

规划设计要点表

项目名称	宝安区 2021 年招拍挂用地	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	松岗街道沙浦围工业大道以西、沙江路以北、松兴路以南	用地性质	商业+二类居住用地+教育设施用地
总用地面积：32684 M ²		其中：建设用地面积：32684 M ²	绿地面积：0 M ²
		道路用地面积：0 M ²	其他用地面积：0 M ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

一	指标按建设用地面积计算	<p>1、规定容积率≤--</p> <p style="text-align: right;">2、规定建筑面积：185993 M²</p> <p>04-02 地块包含 04-02-01 地块和 04-02-02 地块。</p> <p>其中：04-02-01 地块容积率≤6.75，总建筑面积 172317 平方米，包含办公 56000 平方米、商业 6528 平方米、酒店 45000 平方米、住宅 59909 平方米（含 350 平方米的物业服务用房及不低于 13825 平方米的公共住房，公共住房的类型由住建部门确定）、公交首末站 2500 平方米、6 班幼儿园 1980 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 100 平方米、社区体育活动场地（占地面积 600 平方米，含 3 人制篮球场、儿童活动场所及户外健身场地）。04-02-02 地块容积率≥1.9，总建筑面积≥ 13676 平方米，为 18 班小学。</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	市设计总要求	<p>1. 本片区建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求；</p> <p>2. 一级建筑覆盖率≤50%，二级建筑覆盖率≤25%；</p> <p>3. 酒店建筑高度不低于 260 米；</p> <p>4. 18 班小学建筑方案应征求教育主管部门意见；</p> <p>5. 6 班幼儿园独立占地面积不少于 1810 平方米，有独立院落和出入口；</p> <p>6. 总体布局：需满足规划及消防规范需求，未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定。</p>
三	市政设施要求	<p>1、车辆出入口： 周边道路</p> <p>2、人行出入口： 周边道路 公共通道出入口： 周边道路</p> <p>3、机动车泊位数 辆 （自用 辆 公用 辆）</p> <p> 自行车泊位数 辆</p> <p>4、室外地坪标高： 按规划控制</p> <p>5、给水/雨水/污水/中水接口：周边市政管线</p> <p>6、燃气接口： 周边市政管线</p> <p>7、电源/通讯：周边市政管线</p>
备注		<p>1. 户型比例按国家及深圳市有关政策执行。本地块含不低于 13825 平方米的公共住房，其类型由住建部门确定。</p> <p>2. 公共配套设施建筑面积可根据主管部门意见适当增加，增加部分不占用住宅及商业建筑指标，不视为突破法定图则。</p> <p>3. 应保证 18 班小学、6 班幼儿园为首期建设内容。</p> <p>4. 停车位按照《深圳市城市规划标准与准则》配置（其中幼儿园及小学各需布置不少于 2 个校车停车位）；同时须按机动车停车位数量 30% 以上标准配建充电桩，剩余机动车停车位须预留充电设施建设安装条件。</p> <p>5. 关于本项目环保节能有关规定，请根据《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求落实。</p> <p>6. 根据深圳市海绵城市规划相关要求，项目雨水年径流总量控制率不应低于 64%。</p> <p>7. 项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。</p>
<p>遵守事项：本规划设计要点不是规划许可文件，最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。</p>		

编制单位：深圳市规划和自然资源局宝安管理局

编制日期：2021 年 6 月 8 日