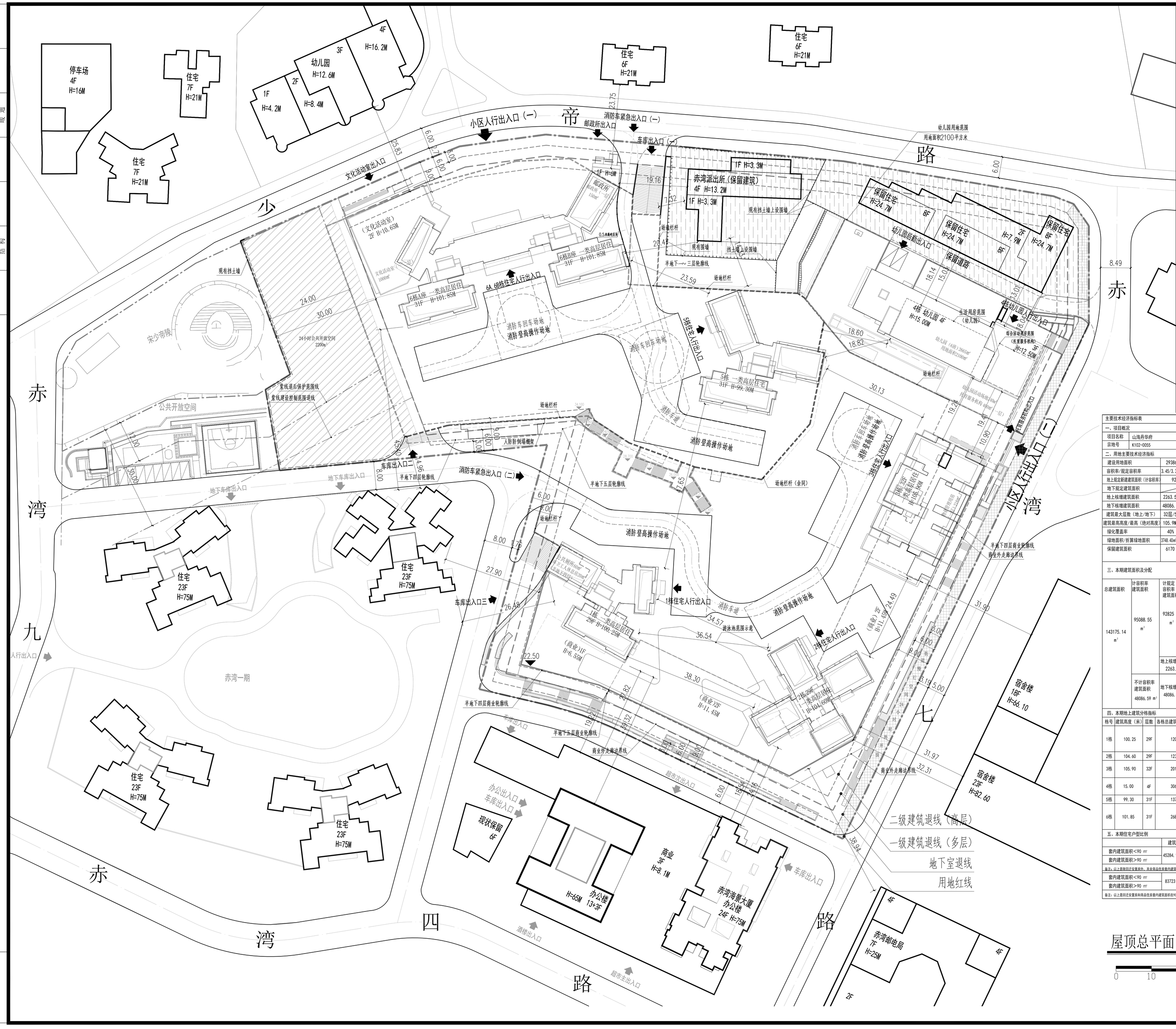


屋顶总平面图 1:500

0 10 20 30

N

15 30

设计说明

一、设计依据

《深圳市城市规划标准与准则》2021年版；
《深圳市建筑设计规则》2022年版；
本工程是根据建设单位提供的地形图及周边市政道路资料和相关政府批文进行设计；
《总图制图标准》2010年版；
《建筑工程设计文件编制深度规定》2022年版；
《建筑设计防火规范》2018年版
《建筑防火通用规范》2022年版

二、本场地设计消防车道回车场和消防登高面，图中所有消防车道宽度≥4米，消防车道及消防登高场地承压荷载≥36T，消防登高场地的坡度均小于3%，消防道路坡度均小于10%，且弯弯半径≥12米和扑救面5~10米范围内不种植影响消防扑救的树木和设置影响消防扑救的设施。

三、本设计室外场地和道路纵向排水坡度除注明外，均为2%坡向道路或雨水口；横向排水坡度均以1.5%(双车道)坡向道路或雨水口。

四、图中所注尺寸、标高及坐标均以“米”为单位；
图中标注尺寸为建筑外轮廓轴线总尺寸，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。

五、图中各楼栋建筑高度均在建筑高度限高120米范围内。

六、建筑定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标，坐标系为2000国家大地坐标系，高程基准为1985国家高程基准。

七、水、电等详见各专业总图；图中广场、花池、台阶、绿化、园路、公共开放空间和街道慢行空间等均详见园林绿化设计图，本图中仅为示意。

八、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

九、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，并由专业公司深化设计。

十、图中平面图为各楼栋屋顶平面图。

十一、图中道路定位及竖向均详JS-Z-03。

十二、图中消防登高面、登高场地、消防道路均详JS-Z-04。

十三、图中5栋、6栋±0.00相对标高对应总图绝对标高34.25M。
1栋、2栋、3栋±0.00相对标高对应总图绝对标高22.65M。
4栋±0.00相对标高对应总图绝对标高20.55M。

十四、本工程用地红线范围外的内容，仅为示意。

主要技术经济指标表					
一、项目概况					
项目名称	山海丹华府	用地单位	深圳市赤湾投资发展有限公司		
宗地号	K102-0055	用地位置	南山区招商街道少帝路南面赤湾七路西面		
二、用地主要技术经济指标					
建设用地面积	29386.66 m^2	总建筑面积	143175.14	m^2	
容积率/规定容积率	3.45/3.37(含保留建筑)	计容积率建筑面积	95088.55	m^2	
地上规定桩建建筑面积（计容积率）	92825 m^2	不计容积率建筑面积	48086.59	m^2	
地下规定建筑面积		地上核减建筑面积			
地上核增建筑面积	2263.55 m^2	地下核减建筑面积			
地下核增建筑面积	48086.59 m^2	建筑覆盖率(一/二级)	26.23 / 17.90 %(含保留建筑)		
建筑最大层数（地上/地下）	32层/5层	建筑基底面积	8347.663	m^2	
建筑最高高度/最高（绝对高度）	105.9M/143.8M	机动车停车位(地上/地下)	0辆/990辆		
绿化覆盖率	40%	充电桩停车位(地上/地下)	(第49条(新设50%预留充电桩安装条件)		
绿地面积/折算绿地面积	3748.40m²/11800.05m²	备注：规定容积率包括现状保留建筑			
保留建筑面积	6170 m^2	现状住宅建筑面积	5094	m^2	
		现状办公建筑面积	1076	m^2	

三、本期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积 m^2 规定		合计	
总建筑面积 143175.14 m^2	计容积率建筑面积 95088.55 m^2	计规定容积率建筑面积 92825 m^2	住宅建筑面积	83723	m^2	83723	m^2
			幼儿园（6班）	2665	m^2	2665	m^2
			托育服务机构用房	400	m^2	400	m^2
			文化活动室	1000	m^2	1000	m^2
			邮政所	150	m^2	150	m^2
			物业管理用房	218	m^2	218	m^2
			公共厕所	60	m^2	60	m^2
			环卫工人休息房	20	m^2	20	m^2
			商业	4589	m^2	4589	m^2
		地上核增建筑面积 2263.55 m^2	首层架空绿化休闲	2263.55	m^2	2263.55	m^2
	不计容积率建筑面积 48086.59 m^2	地下核增建筑面积 48086.59 m^2	架空绿化休闲	372.97	m^2	372.97	m^2
			地下室出地面风井	75.95	m^2	75.95	m^2
			共用停车库	39448.14	m^2	39448.14	m^2
			公用设备用房	8189.53	m^2	8189.53	m^2

四、本期地上建筑分栋指标

栋号	建筑高度（米）	层数	各栋总建筑面积（规定）	规定功能	规定面积 m^2	核增功能	核增面积 m^2
1栋	100.25	29F	12075	住宅	11995	首层架空绿化休闲	514.32
				公共厕所	60		
				环卫工人休息房	20		
2栋	104.60	29F	12368	住宅	12368	首层架空绿化休闲	398.70
3栋	105.90	32F	20153	住宅	19935	首层架空绿化休闲	344.68
				物业管理用房	218		
4栋	15.00	4F	3065	幼儿园	2665	首层架空绿化休闲	92.66
				托育服务机构用房	400		
5栋	99.30	31F	13775	住宅	13775	首层架空绿化休闲	384.76
6栋	101.85	31F	26800	住宅	25650	首层架空绿化休闲	528.43
				文化活动室	1000		
				邮政所	150		

五、本期住宅户型比例

	建筑面积 m^2		建筑面积占比 %		户数(户)		户数占比 %	
套内建筑面积<90 m^2	45284.12	37692.82	100	83.24	410	350	100	85.37
套内建筑面积>90 m^2		7591.3		16.76		60		14.63

备注：以上是因迁安置房和商品住房套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于本项目住房项目总建筑面积和总套数的70%。

套内建筑面积<90 m^2	83723	71852.50	100	85.82	983	907	100	92.27
套内建筑面积>90 m^2		11870.50		14.18		76		7.73

备注：以上是因迁安置房和商品住房套内建筑面积在90平方米以下的住房的建筑面积和套数占比不低于本项目住房项目总建筑面积和总套数的70%。

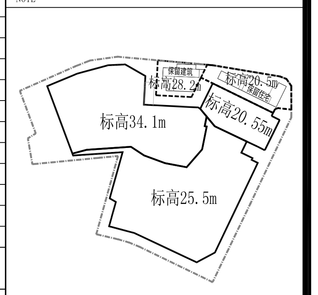
深圳大学建筑设计研究院有限公司
The Institute of Architectural Design & Research, Shenzhen University, Co., Ltd
(国家甲级工程设计证书号:A244074610)
地址：中国广东省深圳市南山区深圳大学建筑与城市规划学院院馆B座
电话：86-755-26732800
传真：86-755-26732801 邮编:518060

附注：
NOTE

图例

- 用地红线
- 一级建筑退红线
- 二级建筑退红线
- 地下室、两坡轮廓线
- 25.25(±0.00) 绝对标高（设计相对标高）
- X=2487179.292 Y=487392.451 定位点坐标
- R12 转弯半径
- 22.50 室外场地（设计）绝对标高
- 22.50 道路设计绝对标高
- 4.80 建筑退界/间距
- 消防车道兼人行道
- 消防登高操作场地
- 保留建筑用地范围
- 24小时对外开放街道慢行空间
- 24小时对外公共开放空间
- 围墙及大门
- 挡土墙上设围墙
- 挡土墙
- 边坡

附注：
NOTE



用地范围竖向标高示意图

设计总负责 CAPTAIN	陈方	
专业负责 MAIN DESIGNER	逯小琳	
审定 APPROVED BY	曹卓	
审核 EXAMINED BY	李晓光	
校对 CHECKED BY	陈方	
设计 DESIGNED BY	逯小琳	
制图 DRAWN BY	逯小琳	

建设单位：CLIENT 深圳市赤湾投资发展有限公司

工程名称：PROJECT NAME 山海丹华府

子项目名称：ITEM NAME 总图

图名 DRAWING TITLE 屋顶总平面图

图号 DRAWN NO.	建施-Z-01
日期 DATE	2023.08
版次 REV. NO.	A/0
工程代号：PROJECT NO.	2017-46

专业会签	总图	电气
	建筑	结构/火
	结构	暖/通