

土地资源和技术控制指标清单			
“用地清单”类型	<input checked="" type="checkbox"/> 市级 <input type="checkbox"/> 区级	宗地号	A001-0212
项目名称	暂无		
一、地块信息			
(一) 基本信息			
地块位置	<u>宝安区新安街道金科路与罗田路交汇处西南侧</u>		
用地面积 (公顷)	1.52		
土地规划用途	二类居住用地		
拟供应方式	挂牌出让		
(二) 规划设计条件			
容积率	5.4	总建筑面积	82300
具体指标	住宅 71050 平方米, 商业 5500 平方米, 物业服务用房 150 平方米, 6 班幼儿园 2200 平方米 (独立占地面积不少于 1800 平方米), 托育机构 500 平方米, 社区老年人日间照料中心 1500 平方米, 社区健康服务中心 1400 平方米。		

二、清单内容			
单位名称	市工业和信息化局		
部门联系人	陈工	联系方式	88101310
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	规划保留金科路西南侧（项目东北侧）及罗田路东南侧（项目西北侧）管道，管道容量分别为 12 孔及 6 孔。	《深圳市信息通信基础设施专项规划》
	2	1.应设置 1 座片区汇聚机房，机房建筑面积 200 平方米。 2.建筑面积 1000 平方米以上的单体建筑应预留单体建筑机房面积，并配置与市政管道接驳的管道资源。 3.机房建成后产权无偿移交给政府。	《深圳市城市规划标准与准则》《深圳市通信接入基础设施工程设计规范》
	3	该宗地范围内有深圳电信的管道 1 孔 50 米、光缆 1 条；深圳移动的管道 2 孔 220 米、光缆 1 条。开展通信管线迁改前须去函征得相关权属单位同意，并通过合法合规方式选定具备相应资质的专业通信管线迁改的施工单位实施。	《广东省通信设施建设与保护规定》（粤府令第 256 号）、《关于进一步做好通信设施保护的通知》（深通业〔2021〕169 号）、《关于印发深圳市特殊工程认定和发包办法的通知》（深府〔2012〕46 号）
单位名称	市生态环境局		
部门联系人	胡工	联系方式	23911920
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	技术控制指标：房屋隔声要求。管控要求：自 2023 年起，新取得建设工程规划许可证的噪声敏感项目，需落实《建筑环境通用规范》对声环境的要求确保建筑物室内声环境质量。	《深圳市噪声污染防治行动方案(2022-2024 年)》

单位名称	市住房和城乡建设局		
部门联系人	高工	联系方式	83788737
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	<p>技术控制指标：将落实 BIM 技术应用的相关要求纳入供地方案、用地规划许可证或规划设计要点中，在规划审批阶段应用 BIM 技术进行方案比选，辅助审批。</p> <p>管控要求：2023 年起，全市所有新建（立项、核准备案工程项目）（投资额 1000 万元以上、建筑面积 1000 平方米以上）全面实施 BIM 技术应用，在办理规划许可、施工许可、竣工验收各审批报建环节提交 BIM 模型。</p>	《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）的通知》（深府办函〔2021〕103 号）
	2	<p>技术控制指标：对于要求实施装配式建筑的新建民用建筑和工业建筑（研发用房或产业用房）项目，在建设用地规划条件中明确装配式建筑要求。在建设工程规划许可证中注明“项目应当按照要求实施装配式建筑”等新型建筑工业化建造方式的要求。</p> <p>管控要求：2023 年起，新办理用地规划许可证的全市新建民用建筑、工业建筑（研发用房或产业用房）项目原则上全部采用装配式建筑方式建设。</p>	《深圳经济特区绿色建筑条例》《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案（2023-2025）》《深圳市住房和城乡建设局关于明确推进新型建筑工业化发展相关工作的通知》
	3	<p>技术控制指标：将绿色建筑发展专项规划相关内容纳入控制性详细规划，并根据控制性详细规划在建设用地规划条件中明确绿色建筑等级要求。</p> <p>管控要求：落实住建部应急部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（深建科〔2021〕76 号）关于超高层绿色建筑等级相关要求；自 2022 年 7 月 1 日起，新取得建设工程规划许可证的项目，包括民用建筑和工业建筑，需按照《条例》第六条落实绿色建筑等级要求。</p>	《住房和城乡建设部应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（深建科〔2021〕76 号）、《深圳经济特区绿色建筑条例》《深圳市住房和城乡建设局关于明确〈深圳经济特区绿色建筑条例〉执行有关事项的通知》

单位名称	市交通运输局		
部门联系人	耿工	联系方式	83892024
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	<p>技术控制指标：交通噪声污染防治建议</p> <p>管控要求：1、在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，噪声敏感建筑物与城市交通干线之间应当保留一定的退让距离，临路一侧建筑用地红线退让距离不得少于十五米。退让距离以内区域应当进行绿化或者作为非噪声敏感性应用。</p> <p>2、合理布局建筑物，临路一侧建筑应当按《深圳市城市规划标准与准则》退让用地红线，编制项目环境影响预测评估，并根据评估结果采取隔声窗等噪声污染防治措施，保障建筑物及建筑物地面噪声值达到《民用建设隔声设计规范》《声环境质量标准》规定的该区域技术标准和规范要求。</p>	<p>《深圳经济特区环境噪声污染防治条例（2020年修订）》</p> <p>《建筑工程涉及文件编制深度规定》</p>
	2	<p>技术控制指标：项目交通影响评价报告书的编制要求和指导性建议</p> <p>管控要求：根据《深圳市建设项目交通影响评价技术指引（试行）》中心城区范围内住宅类项目新增建筑面积达到3万平方米，或新建直接通道连接城市主干道及以上等级道路的所有建设项目需开展交通影响评价工作。依据上述规定，本项目需开展交通影响评价工作。</p>	<p>深圳市建设项目交通影响评价技术指引（试行）</p>
单位名称	市文化广电旅游体育局		
部门联系人	刘工	联系方式	88121457
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	<p>施工过程中发现古代遗存需报文物行政部门</p>	<p>《中华人民共和国文物保护法》</p>

单位名称	市水务局		
部门联系人	陈工	联系方式	83072046
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	该宗地开发建设过程中如需新建、迁改现状供排水管线,开发建设单位需联系深水宝安水务集团有限公司、宝安排水有限公司,制定改迁方案并经其现场确认。该宗地内供水设施建设应落实《深圳市优质饮用水技术规程》《深圳市二次供水设施技术规程》相关要求。	《深圳市优质饮用水技术规程》 《深圳市二次供水设施技术规程》
	2	该宗地应编制水土保持方案向宝安区水务局备案。	《深圳经济特区水土保持条例》 《深圳市生产建设项目水土保持管理规定》
单位名称	市气象局		
部门联系人	郭工	联系方式	88398197
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	该宗地位于深圳国家天气雷达站气象探测环境保护范围(20公里内),根据《深圳市气象探测环境保护细则(2021修订稿)》(深气规[2021]1号)第九条第二项,限高要求为:不得修建海拔高度超过(327.7+0.0045d)米的建筑物、构筑物,其中d为障碍物最高点距雷达的水平距离。	《深圳市气象探测环境保护细则(2021修订稿)》(深气规[2021]1号)
	2	气候可行性论证评估方面可直接使用《深圳城市规划控制性工程气象参数》	《深圳城市规划控制性工程气象参数》

单位名称	市应急管理局		
部门联系人	苏工	联系方式	88101305
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	技术控制指标：抗震设防要求 管控要求：该宗地可按照《中国地震动参数区划图》GB18306-2015 确定抗震设防要求，具体为：地震动峰值加速度 0.1g，特征周期 0.35s。	《广东省防震减灾条例》《建设工程抗震设防要求管理规定》《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)
单位名称	宝安区政府		
部门联系人	黄工	联系方式	85901173
事项内容	序号	技术控制指标和管控要求	管理依据
	1	应建人防工程建筑面积，具体应根据新建建筑物层数或基础埋深等指标确定；人防工程战时用途应结合项目性质及人防工程规模、人防工程建设规划确定	《深圳市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《广东省人民防空办公室 广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引〉的通知》(粤人防办发〔2022〕1号)、《深圳市人民防空办公室关于印发〈深圳市防空地下室易地建设审批操作规程〉和〈深圳市人防工程建设项目核准操作规程〉的通知》(深人防办〔2021〕19号)
	2	该宗地已完成土壤污染状况初步调查，调查结果为非污染地块。在后续开发建设过程中如发现土壤颜色、气味异常或有固体废物填埋堆积的，应封闭现场，做好已挖出疑似污染土壤的单独存储、防淋防渗等二次污染防治措施，并及时通知生态环境部门。	《中华人民共和国土壤污染防治法》《深圳市建设用地区域土壤污染状况调查与风险评估工作指引》(2021年版)