



- 说明
- 设计依据：
(1)深圳市规划和自然资源局2019.11.04<深圳市建设用地规划许可证>(深规土许LA-2019-0057号);
(2)深圳市规划和自然资源局建设用地规划方案图2019.10.18<宗地号A827-0522>;
(3)建设单位提供的用地红线及地形图、周边市政道路相关资料;
(4)建设单位确认的设计方案平面图。
 - 图中建筑物轮廓为建筑物屋顶平面轮廓,图中标注尺寸均为相邻建筑(含地下室)外墙面之间、或与用地红线、道路红线之间的距离。
 - 图中建筑物±0.00标高相当于绝对标高-m,建筑定位坐标为轴线交点坐标。
 - 本项目建筑物海拔高度最高点为-1m(1956黄海高程,含建筑、结构、施工机具等附属设施),未被划入深圳市净空保护控制高度范围,本项目在开发建设及使用管理过程中需严格按照净空保护控制有关规定要求执行。
 - 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位,图中坐标采用2000大地坐标系,标高采用1956黄海高程系,与1985国家高程基准转换关系为:H(1985国家)-0.16=H(1956黄海)。
 - 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(2024版)>、<无障碍设计规范>及消防相关规范的相关规定。
 - 日照分析结论:本项目内建筑对周围已建、在建或待建日照需求建筑均无日照遮挡影响。已建建筑均满足《深圳市建筑设计规则》冬至日照1小时要求。
 - 社区公配包括文化活动室、社区体育活动场地(物业管理用房除外)、物业产权属于龙华区则属,由龙华区财政局代表龙华区政府行分、分类管理,公安首末站物业产权属于市交通设施管理。
 - 本项目公共配套文化活动室1000㎡,公安首末站1800㎡,位于3栋1F、2F。
 - 社区体育活动场地5000㎡,其中3230㎡位于3栋2F屋面,1070㎡位于4栋2F屋面,700㎡位于5栋3F屋面;3栋屋面地面兼作公共空间,公共空间面积1570㎡,占建设用地的比例5%,宽深比为1.4。
 - 本项目规定建筑面积、新增建筑面积和核减建筑面积均以测绘结果为准。
 - 本项目地块中间新辟道路及地块前侧清力路的地面宽度和标高以道路实施结果为准。
 - 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准(但须开设路口涉及道路以外的工程规划许可及其相关内容变化时,应办理变更工程规划许可或施工图修编等相关手续)。

主要技术经济指标表							
一、项目概况							
项目名称	正通研发广场		用地单位	深圳市卓瑞翔信息咨询有限公司			
宗地号	A827-0522		用地位置	龙华街道辖区			
二、主要技术经济指标							
建设用地面积(㎡)	31260.44		总建筑面积(㎡)	226718.00			
容积率/规定容积率	5.58/5.17		计容建筑面积(㎡)	174535.00			
地上规定建筑面积(㎡)	161700.00		不计容积率建筑面积(㎡)	52183.00			
地下规定建筑面积(㎡)	0		地上核减建筑面积(㎡)	0.00			
地上核增建筑面积(㎡)	12835		地下核减建筑面积(㎡)	0.00			
地下核增建筑面积(㎡)	52183		建筑覆盖率(一级)	45.70%			
最大层数(地上/下)	41/2层		建筑基底面积(㎡)	14285.00			
建筑最高高度	186.8米		机动车停车位(地上/地下)(辆)	0/1142			
绿化覆盖率	30.0%		自行车车位(地上/地下)(辆)	209/804			
绿地面积/折算绿地面积(㎡)	2927/6863						
备注:							
三、本期建筑面积及分配:							
<div></div> <div>总建筑面积 226718.00</div>	计规定容积率建筑面积(㎡)	地上	建筑功能		建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
			研发用房(含物业服务用房490㎡,位于4栋三层)	109500	0	109500	
			厂房	28000	0	28000	
			商业	1000	0	1000	
	宿舍	19400	0	19400			
	食堂	1000	0	1000			
	公配						
	文化活动室(位于3号楼1、2层)	1000	0	1000			
	公安首末站(位于3号楼1层)	1800	0	1800			
	计容积率建筑面积(㎡)	地下	屋面楼电梯间及机房	1777			
			消防避难层	5596			
			架空休闲	9092			
			地下室风井	177			
社区体育活动场地及其专用交通空间			1920				
地上核增建筑面积(㎡)	地上	垃圾收集间	78				
		非机动车坡道	82				
		机动车坡道	113				
		共用停车库	46066				
		公用设备用房	5577				
不计容积率建筑面积(㎡)	地下核增建筑面积(㎡)	52183.00					

图例			
23F/2D	新建建筑(屋顶轮廓)	用地红线	
6F	现状建筑	建筑退线	
	地下连通道(规划)	地下室轮廓线	
	社区体育活动场地	挡土墙	
	公共配套设施	机动车位	
	消防非紧急避难场所	电动/自行车停车位	
	绿化	垃圾分类投放点	
	步行(建筑为无障碍)	步行出入口	
	人行道	人行出入口	
	缘石坡道	减速带	

版本号	修改时间	备注
REV	DATE	REMARK
表中“ ”所侧为当前版本,此前版本作废		

人防工程设计自审小组专用章
防火设计自审小组专用章
工程设计出图专用章

项目名称	正通研发广场	PROJ
子项名称		SUB PROJ
建设单位	深圳市卓瑞翔信息咨询有限公司	DEVP
平面示意		KEY PLANE

图名	总平面图	TITLE
图号	ZS-01	DRAWN NO.
专业	总图	SPECIALITY
设计阶段	施工图	PHASE
比例	1:500	SCALE
日期	2025.11	DATE
设计	黄宗梁	DESIGN
校对	余音	CHECK
专业负责人	黄宗梁	CHIEF
专业审核人	刘耀强	EXAMINE
专业审定人	刘耀强	APPROVE
项目设计主持人	文亮 江保林 周廷捷	PROJECT CHIEF

子项号		SUB DESIGN NO.
设计号	H17001	DESIGN NO.
合作单位		COOP

华森设计
HSARCHITECTS

深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司
资质证书编号: AW144016865

总平面图 1:500