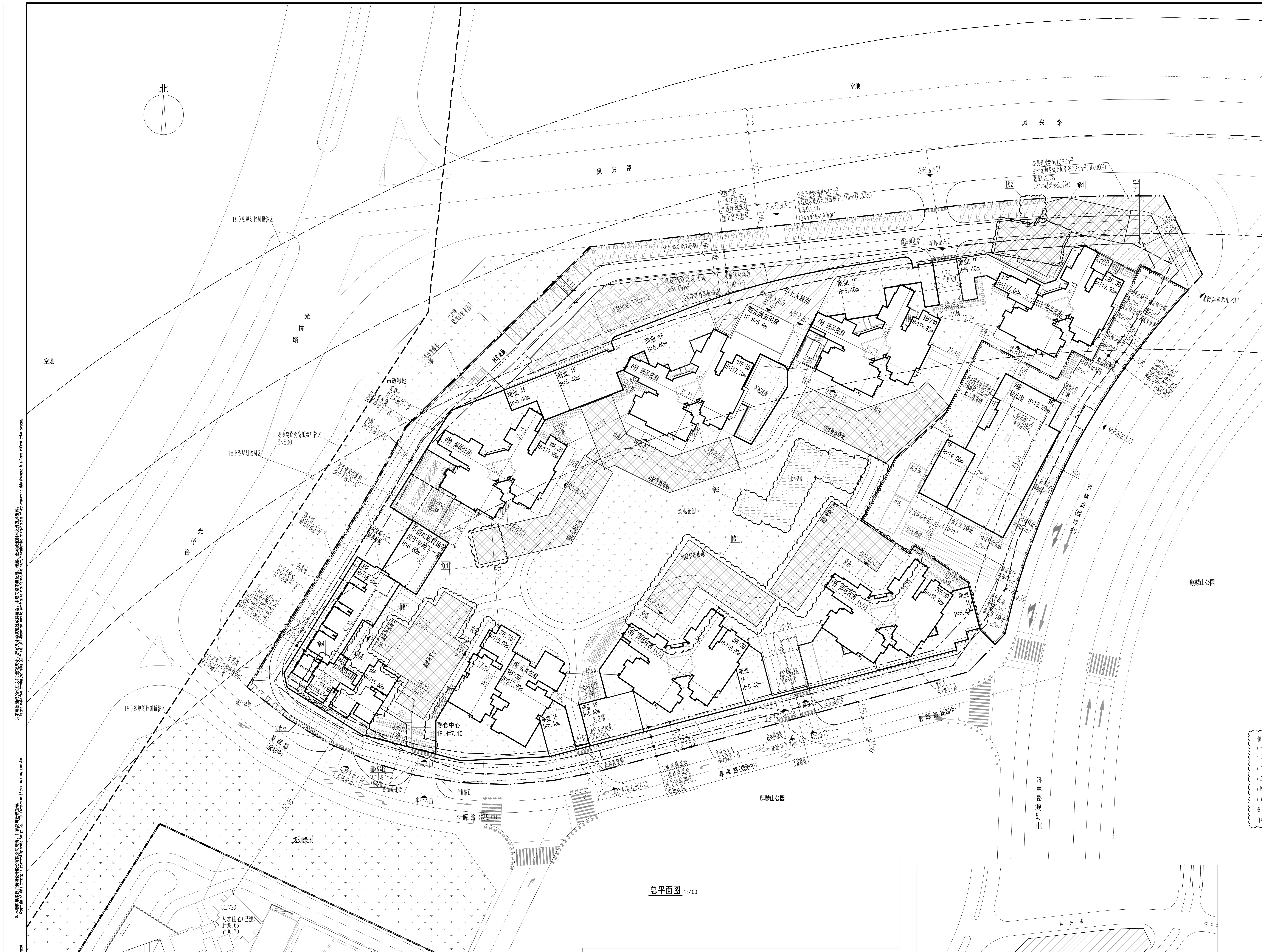


总平面图 1:400

一、项目概况

项目名称	中海观园	用地单位	深圳市海明房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	A503-0093	用地位置	深圳市光明区光侨路与凤兴路交叉西南侧

二、主要技术经济指标

建设用地面积	32344.2 m²	总建筑面积	257712 m²
容积率/规定容积率	5.72/5.4	计容积率建筑面积	184869 m²
地上规定建筑面积	174655 m²	不计容积率建筑面积	72843 m²
地下规定建筑面积	0 m²	地上核减建筑面积	0 m²
地上核增建筑面积	10214 m²	地下核减建筑面积	0 m²
地下核增建筑面积	72843 m²	建筑覆盖率(一/二级)	32%/14%
最大层数(地上/下)	39/3 层	建筑基底面积	10350 m²
建筑最高高度	119.95m	机动车停车位(地上/下)	63/ 2207 辆
绿化覆盖率	40%	注:其中包含充电车位 681 辆,无障碍车位 46 辆	
绿地面积/折算绿地面积	2781.79/10156.48 m²	自行车停车位(地上/下)	645/0 辆

其它

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
总建筑面积 257712 m²	计容积率建筑面积 184869 m²	计规定容积率建筑面积 174655 m²	地上	1、住宅	163255	/	
				其中：商品住房(1265 套)	121355	/	
				自持租赁住房(530 套)	21000	/	
				公共住房(276 套)	20550	/	
				物业服务用房	350	/	
				2、商业	2450	/	
				3、12 班幼儿园	3200	/	
				4、熟食中心	1200	/	
				5、公共充电站	700	/	
				6、社区警务室	50	/	
				7、社区菜市场	1000	/	
				8、文化活动室	1500	/	
				9、社区老年人日间照料中心	800	/	
				10、小型垃圾转运站	320	/	
				11、再生资源回收站	80	/	
				12、公共厕所	90	/	
				13、环卫工人作息房	10	/	
			地下	/	/	/	
		地上核增建筑面积 10214 m²		1、消防避难空间	6140		
				2、架空绿化休闲	3316		
				3、架空停车空间	455		
				4、架空公共空间	303		
	不计容积率建筑面积 72843 m²	地下核增建筑面积 72843 m²		1、公用设备用房	5866		
				2、共用停车库	66977		

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90 m²	占总量比例
户数	2071 户(其中保障性住房 276 户)	1860 户	89.81 %
建筑面积	163255 m²(其中保障性住房 20550 m²)	137674.36 m²	84.33 %

修改说明(本次修改仅限云线部分):

(一)修改消防登高面和消防环道的局部轮廓，相应调整1#、2#楼的入户大堂位置及无障碍坡道位置、1~4#栋雨蓬轮廓、4#楼自行车停车区布局、微调局部绿地范围。详图中云线圈注修1。

(二)场地东北角地上增加2个停车位，地下相应减少2个。详图中云线圈注修2。

(三)景观花园增加水体景观。详图中云线圈注修3。

(四)4#楼自持租赁住房减少2户，相应调整屋面轮廓。详图中云线圈注修4。

(五)调整地下核增建筑面积，相应调整总建筑面积、不计容积率建筑面积；调整停车位指标(总数不变)、绿地指标、商品房及自持租赁房套数、户内套内建筑面积小于90平方米的建筑总面积及占总量比例，详细调整见技术经济指标表云线处。详图中云线圈注修5。

说　明

1.本图依据项目计任务书、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)相当于绝对标高见各栋标注。
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.建筑物定位为轴线交点坐标定位。
7.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。
8.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
9.图中室外绿化、花池、泳池、广场等均为示意，具体详景观设计。
10.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。
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0.7m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。

图　例

—·· —	用地红线	▭	现状建筑
— - —	一级建筑退线	▭	新建建筑
— - - —	二级建筑退线	H=15.00m	建筑高度
— — —	地下室轮廓线	10.00 (±0.00)	绝对标高 相对标高
—□—□—	围墙	═	机动车道
— — —	挡土墙	01 02 03 04 05	机动车停车位
▨	体育活动场地	▨	公共开放空间

凤兴路
光侨路
科林路
春晖路(规划中)
本项目用地位置

区域位置图

警示及说明 WARNING AND NOTES:
1、本套图纸须经国家有关部门批准方可施工! This drawing can not be used for construction unless approved and authorised by government!
2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有，如有疑问敬请垂询。 Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD, Contact us if you have any question.
3、不可按图纸(含CAD文件)量取尺寸，所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。 Do not scale from drawing(encluding CAD files), All dimensions must be verified on site,No use,disclosure,dissemination or duplication of any content in this document is allowed without prior consent.

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：A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级规划设计证书号：[建]城规编(141198)
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141198
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

修订 AMENDMENT/ISSUE REGISTER

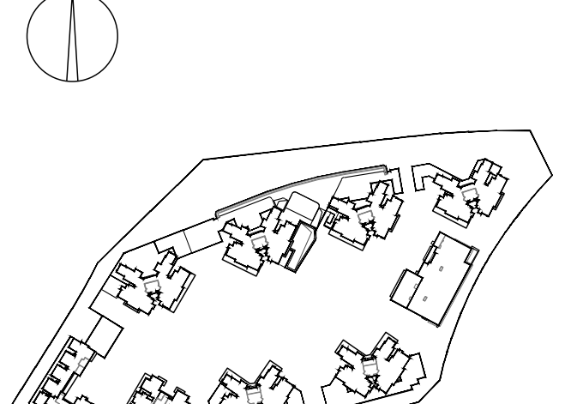
版修号 REV. NO.	修改内容摘要 DESCRIPTION	修改日期 DATE

修改信息 CHANGE INFORMATION

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			

平面示意图 KEY PLAN



设计人 DESIGNED	母雪松	母雪松
校对人 CHECKED	李鹏程	李鹏程
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	刘瑞嫜	
专业审定人 AUTHORIZED	徐新伟	
项目建筑师 SCHEME CHIEF	王新达	王新达
项目经理 PROJECT CHIEF	徐新伟	
	胡月明	胡月明
项目设计号 DESIGN NO.	S21-CS0090	
建设单位 CLIENT	深圳市海明房地产开发有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	中海观园	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	通用图	

图纸名称 DRAWING TITLE.

总平面图

设计阶段 JOB STAGE	报建图(W)	日期 DATE	20220515
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R1
图号 DRAWING NO.	GW-0101	注:本图未经签字盖章严禁用于施工!	