

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八	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	光明区玉塘街道，松白路与长岗二路交汇处西北侧	用地性质	二类居住用地
总用地面积：14901.8M ²		其中：建设用地面积：14901.8M 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

面积计算	1、规定容积率 ≤ 5.5	2、规定建筑面积：81960 M ²
	新建规定建筑面积 81960 m ² ，其中：住宅 75310 m ² （其中公共住房不少于 9360 m ² 、物业服务用房 150 m ² ）；商业 2000 m ² ；社区管理用房 250 m ² 、便民服务站 400 m ² 、社区菜市场 1000 m ² 、9 班幼儿园 3000 m ² （占地面积不小于 2700 m ² ）。	
建设指标按	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)	
二总体布局及城市设计要求	<p>1、建筑覆盖率：一级建筑覆盖率 ≤ 40%；二级建筑覆盖率 ≤ 25%；</p> <p>2、建筑高度：建筑高度限高 150.00 米；</p> <p>3、绿化覆盖率 ≥ 40%；</p> <p>4、建筑间距：满足深标及相关规范要求；</p> <p>5、建筑退线：一级建筑退线 ≥ 6 米，二级建筑退线 ≥ 9 米；</p> <p>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 70%；</p> <p>7、公共开放空间：本地块应设置占地面积不少于 745 平方米的公共空间，24 小时无条件供公众使用；</p> <p>8、幼儿园地下空间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；</p> <p>9、松白路沿街界面建筑风格宜现代简洁、大方明快。</p>	
三市政设施要求	1、车辆出入口：西侧、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)
	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，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道	
	6、燃气接口：接周边市政路	
	7、电源/通讯：接周边市政路	
备注	<p>1、宗地号：xxx</p> <p>2、公共住房类型及户型比例以公共住房主管部门意见为准。</p> <p>3、商品性住宅户型比例按照《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%。</p> <p>4、机动车泊位数不少于 1050 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。</p> <p>5、该地块进入轨道 29 号线规划控制预警区 619.2 平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 29 号线规划控制区。请市住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基础施工许可证》、《建设工程施工许可证》时给予支持落实。</p> <p>6、项目设置的公共住房设计方案、公共配套设施须在办理《建设工程规划许可证》前征求相关主管部门意见。</p> <p>7、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不易发区，应根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》，在工程建设过程中做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。项目建设单位应积极配合开展群测群防工作，发现灾情险情应及时上报辖区政府。</p> <p>8、项目根据省、市、区土壤环境保护的有关要求，须按规定完成土壤环境调查评估工作或取得土壤环境部门无需开展土壤环境调查评估工作的意见。</p> <p>9、项目应按照《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》。</p> <p>10、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。</p> <p>11、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。</p> <p>12、本规划设计要点依据[光明田寮-玉律片区法定图则]、《深标》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。</p>	

编制单位： 深圳市规划和自然资源局光明管理局

编制日期： 2021 年 8 月 19 日