北
龟山儿童公园
光明区理创实验学校（待改扩建）
龟山东路(现状支路)
龟松路(规划支路)
龟竹路(现状支路)
马田路(改造次干路)
通兴路(规划次干路)
规划普通工业用地
华润九里花园
规划公园绿地
公园绿地
公交站停靠站
1F H=4.90m 托育服务中心
4F H=16.35m 3栋 18班幼儿园
幼儿园用地面积 5400.00m²
H=9.75m 商业 2F

屋顶总平面图 1:300

观璟悦府主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	观璟悦府		用地单位	深圳市马田根竹园股份合作公司 深圳市鸿海华投资发展有限公司	
宗地号/宗地代码	A629-1346		用地位置	光明区马田街道根竹园社区通兴路与马田路交叉口西北侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	19787.45	㎡	总建筑面积	181043	㎡
容积率/规定容积率	6.65/5.90		计容积率建筑面积	131593	㎡
地上规定建筑面积	116983	㎡	不计容积率建筑面积	49450	㎡
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡
地上核增建筑面积	14610	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	49450	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	45/16.2	%
最大层数（地上/下）	49/3	层	建筑基底面积（一级/二级）	8904/3200	㎡
建筑最高高度	149.95	m	机动车停车位（地上/地下）	1304(56/1248)；其中充电车位393辆，占比30%	
绿化覆盖率	35	%	非机动车停车位（地上/地下	913（563/350）	辆
绿地面积/折算绿地面积	630 / 6296	㎡	住宅户数	1076	户
其他					

三、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（㎡） 181043	计容积率建筑面积（㎡） 131593	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上规定建筑面积（㎡）	住宅	102579	0	102579
				物业服务用房	234	0	234
				业主委员会办公用房	20	0	20
				商业	6000	0	6000
		116983	116983	18班幼儿园（用地面积5400)	7400	0	7400
				托育服务中心	750	0	750
		地上核增建筑面积（㎡） 14610		架空公共空间	600	0	600
				架空停车场	2280	0	2280
				消防避难层	5200	0	5200
				架空绿化休闲	3950	0	3950
				风雨连廊	390	0	390
				社区体育活动场地专用交通空间	70	0	70
				屋面楼电梯间及机房	950	0	950
				变配电房	830	0	830
				穿越非住宅楼层的核心筒	340	0	340
	不计容建筑面积（㎡） 49450	地下核增建筑面积（㎡） 49450		共用停车库	43720	0	43720
				公用设备用房	5360	0	5360
				出地面的公共交通、风井	370	0	370

说　明

1.本图依据项目规划要点批复表、设计任务书、方案设计文件、甲方提供用地红线、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1985年国家高程基准。
3.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
4.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。
5.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。
6.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑规划高度。
7.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
8.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。
9.建筑物的定位坐标为建筑物的轴线交叉点坐标。
10.建筑及结构预留景观二次深化设计的位置与荷载。
11.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》、消防相关规范的相关规定。
12.本项目场地无障碍设计应满足现行《无障碍设计规范》《建筑与市政工程无障碍通用规范》相关要求，具体详景观设计。
13.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准（但因开设路口涉及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
14.本项目规定建筑面积、核增建筑面积以及核减建筑面积最终以测绘结果为准。

图　例

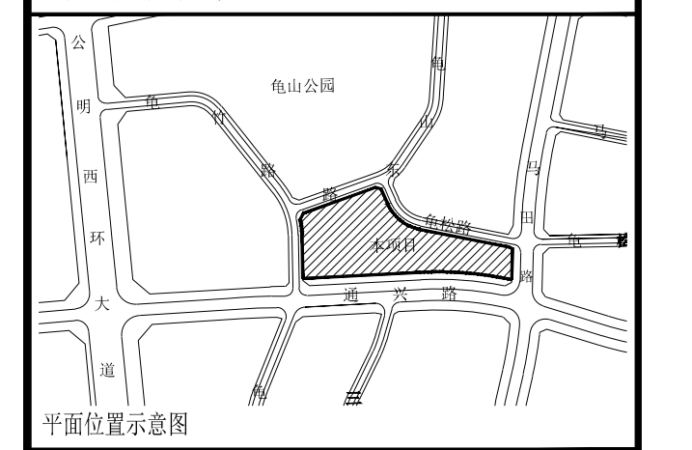
— — —	用地红线	▭	新建建筑
—— - ——	一级建筑退线	XX.XX ▽(XX.XX)	绝对标高 ▽ 相对标高
——‴——	二级建筑退线	H=XX.XX Hx=XX.XX	规划高度 消防高度
— — — —	地下室轮廓线	XX.XX ●	道路标高
═	机动车道	XX.XX ▼	场地标高
▨	公共开放空间	X.XX% XX.XX	坡度 坡长
▨	体育活动场地	▬ ▬ ▬	挡土墙
▨	社区儿童游戏场地	▬	成品减速带
▨	托育服务中心室外活动场地	▥	自行车位
▨	托育服务中心	▥	电动自行车位
▨	消防登高场地		

人防工程设计自审小组专用章

防火设计自审小组专用章

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	秦晶	秦
审　核 Checked	李勇	李勇
项目负责 Project Principal	彭林，贺杰	彭林 贺杰
专业负责 Special Field in Charge	赵卫国	赵卫国
校　对 Design Checked	李德真	李德真
设　计 Design	赵卫国	赵卫国
绘　图 Drawn	赵卫国	

建设单位 Client
深圳市马田根竹园股份合作公司，深圳市鸿海华投资发展有限公司

工程名称 Project Title
观璟悦府

子项名称 Sub-Title
总图

图纸名称 Drawing title
屋顶总平面图

子项号 Sub-title NO.	图号 DWG.NO.	人防图号 Air DEF.DWG.NO.
Z	ZS-001	
图别 DWG.Style	版号 Rev.	日期 Date
总施	A	2026.4.30
工程编号 Design NO.	GC250783	比例 Scale 1:300

CAPOL 華陽國際

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