

热心参与规划，共建美好家园！

罗湖区东湖街道布心花园一、二、四区城市更新单元已于2021年11月取得《深圳市罗湖区人民政府关于〈罗湖区东湖街道布心花园一、二、四区城市更新单元规划〉审批情况的通知》（罗府更新复〔2021〕5号）。罗湖区东湖街道布心花园一、二、四区城市更新单元规划修改（草案）已经深圳市罗湖区城市更新和土地整备局会议审议。根据《中华人民共和国城乡规划法》《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批操作规则》《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》以及《深圳市罗湖区城市更新实施办法》等规定，现予以公开展示，内容如下：

- 一、项目概况
- 项目地处罗湖区东湖街道，东依丹平快速，深圳水库，南邻布心路，北至太白路，西至东晓路。
- 二、规划修改内容
- （一）关于实施改造措施。项目分两期实施。一期拆除范围面积162372.8平方米，开发建设01-01、01-02、01-04、01-05、01-06、01-07、01-09地块，并移交教育设施用地和公园绿地；二期拆除范围面积6018.2平方米，开发建设01-03、01-08地块。

（二）关于跨街建筑物和开发建设用地范围。01-02与01-04地块之间、01-03与01-04地块之间增设跨街建筑物，并调整相关地块的开发建设用地范围线，以保证各地块开发建设用地面积不变。

（三）关于项目主要经济技术指标。更新单元内各项经营性建筑面积不变，仅对分地块间指标进行腾挪。公共配套设施增加1900平方米至43270平方米，项目规划容积率相应增加至826480平方米。

1. 关于商业、办公及旅馆业建筑指标。01-01地块分别腾挪1150、350、400、400平方米至01-02、01-03、01-06、01-08地块，腾挪600平方米至本地块地下商业；01-02、01-03地块分别腾挪2000、200平方米地下商业至本地块地上。

2. 关于住宅指标。01-03和01-08地块分别腾挪350和400平方米至01-06地块；01-06地块腾挪1150平方米（保障性住房）至01-02地块。

3. 关于公共配套设施。

（1）01-03地块增加1500平方米社区管理用房，01-04地块增加400平方米通信机房，均可用于回迁安置。

（2）垃圾转运站、环卫工人休息室、公共厕所布局调整至01-09地块。

（3）01-03、01-08地块两处社区体育活动场地（占地合计6040平方米），布局调整至01-01地块（1720平方米）、01-03地块（1520平方米）与01-04地块（2800平方米），并可结合高架架空空间设于首层地面、裙楼屋顶和底层架空。

（四）关于建筑覆盖率。01-04地块与01-01、01-02和01-03地块一同架设层高不低于10.8米高架架空空间，其一级建筑覆盖率按不超过50%控制。

（五）关于地下空间控制。本项目9处开发建设用地地下空间整体开发，统筹布置停车场，跨市政路的地下空间开发需避让沿线市政管线；01-01与01-02地块之间、01-01与01-03地块之间增设地下公共人行通道，其设置应满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。

（六）关于东乐人行天桥和公共架空连廊。允许01-06地块设置公共架空连廊连接东乐人行天桥，须24小时无条件向公众开放，地块内需预留建设条件。

（七）关于交通规划。新增2处并调整5处开发建设用地的地块车行出入口，并对车行出入口布局进行调整，完善项目车行交通体系。
- 三、公示方式与地点
- （一）现场展示

1. 深圳市罗湖区城市更新和土地整备局

地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心6楼

2. 深圳市规划和自然资源局罗湖管理局

地址：深圳市罗湖区清水河一路52号博隆大厦5楼

3. 深圳市罗湖区东湖街道办事处

地址：深圳市罗湖区东湖路92号

4. 项目现场

（二）网上展示

罗湖政府在线

网址：<http://www.szlh.gov.cn>

（三）报纸展示

深圳特区报
- 四、公示时间
- 为期7个自然日，自2023年9月4日至2023年9月10日止。
- 五、意见反馈
1. 对该调整方案有任何意见或建议可邮寄至罗湖区城市更新和土地整备局，截止日期为2023年9月10日（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
- 深圳市罗湖区城市更新和土地整备局

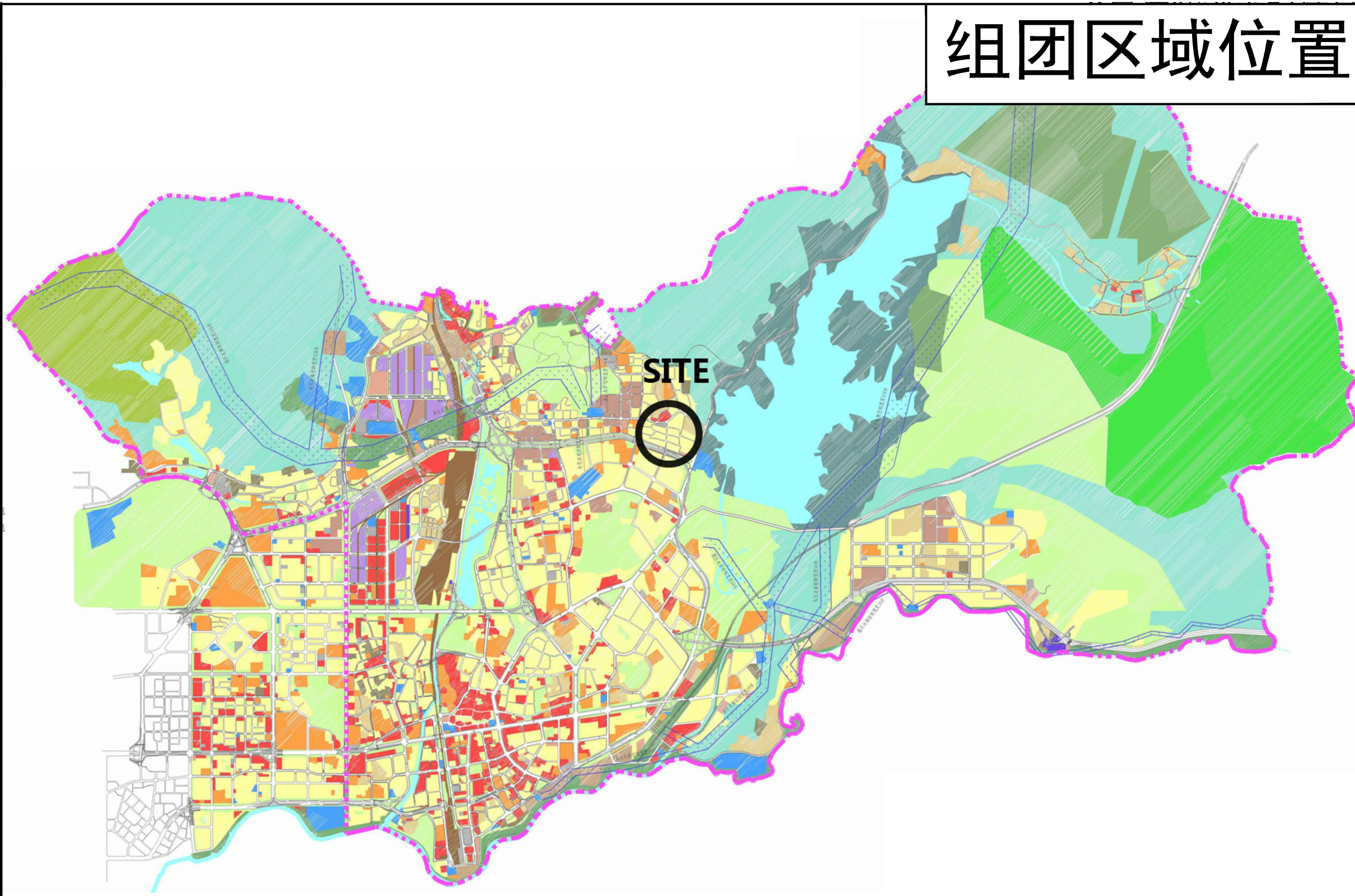
地址：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心6楼

联系人：林工0755-82389521、游工0755-82224635
- 七、版本声明
- 本次公示的规划仅为草案，最终成果以政府批件为准。

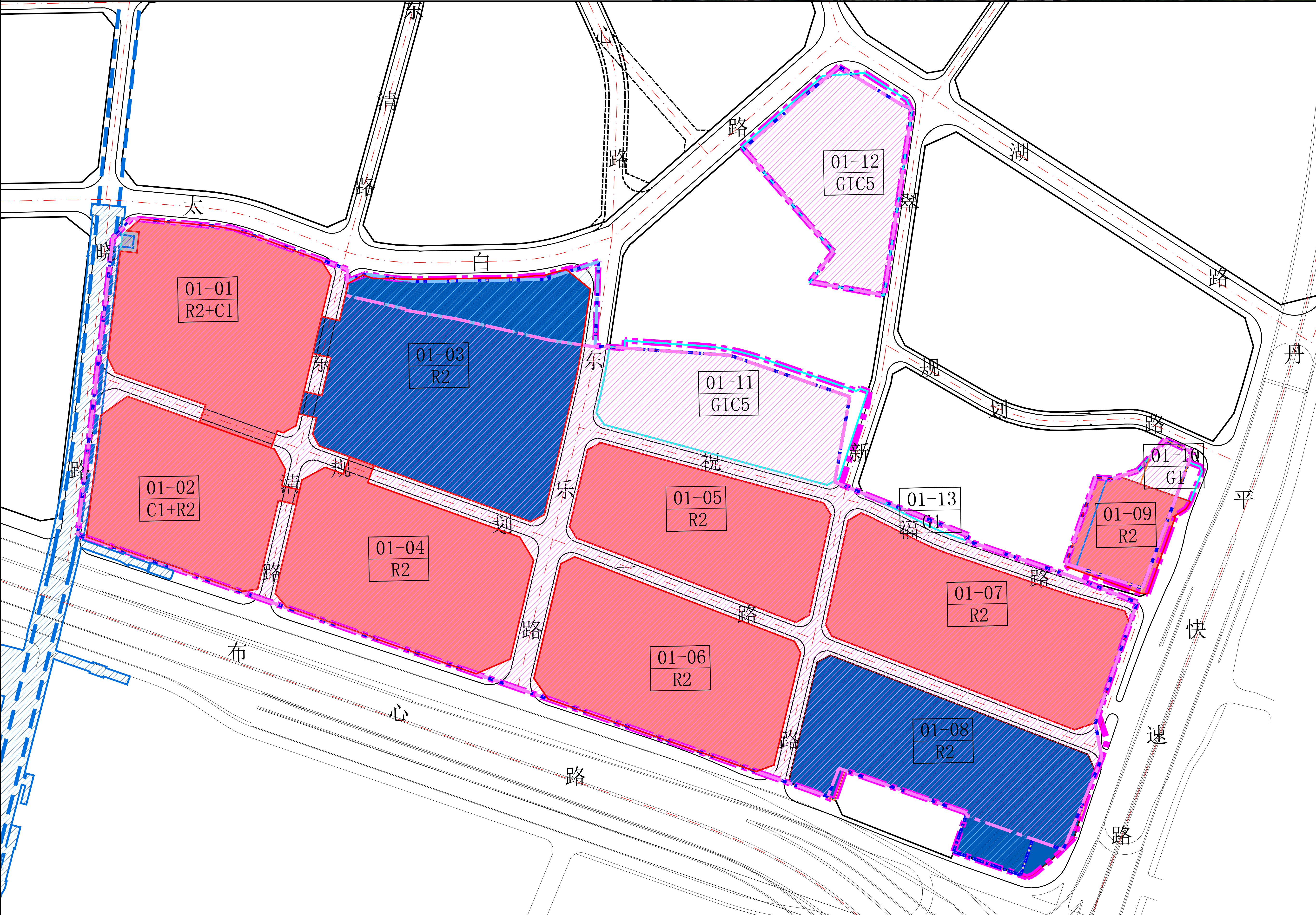
热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见或建议。

特此公示。

区域位置图

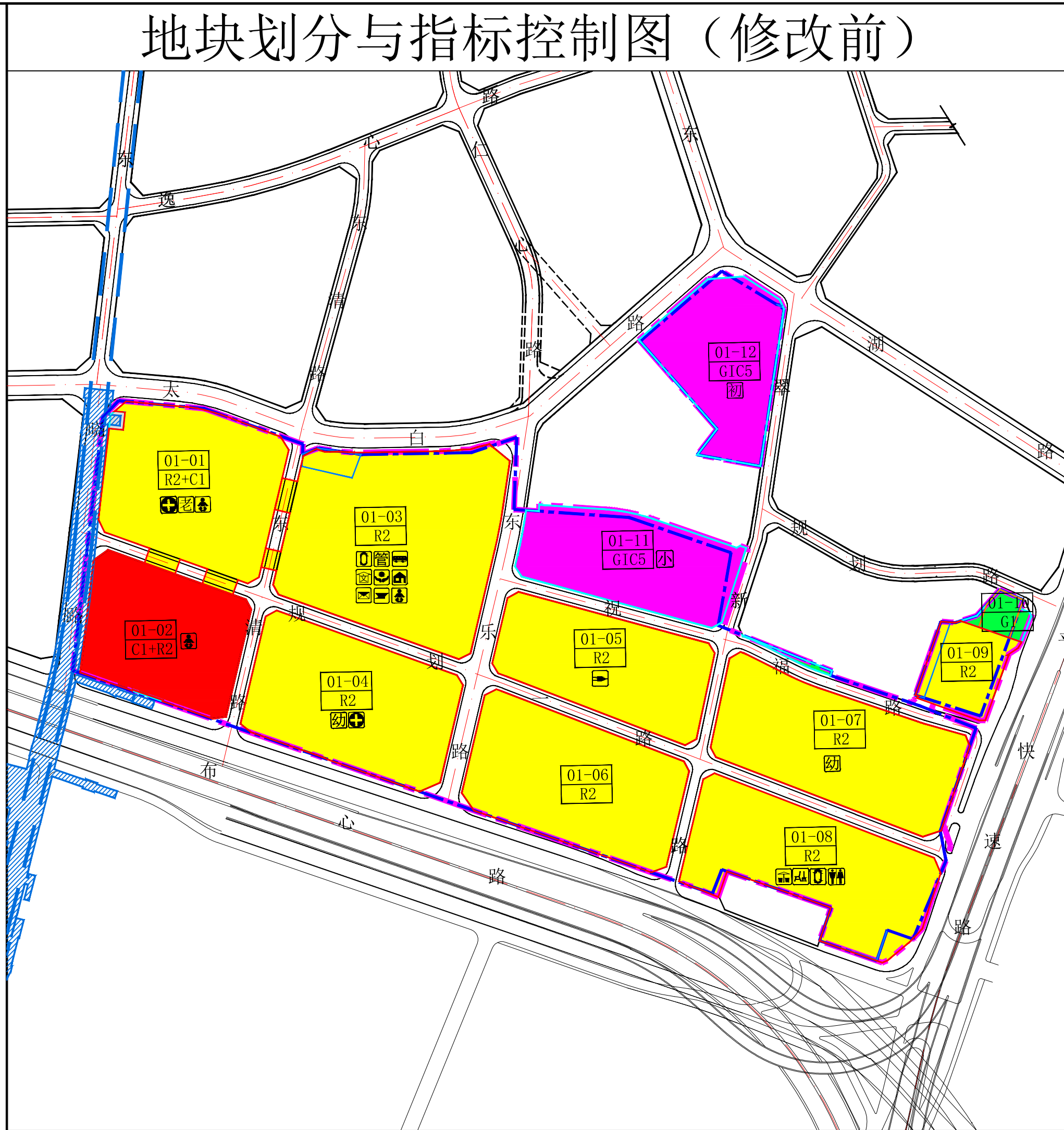


分期实施规划图



图例		更新单元范围线		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		一期拆除用地范围			
		拆除范围线				二期拆除用地范围			
		开发建设用地范围线				一期建设用地范围			
		腾挪用地范围线				二期建设用地范围			
			<table border="1"><tr><td>01-01</td><td>地块编码</td></tr><tr><td>R2</td><td>用地性质</td></tr></table>	01-01	地块编码	R2	用地性质		
01-01	地块编码								
R2	用地性质								
备注						1、更新单元用地面积：171632.2平方米 2、拆除用地面积：168391.0平方米 3、开发建设用地面积：126179.3平方米（含划入零星用地423.1平方米） 4、独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地面积：42634.8m² 5、腾挪用地面积：767.5平方米 6、清退用地面积：1145.4平方米。			

- 1、更新单元用地面积：171632.2平方米
- 2、拆除用地面积：168391.0平方米
- 3、开发建设用地面积：126179.3平方米（含划入零星用地423.1平方米）
- 4、独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地面积：42634.8㎡
- 5、腾挪用地面积：767.5平方米
- 6、清退用地面积：1145.4平方米。



地块控制指标一览表										
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 (m²)	规划容积率	规划容积率 (m²)				公共配套设施内容 (含地下, m²)	一级建设 规模率 (%)
					住宅	商业、办公、 集体商业建筑	公共配套设施 (含地下)	地下商业		
01-01	K2-C1	二类居住用地+商业用地	15490.2	8.7	92940	32790 (含母婴室70)	8900	500	社区健康服务中心3000, 社区老年日间照料中心3000,	依据深 标核定
01-02	C1+R2	商业用地+二类居住用地	11690.6	7.7	45100 (均为人才住 所和保障性住 房)	40140 (含母婴室90)	-	5000	-	
01-03	R2	二类居住用地	22577.1	8.6	130400	1400 (含母婴室10)	17150	1000	公共充电站3000, 社区级公共配套设施107140, 社区体育活 动场馆占地3020, 文化设施占地3000, 社区管理用房700, 社 区警务室100, 邮政局100, 便民服务点400	
01-04	R2	二类居住用地	15088.8	6.5	89520 (均为人才住 房和保障性住 房)	-	7300	-	18班幼儿园3000, 占地面积4400, 社区健康服务中心1000 (托儿所)	
01-05	R2	二类居住用地	19197.5	5.7	66730	-	1100	-	公共充电站1100	
01-06	R2	二类居住用地	15180.8	5.8	88770 (含人才住 房和保障性住 房18320)	-	-	-	-	依据深 标核定
01-07	R2	二类居住用地	15445.5	5.9	84950	-	6300	-	18班幼儿园3000, 占地面积3400	
01-08	R2	二类居住用地	14882.5	5.5	81850	-	620	-	小型垃圾转运站400, 环卫工人作息点80, 社区体育休闲场 地占地3020, 公共厕所120	
01-09	R2	二类居住用地	2876.3	5.5	21310	-	-	-	-	
01-10	G1	公园绿地	1102.3	-	-	-	-	-	-	
01-11	G1C3	教育设施用地	10882.7	-	-	-	-	-	30班小学	-
01-12	G1C3	教育设施用地	9804.9	-	-	-	-	-	18班初中	-

商业用地+二类居住用地

二类居住用地+商业用地

二类居住用地

公园绿地

教育设施用地

幼儿园

公共充电站

社区体育休闲场地

便民服务站

S1

S2

S3

S4

开发建设用地范围线

面

公共厕所

社区管理用房

地块编码/用地性质

独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立占地范围线

腾挪用地范围线

纳入零碎用地范围线

清退用地范围线

社区级公共配套用房

面

公共汽车站

社区警务室

文化活动室

古树保护范围线

(树) 社区老年人日间照料中心

(树) 环卫工人作息房

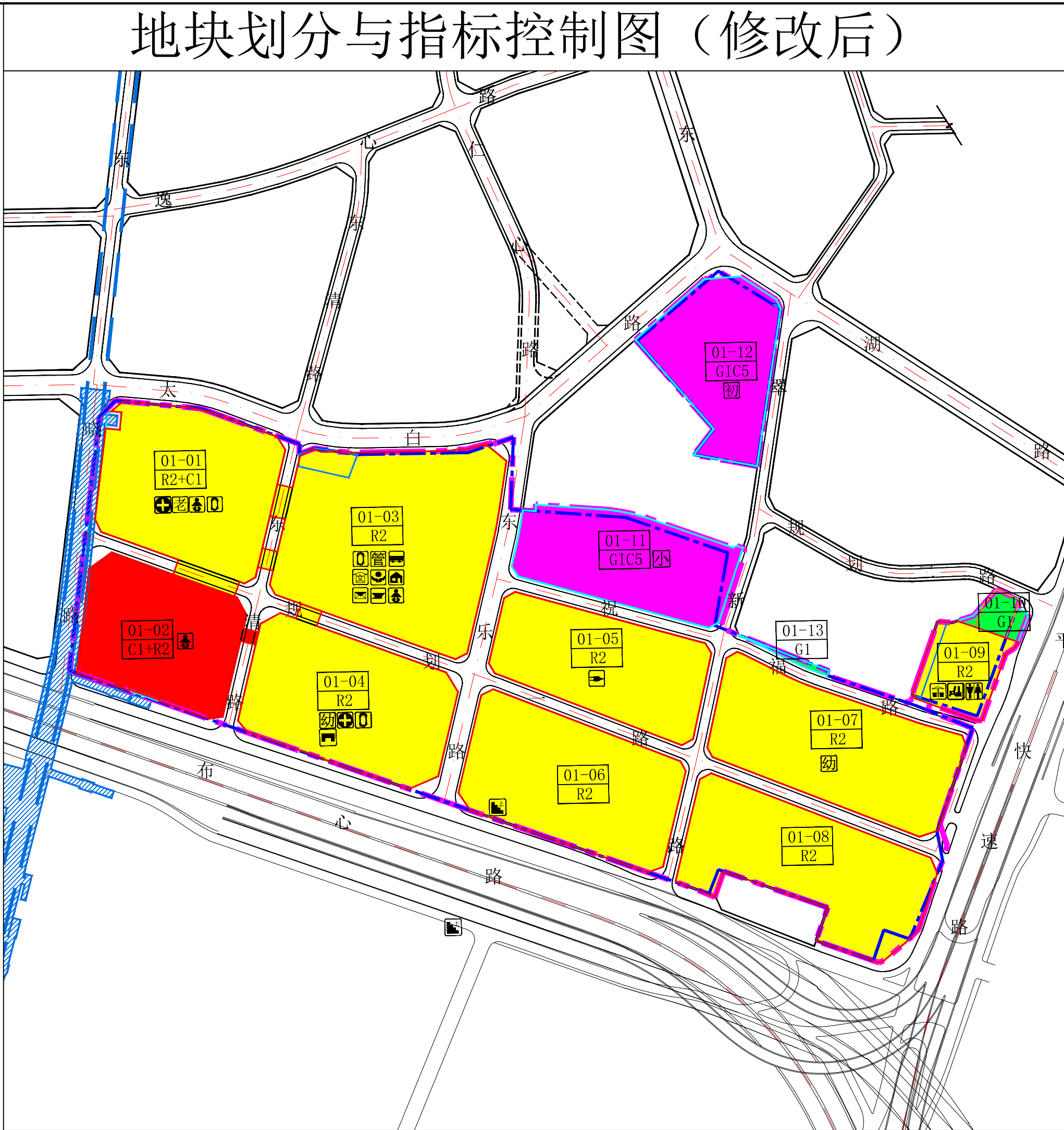
(树) 社区健康服务站

(树) 小型垃圾转运中心

(树) 小学

(树) 邮政所

(树) 母婴室



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 (m ²)	规划容积率	规划层数 (m ²)				公共配套设施内容 (含备注, m ²)	一道建筑 覆盖率 (%)
					住宅	商业、办公及 商业服务业	公共配套设施 (含备注)	地下商业		
01-01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	15490.2	8.6	92940	28800 (含母婴室10)	8800	1100	社区健康服务中心5000; 社区老年人日间照料中心3000; 社区体育休闲场地设施1720 (可设置于地下或原房屋内)	50
01-02	C1+R2	商业用地+二类居住用地	11690.6	7.9	46250 (均为人才住房和保障性住房)	42200 (含母婴室30)	-	3000	-	50
01-03	R2	二类居住用地	22577.1	6.7	130850	2050 (含母婴室10)	18650	800	公文写作站5000; 社区公共配套用房7400; 社区体育休闲场地设施1520 (可设置于地下或原房屋内); 文化休闲站3000; 社区管理用房220 (含1000平方米区工卫站回迁用房); 社区警务室100; 邮政所100; 便民服务站5000	50
01-04	R2	二类居住用地	15088.8	6.5	89520 (均为人才住房和保障性住房)	1000	7700	-	18街坊10946300; 占地面积500; 社区健康服务中心1000 (持有中心); 通信机房400 (中国电信回迁用房); 社区体育休闲场地设施18200 (可设置于地下或原房屋内)	50
01-05	R2	二类居住用地	11947.5	5.7	66730	-	1100	-	公共配套用房1100	-
01-06	R2	二类居住用地	15180.8	5.8	88070 (含人才住房和保障性住房17170)	400	-	-	人行天桥	依据深标 核定
01-07	R2	二类居住用地	15445.5	5.9	84950	-	6000	-	18街坊10946300; 占地面积500	
01-08	R2	二类居住用地	14882.5	5.5	81450	400	-	-	-	
01-09	R2	二类居住用地	3876.3	5.7	21310	-	620	-	小型垃圾转运站680; 环卫工人作息用房20; 公共厕所120	
01-10	G1	公园绿地	1102.3	-	-	-	-	-	-	
01-11	G1C3	教育设施用地	10882.7	-	-	-	-	-	30班小学	-
01-12	G1C3	教育设施用地	9804.9	-	-	-	-	-	18班初中	-
01-13	G1	公园绿地	198.8	-	-	-	-	-	-	-

商业用地+二类居住用地

二类居住用地+商业用地

二类居住用地

公园绿地

教育设施用地

幼儿园

公共充电站

社区体育休闲场地

便民服务点

轨道交通用地

地铁沿线及站点

拆除新建用地

更新单元范围线

开发建设用地范围线

街坊

公共厕所

社区管理用房

地块编号/用地性质

独立占地的公共服务设施及移交政府的独立用地范围线

腾挪用地范围线

纳入单元用地范围线

腾挪用地范围线

街坊

社区公共配套用房

公安警务站

社区服务站

文化活动室

古树保护范围线

社区老年人日间照料中心

环卫工人作息房

社区健康服务中心

小型垃圾转运站

小学

邮政所

母婴室

人行天桥

通信机房

图 例

