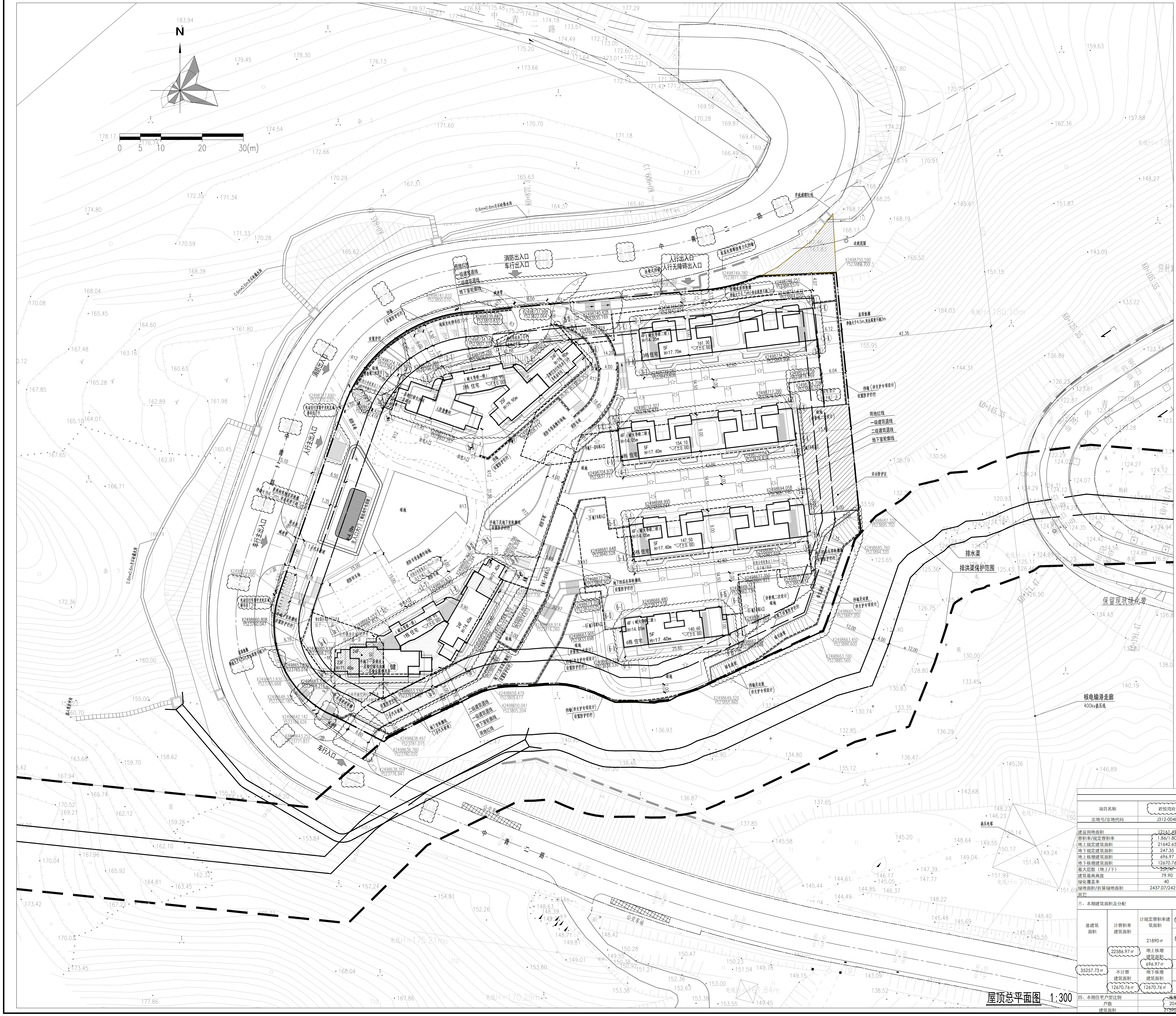

屋顶总平面图 1:300

## 图 例

| | | |
|---|---|---|
| 1 | ▬ ▬ | 用地红线 |
| 2 | — — | 建筑红线 |
| 3 | - - - - | 地下室轮廓线 |
| 4 | 3F | 新建建筑 |
| 5 | | 新建道路 |
| 6 | | 消防车道 |
| 7 | | 缘石坡道 |
| 8 | ➡ | 车行出入口 |
| 9 | ⇨ | 人行出入口 |
| 10 | 160.95 (±0.00) | 建筑正负零 |
| 11 | H=16.20M | 建筑高度 |
| 12 | 15.00 ▼ | 室外场地标高 |
| 13 | | 减速带 |
| 14 | | 挡土墙 |
| 15 | | 公共开放空间 |
| 16 | P01 | 地面充电车位 |
| 17 | 健 | 公共健身设施 |
| 18 | ▭ | 自行车位 |
| 19 | | 垃圾收集点 |

## 说 明

1. 设计依据：

a)深圳市规划和自然资源局盐田管理局2020年10月29日颁发的<建设用地规划许可证>(地字第440308202000004号);

b)国家及深圳市现行工程建设相关标准规范及图集；

c)建设单位提供的用地红线及地形图、周边市政道路相关资料；

d)建设单位确认的设计方案总平面图。

2. 图中坐标系与用地红线坐标系统(2000国家大地坐标系)一致，高程系为1956黄海高程。

3. 图中建筑物平面为建筑物的屋顶外轮廓平面，地下室轮廓为地下室平面外墙面轮廓。建筑高度H为室外地面至屋顶结构层的高度。

4. 建筑物的定位坐标有轴线者为轴线交叉点处坐标，无轴线者为外墙角点处坐标。

5. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物(或地下室)与相临构筑物之间，或建筑物退用地红线的距离。

6. 广场、绿地、花池、室外台阶及无障碍坡道等仅为规划，详景观二次设计。

7. 本项目公共开放空间共650平米，24小时免费向所有市民开放。

8. 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》（2024版）、无障碍设计及消防相关规范的相关规定；

9. 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大寒日3小时或冬至日不少于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）。

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. 本项目机动车停车位共210辆，其中充电桩车位63辆，停车位充电桩配置比例30%，其余车位100%预留建设安装条件。

12. 本项目绿色建筑评价标识达到国家二星级。

13. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

14. 垃圾收集点、垃圾分类收集点、装修垃圾、大件废物、绿化垃圾堆放场所、废旧织物收集点均位于地下室。

15.本项目在1栋一层设置公共健身设施共75平米，住宅共有204户总计714人(3.5人/每户)，人均公共健身设施为0.1平米，满足室内人均建筑面积不低于0.1平方米的标准。

16. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。

17. 本项目按照 2024版《深圳市建筑设计规则》重新进行设计。

## 主要技术经济指标表

一、项目概况

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 君悦湾府 | | 用地单位 | 深圳市顺基房地产开发有限公司<br>深圳市梅沙成坑实业股份有限公司 | |
| 宗地号/宗地代码 | J312-0048 | | 用地位置 | 深圳市盐田区盐田街道 | |

二、主要技术经济指标

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 建设用地面积 | 12161.49 | ㎡ | 总建筑面积 | 35257.73 | ㎡ |
| 容积率/规定容积率 | 1.86/1.80 | | 计容积率建筑面积 | 22586.97 | ㎡ |
| 地上规定建筑面积 | 21642.65 | ㎡ | 不计容建筑面积 | 12670.76 | ㎡ |
| 地下规定建筑面积 | 247.35 | ㎡ | 地上核减建筑面积 | 0.0 | ㎡ |
| 地上核增建筑面积 | 696.97 | ㎡ | 地下核减建筑面积 | 0.0 | ㎡ |
| 地下核增建筑面积 | 12670.76 | ㎡ | 建筑覆盖率（一/二级） | 15/15 | % |
| 最大层数（地上/下） | 25F/4F | 层 | 建筑基底面积 | 1824.22 | ㎡ |
| 建筑最高高度 | 79.90 | m | 机动车停车位（地上/下） | 10/200 | 辆 |
| 绿化覆盖率 | 40 | % | 自行车停车位（地上/下） | 62/0 | 辆 |
| 绿地面积/折算绿地面积 | 2437.07/2427.53 | ㎡ | | | |
| 其它 | | | | | |

| 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 | 计容积率建筑面积 | 计规定容积率建筑面积 | 地上 | 住宅 | 21348.20 | 0.00 | 21642.65 |
| | | | 21642.65㎡ | 物业服务用房 | 100.00 | | |
| | | | | 商业 | 194.45 | | |
| | | | 地下 | 住宅 | 41.80 | 0.00 | 247.35 |
| | | 21890㎡ | 247.35㎡ | 商业 | 205.55 | | |
| | 22586.97㎡ | 地上核增建筑面积 | 架空休闲空间 | | 568.10 | | |
| 35257.73㎡ | | 696.97㎡ | 屋面梯间及机房 | | 128.87 | | |
| | 不计容建筑面积 | 地下核增建筑面积 | 地下停车库 | | 10825.23 | | |
| | 12670.76㎡ | 12670.76㎡ | 公用设备用房 | | 1845.53 | | |

| 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 | 204 | 172 | 84.31% |
| 建筑面积 | 21390.00 | 16757.83 | 78.34% |

会签栏

| | | | |
|---|---|---|---|
| 总 图 | | 电 气 | |
| 建 筑 | | 给排水 | |
| 结 构 | | 暖 通 | |

设计专用章

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：万禹工程设计有限公司
业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级
资质证书编号：A144064467
有效期至：2029年07月24日

本图未加盖设计专用章无效

注册执业章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：洪卫军
注册号：4406744-004
有效期：至2025年6月

**万禹工程设计有限公司**

建筑行业（建筑工程）甲级
风景园林工程设计专项乙级
市政行业道路工程丙级
市政行业排水工程丙级

| 职 责 | 姓 名 | 签 署 |
|---|---|---|
| 项目负责 | 洪卫军 | 洪卫军 |
| 专业负责 | 龚正华 | 龚正华 |
| 审 定 | 洪卫军 | 洪卫军 |
| 审 核 | 洪卫军 | |
| 校 对 | 冷进伟 | 冷进伟 |
| 设 计 | 龚正华 | 龚正华 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建设单位 | 深圳市顺基房地产开发有限公司 | | |
| 项目名称 | 君悦湾府 | | |
| 子项名称 | 总图 | | |
| 图 名 | 屋顶总平面图 | | |
| 日 期 | 2025.01 | 设计号 | WY2022-20-28 |
| 设计阶段 | 施工图 | | |
| 版 次 | 第二版 | | |
| 专 业 | 建 筑 | | |
| 图 号 | JS-01 | | |