

规划设计要点（草案）

项目名称	昂鹅车辆段上盖综合开发地块一	项目代码	
用地位置	坪山区坑梓街道昂鹅车辆段	要点编号	
预审与选址意见书号/ 宗地号/用地批准文号	宗地号 G14306-8011	用地性质	二类居住用地
总用地面积：192237.39 M ²		其中：建设用地面积：192237.39 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

面积计算	1、规定容积率≤2.23 2、规定建筑面积：427834 M² 新建建筑面积 427834 平方米，其中： 住宅 409914 平方米、商业 2830 平方米、物业服务用房 670 平方米、12 班幼儿园（建筑面积 4100 平方米、用地面积 3600 平方米），18 班幼儿园（建筑面积 6100 平方米、用地面积 5400 平方米），6 班托育机构 720 平方米，文化活动室 2000 平方米，社区菜市场 1500 平方米。 （地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）
	1、建筑覆盖率：一级≤100%，二级≤25%； 2、建筑高度：建筑高度限高 150 米； 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：按整体盖板一级建筑退线≥0 米，二级建筑退线≥3 米，车辆段盖板上架空停车库不做退线要求； 6、设置不小于 3000 平方米社区体育活动场地，应至少设置 1 处儿童活动场地、2 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 1300 平方米的球类场地，1 个普通游泳池（含 25 米长泳道，鼓励安排为标准游泳池）；设置 2 处不小于 1200 平方米的社区儿童游戏场地；可与公共开放空间合并设置。 7、公共开放空间：设置不小于 9700 平方米的公共空间。 8、连廊或公共通道：各地块应加强与周边的公共连通，包括但不限于匝道、地下通道、下沉广场、立体连廊、过街人行天桥等，所有的连通系统应保持 24 小时无偿对公众开放。
二 总体布局及城市设计要求	
三 市政设施要求	1、车辆出入口：通过东侧、西侧匝道接周边市政道路
	2、人行出入口：周边道路 公共通道出入口：
	3、机动车泊位数 4750 辆 （自用 辆 公用 辆） 自行车泊位数 1884 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、宗地号：G14306-8011
- 2、应满足轨道安全保护区、规划控制预警区、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、安全评价以及政府相关部门的规定及要求。
- 3、本项目车辆段盖板上的架空车库及架空车库层的设备用房不计规定容积率。
- 4、应充分保障盖板与周边地块的交通衔接，在设计方案中明确竖向交通空间、连接周边市政道路及相邻宗地所需的匝道桥、连桥，并争取与项目同步实施，如因建设时序暂不具备施工条件，需做好设计预留接口。如竖向交通空间、匝道桥、连桥涉及车辆段用地，设计方案应取得车辆段运营单位意见。
- 5、本项目可与相邻地块共用部分道路系统（包括部分人行、车行出入口、消防通道、风雨连廊及电梯等），具体方案在项目方案设计阶段明确。
- 6、其余未尽事宜须满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求。

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 8 月 24 日

