

设计说明：
1、设计依据：
1）、建设单位提供的规划设计条件通知书及已认可的规划设计方案图。
2）、国家及深圳颁布的有关设计标准、规范和标准。
2、水平定位系统：本工程采用2000国家大地坐标系。建筑物在总平面中的定位坐标为该建筑轴线交点的定位坐标。
坐标施工放线前应先测定定位坐标与用地红线线的关系，定位坐标与建筑轴线的关系，施工时应对其进行全面复核，
以确保建筑物之间及建筑物与道路等的间距准确无误。如发现放线施工图中所示坐标与实际情况有出入时，应及时通知
设计人员进行处理。
3、本工程新建建筑应提供用地红线及坐标，电子版地形图比例尺为1:500，标注高程为±0.000标高时对应的绝对标高为6.300。
住宅及商业用房层高为3.00m。
4、图中所注坐标、标高、曲线半径均以米为单位，H=Xm，表示建筑规划高度（室外地坪至建筑大屋面高度），
h=Ym，表示建筑消防高度（室外地坪至建筑大屋面高度）。
5、图中标注的尺寸均为建筑轴线间、建筑外墙与外墙之间、用地红线与建筑控制线之间、道路、建筑外墙面与用
地红线之间的尺寸。
6、图中室外工程、围墙的设计为示意，具体设计另详园林景观二次专项设计图纸，但应保证围墙设计能解决好场地排水，

并应满足区内消防道路和高层建筑消防登高面的设计要求。
7、本小区内道路同周边道路相接时道路标高可根据实际情况适当调整。
8、图中道路最小宽度为4.0米，且最小转弯半径不小于12米（以4米宽道路内设计），消防车道路面，应做铺装。
及设置地下室的管道保护和暗沟等，场地承载力按30吨计算，消防车道为市政道路，坡度均不大于5%，设置转弯半径应满足消防车转弯。
9、消防车道与高层建筑之间不得设置妨碍消防车操作的树木和管线。
10、本工程环消防车道出入口与市政道路连接时，消防车道路面，应做铺装路面，消防车道和救援操作场地下面的
管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。
11、所有高层建筑消防登高面均大于其周长的四分之一，且不小于一个车道的长度。
12、室外场地的无障碍设施，安全防护设施均由景观专业按照国家现行标准的要求另行专项二次设计要求。
13、路基及路面基层厚度与路面的横坡一致，以利排水，路基应具有足够的压实度，采用重型压实标准，并应符合
《城市道路设计规范》中的有关规定。
14、本说明中未注明的有关技术要求参照《城市道路设计规范》和《水泥路面工程施工及验收规范》中的技术规范施工。
15、机动车库基出入口应设置减速带作为减速安全措施。

规划公园

注：图纸修改内容仅限红线圈注部分

1、修改1，1栋1单元建筑标高由原设计119.85米调整为119.95米，
1栋2单元建筑标高由原设计99.75米调整为99.35米。

3、修改3，项目信息调整。

一、项目概况			
项目名称	瑞璟公馆	用地单位	中睿钟表电子发展（深圳）有限公司
坐落地址	A632-0044	用地位置	深圳市光明区科裕三路
二、主要经济技术指标			
建设用地面积	7391.42 m ²	总建筑面积	63946 m ²
计容积率建筑面积	45483 m ²	容积率/规定容积率	6.15/6
地上规定建筑面积	44348 m ²	不计容积率建筑面积	18463 m ²
地上核减建筑面积	0 m ²	地下规定建筑面积	0 m ²
地上核增建筑面积	1135 m ²	地下核增建筑面积	18463 m ²
建筑基底面积（一级/二级）	2956.57/1172.92 m ²	建筑覆盖率（一级/二级）	40%/16%
绿地面积/折算绿地面积	2956.57 m ²	绿化覆盖率	40 %
最高高度	119.95 m	透水率	10 %
小汽车停车位（地上/下）	0 / 410 辆	最大层数（地上/下）	41 / 3 层
其中 充电桩车位（地上/下）	0 / 153 辆	无障碍停车位（地上/下）	0 / 9 辆
非机动车停车位（地上/下）	166 / 0 辆		

三、本期建筑面积及分配			
	建筑功能	建筑面积 m ²	
		规定	核减
计容积率 建筑面积 45483 m ²	住宅（含消防控制室）	41848	0
	商业服务网点	2400	0
	物业管理用房	100	0
	地上核增		
地上核增 建筑面积 1135 m ²	架空板房	621	0
	由核减地下室核增空间	49	0
	消防避难空间	465	0
不计容积率 建筑面积 18463 m ²	地下核增		
	公用设备用房 共用停车库	2670 15793	
		18463	

四、本期地上建筑分栋指标							
栋号	栋号	高度	层数	规定功能	规定面积 m ²	核减面积 m ²	核增面积 m ²
1栋	1栋	119.95	41	住宅	15193	0	
	2栋	99.35	34	住宅	12791		
				商业服务网点	1307		
				管理	100.00		
2栋							架空绿化休闲
							出地面地下室
							避难空间
							消防避难空间
2栋		99.98	34	住宅	13864	0	
				商业服务网点	1093	0	
							架空休闲
							出地面地下室
五、本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积<90 m ²	占比	占比比例		
户数		544 户	544 户	100 %			

图例：	
	设计建筑
	1栋1单元
	41F / -3F
	设计建筑高度（地上/地下）层数
	建筑消防高度（室外消防登高面至建筑最高处绝对标高至建筑最高处或屋面高度）
	建筑出入口
	建筑、车库出入口
	用地红线
	一级道路
	二级道路
	地下室轮廓线
	道路及道路中心线
	室外地面硬化

2、修改2，2栋建筑标高由原设计99.75米调整为99.98米。

5、修改5，项目信息调整。



工程设计资质等级：甲级 DESIGN GRADE: CLASS A
证书号：A244021316
城乡规划编制资质：乙级 DESIGN GRADE: CLASS B
证书号：【甲】A666 (142036) 号
风景园林资质等级：甲级 DESIGN GRADE: CLASS A
证书号：A244021316

顾问设计单位：
CO-OPERATOR:

建设单位：中睿钟表电子发展（深圳）有限公司
CLIENT:

发行记录 ISSUE RECORD

版次	发行日期	描述
REV.	ISSUE DATE	DESCRIPTION
1	2022.04	第一次发行
2	2023.03	第二次发行
3		
4		
5		

4、修改4，项目信息调整。

设计签署 SIGNATURE		
职务	姓名	签署
DUTY	FULL NAME	SIGNATURE
审定	张文华	张
APPROVED BY	吴晓军	吴
项目负责人	吴晓军	吴
PROJECT CHIEF	林晖	林
审核	林晖	林
IDENTIFIED BY	杨顺信	杨
专业负责人		
SPECIALTY CHIEF		
校对		
CHECKED BY		
设计		
DESIGNED BY		
制图		
DRAWN BY		

单位出图专用章
Authorized stamp

个人执业专用章
Register stamp

项目名称	瑞璟公馆
PROJECT TITLE	
子项名称	
SUBTITLE	
图名	屋顶总平面图
DRAWING TITLE	
设计阶段	建方
DESIGN STAGE	专业
工程号	SZ2022016
PROJECT NO.	子项
图号	02
DRAWING NO.	版次
比例	1:300
SCALE	

(本图须加盖我公司出图章,否则无效)