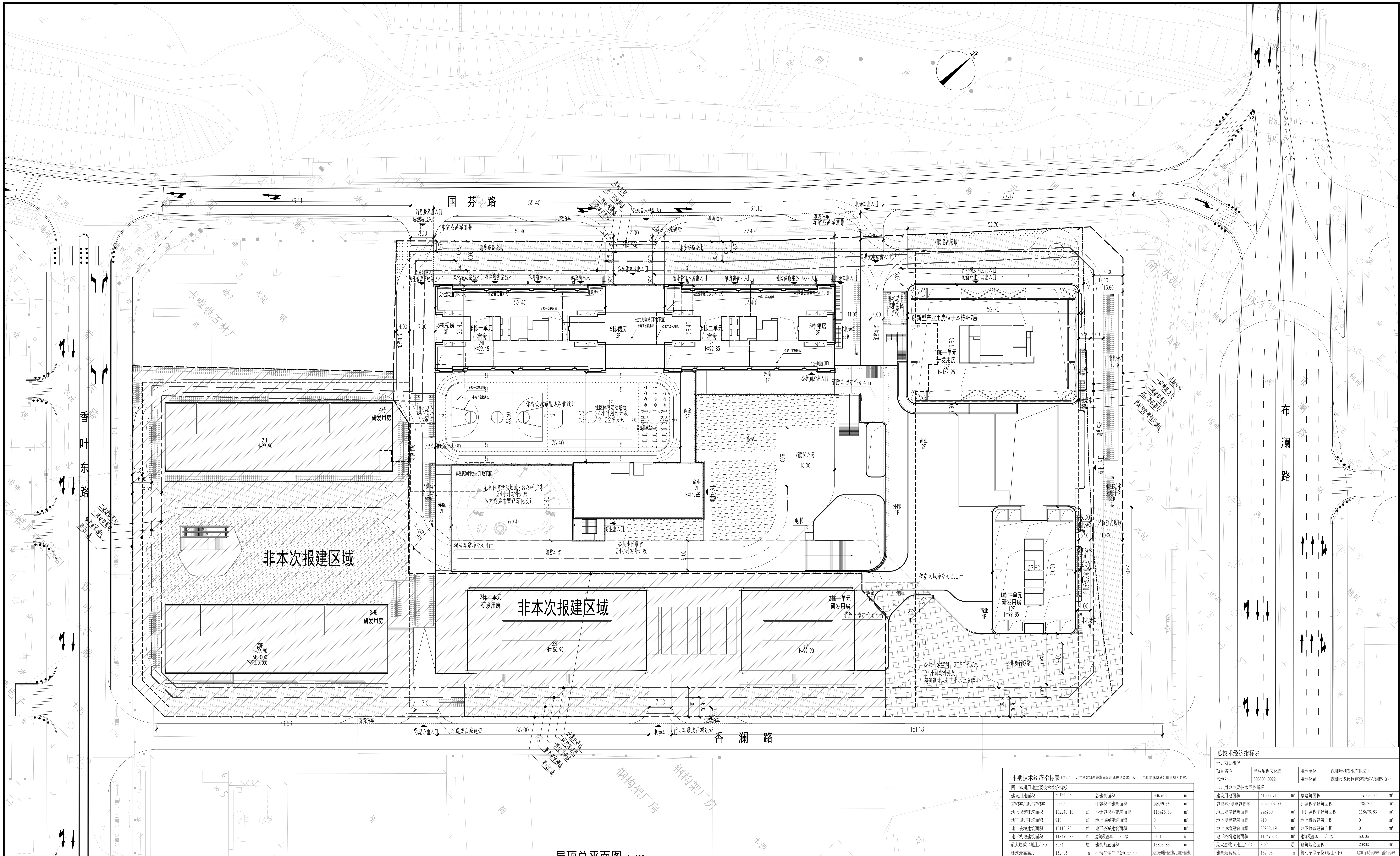

北
国芬路
香叶东路
布澜路
香澜路
76.51
55.40
64.10
77.17
52.40
52.70
151.18
79.59
65.00
垃圾站出入口
车道成品减速带
港湾泊车
消防登高场地
消防车道
公交首末站出入口
公共充电站出入口
垃圾站出入口
再生资源回收站出入口
文化活动室出入口
社区警务室出入口
单身宿舍出入口
邮政所出入口
物业管理用房出入口
社区健康服务中心出入口
非机动车出入口
产业研发用房出入口
创新产业用房出入口
文化活动室(1F、2F)
社区警务室(1F)
邮政所(1F)
物业服务用房(1F、2F)
社区健康服务中心(1F、2F)
5栋裙房 3F
5栋一单元 宿舍 24F H=99.15
5栋裙房 2F
公共充电站(半地下室)
5栋二单元 宿舍 24F H=99.85
公共厕所(1F)
公共厕所出入口
外廊 1F
非机动车 充电车位 34辆
非机动车 63辆
创新型产业用房位于本栋4-7层
1栋一单元 研发用房 32F H=152.95
体育设施布置详深化设计
1F 社区体育活动场地 24小时对外开放 2122平方米
公交首末站(1F)
28.50
27.70
75.40
小型垃圾转运站(半地下室)
连廊 2F
庭院
消防回车场 18.00
再生资源回收站(半地下室)
社区体育活动场地：879平方米 24小时对外开放 体育设施布置详深化设计
37.60
23.40
商业 2F H=11.65
商业出入口
电梯
外廊 1F
商业 2F
消防车道净空≮4m
公共步行通道 24小时对外开放
架空区域净空≮3.6m
1栋二单元 研发用房 19F H=99.85
商业 1F
25.60
39.00
公共开放空间：2080平方米 24小时对外开放 建筑退让以外占比小于30%
公共步行通道
消防登高场地
非机动车 170辆
非机动车 充电车位 32辆
产业研发用房出入口
用地红线
一级建筑退线
二级建筑退线
地下室轮廓线
轨道线路规划控制线
4栋 研发用房 21F H=99.90
3栋 研发用房 20F H=99.90
68.000 (±0.000)
2栋二单元 研发用房 33F H=156.90
2栋一单元 研发用房 20F H=99.90
非本次报建区域
非本次报建区域
非机动车 充电车位 30辆
非机动车 充电车位 58辆
机动车出入口
卡站泥石材厂
钢构架厂房
简 水泥

屋顶总平面图 1:400

本期技术经济指标表（注：1.一、二期建筑覆盖率满足用地规划要求；2.一、二期绿化率满足用地规划要求。）

四、本期用地主要技术经济指标					
建设用地面积	26194.58		总建筑面积	266776.16	m²
容积率/规定容积率	5.66/5.05		计容积率建筑面积	148299.33	m²
地上规定建筑面积	132279.10	m²	不计容积率建筑面积	118476.83	m²
地下规定建筑面积	910	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	15110.23	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	118476.83	m²	建筑覆盖率（一/二级）	53.15	%
最大层数（地上/下）	32/4	层	建筑基底面积	13893.83	m²
建筑最高高度	152.95	m	机动车停车位(地上/下)	0/2300(充电桩车位690辆，无障碍车位46辆)	
绿化覆盖率	22.6	%	自行车停车位(地上/下)(辆)	453/292辆（地上充电车位154辆）	
绿地面积/折算绿地面积	555.17/5383.53				

五、本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 m² 规定	核减	合计
总建筑面积 266776.16m²	计容积率建筑面积 148299.33m²	计规定容积率建筑面积 133189.10m²	地上	产业研发用房（含母婴室20m²）	60128.05		60128.05
				创新型产业用房	8740.00		8740.00
				小型商业服务设施（含母婴室30m²）	13731.05		13731.05
				配套单身宿舍	43220.00		43220.00
				公交首末站	2500.00		2500.00
				文化活动室	2000.00		2000.00
				社区健康服务中心	1000.00		1000.00
				公共厕所	60.00		60.00
				社区警务室	50.00		50.00
				邮政所	150.00		150.00
				物业服务用房（含业主委员会办公用房20m²）	700.00		700.00
			地下	公共充电站	700.00		700.00
				小型垃圾转运站	150.00		150.00
				再生资源回收站	60.00		60.00
		地上核增建筑面积 15110.23 m²		消防避难空间	1012.42		
				架空公共空间	4300.63		
				风雨连廊	1088.34		
				架空绿化休闲	8708.84		
	不计容积率建筑面积 118476.83m²	地下核增建筑面积 118476.83 m²		共用停车库	106793.32		
				公用设备用房	11683.51		

总技术经济指标表

一、项目概况			
项目名称	乾成数创文化园	用地单位	深圳康利置业有限公司
宗地号	G06303-0022	用地位置	深圳市龙岗区南湾街道布澜路13号

二、用地主要技术经济指标					
建设用地面积	41606.71	m²	总建筑面积	397069.02	m²
容积率/规定容积率	6.69 /6.00		计容积率建筑面积	278592.19	m²
地上规定建筑面积	248730	m²	不计容积率建筑面积	118476.83	m²
地下规定建筑面积	910	m²	地上核减建筑面积	0	m²
地上核增建筑面积	28952.19	m²	地下核减建筑面积	0	m²
地下核增建筑面积	118476.83	m²	建筑覆盖率（一/二级）	50.0%	
最大层数（地上/下）	32/4	层	建筑基底面积	20803	m²
建筑最高高度	152.95	m	机动车停车位(地上/下)	0/2300(充电桩车位690辆，无障碍车位46辆)	
绿化覆盖率	30.0%		自行车停车位(地上/下)(辆)	1608/292辆（地上充电车位380辆）	
绿地面积/折算绿地面积	624.43/12158	m²			

三、建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 m² 规定	核减	合计
总建筑面积 397069.02m²	计容积率建筑面积 278592.19m²	计规定容积率建筑面积 249640.00m²	地上	产业研发用房	165310.00		165310.00
				创新型产业用房	8740.00		8740.00
				小型商业服务设施	25000.00		25000.00
				配套单身宿舍	43220.00		43220.00
				公交首末站	2500.00		2500.00
				文化活动室	2000.00		2000.00
				社区健康服务中心	1000.00		1000.00
				公共厕所	60.00		60.00
				社区警务室	50.00		50.00
				邮政所	150.00		150.00
				物业服务用房	700.00		700.00
			地下	公共充电站	700.00		700.00
				小型垃圾转运站	150.00		150.00
				再生资源回收站	60.00		60.00
		地上核增建筑面积 28952.19 m²		消防避难空间	2812.28		
				架空公共空间	3500.68		
				风雨连廊	3608.74		
				架空绿化休闲	19030.49		
	不计容积率建筑面积 118476.83m²	地下核增建筑面积 118476.83 m²		共用停车库	106793.32		
				公用设备用房	11683.51		

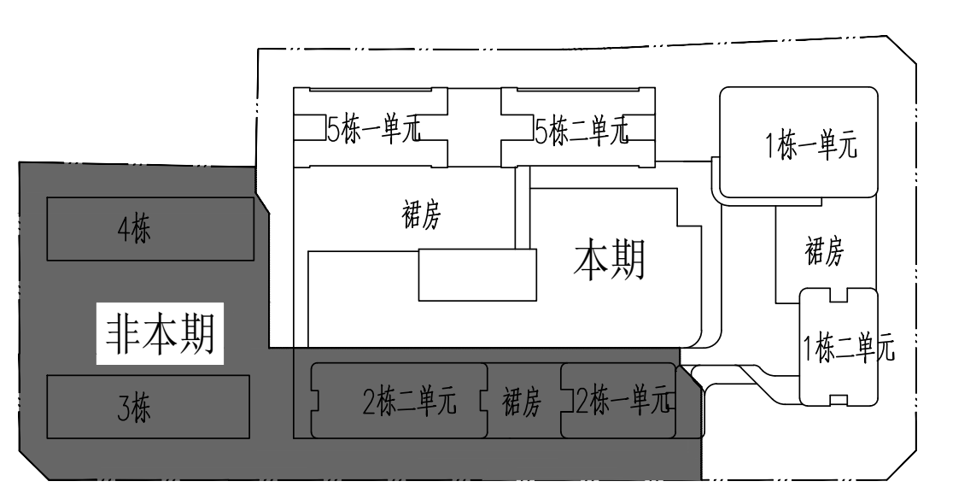
注：地下室1-5栋连通共用，指标计入1栋。

本期分栋指标						
栋号	座号	建筑功能	地上层数/地下层数	地上高度/地下高度（m）	地上建筑面积/地下建筑面积（m²）	建筑基底面积
1栋	一单元	产业研发用房、创新型产业用房	32	152.95	60081.61	1913.42
	二单元	产业研发用房	19	99.85	15965.13	944.77
	裙房/地下室	商业/停车库和设备房	3/4	16.75/18.75	15657.42/119386.83	4291.39
5栋	一单元	配套单身宿舍	24	99.15	22954.27	1136.90
	二单元	配套单身宿舍	24	99.85	22700.10	1136.90
	裙房	公共配套设施、商业	2/4	11.2	10030.80	4470.45

图 例

▭	新建建筑	—·—·—	用地红线
X=2503792.313 Y=513237.915	定位坐标	—·—·—	一级退让控制线
68.000 ▽(±0.000)	绝对标高 相对标高	—·—·—	二级退让控制线
╤	道路	- - - - -	地下室轮廓线
▲	出入口	▨	消防登高场地
66.00 ▼	室外场地标高	R12	转弯半径
65.900 ▽	市政道路标高	▩	公共开放空间
⊏⊐	非机动车位		

说明：
1. 设计依据：
   a.建设方提供的场地地形图及用地红线坐标、设计任务书等相关资料；
   b.国家及地方相关的标准及规范；
   c.相关专业提供的设计资料。
2. 图中高程系统大地2000坐标系
3. 图中建筑物为建筑物的屋顶简化平面。
4. 图中标注的的尺寸均为建筑物外墙面之间、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。
5. 途中尺寸、标高、半径标注均以米为单位。
6. 除特殊注明外，图中所有标高均为绝对标高。
7. 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》及消防相关规范的相关规定。
8. 图中消防车道最小宽度为4米，其最小转弯半径不小于12米（以4米宽道路计），消防车道的设置满足消防车要求。
9. 本工程(±0.000)的绝对标高为68.000，详屋顶总平面图。
10.公共区域及绿化仅为示意，详由景观公司二次深化。
11.图中设计仅限用地红线内部，用地红线外内容仅为示意。
12.本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》（2021年局部修订）、《深圳市建筑设计规则》、无障碍设计及消防相关规范的相关规定
13.日照分析结论：通过日照分析，半数以上居室应有良好朝向，并应具有与住宅居室相同的日照标准。
14.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。


4栋
非本期
3栋
5栋一单元
5栋二单元
1栋一单元
裙房
本期
裙房
1栋二单元
2栋二单元
裙房
2栋一单元

分期建设示意图

说明：

版 次 Rev.	日 期 Date	修 改 原 因 Reason for modify

平面位置示意图 Key Plane

北
5栋一单元
5栋二单元
1栋一单元
裙房
本期
裙房
4栋
非本期
3栋
1栋二单元
2栋二单元
裙房
2栋一单元

会签栏 Countersign

方 案	王绍箕 王绍箕	给 排 水	熊贝贝 熊贝贝
建 筑	史楚林 史楚林	暖 通	钱芳群 钱芳群
结 构	李 荣 李荣	电 气	梁晓梦 梁晓梦

主 持 人 Principal	梁绿荫 梁绿荫	项目负责 Pro.Mgr.	黄继铭 黄继铭 王晓明 王晓明
审 定 Approve	黄继铭 黄继铭	专业负责 Arch./Engr.	史楚林 史楚林
审 核 Review	王晓明 王晓明	设 计 Design	张明 张明
校 对 Checked	陈汉国 陈汉国	绘 图 Drawn	张明 张明

注册师章 Registered seal

工程设计出图章 Drawing seal

建设单位 Client	深圳康利置业有限公司		
工程名称 Proj.Name	乾成数创文化园		
子项名称 Sub-Proj. Name	1栋、5栋总图		
图纸名称 DWG.Name	屋顶总平面图		
工程编号 Proj.NO.	W-SZ-JZ18062	子 项 号 Sub-Proj. NO.	Z1
版 次 Rev.	V1.0	图 别 DWG.Style	建施
日 期 Date.	2023.09	图 号 DWG.NO.	ZS-01

WOWA 和華國際

深圳和华国际工程与设计有限公司
Shenzhen WOWA International Engineering And Design Co. Ltd
建筑行业建筑工程甲级：A244066976 城乡规划编制资质乙级：(粤)城规编(142014)号

图纸版权属本公司所有，仅适用于本工程，未经许可，任何单位及个人不得翻印复制作为其他工程之用。