

规划设计要点（草案）

项目名称	坪山区 2022 年招拍挂出让居住用地 一	项目代码	JZ20212087
用地位置	坪山区金牛西路与春樱路交汇处东 南侧	要点编号	
预审与选址意见书号/ 宗地号/用地批准文号	G12303-8078	用地性质	二类居住用地
总用地面积：23418.48 M ²		其中：建设用地面积：23418.48 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 指 标 按 建 设 用 地	1、规定容积率 ≤ 3.21 2、规定建筑面积：75200 M ² 新建建筑面积 75200 平方米，其中： 住宅 67800 平方米（其中物业服务用房 160 平方米）、社区管理用房 250 平方米、社区警务室 50 平方米、便民服务站 500 平方米、文化活动室 1000 平方米、6 班幼儿园（建筑面积 2100 平方米、用地面积 2000 平方米）、商业 3500 平方米。 (地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)
求 二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要	1、建筑覆盖率：一级 ≤ 40%，二级 ≤ 25%； 2、建筑高度：以人行公共通道为界，地块南侧限高 60 米，北侧限高 70 米，地块整体高度满足北高南低； 3、绿化覆盖率：≥ 30%； 4、建筑间距及其他未标注事项应符合《深标》及相关规范要求； 5、建筑退线：北侧、南侧一级建筑退线 ≥ 12 米，二级建筑退线 ≥ 15 米；其余各侧一级建筑退线 ≥ 6 米，二级建筑退线 ≥ 9 米； 6、公共开放空间：设置不小于 1180 平方米的公共空间； 7、设置用地面积不小于 590 平方米的社区体育活动场地。场地内应至少设置 1 处室外健身器械场地和 1 处儿童活动场地，社区体育活动场地可结合公共开放空间设置。 8、在用地中部设置一条东西走向宽 8 米的人行公共通道，并 24 小时对外开放，且通道中线应与地块西侧规划东西向市政支路中线衔接。
求 三 市 政 设 施 要	1、车辆出入口：西侧道路 2、人行出入口：周边道路 公共通道出入口： 3、机动车泊位数 800 辆 (自用 辆 公用 辆) 自行车泊位数 250 辆 4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定
备 注	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、BIM 技术应用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%，其余车位需预留加装充电桩的空间。 2. 本用地涉及坪山河河道管理范围、坪山河流域水环境综合整治工程-坪山河干流大工业区截弯段综合整治工程，后续建筑设计方案应充分考虑避让河道管理范围，在河道管理范围内不建设永久建构筑物，包括房屋、地下室及配套设施用等，并且不进行围护，并同时征求水务部门意见。 3. 幼儿园应保证首期建设。幼儿园地下空间在满足消防、市政管线敷设、安全的前提下，可与整宗地地下空间统一规划为地下车库。
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 年 3 月 22 日

坪山管理局

4403041449148