

规划设计要点批复表

项目名称	园山街道 G08504-0092 号宗地（暂定名）	项目代码	
用地单位		设计要点编号	CA-LG202500731
用地位置	龙岗区园山街道金源工业区旁	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	G08504-0092
用地方案号	无	用地性质	普通工业用地
总用地面积：14922.73m ²		其中：建设用地面积：14922.73m ²	绿地面积：m ²
		道路用地面积：m 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 按积 建设 计算	<p>1、规定容积率≤4.55 2、规定建筑面积： 67898.0m²</p> <p>新建规定建筑面积 67898.00m²，其中： 厂房：67898.00m²。</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、民防设施、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 ≤50%。 2、建筑高度：建筑高度限高 70 米。 3、绿化覆盖率 >15.00%。 4、建筑间距：满足深标及相关规范要求。 5、建筑退线：一级≥6 米，二级≥9 米。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间： 需设置一处不少于 750 平方米的公共开放空间，须 24 小时无条件供公众使用，建议结合轨道保护范围区域在地块西侧设置。</p> <p>-----</p> <p>其他： 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>
三市政 设施 要求	<p>1、车辆出入口：具体以工程规划许可证为准。</p> <p>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。</p> <p>3、机动车泊位数：272 辆（自用 272 辆，公用 0 辆）。 自行车泊位数：102 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>

	7、燃气接口：接周边市政路。
	8、电源/通讯：接周边市政路。
	9、其他：上述及其他未尽事宜须满足《深标》及相关最新规范要求。
备注	<p>1、该项目为拟招拍挂项目,最终规划设计要点以正式核发的《建设用地规划许可证》为准;</p> <p>2、该项目分层出让初步方案:(1)地面层拟出让范围:该用地内涉及轨道16号线二期工程金源站(原长江埔站)地下一层、二层范围绝对高程52.28米(不含)以上区域,作为本次拟出让用地地面层范围。(2)地下层范围:该用地内涉及轨道16号线二期工程金源站(原长江埔站)地下一层、二层范围绝对高程52.28米(含)以下区域,不作为本次拟出让用地地下层范围。金源站(原长江埔站)具体空间范围以最终审批的宗地图为准;</p> <p>3、建筑退线备注要求:各侧一级退线≥ 6米;二级退线≥ 9米;其中西侧建筑退让红线的具体要求,需结合地铁安保区规定,由建设单位征求市地铁集团意见确定;</p> <p>4、该项目用地位于一级工业区块线内,规划建设时需符合《深圳市工业区块线管理办法》的相关规定;</p> <p>5、停车场须按《深圳市城市规划标准与准则》及其修订条款配置充电桩,地块内须按《深圳市城市规划标准与准则》配建电动自行车充电区域,并配置相应比例充电桩;</p> <p>6、用地位于崩塌、滑坡地质灾害易发区,须按地质灾害危险,须按地质灾害危险性评估报告及有关工程技术规范要求采取相应的地质灾害防治措施,避免产生新的隐患;</p> <p>7、上述及其他未尽事宜须满足《深标》及相关最新规范要求。</p>
其他事项告知栏	<p>1、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为准;</p> <p>2、该项目用地位于中部雨型壤土区,用地年径流总量控制率应在52%—62%,项目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,具体要求以海绵办为准;</p> <p>3、该项目涉及16号线二期工程安全保护区范围,用地单位项目实施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》;</p> <p>4、项目应当按照《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为准;</p> <p>5、本项目应当按照《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为准;</p> <p>6、电动自行车停车场所应符合《建筑设计防火规范》(GB50016)以及我省关于电动车停放充电场所消防技术规范的有关规定;</p> <p>7、污水须经处理达标后排放。</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。	
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。	

编制单位: 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

编制时间: 2025年7月18日