

规划设计要点批复表

项目名称	[龙西五联地区]法定图则 09-12 地块	项目代码	
用地单位	竞得单位（待定）	要点编号	
用地位置	龙岗区龙岗街道	用地性质	二类居住用地
总用地面积：18754.7M ²		其中：建设用地面积：18754.7M ²	
		绿地面积：0M ²	
		道路用地面积：0M ²	
		其他用地面积：0M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

一	用地面积计算	<p>1、规定容积率≤5.1</p> <p style="text-align: right;">2、规定建筑面积：95083M²</p> <p>新建规定建筑面积 95083 平方米，其中： 地上：住宅：89292 m²；商业：3000 平方米；幼儿园：1600 m²（用地面积 1800 m²，班数 6 个）；社区菜市场：1000 m²；社区儿童游戏场地：用地面积 600 m²；社区体育活动场地：用地面积 1000 m²；物业服务用房：191 m²。</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、总体布局：需满足相关规划及消防规范要求，未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定；</p> <p>2、建筑退红线：一级各侧退线≥6 米，二级各侧退线≥9 米，其中临西侧次干道一侧住宅等噪音敏感建筑退线≥12 米；</p> <p>3、建筑高度：多层、高层、超高层；</p> <p>4、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求；</p> <p>5、绿化覆盖率>40%；</p> <p>6、一级建筑覆盖率≤35%，二级建筑覆盖率≤25%；</p> <p>7、公共开放空间：地块须独立设置一处不少于 938 平方米集中公共空间，具体位置可根据建筑布局优化，须 24 小时无条件供公众使用；地块设置不少于 1000 平方米的社区体育活动场地，须 24 小时无条件供公众使用。</p>
三	市政设施要求	<p>1、车辆出入口：北侧、南侧，具体以工程规划许可为准</p> <p>2、人行出入口：具体以建设工程规划许可证为准</p> <p style="text-align: right;">公共通道出入口：具体以建设工程规划许可证为准</p> <p>3、机动车泊位数 1010 辆</p> <p style="text-align: right;">（自用/ 辆 公用 /辆）</p> <p> 自行车泊位数 320 辆</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边市政路及场地标高确定</p> <p>5、给水/雨水/污水/中水接口：接周边市政路</p> <p>6、燃气接口： 接周边市政路</p> <p>7、电源/通讯： 接周边市政路</p>
备注		<p>1、宗地号：G01126-0090；</p> <p>2、停车场需按最新深标及其修订条款配置充电桩；</p> <p>3、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）》的有关要求实施 BIM 技术应用；</p> <p>4、节能减排：参照《深圳市绿色建筑设计导则》执行，建筑方案设计应落实《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求；</p> <p>5、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>6、用地位于地质灾害易发区内，在地质灾害易发区内进行工程建设应当在可行性研究阶段需进行地质灾害危险性评估并采取相应的地质灾害防治措施，避免产生新的安全隐患；</p> <p>7、用地位于深圳市雨型分区图中的中部雨型区，雨水年径流总量控制率≥60%。用地位于岩溶塌陷地质灾害易发区，海绵城市要求结合具体地质灾害评估情况执行；</p> <p>8、幼儿园活动场地需满足《托儿所、幼儿园建设设计规范》要求；</p> <p>9、本项目套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品房总建筑面积和</p>

总套数的 70%;

10、所有公共配套设施（不含物业服务用房）设计方案及建设标准须征求相关部门意见;

11、地块内涉及现状水渠，后续按水务局要求落实;

12、其他未尽事宜须满足《深标》及相关规范要求;

13、宗地具体产权要求及其他事项，以《出让合同》为准，涉及的公共配套设施产权按相关规定和约定移交；奖励住宅的具体住房类型在土地出让阶段统筹确认。

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。

编制单位： 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

编制时间： 2022-6-15