

龙华区招拍挂出让前期规划设计条件

项目名称	龙华区 2022 年度招拍挂出让用地九龙山产业园区涉及法定图则未覆盖区域的规划设计条件 21-05 地块	项目代码	待定
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	待定
用地位置	龙华区福城街道	用地性质	二类居住用地 (R2)
总用地面积: 27186.06M ²		其中: 建设用地面积: 27186.06M ²	绿地面积: 0 M ²
		道路用地面积: 0M 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 建设 用地 指标 按	1、规定容积率≤3.50	2、规定建筑面积: 95150M ²
	新建规定建筑面积 95150 m ² , 其中: 住宅 87470 m ² , 物业服务用房 180 m ² , 9 班幼儿园 4500 m ² , 社区健康服务中心 1500 m ² , 社区老年人日间照料中心 1500 m ² 。 (地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)	
二 设计 要求	1、建筑覆盖率: ≤25%; 2、绿化覆盖率: >40%; 3、建筑高度: ≤100 米, 且须满足深圳市航空限高要求; 4、建筑间距: 满足日照及消防间距要求; 5、建筑物退红线: 一级退线≥6 米, 二级退线≥9 米; 6、公共空间应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定; 7、其他: 当住宅、学校等噪音敏感建筑相邻城市主次干路时, 临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于 12 米。	
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口: 周边市政道路	
	2、人行出入口: 周边市政道路	公共通道出入口:
	3、机动车泊位数 1050 辆	(自用 辆 公用 辆)
	自行车泊位数 辆	
	4、室外地坪标高: 结合周边道路和地块现状标高确定	
	5、给水/雨水/污水/中水接口: 周边道路	
	6、燃气接口: 周边道路	
七 备 注	7、电源/通讯: 周边道路	
	1、宗地号: A922-0823;	
	2、本项目总体布局以规划和自然资源主管部门审定的总平面图为准;	
	3、机动车泊位数: ≥1050 辆, 且须按相关规定及规范设置充电桩;	
	4、本项目住宅建筑面积中应配建公共住房不低于 7950 平方米, 户型比例须符合国家及深圳市有关政策规定;	
	5、本项目应配建一所 9 班幼儿园, 占地面积不少于 3000 平方米, 建筑面积不少于 4500 平方米; 应配建用地面积不少于 1500 平方米的社区体育活动场地;	
	6、本项目配套公共服务用原则要求设置在建筑首层或第二层, 并按规定进行移交;	
	7、本项目位于九龙山数字城重点片区范围内, 方案设计需征求龙华区重点区域建设推进中心意见;	
	8、本项目位于地质灾害高易发区, 用地单位须按危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施, 避免产生地质灾害隐患;	
	9、本项目海绵城市建设管控指标不作强制性要求, 需根据项目特点因地制宜落实海绵城市设施;	
	10、本项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区管控》范围内, 请按照该分区管控要求落实;	
	11、本项目涉及气象探测环境保护范围, 方案设计需征求市气象部门意见;	
	12、本项目建设应按照《深圳市绿色建筑促进办法》等有关规定执行;	
	13、本项目须按照深圳市装配式建筑相关要求实施装配式建筑, 满足《深圳市装配式建筑评分规则》;	
	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)》的有关要求实施 BIM 技术应用;	
	15、其余未标注事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、相关规划、技术规范及城市设计要求。	

市规划和自然资源局龙华管理局

2022 年 8 月 1 日