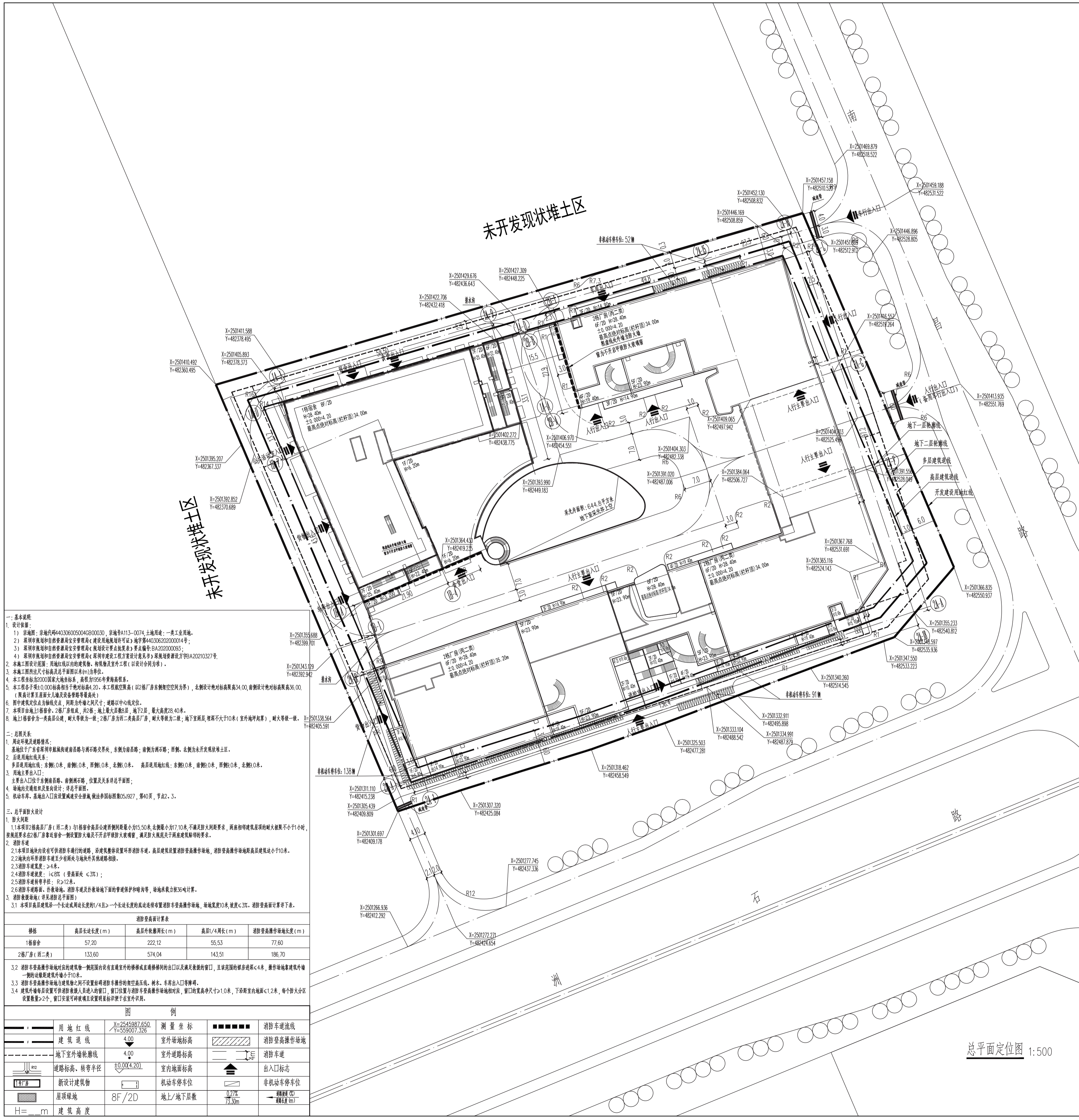


# 修改前



一、基本说明

1. 设计依据

- 1) 宗地图：宗地代码440306005004GB00030，宗地号A113-0074，土地用途：一类工业用地。
- 2) 深圳市规划和自然资源局《建设用地规划许可证》编号4403062020000014号。
- 3) 深圳市规划和自然资源局《建设工程规划许可证》编号4403062020000035。
- 4) 深圳市规划和自然资源局《建设工程规划许可证》编号4403062020000035。

2. 本工程规划设计依据：用地红线内的建筑物、构筑物及室外工程（以设计条件为准）。

3. 本工程所有尺寸标高及标高均以米（m）为单位。

4. 本工程标高为2000国家大地坐标系，高程为1956年黄海高程系。

5. 本工程各子项±0.000标高相当于绝对标高4.20，本工程架空层高（82栋厂房东侧架空层为3.00，北侧设计绝对标高34.00，南侧设计绝对标高36.00。（最高计算至屋面女儿墙及设备平台最高处）。

6. 图中建筑定位点为轴线交点，间距为外墙之尺寸，道路以中心线定位。

7. 本项目由地上1栋宿舍、2栋厂房组成，共2栋；地上最大层数为5层，地下2层，最大高度28.40米。

8. 地上1栋宿舍为一类高层公建，耐火等级为一级；2栋厂房为二类高层厂房，耐火等级为二级；地下室为二类，耐火等级为二级；地下室耐火等级为二级（室外地坪起算），耐火等级为一级。

二、总图关系

1. 用地红线及退界情况：  
基地位于广东省深圳市宝安区西乡街道西乡社区，东侧为南环路，南侧为南环路，西侧、北侧为未开发现状堆土区。

2. 后退用地红线关系：  
多层民用建筑：东侧0.5米，南侧0.5米，西侧0.5米，北侧0.5米。 高层民用建筑：东侧0.5米，南侧0.5米，西侧0.5米，北侧0.5米。

3. 用地主要出入口：  
主要出入口位于东侧南环路，由南向北，位置及关系详见总平面图。

4. 基地内交通组织及竖向设计：详见总平面图。

5. 机动车库：基地出入口设置消防车道安全疏散通道，做法参照国家标准GB50277，第4.0节，第2.3。

三、总平面图设计

1. 防火间距

- 1.1 本项目2栋高层厂房（西二栋）与1栋宿舍公共建筑间距最小为15.50米，北侧最小为17.10米，不满足防火间距要求，两座相邻建筑屋顶的耐火等级不小于1小时，被烧建筑在2栋厂房宿舍建筑一侧设置防火挑檐及不闭式甲级防火窗，满足防火间距关于两座建筑贴贴的要求。

2. 消防车通

- 2.1 本项目基地内设有可供消防车通行的道路，沿建筑设置消防车道，高层建筑设置消防登高操作场地，消防登高操作场地距高层建筑外墙小于10米。
- 2.2 消防车通道净宽不小于4米，且不小于消防车最小转弯半径。
- 2.3 消防车通道净宽：>4米。
- 2.4 消防车转弯半径：>9米（登高面处<3米）。
- 2.5 消防车转弯半径：R>12米。
- 2.6 消防车通道、登高操作场地、消防车道及消防车通道下方设置保护设施和措施，每块承载力按5吨计算。

3. 消防登高操作场地（详见消防总平面图）

3.1 本项目高层建筑一个长边或周边长边均1/4且>一个长边长度的底边设置消防登高操作场地，场地宽度10米，坡度<3%，消防登高面计算如下表。

消防登高面计算表				
楼栋	高层长度(m)	高层外轮廓周长(m)	高层1/4周长(m)	消防登高操作场地长度(m)
1栋宿舍	57.20	222.12	55.53	77.60
2栋厂房(西二栋)	133.60	574.04	143.51	186.70

3.2 消防登高操作场地对应的建筑一侧范围内设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的出口，且该范围的净宽<4米，操作场地建筑外墙一侧的净宽不小于10米。

3.3 消防登高操作场地与建筑物之间不设置阻碍消防车操作的架空高压线、树木、车库出入口等障碍。

3.4 建筑外墙每层设置可供消防登高人员进入的窗口，窗口位置与消防登高操作场地相对应，窗口的净宽净高均>1.0米，下沿距室内地面<1.2米，每个防火分区设置数量>2个，窗口安装可开启且设置明显标志便于在室外识别。

四、图例

用地红线	X=2545987.650 Y=559007.326	测量坐标	消防车道流线
建筑退线	4.00	室外场地标高	消防登高操作场地
地下室外墙轮廓线	4.00	室外道路标高	消防车道
道路标高、转弯半径	±0.00(4.20)	室内地面标高	出入口标志
新建设计建筑物	8F/2D	机动车停车位	非机动车停车位
屋顶绿地	8F/2D	地上/地下层数	消防登高
H=___m 建筑高度			

一、项目概况

项目名称	昇瑞生物科技楼	用地单位	深圳昇瑞瑞生物技术股份有限公司
宗地号/宗地代码	A113-0074	用地位置	航城街道南环路西与西环路交界处

二、主要经济技术指标

建设用地面积	17915.12m <sup>2</sup>	总建筑面积	78986m <sup>2</sup>
容积率/规定容积率	2.66	计容积率建筑面积	47738m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	46580m <sup>2</sup>	不计容积率建筑面积	31248m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0m <sup>2</sup>	地上核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	1158m <sup>2</sup>	地下核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地下核增建筑面积	31248m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一/二栋)	50.0%
最大层数(地上/下)	8层/2层	建筑基底面积	8957.6m <sup>2</sup>
建筑最高高度	28.4m	机动车停车位(地上/下)	0/292辆
绿化覆盖率	30.00%	自行车停车位(地上/下)	281/0辆
绿地面积/新增绿地面积	5374.6m <sup>2</sup>		

其它

三、本期建筑面积及分配

楼栋	层数	高度(m)	规定功能	规定面积	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
					规定	核减	合计
1栋宿舍	8	28.4	厂房	32610	0	32610	
			员工宿舍	12000	0	12000	
			食堂	970	0	970	
2栋厂房	6	28.4	商业	10000	0	10000	
			其他	-	-	-	

计容积率建筑面积：46580m<sup>2</sup>

计容积率建筑面积分配表

楼栋	地上核增	地上核减	地下核增	地下核减
1栋宿舍	1158	0	0	0
2栋厂房	0	0	31248	0
总计	1158	0	31248	0

总建筑面积：78986m<sup>2</sup>

计容积率建筑面积：47738m<sup>2</sup>

不计容积率建筑面积：31248m<sup>2</sup>

地上核增建筑面积：1158m<sup>2</sup>

地上核减建筑面积：0m<sup>2</sup>

地下核增建筑面积：31248m<sup>2</sup>

地下核减建筑面积：0m<sup>2</sup>

建筑功能分配表

楼栋	层数	高度(m)	规定功能	规定面积	核减面积(m <sup>2</sup> )	核增面积(m <sup>2</sup> )	核增面积(m <sup>2</sup> )
1栋宿舍	8	28.4	宿舍(含商业食堂)	13970	0	330	330
2栋厂房	6	28.4	厂房	32610	0	828	828

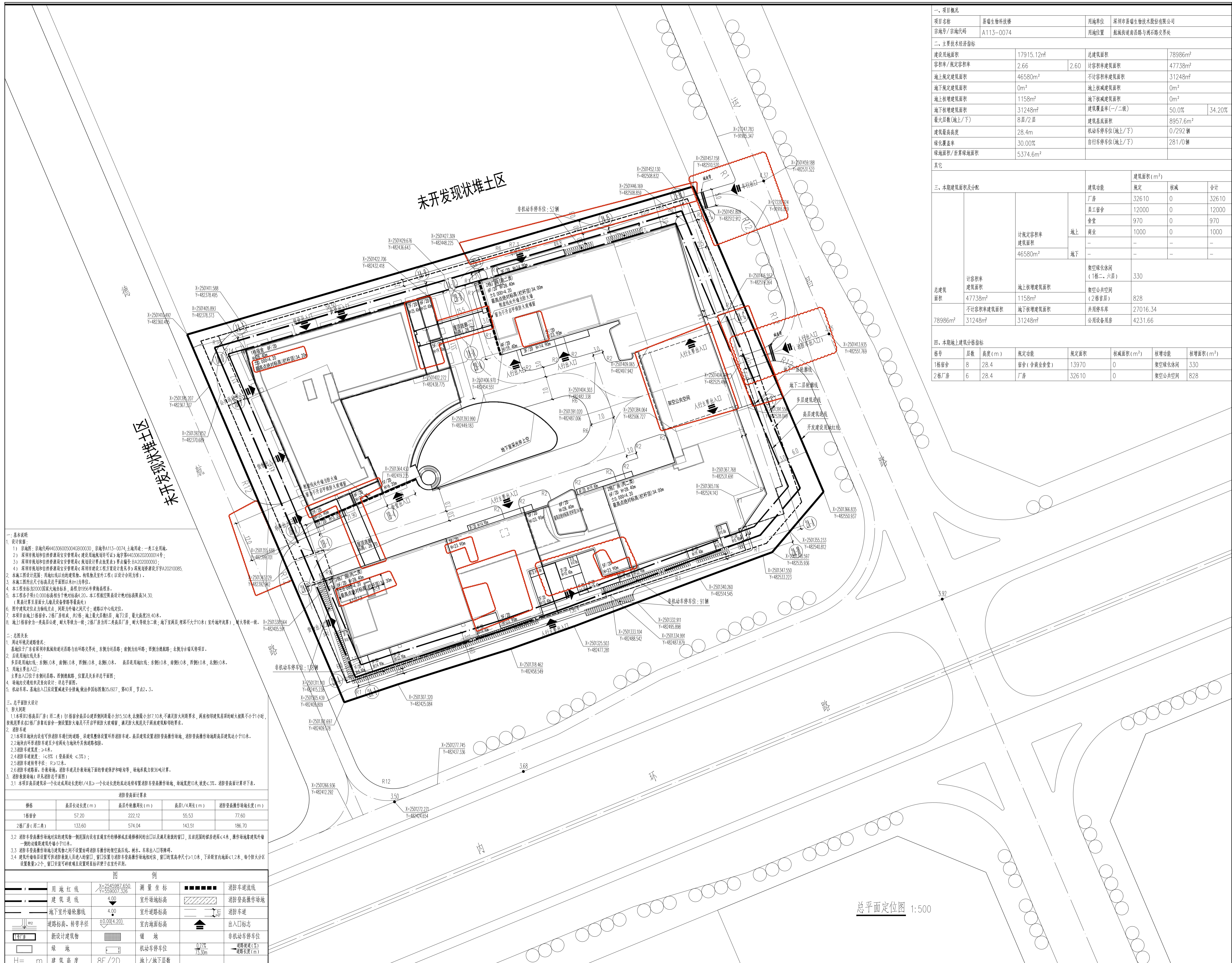
四、本期地上建筑分栋指标

楼栋	层数	高度(m)	规定功能	规定面积	核减面积(m <sup>2</sup> )	核增面积(m <sup>2</sup> )	核增面积(m <sup>2</sup> )
1栋宿舍	8	28.4	宿舍(含商业食堂)	13970	0	330	330
2栋厂房	6	28.4	厂房	32610	0	828	828

总平面图定位图 1:500



# 修改后



一、项目概况			
项目名称	嘉瑞生物科技园	用地单位	深圳市嘉瑞生物技术股份有限公司
宗地号/宗地代码	A113-0074	用地位置	龙城街道南园路与瑞石路交界处
二、主要技术经济指标			
建设用地面积	17915.12m <sup>2</sup>	总建筑面积	78986m <sup>2</sup>
容积率/规定容积率	2.66	计容积率建筑面积	47738m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	46580m <sup>2</sup>	不计容积率建筑面积	31248m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0m <sup>2</sup>	地上核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	1158m <sup>2</sup>	地下核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地下核增建筑面积	31248m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(-/二核)	50.0% 34.20%
最大层数(地上/下)	8层/2层	建筑基底面积	8957.6m <sup>2</sup>
建筑限高	28.4m	机动车停车位(地上/下)	0/292辆
绿化覆盖率	30.00%	自行车停车位(地上/下)	281/0辆
绿地面积/折算绿地面积	5374.6m <sup>2</sup>		

三、本期建筑面积分配							
总建筑面积	78986m <sup>2</sup>	计容积率建筑面积	47738m <sup>2</sup>	地上	46580m <sup>2</sup>	地下	1158m <sup>2</sup>
				不计容积率建筑面积	31248m <sup>2</sup>	地上核增建筑面积	1158m <sup>2</sup>
		建筑功能	规定	核减	合计		
		厂房	32610	0	32610		
			员工宿舍	12000	0	12000	
		食堂	970	0	970		
			商业	1000	0	1000	
		架空绿化休闲(1栋二、六层)	330	0	330		
		架空公共空间(2栋首层)	828	0	828		
		共用停车库	27016.34	0	27016.34		
		公用设备用房	4231.66	0	4231.66		

四、本期地上建筑分拆指标						
栋号	层数	高度(m)	规定功能	规定面积	核减面积(m <sup>2</sup> )	核增面积(m <sup>2</sup> )
1栋宿舍	8	28.4	宿舍(含商业食堂)	13970	0	架空绿化休闲 330
2栋厂房	6	28.4	厂房	32610	0	架空公共空间 828

一、基本说明

1. 设计依据

- 1) 宗地号: 宗地代码440306005040800030, 宗地号A113-0074, 土地用途: 一类工业用地。
- 2) 深圳市规划和自然资源局《建设用地规划许可证》地字第440306202000014号。
- 3) 深圳市规划和自然资源局《建设工程规划许可证》重点编号: DA202000003。
- 4) 深圳市规划和自然资源局《深圳市建设工程设计方案公示》深规计字第20210085。

2. 本工程设计范围: 用地红线以内的建筑、构筑物及室外工程(以设计合同为准)。

3. 本工程用地红线外标高及总平面图中标高以米(m)为单位。

4. 本工程室外工程按国家现行标准、规范及设计说明执行。

5. 本工程各层楼+0.000标高相对于绝对标高4.20。本工程架空层设计相对标高为3.30。(层高计算至屋面女儿墙及设备管顶标高)。

6. 图中建筑定位点为轴线交点, 则即为外墙之尺寸; 道路以中心线定位。

7. 本项目由地1栋宿舍、2栋厂房组成, 共2栋; 地上最大层数8层, 地下2层, 最大高度28.40米。

8. 地上1栋宿舍为一类高层住宅, 耐火等级为一级; 2栋厂房为二类高层厂房, 耐火等级为二级; 地下室高层, 耐火等级为一级; 地下室高层, 耐火等级为一级; 地下室高层, 耐火等级为一级。

二、总图关系

1. 周边环境及道路情况

基地位于广东省深圳市福田区梅林路与环鹏路交汇处, 东侧为环鹏路, 南侧为梅林路, 西侧为梅林路, 北侧为梅林路。

2. 后街用地红线关系

多层民用建筑红线: 东侧0米, 南侧0米, 西侧0米, 北侧0米。

高层民用建筑红线: 东侧0米, 南侧0米, 西侧0米, 北侧0米。

3. 用地主要出入口

主要出入口位于东侧梅林路, 西侧梅林路, 位置及关系详见总平面图。

4. 基地内交通组织及室外设计: 详见总平面图。

5. 机动车库、基地出入口应设置减速安全设施, 做法参照国标图集05J927, 第40页, 第A2、3。

三、总平面设计

1. 防火间距

1.1 本项目2栋高层厂房(丙二类)与1栋宿舍类建筑西侧间距最小15.50米, 北侧最小17.10米, 满足防火间距要求, 两栋相邻建筑间的防火间距不小于1.1倍, 防火间距在2栋厂房宿舍类建筑西侧间距及不开辟消防车道的情况下, 满足防火间距要求, 满足防火间距关于两座建筑高度的要求。

2. 消防车通道

2.1 本项目地块内设有可供消防车通行的道路, 沿建筑整体设置消防车通道, 高层建筑设置消防车登高操作场地, 消防车登高操作场地高层建筑最小110米。

2.2 地块内消防车通道至少有两处与地块外其他道路连接。

2.3 消防车通道宽度: >4米。

2.4 消防车通道坡度: <3% (局部坡度 <3%)。

2.5 消防车通道转弯半径: >12米。

2.6 消防车通道、登高操作场地、消防车登高操作场地的设置应符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)第7.1.8条、第7.1.9条、第7.1.10条、第7.1.11条、第7.1.12条、第7.1.13条、第7.1.14条、第7.1.15条、第7.1.16条、第7.1.17条、第7.1.18条、第7.1.19条、第7.1.20条、第7.1.21条、第7.1.22条、第7.1.23条、第7.1.24条、第7.1.25条、第7.1.26条、第7.1.27条、第7.1.28条、第7.1.29条、第7.1.30条、第7.1.31条、第7.1.32条、第7.1.33条、第7.1.34条、第7.1.35条、第7.1.36条、第7.1.37条、第7.1.38条、第7.1.39条、第7.1.40条、第7.1.41条、第7.1.42条、第7.1.43条、第7.1.44条、第7.1.45条、第7.1.46条、第7.1.47条、第7.1.48条、第7.1.49条、第7.1.50条、第7.1.51条、第7.1.52条、第7.1.53条、第7.1.54条、第7.1.55条、第7.1.56条、第7.1.57条、第7.1.58条、第7.1.59条、第7.1.60条、第7.1.61条、第7.1.62条、第7.1.63条、第7.1.64条、第7.1.65条、第7.1.66条、第7.1.67条、第7.1.68条、第7.1.69条、第7.1.70条、第7.1.71条、第7.1.72条、第7.1.73条、第7.1.74条、第7.1.75条、第7.1.76条、第7.1.77条、第7.1.78条、第7.1.79条、第7.1.80条、第7.1.81条、第7.1.82条、第7.1.83条、第7.1.84条、第7.1.85条、第7.1.86条、第7.1.87条、第7.1.88条、第7.1.89条、第7.1.90条、第7.1.91条、第7.1.92条、第7.1.93条、第7.1.94条、第7.1.95条、第7.1.96条、第7.1.97条、第7.1.98条、第7.1.99条、第7.1.100条。

3. 消防登高操作场地

3.1 本项目高层建筑第一个长边或周长的1/4且>一个长边长度的底边设置消防车登高操作场地, 场地宽度10米, 坡度<3%, 消防车登高操作场地计算如下表。

楼栋	高层长边长度(m)	高层外轮廓周长(m)	高层1/4周长(m)	消防车登高操作场地长度(m)
1栋宿舍	57.20	222.12	55.53	77.60
2栋厂房(丙二类)	133.60	574.04	143.51	186.70

3.2 消防车登高操作场地对应的建筑一侧范围内设有直通室外的楼梯或直通楼梯间的出口以及满足救援的窗口, 且该范围的消防车登高操作场地长度不小于消防车登高操作场地的长度。

3.3 消防车登高操作场地与建筑物之间不设置阻碍消防车操作的架空管线、树木、车库出入口等障碍物。

3.4 建筑外墙每层设置可供消防救援人员进入的窗口, 窗口位置与消防车登高操作场地相对应, 窗口的净高度>1.0米, 下沿距室内地面<1.2米, 每个防火分区设置数量>2个, 窗口安装可破拆玻璃且设置明显标识于室外可见。

四、图例

用地红线	X=254587.650 Y=559007.326	测量坐标	消防车道边线
建筑退线	4.00	室外场地标高	消防登高操作场地
地下室外墙轮廓线	4.00	室外道路标高	消防车道
道路标高、转弯半径	±0.00(4.20)	室内地面标高	出入口标志
新建设计建筑		铺地	非机动车停车位
绿地		机动车停车位	道路宽度(X) 道路长度(Y)
H= m 建筑高度	8F/2D	地上/地下层数	

总平面图定位图 1:500