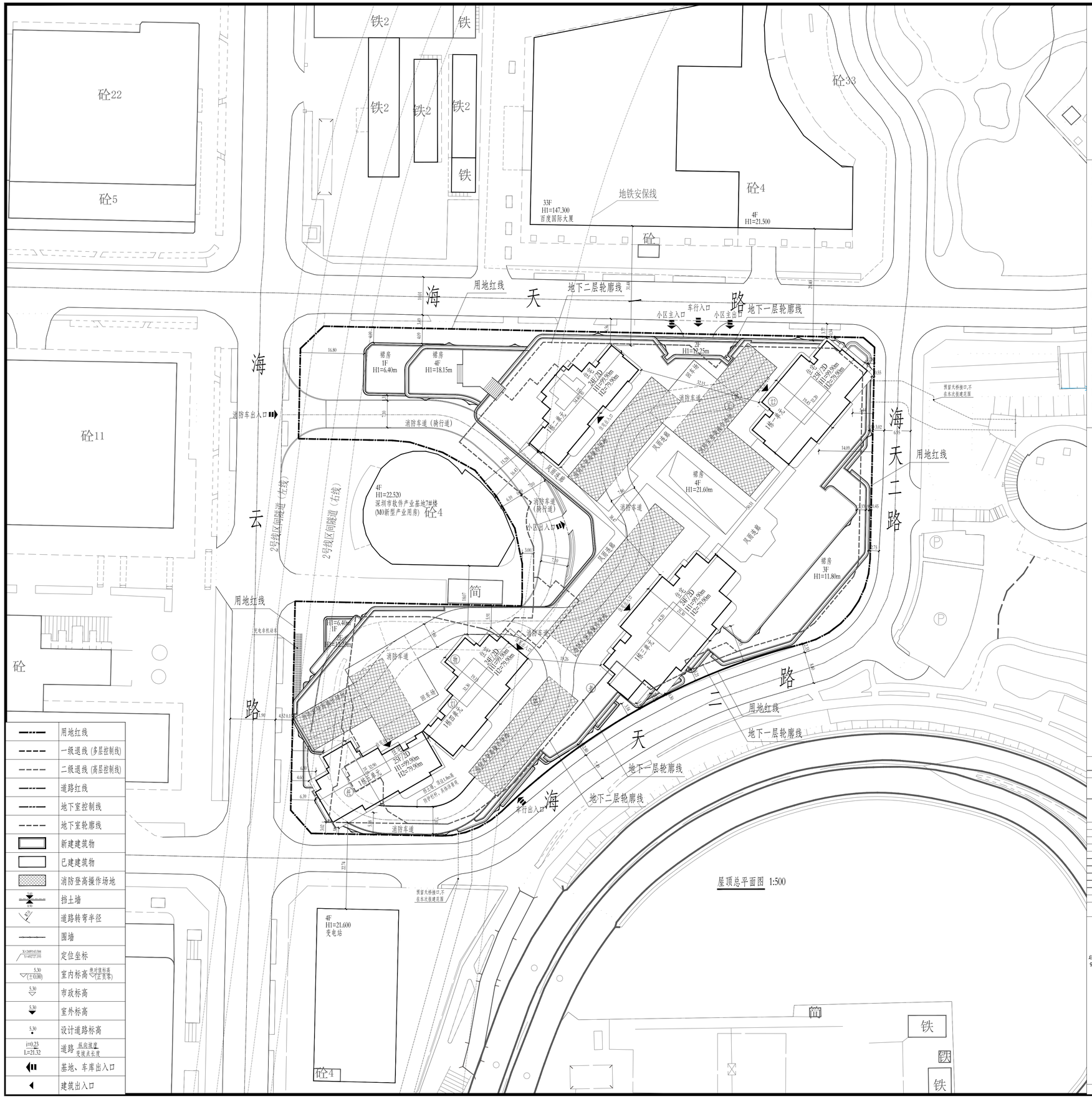
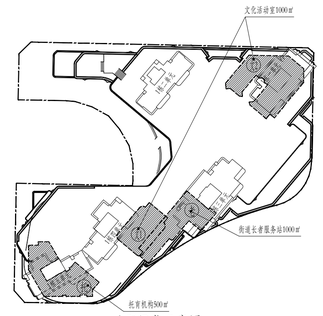


屋顶总平面图 1:500

	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
5.00 / 4.50	挡土墙
R7	道路转弯半径
	围墙
X=26893143.584 Y=14927727.195	定位坐标
5.30 (±0.00)	室内标高（绝对值标高 / 相对值标高）
5.30	市政标高
5.30	室外标高
5.30	设计道路标高
i=0.23 L=21.52	道路（纵向坡度 / 变坡点长度）
	基地、车库出入口
	建筑出入口

1.本图是根据地形图，设计任务书等资料进行设计。
2.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。图中尺寸均以米为单位。
3.图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、用地红线与建筑控制线之间、道路、建筑物外墙面与用地红线之间的距离。
4.本图坐标系统为2000国家坐标系，高程系统为1985国家高程系统。本项目正负零绝对标高6.40。
5.图中所示城市广场，花池，水景，挡土墙，构筑物等均为示意，具体详见景观二次深化设计。
6.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定。
7.通过日照分析，住宅至少一间居室日照满足冬至日不少于1小时（保证每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照）。
8.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。
9.本项目海绵城市年径流总控制率70%。
10.本图中道路开口最终以规划部门批复的路口为准。
11.本项目建筑物一级、二级退线均为零退线。
12.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。

公共配套用房	位置	
老	街道长者服务站	位于1栋三单元一层南侧及一层夹层
文	文化活动室	位于1栋四单元二层及1栋一单元三层西侧
托	托育机构	位于1栋五单元一层西南侧
物	物业服务用房	位于1栋四单元一层
体	社区体育活动场地	位于1栋三单元三层
儿	社区儿童游戏场地	位于1栋二单元二层南侧



用地主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	深湾甲第府	用地单位	深圳市保盈房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	T204-0153	用地位置	深圳市南山区粤海街道海云路和海天二路交叉口东北角

二、主要技术经济指标

建设用地面积	14116.04㎡	总建筑面积	97942.74㎡
容积率/规定容积率	5.52 / 3.76	计容积率建筑面积	77862.33㎡
地上规定建筑面积	53110㎡	不计容积率建筑面积	0㎡
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	24752.33㎡	地下核减建筑面积	0㎡
地下核增建筑面积	20080.41㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	77.8%/20%
最大层数（地上/地下）	25/2	建筑基底面积	10982㎡
建筑最高高度	99.90	机动车停车位（地上/地下）	67/378
绿化覆盖率	30.00%	自行车停车位（地上/地下）	110/0
绿地面积/折算绿地面积	840.45㎡/3405.27㎡		

三、总建筑面积及分配（包含一期、二期）

总建筑面积 97942.7㎡			建筑功能	建筑面积 规定(㎡)	核减	合计(㎡)
计容积率建筑面积 77862.33㎡	计规定容积率建筑面积 53110㎡	地上	住宅	49000.00	/	49000.00
			物业服务用房	110.00	/	110.00
			商业	1500.00	/	1500.00
			街道长者服务中心	1000.00	/	1000.00
			文化活动室	1000.00	/	1000.00
			托育机构	500.00	/	500.00
			架空绿化休闲	9116.01	/	9116.01
			架空公共空间	5288.30	/	5288.30
			社区儿童游戏场地	600.00	/	600.00
			屋面楼电梯间及机房	758.98	/	758.98
			架空车道、坡道	1016.31	/	1016.31
			架空停车场	3781.30	/	3781.30
			城市公共通道	221.10	/	221.10
			社区体育活动场地	2556.62	/	2556.62
			穿越非住宅楼层管线心筒	347.48	/	347.48
			附属公用设施用房	172.17	/	172.17
			风雨连廊	719.97	/	719.97
			垃圾收集间	174.09	/	174.09
	不计容积率建筑面积 20080.41㎡	地下核增建筑面积 20080.41㎡	公用停车库	16713.27	/	16713.27
			公用设备用房	2869.95	/	2869.95
			供地下核增空间出地面的公共交通、风井	497.19	/	497.19
住宅户数	202		保障房户数			0

工程名称 Project	保利南山粤海T204-0153（暂定名）地块项目
建设单位 Client	深圳市保盈房地产开发有限公司

区位示意图

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
深圳市天华建筑设计有限公司 Tian Hua Architecture Planning & Engineering Limited
设计证号 Licence NO. A144013319

所有报建图蓝图须加盖本公司报建图用图章后为有效报建图

审定 Authorized	伍颖梅			
审核 Approved by	尤世德			
设计总负责 Project director	尤世德			
专业负责人 Discipline Responsible	杨阳			
校对 Checked by	杨阳			
设计 Designed by	邝炉金			
制图 Drawn by	邝炉金			
会签 Confirmed by				
建筑 Architecture		强电 Electricity		
结构 Structure		弱电 Telecom		
给排水 W&D		暖通 HVAC		
燃气 Gas		动力 Dynamics		
室内 Interior		景观 Landscape		
项目编号 Project No.	TH26171601	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			
日期 Date	2026.09			
图纸编号 Drawing No.	A0201A			