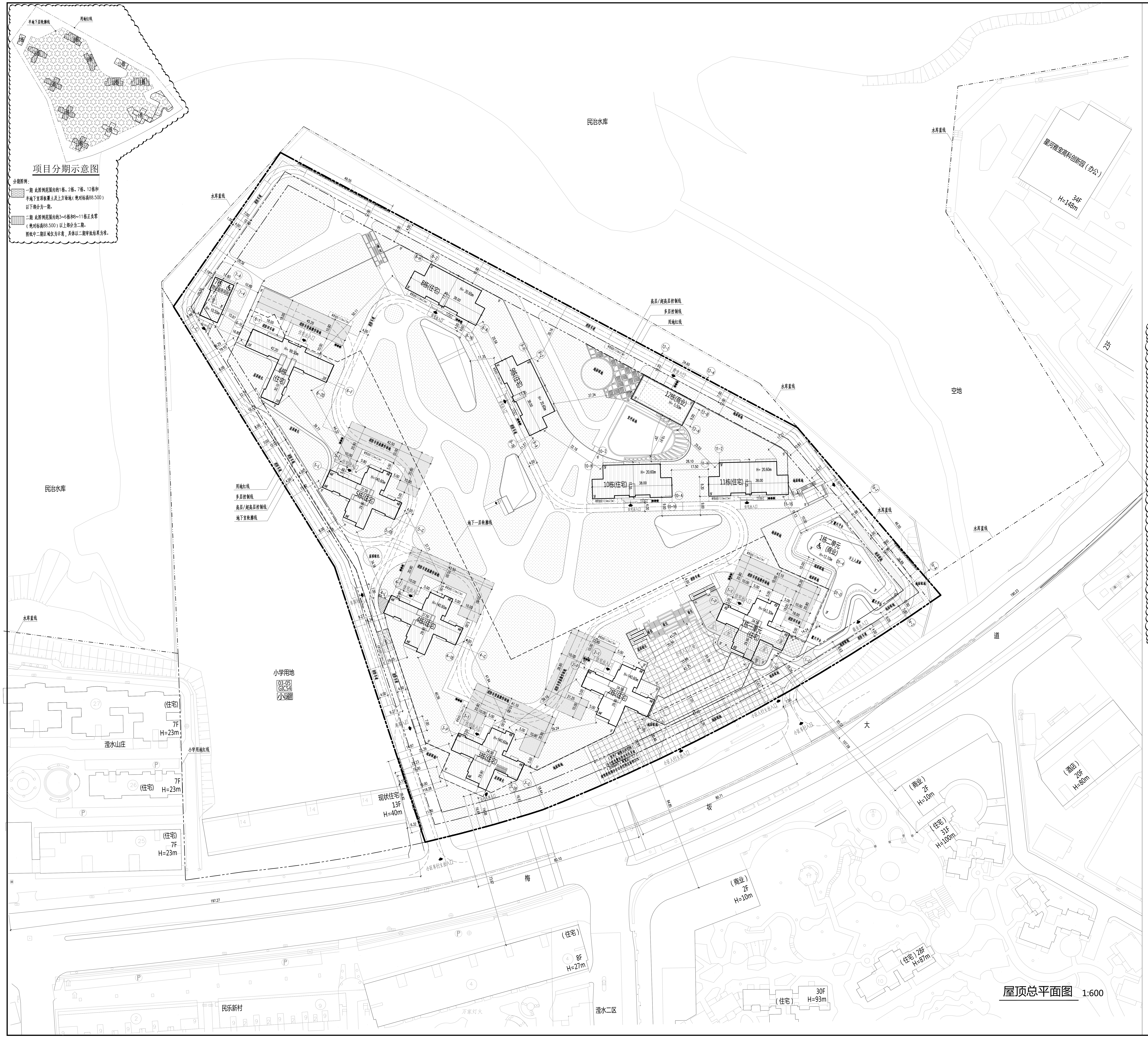


项目分期示意图

分期图例：

- ▨ 一期 此图例范围内的1栋、2栋、7栋、12栋和半地下室顶板覆土及上方场地（绝对标高88.500）以下部分为一期。
- ▥ 二期 此图例范围内的3~6栋和8~11栋正负零（绝对标高88.500）以上部分为二期。

图纸中二期区域仅为示意，具体以二期审批结果为准。

屋顶总平面图 1:600

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	滢水湾	用地单位	深圳市鹏宝东物业发展有限公司
宗地号	A803-0506	用地位置	民治街道

二、主要经济技术指标（总表）

建设用地面积	60785.52 ㎡	总建筑面积	198870 ㎡
容积率/规定容积率	2.37/2.20	计容积率建筑面积	143870 ㎡
地上规定建筑面积	133700 ㎡	不计容积率建筑面积	55000 ㎡
地下规定建筑面积	0 ㎡	地上核减建筑面积	0 ㎡
地上核增建筑面积	10170 ㎡	地下核减建筑面积	0 ㎡
地下核增建筑面积	55000 ㎡	建筑覆盖率（一/二级）	14.4%/5.5%
最大层数（地上/半地下/地下）	45/1/1	建筑基底面积	8798.40 ㎡
最高建筑高度	143.30 m	最高点海拔高度	235.55 m
绿地面积/折算绿地面积	14589.70/10173.10 ㎡	机动车停车位（地上/地下）	0/1256 辆
绿化覆盖率	41%	其中： 普通车停车位	0/872 辆
绿地率	31%	充电桩停车位	0/384 辆
公共开放空间（位于小区主入口及用地西南角）	3066 ㎡	(其中)无障碍停车位	0/ 29 辆
		自行车停车位（地上/地下）	0/235 辆

三、建筑面积及分配(总表)

				建筑功能	建筑面积(㎡) 规定面积	核减面积	合计	备注
总建筑面积 198870 ㎡	计容积率建筑面积 143870 ㎡	计规定容积率建筑面积 133700 ㎡	地上	住宅	130220	0	130220	1~6、8~11栋
				商业	2500	0	2500	1栋二单元、12栋
				物业服务用房	270	0		位于7栋
				社区居委会	100	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区服务站	200	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区健康服务中心	100	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				文化活动站	200	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区警务室	50	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				垃圾收集站(含环卫工人休息室)	60	0		位于半地下车库，可自然通风、采光，可直通室外
		地上核增建筑面积 10170 ㎡		1、架空绿化休闲	9160			位于1栋一单元1层/2层、1栋二单元1层，2~6栋1层、7~11栋1层、1~5栋16/31层、1/2栋间入口架空构架
				2、消防避难空间	1010			位于1栋17/32层、2~5栋16/31层
	不计容积率建筑面积 55000 ㎡	地下核增建筑面积 55000 ㎡		1、共用停车库	49115			位于半地下一层、地下一层
				2、公用设备用房	3965			位于半地下一层、地下一层
				3、人防	1920			位于半地下一层、地下一层

四、住宅户型比例（总表）	总量	户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例
户数	942 户	738 户	78.34 %
建筑面积	130220 ㎡	91155 ㎡	70.00 %

户型指标统计

分类	90㎡≤建筑面积<144㎡	建筑面积>144㎡	合计
户数	738 户	204 户	942 户

五、一期主要经济技术指标（本期）

总建筑面积	102790 ㎡	建筑基底面积	4050.15 ㎡
计容积率建筑面积	47790 ㎡	最高点海拔高度	235.55 m
不计容积率建筑面积	55000 ㎡	机动车停车位（地上/地下）	0/1256 辆
地上规定建筑面积	44326 ㎡	其中： 普通车停车位	0/872 辆
地下规定建筑面积	0 ㎡	充电桩停车位	0/384 辆
地上核增建筑面积	3464 ㎡	(其中)无障碍停车位	0/ 29 辆
地下核增建筑面积	55000 ㎡	自行车停车位（地上/地下）	0/235 辆
最大层数（地上/半地下/地下）	45/1/1	公共开放空间	3066 ㎡
最高建筑高度	143.30 m	（位于小区主入口及用地西南角）	

六、二期主要经济技术指标

总建筑面积	96080 ㎡	建筑基底面积	4748.25 ㎡
计容积率建筑面积	89374 ㎡	最高点海拔高度	235.55 m
不计容积率建筑面积	0 ㎡	最大层数（地上/半地下/地下）	44/0/0
地上规定建筑面积	89374 ㎡	最高建筑高度	140.60 m
地下规定建筑面积	0 ㎡		
地上核增建筑面积	6706 ㎡		
地下核增建筑面积	0 ㎡		

七、一期建筑面积及分配（本期）

				建筑功能	规定面积	核减面积	合计	备注
总建筑面积 102790 ㎡	计容积率建筑面积 47790 ㎡	计规定容积率建筑面积 44326 ㎡	地上	住宅	40846	0	40846	1栋一单元、2栋
				商业	2500	0	2500	1栋二单元、12栋
				物业服务用房	270	0		位于7栋
				社区居委会	100	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区服务站	200	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区健康服务中心	100	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				文化活动站	200	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				社区警务室	50	0		位于1栋裙房1层，直通室外
				垃圾收集站(含环卫工人休息室)	60	0		位于半地下车库，可自然通风、采光，可直通室外
		地上核增建筑面积 3464 ㎡		1、架空绿化休闲	3060			位于1栋一单元1层/2层、1栋二单元1层，2栋1层、7栋1层、1栋17/32层、2栋16/31层、1/2栋间入口架空构架
				2、消防避难空间	404			位于1栋17/32层、2栋16/31层
	不计容积率建筑面积 55000 ㎡	地下核增建筑面积 55000 ㎡		1、共用停车库	49115			位于半地下一层、地下一层
				2、公用设备用房	3965			位于半地下一层、地下一层
				3、人防	1920			位于半地下一层、地下一层

八、一期住宅户型比例 (本期)	总量	户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例
户数	328 户	328 户	100 %
建筑面积	40846 ㎡	40846 ㎡	100 %

户型指标统计

分类	90㎡≤建筑面积<144㎡	建筑面积>144㎡	合计
户数	328 户	0 户	328 户

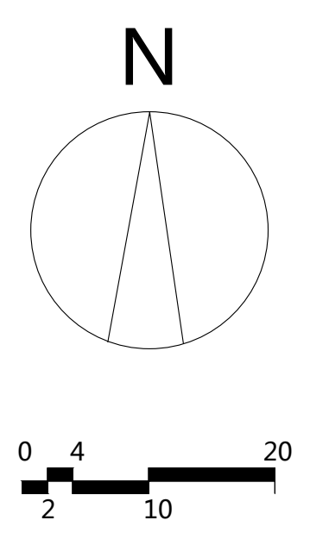
说明：

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划与准则》（2018年局部修订版）、《深圳市建筑设计规则》（2019年版）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、现行消防设计规范的相关规定。
2. 日照分析结论：通过日照分析，在周围现状已建建筑的遮挡影响下，本项目所有住宅户型满足至少一间居室日照满足冬至日不少于1小时（保证每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照）。拟建前，本项目周边建筑日照需求满足相关规定要求的，拟建后仍然能够满足。
3. 本项目社区公共配套设施包括：社区居委会、社区服务站、社区健康服务中心、文化活动站、社区警务室、垃圾收集站（含环卫工人休息室）。物业产权属于深圳市龙华区政府，由深圳市龙华区政府物业管理中心代表龙华区政府实行分级、分类管理。
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. 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。（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改备案改相关手续）
6. 本项目坐标系统为2000国家大地坐标系（同时标注相对应的深圳独立坐标系坐标），高程系统为1985国家高程基准。1~2栋±0.00相对于绝对标高为+88.50，7栋 ±0.00相对于绝对标高为+83.20，12栋±0.00相对于绝对标高为+82.80。
7. 本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点位为1~5栋，为235.55米（1985国家高程基准，含避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施），未突破该区域深圳市净空保护控制高度约400米的限高要求。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。
8. 图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸。坐标、尺寸、标高均以米为单位。塔楼及半地下车库定位坐标为建筑轴线交点坐标，地下室外墙定位为外墙角点坐标。
9. 本项目执行光纤到户国家标准。建筑内部通信机房至用户间应预留充足的管槽、桥架和竖井等室内通信通道，标准符合深圳市相关通信接入基础设施规划设计标准的规定。

图 例

	新建建筑		用地红线
	建筑退线控制线		水库蓝线
	地下室外轮廓线	(82.800) ±0.000	室内地坪标高
1:10	无障碍坡道及坡度	(85.00) -3.500	室外地坪标高
86.30 ●	道路变坡点及标高	5.0% 18.0	坡度 坡长
	道路中心线	3.50 1.50	挡土墙 墙顶标高 墙底标高
	消防车道	H=100.00	建筑高度（室外地坪至屋面完成面）
	市政道路	H海拔=100.00	建筑最高点海拔高度
▒	消防登高操作场地	R18	道路转弯半径
X= 40972.50 Y=134657.73	测量坐标(2000国家大地坐标系)	(A= 40972.50) (B=134657.73)	测量坐标(深圳独立坐标系)
居	社区居委会（100㎡/位于1栋一单元一层）	物	物业服务用房（270㎡/位于7栋）
康	社区健康服务中心（100㎡/位于1栋一单元一层）	社	社区服务站（200㎡/位于1栋一单元一层）
警	社区警务室（50㎡/位于1栋一单元一层）	文	文化活动站（200㎡/位于1栋一单元一层）
垃	垃圾收集站（位于半地下层）（60㎡/含10㎡环卫工人休息室）	▽▽▽	装修垃圾、大件废物 绿化垃圾堆放点(>20㎡)
▩	公共空间范围	●●●	垃圾收集点（3.4mx1.2m）
♿	无障碍卫生间	织	废旧织物收集点（1.5mx0.8m）

会签栏		
总 图		
建 筑		
结 构	祝蓉	祝蓉
电 气	陈明阳	陈明阳
给 排 水	周英	周英
暖通/燃气	李文玲	李文玲
公1		



特别告示：本套图纸须经国家有关部门批准后方可施工，不可按图纸（含CAD文件）量取尺寸；未经许可，不得擅用。

版 次	第 2 版
版次及修改说明:	
专项章	
注册师章	

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 叶 佳
注册号： 4407340-003
有效期： 至2023年06月

出图章
广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称:深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
业务范围:建筑行业建筑工程甲级
资质证书编号:A244073408
有效期至:2025年01月06日

日 期 DATE	2022-09-30	
设 计 DESIGN	曾伟	曾伟
制 图 DRAWING	曾伟	曾伟
校 对 CHECK	方远	方远
审 核 VERIFICATION	丘亦群	
专业负责人 DISCIPLINE DIRECTOR	杨璐	杨璐
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	叶佳 方远	叶佳 方远
审 定 APPROVAL	郭卫平	郭卫平
建设单位 CLIENT	深圳市鹏宝东物业发展有限公司	
项目名称 PROJECT	滢水湾	
子项目名称 SUB PROJECT	一期总图	
项目代号 PROJECT NO.	20190007-ZT	
图 名 DRAWING TITLE	屋顶总平面图	
图 号 DRAWING NO.	建总施01（改1）	

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
TSINGHUA-YUAN ARCHITECTURE AND PLANNING DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN