

## 规划设计要点批复表

项目名称	X2025-0012 宗地国有建设用出让方案（暂定名）	项目代码	
用地单位		设计要点编号	CA-SS202501234
用地位置	南部组团小漠港区红海大道于通港大道交叉口东北侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	X2025-0012
用地方案号	无	用地性质	商业用地
总用地面积：18235.0m <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：18235.0m <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

一用 指地 标面 按积 建计 设算	1、规定容积率≤1.5	2、规定建筑面积： 27350.0m <sup>2</sup>
	<p>新建规定建筑面积 27350.00m<sup>2</sup>，其中：                      商业：11260.00m<sup>2</sup>；旅馆业建筑：12000.00m<sup>2</sup>；社区生活综合服务中心：2450.00m<sup>2</sup>；社区健康服务中心：1500.00m<sup>2</sup>；社区综合环卫场所：140.00m<sup>2</sup>。</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）</p>	
二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	<p>1、建筑覆盖率 ≤65%。                      2、建筑高度：整体限高 24 米，局部限高 60 米。                      3、绿化覆盖率 ≥30.00%。                      4、建筑间距：满足消防及相关规范要求。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间：                      本项目需提供不少于 1000m<sup>2</sup>公共开放空间。</p> <p>-----</p> <p>其他：                      临市政道路一侧一级退线不少于 6 米、二级退线不少于 9 米，其余各侧退线可适当减少，具体结合建筑设计方案合理确定，并满足河道管理要求。                      总体布局最终以审定的总平面图为准，其它未尽事宜应满足相关规范要求。</p>	
三 市 政 设 施 要 求	<p>1、车辆出入口：周边市政路。</p> <p>2、人行出入口：周边市政路。                      公共通道出入口：。</p> <p>3、机动车泊位数：258 辆（自用辆，公用辆）。                      自行车泊位数：辆。</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。</p> <p>5、给水/雨水/污水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道。</p>	

	<p>6、中水接口：。</p> <p>7、燃气接口：接周边市政路。</p> <p>8、电源/通讯：接周边市政路。</p> <p>9、其他：</p>
备注	<p>1、社区生活综合服务中心包括社区警务室、社区服务中心、文化活动室、母婴室，社区健康综合服务中心包括社区健康服务中心，社区综合环卫场所包括公共厕所、环卫工人作息房。在经专题研究论证，并取得主管部门同意的前提下，允许社区健康服务中心转换为其它公共设施。</p> <p>2、总体布局需满足相关城市设计、规划及消防规范要求，其他规划指标根据《深圳市城市规划标准与准则》及其它技术规范要求进行核定。</p> <p>3、本宗地若与 X2025-0010 宗地为同一开发主体，在总建筑面积不增加、配套设施不减少的前提下，允许规划指标、配套设施在两宗地间腾挪、优化。</p> <p>4、本项目允许用途合理转换，商业指标可转换为办公、旅馆业建筑指标，允许商业指标用于设置地下商业，同时为丰富本项目商业业态，满足多元化运营需求，允许商业指标用于设置体育运动、展览、影剧院等建筑功能。</p> <p>5、本项目应加强通港大道一侧建筑立面设计，提升城市形象，保证商业界面的连续统一，沿街立面应采用公建化处理，追求简洁、通透的现代感，商业底层应采用雨棚、挑檐或骑楼营造全天候连续可达的慢行系统，同时在保证商业界面连续性的前提下，每隔不超过 100 米设置一条垂水公共通道，通道宽度不宜小于 15 米。</p> <p>6、本项目自行车泊位数按《深标》核定，电动自行车充电位的配置比例不低于 30%。</p> <p>7、为缓解片区停车压力，鼓励本项目超配停车位。</p> <p>8、本项目机动车停车位充电桩配置比例不低于 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。</p> <p>9、本项目允许与 X2025-0010 宗地之间设置空中连廊，连廊设计方案应采用半围合或围合式布局，秉持绿色、轻盈的建造理念，与两侧建筑风貌和谐呼应、有机融合，并满足安全、道路净高等要求，若该连廊无法 24 小时向公众开放，可使用连通地块商业指标。</p> <p>10、本地块标高应与周边地块、道路标高充分衔接。</p> <p>11、本项目民用建筑应按照《广东省绿色建筑条例》规定实施绿色建筑一星级或以上标准。</p> <p>12、根据《深汕特别合作区海绵城市专项规划》要求，本项目年径流总量控制率应不低于 70%。</p> <p>13、本项目应符合《深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设和水务局关于印发〈深圳市深汕特别合作区推进绿色建筑与装配式建筑发展实施细则（修订稿）〉》（深汕建水通（2023）300号）、《深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设和水务局关于明确推进绿色建筑和装配式建筑有关工作的情况说明》关于装配式建筑相关要求。</p> <p>14、本项目涉及地质灾害易发区，应按要求开展地质灾害危险性评估工作，并按照评估结论做好配套地质灾害防治工程。</p> <p>15、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）》的有关要求实施 BIM 技术应用。</p> <p>16、其它未尽事宜应满足相关技术标准及政府部门要求。</p>

其他  
事项  
告知  
栏

告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。

遵守事项：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后续正式核发的建设用地规划许可证为准。

编制单位： 深圳市规划和自然资源局深汕管理局

编制时间： 2025年10月29日