ELECTRICAL 电气
TELECOM 弱电
SITE PLAN 总图
ARCHITECTURE 建筑
STRUCTURE 结构
PLUMBING 给排水
MECHNICAL 通暖

一、技术经济指标

项目名称	云谷里9、10栋	用地单位	深圳天安云城投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	宗地号 G03201-0027 宗地代码 440307602001GB00370	用地位置	龙岗区坂田街道坂李大道和冲之大道交会处西侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	34550.12 ㎡	总建筑面积	345517.29 ㎡
容积率/规定容积率	7.11/6.583	计容积率建筑面积	245536.49 ㎡
地上规定建筑面积	227260.00 ㎡	不计容积率建筑面积	99980.80 ㎡
地下规定建筑面积	150.00 ㎡	地上核减建筑面积	0 ㎡
地上核增建筑面积	18126.49 ㎡	地下核减建筑面积	0 ㎡
地下核增建筑面积	99980.80 ㎡	建筑覆盖率（一/二级）	一级60% 二级20%
最大层数（地上/下）	地上54层/地下4层（含半地下一层）	建筑基底面积	20730.07/6910.02 ㎡
建筑最高高度	179.98m	机动车停车位（地上/下）	2014个（5/2009）地上:小型车位5个；地下：小型车停车位1955个（含无障碍停车位20个、无障碍充电车位6个，充电桩停车位586个），微型车停车位77个（含充电桩停车位28个）。微型车停车位77个，按0.7折算为小型车位54个。
绿化覆盖率	35.00%	自行车停车位	1082个，其中地上115个（均为电动自行车充电车位），地下967个（含电动自行车充电车位102个）
绿地面积/折算绿地面积	1497.95/10594.60 ㎡	公共开放空间	3900 ㎡
拟建建筑物最高点海拔高度	247.55m	樟坑径机场航空限高	290/305m
其它			

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345517.29㎡	计容积率建筑面积245536.49㎡	计规定容积率建筑面积227410㎡	地上		商业（含商业文化设施3170㎡）	17985	0	17985
					物业服务用房（含业主委员会用房20㎡）	455	0	455
					住宅（含保障房34930㎡）	156000	0	156000
					酒店	45000	0	45000
				公配	18班幼儿园（用地5400㎡）	5000	0	5000
					文化活动室	1500	0	1500
					社区服务中心	400	0	400
					社区管理用房	300	0	300
					小型垃圾转运站	300	0	300
					公共厕所	120	0	120
					邮政所	100	0	100
					社区警务室	100	0	100
			地下	公配	通信机房	150	0	150
		地上核增建筑面积18126.49㎡			城市公共通道	4243.43		
					风雨连廊	176.83		
					架空绿化休闲	10907.73		
					消防避难空间	2798.50		
	不计容积率建筑面积99980.8㎡	地下核增建筑面积99980.8㎡			共用停车库	80093.27		
					公共设备用房	15084.01		
					城市公共通道	1203.99		
					架空绿化休闲	3599.53		

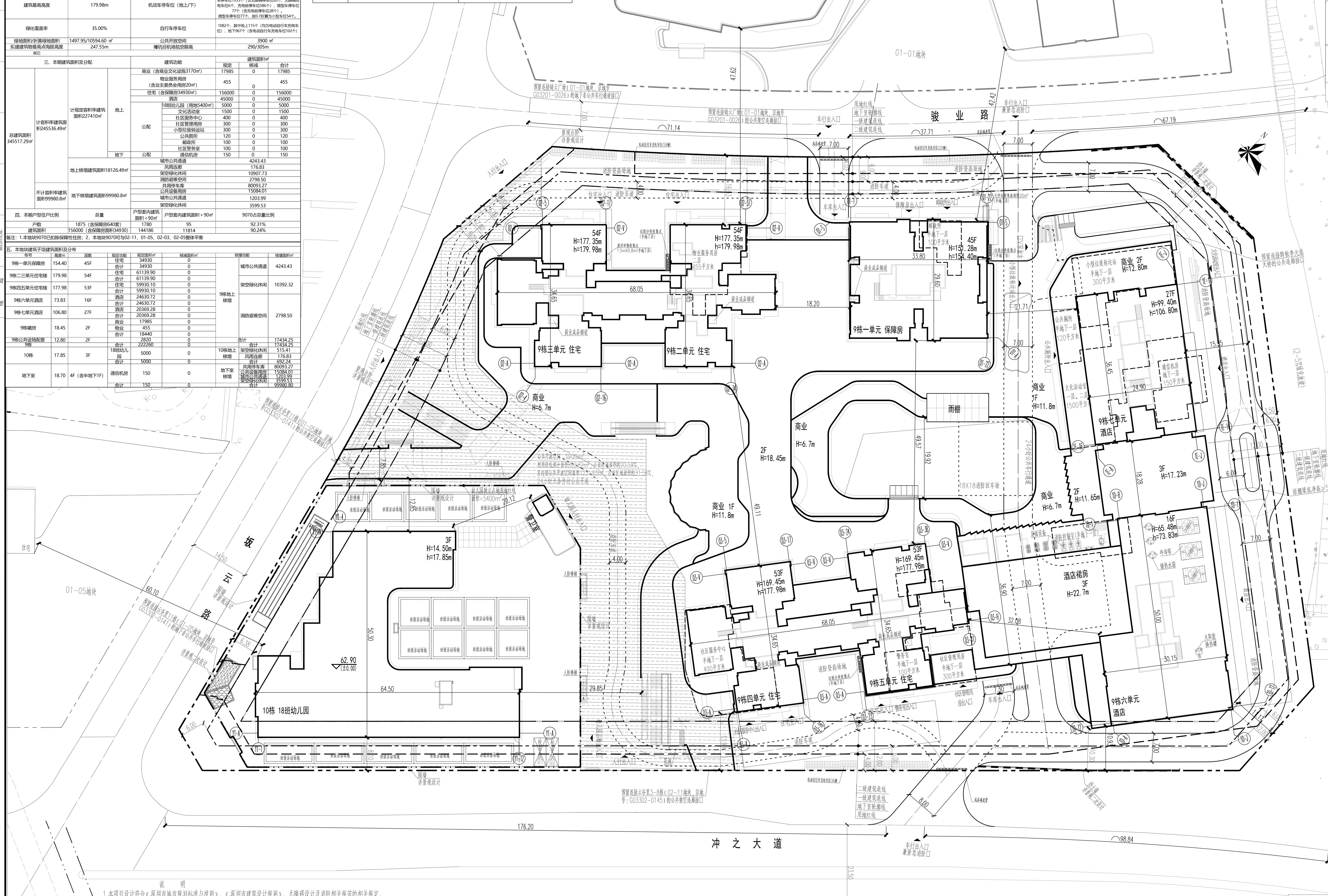
四、本期户型住户比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	户型套内建筑面积＞90㎡	9070占总量比例
户数	1875（含保障房640套）	1780	95	92.31%
建筑面积	156000（含保障房面积34930）	144186	11814	90.24%

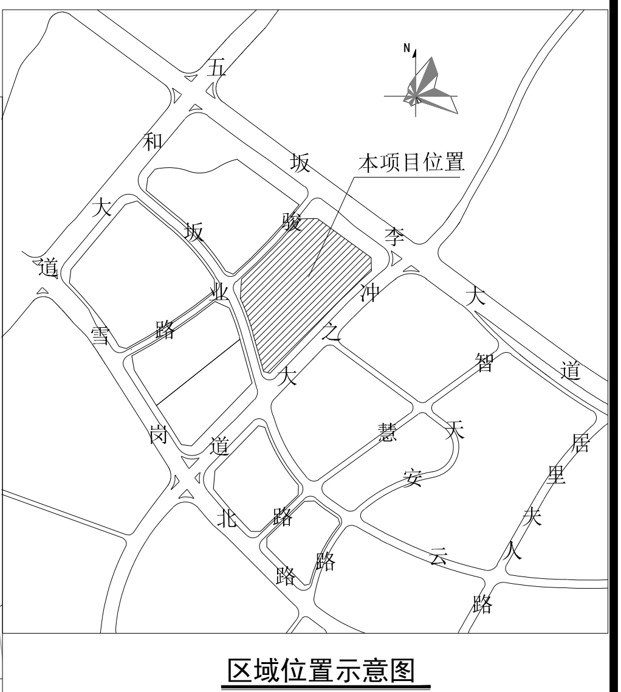
备注：1.本地块9070已扣除保障性住房；2，本地块9070可与02-11、01-05、02-03、02-05整体平衡

五、本地块建筑子项建筑面积及分布

栋号	高度m	层数	规定功能	规定面积㎡	核减面积㎡	核增功能		核增面积㎡
9栋一单元保障房	154.40	45F	住宅	34930	0	9栋地上核增	城市公共通道	4243.43
			合计	34930	0			
9栋二三单元住宅楼	179.98	54F	住宅	61139.90	0		架空绿化休闲	10392.32
			合计	61139.90	0			
9栋四五单元住宅楼	177.98	53F	住宅	59930.10	0			
			合计	59930.10	0			
9栋六单元酒店	73.83	16F	酒店	24630.72	0		消防避难空间	2798.50
			合计	24630.72	0			
9栋七单元酒店	106.80	27F	酒店	20369.28	0			
			合计	20369.28	0			
9栋裙房	18.45	2F	商业	17985	0			
			物业	455	0			
			合计	18440	0			
9栋公共设施配套	12.80	2F		2820	0	合计		17434.25
9栋			合计	222260	0		合计	17434.25
10栋	17.85	3F	18班幼儿园	5000	0	10栋地上核增	架空绿化休闲	515.41
							风雨连廊	176.83
			合计	5000	0		合计	692.24
地下室	18.70	4F（含半地下1F）	通信机房	150	0	地下室核增	共用停车库	80093.27
							公共设备用房	15084.01
							城市公共通道	1203.99
							架空绿化休闲	3599.53
			合计	150	0		合计	99980.80

01-03、01-05、02-03、02-05、02-11地块整体平衡（不含保障房）	套内<90㎡的套数（套）	总套数	套内<90㎡的面积（㎡）	住宅总建筑面积（㎡）
01-03地块	1140	1235	109256	121070
01-05地块	630	675	52245	57850
02-03地块	920	920	70210	70210
02-05地块	304	456	27327	46175
02-11地块	764	1420	79626	176710
合计	3758	4706	338664	472015
	9070套数比		9070面积比	
	79.86%		71.75%	


骏业路
坂李大道
冲之大道
坂云路
01-01地块
01-05地块
商业
1栋二单元 宿舍
9栋一单元 保障房
9栋二单元 住宅
9栋三单元 住宅
9栋四单元 住宅
9栋五单元 住宅
9栋六单元 酒店
9栋七单元 酒店
10栋 18班幼儿园
54F H=177.35m h=179.98m
45F H=15?.28m h=154.40m
53F H=169.45m h=177.98m
27F H=99.40m h=106.80m
16F H=65.48m h=73.83m
3F H=14.50m h=17.85m
2F H=18.45m
商业 H=6.7m
商业 1F H=11.8m
商业 2F H=12.80m
酒店裙房 3F H=22.7m
3F H=17.23m
2F H=11.65m
雨棚
18X18消防扑救场
62.90 (±0.00)
176.20
98.84
71.14
67.19
37.71
车行出入口
人行出入口
消防登高场地
雨棚梁底净高≥5m
(2-5%绿化放坡)
预留连接云谷里11栋(01-05地块，宗地号G03302-0141)的公共架空连廊接口
预留连接云谷里3-8栋(02-11地块，宗地号:G03302-0145)的公共架空连廊接口
预留连接坂李大道天桥的公共连廊接口
用地红线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线


本项目位置
五和大道
坂雪岗大道
坂李大道
骏业路
冲之大道
智慧路
天安云路
居里夫人路
北路
N

区域位置示意图

总平面图 1:500

说　明

1.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》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。

2.通过日照分析：本项目属于天安岗头城市更新单元，住宅单体设计满足每套住宅至少有一个居住空间能获得大寒日不少于1小时日照，满足《深圳市建设计规则》第4.3.2.4.(1)条；
幼儿园生活用房满足冬至日底层满窗日照不少于3个小时的标准，满足《深圳市建设计规则》第4.3.2.(4)条；

3.本项目机动车停车位充电桩配置比例按30%设计，其余车位100%预留建设安装条件，项目按不低于配建自行车总车位的20%设置电动自行车充电位;该地块自行车位在天安岗头城市更新单元三期01-01地块额外统筹配建200个，在天安岗头城市更新单元三期02-11地块额外统筹配建200个；

4.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。

5.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

6.本图根据建设单位提供的规划设计要点、用地红线、地形图电子文件进行设计；

7.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。

8.建筑定位坐标为轴线交点坐标;图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑消防高度，h表示建筑规划高度。

9.本图则采用2000国家大地坐标系，高程为1956黄海高程系。

10.本项目9栋(±0.00)相当于绝对标高为69.00米，10栋幼儿园(±0.00)相当于绝对标高为62.90米。

11.园林绿化详景观二次设计。

12.本项目按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率≥70%。

13.根据《无碍设计规范》GB50763-2012的要求居住建筑应每100套房设置不少于2套无障碍住房。
本项目共1235套住宅，在低层预留25套可供改造的无障碍住房，占比2.02%,无障碍住房预留在9栋二单元125户型(25套)4F~11F、13F~26F、28F~30F.

14.本项目拟建建筑物最高点海拔高度为247.55m(合避雷针、女儿墙、施工机具等阶属设施后为267.55m,海拔高度采用1985国家高程)，经核，本项目位于《中国民用航空深圳安全监督管理局》(民航深圳局函[2020]88号)函中的D区和E区，未突破限高290米及305米高度要求及《中华人民共和国气象法》、《气象设施和气象探测环境保护条例》的相关规定要求。在本项目开发建设及使用管理过程中将严格按照深圳市净空保护控制有关规定及气象环境保护要求执行。

15.图中出地面人防楼梯投影面积不大于30m^{2}且周边维护墙体高度不大于0.5m。

图　例

— - - —	用地红线	— — —	地下室轮廓线
—— - ——	一级建筑退线	☐	现状建筑
—— ··· ——	二级建筑退线	▭	新建建筑
═══	机动车道	H=/h=	建筑消防/规划高度
▨	公共开放空间	01 02 03 04 05	机动车停车位
▬▬▬	带栏杆挡土墙		自行车 (非机动车停车位)
4.00 0.80	垃圾分类收集点		

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision

版　本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审　定 Examined	吕柱	吕柱
审　核 Checked	李勇	李勇
项目负责 Project Principal	张胜强,李清华	张胜强 李清华
专业负责 Special Field in Charge	李德真	李德真
校　对 Design Checked	韦薇	韦薇
设　计 Design	李德真	李德真
绘　图 Drawn	李德真	李德真

建设单位 Client
深圳天安云城投资发展有限公司

工程名称 Project Title
云谷里9、10栋

子项名称 Sub-Title
总图

图纸名称 Drawing title
总平面图

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG.NO.	人防图号 Air DEF.DWG.NO.
Z	ZS-001	

图别 DWG.Style	版号 Rev.	日期 Date
报建	A	2023-12

工程编号 Design NO. GC220667　比例 Scale 1:500

CAPOL 華陽國際
深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.