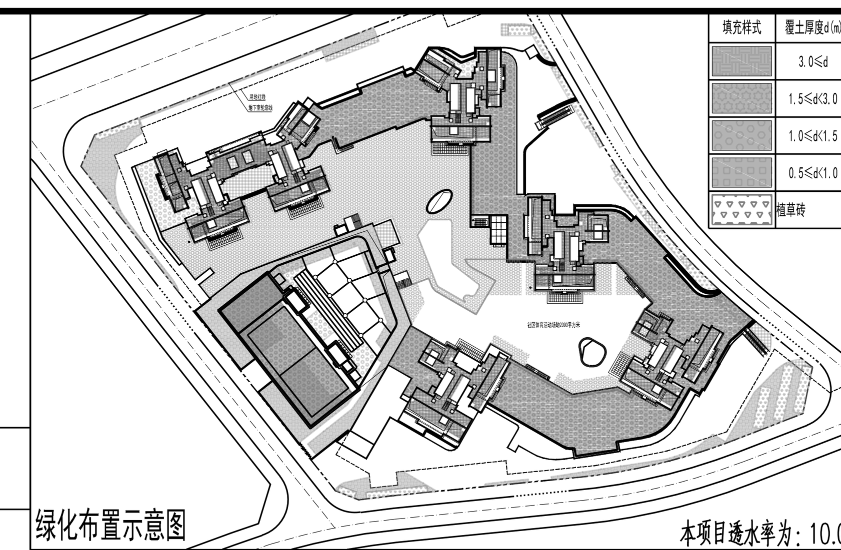
修改前



填充样式	覆土厚度d(m)
	3.0≤d
	1.5≤d<3.0
	1.0≤d<1.5
	0.5≤d<1.0
	植草砖

03地块用地主要技术经济指标表

建设用地面积	22544.47 ㎡	总建筑面积	186132.73㎡
计容积率建筑面积	133153.07 ㎡	容积率/规定容积率	5.91/5.49
地上规定建筑面积	123850.0 ㎡	不计容积率建筑面积	52979.66㎡
地下规定建筑面积	-	地上核减建筑面积	-
地上核增建筑面积	9303.07 ㎡	地下核减建筑面积	-
地下核增建筑面积	52979.66 ㎡	建筑基底面积	14646.55㎡
绿地面积/折算绿地面积	13002.27㎡/9018.9㎡	建筑覆盖率（一/二级）	64.97%/13.23%
建筑最高高度	145.45m	绿化覆盖率	40.00%
机动车停车位（地上/地下）	0/1209辆(其中363个充电车位)	最大层数（地上/下）	46层/3层
自行车泊车位（地上/地下）	511/0辆	社区体育活动场地	占地2000㎡
透水率	10.02%		
其他			

三、本期建筑面积及分配

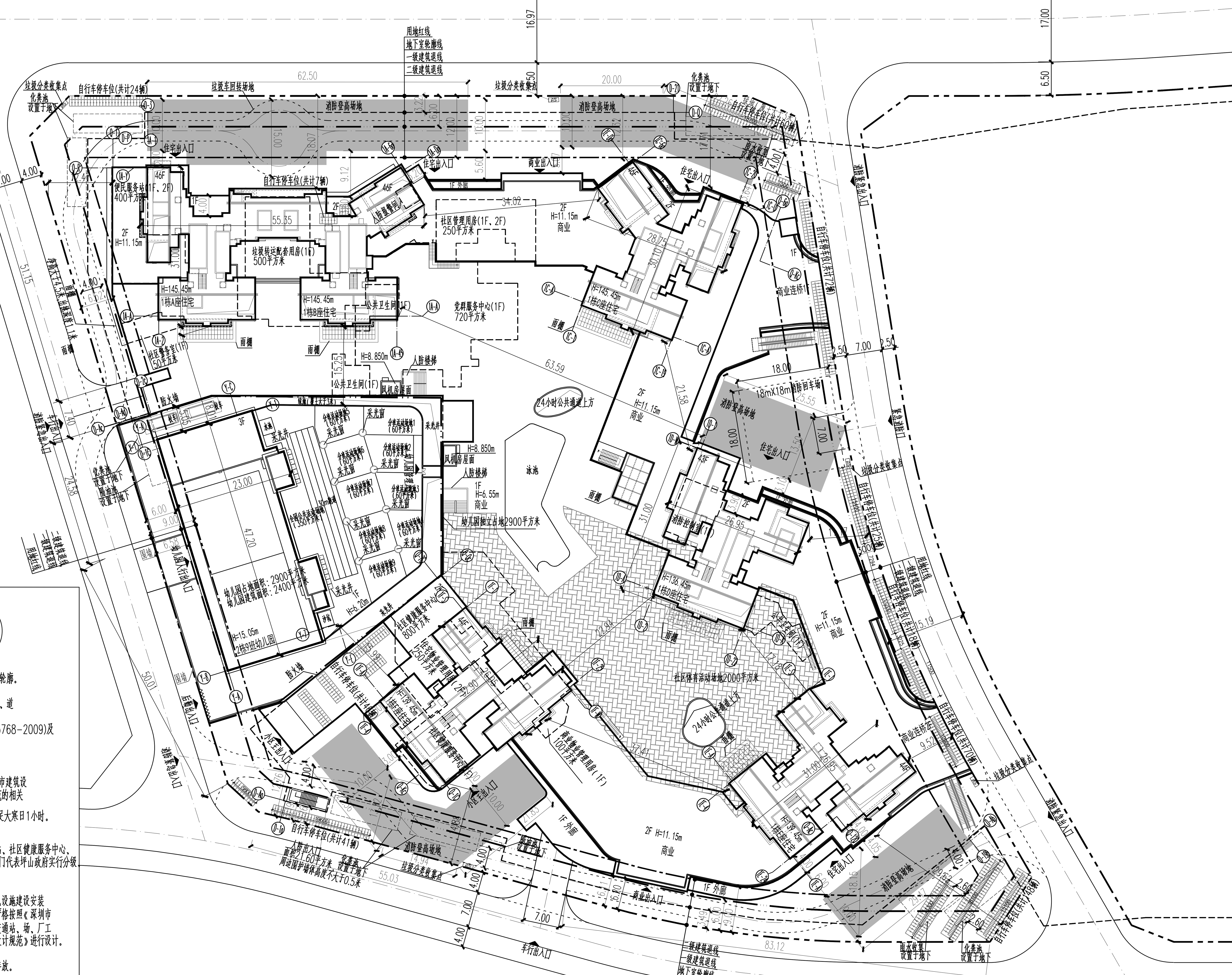
总建筑面积	计容积率建筑面积	分项		建筑功能	规定（建筑面积 m²）	核减	合计	备注
总建筑面积 186132.73 ㎡	计容积率建筑面积 133153.07 ㎡	计规定容积率建筑面积 123850.0㎡	地上	住宅 普通住房	88320	-	107450	
				住宅 保障性住房	18880	-		
				住宅 物业管理用房	250	-		
				商业(含物业管理用房100平米)	11280	-	11280	
				9班幼儿园	2400	-	2400	
				社区管理用房	250	-	250	
				便民服务站	400	-	400	
				社区警务室	50	-	50	
				社区健康服务中心	800	-	800	
				小型垃圾转运站	500	-	500	
				党群服务中心	720	-	720	
				社区体育活动场地	-	-	(占地2000)	
		地上核增建筑面积 9303.07 ㎡		城市公共通道			499.35 ㎡	核增功能位于:裙房一层 裙房二层连桥
				城市公共通道（24小时通道）			1990.11 ㎡	核增功能位于:裙房 一层
				骑楼下方空间			308.81 ㎡	核增功能位于:裙房一层
				架空停车场			181.22 ㎡	核增功能位于:裙房一层
				架空绿化休闲 2538.78 ㎡ 裙房 354.48 ㎡			110.23 ㎡	核增功能位于:裙房一层
							244.25 ㎡	核增功能位于:裙房二层
				住宅			693.31 ㎡	核增功能位于:塔楼首层
				幼儿园			1490.99 ㎡	核增功能位于幼儿园一层
				消防避难空间			3784.80 ㎡	核增功能位于:A-F座住宅十四、二十九层
		地下规定建筑面积		-			-	
	不计容积率建筑面积 52979.66 ㎡	地下核增建筑面积 52979.66㎡		地下停车库(红线内)			48340.91 ㎡	核增功能位于:地下一、二、三层
				地下设备用房(红线内)			3828.06 ㎡	核增功能位于:地下一、二、三层
				下地下室坡道			495.31 ㎡	核增功能位于:裙房一层
				人防楼梯			315.38 ㎡	核增功能位于:裙房一层

三、本期分栋建筑面积指标表

栋号	高度	层数	规定功能	规定面积	核减面积	核增功能	核增面积	
1栋A座住宅	145.45	46	住宅	18548.38	-	架空绿化	267.39	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	-	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	628.36	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋B座住宅	145.45	46	住宅	17278.73	-	架空绿化	168.27	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	-	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	563.46	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋B座住宅	-	-	人防报警阀间	13.26	-	-	-	
1栋C座住宅	145.45	46	住宅	19209.89	-	架空绿化	-	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	35.78	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	664.00	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋D座住宅	136.45	43	住宅	17207.73	-	架空绿化	92.11	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	20.94	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	630.76	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋E座住宅	139.45	44	住宅	17224.87	-	架空绿化	70.75	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	38.07	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	630.88	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋F座住宅	139.45	44	住宅	17717.14	-	架空绿化	-	核增功能位于:住宅首层
						架空休闲	-	核增功能位于:住宅首层
						消防避难空间	667.34	核增功能位于:住宅十四、二十九层
1栋F座住宅	-	1	住宅物业管理用房	250.00	-	-	-	
住宅合计				107450.00			4478.11	
商业	11.15	2	商业	11180.00	-	城市公共通道	499.35 ㎡	核增功能位于:裙房一层 裙房二层连桥
						城市公共通道（24小时通道）	1990.11㎡	核增功能位于:裙房一层
						骑楼下方空间	308.81 ㎡	核增功能位于:裙房一层
						架空停车场	181.22 ㎡	核增功能位于:裙房一层
						架空休闲	342.50 ㎡	核增功能位于:裙房一层、二层
						架空绿化	11.98 ㎡	核增功能位于:裙房一层
	-	1	商业物业管理用房	100.00	-	-	-	
商业合计				11280.00			3333.97㎡	
公建配套	10.15	1	社区管理用房	250.00	-	-	-	
	10.15	2	便民服务站	400.00	-	-	-	
	5.1	1	社区警务室	50.00	-	-	-	
	5.1	1	社区健康服务中心	800.00	-	-	-	
	6.7	1	小型垃圾转运站	500.00	-	-	-	
	5.1	1	党群服务中心	720.00	-	-	-	
	15.05	3	幼儿园	2400.00	-	架空休闲	761.58	核增功能位于:幼儿园一层
						架空绿化	729.41	核增功能位于:幼儿园一层
配套合计				5120.00	-		1490.99	

四、普通住房比例（回迁房和保障房除外）

四、普通住房比例（回迁房和保障房除外）	户数	户数占比	建筑面积㎡	面积占比	备注
套内建筑面积≤90	745 户	100.00%	69012.00	100.00%	
套内建筑面积>90	-	-	-	-	
总量	745 户	100.00%	69012.00	100.00%	



说 明

1. 本图是根据地形图、设计任务书等资料进行设计。
2. 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。
3. 建筑物的定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标。
4. 图中标注的的尺寸均为建筑物外墙面之间、用地红线与建筑控制线之间、道路、建筑物外墙面与用地红线之间的距离。
5. 机动车库基地出入口安全设施设置参照《道路交通标志和标线》（GB5768-2009)及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，并由专业公司统一考虑设计。
6. 图中围墙、绿地等均为示意，具体由景观统一考虑设计。
7. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。
8. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2018年版）、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、消防相关规范的相关规定。
9. 日照分析结论：a、本项目为旧区改建项目住宅至少一间居室满窗日照满足大寒日1小时。
   b、周边权属建筑受本项目的影响后仍能满足日照要求。
   c、幼儿园满足冬至日满窗日照不少于3小时的标准。
10. 社区公配包括小型垃圾转运站、党群服务中心、社区警务室、便民服务站、社区健康服务中心、社区管理用房、幼儿园，物业产权属于坪山区政府，由坪山区住房保障部门代表坪山政府实行分级分类管理。
11. 本项目规定面积、核增面积和核减面积最终以测绘结果为准。
12. 本项目已按照用规要求设置足够数量的充电车位，剩余车位均预留充电设施建设安装条件，车位大小符合《汽车库建筑设计》规范要求，停车场其他部分已严格按照《深圳市城市规划标准与准则》、《城市工程道路设计规范》、《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》、《无障碍设计规范》进行设计。
13. 绿化设计专篇标注符合《种植屋屋面工程技术规程》要求进行设计。
14. 本项目的商业餐饮厨房均已配套设计专有烟道并保证烟气处理后达标排放。
15. 本项目各项指标均满足《建设用地规划许可证》的要求。
16. 本项目道路开口以规划部门批复的《建设工程规划许可证》为准。
17. 公厕部分已严格按照《城市公共厕所设计标准》进行设计。

图 例

	用地红线		一级建筑退让线
	二级建筑退让线		地下室轮廓线
	新建建筑		
	社区体育活动场地		公共开放空间
	地面绿化（覆土大于3米）	垃	垃圾分类收集点 占地面积（2.0X0.8）
	地面绿化（覆土0.5米）		消防登高场地

项目区位

03地块屋顶总平面图 1:500

北京森磊源建筑规划设计有限公司
Beijing Senleiyuan Planning & Architectural Design Co., Ltd.

设计资质等级：甲 级
设计证书号：A111002345

建设单位	深圳市花样年房地产开发有限公司
工程名称	坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新单元
子项名称	花样年旭辉好时光家园（03地块）
业务号	SLY-SZ-20009
设计阶段	方案设计

单位负责人	邹曙东	(签名)
审 定	邹曙东	(签名)
审 核	蔡浩然	(签名)
项目负责人	蔡浩然	(签名)
专业负责人	徐 磊	(签名)
校 审	王守强	(签名)
设 计	雷正宏	(签名)

图纸名称	03地块屋顶总平面图
图 号	JS-012
日 期	2020.09

总	排 水	气	通
结	电	暖
会签栏	建	筑	结 构