



光明区A627-0268宗地经济技术指标表 (总表)						
一、项目概况		二、主要经济技术指标				
项目名称	观澜苑	用地单位	深圳市辰启房地产有限公司			
宗地号/宗地代码	A627-0268	用地位置	马田街道兴发路与振明路交汇处东侧			
建设用地面积	20523.78m ²	总建筑面积	92159m ²			
容积率/规定容积率	3.76/3.1	计容积率建筑面积	77240m ²			
地上规定建筑面积	63623m ²	不计容积率建筑面积	14919m ²			
地下规定建筑面积	0m ²	地上核减建筑面积	0m ²			
地上核增建筑面积	13617m ²	地下核减建筑面积	0m ²			
地下核增建筑面积	14919m ²	建筑覆盖率(一/二/级)	35.02%/15.27%			
最大层数(地上/下)	25/1层	建筑基底面积	7188.06m ² /3134.72m ²			
建筑最高高度	住宅79.95m	机动车停车位(地上/下)	580辆(186辆/394辆)			
绿化覆盖率	30.01%	其中	普通车位 405 辆 充电桩 175 个 占比30%,同时100%预留充电桩建设安装条件			
绿地面积/折算绿地面积	645.02m ² /5514.73m ²	其中	自行车停车位(地上/下) 487辆(487辆/0辆) 电动自行车159辆、自行车位328辆 占地面积711.3m ² ,地上面积711.3m ²			
其它						
三、本期建筑面积及分配		建筑功能				
总建筑面积	计容积率建筑面积	地上	住宅	56423.00	0.00	56423.00
			商业	1400.00	0.00	1400.00
92159.00m ²	77240.00m ²	13617.00m ²	物业管理用房	150.00	0.00	150.00
			幼儿园	3800.00	0.00	3800.00
			托育机构	600.00	0.00	600.00
			长者服务站	750.00	0.00	750.00
			社区菜市场	500.00	0.00	500.00
			架空停车场	6424.00	0.00	6424.00
			架空绿化休闲	3845.00	0.00	3845.00
			屋面架空绿地及用房	339.00	0.00	339.00
			公厕	458.00	0.00	458.00
			防坠落物下方空间	1800.00	0.00	1800.00
垃圾收集间	53.00	0.00	53.00			
社区体育活动场地及儿童专用交通空间	486.00	0.00	486.00			
公共自行车	612.00	0.00	612.00			
共用自行车	12501.00	0.00	12501.00			
公用设备用房	2365.00	0.00	2365.00			
地下核增建筑面积	14919.00m ²	地下核增建筑面积	53.00	0.00	53.00	

图例	
	新建建筑 H=79.95m 建筑规划高度
	现状建筑 测量坐标 (m)
	用地红线
	一级退界线
	二级退界线
	地下室退界线
	室外平台标高
	绝对标高
	相对标高
	市政道路标高
	人行出入口
	车行出入口
	建筑安全出口
	车库出入口



说明

- 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》、《无障碍设计规范》、消防相关规划的有关规定。
- 日照分析结论：
 - 该宗地用地及周边日照需求建筑：宗地红线内拟建住宅、幼儿园、托育机构、长者服务站、宗地周边住宅和学校建筑。
 - 通过日照分析：地块内每套住宅至少一间居室日照满足冬至日不低于1小时的日照标准，长者服务站满足冬至日照2小时标准，托育机构和幼儿园的生活用房满足冬至日不低于3小时的日照标准；幼儿园的户外活动场地有不少于1/2的场地面积在标准的建筑日照阴影线之外。拟建项目建成后，对周边合法日照需求建筑（东北侧幼儿园）局部存在影响，但仍满足日照需求。
 - 社区公配包括幼儿园、托育机构、长者服务站等，由光明区政府相关部门代表光明区政府实行分级、分类管理。
- 本项目于东侧后底山二路设置一个常用机动车出入口，南侧后底山二路设置两个常用机动车出入口，开设一个紧急消防出入口，北侧兴发路设置一个紧急消防出入口，常用机动车出入口满足深圳市机动车出入口开设技术规范相关要求，道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
- 图中所示尺寸均为建筑外轮廓尺寸、坐标、尺寸、标高均以米为单位。
- 图中广场、绿地、室外台阶、风雨连廊、水池等均方示意。

深圳市辰启房地产有限公司
Project Title: 观澜苑
Sub-Title: 总图
Drawing Title: 屋顶总平面图

图例: 方案 I.0 2024.01
比例尺: 1:350

CAPOL
深圳市辰启工程科技股份有限公司