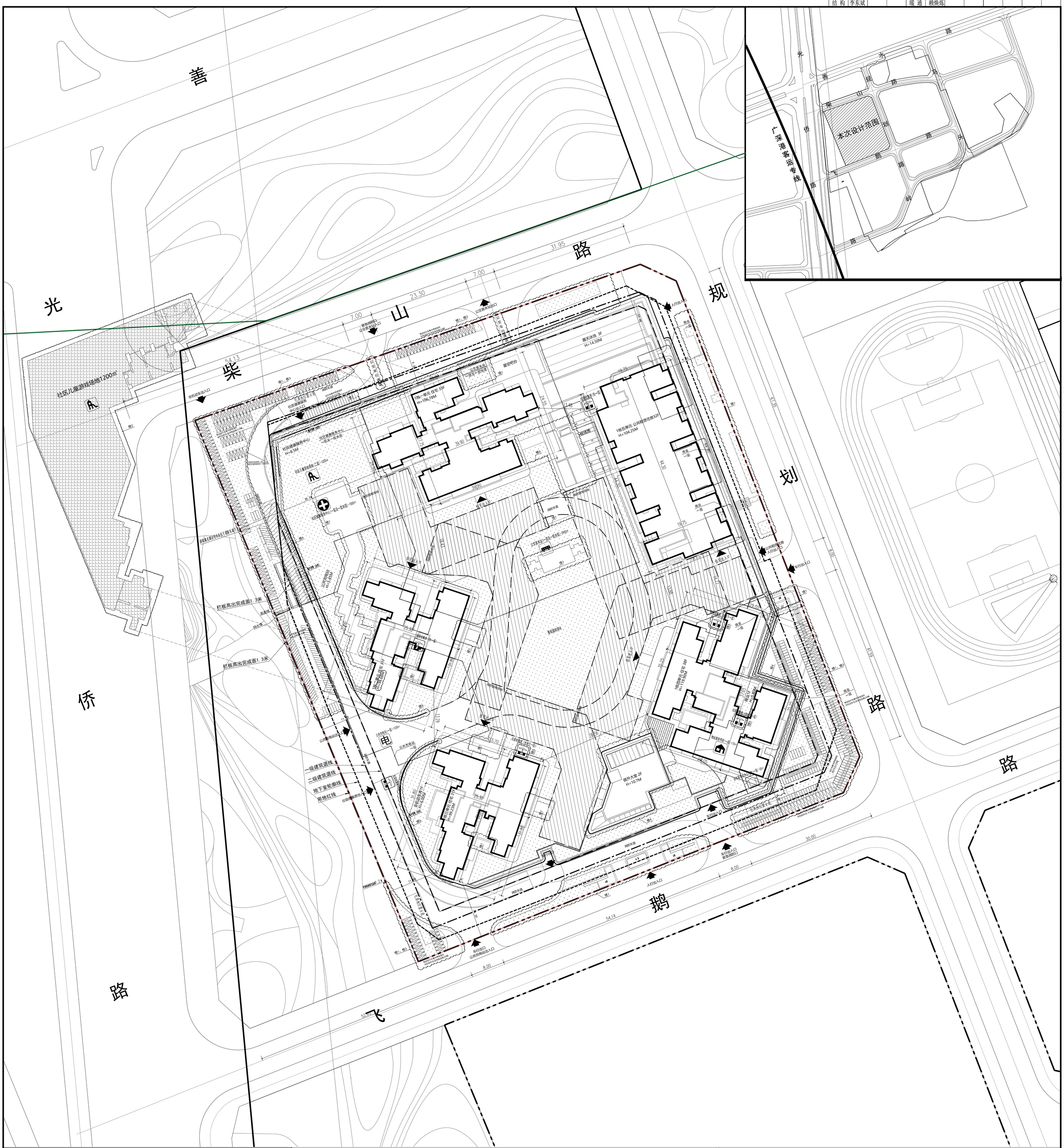
方案				给排水	赵伟			景观			
建筑	陶长华			电气	王朝恩			装饰			
结构	李东斌			暖通	赖焕炼						



一、项目概况			
项目名称	星科源启邻	用地单位	深圳晟越房地产开发有限公司
宗地号/宗地代码	A652-0024	用地位置	深圳市光明区新湖街道飞鹅路与规划路交汇处西北侧

二、主要技术经济指标					
建设用地面积	15323.07	㎡	总建筑面积	136787	㎡
容积率/规定容积率	6.26/5.6		计容积率建筑面积	95894	㎡
地上规定建筑面积	85580	㎡	不计容积率建筑面积	40893	㎡
地下规定建筑面积	0	㎡	地上核减建筑面积	0	㎡
地上核增建筑面积	10314	㎡	地下核减建筑面积	0	㎡
地下核增建筑面积	40893	㎡	建筑覆盖率(一/二级)	54.95%(20.15%)	
最大层数(地上/下)	38/4	层	建筑基底面积	8420.03/3087.60	㎡
建筑最高高度	119.9	m	机动车停车位(地上/下)	58/981	辆
绿化覆盖率	30.01%		注：其中包含充电车位312辆，无障碍车位111辆。		
绿地面积/折算绿地面积	5471.15/4598.22	㎡	非机动车停车位(地上/下)	735/152	辆
			注：电动自行车位294辆，其中充电车位178辆		

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㎡	计容积率建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	地上	住宅	79055	0	79055
				其中 可售住宅	57455	0	57455
				其中 公共租赁住房	21600	0	21600
				商业	700	0	700
				社区健康服务中心	1500	0	1500
				公共充电站	1230	0	1230
				公交首末站	2900	0	2900
		85580		物业服务用房	175	0	175
				业主委员会办公用房	20	0	20
136787	95894	地上核增建筑面积㎡		架空休闲		4985	
				穿越非住宅楼层核心筒		37	
				消防避难空间		1458	
		10314		屋面楼电梯间及机房		337	
				架空停车场		3435	
				垃圾收集房		62	
	不计容积率建筑面积㎡	地下核增建筑面积㎡		共用停车库		36114	
				公用设备用房		4174	
	40893	40893		垃圾收集房		120	
				出地面公共交通，风井等		485	

四、户数	
商品房户数（户）	589
公共租赁住房户数（户）	390

修改说明：
修1：因景观深化，绿化范围调整，补充表达园林道路；
修2：因设计深化，社区儿童游戏场地范围调整；
修3：因设计深化，非机动车位布局、位置调整；
修4：因设计深化，南侧提升大堂，东南角裙房建筑轮廓微调；
修5：因设计深化，补充表达三处垃圾分类收集点；
修6：因设计深化，补充表达隔声屏障，取消风雨连廊；
修7：主要技术经济指标相关数据调整。

说明
1. 本图依据项目规划要点批复表、方案设计文件、甲方提供用地红线、地形图及市政道路等资料进行设计。
2. 图中坐标为2000大地坐标系，高程为1985年国家高程系。
3. 图中尺寸、坐标、高程、道路转弯半径均以米为单位。
4. 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。
5. 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，图中F表示建筑物地上层数，H表示建筑规划高度。
6. 图中室外绿化、花池、广场等均为示意，具体详景观设计。
7. 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。
8. 建筑物的定位坐标为建筑物的轴线交叉点坐标。
9. 图中挡土墙、围墙等构筑物基础均不得超出用地红线范围
10. 图中场地高差大于0.5m处界线，需设置防护栏杆、防坠落等安全措施，具体详相关专业图纸。
11. 建筑及结构预留景观二次深化设计的位置与荷载。
12. 小区墙由景观负责，若挡墙与围墙重叠时应结合围墙设计。所有1.5米至5米挡墙详结构设计，低于1.5米详景观设计。
13. 室外场所的硬质地面铺装应有防滑处理，尽量不用光面材料，必须采用时，需控制光面材料的尺寸和使用部位，避免人员摔滑，坡度大于2%的场地不应使用光面材料。
14. 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》消防相关规范的相关规定。
15. 本项目场地无障碍设计应满足现行《无障碍设计规范》，《建筑与市政工程无障碍通用规范》相关要求，具体详景观设计。
16. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准，（但因开设路口涉及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的，应办理变更工程规划许可或施工图修改备案相关手续）。
17. 本项目规定建筑面积、核增建筑面积以及核减建筑面积最终以测绘结果为准。
18. 图中垃圾分类收集点仅为示意，详见地下室图纸。

图例		26.850(±0.000)	首层绝对标高（相对标高）
	用地红线	26.850	场地绝对标高
	一级建筑退线		社区儿童游戏场地
	二级建筑退线		垃圾收集房
	地下室轮廓线		公交首末站
32F	新建建筑及层数		社区健康服务中心
H=96.15M	建筑高度		公共充电站
	消防车登高操作场地		物业服务用房
	电动自行车(设充电设施)		业主委员会办公用房
	电动自行车(不设充电设施)		绿化
	自行车		

1 5 10 20 40m

总平面图 1:300

版本日期	版本号	版本日期
2025.10	V1.1	2025.09

图幅	00	折算A1图幅面积	2

广州城建开发设计研究有限公司
Guangzhou City Construction & Development Design Institute CO., LTD
地址：广州市天河北路天河南号第五座
Address: F.5 No.5 Tianhe Bei Street, Tianhe Dis. Guangzhou, China
资质：建筑工程甲级 证书号：A144019013

审定 Authorized by	德爱国		
审核 Reviewed by	杨忠伯		
项目负责人 Project Manager	杨忠伯	麦楚明	
专业负责人 Chief Engineer	陶长华		
校对 Checked by	张华		
设计 Designed by	陶长华		
制图 Drafted by	陶长华		
建设单位 Client	深圳晟越房地产开发有限公司		
工程名称 Project	星科源启邻		
图纸名称 Title	总平面图		
专业 Subject	建筑	设计阶段 Phase	施建图
图号 Drawing No.	01-2-101	日期 Date	2025.09
电子文件名 File Name			

版权所有，未经授权，不得复制，违反必究。