

规划设计要点批复表（草稿）

项目名称	大小南山 05-02-03 居住地块（暂定名）	项目代码	
用地单位		要点编号	
用地位置		用地性质	二类居住用地（R2）
总用地面积：8296.60M ²		其中：建设用地面积：8296.60M ² 绿地面积： M ²	
		道路用地面积： 752M ² 其他用地面积： M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

一	1、规定容积率≤3.1		2、规定建筑面积：25700M²	
指标按建设用地面积计算	新建规定建筑面积：25700M²，其中住宅建筑 25600M²、物业服务用房 100M²。			
	（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率） （核增建筑面积不计规定容积率）			
二	1、建筑覆盖率：		一级≤30%，二级≤22%	
总体布局及城市设计要求	2、建筑高度：		≤80m（且符合航空限高要求）	
	3、绿化覆盖率：			
	4、建筑间距：		满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求	
	5、建筑退线：		5.1 【一级退线】 竖向标高-3 米至 6 米部分，西侧退线≥15.5 米，其余退线≥6 米；竖向标高 6 米以上，西侧退线≥0 米，其余退线≥6 米。 5.2 【二级退线】 东侧临 05-02-02 地块退用地红线≥12 米；南侧临前海路退用地红线≥15 米；西侧临 05-02-08 地块退用地红线≥15.5 米；北侧临 05-02-01 地块退用地红线≥9 米。 5.3 【地下建筑退线】 地下建筑退线南侧临前海路退用地红线≥6 米，西侧竖向标高-3 米以下部分退用地红线≥3 米，东侧、北侧退用地红线≥3 米，且应满足 【轨道交通规划控制】 相关要求及地块红线内管线敷设要求；地下桩基础施工和支护结构不得超出宗地范围线。	
	6、公共空间		6.1 【首层架空公共空间】 首层架空公共空间面积应大于建筑占地面积的 30%。 6.2 【场地公共空间】 项目应提供占建设用地面积不小于 420 平方米的场地公共空间；建筑退线部分及室内型公共空间计入面积不宜超过场地公共空间总面积的 30%。宜结合小南山公园界面和地铁出入口设置，加强地面空间的互动性。 6.3 【可达性和流线】 地块退线范围与市政道路慢行空间的铺装、景观绿化应统筹协调，保障公共性、开放性、连通性；地面人行通道应连续顺畅，高差变化处应满足无障碍设计要求。	
	7、建筑风貌		7.1 【特殊建筑高度要求】 本项目的东侧为小南山公园，建筑塔楼宜形成西高东低的良好天际线。建筑物或构筑物形式、高度、体量、色彩等宜与环境风貌相协调。 7.2 【城市第六立面】	

		<p>鼓励结合绿化景观设置层次丰富的可上人屋面、平台等，丰富休憩空间。</p> <p>7.3 【屋顶】 屋顶机电水箱等设备应设置在建筑围护结构内，并与之形成一个整体。</p> <p>7.4 【附属设施】 用地红线内设置的满足地铁、地下公共通道、地下道路、综合管廊等要求的出入口、疏散楼梯、通风口、风亭等附属设施应与建筑、景观一体化设计。</p> <p>7.5 【围墙】 宗地内建筑不得设置围墙，不可采用绿篱、格栅等隔断与城市公共空间的联系。</p> <p>7.6 【灯光夜景】 建筑设计应符合前海灯光环境等相关专项规划的要求。</p> <p>7.7 【消防登高操作场地】 消防登高操作场地应设置在建设用地红线范围内。</p>
	8、地下空间	<p>8.1 【轨道交通规划控制】 项目用地进入 24 号线规划控制区约 557 平方米，规划控制区范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入，在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》《桩基础施工许可证》《建设工程施工许可证》时给予支持落实。</p> <p>8.2 【车位要求】 本宗地应配建不少于 30%的机动车泊位充电桩，且预留 100%的机动车泊位充电桩条件。装卸货泊位、无障碍泊位等应按照《深圳市城市规划标准与准则》相关要求进行设计建设。</p>
	9、公共配套	<p>9.1 【社区儿童游戏场地】 设置占地面积不小于 300 平方米社区儿童游戏场地。</p> <p>9.2 【社区体育活动场地】 应按《深圳市城市规划标准与准则》要求配套建设 220 平方米的社区体育活动场地。</p>
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：接周边市政道路。	
	2、人行出入口：	公共通道出入口：
	3、机动车泊位数：290 辆 自行车泊位数：158 辆	(自用 辆 公用 辆)
	4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。	
	5、给水/雨水/污水/中水接口：接自周边道路市政管网。	
	6、燃气接口：接自周边道路市政管网。	
	7、电源/通讯：接自周边道路市政管网。	
四 备	1、 【用地面积】 建设用地面积与道路用地面积均为土地投影面积。	
	2、 【市政道路】 地块内应设置不小于 14 米宽的南北向连通 T101-0063 宗地和前海路的市政道路，该范围内地下 3 米至地上 5 米为市政道路空间，具体线位结合建筑方案确定。	
	3、 【无障碍设施】 本项目应根据《深圳市无障碍环境建设条例》及国家标准无障碍设计规范等相关要求，高标准建设与国际先进水平接轨的无障碍设施，具体以我局批准的方案设计为准。方案阶段建设单位应提供无	

注	<p>障碍专篇设计，表达地上地下无障碍流线。</p> <p>4、【BIM】 本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》《深圳市前海管理局关于建设工程规划许可应用 BIM 辅助报建审查的通知》等有关要求实施 BIM 技术应用。</p> <p>5、【开发建设团队】 本地块用地单位应组建具备同类项目开发经验和能力的管理团队，确保城市建设及公共空间的品质。</p> <p>6、【油气安全管理】 项目位于妈湾油气仓储区-中石化妈湾油库建议开展安全评价范围内。项目建设须满足国家相关法律法规及标准规范的要求，项目推进过程中应严格按照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办〔2019〕2号）及《市应急管理局关于邻近危险化学品生产经营企业的建设项目征求意见办理工作的通知》（2022年3月）等要求落实开展安全评价等相关工作，并于办理工程规划许可前，取得行业主管部门及运营单位的书面意见。</p> <p>7、【绿色建筑星级】 本项目应当符合不低于绿色建筑标准三星级的要求。</p> <p>8、【海绵城市】 本项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。根据《南山区海绵城市专项规划》，本项目年径流总量控制率应$\geq 70\%$。</p> <p>9、【垃圾收集】 按标准设置垃圾收集等环卫设施，生活垃圾密闭化收集率100%，生活垃圾收集设施100%为分类收集设施，雨污分流达标率100%。</p> <p>10、【噪声污染防治】 本项目需依据《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》《深圳市生态环境局 深圳市规划和自然资源局关于印发〈噪声污染防治专篇编制要点〉的通知》等相关要求，在开发建设阶段编制项目环境影响预测评估以及《噪声污染防治专篇》。建设单位应采取必要的噪声污染防治措施，优先采用隔声屏等主动降噪措施减少交通噪声对噪声敏感建筑物的影响，合理规划噪声敏感建筑物布局、装设隔声门窗等被动防护措施，确保噪声敏感建筑室内满足《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）等相关建筑隔声设计规范要求。</p> <p>11、【装配式建筑】 本项目应当实施装配式建筑，满足《深圳市前海深港现代服务业合作区装配式项目评价规则》要求。</p> <p>12、【自行车停车位/充电设施】 按照《深圳市城市规划标准与准则》中关于自行车配建指标设置自行车停车位；应设置电动自行车集中停放及充电区域，有关配建要求应符合《深圳市城市规划标准及准则》及其他有关规范要求。</p>
---	---

编制单位：

编制日期：