

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二	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 G14306-8012	用地性质	二类居住用地、教育设施用地、公园绿地+商业用地、城市道路用地
总用地面积：176349.50 M ²		其中：建设用地面积：85423.32 M ²	绿地面积：35000.00 M ²
		道路用地面积：55926.18 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 面积计算 指标按建设用地	1、规定容积率≤ 2、规定建筑面积：284149 M ² 新建建筑面积 284149 平方米，其中： 住宅 197934 平方米、商业 14360 平方米、物业服务用房 640 平方米、72 班九年一贯制学校 65355 平方米（用地面积 33620.68 平方米）、公交首末站 5700 平方米、2 处环卫工人作息房共 40 平方米、公共厕所 120 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）
二 总体布局及城市设计要求	1、建筑覆盖率：一级≤85%，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：一级建筑退线≥6 米、二级建筑退线≥9 米；沿主干路昂俄路一侧住宅建筑退线≥12 米。 6、G14306-8012（1）地块总建筑面积 205154M²，其中：住宅 197934M²、商业 860 M²、物业服务用房 640 M²、公交首末站 5700M²、环卫工人作息房 20 M²。 7、G14306-8012（3）地块总建筑面积 13640M²，其中：商业 13500M²、公共厕所 120M²、环卫工人作息房 20M²。 8、G14306-8012（3）地块设置不小于 8000 平方米社区体育活动场地，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 1300 平方米的球类场地；设置不小于 2000 平方米的公园儿童游戏场地。 9、公共开放空间：G14306-8012（1）地块设置不小于 1900 平方米的公共开放空间。 10、本项目教育设施用地规划建设一所 72 班九年一贯制学校，在设计方案中应设置应急避难场所。 11、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，同时应保证人流在车辆段上盖项目范围内东西向的立体贯通性，提供在二层（或立体）东西向通过地块的可能性。 12、蓝绿空间：盖上应设置一条连通车辆段盖土地块与西侧沿河地块的东西向绿廊。 13、用地范围内昂俄路（宽 40 米）、下廖路（宽 25 米）、廖中路（宽 25 米）由用地单位建设，建成后无偿移交政府。
三 市政设施要求	1、车辆出入口：周边道路
	2、人行出入口：周边道路 公共通道出入口：
	3、机动车泊位数 2800 辆 （自用 辆 公用 辆） 自行车泊位数 1547 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、G14306-8012
- 2、项目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、在满足设计规范和市政管线敷设要求的前提下，G14306-8012（1）地块与其相邻南侧地块的地下空间经批准可连通及开发使用，建议性支路两侧建筑退线可结合整体建筑设计方案考虑，在满足使用净高及通风采光等要求的前提下，建议性支路上方可设置建构物，具体方案在项目方案设计阶段明确。
- 4、本项目应充分保障盖上空间与周边地块的交通衔接，在设计方案中明确竖向交通空间，落实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、学校建筑设计应充分考虑与相邻地块的标高衔接及通道联系，普通教室标高宜不低于相邻地块盖板标高，以保证教室采光通风，并在 G14306-8012（1）地块做好与学校二层通道的衔接设计，保障学生方便快捷安全通行。具体方案在项目方案设计阶段明确，具体建筑分项指标及建筑设计方案须征求相关主管部门意见。
- 7、为打造亲水宜居的城市环境，在本项目建筑设计方案中应结合区域慢行系统，对东西向绿廊做重点设计。其中盖上绿地应结合社区体育活动场地、儿童游戏场地及盖上商业统筹考虑；G14306-8012（1）地块沿下廖路一侧设置一条宽度约 10 米的绿化控制带。以上空间须 24 小时对公众开放，确保公众能方便快捷抵达沿河滨水空间。应无偿移交政府的绿地面积不少于 35000 平方米。
- 8、本项目用地单位应结合周边生态系统情况对宗地内的盖上绿地进行生态修复，制定生态修复方案，方案应以提升生态系统质量和稳定性为目标，方案须在项目工程设计阶段经专家及辖区相关部门共同评审通过后由用地单位进行建设，生态修复工程与本用地建设项目同步验收，验收合格后由用地单位进行管理、维护，并做好动态监测与维护。
- 9、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

