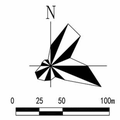
关于盐田区盐田街道盐田旧墟镇城市更新单元规划修改（草案）的公示



建设用地空间控制图——地上空间控制图（修改前）

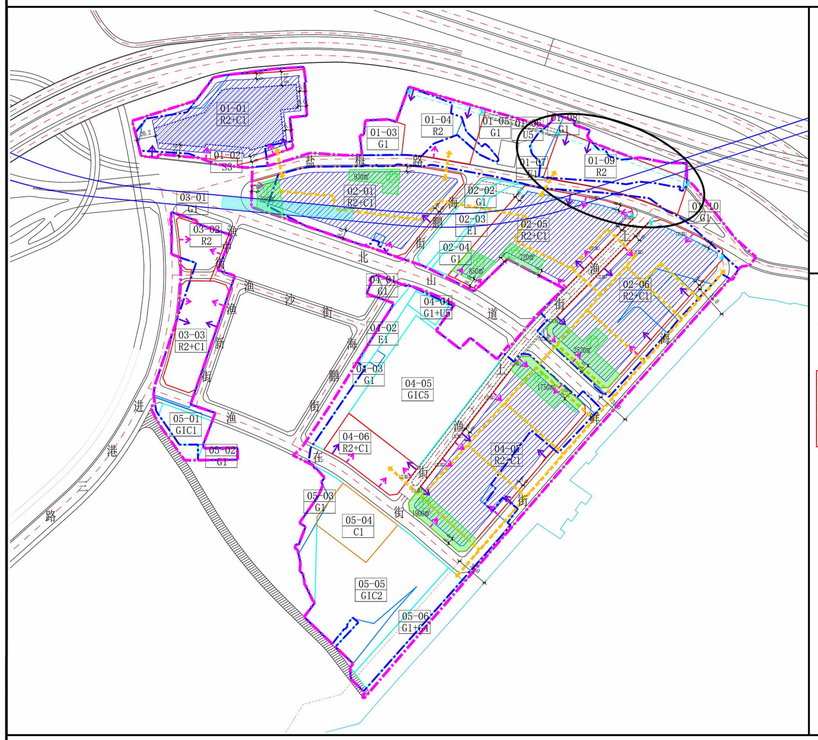


图 例

- 一级建筑退线
- 二级建筑退线
- 公共开放空间范围
- 公共开放空间形式—广场
- 公共开放空间面积（2520㎡）
- 车行出入口（示意位置）
- 人行出入口（示意位置）
- 公共车行通道—地面
- 公共架空连廊
- 退线标注
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 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
- 地铁站点
- 地铁线
- 01-01 R2+C1 用地编号 用地性质

备注：

1.公共开放空间

更新单元范围内提供不小于9550平方米的公共开放空间，需24小时无条件向公众开放，边界和位置在下阶段设计可微调，但总面积不能减少。

2.公共车行通道

允许在01-04地块、01-09地块、02-05地块、02-06地块北侧设置公共车行通道，道路宽度不小于7米，位置在下阶段设计可微调，产权无偿移交政府，需24小时无条件对公众开放。01-04地块北侧公共车行通道连接01-05地块北侧建议性道路，01-09地块北侧公共车行通道连接01-08地块北侧建议性道路与盐梅路，02-05地块北侧公共车行通道连接02-04地块北侧建议性道路与上海街，02-06地块北侧公共车行通道连接上渔街与海鲜街。

3.建筑退线

01-01地块西侧建筑退线应避让平盐铁路轨道线路控制保护区，02-06地块、04-07地块建设和管理应满足《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》的海岸陆域建设管控区要求。临海岸一侧的建筑退线不得跨越核心管理区管控范围线。项目位与地铁集团及地铁 8 号线施工单位提前沟通衔接，预留足够荷载，在取得地铁集团同意后，涉及地铁施工地块建筑退线可不需要避让地铁。为扩大北山道良好的海陆一体视线通廊，打造节庆大道，沿北山道建筑退线按照一级退线不低于9米控制；因连接重要城市公共空间、盐梅路设置的平台及公共架空连廊，应符合《深圳市建筑设计规则》要求，在满足道路净空、采光、通风等要求的前提下，可按照零退线控制；其余建筑退线依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

4.建筑限高

02-06地块、04-07地块建筑限高为180米，其余地块建筑限高为150米。

5.建筑形体控制

02-06地块和04-07地块的塔楼沿上渔街布局在裙楼上方，通过架空层与裙楼分隔；裙楼为开放式商业街区，形成多个独立的中小体量商业建筑，并通过架空连廊串联起来。

6.地块出入口

地块人行出入口主要结合商业建筑布局设置，机动车出入口宜在内部支路和公共车行通道上开设。其中02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07地块面向架空道路的出入口为结合架空道路而设置，若上渔街上方架空道路经论证后不成立，则取消上述四个地块面向架空道路的出入口。

7.公共架空连廊

为营造开放街区氛围、增加山海视线廊道、打造舒适的滨海慢行系统，允许在01-01地块、01-04地块、01-09地块、02-01地块、02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07等地块设置公共架空连廊，连通地铁、码头滨海空间、文化活动中心（重要的城市公共空间），公共架空连廊宽度不小于6米。公共架空连廊的边界与位置在下阶段设计可微调。公共架空连廊建成后产权无偿移交政府，24 小时无条件对公众开放。

8.架空道路

实评报告中建议性措施在上渔街上方规划一条架空道路，路面标高约15.1米，衔接02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07地块，并搬接盐梅路，24小时无条件对公众开放。下阶段，需结合建筑方案设计、城市设计及交通研究，进一步论证其必要性、可行性、合理性及实施路径后确定是否实施。

建设用地空间控制图——地下空间控制图（修改前）

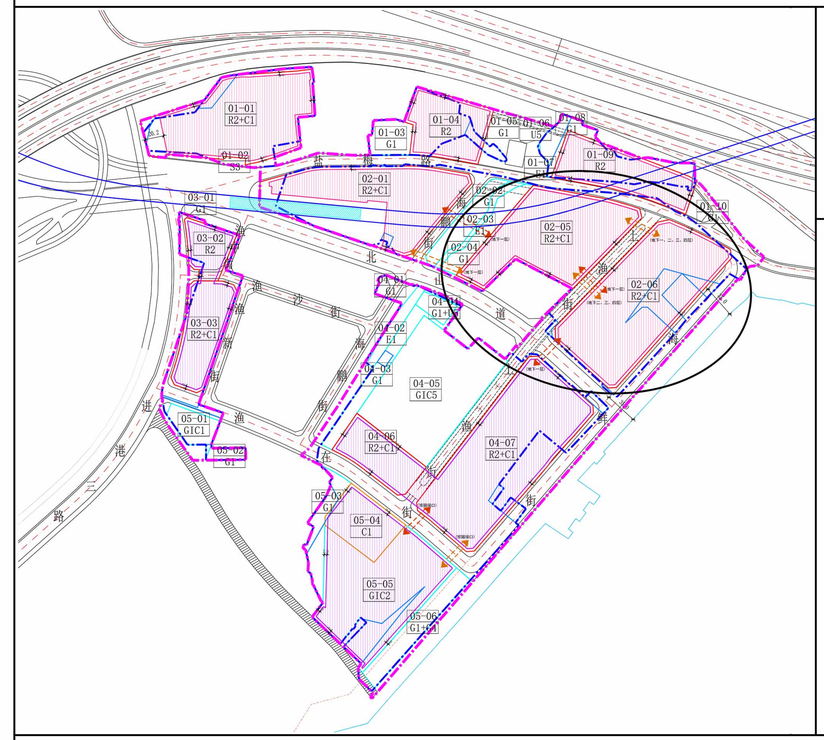


图 例

- 地下室退线
- 地下空间整体开发范围
- 公共人行通道-地下
- 车行通道-地下
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 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
- 清退用地范围线
- 地铁站点
- 地铁线
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 01-01 R2+C1 用地编号 用地性质

备注：

1.地下室退线

01-01地块西侧地下室退线应避让平盐铁路轨道线路控制保护区，02-06地块、04-07地块建设和管理应满足《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》的海岸陆域建设管控区要求。临海岸一侧的地下室退线不得跨越核心管理区管控范围线。其余地下室退线按《深圳市城市规划标准与准则》控制。

2.公共人行通道

为引导地铁与重要城市公共空间的快速连接，02-01地块地下空间应预留连接轨道8号线站点的接口。允许02-01地块、02-05地块、02-06地块、04-07地块、05-05地块地下一层地下室内部及之间设置穿越市政道路的地下公共人行通道，通道宽度不得小于8米，净高不得小于3.5米，通道的设置应满足市政道路和市政管线建设及管理的相关要求，并24小时无条件对公众开放。

3.非公共车行通道

允许在02-01地块、02-05地块、02-06地块地下一层地下室之间设置穿越市政道路的地下非公共车行通道，允许04-07地块预留与05-05地块地下空间连通的地下车行通道，以上通道宽度不得小于6米，净高不得小于4.2米，连接范围和位置在下阶段建筑设计方案中明确。允许在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地下非公共车行通道，通道宽度不得小于6米，净高不得小于3米。地下非公共车行通道的设置，应满足市政道路和市政管线敷设及管理的相关要求。

4.与地铁8号线、盐田食街站点衔接

01-01地块、01-09地块、02-01地块、02-05地块、02-06地块、03-02地块位于地铁8号线轨道安全保护区，更新项目应做好与地铁8号线盐田食街站的衔接工作。下阶段建筑方案设计需征求市地铁集团书面意见。

5.地下空间整体开发

允许将03-02地块、03-03地块、渔沙街（地下空间整体开发范围内）地下空间进行整体开发，允许将04-06地块、04-07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05-04地块与05-05地块地下空间进行整体开发。允许地下空间整体开发范围内渔沙街、上渔街地下空间设置地下停车场库，停车位即标记周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，但应满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。幼儿园地下空间在满足相关规范并确保安全且征得教育部门同意的前提下，允许与相邻开发建设用地地下空间整体开发，具体范围以下阶段建筑设计方案为准。

建设用地空间控制图——地上空间控制图（修改后）

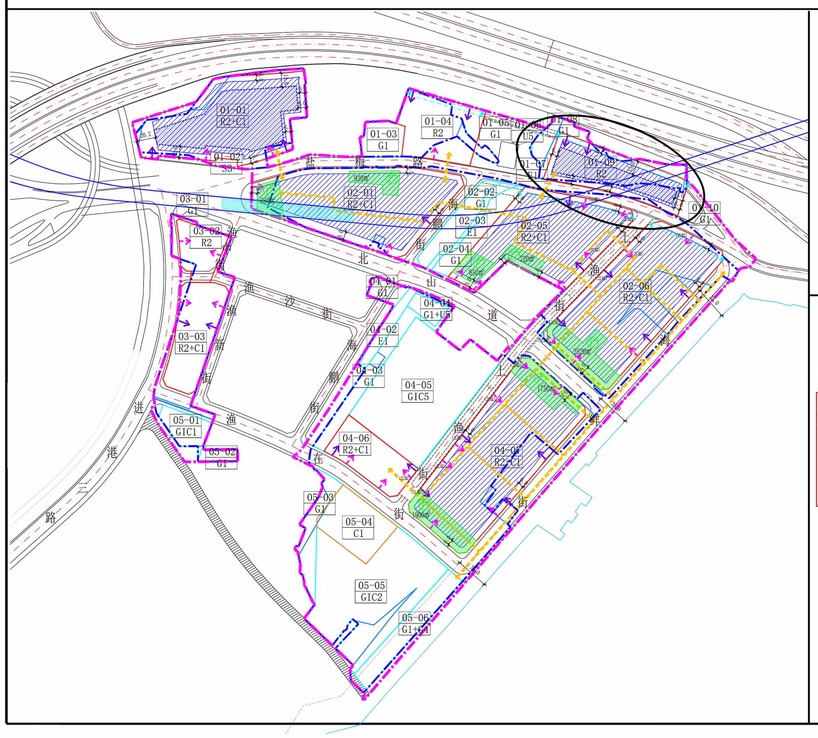


图 例

- 一级建筑退线
- 二级建筑退线
- 公共开放空间范围
- 公共开放空间形式—广场
- 公共开放空间面积（2520㎡）
- 车行出入口（示意位置）
- 人行出入口（示意位置）
- 公共车行通道—地面
- 公共架空连廊
- 退线标注
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 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
- 地铁站点
- 地铁线
- 01-01 R2+C1 用地编号 用地性质

备注：

1.公共开放空间

更新单元范围内提供不小于9550平方米的公共开放空间，需24小时无条件向公众开放，边界和位置在下阶段设计可微调，但总面积不能减少。

2.公共车行通道

允许在01-04地块、01-09地块、02-05地块、02-06地块北侧设置公共车行通道，道路宽度不小于7米，位置在下阶段设计可微调，产权无偿移交政府，需24小时无条件对公众开放。01-04地块北侧公共车行通道连接01-05地块北侧建议性道路，01-09地块北侧公共车行通道连接01-08地块北侧建议性道路与盐梅路，02-05地块北侧公共车行通道连接02-04地块北侧建议性道路与上渔街，02-06地块北侧公共车行通道连接上渔街与海鲜街。

3.建筑退线

01-01地块西侧建筑退线应避让平盐铁路轨道线路控制保护区，02-06地块、04-07地块建设和管理应满足《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》的海岸陆域建设管控区要求。临海岸一侧的建筑退线不得跨越核心管理区管控范围线。项目位与地铁集团及地铁 8 号线施工单位提前沟通衔接，预留足够荷载，在取得地铁集团同意后，涉及地铁施工地块建筑退线可不需要避让地铁。为扩大北山道良好的海陆一体视线通廊，打造节庆大道，沿北山道建筑退线按照一级退线不低于9米控制；因连接重要城市公共空间、盐梅路设置的平台及公共架空连廊，应符合《深圳市建筑设计规则》要求，在满足道路净空、采光、通风等要求的前提下，可按照零退线控制；01-09地块西侧二层建筑退线按不小于6米控制，南侧二层建筑退线按不小于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。下一步建筑设计阶段01-09地块后利用建筑退线布置公共活动场地，但所架空连廊与任何人、车、幼儿园的出行，并保证公共性。02-01、02-05、02-06地块沿盐梅路一侧3.5米建筑退线空间用于进一步扩大盐梅路慢行空间，允许文旅等相关部门在其地下空间敷设管线并进行维护、管养等。

4.建筑限高

02-06地块、04-07地块建筑限高为180米，其余地块建筑限高为150米。

5.建筑形体控制

02-06地块和04-07地块的塔楼沿上渔街布局在裙楼上方，通过架空层与裙楼分隔；裙楼为开放式商业街区，形成多个独立的中小体量商业建筑，并通过架空连廊串联起来。

6.地块出入口

地块人行出入口主要结合商业建筑布局设置，机动车出入口宜在内部支路和公共车行通道上开设。其中02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07地块面向架空道路的出入口为结合架空道路而设置，若上渔街上方架空道路经论证后不成立，则取消上述四个地块面向架空道路的出入口。

7.公共架空连廊

为营造开放街区氛围、增加山海视线廊道、打造舒适的滨海慢行系统，允许在01-01地块、01-04地块、01-09地块、02-01地块、02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07等地块设置公共架空连廊，连通地铁、码头滨海空间、文化活动中心（重要的城市公共空间），公共架空连廊宽度不小于6米。公共架空连廊的边界与位置在下阶段设计可微调。公共架空连廊建成后产权无偿移交政府，24 小时无条件对公众开放。

8.架空道路

实评报告中建议性措施在上渔街上方规划一条架空道路，路面标高约15.1米，衔接02-05地块、02-06地块、04-06地块、04-07地块，并搬接盐梅路，24小时无条件对公众开放。下阶段，需结合建筑方案设计、城市设计及交通研究，进一步论证其必要性、可行性、合理性及实施路径后确定是否实施。

建设用地空间控制图——地下空间控制图（修改后）

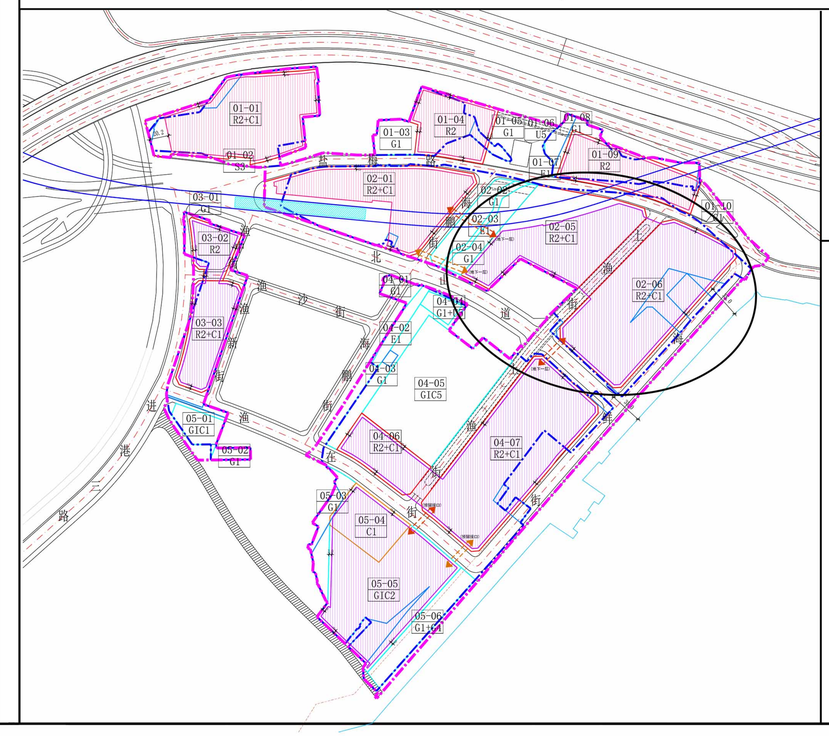


图 例

- 地下室退线
- 地下空间整体开发范围
- 公共人行通道-地下
- 车行通道-地下
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 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
- 清退用地范围线
- 地铁站点
- 地铁线
- 海岸线
- 海岸建设控制线
- 01-01 R2+C1 用地编号 用地性质

备注：

1.地下室退线

01-01地块西侧地下室退线应避让平盐铁路轨道线路控制保护区，02-06地块、04-07地块建设和管理应满足《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》的海岸陆域建设管控区要求。临海岸一侧的地下室退线不得跨越核心管理区管控范围线。其余地下室退线按《深圳市城市规划标准与准则》控制。

2.公共人行通道

为引导地铁与重要城市公共空间的快速连接，02-01地块地下空间应预留连接轨道8号线站点的接口。允许02-01地块、02-05地块、02-06地块、04-07地块、05-05地块地下一层地下室内部及之间设置穿越市政道路的地下公共人行通道，通道宽度不得小于8米，净高不得小于3.5米，通道的设置应满足市政道路和市政管线建设及管理的相关要求，并24小时无条件对公众开放。

3.非公共车行通道

允许在02-01地块、02-05地块、02-06地块地下一层地下室之间设置穿越市政道路的地下非公共车行通道，允许04-07地块预留与05-05地块地下空间连通的地下车行通道，以上通道宽度不得小于6米，净高不得小于4.2米，连接范围和位置在下阶段建筑设计方案中明确。允许在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地下非公共车行通道，通道宽度不得小于6米，净高不得小于3米。地下非公共车行通道的设置，应满足市政道路和市政管线敷设及管理的相关要求。

4.与地铁8号线、盐田食街站点衔接

01-01地块、01-09地块、02-01地块、02-05地块、02-06地块、03-02地块位于地铁8号线轨道安全保护区，更新项目应做好与地铁8号线盐田食街站的衔接工作。下阶段建筑方案设计需征求市地铁集团书面意见。

5.地下空间整体开发

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，允许将03-02地块、03-03地块、渔沙街（地下空间整体开发范围内）地下空间进行整体开发，允许将04-06地块、04-07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05-04地块与05-05地块地下空间进行整体开发，允许地下空间整体开发范围内渔沙街、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。幼儿园地下空间在满足相关规范并确保安全且征得教育部门同意的前提下，允许与相邻开发建设用地地下空间整体开发，具体范围以下阶段建筑设计方案为准。