

# 深圳市宝安区城市更新和土地整备局

深宝更新函〔2020〕199号

## 宝安区城市更新和土地整备局关于《宝安区石岩街道冠利园城市更新单元规划》审批情况的复函

深圳冠利达实业有限公司：

你司申报的《宝安区石岩街道冠利园城市更新单元规划》已经市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2020年第13次会议审议并原则通过，区政府办公室已将审批情况通知我局（详见附件），现转发你司。

此复。

附件：深圳市宝安区人民政府办公室关于《宝安区石岩街道冠利园城市更新单元规划》审批情况的通知（深宝府办〔2020〕24号）

(此页无正文)



(联系人: 倪骏, 联系电话: 29992097)

抄送: 石岩街道办。



# 深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2020〕24号

## 深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区 石岩街道冠利园城市更新单元 规划审批情况的通知

区各有关单位：

《宝安区石岩街道冠利园城市更新单元规划》(编制单位：深圳大学城市规划设计研究院有限公司，以下简称《更新单元规划》)，已经2020年5月宝安区城市更新工作委员会2020年第4次会议审议原则通过，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2020年第13次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。  
通过城市更新，完善片区城市道路系统，提升公共配套和商

业服务水平，将本更新单元建设成为集住宅、特色商业、办公、教育、休闲功能为一体的综合生态宜居住区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。本更新单元用地面积 63415.7 平方米，拆除范围用地面积 61009.3 平方米，其中开发建设用地面积 37999.8 平方米。规划容积 234814 平方米，其中住宅 158735 平方米（含保障性住房 44320 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 61169 平方米（含酒店 20000 平方米），公共配套设施（含地下）14910 平方米（含 12 班幼儿园 3960 平方米、占地 3600 平方米，社区健康服务中心 2800 平方米，老年人日间照料中心 800 平方米，文化活动室 1500 平方米，社区管理用房 600 平方米，便民服务站 800 平方米，地下公共充电站 1200 平方米，社区级公共配套用房 3250 平方米）；另配建社区体育活动场地占地面积 1500 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

具体地块控制指标详见附件 2。

### 三、城市设计要求。

（一）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于 2000 平方米的公共开放空间，形式为广场。设置在 11—12—01 地块西侧，其边界、形状、位置可在下阶段设计中调整，但面积不可减少。

在项目居住用地内部临近学校一侧设置一条不小于 4 米的地面公共通道，保障北侧人流可直达公园绿地，公共通道应 24 小时对外开放。

在项目西南侧人行天桥临近加油站、燃气调压站部分宜采用

封闭式建设，其位置、形式可在下阶段适当调整，最终以政府批准的方案为准。

(二)城市设计控制：着重利用酒店办公建筑打造片区地标，南侧面向机荷高速，形成石岩独特的城市景观界面。有序组织罗租地铁站、城市广场、商业街、社区花园平台之间的慢行联系，打造高效慢行系统及近人尺度空间。

(三)建筑限高控制：建筑高度应满足航空限高要求。

(四)更新单元范围内机动车出入口宜在内部支路上开设。

(五)其他：更新单元规划中未注明的停车位、绿化覆盖率、建筑退线及建筑覆盖率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

相关城市设计要求详见附件3。

#### 四、改造实施措施：

更新项目整体规划，整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内全部建（构）筑物的拆除及建筑清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府。本项目西侧连接临近地块的人行天桥由实施主体负责建设，建成后无偿移交给政府。重点落实幼儿园，社区健康服务中心，老年人日间照料中心，文化活动室，社区管理用房，便民服务站，地下公共充电站，社区级公共配套用房，社区体育活动场地等公共配套设施。开发建设用地上政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。

更新单元范围内，拆除范围外用地由项目改造实施主体完善

相关用地手续，其产权无偿移交政府（开发建设用地除外）。

五、项目建设须满足相关消防规定及加油站、燃气调压站、高压燃气管道等设施的安全防护要求。绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行，落实海绵城市相关建设要求。

六、公共充电设施建设须执行行业主管部门相关规定。

七、下一步审查工作需将技术文件作为主要规划参考依据，下阶段建筑设计应当编制城市设计衔接专篇，并充分落实更新单元规划中明确的城市设计要求。鼓励本项目采用设计优选制度选择建筑设计方案。

请各有关单位按照以上意见及要求加强组织协调与监督工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

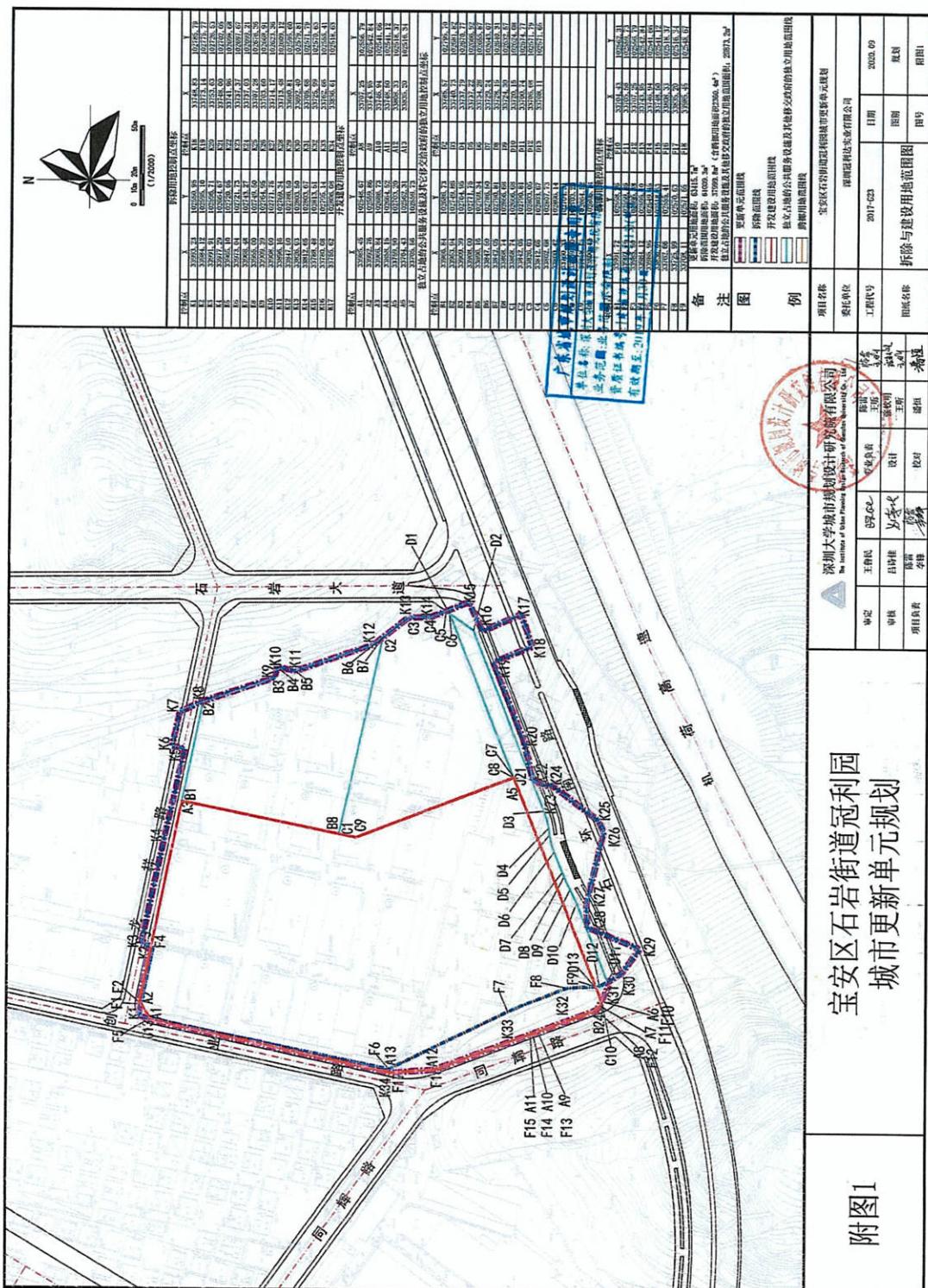
3-1. 建设用地空间控制图—地上空间

3-2. 建设用地空间控制图—地下空间

4. 分期实施规划图

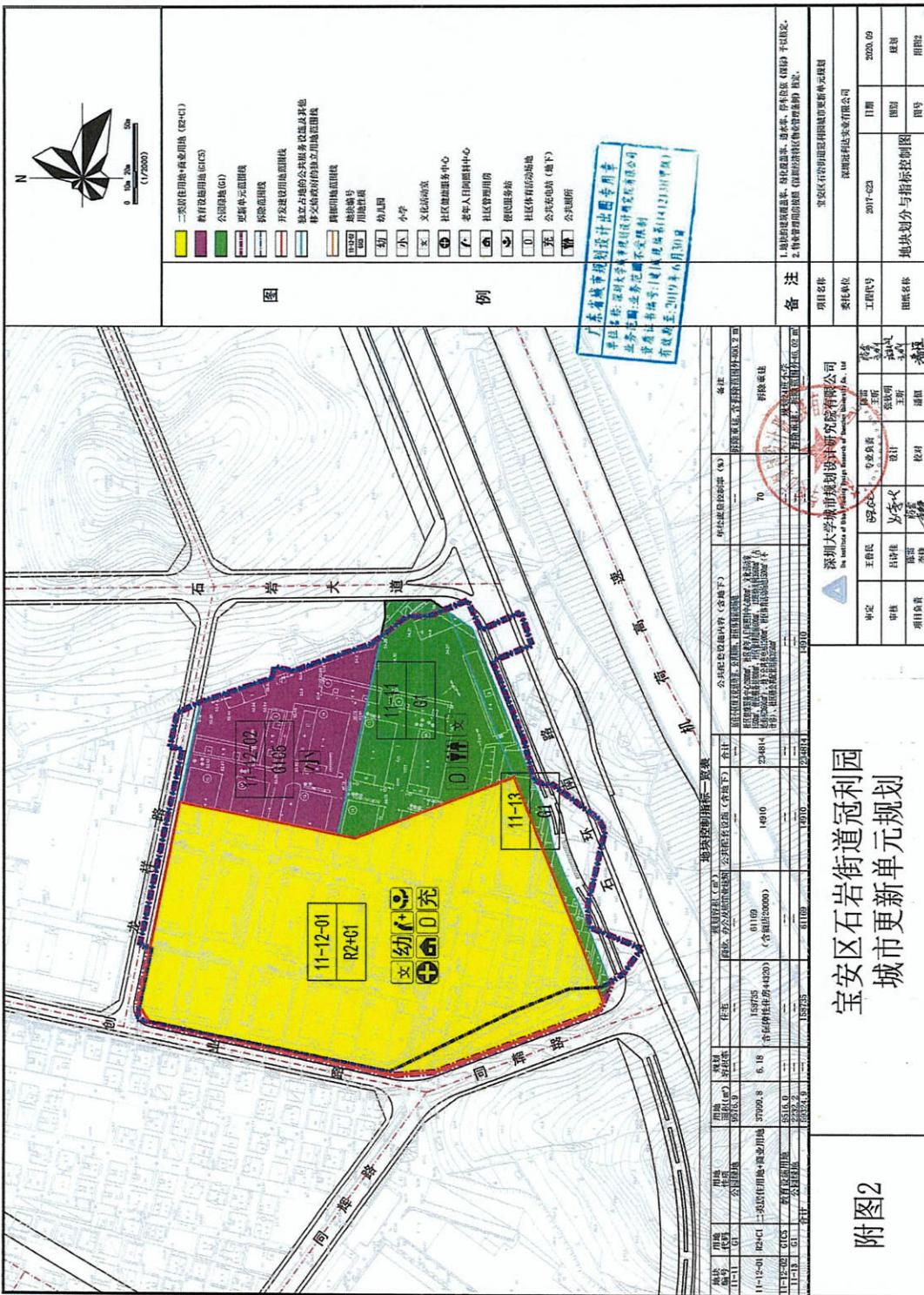


# 附件 1



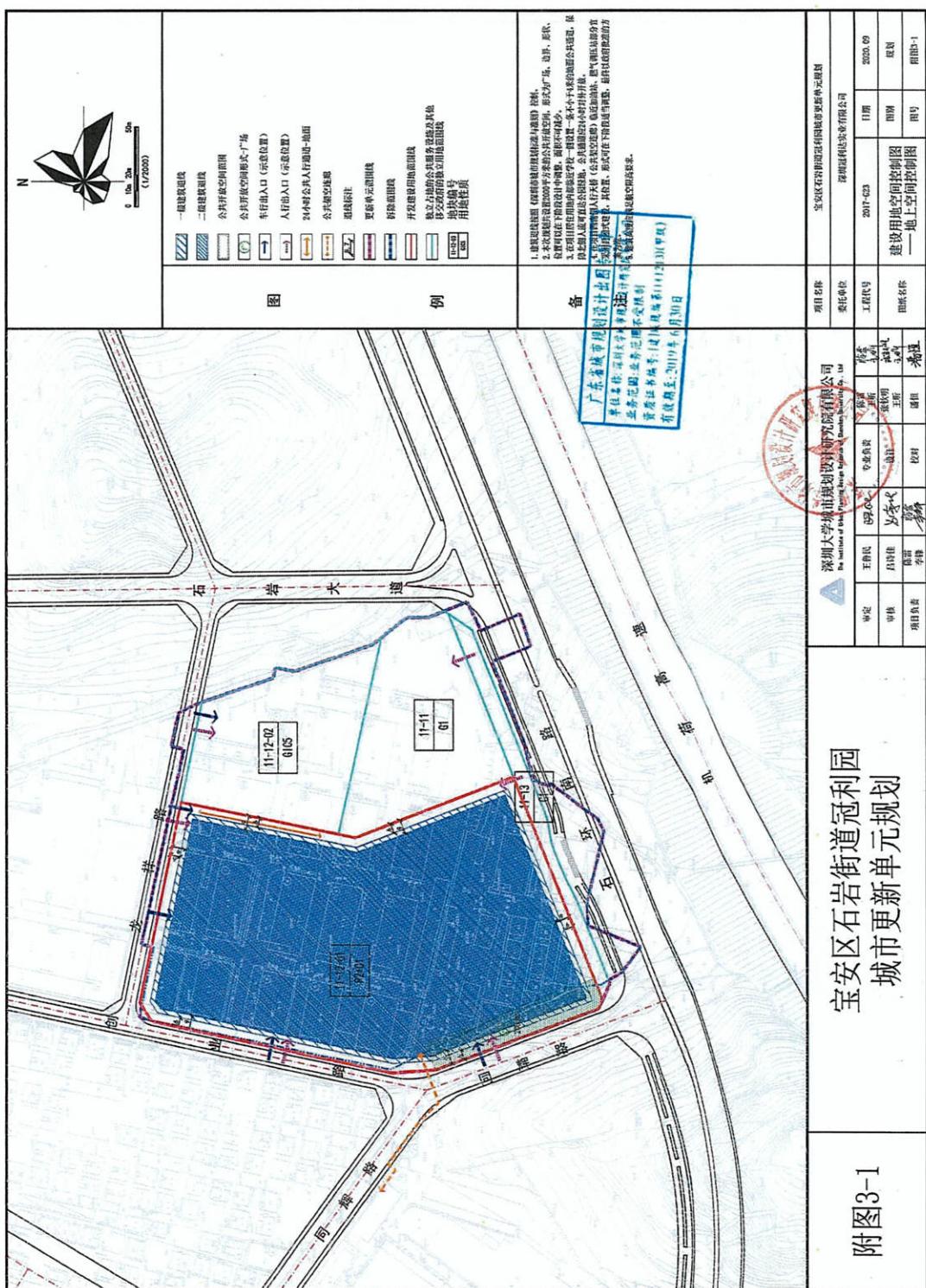
附图1

## 附件 2

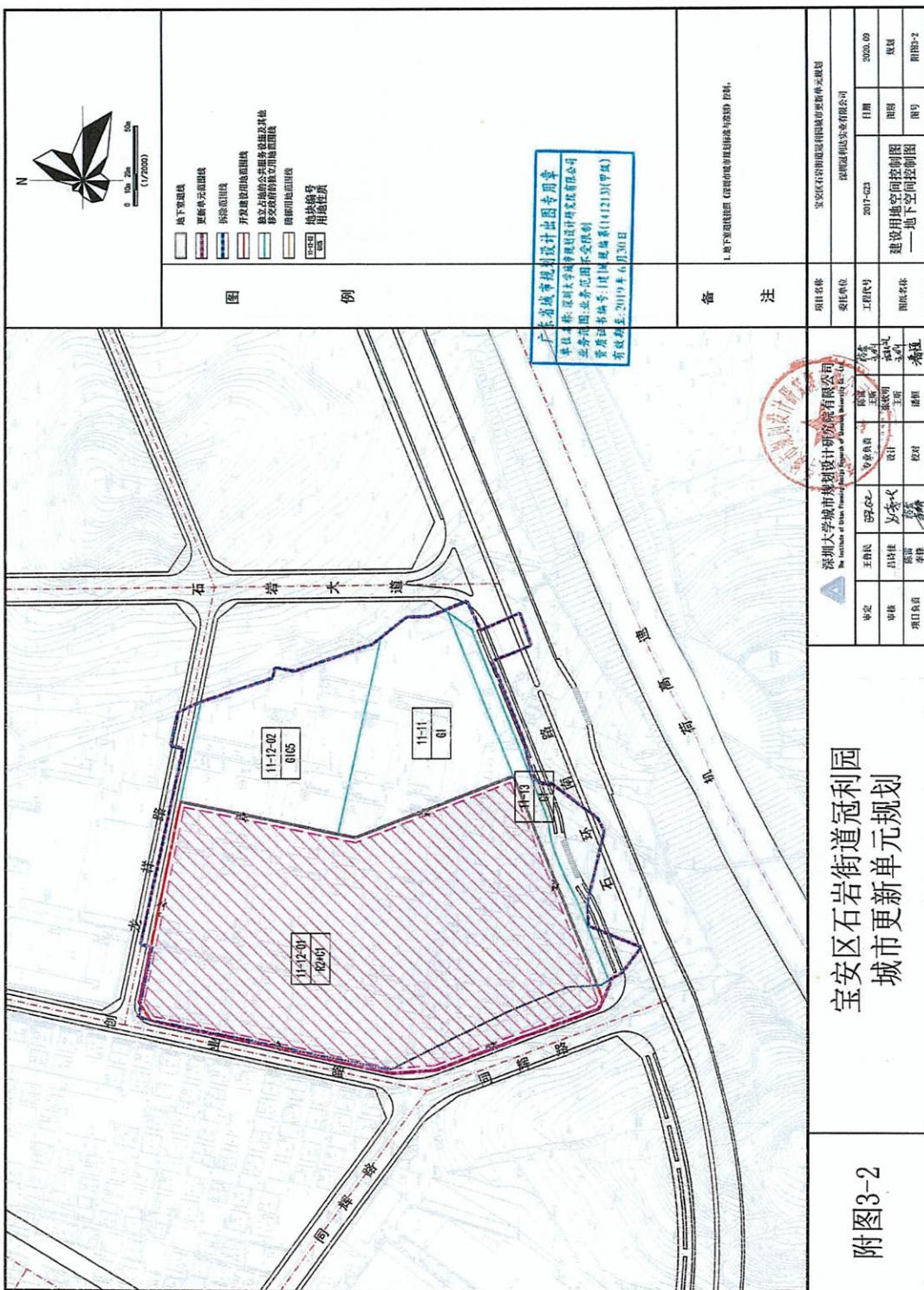


附圖2

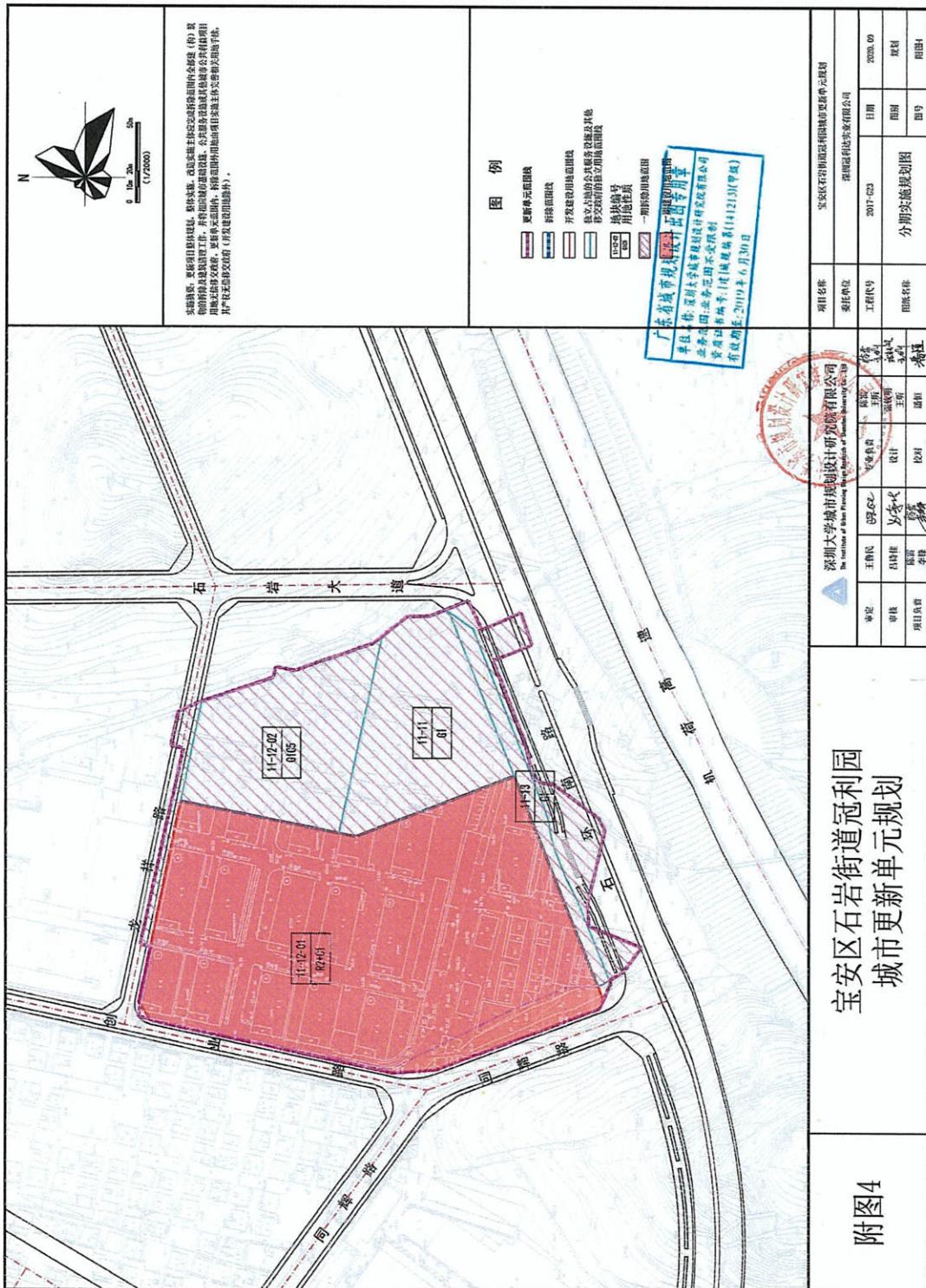
### 附件 3-1



## 附件 3-2



## 附件 4



附图4

**公开方式：依申请公开**

---

深圳市宝安区人民政府办公室

2020年10月13日印发

---