01

关于盐田区盐田街道盐田旧墟镇城市更新单元规划修改（草案）的公示

热心参与规划，共建美好家园！

《盐田区盐田街道盐田旧墟镇城市更新单元规划》已于2021年12月经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审议通过，于2022年3月取得批复。为加快推动项目实施，现项目申报主体深圳市好好年投资有限公司来文申请对已批更新单元规划的非强制性内容进行修改，根据《中华人民共和国城乡规划法》《深圳市城市更新办法实施细则》以及《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》等有关规定，将规划修改事项予以公开展示。内容如下：

一、项目概况

盐田旧墟镇城市更新项目位于盐田区盐田街道，北山道与盐梅路交叉口东南侧，毗邻盐田港，东邻大小梅沙、东部华侨城，南邻大鹏湾。

二、规划修改内容

（一）修改地块控制指标

将02-01地块300平方米商业指标调整至01-04地块，01-04地块300平方米住宅指标调整至04-07地块，02-06地块300平方米商业指标调整至01-09地块，01-09地块300平方米住宅指标调整至02-05地块。将01-01地块15000平方米公共租赁住房指标调整至02-05地块。

（二）修改建筑退线

01-09地块建筑退线由“依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定”修改为“西侧二级建筑退线按不小于6米控制，南侧二级建筑退线按不小于9米控制，其余建筑退线依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定”。

（三）修改地下空间开发

将“允许02-05地块和02-06地块地下二、三、四层地下室之间设置穿越市政道路的非公共车行通道，通道宽度不得小于6米，净高不得小于3米”修改为“允许将02-05地块、02-06地块、上渔街（地下空间整体开发范围内）地下空间进行整体开发。允许地下空间整体开发范围内上渔街地下空间设置地下停车场库，但应满足市政道路及地下市政管线敷设的要求”。删除地下空间控制图中的“停车位指标以两块用地道路中心线为分界线，按各地块地下车库面积占比分配”表述。

（四）修改分期实施方案

改造实施分期调整为分三期实施。将原规划的一期拆分为一、二期实施，相应的原规划二期调整为三期。

调整后一期拆除用地面积61198.2平方米，开发建设用地面积35041.1平方米。落实01-09、02-01、02-05、04-04、04-05地块等及其周边部分规划市政道路、公园、水域的拆除责任，完成01-09、02-01、02-05地块的建设，落实12班幼儿园、邮政支局、社区公共配套用房、公共充电站、婴幼儿照护机构、社区体育活动场地、社会公共停车位、大巴停车位，建设公共租赁住房15000平方米。

调整后二期拆除用地面积59891.1平方米，开发建设用地面积37258.8平方米。落实01-01、01-02、02-06、04-06、05-01、05-04、05-05地块等及其周边部分规划市政道路、公园、水域的拆除责任，完成01-01、02-06、04-06地块的建设，落实公交首末站、老年人日间照料中心（长者服务站）、社区健康服务中心、婴幼儿照护机构、社区体育活动场地、再生资源回收站、社会公共停车位，建设公共租赁住房35967平方米。

调整后三期与原规划二期的拆除责任和建设内容保持一致。

（五）项目实施捆绑责任

项目一期9659平方米可售住宅进行销售锁定，在完成二期460.4平方米教育设施用地移交且01-01地块取得建设工程规划许可证后，该9659平方米住宅方可申请销售；由实施主体在2023年入汛前拆除北山道51号楼、上街75号楼、上街76号楼等3处存在安全隐患的暗渠上盖建筑；规划36班小学投入使用前，由实施主体完成对现状海傍街的路面改造，增设慢行系统，满足学校出行需求。

三、公示地点

（一）现场展示

1．深圳市盐田区城市更新和土地整备局

地址：深圳市盐田区海景二路工青妇活动中心18楼

2．深圳市盐田区盐田街道办事处

地址：深圳市盐田区盐田街道东海四街2号

3．项目现场

地址：深圳市盐田区盐田街道海傍街2号

（二）网上展示

深圳盐田政府在线网站

网址：http://www.yantian.gov.cn/

（三）媒体展示

深圳商报

四、公示时间

为期7个自然日，自2022年8月6日至2022年8月12日止。

五、意见反馈

1．公示期间对该更新单元规划修改（草案）有任何意见或建议的，请以书面形式反馈至盐田区城市更新和土地整备局，截止日期为2022年8月12日，逾期视为无异议（如邮寄，以邮戳日期为准）；

2．个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；

3．多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式；

4．单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

六、联系方式

深圳市盐田区城市更新和土地整备局

地址：深圳市盐田区海景二路工青妇活动中心18楼

联系人：徐工，电话：0755-22320390

七、版本声明

本次公示的更新单元规划修改仅为草案，最终成果以政府批件为准。

热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见或建议。

特此公示。

深圳市盐田区城市更新和土地整备局

2022年8月5日

组团区域位置

深圳市盐田区综合发展规划（空间布局结构规划图）（2015-2030）

街道区域位置

地块划分与指标控制图（修改前）

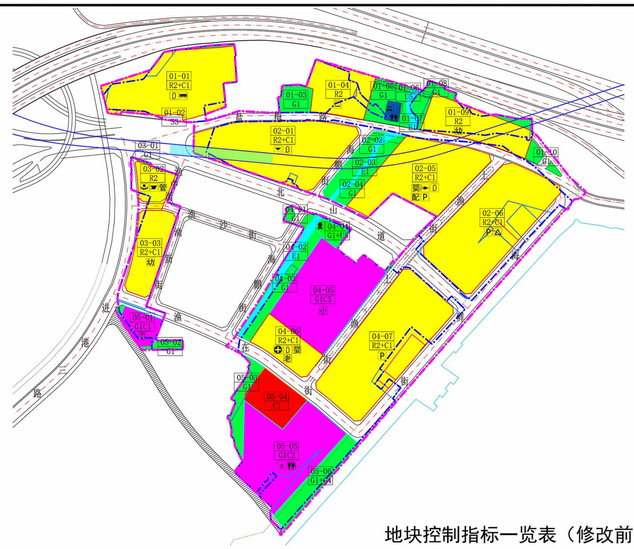

图 例

- 二类居住用地(R2)
- 二类居住+商业用地(R2+C1)
- 商业用地(C1)
- 行政管理用地(G1C1)
- 文化设施用地(G1C2)
- 教育设施用地(G1C5)
- 公园绿地(G1)
- 公园绿地+广场用地(G1+G4)
- 公园绿地+环境卫生设施用地(G1+U5)
- 环境卫生设施用地(U5)
- 水域(E1)
- 轨道交通设施用地(S3)
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 清退用地范围线
- 零星用地范围线
- 地铁站点
- 地铁线
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 建议性道路
- 幼儿园
- 小学
- 婴幼儿护照服务机构
- 社区文化活动室
- 文化活动中心
- 社区服务中心
- 社区健康服务中心
- 社区老年人日间照料中心（社区长者服务站）
- 社区公共配套用房
- 社会停车场库
- 社区警务室
- 社区管理用房
- 社区体育活动场地
- 邮政支局
- 公交首末站
- 再生资源回收站
- 小型垃圾转运站
- 环卫工人作息房
- 公共厕所
- 盐田公安分局巡警大队
- 污水泵站
- 公共充电站
- 01-01 地块编号
- R2+C1 地块性质

备注：

1.除02-05地块裙楼覆盖率为65%外，其余地块的建筑覆盖率、绿化覆盖率、透水率、停车位依《深标》予以核定。

2.物业管理用房按照《深圳经济特区物业管理条例》核定。

地块控制指标一览表（修改前）

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划容积率	规划容积（㎡） 住宅	商业、办公及旅馆业建筑	公共配套设施（含地下）	地下商业	合计	公共配套设施内容（含地下，㎡）	年径流总量控制率（%）	备注
01—01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	12741.7	6.2	50967（含公共租赁住房15967）	22472(母婴室30平方米)	5000	—	78439	公交首末站（5000）、社区体育活动场地（占地1500）	65	拆除重建
01—02	S3	轨道交通用地	239.5	—	—	—	—	—	—	—	65	拆除重建
01—03	G1	公园绿地	1784.1	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—04	R2	二类居住用地	5418.5	4.4	21674	0	2000	—	23674	文化活动室（2000）	65	拆除重建
01—05	G1	公园绿地	2839.6	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—06	U5	环境卫生设施用地	502.5	—	—	—	—	—	—	小型垃圾转运站（150）、环卫工人作息房（10）、公共厕所（60）	72	拆除重建
01—07	E1	水域	387.9	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
01—08	G1	公园绿地	1437.6	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—09	R2	二类居住用地	6236.0	4.5	25844	300	3200	—	28544	12班幼儿园（3200，占地3600）	65	拆除重建，在幼儿园建设前，应开展安全性评估论证，在符合安全标准并形成有效风险管控措施的前提下，方可实施建设。
01—10	G1	公园绿地	1179.8	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	14395.2	5.9	57581	23373(母婴室50平方米)	1500	2015	84469	邮政支局（1500）、社区体育活动场地（占地1500）	65	拆除重建
02—02	G1	公园绿地	3942.2	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—03	E1	水域	749.7	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
02—04	G1	公园绿地	1966.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—05	R2+C1	二类居住用地+商业用地	12147.8	4.9	38292	14916(含社区两菜市场1000平方米，母婴室40平方米)	4170	1968	59466	社区公共配套用房（2450）、社区体育活动场地（占地1350）、婴幼儿照护服务机构（620）、公共充电站（1100）、社会公共停车位100个、大巴停车位30个	65	拆除重建
02—06	R2+C1	二类居住用地+商业用地	16418.2	5.7	65672	27115(母婴室60平方米)	60	1542	94390	再生资源回收站（60）、社会公共停车位200个	65	拆除重建
03—01	G1	公园绿地	57.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
03—02	R2	二类居住用地	2446.1	4.3	9784（含公共租赁住房9784）	0	750	—	10534	社区管理用房（300）、社区警务室（50）、社区服务中心（400）	65	拆除重建
03—03	R2+C1	二类居住用地+商业用地	4994.1	6.2	19976（含公共租赁住房19976）	8808(母婴室20平方米)	2400	—	31184	9班幼儿园（2400，占地2700）	65	拆除重建
04—01	G1	公园绿地	771.3	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
04—02	E1	水域	1745.0	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
04—03	G1	公园绿地	2801.3	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
04—04	G1+U5	公园绿地+环境卫生设施用地	801.1	—	—	—	—	—	—	污水泵站	80	拆除重建
04—05	G1C5	教育设施用地	13013.1	—	—	—	—	—	—	36班小学	72	拆除重建
04—06	R2+C1	二类居住用地+商业用地	3992.4	6.4	15969	7175(母婴室20平方米)	2580	—	25724	社区老年人日间照料中心（社区长者服务站）（750）、社区健康服务中心（1400）、婴幼儿照护服务机构（450）、社区体育活动场地（占地300）	65	拆除重建
04—07	R2+C1	二类居住用地+商业用地	17764.4	5.5	68022	26366(母婴室60平方米)	0	2833	97221	社会公共停车位200个	65	拆除重建
05—01	G1(C1)	行政管理用地	2006.0	—	—	—	—	—	—	盐田公安分局巡警大队	65	拆除重建
05—02	G1	公园绿地	725.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
05—03	G1	公园绿地	2056.1	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
05—04	C1	商业用地	3785.0	3.3	—	12301	0	—	12301	—	60	为无偿移交给政府的商业用地和文化设施用地。下阶段由区相关部门针对其现状建筑及物业开展专题研究，研究其实施策略和空间方案，明确现状建筑是否需要保留，要求以续进行建筑方案设计国标论证。 ——在取权建（转）规划需要局部保留，则进一步研究保留建筑适化利用的实施策略和空间方案，由实施主体负责保留建筑的综合整治的责任和费用，同时需研究确定腾挪给政府移交用地的位置（如要调整商业用地的位置，不视为调整和修改规划），并在后续建筑方案设计国标论证中明确适化利用的相关要求。 ——在取权建（转）规划无需保留，进行拆除重建，由实施主体负责拆除，05-04地块按容积率=C 3.25，建筑覆盖率=65%，建筑高度≤45米进行控制；05-05地块按容积率=C 2.0，建筑覆盖率=50%，建筑高度≤45米进行控制。在后续建筑方案设计国标论证中，具体功能、位置、形态、容积率、建筑高度、建筑覆盖率等进行深入研究，允许两个地块整体开发，整体运营，在设计前段体现公共性，在运营阶段体现公益性。
05—05	G1C2	文化设施用地	12818.9	2.0	—	—	—	25638	—	25638	文化活动中心、公共厕所（120）	65
05—06	G1+G4	公园绿地+广场用地	3708.9	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
合计	—	—	—	—	372982（含公共租赁住房73674）	130525	21660	8358	533525	—	—	不含05-04地块、05-05地块

地块划分与指标控制图（修改后）

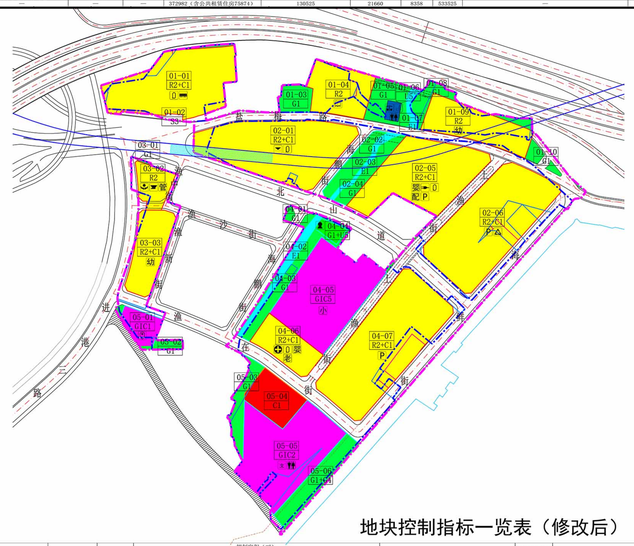

图 例

- 二类居住用地(R2)
- 二类居住+商业用地(R2+C1)
- 商业用地(C1)
- 行政管理用地(G1C1)
- 文化设施用地(G1C2)
- 教育设施用地(G1C5)
- 公园绿地(G1)
- 公园绿地+广场用地(G1+G4)
- 公园绿地+环境卫生设施用地(G1+U5)
- 环境卫生设施用地(U5)
- 水域(E1)
- 轨道交通设施用地(S3)
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 清退用地范围线
- 零星用地范围线
- 地铁站点
- 地铁线
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 建议性道路
- 幼儿园
- 小学
- 婴幼儿护照服务机构
- 社区文化活动室
- 文化活动中心
- 社区服务中心
- 社区健康服务中心
- 社区老年人日间照料中心（社区长者服务站）
- 社区公共配套用房
- 社会停车场库
- 社区警务室
- 社区管理用房
- 社区体育活动场地
- 邮政支局
- 公交首末站
- 再生资源回收站
- 小型垃圾转运站
- 环卫工人作息房
- 公共厕所
- 盐田公安分局巡警大队
- 污水泵站
- 公共充电站
- 01-01 地块编号
- R2+C1 地块性质

备注：

1.除02-05地块裙楼覆盖率为65%外，其余地块的建筑覆盖率、绿化覆盖率、透水率、停车位依《深标》予以核定。

2.物业管理用房按照《深圳经济特区物业管理条例》核定。

地块控制指标一览表（修改后）

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划容积率	规划容积（㎡） 住宅	商业、办公及旅馆业建筑	公共配套设施（含地下）	地下商业	合计	公共配套设施内容（含地下，㎡）	年径流总量控制率（%）	备注
01—01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	12741.7	6.2	50967（含公共租赁住房10967）	22472(母婴室30平方米)	5000	—	78439	公交首末站（5000）、社区体育活动场地（占地1500）	65	拆除重建
01—02	S3	轨道交通用地	239.5	—	—	—	—	—	—	—	65	拆除重建
01—03	G1	公园绿地	1784.1	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—04	R2	二类居住用地	5418.5	4.4	21374	300	2000	—	23674	文化活动室（2000）	65	拆除重建
01—05	G1	公园绿地	2839.6	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—06	U5	环境卫生设施用地	502.5	—	—	—	—	—	—	小型垃圾转运站（150）、环卫工人作息房（10）、公共厕所（60）	72	拆除重建
01—07	E1	水域	387.9	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
01—08	G1	公园绿地	1437.6	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
01—09	R2	二类居住用地	6236.0	4.5	25844	300	3200	—	28544	12班幼儿园（3200，占地3600）	65	拆除重建，在幼儿园建设前，应开展安全性评估论证，在符合安全标准并形成有效风险管控措施的前提下，方可实施建设。
01—10	G1	公园绿地	1179.8	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	14395.2	5.8	57581	23373(母婴室50平方米)	1500	2015	84469	邮政支局（1500）、社区体育活动场地（占地1500）	65	拆除重建
02—02	G1	公园绿地	3942.2	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—03	E1	水域	749.7	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
02—04	G1	公园绿地	1966.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
02—05	R2+C1	二类居住用地+商业用地	12147.8	4.9	38592（含公共租赁住房15000）	14916(含社区两菜市场1000平方米、母婴室40平方米)	4170	1968	59466	社区公共配套用房（2450）、社区体育活动场地（占地1350）、婴幼儿照护服务机构（620）、公共充电站（1100）、社会公共停车位100个、大巴停车位30个	65	拆除重建
02—06	R2+C1	二类居住用地+商业用地	16418.2	5.7	65672	27115(母婴室60平方米)	60	1542	94390	再生资源回收站（60）、社会公共停车位200个	65	拆除重建
03—01	G1	公园绿地	57.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
03—02	R2	二类居住用地	2446.1	4.3	9784（含公共租赁住房9784）	0	750	—	10534	社区管理用房（300）、社区警务室（50）、社区服务中心（400）	65	拆除重建
03—03	R2+C1	二类居住用地+商业用地	4994.1	6.2	19976（含公共租赁住房19976）	8808(母婴室20平方米)	2400	—	31184	9班幼儿园（2400，占地2700）	65	拆除重建
04—01	G1	公园绿地	771.3	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
04—02	E1	水域	1745.0	—	—	—	—	—	—	—	—	拆除重建
04—03	G1	公园绿地	2801.3	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
04—04	G1+U5	公园绿地+环境卫生设施用地	801.1	—	—	—	—	—	—	污水泵站	80	拆除重建
04—05	G1C5	教育设施用地	13013.1	—	—	—	—	—	—	36班小学	72	拆除重建
04—06	R2+C1	二类居住用地+商业用地	3992.4	6.4	15969	7175(母婴室20平方米)	2580	—	25724	社区老年人日间照料中心（社区长者服务站）（750）、社区健康服务中心（1400）、婴幼儿照护服务机构（450）、社区体育活动场地（占地300）	65	拆除重建
04—07	R2+C1	二类居住用地+商业用地	17764.4	5.5	68022	26366(母婴室60平方米)	0	2833	97221	社会公共停车位200个	65	拆除重建
05—01	G1(C1)	行政管理用地	2006.0	—	—	—	—	—	—	盐田公安分局巡警大队	65	拆除重建
05—02	G1	公园绿地	725.7	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
05—03	G1	公园绿地	2056.1	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
05—04	C1	商业用地	3785.0	3.3	—	12301	0	—	12301	—	60	为无偿移交给政府的商业用地和文化设施用地。下阶段由区相关部门针对其现状建筑及物业开展专题研究，研究其实施策略和空间方案，明确现状建筑是否需要保留，要求以续进行建筑方案设计国标论证。 ——在取权建（转）规划需要局部保留，则进一步研究保留建筑适化利用的实施策略和空间方案，由实施主体负责保留建筑的综合整治的责任和费用，同时需研究确定腾挪给政府移交用地的位置（如要调整商业用地的位置，不视为调整和修改规划），并在后续建筑方案设计国标论证中明确适化利用的相关要求。 ——在取权建（转）规划无需保留，进行拆除重建，由实施主体负责拆除，05-04地块按容积率=C 3.25，建筑覆盖率=65%，建筑高度≤45米进行控制；05-05地块按容积率=C 2.0，建筑覆盖率=50%，建筑高度≤45米进行控制。在后续建筑方案设计国标论证中，具体功能、位置、形态、容积率、建筑高度、建筑覆盖率等进行深入研究，允许两个地块整体开发，整体运营，在设计前段体现公共性，在运营阶段体现公益性。
05—05	G1C2	文化设施用地	12818.9	2.0	—	—	—	25638	—	25638	文化活动中心、公共厕所（120）	65
05—06	G1+G4	公园绿地+广场用地	3708.9	—	—	—	—	—	—	—	80	拆除重建
合计	—	—	—	—	372982（含公共租赁住房73674）	130525	21660	8358	533525	—	—	不含05-04地块、05-05地块