

规划设计要点审批表(草案)

编制单位：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

文号：

编号：

用地单位	竞得单位（待定）		
用地位置	龙岗区宝龙街道 G02113-0052 宗地	地块编号	招拍挂 2021-XX-XXXX
用地项目名称	[南约地区]法定图则 09-10	用地性质	二类居住用地
总用地面积：	20431.93 m ²	其中：建设用地面积：	20431.93 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	按 建 设 用 地 面 积 计 算	1、建筑容积率 ≤4.0	2、建筑间距： 满足《深标》及相关规范要求
		3、建筑覆盖率 ≤35%	4、建筑高度或层数： ≤150 米
		5、建筑面积 81724 平方米	
		其中：住宅 71780 m ² （应配建不少于 8182 m ² 的公共住房），商业 2650 m ² （配建净菜市场 2000 m ² 和长者食堂 650 m ² ），12 班幼儿园（须独立占地，用地面积 3600 m ² ，建筑面积不少于 3200 m ² ）、党群活动中心 650 m ² 、社区警务室 100 m ² ，社区老年人日间照料中心 1000 m ² 、社区管理用房 250 m ² 、邮政所 150 m ² 、公交首末站 1800 m ² 、社区体育活动场地（独立占地 500 m ² ）、物业服务用房 144 m ² 。	
		（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率）	
二	总 体 布 局 及 建 筑 退 红 线 要 求	1、总体布局：需满足相关城市设计、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；	
		2、建筑退红线：东侧沿宝沙一路次干路建筑退线≥12 米； 东北侧宝科路一级退线≥6 米，二级退线≥9 米（其中，2.5 米作为地上地下空间作为市政道路慢行系统和市政管线敷设空间，须 24 小时对外开放，地下室在慢行系统退线的基础上再退 3 米）； 东南侧宝沙支路一级退线≥6 米，二级退线≥9 米（其中，4 米作为地上地下空间作为市政道路慢行系统和市政管线敷设空间，须 24 小时对外开放，地下室在慢行系统退线的基础上再退 3 米）。	
		3、绿化覆盖率>40%；	
		4、一级建筑覆盖率≤35%，二级建筑覆盖率≤25%；	
		5、公共开放空间：地块须集中设置一处不少于 1025 平方米集中公共空间，具体位置可根据建筑布局优化，公共空间及社区体育活动场地须 24 小时无条件供公众使用。	
		6、社区老年人日间照料中心宜在建筑的一层设置，如条件有限，选址于建筑物二层及以上时，应设置电梯或无障碍坡道（无障碍坡道的建筑面积不计入社区老年人日间照料中心的建筑面积内），其余非独立占地公共配套设施及物业服务用房须设置于 2 层及以下楼层，并设置独立的对外出入口；	
三	市 政 设 施 要 求	1、车辆出入 北侧、南侧设置，具体以工程规划许可证为准。	
		2、人行出入口 具体以工程规划许可证为准。 公共通道出入口：具体以工程规划许可证为准。	
		3、机动车泊位数 753 辆 自行车泊位数 226 辆	
		4、室外地坪标高 结合周边地块情况及地块现状标高确定。	
		5、给水接口 市政管线接周边市政管网。	
		6、雨水接口 同上。	
		7、污水接口 同上。	
		8、中水接口 同上。	
		9、燃气接口 同上。	
		10、电源 同上。	
		11、通讯 同上。	

备注	<p>1、本证对应宝龙街道 G02113-0052 宗地；</p> <p>2、停车场须按最新深标及其修订条款配置充电桩；</p> <p>3、节能减排参照《深圳市绿色设计导则》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>4、项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》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>5、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，竞得人须根据地质灾害危险性评估报告的结果做好相应的地质灾害防治工作。</p> <p>6、项目属于海绵城市管控指标豁免清单项目，对其海绵城市建设管控指标不作强制性要求，由建设单位根据项目特点因地制宜落实海绵城市设施；</p> <p>7、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总套数的 70%；</p> <p>8、用地在规划设计和建设管理中应充分利用现有地形地貌，减少地形地貌对周边生态环境的破坏和影响，并做好相应地质灾害影响评估，同时应按照相关要求做好厦深铁路的噪音污染防治工作。</p> <p>9、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>10、按规划建设慢行和市政管线敷设空间，移交道路管养单位进行管理维护。</p> <p>11、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；</p> <p>12、其他未尽事宜须满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求。</p>		
经办人	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。		
处室意见	姓名： 日期：	领导意见	姓名： 日期：