

龙华区招拍挂出让前期规划设计条件（草案）

| | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 项目名称 | [大浪西南地区]法定图则 01-02 地块 | 项目代码 | |
| 用地单位 | 招拍挂竞得单位 | 要点编号 | |
| 用地位置 | 龙华区大浪街道 | 用地性质 | 二类居住用地 |
| 总用地面积：33850.6 M ² | | 其中：建设用地面积：33850.6M 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 | 地面积计算 | 指标按建设用 | <p>1、规定容积率≤4.71</p> <p style="text-align: right;">2、规定建筑面积：159430M²</p> <p>新建规定建筑面积 159430 m²，其中： 住宅：152260 m²；9 班幼儿园：4500m²（用地面积 2700 m²）；托育机构 600 m²；社区管理用房：250 m²；社区老年人日间照料中心：1500 m²；物业服务用房：320 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 | 计要求 | 总体布局及城市设 | <p>1、建筑退线：地块南侧住宅建筑退线≥12 米；其余按照一级≥6 米，二级≥9 米控制；</p> <p>2、建筑覆盖率：一级≤35%，二级≤25%；</p> <p>3、建筑高度：多层、高层或超高层，且须满足深圳市航空限高要求；</p> <p>4、绿化覆盖率：>40%；</p> <p>5、建筑间距：满足日照及消防间距要求；</p> <p>6、公共开放空间：应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规定；</p> <p>7、上述未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》及《建筑设计防火规范》相关规定。</p> |
| 三 | 市政设施要求 | 市政设施要求 | <p>1、车辆出入口：周边市政道路</p> <p>2、人行出入口：周边市政道路 公共通道出入口：周边市政道路</p> <p>3、机动车泊位数 1600 辆 （自用 辆 公用 辆） 自行车泊位数 辆</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边道路和地块现状标高确定</p> <p>5、给水/雨水/污水/中水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道</p> <p>6、燃气接口：周边市政道路</p> <p>7、电源/通讯：周边市政道路</p> |

备注

- 1、宗地号：A839-0292；
- 2、本地块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、本项目内配建9班幼儿园，占地面积不少于2700平方米，建筑面积不少于4500平方米。根据《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》，需在办理商品房预售许可前进行分宗；
- 4、本项目应配建社区体育活动场地1300平方米；
- 5、本项目应配建一处社区儿童游戏场地 ≥ 1200 平方米；
- 6、本项目须优先保障地块公共配套设施的建设，且须符合相关建设规范标准，并按规定进行移交；
- 7、社区配套和公共服务用房原则要求设置在第一或第二层；
- 8、机动车泊位数： ≥ 1600 辆，且须按相关规定及规范设置充电桩；
- 9、本项目中套内建筑面积在90平方米以下的普通商品住房的建筑面积和套数占比不低于普通商品住房总建筑面积和总套数的70%；
- 10、本项目要严格落实《深圳市城市规划标准与准则》，并按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施，验收未达标不得交付使用；
- 11、本项目涉及准水源保护区，应满足相关政策要求；
- 12、本项目涉及深大城际轨道安全保护区，用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通，并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见；
- 13、本项目位于地质中、高灾害易发区，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；
- 14、本项目涉及气象探测环境保护范围，需向市气象部门征求意见；
- 15、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；
- 16、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；
- 17、本项目应在建筑设计和建设中采取噪声污染防治措施，满足相关环保要求；
- 18、本项目建设应按照《深圳经济特区绿色建筑条例》等有关规定执行；
- 19、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》；
- 20、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；
- 21、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相关要求。

市规划和自然资源局龙华管理局

2023年7月19日

