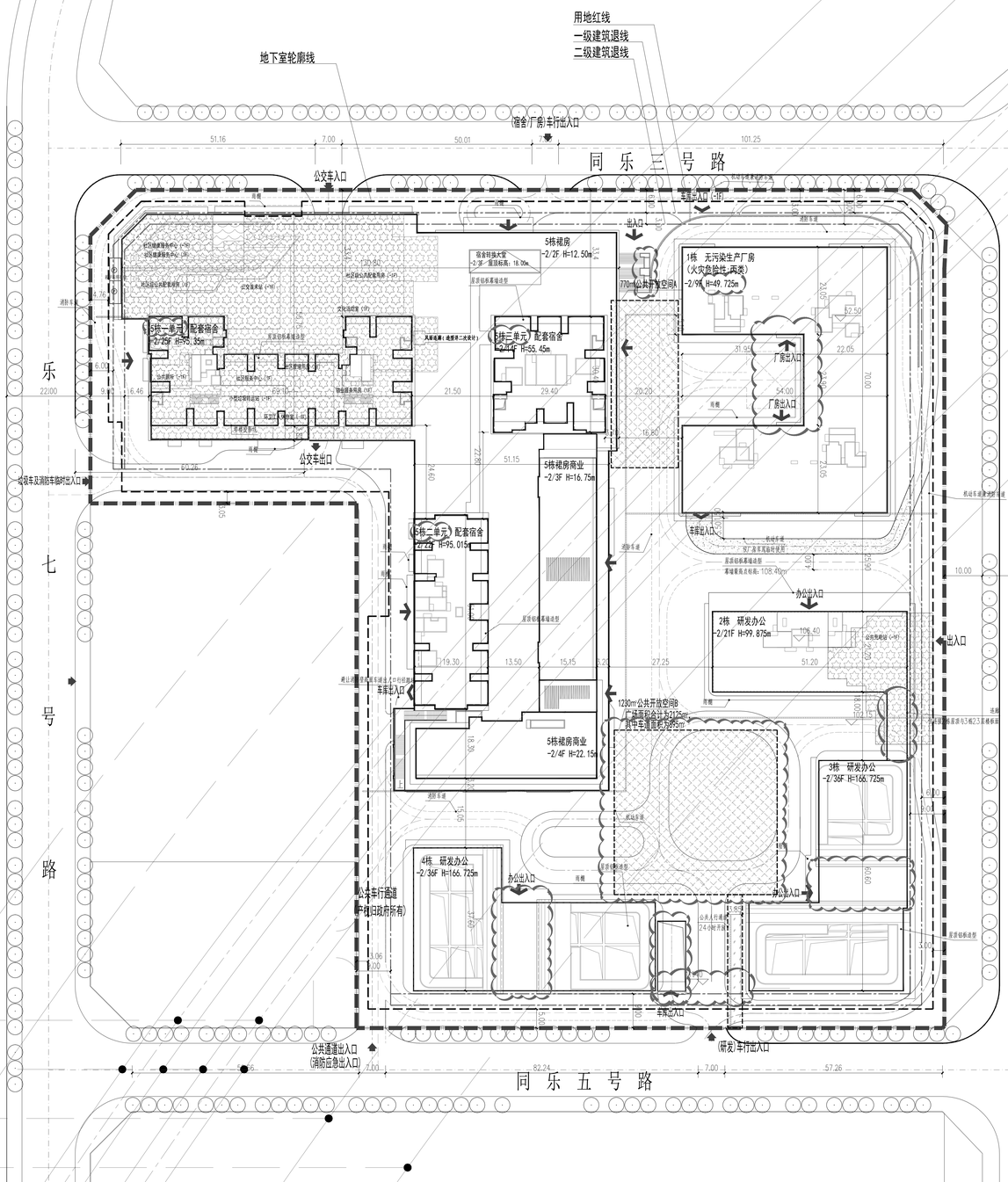

屋顶总平面图 1:500

地下轨道中心线

地下隧道结构外边线

地下轨道规划控制区范围线

轨道安全保护区范围线

本图未经政府审批或审图公司审图通过，不得用于施工。

图纸说明:

1.本工程北侧同乐三号路标高未潜方北侧街坊地块已采纳项目提供的道路标高数据；东侧南山大道道路标高未潜方现状道路标高数据；红线内建筑单位自行施工的西侧及南侧现状无市政图纸，根据北侧及东侧道路标高及市政排水雍堰设计得出道路标高数据。

2.本图采用坐标系为2000国家大地坐标系；高程为1985年的黄海高程，本工程±0.000相当于绝对标高为25.40m。

3.图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。

4.地上建筑定位图中标注的坐标均为建筑物首层四角结构柱轴线交点。地下室坐标为外轮廓坐标。

5.图中建筑物为建筑物的外轮廓平面，图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间或建筑物或用地红线的距离。

6.“▼”表示场地设计绝对标高，“◎”表示室外室内地坪绝对标高。道路坡度的表达方式：XXX.XX%，广场排水坡度不小于0.2%，道路纵坡不小于0.3%，横坡不小于1%;道路集水井间距不大于60m。

7.图中广场及道路做出供建设单位参考使用，其中消防道路与登高场地荷载满足25吨消防车载重量，景观设计若对消防道路进行调整时，需由设计院进行复核。

8.图中立道牙用于分隔人行区和车行道；平道牙用于分隔种植区和人行道，且道用于不同路面做法之间的交接处理。

9.场地围墙、花池、室外铺地和园林景观绿化等由景观公司二次深化，并应保证其设计满足规建要求。

规划说明:

1.设计均满足相关规范和规划要求，且不存在预留和改建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担责任。

2.总图中最范围仅限T503-0064宗地，宗地外仅为示意，不作为审批依据。

3.公共开放空间A: 770m², 深宽比0.40; 宽深比: 2.50
公共开放空间B: 1230m², 深宽比: 0.97; 宽深比: 1.02
公共开放空间宽深比、深宽比均不大于4，类空范围内要求净高不小于3.6米，且24小时免费向所有市民开放。

4.本项目机动车停车位共计1616辆，其中地上282辆地下: 1334辆 充电桩车位按20%设置，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。

5.道路开口最终以规划部分批复的工程规划许可路口为准。

6.本项目满足轨道交通控制的相关要求。

7.海绵城市满足年径流量不小于58%，通过下凹式绿地、屋顶绿化、雨水花园雨水收集回用系统、等排施，满足目标要求。

8.本项目按建设用地规划许可证批复的建筑容积率与建筑面积进行设计和申报指标。

9.消防登高场地均是横之间不设置给荷消防车横你的架空管线、树木、车库入口等障碍。

10.本项目非机动车位数量按照按《深圳市城市规划标准与准则》中6.2.10.2中规定设置。

11.本项目西侧设置公共车行通道，宽度7米，产权归政府所有，24小时无条件向公众开放。

N

0 5 10 20m 30m

图 例

用地红线		建筑坐标		落地车行道路	
建筑控制线	-2/30F	地下/地上层数		建筑主入口	
地下室轮廓线	24.600	场地设计标高		车行出入口	
建筑轮廓	H=97.55	建筑高度		车库出入口	
9.21 尺寸标注		公共开放空间		厂房车库临时机动车道	
公共配套范围					

本项目总体主要经济技术指标:

一、项目概况

工程名称	吉创中心大厦	用地单位	深圳托吉斯物联实业有限公司
宗地号	T503-0064	用地位置	南山大道以西，同乐三号路以南，同乐五号路以北

二、主要经济技术指标

建设用地面积 m^2	39770.35	总建筑面积 m^2	333586.57
容积率/规定容积率	6.76/6.00	计容积率建筑面积 m^2	268949.95
地上规定建筑面积 m^2	237910.00	不计容积率建筑面积 m^2	64636.62
地下规定建筑面积 m^2	[illegible]	地上核减建筑面积 m^2	0.00
地上核增建筑面积 m^2	30339.95	地下核减建筑面积 m^2	0.00
地下核增建筑面积 m^2	64636.62	建筑覆盖率(一/二级)	49.85%/27.09%
最大层数(地上/下)	[illegible]	建筑基底面积 m^2	19826.72/10775.36
建筑最高高度(m)	166.725	机动车停车位(地上/下)	282/1334辆
绿地覆盖率	30.00%	自行车停车位(地上/下)	[illegible]
绿地面积 m^2/总基础绿地面积 m^2	936.18/11000.00		

三、本项目建筑面积及分配

一期建筑面积及分配

建筑功能	建筑面积 m^2 规定	核减	合计
配套宿舍	54882.00	0	54882.00
商业	8317.39	0	8317.39
产业研发用房(含创新产业用房1693.0m² 移交政府)	21599.07	0	21599.07
产业研发	25942.00	0	25942.00
物业服务用房	478.00	0	478.00
社区管理用房	300.00	0	300.00
社区服务中心	400.00	0	400.00
文化活动室	1000.00	0	1000.00
社区健康服务中心	1000.00	0	1000.00
小型垃圾转运站	480.00	0	480.00
环卫工人休息房	20.00	0	20.00
公共厕所	120.00	0	120.00
公交首末站	2200.00	0	2200.00
社区级公共配套用房	1350.00	0	1350.00
地下 公共充电站	700.00	0	700.00

总建筑面积 m^2: 202727.97
计容积率建筑面积 m^2: 138091.35
不计容积率建筑面积 m^2 地上: 18494.46

地上核增建筑面积 m^2 19596.89	屋顶公共设备用房: 620.16
	架空绿化休闲: 4828.10
	共用停车库: 13640.78
	公共设备用房: 248.98
	风雨连廊: 258.87
不计容积率建筑面积 m^2 地下核增建筑面积 m^2 64636.62 64636.62	公用设备用房: 11414.50
	共用停车库: 53222.12

四、一期停车位

机动车停车位(地上/下)	282/1334辆
自行车停车位(地上/下)	0/1552辆

五、一期地上建筑分栋指标

栋号	高度(m)	层数(层)	规定功能	规定面积 m^2	核减面积 m^2	核增功能	核增面积 m^2
1栋	49.725	9	无污染厂房	25942.00	0	共用停车库	862.79
						地下公共设备用房	29.51
						屋顶公共设备用房	204.95
						架空绿化休闲	1386.72
2栋	99.875	21	产业研发用房(含创新产业用房1693.0m²移交政府)	21599.07	0	地下公共设备用房	29.91
						屋顶公共设备用房	133.81
5栋一单元	95.35	25	配套宿舍	30587.95	0	屋顶公共设备用房	102.51
5栋二单元	95.015	22	配套宿舍	16064.29	0	屋顶公共设备用房	91.48
5栋三单元	55.45	14	配套宿舍	22315.75	0	屋顶公共设备用房	66.93
			商业	8316.96	0	架空绿化休闲	3441.38
			物业服务用房	478.00	0	风雨连廊	258.87
			社区管理用房	300.00	0	地下公共设备用房	86.50
			社区服务中心	400.00	0	屋顶公共设备用房	20.48
			文化活动室	1000.00	0	共用停车库	12777.99
商业	22.15	4	社区健康服务中心	1000.00	0		
			小型垃圾转运站	480.00	0		
			环卫工人休息房	20.00	0		
			公共厕所	120.00	0		
			公交首末站	2200.00	0		
			社区级公共配套用房	1350.00	0		

二期建筑面积及分配

			建筑功能	建筑面积 m^2 规定	核减	合计
总建筑面积 m^2 130858.60	计容积率建筑面积 m^2 130858.60	计规定容积率建筑面积 m^2 120115.54	商业	961.61	0	961.61
			产业研发用房	119153.93	0	119153.93
		地上核增建筑面积 m^2 10743.06	架空绿化休闲	2812.08		
			连廊避难空间	7230.22		
			屋顶公共设备用房	1180.76		

二期地上建筑分栋指标

栋号	高度(m)	层数(层)	规定功能	规定面积 m^2	核减面积 m^2	核增功能	核增面积 m^2
3栋	166.725	36	产业研发用房	59511.13	0	连廊避难空间	3613.46
			商业	567.49	0	架空绿化休闲	1440.98
						屋顶公共设备用房	351.95
			产业研发用房	59642.80	0	连廊避难空间	3616.76
			商业	394.12	0	架空绿化休闲	1371.10
						屋顶公共设备用房	828.81
4栋	166.725	36					

Drawing Status 设计阶段
施工图设计

Client 业主
深圳托吉斯物联实业有限公司

建筑、结构、机电设计单位

深圳市方佳建筑设计有限公司
SHENZHEN FANGJIA ARCHITECTURE DESIGN CO., LTD.
深圳市罗湖区桂园街道安业路严家仓大厦B区8F
Tel：0755-88267908
E-mail: szfjdf@fangja.cn

Examined 审定	周鸣	周鸣
Checked 审核	徐丽光	徐丽光
Project Approved 项目负责人	张瑞丽	张瑞丽
Special Field in Charge 专业负责人	张瑞丽	张瑞丽
Design Checked 校对	张瑞丽	张瑞丽
Design 设计	吴倩	吴倩
Drawn 绘图	吴倩	吴倩

Counter Signature 会签

建筑		强电	何俐锋
结构	何俐锋	弱电	
给排水	何俐锋	空调	张艳

Job Title 工程名称
吉创中心大厦

Sub Title 子项名称
总图

Drawing title 图纸名称
屋顶总平面图

Version No. 版次	第 版/第 次修改		
Project 工程号	Drawing No. 图号	Scale 比例	Date 日期
B-15-2021-01	JS-Z-01(修)	1:500	2024.06