

关于广东霭霖投资有限公司大地春天花园（一期） 总平面图及报建平面图调整申请函

云浮市新区国土规划局：

广东霭霖投资有限公司位于云浮市都杨新区强盛路的建设项目大地春天花园（一期）工程，由于该项目图纸在施工图设计过程中，各专业配合相互提资，以及后期图审阶段提出的安全疏散问题，需要在报建阶段图纸中进行修改，导致影响建筑面积及局部平面布置，现需要更新各层建筑面积计算。具体修改如下：

1、2020 年 4 月报建图的 1#住宅二至三十层取消 1-N 轴及 1-12 轴位置防火门和墙，改为 2022.12 报建图 1-K 轴及 1-D 位置轴防火门和墙；户型编号 4、5、6 分别改为 5、6、7。

2、2020 年 4 月报建图的 2#住宅二至三十层取消 2-H 轴位置防火门和墙，改为 2022.12 报建图 2-D 位置轴防火门和墙，户型编号原 4 分别改为 5，屋面增加风机房，面积约 10.4m²。

3、2020 年 4 月报建图的 3#住宅二至三十层取消 3-H 轴位置防火门和墙，改为 2022.12 报建图 3-D 位置轴防火门和墙；户型编号原 4 分别改为 5，屋面增加风机房，面积约 10.4m²。

4、2020 年 4 月报建图的 4#住宅二至三十层取消 4-N 轴及 4-9 轴位置防火门和墙，改为 2022.12 报建图 4-K 轴及 4-D 位置轴防火门和墙；户型编号原 4、5、6 分别改为 5、6、7。

5、首层平面图中，在物业管理用房范围内增加消防控制室，现

物业管理用房面积减少,现消防控制室面积 23.44m^2 ,物业管理用房面积为 294.74m^2 ,不足面积在二期工程补充。原设备管井没有纳入计算容积率,现已修改。

小区主入口及负一负二层图纸上次修改,未更新报建面积,现图纸内容不变,只修改图名下方面积数据。

以上修改内容需要重新对各层平面图重新变更,详各层平面图;同时,总平面中的相关指标同步修改,详总平面图。

报建平面图及总平面图以出图日期为 2022 年 12 月为准,原出图日期为 2020 年 4 月的报建平面图及总平面图作废。

综上所述,调整后的主要技术指标符合建设用地规划设计,现向贵局申请调整大地春天花园总平面图及报建平面图。

附件 1: 变更前、后总经济技术指标对比

附件 2: 变更前、后一期工程经济技术指标对比

申请单位: 广东霭霖投资有限公司

2022 年 12 月 12 日



(附件1) 变更前、后总经济技术指标对比

(变更前) 总经济技术指标表

项 目	指 标	备 注
规划用地面积(m ²)	56170.11	
总建筑面积(m ²)	297328.93	
其中		
① 商业建筑面积(m ²)	9009.66	1、地下室及首层架空面积不计入计算容积率面积。 2、电气设备用房设在负一层地下室。 3、原设计三层地下室,现变更为二层地下室,其中地下一层设置双层简易机械停车位。
② 住宅建筑面积(m ²)	214816.07	
③ 警务室建筑面积(m ²)	106.22	
④ 居委会建筑面积(m ²)	53.11	
⑤ 业主委员会建筑面积(m ²)	53.11	
⑥ 物业管理办公室建筑面积(m ²)	316.18	
⑦ 公厕建筑面积(m ²)	49.92	
⑧ 肉菜市场建筑面积(m ²)	106.22	
⑨ 地下建筑面积(m ²)	68496.24	
⑩ 首层架空面积(m ²) (作为公共活动空间)	4152.25	
⑪ 小区出入口	169.95	
计算容积率建筑面积①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩	224680.44	
不计算容积率面积 ⑨+⑩	72648.49	
基底面积(m ²)	12107.86	
建筑密度	21.55%	
容积率	4.0	
绿地率	30%	
总停车位	1959	单位: 个
其中		
地上停车位	0	
地下停车位	1959	
总户数	1864	单位: 户
人口规模	5965	按每户3.2人计算

(变更后) 总经济技术指标表

项 目	指 标	备 注
规划用地面积(m ²)	56170.11	
总建筑面积(m ²)	297328.93	
其中		
① 商业建筑面积(m ²)	9009.66	1、地下室及架空面积不计入计算容积率面积。 2、电气设备用房设在负一层地下室。 3、原设计三层地下室,现变更为二层地下室,其中地下一层设置双层简易机械停车位。
② 住宅建筑面积(m ²)	214816.07	
③ 警务室建筑面积(m ²)	106.22	
④ 居委会建筑面积(m ²)	53.11	
⑤ 业主委员会建筑面积(m ²)	53.11	
⑥ 物业管理办公室建筑面积(m ²)	316.18	
⑦ 公厕建筑面积(m ²)	49.92	
⑧ 肉菜市场建筑面积(m ²)	106.22	
⑨ 地下车库及设备用房建筑面积(m ²)	68496.24	
⑩ 首层架空面积(m ²) (作为公共活动空间)	4152.25	
⑪ 小区出入口	169.95	
计算容积率建筑面积①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩	224680.44	
不计算容积率面积 ⑨+⑩	72648.49	
基底面积(m ²)	12107.86	
建筑密度	21.55%	
容积率	4.0	
绿地率	30%	
其中		
地上	0	单位: 个
地下	1959	
总户数	1864	单位: 户
人口规模	5965	按每户3.2人计算

注: 红色框内为变化内容, 变更后新增摩托车停车位, 其余数据不变

(附件2) 变更前、后一期工程经济技术指标对比

(变更前) 一期工程经济技术指标表

项 目	指 标	备 注
规划用地面积(m ²)	56170.11	
总建筑面积(m ²)	88309.61	
其中		
① 商业建筑面积(m ²)	3903.33	1、地下室及首层架空面积不计入计算容积率面积。 2、电气设备用房设在负一层地下室。
② 住宅建筑面积(m ²)	64898.83	
③ 警务室建筑面积(m ²)	106.22	
④ 居委会建筑面积(m ²)	53.11	
⑤ 业主委员会建筑面积(m ²)	53.11	
⑥ 物业管理办公室建筑面积(m ²)	316.18	
⑦ 肉菜市场建筑面积(m ²)	106.22	
⑧ 小区出入口	107.37	
⑨ 地下建筑面积(m ²)	17343.6	
⑩ 首层架空面积(m ²) (作为公共活动空间)	1421.64	
计算容积率建筑面积①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩	69544.37	
不计算容积率面积 ⑨+⑩	18765.24	
基底面积(m ²)	3586.95	
总停车位	小车位: 706	单位: 个 其中地下室负一层设机械车位470个车位
其中		
地上停车位	0	
地下停车位	706	
摩托车位数	摩托车: 81	单位: 个
总户数	580	单位: 户
人口规模	1856	按每户3.2人计算

(变更后) 一期工程经济技术指标表

项 目	指 标	备 注
规划用地面积(m ²)	56170.11	
总建筑面积(m ²)	88896.76	
其中		
① 商业建筑面积(m ²)	3903.33	1、地下室及架空面积不计入计算容积率面积。 2、电气设备用房设在负一层地下室。
② 住宅建筑面积(m ²)	64942.23	
③ 警务室建筑面积(m ²)	106.22	
④ 居委会建筑面积(m ²)	53.11	
⑤ 业主委员会建筑面积(m ²)	53.11	
⑥ 物业管理办公室建筑面积(m ²)	294.74	
⑦ 肉菜市场建筑面积(m ²)	106.22	
⑧ 小区主出入口建筑面积(m ²)	91.37	
⑨ 首层管井建筑面积(m ²)	50.27	
⑩ 首层消防控制室建筑面积(m ²)	23.58	
⑪ 地下车库及设备用房建筑面积(m ²)	17584.34	
⑫ 首层和负一层架空面积(m ²) (作为公共活动空间)	1688.24	
计算容积率建筑面积①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫	69624.18	
不计算容积率面积 ⑨+⑩+⑫	19272.58	
基底面积(m ²)	3514.79	
其中		
地上	0	其中地下室负一层设机械车位470个车位 单位: 个
地下	706	
摩托车位数	81	
总户数	580	单位: 户
人口规模	1856	按每户3.2人计算

注: 虚线框内为变化内容, 变更后红色虚线框内数据有变化, 蓝色框内新增, 黄色框表细化, 数据不变

