

## 规划设计要点表

项目名称	光明区 2021 年招拍挂居住地块十（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	光明区狮明路以南、狮山二街以东、翠辉路以北、 狮山一街以西	用地性质	二类居住用地
总用地面积：18839.88M <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：18839.88M <sup>2</sup>	绿地面积：M <sup>2</sup>
		道路用地面积：M <sup>2</sup>	其他用地面积：M <sup>2</sup>

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

积 算	建 设 用 地 指 标 按	1、规定容积率≤4.7	2、规定建筑面积：88547M <sup>2</sup>
		新建规定建筑面积 88547m <sup>2</sup> ，其中： 住宅 80987m <sup>2</sup> （含公共住房不少于 8100 m <sup>2</sup> 、物业服务用房 170 m <sup>2</sup> ），商业 4430m <sup>2</sup> ；文化活动室 1500m <sup>2</sup> ，社区老年 人日间照料中心 1200 m <sup>2</sup> ，公共服务用房（IDEA 空间）430m <sup>2</sup> 。  (地下车库、设备用房、民防设施、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≤40%，二级≤25%；</p> <p>2、建筑高度：地块建筑高度≤130 米，地块建筑高度应采用南高北低的梯级变化，整体与周边地块建筑高度协调；</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、公共开放空间：地块临翠辉路侧应结合退线提供不少于 2000 平方米的公共绿地型开放空间，24 小时无条件供 公众使用；</p> <p>6、IDEA 空间：临近科学环廊布局，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、城市界面： 临狮明路界面：裙房建筑贴线率不低于 70%，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界面的 60%；首层建筑设置连续的骑楼界面，进深不少于 3 米； 临狮山一街界面：裙房建筑贴线率不低于 70%，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界面的 60%；</p> <p>8、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>9、地块年径流总量控制率不低于 72%。</p>	
三 市 政 设 施 要 求		<p>1、车辆出入口：西侧市政道路，具体以路口审批意见为准</p> <p>2、人行出入口：至少沿北侧市政道路设置一处 公共通道出入口：结合建筑设计方案确定 人行出入口，其余结合建筑设计方案确定</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/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		<p>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%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4、机动车泊位数按《深标》上限配置，停车位不少于 1199 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。</p> <p>5、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。</p> <p>6、本项目在方案设计阶段需开展交通影响评价。</p> <p>7、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》。</p> <p>8、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。</p> <p>9、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。</p>	

	<p>10、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。</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9月3日