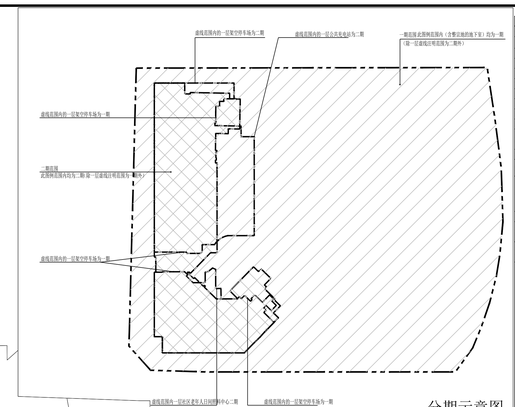
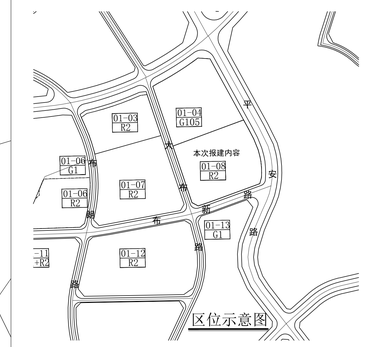


分期示意图



区位示意图

溪山禾玺御府项目主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	溪山禾玺御府		用地单位	深圳金广房地产有限公司	
宗地号	A925-1151		用地位置	深圳市龙华区观澜街道	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积（㎡）	1771.08		总建筑面积（㎡）	173102.47	
容积率/规定容积率	7.0	6.0	计容积率建筑面积（㎡）	124155.92	
地上规定建筑面积（㎡）	107080.00		不计容积率建筑面积（㎡）	48946.55	
地下规定建筑面积（㎡）	0.00		地上核减建筑面积（㎡）	0.00	
地上核增建筑面积（㎡）	17075.92		地下核减建筑面积（㎡）	0.00	
地下核增建筑面积（㎡）	48946.55		建筑覆盖率（一/二级）	39.95%	15.50%
最大层数（地上/地下）（层）	45（地上）/3（地下）		建筑基底面积（一/二级）（㎡）	7077.17	2745.84
绿化覆盖率	40.01%		机动车停车位（地上/地下）（辆）	1437（202/1235）	
绿地面积/折算绿地面积（㎡）	1114.00	5974.24	其中 一般车位	963	辆
			其中 充电车位	443	辆 3-30%，同时100%预留充电桩建设实施条件
			其中 无障碍车位	31	辆
社区体育活动场地（㎡）	1500.00		自行车停车位（地上/地下）（辆）	512（512/0）	其中电动自行车360辆，电动自行车充电位154辆，占建筑物配建自行车停车位的比例30.07%
总户数（户）	1170		非机动车位的占地面积（㎡）	672.00	

其它：根据《建设用地规划许可证》规划要点，01-07与01-08地块之间的停车位统筹配置。

三、总地块建筑面积分配					建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 173102.47	计容积率建筑面积（㎡） 124155.92	计规定容积率建筑面积（㎡） 107080.00	地上规定建筑面积（㎡） 107080.00		住宅	97165.00	0.00	107080.00
					商业	50.00	0.00	
					物业服务用房	215.00	0.00	
					社区健康服务中心	2000.00	0.00	
					社区老年人日间照料中心	2000.00	0.00	
					社区级公共配套用房	2750.00	0.00	
					公共充电站	1100.00	0.00	
					社区管理用房	600.00	0.00	
					邮政所	300.00	0.00	
					社区警务室	100.00	0.00	
					受电房务站	800.00	0.00	
			地下规定建筑面积（㎡） 0.00			0.00		
		地上核减建筑面积（㎡） 17075.92			消防避难空间	5166.18		17075.92
					架空停车场	8870.10		
					架空休闲	1732.23		
					架空绿化	13.69		
					屋顶楼电梯间及机房	529.21		
					穿越非住宅楼层的核心筒	629.10		
					社区体育活动场地及其专用交通空间	70.61		
					垃圾收集房（间）	64.80		
	不计容积率建筑面积（㎡） 48946.55	地下核减建筑面积（㎡） 48946.55			共用停车库	44014.89		48946.55
					公用设备用房	4871.20		
					垃圾收集房（间）	60.46		

溪山禾玺御府（二期）主要技术经济指标表

总建筑面积					49513.68
栋数	1	栋	计容积率建筑面积（㎡）		49358.09
地上规定建筑面积	46238.67	㎡	不计容积率建筑面积（㎡）		0.00
地上核增建筑面积（㎡）	3119.42	㎡	地上核减建筑面积（㎡）		0.00
地下核增建筑面积（㎡）	155.59	㎡	地下核减建筑面积（㎡）		0.00
社区体育活动场地	0.00	㎡	机动车停车位（地上/地下）（辆）		0
最大层数（地上/地下）	44（地上）/0（地下）	层	其中 一般车位	0	辆
			其中 充电车位	0	辆
			其中 无障碍车位	0	辆
建筑基底面积（一/二级）（㎡）	3926.94	1050.04	自行车停车位（地上/地下）（辆）		33（33/0） 电动自行车位33辆，均为充电车位
建筑覆盖率（一/二级）	39.95%	15.50%	绿地面积/折算绿地面积（㎡）	0.00	773.00
总户数	462	户	非机动车位的占地面积（㎡）		52.80

二期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积（㎡） 规定	核减	合计
总建筑面积（㎡） 49513.68	计容积率建筑面积（㎡） 49358.09	计规定容积率建筑面积（㎡） 46238.67	地上规定建筑面积（㎡） 46238.67	住宅	38938.67	0.00	46238.67
				商业	50.00	0.00	
				社区老年人日间照料中心	2000.00	0.00	
				社区级公共配套用房	2750.00	0.00	
				公共充电站	1100.00	0.00	
				社区管理用房	600.00	0.00	
				受电房务站	800.00	0.00	
			地下规定建筑面积（㎡） 0.00		0.00		
		地上核增建筑面积（㎡） 3119.42		消防避难空间	2092.09		3119.42
				架空停车场	184.55		
				架空休闲	357.68		
				屋顶楼电梯间及机房	203.93		
				穿越非住宅楼层的核心筒	280.97		
	不计容积率建筑面积（㎡） 155.59	地下核增建筑面积（㎡） 155.59		共用停车库	155.59		155.59

说 明

1. 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》、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
2. 本项目通过日照分析，宗地内每套住宅至少一间居室日照满足大寒日不少于1小时的日照标准，社区老年人日间照料中心满足冬至日2小时日照要求。鉴建项目建成后，对周边台法日照需求建筑存在影响，但仍满足冬至日3小时的日照需求，宗地周围已建、在建或已通过方案设计经核查特建的日照需求建筑等也符合相关日照标准要求，日照分析结论满足《深圳市建筑设计规则》要求。
3. 社区公配包括(便民服务站、社区管理用房、社区级公共配套用房、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、社区警务室、公共充电站)，物业产权属于龙华区政府，由龙华区相关部门代表龙华政府实行业主、分类管理。
4. 本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。
5. 本项目应按规定占用路口开设手扶、机动车出入口以路口开设许可为准。本图路口开设有关情况仅为示意。
6. 图中尺寸以米为单位。
7. 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。
8. 建筑物定位方轴线交点坐标为定位。
9. 图中所注尺寸均为建筑外墙面、路缘石内缘、公共灯线等间距。
10. 图中广系示建筑物地上层数。
11. 图中室外绿化、花池、坛池、广场等均为示意，具体详景观设计。
12. 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。
13. 图中宗地面积大于0.7m逆界处，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
14. 保证社区体育活动场地面积、位置和功能等不变，具体形成详景观设计。
15. 绿化覆盖率满足相关规范要求，景观铺装进界限上位为示意，详见专业公司二次设计。
16. 遮挡图纸未表述管线路由，具体详设备专业图纸。
17. 外立面幕墙仅表达分格及立面效果示意，具体详幕墙公司深化设计。

图 例

	河道蓝线		现状建筑
	用地红线		新建建筑
	一级建筑退线	① ④	建筑轴号
	二级建筑退线		水景
	地下室轮廓线		体育活动场地
	分期线		非机动车停车位
	机动车道		非机动车充电停车位
	带栏杆挡墙		植草砖铺装
●●●	垃圾收集点	老	社区老年人日间照料中心（2000㎡）（位于一层、二层）
	消防登高场地	能	邮政所（300㎡）（位于一层）
	屋顶绿化	警	社区警务室（100㎡）（位于一层）
	地面绿化	公	公共充电站（1100㎡）（位于一层）
管	管理服务站（800㎡）（位于一层、二层、三层）	社2	社区管理用房（600㎡）（位于一层、二层）
社1	社区日间照料（2000㎡）（位于一层、二层）	社3	社区大数据用房（270㎡）（位于一层、二层、三层）

总平面图 1:500

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.

国家甲级工程设计资质号：A148028115 Firm2:A148028115
深圳市建筑设计行业协会：（建）字第0200001号 Firm1:(建)字第0200001号
国家甲级建筑装饰设计证书号：（建）装饰字（2012）第0200 Firm3:(建)装饰字（2012）第0200
National Planning Design Certificate License No:Grade Firm2:(建)0200
http://www.zbdw.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	陈坤	陈坤
校对人 CHECKED	黄雄斌	黄雄斌
专业负责人 CHIEF	李鹏程	李鹏程
专业审核人 APPROVED	赵颖	赵颖
专业审定人 AUTHORIZED	温晨阳	温晨阳
项目建筑师 SCHEME CHIEF	吕功云	吕功云
项目负责人 SCHEME CHIEF	赵颖	赵颖
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	黄勇	黄勇
项目设计号 DESIGN NO.	S22-CM0003	
建设单位 CLIENT	深圳金广房地产有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	溪山禾玺御府（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	2025.04
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV. NO.	R0
图号 DRAWING NO.	GW-0001	目录序号 NUMBER	

警示及说明 WARNING AND NOTES:

1. 本图纸属筑博设计股份有限公司所有，请勿、勿传或转载本文件内容资料。
This drawing belongs to Zhubo Design Co., Ltd. Please do not distribute or reproduce this drawing or any portion of any contents in this document.
2. 本图纸图章只供该项目使用，未经设计单位同意不得用作其他项目或进行修改，未经同意不得转载，请勿传阅。
Copyright (c) Zhubo Design Co., Ltd. Please do not distribute or reproduce this drawing or any portion of any contents in this document.
3. 不同版图纸（含CAD文件）最新以上一版本为准，如有疑问请及时沟通。
In case of conflict, the latest version of drawings (including CAD files) shall prevail and approval and authorization be obtained.