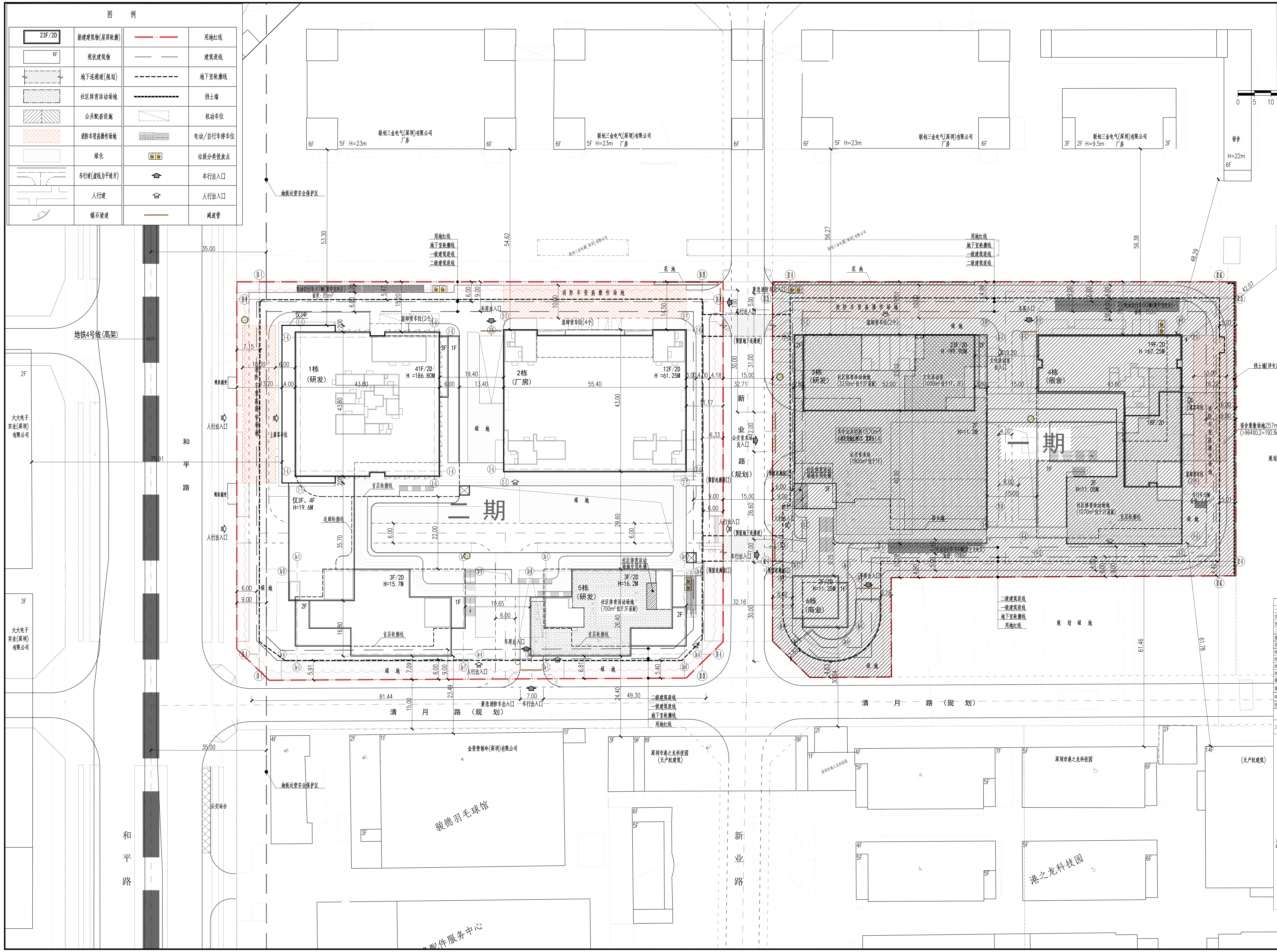

说 明

1. 设计依据:
(1)深圳市规划和国土资源委员会2019.11.04<深圳市建设用地规划许可证>(深规土许LA-2019-0057号);
(2)深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图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总平面图。
2. 图中建筑物轮廓为建筑物屋顶平面外轮廓,图中标注的尺寸为相邻建筑物(含地下室)外墙面之间、或与用地红线、道路边线之间的距离。
3. 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。
4. 本项目建筑物海拔高度最高点为 m(含避雷针、结构围墙、施工机具等附属设施),未突破该区域深圳市净空保护控制高度约 m限高。本项目在开发建设及使用管理过程需严格按照净空保护控制有关规定要求执行。
5. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位,。
6. 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。
7. 本项目8h范围线内的周边建筑无日照需求,本项目宿舍建筑一半以上户数满足冬至日1小时日照的标准。
8. 社区公配包括文化活动室物业产权属于龙华区财政局,由龙华区财政局代表龙华政府实行分级、分类管理,公交首末站物业产权属于市交通设施管理局。
9. 本项目公共配套文化活动室1000m²,公交首末站1800m²,位于3栋1F、2F。
10. 社区体育活动场地5000m²,其中3230m²位于3栋2F屋面,1070m²位于4栋2F屋面,700m²位于5栋3F屋面;3栋屋面场地兼做城市公共空间,公共空间面积1570m²,占建设用地比例5%,宽深比为1.4。
11. 本项目规定建筑面积、核增建筑面积和核减建筑面积最终以测绘结果为准。
12. 本项目地块中间新业路及地块南侧清月路的道路宽度及标高以道路实施结果为准。
13. 项目道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。

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(m²)	31260.44		总建筑面积(m²)	226718.00
容积率/规定容积率	5.57	5.17	计容建筑面积(m²)	174163.00
地上规定建筑面积(m²)	161700.00		不计容积率建筑面积(m²)	52555.00
地下规定建筑面积(m²)	0		地上核减建筑面积(m²)	0
地上核增建筑面积(m²)	12463		地下核减建筑面积(m²)	0
地下核增建筑面积(m²)	52555		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(m²)	14285.00
建筑最高高度	186.8米		机动车停车位(地上/地下)(辆)	0/1142(含充电桩车位343个,无障碍车位23个)
绿化覆盖率	30.07%		自行车车位(地上/地下)(辆)	209/804(含充电车位209个),占地面积1519.50m²
绿地面积/折算绿地面积(m²)	2527/6875			
备注:				

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积 226718.00	计容积率建筑面积(m²) 174163.00	计规定容积率建筑面积(m²) 161700.00	地上	研发用房(含物业服务用房490m²,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
				公交首末站(位于3号楼1层)	1800	0	1800
			地下				
		地上核增建筑面积(m²) 12463		屋面楼电梯间及机房			1777
				消防避难层			5596
				架空休闲			4604
				社区体育活动场地及其专用交通空间			408
				垃圾收集间			78
	不计容积率建筑面积(m²) 52555.00	地下核增建筑面积(m²) 52555		共用停车库(含出地面的机动车与非机动车坡道)			46801
				公用设备用房(含出地面风井)			5754

主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	正通研发广场二期(西地块)	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(m²)	17659.88		总建筑面积(m²)	115738.00
容积率/规定容积率	6.55	6.13	计容建筑面积(m²)	115738.00
地上规定建筑面积(m²)	108321		不计容积率建筑面积(m²)	0.00
地下规定建筑面积(m²)	0		地上核减建筑面积(m²)	0.00
地上核增建筑面积(m²)	7417		地下核减建筑面积(m²)	0
地下核增建筑面积(m²)	0		建筑覆盖率(一级)	42.24%
最大层数(地上/下)	41/0 层		建筑基底面积(m²)	7460.00
建筑最高高度	186.8米		机动车停车位(地上/地下)(辆)	0
绿化覆盖率	32.30%			
绿地面积/折算绿地面积(m²)	1371/4351		自行车车位(地上/地下)(辆)	47/0(含充电车位47个)占地面积82.50m²

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积 115738.00	计容积率建筑面积(m²) 115738.00	计规定容积率建筑面积(m²) 108321.00	地上	研发用房(含物业服务用房490m²,位于4栋三层)	79278.00	0	79278
				厂房	28000.00	0	28000.00
				商业	568.00	0	568
				宿舍	0.00	0	0
				食堂	475.00	0	475
				公配			
				文化活动室(位于3号楼1、2层)	0.00	0	0
				公交首末站(位于3号楼1层)	0.00	0	0
			地下				
		地上核增建筑面积(m²) 7417		屋面楼电梯间及机房			1416.00
				消防避难层			5596.00
				架空休闲			405.00
				社区体育活动场地及其专用交通空间			
				垃圾收集间			0.00
	不计容积率建筑面积(m²) 0.00	地下核增建筑面积(m²) 0		共用停车库(含出地面的机动车与非机动车坡道)			0.00
				公用设备用房(含出地面风井)			0.00

主要技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	正通研发广场一期(东地块)	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(m²)	13600.56		总建筑面积(m²)	110980.00
容积率/规定容积率	4.30	2.29	计容建筑面积(m²)	58425.00
地上规定建筑面积(m²)	31179		不计容积率建筑面积(m²)	52555.00
地下规定建筑面积(m²)	0		地上核减建筑面积(m²)	0.00
地上核增建筑面积(m²)	5046		地下核减建筑面积(m²)	0
地下核增建筑面积(m²)	52555		建筑覆盖率(一级)	49.33%
最大层数(地上/下)	23/2 层		建筑基底面积(m²)	6709.00
建筑最高高度	99.9米		机动车停车位(地上/地下)(辆)	0/1142(含充电桩车位343个,无障碍车位23个)
绿化覆盖率	27.10%			
绿地面积/折算绿地面积(m²)	1156/2524		自行车车位(地上/地下)(辆)	162/804(含充电车位162个)占地面积1437.0m²

三、本期建筑面积及分配				建筑功能	规定	核减	合计
总建筑面积 110980.00	计容积率建筑面积(m²) 58425.00	计规定容积率建筑面积(m²) 53379.00	地上	研发用房(含物业服务用房490m²,位于4栋三层)	30222.00	0	30222
				厂房		0	0.00
				商业	432.00	0	432
				宿舍	19400.00	0	19400
				食堂	525.00	0	525
				公配			
				文化活动室(位于3号楼1、2层)	1000.00	0	1000
				公交首末站(位于3号楼1层)	1800.00	0	1800
			地下				
		地上核增建筑面积(m²) 5046		屋面楼电梯间及机房			361.00
				消防避难层			0.00
				架空休闲			4199.00
				社区体育活动场地及其专用交通空间			408.00
				垃圾收集间			78.00
	不计容积率建筑面积(m²) 52555.00	地下核增建筑面积(m²) 52555		共用停车库(含出地面的机动车与非机动车坡道)			46801.00
				公用设备用房(含出地面风井)			5754.00

总平面图 1:500

版本号 REV.	修改时间 DATE	备注 REMARK

表中“ ”所圈为当前版本,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
注册章

项目名称 PROJ	正通研发广场
子项名称 SUB PROJ	二期
建设单位 DEVP	深圳市卓瑞翔信息咨询有限公司
平面示意 KEY PLANE	二期 一期
图名 TITLE	总平面图
图号 DRAWN NO.	ZS-01(修1)
专业 SPECIALITY	总图
设计阶段 PHASE	方案设计
比例 SCALE	1:500
日期 DATE	2025.11
设计 DESIGN	贾宗梁
校对 CHECK	余音
专业负责人 CHIEF	贾宗梁
专业审核人 EXAMINE	刘曦蔓
专业审定人 APPROVE	刘曦蔓
项目设计主持人 PROJECT CHIEF	文亮 江依林 周圣捷
子项号 SUB DESIGN NO.	
设计号 DESIGN NO.	H17001
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