原报建总平面

主要技术经济指标表

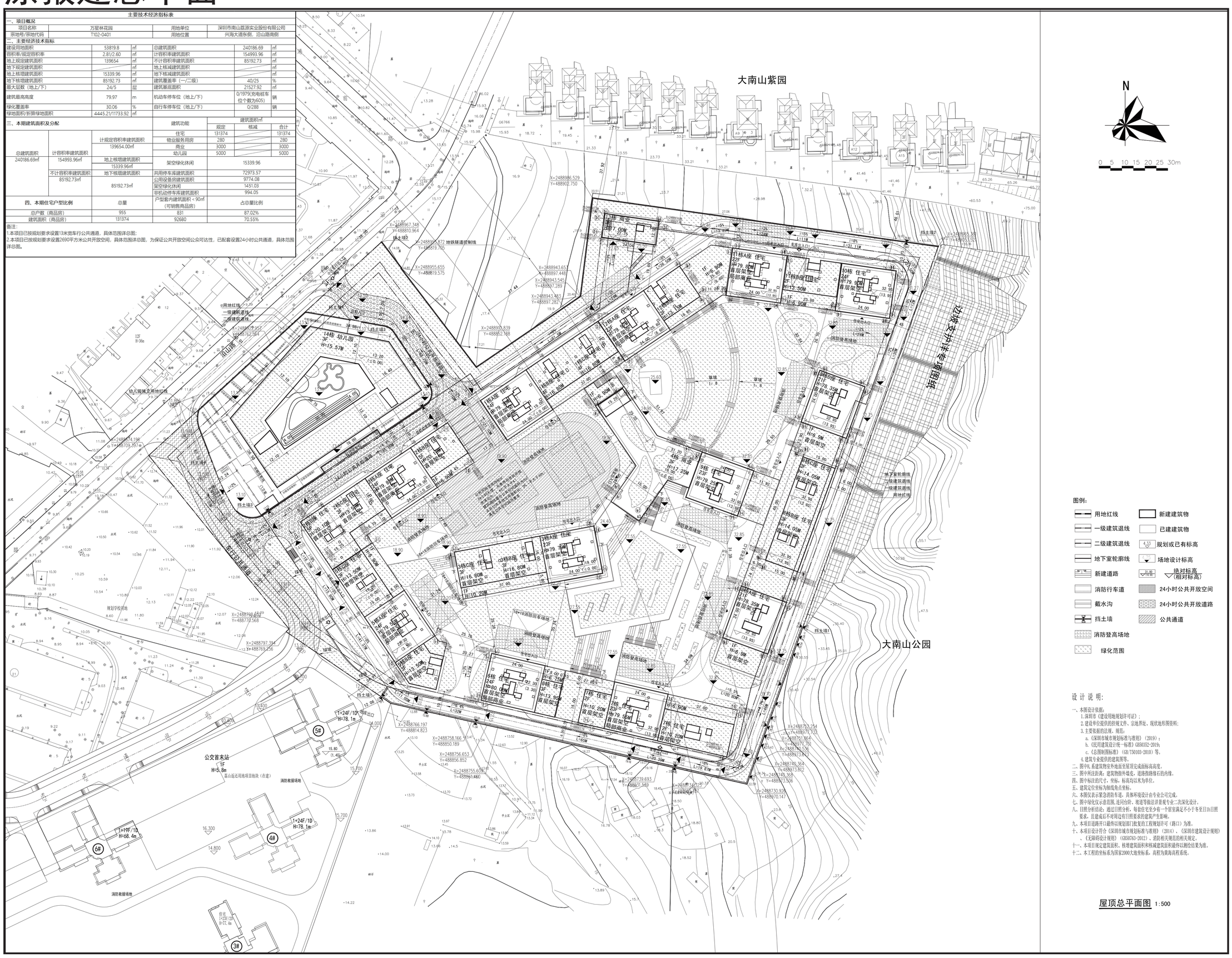
一、项目概况					
项目名称	万星林花园		用地单位	深圳市南山蓝源实业股份有限公司	
宗地号/宗地代码	T102-0401		用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧	
二、主要经济技术指标					
建设用地面积	53819.8	㎡	总建筑面积	240186.69	㎡
容积率/规定容积率	2.81/2.60	㎡	计容积率建筑面积	154993.96	㎡
地上规定建筑面积	139654	㎡	不计容积率建筑面积	85192.73	㎡
地下规定建筑面积	/	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	15339.96	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	85192.73	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	40/25	%
最大层数（地上/下）	24/5	层	建筑基底面积	21527.92	㎡
建筑最高高度	79.97	m	机动车停车位（地上/下）	0/1979(充电桩车位个数为605)	辆
绿化覆盖率	30.06	%	自行车停车位（地上/下）	0/288	辆
绿地面积/折算绿地面积	4445.21/11733.92	㎡			

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 240186.69㎡	计容积率建筑面积 154993.96㎡	计规定容积率建筑面积 139654.00㎡		住宅	131374		131374
				物业服务用房	280		280
				商业	3000		3000
				幼儿园	5000		5000
		地上核增建筑面积 15339.96㎡		架空绿化休闲	15339.96		
	不计容积率建筑面积 85192.73㎡	地下核增建筑面积 85192.73㎡		共用停车库建筑面积	72973.57		
				公用设备房建筑面积	9774.08		
				架空绿化休闲	1451.03		
				非机动停车库建筑面积	994.05		

四、本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积＜90㎡（可销售商品房）	占总量比例
总户数（商品房）	955	831	87.02%
建筑面积（商品房）	131374	92680	70.55%

备注：
1.本项目已按规划要求设置13米宽车行公共通道，具体范围详总图；
2.本项目已按规划要求设置2690平方米公共开放空间，具体范围详总图，为保证公共开放空间公众可达性，已配套设置24小时公共通道，具体范围详总图。



设 计 说 明:

一、本图设计依据:
1.深圳市《建设用地规划许可证》;
2.建设单位提供的控规文件、宗地界址、现状地形图资料;
3.主要依据的法规、规范:
a.《深圳市城市规划标准与准则》(2019);
b.《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019;
c.《总图制图标准》(GB/T50103-2010)等。
4.建筑专业提供的建筑图等。
二、图中H,系建筑物室外地面至屋顶完成面标高高度。
三、图中所注距离:建筑物指外墙皮,道路指路缘石的内缘。
四、图中标注的尺寸,坐标,标高均以米为单位。
五、建筑定位坐标为轴线角点坐标。
六、本图仅表示紧急消防车道,具体环境设计由专业公司完成。
七、图中绿化仅示意范围,远同台阶、坡道等做法详景观专业二次深化设计。
八、日照分析结论:通过日照分析,每套住宅至少有一个居室满足不小于冬至日1h日照要求,且建成后不对周边有日照要求的建筑产生影响。
九、本项目道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。
十、本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2014)、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规则》(GB50763-2012)、消防相关规范的相关规定。
十一、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。
十二、本工程的坐标系为国家2000大地坐标系,高程为黄海高程系统。

屋顶总平面图 1:500

修改后总平面图

主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称	万星林花园		用地单位	深圳市南山蓝源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司	
宗地号/宗地代码	T102-0401		用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	53819.80	㎡	总建筑面积	252808.94	㎡
容积率/规定容积率	2.80/2.60		计容积率建筑面积	151206.56	㎡
地上规定建筑面积	139654.00	㎡	不计容积率建筑面积	101602.38	㎡
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	11552.56	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	101602.38	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	40.0%/25.0%	%
最大层数（地上/下）	24F/5F	层	建筑基底面积	14338.07/5468.90	㎡
建筑最高高度	79.97	m	机动车停车位（地上/下）	0/1979	辆
绿化覆盖率	30.02	%	自行车停车位（地上/下）	50/238	辆
绿地面积/折算绿地面积	3646.90/12508.51	㎡			
公共开放空间	2690	㎡			
机动车停车位指标	1979	辆	其中充电车位721辆，占总车位的36%		
其它	幼儿园独立占地5400㎡，无障碍户型位于12栋一单元3-18层12A-B户型，共16套，占比2%				

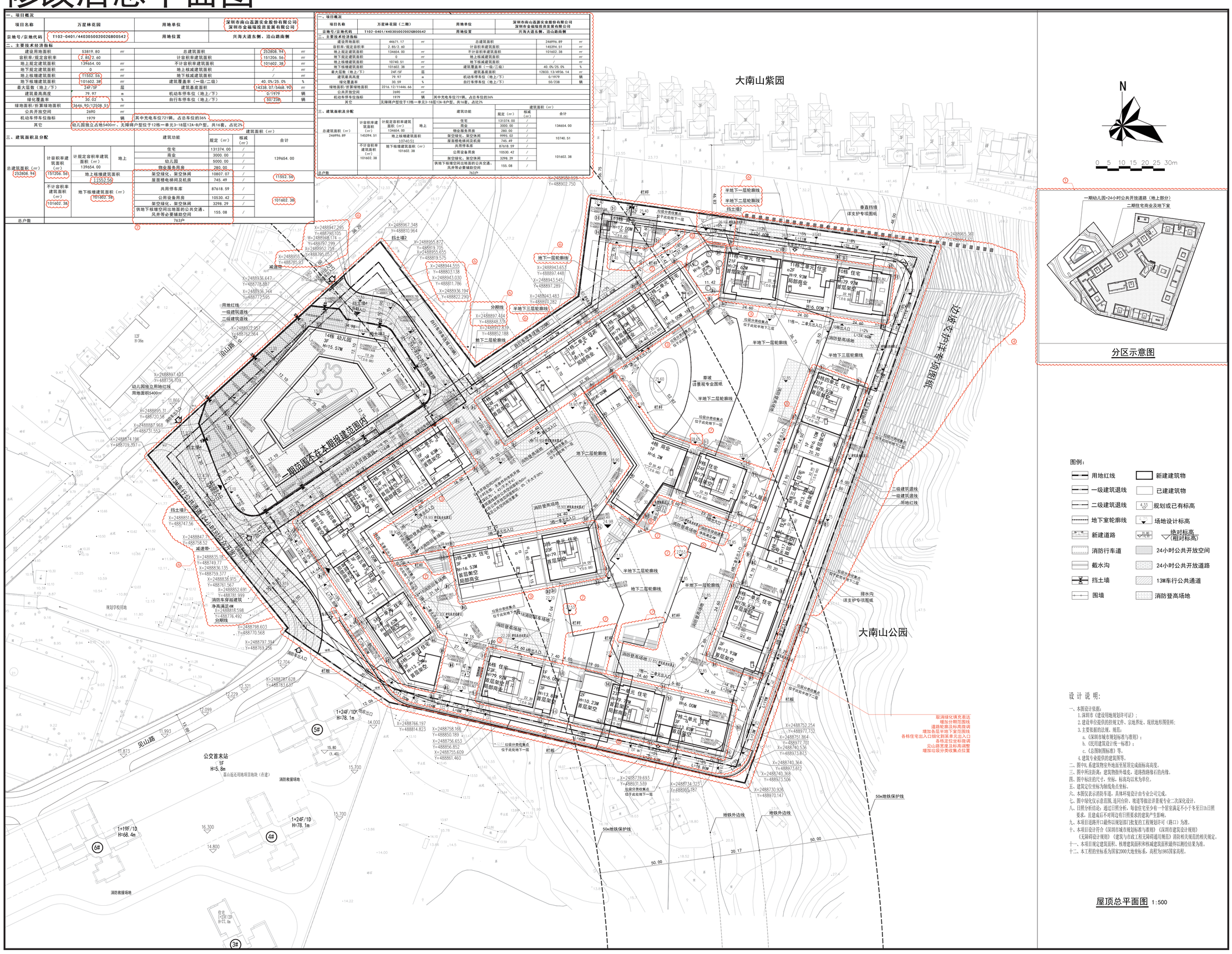
三、建筑面积及分配

				建筑功能	建筑面积(㎡) 规定(㎡)	核减(㎡)	合计
总建筑面积(㎡) 252808.94	计容积率建筑面积(㎡) 151206.56	计规定容积率建筑面积(㎡) 139654.00	地上	住宅	131374.00	/	139654.00
				商业	3000.00	/	
				幼儿园	5000.00	/	
				物业服务用房	280.00	/	
		地上核增建筑面积 11552.56		架空绿化、架空休闲	10807.07	/	11552.56
				屋面楼电梯间及机房	745.49	/	
	不计容积率建筑面积(㎡) 101602.38	地下核增建筑面积(㎡) 101602.38		共用停车库	87618.59	/	101602.38
				公用设备用房	10530.42	/	
				架空绿化、架空休闲	3298.29	/	
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	155.08	/	
总户数				763户			

一、项目概况					
项目名称	万星林花园（二期）		用地单位	深圳市南山蓝源实业股份有限公司 深圳市金福瑞投资发展有限公司	
宗地号/宗地代码	T102-0401/4403050020026B00542		用地位置	兴海大道东侧、沿山路南侧	
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	44671.17	㎡	总建筑面积	246996.89	㎡
容积率/规定容积率	2.85/2.60		计容积率建筑面积	145394.51	㎡
地上规定建筑面积	134654.00	㎡	不计容积率建筑面积	101602.38	㎡
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡
地上核增建筑面积	10740.51	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡
地下核增建筑面积	101602.38	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	40.0%/25.0%	%
最大层数（地上/下）	24F/5F	层	建筑基底面积	12833.13/4936.14	㎡
建筑最高高度	79.97	m	机动车停车位（地上/下）	0/1979	辆
绿化覆盖率	30.59	%	自行车停车位（地上/下）	50/238	辆
绿地面积/折算绿地面积	2316.12/11446.66	㎡			
公共开放空间	2690	㎡			
机动车停车位指标	1979	辆	其中充电车位721辆，占总车位的36%		
其它	无障碍户型位于12栋一单元3-18层12A-B户型，共16套，占比2%				

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(㎡) 246996.89	计容积率建筑面积(㎡) 145394.51	计规定容积率建筑面积(㎡) 134654.00	地上	住宅	131374.00	/	134654.00
				商业	3000.00	/	
				物业服务用房	280.00	/	
		地上核增建筑面积 10740.51		架空绿化、架空休闲	9995.02	/	10740.51
				屋面楼电梯间及机房	745.49	/	
	不计容积率建筑面积(㎡) 101602.38	地下核增建筑面积(㎡) 101602.38		共用停车库	87618.59	/	101602.38
				公用设备用房	10530.42	/	
				架空绿化、架空休闲	3298.29	/	
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	155.08	/	
总户数				763户			



设 计 说 明:

一、本图设计依据:
1.深圳市《建设用地规划许可证》;
2.建设单位提供的控规文件、宗地界址、现状地形图资料;
3.主要依据的法规、规范:
a.《深圳市城市规划标准与准则》;
b.《民用建筑设计统一标准》;
c.《总图制图标准》等。
4.建筑专业提供的建筑图等。
二、图中H,系建筑物室外地面至屋顶完成面标高高度。
三、图中所注距离:建筑物指外墙皮,道路指路缘石的内缘。
四、图中标注的尺寸,坐标,标高均以米为单位。
五、建筑定位坐标为轴线角点坐标。
六、本图仅表示消防车道,具体环境设计由专业公司完成。
七、图中绿化仅示意范围,远同台阶、坡道等做法详景观专业二次深化设计。
八、日照分析结论:通过日照分析,每套住宅至少有一个居室满足不小于冬至日1h日照要求,且建成后不对周边有日照要求的建筑产生影响。
九、本项目道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。
十、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》《无障碍设计规则》《建筑与市政工程无障碍通用规范》消防相关规范的相关规定。
十一、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。
十二、本工程的坐标系为国家2000大地坐标系,高程为1985国家高程。

取消绿化填充表达
增加分期范围线
道路轮廓及标高微调
增加各层半地下室范围线
各栋住宅出入口细化到某单元出入口
各栋定位坐标微调
见山路宽度及标高调整
增加垃圾分类收集点位置

屋顶总平面图 1:500