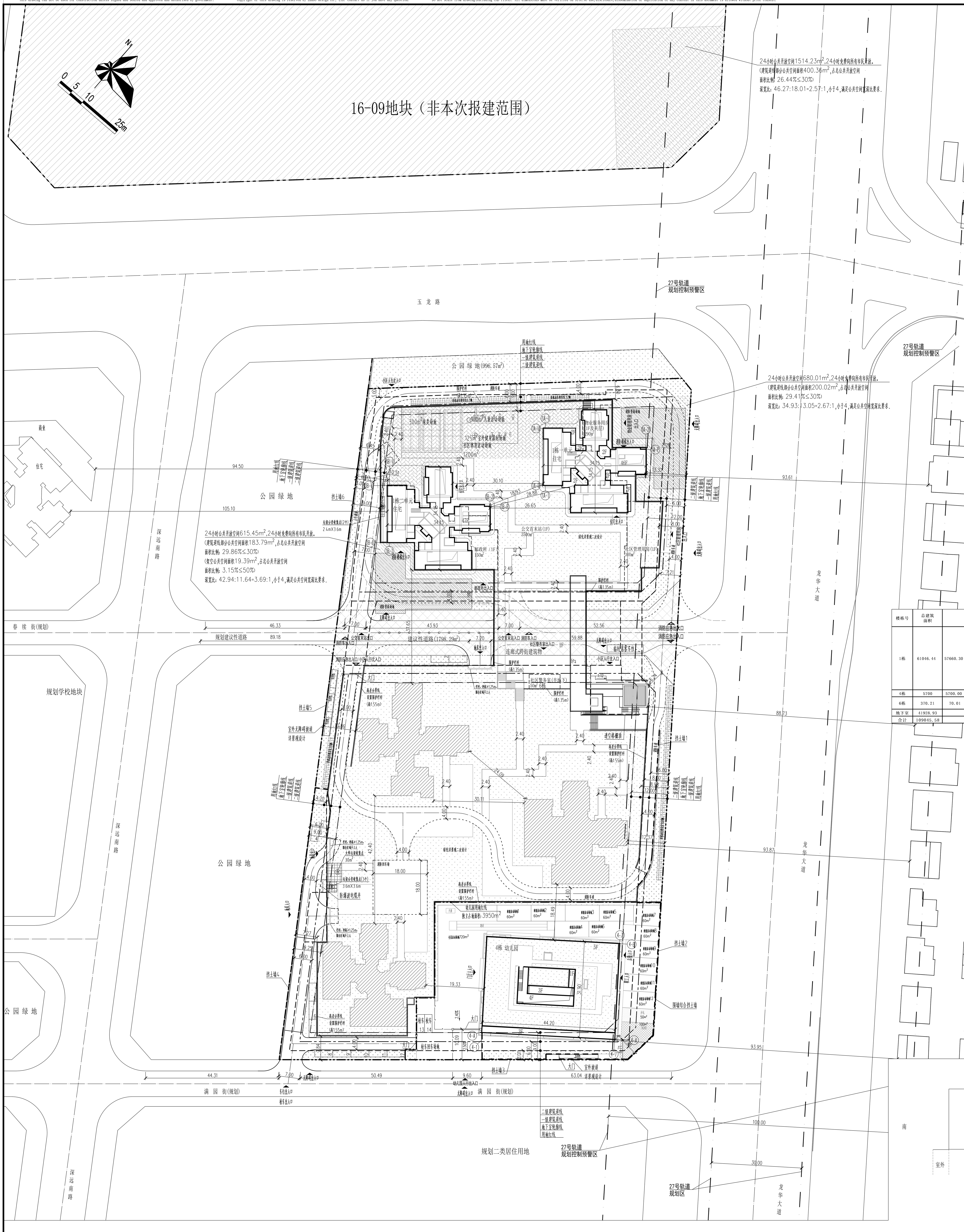
警示及说明 WARNING AND NOTES:

1、本套图纸须签字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorised by government!

2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.

3、不可按图纸（含CAD文件）量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制文本文件及资料。
Do not scale from drawing(excluding CAD files). All dimensions must be verified on site.NO use,disclosure,dissemination or duplication of any content in this document is allowed without prior consent.



大宗地整体指标表

一、项目概况			
项目名称	北站超核万象中心	用地单位	深圳市润北房地产有限公司
宗地号/宗地代码	A806-0401	用地位置	龙华区民治街道

二、主要技术经济指标					
建设用地面积/不含建设性道路的用地面积	56047.43/ 54249.14	m²	总建筑面积	503995.27	m²
计容积率建筑面积	462066.34	m²	容积率/规定容积率	8.24/ 8.18	
地上规定建筑面积	458380	m²	不计容积率建筑面积	41928.93	m²
地上核减建筑面积	0	m²	地下规定建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	3686.34	m²	地下核增建筑面积	41928.93	m²
建筑基底面积	35261.94	m²	建筑覆盖率（一/二级）	65/ -	%
绿地面积/折算绿地面积	1645.15/ 12465.05	m²	绿化覆盖率	26.0	%
			最大层数(地上/下)	47/3	层
机动车停车位（地上/下）	14/2026	辆	自行车停车位（地上/下）	366/0	辆
普通车位/折算微型车位/充电桩车位/无障碍车位	1615/53/612/41	辆			
其它					

三、本项目建筑面积及分配			建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积 m² 503995.27	计容积率建筑面积 462066.34 m²	计规定容积率建筑面积 458380 m²	商业	134190	/	134190
			办公	179290	/	179290
			住宅	134280	/	134280
			12班幼儿园	5700	/	5700
			公交首末站	3500	/	3500
			社区管理用房	300	/	300
			社区警务室	50	/	50
			邮政所	150	/	150
			物业服务用房	920	/	920
		地上核增建筑面积 3686.34 m²	架空绿化休闲	2928.72		
			消防避难空间	330.37		
			架空停车场	427.25		
	不计容积率建筑面积 41928.93 m²	地下规定建筑面积 0 m²	/			
			/			
			/			
		地下核增建筑面积 41928.93 m²	架空绿化休闲	224.94		
			城市公共通道	749.38		
			共用停车库	36229.97		
			公用设备用房	4724.64		
四、本项目住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积<90m²		占总量比例	
户数		1220 户	1044 户		85.57%	
建筑面积		134280 m²	109140.6839 m²		81.23%	

本期开发指标表

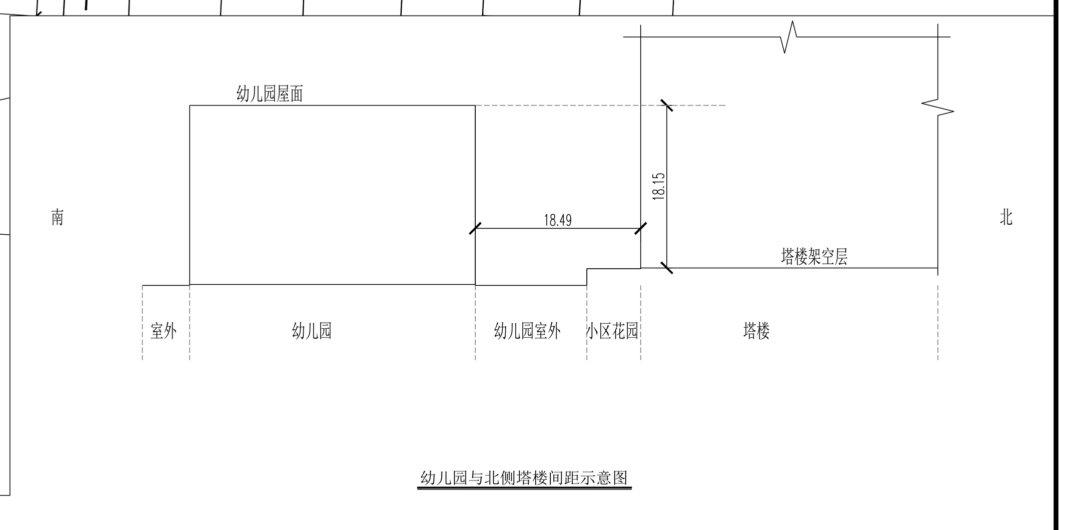
一、项目概况			
项目名称	北站超核万象中心(一期)	用地单位	深圳市润北房地产有限公司
宗地号/宗地代码	A806-0401	用地位置	龙华区民治街道

二、主要技术经济指标					
建设用地面积/不含建设性道路的用地面积	56047.43/ 54249.14	m²	总建筑面积	109045.58	m²
计容积率建筑面积	67116.65	m²	容积率/规定容积率	1.20/1.13	
地上规定建筑面积	63430.31	m²	不计容积率建筑面积	41928.93	m²
地上核减建筑面积	0	m²	地下规定建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	3686.34	m²	地下核增建筑面积	41928.93	m²
建筑基底面积	6835.39	m²	建筑覆盖率(一/二级)	12.6/2.5	%
绿地面积/折算绿地面积	1645.15/ 7447.67	m²	绿化覆盖率	16.76	%
			最大层数(地上/下)	47/3	层
机动车停车位(地上/下)	14/1146	辆	自行车停车位（地上/下）	366/0	辆
普通车位/折算微型车位/充电桩车位/无障碍车位	735/53/348/24	辆			
其它					

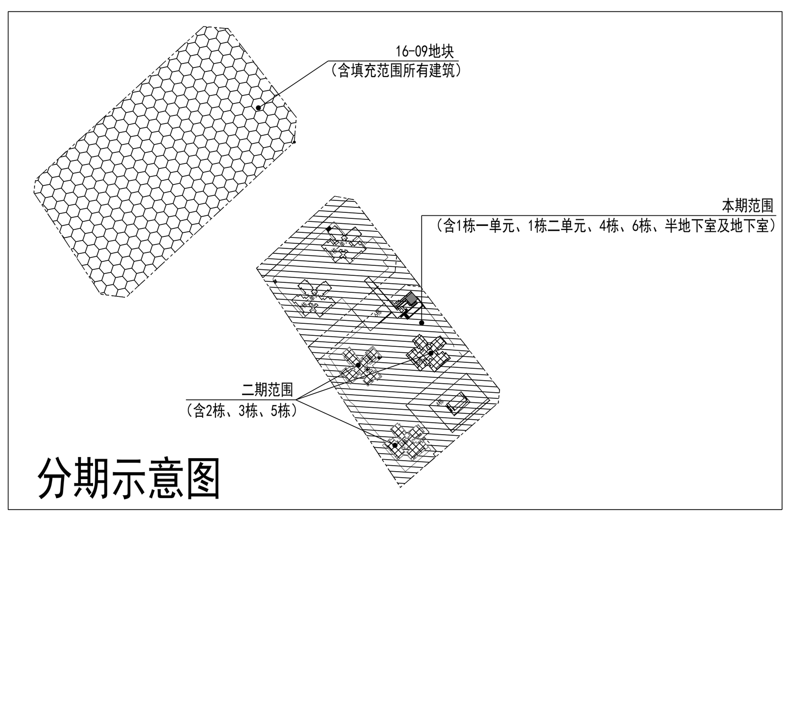
三、本期建筑面积及分配			建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积 m² 109045.58	计容积率建筑面积 67116.65 m²	计规定容积率建筑面积 63430.31 m²	住宅	53440.31	/	53440.31
			12班幼儿园	5700	/	5700
			公交首末站	3500	/	3500
			社区管理用房	300	/	300
			社区警务室	50	/	50
			邮政所	150	/	150
			物业服务用房	290	/	290
		地上核增建筑面积 3686.34 m²	架空绿化休闲	2928.72		
			消防避难空间	330.37		
			架空停车场	427.25		
	不计容积率建筑面积 41928.93 m²	地下规定建筑面积 0 m²	/			
			/			
		地下核增建筑面积 41928.93 m²	架空绿化休闲	224.94		
			城市公共通道	749.38		
			共用停车库	36229.97		
			公用设备用房	4724.64		
四、本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积<90m²		占总量比例	
户数		510 户	510 户		100.00%	
建筑面积		53440.31 m²	53440.31 m²		100.00%	

分栋面积表（本期）

楼栋号	总建筑面积	规定建筑面积				核增	项目	住宅配比表						
									户型	户数（套）	套数比例	套型建筑面积	户型套内建筑面积	阳台投影面积
1栋	61046.44	57660.30	其中	住宅	53420.30	3386.14	普通商品住房	一单元	四房两厅两卫	84	6.89%	89.79	85.12	9.34
				公交首末站	3500				三房两厅两卫	84	6.89%	77.87	73.09	9.56
				社区管理用房	300				三房两厅两卫	84	6.89%	77.93	73.15	9.56
				邮政所	150			二单元	四房两厅两卫	86	7.05%	89.79	85.12	9.34
				物业服务用房	290				三房两厅两卫	86	7.05%	77.87	73.09	9.56
									三房两厅两卫	86	7.05%	77.93	73.15	9.56
4栋	5700	5700.00		幼儿园	5700	0	幼儿园	/						
6栋	370.21	70.01	其中	社区警务室	50	300.2	公配及出入口	/						
				住宅	20.01									
地下室	41928.93	0				41928.93	地下室车库	/						
合计	109045.58	63430.31				45615.27				510	41.80%			



幼儿园与北侧塔楼间距示意图



分期示意图

图 例

— - —	用地红线	▨	非本次报建范围	▨	公共开放空间（退线内）
— · —	一级建筑退线	□	现状建筑	▨	体育活动场地
—··—	二级建筑退线	■	新建建筑	⁘	绿化填充（顶板内）
— —	地下室轮廓线	01 02 03 04 05	机动车停车位	⁘	绿化填充（顶板外）
═	机动车道	▥	非机动车停车位	○—○	道路矮护栏
①/Ⓐ	定位轴号		围墙		挡土墙

说 明

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定;

2.该项目已提供日照分析图，分析结论已明确:

(1) 该项目用地日照需求建筑：宗地红线外西侧住宅及东侧有产权的民宅建筑及红线内住宅、幼儿园建筑。

(2) 通过日照分析，项目拟建后宗地外西侧住宅仍满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求，拟建前宗地红线外东侧有产权的民宅的日照满足相关规定要求的，拟建后仍然满足每栋至少有一个居住空间满足冬至日1小时日照要求，拟建前有产权的民宅日照不满足相关规定要求的，拟建后不再恶化或降低原有日照；宗地红线内每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日不低于1小时日照要求，幼儿园生活用房满足冬至日满窗日照不少于3小时日照标准要求，幼儿园活动场地有不小于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

综上，该项目日照符合《深圳市建筑设计规则》相关要求。

3.本期已设置的幼儿园（12班）、社区管理用房、社区警务室属于公共配套设施，物业产权属龙华区政府，由龙华区政府物业管理中心代表龙华政府实行分级、分类管理。公交首末站由深圳市交通运输局管理。邮政所由中国邮政集团有限公司深圳市分公司管理。

4.本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。

5.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。（但因开设路口以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备案改相关手续）

6.本项目按照规划要点要求配建占地面积1200m²的社区体育活动场地，其中包含布置了300m²球类场地、100m²儿童活动场地及125m²室外健身器材场地，位于小区庭院内。

7.本期已设置公共空间1295.46平方米。后续报建应满足公共空间占整宗地5%~10%的要求。

8.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，详见景观专业二次设计。

12.图中所注坐标、标高、半径均以米为单位，标高均为绝对标高。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。

14.噪音结论：本项目涉及噪声敏感区域，周边有现状轨道线路，周边道路的交通噪声对本项目的声环境质量造成一定影响，项目在采取安装隔声窗、种植隔声绿化带等噪声污染防治措施后，各栋建筑物及幼儿园最不利隔声室内均可以满足《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010中的住宅、教学建筑室内允许噪声级，本项目符合《声环境功能区划分技术规范》GB/T 15190-2014的要求。因此，本项目建设从环境保护角度分析是可行的。

15.图中室外机动车及非机动车车位均为植草砖。

屋顶总平面图 1:500

注册专用章	STAMP OF REGISTERED
出图专用章	STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN
设计人 DESIGNED	杨婷婷
校对人 CHECKED	周阳
专业负责人 CHIEF	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	刘小秋
专业审定人 AUTHORIZED	槐雅丽
项目建筑师 SCHEME CHIEF	
项目经理 PROJECT CHIEF	槐雅丽
	覃文芝
项目设计号 DESIGN NO.	S22-SZ0031
建设单位 CLIENT	深圳市润北房地产有限公司
项目名称 PROJECT NAME	北站超核万象中心（一期）
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	2022.11
专业 DISCIPLINE	总图(G)
版修号 REV.NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001
目录序号 NUMBER	
平面区位图 KEY PLAN	
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	
设计总负责人 CHIEF ARCHITECT	
合作设计单位 CO-DESIGNER	

筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.
ZHUBO DESIGN 筑博设计
国家甲级工程设计证书号：A144018415
国家甲级城乡规划编制资质证书号：[建]城规编（141198）
http://www.zhubo.com