

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 9(宗地号 XXX)	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	光明区新湖街道光辉大道与华夏路交汇处	用地性质	商业用地、二类居住用地
总用地面积: 15964.35M ²		其中: 建设用地面积: 15964.35M 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	指标	<p>1、规定容积率≤4.5</p> <p>2、规定建筑面积: 71839M²</p>
按建设	用地面	<p>新建规定建筑面积 71839m², 其中:</p> <p>商业与办公 39279m², 其中地上商业 7500 m², 办公 31779 m² (含物业服务用房 100 m²); 住宅 28000m² (含公共住房不少于 2800 m², 物业服务用房 100 m²); 社区警务室 50m², 邮政所 150m², 便民服务站 500m², 社区菜市场 1000 m², 公交首末站 2500m², 公共服务用房 (IDEA 空间) 360m²。</p>
积计算	积计算	(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	<p>1、建筑覆盖率: 一级≤65%, 二级≤25%;</p> <p>2、建筑高度: 建筑高度限高 150 米, 其中, 办公建筑高度不低于 120 米, 居住建筑高度不高于 100 米, 整体与周边地块建筑高度相协调;</p> <p>3、绿化覆盖率: ≥30%;</p> <p>4、建筑间距: 满足《深标》及相关规范要求;</p> <p>5、公共开放空间: 地块应设置地面及空中公共空间, 其中, 地面公共空间总占地面积不少于 800 平方米, 结合楼辉路与科学公园的视线通廊设置, 24 小时无条件供公众使用; 空中公共空间应面向科学公园设置, 裙房公共空间设置在裙房屋顶, 规模不少于裙房基底面积的 50%, 设置独立管理的垂直交通设施; 塔楼空中公共空间规模不少于塔楼基底面积;</p> <p>6、IDEA 空间: 临近科学环廊及公共开放空间布局, 参照商业标准进行设计建设, 具体使用功能在移交政府后由接收部门结合实际需求另行确定;</p> <p>7、公共通道: 地块应预留与 05-03 地块连通的空中公共人行通道接口, 净宽不少于 3.5 米, 具体形式结合建筑设计方案确定;</p> <p>8、城市界面:</p> <p>临光辉大道界面: 裙房建筑贴线率不低于 70%, 视觉高度不低于 4 层, 地面层以上部分宜形成 2-3 次退台变化, 并与相邻地块裙房建筑高度及形态相协调。建筑首层采用架空形式, 架空空间进深不少于 6 米, 梁底净高不少于 8 米, 且保证公共开放; 布置以商业和公共服务为主的活跃性功能, 其建筑界面占比不低于首层建筑界面的 60%。塔楼的主要朝向面向科学公园; 裙房和塔楼的阳台、避难层、架空层、空中公共开放空间等宜采用垂直绿化设计; 建筑首层架空及塔楼建筑布置应预留楼辉路与科学公园的视线通廊, 宽度不少于楼辉路的红线宽度 (18 米);</p> <p>临狮明路界面: 裙房建筑贴线率不低于 50%, 视觉高度不低于 3 层; 建筑首层布置以商业和公共服务为主的活跃性功能, 其建筑界面占比不低于首层建筑界面的 60%; 建筑首层架空及塔楼建筑布置应预留楼辉路与科学公园的视线通廊, 宽度不少于楼辉路的红线宽度 (18 米);</p> <p>临西侧绿地界面: 裙房建筑贴线率不低于 70%, 视觉高度不低于 4 层;</p> <p>9、地下空间: 地下空间以停车功能为主; 在保障市政管线、管廊敷设条件的前提下, 可在地下负二层及以下设置地下车行通道与邻近地块的地下停车空间相互连通。</p> <p>10、建筑退线: 沿狮明路一侧一级建筑退线≥0 米, 二级建筑退线≥3 米; 其余各侧一级建筑退线≥6 米, 二级建筑退线≥9 米;</p> <p>11、地块年径流总量控制率不低于 72%。</p>
三	市政	<p>1、车辆出入口: 沿光辉大道一侧设置, 具体以路口审批意见为准</p>
设	设施	<p>2、人行出入口: 沿周边市政道路设置</p> <p style="text-align: right;">公共通道出入口: 结合建筑设计方案确定</p>
要	求	<p>3、机动车泊位数 辆</p> <p style="text-align: right;">(自用 辆 公用 辆)</p> <p>自行车泊位数 辆</p>
求	求	<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/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: 接周边市政路</p>
		<p>7、电源/通讯: 接周边市政路</p>

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%。
- 2、本项目设置的公共住房比例及类型以行业主管部门意见为准。
- 3、本项目设置的公共住房、公共配套设施须在方案设计阶段征求相关主管部门意见。
- 4、狮明路全路段限制机动车车行出入口，需在充分方案论证条件下，方可设置机动车车行出入口，且数量不超过1个。
- 5、机动车泊位数按《深标》上限配置，停车位不少于753个；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。
- 6、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。
- 7、本项目在方案设计阶段需开展交通影响评估。
- 8、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》。
- 9、本项目应符合《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。
- 10、本项目应符合《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。
- 11、本项目设置的消防车登高操作场地原则上应在项目用地红线内解决；因场地限制需利用市政道路或绿化带进行消防登高操作时，应与相关主管部门沟通并取得同意。
- 12、本规划设计要点依据《[光明中心地区]法定图则》《光明科学城中心区城市设计国际咨询城市设计导则》《深标》及《深圳市建筑设计规则》等要求提出，其余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

编制日期： 2021年9月23日