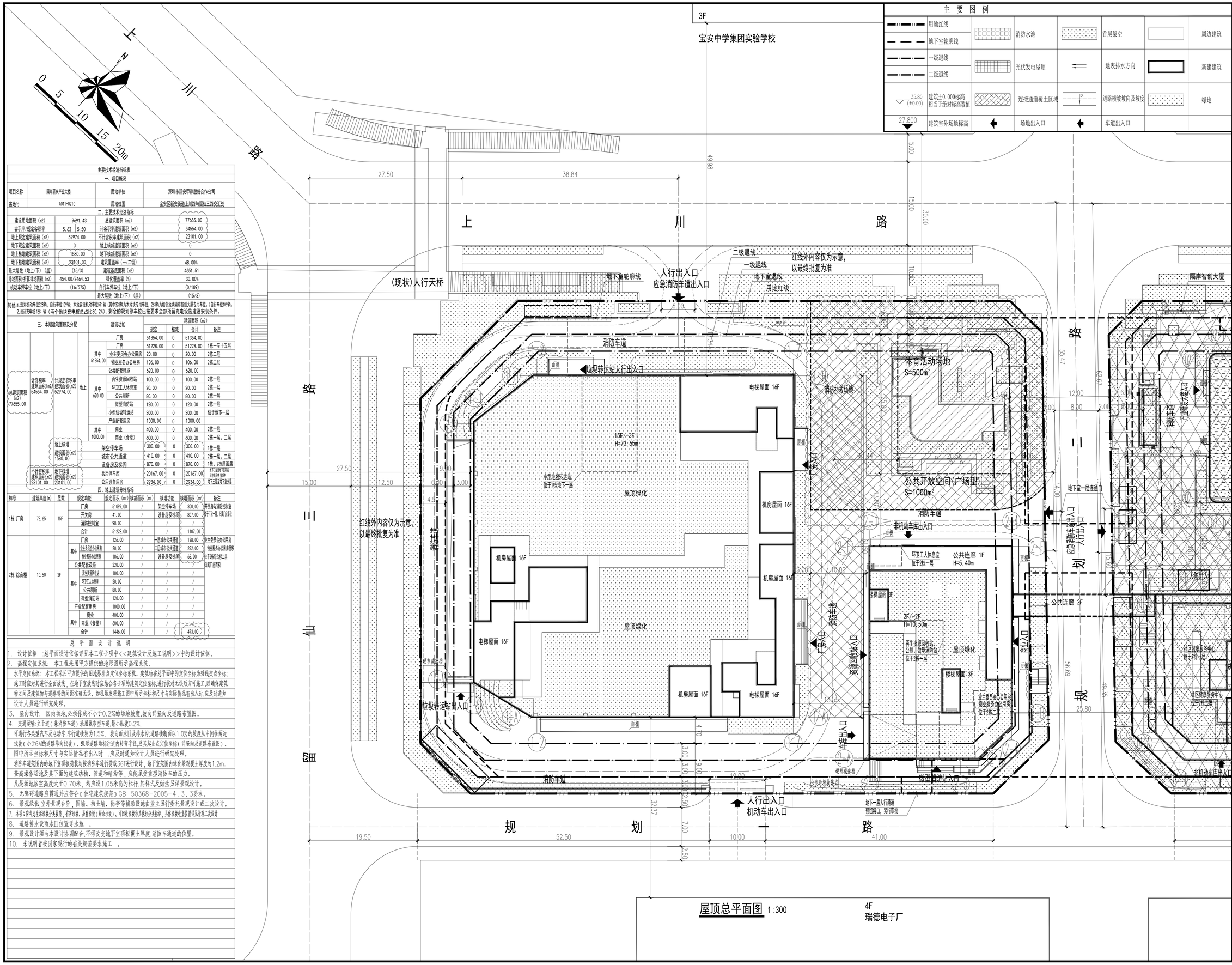


屋顶总平面图 1:300

主要图例

	用地红线		消防水池		首层架空		周边建筑
	地下室轮廓线						
	一级退线		光伏发电屋顶		地表排水方向		新建建筑
	二级退线						
35.80 (±0.00)	建筑±0.000标高相当于绝对标高数值		连接通道覆土区域		道路横坡坡向及坡度		绿地
27.800	建筑室外场地标高		场地出入口		车道出入口		

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	隔岸新兴产业大楼	用地单位	深圳市新安甲岸股份合作公司
宗地号	A011-0210	用地位置	宝安区新安街道上川路与留仙三路交汇处

二、主要技术经济指标

建设用地面积（m2）	9691.43		总建筑面积（m2）	77655.00
容积率/规定容积率	5.62	5.50	计容积率建筑面积（m2）	54554.00
地上规定建筑面积（m2）	52974.00		不计容积率建筑面积（m2）	23101.00
地下规定建筑面积（m2）	0		地上核减建筑面积（m2）	0
地上核减建筑面积（m2）	1580.00		地下核减建筑面积（m2）	0
地下核减建筑面积（m2）	23101.00		建筑覆盖率（一/二级）	48.00%
最大层数（地上/下）（层）	(15/3)		建筑基底面积（m2）	4651.51
绿地面积/折算绿地面积（m2）	454.00/2464.53		绿化覆盖率（%）	30.00%
机动车停车位（地上/下）	(16/575)		自行车停车位（地上/下）	(0/109)
			最大层数（地上/下）（层）	(15/3)

其他:1.规划机动车位328辆，自行车位109辆；本地实设机动车位591辆（其中328辆为本地块专用车位，263辆为邻近地块隔岸智创大厦专用车位。）自行车位109辆。
2.设计充电桩168 辆（两个地块充电桩总占比30.2%），剩余的规划停车位已按要求全部预留充电设施建设安装条件。

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积（m2）规定	核减	合计	备注
总建筑面积（m2）77655.00	计容积率建筑面积(m2) 54554.00	计规定容积率建筑面积(m2) 52974.00	地上	厂房	51354.00	0	51354.00	
			其中 51354.00	厂房	51228.00	0	51228.00	1栋一至十五层
				业主委员会办公用房	20.00	0	20.00	2栋二层
				物业服务办公用房	106.00	0	106.00	2栋二层
			其中 620.00	公共配套设施	620.00	0	620.00	
				再生资源回收站	100.00	0	100.00	2栋一层
				环卫工人休息室	20.00	0	20.00	2栋一层
				公共厕所	80.00	0	80.00	2栋一层
				微型消防站	120.00	0	120.00	2栋一层
				小型垃圾转运站	300.00	0	300.00	位于地下一层
				产业配套用房	1000.00	0	1000.00	
			其中 1000.00	商业	400.00	0	400.00	2栋一层
				商业（食堂）	600.00	0	600.00	2栋一层、二层
			地上核增建筑面积(m2) 1580.00	架空停车场	300.00	0	300.00	1栋一层
				城市公共通道	410.00	0	410.00	2栋一层、二层
				设备房及楼间	870.00	0	870.00	1栋、2栋屋面层
	不计容积率建筑面积(m2) 23101.00	地下核增建筑面积(m2) 23101.00		共用停车库	20167.00	0	20167.00	地下三层及地下部车库 注:地下部车库面积不计入容积率计算
				公用设备用房	2934.00	0	2934.00	地下三层及地下部车库

四、地上建筑分栋指标

栋号	建筑高度(m)	层数	规定功能	规定面积（m²）	核减面积（m²）	核增功能	核增面积（m²）	备注
1栋 厂房	73.65	15F	厂房	51097.00	/	架空停车场	300.00	开关房与消防控制室位于1F第一层，机房屋面除外
			开关房	41.00	/	设备房及楼间	807.00	
			消防控制室	90.00	/	/	/	
			合计	51228.00	/	/	1107.00	
2栋 综合楼	10.50	2F	厂房	126.00	/	一层城市公共通道	128.00	业主委员会办公用房 物业服务办公用房面积 位于2栋综合楼二层 归属厂房面积
			其中 业主委员会办公用房	20.00	/	二层城市公共通道	282.00	
			物业服务办公用房	106.00	/	设备房及楼间	63.00	
			公共配套设施	320.00	/	/	/	
			其中 再生资源回收站	100.00	/	/	/	
			环卫工人休息室	20.00	/	/	/	
			公共厕所	80.00	/	/	/	
			微型消防站	120.00	/	/	/	
			产业配套用房	1000.00	/	/	/	
			其中 商业	400.00	/	/	/	
			商业（食堂）	600.00	/	/	/	
			合计	1446.00	/	/	473.00	

总平面设计说明

1. 设计依据 :总平面设计依据详见本工程子项中<<建筑设计及施工说明>>中的设计依据。
2. 高程定位系统: 本工程采用甲方提供的地形图所示高程系统。
水平定位系统: 本工程采用甲方提供的用地界址点定位坐标系统。建筑物在总平面中的定位坐标为轴线交点坐标;施工时应对其进行全面放线，在地下室放线时应结合各子项的建筑定位坐标,进行核对无误后方可施工,以确保建筑物之间及建筑物与道路等的间距准确无误。如现场发现施工图中所示坐标和尺寸与实际情况有出入时,应及时通知设计人员进行研究处理。
3. 竖向设计: 区内场地,必须作成不小于0.2%的场地坡度,坡向详竖向及道路布置图。
4. 交通运输:主干道（兼消防车道）采用城市型车道,最小纵坡0.2%,
可通行各类型汽车及电动车;车行道横坡为1.5%, 坡向雨水口及排水沟;道路横断面以1.0%的坡度从中间往两边找坡(小于6M的道路单向找坡)。弧形道路均标注道内转弯半径,及其起止点定位坐标(详竖向及道路布置图)。
图中所示坐标和尺寸与实际情况有出入时 ,应及时通知设计人员进行研究处理。
消防车道范围内的地下室顶板荷载均按消防车通行荷载35T进行设计,地下室范围内绿化景观覆土厚度约1.2m。
登高操作场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等,应能承受重型消防车的压力。
5. 无障碍道路应贯通并应符合《住宅建筑规范》GB 50368-2005-4、3、3要求。
6. 景观绿化,室外景观台阶、围墙、挡土墙、岗亭等辅助设施由业主另行委托景观设计或二次设计。
7. 本项目应考虑生活垃圾分类收集，有害垃圾、易腐垃圾（厨余垃圾）、可回收垃圾和其他垃分类标识，其垃圾装收集位置详见景观二次设计
8. 道路排水设雨水口位置详水施 。
9. 景观设计须与本设计协调配合,不得改变地下室顶板覆土厚度,消防车通道的位置。
10. 未说明者按国家现行的有关规范要求施工 。

设计单位 / Design Corporation

YOCHUANG 壹创国际

深圳壹创国际设计股份有限公司

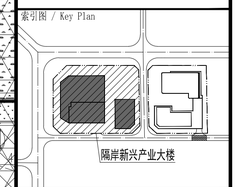
Shenzhen Yichuang International Design Co.,Ltd

建筑行业建筑工程甲级 /证书编号：A244022876
风景园林工程设计专项甲级/证书编号：A244022876
市政行业道路工程甲级 /证书编号：A244022876
证券代码/STOCK CODE：839120

致力于提供专业的技术和一流的服务
客服电话：0755-82795811

专用盖章 / Stamp Area

索引图 / Key Plan



版本 / Revision

版本 Rev.	修订内容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

建设单位 / Client
深圳市新安甲岸股份合作公司

项目名称 / Project Name
隔岸新兴产业大楼

子项名称 / Branch Name
总图

图纸名称 / Drawing Title
屋顶总平面图

图别 Drawing Type	建筑	出图日期 Date	2025.08
设计阶段 Design Phase	施工图	消防图号 Fire.C DWG No.	
当前版本 Current Rev.	第三版	人防图号 Air.D DWG No.	
工程编号 Contract No.	YC202100145	图纸编号 Drawing Number	JF-T-04
审定 Approved	严定刚		
审核 Examined	成国亭		
项目经理 Manager	刘辉科		
项目负责 Captain	刘益文 刘辉科		
专业负责 Chief	桂海刚		
校对 Checked	刘辉科		
设计 Designed	黄浩		
制图 Drawn	黄浩		

会签栏 /Coordination

总图 MASTERPLAN	刘辉科	强电 ELECTRICAL	
建筑 ARCH.		弱电 INSTRUMENT	
结构 STRUCT.		暖通 HVAC	
给排水 PLUMBING	刘文培	燃气 RQ	

未盖出图专用章无效