

03地块（待建）

01地块（待建）

总平面图 1:350

主要技术经济指标表										
二、项目概况		项目名称	天宸山境府		用地单位	深圳市宏发房地产开发有限公司				
		宗地号/宗地代码	A126-0693		用地位置	航城街道凯成一路和利达路交汇处东北侧				
二、主要技术经济指标										
建设用地面积		24566.00 m ²		总建筑面积	247680.00 m ²					
容积率/规定容积率		7.14/6.5		计容积率建筑面积	176260.00 m ²					
地上规定建筑面积		160435.00 m ²		不计容积率建筑面积	71420.00 m ²					
地下规定建筑面积		0.00 m ²		地上核减建筑面积	0.00 m ²					
地下核增建筑面积		71420.00 m ²		建筑覆盖率（%）（≥/二级）	50%/24.9%					
最大层数（地上/地下）		43层/5层		建筑基底面积（㎡）（≥/二级）	12308.00㎡/6144.00㎡					
建筑最大高度		138.45m		机动车停车位（地上/地下）	698/1692辆					
绿化覆盖率		40.00%		自行车停车位（地上/地下）	508辆/0辆					
绿地面积/折算绿地面积（含奖励）		1018.00 / 8817.00 m ²		公共开放空间	3165㎡（位于用地东边、西边、东北边）					
其他										
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㎡ 247680.00 m ²	计容积率建筑面积㎡ 176260.00 m ²	计规定容积率建筑面积㎡ 160435.00 m ²	地上核增建筑面积㎡ 15825.00 m ²	住宅	146114.00	0.00	146114.00			
				商业	1500.00	0.00	1500.00			
				物业服务用房	321.00	0.00	321.00			
				公交首末站	6400.00	0.00	6400.00			
				环卫工人作息室	40.00	0.00	40.00			
				幼儿园	5940.00	0.00	5940.00			
				公共厕所	120.00	0.00	120.00			
				架空绿化休闲	4420.00	0.00	4420.00			
				消防避难空间	8084.00	0.00	8084.00			
				屋面楼梯间及机房	1284.00	0.00	1284.00			
				架空公共空间	213.00	0.00	213.00			
				架空停车场	1824.00	0.00	1824.00			
				共用停车库	63420.00	0.00	63420.00			
				公用设备用房	8971.00	0.00	8971.00			
不计容积率建筑面积㎡				地下核增建筑面积㎡	0.00	63420.00				
71420.00 m ²				71420.00 m ²	0.00	1029.00				
				城市公共通道	1029.00	0.00	1029.00			
四、本期户数										
总户数		1383户								
注：1.总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积										
2.计容积率建筑面积=地上+下规定建筑面积+地上+下核减建筑面积+地上核增建筑面积										
3.计规定容积率建筑面积=地上+下规定建筑面积+地上+下核减建筑面积										
4.不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积										
5.容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积										
6.规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积										

地上建筑分栋指标							
栋号	高度（m）	层数 （地上）	建筑功能	计规定容积率 建筑面积（㎡）	核减面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）
1栋一单元、二单元	137.65	43	住宅	43008	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面核电梯间及机房	3738
1栋三单元	137.65	43	住宅	23805	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面核电梯间及机房	2142
1栋四单元、五单元	138.45	43	住宅	44568	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面核电梯间及机房	4228
1栋六单元	120.7	37	住宅	19691	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面核电梯间及机房	2197
1栋七单元	95.6	29	住宅	14605	0	架空绿化休闲、消防避难空间、屋面核电梯间及机房	588
1栋 裙房	7.75	1	住宅集中大堂	347	0	架空停车场	1824
			物业服务用房	321	0	架空绿化休闲	895
			消防控制室	90	0	架空公共空间	213
			商业	1500	0		
			公交首末站	6400	0		
			公共厕所	120	0		
			环卫工人休息室	40	0		
			合计	8818		合计	2932
			2栋 幼儿园	17.1	4	幼儿园	5940

图 例

——	用地红线	X=	坐标
----	一级建筑退线	Y=	绝对标高
----	二级建筑退线	▽(±0.00)	相对标高
----	地下室轮廓线	1.00%	坡度
----	消防车道线	4.500	市政道路标高
◀▶	出入口	1.5%	道路断面
◀▶	住宅出入口	10.00	场地标高
◀▶	机动车出入口	≡≡	排水方向
◀▶	车库出入口	↗↘	场地坡度
▨	绿化	▨	消防登高场地
▨	消防车道线	▨	公共开放空间
▨	消防登高面	▨	自行车位/充电自行车位

说明

1. 本图依据建设单位提供的设计任务书、方案设计文件、地形图及周边市政道路等条件进行设计；
2. 图中所标尺寸均为建筑外轮廓尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位；
3. 建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标；
4. 图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程系；
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轮廓线；
6. 图中 F 表示建筑物地上层数，D 表示地下室层数，H1 表示建筑消防高度，H2 表示规划建筑海拔高度；
7. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2023年）、《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；
8. 本项目规划机动车停车位1692个，其中有536个设置于本宗地范围内，其余1156个设置于本宗地与北侧03地块相连的地下通道；
9. 日照分析结论：通过日照分析，住宅至少一间居室满足日照满足大寒日3h或冬至日不少于1h（保证每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照）；
10. 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；
11. 图中道路开口仅为示意，最终以规划部门批复为准；
12. 图中地面铺装、花池、台阶、园路、绿化等仅为示意，具体以景观设计为准；
13. 红线外部分仅为示意，非本次报建范围，以实际建设或实际审批方案为准；
14. 图中消防登高场地与建筑之间不应有进深大于4.0m的裙房及其他妨碍消防车操作的障碍物或影响消防车作业的架空高压管线；
15. 消防车道宽度4米，消防车道穿过建筑时，净高4米；消防车道坡度<10%（登高面场地坡度3%）；
16. 电动自行车充电位的配置比例不低于配建自行车停车位的20%；
17. 图中预留空中连廊，待整体连廊实施时再统一设计和建设；红线内部分具体设计以最终实施方案为准，并由用地单位负责建设；
18. 本图及单体设计图纸主要用于规划报批，其它不属于国土空间管控的设计内容（如暖通水电结构景观等专业）不属于规划报批范围，涉及工程强制性规范的设计内容由设计单位负责。

- 本图纸的著作权及其他相关权益属深圳市东大国际工程设计有限公司所有，图中所含的专有技术应予以保密，未经本公司书面许可，不得复制或转供他人使用。
- 本图未加盖本公司出图专用章无效。
- 本图未经建设管理部门审批无效。

R2		
R1		
R0		
修改	修改说明	修改日期
修 订 REVISIONS		

出图签章

执业签章

SHENZHEN DONGDA INTERNATIONAL ARCHITECTURE & ENGINEERING Co., Ltd.
深圳市东大国际工程设计有限公司

方 案	张晚亮	张晚亮
专业负责人	丁 花	丁 花
设 计	仲 志 强	仲 志 强
校 对	孟 祥 程	孟 祥 程
审 核	袁 峰	袁 峰
项目负责人	潘 立	潘 立
审 定	书 真	书 真

建设单位
深圳市宏发房地产开发有限公司

项目名称
天宸山境府

子项名称
总图

图 名
总平面图

项目编号	SJ2023121401	专 业	建筑
设计阶段	报建图	图纸编号	JF-7-01(修1)
版 号	A	出图日期	2026.06