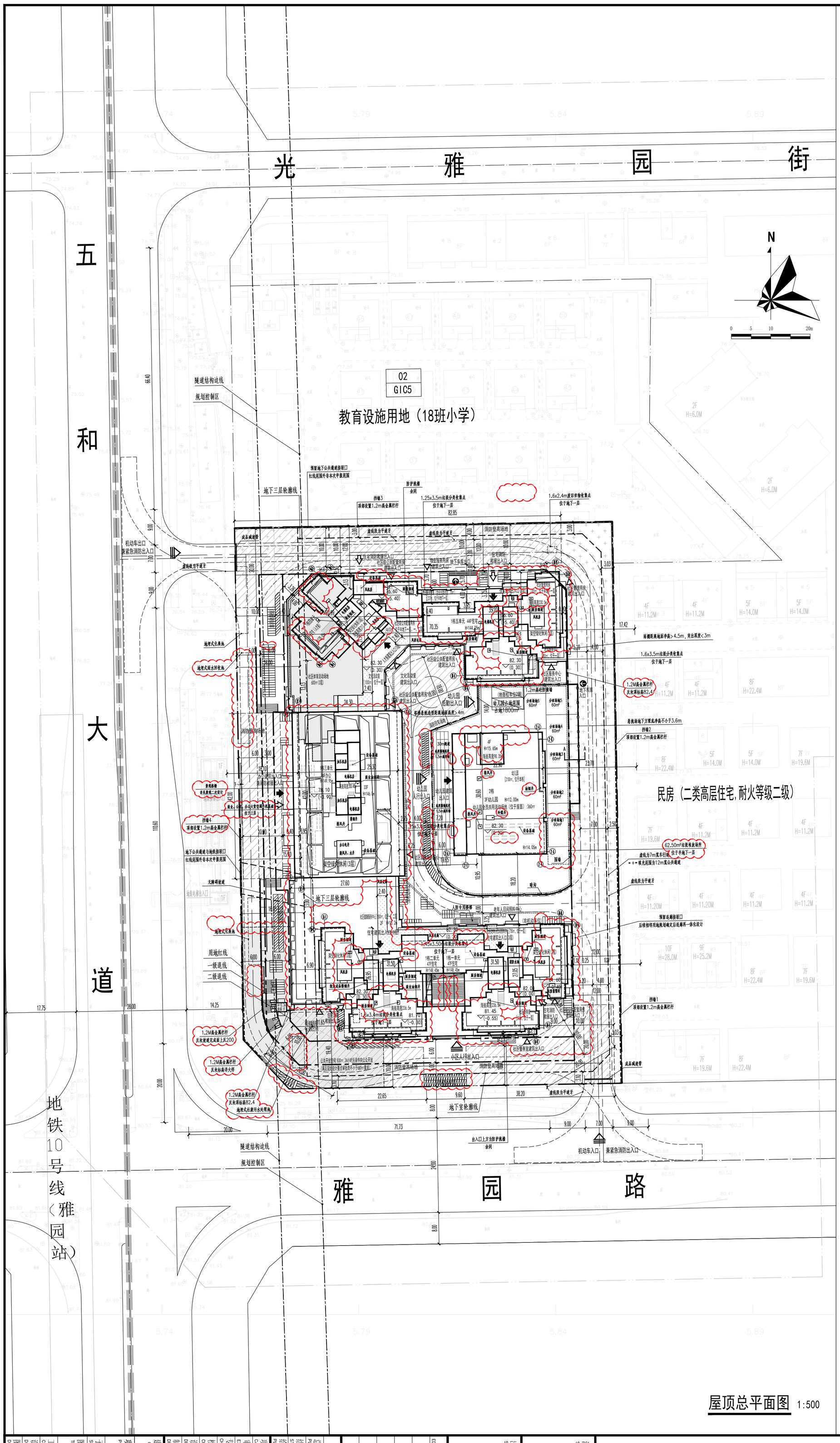


主要技术经济指标					
一、项目概况					
项目名称	天翠世纪雅园		用地单位	深圳市华兴基房地产开发有限公司	
宗地号	G03211-0064		用地位置	龙岗区坂田街道雅园路北面和五和大道东面	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	13614.28	m²	总建筑面积	158946.19	m²
容积率/规定容积率	9.24/8.74		计容积率建筑面积	125792.33	m²
地上规定建筑面积	118000.00	m²	不计容积率建筑面积	33153.86	m²
地下规定建筑面积	970.00	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	6822.33	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	33153.86	m²	建筑覆盖率(一级/二级)	49.98/24.90	%
最大层数(地上/下)	47/4		建筑基底面积	6804.42	m²
建筑最高高度	149.95	m	机动车停车位(地上/下)	0/694	辆
绿化覆盖率	40.00	%	自行车停车位(地上/下)	391/0	辆
绿地面积/容积率绿地面积	606.85/4839.00	m²	社区体育活动场地	600.00	m²
其他					

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 m² 规定	核减	合计
总建筑面积 158946.19 m²	计规定容积率建筑面积125792.33 m²	计规定容积率建筑面积118970.00 m²	地上	住宅（含出售型人才房住房13680m²、人防建筑面积10.36m²、消防控制室82.88m²）	72000.00	0	72000.00
				办公（含母婴室70 m²）	31023.00	0	31023.00
				社区警务室	50.00	0	50.00
				社区管理用房	300.00	0	300.00
				社区服务中心	400.00	0	400.00
				文化活动室	1000.00	0	1000.00
				社区健康服务中心	1500.00	0	1500.00
				社区老年人日间照料中心	750.00	0	750.00
				社区级公共配套用房	4610.00	0	4610.00
				物业服务用房（含业主委员会20 m²）	237.00	0	237.00
				幼儿园（占地面积1800 m²）	2100.00	0	2100.00
				商业	4030.00	0	4030.00
			地下	商业	970.00	0	970.00
		地上核增建筑面积 6822.33 m²		架空绿化休闲（位于1栋一、二、四、五单元三层，1栋三单元三、十一、二十二层，1栋邻房面侧主入口台阶）		3235.64	m²
				避难避难空间（位于1栋一、二单元十五、三十一层，1栋三单元十一、二十二层，1栋四单元十四、二十五层，1栋五单元十四、三十层）		3295.67	m²
				风雨连廊（位于1栋三层）		291.02	m²
	不计容积率建筑面积33153.86 m²	地下核增建筑面积 33153.86 m²		公共通道（位于地下二层）		934.56	m²
				公用设备用房（位于地下三~地下一层、半地下一层）		3936.79	m²
				共用停车库（位于地下三~地下一层、半地下一层）		28183.39	m²
				架空绿化休闲（位于半地下一层）		99.12	m²

四、本期地上分栋建筑指标							
栋号	高度(m)	层数	规定功能	规定面积(m²)	核减面积(m²)	核增功能(m²)	核增面积(m²)
1栋裙房	15.20	半地下1~3F	住宅(含出售型人才房住房、消防控制室)	1005.55	0	架空绿化休闲	2310.90
			办公(含母婴室)	857.87	0	风雨连廊	291.02
			商业	3709.63	0		
			社区警务室(位于1栋一层)	50.00	0		
			社区管理用房(位于半地下一层)	300.00	0		
			社区服务中心(位于1栋一层)	400.00	0		
			文化活动室(位于1栋一层)	1000.00	0		
			社区健康服务中心(位于1栋一、二层)	1500.00	0		
			社区老年人日间照料中心(位于1栋一层)	750.00	0		
			社区级公共配套用房(位于半地下一层、一层、二层)	4610.00	0		
			物业服务用房(含业主委员会20m²，位于半地下一层)	237.00	0		
			合计	14420.05	0	合计	2601.92
1栋一单元	148.45	4~47F	住宅(含人防避难间)	19399.46	0	避难避难空间	738.38
			合计	19399.46	0	合计	738.38
1栋二单元	148.45	4~47F	住宅	19389.16	0	避难避难空间	738.38
			商业	146.25	0		
			合计	19535.41	0	合计	738.38
1栋三单元	149.95	4~34	办公(含母婴室)	30165.13	0	避难避难空间	601.23
			商业	53.32	0	架空绿化休闲	924.74
			合计	30218.45	0	合计	1525.97
1栋四单元	135.05	4~41	住宅(出售型人才房住房)	13448.96	0	避难避难空间	443.38
			商业	120.80	0		
			合计	13569.76	0	合计	443.38
1栋五单元	144.05	4~44	住宅	18756.87	0	避难避难空间	774.30
			合计	18756.87	0	合计	774.30
2栋	15.65	1~4	幼儿园	2100.00	0		
			合计	2100.00			

五、本期住宅户型比例	总量(人才房)	户型面积最小≤90 m²(人才房)	占总比例
户型	795户(180户)	756户(180户)	95.09%
建筑面积	72000.00 m²(13680 m²)	67003.20 m²(13680 m²)	93.06%

注：
1、机动车位694辆(100%预留充电桩车位)，其中普通车位：458辆，无障碍车位：14辆，微型车位21辆折算成小型车位为：13辆，充电桩车位：209辆。
2、公共开放空间面积830m²(满足规划设计要点审批表不小于680m²要求)，24小时无条件向公众开放，位于用地西南角。
3、社区体育活动场地600m²，位于1栋3层。
4、地块北侧和东侧设置12m宽公共通道，其中车行道宽7m，北面临学校一侧人行道宽度为4m，便于学校集散，此公共通道建成后24小时无条件向公众开放。
5、地下公共通道位于地下二层，西侧连接地铁光雅园站，西北侧预留连接02地块地下空间的人行通道接口，此公共通道建成后24小时无条件向公众开放。
6、自行车车位391辆，其中非充电位：312辆，充电位：79辆，电动充电位配置比例为20%。

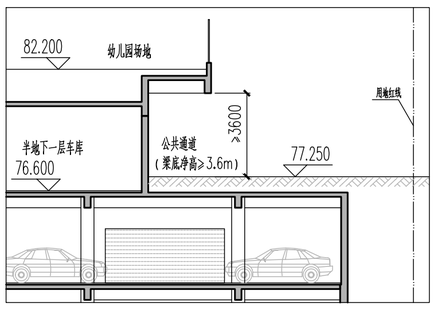
说 明：

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。
2. 通过日照分析：a、本项目建设后，周边合法日照需求建筑仍满足《深圳市建筑设计规则》日照标准要求，北侧待建小学普通教室冬至满窗日照不少于2小时标准，至少有1间科学教室和生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。
   b、本项目住宅单体设计每套住宅至少有一个居室空间能获得冬至日不小于1小时日照，幼儿园生活用房满足冬至日底层满窗日照不少于3个小时的标准，室外活动场地1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外，社区老年人日间照料中心居室满足冬至日底层满窗日照不少于2个小时标准，符合《深圳市建筑设计规则》等有关日照标准要求；
3. 本项目停车位充电桩配置比例按30%设计，其余车位100%预留建设安装条件。
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。
6. 公共开放空间占用的消防登高场地内不放置任何活动器材等设施，确保该区域的使用功能能满足相关消防规范的要求。广场型公共开放空间设计在用地西南角，面积830m²(满足规划设计要点审批表不小于680m²要求)。
7. 本图根据建设单位提供的规划设计要点、用地红线、地形图电子文件进行设计。
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。
9. 建筑定位坐标为轴线交点坐标。
10. 本图则采用2000国家大地坐标系，高程为1956黄海高程系。
11. 本项目正负零绝对标高为82.00m。
12. 本图景观工程仅为示意，具体另详园林专业图纸。
13. 本项目地下车库与幼儿园之间采用耐火极限不低于2小时的楼板完全分隔，且幼儿园占地范围内未设置地下车库出入口及疏散口，满足《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014及《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）相关规范要求。
14. 本项目用地红线外场地设计标高来源于道路方案设计标高，最后标高信息以最终建成标高为准。
15. 园林绿化、社区体育活动场地及设施布置详二次设计。
16. 本项目沿住宅建筑的长边设置消防车道、办公及裙房沿建筑两个长边设置消防车道，在五和大道及雅园路设置2个出入口与外部道路相连。消防车道的净宽4m，净高不小于4m，最大的坡度8%，转弯半径不小于12m，尽端回车场尺寸为18x18m。地面为硬质铺地，消防车道路基荷载按10kg/cm²设计。
17. 在超高层建筑的裙楼，连续设置长度不小于1/4周长且大于一个长边的消 防车登高操作场地，承载力不小于10kg/cm2，同时在此范围内设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的出入口。在消防车登高操作场地一侧的外墙，还设置有可供消防救援人员进入的窗口，地面为硬质铺地，场地平整，不存在道路高差和路牙、绿地。消防登高面无影响登高的裙房、树木、架空管线、车库出入口等，满足规范要求。
18. 高层建筑直通室外的安全出口上方，应设置挑出宽度不小于1.0m的防护挑檐。
19. 垃圾收集点、废旧织物收集点位于地下一层，具体见地下一层平面图；垃圾堆放场所位于半地下一层，具体见半地下一层平面图。
20. 本项目建筑物海拔高度最高点为256.5m（1985国家高程，含避雷针、女儿墙、施工机具等附属设施），未突破《中国民用航空深圳安全监督管理局》（民航深圳局函[2020]132号）函中拟建建筑物最高点281.4米高度要求及《中华人民共和国气象法》、《气象设施和气象探测环境保护条例》的相关规定要求。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及气象环境保护要求执行。
21. 本项目住宅，商铺，公共配套等用房智能化综合布线系统采用光纤到户形式，住宅及商铺采用2芯单模光纤，120平以下的办公采用2芯单模光纤，120~240平的办公采用4芯单模光纤，公配用房采用4芯单模光纤，弱电机房设置在半地下一层。满足光纤到户的国家标准。

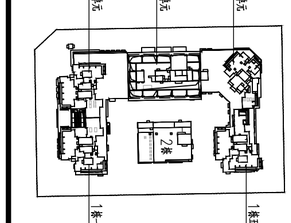
图例：

用地红线	消防登高场地	道路中心线	1栋一单元 建筑编号
建筑红线	挡墙	规划建筑	消防救援出入口
地下室轮廓线	消防扑救面	道路转弯半径	幼儿园围墙
坐标	普通停车位	建筑物出入口	幼儿园独立占地范围
室内地坪设计标高	公共通道	地表水排水方向	绿化隔离
道路纵坡(%) 道路坡长(m)	公共开放空间	室外地平设计标高	自行车车位(充电位)
建筑层数	社区体育活动场地	消防车流线	
建筑高度	幼儿园全员活动场地	基地出入口	
道路中心点标高	自行车车位(非充电位)	地库车道出入口标识	

地下机动车停车位 694 辆			
其中	非充电桩车位 485 辆	其中	普通车位 458 辆
			无障碍车位 14 辆
			微型车位21辆，折算成小型车位为13辆
	充电桩车位 209 辆	其中	普通车位 209 辆
			无障碍车位 0 辆



公共通道A-A剖面图 1:250



总图

深圳艺洲建筑工程设计有限公司
ShenZhen YiZhou Architectural & Engineering Designing Ltd.
建筑行业（建筑工程）甲级
资质证书编号：A244074782
National Architectural Design license No A244074782

版次 EDITION No.	日期 DATE	修改原因 REVISION REASON

注册师章 STAMP FOR REGISTERED ENGINERR

出图章 STAMP FOR ENGINEERING DESIGN

会签 COORDINATION

A1	2023.07	立面层质量、局部细节调整
A	2022.08	

总图 PLAN.	建筑 ARCH.	
结构 STRUCT.	电气 ELEC.	
给排水 PLUMBING	暖通 燃气 HVAC/GAS	
项目负责 CAPTAIN	熊 强	
审核 EXAMINED BY	方巍	
专业负责 CHIEF ENGI.	罗庆忠	
校对 CHECKED BY	罗庆忠	
设计 DESIGNED BY	梁祖廷	
制图 DRAWN BY	梁祖廷	

建设单位 CLIENT：深圳市华兴展房地产开发有限公司

项目名称 PROJECT：天翠世纪雅园

子项名称 SUB-PROJ.：总图及共用图

图名 TITLE：屋顶总平面图

工程号 CONTRACT No.	S2203	版次 EDITION No.	A1
设计阶段 DESIGN STAGE	施工图	专业 CATEGORY	建筑
图号 DRAWING No.	A-ZT-001	日期 DATE	2023.07
		比例 SCALE	1:500