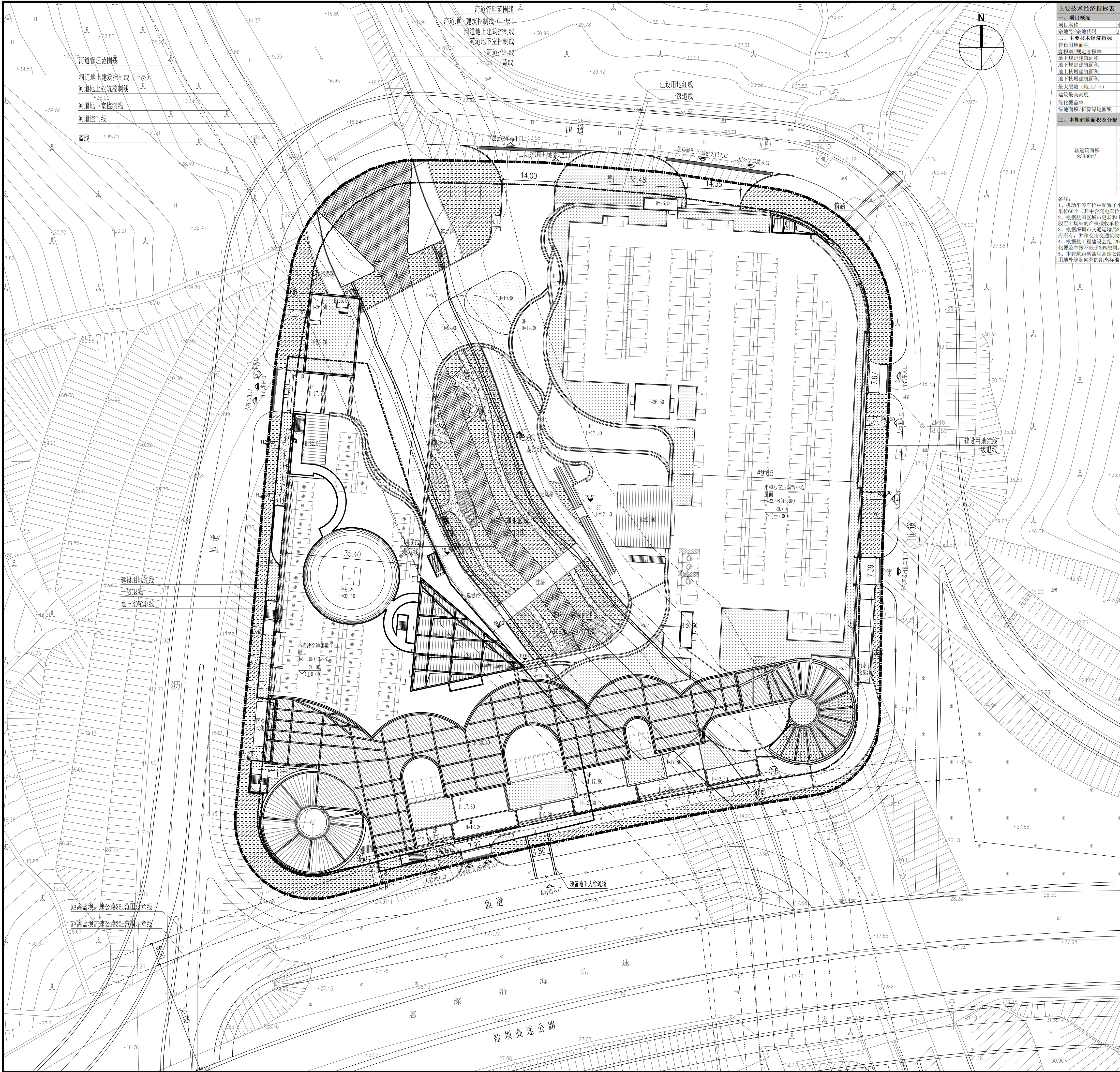




| 主要经济技术指标表   |                  |              |                   |
|-------------|------------------|--------------|-------------------|
| 一、项目概况      |                  | 用地单位         | 深圳市盐田区人民政府        |
| 项目名称        | 小梅沙交通集散中心（暂定名）   | 用地位置         | 深圳市盐田区小梅沙片区盐坝高速北侧 |
| 用地编号/宗地代码   | 1404-0312        |              |                   |
| 二、主要经济技术指标  |                  |              |                   |
| 建设用地面积      | 29397.18㎡        | 总建筑面积        | 93830㎡            |
| 容积率/规定容积率   | 3.18/3.10        | 计容积率建筑面积     | 93830㎡            |
| 地上规定建筑面积    | 73855㎡           | 不计容积率建筑面积    | 0㎡                |
| 地上核增建筑面积    | 13450㎡           | 地上核减建筑面积     | 0㎡                |
| 地下核增建筑面积    | 2830㎡            | 地下核减建筑面积     | 0㎡                |
| 地下核增建筑面积    | 0㎡               | 建筑覆盖率（一/二级）  | 70%               |
| 最大层数（地上/下）  | 4/2层             | 建筑基底面积       | 20723.76㎡         |
| 建筑最高高度      | 23.98m           | 机动车停车位（地上/下） | 1821/257辆         |
| 绿化覆盖率       | 30%              | 自行车停车位（地上/下） | 0辆                |
| 绿地面积/折算绿地面积 | 6233.01/2586.22㎡ |              |                   |

| 三、本期建筑面积及分配     |                    |                | 建筑功能           |          |         |
|-----------------|--------------------|----------------|----------------|----------|---------|
| 总建筑面积<br>93830㎡ | 计容积率建筑面积<br>93830㎡ | 地上<br>2830㎡    | 地下<br>2830㎡    | 规定       | 核减      |
|                 |                    |                |                | 合计       | 合计      |
| 总建筑面积<br>93830㎡ | 计容积率建筑面积<br>93830㎡ | 地上<br>2830㎡    | 地下<br>2830㎡    | 停车设施     | 71935   |
|                 |                    |                |                | 游客服务相关设施 | 3920    |
|                 |                    |                |                | 停车设施     | 15145   |
|                 |                    |                |                | 游客服务相关设施 | 0       |
| 不计容积率建筑面积<br>0㎡ | 地下核增建筑面积<br>0㎡     | 地下核增建筑面积<br>0㎡ | 地下核增建筑面积<br>0㎡ | 架空绿化     | 613.14  |
|                 |                    |                |                | 合计       | 2216.86 |

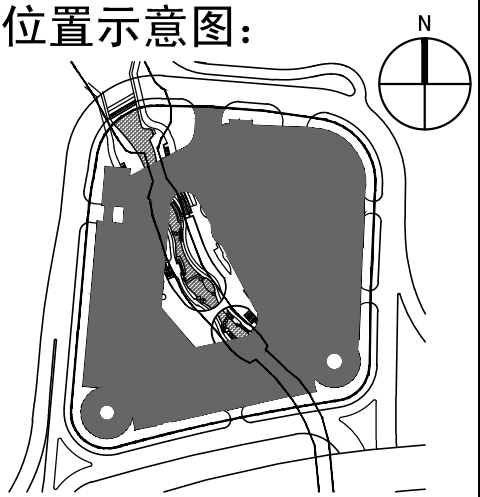
备注：  
1、机动车停车位中配置了小型汽车停车位1943个（其中地1686个、地下室257个，共包含小型汽车充电车位612个）、出租车停车位12个、公交停车位60个（其中含充电车位50个）、旅游大巴停车位54个、接驳巴士停车位9个；  
2、根据盐田区城市更新和土地整备局前期部办公2025年12月12日《小梅沙片区改造项目推进指挥部会议纪要》内容，该项目旅游大巴场站、接驳巴士场站的产权接收单位明确为盐田区政府，由区物业管理中心开展产权接收流程；  
3、根据深圳市交通运输局2020年3月9日《市交通运输局关于小梅沙交通集散中心建设有关意见的复函》意见，该项目公交首末站建成后产权归政府所有，并移交市交通运输局管理，公交首末站（含相应的配套设施用房）集中布置在小梅沙交通集散中心二层，建筑面积共约10100平方米。  
4、根据盐田区工程建设和202316号会议纪要，同意小梅沙交通集散中心项目以满足建筑实际使用需求为主，其建筑覆盖率按不高于70%控制，绿化覆盖率按不低于30%控制。  
5、本建筑距离盐坝高速公路用地红线大于30米，满足《公路安全保护条例》第二十一条中“属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米”的要求。

- 一、工程概况
- 项目名称：小梅沙交通集散中心（暂定名）
  - 建设地点：深圳市盐田区小梅沙片区盐坝高速北侧（宗地号：J404-0312）
  - 建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
  - 建筑主要功能：停车场、公交场站等
  - 建筑分类：多层公共建筑
  - 建筑设计使用年限：本工程主体结构设计使用年限（耐久性）为50年
  - 抗震设防烈度：7度
  - 建筑结构形式：框架结构体系
  - 人防工程防护等级：1个核5常2等人员掩蔽部、4个核6常0等人员掩蔽部和1个区域电站
  - 地下室防水等级：I级；屋面防水等级：I级
  - 绿色建筑设计标准：国际绿色建筑二星级

- 二、设计依据
- 政府主管部门的批准文件：《规划设计要点及红线图》
  - 建设方提供的任务书、设计标准以及其他重要文、会议纪要等
  - 外部设计输入资料：《工程地形测量图电子版》、《小梅沙交通集散中心项目岩土工程勘察报告》
  - 建设方提供的盐坝高速公路道路和河道图纸

- 三、总图说明
- 图中坐标系为国家2000坐标系，高程系统为1985年黄海高程系。
  - 本图景观工程仅为示意，具体详园林设计图纸。
  - 图中建筑±0.000标高相当于绝对标高20.0m。
  - 图中标注以米为单位。
  - 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
  - 本项目建筑高度为23.98m。  
局部突出屋面的房间为楼梯间、电梯机房、电梯候梯厅、直升机停机坪控制室、设备机房等辅助配套用房，合计面积约为1874㎡；屋面水平投影面积为17800㎡，突出比例不大于1/4，突出高度不超过12m，满足《深圳市建筑设计规则》2024第2.4.2-（1）项所述情形，不计入建筑高度。  
H=XX.XX表示：建筑高度-相对标高（绝对标高）  
8.图中市政道路标准仅供参考，具体以道路施工图和现状为准。  
9.图中地下建筑部分为地下二层平面外场院图。  
10.道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。  
11.总平面体现的是屋顶简化平面图，不参与指标计算的构架详见单体图纸。  
12.建筑凸出外墙构件均为不可燃材料。  
13.停车位按不低于停车位总数的30%配置充电桩，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。  
14.河道区域水域范围不少于4834平米，具体详景观专项设计。  
15.覆土表面坡度详景观室外竖向设计。

| 图例 |  | 建设红线               |
|----|--|--------------------|
|    |  | 建筑控制线              |
|    |  | 地下室轮廓线             |
|    |  | 河道控制线              |
|    |  | 蓝线                 |
|    |  | 河道地上建筑控制线/河道地下室控制线 |
|    |  | 河道管理范围线            |
|    |  | 河道地上建筑控制线（一层）      |
|    |  | 道路中心线              |
|    |  | 人行出入口              |
|    |  | 车行出入口              |
|    |  | 已建建筑               |
|    |  | 本次建设建筑（塔楼）         |
|    |  | 绿地                 |
|    |  | 折算绿地               |
|    |  | 水体景观               |
|    |  | 硬质景观               |
|    |  | 坡道减速带              |
|    |  | 小型汽车快速充电车位         |
|    |  | 小型汽车普通车位           |
|    |  | 小型汽车普通无障碍车位        |
|    |  | 出租车停车位             |



业主 / CLIENT  
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

建筑设计 / DESIGN ARCHITECT  
CLOU architects  
何涛建筑设计事务所（北京）有限公司  
北京市朝阳区工人体育场北路8号三里屯S880 B座801室邮编100027  
Sanlitun 3800 Tower B Unit 801,  
8 Gongti North Road, Chaoyang District, Beijing 100027

设计院 / LDI  
北建院建筑设计（深圳）有限公司  
BEIJING INSTITUTE OF ARCHITECTURAL DESIGN (SHENZHEN)  
中国 深圳市福田区商报东路文博大厦22楼 518034  
22F, Wenhua Center, East Shuangnan Road  
Futian District, Shenzhen, P.R.China 518034  
Tel: 86-755-88264666  
http://www.bjads.com

设计签字  
SIGN  
方案设计人  
O.A  
张杰  
校对人  
C.D.P  
应顺强  
设计人  
DESIGN  
周月星 马宇哲

验证签字  
SIGN  
审定人  
APPROVE  
王超  
审核人  
CHECK  
曾智

会签  
SIGN  
工程主持人  
P.A  
陈辉 屈杰  
建筑专业负责人  
ARCHIT.  
周月星 马宇哲  
结构专业负责人  
STRUCT.  
王静薇 习芹芹  
设备专业负责人  
MECH.  
张博望 林楚湘  
电气专业负责人  
ELEC.  
李艳伟

2025年12月23日  
工程名称  
PROJECT  
小梅沙交通集散中心（暂定名）  
工程编号  
PROJECT NO.  
2022008  
归档日期  
DATE  
年月日  
图名  
TITLE  
屋顶总平面图  
专业  
PROFESSIONAL  
建筑  
设计阶段  
PHASE  
图号  
DRAWING NO.  
01  
版本号  
EDITION  
1.0