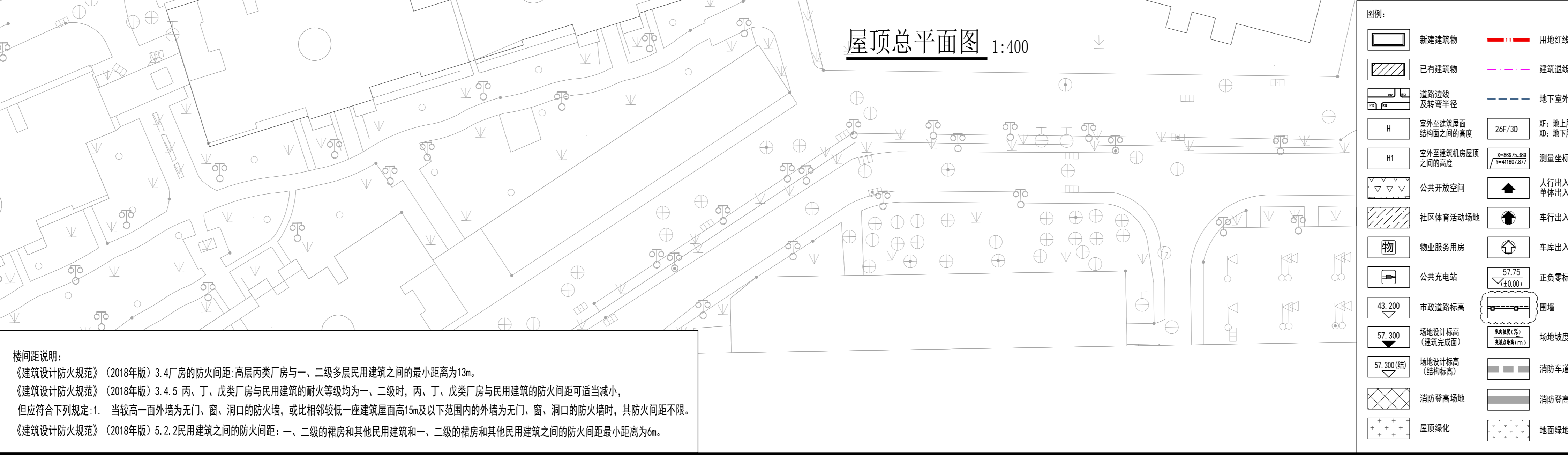


注册章
 国土局审查专用章
 施工图设计审查专用章
 防火设计自审小组审核专用章
 工程设计出图专用章

设计说明

- 设计依据:
 - 建设单位提供的设计任务书及沟通要求;
 - 建设单位提供的用地红线、现状建筑结构文件;
 - 本图坐标采用大地2000坐标系及1985国家高程。
 - 图中建筑物平面为建筑物的屋顶轮廓平面,地下室轮廓为地下室外轮廓平面。
 - 图中所注距离:建筑物外缘、道路指指线内缘。
 - 图中所注标高:建、构筑物指外缘轴点坐标,红线指用地红线折点坐标,图中所注的尺寸均为建筑物本身、相邻建筑物外缘面之间、建筑物(或地下室)与相邻构筑物、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;
 - 消防车通道净宽不小于3.6m。
 - 道路路面均为双车道,路的横坡以百分比计,横坡均为1.5%。
 - 图中所标柱坐标、尺寸、标高、曲线半径均以米为单位。
 - 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;
 - 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,包干执行。
 - 社区公配包括公共充电桩(700m),物业产权属于龙华区政府,由龙华区政府相关部门代表龙华区政府实行分级、分类管理。
 - 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。
 - 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。(但因开设路口以及开口以外的工程规划许可及其附内容变化的,应办理变更工程规划许可或施工图修编备案相关手续)
 - 本项目建筑物净空控制高度最高为米(含常备高度最高为米(1985国家高程基准,含建筑、结构、围护、施工机具等附属设施),未突破该区域深圳市净空控制高度约200米的限高要求,我公司在项目开发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。
 - 物业服务用房的管理均全物业所有。



管创云谷大厦项目主要经济技术指标

| 一、项目概况 | | 管创云谷大厦 | | 用地单位 | | 深圳市福泰实业有限公司 | |
|---------------|----------------|------------------|-----------|--------------------------------|----------------|------------------|----------|
| 项目名称 | 管创云谷大厦 | 用地位置 | 龙华区福城街道 | 宗地号 | A922-0831 | 容积率 | 3.93 |
| 建设用地面积 (m²) | 17142.42 | 总建筑面积 (m²) | 79319.65 | 容积率/规定容积率 | 3.93/3.89 | 地上规定建筑面积 (m²) | 66697.00 |
| 计容积率建筑面积 (m²) | 67312.37 | 容积率/规定容积率 | 3.93/3.89 | 地上核增建筑面积 (m²) | 0.00 | 地下规定建筑面积 (m²) | 0.00 |
| 地上规定建筑面积 (m²) | 66697.00 | 不计容积率建筑面积 (m²) | 12007.28 | 地上核减建筑面积 (m²) | 615.37 | 地上核增建筑面积 (m²) | 12007.28 |
| 地上核减建筑面积 (m²) | 0.00 | 地上核增建筑面积 (m²) | 12007.28 | 建筑基底面积 (m²) | 8196.68 | 建筑覆盖率 (一、二级) (%) | 47.82 |
| 地上核增建筑面积 (m²) | 615.37 | 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% |
| 建筑基底面积 (m²) | 8196.68 | 建筑覆盖率 (一、二级) (%) | 47.82 | 建筑最高高度 (m) | 61.3 | 最大层数 (地上/下) (层) | 12/2 |
| 绿地面积/折算绿地面积 | 4337.49/827.67 | 绿化覆盖率 | 30.13% | 机动车停车位(地上/下) | 0/260辆 | 自行车停车位(地上/下) | 390/0辆 |
| 建筑最高高度 (m) | 61.3 | 最大层数 (地上/下) (层) | 12/2 | 充电桩车位:总车位30% | 79辆 | 无障碍停车位(地上/下) | 0/6辆 |
| 机动车停车位(地上/下) | 0/260辆 | 自行车停车位(地上/下) | 390/0辆 | 其他:公共开放空间:861.37m²;社区体育场地500m² | | | |

三、现状建筑面积及分配

| 现状建筑面积 (m²) | 计容积率建筑面积 (m²) | 规定 | 核减 | 合计 | 建筑功能 | |
|-------------|---------------|--------|----|---------|------|----|
| | | | | | 规定 | 核减 |
| 9748.32 | 9748.32 | 厂房 | | 9748.32 | | |
| 2824.61 | 2824.61 | 产业配套用房 | | 2824.61 | | |
| 2763.83 | 2763.83 | 宿舍 | | 2763.83 | | |
| 60.78 | 60.78 | 配电房 | | 60.78 | | |
| 0.00 | 0.00 | 公共配套设施 | | 0.00 | | |

三、新建建筑面积及分配

| 新建建筑面积 (m²) | 计容积率建筑面积 (m²) | 规定 | 核减 | 合计 | 建筑功能 | |
|-------------|---------------|-------------|----|----------|------|----|
| | | | | | 规定 | 核减 |
| 52093.07 | 52093.07 | 厂房(包含消防控制室) | | 52093.07 | | |
| 1196 | 1196 | 宿舍 | | 1196 | | |
| 135 | 135 | 物业服务用房 | | 135 | | |
| 700 | 700 | 公共配套设施 | | 700 | | |
| 615.37 | 615.37 | 屋面电梯间及机房 | | 615.37 | | |

建设单位: 深圳市福泰实业有限公司 CONTRACTOR
 项目名称: 管创云谷大厦 PROJECT
 子项目名称: 通用图 SUB PROJECT
 工程代号: SJ-23-03 JOB NUMBER
 积责: 姓名 签署
 项目负责人: 叶荣 叶荣
 专业负责人: 叶荣 叶荣
 审核: 方仕友 方仕友
 校对: 叶荣 叶荣
 设计: 方仕友 方仕友
 姓名 屋顶总平面图 TITLE
 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 DESIGN CO.,LTD.
 设计资质等级: 甲级 证书号 AW111010539