一、项目概况

项目名称	湾创大厦	用地单位	深圳市海岸新城投资有限公司
宗地号/宗地代码	A308-0137 / 440306602030G804453	用地位置	宝安区新桥街道沙井南环路和大朗山路交汇处西侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	23654.40㎡	总建筑面积	394436.35㎡
容积率/规定容积率	16.68/5.66	计容积率建筑面积	133082.85㎡
地上规定建筑面积	119650.00㎡	不计容积率建筑面积	65353.50㎡
地下规定建筑面积	0.00㎡	地上核减建筑面积	15.50㎡
地上核增建筑面积	13432.85㎡	地下核减建筑面积	0.00㎡
地下核增建筑面积	65353.50㎡	建筑覆盖率（一、二期）	62.97%/72.49%
最大层数(地上/下)	40层/3层	建筑基底面积	14895.88㎡
建筑高度/最高点海拔高度	177.70m/	机动车停车位(地上/下)	40/1285辆
绿化覆盖率	30.00%	非机动车停车位(地上/下)	383/0辆
绿地面积/折算绿地面积	221.85/6984.63㎡		

三、总建筑面积及分配

					建筑功能	建筑面积㎡ 现定	核减	合计
总建筑面积 394436.35㎡	计容积率建筑面积 133082.85㎡	计规定容积率建筑面积 119650.00㎡	地上	产业研发用房 96000.00㎡	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
					商业服务设施	23650.00	0.00	23650.00
		地上核增建筑面积 13432.85㎡			架空绿化休闲		627.09	
					城市公共通道		588.26	
					城市公共架空连廊		481.38	
					消防避难层、消防避难空间		7945.96	
					架空停车场		1532.32	
					屋面楼电梯间及机房		2237.84	
	不计容积率建筑面积 65353.50㎡	地下核增建筑面积 65353.50㎡			地下停车库		59024.27	
					公司设备用房		6329.23	

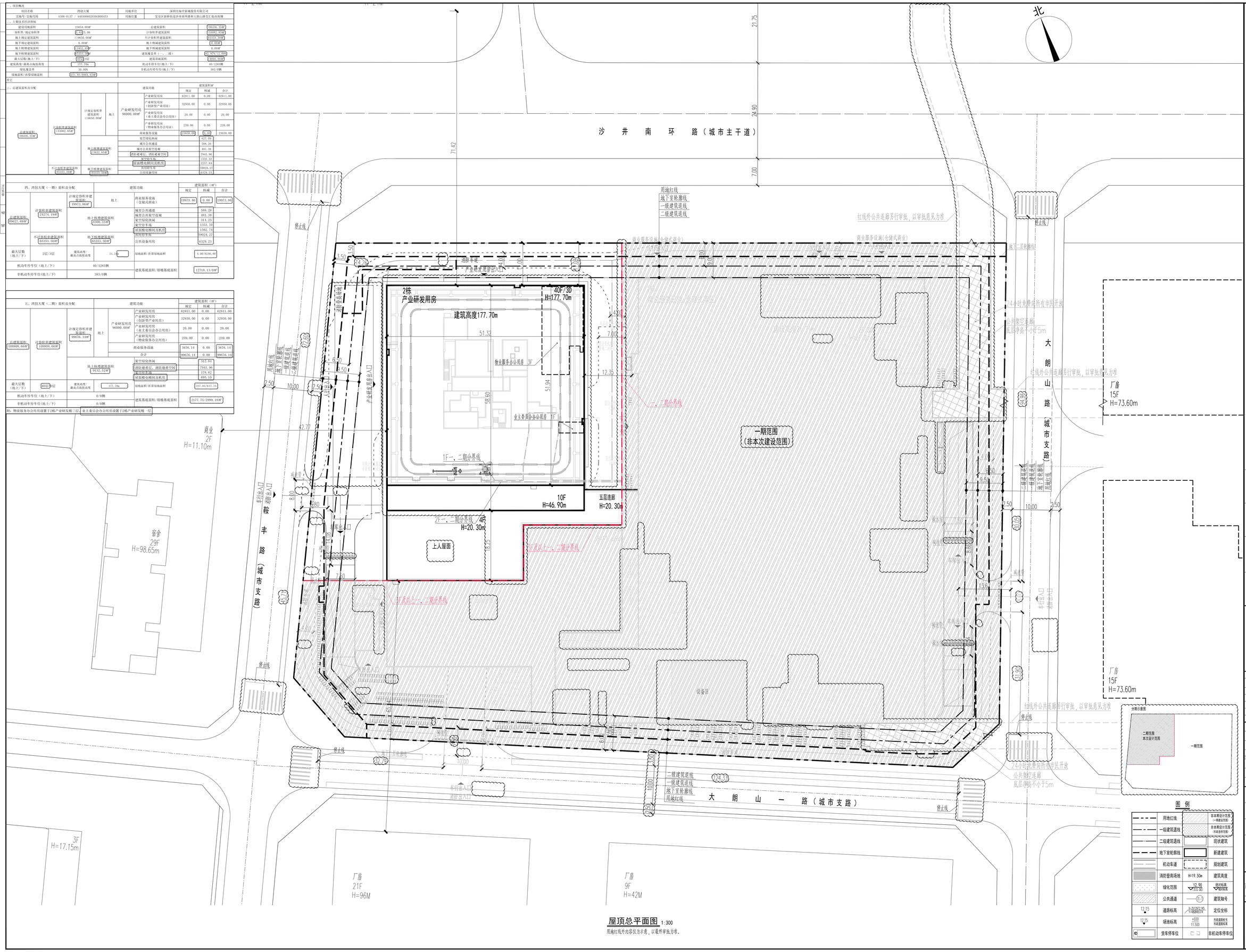
四、湾创大厦（一期）面积及分配

					建筑功能	建筑面积（㎡） 现定	核减	合计
总建筑面积 99627.60㎡	计容积率建筑面积 24274.19㎡	计规定容积率建筑面积 19973.86㎡	地上		商业服务设施（仓储式商业）	19973.86	0.00	19973.86
		地上核增建筑面积 4300.33㎡			城市公共通道		588.26	
					城市公共架空连廊		481.38	
					架空绿化休闲		314.23	
					架空停车场		1353.70	
					屋面楼电梯间及机房		1562.74	
	不计容积率建筑面积 65353.50㎡	地下核增建筑面积 65353.50㎡			地下停车库		59024.27	
					公共设备用房		6329.23	
最大层数（地上/下）	2层/3层	建筑高度/最高点海拔高度	21.2m/		绿地面积/折算绿地面积		4.00/6246.88	
机动车停车位（地上/下）		40/1285辆			建筑基底面积/塔楼基底面积		12718.13/0㎡	
非机动车停车位（地上/下）		383/0辆						

五、湾创大厦（二期）面积及分配

					建筑功能	建筑面积（㎡） 现定	核减	合计
总建筑面积 1108608.66㎡	计容积率建筑面积 1108608.66㎡	计规定容积率建筑面积 99676.14㎡	地上	产业研发用房 96000.00㎡	产业研发用房	62811.00	0.00	62811.00
					产业研发用房（创新型产业用房）	32930.00	0.00	32930.00
					产业研发用房（业主委员会办公用房）	20.00	0.00	20.00
					产业研发用房（物业服务办公用房）	239.00	0.00	239.00
					商业服务设施	3676.14	0.00	3676.14
					合计	99676.14	0.00	99676.14
		地上核增建筑面积 9132.85㎡			架空绿化休闲		312.84	
					消防避难层、消防避难空间		7945.96	
					架空停车场		178.62	
					屋面楼电梯间及机房		695.10	
最大层数（地上/下）	40层/0层	建筑高度/最高点海拔高度	177.70m/		绿地面积/折算绿地面积		227.85/617.73	
机动车停车位（地上/下）		0/0辆			建筑基底面积/塔楼基底面积		2177.75/2999.19㎡	
非机动车停车位（地上/下）		0/0辆						

附：物业服务办公用房设置于2栋产业研发楼三层，业主委员会办公用房设置于2栋产业研发楼一层



屋顶总平面图 1:300

用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

图 例

	用地红线		非本期设计范围（一期建设范围）
	一级建筑退线		非本期设计范围（远期规划范围）
	二级建筑退线		现状建筑
	地下室轮廓线		新建建筑
	机动车道		规划建筑
	消防登高场地	H=19.50m	建筑高度
	绿化范围	12.90 / 13.00	设计标高 / 现状标高
	公共通道	—(1)—	建筑轴号
12.15	道路标高	X=25297.145 Y=8586.024	定位坐标
12.15	场地标高	+020 11.500	市政道路桩号 市政道路标高
	货车停车位		非机动车停车位

说 明

1.本图依据专规文件、设计任务书、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.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为12.90米。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.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。
6.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。
7.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑道路高度。
8.图中室外绿化、亮池、广场等均为示意，具体详景观设计。
9.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速平台坡道，需满足《道路交通标志和标线》及采用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。道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
10.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
11.图中坡地高差大于0.7m处界处，需设置防护栏杆，防坠落等安全设施，具体详相关专业图纸。
12.用地红线外内容仅为示意，以最终审批为准。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision

版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审 定 Examined	秦磊	
审 核 Checked	李勇	
项目负责 Project Principal	顾德 肖龙	
专业负责 Special Field in Charge	陈慧	
校 对 Design Checked	李德高	
设 计 Design	陈慧	
绘 图 Draw	陈慧	

建设单位 Client
深圳市海岸新城投资有限公司

工程名称 Project Title
湾创大厦（二期）

子项名称 Sub-Title
通用图

图纸名称 Drawing title
屋顶总平面图

子项号 Sub-title NO. 7	图号 DWG. NO. JC-T-018	人防图号 Air DEF. DWG. NO.	
图别 DWG. Style 方案	版号 Rev. 1	日期 Date 2021.10	
工程编号 Design NO. GC21816	比例 Scale 1:300		

CAPOL 华阳国际

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.