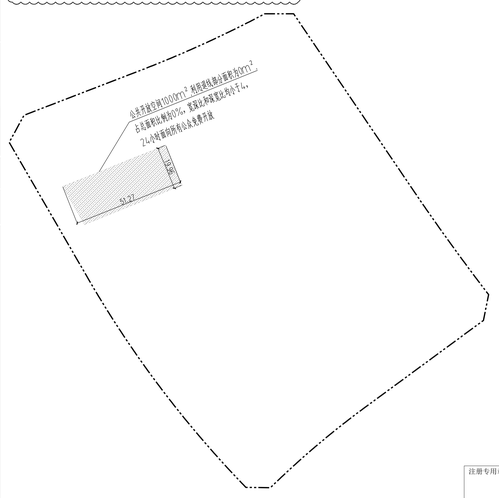
分期示意图

图 例

	用地红线		非本期设计范围		公共开放空间
	一级建筑退线		现状建筑		体育活动场地
	二级建筑退线		新建建筑		地下出入口通道
	地下室轮廓线		规划建筑		公共人行通道（空中）
	机动车道		绿化		公共人行通道（地面）
	围墙		非机动车停车位	H=15.00m	建筑高度

说 明

1.本图仅量画项目计任务书、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.图中尺寸均以米为单位。
3.图中建筑物轮廓均为建筑层面外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
4.图中所注尺寸均为建筑外墙面、隐墙石内墙、总柱结线等间距。
5.图中不表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
6.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7.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。
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。
9.图中地面高差大于0.7m处界线，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
10.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11.雨棚突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
12.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《建筑与市政工程无障碍通用规范》、消防相关规范规约相关规定。
13.本项目规定建筑面积、核减建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。
14.本项目设置1000m²公共开放空间。
15.非机动车充电设施在规划第一期城市更新项目（二期）整体范围内统筹。
16.本地块一期公共配套设施与一期同步规划建设。
17.按照本项目土地出让合同及建设用地规划许可证的要求，本项目的公共人行通道、公共配空间、地下公共车行通道的产权归政府所有。



公共开放空间位置示意图

总平面图 1:500

未来平方云山府住宅经济技术指标表

一、项目概况			
项目名称	未来平方云山府	用地单位	深圳市嘉创投资有限公司
宗地号/宗地代码	A916-0582/ 440309403011GB00353	用地位置	龙华区观澜街道景祥路与汇心路交接东南侧
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	27326.38㎡	总建筑面积	374136㎡
容积率/规定容积率	10.00/9.20	计容积率建筑面积	274136㎡
地上规定建筑面积	250000㎡	不计容积率建筑面积	99006㎡
地下规定建筑面积	1100㎡	地上核减建筑面积	0㎡
地上核增建筑面积	251800㎡	地下核减建筑面积	0㎡
地下核增建筑面积	99006㎡	建筑覆盖率（一/二层）	73%/29%
最大层数(地上/下)	59/4层	建筑最高层面积	19953.40㎡
建筑最高高度	179.90m	机动车停车位(社会公共停车位/其它停车位)	2220（200/2020）辆（无机械车位、无子母车位）
绿化覆盖率	32.01%	其中 一般车位（含一般微型车位折算车位）	1515 辆
		其中 充电车位（含充电微型车位折算车位、充电无障碍车位）	667 辆（充电车位配比≥30%；同时100%预留充电桩建设安装条件；充电无障碍车位8辆）
		其中 无障碍车位	38 辆
绿地面积/折算绿地面积	285.60m²/8333.81m²	自行车停车位(地上/下)	525/192辆(其中充电车位118，另有25个充电车位桩等布置在11地块)

三、地块建筑面积及分配

建筑功能				建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 374136㎡	计容积率建筑面积 274136㎡	计规定容积率建筑面积 251800㎡	地上250700㎡	1、住宅	156620	/
				其中：商品住宅	156098	/
				物业服务用房	522	/
				2、商业、办公	70389	/
				其中：商业	7429	/
				办公	62960	/
				3、公共配套设施	23700	/
				其中：18班幼儿园(占地5400㎡)	7800	/
				公交首末站	3700	/
				社区健康服务中心	3000	/
				社区老年人日间照料中心	2000	/
				文化活动室	1000	/
				社区管理用房	300	/
				邻政所	100	/
				社区警务室	300	/
				社区服务中心	800	/
				社区级公共配套用房	3800	/
			地下1100㎡	1、公共配套设施	1100	/
				其中：充电设施	1100	/
		地上核增建筑面积 251800㎡		1、架空停车棚	3390	
				2、消防避难空间	2723	
				3、架空绿化休闲	10903	
				4、城市公共建筑	1968	
	不计容积率建筑面积 99006㎡	地下核增建筑面积 99006 ㎡		1、共用停车库	92058	
				2、公共设备用房	4129	
				3、架空绿化休闲	1819	
四、地块销售住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积<90㎡	占总量比例		
户数	1366 户		1313 户	96.62%		
建筑面积	146972 ㎡		138972 ㎡	94.16%		
五、备注	1、本项目建配1000平方米的公共开放空间，配建2700平方米的体育活动场地，配建600平方米的儿童游戏场地（全部布置在二期）。 2、本项目分为三期，其中地下室(机动车停车位)、部分裙房、1栋住宅、2栋幼儿园为一期，部分裙房、3栋住宅为二期，部分裙房、4栋办公为三期。(详见各层平面分期划分图) 3、充电桩机动车位全部布置一期。 4、建筑覆盖率、绿化覆盖率、90/70的数据按整宗地计算。					

未来平方云山府(三期) 主要经济技术指标表

建筑功能				建筑面积㎡ 规定	核减	合计
一、本期建筑面积及分配						
总建筑面积 77982㎡	计容积率建筑面积 77127㎡	计规定容积率建筑面积 69832	地上69832㎡	1、住宅	232	/
				物业服务用房	232	/
				2、商业、办公	69600	/
				其中：商业	6640	/
				办公	62960	/
		地上核增建筑面积 7295㎡		1、架空停车棚	1968	
				2、消防避难空间	3143	
				3、架空绿化休闲	2184	
	不计容积率建筑面积855㎡	地下核增建筑面积 855 ㎡		1、共用停车库	842	
				2、架空绿化休闲	13	
二、备注	1、本项目建配1000平方米的公共开放空间，配建2700平方米的体育活动场地。配建600平方米的儿童游戏场地（全部布置在二期）。 2、本项目分为三期，其中地下室（机动车停车位）、部分裙房、1栋住宅、2栋幼儿园为一期，部分裙房、3栋住宅为二期，部分裙房、4栋办公为三期。（详见各层平面分期划分图） 3、本地块自行车停车位7115个，其中本期自行车停车位(地上/地下)为1,960辆。 4、本期最大层数(地上/地下)=35/1层，本期建筑最高高度165.20m。 5、建筑覆盖率、绿化覆盖率、90/70的数据按整宗地计算。					

注册专用章 STAMP OF REGISTERED

出图专用章 STAMP OF ARCHITECTURAL DESIGN

ZHUBO DESIGN 筑博设计
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：A148018115
Class A Qualification Certificate of Engineering Design (Firm) A148018115
国家甲级建筑设计证书号：(建)地字第(甲A)级
National Planning Design Qualification Licence for Building Firm(Class A)
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

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			

平面区位图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	李鹏程	李鹏程
校对人 CHECKED	丁重重	丁重重
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	刘琪婷	刘琪婷
专业审定人 AUTHORIZED	杨晋	杨晋
项目建筑师 SCHEME CHIEF	张凯、陈龙	张凯 陈龙
项目负责人 SCHEME CHIEF	钟锦田	钟锦田
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	后明中	后明中
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-08	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	未来平方云山府(二期)	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图	
设计阶段 JOB STAGE		日期 DATE 2021.11.29
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO. 初修一版
图号 DRAWING NO.	GH-001(修2)	目录序号 NUMBER

警示及说明 WARNING AND NOTES:

1. 未经我司同意，不得将本图纸用于其他项目。
Do not use this drawing for other projects without our consent.

2. 未经我司同意，不得对本图纸进行修改。
Do not alter the drawing without our consent.

3. 未经我司同意，不得对本图纸进行复制。
Do not copy the drawing without our consent.

4. 本图纸尺寸为毫米，标高为米，图纸比例为1:100。
Unit: Millimeter (mm) for dimensions, Meter (m) for elevations, 1:100 for drawing scale.

5. 本图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。
Copyright of this drawing belongs to Zhubo Design Co., Ltd.

6. 本图纸仅供有关政府部门审批、施工、招标、商务谈判等用途。
Only for use for government approval, construction, tender and commercial negotiation purposes.