

福田区城市更新和土地整备局

关于《深圳市福田区皇岗村改造专项规划（修改）》草案的公示

热心参与规划，共建美好家园！

《深圳市福田区皇岗村改造专项规划》于2010年10月取得专项规划批复，深圳市皇岗实业股份有限公司来文申请《深圳市福田区皇岗村改造专项规划》修改，该规划修改（草案）已经深圳市福田区城市更新和土地整备局技术委员会会议审查通过，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》等规定，现将规划修改事项予以公示。

一、规划修改内容

（一）实施分期及一期拆除范围线的修改

- 1.原一期06地块（规划学校）调整至与现状小学（规划01-02地块）同一分期实施。
- 2.原一期拆除范围与周边国有已出让用地重叠部分调出一期拆除范围。
- 3.原一期拆除范围涉及二期的建/构筑物边角部分调出一期拆除范围。
- 4.调整后，一期拆除范围用地面积为50071.8平方米。

（二）地块划分与指标控制的修改

- 1.原07-01地块与皇轩酒店重叠949.5平方米用地扣除后，划分为07-01-01、07-01-02和07-01-03三个地块。
- 2.07-01-03地块用地性质为绿地+广场用地（G1+G4），用地面积1930.8平方米，产权归政府。
- 3.07-01-01、07-01-02地块用地性质为二类居住用地+商业用地（R2+C1），允许在07-01-03绿地广场上方设置建筑连接体（跨街建筑物）一处（仅出让建筑连接体自身空间范围），用地面积合计为31428.9平方米。
- 4.07-01-01、07-01-02整体开发，地块总建筑面积为273000平方米（包含住宅建筑面积203000平方米、商业及服务建筑面积44000平方米、地下商业建筑面积为26000平方米）。
- 5.一期拆除范围内皇轩酒店东北侧593.8平方米用地划分为07-02-01和07-04两个地块，07-02-01地块规划为旅馆业用地（C4），07-04地块规划为广场用地（G4），均移交政府。

（三）城市设计要点的修改

- 1.公共开放空间：取消原07-01地块小区公共开放空间，在07-01-02地块设置不小于1600平方米的公共开放空间。
- 2.小区路：取消原07-01地块小区路，在07-01-01、07-01-02地块通过地下空间组织内部交通。
- 3.取消原07-01地块西向二层步行连廊。
- 4.相应修改地下可综合开发空间边界。

二、公示地点

（一）现场展示

- 1.深圳市福田区城市更新和土地整备局
地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦8楼
- 2.项目现场
地址：深圳市福田区皇岗村改造07-01地块项目现场、深圳市皇岗实业股份有限公司办公楼

（二）网上展示

深圳市福田区城市更新和土地整备局（官网）

（三）媒体展示

深圳特区报

三、公示时间

为期7个自然日，自2023年8月24日至8月30日止。

四、意见反馈

- （一）公示期间对该规划修改草案有意见或建议的，请以书面形式反馈，截止日期为2023年8月30日，逾期视为无异议（如邮寄，以邮戳日期为准）；
- （二）个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；
- （三）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；
- （四）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。

五、联系方式

深圳市福田区城市更新和土地整备局
地址：深圳市福田区新沙路2号国防大厦8楼
联系人：郑工 电话：0755-83871259

六、版本声明

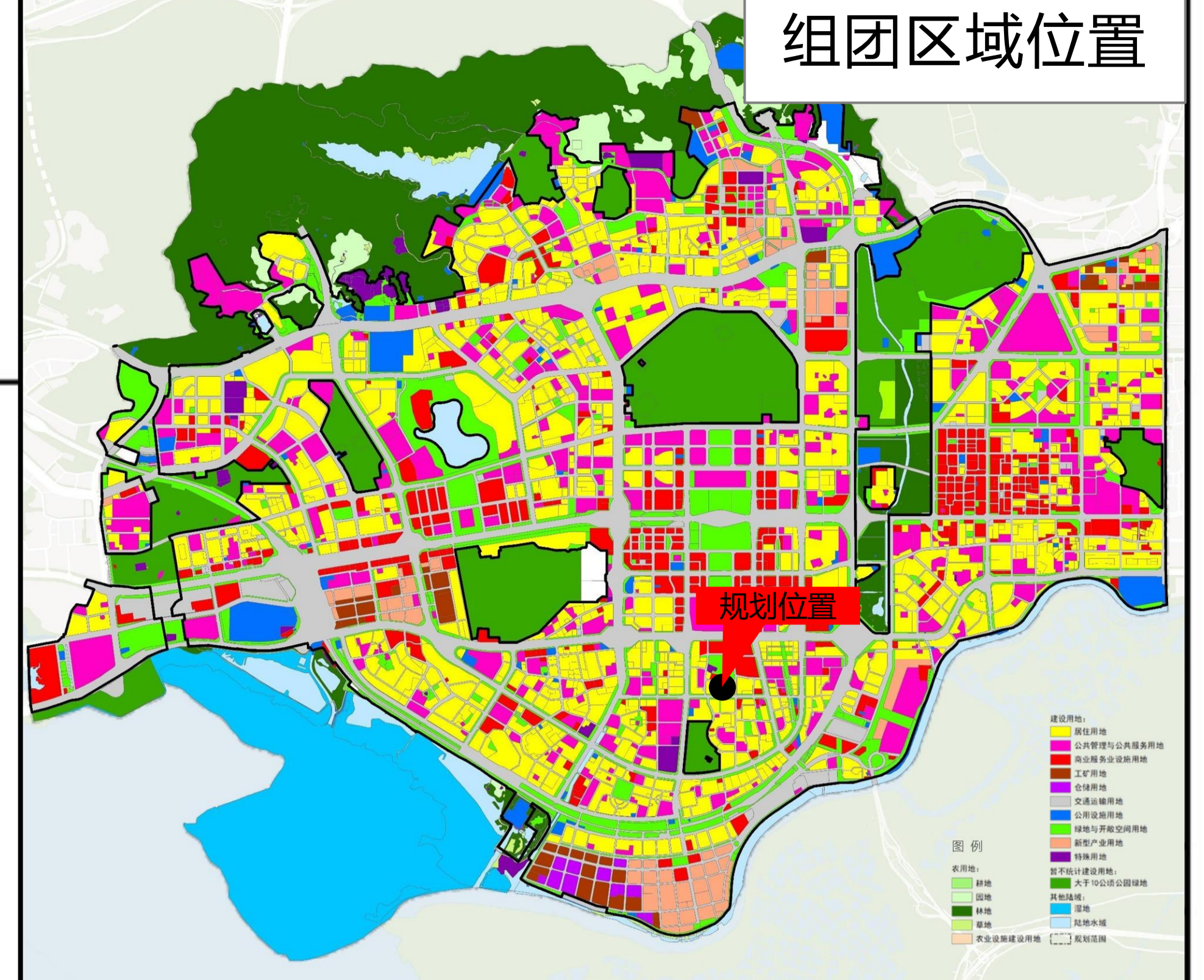
本次公示的专项规划修改仅为草案，最终成果以政府批件为准。热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见和建议。特此公示。

附件：

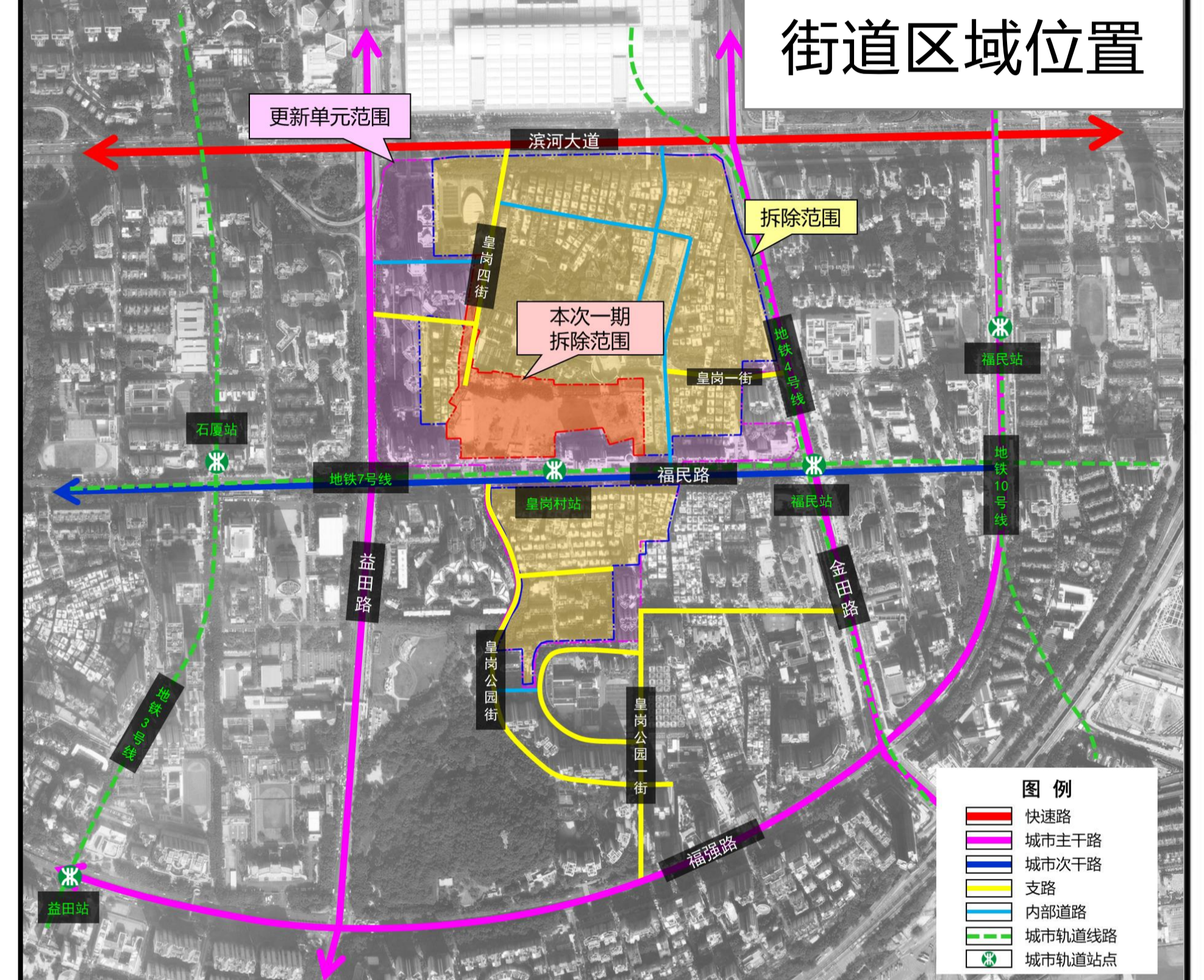
- 公示文件1.jpg
- 公示文件2.jpg
- 公示文件3.jpg

深圳市福田区城市更新和土地整备局
2023年8月23日

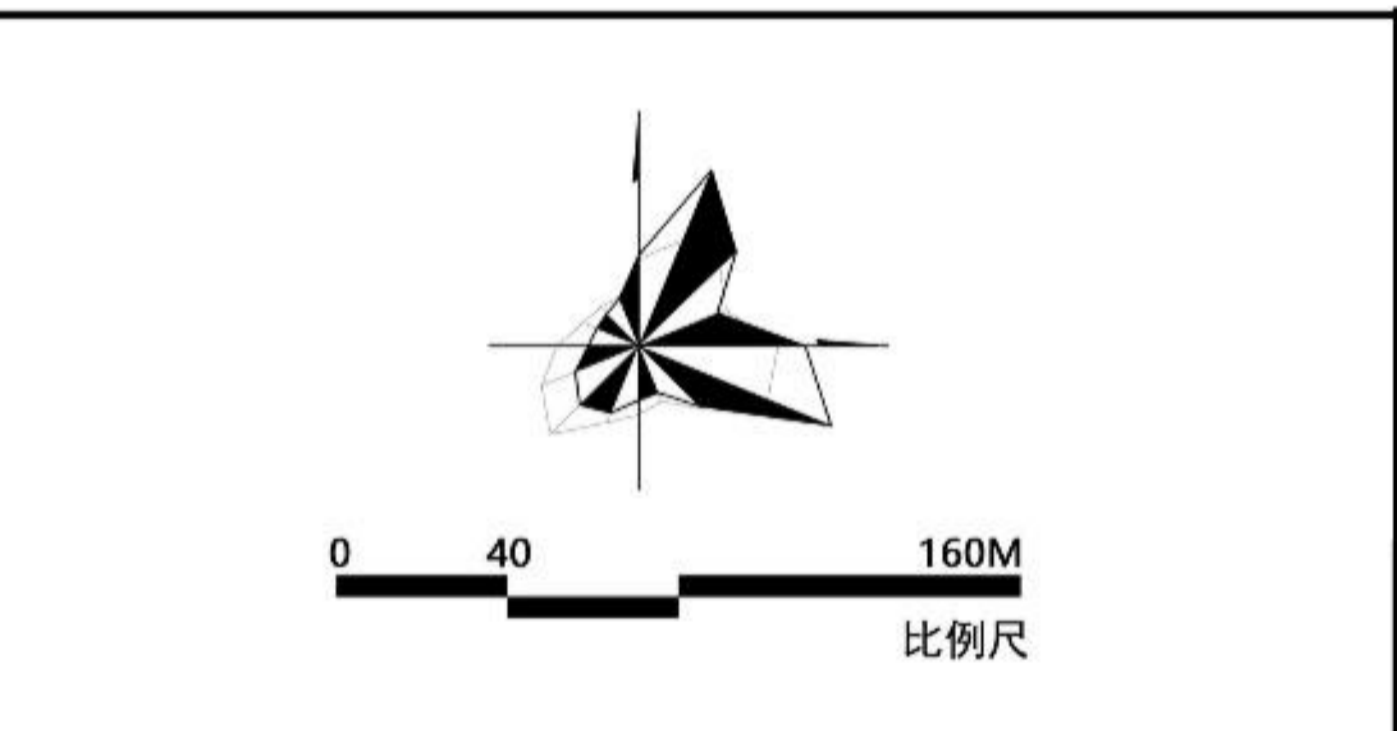
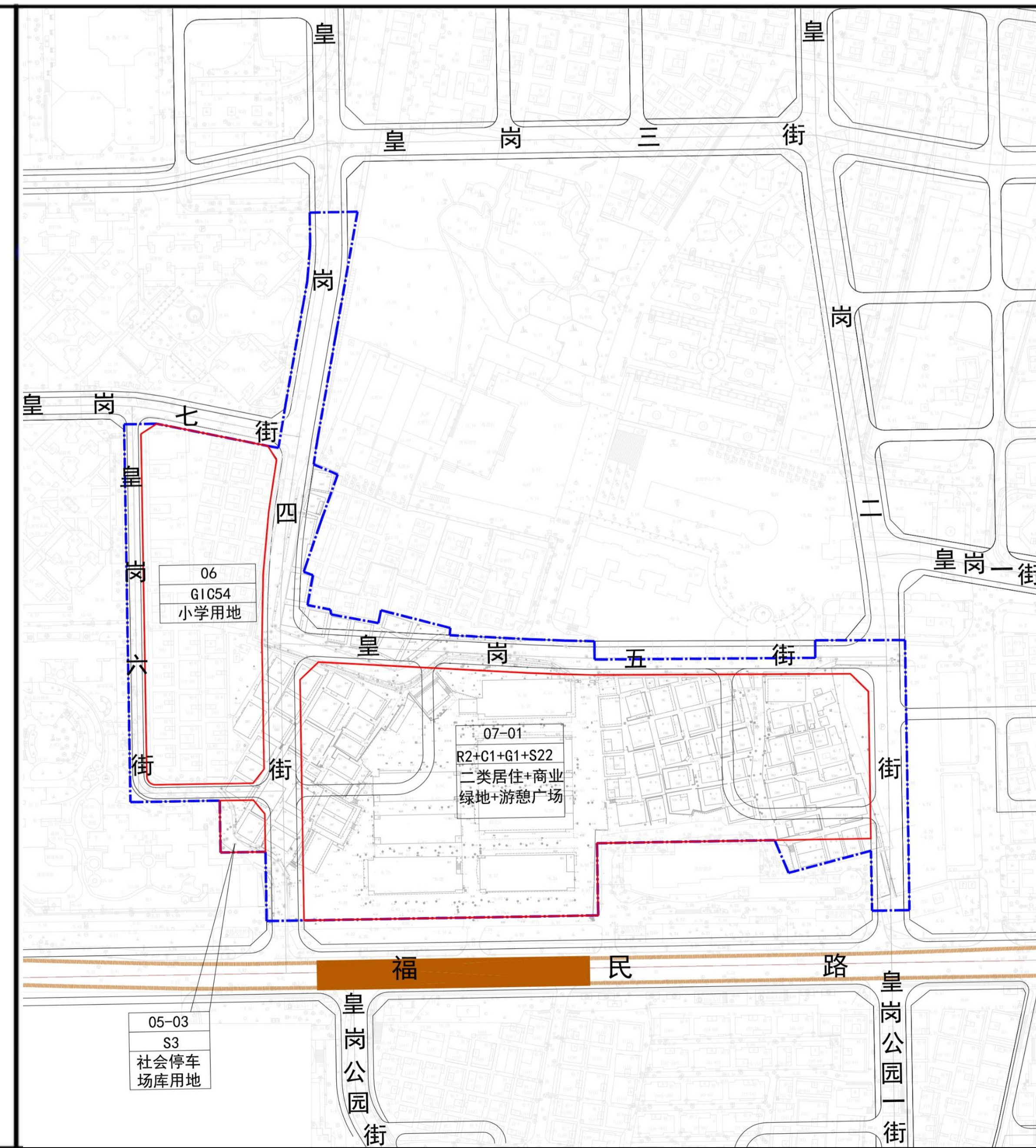
组团区域位置



街道区域位置



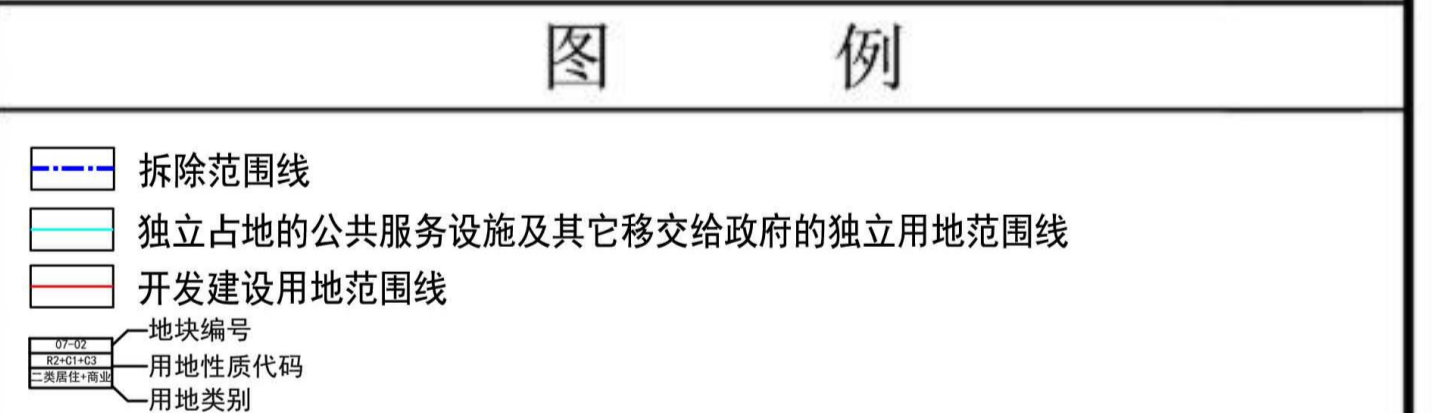
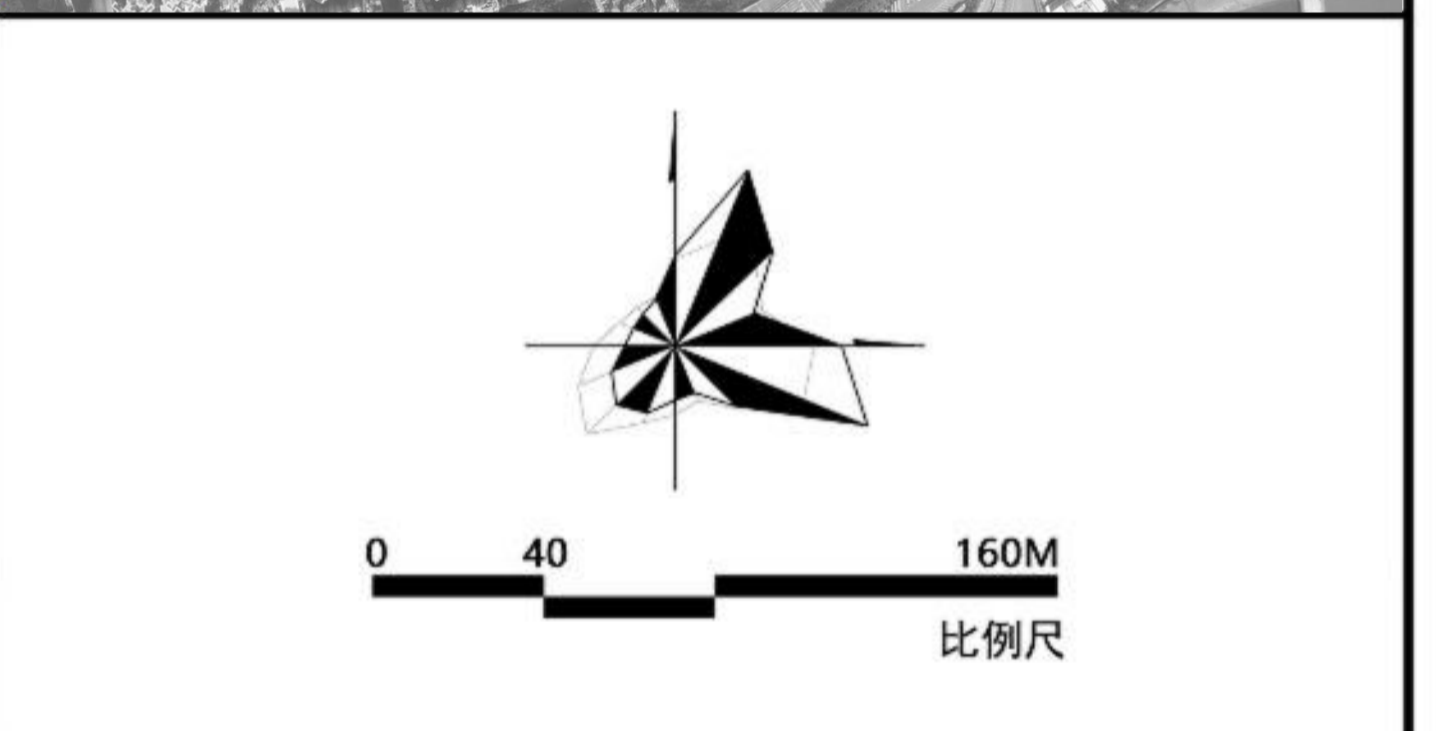
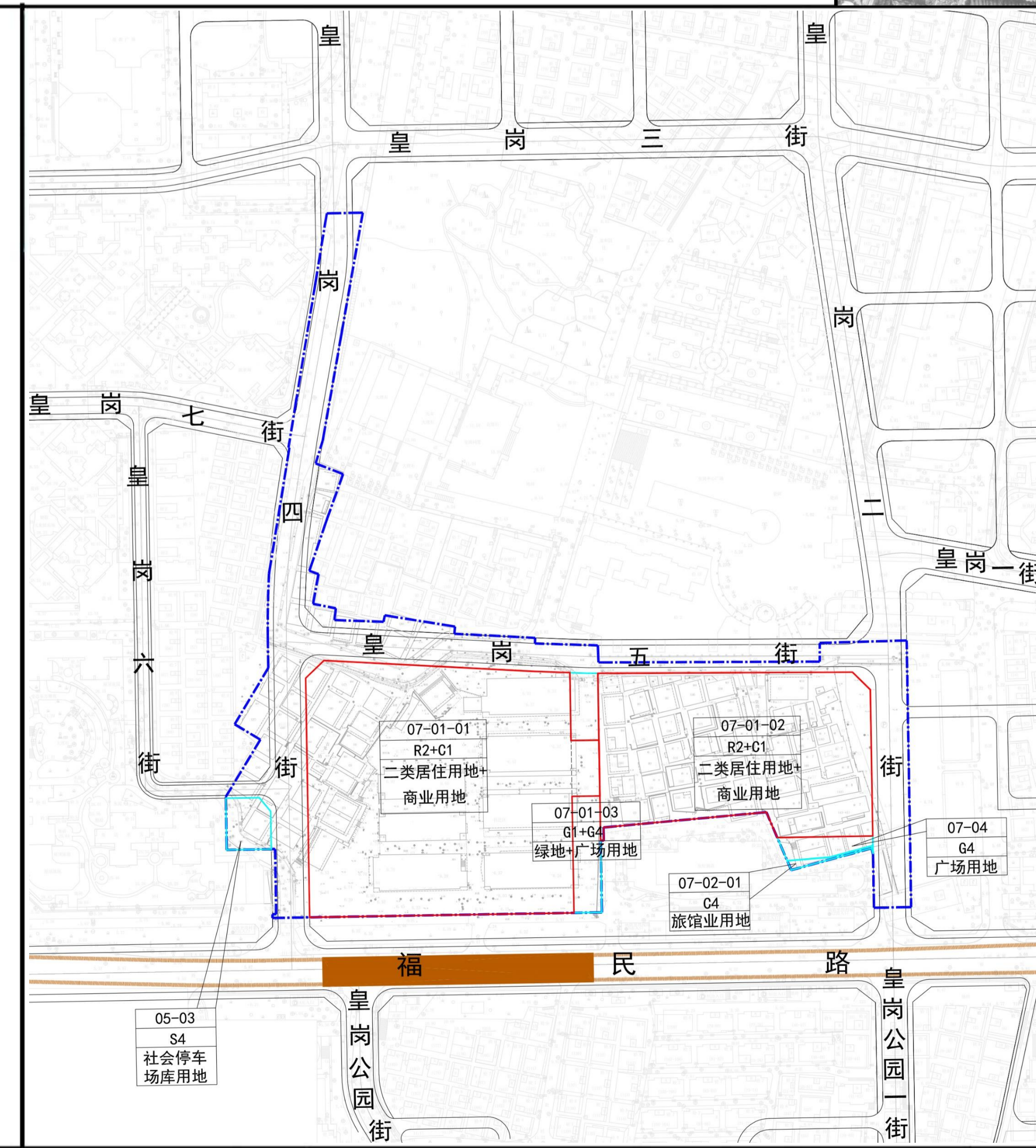
一期拆除与建设用地范围图（修改前）



说明

1. 拆迁用地范围面积：65865.2m²；
2. 开发建设用地面积：33860.4m²（07-01地块）。

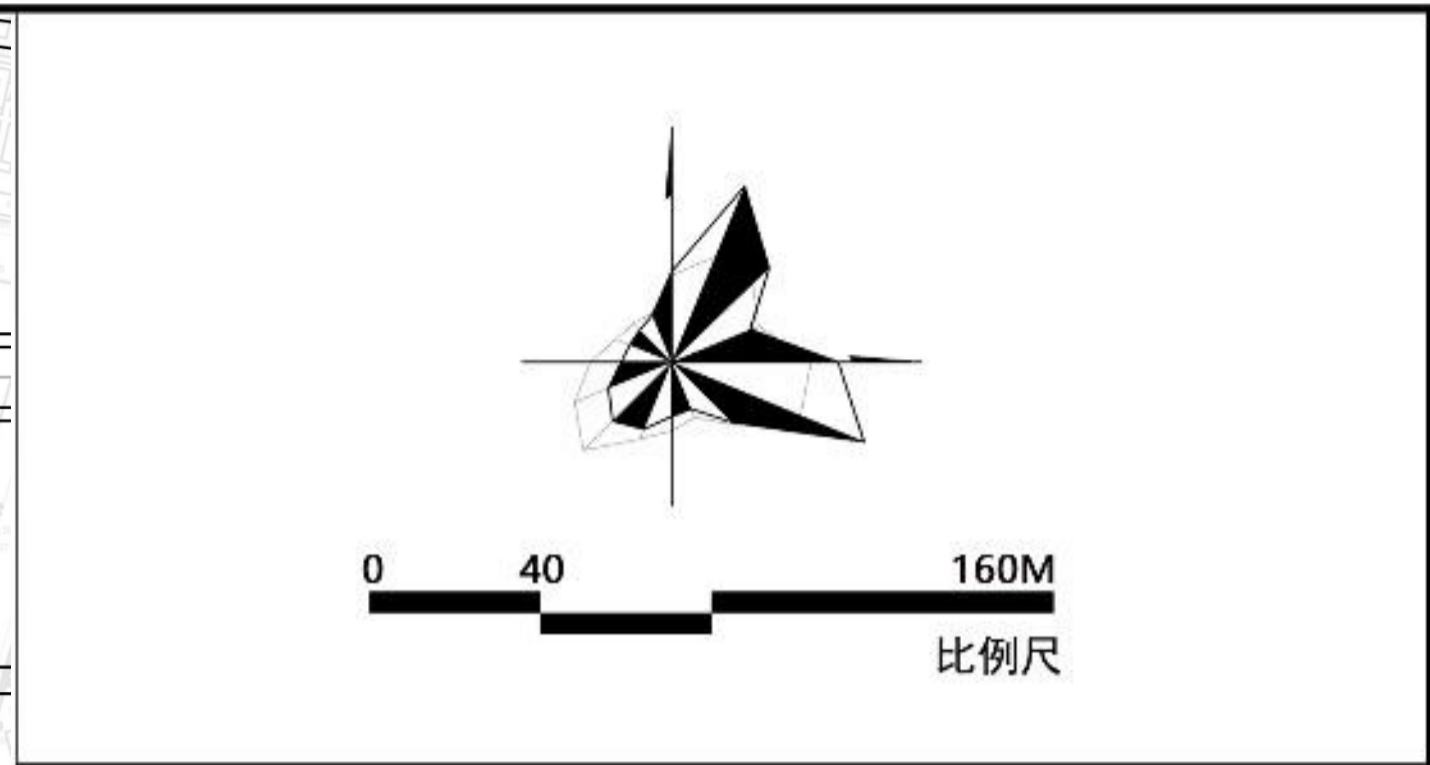
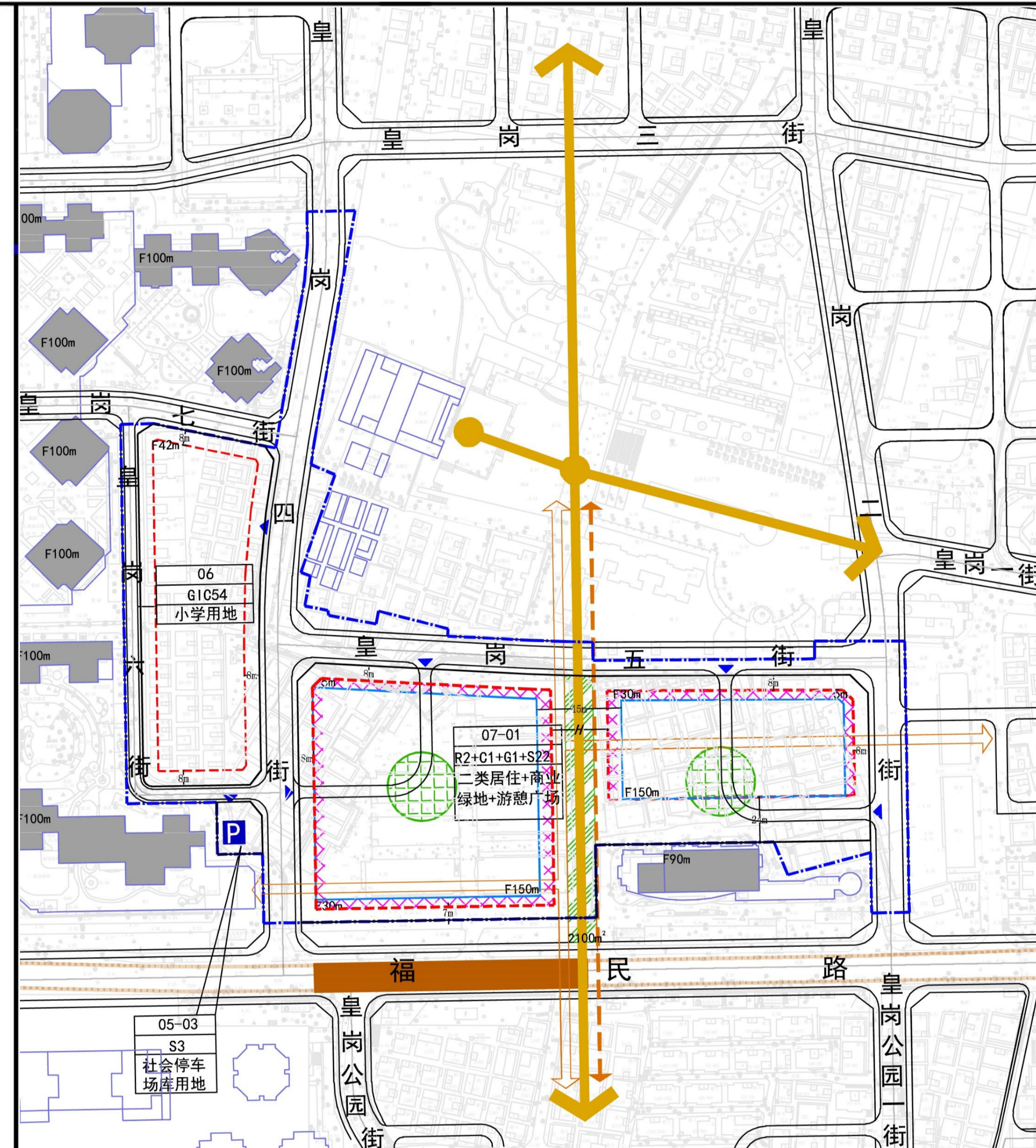
一期拆除与建设用地范围图（修改后）



说明

1. 拆除范围用地面积：50071.8m²；
2. 开发建设用地面积：31428.9m²（07-01-01、07-01-02地块整体开发）。

一期建设用地上(修改前)



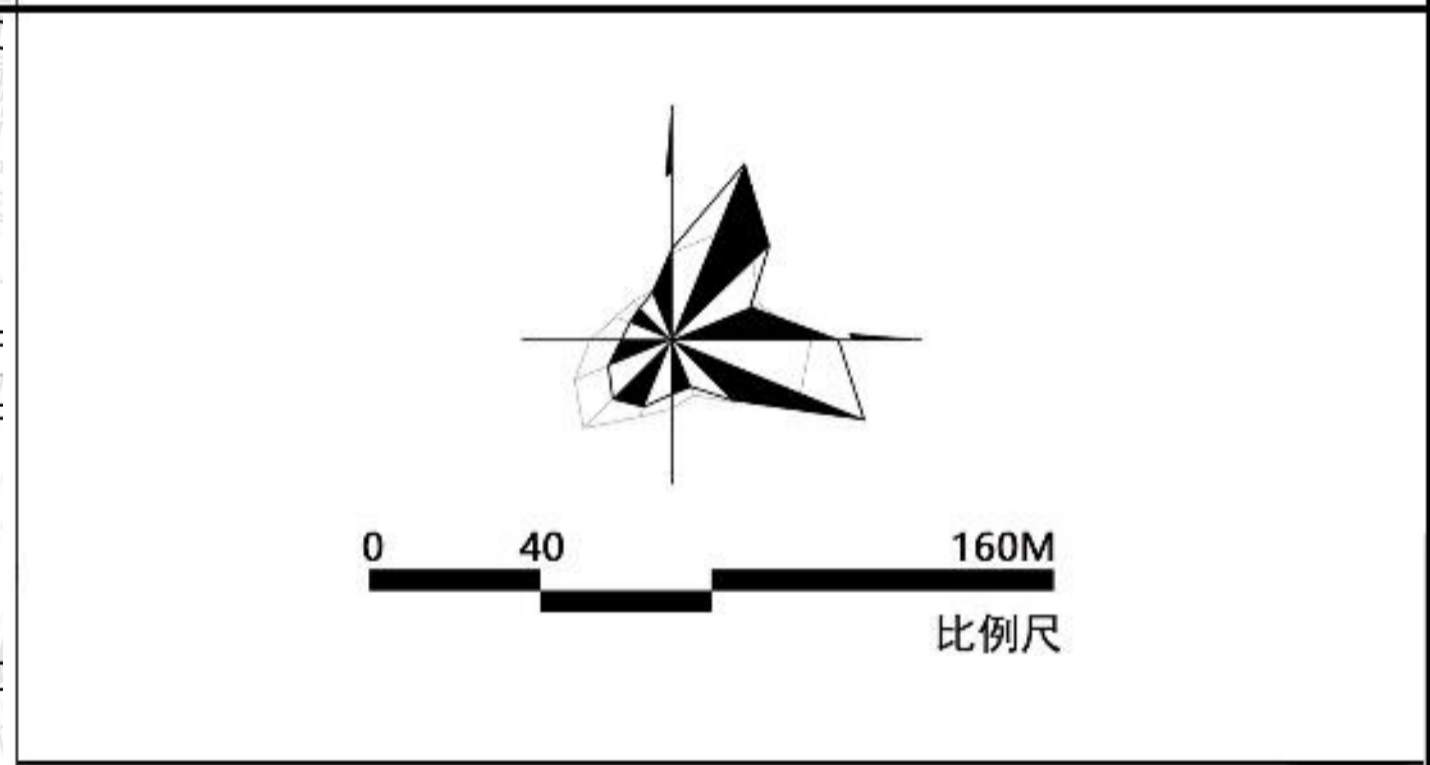
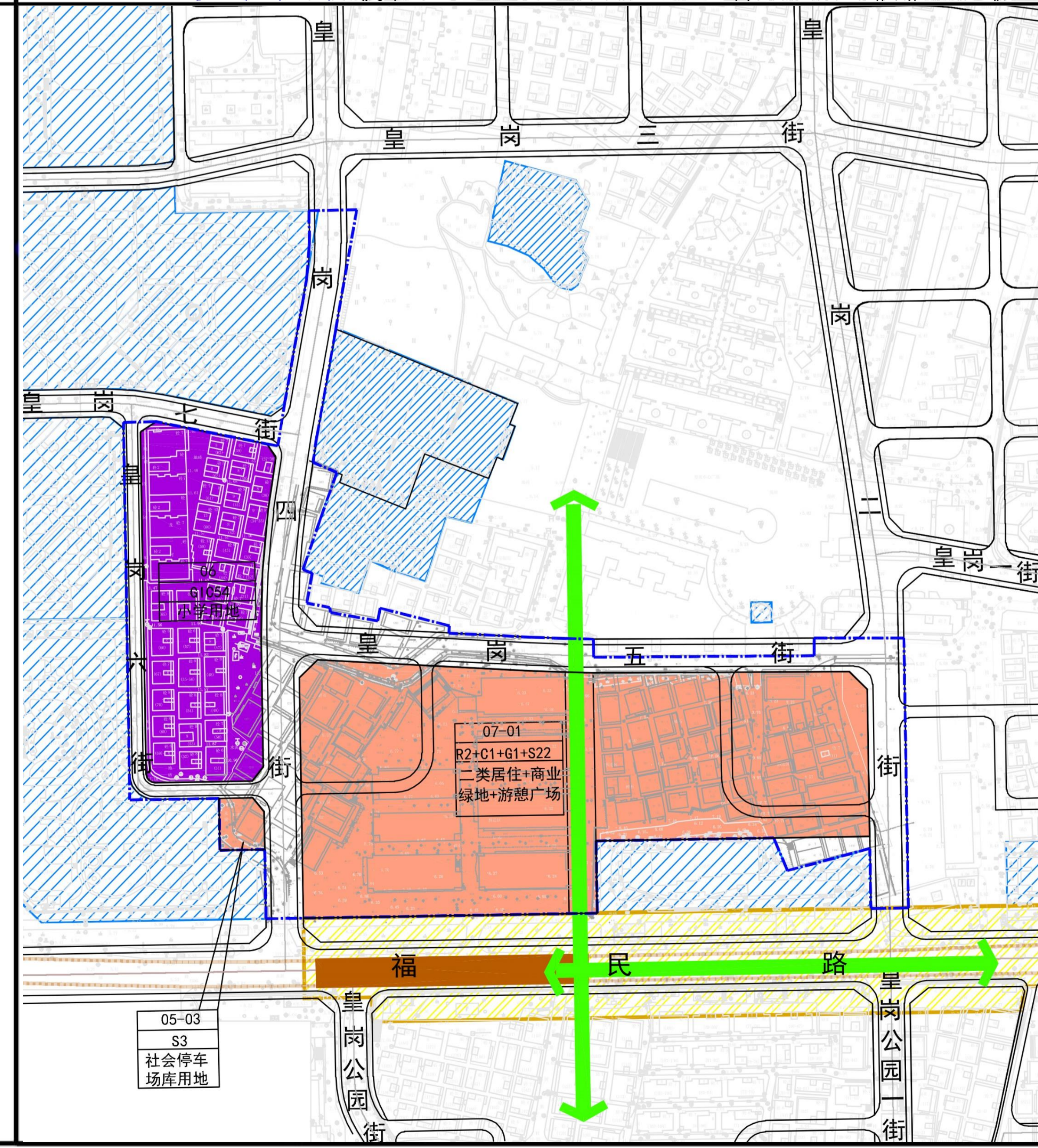
图例

地块界线	裙楼步行界面空间
规划道路	建设地下公共步行通道(结合地下商业开发)
一级建筑退线及建筑高度	建议地块机动车出入口
二级建筑退线及建筑高度	主要公共步行轴线
建议公共开放空间位置及面积	地铁7号线及站点
小区公共开放空间位置及面积	二层步行连廊系统
社会停车场	

说明

- 图中“H”表示福民路南北中轴线两侧裙房建筑控制间距,具体数值结合两侧裙房建筑高度确定,应保证裙房建筑间距与高度比达到1:1。
- 沿福民路高强度商住改造区临城市支路及以下级别道路的建筑退线原则上不少于8米,在满足与相邻地块消防、日照等规范要求的前提下,结合具体建筑设计方案保留一定的调整余地,但调整不应破坏与周边地块步行系统和裙房界面的连续性和整体性。
- 改造地块裙房建筑后退福民路道路红线距离的确定以保证福民路沿线新老裙房建筑界面退线一致为原则。
- 图中步行系统(包括地面二层及地下)标示主要走线和需连通地块,具体可结合详细设计进行优化设计。建议结合主要步行流向,设置自动步行连廊系统。

一期建设用地上(修改后)



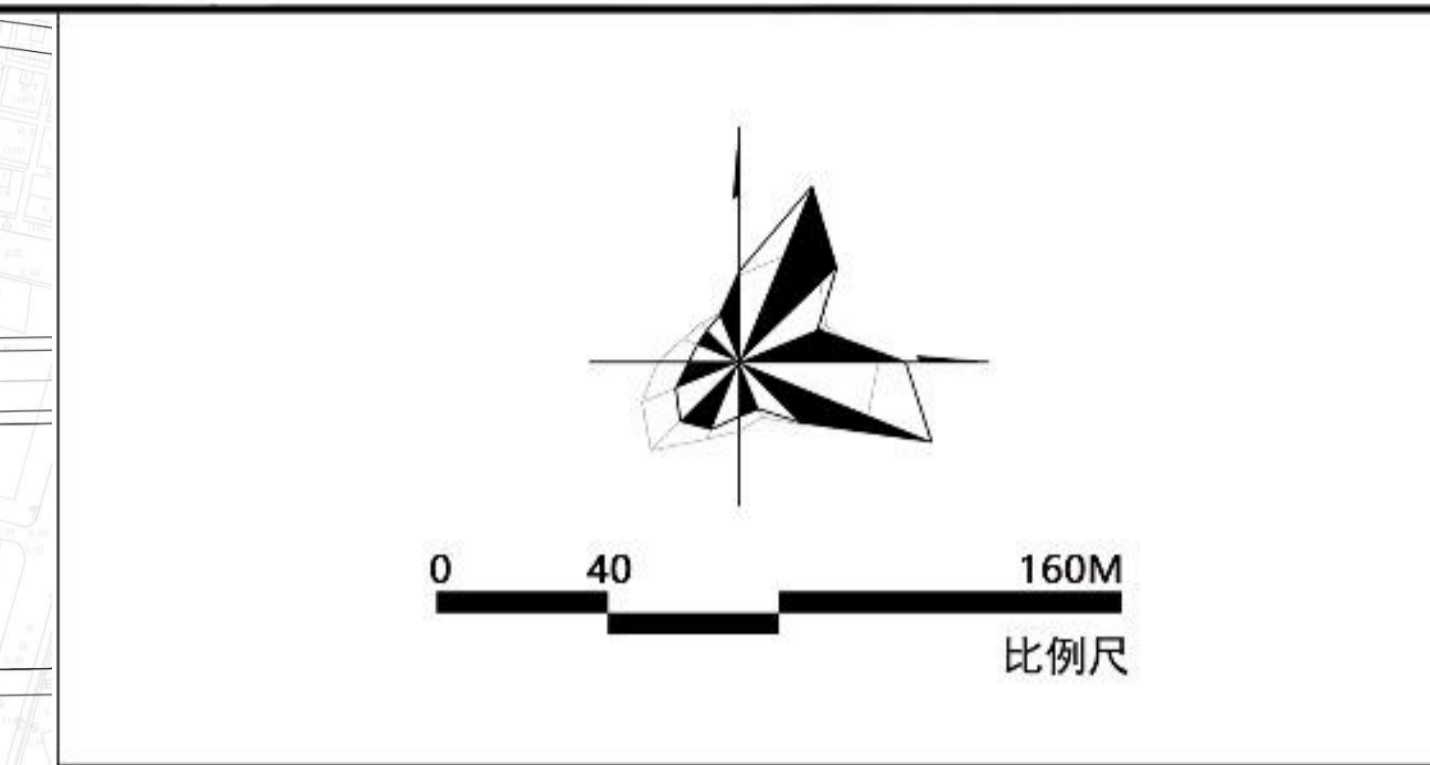
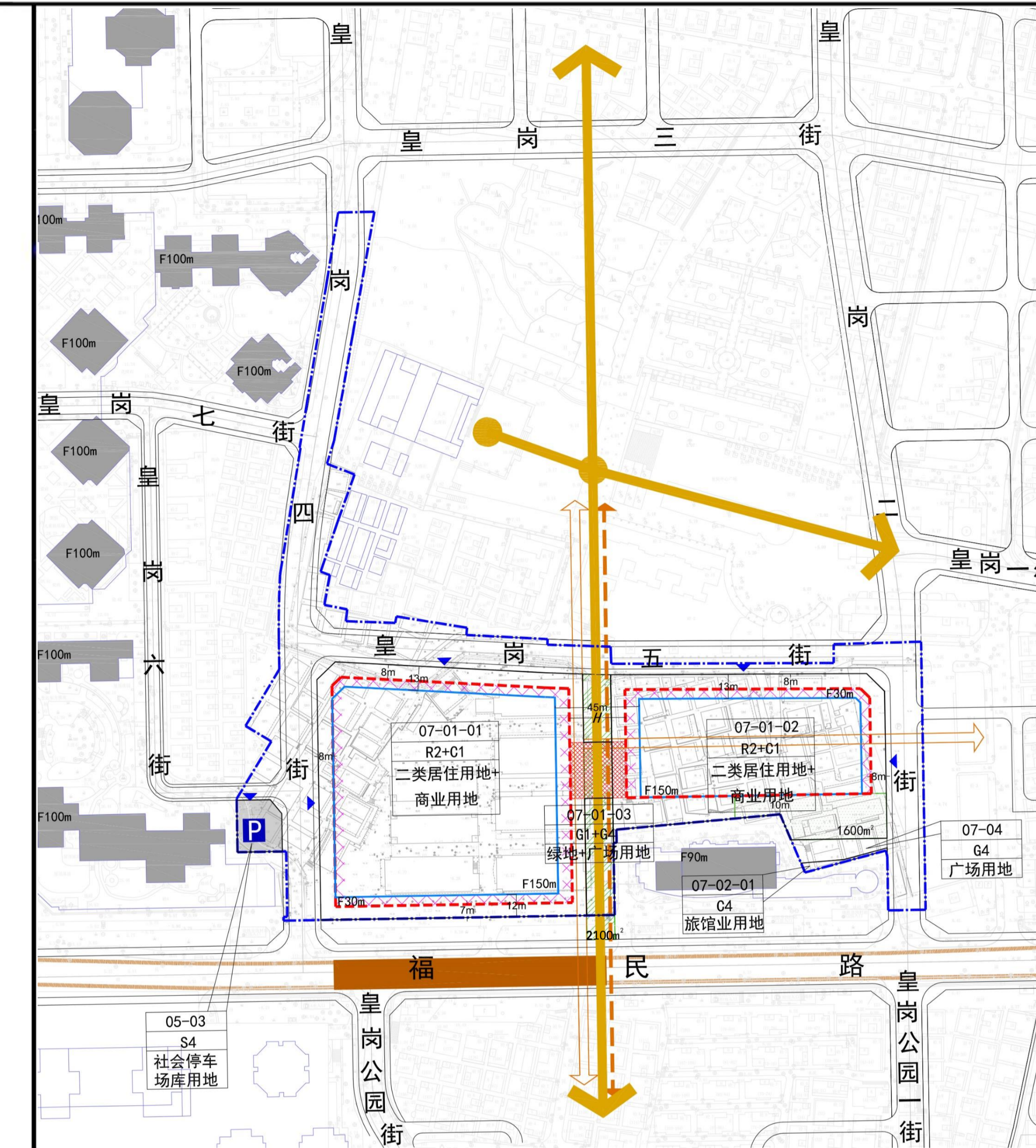
图例

可综合开发地下地块
保留建筑空间
其他不宜地下开发地块
地铁7号线及站点
福民路可综合开发地下空间(结合地铁7号线建设,布局在地下-10m以上)
地下空间步行轴线
规划道路
拆迁用地范围

说明

在保证地下市政管线安全的前提下,皇岗村规划道路地下空间可结合周边地块开发进行有效利用。

一期建设用地上(修改后)



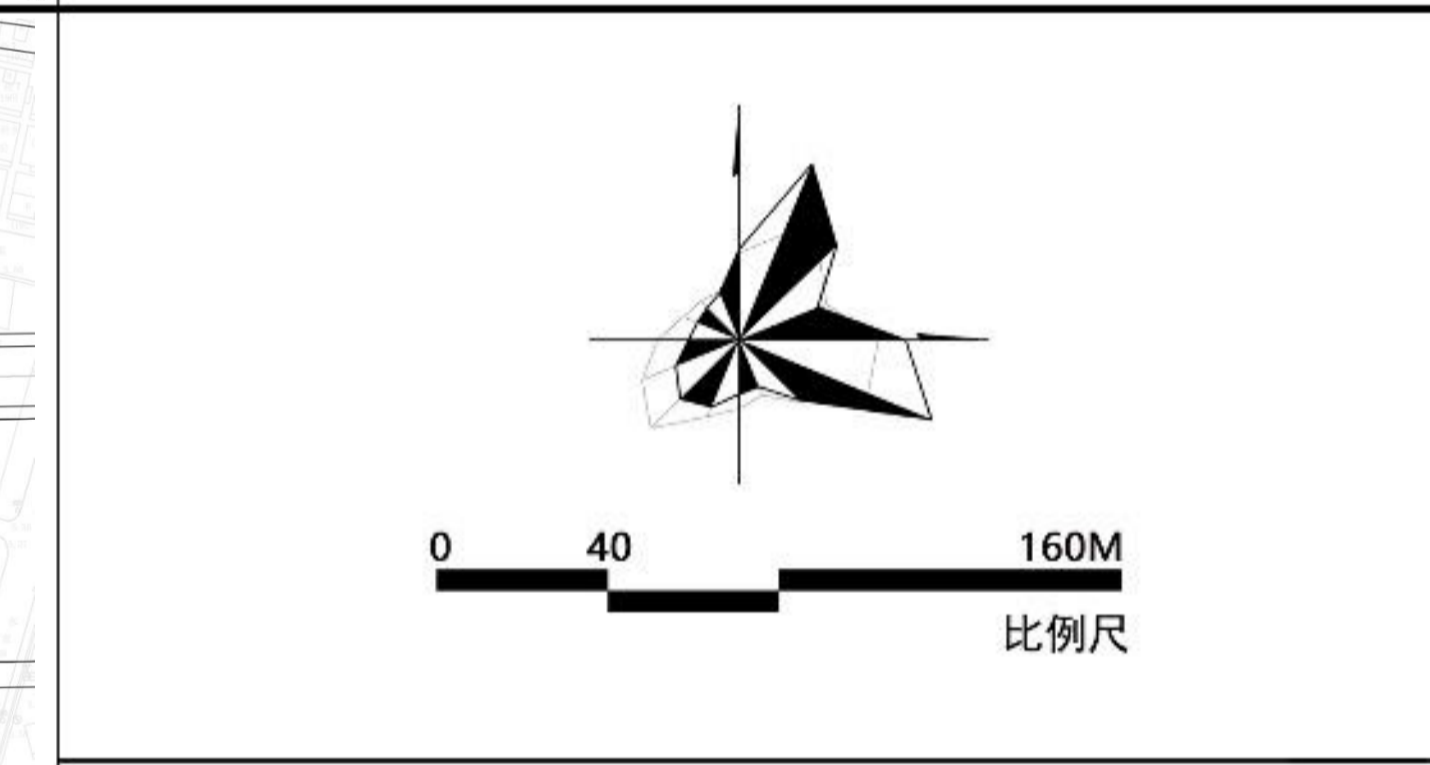
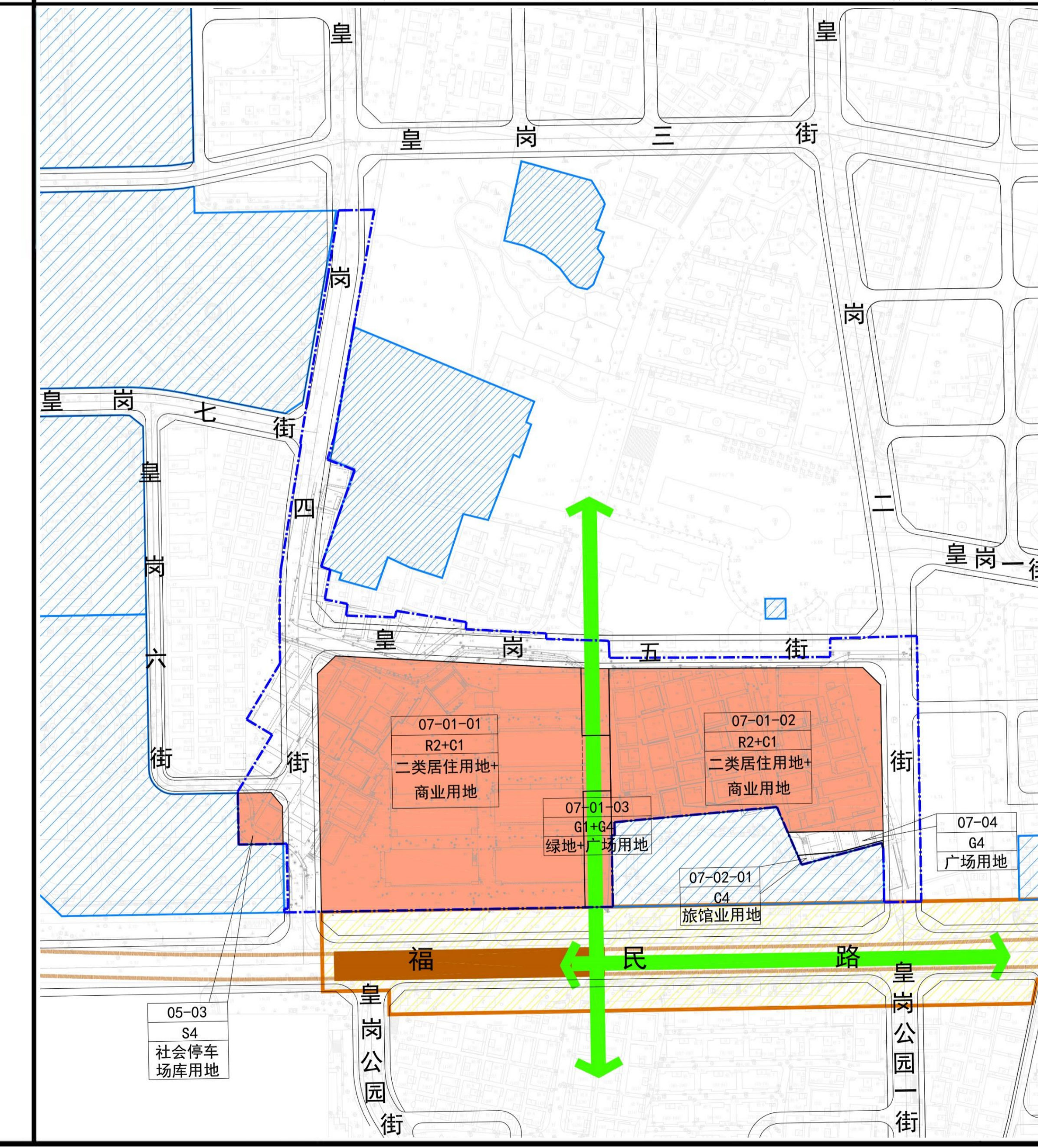
图例

地块界线	裙楼步行界面空间
规划道路	建设地下公共步行通道(结合地下商业开发)
一级建筑退线及建筑高度	车行出入口
二级建筑退线及建筑高度	主要公共步行轴线
建议公共开放空间位置及面积	地铁7号线及站点
公共开放空间位置及面积	二层步行连廊系统
社会停车场	建筑连接体

说明

- 图中“H”表示福民路南北中轴线两侧裙房建筑控制间距,具体数值结合两侧裙房建筑高度确定,应保证裙房建筑间距与高度比达到1:1。
- 沿福民路高强度商住改造区临城市支路及以下级别道路的建筑退线原则上不少于8米,在满足与相邻地块消防、日照等规范要求的前提下,结合具体建筑设计方案保留一定的调整余地,但调整不应破坏与周边地块步行系统和裙房界面的连续性和整体性。
- 改造地块裙房建筑后退福民路道路红线距离的确定以保证福民路沿线新老裙房建筑界面退线一致为原则。
- 图中步行系统(包括地面二层及地下)标示主要走线和需连通地块,具体可结合详细设计进行优化设计。建议结合主要步行流向,设置自动步行连廊系统。允许在07-01-03绿地广场上方设置建筑连接体(跨街建筑物)一处(仅出让建筑连接体自身空间范围)。
- 07-01-02地块设置不小于1600平方米的公共开放空间,位置可在下一阶段微调。

一期建设用地上(修改后)



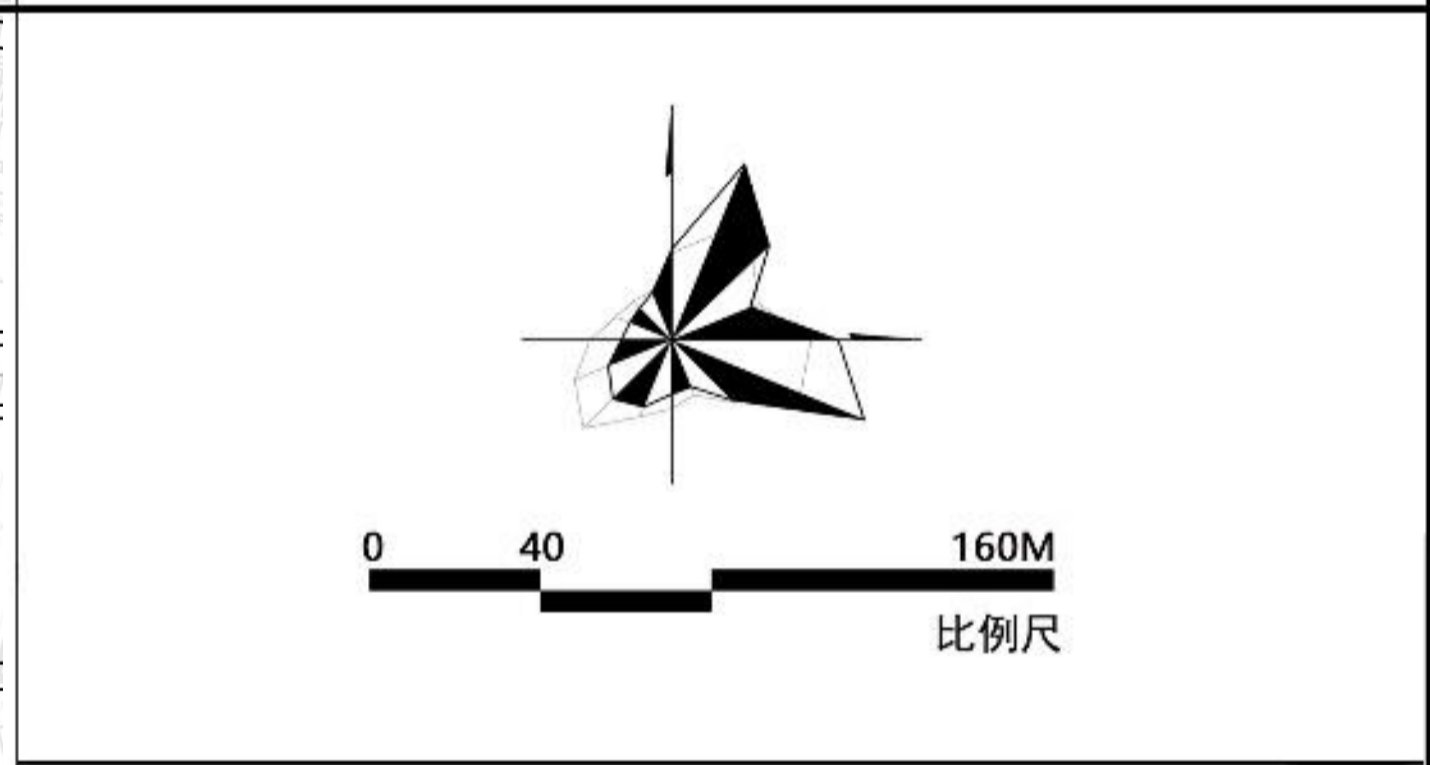
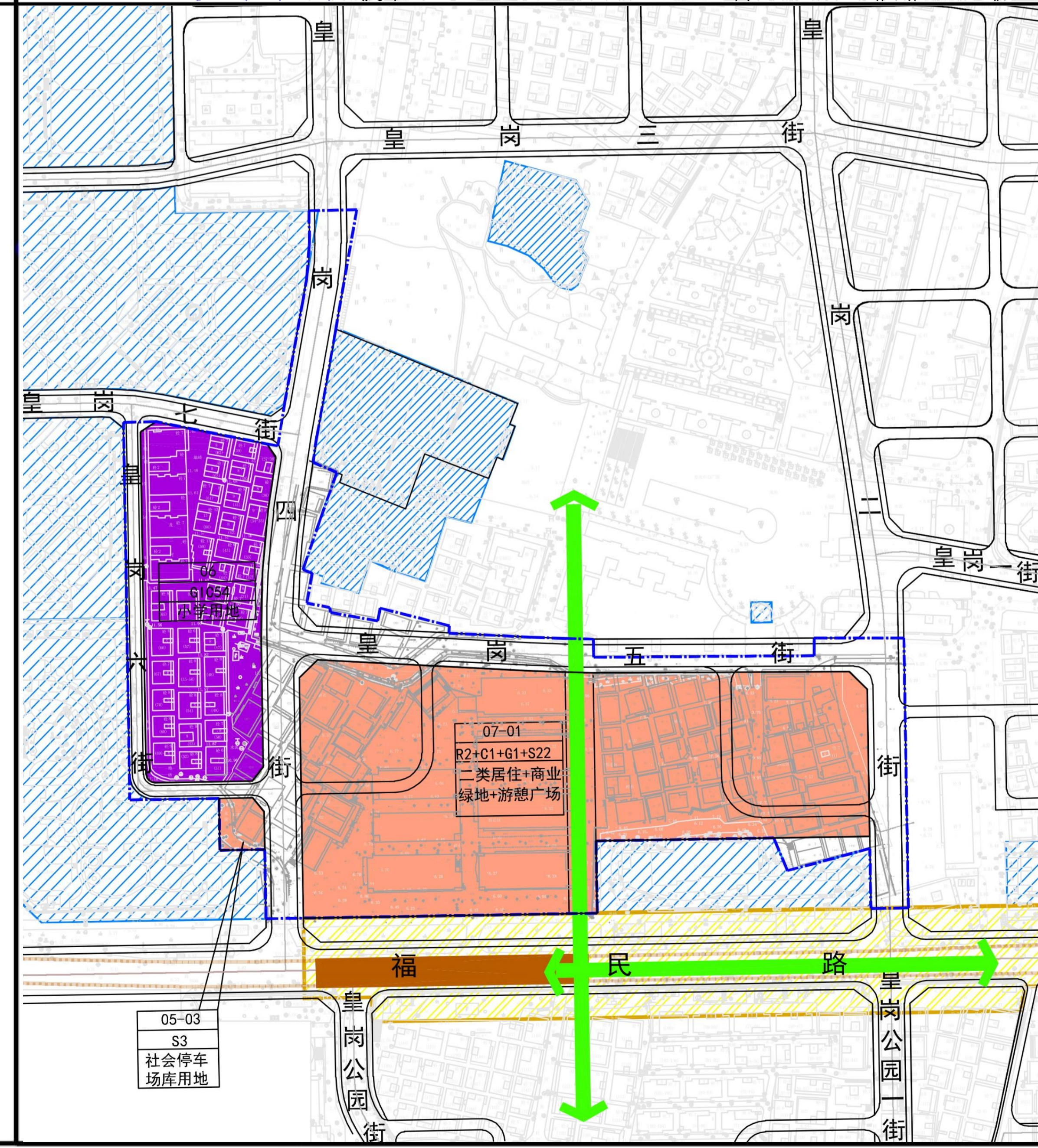
图例

可综合开发地下地块
保留建筑空间
其他不宜地下开发地块
地铁7号线及站点
福民路可综合开发地下空间(结合地铁7号线建设,布局在地下-10m以上)
地下空间步行轴线
规划道路
拆除范围线

说明

- 在保证地下市政管线安全的前提下,皇岗村规划道路地下空间可结合周边地块开发进行有效利用。
- 允许07-01-01、07-01-02、07-01-03地块地下空间整体开发。

一期建设用地下(修改前)



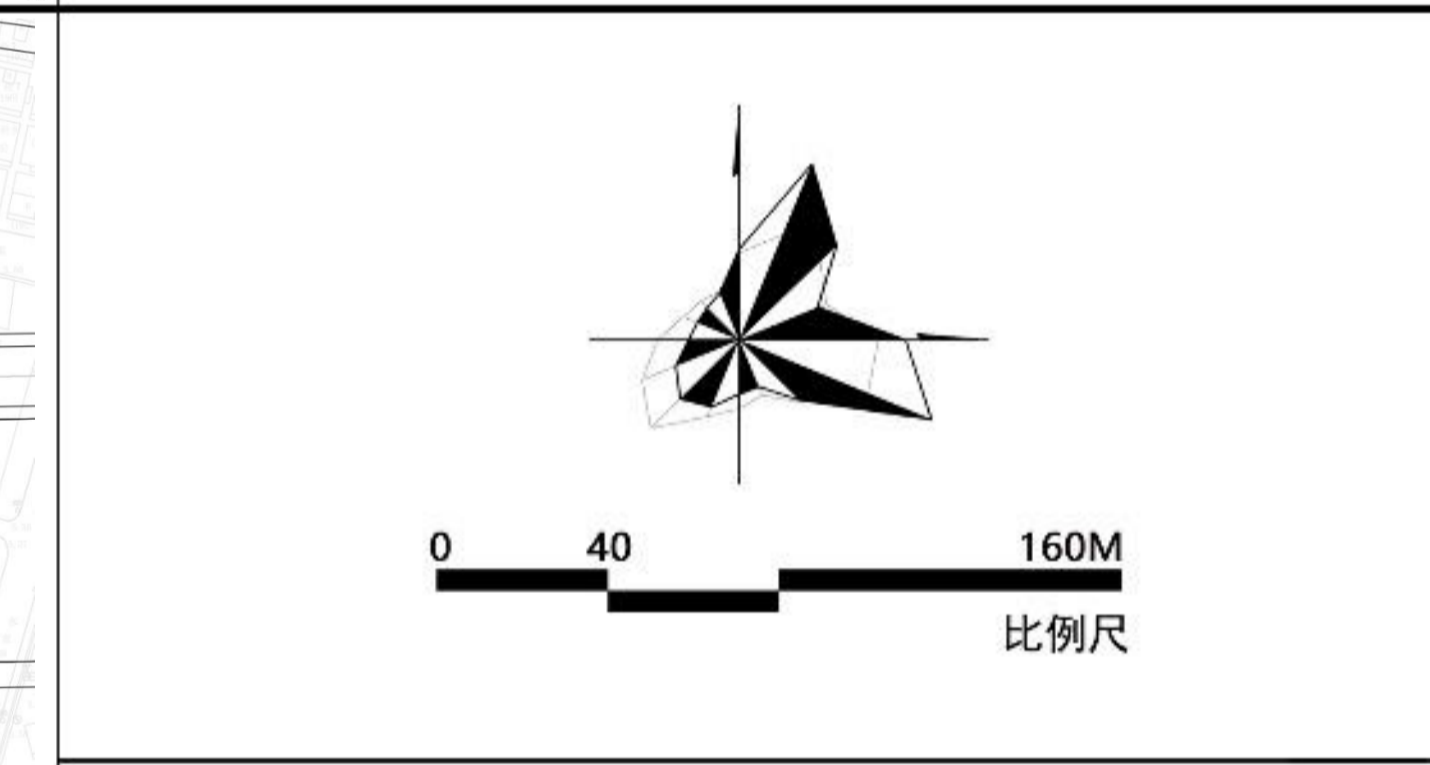
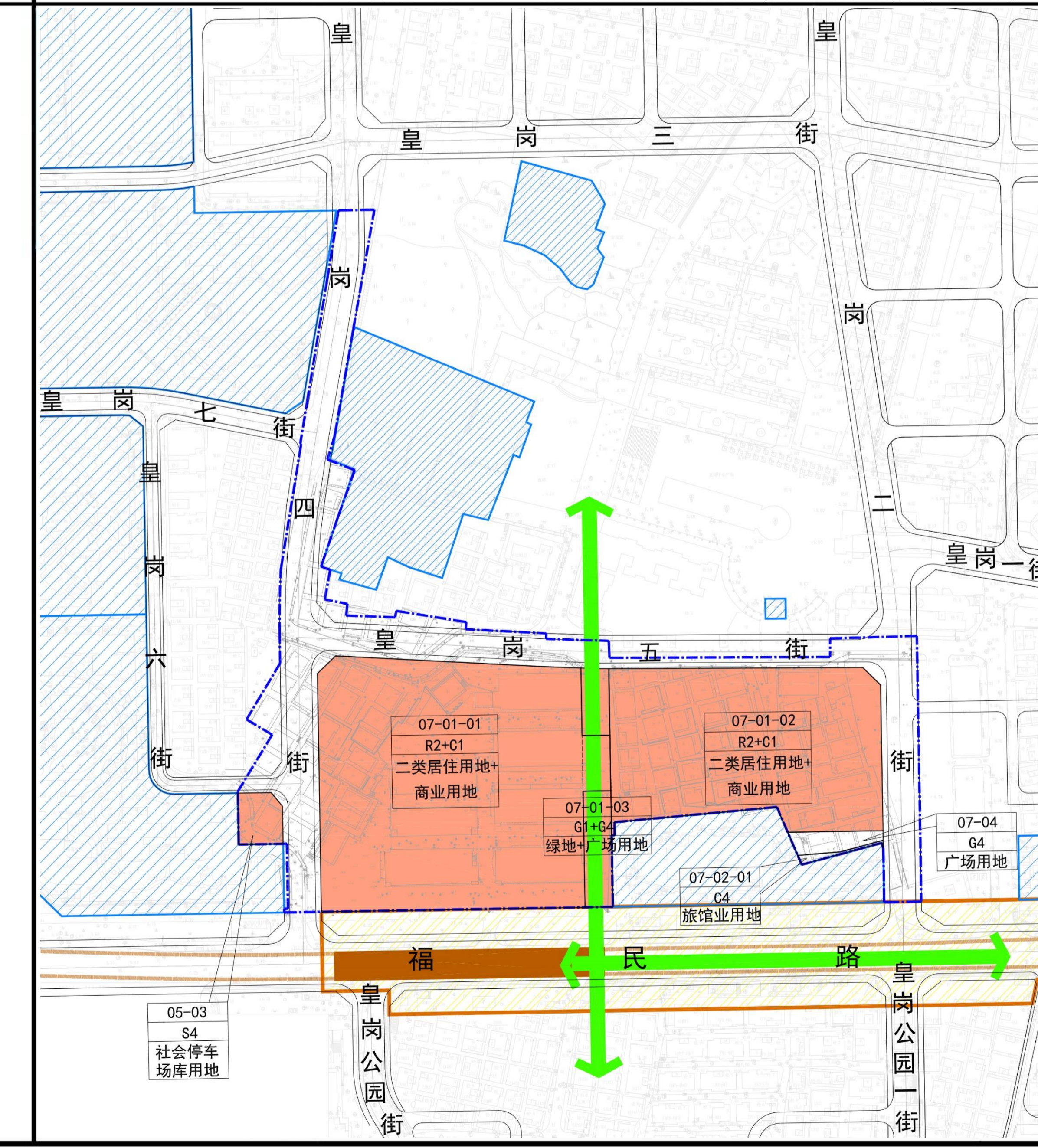
图例

可综合开发地下地块
保留建筑空间
其他不宜地下开发地块
地铁7号线及站点
福民路可综合开发地下空间(结合地铁7号线建设,布局在地下-10m以上)
地下空间步行轴线
规划道路
拆迁用地范围

说明

在保证地下市政管线安全的前提下,皇岗村规划道路地下空间可结合周边地块开发进行有效利用。

一期建设用地下(修改后)



图例

可综合开发地下地块
保留建筑空间
其他不宜地下开发地块
地铁7号线及站点
福民路可综合开发地下空间(结合地铁7号线建设,布局在地下-10m以上)
地下空间步行轴线
规划道路
拆除范围线

说明

- 在保证地下市政管线安全的前提下,皇岗村规划道路地下空间可结合周边地块开发进行有效利用。
- 允许07-01-01、07-01-02、07-01-03地块地下空间整体开发。