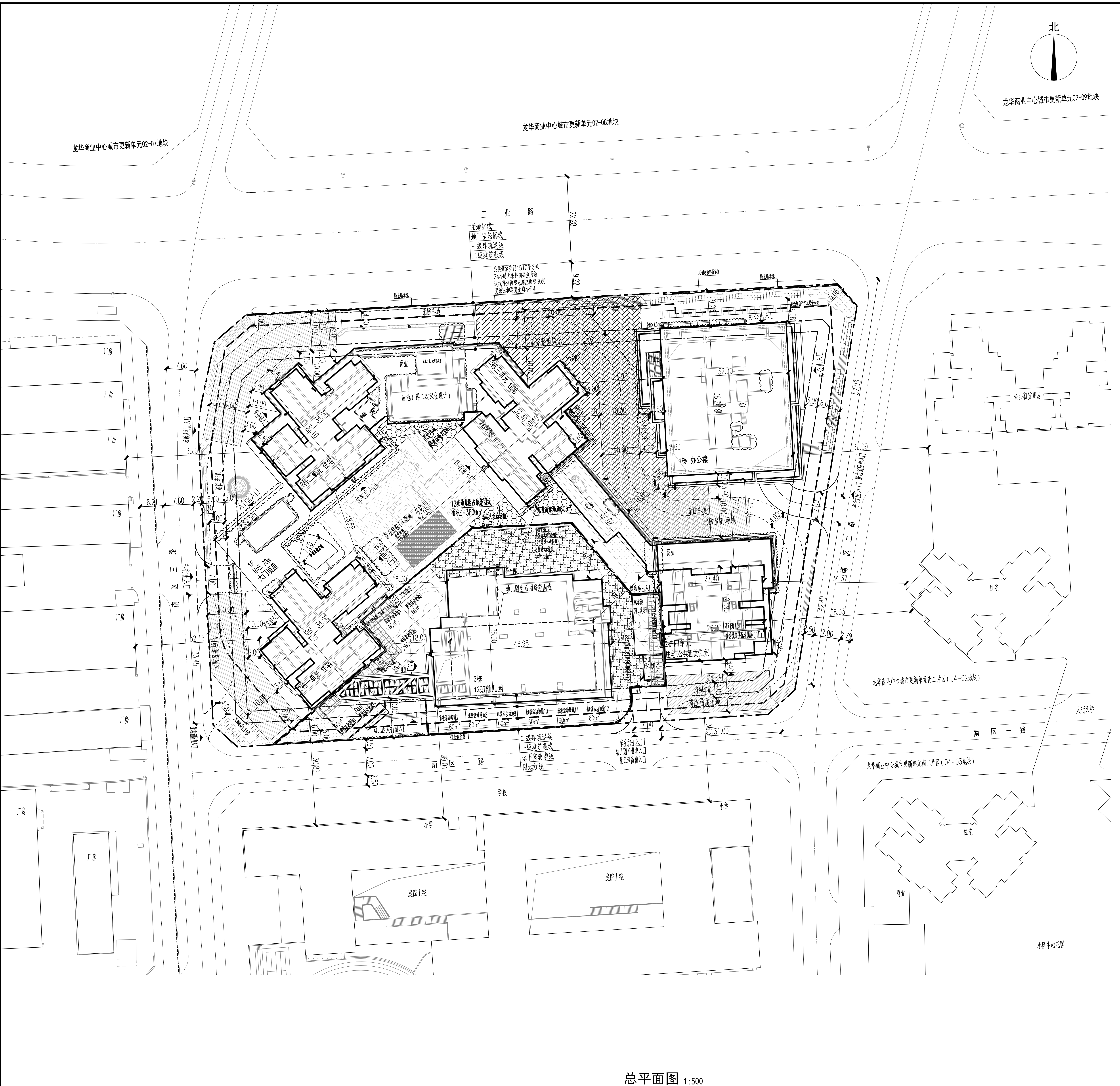
建筑 ARCHITECTURE	结构 STRUCTURE	给排水 PLUMBING	暖通 MECHANICAL
电气 ELECTRICAL	电讯 TELECOM	总图 SITE PLAN	


北
龙华商业中心城市更新单元02-07地块
龙华商业中心城市更新单元02-08地块
龙华商业中心城市更新单元02-09地块
工业路
南区一路
南区三路
南区二路
用地红线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线
公共开放空间1510平方米
24小时无条件向公众开放
退线部分面积未超总面积30%
宽深比和深宽比均小于4
办公出入口
1栋 办公楼
住宅
冰池（详二次深化设计）
商业
12班幼儿园占地范围线
面积S=3600m²
3栋
12班幼儿园
幼儿园生活用房范围线
2栋四单元
住宅（公共租赁住房）
车行出入口
人行出入口
幼儿园后勤出入口
紧急消防出入口
公共租赁用房
厂房
住宅
学校
小学
庭院上空
商业
小区中心花园
人行天桥
龙华商业中心城市更新单元南二片区（04-02地块）
龙华商业中心城市更新单元南二片区（04-03地块）

总平面图 1:500

宸峯府项目主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	宸峯府	**用地单位**	深圳市亿年投资有限公司
宗地号/宗地代码	A823-0922	**用地位置**	民治街道北临工业路，东临南区二路，南临南区一路，西临南区三路

二、主要技术经济指标表

建设用地面积/总用地面积	17734.10 m²	**总建筑面积**	206167.32 m²
容积率/规定容积率	8.40/8.00	**计容积率建筑面积**	148939.32 m²
地上规定建筑面积	141895.00 m²	**不计容积率建筑面积**	57228 m²
地下规定建筑面积	0 m²	**地上核减建筑面积**	0 m²
地上核增建筑面积	7044.32 m²	**地下核减建筑面积**	0 m²
地下核增建筑面积	57228 m²	**建筑覆盖率（一级/二级）**	37.87/20.12 %
最大层数（地上/下）	49/4(含半地下室一层)	**建筑基底面积**	6715.32 m²
建筑最高高度	159.1m	**机动车停车位（地上/地下）**	0/1442（充电桩车位433 无障碍车位29） 辆
绿化覆盖率	40.02%	**自行车停车位（地上/地下）**	235/322(充电桩车位168)
绿地面积/折算绿地面积	953.11/6144.89 m²		

三、本宗地建筑面积及分配

总建筑面积（m²）				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
206167.32	计容积率建筑面积（m²）148939.32	计规定容积率建筑面积（m²）141895.00	地上规定建筑面积（m²）141895.00	住宅	94875.00	0.00	94875.00
				办公	37494.00	0.00	37494.00
				商业	5131.00	0.00	5131.00
				幼儿园	3900.00	0.00	3900.00
				社区管理用房	300.00	0.00	300.00
				社区级公共配套用房	195.00	0.00	195.00
			地下规定建筑面积（m²）	/	/	/	/
				/	/	/	/
				/	/	/	/
		地上核增建筑面积（m²）7044.32		架空绿化休闲	5418.16		
				消防避难空间	1626.16		
	不计容积率建筑面积（m²）57228	地下核增建筑面积（m²）57228		共用停车库	50564		
				公用设备用房	6664		

四、本期住宅户型比例	**总量**	**户型套内建筑面积<90m2**	**占总量比例**
户数	1108 户	978 户	88.27 %
建筑面积	94561.00 m²	80299.92 m²	84.92 %

注：住宅（含物业服务用房314m2，公共租赁住房23475m2共460套）；商业中（含商业文化设施2131m2）。

图 例

━ ━ ━ ━	用地红线	▭	现状建筑
━━ ‐ ━━	一级建筑退线	▭	新建建筑
━━ ┈ ━━	二级建筑退线	⬚	规划建筑
━ ━ ━	地下室轮廓线	▨	绿化
═══	机动车道	▩	公共开放空间
─□──□─	围墙	▬ ▬ ▬	挡土墙

说　　明

1.本图依据项目规划要点批复表[AG202200013]、设计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2.图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为56年黄海高程系（与地形图一致）。
3.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位；坐标以轴线交点为定位点。
4.图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
5.图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
6.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑规划高度。
7.图中室外绿化、花池、广场、台阶、围墙等均为示意，具体详景观设计。
8.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围，所有2米至5米挡墙详结构设计，低于2米的挡墙详景观设计，其中若挡墙与围墙重叠时应结合围墙考虑。
9.基地机动车出入口、地下车库出入口需设置减速安全措施，需满足《道路交通标志和标线》及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，具体详专业公司深化设计。
10.图中场地高差大于0.5m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
11.本项目设计符合《深圳市城市规划标注与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
12.日照分析结论：通过日照分析，宗地内新建住宅每层至少一间居室满足大寒日不少于1小时的标准（保证每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照），新建幼儿园底层满足冬至日不少于3小时的标准，幼儿园室外活动场地日照充足。本项目新建建筑对周边建筑日照无恶化。
13.社区公共配套包括12班幼儿园、社区管理用房、社区级公共配套用房，以上社区公共配套设施归属于龙华区政府，由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。
14.公共开放空间合计面积为1510平方米，占总用地面积的8.51%，满足《深圳市城市规划标准与准则》规定的公共开放空间不少于总用地5%的相关规定。
15.本项目规定建筑面积、核增建筑面积以及核减建筑面积最终以测绘结果为准。
16.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准（但因开设路口涉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相关手续）。
17.本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点未突破该区域深圳市净空保护控制高度的限高要求。项目方在项目开发建设及使用管理过程中也将严格安装深圳市净空保护控制有关规定要求执行。

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图

版本 Revision

版　本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审　定 Examined	符润红	符润红
审　核 Checked	李勇	
项目负责 Project Principal	龚少越	
专业负责 Special Field in Charge	韦薇	韦薇
校　对 Design Checked	赵卫国	赵卫国
设　计 Design	韦薇	韦薇
绘　图 Drawn	韦薇	韦薇

建设单位　Client
深圳市亿年投资有限公司

工程名称　Project Title
宸峯府

子项名称　Sub-Title
总图

图纸名称　Drawing title
总平面图

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG.NO.	人防图号 Air DEF.DWG.NO.
Z	JS-T-004(修1)	
图别　DWG.Style 总施	版号 Rev. A	日期　Date 2023.06.30
工程编号 Design NO.	GC220102	比例 Scale　1:500

CAPOL 華陽國際

深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO.,LTD.