

热心参与规划，共建美好家园！

正山甲片区城市更新单元位于坪山大道与龙坪路交汇处以北。该更新单元已列入《2013 年深圳市城市更新项目计划第一批计划》，分别于 2014 年 11 月、2015 年 3 月、2018 年 8 月、2020 年 7 月取得更新单元规划批复（深规土坪函[2014]1176 号）和更新单元规划（修改）批复（深规土坪函[2015]220 号、深坪更新函[2018]21 号和深坪更新函[2020]31 号）。批准更新单元的拆除用地面积为 453215.3 平方米，开发建设用地范围面积为 261460.5 平方米，规划总建筑面积为 1488340 平方米，共分八期实施。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《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定〉的通知》（深规划资源规（2020）2 号）等规定，现将相关事项公示如下：

一、修改内容

在已批更新单元规划经营性建筑面积不变，不修改各地块主导用地性质，且捆绑拆除责任与贡献公共利益用地不减少的前提下，对已批规划做出如下修改：

(一)垃圾转运站(包括公共厕所、环卫工人作息房和再生资源回收站)由 04-02 地块调整至 04-01 地块。

(二)三期 03-01 地块幼儿园建筑面积由 2500 平方米调整到 3200 平方米；八期 08-01 地块幼儿园建筑面积由 5200 平方米调整到 6000 平方米。

(三)在总经营性建筑面积不变且不改变地块主导功能的情况下对部分地块规划建筑面积及分项指标进行微调。

(四)修改地下车行通道、地下空间整体开发范围。

(五)修改二层连廊布局。

(六)修改五期地上空间控制要求。

(七)修改部分居住地块绿化覆盖率。

(八)调整四期各地块人行出入口。

(九)微调五期和七期拆除范围。

二、公示地点

(一)现场展示

1.坪山区城市更新和土地整备局

地址：深圳市坪山区坪山大道 5068 号（区政府二办）

2.坪山区坪山街道办事处

地址：深圳市坪山区建设路 60 号

3.项目现场

地址：深圳市坪山区坪山街道六和社区甲片路

(二)网上展示

坪山区人民政府网站

网址：http://www.szpsq.gov.cn/

(三)报纸展示

深圳特区报

三、公示时间

为期 7 个自然日，自 2021 年 6 月 24 日至 2021 年 6 月 30 日止。

四、意见反馈

(一)公示期间对该规划草案有任何意见或建议需书面反馈，请以书面形式反馈至坪山区城市更新和土地整备局，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、签字及指模；

(三)多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、签字及指模、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，需附单位法人代表、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

五、联系方式

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

地址：深圳市坪山区坪山大道 5068 号（区政府二办）

联系人：肖工

联系电话：0755-82924410

六、版本声明

本次公示的规划内容仅为草案，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加，并提出意见或建议。

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2021 年 6 月 23 日

项目在坪山区位置示意

区域位置图

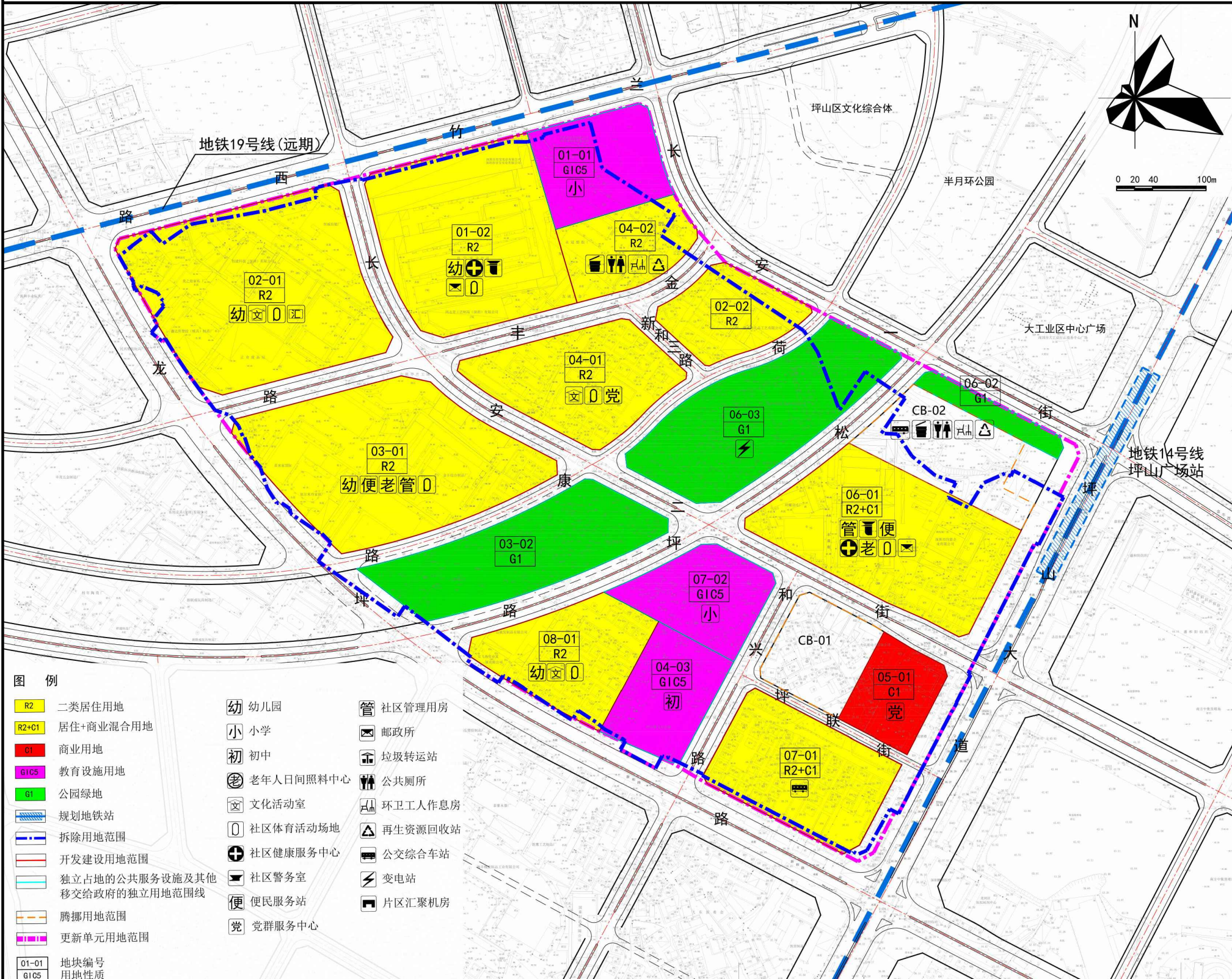


审图号：粤S(2018)088号

街道区域位置



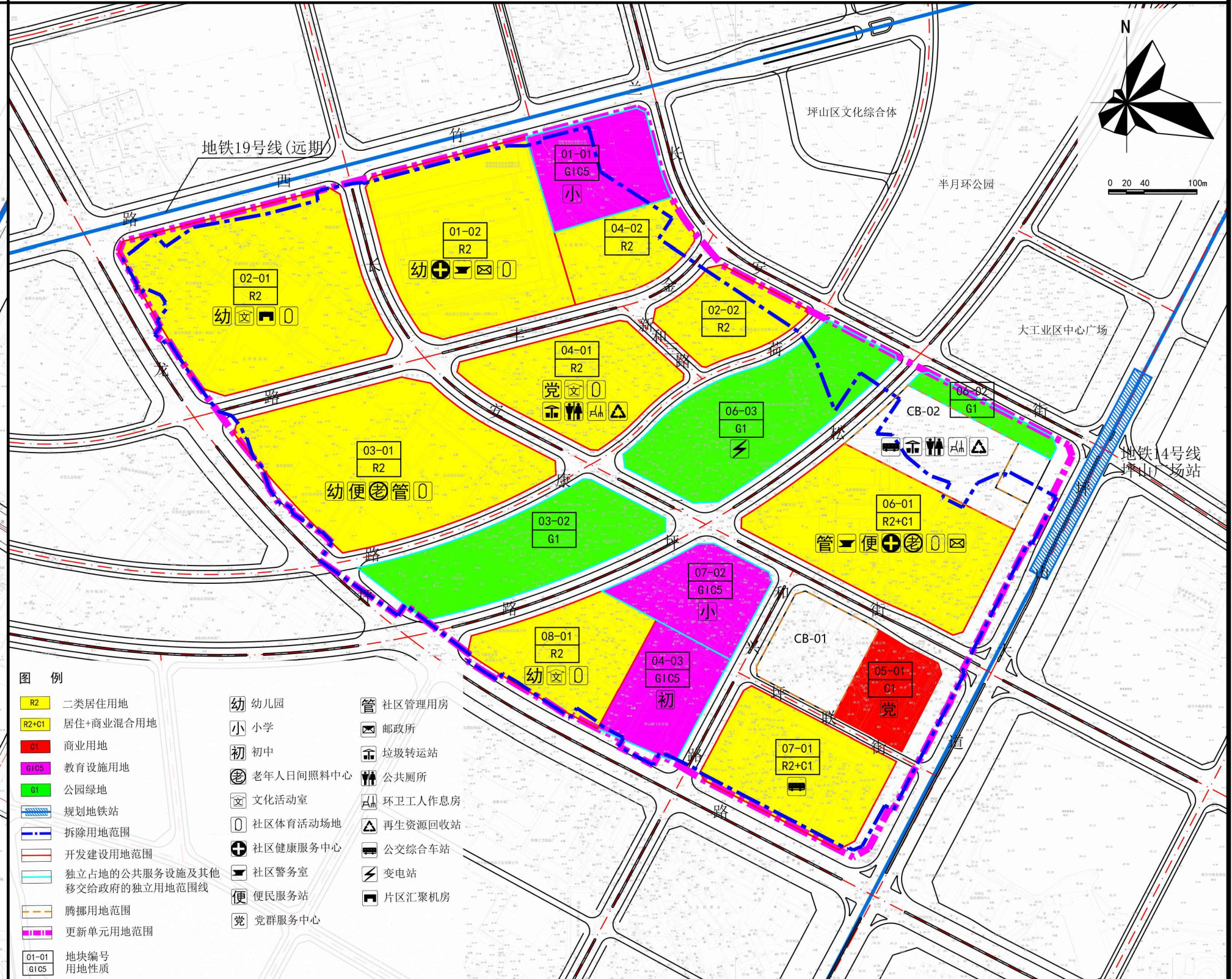
地块划分与指标控制图——修改前



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)	容积率	计容积率建筑面积(m²)						地下商业建筑面积(m²)	建筑限高(m)		绿化率(%)	建筑间距(m)		公共配套设施内容	机动车停车位(个)	自行车停车位(个)
					住宅	商业	商务办公	酒店或办公	公共配套设施	合计		配建小学	配建中学		配建小学	配建中学			
01-01	G1G3	教育设施用地	15330.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36班小学	—	—
01-02	R2	二类居住用地	37975.9	5.19	142860	9900	42070	0	3300	197000	—	40%	25%	40%	24	150	6班幼儿园2000m²、占地面积和2000m²、社区健康服务中心1000m²、社区警务室300m²、邮政所150m²、社区体育休闲场地(占地面积2000m²)	1892	70
					(含保障性住房10800 m²)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02-01	R2	二类居住用地	47750.3	4.98	191000	41700	0	0	5100	237800	—	40%	25%	40%	24	150	6班幼儿园2000m²、占地面积和1500m²、文化站活动1500m²、月升居 康乐馆200m²、社区体育休闲场地(占地面积2000m²)	2485	869
					(含保障性住房33000 m²)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02-02	R2	二类居住用地	11850.5	5.80	63800	4950	0	0	0	68750	—	40%	25%	40%	24	200	—	708	245
03-01	R2	二类居住用地	43983.4	5.19	176100	28000	23960	0	8000	238900	—	40%	25%	40%	24	200	6班幼儿园2000m²、占地面积和1500m²、便民服务站600m²、老年人日间照料中心300m²、社区管理用房300m²、社区警务室300m²、社区管理用房(占地面积1500m²)	2298	793
					(含保障性住房11600m²)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
03-02	G1	公园绿地	25367.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
04-01	R2	二类居住用地	21643.4	5.90	118500	7000	0	0	2750	127800	—	40%	25%	40%	24	200	党群服务中心1200m²、文化站活动室1000m²、社区体育休闲场地(占地面积1200m²)	1260	425
					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
04-02	R2	二类居住用地	12088.4	4.41	51790	1200	0	0	250	53260	—	40%	25%	40%	24	200	小型垃圾转运站、公共厕所、环卫工人休息站、再生资源回收站等配套设施250m²	533	185
					(含保障性住房22390 m²)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
04-03	G1G3	教育设施用地	13189.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25班初中	—	—
05-01	C1	商业用地	9464.0	6.97	0	20400	32360	11960	1200	65020	—	65%	35%	30%	24	300	党群服务中心1200m²	378	312
06-01	R2+C1	居住+商业用地	33396.2	5.18	147600	43610	0	77650	3600	271970	—	65%	35%	30%	24	300	社区管理用房300m²、社区警务室100m²、便民服务站600m²、社区健康服务中心1000m²、老年人日间照料中心2000m²、社区警务室300m²、占地面积和2000m²、社区管理用房1500m²	2153	792
					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
06-02	G1	公园绿地	4306.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0
07-01	R2	二类居住用地	25700.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11883个充电桩不小于1300m²	—	—
07-01	R2+C1	居住+商业用地	23061.3	5.93	90000	5610	35700	0	4500	130710	—	40%	35%	30%	24	300	夜场音乐车库4500m²	1168	782
07-02	G1G3	教育设施用地	13660.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36班小学	—	—
					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
08-01	R2	二类居住用地	18227.0	5.53	98010	3480	0	0	4700	100960	—	40%	25%	40%	24	200	6班幼儿园2000m²、占地面积和1500m²、文化站活动室1500m²、社区体育休闲场地(占地面积2000m²)	959	300
					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地块划分与指标控制图——修改后



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)	容积率	计容积率建筑面积(m²)					地下商业建筑面积(m²)	建筑密度率(%)		绿化覆盖率(%)	建筑限高(m)	公共配套设施内容		机动车停车位(个)	自行车停车位(个)
					住宅	商业	商务办公	酒店或办公	公共配套设施		合计	容积率			建筑密度率(%)	配建小学		
01-01	G1G3	教育设施用地	13150.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36班小学		—	—
01-02	R2	二类居住用地	37975.9	5.19	142860 (含保障性住房16890 m²)	9900	42070	0	3300	197000	—	40%	25%	40%	24	150	1892	703
02-01	R2	二类居住用地	47750.3	4.98	191000 (含保障性住房33800 m²)	41700	0	0	5100	237800	—	40%	25%	40%	24	150	2485	889
02-02	R2	二类居住用地	11850.5	5.99	60000	4950	0	0	0	71000	—	40%	25%	35%	24	200	732	245
03-01	R2	二类居住用地	43983.4	5.19	176100 (含保障性住房11600 m²)	28000	23960	0	4700	228790	—	40%	25%	40%	24	200	2286	793
03-02	G1	公园绿地	25367.4	—	—	—	—	—	—	—	—	可配建地下商业26000 m²		—	—	—	—	—
04-01	R2	二类居住用地	21643.4	5.99	118500	7000	0	0	2940	129640	—	40%	25%	35%	24	200	1260	425
04-02	R2	二类居住用地	12088.4	4.53	51790 (含保障房2230 m²)	3000	0	0	0	54790	—	40%	25%	35%	24	200	564	185
04-03	G1G3	教育设施用地	13189.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25班初中		—	—
05-01	C1	商业用地	9454.0	6.97	0	6600	32360	25760	1200	65020	—	65%	35%	30%	24	300	378	312
06-01	R2+C1	居住+商业用地	33396.2	5.18	147130	43610	0	70800	3600	298640	—	65%	35%	30%	24	300	2277	792
06-02	G1	公园绿地	4306.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		0	0
07-01	R2+C1	居住+商业用地	23061.3	5.93	77500	5610	35700	0	4500	123310	—	40%	35%	30%	24	300	1073	782
07-02	G1G3	教育设施用地	13660.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—
08-01	R2	二类居住用地	18237.0	6.53	89910	3480	0	0	7000	91990	—	40%	25%	35%	24	200	869	360