警示及说明：
1、不可自行按图纸（含CAD文件）量取尺寸，如有不清楚表述，要与设计院确认。
2、施工及监理单位需要复核相关图纸的一致性，确认无误后方可施工，如有不一致，联系设计院解决。

会签栏 COUNTER SIGN							
建筑 ACHITECT		给排水 PLENGINER		电气 ELENGINER			
结构 STENGINER		暖通 ACENGINER		装配式 FABRI.			

一、项目概况					
项目名称	冠彤电器厂城市更新单元		用地单位	伟禄置业(深圳)有限公司	
宗地号/宗地代码	A904-0283		用地位置	龙华区福城街道四坑南路与展菁路交汇处西北侧	
三、主要技术经济指标					
建设用地面积	16982.38	m²	总建筑面积	166187.34	m²
容积率/规定容积率	6.6/6.6		计容积率建筑面积	112870	m²
地上规定建筑面积	112870	m²	不计容积率建筑面积	53317.34	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	4848.73	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	48468.61	m²	建筑覆盖率(一/二级)	47.32/14.22	%
最大层数(地上/下)	48/4	层	建筑基底面积(一/二级)	8036.12/2415.22	m²
建筑最高高度		m	机动车停车位(地上/下)	13/1303（其中:普通小型车位841辆、无障碍车位27辆、充电桩车位393辆、微型车位60辆(计入规划指标42辆)、子母车位0辆、机械车位0辆）	辆
绿化覆盖率	40.00	%	非机动车停车位(地上/下)	392/0（其中充电车位118）	辆
绿地面积/折算绿地面积	621.54/6171.53	m²			
其它					

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 166187.34m²	计容积率建筑面积 112870m²	计规定容积率建筑面积 112870m²	住宅（含安居型商品房78930m²、物业服务用房256m²）	98890	0	98890
			9班幼（托）儿园（占地2700	3000	0	3000
			公交首末站	1800	0	1800
			商业	3000	0	3000
			社区健康服务中心	1000	0	1000
			老年人日间照料中心	750	0	750
			文化活动室	1000	0	1000
			社区级公共配套用房	1900	0	1900
			便民服务站（党群服务中心）	650	0	650
			社区管理用房	300	0	300
			社区警务室	100	0	100
			小型垃圾转运站	300	0	300
			再生资源回收站	80	0	80
			公共厕所	80	0	80
			环卫工人作息房	20	0	20
		地上核增建筑面积 4848.73m²	消防避难空间	3167.66		
			架空绿化休闲	804.95		
			架空公共空间	178.87		
			架空停车场	697.25		
	不计容积率建筑面积 48468.61m²	地下规定建筑面积 m²	\	\		
		\	\	\		
		地下核增建筑面积 48468.61m²	共用停车库	45112.77		
			公共设备用房	3355.84		

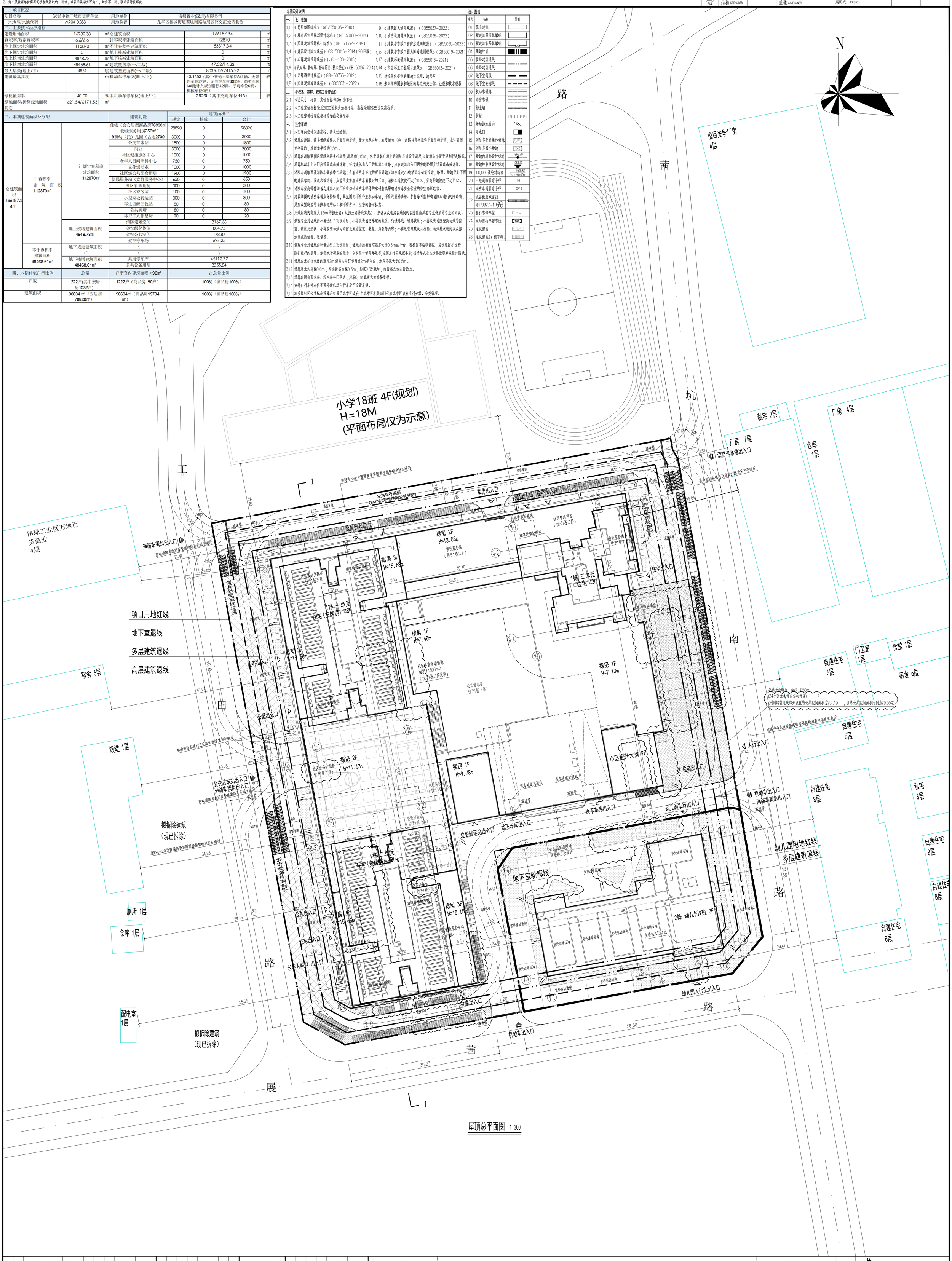
四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90m²	占总量比例
户数	1222户(其中安居房1032户)	1222户（商品房190户）	100%（商品房100%）
建筑面积	98634 m²（安居房78930m²）	98634m²（商品房19704 m²）	100%（商品房100%）

总图设计说明

一、设计依据			
1.1 《总图制图标准》(GB/T50103-2010)		1.9 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)	
1.2 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)		1.10 《消防设施通用规范》(GB55036-2022)	
1.3 《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)		1.11 《建筑与市政工程防水通用规范》(GB55030-2022)	
1.4 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018版)		1.12 《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)	
1.5 《车库建筑设计规范》(JGJ-100-2015)		1.13 《建筑环境通用规范》(GB55016-2021)	
1.6 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB-50067-2014)		1.14 《市容环卫工程项目规范》(GB55013-2021)	
1.7 《无障碍设计规范》(GB-50763-2012)		1.15 建设单位提供的用地红线图、地形图	
1.8 《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)		1.16 未列举的国家和地区的其它相关法律、法规和技术规程	
二、坐标系、高程、标高及量度单位			
2.1 本图尺寸、标高、定位坐标均以m为单位			
2.2 本工程定位坐标采用2000国家大地坐标系；高程采用1985国家高程系。			
2.3 本工程建筑物定位坐标为轴线交点坐标。			
三、注意事项			
3.1 本图竖向设计采用高程、箭头法绘制。			
3.2 场地内道路、停车场纵坡详总平面图标定值，横坡为双向坡，坡度值为1.0%；道路转弯半径详平面图标定值，未注明倒角半径的，其倒角半径为0.5m。			
3.3 场地内道路两侧应设绿色再生砼道牙，道牙高0.15m；位于铺装广场上的消防车道设平道牙,以便消防车便于识别行进路线。			
3.4 场地机动车出入口应设置减品减速带；经过建筑出入口的机动车道路，应在建筑出入口两侧的路面上设置减品减速带。			
3.5 消防车道路面及消防车登高操作场地（含有消防车经过的硬质铺地）均按通过75吨消防车荷载设计，路面、场地及其下面的建筑结构、管道和管沟等，应能承受重型消防车满载时的压力，消防车道坡度不大于10%，登高场地坡度不大于3%。			
3.6 消防车登高操作场与建筑之间不应有妨碍消防车操作的障碍物或影响消防车安全作业的架空高压电线。			
3.7 建筑周围的消防车道应保持畅通，其范围内不应存放机动车辆，不应设置隔离桩、栏杆等可能影响消防车通行的障碍物，并应设置明显的消防车道的标识和不得占用、阻塞的警示标志。			
3.8 用地红线内高度大于5m的挡土墙（从挡土墙基底算起）、护坡以及连接台地间的台阶应由具有专业资质的专业公司设计。			
3.9 景观专业对场地内环境进行二次设计时，不得改变消防车道的宽度、行进路线、道路坡度；不得改变消防登高场地的位置、坡度及形状；不得改变场地内消防设施的位置、数量、颜色等内容；不得改变建筑设计标高、场地排水坡向以及排水设施的位置、数量等。			
3.10 景观专业对场地内环境进行二次设计时，场地内所有临空高度大于0.6m的平台、种植区等临空部位，应设置防护栏杆；防护栏杆的高度、承受水平荷载的能力、以及设计使用年限等,应满足相关规范要求;栏杆形式及构造详景观专业设计图纸。			
3.11 场地内无护栏水体的近岸2m范围内及订步附近2m范围内，水深不应大于0.5m。			
3.12 场地集水沟总深0.6m，沟内最高点深0.3m，沟底0.3%找坡，由最高点坡向最低点。			
3.13 场地内所有雨水井、污水井井口周边，应刷0.1m宽黄色油漆警示带。			
3.14 室外自行车停车位不可停放电动自行车及不设置车棚。			
3.15 本项目社区公共配套设施产权属于龙华区政府;由龙华区相关部门代表龙华区政府实行分级、分类管理。			

设计图例

序号	名称	图例
01	原有建筑	
02	新建筑屋顶轮廓线	
03	新建筑首层轮廓线	
04	用地红线	
05	多层建筑退线	
06	高层建筑退线	
07	地下室退线	
08	地下室轮廓线	
09	机动车道路	
10	消防车道	
11	挡土墙	
12	护坡	
13	场地排水坡向	
14	雨水口	
15	消防车登高操作场地	
16	消防车回车场地	
17	场地内道路设计标高	1968.20
18	场地控制性设计标高	1968.20
19	±0.000及绝对标高	1968.50 ±0.000
20	一般道路转弯半径	R6
21	消防车道转弯半径	XR12
22	成品橡胶减速带	详17J927-1
23	自行车停车位	
24	电动自行车停车位	
25	绿化范围	
26	绿化范围2（植草砖）	



屋顶总平面图 1:300

平面示意	
审定 APPROVED BY	沈晓帆 王志宏
项目负责人 PROJ. MANAGER	沈晓帆
主创建筑师 PROJ. ARCHITECT	曹筱辉
审核 EXAMINE BY	王志宏
专业负责人 DISCIPLINE CHIEF	刘丙昊
校对 CHECKED BY	钟晓辉
设计 DESIGNED BY	金鹏
制图 DRAWING	金鹏

序号 REVISION No.	修改日期 REVISION DATE	修改记录 REVISION REMARK

建设单位 BUILD. UNIT：伟禄置业（深圳）有限公司

项目名称 PROJECT NAME：冠彤电器厂城市更新单元

工程编号 PROJECT NO.：21-SZ-10

图别 DRAWING TYPE：报建

图别编号 DRAWING TYPE NO.：B-1

子项名称 SUB PROJECT NAME：总图

子项编号 SUB PROJECT NO.：01

图名 DRAWING TITLE：屋顶总平面图

图号 DRAWING NO.：01-301(修)

版次 EDITION NO.：1.00

日期 DATE：2025.07

BCCI
北京中外建建筑设计有限公司
BEIJING CCI ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD.
工程设计资质证书：甲级(A111008889)
城乡规划编制资质：甲级(建规字第(1617)1)