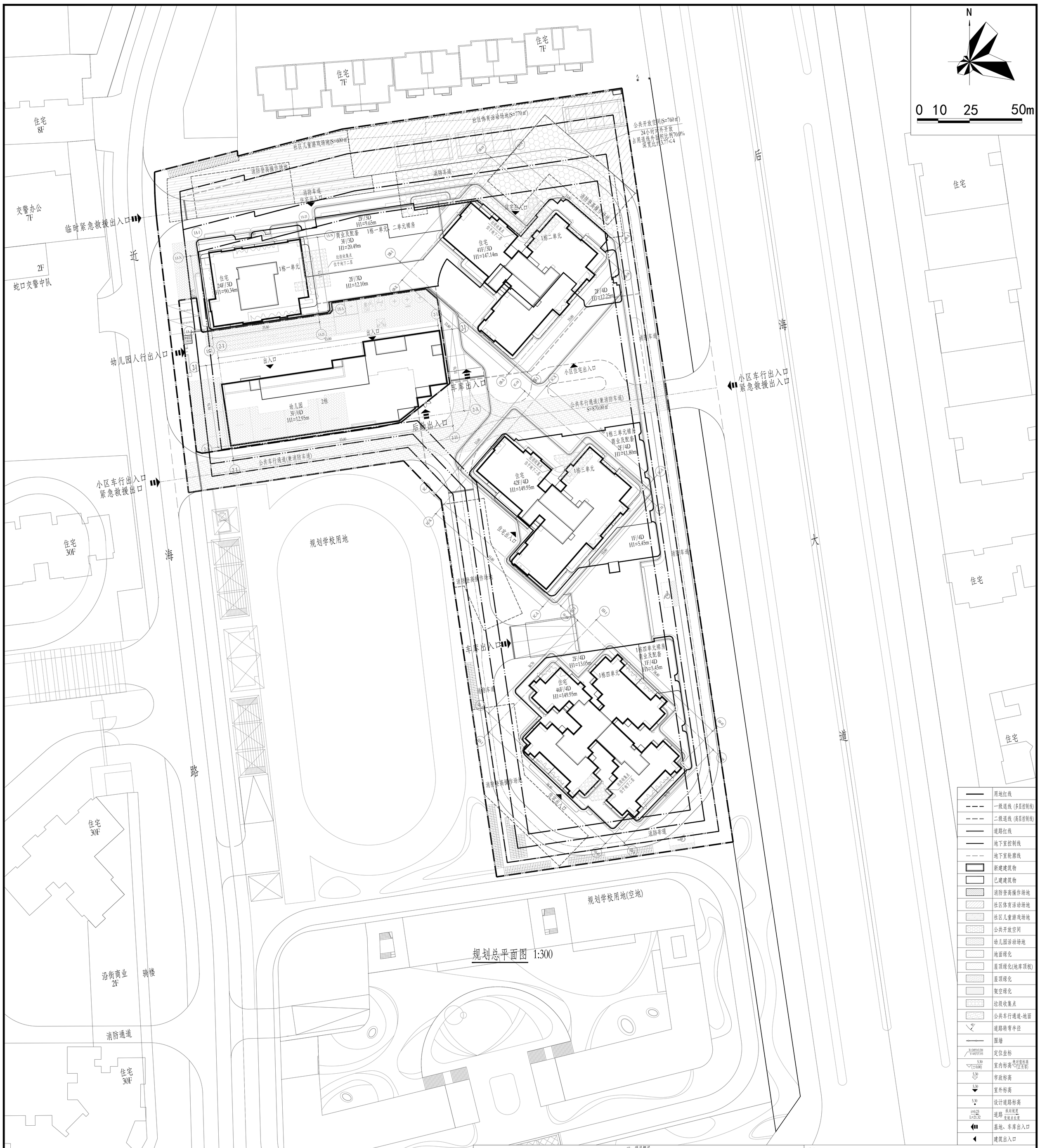

规划总平面图 1:300

一、项目概况			
项目名称	后海玺家园	用地单位	深圳市招商蛇口华润地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	K601-0021	用地位置	南山区招商街道
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	14969.93㎡	总建筑面积	150843.93㎡
容积率/规定容积率	7.43/6.60	计容积率建筑面积	111267.45㎡
地上规定建筑面积	98754.00㎡	不计容积率建筑面积	39576.48㎡
地下规定建筑面积	/	地上核减建筑面积	/
地上核增建筑面积	12513.45㎡	地下核减建筑面积	
地下核增建筑面积	39576.48㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	45%/25%
最大层数（地上/下）	46/4	建筑基底面积	6736.47㎡
建筑最高高度	149.95m	机动车停车位（地上/下）	0/700
绿化覆盖率	30.00%	自行车停车位（地上/下）	108/252
绿地面积/折算绿地面积	4490.98		
其他	社区体育活动场地770㎡，社区儿童游戏场地600㎡，公共开放空间760㎡，公共车行通道870㎡		

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150843.93㎡	计容积率建筑面积111267.45㎡	计规定容积率建筑面积98754.00㎡	地上98594.00㎡	住宅	88251.00	/	88251.00
				商业	2100.00	/	2100.00
				邮政所	100.00	/	100.00
				社区服务中心	400.00	/	400.00
				老年人日间照料中心	750.00	/	750.00
				社区健康服务中心	1400.00	/	1400.00
				社区管理用房	300.00	/	300.00
				便民服务站	815.00		815.00
				社区级文化活动室	1500.00	/	1500.00
				环卫工人休息房	20.00	/	20.00
				再生资源回收站	60.00	/	60.00
				幼儿园	2200.00	/	2200.00
				托育服务机构	500.00	/	500.00
				物业服务用房	198.00	/	198.00
			地下160.00㎡	公共通信机房	160.00	/	160.00
		地上核增建筑面积12513.45㎡		架空绿化休闲	8435.21		
				风雨连廊	866.10		
				穿越非住宅楼层的核心筒	230.82		
				变配电房	163.63		
				消防避难空间	1929.54		
				屋面楼电梯间及机房	888.15		
	不计容积率建筑面积39576.48㎡	地下核增建筑面积39576.48㎡		共用停车库	33467.43		
				公用设备用房	5465.68		
				垃圾收集房	188.78		
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等	454.59		
住宅户数	548			居住人数	1754		

说明：

1.本图依据甲方提供用地红线、地形图及市政道路等等资料进行设计。
2.图中坐标为2000大地坐标系，高程为1985年国家高程系
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为5.30米。
4.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
5.图中建筑物轮廓均为建筑屋顶外轮廓平面，地下室轮廓线为地下室外墙轮廓。
6.图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、各类红线等间距。
7.图中F表示建筑物地上层数，D表示地下层数，H1表示建筑规划高度。
8.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
9.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。
10.建筑物的定位坐标为建筑物的轴线交叉点坐标。
11.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
12.图中场地高差大于0.5m边界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
13.建筑及结构预留景观二次深化设计的位置与荷载。
14.小围墙由景观负责，若挡墙与围墙重叠时应结合围墙设计。所有1.5米至5米挡墙详结构设计，低于1.5米详景观设计。
15.室外场所的硬质地面铺装应有防滑处理，尽量不用光面材料；必须采用时，需控制光面材料的尺寸和使用部位，避免人员摔滑。坡度大于2%的坡地不应使用光面材料。
16.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》、消防相关规范的相关规定。
17.本项目场地无障碍设计应满足现行《无障碍设计规范》《建筑与市政工程无障碍通用规范》相关要求，具体详景观设计。
18.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准（但因开设路口涉及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
19.本项目规定建筑面积、核增建筑面积以及核减建筑面积最终以测绘结果为准。

项目名称 Project	后海玺家园
业主 Client	深圳招商蛇口华润地产开发有限公司
制图素材 Supplied Data	
出图记录 Issue Note	版次 Issue No. / 日期 Date / 设计 Designed by
比例 Scale	1:300
深圳市天华建筑设计有限公司 TIANHUA 天华 www.thcpe.com	Tian Hua Architecture Planning & Engineering Limited 设计证号 (company no.) A144013319 所有施工图盖图章方为有效施工图
审定 Authorized	吕惠雄
审核 Approved by	杨 [illegible]
设计总负责 Project Director	杨 [illegible]
专业负责人 Discipline Responsible	汪洁雨
校对 Checked by	汪洁雨
设计 Designed by	李福善
制图 Drawn by	李福善
会签 Countersigned by	
建筑 Architecture	·
结构 Structure	·
给排水 WS&D	·
暖通 Ccon	·
动力 Dynamics	·
室内 Interior	·
景观 Landscape	·
强电 Electricity	·
弱电 Telecom	·
项目编号 Project No.	T1L2600802
专业 Discipline	建筑
设计阶段 Stage	施工图
设计日期 Date	2025.06.25
图纸名称 Drawing Title	规划总平面图
图纸编号 Drawing No.	A0001A
设计阶段 Stage	施工图
设计专业 Discipline	土建