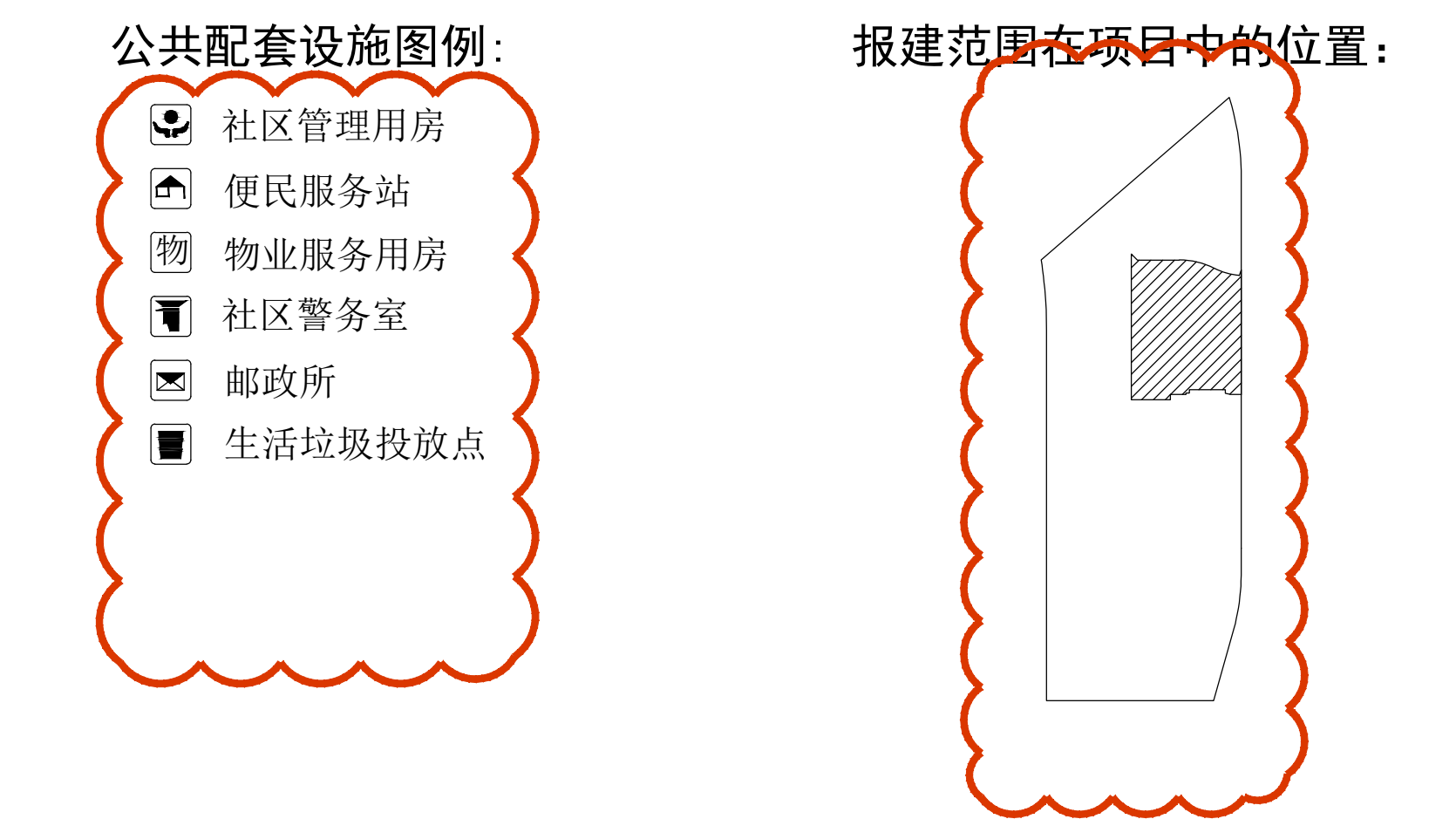


T3栋、T4栋总平面图 1:500

一、项目概况			
项目名称	深铁前海国际枢纽中心		
用地单位	深圳市地铁集团有限公司		
宗地号	T201-0074		
用地位置	前海深港现代服务业合作区桂湾片区第一开发单元		
二、宗地主要经济技术指标			
宗地面积/建设用地面积	200094.32m <sup>2</sup> /167281.17m <sup>2</sup>	总建筑面积	1652145m <sup>2</sup>
容积率/规定容积率	6.94/6.65	计容积率建筑面积	1389315m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	1278090m <sup>2</sup>	不计容积率建筑面积	262830m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	52000m <sup>2</sup>	地上核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	59225m <sup>2</sup>	地下核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地下核增建筑面积	262830m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一/二级)	45.6%
最大层数(地上/下)	68/6	建筑基底面积	91243m <sup>2</sup>
建筑最高海拔高度	300m	物业机动车位(地上/下)	0/4300辆(含充电桩车位300辆)
绿化覆盖率	20.0%	枢纽机动车位(地上/下)	0/600辆(含充电桩车位580辆)
绿地面积/折算绿地面积	40019m <sup>2</sup>	自行车停车位(地上/下)	4500/0辆
其它			
三、T3、T4栋主要经济技术指标			
建设用地面积	25750m <sup>2</sup>	总建筑面积	391242m <sup>2</sup>
容积率/规定容积率	11.61/10.61	计容积率建筑面积	298740m <sup>2</sup>
地上规定建筑面积	273268m <sup>2</sup>	不计容积率建筑面积	92502m <sup>2</sup>
地下规定建筑面积	0m <sup>2</sup>	地上核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地上核增建筑面积	25472m <sup>2</sup>	地下核减建筑面积	0m <sup>2</sup>
地下核增建筑面积	92502m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一/二级)	21.43%
最大层数(地上/下)	61/6	建筑基底面积	5519m <sup>2</sup>
建筑最高高度	281.75m	机动车位(地上/下)	0/678(0充电)辆
绿化覆盖率(本地块内)	16.6%	枢纽停车位(地下三层)	15(0充电)辆
折算绿地面积	4276m <sup>2</sup>	自行车停车位(地上/下)	518(106充电)/0辆
其它			
四、建筑面积及分配			
	建筑功能	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 391242m <sup>2</sup>	计容积率建筑面积 298740m <sup>2</sup>	办公	271228
		邮政所	150
	物业服务用房	240	
	社区警务室	150	
	便民服务站	400	
	社区管理用房	1000	
	消防避难层、消防避难空间	24204	
	架空绿化、架空休闲	834	
	城市公共通道	85	
	附属公用地下室空间	95	
	变电用房	254	
	附属公用设施用房	72903	
不计容积率建筑面积 92502m <sup>2</sup>	地下核增建筑面积	92502m <sup>2</sup>	
	城市公共通道	18973	
供地下室核增空间出地面的必要辅助空间	628		

注:

- 附属公用设施用房中包含枢纽车库、枢纽上下客接驳区及枢纽主机房设备空间7891平方米。城市公共通道中包含枢纽换乘大厅18561平方米。
- 本次报建范围内地下三层至六层设置停车位。根据消防规范要求,本次报审范围内的充电车位的配置将在宗地范围内进行统筹规划与整体布局。
- 本地块绿化覆盖率为16.6%,不足部分绿化覆盖率在本宗地内统一协调考虑补充,整个宗地绿化覆盖率为20%。
- 本地块内枢纽广场为室外非独立占地开放空间,东至听海大道道路红线,西至枢纽大街道路红线,南至T4塔楼、上二层平台的楼扶梯,北至T3塔楼、五线谱大街道路红线。总面积12403平方米,占地块面积的48.2%。



**说明:**

- 设计依据: 市前海管理局下达的建设用地规划许可证(地字第4403002025YG0037538号)及用地红线图、周边道路及地铁11号线车站的设计图、国家及深圳市相关规范和标准。其中,《深圳市建筑设计规则》为2024年5月实施的版本。
- 设计范围: 3、4栋,图中阴影区域非本次设计范围。德完深圳城际铁路车站及地铁车站出地面楼梯、风井以及地铁11号线车站下沉广场等均为现状,非本次报建内容。东、西侧两侧相邻地块内的建筑非我院设计范围,本图中仅为示意。
- 本图坐标系采用2000国家大地坐标系、高程系统采用85黄海高程系。尺寸、标高和坐标均以米为单位。
- 图中建筑物外轮廓为建筑最外围构件平面投影。建筑物的定位坐标是建筑物的轴线角点坐标。图中与建筑相关的尺寸均标注至建筑物外墙面。
- 建筑±0为海拔10.5m。建筑最高点标高为海拔295m,满足航空限高要求(300m)。建筑周边场地高程在景观设计时可有所调整,但不应改变场地的整体坡向。
- 本栋地下室与南、北侧塔楼的地下室均连通,每栋塔楼均设一组地下车库出入口,各栋地下车库出入口可互相借用。
- 道路红线外无障碍设施详道路设计。
- 景观设计的内容仅为示意,以景观总图为准。