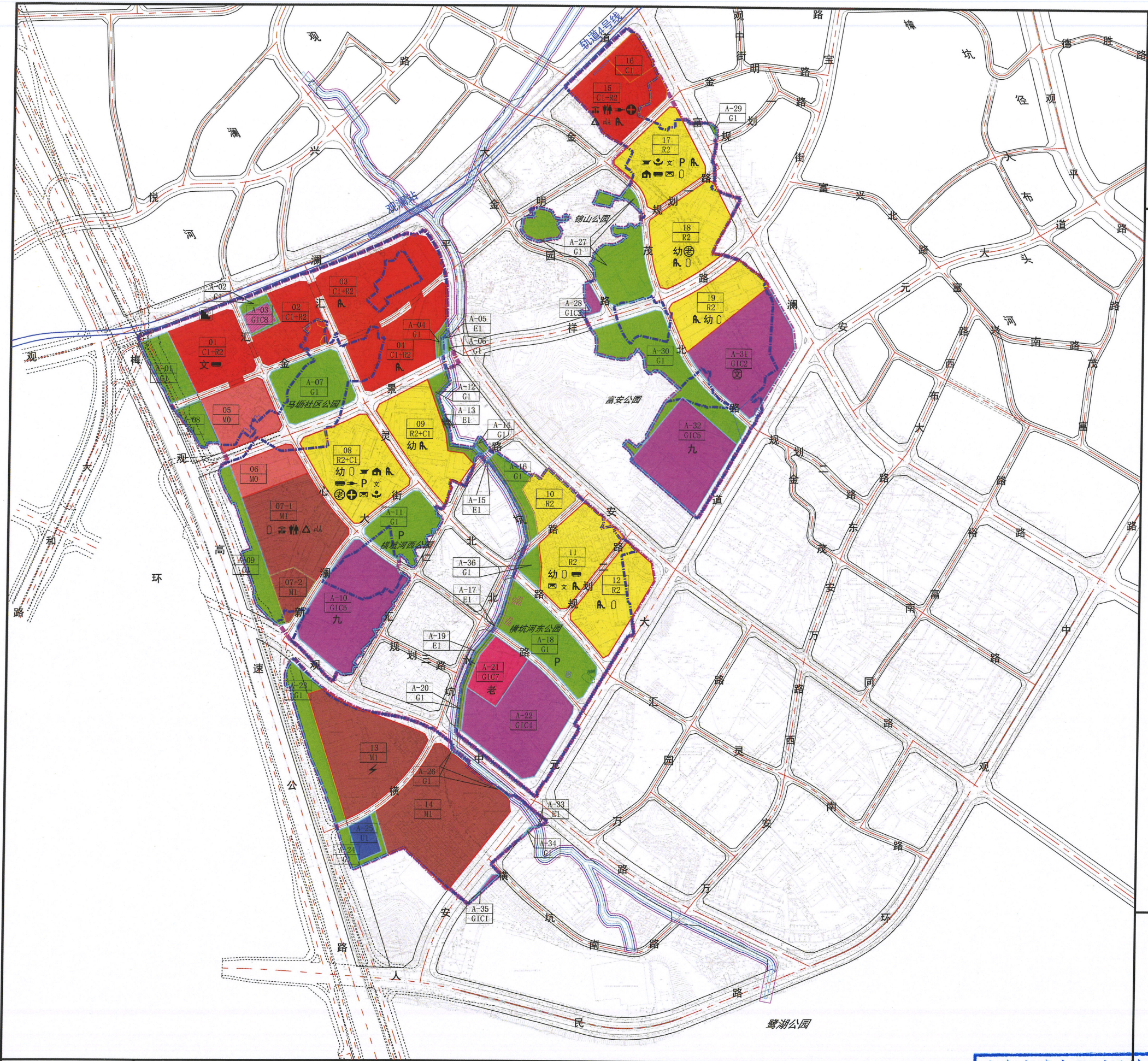


图例

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 普通工业用地 (M1) | 行政管理用地 (GIC1) |
| 新型产业用地 (M0) | 文体设施用地 (GIC2) |
| 二类居住用地 (R2) | 医疗卫生用地 (GIC4) |
| 二类居住用地+商业用地 (R2+C1) | 教育设施用地 (GIC5) |
| 商业用地 (C1) | 社会福利用地 (GIC7) |
| 商业用地+二类居住用地 (C1+R2) | 文化遗产用地 (GIC8) |
| 公园绿地 (G1) | 供应设施用地 (U1) |
| 更新单元范围线 | 水域 (E1) |
| 拆除范围线 | 开发建设用地范围线 |
| 腾挪用地范围线 | 清退用地范围线 |
| 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线 | |
| 划入的零星用地范围线 | 轨道4号线 |
| 现状保留建筑 | 观澜站 |
| 文物本体 | 河道水域控制线 |
| 古树位置及树冠范围 | 河道蓝线 |
| 01 地块编号 | 河道管理线 |
| C1+R2 地块性质 | 社区健康服务中心 |
| 幼 幼儿园 | 社区老年人日间照料中心 |
| 九 九年一贯制学校 | 公共充电站 |
| 社区警务室 | P 社会停车场 (库) |
| 社区服务中心 | 公交首末站 |
| 社区管理用房 | 小型垃圾转运站 |
| 综合文化中心 | 再生资源回收站 |
| 文化活动室 | 环卫工人休息室 |
| 社区体育活动场地 | 公共厕所 |
| 专科医院 | 邮政所 |
| 养老院 | 220KV变电站 |
| 社区儿童游戏场地 | 人行天桥 |

备注:

1. 本项目11地块、17地块一级建筑覆盖率按照50%进行控制, 其他地块未明确的建筑覆盖率、绿化覆盖率、透水率依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定, 年径流总量控制率依据《深圳市海绵城市规划要点和审查细则(2019年修订版)》予以核定。停车位按《深圳市城市规划标准与准则》进行控制, 开发建设用地(不含腾挪用地+移交政府开发建设用地)配建不少于21171个停车位(其中包括360个公共停车位)。其中01、02、03、04、05地块之间, 06、07-1地块之间, 08、09地块之间, 15、17、18地块之间的停车位在满足《深圳市城市规划标准与准则》下限基础上可统筹配置。

2. 物业管理用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定, 母婴室按照《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

附图2-1 龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划

广东省城市规划设计院有限公司		项目名称	龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		委托单位	深圳市鸿荣源企业发展(集团)有限公司		
审定	黄卫东	工程代号	2020H130	日期	2024.12
审核	赵有斌	图纸名称	地块划分与指标控制图	图别	规划
项目负责人	魏细松	图号	2-1		

地块控制指标一览表																		
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（㎡）								公共配套设施内容（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
					住宅	商业、办公及旅馆业建筑	厂房	产业研发用房	产业配套用房		公共配套设施（含地下）							
01	C1+R2	商业用地+二类居住用地	18999.3	10.9	91740（保障性租赁住房）	91600	0	0	0	0	20000	3900	207240	综合文化中心（16400）、公交首末站（3600）		68	拆除重建	
02	C1+R2	商业用地+二类居住用地	15638.0（含划入的零星用地452.1）	10.6	81290	81210	0	0	0	0	0	3400	165900	—		68	拆除重建	
03	C1+R2	商业用地+二类居住用地	29642.8	9.6	139250	127740	0	0	0	0	0	17200	284190	社区儿童游戏场地（占地900）		68	拆除重建	
04	C1+R2	商业用地+二类居住用地	21530.1	10.3	108690（含保障性租赁住房37340、土地整备安置房10000）	101440	0	0	0	0	0	11700	221830	社区儿童游戏场地（占地900）		68	拆除重建	
05	M0	新型产业用地	14863.6	6.9	0	0	0	58400	5960	38160	0	0	102520	—		58	拆除重建	
06	M0	新型产业用地	9433.1	8.7	0	0	0	70830（含创新型产业用房15600）	3280	7840	0	0	81950	—		58	拆除重建	
07-1	M1	工业用地	28169.1	5.9	0	0	42310	0	15000	108840	460	0	166610	小型垃圾转运站（300）、再生资源回收站（60）、环卫工人休息室（40）、公共厕所（60）。社区体育场地（占地3300）		65	拆除重建	
08	R2+C1	二类居住用地+商业用地	27306.3（含划入的零星用地82.0）	9.2	156620	70380	0	0	0	0	24800	0	251800	18班幼儿园（建筑面积7800，占地5400）、地下公共充电站（1100）、公交首末站（5700）、文化活动室（1000）、社区服务中心（800）、社区警务室（200）、社区管理用房（300）、邮政所（100）、社区健康服务中心（2000）、社区老年人日间照料中心（2000）、社区级公共配套用房（3800）。公共停车位200个、社区体育场地（占地2700）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
09	R2+C1	二类居住用地+商业用地	21030.5	8.9	123880	55660	0	0	0	0	6810	0	186350	15班幼儿园（建筑面积6810，占地4500）。社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
11	R2	二类居住用地	20631.0（含划入的零星用地319.7）	6.3	112320（含公共租赁住房16740）	1150	0	0	0	0	15650	0	129120	18班幼儿园（建筑面积7800，占地5400）、文化活动室（2000）、邮政所（150）、公交首末站（5700）。社区体育场地（占地2700）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
12	R2	二类居住用地	19617.8	5.5	102940	4950	0	0	0	0	0	0	107890	社区体育场地（占地2200）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
13	M1	工业用地	32610.3	3.7	0	0	109130	0	3400	0	8000	0	120530	220kV变电站（8000）		65	拆除重建	
14	M1	工业用地	42988.1	4.3	0	0	178510	0	5050	0	0	0	183560	—		65	拆除重建	
15	C1+R2	商业用地+二类居住用地	17686.0（含划入的零星用地2146.2）	10.6	89180（含公共租赁住房34990）	92840	0	0	0	0	6210	0	188230	小型垃圾转运站（300）、再生资源回收站（60）、环卫工人休息室（40）、公共厕所（60）、地下公共充电站（1100）、社区健康服务中心（1500，与社区级公共配套用房合并设置为社区医院）、社区级公共配套用房（3150，与社区健康服务中心合并设置为社区医院）。社区儿童游戏场地（占地300）		68	拆除重建	
17	R2	二类居住用地	20797.0	6.0	114070	2350	0	0	0	0	8950	0	125370	社区警务室（100）、社区服务中心（400）、社区管理用房（600）、邮政所（150）、文化活动室（2000）、公交首末站（5700）。公共停车位160个、社区体育场地（占地2600）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
18	R2	二类居住用地	22649.8	5.8	122240	2350	0	0	0	0	7810	0	132400	15班幼儿园（建筑面积6810，占地4500）、社区老年人日间照料中心（1000）。社区体育场地（占地2600）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
19	R2	二类居住用地	16401.6	5.8	87900	2300	0	0	0	0	4500	0	94700	9班幼儿园（建筑面积4500，占地2700）。社区体育场地（占地1620）、社区儿童游戏场地（占地600）		68	拆除重建	
A-01	G1	公园绿地	7879.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-02	G1	公园绿地	1618.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-03	G1C8	文化遗产用地	2416.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建，现状未定级不可移动文物——马坭村老围原址保护，后续严格落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》及省、市相关文件要求，并按照《历史文化保护与利用专项研究》划定的保护范围严格落实相关保护要求。	
A-04	G1	公园绿地	961.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-05	E1	水域	352.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-06	G1	公园绿地	208.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-07	G1	公园绿地	16431.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-08	G1	公园绿地	3941.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-09	G1	公园绿地	9436.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-10	G1C5	教育设施用地	32458.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-11	G1	公园绿地	12590.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72班九年一贯制学校		—	拆除重建	
A-12	G1	公园绿地	3329.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	社会停车场（库）		—	拆除重建	
A-13	E1	水域	145.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-14	G1	公园绿地	470.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-15	E1	水域	52.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-16	G1	公园绿地	5836.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-17	E1	水域	5.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-18	G1	公园绿地	19658.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	社会停车场（库）		—	拆除重建，现状未定级不可移动文物——横坑河东村33号碉楼及拖屋、横坑河东村229号碉楼及拖屋异地迁移保护，后续均严格落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》及省、市相关文件要求，并按照《历史文化保护与利用专项研究》划定的保护范围严格落实相关保护要求。现状具有保护价值的建筑物——何氏宗祠原址保留，后续均严格落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》及省、市相关文件要求，并按照《历史文化保护与利用专项研究》严格落实相关保护要求。现状古樟树原址保护，后续严格按照《深圳经济特区绿化条例》及《古树调查及保护方案报告》划定的保护范围落实相关保护要求。	
A-19	E1	水域	81.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-20	G1	公园绿地	2244.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-21	G1C7	社会福利用地	9270.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-22	G1C4	医疗卫生用地	30290.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-23	G1	公园绿地	10224.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-24	G1	公园绿地	3052.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-25	U1	供应设施用地	3690.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-26	G1	公园绿地	168.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-27	G1	公园绿地	19020.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-28	G1C2	文体设施用地	1437.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-29	G1	公园绿地	189.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-30	G1	公园绿地	23978.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-31	G1C2	文体设施用地	30823.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-32	G1C5	教育设施用地	25768.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-33	E1	水域	2.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54班九年一贯制学校		—	拆除重建	
A-34	G1	公园绿地	90.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-35	G1C1	行政管理用地	426.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
A-36	G1	公园绿地	2505.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	拆除重建	
小计			661053.5	—	1330120	633970	329950	129230	32690	154840	103190	36200	2750190	—		—	拆除重建	
07-2	M1	工业用地	5483.4	3.5	—	—	—	—	—	—	—	—	19190	—		—	拆除重建，移交政府用地，本次规划指标依据《深标》核定，最终指标以政府批件为准。	
10	R2	二类居住用地	7396.1	3.3	—	—	—	—	—	—	—	—	24400	—		—	拆除重建，移交政府用地，本次规划指标依据《深标》核定，最终指标以政府批件为准。	
16	C1	商业用地	5230.6	4.0	0	20800	0	0	0	0	0	0	20800	—		—	拆除重建，由2006-60K-0238、2021-61L-0005非农建设用地方案图两块地腾挪，本次规划指标依据市规划和自然资源局龙华管理局关于《征求观湖街道观城第一期城市更新单元涉及16号腾挪非农建设用地地块指标有关意见》的复函确定，最终指标以政府批件为准。	

附图2-2 龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改

广东省城市规划设计出图专用章

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

审定 黄范东 业务范围内业务不受限制

审核 赵有毅 资质证书编号：粤规甲字第21440143号

项目负责人 魏细钺 有效期至：2025年12月31日

何振华 设计

黄子航 校对

储薇薇 审核

项目名称

委托单位

工程代号

图纸名称

日期

图别

图号

龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改

深圳市鸿荣源企业发展（集团）有限公司

2020H130

地块划分与指标控制图

2024.12

规划

2-2