

## 规划设计要点表

项目名称	2023 年后海中心区 M-07 地块总部用地项目（暂定名）	项目代码	/
用地位置	南山区粤海街道后海滨路与兰香一街东北角	要点编号	CA-NS202400034
预审与选址意见书号/ 宗地号/用地批准文号	K602-0014	用地性质	商业用地
总用地面积：3361.64M <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：3361.64M <sup>2</sup>	
		绿地面积：M <sup>2</sup>	
		道路用地面积：M <sup>2</sup>	
		其他用地面积：M <sup>2</sup>	

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

<b>积 算</b>	<b>一 指 标 按 建 设 用 地 面</b>	<p>1、规定容积率≤7.98</p> <p style="text-align: right;">2、规定建筑面积：26800M<sup>2</sup></p> <p>新建规定建筑面积 26800 m<sup>2</sup>，其中： 办公：22350 m<sup>2</sup>；商业：3550 m<sup>2</sup>；食堂：800 m<sup>2</sup>；物业服务用房：100 m<sup>2</sup>。</p>
		（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）
	<b>二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求</b>	<p>1、建筑覆盖率一级≤97%；</p> <p>2、建筑高度：建筑高度限高 75.00 米，</p> <p>3、建筑间距：满足深标及相关规范委求，</p> <p>4、地下空间：本地共需预留接口与片区地下联通系统相连接，具体位置以《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》为准，同时地块应配合预留与地下联通系统相连的连接通道的消防分区、逃生疏散、水电，监控等的空间；</p> <p>5、塔楼屋顶须设置第六立面观景空间，具体应符合《深圳市城市第六立面提升设计导则》的要求；</p> <p>6、总体布局、公共开放空间、骑楼、建筑退用地红线、建筑高度、机动车泊位数、车辆出入口、市政接口及其余空间控制要求等依据《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》与《深圳市城市规划标准与准则》等规范要求综合确定，具体以《建设用地规划许可证》为准。</p>
	<b>三 市 政 设 施 要 求</b>	<p>1、车辆出入口：地块北侧、南侧与东侧道路</p> <p>2、人行出入口：公共通道出入口：</p> <p>3、机动车泊位数 辆（自用 辆 公用 辆） 自行车泊位数 辆</p> <p>4、其他：</p>
	<b>备 注</b>	<p>1、建筑高度和建筑覆盖率不纳入招拍挂条件中。</p> <p>2、该地块涉及地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。</p> <p>3、地块进入《轨道线路控制保护区》2 号线安全保护区约 1316 平方米，用地单位建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意后，方可办理《建设工程规划许可证》。</p> <p>4、关于装配式、充电桩、海绵城市、BIM 技术应用等有关要求以后续核发的《建设用地规划许可证》为准。</p> <p>5、新建项目应依法申报建设符合人民防空规范要求的防空地下室或缴纳防空地下室易地建设费，后续用地单位应依法按流程向住建部门申报人防许可。</p> <p>6、宗地范围内涉及带气运行的现状燃气管线，施工前需与市燃气集团南山分公司确认工程内容、管线位置等情况，同时签署告知函、管道保护协议等文件。</p>
<p><b>遵守事项：</b>本规划设计要点不属于规划许可文件，最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。</p>		

深圳市规划和自然资源局南山管理局

日期：