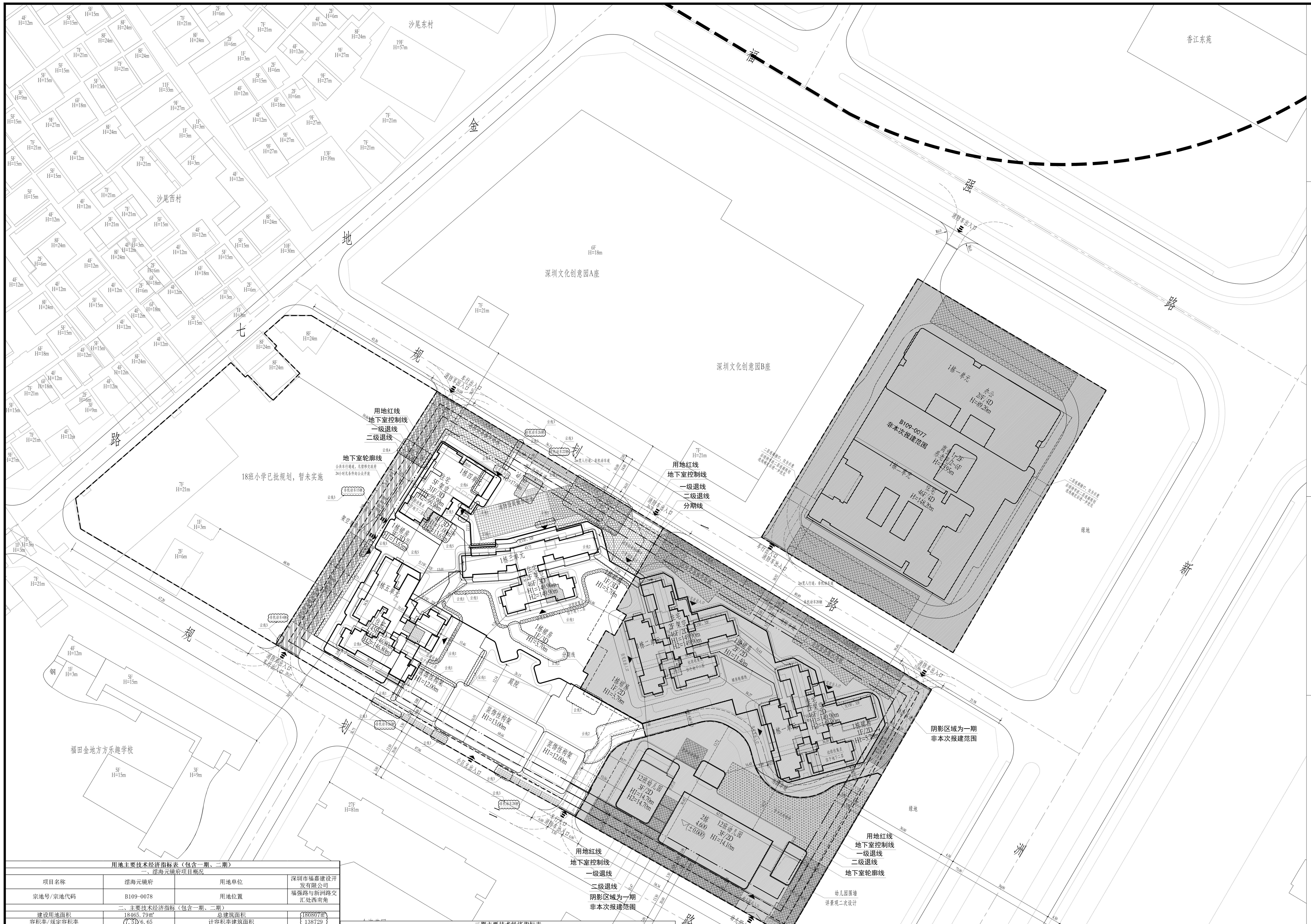
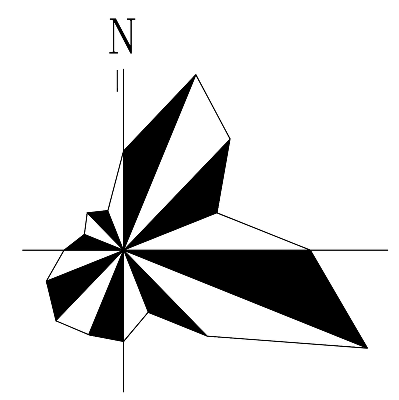


屋顶总平面图(二期) 1:500



说明:

1.本图依据甲方提供用地红线、地形图及市政道路等等资料进行设计。

2.图中坐标为2000大地坐标系，高程为1985年国家高程系。

3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为4.60米。

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.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。

7.图中F表示建筑物地上层数，D表示地下层数，H1表示建筑规划高度，H2表示消防高度。

8.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。

9.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。

10.建筑物的定位坐标为建筑物的轴线交叉点坐标。

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0.5m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。

13.建筑及结构预留景观二次深化设计的位置与荷载。

14.围墙由景观负责，若挡墙与围墙重叠时应结合围墙设计。所有1.5米至5米挡墙详结构设计，低于1.5米详景观设计。

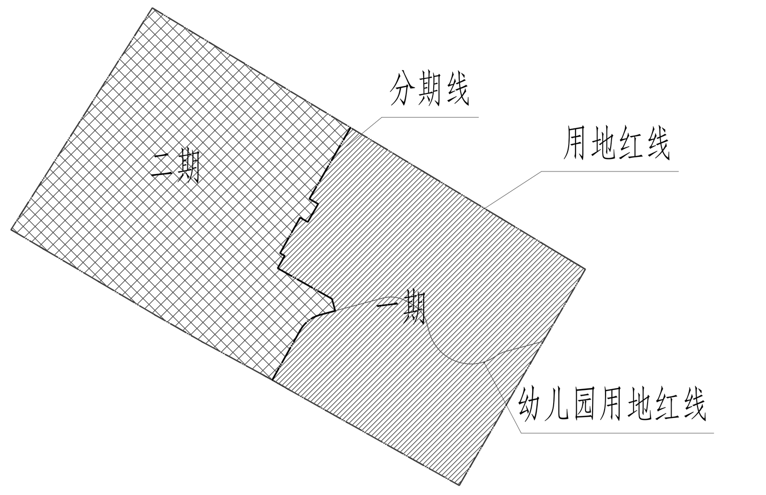
15.室外场所的硬质地面铺装应有防滑处理，尽量不用光面材料；必须采用时，需控制光面材料的尺寸和使用部位，避免人员摔滑。坡度大于2%的场地不应使用光面材料。

16.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。

17.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。

18.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）。

19.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。



分期示意图

工程方案设计出图专用章
资质证书号:A131A01681
有效期至2029年06月25日止
上海天华建筑设计有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名: 吴 旭
注册号: 3100211-003
有效期: 至2026年11月17日

用地主要技术经济指标表（包含一期、二期）

一、澐海元镜府项目概况

项目名称	澐海元镜府	用地单位	深圳市福嘉建设开发有限公司
宗地号/宗地代码	B109-0078	用地位置	福强路与新洲路交汇处西南角

二、主要技术经济指标（包含一期、二期）

建设用地面积	18465.79㎡	总建筑面积	180807㎡
容积率/规定容积率	7.51/6.65	计容积率建筑面积	138729
地上规定建筑面积	122740㎡	不计容积率建筑面积	42078㎡
地下规定建筑面积	/	地上核减建筑面积	/
地上核增建筑面积	15989㎡	地下核减建筑面积	/
地下核增建筑面积	42078㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	49.36%/17.41%
最大层数（地上/地下）	46/3	建筑基底面积	9232㎡
建筑最高高度	149.90m	机动车停车位（地上/地下）	30/1004
绿化覆盖率	30.02%	自行车停车位（地上/地下）	182/322
绿地面积/折算绿地面积	340.95㎡/5202.48㎡		
其他	1.02地块西侧设置一条南北向的公共车行通道，宽度不小于7米，建成后产权无偿移交政府，需24小时无条件向公众开放；2.北侧设置2米宽人行通道；3.社区儿童游戏场地900㎡；4.在满足消防、地下市政管线敷设、结构安全及相关设计规范的前提下，允许01地块与02地块之间地下空间整体开发。		

三、总建筑面积及分配（包含一期、二期）

				建筑功能		规定(㎡)	核减	合计(㎡)
总建筑面积 180807㎡	计容积率建筑面积 138729㎡	计规定容积率建筑面积 122740㎡	地上 122740㎡	住宅		110790.00	/	110790.00
				其中	住宅	100064.00	/	100064.00
					保障性住房	10460.00	/	10460.00
					物业服务用房	266.00	/	266.00
				12班幼儿园（占地3600㎡）		3200.00	/	3200.00
				社区管理用房		300.00	/	300.00
				社区警务室		200.00	/	200.00
				便民服务站		600.00	/	600.00
				社区菜市场		500.00	/	500.00
				文化活动室		1500.00	/	1500.00
				社区健康服务中心		1400.00	/	1400.00
				长者服务中心(社区老年人日间照料中心)		1000.00	/	1000.00
				社区级公共配套用房		2550.00	/	2550.00
				其中	社区党群服务中心	1950.00	/	1950.00
					托育机构	600.00	/	600.00
				小型消防站		650.00	/	650.00
				单元机房		50.00	/	50.00
			地下	/		/	/	/
		地上核增建筑面积 15989㎡		架空绿化、架空休闲		9505.00		
				架空停车场		1780.00		
				消防避难层、消防避难空间		2617.00		
				风雨连廊		441.00		
				防坠物雨篷下方空间		335.00		
				屋面楼电梯间及机房		983.00		
				变配电房(幼儿园)		43.00		
				穿越非住宅楼层的核心筒		285.00		
	不计容积率建筑面积 42078㎡	地下核增建筑面积 42078㎡		共用停车库		37132.00		
				公用设备用房		4711.00		
				供地下核增空间出地面的公共交通		61.00		
				供地下核增空间出地面的风井		174.00		
住宅户数		784		保障房户数				215

二期主要技术经济指标表

一、02地块项目概况

项目名称	澐海元镜府	用地单位	深圳市福嘉建设开发有限公司
宗地号/宗地代码	B109-0078	用地位置	福强路与新洲路交汇处西南角

二、主要技术经济指标（二期）

建设用地面积	/	总建筑面积	72025㎡
容积率/规定容积率	/	计容积率建筑面积	71797
地上规定建筑面积	62810㎡	不计容积率建筑面积	228㎡
地下规定建筑面积	/	地上核减建筑面积	/
地上核增建筑面积	8987㎡	地下核减建筑面积	/
地下核增建筑面积	228㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	/
最大层数（地上/地下）	46/3	建筑基底面积	/
建筑最高高度	149.90m	机动车停车位（地上/地下）	22/0
绿化覆盖率	/	自行车停车位（地上/地下）	145/0
绿地面积/折算绿地面积	/		
其他	1.02地块西侧设置一条南北向的公共车行通道，宽度不小于7米，建成后产权无偿移交政府，需24小时无条件向公众开放；2.北侧设置2米宽人行通道。		

三、二期建筑面积分配

				建筑功能		规定(㎡)	核减	合计(㎡)
总建筑面积 72025㎡	计容积率建筑面积 71797㎡	计规定容积率建筑面积 62810㎡	地上 62810㎡	住宅		57560.00	/	57560.00
				其中	住宅	46834.00	/	46834.00
					保障性住房	10460.00	/	10460.00
					物业服务用房	266.00	/	266.00
				社区警务室		200.00	/	200.00
				社区菜市场		500.00	/	500.00
				文化活动室		1500.00	/	1500.00
				社区健康服务中心		1400.00	/	1400.00
				长者服务中心(社区老年人日间照料中心)		1000.00	/	1000.00
				小型消防站		650.00	/	650.00
			地下	/		/	/	/
		地上核增建筑面积 8987㎡		架空绿化、架空休闲		5368.00		
				架空停车场		1322.00		
				消防避难层、消防避难空间		1309.00		
				风雨连廊		248.00		
				屋面楼电梯间及机房		455.00		
				穿越非住宅楼层的核心筒		285.00		
	不计容积率建筑面积 228㎡	地下核增建筑面积 228㎡		共用停车库		103.00		
				公用设备用房		0.00		
				供地下核增空间出地面的公共交通		31.00		
				供地下核增空间出地面的风井		94.00		
住宅户数		366		保障房户数				215

图例

图例	说明
—··—	用地红线
- - - -	一级退线 (多层控制线)
- - - -	二级退线 (高层控制线)
—··—	道路红线
—··—	地下室控制线
- - - -	地下室轮廓线
▭	新建建筑物
▭	已建建筑物
▨	消防登高操作场地
R7.0	道路转弯半径
—o—o—	围墙
X=2489143.584 Y=492727.195	定位坐标
5.30 (±0.00)	室内标高 绝对值标高/(正负零)
5.30	市政标高
5.30	室外标高
5.30	设计道路标高
i=0.23 L=21.32	道路 纵向坡度/变坡点长度
◀Ⅱ	基地、车库出入口
◀	建筑出入口

图签

项目名称 Project	澐海元境府(二期)
建设单位 Client	深圳市福嘉建设开发有限公司
例图索引 Legend & Key	

出图记录 Issue Notes

版次 Rev.	日期 Date	设计 Designed by

比例 Scale	1:500

TIANHUA天华

www.thape.com

上海天华建筑设计有限公司
Shanghai TIANHUA Architecture Planning & Engineering Ltd.

中国 上海市 中山西路1800号 兆丰环球大厦27楼
27F, 1800 Zhongshan West Rd. Shanghai 200235,PRC

设计证号 Licence NO. A131A01681

所有施工图蓝图须加盖本公司施工图用图章后为有效施工图

职责	姓名
审定 Authorized	丁纯
审核 Approved by	吴旭
设计总负责 Project director	吴旭
专业负责人 Discipline Responsible	吴旭
校对 Checked by	陈洁
设计 Designed by	高原
制图 Drawn by	高原
会签 Comfirmed by	

建筑 Architecture		强电 Electricity	
结构 Structure		弱电 Telecom	
给排水 WS&D		暖通 HVAC	
燃气 Gas		动力 Dynamics	
室内 Interior		景观 Landscape	

项目编号 Porject No.	TH26004101	设计类别 Category	土建
专业 Discipline	建筑	设计阶段 Status	施工图
设计子项 Project Subdivision	总图		
图纸名称 Drawing Title	屋顶总平面图(二期)		
日期 Date	2026.09		
图纸编号 Drawing No.	Z2-A0201B		