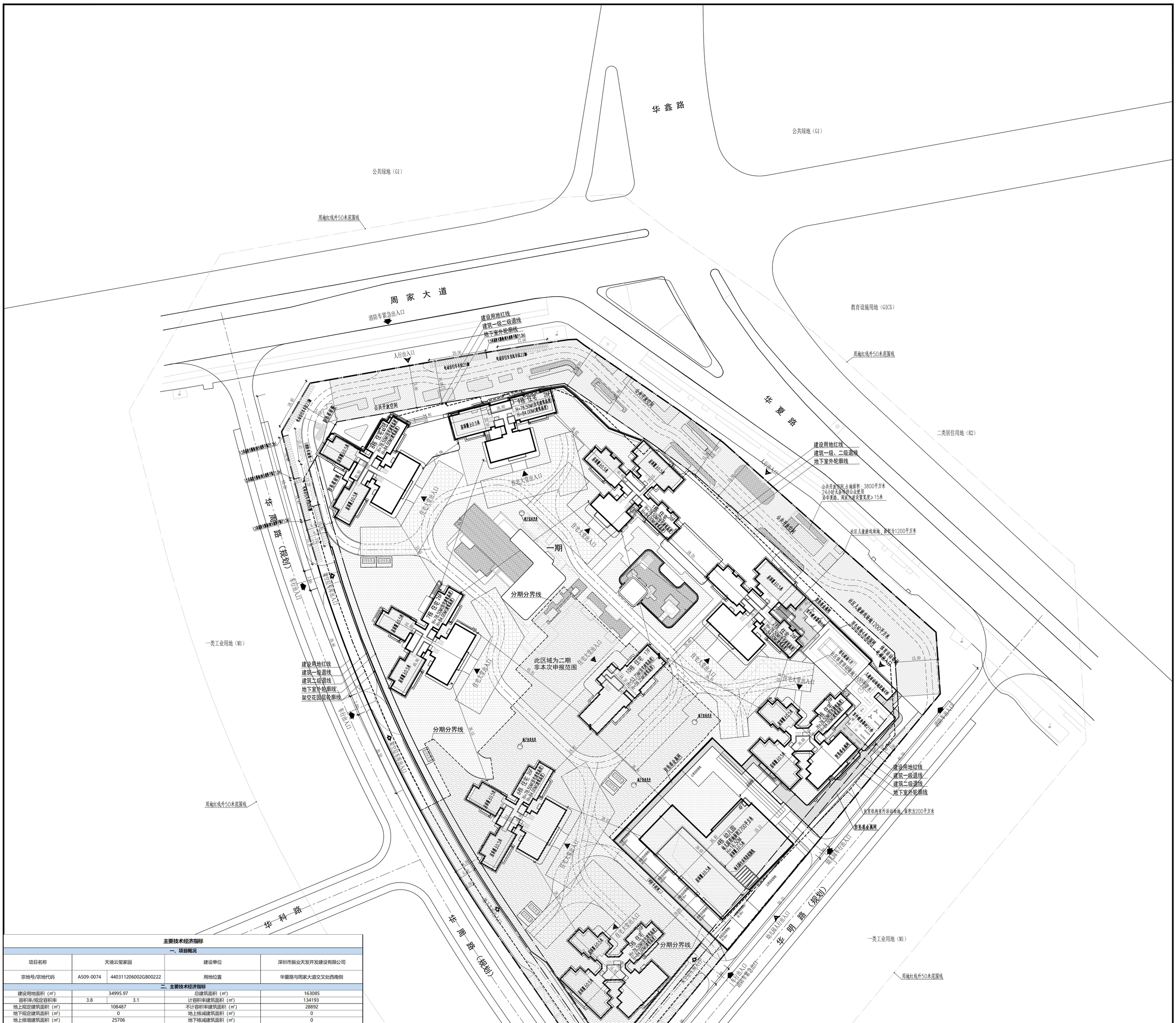

主要技术经济指标

一、项目概况					
项目名称	天境云玺家园		建设单位	深圳市振业天发开发建设有限公司	
宗地号/宗地代码	A509-0074	440311206002GB00222	用地位置	华夏路与周家大道交叉处西南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	34995.97		总建筑面积（㎡）	163085	
容积率/规定容积率	3.8	3.1	计容积率建筑面积（㎡）	134193	
地上规定建筑面积（㎡）	108487		不计容积率建筑面积（㎡）	28892	
地下规定建筑面积（㎡）	0		地上核减建筑面积（㎡）	0	
地上核增建筑面积（㎡）	25706		地下核减建筑面积（㎡）	0	
地下核增建筑面积（㎡）	28892		建筑覆盖率（一/二级）	24.6%	15.3%
最大层数（地上/下）（层）	26	1	建筑基底面积（㎡）	裙楼：8600	塔楼：5350
建筑最高高度（m）	84		机动车停车位（地上/下）（个）	489 / 733	共1222个，其中标准车位800,无障碍车位18,微型车位32,标准充电车位344,无障碍充电车位7,微型充电车位21；
绿化覆盖率	32.00%		自行车停车位（地上/下）（个）	859	共859个，其中普通自行车停车位554个，电动自行车停车位133个、电动自行车充电停车位172个（电动自行车配置比例不低于建筑物配建自行车停车位的20%）
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	1303.00/9895.90			0	
其他					

三、一期主要技术经济指标（本期）

二、主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	34995.97		总建筑面积（㎡）	123564.4	
容积率/规定容积率	2.7	2.2	计容积率建筑面积（㎡）	94760.4	
地上规定建筑面积（㎡）	78452.4		不计容积率建筑面积（㎡）	28804	
地下规定建筑面积（㎡）	0		地上核减建筑面积（㎡）	0	
地上核增建筑面积（㎡）	16308		地下核减建筑面积（㎡）	0	
地下核增建筑面积（㎡）	28804		建筑覆盖率（一/二级）	19.80%	10.5%
最大层数（地上/下）（层）	26	1	建筑基底面积（㎡）	裙楼：6920	塔楼：3670
建筑最高高度（m）	84		机动车停车位（地上/下）（个）	284 / 733	共1017个，其中标准车位604,无障碍车位12,微型车位29，标准充电车位344,无障碍充电车位7,微型充电车位21；
绿化覆盖率	18.23%		自行车停车位（地上/下）（个）	395	其中普通自行车停车位240，电动自行车停车位133个，电动自行车充电停车位22个
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	1201.00/5180.40			0	
其他			自行车停车位占地面积（㎡）	1197	

四、一期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 123564.4	计容积率 建筑面积（㎡） 94760.4	计规定容积率 建筑面积（㎡） 78452.4	地上	住宅建筑	72312.4	0	72312.4
				商业建筑 （含消防控制室、开关房、泳池更衣室）	1500	0	1500
				幼儿园	3800	0	3800
				托育机构	600	0	600
				物业服务用房 （含业主委员会办公用房）	240	0	240
			地下				
		地上核增 建筑面积（㎡） 16308		架空绿化、架空休闲	4804		
				社区体育活动场地及其专用交通空间	153		
				屋面楼电梯间及机房	273		
				变配电房	515		
				架空停车场	10563		
	不计容积率 建筑面积（㎡） 28804	地下核增 建筑面积（㎡） 28804		共用停车库	25554		
				公用设备用房	3018		
				地下室风井及人防楼梯出裙房屋面	232		

N

屋顶总平面图 1:500

图 例

用地红线	
幼儿园用地范围线	
新建建筑物	
已建建筑物	
消防登高操作场地	新建道路
公共开放空间	车行出入口
场地绿化	围墙

设计说明

一.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设规范》、消防相关规范规定。
二.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。
三.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。（但因开设路口以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改备案相关手续）。
四.图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。
五.建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标。
六.本工程的坐标系为2000国家大地坐标系，高程为1956年黄海高程系统。
本设计图纸采用的1956年黄海高程系与1985国家高程基准建立联系为:
1985国家高程基准=1956黄海高程系-0.16m。
七.图中H,系建筑物室外地坪至屋顶完成面标高，F表示建筑物地上层数。
八.本项目机动车停车位已设置30%充电桩停车位，其余已100%预留充电桩建设安装条件。
九.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，具体详专业公司深化设计。
十.绿化覆盖率需满足相关规范要求，景观铺装边界图上仅为示意，详见专业公司二次设计。
十一.报建图纸未表达管线路由,具体详设备专业图纸。

设计单位 / Design Corporation

深圳壹创国际设计股份有限公司
壹创国际 YI CHUANG INTERNATIONAL

建筑行业建筑工程设计甲级 （证书编号：A144022879
Shenzhen Yichuang International Design Co.,Ltd.
市政行业道路工程设计甲级 （证书编号：A144022879
风景园林工程设计专项甲级 （证书编号：A144022879
建筑行业设计乙级 （证书编号：A144022879
电力行业设计乙级 （证书编号：A144022879
机械行业设计乙级 （证书编号：A144022879
市政行业给水工程设计乙级 （证书编号：A144022879
市政行业排水工程设计乙级 （证书编号：A144022879
测绘甲级行业测绘资质证书 （证书编号：A144022879
仓储物流行业设计乙级 （证书编号：A144022879
证券代码/STOCK CODE：839120

专业 高效 品质 规范

客服电话: 0755-82785811
公众微信号: SZFC-desi gn001
网址：http://www.szyc gj.cn
专用盖章 / Stamp Area

版本 / Revision 版 本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

建设单位 / Client
深圳市振业天发开发建设有限公司

项目名称 / Project Name
天境云玺家园
（一期）

子项名称 / Branch Name
总图

图纸名称 / Drawing Title
屋顶总平面图

阶 段 Drawing Type	建筑 设计阶段	出图日期 Date	2025.11
设计阶段 Design Phase	方案	消防图号 Fire. DWG No.	—
当前版本 Current Rev.	第一版	人防图号 A.D. DWG No.	
工程编号 Project No.	YC20250016	图纸编号 Drawing No.	ZS-01

审 定 Approved	严定刚	
审 核 Examined	成国学	
项目负责 Manager	黄装德	
专业负责 Chief	成国学	
校 对 Checked	郑衔珊	
设 计 Designed	姜 慧	
制 图 Drawn	姜 慧	

总图 MASTERPLAN	强电 ELECTRICITY	
建筑 ARCHITECTURE	弱电 INTERNET	
结构 STRUCT.	暖通 HVAC	
给排水 PLUMBING	燃气 GAS	

会签栏 Coordination

本图出图专用章无效