

主要经济技术指标表					
一、项目概况					
项目名称	小梅沙交通集散中心(暂定名)				
用地单位	深圳市盐田区人民政府				
规划/宗地代码	1404-0312				
用地位置	深圳市盐田区小梅沙片区盐坝高速北侧				
二、主要经济技术指标					
建设用地面积	29397.18m <sup>2</sup>				
容积率/规定容积率	3.18/3.10				
地上总建筑面积	78855m <sup>2</sup>				
地下总建筑面积	1314.07m <sup>2</sup>				
地上核增建筑面积	2830m <sup>2</sup>				
地下核增建筑面积	0m <sup>2</sup>				
建筑密度	26.7%				
最大层数(地上/下)	4/2层				
建筑最高高度	23.98m				
绿化覆盖率	30%				
绿地面积/折算绿地面积	6233.01/2586.22m <sup>2</sup>				
三、本期建筑面积及分配					
总建筑面积	93830m <sup>2</sup>	计容积率建筑面积	93830m <sup>2</sup>	建筑功能	
				地上	71935
				停车设施	3920
				游客服务相关设施	15145
				游客服务相关设施	0
				架空连廊	613.14
				合计	1821.28
				地下核增建筑面积	0m <sup>2</sup>
				地上核增建筑面积	2830m <sup>2</sup>

备注:

1. 机动车停车位中配置了新能源汽车停车位1943个(其中地上1686个、地下室257个,共包含小汽车充电桩612个)、出租车停车位12个、公交车位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2023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均为盐田区政府,由区政府管理运营,由区政府管理运营中心开发权接收保留;
3. 根据深圳市交通运输局2023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属所有,并移交交通运输局管理,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,建筑面积约10100平方米;
4. 根据高工规划设计院(2023)16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,其建筑密度不超过70%,绿化率不低于30%;
5. 本建筑距离盐坝高速公路用地外缘大于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
1. 项目名称: 小梅沙交通集散中心(暂定名)
  2. 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)
  3. 建设单位: 深圳市盐田区人民政府
  4. 建筑主要功能: 停车场、公交站等
  5. 建筑分类: 多层公共建筑
  6. 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
  7. 抗震设防烈度: 7度
  8. 建筑结构形式: 框架结构体系
  9. 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2等人员掩蔽部和1个区域电站
  10. 地下室防水等级: 1级; 屋面防水等级: 1级
  11. 绿色建筑设计标准: 国际绿色建筑二星级

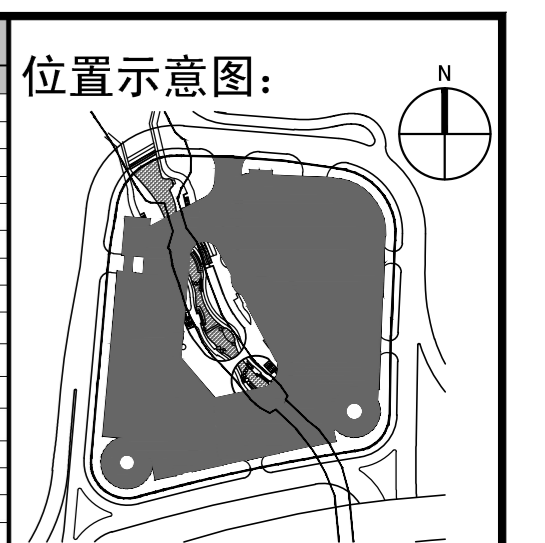
- 二、设计依据
1. 政府主管部门的批准文件: 《规划设计要点及红线图》
  2. 建设方提供的任务书、设计标准以及其他重要文件、会议纪要等
  3. 外部设计输入资料: 《工程地质测量图电子版》、《小梅沙交通集散中心项目岩土工程勘察报告》
  4. 建设方提供的盐坝高速公路道路和河道图纸
- 三、总图说明
1. 图中坐标系为国家2000坐标系, 高程系统为1985年黄海高程系。
  2. 本图景观工程仅为示意, 具体详图另设计图。
  3. 图中建筑±0.000标高相当于绝对标高20.0m。
  4. 图中注以米为单位。
  5. 道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可(路口)为准。
  6. 本项目建筑高度为23.98m。

- 周部突出屋面的房间为楼梯间、电梯机房、电梯梯厅、直升梯机房控制室、设备机房等辅助用房, 合计面积约1674m<sup>2</sup>; 屋面水平投影面积为17830m<sup>2</sup>, 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。
7. H:XX.00表示建筑高度-相对标高(绝对标高)
  8. 图中市政道路标高仅供参考, 具体以道路施工图和现状为准。
  9. 图中地下室结构为地下室二层平层外挑结构。
  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. 总平面体现的是建筑现状平面, 不参与指标计算的构筑物详见单体图纸。
  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, 剩余停车位全部预留充电设施设备安装条件。
  14. 河道区域水域范围不少于4834平米, 具体详见专项设计。
  15. 屋顶表面坡度详见景观竖向设计。

- 四、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              |

图例		设计签字	
———	建设红线	方案设计师	张杰
———	建筑控制线	校对人	应顺强
———	地下室轮廓线	设计人	周月星 马宇哲
———	河道控制线	设计人	周月星 马宇哲
———	蓝线	校对人	应顺强
———	河道地上建筑控制线/河道地下室控制线	设计人	周月星 马宇哲
———	河道管理范围线	校对人	应顺强
———	河道地上建筑控制线(一层)	设计人	周月星 马宇哲
———	道路中心线	校对人	应顺强
———	人行出入口	校对人	应顺强
———	车行出入口	校对人	应顺强
———	已建建筑	校对人	应顺强
———	本次建设建筑(塔楼)	校对人	应顺强
———	绿地	校对人	应顺强
———	水体景观	校对人	应顺强
———	硬质景观	校对人	应顺强
———	坡道减速带	校对人	应顺强
———	小型汽车快速充电车位	校对人	应顺强
———	小型汽车普通车位	校对人	应顺强
———	小型汽车普通无障碍车位	校对人	应顺强
———	出租车停车位	校对人	应顺强

工程名称		小梅沙交通集散中心(暂定名)	
工程编号		2022008	
日期		2025年12月23日	
设计阶段		方案	
图号		01	
版本号		1.0	
专业		建筑	
设计阶段		方案	
图号		01	
版本号		1.0	



位置示意图

业主/CLIENT

深圳市盐田区人民政府



CLOU architects

深圳盐田区招商局东滨路文锦中心22楼218031  
22F, Werho Center, East Shuangshao Road  
Futian District, Shenzhen, P.R.China 518034  
Tel: 86-755-88264666  
http://www.clouad.com

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 深圳市盐田区招商局东滨路文锦中心22楼218031  
22F, Werho Center, East Shuangshao Road  
Futian District, Shenzhen, P.R.China 518034  
Tel: 86-755-88264666  
http://www.biadsz.com

设计签字	张杰
方案设计师	张杰
校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲

校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲
校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲

校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲
校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲

校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲
校对人	应顺强
设计人	周月星 马宇哲

屋顶总平面图 1:500