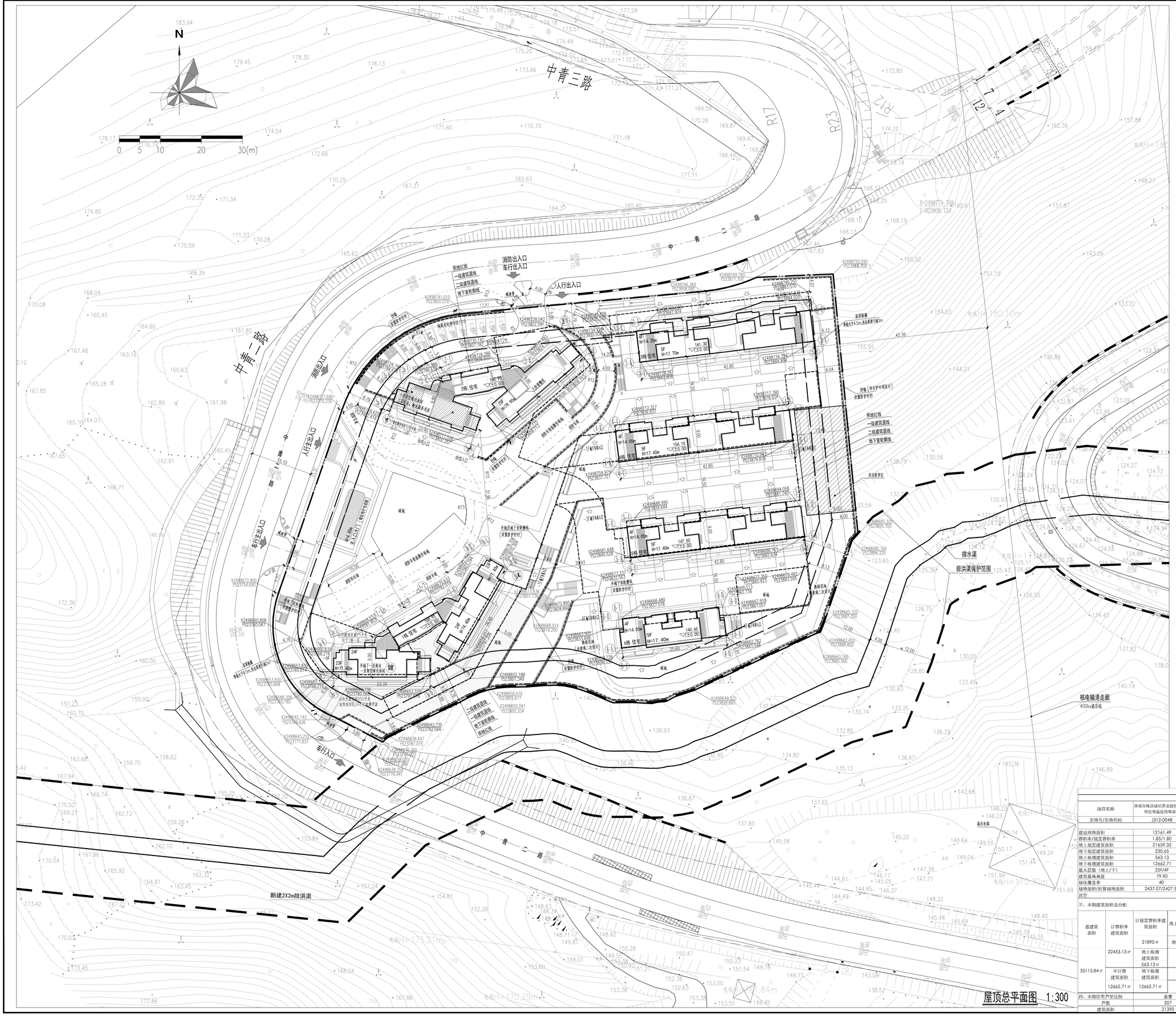

图例

1		用地红线
2		建筑红线
3		地下室轮廓线
4	3F	新建建筑
5		新建建筑
6		地面车位
7		雨篷
8		车行出入口
9		人行出入口
10	160.95 (±0.00)	建筑±0.00
11	H=16.20M	建筑高度
12	15.00	室外场地标高
13		减速带
14		挡土墙
15		公共开放空间
16	001	地面充电车位
17	健	公共健身设施
18		自行车位

说明

1. 设计依据：
a)深圳市城市规划和自然资源局盐田分管理局2020年10月29日颁发的《建设用地规划许可证》(地字第440308202000004号)；
b)国家及深圳市现行工程建设相关标准规范及图集；
c)建设单位提供的用地红线及地形图、周边市政道路相关资料；
d)建设单位确认的设计方案总平面图。
2. 图中坐标系为用地红线坐标系(2000国家大地坐标系)一致，高程系为1956黄海高程。
3. 图中建筑物平面为建筑物的屋深外轮廓平面，地下室轮廓为地下室平面外墙面轮廓，建筑高度计为室外地面至屋面部分相应的高度。
4. 建筑物的定位坐标有轴线者为轴线交叉点处坐标，无轴线者为外墙角点处坐标。
5. 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间，建筑物(或地下室)与钢筋砼结构之间，或建筑物至用地红线的距离。
6. 广场、绿地、花池、室外台阶及无障碍坡道等仅为规划，详景观二次设计。
7. 本项目公共开放空间共650平米，24小时免费向所有市民开放。
8. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与规范》(2021年局修订)、《深圳市建筑设计规则》(2022年局修订)、《无障碍设计及消防扑救无规范》相关规定；
9. 日照分析结论：通过日照分析，住宅至少一间卧室满窗日照满足大寒日3小时或冬至日不少于1小时(保证每套住宅至少有一个居住空间获得获得冬季日照)。
10. 本项目规定建筑面积，折减建筑面积部分减建筑面积提明应满足结果方准。
11. 本项目机动车停车位共210辆，其中充电桩率为6.5辆，停车位充电桩配置比率50%，其余车位100%预留建设安装条件。
12. 本项目绿色建筑评价标示达到国家二星级。
13. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(核口)为准。
14. 垃圾收集点：垃圾分类收集点、装修垃圾、大件废物、绿化垃圾场地应防雨，废旧机物收集点均位于地下室。
15.本项目在1号一层设置公共健身设施共75平米，住宅共有207户总计725人(3.5人/每户)，人均公共健身设施为0.1平米，满足宜向人均建筑面积不低于0.1平方米的标准。
16. 图中尺寸、坐标和标高均以米为单位。

主要技术经济指标表

一、项目概况

项目名称	深圳市梅沙成坑实业股份有限公司征地返还用地项目		用地单位	深圳市鹏基房地产开发有限公司 深圳市梅沙成坑实业股份有限公司	
宗地号/宗地代码	J312-0048		用地位置	深圳市盐田区盐田街道	

二、主要技术经济指标

建设用地面积	12161.49	㎡	总建筑面积	35115.84	㎡
容积率/规定容积率	1.85/1.80		计容积率建筑面积	22453.13	㎡
地上规定建筑面积	21659.35	㎡	不计容建筑面积	12662.71	㎡
地下规定建筑面积	230.65	㎡	地上核减建筑面积	0.0	㎡
地上核增建筑面积	563.13	㎡	地下核减建筑面积	0.0	㎡
地下核增建筑面积	12662.71	㎡	建筑覆盖率（一/二级）	15/15	%
最大层数（地上/下）	25F/4F	层	建筑基底面积	1824.22	㎡
建筑最高高度	79.90	m	机动车停车位（地上/下）	10/200	辆
绿化覆盖率	40	%	自行车停车位（地上/下）	12/0	辆
绿地面积/折算绿地面积	2437.07/2427.53	㎡			
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
总建筑面积 35115.84㎡	计容积率建筑面积 22453.13㎡	计规定容积率建筑面积	地上21659.35㎡	住宅	21390.00	0.00	21659.35
				物业服务用房	100.00		
				人防报警间	13.33		
				商业	156.02		
		21890㎡	地下230.65㎡	商业	230.65	0.00	230.65
		地上核增建筑面积 563.13㎡	架空休闲空间		563.13		
	不计容建筑面积 12662.71㎡	地下核增建筑面积 12662.71㎡	地下停车库		10960.51		
			公用设备用房		1702.20		

四、本期住宅户型比例

	总量	户型套内建筑面积＜90㎡	占总量比例
户数	207	177	85.51%
建筑面积	21390	16908.01	79.05%

会签栏

总图		电气	
建筑		给排水	
结构		暖通	

设计专用章

本图未加盖设计专用章无效

注册执业章

万禹工程设计有限公司

建筑行业（建筑工程）甲级
风景园林工程设计专项乙级
市政行业道路工程丙级
市政行业排水工程丙级

职责	姓名	签署
项目负责	洪卫军	洪卫军
专业负责	黄正华	黄正华
审定	洪卫军	洪卫军
审核	洪卫军	洪卫军
校对	冷进伟	冷进伟
设计	黄正华	黄正华

建设单位	深圳市鹏基房地产开发有限公司
项目名称	深圳市梅沙成坑实业股份有限公司征地返还用地项目
子项名称	总图
图名	屋顶总平面图

日期	2023.05.10	设计号	YJ2022-20-29
设计阶段	施工图		
版次	第一版		
专业	建筑		
图号	JS-01		