

# T102-0345 宗地规划设计条件

**重要说明：用地面积以宗地图为准。**

主要指标	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	道路用地面积 (m <sup>2</sup> )	绿地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑覆盖率	建筑限高
	26851.97	26851.97	--	--	4.85	60%	150米 (且符合航空限高要求)
规定建筑面积 (m <sup>2</sup> ):	130000	住宅	117050 (含 240 m <sup>2</sup> 物业服务用房及不少于 11705 m <sup>2</sup> 只租不售人才住房)				
		商业	7000				
		公共配套设施	5950 (包括文化活动室 1000 m <sup>2</sup> 、社区警务室 50 m <sup>2</sup> 、邮政所 100 m <sup>2</sup> 、便民服务站 (社区服务中心) 500 m <sup>2</sup> 、社区管理用房 300 m <sup>2</sup> 、公交首末站 4000 m <sup>2</sup> )				
一 总体 布局 和城 市设 计要 求	<p>该宗地规划用地功能为二类居住用地 (R2)，总体布局、建筑退线、建筑覆盖率、机动车泊位数等应符合以下要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一级退线：西北侧临绿地、东北侧临诚信 3 街退用地红线 <math>\geq 6\text{m}</math>；西南侧临前湾四路、东南侧临听海大道退用地红线 <math>\geq 12\text{m}</math>。</li> <li>二级退线：西北侧临绿地、东北侧临诚信 3 街退用地红线 <math>\geq 9\text{m}</math>；西南侧临前湾四路、东南侧临听海大道退用地红线 <math>\geq 12\text{m}</math>。</li> <li>地下建筑退线：四周退用地红线 <math>\geq 3</math> 米，且须满足轨道安全保护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。</li> <li>宗地西南侧临前湾公园第一排建筑高度不应超过 80 米，宜自前湾四路向诚信 3 街方向形成逐级抬升、尺度宜人的建筑群落关系。</li> <li>应打造宜人公共空间环境，具体要求：               <ol style="list-style-type: none"> <li>沿听海大道及前湾四路首层应设置沿街商业，沿街商业均应设置骑楼，骑楼进深不应小于 3 米，净高不应小于 3.6 米。</li> <li>打造具有风情特色的国际化开放街区。沿前湾四路一侧首层商业应设置咖啡、茶室等餐饮以及小型零售等功能活跃界面；建筑退线范围内可设置户外露天休憩区，不得侵占行人通道、消防车通道等；沿科创 6 街和诚信 3 街交叉口界面应布置一定规模的公共开放空间。</li> <li>住宅首层应设置架空公共空间或架空绿化休闲空间，其建筑面积不应少于住宅首层建筑面积的 30%，应设置老人及儿童活动设施。</li> </ol> </li> <li>宗地不得设置围墙。建筑立面设计应公建化，朝向前湾公园和听海大道一侧不应设置突出外墙立面的阳台。</li> <li>建筑塔楼立面虚实比控制为 4:6，允许上下 5% 浮动。应符合前海城市风貌、广告招牌、灯光夜景等相关规划要求。需结合周边已建建筑对本宗地建筑立</li> </ol>						

	<p>面色彩、材料、肌理、屋顶形式等进行专项研究，形成建筑风貌特色。建筑色彩宜符合以下要求：</p> <p>(1) 住宅建筑色彩宜采用温馨雅致的自然色系。</p> <p>(2) 沿水廊道公园、重要景观节点应进行色彩控制，滨水第一界面的建筑在浅色系的基础上增加跳跃性的色彩变化。</p> <p>(3) 社区配套商业宜采用彩度较高的颜色，但应与住宅主体协调；公交场站色彩应具有可识别性，利用色彩差异进行高效定位和功能分区。</p> <p>8. 消防登高场地应布置在宗地建设用地范围内。</p> <p>9. 宗地内建筑高度应符合航空限高相关规定，建筑外表面不得使用影响飞行员视线的反光材料和刺眼的光线（如探照灯、激光射线等）。建筑限高在符合本要点要求的前提下应以批准的方案为准。</p> <p>10. 本宗地配建机动车停车位 1300 个，非机动车停车位 480 个。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。装卸货泊位等配建设施应按照《深圳市城市规划标准与准则》相关要求建设。</p>
<p>二 轨道 交通、 地面 交通 系统 要求</p>	<p>1. 本宗地进入地铁 5 号线轨道安全保护区，应做好地铁安全保护工作，并需在办理本宗地的《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基础工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》前取得地铁建设运营单位的书面同意意见。</p> <p>2. 根据《深圳市轨道交通线网规划（2016-2035）》，本宗地进入轨道 27 号线规划控制区，该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。</p> <p>3. 本宗地进入预留轨道线路规划控制预警区约 3884 平方米，本宗地围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入预留轨道线路规划控制区。</p> <p>4. 本宗地内应设置 1 处二层连廊接口与听海大道东侧地块连通，连廊接口位置应与东侧地块预留接口相协调，连廊的梯道及无障碍垂直电梯应与建筑一体化整合设计，二层连廊应满足前海相关规范要求，保证全天 24 小时对外开放。跨路部分连廊后续建设时，本宗地内应无条件配合连廊的墩柱设置。</p> <p>5. 宗地室外地坪标高应综合考虑周边道路标高，与周边道路人行道标高顺畅衔接。</p> <p>6. 本宗地内应采用建筑配建形式设置一处公交首末站，公交首末站的建筑面积为 4000 平方米（地上）。公交首末站上客位、落客位、蓄车位的数量应符合《前海合作区公共交通系统专项规划》要求，其余设计应符合《深圳市民用建筑配建公交场站设计导则（修订稿）》等规范要求。后续前海若发布新的公交首末站设计导则，以最新的设计导则为准。</p>
<p>三 市政 工程 及低 碳生 态要 求</p>	<p>1. 本宗地内市政供电采用 20 千伏电压等级，地块内应配置相应 20 千伏变配电所。</p> <p>2. 本宗地应满足海绵城市相关规划和规范的要求，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 雨污分流达标率 100%，雨水管网设计暴雨重现期不得低于 5 年。</p> <p>5. 本宗地内绿化喷灌、汽车（地面）冲洗和公共卫生间的冲厕系统等应使用再生水替代给水，并采取风险防范措施防止再生水与给水管道的误接误用。</p> <p>6. 本宗地应结合建筑物预留建设附设式宏基站的条件，基站离地面高度控制在 10-60 米。</p>

	7. 本宗地内需按照《深圳市城市规划标准与准则》相关要求预留小区总机房和单体建筑机房。
四 绿色 建 筑、 BIM、 装配 式等 相关 规定	<p>1. 本宗地内建筑应达到国家二星绿色建筑标准或同等国际绿色建筑标准，鼓励建设垂直绿化及立体绿化。</p> <p>2. 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. 项目应当实施装配式建筑。</p> <p>4. 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。</p>
五其 他	<p>1. 项目总体布局、方案设计及市政交通等方面应与该片区城市设计、周边用地等进行协调统筹。</p> <p>2. 本宗地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>3. 建议委托专业机构对本地块软基处理进行评估。</p>

