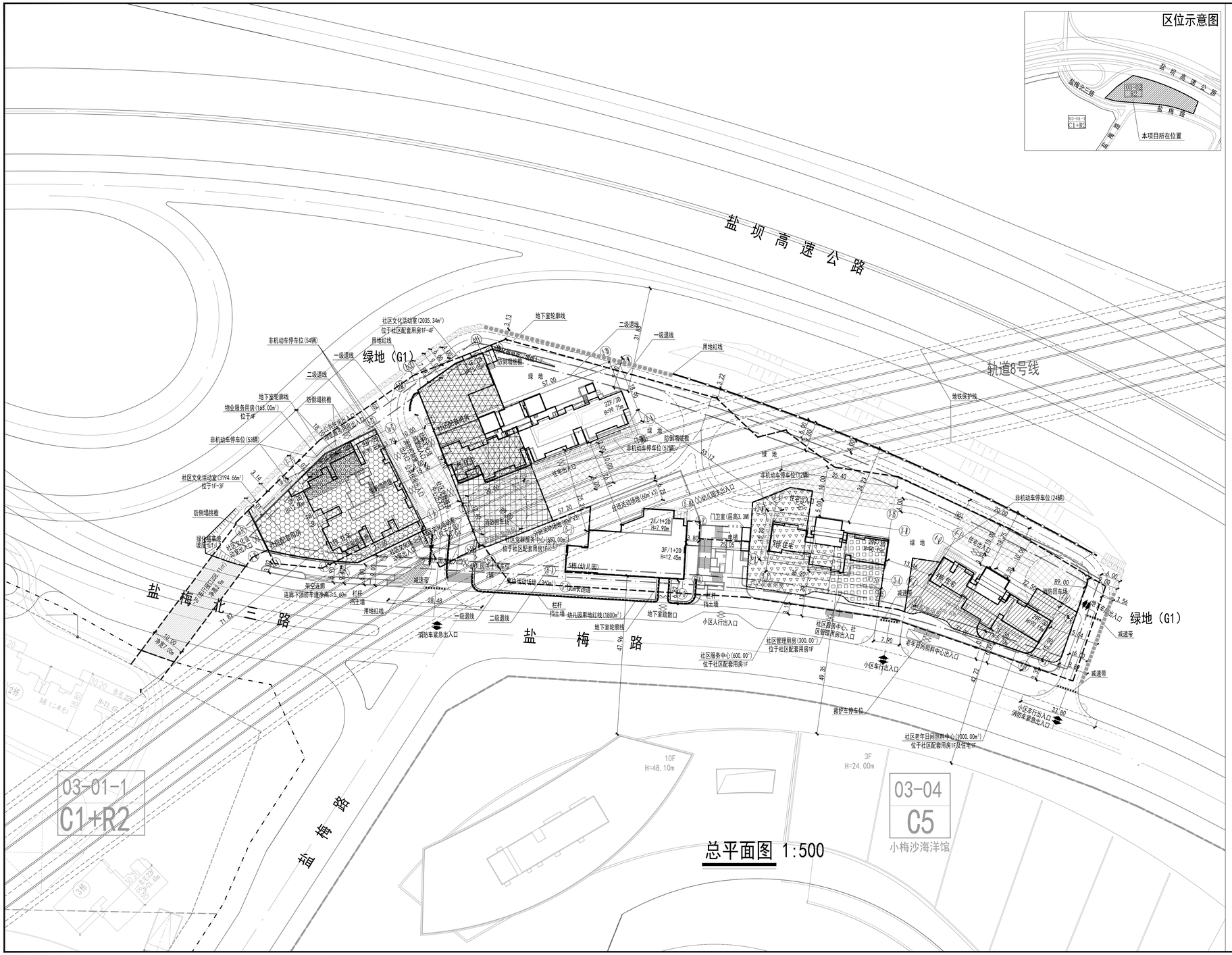

总平面图 1:500

区位示意图

N

1:500

说　明

1. 设计依据：
   1.1.《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元规划》；
   1.2.《建设用地规划许可证》（地字第440308202200005）及其附图；
   1.3. 甲方提供的电子版地形图；
   1.4. 国家及广东省、深圳市颁布的相关设计规范和标准；
   1.5.《深圳市地铁集团有限公司关于小梅沙片区城市更新单元03+02地块基础和基坑支护图纸意见的复函》【深地铁函（2021）1036号】；
2. 图中坐标和标高与用地红线坐标系统(2000国家大地坐标系)和地形图高程系统(1956年黄海高程系)一致。
3. 图中建筑物平面为建筑物的屋顶平面及其外墙的轮廓线，地下室轮廓线表示的是地下室外墙面轮廓。
4. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物与相临构筑物之间，或建筑物退用地红线的距离。
5. 图中建筑高度为屋顶面层与室外地坪的相对高度。
6. 幼儿园建筑周围50m范围内没有甲、乙类火灾危险性场所。
7. 非机动停车位不设置充电设施。
8. 本项目配建停车位550辆，其中30%的车位配建充电桩，共165辆充电桩车位，100%的车位预留建设充电桩安装条件，满足规划条件要求。
9. 广场、绿地、花池、围墙等，待与环境景观设计统一考虑。
10. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。
11. 本项目负二层地下车库与03-01-1地块地下车库连接的地下车行通道于红线外的投影面积为358.11m²。

图　例

1	新建建筑物 1#:楼栋编号 6F:建筑层数 阴影填充范围为塔楼平面范围	10F 2F 1#
2	用地红线	
3	建筑退线	
4	地下室外轮廓线	
5	市政道路	
6	新建场区道路 :道路无障碍坡道	
7	车行、人行出入口	
8	减速带	
9	建筑高度	H=20.00m
10	非机动车停车位	
11	消防扑救登高场地	
12	社区文化活动中心	
13	社区文化活动室	
14	社区党群服务中心	
15	社区服务中心	
16	社区管理用房	
17	老年日间照料中心	
18	垃圾收集点	垃

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	小梅沙消防救援站	用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
宗地号/宗地代码	J404-0024	用地位置	盐田区梅沙街道

二、主要技术经济指标

建设用地面积	15762.06 ㎡	总建筑面积	104307.73 ㎡
容积率/规定容积率	4.59/4.53 ㎡	计容积率建筑面积	72328.36 ㎡
地上规定容积率建筑面积	71380.00 ㎡	不计容积率建筑面积	31979.37 ㎡
地下规定容积率建筑面积	0.00 ㎡	地上非机动车建筑面积	0 ㎡
地上非机动车建筑面积	948.36 ㎡	地下非机动车建筑面积	0 ㎡
地下非机动车建筑面积	31979.37 ㎡	绿容率（一级/二级）	25 %
基本容积（规定/不计）	3.37/10 ㎡	建筑基底面积（建筑/裙楼）	1516.72 / 3940.52 ㎡
最高高度	99.85 米	机动车停车位（地上/下）	0/550（其中内电动车位165辆） 辆
绿化覆盖率	30.00 %	自行车停车位（地上/下）	200/0 辆
绿地面积/各群绿地面积	6747.67 / 4729.33 ㎡		

其他：

三、建筑面积分配

总建筑面积	计容容积率建筑面积	计规定容积率面积	地上	地下
104307.73 ㎡	72328.36 ㎡	71380.00 ㎡	71380.00 ㎡	0.00 ㎡
	不计容积率建筑面积	地下		
	31979.37 ㎡	31979.37 ㎡		

四、建筑面积分配

		建筑面积㎡		
		规定	超规	合计
住宅	公寓住宅	13400.00	0	62000.00
	安置住宅	7000.00	0	
	其他住宅	41437.00	0	
	物业服务用房	163.00	0	
公共配套	市政电力站（占地面积：1800m²）	1600.00	0	9380.00
	文化活动室	5230.00	0	
	社区坐落服务中心	650.00	0	
	社区服务中心	600.00	0	
	社区管理用房	300.00	0	
	社区老年人日间照料中心	1000.00	0	
地下				0.00
地上非机动车建筑面积 948.36 ㎡	架空绿化休闲			948.36
地下非机动车建筑面积 31979.37 ㎡	架空绿化休闲	1227.22		31979.37
	公用设备用房（含半地下室公用设备用房）	768.32		
	共用停车库（含半地下室共用停车库、地面以上地下室专用防空洞、设备间、自行车库）	29983.83		

五、户型比例

总户数(户)		户数(户)	建筑面积(㎡)	户型面内建筑面积≤90㎡		
742	住宅	385	41437		户数(户)	167.00
					建筑面积(㎡)	18775.23
	公寓住宅	263	13400			
	安置住宅	54	7000			

	占总户数比例
户数(户)	22.51%
建筑面积(㎡)	30.36%

备注：本项目尚未到达选房，经预测，其中属于园区安置的住宅、公租房、安置房中，套内建筑面积在90平方米以上的普通住宅的建筑面积和普通公寓面积总和合计为62.09%，85.64%。

六、地上建筑分栋指标

栋号	高度m	楼层	规定功能	规定面积㎡	核减面积㎡	核增功能	核增面积㎡
1栋	99.85	1-3F	交通设施	3194.66	—	架空绿化休闲楼	73.67
		4F	物业服务用房	163.00	—	—	—
		1F	宿舍、闲时等	136.42	—	—	—
		1F	其他不计算比例面积（开窗）	15.42	—	—	—
		4—33F	公租房	13400.00	—	—	—
		4—33F	安置房	7000.00	—	—	—
2栋	99.75	半地下1F-2F	交通设施	2015.34	—	架空绿化休闲楼	477.33
		半地下1F	社区党群服务中心	650.00	—	—	—
		2—32F	住宅	20763.50	—	—	—
		1F	其他不计算比例面积（开窗）	106.46	—	—	—
3栋	90.15	半地下1F	社区服务中心	600.00	—	架空绿化休闲楼	497.88
		半地下1F	社区管理用房	300.00	—	—	—
		2—29F	住宅	9836.75	—	—	—
		1F	其他不计算比例面积（开窗）	68.54	—	—	—
4栋	90.15	半地下1F	社区老年人日间照料中心	1000.00	—	架空绿化休闲楼	188.54
		2—29F	住宅	13035.11	—	—	—
		1F	其他不计算比例面积（开窗）	17.13	—	—	—
5栋	12.45	1F—3F	幼儿园	1600.00	—	—	—

会　签　栏		
总　图		
建　筑	刘永东	
结　构	郭奇峻	
电　气	刘旭	
给排水	周庆	
暖通/燃气	詹淑谋	
△		

特别告示：本承图纸属知识产权，未经甲方同意，不可盗用，不可复制或（全/局部）重新绘制，未经甲方同意，不得擅用。

版　次	第 1 版

版次及修改说明：
该版本图纸仅用于报工报。

专业章

注册师章

出图章

日　期 DATE	2022-10
设　计 DESIGN	林建坚
制　图 DRAWING	林建坚
校　对 CHECK	刘永东
审　核 VERIFICATION	尹扬
专业负责人 DISTINE DIRECTOR	刘永东
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	谢雪 尹扬
审　定 APPROVAL	鲍卫平
建设单位 CLIENT	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
项目名称 PROJECT	小梅沙海明家园
子项目名称 SUB PROJECT	总图
项目代号 PROJECT NO.	20203403-ZT
图　名 DRAWING TITLE	总平面图
图　号 DRAWING NO.	建总施-ZT-01

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
TSINGHUA-PEAK ARCHITECTURE AND PLANNING DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN