

规划设计要点表

项目名称	坪山区 2021 年招拍挂出让居住用地（一）	项目代码	
用地位置	坪山区坑梓街道兴创路与秋田路交汇处东北侧	要点编号	
预审与选址意见书号/宗地号/用地批准文号	规地核 PS-2021-0016Z/G14301-0115	用地性质	二类居住用地
总用地面积：21611 M ²	其中：建设用地面积：21611 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

地面积计算	一 指标按建设用	<p>1、规定容积率 ≤ 4.8</p> <p>2、规定建筑面积：102680 M²</p> <p>住宅 92480 平方米（配建不少于 8900 平方米保障性住房，物业服务用房 210 平方米）、商业 5000 平方米、6 班幼儿园 2200 平方米（占地面积 2000 平方米）、社区老年人日间照料中心 1500 平方米、公交首末站 1500 平方米。</p>
		（地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）
要求	二 总体布局及城市设计	<p>1、建筑覆盖率：一级 ≤ 40%，二级 ≤ 25%。</p> <p>2、绿化覆盖率：≥ 35%。</p> <p>3、建筑高度：高层。</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：一级退线 ≥ 6 米；二级退线 ≥ 9 米。</p> <p>6、公共开放空间：应设置不小于 1100 平方米的公共空间。</p> <p>7、其他未标注事项应符合《深标》及相关技术规范。</p>
	三 市政设施要求	<p>1、车辆出入口：西侧、东侧道路（开口采用坡化处理，不得破坏人行道标高的延续性）</p> <p>2、人行出入口：周边道路 公共通道出入口：</p> <p>3、机动车泊位数 1250 辆（自用 辆 公用 辆）</p> <p>自行车泊位数 350 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/污水接口：按周边市政路，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：按周边市政路</p> <p>7、电源/通讯：按周边市政路</p>
备注		<p>1、应满足深圳市绿色建筑、海绵城市建设、充电桩配置、装配式建筑以及政府相关部门的规定及要求。同时，充电桩配置应不少于地块内机动车泊位数的 30%，其余车位应预留设置充电桩的条件。</p> <p>2、本项目配建 6 班幼儿园，用地面积 2000 平方米，应保证幼儿园在首期建设。</p> <p>3、本项目需开展地质灾害危险性评估，建设时应严格按照相关工程勘察规范执行；</p> <p>4、该项目保障性住房面积根据竞拍结果确定。</p> <p>5、竞得人需按土壤环境调查评估报告要求落实相关防治措施。</p> <p>6、建筑布局宜南低北高，形成错落有致的城市形象界面。</p>
<p>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。</p>		

编制单位：深圳市规划和自然资源局坪山管理局

编制日期：2021-09-29