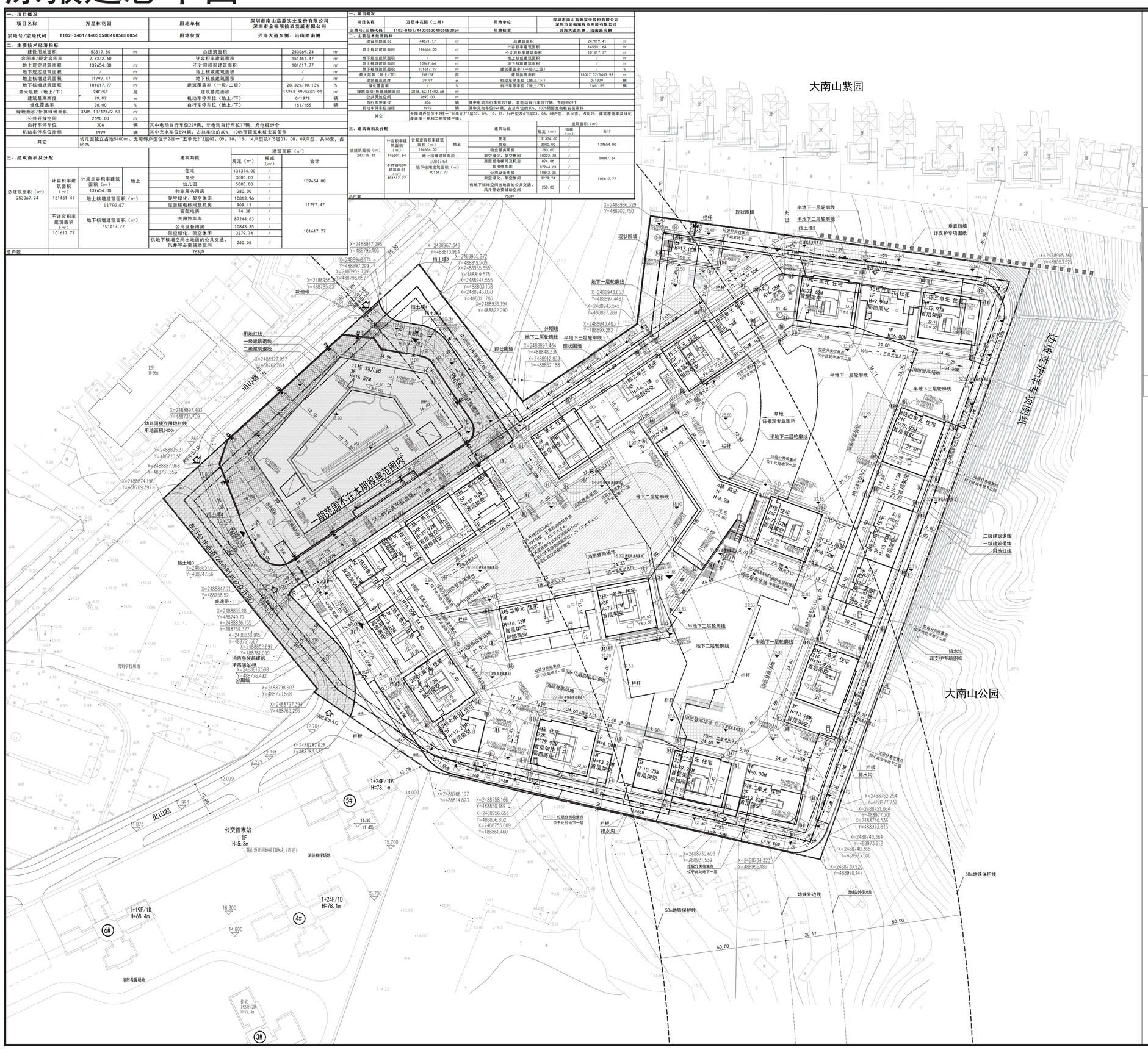
原报建总平面

一、项目概况			
项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山磊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	T102-0401/4403050040050B0054	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	253069.24	㎡	
容积率/规定容积率	2.82/2.60		计容积率建筑面积	151451.47	㎡	
地上规定建筑面积	139654.00	㎡	不计容积率建筑面积	101617.77	㎡	
地下规定建筑面积	/	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡	
地上核增建筑面积	11797.47	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡	
地下核增建筑面积	101617.77	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	28.32%/10.13%	%	
最大层数（地上/下）	24F/5F	层	建筑基底面积	15243.69/5453.98	㎡	
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	30.00	%	自行车停车位（地上/下）	151/155	辆	
绿地面积/折算绿地面积	3685.13/12462.53	㎡				
公共开放空间	2690.00	㎡				
自行车停车位	306	辆	其中电动自行车位229辆，非电动自行车位77辆，充电桩69个			
机动车停车位指标	1979	辆	其中充电车位594辆，占总车位的30%，100%预留充电桩安装条件			
其它	幼儿园独立占地5400㎡、无障碍户型位于2栋一"五单元2"3层02、09、10、13、14户型及4"5层03、08、09户型，共16套，占比2%					

三、建筑面积及分配					建筑面积（㎡）		
				建筑功能	规定（㎡）	核减（㎡）	合计
总建筑面积（㎡）253069.24	计容积率建筑面积（㎡）151451.47	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（㎡）11797.47		架空绿化、架空休闲	10813.96	/	11797.47
				屋面楼电梯间及机房	909.13	/	
				变配电房	74.38	/	
	不计容积率建筑面积（㎡）101617.77	地下核增建筑面积（㎡）101617.77		共用停车库	87244.63	/	101617.77
				公用设备用房	10843.35	/	
				架空绿化、架空休闲	3279.74	/	
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	250.05	/	
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》（2021版）；
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，违同台阶、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、本项目按照2024版《深圳市建筑设计规则》重新进行设计，并满足
《深圳市城市规划标准与准则》（2021版）《无障碍设计规则》(GB20763-2012)
《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)等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。

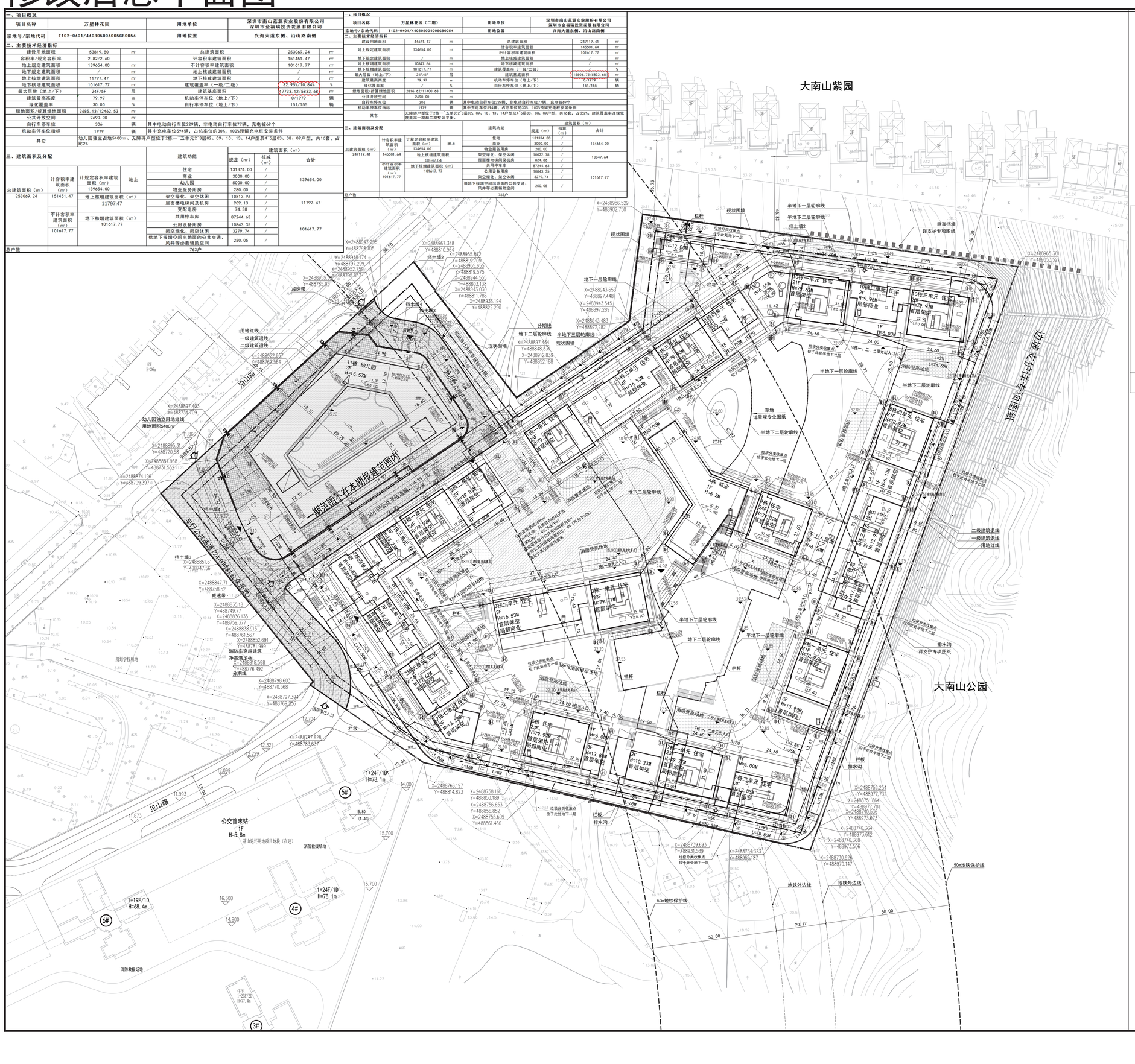
屋顶总平面图 1:500

修改后总平面图

一、项目概况			
项目名称	万星林花园	用地单位	深圳市南山磊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	T102-0401/4403050040050B0054	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	253069.24	㎡	
容积率/规定容积率	2.82/2.60		计容积率建筑面积	151451.47	㎡	
地上规定建筑面积	139654.00	㎡	不计容积率建筑面积	101617.77	㎡	
地下规定建筑面积	/	㎡	地上核减建筑面积	/	㎡	
地上核增建筑面积	11797.47	㎡	地下核减建筑面积	/	㎡	
地下核增建筑面积	101617.77	㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	32.95%/10.84%	%	
最大层数（地上/下）	24F/5F	层	建筑基底面积	17733.12/5833.68	㎡	
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	30.00	%	自行车停车位（地上/下）	151/155	辆	
绿地面积/折算绿地面积	3685.13/12462.53	㎡				
公共开放空间	2690.00	㎡				
自行车停车位	306	辆	其中电动自行车位229辆，非电动自行车位77辆，充电桩69个			
机动车停车位指标	1979	辆	其中充电车位594辆，占总车位的30%，100%预留充电桩安装条件			
其它	幼儿园独立占地5400㎡、无障碍户型位于2栋一"五单元2"3层02、09、10、13、14户型及4"5层03、08、09户型，共16套，占比2%					

三、建筑面积及分配					建筑面积（㎡）		
				建筑功能	规定（㎡）	核减（㎡）	合计
总建筑面积（㎡）253069.24	计容积率建筑面积（㎡）151451.47	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（㎡）11797.47		架空绿化、架空休闲	10813.96	/	11797.47
				屋面楼电梯间及机房	909.13	/	
				变配电房	74.38	/	
	不计容积率建筑面积（㎡）101617.77	地下核增建筑面积（㎡）101617.77		共用停车库	87244.63	/	101617.77
				公用设备用房	10843.35	/	
				架空绿化、架空休闲	3279.74	/	
				供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	250.05	/	
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》（2021版）；
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，违同台阶、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、本项目按照2024版《深圳市建筑设计规则》重新进行设计，并满足
《深圳市城市规划标准与准则》（2021版）《无障碍设计规则》(GB20763-2012)
《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)等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。

屋顶总平面图 1:500