区位示意图
SITE
深圳北站
现状村庄
现 状 道 路
小区人行出入口
地库轮廓线
二级退线
一级退线
地下室轮廓线
用地红线
现状人行楼梯
深圳北站重点区域线
地铁6号线安全保护线
地铁4号线安全保护线
地铁6号线
地铁4号线
公园绿地
高 架 路
新 区 大 道（现状）
白 松 路（规划）
小区人行出入口
深圳北站重点区域线
规划住宅用地
铁路用地
N

总平面图 1:250

主要经济技术指标表：

一、项目概况

项目名称	中海学仕里	用地单位	深圳市海宏房地产开发有限公司	备注
宗地号	A811-0344	用地位置	龙华区民治街道（新区大道与白松路交汇处）	

二、主要经济技术指标

建设用地面积	16652.31	㎡	总建筑面积	105826.02	㎡
容积率/规定容积率	4.67/4.60	/	计容积率建筑面积	77764.22	㎡
地上规定建筑面积	76599.00	㎡	不计容积率建筑面积	28061.80	㎡
地下规定建筑面积	0.00	㎡	地上核减建筑面积	0.00	㎡
地上核增建筑面积	1165.22	㎡	地下核减建筑面积	0.00	㎡
地下核增建筑面积	28061.80	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	34.17%/13.77%	%
最大层数（地上/地下）	33/2	层	建筑基底面积	5690.04	㎡
建筑最高高度	99.90	m	机动车停车位（地上/下）	38/766	辆
绿化覆盖率	40.01%	%	自行车停车位（地上/下）	400/0	辆
绿地面积/折算绿地面积	1531.70/5131.06	㎡			
其他					

三、总建筑面积及分配

总建筑面积（㎡）				建筑功能	建筑面积（㎡）规定	地上核减	合计	备注
105826.02	计容积率建筑面积（㎡）77764.22	计规定容积率建筑面积（㎡）76599.00	地上	安居型商品房	12986.00	0.00	12986.00	
				全年期自持租赁住房	14000.00	0.00	14000.00	
				普通商品住房	43313.00	0.00	43313.00	
				商业	1500.00	0.00	1500.00	
				社区服务中心	400.00	0.00	400.00	
				社区菜市场	500.00	0.00	500.00	
				物业服务用房	150.00	0.00	150.00	
				社区健康服务中心	1000.00	0.00	1000.00	
				社区老年人日间照料中心	1000.00	0.00	1000.00	
				公共厕所	100.00	0.00	100.00	
				幼儿园	1650.00	0.00	1650.00	独立占地1800㎡
			地下					
		地上核增建筑面积（㎡）1165.22		架空绿化休闲含首层	1165.22			
	不计容积率建筑面积（㎡）28061.80	地下核增建筑面积（㎡）28061.80		共用停车库	24998.52			含供地下核增空间出首层地面的公共交通、风井
				公用设备用房	3063.28			

四、本期住宅户型比例

		总量	户型套内建筑面积<90㎡	户型建筑面积<70㎡	占总量比例
普通商品住房	户数	465.00 户	401.00 户		86.24%
	建筑面积㎡	43313.00 m²	35858.61 m²		82.79%
安居型商品房	户数	175.00 户		128.00 户	73.14%
	建筑面积㎡	12986.00 m²		8917.12 m²	68.67%
全年期自持租赁住房	户数	403.00 户		403.00 户	100.00%
	建筑面积㎡	14000.00 m²		14000.00 m²	100.00%

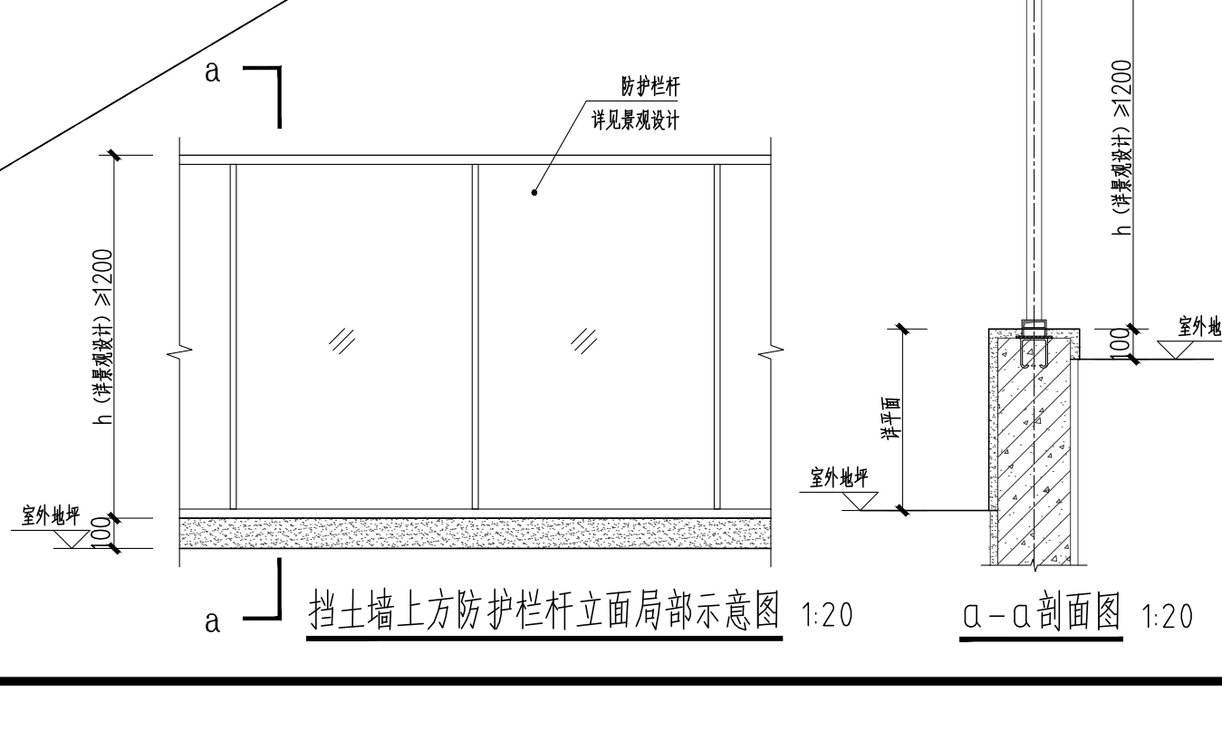
地上建筑分栋指标

栋号	高度(m)	层数(层)	规定功能	规定面积（m²）	核减面积（m²）	核增功能	核增面积（m²）
1栋	99.90	33	安居型商品房、普通商品住房、商业、社区菜市场、社区老年人日间照料中心、公共厕所	21617.58	0.00	架空绿化休闲	123.02
2栋	99.90	33	普通商品住房、商业	18785.42	0.00	架空绿化休闲	452.89
3栋一单元	99.90	33	普通商品住房、商业	18691.88	0.00	架空绿化休闲	390.65
3栋二单元	99.85	33	全年期自持租赁住房、商业、社区服务中心、社区健康服务中心	15704.12	0.00	架空绿化休闲	114.65
4栋	6.00	1	物业服务用房	150.00	0.00	\	0.00
5栋	15.55	3	幼儿园	1650.00	0.00	架空绿化休闲	84.01
合计				76599.00	0.00		1165.22

备注：消防控制室64.67m²计于住宅规定建筑面积。

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》，《无障碍设计规范》（GB20763-2012)、消防相关规范的相关规定。
2. 本项目已提交日照分析图，结论显示：本规划布局满足每套住宅至少有一个居住空间能获得冬至日日照，并且满足冬至日1小时日照标准；本项目仅北侧存在日照需求建筑（产权民宅），有产权民宅在拟建前的日照标准满足相关规定要求的，拟建后仍然满足冬至日1小时日照标准；拟建前的日照标准不满足相关规定要求的，拟建后不再恶化或降低原有日照标准；本规划布局方案拟建幼儿园生活用房满足底层满窗冬至日3小时的日照标准，活动场地有超过1/2的活动面积在本标准日照建筑阴影线之外；本规划布局方案拟建社区老年人日间照料中心满足冬至日日照不小于2小时的标准。
3. 社区公配包括幼儿园、社区服务中心、社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心、公共厕所，产权归政府，建成后无偿移交政府。
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. 园林景观详见景观专业二次设计。
7. 本项目坐标系统为2000国家大地坐标系(CGC2000)，高程系统为1956年黄海高程系。
8. 本图所注标高均为绝对标高，住宅1栋2栋的±0.000标高对应的绝对标高为83.00米，住宅3栋一单元及3栋二单元的±0.000标高对应的统对标高为82.40米、幼儿园5栋的±0.000标高对应的绝对标高为81.50米。
9. 图中F表示建筑物地上层数，D表示地下层数，H表示建筑高度。
10. 图中所注坐标、标高、半径均以米为单位，标高均为绝对标高：建筑尺寸为结构外包尺寸（不包括外饰面），道路尺寸为道路边缘尺寸。
11. 建筑定位坐标为建筑轴网交点坐标。
12. 本项目已提供无障碍设计专篇，结论显示：本项目满足无障碍设计相关规定。
13. 本项目已提供绿色建筑专篇，自查结论为达到国家二星级标准，符合《深圳市绿色建筑促进办法》相关要求。
14. 本项目已提供海绵城市专篇，已按《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》要求提供区域排水系统图、项目目汇水分区及设施布局图、项目目标及设计方案自评表等，根据用地单位提供的上述材料，本项目可达年径流总量控制率70.39%的相关要求，符合《建设用地规划设计要点》：“需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 70%”的相关要求。
15. 本项目已提供装配式建筑设计专篇，自评结论显示各栋采取的装配式技术措施满足各技术项最低分值及总分不低于50分的要求，符合《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》、《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求。
16. 本项目建筑物 / 构筑物海拔高度最高点为182.90米 / 190.90米（包括电梯井、楼梯间、水箱、女儿墙等附属物）。我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
17. 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》（GB50118-2010）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/T15190-2014）的要求。因此，本项目建设从环境保护角度分析是可行的。
18. 根据《深圳市城市照明专项规划（2021-2035）》要求，本项目位于深圳北站商务中心区管控区域，以居住建筑为主。本项目景观照明灯光光色控制为3000K，暖光为主，整体营造出温馨、舒适的夜景氛围，未使用建筑（构）物外轮廓的照明方式，不会对居民以及周边环境产生干扰，如实际使用中对居民以及周边环境造成影响，我司承诺无条件调整灯光布置”。
19. 本项目设置机动车停车位804个（地上38个<含校车位2个>，地下766个），其中普通车位550个（含微型车位61个<折算车位42个>）；无障碍车位17个（无障碍充电桩车位7个），占比2%；充电桩停车位244个（含微型充电桩车位50<折算车位35个>，无障碍充电桩车位7个）,占比30%，其余均预留充电桩车位安装条件，设置非机动车停车位400个（均为地上），满足规划要求。



挡土墙上方防护栏杆立面局部示意图 1:20

a–a剖面图 1:20

图例

	规划道路边线	6F/1D	地上层数/地下层数		地面停车位		小区主要出入口		非机动车出入口	公开	公共开放空间		屋顶绿化(覆土≥3000mm)		非机动车停车区		
	规划道路中心线		高层建筑控制线		新建建筑		小区次要出入口 紧急出入口	35.70 (±0.00)	建筑室内地坪设计标高		地面绿地		屋顶绿化(覆土500mm)		景观挡墙		
	规划河道		多层建筑控制线	X=309.12 Y=502.39	坐标		地下车库出入口		消防道路示意		屋顶绿化(覆土1500mm)		屋顶绿化(覆土100mm)		深圳北站重点区域线		
	建设用地红线		地下室轮廓线	H=25.50M	规划建筑高度		建筑单体出入口		垃圾分类收集点		屋顶绿化(覆土1200mm)		屋顶绿化(覆土500mm)(水景)		地铁安全保护线		

出图记录 ISSUE NOTES		
版本 REV.	日期 DATE	备注 REMARK
V1.0	2022.02	

注册执业栏 REGISTERED ARCHITECT/ENGINEER

姓名 NAME	葛铁昶
注册证书号码 REGISTRATION CERTIFICATE NO.	074410820
注册印章号码 STAMP NO.	5101619-100
设计号 JOB NO.	
工程名称 PROJECT TITLE	中海学仕里
子项名称 SUB ITEM	总图
建设单位 CLIENT	深圳市海宏房地产开发有限公司
图名 DRAWING TITLE	总平面图

单位 UNIT	m	图别 DWG. CATEGORY	建施
比例 SCALE	1:250	图号 DWG. NO.	P01(修1)
日期 DATE	2022.04	版本 VER. NO.	V2.0

制图 DRAWN BY	向齐翔	向齐翔
设计 DESIGNED BY	向齐翔	
校对 CHECKED BY	朱彬	朱彬
专业负责人 DISCIPLINE CHIEF	朱彬	朱彬
项目负责人 PROJECT CHIEF	葛铁昶	葛铁昶
	欧阳霞	
审核 AUDIT	葛铁昶	葛铁昶
审定	孟勇	孟勇

基准方中
基准方中建筑设计股份有限公司
JZFZ Architectural Design Co., Ltd.
中国 成都市 琉璃路8号华润广场A座7-15楼
电话：+86(28) 86333800 传真：+86(28) 86582990
7-15F, Tower A. Crland Plaza. No.8,LiuLi Road , Chengdu, P.R.C
tel. +86(28) 86333800 fax. +86(28) 86582990

工程设计资质证书编号：A151016191

电子文档编号： CAD FILENAME

版 权 说 明
COPYRIGHT DECLARATION
此图版权为基准方中建筑设计股份有限公司所有，未经许可不得使用。