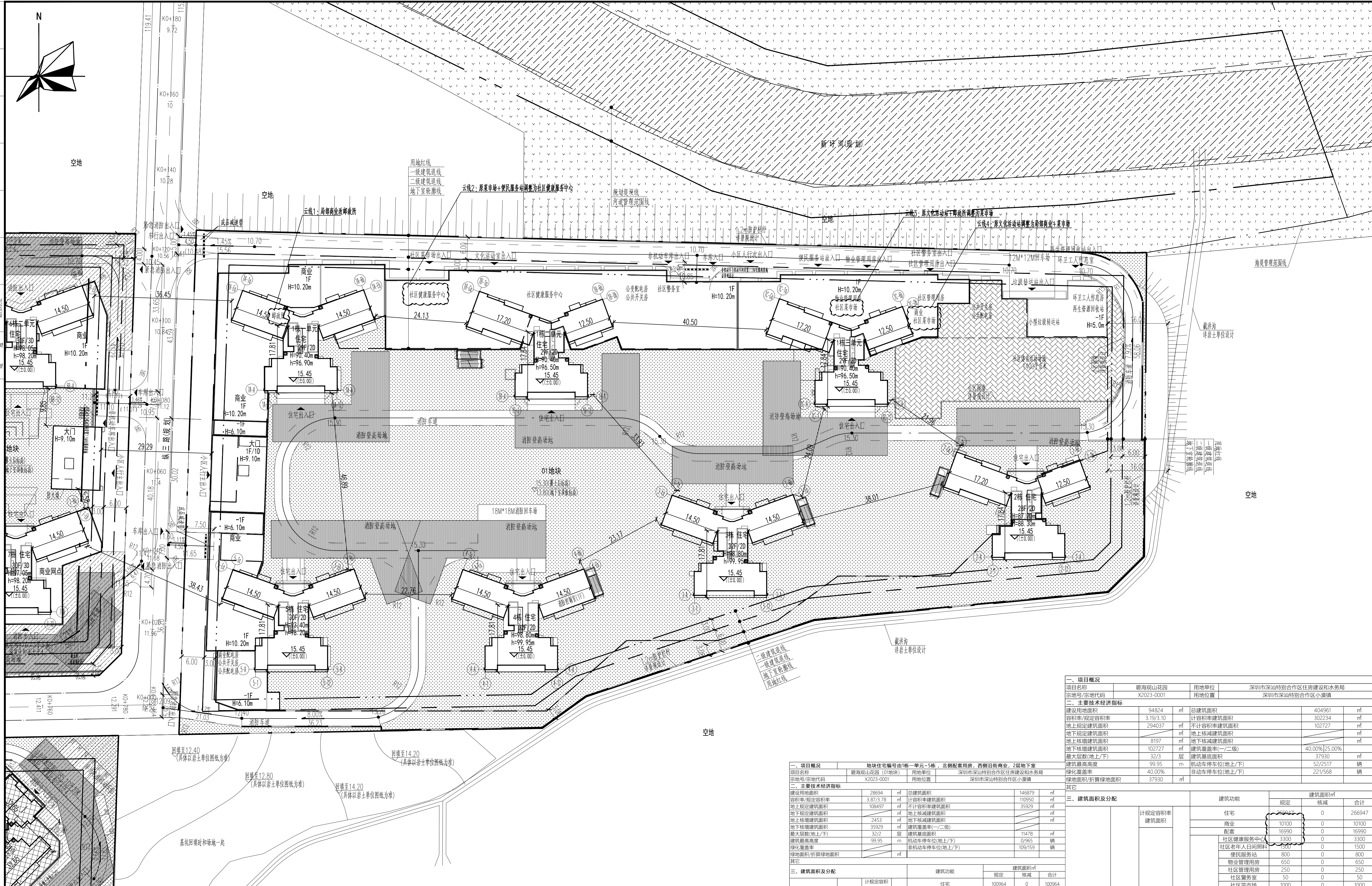


建筑构造	ARCHITECTURE STRUCTURE	电气	ELECTRICAL
给排水	PLUMBING	弱电	TELECOM
暖通	HEATING	总图	SITE PLAN



	用地红线		新建建筑
	一级建筑退线		公共开放空间
	二级建筑退线		社区体育活动场地
	地下室轮廓线		绿化
	机动车道		消防扑救场地
	带栏杆挡土墙	75.85 绝对标高 ▽(±0.00) 相对标高	
H=147.70m	建筑消防高度	0.00	道路标高
h=147.70m	建筑高度	1.00% 39.70	坡度 坡长
XX\YY ▽	场地标高		

01地块总平面图 (修1) 1:500

项目概况		地块住建编号为穗一单元-5栋，北侧配套用房、西侧沿街商业、2层地下室				
项目名称	碧海观山花园（01地块）	用地性质	深圳市深圳特别合作区（东岸建发和东岸嘉）			
宗地号/宗地名称	K0203-0001	用地位置	深圳市深圳特别合作区小南山片区			
主要经济技术指标						
建设用地面积	28694	m ²	总建筑面积	146879	m ²	
容积率/建筑密度	3.87/3.78	%	计容积率建筑面积	110950	m ²	
地上规定建筑面积	108497	m ²	不计容积率建筑面积	35929	m ²	
地下规定建筑面积		m ²	地上核减建筑面积		m ²	
地上核减建筑面积	2453	m ²	地下核减建筑面积		m ²	
地下核减建筑面积	35929	m ²	建筑密度（—/—%）		%	
最大人数（地/上下）	32/2	层	建筑层数	11/478	层	
建筑高度	99.95	m	机动车停车位（地/上下）	0/965	辆	
绿化覆盖率		%	非机动车停车位（地/上下）	109/159	辆	
绿地面积/乔灌木绿地面积		m ²				
其它						
二、建筑面积及分配			建筑功能		建筑面积 m ²	
			规定	核减	合计	
总建筑面积 108497m ²	计规定容积率 建筑面积	地上	住宅	100964	0	100964
			商业	2033	0	2033
			配套	5500	0	5500
			社区健康服务中心	3300	0	3300
			物业管理用房	450	0	450
			社区健康用房	250	0	250
			社区警务室	50	0	50
			社区菜市场	1000	0	1000
			邮政所	100	0	100
			母婴室	10	0	10
146879m ²	计容积率 建筑面积	其中	社区体育公共场地	0	0	占地1400
			再生资源回收站	100	0	100
			小型垃圾转运站	150	0	150
			公共厕所	60	0	60
			环卫工人休息房	20	0	20
				\	\	\
			架空连廊（连廊）		1933	
			架空公共空间		248	
			楼梯		282	
			共用停车库		30489	
110950m ²	地上核减建筑面积	2453m ²	户内设备用房		5440	
			户内设备间建筑面积		占总面积比例	
35929m ²	地下核减建筑面积	35929m ²	<90m ²		50.00%	
四、住宅户型比例						
总量						
户数（户）			808			
建筑面积（m ² ）			100964			
备注：充电桩车位350辆，充电桩停车位13辆						

项目概况		项目信息		深圳市深圳特别合作区住房建设和水务局							
项目名称		碧海观山花园		深圳市深圳特别合作区住房建设和水务局							
宗地号/宗地代码		X2023-0001		深圳市深圳特别合作区小漠镇							
二、主要技术指标											
建设用地面积		94824	㎡	总建筑面积	404961	㎡					
容积率/规定容积率		3.19/3.10		计容积率建筑面积	302234	㎡					
地上规定建筑面积		294037	㎡	不计容积率建筑面积	102727	㎡					
地下规定建筑面积		8197	㎡	地下核减建筑面积		㎡					
地上核增建筑面积		102727	㎡	建筑覆盖率(Ⅰ—Ⅱ级)	40.00% [25.00%						
地下核增建筑面积		32/3	层	建筑基底面积	37930	㎡					
最大层数(地上/下)		99.95	m	机动车停车位(地上/下)	52/2517	辆					
绿化覆盖率		40.00%		非机动车停车位(地上/下)	221/568	辆					
绿地面积/折算绿地面积		37930	㎡								
其它											
三、建筑面积及分配			建筑功能								
			建筑功能								
			规定								
			核减								
			合计								
总建筑面积	计容积率 建筑面积	地上	其中	住宅			0	266947			
				商业			10100	0	10100		
				配套			16990	0	16990		
				社区健康服务中心			3300	0	3300		
				社区老年人日间照料			1500	0	1500		
				便民服务站			800	0	800		
				物业管理用房			650	0	650		
				社区管理用房			250	0	250		
				社区警务室			50	0	50		
				社区菜市场			1000	0	1000		
				邮政所			100	0	100		
				母婴室			10	0	10		
				文化活动室			1000	0	1000		
				儿童活动场地			0	0	占地1200		
				社区体育活动场地			0	0	占地1300		
404961㎡	不计容积率 建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车场	18班幼儿园			5800	0	5800		
				再生资源回收站			100	0	100		
				小型垃圾转运站			150	0	150		
				公共厕所			60	0	60		
				环卫工人休息房			20	0	20		
				公共自行车			2200	0	2200		
				地下			\	\	\		
				地上核增建筑面积			架空绿化休闲			6205	
							架空公共空间			627	
				骑楼			1365				
				公共设备用房			12187				
				公共充电桩			1100				
				四、住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积		占总建筑面积	
				户数(户)		2324		< 90㎡		59.29%	
				充电桩车位(㎡)		266947		1378			
备注: 充电桩车位911辆, 充电桩微型车位40辆, 公共充电桩车位车位26辆											

说 明

1. 本图依据项目规划要点、设计任务书、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. 图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为56年黄海高程系。
3. 本工程(±0.00)相当于绝对标高01地块为15.45米。
4. 图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径以及方位角、坐标以规划设计点为定值点。
5. 图中所注尺寸均为建筑外轮廓、路缘石内缘、各类管线等间距。
6. 图中F表示建筑地上上层，H表示建筑消防前庭，D表示建筑地下层，J表示建筑高度。
7. 图中带斜线区域、花池、围墙、围墙等均为示意，其中若挡墙与围墙重合时应按围墙考虑，具体详见景观设计。
8. 机动车出入口、地下车库出入口及市政道路安全设施、设施(如：道路交通标志标线)及人行道路交通安全设施设置按国家标准、具体详述于专业深化设计。
9. 图中挡土墙、围墙等构筑物必须取得用地红线规划图。
10. 图中建筑高度大于0.5m为界外，需设置防护栏杆、防坠等安全防护措施，具体详述于专业深化。
11. 日照分析说明：通过日照分析，本宗地周边无日照需建宗地，新建宗地住宅每套至少一间室满足冬至日至冬至日不小于1小时的日照(保证每套住宅至少有一个居住空间满足冬至日日照)，新建独栋房屋底层满足冬至日至不小于3小时的日照(如房屋的日照、室堂及有相应日照的住宅)，冬至日底层满足冬至日至不小于3小时的日照(如房屋的客厅活动区域日照充足)，新建住宅1日日照时间中底层满足冬至日至不小于2小时的标准，本项目新建建筑无日照遮挡且日照无影响。
12. 本项目按照规划许可证可批复的建筑容积率与2#建筑进行设计和计算报批。
13. 道路工程最终以规划部门批出的工程规划许可(路图)为准(但需符合路图及规划部门工程规划许可可批复范围内条款的，应办理变更工程规划许可或施工环境改善类相关手续)。
14. 根据《深圳市建设工程水利验收及竣工验收移交修验办法(试行)》(深特建专发[2016]1号)(主编：项目所在地海港区海港区2020年度水利专项规划)和《海港区水利专项规划》(海港区2020年度水利专项规划)编制。海港区现状高程5.65米，本项目高程10.70米，内部地形高程大于内部堤顶高程，满足防潮防涝要求，并做内涝内涝水收集及快速排放通道。
15. 本项目因山体地质原因存在安全隐患，需设置较高的防护挡土墙土墙、挡洪及防洪设施，并设置安全设施，由建设单位委托专业机构委托海港区土木岩土专业工程设计院设计。

注册章

工程设计出图专用章

平面位置示意图			
版本	Revision		
版 本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

审 定 Examined	刘畅	刘畅
审 核 Checked	童怀彬	童怀彬
项目负责 Project Principal	马骏 童怀彬	马骏 童怀彬
专业负责 Special Field in Charge	柏林霞	柏林霞
校 对 Design Checked	柏林霞	柏林霞
设 计 Design	郑楚炎	郑楚炎
绘 图 Drawn	郑楚炎	郑楚炎

建设单位 Client
深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局
深圳市深汕国际汽配城(集团)有限公司(代建单位)

工程名称 Project Title
琼海观山公园

子项名称 Sub-Title

总图

图纸名称	Drawing title
------	---------------

01地块总平面图(修1)

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG.NO.	人防图号 Air DEF.DWG. NO.
Z	ZS-101(修)	

图别 DWG.Style	版本号 Rev.	日期 Date
建施	B	2025.08

工程编号 Design NO.	GC221308	比例 Scale	1:500
-----------------	----------	----------	-------

CAPOL 華陽國旅

深圳市華陽國際工程設計股份有限公司
SHENZHEN CAPOL INTERNATIONAL & ASSOCIATES CO., LTD.

