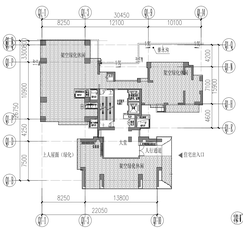
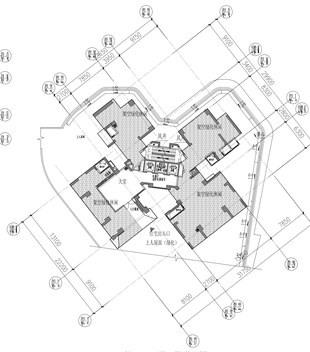
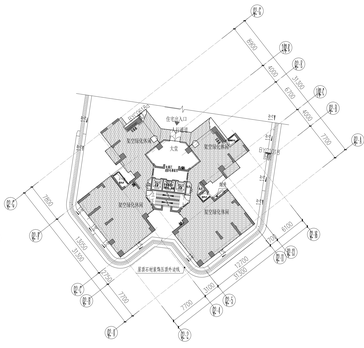


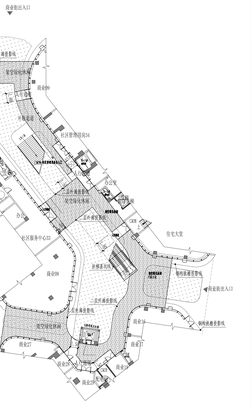
1栋三层一单元核增范围 1:300



1栋三层二单元核增范围 1:300



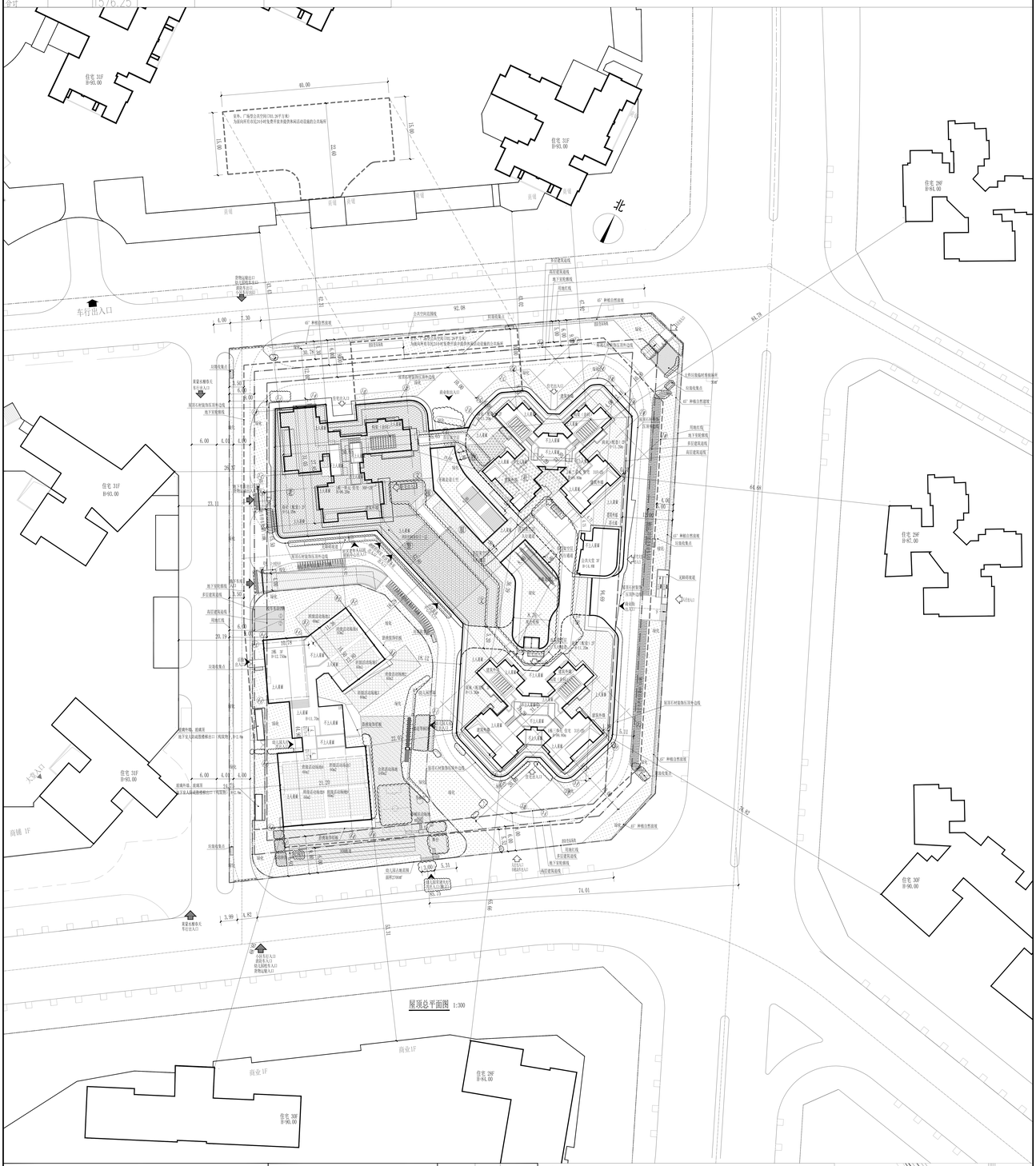
1栋三层三单元核增范围 1:300



1栋一层核增范围 1:300

核增面积统计表

名称、功能	图例	面积(平方米)	梁下净高(米)	净宽(米)	位置
架空绿化休闲		359.07	4.2米(复侧处)	1.35米~7.60米	1栋一层
架空绿化休闲		1217.18	3.9米(复侧处)		1栋三层(一单元、二单元、三单元)
合计		1576.25			



屋顶总平面图 1:300

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	安居创美	用地单位	深圳市龙华人才安居有限公司
宗地号/宗地代码	A818-0473	用地位置	龙华区民治街道大浪街区

二、主要技术经济指标

建设用地面积	(㎡)	13210.83	总建筑面积	(㎡)	71127.65
容积率/规定容积率		3.73/3.60	计容积率建筑面积	(㎡)	49126.25
地上规定建筑面积	(㎡)	47550.00	不计容积率建筑面积	(㎡)	22001.40
地下规定建筑面积	(㎡)	—	地上创减建筑面积	(㎡)	—
地上创增建筑面积	(㎡)	1576.25	地下创减建筑面积	(㎡)	—
地下创增建筑面积	(㎡)	22001.40	建筑覆盖率(一般/二级)		39%/15%
最大层数(地上/下)		31/2	建筑基底面积	(㎡)	4950.00
建筑最高高度	(m)	99.80	机动车停车位(地上/下)	(辆)	270(其中残疾人车位6个)/4(其中残疾人车位1个)(其中充电桩2个,其中残疾人车位1个,其中充电桩1个)
绿化覆盖率		40.53%	自行车停车位(地上/下)	(辆)	274/0
绿地面积/标准绿地面积	(㎡)	990.80/4363.26			

绿地面积:本期总用地面积为13210.83㎡,位于龙华区民治街道大浪街区,东侧为民治大道,西侧为大浪时代广场,南侧为大浪时代广场,北侧为大浪时代广场。广场型公共空间,面积为703.26㎡;总用地面积为13210.83㎡,公共用地面积为828.44㎡,其中:1)广场型公共空间703.26㎡;2)人行道及绿化带125.18㎡。

三、本期建筑面积及分配

			建筑功能	建筑面积(㎡) 规定	超规	合计
总建筑面积(㎡) 71127.65	计容积率建筑面积(㎡) 49126.25	计规定容积率建筑面积(㎡) 47550.00	住宅	37800		37800
		地上	商业(1栋一、二层)	4750	-	4750
			社区管理用房(1栋一层)	300	-	300
			物业服务用房(1栋二层)	100	-	100
			社区警务室(1栋一层)	50	-	50
			社区服务中心(1栋一层)	400	-	400
			文化活动室(1栋一层)	1000	-	1000
			社区老年人日间照料中心(1栋一、二层)	750	-	750
			幼儿园(总规2700㎡)	2400	-	2400
		地下	—			
		地上创增建筑面积(㎡) 1576.25	地下创增建筑面积(㎡) 22001.40	物业绿化休闲(1栋一、二层)		1576.25
	不计容积率建筑面积(㎡) 22001.40		公用设备用房(地下一、二层)			2069.45
			共用停车库(地下一、二层)			19436.68
			人防面积(地下二层)			495.27

四、本期住宅户型比例

	户数(户)	户型单位建筑面积<90㎡	户型单位建筑面积≥90㎡	户型单位建筑面积≥144㎡	户型建筑面积(㎡)	户数	占总量比例
		460	450	10	65	224	48.70%
建筑面积(㎡)	37800	36221.25	1578.75		80	199	43.26%
					100	27	5.87%
					150	10	2.17%

五、本期地上建筑分栋指标

栋号	层数(m)	层数	建筑功能	建筑面积(㎡)	规增面积	规增面积(㎡)
1栋	99.80	31	住宅	37800		
			商业(1栋一、二层)	4750		
			社区管理用房(1栋一层)	300		
			物业服务用房(1栋二层)	100		
			社区警务室(1栋一层)	50		
			社区服务中心(1栋一层)	400		
			文化活动室(1栋一层)	1000		
			社区老年人日间照料中心(1栋一、二层)	750		
2栋	17.75	1	幼儿园(总规2700㎡)	2400		
					架空绿化休闲	1576.25

说明:

1. 本项目符合《深圳市城市规划标准与准则》(2014版)、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市设计规范》(SJG05-2021)、国家相关规范的相关规定。
2. 1)图分别说明:
   通过日照分析,本期住宅楼的平安协作一个住宅空间满足冬至日小时以上的日照标准,满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。本项目建成后,住宅区一栋最高,但因楼高与每栋住宅分布均一,不会对空间满足冬至日小时以上的日照标准,满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。
   经实证,有置换本项目日照遮挡的住宅,通过日照分析,住宅日照均满足冬至日日小时以上的日照标准,满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。
   经以上图表中总体地表日照以上的日照时间标准日照要求满足冬,满足《深圳市建筑设计规则》相关要求。
3. 经过合理安排建筑布局,社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、物业产权用房之室外活动场,合理利用建筑物的空间,合理安排建筑物的朝向以分隔,分散管理。
4. 本项目的建筑设置指标,按增置设施标,满足建筑面积适宜配置的要求。
5. 根据《市政工程管线综合规范》(深圳市标准)(第二版)为使,《管线平面图》(市政工程)的相关要求,满足《建筑设计防火规范》第5.2.3条相关规定。
   综合考虑变压器规划平面布置,满足《深圳市建筑设计规则》。
6. 设计每栋单元的总入口设置应符合设计要求,且应设一种明显的理论规则。
7. 图中标注的标高为相对于设计规范的标高系统和绝对标高系统一致。
8. 本项目要求为深入以下要点:对建筑周围要求,结构柱,用之为结构外墙尺寸要求尺寸要求,外墙的(地)平面的尺寸,满足《建筑设计防火规范》第5.2.3条相关规定。
9. 建筑物的安全设施为建筑物的外墙边缘至立方体柱,道路为中心线又立方体。
10. 图中尺寸,单位,标高,坡度均以毫米为单位,坡度以百分数;详图以毫米为单位。
11. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙至与建筑物外墙面,用墙结构,道路之间的距离。
12. 机动车和非机动车入口应设置减速安全设施。
13. 本图中的图不建筑尺寸不予计取,所有平台及尺寸不予计取,非尺寸不予计取。
14. 消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线、等障碍物。
   消防救援场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。
15. 本图所说明的用地范围为建筑红线内的用地范围。

图例:

用地红线	地面排水坡度	物业服务用房(位于二层,100㎡)	
建筑控制线	场地标高	社区老年人日间照料中心(位于一层,240㎡;二层,510㎡,共750㎡)	
地下室轮廓线	总标高(相对高)	社区管理用房(位于一层,300㎡)	
坐标	区内室外设计标高 地下室顶板设计标高	社区警务室(位于一层,50㎡)	
道路	地上停车位	社区服务中心(位于一层,400㎡)	
消防车行线	非机动车位	社区警务室(位于二层,50㎡)	
消防扑救场地	绿化	文化活动室(位于二层,1000㎡)	
消防登高面	棕榈等绿化	幼儿园活动场地(位于一层,180㎡,位于屋顶,360㎡,共540㎡)	
住宅出入口	45°种植自然放坡	棕榈等绿化	
地下车库出入口	幼儿园围墙	自然活动场地540㎡	
小区主要出入口	核增范围		
配套出入口			
坡度 坡长	排水方向		

透水率统计表:

地	类	面	积(㎡)
道	路	面	5262.62
绿	地		4011.51
硬	铺	场	1146.08
总透水面积			13417.82
总用地面积			13210.83
透	水	率	101.5%

综合,本项目透水率大于100%,满足南湖城市规定要求。
计算方式:透水率=透水面积/建筑用地面积×100%。
透水面积=绿地+硬铺场地面积+0.5×下沉空间+0.3×架空层+0.2×屋顶绿化+0.1×屋顶硬化+0.5×地下室顶板覆土+0.3×地下室顶板无覆土+0.3×地下室顶板无覆土+0.3×地下室顶板无