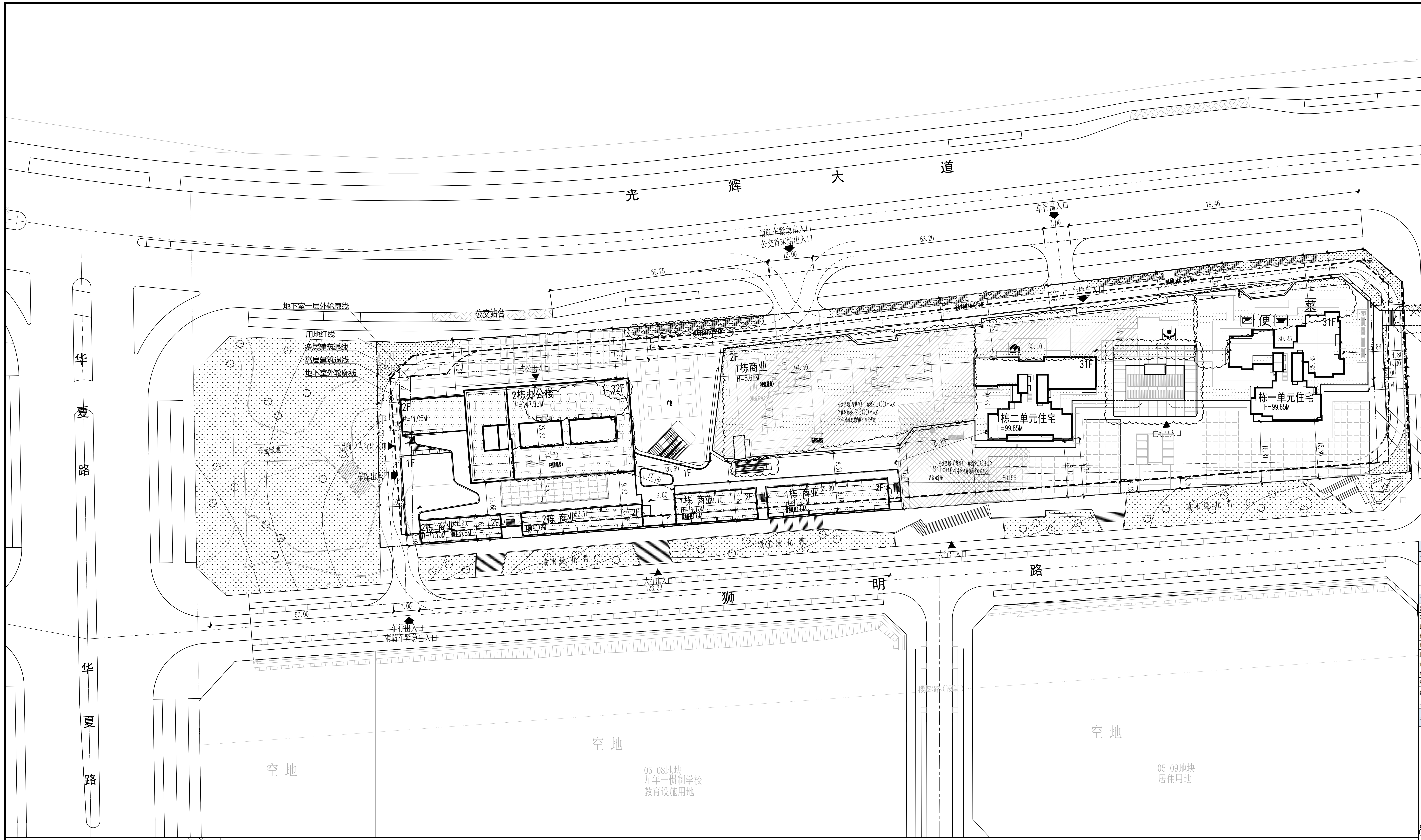
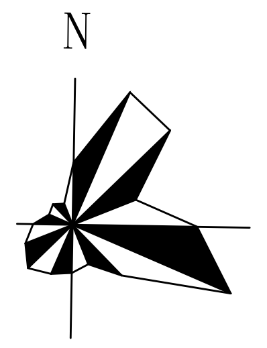
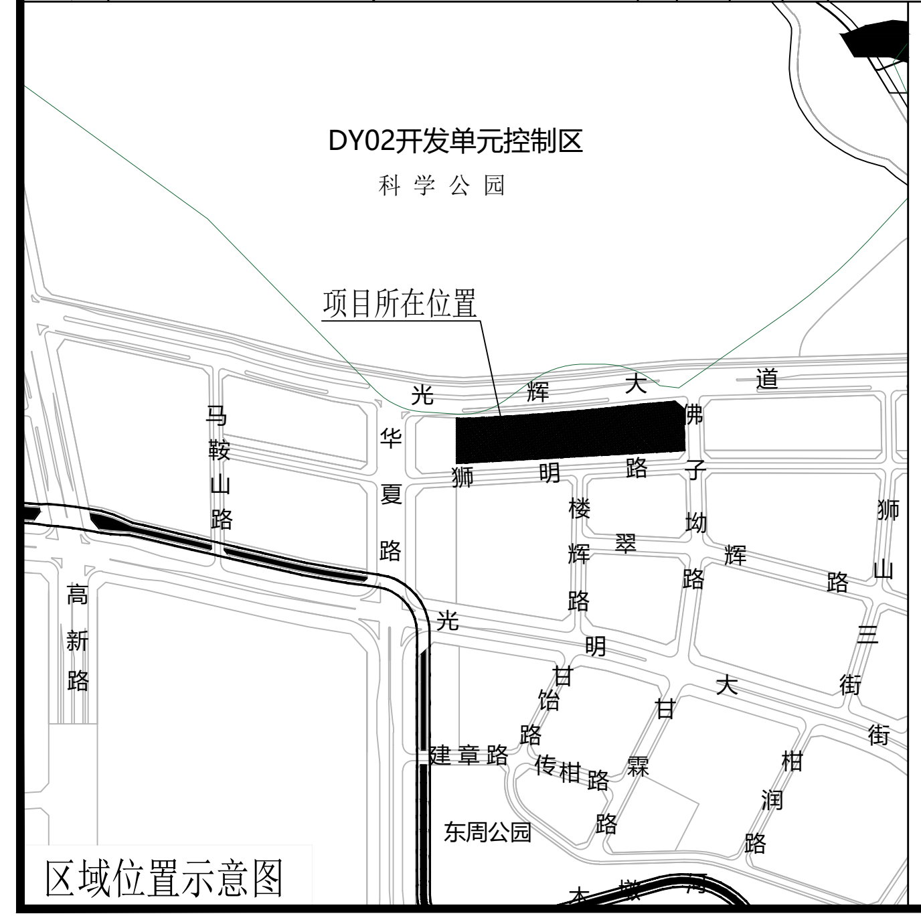

光 辉 大 道
华 夏 路
狮 明 路
佛 子 坳 路
公交站台
地下室一层外轮廓线
用地红线
多层建筑退线
高层建筑退线
地下室外轮廓线
公园绿地
一层商业人行出入口
车库出入口
办公出入口
消防车紧急出入口
公交首末站出入口
车行出入口
车库出入口
住宅出入口
人行出入口
车行出入口
消防车紧急出入口
2栋办公楼
H=147.55M
32F
2F
H=11.05M
1F
2栋 商业
H=11.10M
1栋商业
H=5.65M
1栋 商业
H=11.10M
1栋二单元住宅
H=99.65M
31F
1栋一单元住宅
H=99.65M
31F
广场
公共空间(绿地型) 面积2500平方米
可使用面积：2500平方米
24小时免费向所有市民开放
公共空间(广场型) 面积800平方米
24小时免费向所有市民开放
18*18m
消防回车场
城市绿化带
红线外连廊另行批复
预留连接05-03地块空中通道
通道净高>4米
空地
05-03地块
商业居住混合用地
05-08地块
九年一贯制学校
教育设施用地
05-09地块
居住用地
59.75
63.26
79.46
12.00
7.00
94.40
44.70
25.20
33.10
36.35
30.25
28.35
60.55
25.88
128.33
50.00

屋顶总平面图 1:500




DY02开发单元控制区
科 学 公 园
项目所在位置
光 辉 大 道
马鞍山路
华夏路
狮明路
佛子坳路
楼辉路
翠
辉路
狮山路
高新路
光明大道
甘饴路
甘霖路
建章路
传柑路
柑润路
三街
街
东周公园

区域位置示意图

图 例

用地红线	绝对标高（相对标高）	菜 菜市场
新建建筑物	规划或已有标高	物业管理用房
新建道路	室外地面标高	公共服务用房
消防登高操作场地	坡度 变坡点距离	✉ 邮政所
场地绿化	◀ 建筑主出入口	便 便民服务站
公共空间(绿地型)	挡土墙	警务室
公共空间(广场型)	公交首末站	

设计说明

一、本图设计依据：

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规则》(2021版)、《深圳市建筑设计规则》、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021)、《无障碍设计标准》、(SJG 103-2021)、消防相关规范规定。
2. 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。
3. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准，（但因开设路口及以外的工程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备案修改相关手续）。
4. 图中所标尺寸距离：建筑物指外墙皮，道路指路缘石的内缘，坐标、尺寸、标高均以米为单位。
5. 建筑定位坐标为轴线角点坐标。
6. 本工程的坐标系与界址宗地图一致，高程为1956年黄海高程系统。
7. 本工程建筑高度H，系建筑物室外地坪至屋顶完成面标高。
8. 本工程场地构造做法、铺装、围墙、栏杆、场地绿化等未尽事宜详景观设计图。
9. 阳光辉大道界面：裙房建筑贴线率不低于70%，视觉高度不低于4层，地面层以上部分宜形成2－3次退台变化，并与相邻地块裙房建筑高度及形态相协调。建筑首层采用架空形式，架空空间进深不少于 6米，梁底净高不少于8米，且保证公共开放．布置以商业和公共服务为主的活跃性功能，其建筑界面占比不低于首层建筑界面的 60%。塔楼的主要朝向面向科学公园；裙房和塔楼的阳台、避难层、架空层、空中公共开放空间等直采用垂直绿化设计；建筑首层架空及塔楼建筑布置应预留楼辉路与科学公园的视线通廊，宽度不少于楼辉路的红线宽度（18米）。
10. 临狮明路界面：裙房建筑贴线率不低于50%，视觉高度不低于3层；建筑首层布置以商业和公共服务为主的活跃性功能，其建筑界面占比不低于首层建筑界面的60%；建筑首层架空及塔楼建筑布置应预留楼辉路与科学公园的视线通廊，宽度不少于楼辉路的红线宽度(18米)；临西侧绿地界面：裙房建筑贴线率不低于70%，视觉高度不低于4层。

主要技术经济指标

一、项目概况

项目名称	睿著广场	用地单位	深圳地铁前海国际发展有限公司
宗地号/宗地代码	A641-0029	用地位置	光辉大道与华夏路交汇处东南角

二、主要技术经济指标

建设用地面积	15964.35㎡	总建筑面积	108881㎡
容积率/规定容积率	4.98/4.5	计容积率建筑面积	79542㎡
地上规定建筑面积	70877㎡	不计容积率建筑面积	29339㎡
地下规定建筑面积	962㎡	地上核减建筑面积	0
地上核增建筑面积	7703㎡	地下核减建筑面积	0
地下核增建筑面积	29339㎡	建筑覆盖率(一/二级)	65%/14%
最大层数(地上/下)	32层/3层	建筑基底面积(一/二级)	10377㎡/2235㎡
建筑最高高度	147.55m	机动车停车位(地上/下)	0辆/753辆，其中充电桩车位232辆
绿化覆盖率	30%		
绿地面积/折算绿地面积	725.51/4065.56㎡	自行车停车位（地上/地下）	234辆/104辆
其它			

三、本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积㎡ 规定	核减	合计
总建筑面积 108881㎡	计容积率建筑面积 79542㎡	计规定容积率建筑面积 71839㎡	地上	住宅	人才房	2800	0	27900
					住宅	25100	0	
				办公		31679	0	31679
				商业		6514	0	6514
				公共服务用房（IDEA空间）		360	0	360
				便民服务站		500	0	500
				物业管理用房		200	0	200
				菜市场		1000	0	1000
				公交首末站		2500	0	2500
				社区警务室		50	0	50
				邮政所		150	0	150
			地下	商业		986	0	986
		地上核增建筑面积7703㎡		架空公共空间		421	0	421
				骑楼		790	0	790
				架空绿化休闲		5875	0	5875
				消防避难空间		617	0	617
	不计容积率建筑面积 29339㎡	地下核增建筑面积 29339㎡		城市公共通道			495	
				共用停车库			26337	
				公用设备用房			2507	

四、本期住宅户型比例	套数	户型建筑面积标准	套数	占总量比例
可售型人才房		套内面积＜90㎡		占总量比例
户数	32	85-88㎡	32	100.00%
建筑面积	2800	2800		100.00%
商品房		套内面积＜90㎡		占总量比例
户数	229	200		87.34%
建筑面积	25100	21089		84.02%

五、分栋经济指标	1栋建筑面积(㎡)		2栋建筑面积(㎡)	
	地上	40500	地上	38056
	地下	2904	地下	27421
地上层数/地下层数	31层/3层		32层/2层	
地上高度/地下建筑深度（m）	99.65/14.10		147.55/9.60	
建筑基底面积(㎡)	8125.77		2251.23	
正负零高程（m）				

设计单位 / Design Corporation

YICHUANG 壹创国际

深圳壹创国际设计股份有限公司

Shenzhen Yichuang International Design Co.,Ltd

建筑行业建筑工程甲级 /证书编号：A244022876

风景园林工程设计专项甲级/证书编号：A244022876

市政行业道路工程甲级 /证书编号：A244022876

证券代码/STOCK CODE：839120

致力于提供专业的技术和一流的服务

客服电话：0755-82795811

公众微信号：SZFC-design001

网址：http://www.szycgj.cn

专用盖章 / Stamp Area

索引图 / Key Plan

版本 / Revision

版 本 Rev.	修 订 内 容 Descriptions	修订日期 Date	修订人 By

建设单位 / Client

深圳地铁前海国际发展有限公司

项目名称 / Project Name

睿著广场

子项名称 / Branch Name

总图

图纸名称 / Drawing Title

屋顶总平面图

图 别 Drawing Type	总图	出图日期 Date	2024.01
设计阶段 Design Phase	方案	消防图号 Fire.C DWG No.	
当前版本 Current Rev.	第二版	人防图号 Air.D DWG No.	
工程编号 Contract No.	YC202200042	图纸编号 Drawing Number	ZS-01

审 定 Approved	严定刚	严定刚
审 核 Examined	孔 勇	
项目经理 Manager	黄荣德	黄荣德
项目负责 Captain	孔 勇	
专业负责 Chief	郑南珊	郑南珊
校 对 Checked	鲁学成	鲁学成
设 计 Designed	郑南珊	郑南珊
制 图 Drawn	郑南珊	郑南珊

会签栏 /Coordination

总图 MASTERPLAN	郑南珊	强电 ELECTRICAL	陈力
建筑 ARCHI.		弱电 INSTRUMENT	
结构 STRUCT.		暖通 HVAC	
给排水 PLUMBING		燃气 RQ	

未盖出图专用章无效