建筑
结构
电气
给排水
暖通

主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	壹湾府[龙华区龙华街道深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新项目（二期）]	用地单位	深圳市星时代投资发展有限公司
宗地号	A824-0144	用地位置	龙华区龙华街道办鸿尚路以北，鸿光路以东

二、主要技术经济指标

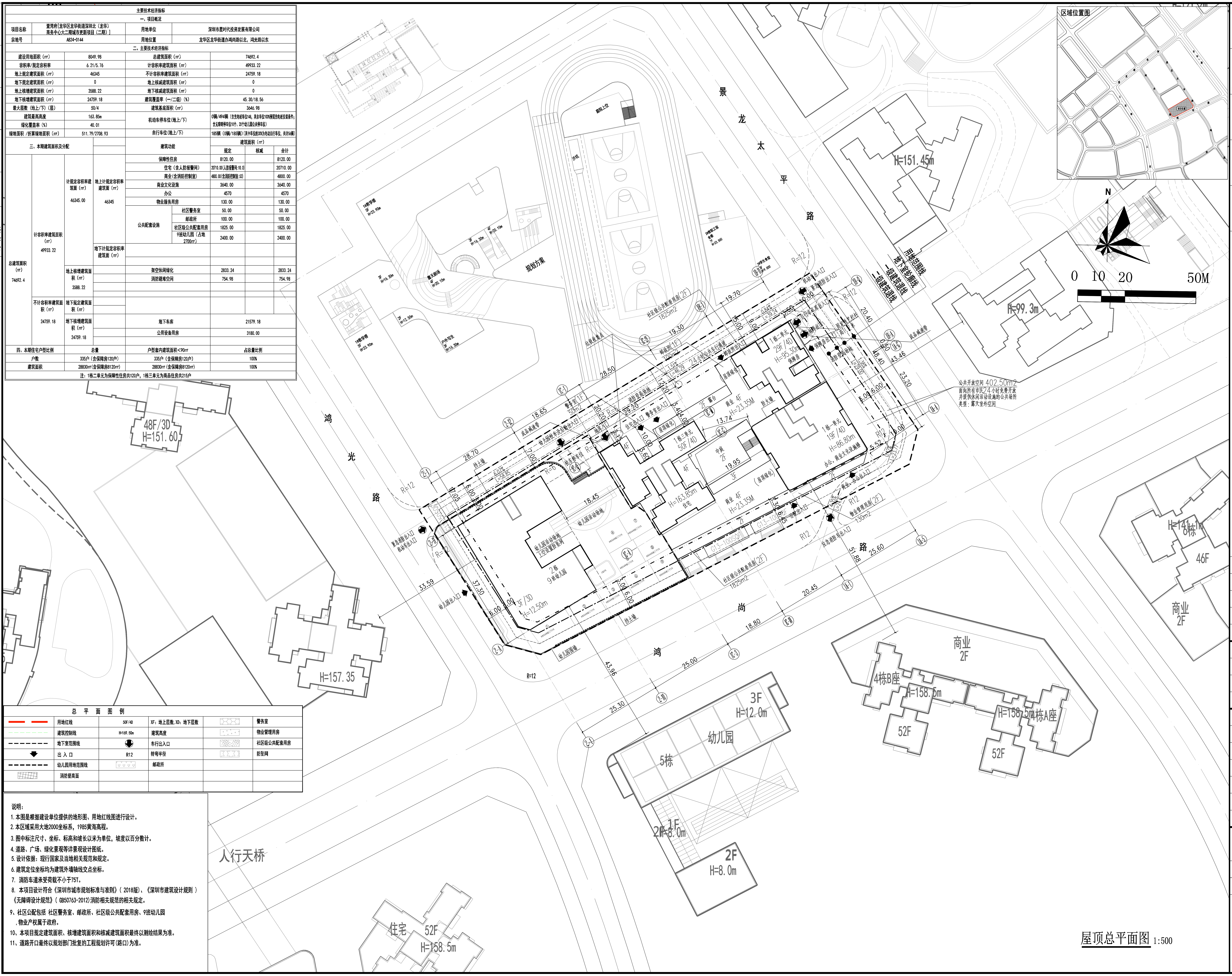
建设用地面积（㎡）	8049.98	总建筑面积（㎡）	74692.4
容积率/规定容积率	6.21/5.76	计容积率建筑面积（㎡）	49933.22
地上规定建筑面积（㎡）	46345	不计容积率建筑面积（㎡）	24759.18
地下规定建筑面积（㎡）	0	地上核减建筑面积（㎡）	0
地上核增建筑面积（㎡）	3588.22	地下核减建筑面积（㎡）	0
地下核增建筑面积（㎡）	24759.18	建筑覆盖率（一/二级）(%)	45.30/18.56
最大层数（地上/下）(层)	50/4	建筑基底面积（㎡）	3646.98
建筑最高高度	163.85m	机动车停车位(地上/下)	0辆/494辆（含充电桩车位148，其余车位100%预留充电桩安装条件；含无障碍停车位10个、20个幼儿园公共停车位）
绿化覆盖率（%）	40.01		
绿地面积 /折算绿地面积（㎡）	511.79/2708.93	自行车位(地上/下)	185辆（0辆/185辆）(其中车位的30%为电动自行车位，共计56辆)

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能		建筑面积（㎡）		
						规定	核减	合计
总建筑面积（㎡）74692.4	计容积率建筑面积（㎡）49933.22	计规定容积率建筑面（㎡）46345.00	地上计规定容积率建筑面（㎡）46345	保障性住房		8120.00		8120.00
				住宅（含人防报警间）		20710.00(人防报警间:10.0)		20710.00
				商业(含消防控制室)		4800.00(含消防控制室:53)		4800.00
				商业文化设施		3640.00		3640.00
				办公		4570		4570
				物业服务用房		130.00		130.00
				公共配套设施	社区警务室	50.00		50.00
					邮政所	100.00		100.00
					社区级公共配套用房	1825.00		1825.00
					9班幼儿园（占地2700㎡）	2400.00		2400.00
			地下计规定容积率建筑面（㎡）					
		地上核增建筑面积（㎡）3588.22		架空休闲绿化		2833.24		2833.24
				消防避难空间		754.98		754.98
	不计容积率建筑面积（㎡）24759.18	地下规定建筑面积（㎡）						
		地下核增建筑面积（㎡）24759.18		地下车库		21579.18		
				公用设备用房		3180.00		

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例
户数	335户（含保障房120户）	335户（含保障房120户）	100%
建筑面积	28830㎡(含保障房8120㎡)	28830㎡(含保障房8120㎡)	100%

注：1栋二单元为保障性住房共120户，1栋三单元为商品住房共215户


区域位置图
N
0 10 20 50M
景龙太平路
鸿光路
鸿尚路
用地范围线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线
规划方案
2#教职工宿舍楼 7F H=23.500
2#学生食堂
社区级公共配套用房(2F) 1825m2
邮政所(1F) 100m2
警务室(1F) 50m2
24小时公共车行通道
机动车出入口
紧急消防出入口
自行车车库出入口
地库出口
地库入口
保障房出入口
住宅出入口
警务室出入口
邮政所出入口
固定铁艺栏杆 高1.2米
消防登高场地
成品减速带
垃圾收集点
1栋二单元 29F/4D H=95.30m 保障房
1栋三单元 50F/4D
1栋一单元 19F/4D H=86.80m 办公、商业文化设施楼
H=163.85m 住宅
商业 4F H=23.35M
中庭 2F
屋顶绿化
防火墙
2F 露台
商业、办公出入口
公配出入口
应急消防车出入口
物业管理用房(2F) 130m2
2栋 9班幼儿园 3F/3D H=12.50m
幼儿园活动场地 上空设置防坠网
幼儿园活动场地
幼儿园出入口
幼儿园校车及后勤出入口
校车停车位
幼儿园围墙
挡土墙
紧急消防出入口 机动车出入口
公共开放空间 402.50m2 面向所有市民24小时免费开放并提供休闲活动设施的公共场所 类型：露天室外空间
H=151.45m
H=99.3m
48F/3D H=151.60
H=157.35
商业 2F
4栋B座
H=158.5m
4栋A座
52F
46F
3F H=12.0m
幼儿园
5栋
2F H=8.0m
人行天桥
住宅 52F H=158.5m
R=12
R12

屋顶总平面图 1:500

总平面图例

🟥	用地红线	50F/4D	XF：地上层数，XD：地下层数	▨	警务室
- - -	建筑控制线	H=169.50m	建筑高度	▨	物业管理用房
- - -	地下室范围线	⬇	车行出入口	▨	社区级公共配套用房
⬇	出入口	R12	转弯半径	▨	防坠网
- - -	幼儿园用地范围线	▽	邮政所		
▨	消防登高面				

说明：
1. 本图是根据建设单位提供的地形图、用地红线图进行设计。
2. 本区域采用大地2000坐标系，1985黄海高程。
3. 图中标注尺寸、坐标、标高和坡长以米为单位，坡度以百分数计。
4. 道路、广场、绿化景观等详景观设计图纸。
5. 设计依据：现行国家及当地相关规范和规定。
6. 建筑定位坐标均为建筑外墙轴线交点坐标。
7. 消防车道承受荷载不小于75T。
8. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2018版)、《深圳市建筑设计规则)《无障碍设计规范》(GB50763-2012)消防相关规范的相关规定。
9、社区公配包括 社区警务室、邮政所、社区级公共配套用房、9班幼儿园，物业产权属于政府。
10、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。
11、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

注册章

国土局审查专用章

施工图设计审查专用章

防火设计自审小组审核专用章

工程设计出图专用章

版次 NO	日 期 DATE	摘 要 ABSTRACT

修 改 REVISIONS

建设单位	深圳市星时代投资发展有限公司	CONTRACTOR
项目名称	壹湾府[龙华区龙华街道深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新项目（二期）]	PROJECT
子项名称	总图	SUB PROJECT
工程代号	SZ-21-04	JOB NUMBER

职 责	姓名	签署
项目负责人 PROJECT CHIEF	周玉凯 叶荣	周玉凯 叶荣
专业负责人 CHIEF	周玉凯	周玉凯
审 定 APPROVED	叶荣	叶荣
审 核 EXAMINED	叶荣	叶荣
校 对 CHECKED	方仕友	
设 计 DESIGNED	方震	

图 名	屋顶总平面图		TITLE
图 别	建施 CATEGORY	图 号	JS-ZT-101 DRAWN NO.
比 例	1:500 SCALE	日 期	2021.12.15 DATE

北京世纪中天国际建筑设计有限公司
BEIJING CENTURY PEAK INTERNATIONAL ARCHITECTURE DESIGNING CO.LTD

设计资质等级：甲级 证书号 AW111010539