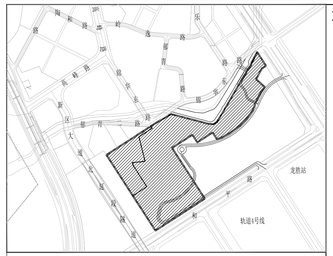
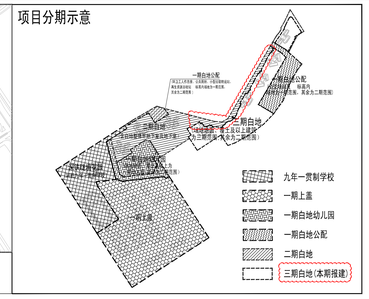
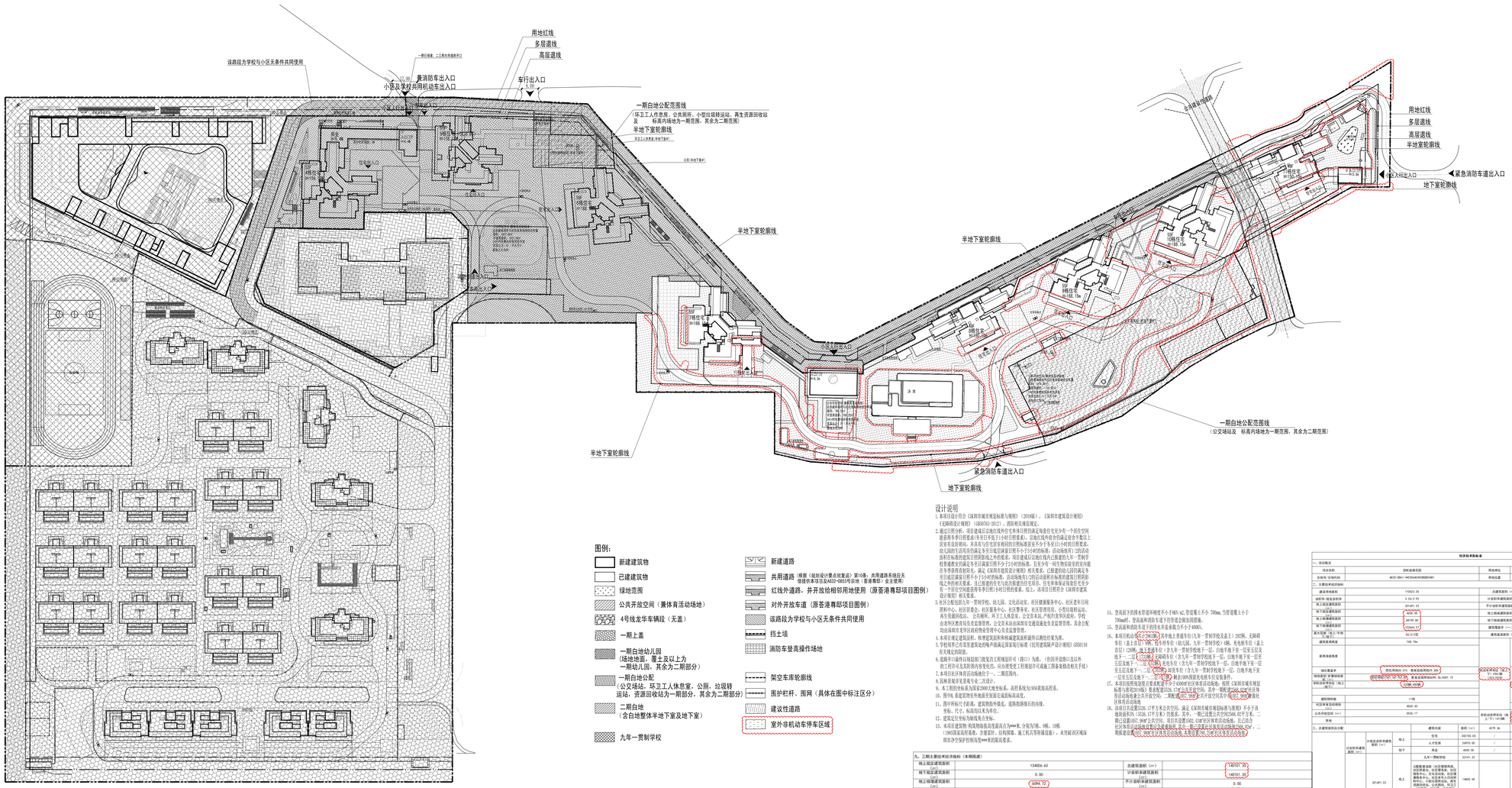


区位图





屋面总平面图1:800

图例：

- 新建建筑物
- 已建建筑物
- 绿地范围
- 公共开放空间（兼体育活动场地）
- 4号线龙华车辆段（无盖）
- 一期上盖
- 一期白地幼儿园（场地地面，覆土及以上为一期幼儿园，其余为二期部分）
- 一期白地公配（公交场站、环卫工人休息室、公厕，垃圾转运站，资源回收站为一期部分，其余为二期部分）
- 二期白地（含白地整体半地下室及地下室）
- 九年一贯制学校
- 新建道路
- 共用道路（根据《龙华区分区规划》第10条：共用道路系统位于 坡度在本页及A2区-06D3等区域（坡度等级）处主要道）
- 红线外道路，并开放给相邻用地使用（原荟港尊享项目图例）
- 对外开放车道（原荟港尊享项目图例）
- 该路段为学校与小区无条件共同使用
- 挡土墙
- 消防车登高操作场地
- 架空车库轮廓线
- 围护栏杆、围网（具体在图中标注区分）
- 建议性道路
- 室外非机动车停车区域

设计说明

1.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规范》（2016版）、《深圳市建筑设计规范》（无障碍设计规范）（SBD30-2012）、消防相关规范规定。

2.通过日照分析，项目建成后应被住宅和住宅单体日照的满足每套住宅至少有一个房间空间能获得冬至日满足4小时日照要求；冬至日有至少4时日照要求。公寓应保证每个公寓应能全个冬至日正面室有良好朝向，并具有与住宅室有相同的日照标准要求不少于冬至日4小时的日照要求。幼儿园的主活动室的满足冬至日应能满足日照不小于3小时的标准。活动场地有1/2的活动面积应标准的建筑日照阴影或之外的要求。项目建成后动地区内应不被建筑与第一期学校教学楼遮挡室内满足冬至日满足日照不少于2小时的标准，且至少有一间生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。满足《深圳市住宅设计规范》的不要求，已满足的应以满足的满足冬至日或应满足日照不小于3小时的标准，活动场地有1/2的活动面积应标准的建筑日照阴影或之外的相关要求，且已保证的住宅与其应保证的住宅间距，住宅单体保证有部分住宅至少有一个房间空间能获得冬季日照4小时日照要求。以上，应满足日照符合《深圳市建筑设计规范》的无要求。

3.社区公配包括九年一贯制学校、幼儿园、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年日间照料中心、社区党委会、社区服务中心、社区警务室、社区管理用房、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人休息室、公交首末站、户外打击受害区政府、学校由龙华区教育局负责监督管理，公交首末站由深圳市交通运输龙华区监督管理，其余公配由深圳市龙华区政府物业管理中心负责监督管理。

4.本用目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以最终应以龙为准。

5.学校用地已经发现建筑安全隐患，应由学校牵头组织编制安全隐患整改报告（应满足《深圳市建筑设计规范》（SBD30-2014）有关规定的隔离）。

6.道路开口新作以规划部门批复的工程规划许可（即口）为准，（但按市道路口及以外的工程许可文件的等内容为准，应由建设工程规划许可或施工图备案稿内容为准）

7.本用目社区体育活动场地位于一、二期范围内。

8.园林景观详见景观专业二次设计。

9.本工程控制标准为国家2001版规范标准，高层系统为100米高高度系。

10.图例、图纸、建筑物等仅外观表现原则，建筑物外墙色、遮阳设施等仅作指导。

11.图中所标尺寸表示：建筑物外墙线、道路路缘线之内尺寸。

12.建筑定位等详细内容见分图。

13.本用目建筑物：四周围绕的高度高度高点为999米，分别为2栋、9栋、10栋（100米以上高度标准，含建筑柱、结构围墙、施工机具等附属设施）。未突破深圳《城区周围山字型保护带相关要求》的限高要求。

14.登高面不得遮挡消防设施，应满足《深圳市建筑设计规范》（无障碍设计规范）（SBD30-2012）、消防相关规范规定。

15.登高面和消防车道不得设置水景系统与不小于800MX。登道宽不不小 700mm，当管道覆上小于700mm时，登高面和消防车道不得管道设施加固措施。

16.登高面和消防车道下面埋设水景系统与不小于800MX。

17.本用目机动车位：（1）住宅：共有地上普通车位（九年一贯制学校1栋、充电桩车位（地上层）120辆。地下普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）2218辆。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（2）公寓：共有地上普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（3）商业：共有地上普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（4）公交首末站：共有地上普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（5）社区：共有地上普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（6）学校：共有地上普通车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。充电桩车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。

18.本用目自行车位：（1）住宅：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（2）公寓：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（3）商业：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（4）公交首末站：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（5）社区：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。（6）学校：共有地上自行车位（含九年一贯制学校地下一层、白地半地下室一层至地下室）。

九、三期主要技术经济指标（本期报建）

地上规定建筑面积（㎡）	134006.63			总建筑面积（㎡）	142721.35		
地下规定建筑面积（㎡）	0.00			计容积率建筑面积（㎡）	140101.35		
地上核增建筑面积（㎡）	6294.72			不计容积率建筑面积（㎡）	0.00		
建筑基准面积（三期）（㎡）	2799.99/2799.99			绿化覆盖率	30.8%		
建筑覆盖率（一/二期）	2.99%/2.99%			绿地面积（容积率核算面积）（㎡）	9618.78/7621.49/753.80		
地下核增建筑面积	0.00			地上核减建筑面积（㎡）	0		
最大层高（地上/半地下/地下）（三期）	55/5/2层			地下核减建筑面积（㎡）	0		
建筑最高高度（三期）	148.15m			机动车停车位（地上/下）0辆	地下0辆	无障碍车位（白地半地下室一层及五层及地下一 二层）	0辆
最高海拔高度（三期）	0					普通车位（白地半地下室一层及五层及地下一 二层）	0辆
非机动车停车位（地上/地下）	0					充电桩停车位（白地半地下室一层及五层及地下一 二层）	0辆
建筑物数量	0栋					别墅车位（白地半地下室一层及五层及地下一 二层）	0辆
社区体育活动场地（㎡）	0			非机动车停车位（地上/下）0辆	地上非机动车位		0辆
公共开放空间（㎡）	0				地下非机动车位		0辆
其他							

十、三期建筑面积及分配（本期报建）

				建筑面积				建筑面积		
					住宅	规定	核减	备注	合计
计容积率建筑面积（㎡）	140101.35	计容积率建筑面积（㎡）	134006.63	地上核增建筑面积（㎡）		134006.63			134006.63
						0			0
			6294.72		架空绿化体闲（含首层、二层、避难层）消防避难空间	4893.39 1113.33			
不计容积率建筑面积（㎡）	0.00	地下核增建筑面积（㎡）	0.00		共用停车库（白地半地下室一层及五层及地下一二层）	0.00			
					公共设备用房（白地半地下室一层及五层及地下一 二层）	0.00			
					架空绿化体闲（白地半地下室）	0.00			
					城市公共通道	0.00			

十一、三期设计主要分栋指标（本期报建）

栋号	高度	层数（地上/地下）	建筑功能	建筑面积（㎡）	核减面积	核增功能	核增面积
7栋	168.15	55F	住宅	31186.84	/	架空绿化体闲	1009.93
						消防避难空间	232.73
8栋	150.15	49F	住宅	21302.54	/	架空绿化体闲	958.16
						消防避难空间	204.56
9栋	168.15	55F	住宅	29225.01	/	架空绿化体闲	947.63
						消防避难空间	242.56
10栋	168.15	55F	住宅	31305.50	/	架空绿化体闲	1149.29
						消防避难空间	256.54
11栋	150.15	49F	住宅	20986.14	/	架空绿化体闲	936.38
						消防避难空间	203.78
合计				134006.63	/		6094.72

版本记录 REVISION NO.	日 期 DATE	说 明 NOTES

索引图KEY PLAN

备注NOTES

广州瀚華建築設計有限公司
GUANGZHOU HANWA ARCHITECTS&ENGINEERS CO., LTD
建筑行业（建筑工程）甲级
证書編號：A144014929

会签栏COUNTER SIGNATURE

方 案 SCHEME		给 排 水 PLUMBING	
建 筑 ARCHITECTURAL		电 气 ELECTRICAL	
结 构 STRUCTURE		暖 通 HVAC	
园 景 LANDSCAPE			

签署栏SIGNATURE

审 定 APPROVED BY	张琪良	
审 核 REVIEWED BY	梁文锋	
项目负责 PROJECT CHIEF	张琪良	
方案负责 SCHEME CHIEF	陈成境	
机电负责 MEP CHIEF	车智斌	
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	陈成境 陈芝锋	
校 对 CHECKED BY	周 珂	
设 计 DESIGNED BY	欧阳剑明	
制 图 DRAWN BY	欧阳剑明	

建设单位 CLIENT 深圳市地铁集团有限公司

工程名称 PROJECT 深铁珑璟花园

分项工程 PROJECT SUB 三期

工程编号 PROJECT NO. 2021设017 专 业 DISCIPLINE 建筑

图纸比例 SCALE 1:800 设计阶段 STAGE 报建

图纸名称 DRAWING TITLE 屋面总平面图

图 号 DRAWING NO. JZS-01(修1) 版 本 VERSION NO. V2.0

出图日期 DATE 2025.09 归档记录 ARCHIVE R

本图纸经设计单位许可后方可用于施工

THIS DRAWING MUST BE APPROVED BY THE ADMINISTRATIVE LICENSE FOR CONSTRUCTION