

## 规划设计要点批复表

项目名称	A113-0080 宗地（暂定名）	项目代码	
用地单位	-	设计要点编号	CA-QH202501212
用地位置	深岑高速和宝源路交汇处东北侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号		宗地号	A113-0080
用地方案号		用地性质	物流用地
总用地面积：57774.45m <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：57774.45m <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	<p>1、规定容积率≤1.37 <span style="float: right;">2、规定建筑面积： 79000.0m<sup>2</sup></span></p> <p>新建规定建筑面积 79000.00m<sup>2</sup>，其中：          仓库：62690.00m<sup>2</sup>；物业服务用房：160.00m<sup>2</sup>；物流建筑：12800.00m<sup>2</sup>；公共厕所：100.00m<sup>2</sup>；城市物流配送站：3000.00m<sup>2</sup>；通信汇聚机房：250.00m<sup>2</sup>。</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、民防设施、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：符合航空限高要求。          3、建筑间距：满足深标及相关规范要求。          4、建筑退线：一级≥6米，二级≥9米，地下建筑退线≥3米。</p> <p>-----</p> <p>建筑界面：          5、建筑形态与立面：建筑形态应与周边城市风貌、天际线相协调，与本项目产业类型、功能业态相匹配。建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，色彩宜简约明快，宜与周边建筑色系相协调。          6、屋顶：屋顶机电水箱等设备应设置在建筑围护结构内，并与之形成一个整体。屋顶宜设置光伏设施、屋顶绿化等，并满足深圳市第六立面相关要求。          7、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。          8、特殊建筑高度要求：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相关部门批准的净空审核意见为准。          9、地下建筑退线应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。</p> <p>-----</p> <p>其他：          10、公共配套布局：公共配套设施宜集中设置，布局宜方正。          11、社会停车场：应设置一处停车位 50 辆的社会停车场。</p>

	<p>12、公共充电站：应设置一处公共充电站并符合《深圳市城市规划标准与准则》等相关要求。</p> <p>13、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：本项目机动车出入口宜开设于低等级道路。。
	2、人行出入口：。 公共通道出入口：。
	3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。
	4、室外地坪标高：本宗地室外地坪应综合考虑与周边道路顺畅衔接。
	5、给水/雨水/污水接口：接自周边道路市政管网。
	6、中水接口：接自周边道路市政管网。
	7、燃气接口：接自周边道路市政管网。
	8、电源/通讯：接自周边道路市政管网。
	9、其他：
备 注	<p>1、无障碍设施：本项目应根据《深圳经济特区无障碍城市建设条例》及国家标准无障碍设计规范等相关要求，高标准建设无障碍设施。应提供无障碍设计专篇，表达地上地下无障碍流线。</p> <p>2、BIM：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）》《深圳市前海管理局关于建设工程规划许可应用BIM辅助报建审查的通知》等有关要求实施BIM技术应用。</p> <p>3、开发建设团队：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>4、绿色建筑星级：本项目应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。</p> <p>5、装配式建筑：本项目应当实施装配式建筑，满足《深圳市前海深港现代服务业合作区装配式项目评价规则》要求。</p> <p>6、油气安全管理：项目位于空港油库区建议开展安全评价范围内。项目建设须满足国家相关法律法规及标准规范的要求，项目推进过程中应严格按照《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）及《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》（2022年3月）等要求落实开展安全评价等相关工作，并于办理工程规划许可前，取得行业主管部门及运营单位的书面意见。</p> <p>7、海绵城市：本项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。根据《宝安区海绵城市建设专项规划》，本项目年径流总量控制率应大于等于67%。</p> <p>8、蓝线：项目涉及进入机场外排水渠蓝线，须在办理工程规划许可前取得水务主管部门意见。</p> <p>9、通信设施：根据《深圳市信息通信基础设施专项规划》，本宗地规划扩建1处独立式移动通信基站站址。根据《深圳宝安[西乡固戍西地区]&amp;[西乡固戍东地区]&amp;[机场东地区]法定图则局部修编》，本宗地规划新建1处片区汇聚机房，建筑面积250平方米。</p> <p>10、机动车、自行车泊位：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。机动车泊位数中的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。</p> <p>11、机动车充电设施：项目应按《深圳市城市规划标准与准则》要求配建不少于30%的小汽车泊位充电桩，在符合相关规范基础上预留100%的小汽车泊位充电桩安装条件。</p> <p>12、自行车充电设施：自行车泊位应设置电动自行车集中停放及充电区域，有关配建要求应</p>

	<p>符合《深圳市城市规划标准及准则》及其他有关规范要求。</p> <p>13、高速公路：本项目南临深岑高速，应征求交通运输主管部门和高速公路运营单位意见。</p>
其他事项告知栏	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	

编制单位： 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

编制时间： 2025年10月28日