

图例	
01	道路
02	围墙
03	围墙
04	围墙
05	围墙
06	围墙
07	围墙
08	围墙
09	围墙
10	围墙
11	围墙
12	围墙
13	围墙
14	围墙
15	围墙
16	围墙
17	围墙
18	围墙
19	围墙
20	围墙
21	围墙
22	围墙
23	围墙
24	围墙
25	围墙
26	围墙
27	围墙



一、项目概况								
项目名称	天际云苑（北区）		用地单位	深圳市广兴源投资有限公司				
宗地号/宗地代码	A105-1713		用地位置	前海合作区西乡街道新湖路与西乡大道交汇处				
二、主要技术经济指标								
指标名称	数量	单位	指标名称	数量	单位			
建设用地面积	9999.77	m ²	总建筑面积	199861.45	m ²			
容积率/规定容积率	16.02/14.53		计容积率建筑面积	160165.65	m ²			
地上规定建筑面积	143860	m ²	不计容积率建筑面积	39695.8	m ²			
地下规定建筑面积	1420	m ²	地上核减建筑面积	0	m ²			
地上核增建筑面积	14885.65	m ²	地下核减建筑面积	0	m ²			
地下核增建筑面积	39695.8	m ²	建筑覆盖率（一/二/三级）	65/40	%			
最大层数（地上/下）	41/4	层	建筑基底面积	2748.5	m ²			
建筑最高高度	159.88	m	机动车停车位（地上/下）	0/434.0（其中包含机械停车位）	辆			
绿化覆盖率	30	%	非机动车停车位（地上/下）	434.0（其中包含机械停车位）	辆			
绿地面积/折算绿地面积	188.49/2811.45	m ²	非机动车停车位（地上/下）	434.0（其中包含机械停车位）	辆			
三、本期建筑面积及分配			建筑功能					
计容积率建筑面积 (m ²) 160165.65			地上		规定	合计		
			商业	15000	0	15000		
			办公	102390	0	102390		
			酒店	21000	0	21000		
			社区健康服务中心	100	0	100		
			社区老年日间照料中心	1000	0	1000		
			邮政所	150	0	150		
			消防站	150	0	150		
			社区级公共配套用房	2590	0	2590		
			公共厕所	80	0	80		
总建筑面积 (m ²) 199861.45			地下		商业	1000	0	1000
			小型垃圾转运站	420	0	420		
			地下核增建筑面积	216.07				
			架空公共空间	2114.94				
			城市公共通道	385.64				
			架空绿化休闲	1562.91				
			消防避难层、消防避难空间	9431.67				
			屋面楼梯间及机房	1274.4				
			城市公共通道	4432.81				
			共用停车库	30671.08				
不计容积率建筑面积 (m ²) 39695.8	地下核增建筑面积 (m ²) 39695.8	公用设备用房	公用设备用房	4591.91				
注1：根据建设用地规划许可证，本项目内地块机动车停车位设置标准，本地块规划设置808个停车位，目前只设置400个停车位，多出的408个规划给北区公共配套用房，本地块公共配套用房停车位注2：天际云苑（南区）与天际云苑（北区）两地块之间设置建筑高度26.44米的车库，地下二层公共人行通道197.97平方米，地下二层（地下三层）公共通道（车行道）3701.32平方米，均计入容积率，产权归政府所有；注3：公用设备用房于天际云苑（北区）地下二层，共6处，其中机电用房2处，办公用房2处，办公用房按35%，其他用房按20%设置；注4：机动车停车位包含社会停车位20个，非机动车停车位20个，非机动车停车位按20%设置；注5：办公区主要包含办公用房20万平方米，物业用房约171平方米，商业包含地上商业1000平方米，商业文化设施约4344平方米；该设施包含公共空间、再生资源回收设施、环卫工人休息房；注6：北区主入口设置于天际云苑（北区）地下二层，面积2525平方米，为地下车库建筑用房，功能为公用设备用房。								

注1：根据建设用地规划许可证，本项目内各地块机动车停车位可平衡布置。本项目规划要求808个停车位，目前设计242个停车位，多出的566个停车位由天际云苑（南区）补充设置。注2：天际云苑（南区）与天际云苑（北区）两地块之间设置的架空连廊266.44平方米，地下一层公共人行通道197.97平方米、地下一层地下三层城市公共通道（车行通道）3701.32平方米，均位于红线外，产权归政府。注3：公用车位位于天际云苑（北区）地下二层、共65辆，其中充电车位23辆，占公用车位比例为35%。注4：机动车充电车位占停车位总数的30%，非机动车充电车位占总机动车位总数的20%。注5：办公公共配套用房公用面积为2019平方米，物业管理用房2019平方米，商业办公地下商业10000平方米，商业文化设施4344平方米；垃圾站包含公厕所、再生资源回收站、环卫工人休息室。注6：片区垃圾房位于天际云苑（北区）地下一层，面积250平方米，为地下核增建筑面积，功能为公用设备用房。

总图设计说明	
一、设计依据	
1.1 《民用建筑设计通则》（GB 50353-2003）	1.7 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
1.2 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）	1.8 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）
1.3 《民用建筑设计统一标准》（GB 50353-2009）	1.9 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
1.4 《民用建筑设计统一标准》（GB 50353-2009）	1.10 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
1.5 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）	1.11 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
1.6 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）	1.12 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
二、总图设计	
2.1 总图设计	
2.2 总图设计	
2.3 总图设计	
三、总图设计	
3.1 总图设计	
3.2 总图设计	
3.3 总图设计	
3.4 总图设计	
3.5 总图设计	
3.6 总图设计	
3.7 总图设计	
3.8 总图设计	
3.9 总图设计	
3.10 总图设计	
3.11 总图设计	
3.12 总图设计	
3.13 总图设计	
3.14 总图设计	
3.15 总图设计	
3.16 总图设计	
3.17 总图设计	
3.18 总图设计	
3.19 总图设计	
3.20 总图设计	
3.21 总图设计	
3.22 总图设计	