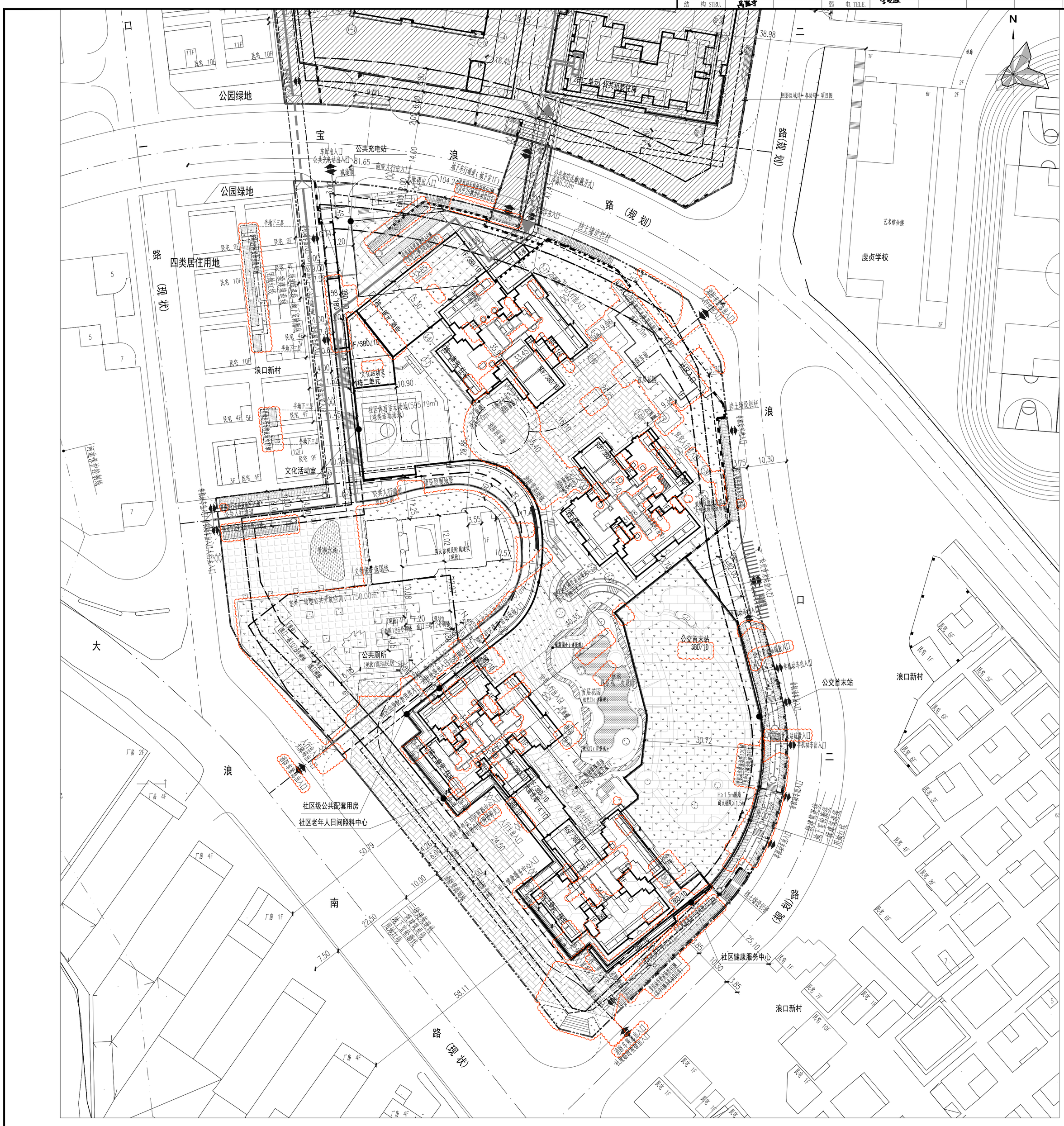
| 专业 | 签名 | 日期 | 专业 | 签名 | 日期 | 专业 | 签名 | 日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总图 SITE. | | | 给排水 PLUM. | | | 暖通 MECH. | | |
| 建筑 ARCH. | | | 强电 ELEC. | | | 燃气 GAS. | | |
| 结构 STRU. | | | 弱电 TELE. | | | | | |




## 图 例

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 新建道路 | | 社区体育活动场地 |
| | 用地红线 | | 普通自行车停车位 |
| | 一级建筑退线 | | 消防登高场地 |
| | 二级建筑退线 | | 配套设施 |
| | 文物保护范围线 | | 挡土墙 |
| | 地下室轮廓线 | | 公共开放空间 |
| | 新建建筑 | | 绿化 |
| | 车行人行出入口 | | 非机动车道流线 |
| | 公共架空连廊 | | 阴影区域为非申报范围 |
| | 公共人行通道 | | 电动自行车停车位 |

22、本项目建筑物、构筑物海拔高度最高点为　　米(1956年黄海高程基准,包括避雷针、结构围墙、施工机具等等附属设施),未突破该区域深圳市净空保护控制高度280米的限高要求,符合深圳市航空限高有关要求,后续也将在项目开发建设及使用管理过程中严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。

23、噪音结论:

本项目在设计过程中已采取噪音污染防治措施,场地内噪音符合《声环境质量标准》《绿色建筑评价标准》的要求,符合《中华人民共和国噪音污染防治法》《深圳经济特区环境噪音污染防治条例》等相关要求。

24、日照分析结果:

1.该项目用地周边日照需求建筑:宗地红线内拟建住宅和社区老年人日间照料中心、宗地北侧侧拟建住宅、幼儿园、东侧学校建筑、西侧、南侧和北侧民宅。2、本项目为城市更新项目,通过日照分析,项目内每套住宅至少有一个居住空间能获得大寒日不低于1小时日照要求,项目内社区老年人日间照料中心满足冬至日日照不少于2小时标准要求。3、场地周围已建、在建或已通过方案设计核查待建的日照需求建筑也符合相关日照标准要求。其中项目未建时西侧、南侧和北侧存在不满足日照标准民宅,项目建成后未降低或恶化其原有日照标准;项目周边学校的普通教室满窗日照满足冬至日不小于2小时,科学教室至少一间的室内能在冬季获得直射阳光。

# 屋顶总平面图 1:500

## 说 明

1、本工程是根据《建设用地规划许可证》(地字第4403092023YG0024345号)、宗地图(宗地号A838-0866)、《规划设计要点批复表》(AG202300019),建设单位提供的专项规划图、1:1000地形图和周边规划市政道路、市政管网资料进行设计。

2、本期设计范围为深圳市龙华区大浪街道浪口村改造城市更新项目叠映轩。

3、本工程采用大地2000坐标系,1956年黄海高程系统(1985国家高程基准高程=1956年黄海高程　　)。

4、图中建筑物为建筑物的屋顶外轮廓平面。

5、本工程地下室、1、2、3栋住宅建筑设计绝对标高(±0.00)为　　m。

6、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;凡建筑物之间防火间距不符合规范要求的,其相临一侧均应设置防火墙,具体做法见建筑专业图纸。

7、本项目道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。用地红线范围外表达仅为示意。

8、图中跨街景观平台、绿地、室外楼梯、栏杆、挡土墙等均为示意,具体详景观和支护施工图纸。

9、建筑定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标。

10、场地与周边市政道路的通达性,人行出入口、商业广场可按不大于8%的场地放坡与市政慢行道衔接,保障无障碍同行.

11、消防车道的路面、救援操作场地、消防车道和救援操作场地下面的管道和暗沟等,能承受重型消防车压力。

12、本项目设计合同编号PTLS619006,签订时间2019年04月09日;设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2023年6月局部修订版)、《深圳市建筑设计规则》(2024年5月11日版)、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021),依据《深圳经济特区消防条例》(2023年7月27日修订通过)的第三十一条,本项目采用《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)、《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》(GB50067-2014)、《广东省消防工作若干规定》广东省人民政府令第282号、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《电动自行车停放充电场所消防安全规范》(DB4403/T183-2021)等相关规范的相关规定。

13、图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸,尺寸、坐标和标高均以米为单位。

14、本宗地设置机动车1050个,均为地下,其中无障碍车位21,占比2%,其中充电桩车位315个,占比30%,其余车位均预留充电桩安装条件;微型车位65辆,微型车位折算44个,占比5%;装卸货泊位4辆。设置非机动车停车位419个,电动自行车充电位(126个)的配置比例为30%,已设置电动自行车集中停放和集中充电区域,满足规划要求。每辆非机动车面积(0.8X2m²),电动自行车配比指标不少于非机动车总要求的20%。

15、本项目设置社区体育活动场地1500平方米,24小时无条件向公众开放,产权归政府所有。

16、本项目配建占地不少于1750平方米的公共开放空间,24小时无条件向公众开放,其位于项目地块中部吴氏宗祠前广场。

17、本宗地的公建配套设施由建设单位负责建设[包括:社区老年人日间照料中心1500平方米、社区健康服务中心1500平方米、文化活动室1000平方米,社区级公共配套用房130平方米,公交首末站2200平方米,公共厕所60平方米,充电站700平方米],建成经验收合格后建设单位须无偿移交政府管理,产权归政府。

18、本地块内西侧设置宽4米的公共人行通道,地块中部设置南北向宽3.5米的公共人行通道,产权归政府所有,24小时无条件向公众开放。

19、本地块预留与01地块之间的公共架空连廊接口,且满足相关规范要求,建成后无偿移交政府,24小时无条件向公众开放。

20、本项目对未定级不可移动文物露瑞民居进行原址保留,对未定级不可移动文物浪口碉楼、浪口三巷12号碉楼及浪口一巷1078号碉楼迁移异地保护,并复建浪口一巷1078号碉楼部分拖屋;对历史建筑保护线索下老围186号碉楼、传统风貌建筑吴氏宗祠及附属建筑进行原址保留。

21、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。

## 总技术经济指标表

| 一、项目概况 | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 叠映轩 | 用地单位 | 深圳市爱义房地产开发有限公司 |
| 宗地号/宗地代码 | A838-0866 | 用地位置 | 龙华区大浪街道浪口社区大浪南路与浪口一路交汇处东北侧 |

| 二、主要经济指标表 | | | |
|---|---|---|---|
| 建设用地面积(m²) | 21274.56 | 总建筑面积(m²) | 178619.61 |
| 容积率/规定容积率 | 6.34/5.84 | 计容积率建筑面积(m²) | 134878.47 |
| 地上规定建筑面积(m²) | 123402 | 不计容积率建筑面积(m²) | 43741.14 |
| 地下规定建筑面积(m²) | 700 | 地上核减建筑面积(m²) | 0.00 |
| 地上核增建筑面积(m²) | 10776.47 | 地下核减建筑面积(m²) | 0.00 |
| 地下核增建筑面积(m²) | 43741.14 | 一级覆盖率/二级覆盖率(%) | 34.97/15.51 |
| 最大层数(地上/地下) | 50/3BD/1D | 建筑基底面积(m²) | 7440/3300 |
| 建筑最高高度(m) | | 机动车停车位(地上/地下) | 0/1050(其中无障碍车位21辆,充电车位315辆,占比30%,其余为预留充电桩设施预留条件。微型车65辆,装卸货泊车位4辆) |
| 绿化覆盖率(%) | 40.01 | 自行车停车位(地上/地下) | 419/0(非机动车停车区域面积为758.21其中电动自行车充电位126辆,占比30%,已设置电动车集中充电区域) |
| 绿地面积/折算绿地面积(m²) | 2512.15/5999.81 | | |

| 三、本期建筑面积及分配 | | | | | 建筑面积 m² | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 建筑功能 | 规定 | 核减 | 合计 |
| 总建筑面积 178619.61 m² | 计容积率建筑面积 134878.47m² | 计规定容积率建筑面积 124102 m² | 地上 | 住宅(含物业服务用房279) | 116582 | 0.00 | 116582 |
| | | | | 商业 | 430 | 0.00 | 430 |
| | | | | 文化活动室 | 1000 | 0.00 | 1000 |
| | | | | 社区健康服务中心 | 1500 | 0.00 | 1500 |
| | | | | 社区老年人日间照料中心 | 1500 | 0.00 | 1500 |
| | | | | 社区级公共配套用房 | 130 | 0.00 | 130 |
| | | | | 公交首末站 | 2200 | 0.00 | 2200 |
| | | | | 公共厕所 | 60 | 0.00 | 60 |
| | | | 地下 | 公共充电站 | 700 | 0.00 | 700 |
| | | 地上核增建筑面积 10776.47m² | | 风雨连廊 | 140.54 | | |
| | | | | 城市公共通道(公共架空连廊) | 270.02 | | |
| | | | | 架空绿化休闲 | 7255.02 | | |
| | | | | 社区体育活动场地及其专用交通空间 | 48.16 | | |
| | | | | 架空停车场 | 94.62 | | |
| | | | | 消防避难空间 | 2406.74 | | |
| | | | | 屋面楼电梯间及机房 | 561.37 | | |
| | 不计容积率建筑面积 43741.14 m² | 地下核增建筑面积 43741.14 m² | | 共用停车库 | 39343.56 | | |
| | | | | 公用设备用房 | 3650.06 | | |
| | | | | 垃圾收集房(间) | 93.91 | | |
| | | | | 架空绿化休闲 | 653.61 | | |

| 四、本期地上建筑分栋指标 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 栋号 | 建筑高度(m) | 层数(层) | 建筑功能 | 建筑面积(m²) | |
| 1栋 | 148 | 50 | 住宅/商业/配套 | 31408.61/430/1000 | |
| 2栋 | 148 | 50 | 住宅 | 31487.31 | |
| 3栋 | 149.95 | 46 | 住宅/配套 | 26568.77(含物业服务用房279)/5390 | |
| | | | 住宅 | 27117.31 | |

| 五:本期住宅户型比例 | 总量 | 户型套内建筑面积<90平 | 占总量比例 |
|---|---|---|---|
| 户数(户) | 1312户 | 1160户 | 88.41% |
| 建筑面积(m²) | 116303m² | 96563.15m² | 83.03% |

规划及建筑师:
柏涛建筑设计(深圳)有限公司
PT Architecture Design (Shenzhen) Co.,Ltd

人防工程设计自审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: CIVIL AIR DEFENCE DESIGN

防火设计图审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

注册章
SEAL OF REGISTERED

工程设计出图专用章
SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

| | |
|---|---|
| 项目负责 PROJECT CHIEF | 王亚杰 |
| 专业负责 DISCIPLINE CHIEF | 陈 健 |
| 审 定 APPROVED BY | 聂应新 |
| 审 核 EXAMINED BY | 王亚杰 |
| 校 对 CHECKED BY | 陈 健 |
| 设 计 DESIGNED BY | 林煊姗 |
| 绘 图 DRAWN BY | 林煊姗 |

平面示意图
KEY PLAN

非本次设计范围

建设单位 DEVELOPMENT ORG. 深圳市爱义房地产开发有限公司

工程项目名称 PROJECT TITLE 叠映轩

子项目名称 SUB-TITLE 总图

图纸名称 DRAWING TITLE 屋顶总平面图

| | | | |
|---|---|---|---|
| 工程号 PROJ. NO. | PTLS619006 | 子项号 SUB NO. | Z |
| 阶段 PHASE | 规划 | 专业 DISCIPLINE | 建筑 |
| 图号 DWG. NO. | AW-Z-101(修1) | 比例 SCALE | 1:500 |
| 人防图号 DR. DEF. DWG. NO. | | 日期 DATE | 2026.03 |

版本 REV. 修定内容 DESCRIPTIONS 修订日期 DATE 修订人 BY


PTLD 柏涛建筑 深圳市柏涛建筑设计有限公司 Shenzhen PT Lantao International Architecture Design Co., Ltd
地 址:深圳市南山区沙河街道世界花园路世界花园中心B栋
电 话:0755-26588876
设计阶段:规划、建筑行业(建筑工程)甲级
证书号:CERTIFICATE NUMBER:A14018999