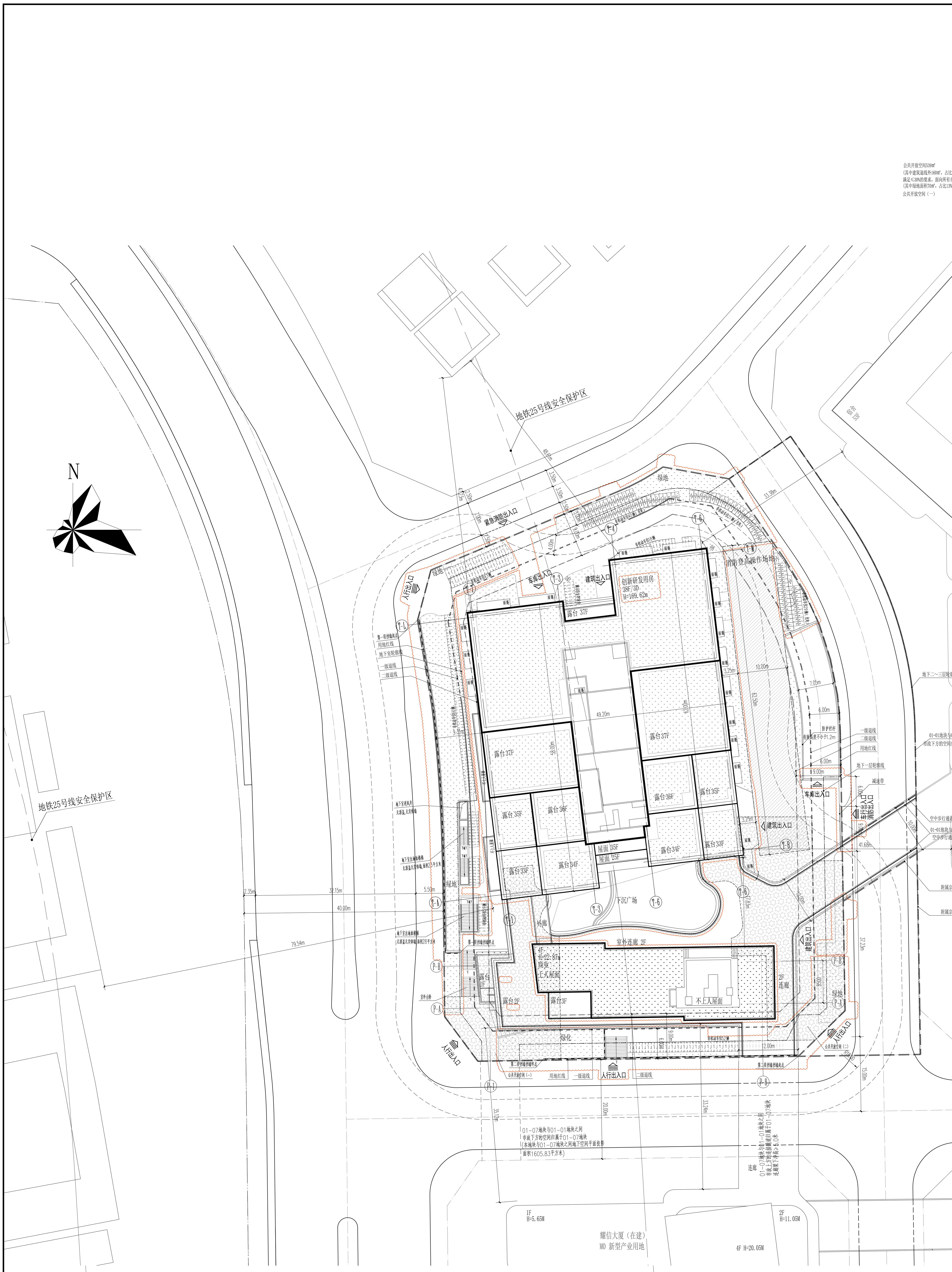
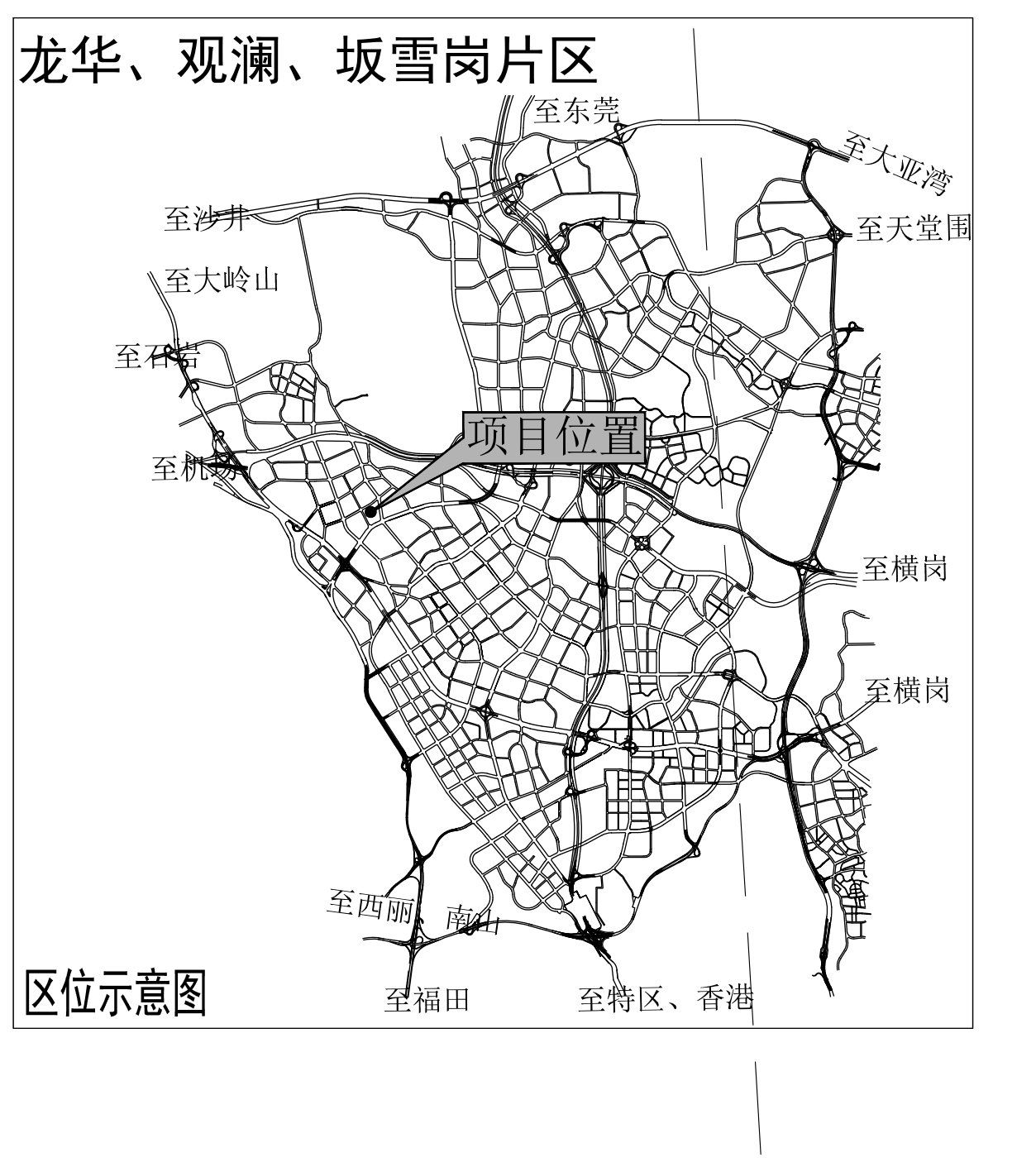

地铁25号线安全保护区
地铁25号线安全保护区
N
紧急消防出入口
人行出入口
车库出入口
建筑出入口
创新研发用房
38F/3D
H=169.62m
消防登高操作场地
露台 37F
露台37F
露台37F
露台 36F
露台36F
露台 35F
露台35F
露台 34F
露台34F
露台 33F
露台33F
屋面 35F
屋面 25F
下沉广场
外廊
室外连廊 2F
4F
H=22.87m
商业
上人屋面
不上人屋面
2F
连廊
绿地
绿化
雨篷
49.20m
62.00m
62.50m
58.00m
10.00m
非机动车位43辆
非机动车位40辆（充电）
非机动车位21辆（充电）
非机动车位29辆（充电）
非机动车位18辆
非机动车位60辆
防护栏杆
有效高度不小于1.2m
用地红线
地下室轮廓线
一级退线
二级退线
地下室进风井
无顶盖，无实体墙
地下室出地面楼梯
无顶盖无实体墙，面积28平方米
第一段挡墙起点
第一段挡墙终点
车库出入口
01-02地块（拟建）
M0+M1
商业
4F
商业
3F
宿舍
33F
1F
01-01地块与01-02地块之间
市政下方的空间归属于01-01地块
空中步行通道用地红线
01-07地块与01-01地块之间
市政下方的空间归属于01-07地块
（本地块与01-07地块之间地下空间平面投影
面积1605.83平方米）
英泰科汇广场 （现状已建）
M1 普通工业用地
耀信大厦（在建）
M0 新型产业用地
1F
H=5.65M
2F
H=11.05M
4F H=20.05M
公共开放空间（一）
公共开放空间（二）

总平面图 1:300

主要技术经济指标表						
一、项目概况						
项目名称	数智科研大厦			用地单位	深圳市英泰实业有限公司	
宗地号/宗地代码	A841-0555/440309404006GB00070			用地位置	龙华区大浪华盛路与英爱路交汇处东北侧	
二、主要技术经济指标						
建设用地面积	8629.69	㎡	总建筑面积	131453.25		㎡
容积率/规定容积率	12.27/11.3	-	计容积率建筑面积	105872.17		㎡
地上规定建筑面积	95812.8	㎡	不计容积率建筑面积	25581.08		㎡
地下规定建筑面积	1687.2	㎡	地上核减建筑面积	0		㎡
地上核增建筑面积	8372.17	㎡	地下核减建筑面积	0		㎡
地下核增建筑面积	25581.08	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	49.9%/34.8%		%
最大层数（地上/下）	38/3	层	建筑基底面积	4306.22/2999.02		㎡
建筑最高高度		m	机动停车位（地上/下）	0/656辆	普通车位	162辆
					充电桩车位	194辆（占比30%，剩余100%预留安装充电桩条件）
绿化覆盖率	30.01%				机械车位	287辆
					无障碍车位	13辆
绿地面积/折算绿地面积	456.59/2133.5	㎡	非机动车停车位（地上/下）	300/0（其中充电车位占30%，共90辆位于首层）		辆

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 131453.3 ㎡	计容积率建筑面积 105872.2 ㎡	计规定容积率建筑面积 97500 ㎡	地上	研发用房（含创新产业用房22550㎡、物业服务用房225㎡）	90000	0	90000
				商业	5812.8	0	5812.8
			地下	商业	1687.2	0	1687.2
		地上核增建筑面积 8372.17 ㎡		骑楼下方空间	415.33		
				架空绿化休闲	5593.12		
				消防避难空间	2363.72		
	不计容积率建筑面积 25581.08 ㎡	地下核增建筑面积 25581.08 ㎡		城市公共通道	554.33		
				公用设备用房	4210.54		
				共用停车库	20816.21		

注：因设计需要，计入地下规定建筑面积的地下一层商业规定建筑面积1687.2㎡，地上商业规定建筑面积5812.8㎡；合计7500㎡，未超过总地上规定建筑面积10%（9750㎡）


龙华、观澜、坂雪岗片区
至东莞
至大亚湾
至沙井
至天堂围
至大岭山
至石岩
项目位置
至机场
至横岗
至横岗
至西丽、南山
至福田
至特区、香港

区位示意图

图例

	用地红线
	新建建筑物
	地下室轮廓线
	新建道路
X XXXXXX.XXX Y XXXXXX.XXX	测量坐标
XXX.XX (±0.00)	室内地坪标高
XXX.XX	室外设计标高
XXX.XX	市政道路标高
X.XX XXX.XX	纵向坡度（%） 变坡点距离（m）
▷	建筑单体出入口
▷	地下车库出入口
▷	车行出入口
▷	人行出入口
▨	消防登高操作场地
	公共开放空间
	绿化范围
	消防车道
2.00m 0.60m 2.20m 0.80m	非机动车位/ 充电非机动车位
H	室外至建筑屋面 建筑完成面之间的高度
	一级建筑退线
	二级建筑退线
X.XXX X.XXX	挡土墙
	植草砖停车区

说明：

1. 本工程是根据建设单位提供的地形图、周边市政道路资料及相关政府批文进行设计；
2. 本工程坐标系采用2000国家大地坐标系，高程系采用1985国家高程系统；
3. 本工程(±0.00)相当于绝对标高xxx米；
4. 本图尺寸、坐标、标高、道路坡长等均以米为单位，高程均为绝对高程；
5. 图中建筑物为其屋顶轮廓，图中标注的尺寸为建筑外墙面之间，用地红线与建筑控制线之间，道路、建筑物外墙面与用地红线之间的距离；
6. 室外地面以不小于0.3%的坡度向四周找坡排水。
7. 图中H为建筑高度为建筑室外算至屋面建筑完成面之间的高度，室内外高差100mm；
8. 出入口安全设施设置参照《道路交通标志和标线》(GB5768—2009)及深圳市道路交通管理设施设置技术标准，并由专业公司深化设计；
9. 图中广场、花池、台阶、绿化等均为示意，具体由景观专业进行二次深化设计；
10. 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）
11. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2018局部修订版）、《深圳市建筑设计规则》(2019版)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)、消防相关规范的相关规定；
12. 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；
13. 图中建筑定位坐标为轴线交叉点的定位坐标；
14. 图中的拟建25号线地铁站范围仅为示意，地铁线路及站台最终以地铁相关设计图纸为准。
15. 非机动车位及非机动车位（充电）在绿化内时地面为植草砖。
16. 本项目符合《深圳市城市规划标准与准则》（2022年局部修订版）、《深圳市建筑设计规则》（2019版）、《无障碍设计规范》、消防相关规范的相关规定。
17. 日照分析结论：本项目为创新研发用房，无日照要求，通过日照分析；本项目建成后红线外周边有日照需求建筑（东北侧拟建宿舍、现状住宅及现状幼儿园），项目建成后对周边日照需求建筑有影响，但仍满足宿舍建筑半数以上居室、住宅建筑冬至日有效日照时数1小时的标准，幼儿园生活用房满足冬至日底层满窗有效日照时数3小时的标准。
18. 本地块设置1300平方米的公共开放空间，24小时无条件向公众开放。
19. 本地块与01-02地块设置空中步行通道，物业产权属于龙华区政府，由龙华区政府物业管理中心代表龙华政府实行分级、分类管理。
20. 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。
21. 本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。（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）
22. 本项目建筑物/构筑物海拔高度最高点为xxx米（1985国家高程基准，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xxx米的限高要求。我司在项目开发建设及使用管理过程中也将严格按照深圳市净空保护控制有关规定要求执行。
23. 建筑物定位坐标为轴线交点坐标；

项目编号	SJ2024030801	专业	建筑
设计阶段	报建	图纸编号	N101（修2）
版号	A-2	出图日期	2025.06

图名：总平面图

子项名称：总图

项目名称：数智科研大厦

建设单位：深圳市英泰实业有限公司

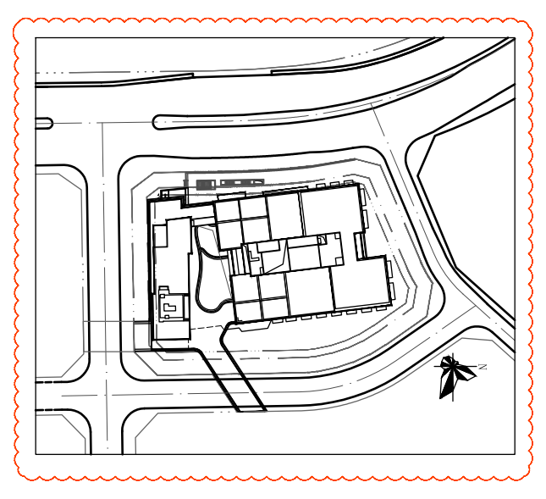
方案	
专业负责人	丁花
设计	温舒程
校对	丁花
审核	袁峰
项目负责人	韦真/陈玲
审定	满志
会签栏	
建筑	
结构	叶志
给排水	徐国辉
电气	陈利富
暖通	庚善浩
智能	陈利富

深圳市东大国际工程设计有限公司
SHENZHEN TUNDA INTERNATIONAL ENGINEERING DESIGN CO., LTD
东大国际
TUNDA INTERNATIONAL

方案设计单位
深圳市库博建筑设计事务所有限公司
Shenzhen Cube Architecture Design Office LTD
资质证书编号：A144021061（甲级）

执业签章

出图签章



■ 本图纸的著作权及其他相关权益属深圳市东大国际工程设计有限公司所有，图中所含的专有技术应予以保密，未经本公司书面许可，不得复制或将信息提供给第三方。
■ 本图未加盖本公司出图专用章无效。
■ 本图未经建设管理部门审批无效。