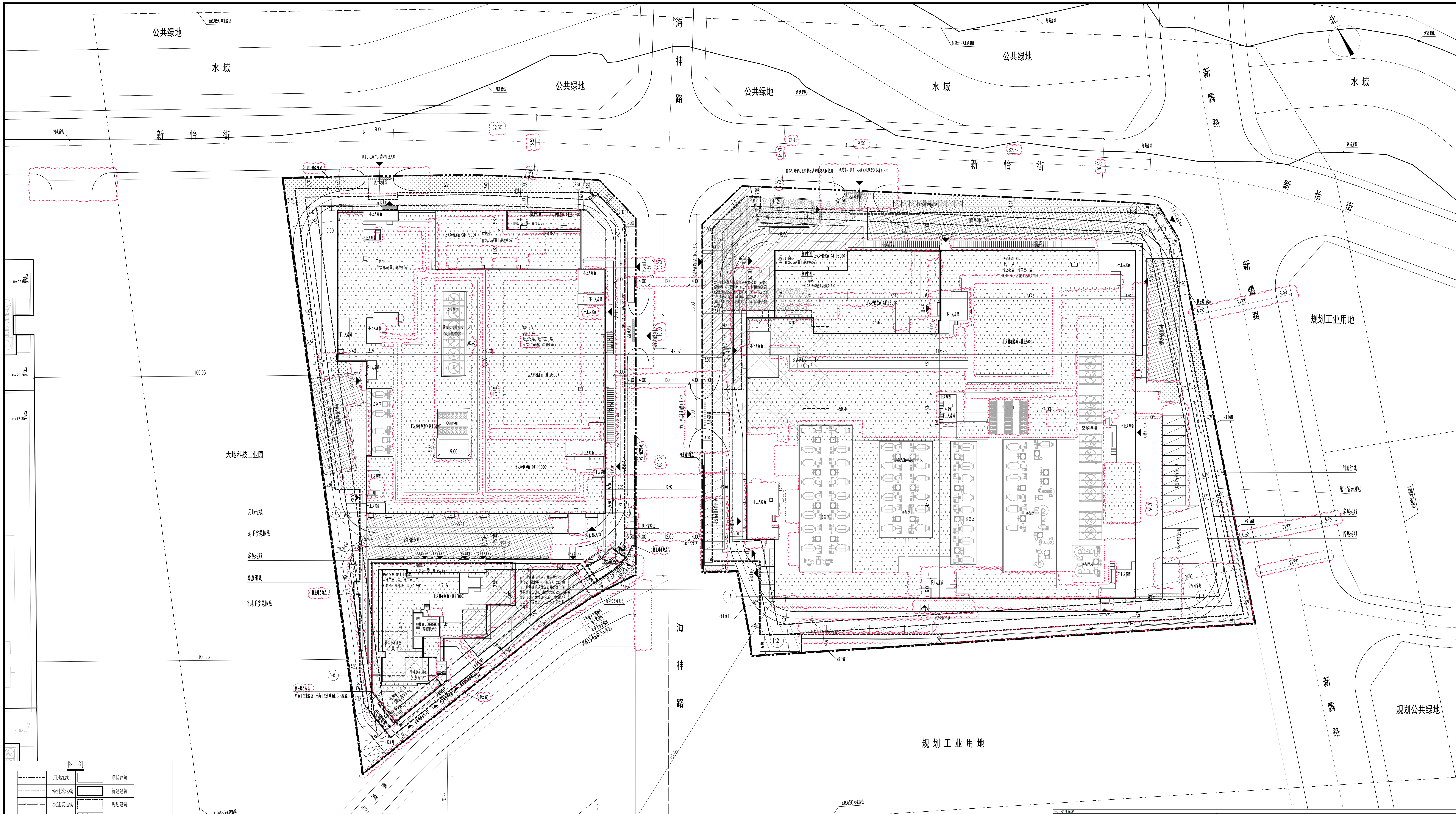


屋顶总平面图 1:400

图 例

▬ · · ▬	用地红线	□	现状建筑
▬ · ▬	一级建筑退线	▭	新建建筑
─‖─	二级建筑退线	⬚	规划建筑
▬ ▬ ▬	地下室轮廓线	▥	机动车停车位
☰	机动车道	▥	自行车停车位
53.500（顶标高） 52.100（底标高）	挡土墙	▨	电动自行车充电位 植草砖停车位
H=15.00m	建筑高度	10.00 (±0.00)	绝对标高 相对标高
░	地面绿化	●	屋面绿化
▩	公共配套设施	▨	公共开放空间
✡	车行通道无条件供公共充电站共同使用		

说明:

1.本图依据项目计任务书、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。设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2023版)、《深圳市建筑设计规则》2024版、无障碍设计及消防规范的相关规范的相关规定。

2.日照分析结果:

1) 该项目日照影响范围内,没有合法日照需求建筑。

2) 对周边合法日照需求建筑，满足日照相关规定的，拟建后对周边合法日照需求建筑没有影响。本项目满足（ 深圳市建筑设计规则》宿舍建筑日照标准。(宿舍建筑半数以上居室应有良好朝向，并应具有住宅居室相同的日照标准，即居室日照满足冬至日不少于1小时)

3.社区公配为物业服务用房280m²、社区管理用房300m²、社区警务室50m²、公共充电站1100m²，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华政府实行分级、分类管理。

4.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。

5.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准(但因开设路口涉及路口以外的工程规划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修备案改相关手续)

6.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。

7.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。

8.本工程(±0.00)相当于绝对标高详总图内各栋标注。

9.图中带括号的场地标高如(46.00)表示挡土墙(或护坡)顶部或底部或道路缘石顶部的标高，挡土墙定位坐标为挡土墙起始点、转折点墙顶外侧边缘(结构面)处坐标。室外挡土墙设计另详挡土墙大样图。

10.图中场地高差大于0.7m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施。

11.图中坐标系为2000国家大地坐标系，高程系为1985国家高程基准。

12.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。

13.建筑物定位为轴线交点坐标定位。

14.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。

15.图中室外绿化、花池、广场等均为示意。

16.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准。

17.图中挡土墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。

18.该项目1、2栋厂房，3栋宿舍，设计最高点海拔高度宿舍屋顶机房为 米（1985国家高程基准，包括避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施），未突破该区域深圳市净空保护控制高度 米的限高要求，符合深圳市航空限高有关要求。

一、项目概况

项目名称	世优工业园	用地单位	深圳市衡亿安科技有限公司，深圳市世宗自动化设备有限公司
宗地号/宗地代码	A912-0630/440309403013GB00468	用地位置	龙华区观湖街道

二、主要经济技术指标

建设用地面积（㎡）	34627.02	总建筑面积（㎡）	175218.18	
容积率/规定容积率	4.13/ 4.00	计容积率建筑面积（㎡）	142865.09	
地上规定建筑面积（㎡）	137360.00	不计容积率建筑面积（㎡）	32353.09	
地下规定建筑面积（㎡）	1100.00	地上核减建筑面积（㎡）	0	
地上核增建筑面积（㎡）	4405.09	地下核减建筑面积（㎡）	0	
地下核增建筑面积（㎡）	32353.09	建筑覆盖率（一/二级）	57.86%	(57.86% /56.72%)
最大层数（地上/半地下/地下）层	12/1/1层	建筑基底面积（㎡）	20035.86	
建筑最高高度(m)/最高海拔高度(m)	49.90/	机动车停车位（地上/半地下/地下）	800（65/0/735）	辆
绿化覆盖率	30.40%	其中 一般车位	474	辆
		其中 充电车位	244	≥30%，同时100%预留充电桩建设安装条件
		其中 无障碍车位	17	辆
		其中 货车位	65	其中轻型货车按1.5折算为普通车位，大型货车按2.5折算为普通车位;
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	2282.70/ 8242.95	自行车停车位（地上/半地下/地下）	800（196/604/0）	其中电动自行车充电位160辆，占建筑物配建自行车停车位的20%;
其它:	公共开放空间1742㎡			

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计	备注
总建筑面积(㎡) 175218.18	计容积率建筑面积(㎡) 142865.09	计规定容积率建筑面积(㎡) 138460.00	地上(㎡) 137360.00	厂房	127730.00	0	127730.00	
				宿舍	9000.00	0	9000.00	
				物业服务用房	280.00	0	280.00	
				社区管理用房	300.00	0	300.00	
				社区警务室	50.00	0	50.00	
			地下(㎡) 1100.00	公共充电站	1100.00	0	1100.00	其中有公共充电车位27辆
		地上核增建筑面积(㎡) 4405.09		架空停车场（2栋首层局部作为共用停车场）	381.37			
				架空绿化休闲（3栋首层局部、二层局部、五层局部、八层局部）	828.05			
				屋面楼电梯间及机房（1栋、2栋、3栋屋面）	1282.26			
				变配电房（1栋、2栋首层）	1905.85			
				垃圾收集间（3栋首层）	7.56			
	不计容积率建筑面积（㎡） 32353.09	地下核增建筑面积(㎡) 32353.09		共用停车库（半地下一层、地下一层）	22807.95			
				公用设备用房（半地下一层、地下一层）	8081.07			
				人防（地下一层）	1464.07			

四、分栋指标

地上建筑分栋指标

楼栋号	建筑最高高度（m）/最高点海拔高度（m）	层数	规定功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋	42.30/	7	厂房	81928.00	0	屋面楼电梯间及机房 变配电房	791.42 1130.24
2栋	42.7/	7	厂房	45802.00	0	架空停车场 屋面楼电梯间及机房 变配电房	381.37 388.76 775.61
3栋	49.90/	12	宿舍	9000.00	0	架空绿化休闲 屋面楼电梯间及机房 垃圾收集间	828.05 102.08 7.56
			物业服务用房	280.00	0	/	/
			社区管理用房	300.00	0	/	/
			社区警务室	50.00	0	/	/

五、宿舍户型比例

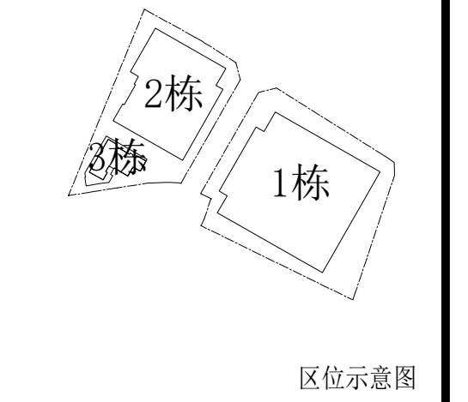
总套数	单间宿舍（套内建筑面积≤35㎡）	套数	套数比例	总建筑面积	占建筑面积比例
249		249	100%	9000.00	100.00%

注:
1. 总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积
2. 计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积
3. 计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积
4. 不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积
5. 容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积
6. 规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积

会签栏 COUNTERSIGN COLUMN

专业 DISCIPLINE	签署 SIGNATURE	专业 DISCIPLINE	签署 SIGNATURE
总图 GENERAL LAYOUT		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 WATER SUPPLY DRAINAGE	
暖通 HVAC		动力 POWER	
电气 ELECTRIC		环保 ENVIRONMENTAL PROTECTION	
工艺 PROCESS		非标 NON-STANDARD DESIGN	

印章 STAMP



区位示意图

项目信息
Project Information

本图纸的著作权及其他相关权益属深圳市深筑国际建筑设计有限公司所有，图中所含的专有技术信息应予保密。未经本院书面许可，不得复制、转让本图纸或将信息提供、披露给他人或允许他人使用。对任何侵犯我方合法权益的行为我单位将保留追究其法律责任的权利。

The copyright and other related rights of this drawing are owned by ShenZhen Deep Built International Architectural Design Co., Ltd, the proprietary technology information contained in the drawing, shall be kept confidential. Without the written permission by our Corporation, anyone can not copy, transfer the drawing, or provide, or disclose or divulge information to others, or allow others to use. Any behavior to violate our legitimate rights and interests, our Corporation will keep the right to investigate for their legal responsibility.

深筑国际
DEEP BUILT INTERNATIONAL
深圳市深筑国际建筑设计有限公司
ShenZhen Deep Built International Architectural Design Co., Ltd
住建部发建筑工程甲级设计证书A144065049号
深圳市福田保税区英达利科技数码园B座312
Room 312, Tower B, Intelig Technology Digital Park, Futian Free Trade Zone, Shenzhen, China

深圳市深筑国际建筑设计有限公司
地址:深圳市福田保税区英达利科技数码园B座312
邮编:518000 电话:0755-23941349 传真: 0755-23941349
邮箱:szdbi@szdbi.cn

项目名称 PROJECT	世优工业园
建设单位 CLIENT'S UNIT	深圳市衡亿安科技有限公司 深圳市世宗自动化设备有限公司

职责 FUNCTION	姓名 NAME	签署 SIGNATURE
审定 APPROVED	张良	张良
项目负责人 PROJECT MANAGER	张良	张良
审核 REVIEWED	崔天兵	崔天兵
专业负责人 DISCIPLINE CHARGE	杨芳	杨芳
校对 CHECKED	李玉	李玉
设计 DESIGNED	钟赣敏	钟赣敏

子项目名称 SUB-TITLE OF THE PROJECT	总图
图名 TITLE	屋顶总平面图
版次 VERSION NO.	第2.0版
阶段 PHASE	施工图
册号 PROJECT NO.	2024-01
图号 DRAWING NO.	JS-ZT-01（修1）
比例 SCALE	1:400
日期 DATE	2025年07月09日