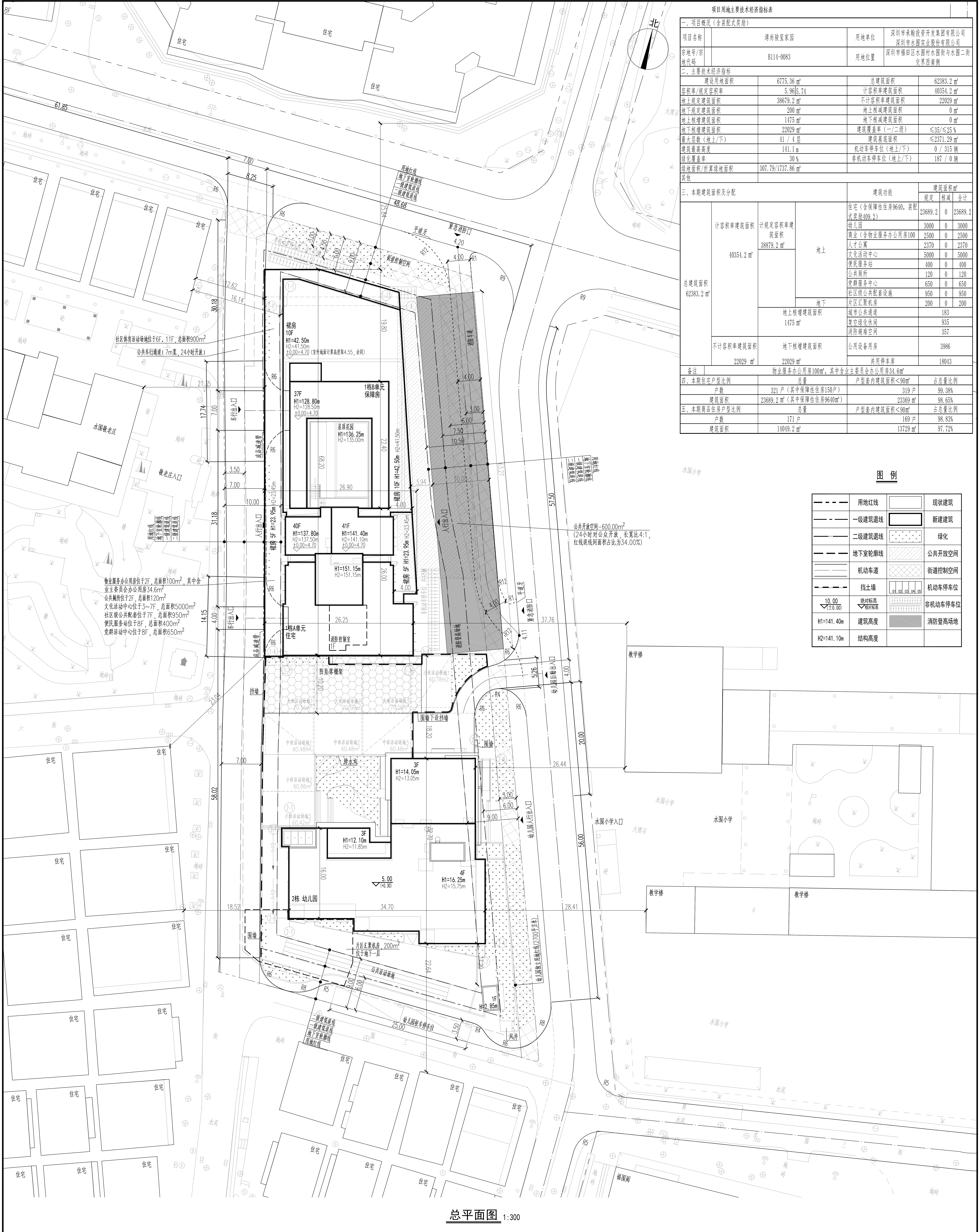
建　筑	ARCHITECTURE			电　气	ELECTRICAL		
结　构	STRUCTURE			弱　电	TELECOM		
给排水	PLUMBING			总　图	SITE PLAN		
暖　通	MECHNICAL						


北
住宅
水围敬老庄
敬老庄入口
地砖
砼
雨
塘
大理石
水围小学
教学楼
水围小学入口
福田阁
社区体育活动场地位于6F、11F，总面积900m²
公共车行通道（7m宽，24小时开放）
车行出入口
人行出入口
成品减速带
用地红线
地下室轮廓线
一级建筑退线
二级建筑退线
48.68
平道牙
紧急消防口
街道控制空间
非机动车停车位，共140辆
非机动车停车位，共48辆
消防车道
消防登高场地
裙房 10F H1=42.50m H2=41.50m ±0.00=4.70（室外地面计算高度取4.55，余同）
37F H1=128.80m H2=128.50m ±0.00=4.70
1栋B单元 保障房
屋顶花园 H1=136.25m H2=135.00m
裙房 10F H1=42.50m H2=41.50m
40F H1=137.80m H2=137.50m ±0.00=4.70
41F H1=141.40m H2=141.10m ±0.00=4.70
裙房 5F H1=23.95m H2=23.45m
H1=151.15m H2=151.15m
1栋A单元 住宅
消防控制室 1F
物业服务办公用房位于2F，总面积100m²，其中含业主委员会办公用房34.6m²
公共厕所位于2F，总面积120m²
文化活动中心位于3~7F，总面积5000m²
社区级公共配套位于7F，总面积950m²
便民服务站位于8F，总面积400m²
党群活动中心位于8F，总面积650m²
公共开放空间—600.00m²（24小时对公众开放，长宽比4:1，红线退线间面积占比为34.00%）
防坠落棚架
挡墙
围墙下设挡墙
围墙
排水沟
大班活动场地1 70.56m²
大班活动场地2 70.56m²
大班活动场地3 70.56m²
中班活动场地1 60.48m²
中班活动场地2 60.48m²
中班活动场地3 60.48m²
小班活动场地1 60.78m²
小班活动场地2 60.86m²
小班活动场地3 60.42m²
3F H1=14.05m H2=13.05m
3F H1=12.10m H2=11.85m
4F H1=16.25m H2=15.75m
5.00 (+0.30)
2栋 幼儿园
片区汇聚机房，200m² 位于地下一层
公共活动场地
幼儿园校车停车位
1F H=2.85m
风井
幼儿园后勤出入口
幼儿园人行出入口
幼儿园独立用地红线(2700平方米)
57.50
37.76
26.44
28.41
34.70
25.00

总平面图 1:300

项目用地主要技术经济指标表

一、项目概况（含装配式奖励）			
项目名称	湾尚骏玺家园	用地单位	深圳市承翰投资开发集团有限公司 深圳市水围实业股份有限公司
宗地号/宗地代码	B114-0083	用地位置	深圳市福田区水围村水围街与水围二街交界西南侧
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	6775.36 m²	总建筑面积	62383.2 m²
容积率/规定容积率	5.96 / 5.74	计容积率建筑面积	40354.2 m²
地上规定建筑面积	38679.2 m²	不计容积率建筑面积	22029 m²
地下规定建筑面积	200 m²	地上核减建筑面积	0 m²
地上核增建筑面积	1475 m²	地下核减建筑面积	0 m²
地下核增建筑面积	22029 m²	建筑覆盖率（一/二级）	≤35/≤25 %
最大层数（地上/下）	41 / 4 层	建筑基底面积	≤2371.29 m²
建筑最高高度	141.1 m	机动车停车位（地上/下）	0 / 315 辆
绿化覆盖率	30 %	非机动车停车位（地上/下）	187 / 0 辆
绿地面积/折算绿地面积	307.79/1737.86 m²		
其他			

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m² 规定	核减	合计
总建筑面积 62383.2 m²	计容积率建筑面积 40354.2 m²	计规定容积率建筑面积 38879.2 m²	地上	住宅（含保障性住房9640，装配式奖励409.2）	23689.2	0	23689.2
				幼儿园	3000	0	3000
				商业（含物业服务办公用房100	2500	0	2500
				人才公寓	2370	0	2370
				文化活动中心	5000	0	5000
				便民服务站	400	0	400
				公共厕所	120	0	120
				党群服务中心	650	0	650
				社区级公共配套设施	950	0	950
			地下	片区汇聚机房	200	0	200
		地上核增建筑面积 1475 m²		城市公共通道	183		
				架空绿化休闲	935		
				消防避难空间	357		
	不计容积率建筑面积 22029 m²	地下核增建筑面积 22029 m²		公用设备用房	3986		
				共用停车库	18043		
备注	物业服务办公用房100m²，其中含业主委员会办公用房34.6m²						

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
户数	321 户（其中保障性住房150户）	319 户	99.38%
建筑面积	23689.2 m²（其中保障性住房9640m²）	23369 m²	98.65%

五、本期商品住房户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90m²	占总量比例
户数	171 户	169 户	98.83%
建筑面积	14049.2 m²	13729 m²	97.72%

图　例

— - - —	用地红线	▭	现状建筑
—— - ——	一级建筑退线	▭	新建建筑
——‥——	二级建筑退线	▨	绿化
— — —	地下室轮廓线	▨	公共开放空间
═	机动车道	▨	街道控制空间
▬ ▬ ▬	挡土墙	01 02 03 04 05	机动车停车位
10.00 (±0.00)	绝对标高 相对标高	▥	非机动车停车位
H1=141.40m	建筑高度	▨	消防登高场地
H2=141.10m	结构高度		

说　明

1.本图依据项目用地规划许可证[深规土许FG-2020-0003号]、专规批复函、设计任务书、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.图中坐标为深圳独立坐标系，高程为56年黄海高程系。
3.本工程(±0.00)相当于绝对标高为4.70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，H1表示室外地面至屋面面层高度，H2表示室外地面至屋面结构板高度，室外地面计算高度取4.55米。
8.图中室外绿化、花池、泳池、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.图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围。
11.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。

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	袁源	袁源
审核 Checked	李勇	李勇
项目负责 Project Principal	张建锋，陈礼雄	张建锋 陈礼雄
专业负责 Special Field in Charge	李德真	李德真
校对 Design Checked	赵卫国	赵卫国
设计 Design	李德真 张天福	李德真 张天福
绘图 Drawn	张天福	张天福

建设单位 Client
深圳市承翰投资开发集团有限公司 深圳市水围实业股份有限公司

工程名称 Project Title
湾尚骏玺家园

子项名称 Sub-Title
总图

图纸名称 Drawing title
总平面图

子项号 Sub-title NO. Z	图号 DWG.NO. ZS-001	人防图号 Air DEF.DWG.NO. —
图别 DWG.Style 总施	版号 Rev. A	日期 Date 2020-04
工程编号 Design NO. GC190177		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.