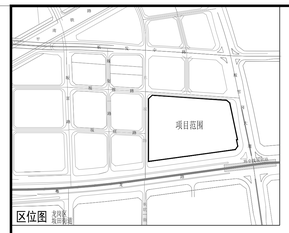
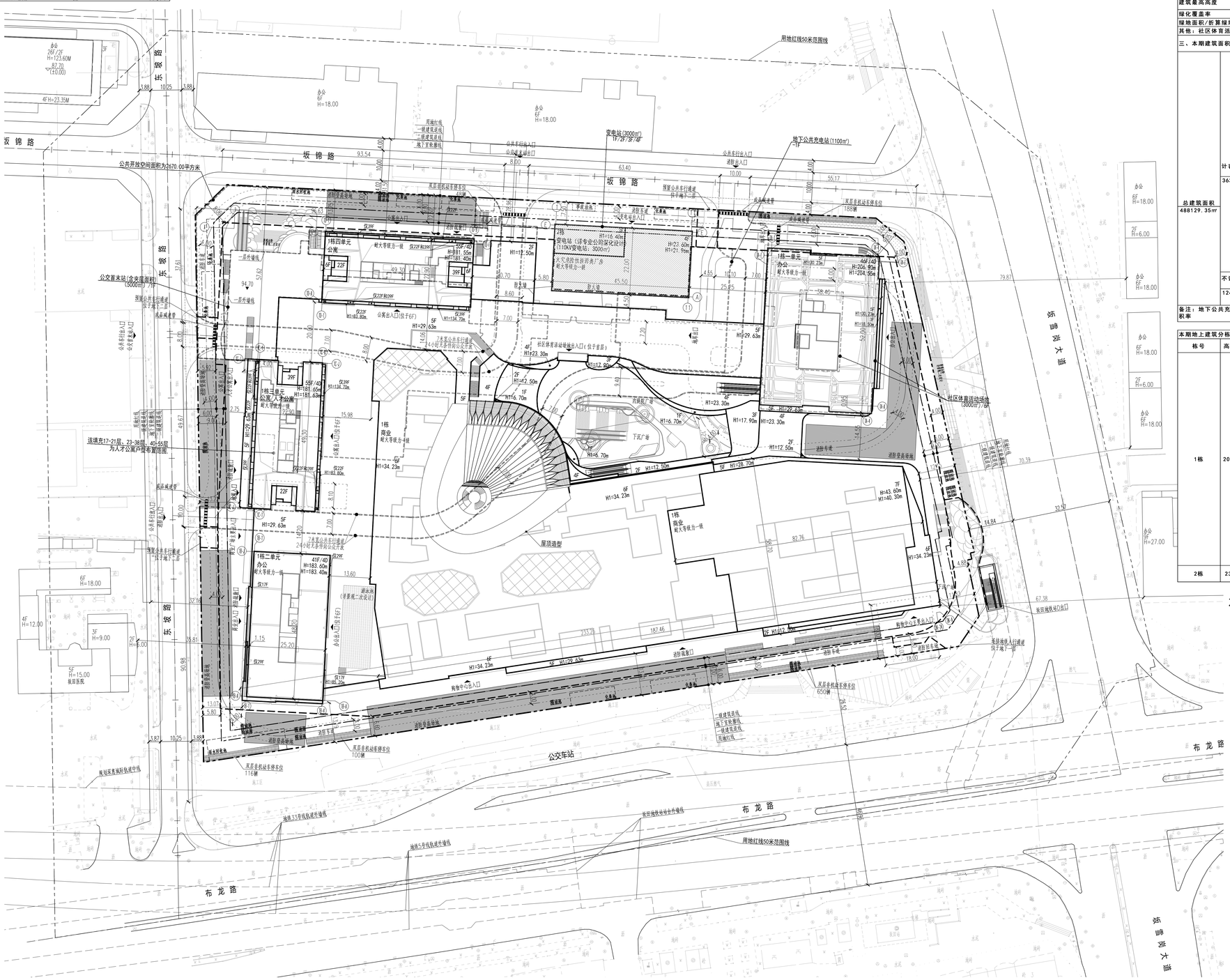




屋顶总平面图 1:500

主要经济技术指标表

一、项目概况			
项目名称	万科天地商业中心	用地单位	深圳市万畅房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	G03309-0037/4403076020056B00343	用地位置	坂田街道坂雪岗大道与布龙路交叉处西北侧
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	41039.85㎡	总建筑面积	488129.35㎡
容积率/规定容积率	8.86/8	计容积率建筑面积	363597.28㎡
地上规定建筑面积	318520㎡	不计容积率建筑面积	124532.07㎡
地下规定建筑面积	10920㎡	地上核减建筑面积	0㎡
地上核增建筑面积	34157.28㎡	地下核减建筑面积	0㎡
地下核增建筑面积	124532.07㎡	建筑覆盖率(一/二级)	65%/15%
最大层数(地上/下)	55/4层	建筑基底面积 (一/二级)	26676/6156㎡
建筑最高高度	206.90m	机动车停车位(地上/下)	0/2816辆(含充电桩车位845个，无障碍车位57个)
绿化覆盖率	30%	自行车停车位(地上/下)	1488/236辆
绿地面积/折算绿地面积	1316.79/11013.29㎡		
其他：社区体育活动场地占地3000m²/公共开放空间2670m²			

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 488129.35㎡	计容积率建筑面积 363597.28㎡	计规定容积率建筑面积 329440㎡	地上 318520㎡	商业(含消防控制室)	94123		/	94123
				其中	商业	93999		
					消防控制室	123.55		
				办公(含人防报警间)	119753		/	119753
				其中	办公	119743		
					人防报警间	10		
				商务公寓(含人才公寓)	95930		/	95930
				其中	商务公寓	76740		
					人才公寓	19190		
				物业服务用房	714		/	714
				公共配套设施(含公交首末站及110KV变电站)	8000		/	8000
				其中	公交首末站	5000		
					110KV变电站	3000		
			地下 10920㎡	地下商业	9820		/	10920
				地下公共充电站	1100		/	
		地上核增建筑面积 34157.28㎡		架空公共空间(含首层、二层、三层)	14463			14463
				其中	首层架空公共空间	7823		
					二层架空公共空间	3750		
					三层架空公共空间	2890		
				城市公共通道(含车行、人行通道)	2251.07			2251.07
				其中	城市公共车行通道	1724.71		
					城市公共人行通道	526.36		
				架空休闲	0			
				架空绿化	12208.84			
				消防避难空间	5234.37			
	不计容积率建筑面积 124532.07㎡	地下核增建筑面积 124532.07㎡		城市公共通道(人行)	1864.42			
				地下车库	107643.85			
				设备用房	13982.8			
				110KV变电站设备用房	1041			

备注：地下公共充电站1100平方米计地下规定建筑面积，根据土地合同(深地合字(2018) G012号)、用地证(GG-2018-0016)内容此面积不计容积率

本期地上建筑分栋指标

栋号	高度m	层数	建筑功能			建筑面积m²	核减面积m²	核增功能		核增面积m²
1栋	206.9	55	商业(含消防控制室)	94123			0	架空公共空间(含首层、二层、三层)	14463	
				其中	商业	93999.45			其中 首层架空公共空间	7823
					消防控制室	123.55			二层架空公共空间	3750
									三层架空公共空间	2890
			办公(含人防报警间)	119753			0	城市公共通道(含车行、人行通道)	2251.07	
				其中	办公	119743			其中 城市公共车行通道	1724.71
					人防报警间	10			城市公共人行通道	526.36
			商务公寓(含人才公寓)	95930			0	架空休闲	0	
				其中	商务公寓	76740		架空绿化	12208.84	
					人才公寓	19190		消防避难空间	5234.37	
			物业服务用房	714			0	合计	34157.28	
			公交首末站	5000			0			
			合计	315520			0			
2栋	23.6	4	110KV变电站	3000			0	/	/	
			合计	3000			0	/	/	

本次报建为1栋，总建筑面积为484088.35㎡

公共开放空间计算过程表					宽深比
区域A	区域A-1	798.81㎡	合计	2670.00㎡	1:1.68
	区域A-2	1871.19㎡			
			总共	2670.00㎡	

说明：建筑退红线范围设置城市公共空间为区域A-1，核算比例如下
798.81㎡ / 2670.00㎡ = 0.2992≈29.92%
《深圳市建筑设计规则》4.6 场地其它规定中4.6.1.4指出
利用建筑退红线设置的公共空间，计入面积均不直超过公共空间总面积的30%；
根据计算满足规范要求

图 例

	用地红线		现状建筑
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线	H=15.00m	规划建筑高度
	地下室轮廓线	A	建筑轴号
	机动车道		坐标标注
10.00 ±0.00	绝对标高 相对标高		非机动车停车区
5.00	场地标高		

说 明

1.本图依据项目计任务书、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国家大地坐标系，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层顶外轮廓平面，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。
6.图中F表示建筑物地上层数，H表示规划建筑高度，H1表示消防建筑高度。
7.图中室外绿化、花池、泳池、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排施，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0.7m处界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全排施，具体详相关专业图纸。

警示及说明 WARNING AND NOTICE:
1.未经相应部门批准，不得施工；
It is forbidden to be used for construction unless approved and submitted by government!
2.未经相应部门批准，不得施工；
It is forbidden to be used for construction unless approved and submitted by government!
3.不可按图纸(含CAD文件)直接度尺寸，所有尺寸均需现场核实，如有疑问请及时通知我们。
Do not measure from drawing(including CAD files). All dimension must be verified on site, if any questions, please notify us.
4.本图版权属筑博设计股份有限公司所有，如有疑问请通知。
Copyright of this drawing is reserved by Zhubo Design Co., Ltd. Contact us if any.

ZHUBO DESIGN 筑博设计
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
国家甲级工程设计证书号：A144018012S
National Architectural Design License No:Grade First:A144018012S
国家甲级建筑设计证书号：(建)地字第甲(2012)0013
National Planning Design Certification License No:Grade First:(2012)0013
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

修订 AMENDMENT/ISSUE REGISTER

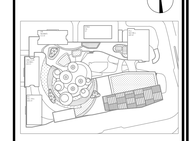
版修号 REV. NO.	修改内容摘要 DESCRIPTION	修改日期 DATE

修改信息 CHANGE INFORMATION

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

平面示意图 KEY PLAN



设计人 DESIGNED	邹婷婷	邹婷婷
校对人 CHECKED	丁童童	丁童童
专业负责人 CHIEF	邹婷婷	邹婷婷
专业审核人 APPROVED	苏琦韶	苏琦韶
专业审定人 AUTHORIZED	杨蕾	杨蕾
项目建筑师 SCHEME CHIEF	陈君	陈君
项目经理 PROJECT CHIEF	吴国雷	吴国雷
	陈君	陈君
项目设计号 DESIGN NO.	S19-ZB0036	
建设单位 CLIENT	深圳市万畅房地产开发有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	万科天地商业中心	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	屋顶总平面图	
设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)	日期 DATE 20210825
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO. R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	注：本图未经签字盖章严禁用于施工！