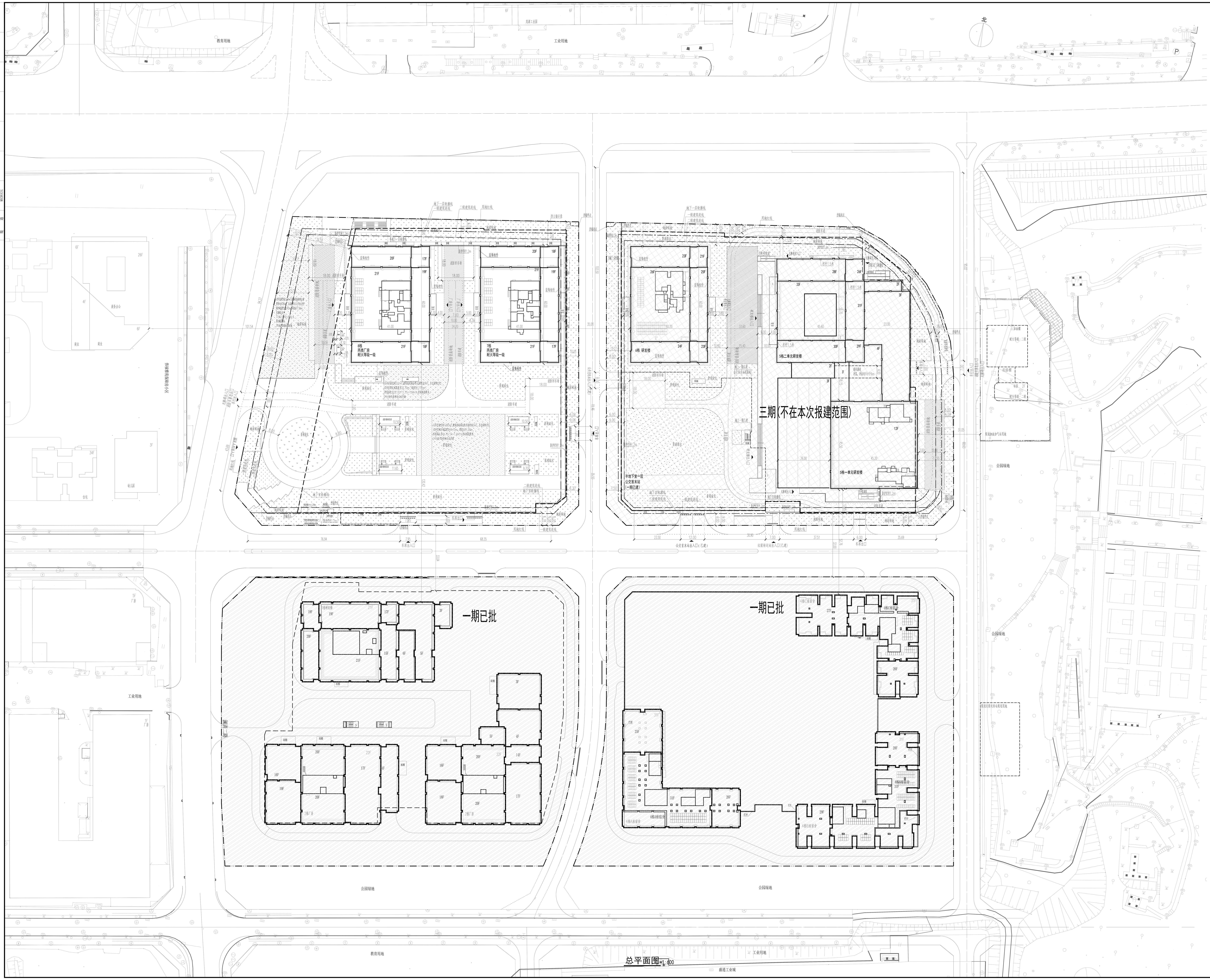
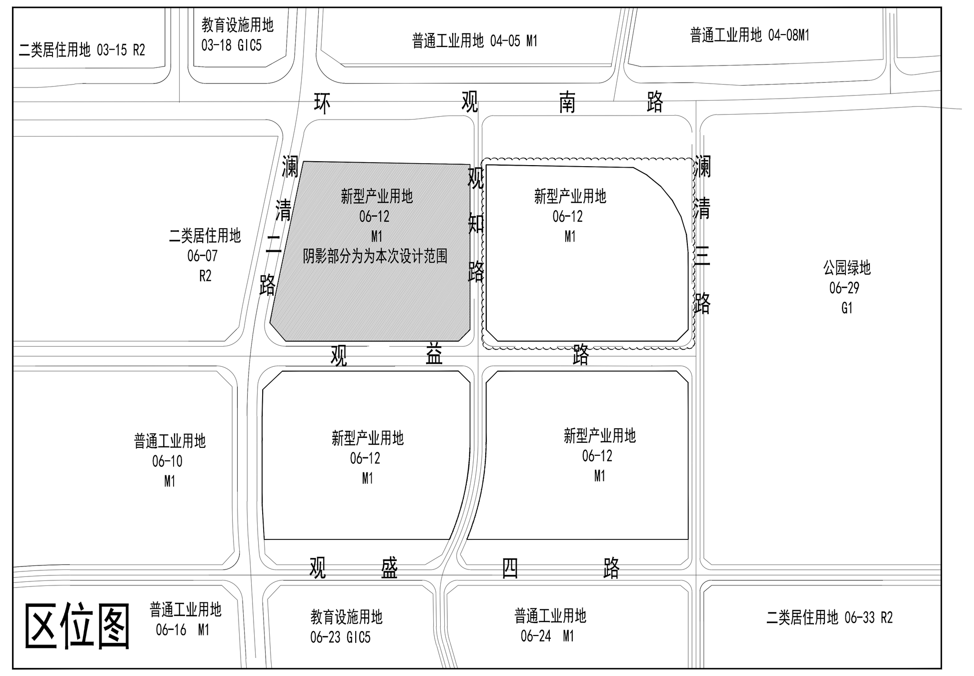


总平面图 1:600



主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	三一云都产业园总指标	用地单位	深圳市三一科技有限公司
宗地号/宗地代码	A908-0813	用地位置	观湖街道辖区

二、主要技术经济指标			
建设用地面积	101857.68	总建筑面积	675414.59
容积率/规定容积率	5.25/5.00	计容积率建筑面积	535237.22
地上规定容积率建筑面积	508280.00	不计容积率建筑面积	140177.37
地下规定建筑面积	1000.00	地上核减建筑面积	297.74
地上核增建筑面积	25957.22	地下核减建筑面积	0.00
地下核增建筑面积	140177.37	建筑覆盖率	32.56%
最大层数(地上/下)	33层/3层	建筑基底面积	33162.56
建筑最高高度	/	机动车停车位(地上/下)	263/2760
绿化覆盖率	31.82%	自行车停车位(地上/下)	896/1283
绿地面积/折算绿地面积	12202.96/20206.98		
其它			

三、总指标建筑面积及分配							建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积	675414.59	计容积率建筑面积	535237.22	计规定容积率建筑面积	509280.00	地上	研发用房	177952.26	297.74	178250.00
							厂房	178220.80	0.00	178220.80
							宿舍	134151.13	0.00	134151.13
						地下	商业	1000.00	0.00	1000.00
						地上	食堂	10000.00	0.00	10000.00
						社区配套和公共服务用房	公交首末站	3397.52	0.00	3397.52
							垃圾转运站	235.67	0.00	235.67
							再生资源回收	110.58	0.00	110.58
							公厕	66.35	0.00	66.35
							环卫工人休息室	34.53	0.00	34.53
							社区管理用房	300.10	0.00	300.10
							物业管理用房	793.60	0.00	793.60
							社区警务室	51.15	0.00	51.15
							便民服务点	403.79	0.00	403.79
							文化活动室	1047.39	0.00	1047.39
							邮政所	105.36	0.00	105.36
							社区健康服务中心	1112.03	0.00	1112.03
				地上核增建筑面积	25957.22		消防避难空间	4959.72		
							架空绿化休闲	7862.86		
							架空车库	13134.64		
		不计容积率建筑面积	140177.37	地下核增建筑面积	140177.37		地下车库	118694.56		
							设备用房	21482.81		

二期技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	三一云都产业园（二期）	用地单位	深圳市三一科技有限公司
宗地号/宗地代码	A908-0813	用地位置	观湖街道辖区

二、主要技术经济指标			
建设用地面积（项目总用地面积/二期用地面积）	101857.68/24743.30	总建筑面积	145460.80
容积率/规定容积率	3.85/3.85	计容积率建筑面积	95195.87
地上规定容积率建筑面积	94195.87	不计容积率建筑面积	50264.93
地下规定建筑面积	1000.00	地上核减建筑面积	0.00
地上核增建筑面积	0.00	地下核减建筑面积	0.00
地下核增建筑面积	50264.93	建筑覆盖率（项目建筑覆盖率/二期建筑覆盖率）	4.85%/18.87%
最大层数(地上/下)	21层/3层	建筑基底面积	4668.47
建筑最高高度	/	机动车停车位(地上/下)	0/1054
绿化覆盖率	38.93%	自行车停车位(地上/下)	0/298
绿地面积/折算绿地面积	4263.62/5369.34		
其它			

三、本期建筑面积及分配							建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积	145460.80	计容积率建筑面积	95195.87	计规定容积率建筑面积	95195.87	地上	厂房	94195.87	0.00	94195.87
						地下	商业	1000.00	0.00	1000.00
				地上核增建筑面积	0.00			0.00		
		不计容积率建筑面积	50264.93	地下核增建筑面积	50264.93		地下车库	44007.28		
							设备用房	6257.65		

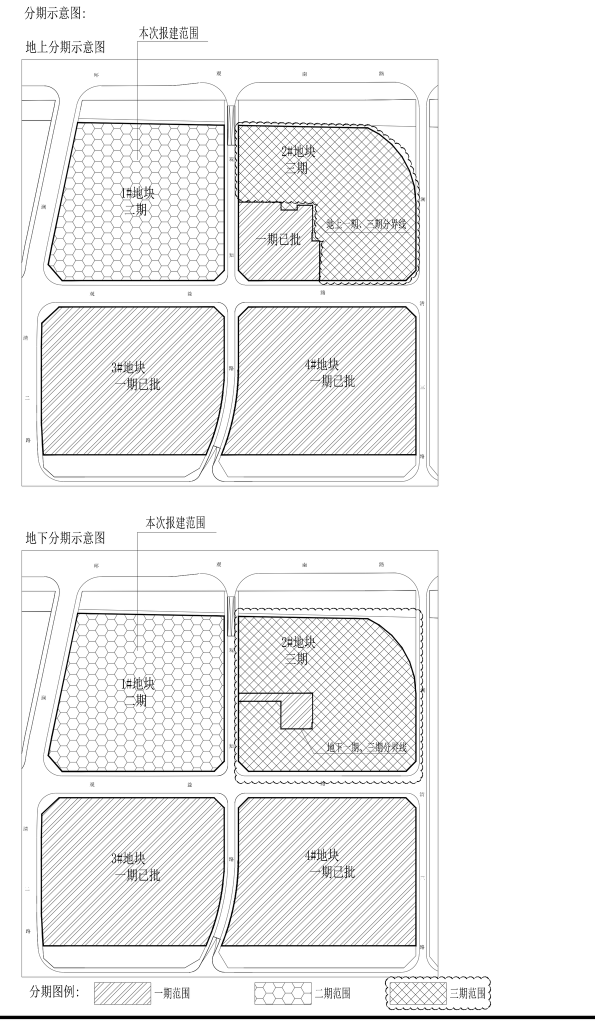
四、本期地上建筑分栋指标 栋号	高度（海拔高度）	层数	规定功能	规定面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积
8栋厂房（1#地块）	/	21	厂房	47067.51	0.00	计入地下核增	
			合计	47067.51	0.00		
7栋厂房（1#地块）	/	21	厂房	47128.36	0.00	计入地下核增	
			合计	47128.36	0.00		
分栋指标合计				94195.87			

五、本期建筑未分栋指标	
商业	1000.00

图 例

图例	图例
用地红线	非本期设计范围
一级建筑退线	现状建筑
二级建筑退线	新建建筑
地下室轮廓线	规划建筑
机动车道	绿化
围墙	公共开放空间
挡土墙	成品减速带

分期示意图:

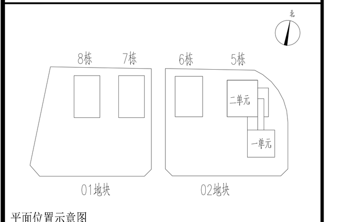


说 明

1.本图依据项目用地规划许可证[440309202000010]、设计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2.图中坐标为2000大地坐标系，高程为56年黄海高程系。
3.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
4.图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
5.图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距,建筑定位以轴线计。
6.图中F表示建筑物地上层数。
7.图中室外绿化、花池、场地台阶、广场等均为示意，具体详景观设计。
8.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
9.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
10.图中场地高差大于0.5m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
11.本项目需设置较高的挡土墙支护、截洪排水沟等设施，为保证场地安全，由建设单位另行委托，具体设计详岩土支护专业公司设计图纸。
12.本项目设计符合《深圳市城市规划标注与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
13.该项目已提供日照分析图，分析结论显示：项目周边日照需要建筑只有西北侧学校与住宅，西侧住宅与幼儿园，本项目建成后周边日照需求建筑仍满足住宅建筑满窗日照标准为大寒日3小时或冬至1小时与中小学普通教室冬至日满窗日照不应少于2小时的标准，至少有1间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光及幼儿园仍满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的标准。项目地块内日照需求建筑仅有一期宿舍，且项目建成后仍满足半数以上居室应有良好朝向，并具有与住宅相同的日照标准。
14.体育活动场地一期设置3000㎡，二期设置0㎡，其中位于一期3号地块沿澜清二路一侧，由两块用地组成，合计面积为3000平方米，满足《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许LA-2017-0030号）规定的不少于3000平方米的要求。
15.本项目共设置5850㎡公共空间，地位于1号和3号地块沿澜清二路一侧，由三块用地组成，其中一期已设置1800㎡公共空间，本次二期报建共设置4050㎡公共空间，占总用地面积的5.77%，满足《深圳市城市规划标准与准则》规定的公共活动场地不少于总用地5%(5092.9㎡)与《建设用地规划许可证》的有关要求。
16.社区公共配套设施位于一期，包含社区管理用房、邮政所、警务室、便民服务站、文化活动室、社区健康服务中心、公厕、垃圾转运站、再生资源回收站、环卫休息室,物业产权属于龙华区政府，由龙华区由龙华区政府物业管理中心代表龙华区政府实行分级、分类管理；公交首末站物业产权属于深圳市交通公用设施管理局。
17.本期项目建筑物/构筑物海拔高度最高点未突破该区域深圳市净空保护控制高度的限高要求。且满足中国民用航空深圳安全监督管理局出具的（民航深圳局函[2020] 86号）《民航深圳监管局关于龙华区三一云都产业园二期项目建设高度审查意见的复函》中规划建设的有关规定。
18.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准（但因开设路口涉及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
19.本项目规定建筑面积、核增建筑面积以及核减建筑面积最终以测绘结果为准。

建筑 结构 给排水 暖通
ARCHITECTURE STRUCTURE PLUMBING MECHANICAL
电气 电讯 总图
ELECTRICAL TELECOM SITE PLAN

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	符润红	
审核 Checked	李勇	
项目负责 Project Principal	顾德,肖龙	
专业负责 Special Field in Charge	韦薇	
校对 Design Checked	李德真	
设计 Design	韦薇	
绘图 Drawn	韦薇	

建设单位 Client：深圳市三一科技有限公司

工程名称 Project Title：三一云都产业园（二期）

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.
	JS-002(修2)	

图别 DWG.Style	版号 Rev.	日期 Date
建施	A	202608

工程编号 Design NO. GC201254 比例 Scale 1:600

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.