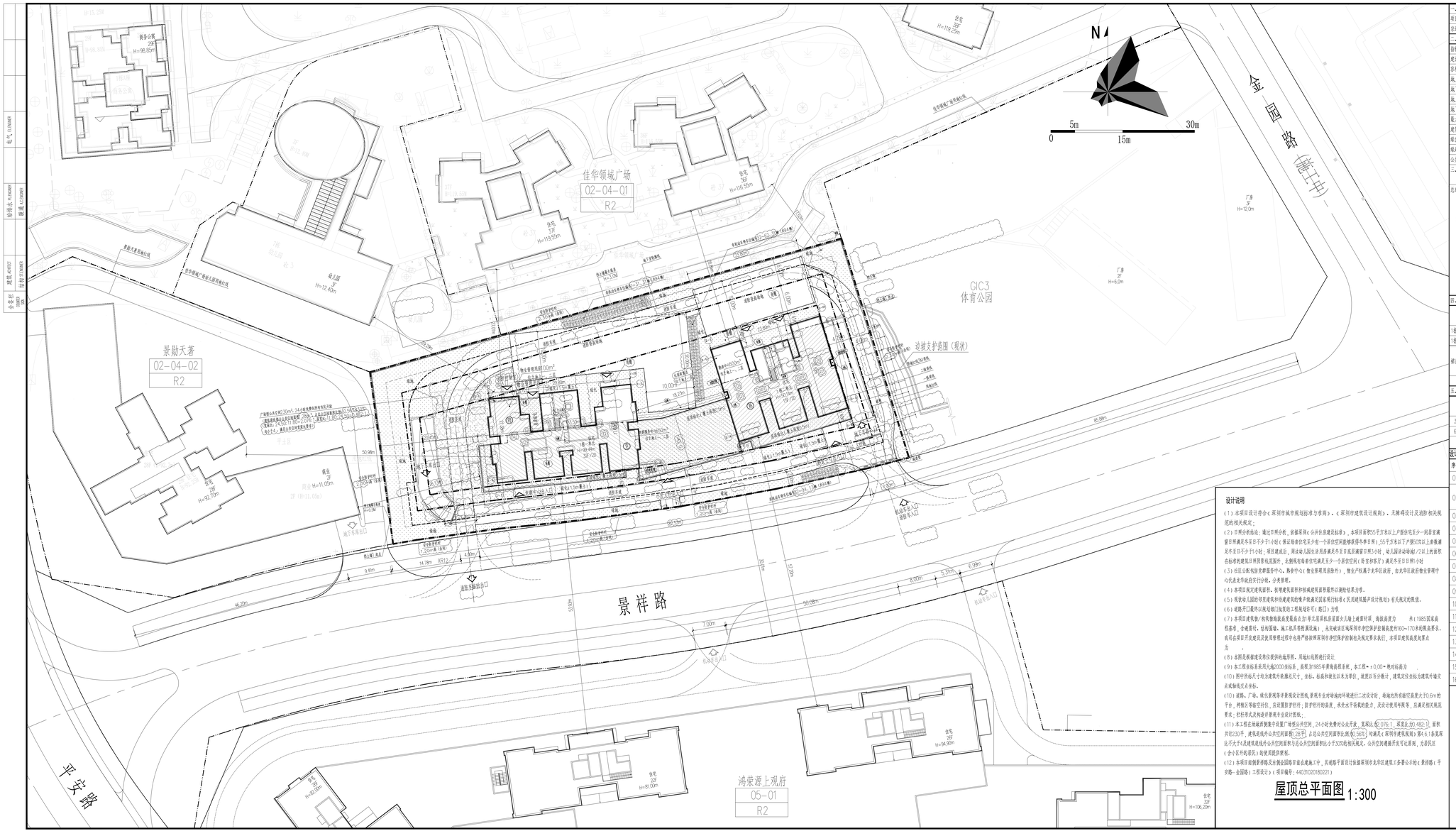


## 设计说明

（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）日照分析结论：通过日照分析，依据第四《公共住宅建设标准》，本项目面积55平方米以上户型住宅至少一间居室满窗日照满足不至日不少于1小时（保证每栋住宅至少有一个居住空间能够获得不少于日照）,55平方米以下户型50%以上卧室满足不至日不少于1小时；项目建成后，周边幼儿园在法规容满足不至日规范满窗日照3小时；幼儿园活动场地1/2以上的面积在标准的建筑日照阴影线范围外，北侧现有宿舍住宅满足至少一个居住空间（非变形窗厅）满足不至日日照1小时

（3）社区公配均按变电房集中设，物业中心（物业管理用房除外），物业产权属于未来住户共有，由未来住户共有管理。

（4）本项目规定建筑面积，按增建筑面积和减建筑面积覆核以测绘结果为准。

（5）现状幼儿园的容积率建筑和待建建筑的唯声环境满足国家现行标准《民用建筑隔声设计规范》有关规定的限值。

（6）道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。

（7）本项目建筑物/构筑物指最高建筑高点为7号元屋顶机房屋面女儿墙上建筑物顶，海拔高度为 米（1985国家高程基准，含避雷针，结构强梁，施工机具等附属设施），未突破该区域所限令护坦保护控制高度所约60~170米的限高要求。既可在项目开发建设及使用管理过程中在相严格按照原则协同护坦保护控制相关规定要求执行，本项目建筑高度起算点为

（8）本图是根据建设单位提供的地形图，用地红线图进行设计

（9）本工程坐标系采用大地2000坐标系，高程系1985年黄海高程系统，本工程±0.00=绝对标高方

（10）图中所标尺寸均为建筑外墙墙面尺寸，坐标、标高和最长以米为单位，建筑以室分数计，建筑定位坐标方法建筑外墙交点或轴线交点坐标。

（10）道路、广场、绿化景观等详景观设计图纸,景观专业对场地的环境进行二次设计时，场地内所有绿空高度大于0.6m的平台，种植区等临空台位，应设置防护栏杆；防护栏杆的高度、承受水平荷载的能力，及设计使用年限等，应满足相关规范要求；栏杆形式及构造详景观专业设计图纸；

（11）本工程在场地西侧集中设置广场型公共空间，24小时免费对公众开放，其面积为0.076亩，满足比例0.482%，面积共计230平，建筑退线外公共空间面积0.28亩，占总公共空间面积比例为0.583%，均满足《深圳市建筑规范》第4.6.1条规定：公共空间面积不应小于总建筑面积的0.5%，公共空间建筑面积应不小于300平方米的规定。公共空间建筑面积不可进深用，方面民区（小区外的居民）均使用提供便利。

（12）本项目南侧新书路及东侧金园路开窗在建施工中，其道路平面设计依据深圳市龙华区建筑工务署公示的《新书路-（干安路-金园路）工程设计》（项目编号：4403020218022）

# 屋顶总平面图 1:300

| 一、项目概况 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 龙华A916-0572宗地余年期住持非商服用地总部项目 | 用地位置 | 深圳市龙华区平安路以东，景祥路以北 |
| 宗地号 | A916-0572 | 用地单位 | 深圳市龙华人才安居有限公司 |

| 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 | 4555.14 | $m^2$ | 总建筑面积 | 26476 | $m^2$ |
| 容积率/规定容积率 | 4.3/4.1 | $m^2$ | 计容积率建筑面积 | 19445 | $m^2$ |
| 地上规定建筑面积 | 18670 | $m^2$ | 不计容积率建筑面积 | 7031 | $m^2$ |
| 地下规定建筑面积 | / | $m^2$ | 地上按减建筑面积 | / | $m^2$ |
| 地上按增建筑面积 | 775 | $m^2$ | 地下按减建筑面积 | / | $m^2$ |
| 地下按增建筑面积 | 7031 | $m^2$ | 建筑覆盖率（一/二级） | 28.0/18.3 | % |
| 最大层数（地上/下） | 32/2 | 层 | 建筑基底面积 | 1276.29 | $m^2$ |
| 建筑最高高度 | 99.44 | m | 非机动车停车位（地上/下） | （94/0） | 辆 |
| 绿化覆盖率 | 40.76 | % | 机动车停车位（地上/下/无障碍/充电桩） | 140辆（0辆/140辆/5辆/42辆） | |
| 绿地面积/非黄线地面积 | 635.89/1220.59 | $m^2$ | | | |
| 公共空间 | 230 | $m^2$ | | | |

| 三、本期应可建筑面积及分配 | | | | 建筑功能 | 建筑面积（$m^2$） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 规定 | 核减 | 合计 |
| 总建筑面积（$m^2$） | 计入容积率建筑面积（$m^2$） | 计入规定容积率建筑面积（$m^2$） | | 住宅 | 17420 | 0.00 | 17420 |
| 26476 | 19445 | 18670 | | 物业管理用房 | 100 | 0.00 | 100 |
| | | | | 党群服务中心 | 650 | 0.00 | 650 |
| | | | | 物业中心 | 500 | 0.00 | 500 |
| | | 地上按增建筑面积（$m^2$） | | 架空绿化休闲 | 700 | | |
| | | 775 | | 架空停车场 | 75 | | |
| | 不计容积率建筑面积（$m^2$） | 地下按减建筑面积$m^2$ | | | | | |
| | 0.00 | | | | | | |
| | | 地下按增建筑面积$m^2$ | | 共用停车库 | 5834 | | |
| | 7031 | 7031 | | 公共设备用房 | 1197 | | |

| 四、本期地上建筑分栋指标 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 栋号 | 高度（m） | 层数（F）地上/地下 | 规定功能 | 规定面积（$m^2$） | 核减面积（$m^2$） | 按增功能 | 按增面积（$m^2$） |
| 1栋一单元 | 99.44 | 32/2 | 住宅 | 12343 | | | |
| 1栋二单元 | 50.14 | 15/2 | 住宅 | 5077 | | | |
| 裙房 | 12.39 | 2 | 配套 | 1250 | | 架空绿化休闲 | 700 |
| | | | | | | 架空停车场 | 75 |
| | | | 面积合计 | 18670 | | | 775 |

| 五、本期住宅户型比例 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 户型类型 | 户数（户） | 建筑面积（$m^2$） | 户型面积在建筑面积<90$m^2$ | |
| | | | 户数占总量比例 | 面积占总量比例 |
| 39平户型（B1、B2-1、B2-2） | 130 | 5037 | 41.94% | 28.92% |
| 69平户型（A1、A2、A3） | 180 | 12383 | 58.06% | 71.08% |
| 总计 | 310 | 17420 | 100% | 100% |

## 设计图例

| 序号 | 名称 | 图例 | 序号 | 名称 | 图例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 原有建筑 | | 17 | 场地控制性设计标高 | |
| 02 | 新建筑屋顶轮廓线 A座 总数 32F; 层数 H: 高度 | A座 32F H=99.15m | 18 | ±0.000及绝对标高 | |
| | | | 19 | 一般道路转弯半径 | |
| 03 | 新建筑首层轮廓线 | | 20 | 消防车道转弯半径 | |
| 04 | 用地红线 | | 21 | 减速带 | |
| 05 | 绿线 | | 22 | 主要出入口标记 | |
| 06 | 蓝线 | | 23 | 建筑出入口标记 | |
| 07 | 建筑控制线 | | 24 | 无障碍室内流线 | |
| 08 | 地下室轮廓线 | | 25 | 无障碍室内流线 | |
| 09 | 用地红线3m退线 | | 26 | 物业管理用房（位于1、2层） | 物 |
| 10 | 机动车道路 | | 27 | 党群服务中心（位于1、2层） | 党 |
| 11 | 消防车道 | | 28 | 物业中心（位于2层） | 物 |
| 12 | 挡土墙 | | 29 | 配套花园 | |
| 13 | 场地排水坡向 | | 30 | 公共空间 | |
| 14 | 消防车登高操作场地 | | 31 | 绿化 | |
| 15 | 消防车回车场地 | | 32 | 护坡 | |
| 16 | 场地沿道路设计标高 | | 33 | 植草砖 | |

区域位置图

SHENZHEN MINGRUN

深圳市明润建筑设计有限公司

SHENZHEN MINGRUN ARCHITECTURAL DESIGN CO. LTD

| | | |
|---|---|---|
| 设计资质等级： | 建筑工程设计 | 甲级 |
| 市政行业（桥梁工程、道路工程） | | 乙级 |
| 市政行业（给水工程、排水工程） | | 乙级 |
| 风景园林工程设计专项 | | 乙级 |
| 工程设计证书编号 | 纪A10021835 | A240021832 |

不可按图纸（含CAD文件）量取尺寸，所有尺寸均须通过现场确定。未经同意不得抄用、摘录，勘查或复制本文件及其资料。
DO NOT SCALE FROM DRAWINGS(INCLUDING CAD FILES). ALL DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE. NO USE, DUPLICATING, DISTRIBUTION OR DUPLICATION OF ANY CONTENT IN THIS DOCUMENT IS ALLOWED WITHOUT PRIOR CONSENT.

| 版次 EDITION No. | 修改日期 REVISION DATE | 修改原因 REVISION REASON |
|---|---|---|

修改记录 REVISION REMARK

| | | |
|---|---|---|
| 平面示意 KEY PLAN | | |
| 项目负责人 PROJ. CHIEF | 陈华焱 梁燕华 | |
| 审定 APPROVED BY | 陈华焱 | |
| 审核 EXAMINE BY | 陈华焱 | |
| 专业负责人 DISCIPLINE CHIEF | 梁燕华 刘海霞 | |
| 校对 CHECKED BY | 林海燕 | |
| 设计 DESIGNED BY | 利自泉 | |
| 建设单位 BUILD UNIT | 深圳市安居集团有限公司 | |
| 项目名称 PROJECT NAME | 安居荟智苑 | |
| 子项名称 ITEM NAME | 总图 | |
| 图名 DRAWING TITLE | 屋顶总平面图 | |
| 图别 DRAWING TYPE | 建施 | |
| 图号 DRAWING NO. | JS-01-02（修1） | |
| 日期 DATE | 2024.10 | |
| 版次 EDITION No. | 1.0 | |
| 工程编号 PROJECT NO. | MR-2022-006 | |