原报建总平面图

屋顶总平面图 1:300

海岚居项目

技术经济指标			
一、项目概况			
项目名称	宝安马鞍山04-14地块住房项目	用地单位	
宗地号/宗地代码	A103-0730	用地位置	深圳市宝安区西乡街道
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	6687㎡	总建筑面积	33345.51㎡
容积率/规定容积率	5.2/5.0	计容积率建筑面积	24459.09㎡
地上规定建筑面积	23432㎡	不计容积率建筑面积	10886.42㎡
地下规定建筑面积	-	地上核减建筑面积	-
地上核增建筑面积	1027.09㎡	地下核减建筑面积	-
地下核增建筑面积	10886.42㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	36.7%/17.2%
最大层数（地上/下）	40层/3层	建筑基底面积（一级/二级）	1720.19㎡/664.25㎡
建筑最高高度	120.05m	机动车停车位（地上/下）	0/170（含充电车位59个，无障碍车位3个）
绿化覆盖率	20%		
绿地面积	942.92㎡		
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 33345.51㎡	计容积率建筑面积 24459.09㎡	计规定容积率建筑面积 23432㎡	住宅（含门卫、消控室）	19522.00	-	19522
			110KV变电站	3500.00	-	3500
			物业管理用房	100.00	-	100.00
			垃圾转运站	250.00	-	250.00
			再生资源回收点	60.00		60.00
		地上核增建筑面积 1027.09㎡	首层架空	399.18	-	399.18
			避难层（2层）	627.91	-	627.91
	不计容积率建筑面积 10886.42㎡	地下核增建筑面积 10886.42㎡	公用设备用房	2645.67	-	2645.67(含变电站860平
			机动车库	8240.75		8240.75

四、本期地上建筑分栋指标

栋号 面积（㎡）	高度（m）	层数（层）	规定功能	规定面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）	核减面积（㎡）
1栋住宅 20693.46	120.05	40	住宅	19522	首层架空	399.18	
			物业管理用房	100.00	避难层（2层）	627.91	
			合计	19622		1027.09	
2栋垃圾转运站 310.00	10.85	3	垃圾转运站	250.00			
			再生资源回收点	60.00			
			合计	310.00			
3栋110KV变电站 3500.00	23.85	5	110KV变电站	3500.00			
			合计	3500.00			

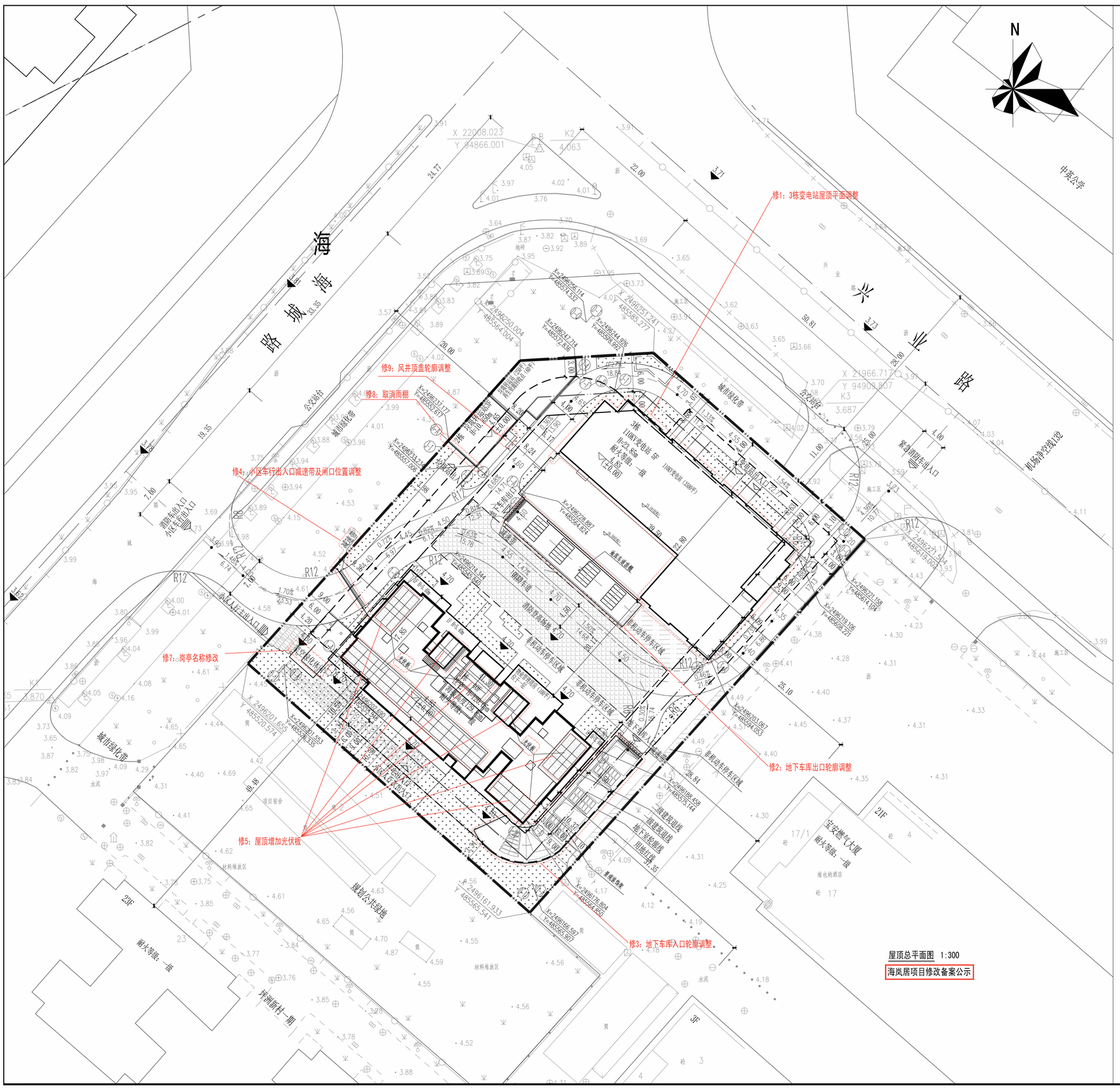
五、本期住宅户型比例	总量	户型建筑面积<90㎡	占总量比例
户数（户）	333	333	100%
建筑面积（㎡）	19522	19522	100%

说明：1.本图中的规划建筑高度为从半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面的最低点处到屋顶完成面的高度。

图 例			
	新建建筑	X.XXX	室外场地标高
±0.00(37.350)	1层相对标高（1层绝对标高）	0.25% / 20.00	坡度 / 坡长
	道路		消防流线
	用地红线		建筑单体出入口
	一级退线		地下车库出入口
	二级退线		小区次要出入口/紧急出入口
	地下室轮廓线		小区主要出入口
	消防登高场地		绿地
	消防登高面		
4.85	道路标高		

1、本项目设计符合下列规范的要求：
《深圳市城市规划标准与准则》（2021）
《深圳市建筑设计管理规定》
《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
《建筑设计防火规范》(GB50016-2014(2018年版))
《深圳市建筑设计规则》
2、本项目满足深圳市《深圳市城市规划标准与准则》8.4.6.2相关规定:,住宅建筑日照标准为冬至日不低于1小时,本项目基地内部新建建筑没有恶化周边居民建筑日照。
3、绿化、景观设计等详见景观专业施工图二次设计。绿地范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）及水体景观（不包含生产水池、游泳池）,满足《深圳市建筑设计规则》3.5.2.3的相关规定。
4、图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准,图中建筑物±0.00相当于绝对标高为4.85。
5、图中尺寸、坐标、坡长和标高均以米为单位，坡度以百分数计详图以毫米为单位。
6、图中H表示室外地坪至建筑屋面层高度。
7、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间距离,建筑物定位坐标为轴线交叉点坐标。
8、图中所注道路和场地标高均为完成面标高,图中道路做法供参考使用，具体详景观设计。
9、消防车道转弯半径均不小于12米,其坡度均不大于8%.消防操作场地坡度均不大于3%.消防车道的荷载满足75T的重型消防车的要求,消防登高场地的承载力不小于10kg/cm2。
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、项目配建充电桩停车位59个，满足停车位充电桩设置比例为停车位数量 30%的要求，剩余停车位全部预留充电设施建设安装条件。
12、项目按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
13、图中室外台阶、广场、栏杆景观等均为示意，具体由景观统一考虑设计。
14、地块周边50米范围内不含易燃易爆建筑场所。
15、3栋110KV变电站为户内变电，建筑定性为丙类厂房。
16、本项目设计范围仅为红线内，红线外仅作示意。
17、本项目建构筑物最高点海拔高度129.85米，《民航深圳局函[2023]62号文》批复，本项目最高点海拔高度129.85米满足机场净空限制要求。

修改后总平面图



屋顶总平面图 1:300

海岚居项目修改备案公示

技术经济指标			
一、项目概况			
项目名称	宝安马鞍山04-14地块住房项目	用地单位	
宗地号/宗地代码	A103-0730	用地位置	深圳市宝安区西乡街道
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	6687㎡	总建筑面积	33345.51㎡
容积率/规定容积率	5.2/5.0	计容积率建筑面积	24459.09㎡
地上规定建筑面积	23432㎡	不计容积率建筑面积	10886.42㎡
地下规定建筑面积	-	地上核减建筑面积	-
地上核增建筑面积	1027.09㎡	地下核减建筑面积	-
地下核增建筑面积	10886.42㎡	建筑覆盖率（一级/二级）	36.7%/17.2%
最大层数（地上/下）	40层/3层	建筑基底面积（一级/二级）	1720.19㎡/664.25㎡
建筑最高高度	120.05m	机动车停车位（地上/下）	0/170（含充电车位59个，无障碍车位3个）
绿化覆盖率	20%		
绿地面积	942.92㎡		
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 33345.51㎡	计容积率建筑面积 24459.09㎡	计规定容积率建筑面积 23432㎡	住宅（含酒控室）	19522.00	-	19522
			110KV变电站	3500.00	-	3500
			物业管理用房	100.00	-	100.00
			垃圾转运站	250.00	-	250.00
			再生资源回收点	60.00		60.00
		地上核增建筑面积 1027.09㎡	首层架空	399.18	-	399.18
			避难层（2层）	627.91	-	627.91
	不计容积率建筑面积 10886.42㎡	地下核增建筑面积 10886.42㎡	公用设备用房	2645.67	-	2645.67(含变电站860平
			机动车库	8240.75		8240.75
						-

四、本期地上建筑分栋指标

栋号 面积（㎡）	高度（m）	层数（层）	规定功能	规定面积（㎡）	核增功能	核增面积（㎡）	核减面积（㎡）
1栋住宅 20693.46	120.05	40	住宅	19522	首层架空	399.18	
			物业管理用房	100.00	避难层（2层）	627.91	
			合计	19622		1027.09	
2栋垃圾转运站 310.00	10.85	3	垃圾转运站	250.00			
			再生资源回收点	60.00			
			合计	310.00			
3栋110KV变电站 3500.00	23.85	5	110KV变电站	3500.00			
			合计	3500.00			

五、本期住宅户型比例	总量	户型建筑面积<90㎡	占总量比例
户数（户）	333	333	100%
建筑面积（㎡）	19522	19522	100%

说明：1.本图中的规划建筑高度为从半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面的最低点处到屋顶完成面的高度。

图 例			
	新建建筑	X.XXX	室外场地标高
±0.00(37.350)	1层相对标高（1层绝对标高）	0.25% / 20.00	坡度 / 坡长
	道路		消防流线
	用地红线		建筑单体出入口
	一级退线		地下车库出入口
	二级退线		小区次要出入口/紧急出入口
	地下室轮廓线		小区主要出入口
	消防登高场地		绿地
	消防登高面		非机动车区域图例
4.85	道路标高		

1、本项目设计符合下列规范的要求：
《深圳市城市规划标准与准则》（2021）
《深圳市建筑设计管理规定》
《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
《建筑设计防火规范》(GB50016-2014(2018年版))
《深圳市建筑设计规则》
2、本项目满足深圳市《深圳市城市规划标准与准则》8.4.6.2相关规定:,住宅建筑日照标准为冬至日不低于1小时,本项目基地内部新建建筑没有恶化周边居民建筑日照。
3、绿化、景观设计等详见景观专业施工图二次设计。绿地范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）及水体景观（不包含生产水池、游泳池）,满足《深圳市建筑设计规则》3.5.2.3的相关规定。
4、图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准,图中建筑物±0.00相当于绝对标高为4.85。
5、图中尺寸、坐标、坡长和标高均以米为单位，坡度以百分数计详图以毫米为单位。
6、图中H表示室外地坪至建筑屋面层高度。
7、图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间距离,建筑物定位坐标为轴线交叉点坐标。
8、图中所注道路和场地标高均为完成面标高,图中道路做法供参考使用，具体详景观设计。
9、消防车道转弯半径均不小于12米,其坡度均不大于8%.消防操作场地坡度均不大于3%.消防车道的荷载满足75T的重型消防车的要求,消防登高场地的承载力不小于10kg/cm2。
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、项目配建充电桩停车位59个，满足停车位充电桩设置比例为停车位数量 30%的要求，剩余停车位全部预留充电设施建设安装条件。
12、项目按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
13、图中室外台阶、广场、栏杆景观等均为示意，具体由景观统一考虑设计。
14、地块周边50米范围内不含易燃易爆建筑场所。
15、3栋110KV变电站为户内变电，建筑定性为丙类厂房。
16、本项目设计范围仅为红线内，红线外仅作示意。
17、本项目建构筑物最高点海拔高度129.85米，《民航深圳局函[2023]62号文》批复，本项目最高点海拔高度129.85米满足机场净空限制要求。