

规划设计要点

文号：ZD-*****

项目名称	深圳港盐田港区东作业区集装箱码头一期工程（北地块）	项目代码	**
用地单位	（待定）	要点编号	**
用地位置	盐田区盐田街道	用地性质	区域交通用地
总用地面积：359350.58M ²		其中：建设用地面积：359350.58M 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

面积计算	一、指标按	1、规定容积率≤ 0.14 新建规定建筑面积 47578 m ² ，其中： 交通设施 6710 m ² 、中控楼 30900 m ² 、前沿操控室 2300 m ² 、110KV 盐田东港变电站 4000 m ² ，配套市政设施 3668 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)	2、规定建筑面积：47578 M ²
设计要求	局及城市	二、总体布	1、建筑高度：限高 70 米，且满足微波通道管控要求； 2、港口设施布局应符合《深圳港总体规划（2035 年）》、行业技术规范 and 标准，并经港口主管部门批准同意； 3、建筑布局及间距：满足《深圳市城市规划标准与准则》及消防、安全等要求； 4、建筑退线：一级≥6 米；二级≥9 米。
	三、市政设施要求		1、车辆出入口：盐港东立交及周边道路 2、人行出入口：公共通道出入口： 3、机动车泊位数 205 辆 (自用 X 辆 公用 X 辆) 自行车泊位数 X 辆 4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定 5、给水/雨水/污水/中水接口：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 6、燃气接口：接周边市政路 7、电源/通讯：接周边市政路
备注			1、宗地号：J301-0008； 2、交通设施 6710 m ² （含闸口相关设施、工程材料间等）、中控楼 30900 m ² （含配套办公、设备控制、配套管理、食堂等）、配套市政设施 3668 m ² （含电力配套设施、污水处理设施、消防应急设施等）； 3、110KV 盐田东港变电站须满足功能布局要求，位置应相对独立，便于电缆进出及后期运维，与相邻建（构）筑物间距应满足消防、安全等要求，同时本项目应配合电力通道建设； 4、应与平盐铁路改造工程做好设计衔接，充分发挥铁路疏港效能； 5、该地块与平盐铁路改造工程规划控制预警区重叠 659.60 m ² 、与平盐铁路改造工程规划控制区重叠 206.26 m ² ，上述范围内禁止建设永久性建（构）筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件），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，并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得铁路建设运营单位的书面同意意见； 6、应与南侧港口作业区、泊位预留区以及中、东港区联络通道做好设计衔接工作； 7、危险品作业及堆存场所应符合消防、安全和环境保护的要求，并依法办理相关审批手续； 8、应按《深圳市地质灾害防治管理办法》相关管理规定及地质灾害危险性评估报告的要求配套建设地质灾害治理工程，项目施工过程中需按有关工程技术规范落实“三同时（同时设计、同时施工、同时验收）”要求，避免产生新的安全隐患； 9、应考虑对周边生态环境的影响，避免对陆域及水域景观、生态系统造成不利影响； 10、应满足装配式建筑、绿色建筑、海绵城市等相关规定； 11、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； 12、其他未标注事项应符合《深圳港总体规划（2035 年）》、法定图则、《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。

编制单位： 深圳市规划和自然资源局盐田管理局

编制时间： 2023-2-22

