

会 签 栏	
总图	
建筑	
结构	
电气	
给排水	
暖通 燃气	

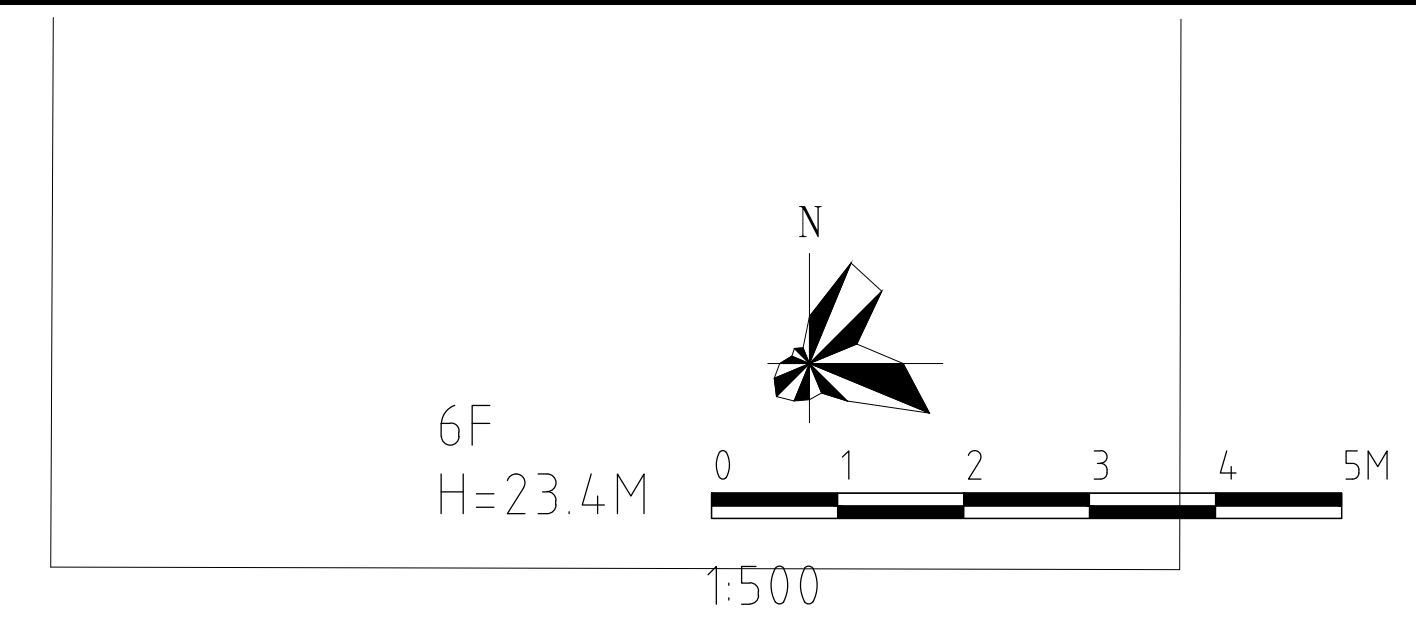
本图纸仅用于报建，不可用于施工。
 说明：本套图纸须经国家有关部门批准后方可施工，施工前必须仔细阅读所有专业图纸并核对尺寸（不可按图拆或CAD量取尺寸），无误后方可施工。

版次	第1版	
版次及修改说明		
历史图号	日期	备注

专项章
注册师章
出图章

日期	2022.07
制 图	蔡鸿鑫
设 计	蔡鸿鑫
校 对	田 婷
专业负责	田 婷
审 核	程 超
项目负责	程 超
审 定	高玉亭
工程名称	南山区粤海街道红海研发大楼城市更新单元
子项目名称	-
工程代号	JSSJ22-06
图 号	JS-T-01
图 名	总平面图
图 号	JS-T-01
图 名	总平面图
图 号	JS-T-01

深圳市建工集团股份有限公司
 SHENZHEN CONSTRUCTION ENGINEERING GROUP CO., LTD.
 国家建筑工程设计证书编号：A11058017



5F 办公
H=20.3M

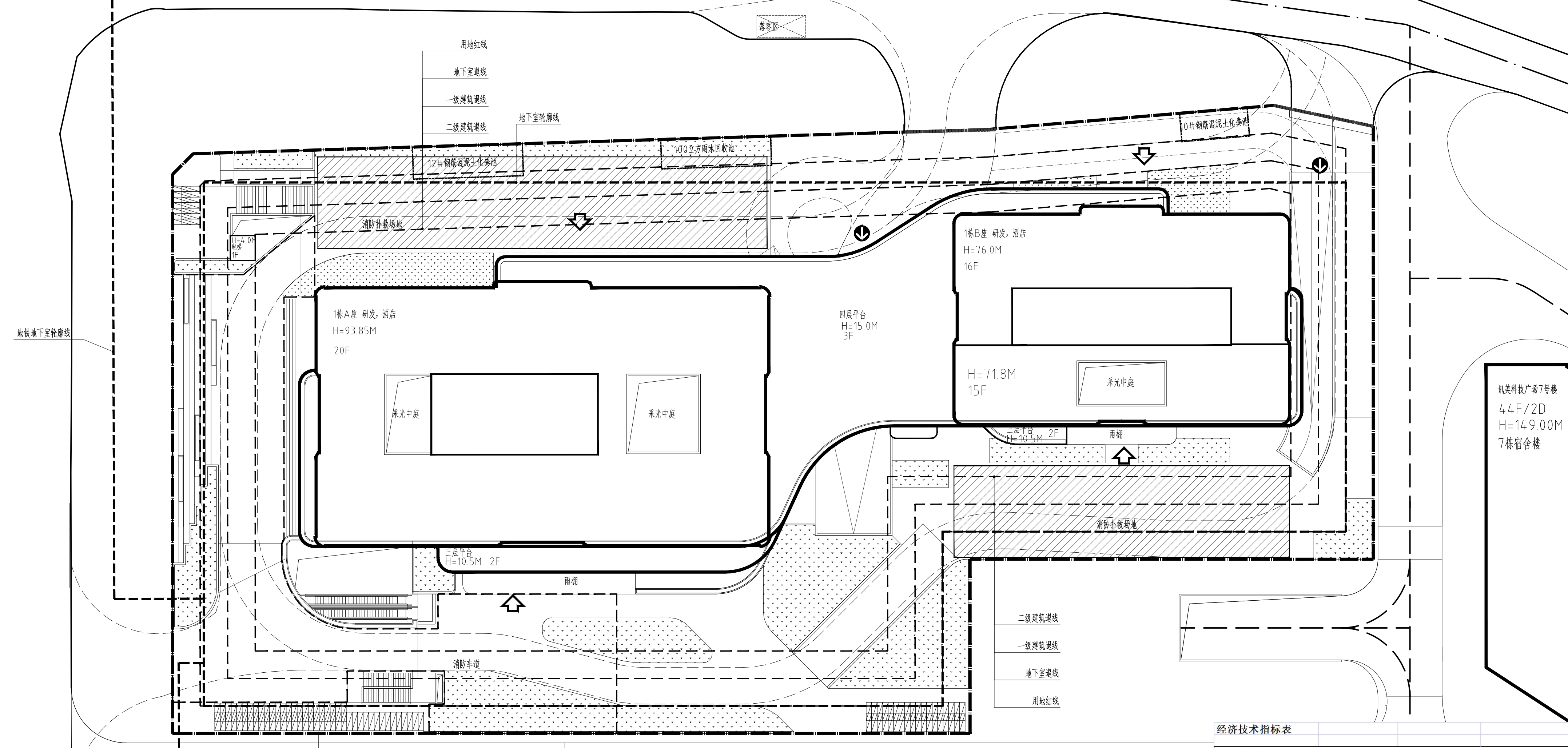
6F
H=23.4M

科 华 路

科

苑

路



经济技术指标表

一、项目概况		南山区粤海街道红海研发大楼城市更新单元	用地单位	深圳市达基科技发展有限公司
项目名称		南山区粤海街道红海研发大楼城市更新单元	用地位置	深圳市南山区粤海街道科苑路与科华路
宗地号		T305-0097		
二、用地主要经济技术指标				
建设用地面积	7729.58 m ²	总建筑面积	58923.08 m ²	
计容积率建筑面积	40783.21 m ²	容积率/规定容积率	5.3/4.7	
规定容积率建筑面积	36280.00 m ²	不计容积率建筑面积	18139.87 m ²	
地上规定建筑面积	35700.63 m ²	地下规定建筑面积	579.37 m ²	
地上核增建筑面积	4503.21 m ²	地下核增建筑面积	18139.87 m ²	
建筑基底面积	2668.48 m ²	建筑覆盖率(一/二级)	34.52%	
绿地面积/折算绿地面积	4280.09 m ² /2318.97 m ²	绿化覆盖率	30%	
最高高度	93.85m	最大层数(地上/地下)	20/3层	
停车位(地上/地下)	0/200辆(100辆充电站车位)	自行车停车位	112	
三、本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积(m ²)	
计容积率建筑面积	40783.21 m ²	地上计容积率建筑面积	35700.63 m ²	
		地下计容积率建筑面积	579.37 m ²	
		地上核增建筑面积	4503.21 m ²	
		地下核增建筑面积	18139.87 m ²	
		不计容积率建筑面积	18139.87 m ²	
		地上核增建筑面积	4503.21 m ²	
		地下核增建筑面积	18139.87 m ²	
		总建筑面积	58923.08 m ²	
		地上核增建筑面积	4503.21 m ²	
		地下核增建筑面积	18139.87 m ²	
不计容积率建筑面积	18139.87 m ²			
规定		核减	合计	
研发用房(含无偿贡献2460平方米创新型产业用房)	20500.00		20500.00	
酒店	13690.00		13690.00	
商业	210.63		210.63	
物业服务用房	100.00		100.00	
社区级公共配套用房	1000.00		1000.00	
党群服务中心	200.00		200.00	
商业	289.37		289.37	
小型垃圾转运站	150.00		150.00	
再生资源回收站	60.00		60.00	
公共厕所	60.00		60.00	
环卫工人作息房	20.00		20.00	
首层架空休闲	975.68		975.68	
四层塔楼底层架空绿化休闲	1713.63		1713.63	
二层的架空休闲	766.93		766.93	
A座十三层架空绿化休闲	606.59		606.59	
B座十二层架空绿化休闲	440.48		440.48	
城市公共通道	1795.50 m ²		1795.50 m ²	
地铁备用疏散通道	446.74 m ²		446.74 m ²	
共用停车库	12471.63 m ²		12471.63 m ²	
附属公共配套用房	3426.00 m ²		3426.00 m ²	

讯美科技广场3号楼
 研发办公
 23F
 H=98.75M

总平面图 1:300

1. 项目用地容积率不大于5.0%，其余100%留作其他用途。
2. 项目用地容积率不大于5.0%。
3. 项目用地容积率不大于5.0%。
4. 项目用地容积率不大于5.0%。
5. 项目用地容积率不大于5.0%。
6. 项目用地容积率不大于5.0%。
7. 项目用地容积率不大于5.0%。
8. 项目用地容积率不大于5.0%。
9. 项目用地容积率不大于5.0%。
10. 项目用地容积率不大于5.0%。
11. 项目用地容积率不大于5.0%。

用地红线	
建筑控制线	
规划建筑	
地下室界线	
园路、消防车道	
地下车库出入口	
室内首层设计标高	±0.000(4.70)
建筑高度	H=97.5m
道路设计标高	2.70
建筑出入口	
消防登高场地	
市政道路实测标高	33.08
消防车道界线	

- 说明:
1. 本图依据建设单位提供的建设用地红线图、坐标、地形图、规划及设计要点进行设计。
 2. 本工程采用2000坐标系，1956年黄海高程系。
 3. 图中所注标高：建筑为建筑的外墙楼面标高，道路指牙内标高。
 4. 图中所注坐标：建筑指外墙轴线的交点及用地红线折点坐标。
 5. 图中所示室外踏步、绿化护坡、园路、围墙等绿化景观设计仅为示意，详见景观专业图纸。
 6. 图中所注坐标、标高均以米为单位。
 7. 本工程雨水为雨污分流制，详见给排水专业图纸。
 8. 图中所示室外踏步、绿化护坡、园路、围墙等绿化景观设计仅为示意，详见景观专业图纸。
 9. 图中所示室外踏步、绿化护坡、园路、围墙等绿化景观设计仅为示意，详见景观专业图纸。
 10. 图中所示建筑高度均指室外地面至屋面的高度。
 11. 建筑及附属建筑点为轴线的交点。