本图未经政府审批或审图公司审图通过，不得用于施工。

图纸说明：

1.图中尺寸，标高均以米为单位。

2.图中建筑物为建筑物的外轮廓平面，图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间或建筑物退用地红线的距离。

3.图中广场及道路做法供建设单位参考使用，其中消防道路与登高场地荷载满足 75吨 消防车载重量，景观设计若对消防道路进行调整时，需由设计院进行复核。

4.图中立道牙用于分隔人行区和车行道；平道牙用于分隔特殊区和人行道，且道用于不同路面做法之间的交接处理。

5.场地围墙、花池、室外铺地和园林景观绿化等由景观公司二次深化，并应保证其设计满足绿建要求。

规划说明：

1.设计均满足相关规范和规则要求，且不存在预留和改建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担责任。

2.总图平面范围仅限T503-0064宗地，宗地外仅为示意，不作为审批依据。

3.公共开放空间：770m²，深宽比0.40；宽深比 2.50
公共开放空间1：1230m²，深宽比: 0.49; 宽深比: 2.03
公共开放空间宽深比、深宽比均不大于4，突空范围内渠底净高不小于3.6米，且24小时免费向所有市民开放。

4.本项目机动车停车位共计1616辆，其中地上 253辆
地下:1363辆; 充电桩车位按5%设置，剩余停车位全部预留充电设施安装条件。

5.道路开口最终以规划部分批复的工程规划许可(路口方准。

6.本项目满足轨道交通控制的相关要求。

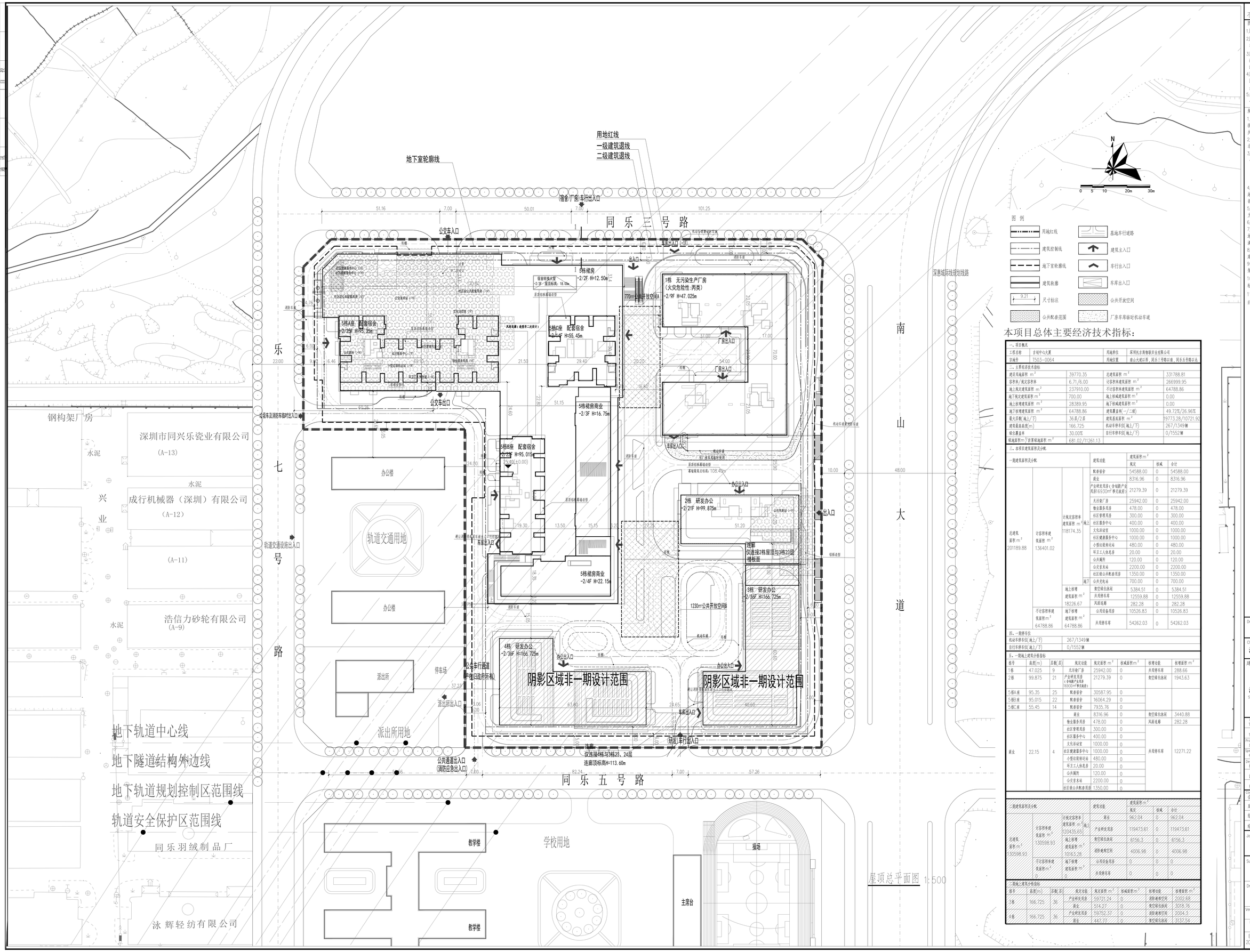
7.海绵城市满足年径流量不小于55%，通过下凹式绿地、透顶绿化、雨水花园雨水收集回用系统、等措施，满足目标要求。

8.本项目按建设用地规划许可证批复的建筑容积率与建筑面积进行设计和申报指标。

9、消防登高场地与建筑之间不设置妨碍消防车操作的架空管线，树木、车库入口等障碍。

10、本项目非机动车位数量按照按《深圳市城市规划标准与准则》中6.2.10.2中规定设置。

11、本项目西侧设置公共车行通道，宽度7米，产权归政府所有，24小时无条件向公众开放。



屋顶总平面图 1:500

图 例

用地红线 | 基地车行道路
建筑控制线 | 建筑主入口
地下室轮廓线 | 车行出入口
建筑轮廓 | 车库出入口
9.21 尺寸标注 | 公共开放空间
公共配套范围 | 厂房车库临时机动车道

本项目总体主要经济技术指标：

一、项目概况

工程名称	吉创中心大厦	用地单位	深圳托吉斯物联实业有限公司
宗地号	T503-0064	用地位置	南山大道以西，同乐三号路以北，同乐五号路以北

二、主要经济技术指标

建设用地面积 m^2	39770.35	总建筑面积 m^2	331788.81
容积率/规定容积率	6.71/6.00	计容积率建筑面积 m^2	266999.95
地上规定建筑面积 m^2	237910.00	不计容积率建筑面积 m^2	64788.86
地下规定建筑面积 m^2	700.00	地上核减建筑面积 m^2	0.00
地上核增建筑面积 m^2	28389.95	地下核减建筑面积 m^2	0.00
地下核增建筑面积 m^2	64788.86	建筑覆盖率(一/二级)	49.72%/26.96%
最大层数(地上/下)	36层/2层	建筑基底面积 m^2	19773.28/10721.92
建筑最高高度(m)	166.725	机动车停车位(地上/下)	267/1349辆
绿化覆盖率	30.00%	自行车停车位(地上/下)	0/1552辆
绿地面积 m^2	681.02/11261.13		

三、本项目建筑面积及分配

一期建筑面积及分配

总建筑面积 m^2 201189.88	计容积率建筑面积 m^2 136401.02	计规定容积率建筑面积 m^2 地上 118174.35	配套宿舍	54588.00	0	54588.00
			商业	8316.96	0	8316.96
			产业研发用房（含创新产业用房16930m²移交政府）	21279.39	0	21279.39
			无污染厂房	25942.00	0	25942.00
			物业服务用房	478.00	0	478.00
			社区管理用房	300.00	0	300.00
			社区服务中心	400.00	0	400.00
			文化活动室	1000.00	0	1000.00
			社区健康服务中心	1000.00	0	1000.00
			小型社区科技站	480.00	0	480.00
			环卫工人休息房	20.00	0	20.00
			公共厕所	120.00	0	120.00
			公交首末站	2200.00	0	2200.00
			社区级公共配套用房	1350.00	0	1350.00
		地下	公共充电站	700.00	0	700.00
		地上核增建筑面积 m^2 18226.67	变空吸收体间	5384.51	0	5384.51
			共用停车库	12559.88	0	12559.88
			风雨连廊	282.28	0	282.28
	不计容积率建筑面积 m^2 64788.86	地下核增建筑面积 m^2 64788.86	公用设备用房	10526.83	0	10526.83
			共用停车库	54262.03	0	54262.03

四、一期停车位

机动车停车位(地上/下)	267/1349辆
自行车停车位(地上/下)	0/1552辆

五、一期地上建筑分栋指标

栋号	高度(m)	层数(层)	规定功能	规定面积 m^2	核减面积 m^2	核增功能	核增面积 m^2
1栋	47.025	9	无污染厂房	25942.00	0	共用停车库	288.66
2栋	99.875	21	产业研发用房（含创新产业用房16930m²移交政府）	21279.39	0	变空吸收体间	1943.63
5栋A座	95.35	25	配套宿舍	30587.95	0		
5栋B座	95.015	22	配套宿舍	16064.29	0		
5栋C座	55.45	14	配套宿舍	7935.76	0		
商业	22.15	4	商业	8316.96	0	变空吸收体间	3440.88
			物业服务用房	478.00	0	风雨连廊	282.28
			社区管理用房	300.00	0		
			社区服务中心	400.00	0		
			文化活动室	1000.00	0		
			社区健康服务中心	1000.00	0	共用停车库	12271.22
			小型社区科技站	480.00	0		
			环卫工人休息房	20.00	0		
			公共厕所	120.00	0		
			公交首末站	2200.00	0		
			社区级公共配套用房	1350.00	0		

二期建筑面积及分配

总建筑面积 m^2 130598.93	计容积率建筑面积 m^2 130598.93	计规定容积率建筑面积 m^2 地上 120435.65	商业	962.04	0	962.04	
			产业研发用房	119473.61	0	119473.61	
		地上核增建筑面积 m^2 10163.28	变空吸收体间	6156.3	0	6156.3	
			消防避难空间	4006.98	0	4006.98	
	不计容积率建筑面积 m^2 0	地下核增建筑面积 m^2 0	公用设备用房	0	0	0	
			共用停车库	0	0	0	

二期地上建筑分栋指标

栋号	高度(m)	层数(层)	规定功能	规定面积 m^2	核减面积 m^2	核增功能	核增面积 m^2
3栋	166.725	36	产业研发用房	59721.24	0	消防避难空间	2002.68
			商业	514.27	0	变空吸收体间	1018.76
4栋	166.725	36	产业研发用房	59752.37	0	消防避难空间	2004.3
			商业	447.77	0	变空吸收体间	3137.54

Drawing Status 设计阶段
施工图设计

Client 业主
深圳托吉斯物联实业有限公司

建筑、结构、机电设计单位

深圳市方佳建筑设计有限公司
SHENZHEN FANGJIA ARCHITECTURE DESIGN CO. LTD.

Examined 审 定			
Checked 审 核			
Project Approved 项目负责人			
Special Field in Charge 专业负责人			
Design Checked 校 对			
Design 设 计			
Drawn 绘 图			

Counter Signature 会 签

建 筑		强 电	
结 构		弱 电	
给排水		空 调	

Job Title 工程名称
吉创中心大厦（一期）

Sub Title 子项名称
总图

Drawing title 图纸名称
屋顶总平面图

Version No. 版次	第 版/第 次修改		
Project 工程号	Drawing No. 图号	Scale 比例	Date 日期
B-15-2021-01	JS-Z-01	1:500	2022.12