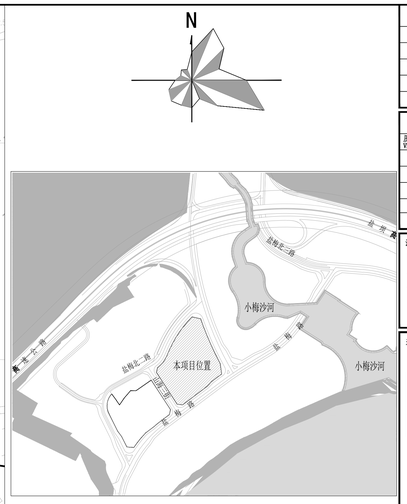

区域位置示意图

一、项目概况					
项目名称	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元02-10地块		用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	
宗地号	A404-0023、深盐府函【2022】10号		用地位置	深圳市盐田区梅沙街道	
二、主要技术经济指标					
建筑用地面积(㎡)	24363.05		总建筑面积(㎡)		144224.00
容积率/规定容积率	3.67/3.33		计容积率建筑面积(㎡)		89418.00
地上规定建筑面积(㎡)	63850.00		不计容积率建筑面积(㎡)		54806.00
地下规定建筑面积(㎡)	17330.00		地上核减建筑面积(㎡)		0.00
地上核增建筑面积(㎡)	8238.00		地下核减建筑面积(㎡)		0.00
地下核增建筑面积(㎡)	54806.00		建筑覆盖率（一/二级）		52.66%/13.08%
最大层数（地上/地下）	23/4		建筑基底面积(㎡)		12829.47
建筑最高高度	99.75		机动车停车位（地上/地下）		2/717辆（其中社会停车375辆）
绿化覆盖率	10.50%		自行车停车位（地上/下）		280/0辆（其中公共自行车100辆）
绿地面积/折算绿地面积(㎡)	801.11/17616		公共开放空间(㎡)		4000

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（㎡）	计容积率建筑面积（㎡）	计规定容积率建筑面积（㎡）	地上		办公建筑（含母婴室21㎡，物业管理用房183㎡）	10204.00		10204.00
					旅馆业建筑	33970.00		33970.00
					商业建筑（含母婴室41㎡）	18296.00		18296.00
					公共充电站	1100.00		1100.00
					邮政所	150.00		150.00
					社区警务室	50.00		50.00
					公共厕所	80.00		80.00
		81180.00	地下		商业建筑（含母婴室27㎡）	15500.00		15500.00
					旅馆业建筑	1830.00		1830.00
	89418.00	地上核增建筑面积（㎡）			城市公共通道	4845.00		4845
					架空公共空间	2131.00		2131
		8238.00			架空休闲	1262.00		1262
144224㎡	不计容积率建筑面积（㎡）	地下核增建筑面积（㎡）			共用停车库	44844.00		44844
					公用设备用房	5422.00		5422
	54806㎡	54806㎡			城市公共通道	3830.00		3830
					轨道交通附属设施	710.00		710

此面积未包含：
地下一层~地下三层地铁权属范围内的面积为：13105.00㎡

注：
1.总建筑面积＝计容积率建筑面积＋不计容积率建筑面积
2.计容积率建筑面积＝地上/下规定建筑面积＋地上/下核减建筑面积＋地上核增建筑面积
3.计规定容积率建筑面积＋地上/下规定建筑面积＋地上/下核减建筑面积
4.不计容积率建筑面积＝地下核增建筑面积
5.容积率＝计容积率建筑面积/建设用地面积
6.规定容积率＝计规定容积率建筑面积/建设用地面积

图 例

1	已有建筑物	
2	新建建筑物 1栋：栋号 8/F：层数	1栋 8/F
3	地下室轮廓线	
4	公共开放空间	
5	规划道路	
6	室内地坪标高	10.50 (±0.00)
7	车库出入口	
8	建筑出入口标记	
9	车行出入口标记	
10	消防车紧急出入口	
11	室外标高	10.30
12	减速带	
13	公共配套	

说明：
1. 本图是根据建设单位提供的地形图、用地红线及红线坐标进行设计。
2. 图中所标尺寸均为建筑外轮廓总尺寸，坐标、尺寸、标高均以米为单位。
3. 图中坐标系统为2000国家大地坐标系，高程系统为 56 黄海高程系。 图中标注的尺寸均为建筑物外墙面之间、建筑物外墙面与道路之间的距离。
4. 建筑定位坐标为建筑轴线交点坐标。
5. 本工程（± 0.00 ）相当于绝对标高 10.50 米。
6. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
7. 本次报建仅限用地红线范围内 ，红线外部分不在本次报建范围。
8. 图中阴影部分非本次报建范围。

会 签 COORDINATION			
建 筑 ARCH.		电 气 ELEC.	
结 构 STRUC.		给 水 WSP.	
给排水 PLUM.		暖 通 HVAC.	
总 图 MAST.		景 观 LAND.	

出图信息 REVISION			
历史版本 VERSION	历史图号 No.	日 期 DATE	备 注 NOTE

说明 NOTE
图中所有尺寸均以标注为准；施工前必须仔细阅读所有专业图纸并核对尺寸，无误差后方可施工；
所有材料样板及设计变更需征求设计师同意。
本图经政府或相关部门审批后方可用于施工，
且施工图不得直接作为竣工图使用。

盖章 STAMP

广东省建设工程勘察设计出图专用章
单位名称:深圳市欧博工程设计顾问有限公司
业务范围:建筑行业建筑工程甲级
资质证书编号:A144009519
有效期至:2030年03月17日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：丁 荣
注册号：4400951-055
有效期：至2026年05月

索引 INDEX

AUBE
深圳市欧博工程设计顾问有限公司
SHENZHEN AUBE ARCHITECTURAL ENGINEERING DESIGN CO.,LTD
建筑行业（建筑工程）甲级 · 市政行业（道路工程、桥梁工程）甲级
风景园林工程设计专项甲级 · 城乡规划编制资质乙级

建设单位 CLIENT	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
项目总负责人 PROJECT SUPERVISOR	丁荣
设计总负责人 DESIGN SUPERVISOR	王晓洁 尹三维
项目经理 PROJ. MANAGER	王晓洁
主创设计师 CHIEF DESIGNER	尹三维 沈炯郎
审定人 AUTHORIZER	林建军
审核人 EXAMINER	吴春英
专业负责人 DISCIPLINE SUPERVISOR	刘长坤
校对人 CHECKER	王晓洁
设计人 DESIGNER	刘长坤
项目编号 PROJ. NO.	0700-20-32
项目名称 PROJ. NAME	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元02-10地块
子项名称 SUB-PROJ. NAME	总图
图名 TITLE	屋顶总平面图
版本号 VERSION	第二版
日期 DATE	2025.09
图别 CATEGORY	建设工程设计文件
比例 SCALE	1:500
图号 No.	JS-Z-101