

规划设计要点表（房建类项目）

项目名称	鲘门朝面山居住地块（暂定名）	项目代码	-
用地位置	深汕特别合作区（鲘门片区）	要点编号	
预审与选址意见书号/宗地号/用地批准文号	H2022-0003	用地性质	二类居住用地(R2)
总用地面积: 50158M ²	其中: 建设用地面积: M 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 按 建 设 用 地 面 积 计 算	1、规定容积率≤3.3 (1) 住宅 149991 m ² (其中包括安居型商品房 105781 m ² 、安置用房 44210 m ²)； (2) 商业 4800 m ² ； (3) 物业服务用房 340 m ² ； (4) 社区生活综合服务中心 1500 m ² (其中包括社区服务中心 400 m ² 、文化活动室 1000 m ² 、邮政所 100 m ²)； (5) 社区健康综合服务中心 3000 m ² (其中包括社区健康服务中心 1500 m ² 、老年人日间照料中心 1500 m ²)； (6) 社区综合环卫场所 390 m ² (其中包括小型垃圾转运站 150 m ² 、再生资源回收 100 m ² 、公共厕所 120 m ² 、环卫工人作息房 20 m ²)； (7) 公交首末站 1500 m ² ； (8) 幼儿中心 4000 m ² (其中包括 12 班幼儿园和 3 班托育班，独立占地面积不少于 4000 m ²)。 (地下车库、设备用房、民防设施、公众交通、不计规定容积率)
	1、建筑覆盖率: (一/二) ≤40%/25%； 2、建筑高度: 整体≤80 米(北侧建筑限高可突破至 100 米)； 3、绿化覆盖率≥ 40%； 4、建筑间距: 满足消防及相关规范要求； 5、建筑退线: 各侧建筑一级退线不少于 6 米, 二级退线不少于 9 米, 临河一侧建筑退线还需满足水务部门相关管控要求； 6、公共开放空间: 本项目需提供不少于 2510 m ² 公共开放空间； 7、其他: 总体布局最终以审定的总平面图为准, 其它未尽事宜应满足相关规范要求。
二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	1、车辆出入口: 周边市政路 2、人行出入口: 周边市政路 3、机动车泊位数 1440 辆 (幼儿园需提供 2 个校车停车位) (自用 辆 公用 辆) 自行车泊位数按《深标》核定 4、其他:
三 市 政 设 施 要 求	1、本项目范围内新建建筑的建设、运行应符合不低于绿色建筑评价标准一星级的要求。 2、本地块标高需与片区相关规划、在建道路标高充分衔接。 3、总体布局需满足相关城市设计、规划及消防规范需求, 其他规划指标根据《深圳市城市规划标准与准则》及其它技术规范要求进行核定。 4、根据《深汕特别合作区海绵城市专项规划》, 本项目年径流总量控制率需达到 70%。 5、项目应符合《深圳市深汕特别合作区推进绿色建筑与装配式建筑发展实施细则》(深汕建水通〔2021〕153号) 关于装配式建筑相关要求。 6、停车位充电桩配置比例不低于 30%, 剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 7、本项目用配置有效使用面积不小于 700 m ² 的公共充电站 (不少于 8 个快速充电位)。 8、项目内需配置占地面积不少于 1500 平方米的社区体育活动场地 (应至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 800 平方米的球类场地)。 9、项目需落实规划建议性道路, 道路宽度不小于 12 米, 具体线位可结合实际方案优化调整。 10、本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型(BIM)技术实施应用的实施意见(试行)》的有关要求实施 BIM 技术。
备注	遵守事项: 本规划设计要点不是规划许可文件, 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。

日期: 2022. 9. 9

