ZHUBO DESIGN
筑博设计股份有限公司
ZHUBO DESIGN CO., LTD.

国家甲级工程设计证书号：A144019415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144019415
国家甲级规划设计证书号：(建)城规编 (141198)
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141198
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER
Shanghai PTArchitects 上柏 www.ptarchitects | 梅隽

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

修订 AMENDMENT/ISSUE REGISTER

版修号 REV. NO.	修改内容摘要 DESCRIPTION	修改日期 DATE

修改信息 CHANGE INFORMATION

会签 MULTI-DISCIPLINE SIGNATURES

总图 GENERAL PLAN		建筑 ARCHITECTURE	
结构 STRUCTURE		给排水 PLUMBING	
电气 ELECTRICAL		暖通空调 MECHANICAL	
电讯 TELECOM			

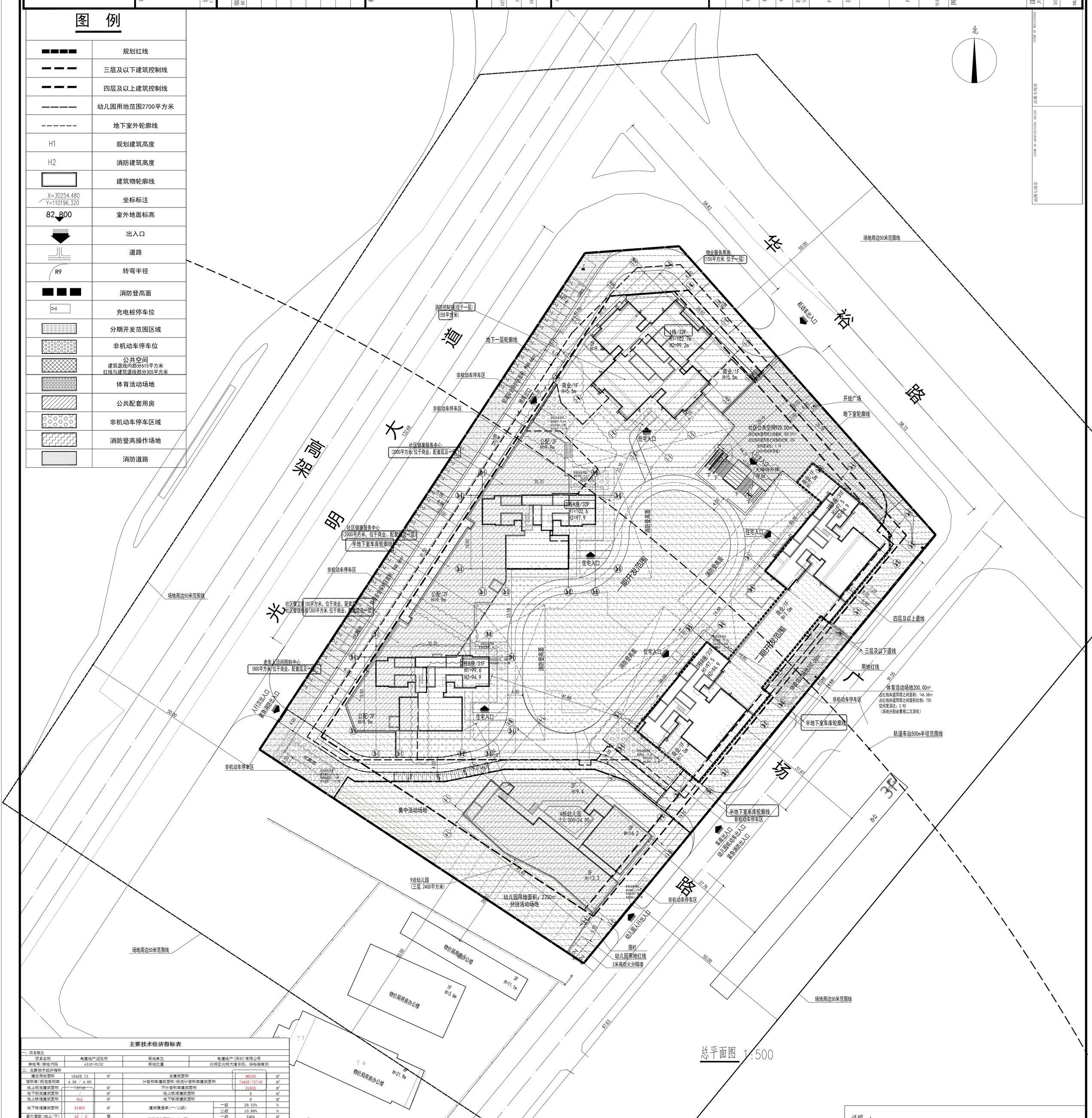
KEY PLAN
平面示意图

设计人 DESIGNED	林海科	
校对人 CHECKED	龙世德	
专业负责人 CHIEF	韦小红	
专业审核人 APPROVED	刘小秋	
专业审定人 AUTHORIZED	魏雅丽	
项目建筑师 SCHEME CHIEF	林海科	
项目经理 PROJECT CHIEF	龙世德	
项目设计号 DESIGN NO.	S19-SZ0050	
建设单位 CLIENT	电建地产（深圳）有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	电建地产洺悦府	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	二期通用图	
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图	
设计阶段 JOB STAGE	报建图（W）	
专业 DISCIPLINE	建筑（A）	
图号 DRAWING NO.	T-AW-0101(修1)	
日期 DATE	2020.04.30	
版修号 REV. NO.	第一版	
目录序号 NUMBER		

STAMP OF REGISTERED
涉密专用章
STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN
出图专用章

图 例

	规划红线
	三层及以下建筑控制线
	四层及以上建筑控制线
	幼儿园用地范围2700平方米
	地下室外轮廓线
H1	规划建筑高度
H2	消防建筑高度
	建筑物轮廓线
X=30254.480 Y=110196.320	坐标标注
82.800	室外地面标高
	出入口
	道路
R9	转弯半径
	消防登高面
	充电桩停车位
	分期开发范围区域
	非机动车停车位
	公共空间 建筑退线内部分615平方米 红线与建筑退线部分305平方米
	体育活动场地
	公共配套用房
	非机动车停车区域
	消防登高操作场地
	消防道路



总平面图 1:500

主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	电建地产洺悦府		用地单位	电建地产(深圳)有限公司	
宗地号/宗地代码	A510-0152		用地位置	光明区光明大道东侧、华裕路南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	18428.72	m²	总建筑面积	96245	m²
容积率/规定容积率	4.05 / 4.00		计容积率建筑面积/规定计容积率建筑面积	74622/73710	m²
地上规定建筑面积	73710	m²	不计容积率建筑面积	21623	m²
地下规定建筑面积	/	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	912	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	21623	m²	建筑覆盖率(一/二级)	一级 29.32%	%
				二级 10.99%	%
最大层数(地上/下)	32 / 2	层	建筑基底面积(一/二级)	一级 5404	m²
建筑最高高度	102.70	m		二级 2025	m²
绿化覆盖率	40.63%	%	机动车停车位(地上/下)	50 / 585	辆
绿地面积/折算绿地面积	2676 /4812	m²	自行车停车位(地上/下)	419 / 0	辆

三、建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积m² 规定m²	核减m²	合计m²
总建筑面积 96245m²	计容积率建筑面积 74622m²	计规定容积率建筑面积 73710m²	人才房	19030	0	19030
			商品房	46980	0	46980
			商业	2000	0	2000
			9班幼儿园	2400	0	2400
			社区健康服务中心	2000	0	2000
			社区老年人日间照料中心	800	0	800
			社区管理用房	300	0	300
			社区警务室	50	0	50
			物业服务用房	150	0	150
		地上核增建筑面积912m²	架空绿化休闲		912	
	不计容积率建筑面积 21623m²	地下规定建筑面积 0.00 m²	无	0.00	0.00	0.00
		地下核增建筑面积21623m²	公用停车库		19072	
			公用设备用房		2415	
			其他（出地面坡道、风井、楼梯）		126	

四、地上建筑分栋指标									
栋号	消防高度(米)	层数	规定功能		规定面积m²	核减面积m²	核增功能	核增面积m²
1栋	99.2	32F	人才房		19030	0	架空绿化休闲	373
			配套	物业服务用房	150	0		
			商业		813	0		
			合计		19993	0	合计	373
2栋	97.90	31F/32F	配套	社区健康服务中心	2000	0		
				社区老年人日间照料中心	800	0		
				社区管理用房	300	0		
				社区警卫室	50	0		
			住宅		23654	0	架空绿化休闲	249
			合计		26804	0	合计	249
4栋（幼儿园）	14.20	3F	幼儿园		2400	0		
			合计		2400	0		
3栋	94.90	31F	商业		1187	0	架空绿化休闲	290
			住宅		23326	0		
			合计		24513	0	合计	290

五、本项目住宅户型比例			总量		套内户型建筑面积<90m²		占总量比例
商品房户型比例	人才房户型		248	户	248	户	100%
	人才房户型	建筑面积	19030	m²	19030	m²	100%
	商品房户型		484	户	484	户	100%
	商品房户型	建筑面积	46980	m²	46980	m²	100%
	户数合计		732	户	732	户	100%

主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	电建地产洺悦府(二期)		用地单位	电建地产(深圳)有限公司	
宗地号/宗地代码	A510-0152		用地位置	光明区光明大道东侧、华裕路南侧	
二、二期主要技术经济指标					
建设用地面积	18428.72	m²	总建筑面积	24876	m²
容积率/规定容积率	1.35 / 1.33		计容积率建筑面积/规定计容积率建筑面积	24803 /24513	m²
地上规定建筑面积	24513	m²	不计容积率建筑面积	73	m²
地下规定建筑面积		m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	290	m²	地下核减建筑面积	0.00	m²
地下核增建筑面积	73	m²	建筑覆盖率(一/二级) 一级	8.63%	%
			二级	3.89%	%
最大层数(地上/下)	31 / 2	层	建筑基底面积(一/二级) 一级	1590	m²
建筑最高高度	97.10	m	二级	717	m²
绿化覆盖率	4.94%	%	机动车停车位(地上/下)	0 /0	辆
绿地面积/折算绿地面积	0 /910	m²	自行车停车位(地上/下)	0 / 0	辆

三、二期建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积m² 规定m²	核减m²	合计m²
总建筑面积 24876m²	计容积率建筑面积 24803m²	计规定容积率建筑面积 24513m²	商品房	23326	0	23326
			商业	1187	0	1187
		地上核增建筑面积290m²	架空绿化休闲		290	
	不计容积率建筑面积73m²	地下规定建筑面积 0.00 m²	无	0.00	0.00	0.00
		地下核增建筑面积73m²	公用停车库		0.00	
			公用设备用房		0.00	
			其他（出地面坡道、风井、出地面楼		73	

四、二期地上建筑分栋指标							
栋号	消防高度(米)	层数	规定功能	规定面积m²	核减面积m²	核增功能	核增面积
3栋	94.90	31F	商业	1187	0	架空绿化休闲	290
			住宅	23326	0		
			合计	24513	0	合计	290

五、二期本项目住宅户型比			总量		套内户型建筑面积<90m²		占总量比例
商品房户型比例	户型		240	户	240	户	100%
	户型	建筑面积	23326	m²	23326	m²	100%
	户数合计		240	户	240	户	100%
	面积合计		23326	m²	23326	m²	100%

说明：

(1)本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则(2018年局部修订稿)》、《深圳市建筑设计规则》(2019版)、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、消防相关规范的规定；

(2)日照分析结论：通过日照分析，住宅至少一间居室满窗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)。幼儿园的室外场地有不小于1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

(3)社区公配包括幼儿园、社区管理用房、社区健康服务中心、社区警务室、社区老年人日间照料中心，物业产权属于光明区政府，由光明区住建局代表光明区政府实行分级、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)图中景观仅供参考，详景观二次设计。

(6)高程为黄海高程系。分别与用地红线坐标系统和高程系统保持一致。

(7)图中建筑物为屋顶外轮廓，建筑物的定位坐标是建筑轴线交叉点坐标。

(8)图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。

(9)图中2栋A座、B座对应2栋1单元、2单元；3栋A座、B座对应3栋1单元、2单元；

警示及说明 WARNING AND NOTICE：
1.本套图纸须经政府有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless approved and authorised by government!
2.本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有聚同敝牌垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.
3.不可按照纸(含CAD文件)量取尺寸。所有尺寸必须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。
Do not scale from drawing(including CAD files). All dimensions must be verified on site.No use,disclosure,dissemination or duplication of any content in this document is allowed without prior consent.