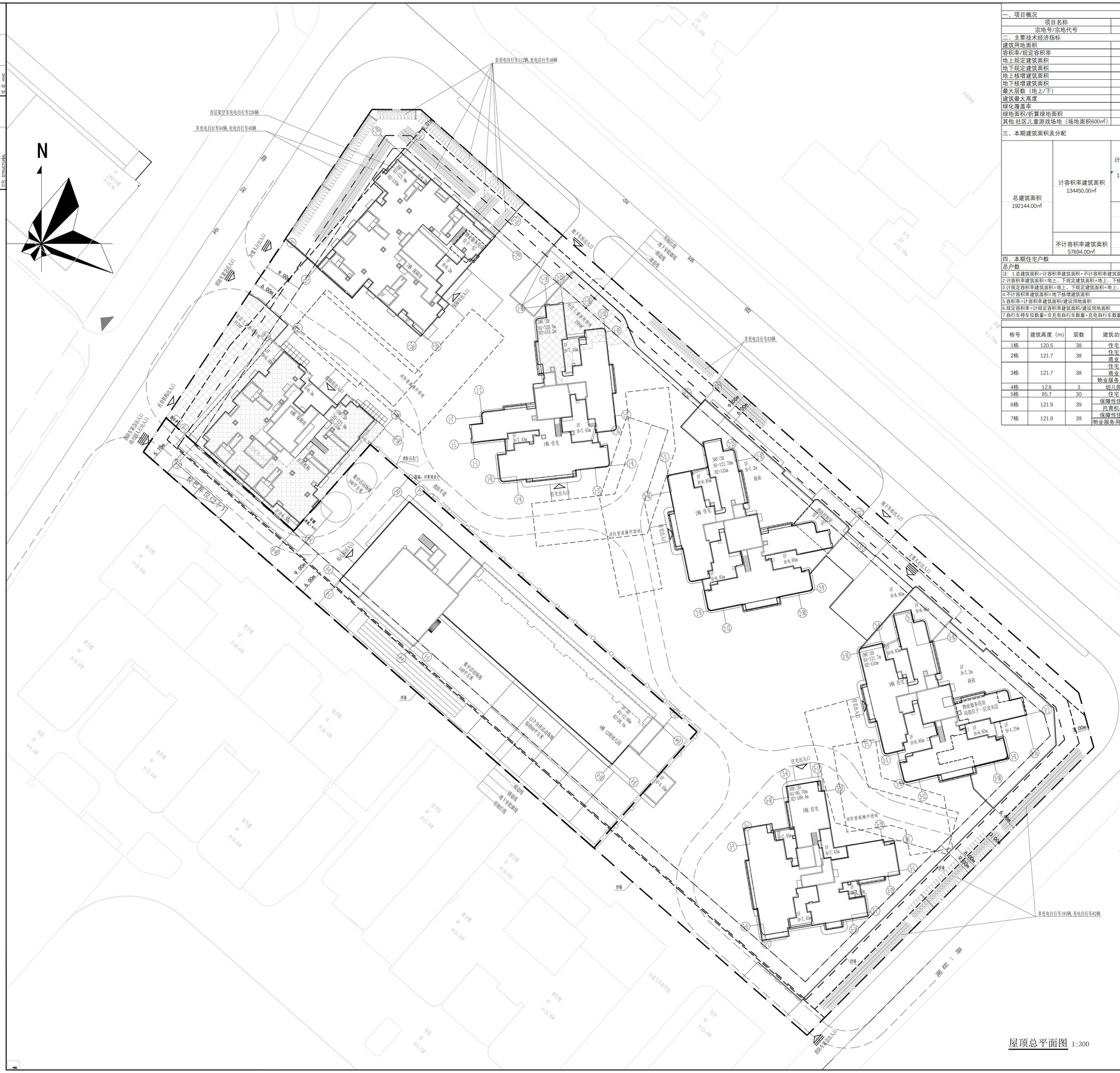
专业 DISCIPLINE	签名 SIGNATURE	专业 DISCIPLINE	签名 SIGNATURE	专业 DISCIPLINE	签名 SIGNATURE
总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECT-URE		结构 STRUCTURAL	
给排水 PLUMBING		电气 ELECTRICAL		暖通 HVAC	



屋顶总平面图 1:300

主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	天宸云境府	用地单位	深圳市宏发房地产开发有限公司
宗地号/宗地代号	A126-0692	用地位置	航城街道凯成二路和利达路交会处东北侧

二、主要技术经济指标			
建筑用地面积	21574.7㎡	总建筑面积	192144.00㎡
容积率/规定容积率	6.24\5.72	计容积率建筑面积	134450.00㎡
地上规定建筑面积	123371.00㎡	不计容积率建筑面积	57694.00㎡
地下规定建筑面积	/	地上核减建筑面积	/
地上核增建筑面积	11079.00㎡	地下核减建筑面积	/
地下核增建筑面积	57694.00㎡	建筑覆盖率（一/二级）	34.5%\24.91%
最大层数（地上/下）	39层\3层	建筑基底面积（一/二级）	7445.69㎡\5373.68㎡
建筑最大高度	121.9m	机动车停车位(地上/地下)	0辆\1424辆
绿化覆盖率	40.00%	自行车停车位(地上/地下)	878辆\0辆
绿地面积/折算绿地面积	769.23㎡\7860.59㎡	公共开放空间	/
其他:社区儿童游戏场地（场地面积600㎡）			

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 192144.00㎡	计容积率建筑面积 134450.00㎡	计规定容积率建筑面积 123371.00㎡	地上	住宅	11766l.00㎡	/	11766l.00㎡
				其中 住宅	69350.00㎡	/	69350.00㎡
				保障性住房	48064.00㎡	/	48064.00㎡
				物业服务用房	247.00㎡	/	247.00㎡
				商业	1000.00㎡	/	1000.00㎡
				幼儿园	3960㎡（占地3960㎡）	/	3960.00㎡
				托育机构	750.00㎡	/	750.00㎡
			地下		/	/	/
		地上核增建筑面积 11079.00㎡		架空停车场	614.00㎡		
				架空绿化休闲	2623.00㎡		
				消防避难空间	6808.00㎡		
				屋面楼电梯间及机房	1034.00㎡		
	不计容积率建筑面积 57694.00㎡	地下核增建筑面积 57694.00㎡		公用设备用房	6335.00㎡		
				共用停车库	51359.00㎡		

四、本期住宅户数

总户数	1675户（含保障性住房900户）

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
7.自行车停车位数量=非充电自行车数量+充电自行车数量*1.2

地上建筑分栋指标

栋号	建筑高度（m）	层数	建筑功能	计规定容积率建筑面积（m²）	核减面积（m²）	核增功能	核增面积（m²）
1栋	120.5	38	住宅	18095	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面楼梯间及机房	2087
2栋	121.7	38	住宅	18253	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面楼梯间及机房	2337
			商业	345	0		0
3栋	121.7	38	住宅	18255	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面楼梯间及机房	2023
			商业	655	0		0
			物业服务用房	212	0		0
4栋	12.6	3	幼儿园	3960	0	架空绿化休闲、屋面楼梯间及机房	147
5栋	95.7	30	住宅	14747	0	架空绿化休闲、屋面楼梯间及机房	639
6栋	121.9	39	保障性住房	24005	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面楼梯间及机房	1623
			托育机构	750	0		0
7栋	121.9	39	保障性住房	24059	0	架空停车场、消防避难空间、屋面楼梯间及机房	2223
			物业服务用房	35	0		

图 例

	新建建筑物
	新建道路
	测量坐标
	室内地坪标高
	室外设计标高
	市政道路标高
	建筑出入口
	地下车库出入口/次要人行出入口/消防车紧急出入口
	主要人行出入口
	用地红线
	地下室范围线
	多层控制线
	高层控制线
	充电自行车
	非充电自行车
	围墙
	消防登高操作场地

说明

1、本图依据建设单位提供的设计任务书、方案设计文件、地形图及周边市政道路等资料进行设计；
2、图中所标尺寸均为建筑外轮廓尺寸、坐标、尺寸、标高均以米为单位；
3、建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标；
4、图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程系；
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F表示建筑物地上层数，D表示地下室层数，H1表示建筑消防高度，H2表示规划建筑海拔高度；
7、本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2023年)、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定；
8、日照分析结论：通过日照分析，住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日3h或冬至日不少于1h(保证每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照)；幼儿园的幼儿生活用房活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日满窗日照大于3h；
9 、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；
10、图中道路开口仅为示意，最终以规划部门批复为准；
11、图中地面铺装、坑洼、台阶、园路、绿化等仅为示意，具体以景观设计为准；
12、红线外部分仅为示意，非本次蓝线范围；
13、图中消防登高场地与建筑之间不设置妨碍消防车操作的架空管线、树木、车库出入等障碍；
14、消防车道宽度4米，消防车道穿过建筑物时，净高4米；消防车道坡度（10%(登高面场地坡度3%)；
15、电动自行车充电位的配置比例不低于配建自行车停车位的20%；
16、本图及单体设计图纸主要用于规划报备，其它不属于国土空间管控的设计内容（如暖通水电结构等专业）不属于规划报审范围，涉及工程强制性规范的设计内容由设计单位负责。

筑道设计 ZHUDAODESIGN
深圳市筑道建筑工程设计有限公司
SHENZHEN ZHUDAO ARCHITECTURAL ENGINEERING DESIGN CO.,LTD
工程设计证书编号： A144009577
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE NO: A144009577

序号 I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0		2026.01
1		
2		
3		
4		
5		
6		

注意 NOTICE
此图纸版本归有关设计单位所有,未经许可切勿翻印。
严禁变量此图,一切应使用内数字标注尺寸为准,并于现场复核。
所有设计图以最新版本为有效版本，旧版本图纸自动失效。
使用此图应同时参照相关图纸和其它设计文件。
如发现有任何矛盾之处应立即通知本设计单位建筑师和工程师。

平面位置示意 KEY PLAN

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 邱定权
注册号： 4400957-060
有效期： 至2026年03月

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP

广东省建设工程设计出图专用章
单位名称:深圳市筑道建筑工程设计有限公司
业务范围:建设行业建筑工程甲级
资质证书编号:A144009577
有效期至:2025年05月17日

设计总负责人 PROJECT PRINCIPAL	邱定锐	邱定锐
项目经理 PROJECT MANAGER	孟春向	孟春向
主创建筑师 PROJ DESIGNER		
审定 APPROVED BY	邱定锐	邱定锐
审核 REVIEWED BY	严锋	严锋
专业负责 DISCIPLINE PRINCIPAL	陈汝锋	陈汝锋
校对 CHECKED BY	张彩霞	张彩霞
设计 DRAWN BY	陈汝锋	陈汝锋

建设单位 CLIENT
深圳市宏发房地产开发有限公司

项目名称 PROJECT NAME
天宸云境府

子项名称 SUBTITLE NAME
总图

图 名 DRAWING TITLE
屋顶总平面图

设计号 PROJECT NO.	24-ZDQH-01		
子项号 SUBTITLE NO.		版 次 EDITION NO.	V1.0
设计阶段 DESIGN PHASE	施工图	专 业 DISCIPLINE	建筑
图 号 SHEET NO.	JS-Z-C01	图 幅 SHEET SIZE	A0
比 例 SCALE	1:300	日 期 DATE	2026.01