# 规划设计要点表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 光明区 2021 年招拍挂用地居住地块十一（宗地号 A503-0093） | 项目代码 | |
| 用地单位 | 招拍挂竞得单位 | 要点编号 | |
| 用地位置 | 光明区凤凰街道，光侨路与规划凤兴路交汇处 | 用地性质 | 二类居住用地 |
| 总用地面积：32344.2M² 其中：建设用地面积：32344.2M² | | 绿地面积：M² | |
| 道路用地面积：M² | | 其他用地面积：M² | |

## 建设用地项目规划设计满足下列要求

| | |
|---|---|
| 一 指标按建设用地面积计算 | 1、规定容积率≤ 5.4　　2、规定建筑面积：174655 M² |
| | 新建规定建筑面积 174655 ㎡，其中：<br>住宅 163255 ㎡（其中公共住房不少于 20550 ㎡、物业服务用房 350 ㎡）；商业 2450 ㎡；12 班幼儿园 3200 ㎡（占地面积不小于 3600 ㎡）、熟食中心 1200 ㎡、公共充电站 700 ㎡、社区警务室 50 ㎡、社区菜市场 1000 ㎡、文化活动室 1500 ㎡、社区老年人日间照料中心 800 ㎡、小型垃圾转运站 320 ㎡、再生资源回收站 80 ㎡、公共厕所 90 ㎡、环卫工人作息房 10 ㎡、社区体育活动场地（占地面积 800 ㎡）。 |
| | （地下车库、设备用房、民防设施、公众交通、不计规定容积率） |
| 二总体布局及城市设计要求 | 1、建筑覆盖率：一级建筑覆盖率≤40%；二级建筑覆盖率≤25%；<br>2、建筑高度：120.00 米；<br>3、绿化覆盖率：≥40%；<br>4、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求；<br>5、建筑退线：北侧、东侧一级建筑退线≥6 米，二级建筑退线≥12 米；其余各侧一级建筑退线≥6 米，二级建筑退线≥9 米；<br>6、根据《光明区海绵城市专项规划》要求，本项目年径流总量控制率应不低于 75%；<br>7、公共开放空间：本项目应设置占地面积不少于 1620 平方米的公共空间，24 小时无条件供公众使用；<br>8、幼儿园地下室可与居住地块地下空间统筹使用，须保证幼儿园工作人员的停车需求。 |
| 三市政设施要求 | 1、车辆出入口：北侧、南侧市政道路，具体以路口审批意见为准 |
| | 2、人行出入口：结合建筑设计方案确定　　公共通道出入口： 结合建筑设计方案确定 |
| | 3、机动车泊位数 辆　　（自用 辆　公用 辆）<br>自行车泊位数 辆 |
| | 4、室外地坪标高： 结合周边市政路和场地标高确定 |
| | 5、给水/雨水/污水/中水接口： 接周边市政路，生活污水排入市政管道 |
| | 6、燃气接口： 接周边市政路 |
| | 7、电源/通讯： 接周边市政路 |
| 备注 | 1、住宅户型比例按照《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（深府办〔2016〕28 号）相关要求，套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的 70%。<br>2、机动车泊位数不少于 2270 辆，充电桩设置比例应不低于泊车位数量的 30%，剩余泊车位应全部预留充电设施建设安装条件；自行车泊位数需满足《深标》要求。<br>3、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。<br>4、项目应符合《深圳市绿色建筑促进办法》及光明区绿色建筑有关规定的要求。<br>5、项目应符合《2020 年光明区垃圾分类工作方案》要求，按照垃圾分类有关标准配套建设生活垃圾分类设施。<br>6、项目位于城市次高压燃气管道安评范围内，后续该项目应按照相关规定开展安全评价工作。<br>7、本项目与 18 号线规划控制区重叠 3408.74 平方米；与 18 号线规划控制预警区重叠 12602.88 平方米。项目建设方案需经市规划和自然资源局轨道交通主管处室或辖区管理局审查同意后，方可办理该地块的《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》。<br>8、本项目位于市政府批准的《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》划定的斜坡类地质灾害易发区，须按地质灾害评估报告结论采取地质灾害防治措施，落实“三同时”制度，做好地质灾害防治工作，严防因工程建设引发地质灾害。<br>9、本项目设置的公共配套设施须在方案设计阶段征求相关主管部门意见。<br>10、本规划设计要点依据《[凤凰碧眼片区]法定图则》、《深标》（2020）及其修订条款等要求提出，其他未尽事宜应满足上述及其他相关规划、技术规范要求。本项目最终的用地范围及用地面积应以批准的土地出让方案为准，最终的规划设计条件以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光明管理局

编制时间：2021-06-02