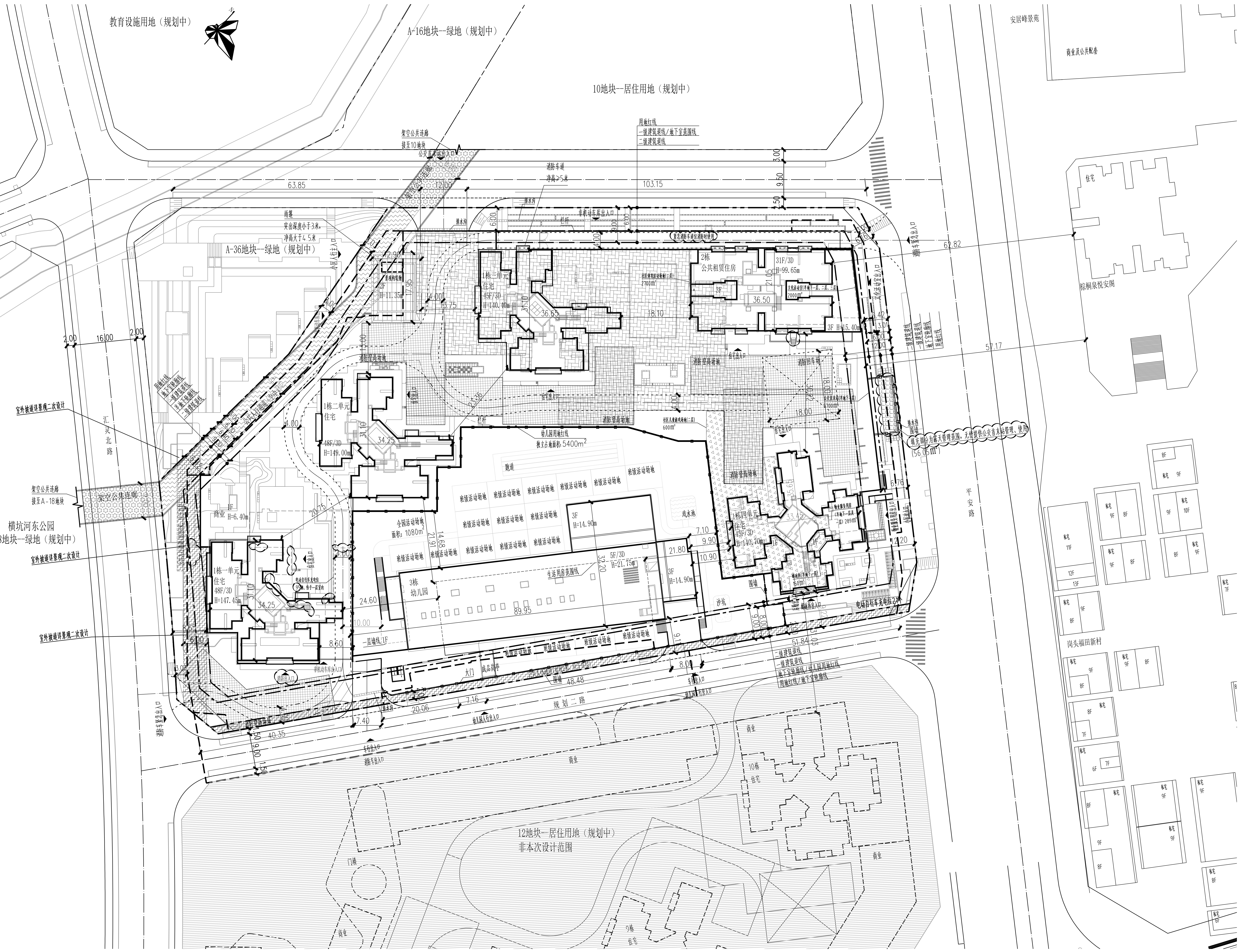
警示及说明 WARNING AND NOTES:

1、本套图纸须签字盖章并经国家有关部门批准方可施工！
This drawing can not be used for construction unless signed and sealed and approved and authorised by government!

2、本套图纸版权归筑博设计股份有限公司所有。如有疑问敬请垂询。
Copyright of this drawing is reserved by zhubo design Co., LTD. Contact us if you have any question.

3、不可按图纸（含CAD文件）量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制文本文件及资料。
Do not scale from drawing(encluding CAD files). All dimensions must be verified on site.NO use,disclosure,dissemination or duplication of any content in this document is allowed without prior consent.


教育设施用地（规划中）
A-16地块—绿地（规划中）
10地块—居住用地（规划中）
安居峰景苑
商业及公共配套
住宅
棕桐泉悦安园
A-36地块—绿地（规划中）
横坑河东公园
A-18地块—绿地（规划中）
架空公共连廊
架空公共连廊 接至A-18地块
架空公共连廊 接至10地块
室外坡道详景观二次设计
汇龙北路
平安路
规划二路
岗头福田新村
12地块—居住用地（规划中）
非本次设计范围
用地红线
一级建筑退线/地下室范围线
二级建筑退线
消防车道 净高>5米
雨篷 突出深度小于3米，净高大于4.5米
1栋一单元 住宅 48F/3D H=147.45m
1栋二单元 住宅 48F/3D H=149.00m
1栋三单元 住宅 45F/3D H=140.40m
1栋四单元 住宅 45F/3D H=140.40m
2栋 公共租赁住房 31F/3D H=99.65m
3F H=15.40m
3栋 幼儿园
3F H=14.90m
5F/3D H=21.75m
3F H=14.90m
商业 3F H=6.40m
幼儿园用地红线 独立占地面积5400m²
跑道
班级活动场地
全园活动场地 面积：1080m²
戏水池
沙坑
围墙
大门
一层轮廓/1F
63.85
103.15
62.82
57.17
89.95
48.48
40.35
20.06
36.50
36.65
18.10
24.60
34.25
16.00

屋顶总平面图 1:500

11地块主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	观城世纪花园	用地单位	深圳市嘉创投资有限公司
宗地号/宗地代码	A916-0583 / 440309403007GB00481	用地位置	龙华区观湖街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积	20630.96	㎡	总建筑面积		190224.27	㎡
容积率/规定容积率	6.75 / 6.30		计容积率建筑面积		139358.43	㎡
地上规定建筑面积	129120.00	㎡	不计容积率建筑面积		50865.84	㎡
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	10238.43	㎡	地下核减建筑面积		0.00	㎡
地下核增建筑面积	50865.84	㎡	建筑覆盖率(一/二级)		57.90 / 16.00	%
最大层数（地上/下）	48 / 3（含一层半地下室）	层	建筑基底面积(一/二级)		11945.35 / 3300.95	㎡
建筑最高高度	149.00	m	机动车停车位（地上/下）		0 / 1209	辆
绿化覆盖率	35.01	%	其中	充电桩车位（地上/下）	0 / 363	辆
绿地面积/折算绿地面积	991.43 / 6231.47	㎡		无障碍车位（地上/下）	0 / 25	辆
				微型车位（地上/下）	0 / 110	辆
			非机动车停车位（地上/下）		388 / 70	辆
			其中	充电桩车位（地上/下）	116（其中，统筹给08地块25个） / 0	辆

三、本期建筑面积及分配

				建筑功能		建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 190224.27 ㎡	计容积率建筑面积 139358.43 ㎡	计规定容积率建筑面积 129120.00 ㎡	地上	1、住宅		112320.00	0.00	112320.00
				其中	普通住宅	95291.00	0.00	95291.00
					公共租赁住房	16740.00	0.00	16740.00
					物业服务用房（位于1栋4单元裙房半地下层及一层）	289.00	0.00	289.00
				2、商业（位于裙房一层）		1150.00	0.00	1150.00
				3、公共配套设施		15650.00	0.00	15650.00
				其中	18班幼儿园（占地5400㎡）	7800.00	0.00	7800.00
					社区儿童游戏场地（占地600㎡）（位于1栋4单元二层附近）	0.00	0.00	0.00
					社区体育活动场地（占地2700㎡）（位于1栋3单元二层附近）	0.00	0.00	0.00
					文化活动室（位于2栋裙房半地下层、二层及三层）	2000.00	0.00	2000.00
					邮政所（位于1栋4单元半地下层）	150.00	0.00	150.00
					公交首末站（位于裙房半地下层、一层）	5700.00	0.00	5700.00
			地下	/		0.00	0.00	0.00
		地上核增建筑面积 10238.43 ㎡		1、非机动车库		2400.25		
				2、消防避难空间		2167.13		
				3、架空公共空间		965.03		
				4、架空绿化休闲		4706.02		
	不计容积率建筑面积 50865.84 ㎡	地下核增建筑面积 50865.84 ㎡		1、共用停车库		44444.94		
				其中	机动车库	43948.12		
					非机动车库	496.82		
				2、公用设备用房		6306.53		
				3、架空绿化休闲		114.37		

四、本期住宅户型比例

四、本期住宅户型比例	总量			户型套内建筑面积＜90㎡（户型套内建筑面积小于90平米户数-公共租赁住房户数）		占总量比例
户数	1285	户	（其中公共租赁住房224户）	1061	户	100%
建筑面积	112031.00	㎡	（其中公共租赁住房16740㎡）	95291.00	㎡	100%
占总量比例计算规则	占总量比例=（户型套内建筑面积小于90平米户数-公共租赁住房户数）/（总户数-公共租赁住房户数）*100%=（1285-224）/（1285-224）*100%					

五、备注	1、公交首末站的露天管理范围面积为56.05㎡，归公交首末站管理使用

说　明

1.本图依据项目计任务书、方案设计文件、甲方提供地形图及市政道路等资料进行设计。
2.图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
3.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。
4.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。
5.图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑高度。
6.图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7.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。
8.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
9.图中场地高差大于0.7m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。
10.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
11.雨篷突出一级建筑退线部分，净高≥4.5米，突出深度不大于3米，满足相关规范要求。
12.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。
13.日照分析结论：根据日照软件计算，住宅均满足大寒日1小时日照要求。
14.社区公配包括18班幼儿园、邮政所、公交首末站、文化活动室、社区儿童游戏场地、社区体育活动场地，物业产权属于龙华区政府，由深圳市龙华区政府物业管理中心代表龙华政府实行分级、分类管理。
15.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 。
16.非机动车充电设施在观城第一期城市更新项目(二期)整体范围内统筹。

图　例

— - - —	用地红线	▨	非本期设计范围
—— - ——	一级建筑退线	☐	现状建筑
—— ''' ——	二级建筑退线	■	新建建筑
— — —	地下室轮廓线	⬚	规划建筑
═ · ═	机动车道	▩	社区体育活动场地
—□—□—	围墙	▽	社区儿童游戏场地
H=15.00m	建筑高度	✡	架空公共连廊
		≈	公共人行通道

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.

国家甲级工程设计证书号： A144018415
National Architectural Design Licence No(Grade First):A144018415
国家甲级规划设计证书号：[建]城规编（141198）
National Planning Design Certification Licence No(Grade First):141198
http://www.zhubo.com

合作设计单位 CO-DESIGNER

设计总负责人 CHIEF ARCHITECT

修订 AMENDMENT/ISSUE REGISTER

版修号 REV.NO.	修改内容摘要 DESCRIPTION	修改日期 DATE

修改信息 CHANGE INFORMATION

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			

平面示意图 KEY PLAN

设计人 DESIGNED	杨婷婷	杨婷婷
校对人 CHECKED	周阳	周阳
专业负责人 CHIEF	杨婷婷	杨婷婷
专业审核人 APPROVED	张汉君	张汉君
专业审定人 AUTHORIZED	钟锦招	
项目建筑师 SCHEME CHIEF	黄凯熙	黄凯熙
项目负责人 SCHEME CHIEF	钟锦招	
执行项目经理 PROJECT EXECUTIVE CHIEF	吴东荣	吴东荣
项目设计号 DESIGN NO.	S21-ZB0001-11	
建设单位 CLIENT	深圳市嘉创投资有限公司	
项目名称 PROJECT NAME	观城世纪花园	
子项名称 SUB-PROJECT NAME	总图	

图纸名称 DRAWING TITLE.

屋顶总平面图

设计阶段 JOB STAGE	施工图(W)	日期 DATE	20240412
专业 DISCIPLINE	总图(G)	版修号 REV.NO.	修1
图号 DRAWING NO.	GW-0001	目录序号 NUMBER	