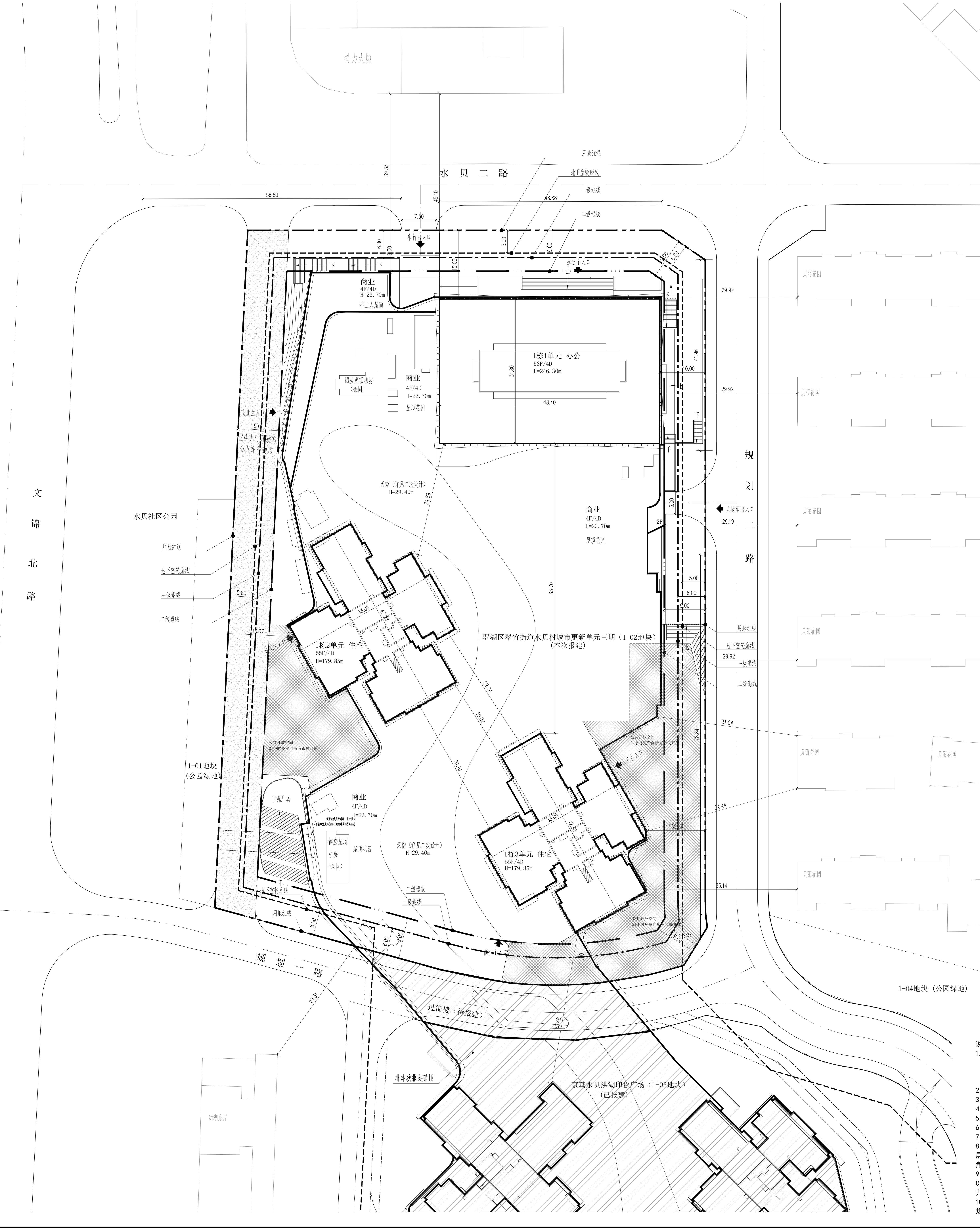
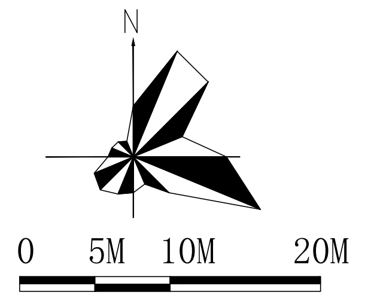
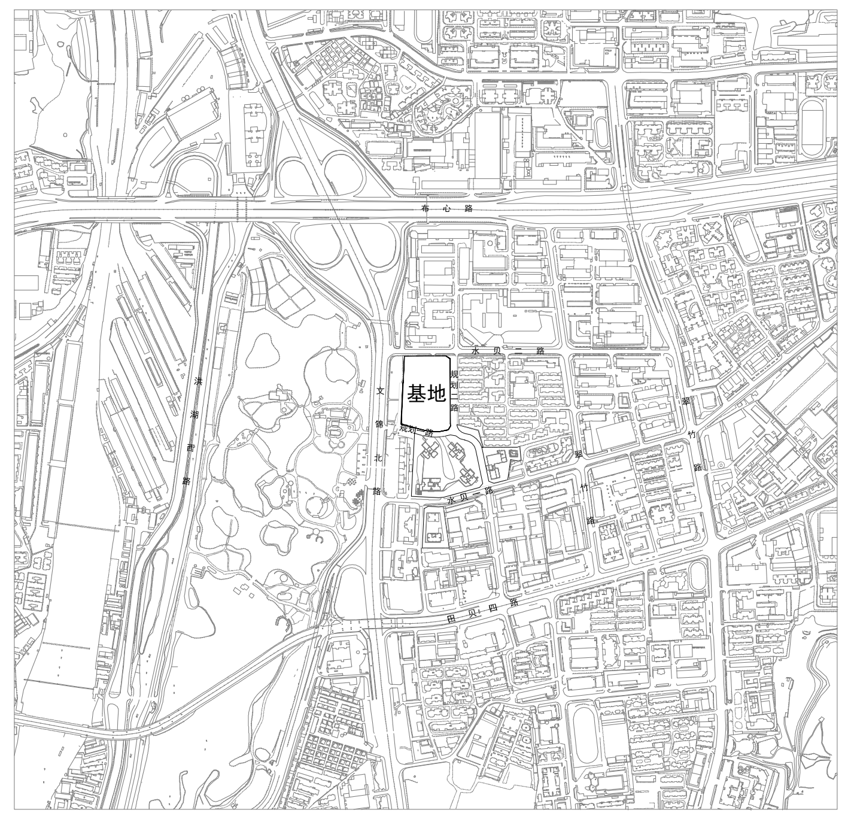
重要声明：版权所有。
此设计图则之版权归香港华艺设计顾问（深圳）有限公司所有。非得建筑师或设计师之书面批准，不得随意将任何部分翻印。
切勿以比例量度此图，一切依图内数字所示为准。承建人必须在工场核对图内所示数字之准则，如发现有任何矛盾处，应立即通知建筑师或设计师。
IMPORTANT:COPYRIGHT RESERVED.
ALL DESIGNS ARE THE SOLE PROPERTY OF HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD. AND CANNOT BE REPRODUCED OR USED FOR ANY PURPOSE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF THE ARCHITECT OR DESIGNER.
DO NOT SCALE DRAWING. FIGURED DIMENSIONS ARE TO BE FOLLOWED.ALL MEASUREMENTS MUST BE CHECKED ON SITE BY THE CONTRACTOR. ANY DISCREPANCIES SHOULD BE REPORTED TO THE ARCHITECT OR DESIGNER.


特力大厦
水 贝 二 路
文 锦 北 路
规 划 二 路
规 划 一 路
水贝社区公园
1-01地块（公园绿地）
1-04地块（公园绿地）
用地红线
地下室轮廓线
一级退线
二级退线
车行出入口
办公主入口
商业主入口
住宅主入口
垃圾车出入口
24小时开放的公共车行通道
商业 4F/4D H=23.70m 不上人屋面
裙房屋顶机房（余同）
商业 4F/4D H=23.70m 屋顶花园
1栋1单元 办公 53F/4D H=246.30m
天窗（详见二次设计） H=29.40m
商业 4F/4D H=23.70m 屋顶花园
1栋2单元 住宅 55F/4D H=179.85m
罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元三期（1-02地块）（本次报建）
公共开放空间 24小时免费向所有市民开放
1栋3单元 住宅 55F/4D H=179.85m
下沉广场
预留公共人行通道—空中接口（接口宽度≥6m，梁底净高≥3.6m）
裙房屋顶机房（余同）
屋顶花园
过街楼（待报建）
非本次报建范围
京基水贝洪湖印象广场（1-03地块）（已报建）
洪湖东岸
56.69
39.33
45.10
48.88
7.50
6.00
9.00
5.00
15.05
31.80
48.40
41.96
10.00
29.92
29.19
24.89
63.70
33.05
42.38
29.24
19.02
31.10
31.04
78.84
34.44
33.14
11.10
33.48
29.31
15.07


N
0
5M
10M
20M

项目区位图



一、项目概况					
项目名称	罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元三期（1-02地块）		用地单位	深圳市京基房地产股份有限公司	
宗地号/宗地代码	H309-0059/440303005001GB00098		用地位置	文锦北路与水贝二路交汇处东南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	16694.61	m²	总建筑面积	256497.44	m²
容积率/规定容积率	12.49/11.89		计容积率建筑面积	208528.15	m²
地上规定建筑面积	188100	m²	不计容积率建筑面积	47969.29	m²
地下规定建筑面积	10400	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	10028.15	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	47969.29	m²	建筑覆盖率（一/二级）	61.04%/18.55%	
最大层数（地上/下）	55/4	层	建筑基底面积	10190.53	m²
建筑最高高度	246.30	m	机动车停车位（地上/下）	0/905	辆
绿化覆盖率	35.02%		自行车停车位(地上/下)	/	辆
绿地面积/折算绿地面积	640.40/5206.05	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 256497.44 m²	计容积率建筑面积 208528.15 m²	计规定容积率建筑面积 198500 m²	地上	商业	34500	0	34500
				住宅	78300	0	78300
				办公（含物业服务用房）	74820	0	74820（含物业服务用房396）
				便民服务站	400	0	400
				社区警务室	80	0	80
			地下	商业	10000	0	10000
				小型垃圾转运站	300	0	300
				再生资源回收站	100	0	100
		地上核增建筑面积 10028.15 m²		架空绿化休闲	2527.87		
				消防避难空间	7500.28		
	不计容积率建筑面积 47969.29 m²	地下核增建筑面积 47969.29 m²		架空绿化休闲	157.15		
				公用设备用房	3809.24		
				共用停车库	44002.90		

四、住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积<90m²		占总量比例
户数（不含回迁房）	324	户	324	户	100.00%
建筑面积（不含回迁房）	34911.46	m²	34911.46	m²	100.00%

注：
1、总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积
2、计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积
3、计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积
4、不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积
5、容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积
6、规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积
7、水贝村城市更新单元一、二、三期的住宅总建筑面积197350.00平方米，其中，保障房总建筑面积13850.00平方米；回迁住宅总建筑面积127420.68平方米；可售住宅总建筑面积56079.32平方米，总户数542套。可售住宅中，户型套内建筑面积小于90平方米的建筑面积50839.48平方米，占总建筑面积的比例90.66%；套数512户，占总套数的比例94.46%，满足深规划资源许HG-2020-0007号中备注第八点“本更新单元应整体满足套内建筑面积在90平方米以下的住宅的建筑面积和套数占比不低于住宅总建筑面积和总套数的70%”的要求。

说明：
1. 设计依据：
  a. 建设单位提供的用地资料、地形图电子文件；
  b. 建设单位提供的相关设计资料、设计要求；
  c. 国家及深圳市颁布的相关设计规范和标准；
2. 本图坐标系统为深圳市独立坐标系统，高程系统为黄海高程系统；
3. 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；
4. 建筑定位坐标为建筑外墙角点或轴线交点坐标；
5. 场地内的绿地、广场、由景观公司统一设计；
6. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可证（路口）为准。
7. 本项目用地红线以外仅为示意，不作为审批内容。
8. 本项目公共配套如下：便民服务站位于地上二层东北角，面积400m²；再生资源回收站位于地下一层东北角，面积100m²；社区警务室位于地上一层东北角，面积80m²；垃圾运转站位于地下一层东北角，面积300m²。
9. 本地块公共开放空间分三区布置，A区位于场地西侧，面积540m²；B区位于场地东侧，面积561m²，C区位于场地东南侧，面积899平方米，一共2000m²，每区域大于500m²，利用建筑退线部分设置的公共空间，不超过公共空间总面积的30%。
10. 根据地图审查规定，本图删除绝对高程、坐标、等高线等涉密信息，其他内容与申报“建设工程规划许可证”附图中的“屋顶总平面图”一致。

屋顶总平面图（公示版）1:500

序号	名 称	图 例	备 注
1	拟建建筑	商业 4F	
2	用地红线	━ ■ ■ ━	
3	一级退线	—·—·—	
4	二级退线	—‥—‥—	
5	地下室轮廓线	- - - -	
6	车行道路	╦	
7	建筑高度	H=179.85m	
9	24小时开放的公共车行通道	▒	
10	公共开放空间	▩	

会签				
方 案 PROG		强 电 ELEC.	
总 图 SITE.		弱 电 TELE.	
建 筑 ARCH.		暖 通 MECH.	
结 构 STRU.		燃 气 GAS.	
给排水 PLUM.			

日期 DATE	修定内容 DESCRIPTIONS	版 本 REV.

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：陆 强
注册号：4401717-018
有效期：至2021年12月

注册章
SEAL OF REGISTERED

防火设计图审小组专用章
SEAL OF APPROVAL: FIRE-PROOF DESIGN

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：香港华艺设计顾问(深圳)有限公司
业务范围：建筑行业(建筑工程)甲级
资质证书编号：AW144017173
有效期至：2024年10月18日

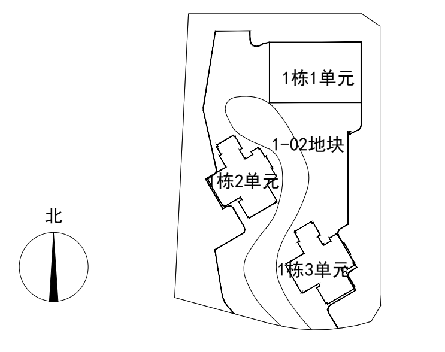
工程设计出图专用章
SEAL OF APPROVAL: ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位
CLIENT

深圳市京基房地产股份有限公司

平面示意
KEY PLAN

三期


1栋1单元
1-02地块
1栋2单元
1栋3单元
北

项目总负责 PROJECT CHIEF	陆强	陆强
工程设计负责 DESIGN CHIEF	黄伟 王博然	黄伟 王博然
审 定 APPROVED BY	彭建虹	彭建虹
审 核 EXAMINED BY	常毅敏	常毅敏
校 核 CHECKED BY	寇梦琪	寇梦琪
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	张宁	张宁
设 计 DESIGNED BY	张宁	张宁
绘 图 DRAWN BY	张宁	张宁

工程项目
PROJECT

罗湖区翠竹街道水贝村
城市更新单元三期(1-02地块)

工程子项目
SUB PROJECT

图 名
DRAWING TITLE

屋顶总平面图（公示版）

工程号 PROJ. NO.	20130067	子项代码 SUB. NO.		版本号 REVISION	1.0
阶 段 PHASE	建设工程设计文件	专 业 SPECIALITY	建筑		
图 号 DWG. NO.	AC-S-0201				
日 期 DATE	2020.08	比 例 SCALE	1:500	H030HY SHF012 003283	

HUAYI
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：AW144017173
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO.AW144017173