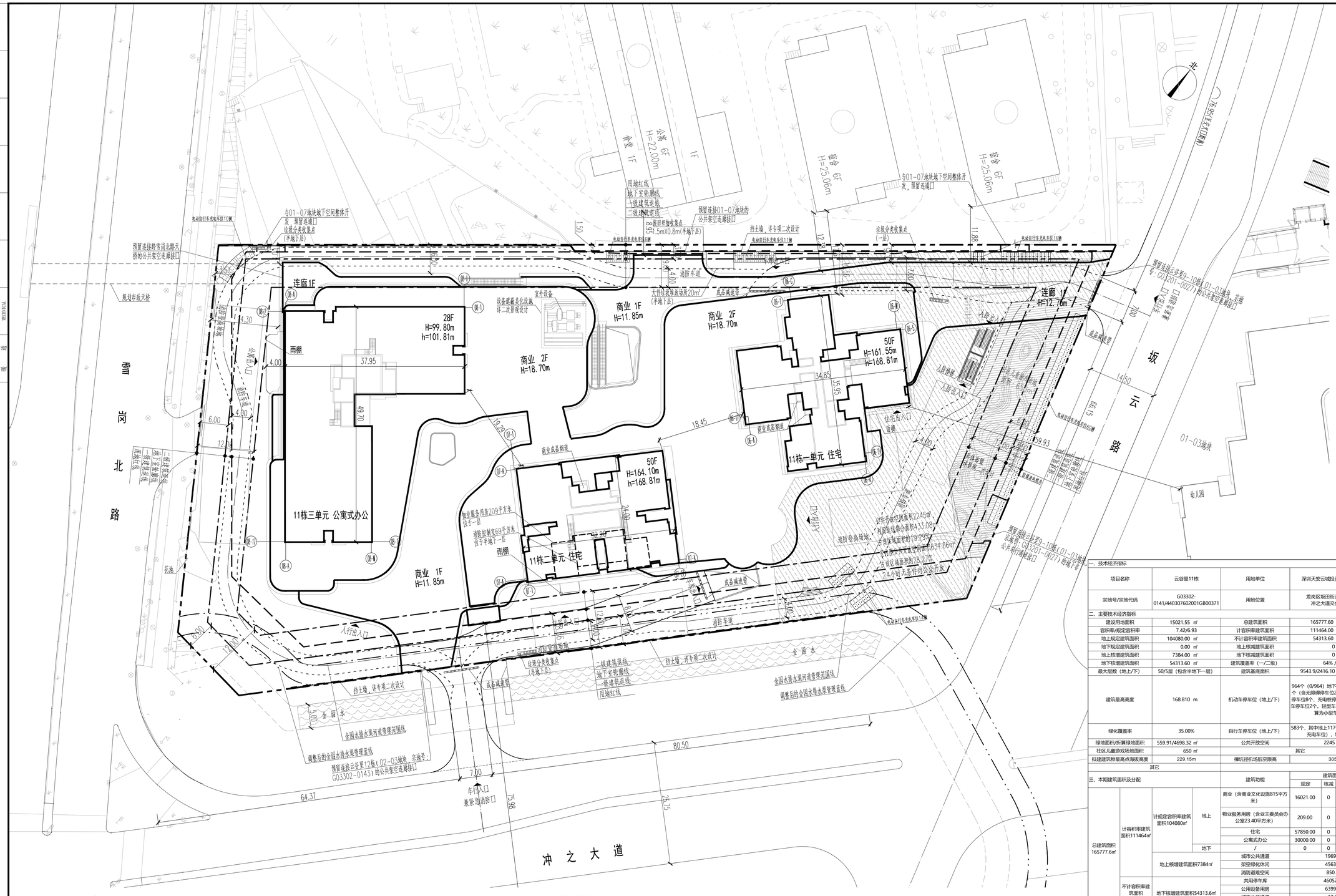
建筑 ARCHITECTURE
结构 STRUCTURE
给排水 PLUMBING
暖通 HEATING
电气 ELECTRICAL
弱电 TELECOM
总图 SITE PLAN



总平面图 1:400

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		社区儿童游戏场地
	公共开放空间		自行车(非机动车停车位)
	带栏杆挡土墙	H=/h=	建筑消防/规划高度
4.00	垃圾分类收集点		金盾水明渠范围

说 明

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。
2.遵过日照分析：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；
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；
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.本图阐采用2000国家大地坐标系，高程为1956黄海高程系。
10.本项目(±0.00)相当于绝对标高为60.40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675套住宅，在供应预留14套可供改造的无障碍住房占比2.07%,无障碍住房预留在11栋一单元12层户型(14套)4F~12F、14F~18F。
14.本项目拟建建筑物最高点海拔高度为229.15m(含避雷针、女儿墙、施工机具等防属设施后为249.15m,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E区，未突破限高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.图中出地面入防核楼梯投影面积不大于30m²且周边维护墙体高度不大于0.5m。

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%	

一、技术经济指标

项目名称	云谷里11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	G03302-0141/4403076020O1GB00371	用地位置	龙岗区坂田街道雪岗北路和冲之大道交会处西北侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	15021.55 ㎡	总建筑面积	165777.60 ㎡
容积率/规定容积率	7.42/6.93	计容积率建筑面积	111464.00 ㎡
地上规定建筑面积	104080.00 ㎡	不计容积率建筑面积	54313.60 ㎡
地下规定建筑面积	0.00 ㎡	地上核减建筑面积	0 ㎡
地上核增建筑面积	7384.00 ㎡	地下核减建筑面积	0 ㎡
地下核增建筑面积	54313.60 ㎡	建筑覆盖率（一/二级）	64% /17%
最大层数（地上/下）	50/5层（包含半地下一层）	建筑基底面积	9543.9/2416.10 ㎡
建筑最高高度	168.810 m	机动车停车位（地上/下）	964个（0/964）地下：小型车停车位961个（含无障碍停车位24个，无障碍充电桩停车位8个，充电桩停车位282个），轻型车停车位2个。轻型车停车位2个，按1.5折算为小型车位3个。
绿化覆盖率	35.00%	自行车停车位（地上/下）	583个，其中地上117个（均为电动自行车充电车位），地下466个。
绿地面积/折算绿地面积	559.91/4698.32 ㎡	公共开放空间	2245 ㎡
社区儿童游戏场地面积	650 ㎡	其它	
拟建建筑物最高点海拔高度	229.15m	穆坑径机场航空限高	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165777.6㎡	计容积率建筑面积111464㎡	计规定容积率建筑面积104080㎡	地上	商业（含商业文化设施815平方米）	16021.00	0	16021.00
				物业服务用房（含业主委员会办公室23.40平方米）	209.00	0	209.00
				住宅	57850.00	0	57850.00
				公寓式办公	30000.00	0	30000.00
			地下	/	0	0	0
		地上核增建筑面积7384㎡		城市公共通道	1969.90		
				架空绿化休闲	4563.80		
				消防避难空间	850.30		
	不计容积率建筑面积54313.6㎡	地下核增建筑面积54313.6㎡		共用停车库	46052.70		
				公用设备用房	6399.80		
				城市公共通道	17.60		
				架空绿化休闲	1843.50		

四、本期户型住户比例

总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数 675	630	93.33%
建筑面积 57850	52245	90.31%

备注：1、本地块9070与02-11、01-03、02-03、02-05地块整体平衡。

五、整栋建筑分栋指标

栋号		高度（米）	层数（层）	规定功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
11栋	11栋一单元	168.81	50	住宅	29746.10	/	架空绿化休闲	573.80
							消防避难空间	457.60
	11栋二单元	168.81	50	住宅	28103.90	/	架空绿化休闲	538.30
							消防避难空间	392.70
	11栋三单元	101.81	28	公寓式办公	30000.00	/	架空绿化休闲	202.50
	11栋裙房	19.45	2	商业（含商业文化设施815平方米）	16021.00	/	城市公共通道	1,969.90
						/	架空绿化休闲	3,249.20
				物业服务用房（含业主委员会办公室23.40平方米）	209.00	/	/	/
11栋地下室		14.09	5	/	/	/	共用停车库	46,052.70
							公用设备用房	6,399.80
							城市公共通道	17.60
							架空绿化休闲	1,843.50

区域位置示意图

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	秦晶	
审 核 Checked	李勇	
项目负责 Project Principal	马骁,刘志强	
专业负责 Special Field in Charge	李德真	
校 对 Design Checked	韦薇	
设 计 Design	李德真	
绘 图 Drawn	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11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 1:400

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