

规划设计要点批复表

项目名称	K104-0049 宗地	项目代码	
用地单位		要点编号	
用地位置	赤湾片区赤湾六路与天后宫路交汇处以东	用地性质	二类居住用地
总用地面积：13657.28M ²	其中：建设用地面积：13657.28M ²	绿地面积：	M ²
	道路用地面积：M 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≤2.8	2、规定建筑面积：38155M ²
指标按 建设用 地面积 计算	规定建筑面积：38155 m ² ，其中：住宅 34555 m ² （含物业服务用房 100 m ² ）、文化活动室 1500 m ² 、托育机构 500 m ² 、公交首末站 1500 m ² 、邮政所 100 m ² 。	
	（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：	≤45%
总体	2、建筑高度：	地块南侧退道路红线 40 米范围内建筑高度≤24m，剩余用地建筑高度≤100m（且符合航空限高要求）。
布	3、绿化覆盖率：	/
局	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
及	5、建筑退线：	5.1【一级退线】东侧临赤湾三路退用地红线≥6 米；南侧临赤湾六路退用地红线≥6 米；西侧临天后宫路退用地红线≥6 米；北侧临 K104-0044 宗地退用地红线≥6 米。 5.2【二级退线】东侧临赤湾三路退用地红线≥9 米；南侧临赤湾六路退用地红线≥12 米；西侧临天后宫路退用地红线≥9 米；北侧临 K104-0044 宗地退用地红线≥12 米。 5.3【地下建筑退线】地下空间建设方案须满足道路、市政管线、消防、人防、周边地下空间开发施工安全及轨道安全保护与规划控制相关要求。东侧临赤湾三路退用地红线≥3 米；南侧临赤湾六路退用地红线≥3 米；西侧临天后宫路退用地红线≥3 米；北侧临 K104-0044 宗地退用地红线≥3 米。地下桩基础施工和支护结构不得超出宗地范围线。
城	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 700 m ² 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%。公共空间应富有活力，宜利用艺术装置、座椅、景观绿化等，营造市民停留和活动的空间，并创造良好的遮荫条件。 6.3【骑楼挑檐】赤湾六路一侧建筑应设置骑楼或挑檐，净宽不应小于 3 米，净高不应小于 3.6 米。 6.4【可达性和流线】地块各侧退线空间应与相邻市政道路慢行顺畅衔接，高差变化处应满足无障碍设计要求，铺装、景观绿化应统筹协调，保障公共性、开放性、连通性。 6.5【屋顶绿化】裙房屋顶绿化面积不宜小于裙房屋顶面积的 50%，鼓励采用垂直绿化。
市	7、建筑风貌	7.1【特殊建筑高度要求】本项目位于天后宫风貌保护区范围内，临赤湾六路退用地红线 40 米范围内，建筑高度不应超过 24 米。塔楼建筑宜东高西低，高差不宜小于 15 米，与周边建筑形成良好天际线。建筑物或构筑物的形式、高度、体量、色彩等宜与天后宫的环境风貌相协调。 7.2【塔楼立面虚实比】建筑塔楼立面虚实比控制为 4:6，允许 5%浮动。 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
设计		
要		
求		

	<p>体。</p> <p>7.4【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>7.5【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>7.6【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> <p>7.7【街墙】沿赤湾六路一侧应形成街墙，裙房建筑高度不应超过24米，贴线率不宜小于50%。</p>
8、地下空间	8.1【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。
9、公共配套	<p>9.1【托育机构】设置500m²托育机构一处，并满足《深圳市城市规划标准与准则》相关要求。</p> <p>9.2【社区儿童游戏场地】设置占地面积不小于600m²社区儿童游戏场地。</p> <p>9.3【公共充电站】设置有效使用面积不小于700m²的公共充电站，不少于8个快速充电位。</p>
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：接周边市政道路；公交首末站及公共充电站出入口应24小时对公众开放。
	2、人行出入口：公共通道出入口：
	3、机动车泊位数：380辆 自行车泊位数：210辆 (自用 辆 公用 辆)
	4、室外地坪标高：宗地室外地坪标高应综合考虑周边道路标高，保证与周边道路的人行道标高顺畅衔接。
	5、给水/雨水/污水/中水接口：给水、雨水、污水等应接自周边道路市政管网。
	6、燃气接口：燃气应接自周边道路市政管网。
	7、电源/通讯：电力、通信应接自周边道路市政管网。
四 备 注	<p>1、【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障碍专篇设计，表达地上地下无障碍流线。</p> <p>2、【BIM】本项目应作为前海BIM技术应用的重点项目，制定正向设计方案，按照三全原则（全员、全专业、全过程）做到全流程应用、全领域协同、全部门参加使用BIM技术。在申请建设工程规划报建时，应按前海BIM交付标准提交相应阶段的BIM模型及相关设计成果。</p> <p>3、【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>4、【油气安全管理】本项目宗地位于中海油一湾油气库建议开展安全评价范围内。本项目推进过程中应严格按照相关国家法规、《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）落实有关工作，于办理工程规划许可前，征得行业主管部门及运营单位意见。</p> <p>5、【绿色建筑星级】本项目应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。</p> <p>6、【海绵城市】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。</p> <p>7、【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>8、【装配式建筑】根据《深圳市住房和建设局关于明确推进新型建筑工业化发展相关工作的通知》要求，本项目应当实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》要求。</p> <p>9、【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；原则上电动自行车充电位的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的20%。</p>

