光 辉 大 道
公交站台
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
室外自行车停车位(62辆)
室外自行车停车位(60辆)
室外自行车停车位(27辆)
室外电动自行车充电停车位(24辆)
室外电动自行车充电停车位(25辆)
室外电动自行车充电停车位(19辆)
室外电动自行车停车位(17辆)
1.5米高防火隔墙
修1
修2
修3
修4
用地红线
多层建筑退线
高层建筑退线
地下室外轮廓线
地下室一层外轮廓线
公园绿地
一层商业人行出入口
车库出入口
办公出入口
2栋办公楼
32F
H=147.55M
（硬质铺装）
2F
H=11.05M
1F
广场
2F
1栋商业
H=5.65M
G1F
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
（景观凉亭）
（垃圾分类收集点）
1F
雨蓬
风雨连廊
31F
首层住宅大堂、住宅大堂物业管理用房空调设备区具体详设备深化设计施工图
1栋二单元住宅
H=99.65M
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
住宅出入口
菜 G1F
便
G1F
1栋一单元住宅
H=99.65M
填充范围3F~31F为安居型商品房
填充范围29F~31F为安居型商品房
菜市场、便民服务站公共服务用房空调设备区具体详设备深化设计施工图
红线外连廊另行批复
预留连接05-03地块空中连廊的接口
通道净高>4米
2栋 商业
1栋 商业
H=11.10M
屋顶覆土0.6M
人行出入口
城市绿化带
狮 明 路
华 夏 路
佛 子 坳 路
空地
05-03地块
商业居住混合用地
05-08地块
九年一惯制学校
教育设施用地
05-09地块
居住用地

DY02开发单元控制区
科学公园
项目所在位置
光辉大道
华夏路
狮明路
佛子坳路
高新路
建章路
东阳公园
区域位置示意图

屋顶总平面图 1:500

图 例

	用地红线	9.00 (±0.00)	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》（2022版）、《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）、深圳《电动自行车停放充电场所消防安全规范》、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。

修改说明：

修1、因设备深化设计，调整2栋办公屋顶层设备用房建筑轮廓和布局。
修2、因景观深化设计，调整场地和裙房屋面绿化范围轮廓；1栋裙房屋面增设景观凉亭、风雨连廊。
修3、因结构深化设计，取消1栋商业裙房北侧两处透空。
修4、调整非机动车停车位布局。
修5、根据上述调整，相应调整经济技术指标表。

主要经济技术指标

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	修5 15964.35㎡	总建筑面积	修5 109084㎡
容积率/规定容积率	4.99/4.5	计容积率建筑面积	79745㎡
地上规定建筑面积	70853㎡	不计容积率建筑面积	29339㎡
地下规定建筑面积	修5 986㎡	地上核减建筑面积	0
地上核增建筑面积	7906㎡	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，商业停车位57.7辆）
绿化覆盖率	30%		
绿地面积/折算绿地面积	修5 503.60/4343.71㎡	自行车停车位（地上/地下）	修5 234辆/104辆（其中68辆电动自行车充电停车位，17辆电动自行车停车位）
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
修5 总建筑面积 109084㎡	修5 计容积率建筑面积 79745㎡	计规定容积率建筑面积 71839㎡	地上	住宅	安居型商品房	2800	0	28000
					商品房	25100	0	
					物业服务用房（含业委会20平）	100	0	
				办公（含物业服务用房100平）		31779	0	31779
				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
				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7906㎡		架空公共空间		421	0	421
				骑楼		790	0	790
				架空绿化休闲		6078	0	6078
				消防避难空间		617	0	617
	不计容积率建筑面积 29339㎡	修5 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
安居型商品房		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	40702	地上	38056
	地下	修5 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）	24.100		24.100	

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	2024.10
设计阶段 Design Phase	方案	消防图号 Fire.C DWG No.	
当前版本 Current Rev.	第三版	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