

规划设计要点批复表

项目名称	龙岗龙城 G01046-0106 (暂定名)	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	设计要点编号	CA-LG202600176
用地位置	龙岗区龙城街道	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	G01046-0106
用地方案号	无	用地性质	二类居住用地+商业用地+城市道路用地
总用地面积: 169734.8m ²		其中: 建设用地面积: 146377.9m ²	绿地面积: m ²
		道路用地面积: 23356.9m ²	其他用地面积: m ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

一用指地标面积按积建设算	<p>1、规定容积率≤ 3.26 2、规定建筑面积: 476800.0m²</p> <p>新建规定建筑面积 476800.00m², 其中: 住宅: 305617.00m²; 商业: 143456.00m²; 物业服务用房: 957.00m²; 文化活动中心: 15000.00m²; 幼儿园: 4010.00m²(用地面积 3600.00m², 班数 12 个); 幼儿园: 3150.00m²(用地面积 2700.00m², 班数 9 个); 托儿所①: 500.00m²; 托儿所②: 500.00m²; 社区管理用房: 250.00m²; 文化活动室: 1000.00m²; 长者服务中心: 1500.00m²; 社区服务中心: 600.00m²; 社区警务室: 100.00m²; 邮政所: 100.00m²; 通信单元机房: 60.00m²。</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、建筑覆盖率住宅一级$\leq 35\%$, 住宅二级$\leq 25\%$, 商业主导地块$\leq 75\%$。 2、建筑高度: 低层、多层、高层、超高层; 住宅建筑高度管控要求按国家、省、市相关规范及政策要求执行。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间: 地块须设置不少于 7319 平方米公共开放空间, 须 24 小时无条件供公众使用; 地块须设置不少于 2640 平方米社区体育活动场地, 3000 平方米社区儿童游戏场地; 具体位置可根据建筑设计方案优化。</p> <p>-----</p> <p>连廊或公共通道: 允许单元地块间道路地上、地下联通, 商业主导地块地下可整体开挖, 市政道路地下空间覆土深度应保障市政管线敷设的空间要求; 商业主导地块与公园绿地相邻部分应结合场地标高统筹设计并做好标高衔接, 允许通过平台相连接; 在符合《深圳市城市规划标准与准则》及法定图则规划前提下, 最终以审批通过的建筑设计方案为准。</p> <p>-----</p> <p>其他: 1、绿化覆盖率: 以审批通过的建筑设计方案为准。 2、建筑退线: 一级≥ 6米, 二级≥ 9米, 住宅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; 后续需结合噪声防控报告进一步落实防控措施, 最终以审批通过的建筑设计方案为准。</p>

	<p>3、文化活动中心应设置在 DY01-06 地块，非独立占地公共配套设施宜设置于二层及以下楼层，并设置独立对外联系的人行出入口，最终以审批通过的建筑设计方案为准。</p> <p>4、商业指标中：酒店 25000 平方米，集中商业 116000 平方米，母婴室 270 平方米，配套商业 2186 平方米。</p> <p>5、酒店应设置在 DY01-06 地块；鼓励配建电影院，电影院计入集中商业指标，层高等建筑设计要求可在满足相关设计规范的基础上按实际需要合理设置；集中商业的具体指标分配结合建筑设计方案确定。</p> <p>6、项目沿黄阁路应形成连续的底层商业界面，建筑风貌须与大运体育中心相协调，临生态绿地一侧需保障公共活力，不应设置封闭式围墙；预留视线通廊，并结合商业、绿地等构建连续的慢行系统，提供连接周边轨道站点的城市公共通道，具体以政府有关大运片区城市风貌要求为准。</p> <p>7、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
<p style="text-align: center;">三 市 政 施 设 要 求</p>	<p>1、车辆出入口：以工程规划许可为准。</p> <p>2、人行出入口：以工程规划许可为准。 公共通道出入口：以工程规划许可为准。</p> <p>3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。</p> <p>5、给水/雨水/污水接口：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、中水接口：接周边市政路。</p> <p>7、燃气接口：接周边市政路。</p> <p>8、电源/通讯：接周边市政路。</p> <p>9、其他：</p>
<p style="text-align: center;">备 注</p>	<p>1、项目位于重点片区范围内，需开展设计方案招标。</p> <p>2、项目范围配建的停车位须设置充电桩及电动自行车充电区域，充电桩配建比例按最新《深圳市城市规划标准与准则》及其修订条款配置。</p> <p>3、项目位于《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》划定的岩溶塌陷地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。</p> <p>4、机动车及自行车泊位数后续结合建筑设计方案确定，满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关最新规范要求，商业、住宅可按物业管理区域独立设置泊位数，住宅机动车不低于《深圳市城市规划标准与准则》及其修订条款中限配置。</p> <p>5、建筑面积指标按整宗地计算，地块在满足《深圳市城市规划标准与准则》等相关规范、法定图则等相关规划要求的情况下，可结合建筑设计方案进行指标分配；地下商业建筑面积结合建筑设计方案确定。</p> <p>6、项目涉及深惠城际、16 号线轨道安全保护区，用地单位建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意后，方可办理该用地的《建设工程规划许可证》；涉及 23 号线规划控制区，涉及范围内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入；涉及 23 号线规划控制预警区，该用地围护结构锚索禁止侵入 23 号线规划控制区。用地单位建设方案需事先征得交通、地铁（铁路）等相关建设运营单位书面同意意见。</p> <p>7、宗地范围内道路线位按法定图则落实。</p> <p>8、长者服务中心应符合居家社区养老服务设施规划标准相关规定。</p> <p>9、宗地范围内有现状在建的深惠城际大运北站出入口，在确保轨道交通正常运营及安全的前提下，允许竞得人将出入口与本宗地开发建设项目统筹开展一体化设计与建设，保证出口的公共性和通达性，相关方案应征得地铁公司书面同意。</p>

	<p>10、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
<p>其他事项告知栏</p>	<p>1、电动自行车停车场所应符合《深圳市电动自行车停放场所设置指引（试行）》及相关消防技术规范的有关规定。</p> <p>2、节能减排按照《深圳市经济特区绿色建筑条例》等有关规定执行，后期建设过程中绿色建筑的相关要求以住建部门意见为准。</p> <p>3、用地单位应按照《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案(2023-2025)》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》，后期建设过程中装配式建筑的相关要求以住建部门意见为准。</p> <p>4、用地单位应按照《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，后期建设过程中BIM技术应用的相关要求以住建部门意见为准。</p> <p>5、项目位于深圳市雨型分区图中的中部雨型区，用地单位需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，具体要求以海绵办意见为准。</p> <p>6、宗地范围涉及现状次高压燃气管道的建议安评范围，项目建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求，并严格按照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办〔2019〕2号）等相关法律法规要求执行。</p> <p>7、用地单位应做好项目范围内的现状市政设施（包括地下埋设的水、电、气等设施）勘查工作，项目范围若涉及市政道路、绿地、气、水及电等设施时，须在取得上述设施相关主管部门或权属部门的批准后，再开展相关工作。</p> <p>8、用地单位应根据环境影响报告、噪声污染防治专篇及生态环境主管部门关于土壤环境管理等相关要求做好防治措施。</p> <p>9、用地单位应落实水务部门关于项目范围内给排水管线的相关管控要求，污水须经处理达标后排放。</p> <p>10、用地单位应落实交通影响评价报告中相关措施及交通、交警部门意见。</p> <p>11、住宅小区配套幼儿园具体建设要求以教育部门意见为准。</p> <p>12、用地单位应落实国家及地方消防技术标准与管理规定，具体以消防部门意见为准。</p> <p>13、用地单位应落实《广东省防震减灾条例》《建设工程抗震管理条例》《中国地震动参数区划图》等相关规定及应急管理部门意见。</p> <p>14、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
<p>告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。</p>	
<p>遵守事项：本规划设计要点不属于规划许可文件，最终的规划设计条件以后续正式核发的建设用地规划许可证为准。</p>	

编制单位： 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

编制时间： 2026年4月1日