屋顶总平面图 1:250

一、项目概况

项目名称	梧桐公馆	用地单位	深圳市梧桐山实业股份有限公司 深圳市总章置地有限公司
宗地号/宗地代码	H228-0056	用地位置	罗湖区莲塘街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积 (m²)	8819.14	总建筑面积 (m²)	106927.36
规定容积率	6.15	计容积率建筑面积 (m²)	65544.48
地上规定建筑面积 (m²)	54154.00	不计容积率建筑面积 (m²)	41382.88
地下规定建筑面积 (m²)	-	地上核减建筑面积 (m²)	-
地上核增建筑面积 (m²)	11390.48	地下核减建筑面积 (m²)	-
地下核增建筑面积 (m²)	41382.88	建筑覆盖率(一/二级) (%)	44.63/19.17
最大层数(地上/下) (层)	44 / 7	建筑基底面积 (m²)	3936.40
绿化覆盖率 (%)	40.00	机动车停车位(地上/下) (辆)	84/530
绿地面积/折算绿地面积 (m²)	320.48/3207.55	自行车停车位(地上/下) (辆)	229/0

备注：公共开放空间面积：441m²(退线范围面积：108m²，108/441=24.5%，占比≤30%；室内公共开放空间面积：181m²,181/441=41.0%，占比≤50%；)；社区体育活动场地面积：440m²；机动车停车位共计614辆；其中普通停车位412辆，充电桩普通车位185辆（占比≥30%），微型车位,6辆（6*0.7=4辆）；无障碍停车位共13辆（占比≥2%）；全部预留设置充电桩的条件。自行车停车位：229辆，（其中：普通自行车停车位：183辆；电动自行车充电停车位46辆）

三、本期建筑面积及分配

总建筑面积 (m²)						建筑功能	建筑面积（m²） 规定	核减	合计
106927.36	计容积率建筑面积 (m²)	65544.48	计规定容积率建筑面积 (m²)	54154.00	地上	住宅(含消防控制室)	51144.00	0.00	51144.00
						商业	250.00	0.00	250.00
						物业服务用房	110.00	0.00	110.00
						社区健康服务中心	1400.00	0.00	1400.00
						警务室	50.00	0.00	50.00
						公交首末站	1200.00	0.00	1200.00
					地下				
			地上核增建筑面积 (m²)	11390.48		消防避难层、消防避难空间	2552.10		
						社区体育活动场地专用交通空间	85.92		
						架空停车场	4351.79		
						变配电房	901.81		
						风雨连廊	444.27		
						架空绿化、架空休闲	2185.83		
						屋面楼电梯间及机房	571.67		
						穿越非住宅楼层的核心筒	297.09		
	不计容积率建筑面积（m²）	41382.88	地下核增建筑面积 (m²)	41382.88		共用停车库	36728.07		
						公用设备用房	4408.94		
						城市公共通道	146.07		
						架空休闲	20.22		
						垃圾收集房	79.58		

说明

1. 本图依据甲方提供的用地红线图和现状地形图进行设计绘制。
2. 本图采用1956黄海高程系，坐标系为2000国家大地坐标系
3. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
4. 图中F为地上楼层数，D为地下楼层数
5. 图中标注的尺寸均为建筑物与建筑物、建筑物与道路、绿地或用地红线的尺寸，均为其外墙面之间的距离。
6. 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。
7. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
8. 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。
9. 建筑物的定位坐标是建筑物的轴线交叉点坐标。
10. 图中建筑物轮廓均为建筑物主体外墙轮廓平面，地下室轮廓为地下室最大外墙轮廓范围。
11. 基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全排施，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。
12. 本图设计内容仅限用地红线内部分；红线外部分仅为示意，不属于本图的审批内容。
13. 通过日照分析，项目周边住宅拟建面满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求。项目周边住宅拟建后仍满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求；本项目拟建面南侧学校普通教室满足冬至日满窗日照不低于2小时的日照标准，至少有1间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。本项目拟建后南侧学校普通教室仍然满足冬至日满窗日照不低于2小时的日照标准，仍然有1间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。项目内每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求，综上，该项目日照符合《深圳市建筑设计规则》相关要求。
14. 园林景观设计均为示意，详见二次设计。
15. 生活垃圾一般垃圾暂存点设置在半地下室一层；生活垃圾专项垃圾暂存点放置于半地下一层室外（位置及大小仅为示意），按城管部门相关要求进行布设，并同步报批。专项垃圾暂存点围挡由景观二次设计；另在1栋三单元半地下四层及五层各设有一处垃圾收集点。
16. 社区体育活动场地专用电梯仅在半地下五层及地上二层设有电梯门；半地下一层及半地下三层设有电梯轿厢门；
17. 本项目外挂的住宅成品烟道、商业成品烟道和高空排放的地下室风井已做好立面设计处理。

图例：

- 用地红线
- 一级建筑退线
- 二级建筑退线
- 梧桐山风景区保护范围控制线
- 河道蓝线
- 水域控制线
- 道路中心线
- 地下建筑轮廓线
- 市政及规划道路
- 公共开放空间
- 社区体育活动场地
- 人行/车行出入口 车库出入口
- 住宅/物业服务用房/公交首末站 社区健康服务中心/消防控制室 出入口(兼无障碍出入口)
- 消防紧急出入口
- 普通自行车
- 电动自行车
- 化粪池(埋地设置)
- 化粪池(埋地设置)
- 雨水收集池(埋地设置)

建设单位 CLIENT	深圳市梧桐山实业股份有限公司 深圳市总章置地有限公司
工程名称 PROJECT	梧桐公馆
图名 DWG TITLE	屋顶总平面图
项目负责 PROJECT CHIEF	王 珊
审定 AUTHORIZED BY	谢孝年
审核 APPROVED BY	王迪钦
专业负责 CHIEF	李长明
校对 CHECKED BY	谢孝年
设计 DESIGNED BY	李香琴
工程编号 PROJECT NO.	HZ2021-109
图号 DWG NO.	02/10/01-01
电子存档号 ARCHIVE NO.	02/10/01-01

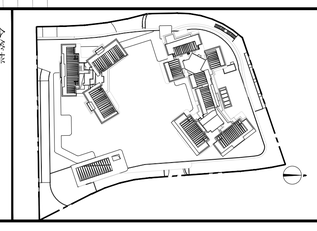
版次 NO.	A
图别 DWG TYPE	报建文件
日期 DATE	2025.09

本图版权归深圳市华筑工程设计有限公司所有
未经书面允许不得用于该项目以外的其他用途

会签栏

总图	
建筑	
结构	
给排水	
空调通风	
电气	

STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN



PLAN KEY PLAN

修改记录 REVISION RECORD

版次 REVISION	日期 DATE	摘要 DESCRIPTION

深圳市华筑工程设计有限公司
SHENZHEN HUAZHU ARCHITECTURAL & ENGINEERING DESIGN CO., LTD.
设计阶段/等级：甲级
DESIGN STAGE/GRADE: A
国家工程设计许可证：A144017297
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENCE NO.