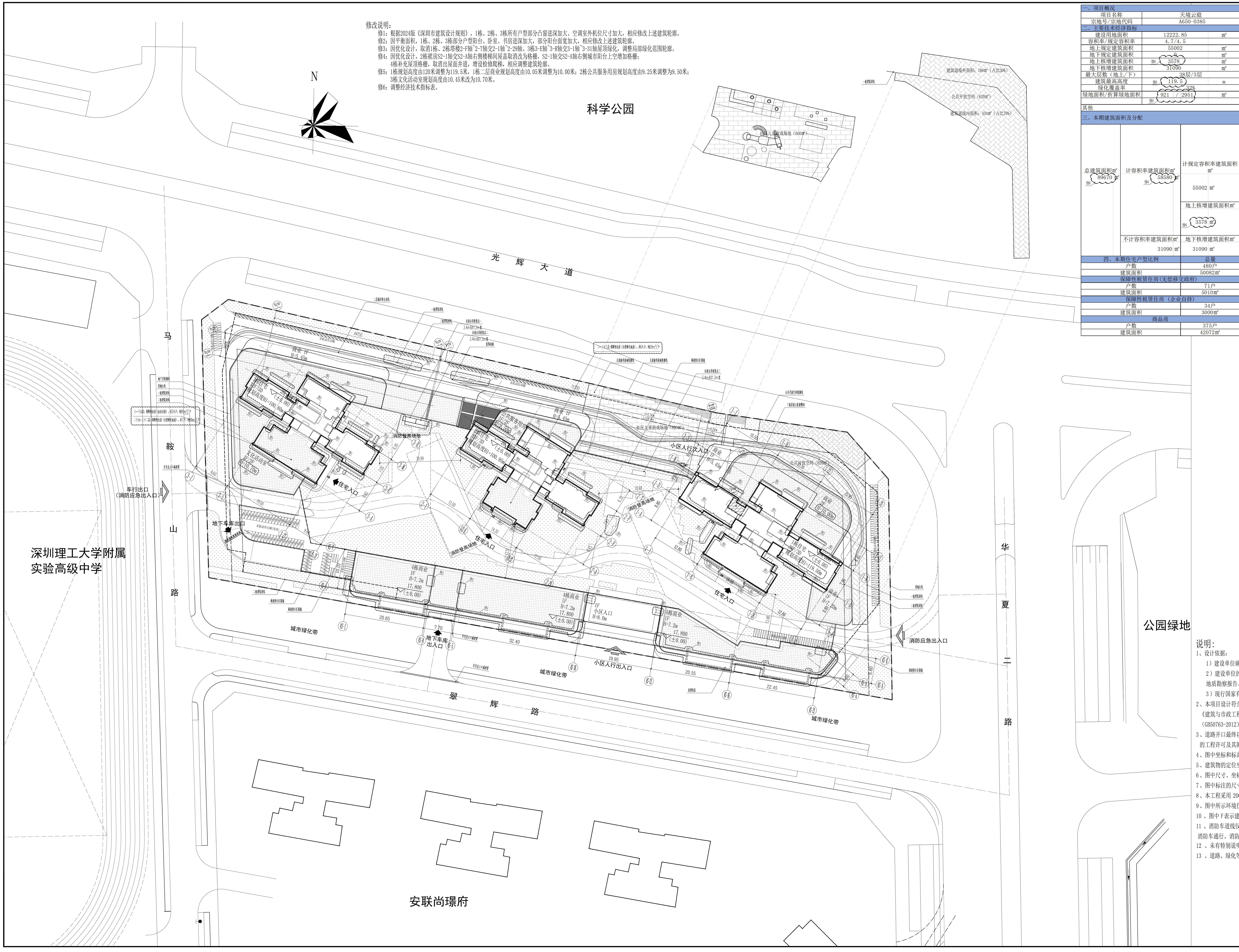
修2：因平衡面积，1栋、2栋、3栋部分户型阳台、卧室、书房进深加大，部分阳台面宽加大，相应修改上述建筑轮廓。

修3：因优化设计，取消1栋、2栋塔楼2-F轴~2-T轴交2-1轴~2-29轴、3栋3-E轴~3-R轴交3-1轴~3-31轴屋顶绿化，调整局部绿化范围轮廓。

修4：因优化设计，2栋裙房S2-1轴交S2-A轴右侧楼梯间屋盖取消改为格栅，S2-1轴交S2-A轴右侧城市阳台上空增加格栅；
4栋补充屋顶格栅，取消出屋面井道，增设检修爬梯，相应调整建筑轮廓。

修5：1栋规划高度由120米调整为119.5米，1栋二层商业规划高度由10.05米调整为10.00米；2栋公共服务用房规划高度由9.25米调整为9.50米；
3栋文化活动室规划高度由10.45米改为10.70米。

修6：调整经济技术指标表。



一、项目概况					
项目名称	天境云庭		用地单位	深圳市振业（集团）股份有限公司	
宗地号/宗地代码	A650-0385		用地位置	光辉大道与华夏路交汇处西南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	12222.85	m²	总建筑面积	修6 89670	m²
容积率/规定容积率	4.7/4.5		计容积率建筑面积	58580	m²
地上规定建筑面积	55002	m²	不计容积率建筑面积	31090	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	修6 3578	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	31090	m²	建筑覆盖率（一/二级）	40%/25%	
最大层数（地上/下）	38层/3层		建筑基底面积（一/二级）	4889m²/3055m²	
建筑最高高度	修6 119.5	m	机动车停车位（地上/下）	0辆/800辆，其中充电车位240辆，剩余全部预留	
绿化覆盖率	32%				
绿地面积/折算绿地面积	921 / 2951	m²	自行车停车位（地上/地下）	253辆/0辆，其中充电车位51辆	
	修6		修6 自行车停车位面积	314	m²
其他					

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 修6 89670 m²	计容积率建筑面积m² 修6 58580 m²	计规定容积率建筑面积m² 55002 m²	住宅	保障性租赁住房（企业自持）	3000	0	3000
				保障性租赁住房（无偿移交政府）	5010	0	5010
				普通商品住房（含人防报警间）	42072	0	42072
			商业（含消防控制室）		3000	0	3000
			公共服务用房（IDEA空间）		300	0	300
			文化活动室		1500	0	1500
			物业服务用房（含业主委员会用房20平方米）		120	0	120
		地上核增建筑面积m² 修6 3578 m²	架空公共空间		1042	0	1042
			~~架空绿化休闲~~		937	0	937
			穿越非住宅楼层的核心筒		37	0	37
			修6 屋面楼电梯及机房		284	0	284
			消防避难空间		修6 1278	0	修6 1278
	不计容积率建筑面积m² 31090 m²	地下核增建筑面积m² 31090 m²	出地面地下必要辅助空间		165	0	165
			共用停车库		28253	0	28253
			公用设备用房		修6 2672	0	2672

四、本期住宅户型比例	总量		
户数	480户		
建筑面积	50082m²		
保障性租赁住房(无偿移交政府)			
户数	71户	2栋：二~三十三层:共64户，约69m²/户 3栋：二十九~三十二层，共7户，约89m²/户	
建筑面积	5010m²		
保障性租赁住房（企业自持）		修6	
户数	34户	3栋：三~十九层：共34户，约89m²/户	
建筑面积	3000m²		
商品房			
户数	375户		
建筑面积	42072m²		

图 例

—·—·—	用地红线	1.5%	道路断面
—·—·—	一级建筑退线	⇐	排水方向
—·—·—	二级建筑退线	▨	消防登高场地
- - - -	地下室轮廓线	▦	儿童游戏场地
------	消防车道线	▧	公共开放空间
▽	小区主出入口	▨	人防报警间
⬇	建筑出入口		
⁺	绿化		
━·━·━	消防车流线		
- - - -	消防登高面		
—·—·—	围墙		

总平面图 1:300

说明:

1、设计依据：

1）建设单位确认的建筑设计方案。

2）建设单位的相关要求、说明、及所提供的用地红线图、坐标、本工程建设场地的地质勘察报告、红线内及相邻道路高程测量报告等相关资料。

3）现行国家有关设计规范、规定、通则以及本地区有关的建筑设计规范、规定。

2、本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规则》（2021版）、《深圳市建筑设计规则》、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）、《无障碍设计标准》（GB50763-2012）、《深圳市无障碍设计标准》（SJG 103-2021）、消防相关规范规定。

3、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准，（但因开设路口及以外的工程许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图备案修改相关手续）。

4、图中坐标和标高均与用地红线坐标系统和地形图标高系统一致。

5、建筑物的定位坐标为建筑物的轴线交叉点坐标，道路为中心线交点坐标。

6、图中尺寸、坐标、标高、坡长均以米为单位，坡度以百分数计 ,详图以毫米为单位。

7、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面与建筑物外墙面,用地红线、道路之间的距离。

8、本工程采用 2000 国家大地坐标， 1985 国家高程系统。

9、图中所示环境仅为规划示意 ,具体设计详景观专业设计图纸。

10 、图中 F表示建筑物地上层数，D表示地下室层数，H表示建筑高度。

11 、消防车道线仅表示消防车行驶路线，道路、管道、暗沟、管沟顶盖等荷载均需满足消防车通行。消防车道与建筑之间不可设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

12 、未有特别说明的均以相关规范为准。

13 、道路、绿化等做法详见景观图纸。

- 本图纸的著作权及其他相关权益属深圳市东大国际工程设计有限公司所有，图中所含的专有技术应予以保密，未经本公司书面许可，不得复制或将信息提供给第三方。
- 本图未加盖本公司出图专用章无效。
- 本图未经建设管理部门审批无效。

修订 REVISIONS

出图签章

执业签章

方案设计单位:
PTAD 柏濤建築 PT ARCHITECTURE DESIGN
柏涛建筑设计（深圳）有限公司
PT Architecture Design (Shenzhen) Co.,Ltd.

合作设计单位:
PTL 柏濤藍森 PTLANSN ARCHITECTURE
深圳市柏涛蓝森国际建筑设计有限公司
Shenzhen PT Lansn International Architecture Design Co., Ltd.

东大国际 TUNDA INTERNATIONAL
深圳市东大国际工程设计有限公司
SHENZHEN TUNDA INTERNATIONAL ENGINEERING DESIGN CO.,LTD

方　　案		
专业负责人	丁　花	丁花
设　　计	焦兵兵	
校　　对	丁　花	丁花
审　　核	袁　峰	袁峰
项目负责人	袁　峰	袁峰
审　　定	满　志	满志
会 签 栏		
建　　筑		
结　　构	邹聪聪	
给 排 水	刘　雯	刘雯
电　　气	吴义列	吴义列
暖　　通	许　标	许标
智　　能		

建设单位
深圳市振业（集团）股份有限公司

项目名称
天境云庭

子项名称
总图

图　名
总平面图

项目编号	SJ2023071901	专　业	建 筑
设计阶段	方案	图纸编号	JF-Z-01
版　号	B	出图日期	2024.06