

规划设计要点批复表

项目名称	宝安中心区西组团北街坊项目 (暂定名)	项目代码	2606-440306-04-01-741210
用地单位	深圳市保利产业投资有限公司	设计要点编号	BA202600764
用地位置	新安街道海秀路和金科路交叉口西南侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	A002-0113
用地方案号		用地性质	二类居住用地
总用地面积： 37357.23m ² 其中：建设用地面积：37357.23m 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	规定建筑面积： 119535.0m ²
	新建规定建筑面积 119535.00m ² ，其中： 住宅：104600.00m ² ；商业：10095.00m ² ；12 班幼儿园：4100.00m ² ；托育机构：500.00m ² ； 物业服务用房：240.00m ² 。
	(地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率)
二总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	1、建筑高度：满足航空限高要求，且住宅建筑高度管控要求按国家、省、市相关规范执行（从消防登高场地起算）。设计须满足建筑安全、消防等相关要求。 2、绿化覆盖率≥30.00%。 3、建筑间距：满足日照及消防间距等要求。 4、建筑退线：一级≥6 米，临海秀路侧、临海天路侧二级退线≥12 米，其余侧二级退线≥9 米。 ----- 公共开放空间： 本项目内需落实配套社区体育活动场地（不少于 1000m²）与社区儿童游戏场地（不少于 1200 m²），鼓励合并兼顾设置。 ----- 连廊或公共通道： 本项目须无条件配合政府开展片区连廊系统的建设，无偿提供片区连廊系统所需的立柱、垂直交通设施等所需空间，并预留与相邻地块（A002-0108 宗地）商业部分或过街设施的接口。 ----- 建筑界面： 建筑布局应充分考虑视线及通风廊道的预留，避免形成屏风效应。 ----- 地下空间： 本项目应考虑预留与规划轨道站点的连通条件。 -----

	其他： 1、建筑覆盖率：可结合建筑设计方案合理确定，具体以《建设工程规划许可证》为准。 2、涉及消防坡道可适当减少建筑退线。 3、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。
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口： 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：结合周边市政路和场地标高确定 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 6、中水接口：接周边市政路 7、燃气接口：接周边市政路 8、电源/通讯：接周边市政路 9、其他：
备 注	1、宗地号：A002-0113，宗地代码：440306008010GB00153。 2、选址意见书编号：无。 3、本项目应按规定开展设计招标，建筑布局、高度等应结合整体城市风貌营造合理确定，与相邻地块（A002-0108宗地）做好衔接。 4、为提供高品质公共服务，满足多元化运营需求，其建筑功能层高可在满足相关规范的基础上按实际需要合理设置。 5、本项目南侧地下空间临近港深西部铁路规划控制区，该规划控制区内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入；本项目涉及港深西部铁路规划控制预警区 6608.04 平方米、28 号线规划控制预警区 4497.28 平方米。 本项目不涉及港深西部铁路规划控制区，出让范围内地下空间竖向标高允许根据工程建设需要在不影响铁路规划控制区的前提下微调。三维宗地空间的具体范围可结合实际分阶段核定，竞得人须在项目预售前确定最终竖向标高，并按照最终核定的三维宗地范围签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。 6、本项目位于地面沉降地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施，建设项目的配套防治工程须与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。 7、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，年径流总量控制率应大于等于 55%。 8、本项目应按规定编制噪声污染防治专篇，落实噪声防治措施。 9、本项目机动车泊位数、电动自行车停车设施配建、总体布局、车辆出入口、市政接口等控制要求结合《深圳市城市规划标准与准则》及宝安中心区城市设计核定，具体以后续行政许可为准。

其他 事项 告知 栏	1、本项目应落实绿色建筑、海绵城市、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用等相关要求。
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。	

编制单位： 深圳市规划和自然资源局宝安管理局

编制时间：