

规划设计要点批复表

项目名称	粤港澳大湾区综合性智慧物流园重点产业项目（暂定名）	项目代码	
用地单位		设计要点编号	CA-YT202501098
用地位置	盐田街道西禾路与东海道交会处西侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	J311-0319
用地方案号	无	用地性质	仓储用地
总用地面积：78667.29m ²		其中：建设用地面积：78667.29m 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

一用 指地 标面 按积 建计 设算	<p>1、规定容积率≤3.42 2、规定建筑面积： 268500.0m²</p> <p>新建规定建筑面积 268500.00m²，其中： 仓库（非危险品）：263500.00m²；配套办公：5000.00m²。</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、建筑覆盖率一级≤50%，二级≤50%。 2、建筑高度：建筑高度限高 70 米。 3、绿化覆盖率>30.00%。 4、建筑间距：满足深标及相关规范要求。 5、建筑退线：一级≥6 米，二级≥9 米。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间： 本项目应设置占地面积不少于 4000m²的公共开放空间。</p> <p>-----</p> <p>建筑界面： 地块内建筑之间、地块建筑与相邻地块建筑之间日照须满足《深标》及有关规范要求。</p> <p>-----</p> <p>其他： 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	<p>1、车辆出入口：接周边规划道路。</p> <p>2、人行出入口：接周边规划道路。 公共通道出入口：接周边规划道路。</p> <p>3、机动车泊位数：344 辆（自用 344 辆，公用 0 辆）。 自行车泊位数：200 辆。</p>

要求	<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：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>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、本地块为带设计方案出让，仓库(非危险品)类建筑功能可根据业态需要，设置不高于 33000 m²仓储式商业；本地块应预留超低温冷库的设置条件；建筑覆盖率、机动车及非机动车泊位数等指标，可根据后续项目实际情况、城市设计及风貌衔接等，在建筑设计方案阶段具体研究确定。</p> <p>2、本项目应落实《深圳市山海城市特色风貌设计导则》等三导则三通则的管控要求。</p> <p>3、本项目应落实《深圳市现代物流场站布局规划（2021-2035年）》相关管控要求并征求交通主管部门意见。</p> <p>4、本项目应结合市级起降设施规划及低空产业发展，研究考虑增设低空起降基础设施。</p> <p>5、本地块周边涉及重大危险源，应严格按照国家、省、市相关法律法规、标准规范以及有关政府部门要求，在开工建设前落实安全评价等相关工作，并于办理工程规划许可前，取得支持性意见。</p> <p>6、本项目电动自行车充电位的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的 20%。项目停车位充电桩配置比例不低于 30%，同时在符合相关规范基础上 100%预留充电桩建设安装条件。</p> <p>7、本项目应至少达到绿色建筑评价标识国家二星级或者深圳市金级的要求。</p> <p>8、车行出入口位置及数量需满足相关要求，并须另行申报。</p> <p>9、本地块应符合《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》中有关海绵城市相关要求，项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应大于等于 68%（若海绵城市重点片区详细规划经批复，相关控制要求以详细规划为准）。透水率大于等于总地块面积的 10%。</p> <p>10、本地块涉及 18 号线轨道线路规划控制区及规划控制预警区，后续应按规定征求相关部门意见。同时，轨道线路规划控制区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>11、本地块涉及水源工程（水库、引调水工程）管理范围和保护范围，应征求水务主管部门意见。</p> <p>12、本地块涉及沙头角正坑-盐田-梅沙-碧岭崩塌、滑坡地质灾害中易发区。该区域位于我区区域地质灾害评估范围内，建设单位应在开发建设前至市规划和自然资源局盐田管理局获取区域地质灾害危险性评估报告，开发建设时须按危险性评估报告提出的地质灾害防治措施和建议，采取有效防范措施，地质灾害治理工程与建设主体工程须同步设计、施工、验收和交付使用，以确保消除地质灾害隐患。</p> <p>13、本项目应当按照《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案（2023-2025）》等要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》等要求。</p> <p>14、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）》等有关要求实施 BIM 技术应用。</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盐田管理局

编制时间： 2025年9月29日