

# T102-0463 宗地 (ZB-20-16 东地块) 规划设计条件



重要说明：用地面积应以宗地图面积为准，相关权属等表述以土地出让合同为准。

一 用地 面积	总用地面积：19944.81 M <sup>2</sup> 其中建设用地面积：19944.81 M <sup>2</sup>	
二 指标按 建设用 地面积 计算	1、规定容积率≤4.0 <span style="float: right;">2、规定建筑面积：79400 M<sup>2</sup></span>	
	其中：仓库建筑 79400 M <sup>2</sup>  （地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）（核增建筑面积不计规定容积率）	
三 总体 布局 及 城 市 设 计 要 求	1、建筑覆盖率	≤60%
	2、建筑高度	≤60m
	3、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
	4、建筑退线	4.1 【一级退线】 宗地内地块四周退建设用地红线≥6米。 4.2 【二级退线】 宗地内地块四周退建设用地红线≥9米。
	5、建筑风貌	5.1 【屋顶】 5.1.1 本宗地应按照第六立面设计要求，提供屋顶花园，屋顶绿化面积不宜小于屋顶面积的30%； 5.1.2 建筑屋顶宜结合光伏设施、新材料新工艺等进行一体化设计，实现节能减碳的目标； 5.1.3 建筑屋顶形态应与建筑形象整合，屋顶设备设施应设置在建筑围护结构内，并与之形成一个整体。 5.2 【建筑形态】 5.2.1 本宗地建筑应符合前海城市风貌、灯光夜景等相关规划要求，建筑立面材料、色彩等应结合物流建筑功能特点，形成建筑特色。 5.2.2 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。 5.3 【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。
	6、地下空间	6.1 【轨道交通安全保护】 6.1.1 本宗地进入轨道15号线安全保护区，用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通，并需在办理该项目《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见。 6.2 【车位要求】 6.2.1 规定机动车泊位数、自行车泊位数根据《深圳市城市规划标准与准则》相关要求进行专题研究。机动车泊位数应包含货车位，按停车位当量换算系数，大型货车2.5、铰链货车3.5核算，具体以我局批准的方案为准。 6.2.2 应按照《深圳市城市规划标准与准则》及《前海合作区智慧停车规划建设导则及运营方案》要求配建不少于30%的机动车泊位充电桩，预留100%的机动车泊位充电桩安装条件。
四 市 政 设	1、车辆出入口：本项目车辆出入口宜优先开设于城市支路上，并满足相关规范要求。	
	2、人行出入口：	公共通道出入口：
	3、机动车泊位数： 辆 自行车泊位数： 辆	（自用 辆 公用 辆）

施 要 求	4、室外地坪标高：本宗地室外地坪标高应综合考虑与周边道路标高衔接，确保顺畅衔接。
	5、给水/雨水/污水/中水接口：给水、再生水、雨水、污水等应接自周边道路市政管网。
五 备 注	6、燃气接口：燃气应接自周边道路市政管网。
	7、电源/通讯：
	7.1 电力、通信应接自周边道路市政管网。
	7.2 本宗地应结合建筑物预留建设 1 处附设式宏基站及配套设施的条件，基站天线位置离地面高度宜控制在 15-60 米。
	7.3 市政供电采用 20 千伏电压等级，地块内应相应配置 20 千伏变配电设施，电源引自周边道路市政管网。
	1、【仓库设计要求】
	根据物流建筑设计相关规范，综合考虑行业特点、市场需求并结合仓库建筑实际情况，本项目建筑采用首层 11 米、二至六层 9 米、七层及以上 6 米为建设标准层高，不计核减；对层高超过标准层高部分还应按《深圳市建筑设计规则》有关规定计算地上核减建筑面积。
	2、【海绵城市】
	本项目应满足海绵城市相关规划和规范的要求，年径流总量控制率不得小于 70%，雨水管网暴雨重现期不得小于 5 年，绿地下沉比例不宜小于 60%，人行道、停车场、广场透水铺装比例不宜小于 90%，不透水下垫面径流控制比例不宜小于 75%，绿色屋顶率不宜小于 50%。
	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，具体以我局批准的建筑设计方案为准。	
4、【BIM】	
本项目应在建设全过程开展 BIM 技术全面深度应用，建设单位应当主导 BIM 技术的全面深度应用，督促勘察、设计、施工、运维等单位按照三全原则（全阶段、全专业、全员）做到全流程应用，实现建设各阶段信息传递和共享。在建设工程规划许可、施工许可、竣工验收及项目归档时，应按深圳市以及前海有关 BIM 技术应用需求、交付标准和信息安全责任要求，提交与工程设计文件一致的 BIM 模型，并达到 BIM 报批报建各环节的要求。	
5、【绿色建筑星级】	
根据《深圳经济特区绿色建筑条例》第六条，本项目应达到现行国标绿色建筑标准一星级及以上等级。	
6、【装配式建筑】	
鼓励项目实施装配式建筑，不作评分要求。	
7、【再生水】	
本宗地内绿化喷灌、汽车(地面)冲洗、建筑的公共卫生间的冲厕系统等应使用再生水替代优质给水并采取风险防范措施防止再生水与给水管道的误接误用。	
8、【油气安全管理】	
根据《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），本宗地位于现状大鹏 LNG 管道、成品油管道、妈湾油气仓储区建议安评范围内，项目建设全过程需按《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》《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》等相关规范要求执行。	
9、【其他】	
宗地规划设计条件仅作为宗地设计及建设参考，最终以本宗地的土地合同及建设用地规划许可证为准。	