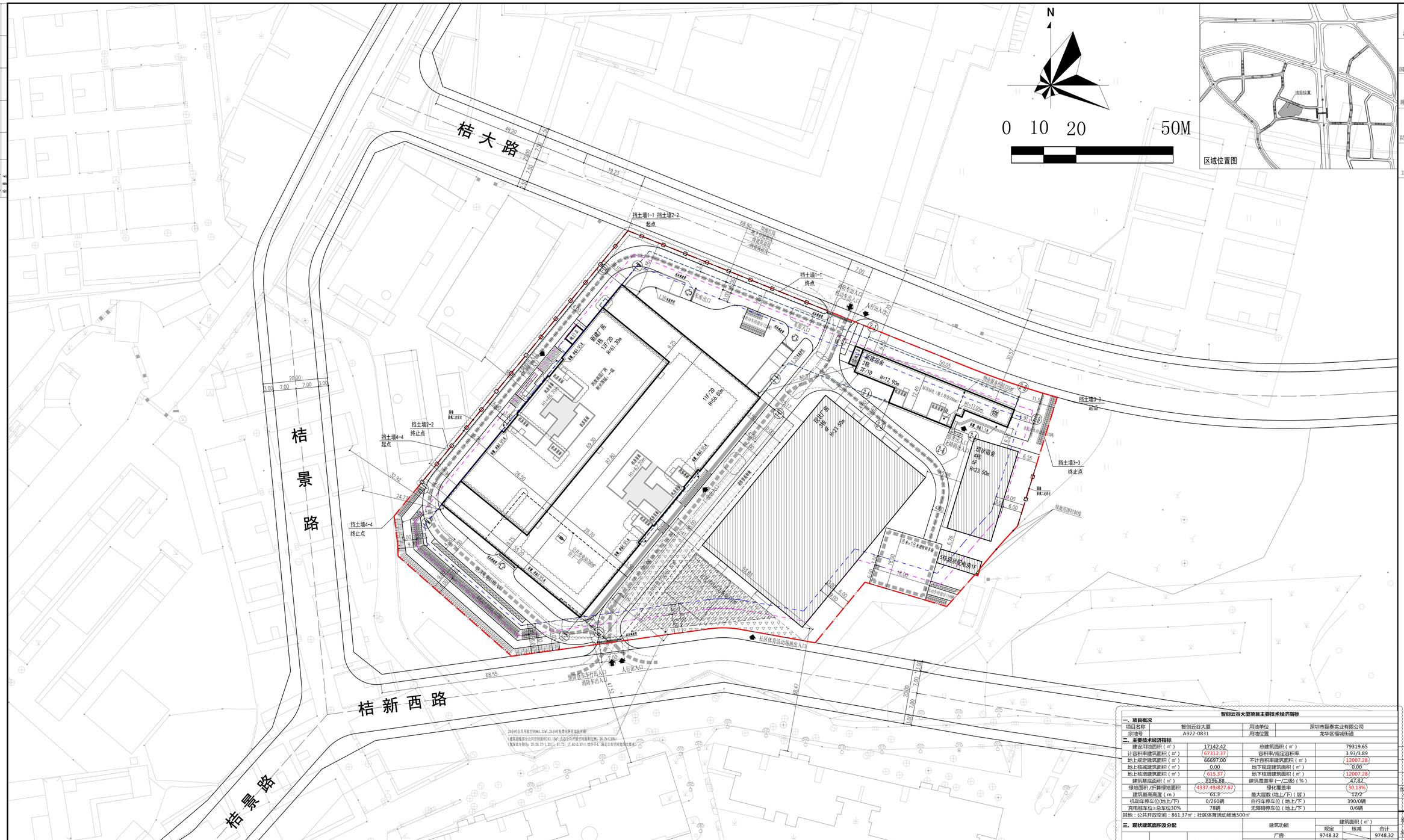

屋顶总平面图 1:400

设计说明

1. 设计依据:
   (1)建设单位提供的设计任务书以及沟通要求;
   (2)建设单位提供的用地红线、现状建筑结构文件。
2. 本图坐标采用大地2000坐标系统及1985年黄海高程。
3. 图中建筑物平面为建筑物的屋顶外轮廓平面，地下室轮廓为地下室平面外墙面轮廓。
4. 图中所注距离：建筑物指外墙皮，道路指路缘石内缘。
   图中所标注坐标：建、构筑物指外墙轴线交点坐标，红线指用地红线折线点坐标。
   图中标注的尺寸均为建筑物本身，相邻建筑物外墙面之间、建筑物(或地下室)与相临构筑物、地块界线或道路边线之间的距离。
   图中所注标高为场地、道路设计地面标高;
5. 消防车道承受荷载不小于36T。
6. 道路路面均为双面坡，路的纵坡以百分数计，横坡均为1.5%。
7. 图中所标柱坐标、尺寸、标高、曲线半径均以米为单位。
8. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规范》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定;
9. 日照分析结论:通过日照分析，项目建成后，对周边日照需求建筑不产生影响;4栋现状宿舍有超过半数的房间满足冬至日不少于1小时(满足《深圳市建筑设计规则》2022版的宿舍日照要求)。2栋新建宿舍满足有超过半数的房间满足冬至日不少于1小时的日照要求，满足《深圳市建筑设计规则》2024版，但不执行。
10. 社区公配包括公共充电站(700m²)，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。
11. 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。
12. 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备案改相关手续)
13. 本项目建筑物海拔高度最高点为 米/含塔吊海拔高度最高点为 米(1985国家高程基准，含避雷针、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约230米的限高要求。我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
14. 物业服务用房的管理归全体业主所有。

楼间距说明:
《建筑设计防火规范》(2018年版)3.4厂房的防火间距:高层丙类厂房与一、二级多层民用建筑之间的最小距离为13m。
《建筑设计防火规范》(2018年版)3.4.5 丙、丁、戊类厂房与民用建筑的耐火等级均为一、二级时，丙、丁、戊类厂房与民用建筑的防火间距可适当减小，
但应符合下列规定:1. 当较高一面外墙为无门、窗、洞口的防火墙，或比相邻较低一座建筑屋面高15m及以下范围内的外墙为无门、窗、洞口的防火墙时，其防火间距不限。
《建筑设计防火规范》(2018年版)5.2.2民用建筑之间的防火间距:一、二级的裙房和其他民用建筑和一、二级的裙房和其他民用建筑之间的防火间距最小距离为6m。

图例:

新建建筑物		用地红线	
已有建筑物		建筑退线	
道路边线及转弯半径		地下室外轮廓线	
H	室外至建筑屋面结构面之间的高度	26F/3D	8F，地上层数 3D，地下层数
H1	室外至建筑机房屋顶之间的高度	H=80.25-300 H1=80.10-0.25	测量坐标
	公共开放空间		人行出入口 单体出入口
	社区体育活动场地		车行出入口
	物业服务用房		车库出入口
	公共充电站	57.75 H=55.00±1	正负零标高
43.200	市政道路标高		围墙
57.300	场地设计标高(建筑完成面)	R0.02/5% R0.02/0.5m	场地坡度
57.300(结)	场地设计标高(结构标高)		消防登高面
	消防登高场地		消防登高面
	屋顶绿化		地面绿地

智创云谷大厦项目主要技术经济指标

一、项目概况			
项目名称	智创云谷大厦	用地单位	深圳市磊泰实业有限公司
宗地号	A922-0831	用地位置	龙华区福城街道

二、主要技术经济指标			
建设用地面积（㎡）	17142.42	总建筑面积（㎡）	79319.65
计容积率建筑面积（㎡）	(67312.37)	容积率/规定容积率	3.93/3.89
地上规定建筑面积（㎡）	66697.00	不计容积率建筑面积（㎡）	(12007.28)
地上核减建筑面积（㎡）	0.00	地下规定建筑面积（㎡）	0.00
地上核增建筑面积（㎡）	(615.37)	地下核增建筑面积（㎡）	(12007.28)
建筑基底面积（㎡）	8196.88	建筑覆盖率（一/二级）（%）	47.82
绿地面积/折算绿地面积	(4337.49/827.67)	绿化覆盖率	(30.13%)
建筑最高高度（m）	61.3	最大层数（地上/下）（层）	12/2
机动车停车位(地上/下)	0/260辆	自行车停车位（地上/下）	390/0辆
充电桩车位≥总车位30%	78辆	无障碍停车位（地上/下）	0/6辆

其他：公共开放空间：861.37㎡；社区体育活动场地500㎡

三、现状建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面（㎡）	其中	厂房	9748.32		9748.32
				产业配套用房	2824.61		2824.61
				宿舍	2763.83		2763.83
				配电房	60.78		60.78
		12572.93		公共配套设施	0.00		0.00
		地上核增建筑面积（㎡）		/			
	12572.93	0.00					
	不计容积率建筑面积（㎡）	地下规定建筑面积（㎡）					
		0.00					
12572.93		地下核增建筑面积（㎡）		/			
0.00		0.00					

三、新建建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡）		
					规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面（㎡）		厂房（包含消防控制室）	52093.07		52093.07
				宿舍	1196		1196
				物业服务用房	135		135
		54124.07		公共配套设施	公共充电站	700	
	(54739.44)	地上核增建筑面积（㎡）		屋面楼电梯间及机房	(615.37)		(615.37)
		(615.37)					
	不计容积率建筑	地下规定建筑面积（㎡）		/			
		0.00					
(66746.72)	(12007.28)	地下核增建筑面积（㎡）		共用停车库	(10292.39)		(12007.28)
		(12007.28)		公用设备用房	(1714.89)		

四、其他建筑地上分栋指标							
栋号	高度	层数	规定功能	规定面积	核减面积	核增功能	核增面积
1栋	61.3米	12层	厂房	52093.07		屋面楼电梯间及机房	(561.34)
			公共充电站	700			
2栋	12.9米	3层	宿舍	1196		屋面楼电梯间及机房	54.03
			物业服务用房	135			
			合计	54124.07		合计	(615.37)

注册章

国土局审查专用章

施工图设计审查专用章

防火设计自审小组审核专用章

工程设计出图专用章

版次 NO	日期 DATE	摘要 ABSTRACT
		修改 REVISIONS

建设单位 CONTRACTOR	深圳市磊泰实业有限公司	
项目名称 PROJECT	智创云谷大厦	
子项名称 SUB PROJECT	通用图	
工程代号 JOB NUMBER	SZ-23-03	
职责	姓名	签署
项目负责人 PROJECT CHIEF	叶荣	叶荣
专业负责人 CHIEF	叶荣	叶荣
审定 APPROVED	方仕友	方仕友
审核 EXAMINED	叶荣	叶荣
校对 CHECKED	方仕友	方仕友
设计 DESIGNED	方震	方震

图名	屋顶总平面图	TITLE	
专业	建筑 CATEGORY	图号	总-21-01图 DRAWN NO.
比例 1:400 SCALE		日期	2025.12.25 DATE

北京世纪中天国际建筑设计有限公司
BEIJING CENTURY PEAK INTERNATIONAL ARCHITECTURE DESIGNING CO.LTD

设计资质等级：甲级 证书号 AW1110010539