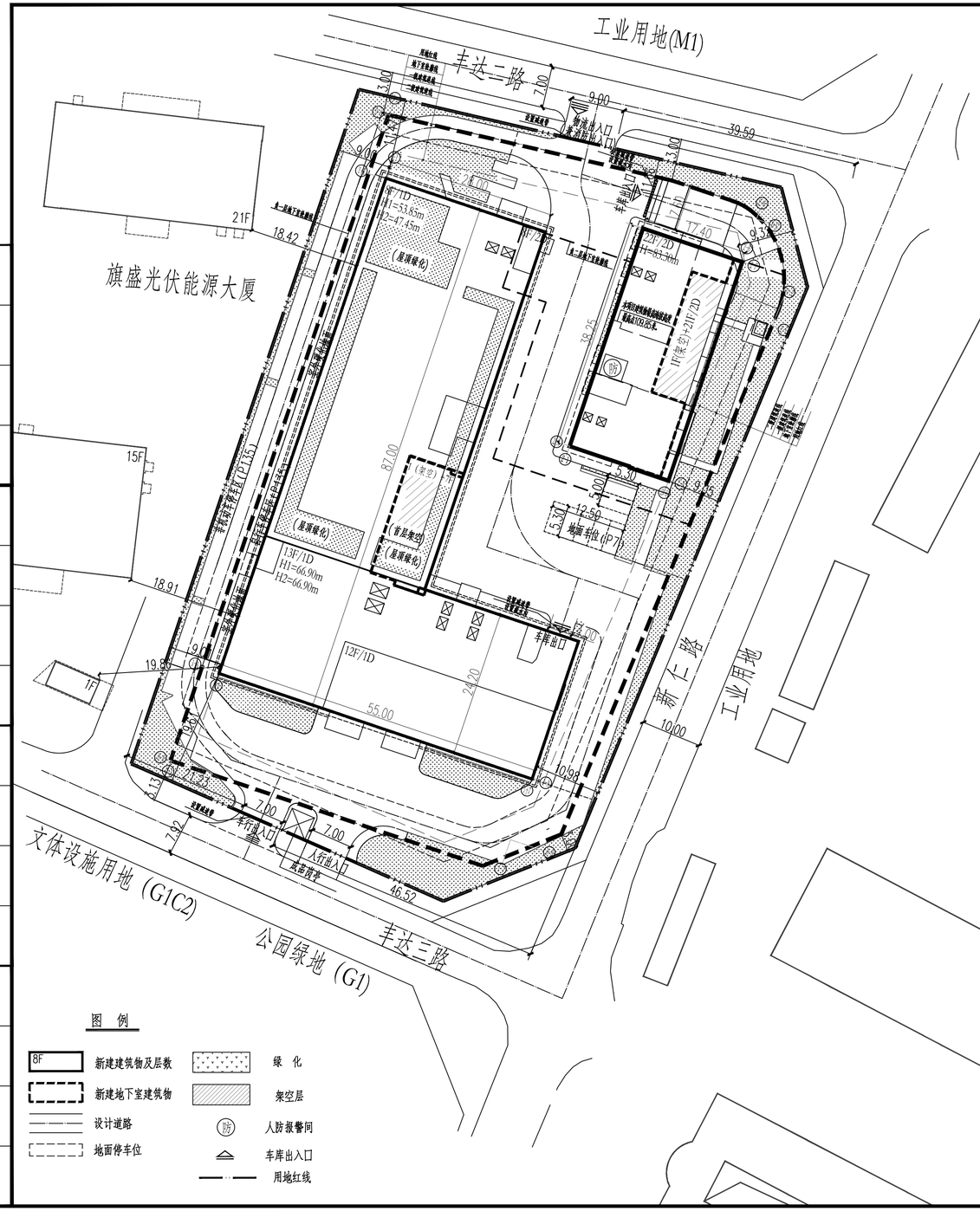

图 例

8F 新建建筑物及层数	绿 化
新建地下室建筑物	架空层
设计道路	人防报警同
地面停车位	车库出入口
	用地红线

经济技术指标

一、项目概况							
项目名称	国腾大厦			用地单位	深圳市国鑫数智科技股份有限公司		
宗地号/宗地代码	A324-0182			用地位置	深圳市宝安区新桥街道		
二、主要技术经济指标							
建设用地面积	9555.10		平方米	总建筑面积	54886.58		
容积率/规定容积率	4.72	4.60		计容积率建筑面积	45143.00		
地上规定建筑面积	43950.00		平方米	不计容积率建筑面积	9743.58		
地下规定建筑面积	0.00		平方米	地上核减建筑面积	50.93	平方米	
地上核增建筑面积	1193.00		平方米	地下核减建筑面积	0.00	平方米	
地下核增建筑面积	9743.58		平方米	建筑覆盖率（一/二级）	38.77	%	
最大层数地（地上/下）	22	2		建筑基底面积	3704.70		
建筑最高高度	98.90		m	机动车停车位（地上/下）	7.00	195.00	
绿化覆盖率	20%		%	自动车停车位（地上/下）	270.00	0.00	
绿地面积/折算绿地面积	1911.02		平方米				
其他							

三、本期建筑面积及分配					建筑功能	建筑面积（平方米）		
						报定	核减	合计
总建筑面积	54886.58	计容积率建筑面积	计规定容积率建筑面积	43950.00	厂房	30850.00	0.00	30850.00
		45143.00			配套宿舍	11549.07	50.93	11600.00
					食堂	1500.00	0.00	1500.00
			地上核增建筑面积	1193.00	屋面楼电梯间及机房	557.00		
		不计容积率建筑面积			架空休闲	636.00		
		9743.58	地下核增建筑面积	9743.58	共用停车库	8592.66		
					公用设备用房	1150.92		

四、地上建筑分栋指标								
建筑业态	层数	高度	规划功能	规划面积	核减面积	核增功能	核增面积	计规定容积率建筑面积	计容积率建筑面积
1栋厂房	13.00	66.90	生产厂房	30850.00	0.00	屋面楼电梯间及机房	417.00	30850.00	31267.00
2栋宿舍	22.00	83.50	配套宿舍	11549.07	50.93	屋面楼电梯间及机房	140.00	11600.00	11740.00
			食堂	1500.00	0.00	架空休闲	636.00	1500.00	2136.00

五、新建建筑退线细则				
	东侧	南侧	西侧	北侧
退线距离	9.00	9.00	9.00	9.00
说明				

设计说明:

一.设计依据:

1.建设方提供的1:500现状地形图

2.深圳市规划和自然资源局宝安管理局提供的《规划设计要点非许可事项(房建类)批复表》(设计要点编号CA-BA202600023)

3.深圳市规划和自然资源局提供的《建设用地规划许可证》(地字第4403062026YG0027671号)

4.深圳市规划和自然资源调查测绘中心提供的宗地图(宗地代码:440306604004GB00877,宗地号A324-0182)

5.《深圳市城市规划标准与准则》(2019年局部修订)

6.《深圳市建筑设计规则》(2024版)

7.国家行业相关规范、规定及省市相关规定、标准

二.图中坐标系和高程系与地形图一致。

三.图中所注距离:建、构筑物指其外墙;道路指路缘石内侧。

四.图中所注坐标:建、构筑物指其外围轴线交点;道路指路中心线交叉点及变坡点;用地红线指红线桩点。

五.图中所注建筑高度:H为建筑高度,指建筑室外设计地坪至屋面完成面的高度。h为消防高度,指室外消防登高场地至屋面完成面的高度

六.图中坐标、尺寸、标高单位均以"m"计,道路坡度以"%"计。

七.图中11F/1D表示建筑地上层数/地下层数。

八.消防说明:1.建构筑物间距:本次设计1栋高层厂房(丁类一级),1栋高层宿舍(民用建筑,一级);两者之间间距及与周边道路及其他设施之间间距均满足《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)表3.4.1、表3.5.1、表3.5.2、表4.2.1、表4.2.9等要求及其他相关规范要求。

2.消防车道

(1)1栋(厂房)和2栋(宿舍)四周道路结合外部城市道路、内部硬化地面及道路形成环形消防车道。

(2)消防车道满足净宽不小于4.0米,转弯半径不小于12m要求。

(3)坡度应满足消防车满载时正常通行的要求,且不应大于10%。

(4)消防车道与建筑之间无高大乔木及架空管线等障碍物。消防车道与建筑消防扑救面之间不应有妨碍消防车操作的障物。

(5)消防车道路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等,应满足承受50吨消防车满载时压力的要求。

3.消防登高操作场地

(1)1栋(厂房)沿其东侧和南侧设置长度为177.95米的连续消防车登高操作场地,消防车道临消防登高操作场地不足5米的部分应设有防坠落措施;2栋(宿舍)沿其西侧长边设置长度为38.65米的消防车登高操作场地。消防登高操作场地长度均不小于周边长度的1/4且不小于一个长边。

(2)场地与建筑之间不应有进深大于4m的裙房及其他妨碍消防车操作的障碍物或影响消防车作业的架空高压电线;场地坡度不大于3%.

(3)建筑与消防车登高场地相对应位置设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口.

4.消防车登高操作场地、消防通道及以下的建筑结构、管道和暗沟等场地承载力应满足50吨消防车荷载要求,消防车登高操作场地和消防通道转弯拓宽范围内的道牙均采用平道牙.

九.园林景观详见景观专业二次设计。

十.本项目已提供海绵城市专篇,已按《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》要求提供区域排水系统图。项目目汇水分区及设施布局图、项目目标及设计方案目评表等,根据用地单位提供的上述材料,本项目可达年径流总量控制率58%的相关要求,符合《建设用地规划设计要点》:"需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,年径流总量控制率应大于等于58%的相关要求。

十一.本项目已提供无障碍设计专篇,结论显示:楼栋出入口均为无障碍坡道出入口。项目主要出入口、人行通道等场所均满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)的要求。

十二.园区与城市道路连接处及停车场、车库出入口设截水沟和减速带(道闸)等减速安全设施.

十三.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》,《无障碍设计规范》(GB20763-2012).消防相关规范的相关规定.

十四.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.

十五.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准.(但因开设路口以及路口以外的工程规划许可及其附图内容变化的,应办理变更工程规划许可或施工图修备案改相关手续).

十六.本项目已提供装配式建筑设计专篇,自评结论显示各栋采取的装配式技术措施满足各技术项最低分值及总分不低于50分的要求,符合《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018-2020)》、《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求.

十七.本项目涉及范围仅限红线内,红线外仅为示意.

中机国际工程设计研究院有限责任公司
(原机械工业部第八设计研究院)
设计资质等级甲级 证书编号:A143000768
CHINA MACHINERY INTERNATIONAL ENGINEERING DESIGN & RESEARCH INSTITUTE CO., LTD.
地址:中国 湖南省长沙市韶山中路18号
Add.: No.18 Shaoshan Road, Changsha, Hunan Province, China

版次 REV	摘 要 DESCRIPTION	发行日期 ISSUED DATE
C		
B		
A		
	FIRST ISSUE	

注册章
REGISTRATION STAMP

发图章
ISSUING STAMP

*(施工图未盖发图专用章无效)

项目负责人 DESIGN MANAGER	姚 琛	
审 定 APPROVED BY	杨吉淳	杨吉淳
审 核 REVIEWED BY	张 敏	张敏
校 对 CHECKED BY	张 鹏	张鹏
专业负责人 DISCIPLINE CHIEF	蒋 卓	蒋卓
设 计 DESIGNED BY	蒋 卓	蒋卓
制 图 DRAWN BY	蒋 卓	蒋卓

建设单位 CLIENT
深圳市国鑫数智科技股份有限公司

项目名称 PROJECT NAME
国腾大厦

子项名称 SUB-PROJECT NAME

图纸名称 DRAWING TITLE
总平面图

项目代号 PROJECT NO.	10355001	阶 段 DES. STAGE	方案设计
图 号 DRAWING NO.	10355001PA-1-Z-1		
专 业 DISCIPLINE	张 次 SHEET NO.	张 数 SHEET AMOUNT	
总图	ZF-1	1	
比 例 SCALE	1:500	日 期 DATE	2026.10