



屋顶总平面图 1:500

未经相关政府部门批准，本图不得用于施工。

This architectural site plan illustrates the layout of a residential complex and its surroundings. The plan includes:

- Buildings:** Various buildings are shown with their respective floor counts and types:
 - 1栋A座住宅 20F/3D
 - 1栋B座住宅 20F/3D
 - 1栋C座商务公寓 7F/3D
 - 1栋D座商务公寓 6F
 - 1栋E座商务 4F/3D
 - 1栋F座住宅 43F/30
 - 1栋G座住宅 43F/30
 - 1栋H座商务公寓 7F/3D
 - 1栋I座商务公寓 7F
 - 1栋J座商务公寓 6F
 - 1栋K座商务公寓 7F
 - 1栋L座商务公寓 7F
 - 1栋M座商务公寓 7F
 - 1栋N座商务公寓 7F
 - 1栋O座商务公寓 7F
 - 1栋P座商务公寓 7F
 - 1栋Q座商务公寓 7F
 - 1栋R座商务公寓 7F
 - 1栋S座商务公寓 7F
 - 1栋T座商务公寓 7F
 - 1栋U座商务公寓 7F
 - 1栋V座商务公寓 7F
 - 1栋W座商务公寓 7F
 - 1栋X座商务公寓 7F
 - 1栋Y座商务公寓 7F
 - 1栋Z座商务公寓 7F
- Roads and Paths:** The plan shows several roads including "珠光二路(规划道路)", "珠光三路(规划道路)", "珠光路(规划道路)", and "小区内部道路(现状路)".
- Plots and Areas:** Specific plots are highlighted with red boxes:
 - 1栋BC座垃圾分类收集点 3.4*1.2M 半地下一层位置
 - 1栋A座垃圾分类收集点 3.4*1.2M 半地下一层位置
 - 1栋F座住宅 43F/30
 - 1栋G座住宅 43F/30
 - 6栋E座商业 4F/3D
 - 6栋E座保障房 20F/3D
 - 6栋F座商业 3.3*7.0M 半地下一层位置
 - 1栋E座垃圾分类收集点 3.4*1.2M 半地下一层位置 装修垃圾、大件废物、绿化垃圾堆放场 20'30m 半地下一层位置
- Other Labels:** The plan includes labels for "规划公园绿地", "消防登高场地", "消防回车场", "社区体育活动场地 750m", "风亭连廊", "硬塑减速带", "后勤围栏", "校巴停车位", "公交站台", "人行出入口", "车行出入口", "预留地下连接通道", "无障碍出入口", and "人行主入口".

一、项目概况			
项目名称	珠光和山悦花园（03-02地块）	用地单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	T402-0128/440305002002GB00542	用地位置	深圳市南山区桃源街道珠光三路与珠光四路西南侧03-02地块

建设用 地 面 积	18058.70
容积率 / 规定容积率	1.53 / 1.33

容积率/规定容积率	4.53/4.23		计容积率建筑面积	81607.43
地上规定建筑面积	76222.00	m ²	不计容积率建筑面积	37128.49
地下规定建筑面积	/	m ²	地上核减建筑面积	/
地上核增建筑面积	5385.43	m ²	地下核减建筑面积	/
地下核增建筑面积	37128.49	m ²	建筑覆盖率(一级/二级)	55.00%/10.79%
最大层数(地上/下)	46F/3F	层	建筑基底面积	9931.96/1948.53
建筑最高高度	148.75	m	机动车停车位(地上/下)	22/829
绿化覆盖率	35.00	%	非机动车停车位	200
绿地面积/折算绿地面积	2319.65/4001.54	m ²		
公共开放空间(南侧)	1400	m ²		
机动车停车位指标(设计/规划)	849	辆		

其它

三、本期建筑面积及分配			建筑功能		规定 (m ²)	核减 (m ²)	合计
计规定容积率建筑 面积 (m ²)	地上	地上	住宅		63748.00	/	63748.00
			其中	商品住宅	57196.00	/	/
				保障性住房	6552.00	/	/
			商业		3881.00	/	3881.00
			物业服务用房		193.00	/	193.00
			公共配套设施		8400.00	/	8400.00
			总计		8400.00	/	8400.00

— 1 —

总建筑面积 (m ²) 118735.92	计容积率建筑面 积 (m ²) 81607.43		其中	文化活动室	1000.00	/	/
				公交首末站	3900.00	/	/
				公共充电站	1100.00	/	/
地上核增建筑面积 (m ²) 5385.43			消防避难空间	1367.08	/	5385.43	
				架空绿化休闲	2419.27	/	
				风雨连廊	316.39	/	
			架空公共空间	154.13	/		
				架空停车库	1128.56	/	
				共用停车库	31573.97	/	
不计容积率建筑 面积 (m ²) 37128.49		地下核增建筑面积 (m ²) 37128.49	公用设备用房	4383.20	/	37128.49	
				架空绿化休闲	1171.32	/	
				户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例	
四、本期住宅户型比例		总量					
户数	628	户		552	户		88.04%
建筑面积	57196.00	m ²		44784.83	m ²		78.30%



说明 ·

- 说明：

 1. 总图申报范围仅限T402-0128宗地，宗地外仅为示意，不作为审批依据。建筑定位坐标为轴线交点坐标。
 2. 设计依据：规划条件通知书、设计任务书、项目用地现状图、地形图等。《深圳市城市规划标准与规则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规则》、消防相关规范规定；本项目按照建设用地规划许可证批复的建筑容积率与建筑面积进行设计和申报指标。
 3. 图中建筑物为其屋顶外轮廓，地下室轮廓为地下室外墙轮廓。
 4. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间，或建筑物国土证界线的距离。图中尺寸、坐标、标高、道路坡长等均以米为单位。
 5. 图中坐标和标高与用地红线坐标系统（2000坐标系）和地形图高程系统（1985年黄海高程系）一致。
 6. 图中所注H为建筑高度，h为消防高度。
 7. 本项目停车位849个（03-02地块规划批准919个，根据用地规划许可证，03-01地块与03-02地块通过地下车行通道连通，按整体停车单位考虑，当前设计03-02地块腾挪70个车位至03-01地块，03-02地块共计849个车位）；新建停车位充电桩配置比例不低于50%，其余车位应100%预留充电桩建设安装条件。
 8. 本地块03-02地块与03-01地块通过地下公共车行通道连通，按整体停车单元考虑，两地块可共享车辆出入口等设施。项目后期应无条件配合公共车行通道建设。公共车行通道实施完成后，应确保其车行通道及出入口公共性。
 9. 项目按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
 10. 项目按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率大于等于68%。
 11. 该项目按绿色建筑、海绵城市的标准设计、施工。
 12. 除回迁安置房外，其余商品住房套内建筑面积在90平方米以下的普通住宅的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%；户型比例允许在本城市更新单元一期A项目（03-01地块，03-02地块）内进行平衡。
 13. 设计均满足相关规范和规则要求，且不存在预留加改建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担全部责任。
 14. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
 15. 图中绿化仅为绿化范围，具体详见景观二次设计。
 16. 消防登高场地与建筑之间不设置妨碍消防车操作的架空管线、树木、车库入口等障碍。
 17. 本项目应落实珠光花半里欣苑《深圳市房地产买卖合同》（预售）中公共配套设施共享条款。同时，本项目内有228个机动车停车位专供珠光花半里欣苑使用
本项目车行出入口应结合珠光花半里欣苑现状小区路设计