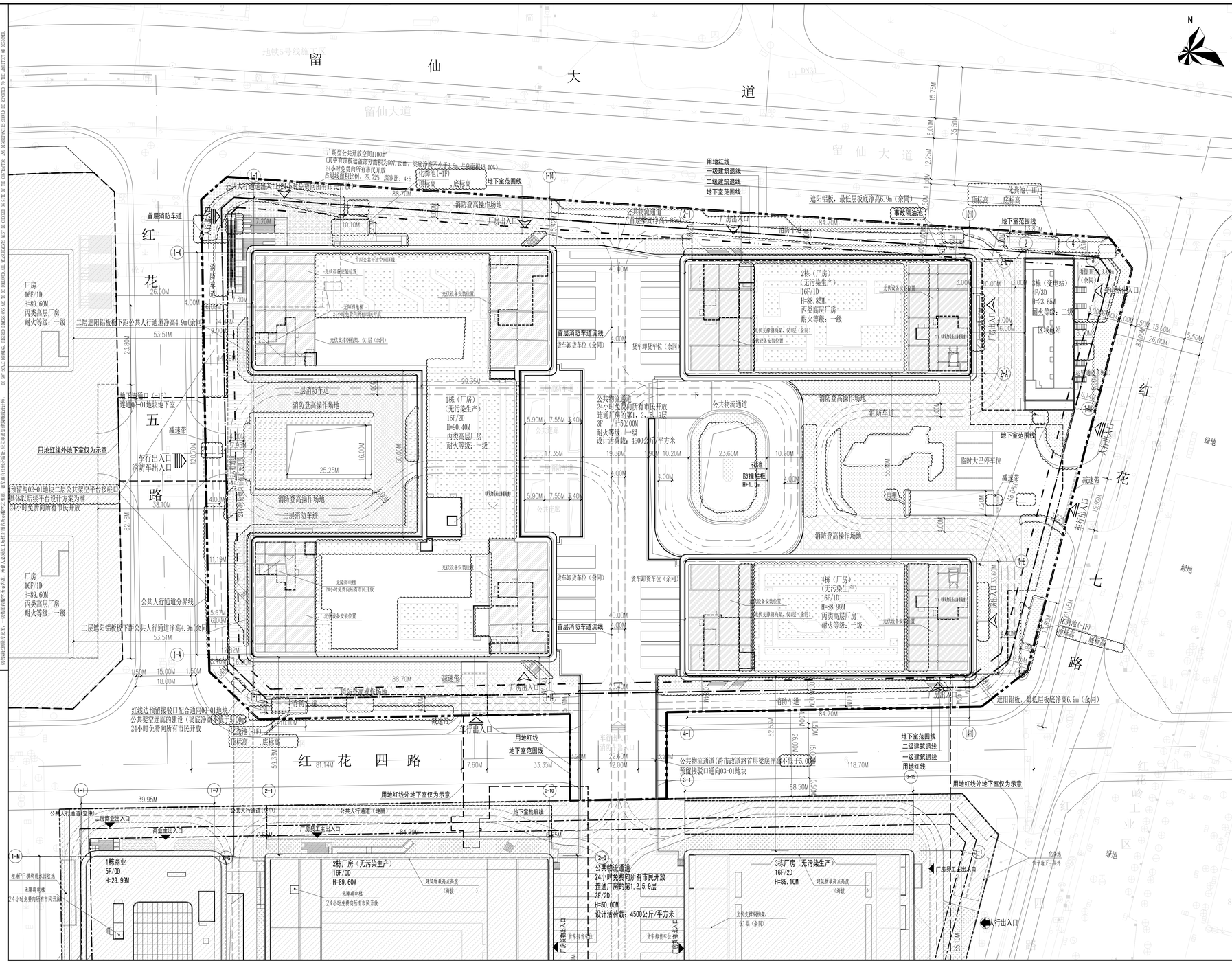


说明

1、建筑覆盖率一级为62.33%；二级为50.22%。
2、绿化覆盖率为20.05%。
3、建筑间距：满足深标及相关规范要求。
4、建筑退线：一级≥6 米，二级≥9 米。
5、公共开放空间：设置1100 平方米公共开放空间，位与项目用地西北角，24小时免费向所有市民开放。
6、连廊或公共通道：设置宽度不小于6m的公共人行通道，该通道西侧已预留与02-01地块相连通的公共架空连廊接口，南侧已预留与03-01地块相连通的公共架空连廊接口，接口高度在坡度允许的范围内可使公共架空连廊满足首层距市政道路路面净高不小于所的车行通净宽的1/3并不小于5m的要求。
7、地下空间：退线≥3 米，部分用地与更新单元范围内的红花四路、红花五路的地下空间进行整体开发。
8、公共物流通道：仅供货运交通及货物装卸等使用，为非国合空间，与 03-01 地块统筹设置、统筹使用。24小时对外开放，跨市政路部分按照零退线控制。
9、本项目符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《无障碍设计规范》、消防规范的相关规定。
10、本项目依据建设单位提供的《项目选址意见书》、《规划条件及指标》、1：500数字化地形图。
11、本地块服从地字第 4403032020300112 号宗地的整体规划，包括城市设计，市政设施、地下空间利用，后续运营管理等内容。
12、日照分析结论：本项目更新前周边住宅能满足至少有一个居室达到冬至日1小时日照标准的，更新后仍能满足；更新前周边住宅不能满足至少有一个居室达到冬至日1小时日照标准的，更新后未降低或恶化其原有的日照标准。
13、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
14、项目配建充电桩停车位325个，满足停车位充电桩设置比例为停车位数量 50%的要求，剩余停车位全部预留充电设施建设安装条件。
15、项目按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率为 71%。
16、项目按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。
17、项目物业服务用房、机动车停车位、物流通道、消防流线与 03-01 地块统筹设置、统筹使用。
18、根据产业主管部门对意向入驻企业的调查，项目采用定制型专业厂房设计标准，其中 1 层层高 8 米，2~9 层层高 6 米，10~16 层层高 4.5 米。
19、项目按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM技术应用。
20、本项目结构及消防设计满足相关规范和规则要求，如后期因结构或消防审批产生问题需变更图纸，由实施主体和设计单位共同承担全部责任。
21、为集约高效利用项目内集中供冷、消防、智能化等配套设施设备，本项目的相关设施设备与规划开发建设用地地块01-01、02-01、03-01统筹安排。
22、本项目大地坐标系统采用2000国家大地坐标系，高程基准采用1985国家高程基准，相对标高正负零相对于绝对标高是
23、图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位，建筑定位坐标为轴线交点坐标。
24、该图纸申报范围仅限1403-0307宗地，宗地外仅为示意，不作为审批依据。本项目不存在预留加改建的设计，如发生上述问题由实施主体和设计单位共同承担全部责任。
25、本图景观工程仅为示意，具体另详园林专业公司专业图纸。
26、消防道路及消防登高操作场地范围内不得设置架空管线和高大树木、路灯等障碍物，消防车道及消防登高操作场地的承载力不小于10kg/cm2。消防车道转弯半径最小为 米，消防道路及消防登高操作场地范围下建筑结构、管道和暗沟等能承受重型消防车的压力，并向消防车登高面操作场地的地下汽车库出入口设置有防火卷帘分隔。

一、项目概况

项目名称	桃源街道红花岭工业南区更新单元（暂定名）02-02地块	用地单位	深圳市深汇通投资控股集团有限公司
宗地号/宗地代码	T403-0307	用地位置	位于桃源街道红花岭工业南区更新单元02-02 地块

二、主要经济技术指标

建设用地面积(㎡)	40419.11	总建筑面积(㎡)	307404.36
容积率/计规定容积率	6.41/5.56	计容积率建筑面积(㎡)	259212.91
地上规定建筑面积(㎡)	223411.20	不计容积率建筑面积(㎡)	48191.45
地下规定建筑面积(㎡)	1258.80	地上核减建筑面积(㎡)	/
地上核减建筑面积(㎡)	34542.91	地下核减建筑面积(㎡)	/
地下核减建筑面积(㎡)	48191.45	建筑覆盖率（一/二级）	62.33%/50.22%
最大层数（地上/下）（F）	16/3	建筑基底面积（一/二级）(㎡)	25194.26/20297.87
建筑最高高度（m）	90.40	机动车停车位（地上/下）（辆）	0/650辆（其中无障碍车位8辆，充电桩车位325辆，其余车位预留充电桩设施建设安装条件）
绿化覆盖率	20.05%	自行车停车位（地上/下）（辆）	0/0
绿地面积 /折算绿地面积(㎡)	1547.34/6558.62		

公共开放空间：1100㎡，24小时免费向所有市民开放。

三、本期建筑面积及分配

				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 厂房	221170.00	0	221170.00
307404.36	259212.91	224670.00	地上 变电站	2241.20	0	2241.20
			地下 变电站	1258.80	0	1258.80
		地上核增建筑面积	架空公共空间(㎡)	5443.67		
		34542.91	城市公共通道(人行)(㎡)	142.45		
			公共物流通道(㎡)	28956.79		
	不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积(㎡)	公用设备用房(㎡)	18524.52		
	48191.45	48191.45	共用停车库(㎡)	29924.53		
			城市公共通道(人行)(㎡)	342.40		

注：1、总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积
2、计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/地下核减建筑面积+地上核增建筑面积
3、计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/地下核减建筑面积
4、不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积
5、容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积
6、规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积

图 例

	拟建建筑物		用地红线
99 / 89	新建道路		二级建筑退线
X=XXXXXX.XXX Y=XXXXXX.XXX	测量坐标		一级建筑退线
XX.XXX (±0.00)	室内地坪标高		地下室范围线
XXX.XXX	室外设计标高		建筑单体出入口
XXX.XXX	市政道路标高		车行出入口
XX.XXX	道路设计标高		人行出入口
X.XX XXX.XX	纵向坡度（%） 受坡点距离（m）		消防车出入口 车行出入口
	非本图纸报建范围		消防登高操作场地
	公共开放空间		光伏设备安装位置
	公共人行通道		
	地面绿地		二层平台绿地
	地面折算绿地		屋顶层绿地

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：袁 悦
注册号：4407194-066
有效期：至2026年06月

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称：香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
业务范围：建筑行业（建筑工程）甲级
资质证书编号：A2440171946
有效期至：2029年08月28日

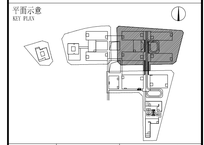
会签			
方案 PROG		强电 ELEC.	
总图 SITE.		弱电 TELE.	
建筑 ARCH.		暖通 MECH.	
结构 STRU.		燃气 GAS.	
给排水 PLUM.			

日期 DATE	修定内容 DESCRIPTIONS	版本 REV.

工程设计出图专用章
SEAL OF APPROVAL ARCHITECTURAL DESIGN

建设单位
CLIENT
深圳市深汇通投资控股集团有限公司

平面示意
KEY PLAN



项目总负责 PROJECT CHIEF	陈日飙、夏熙	
工程设计负责 DESIGN CHIEF	袁悦	
审定 APPROVED BY	周新	
审核 EXAMINED BY	鲁艺	
校核 CHECKED BY	毕悦媛	
专业负责 DISCIPLINE CHIEF	时华磊	
设计 DESIGNED BY	毕悦媛	
绘图 DRAWN BY	毕悦媛	

工程项目
PROJECT
桃源街道红花岭工业南区更新单元（暂定名）02-02地块

工程子项目
SUB PROJECT
总平面图

图名
DRAWING TITLE
屋顶总平面图

工程号 PROJ. NO.	20210308-1	子项代码 SUB. NO.	ZT
阶段 PHASE	施工图	专业 SPECIALITY	建筑
图号 DWG. NO.	建-ZT-01(修)		
日期 DATE	(2025.11)	比例 SCALE	1:500

版本号 REVISION (2.0)
BOARD SIZE(长宽 BREDTH)

HUAYI
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
HONG KONG HUAYI DESIGN CONSULTANTS (SHENZHEN) LTD.
国家甲级工程设计证书号：A2440171946
NATIONAL FIRST-CLASS DESIGN LICENSE NO. A2440171946