

深圳市福田区下沙社区改造专项规划

Layout Plan of Reconstructed Land-plots of Xiasha Village, Futian District, Shenzhen Municipality

海·下沙·移民·城市

缘起：

深圳福田区将于今明两年内全面开展城中村物业转型工作，希望通过转型从根本上解决城中村人口管理、社会治安、安全生产、社区建设等问题。区政府将分别进行人口、产业结构优化，环境综合治理，社会治安综合治理等项工作，加强城市管理、规范物业管理，实现工业区产业置换，完善市政基础设施配套，优化旧村社区环境。

下沙的区位特征：



■ 特区内与海洋文化关系最为密切的“村落”之一

下沙必须与车公庙作为一个整体的城市功能区
——带状组团城市



渔民在海边晒网 (Fishermen drying the net on the sea coast)

下沙印象



下沙印象



下沙印象 空间肌理



下沙印象



转变：

车公庙功能提升 / 下沙成本提高：居住社会群体将会发生更替
生产方式、成本变化

- 下沙的区位：特区曾经的洼地、边缘——区域门户
- 下沙的人口：渔民——港人——内地人
- 下沙的角色：渔村——城中村——社区
- 下沙的周边：车公庙地区的产业升级；上沙城中村的物业转型；深圳湾15公里滨海休闲带的建设；红树林公园的生态修复；轨道交通的进入



下沙：特区曾经的洼地、边缘、自然发展成为车公庙工业区的配套生活区



现状自由漫步路径



- 下沙街
- 村仔路
- 新村路
- 下沙广场周边
- 博物馆周边

生动的 / 不断变迁 / 移民特色越发浓厚

现状自由漫步路径特征片段



- 下沙街
- 村仔路
- 新村路
- 下沙广场周边
- 博物馆周边

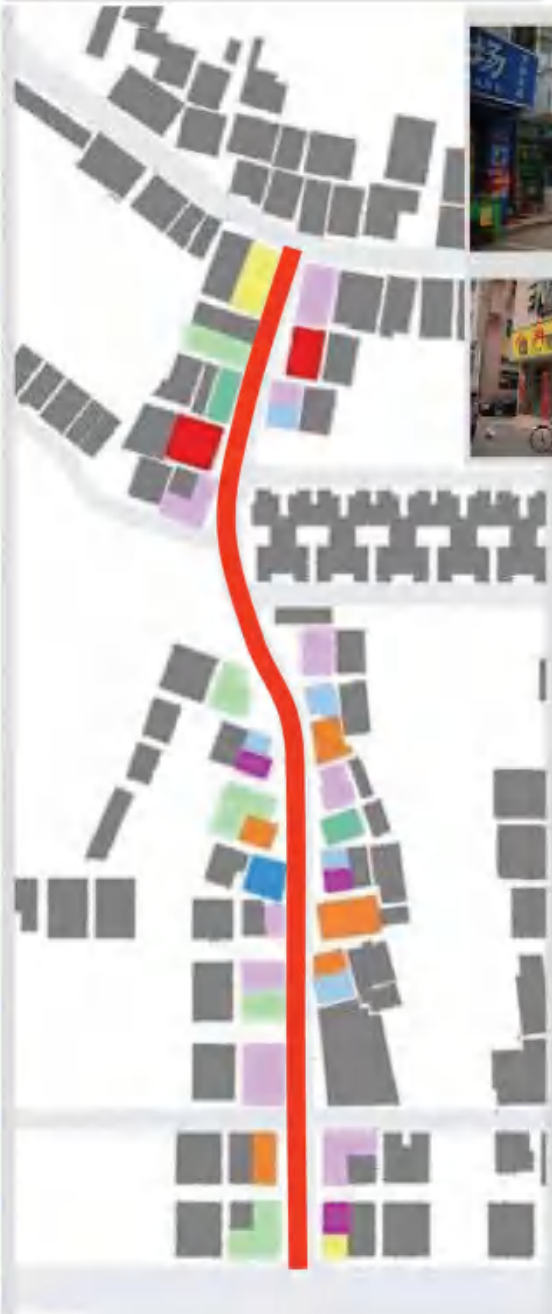
下沙街



人流量大，商业价值最高；小型服饰店、茶餐厅、休闲中心、川湘餐馆；
香港影响力显著，但是在不断下降，多元文化特征强



村仔路

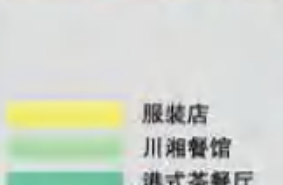


川湘餐馆、便利店，生活型的街道，比较静谧

- 服装店
- 川湘餐馆
- 港式茶餐厅
- 小吃店
- 药店诊所
- 百货便利店
- 五金汽配店
- 理发店
- 洗浴按摩中心



花好园及博物馆周边



- 服装店
- 川湘餐馆
- 港式茶餐厅
- 小吃店
- 药店诊所
- 百货便利店
- 五金汽配店
- 理发店
- 洗浴按摩中心



随着花好园的建成，周边的商业业态也在发生变化

下沙广场



文化的内核还是下沙传统，但其周边的业态、建设环境也正向多元化演变

下沙社区物业转型

场所领域、商业定位

有人说华侨城才是深圳城市建设的典范；也有人说，下沙比华侨城更能代表深圳。在这一问题上，倒是应该讲一些……其实综合起来深圳的精神就在于她的多元文化/移民文化/兼容并蓄。

美国规划学者弗里德曼认为：象下沙村文化广场这样的城中村公共空间，是深圳“最有魅力”、“最真实”的场所。文化广场不仅是原村民的精神生活场所，也是外来人员文化生活场所，是规划应该保留和再造的空间。

2007年之后的下沙，不仅是香港的、广东的，更是深圳的、中国的、甚至世界的。

主要问题

深圳总体成本提高、下沙的成本也水涨船高：挤出效应+更替

技术路线

抓住核心价值

识别发展基础

重塑社区场所

■ 抓住核心价值—传统文化内核

下沙文化价值——海·村落·城市



2007年，第四“元宵庆元宵”的热闹场面，并载入吉尼斯世界纪录

© 2007 Guinness World Records Ltd. "Lantern Festival Celebration" which was successfully entered in Guinness World Records



鲜活的本土文化，场所空间

传统习俗活动，如定期在祠堂举行祭祀活动，每年正月十五在祠堂吃大盆菜，以及在节日期间举行舞狮子等民间庆祝活动。

蕴藏在城中村中的本土文化被**边缘化**，而没有被很好的发掘出来。
1万8平方米集中广场更象社区居民日常“自娱自乐”的**小区活动场所**。
下沙的传统文化没有很好的融入都市大旅游系统。

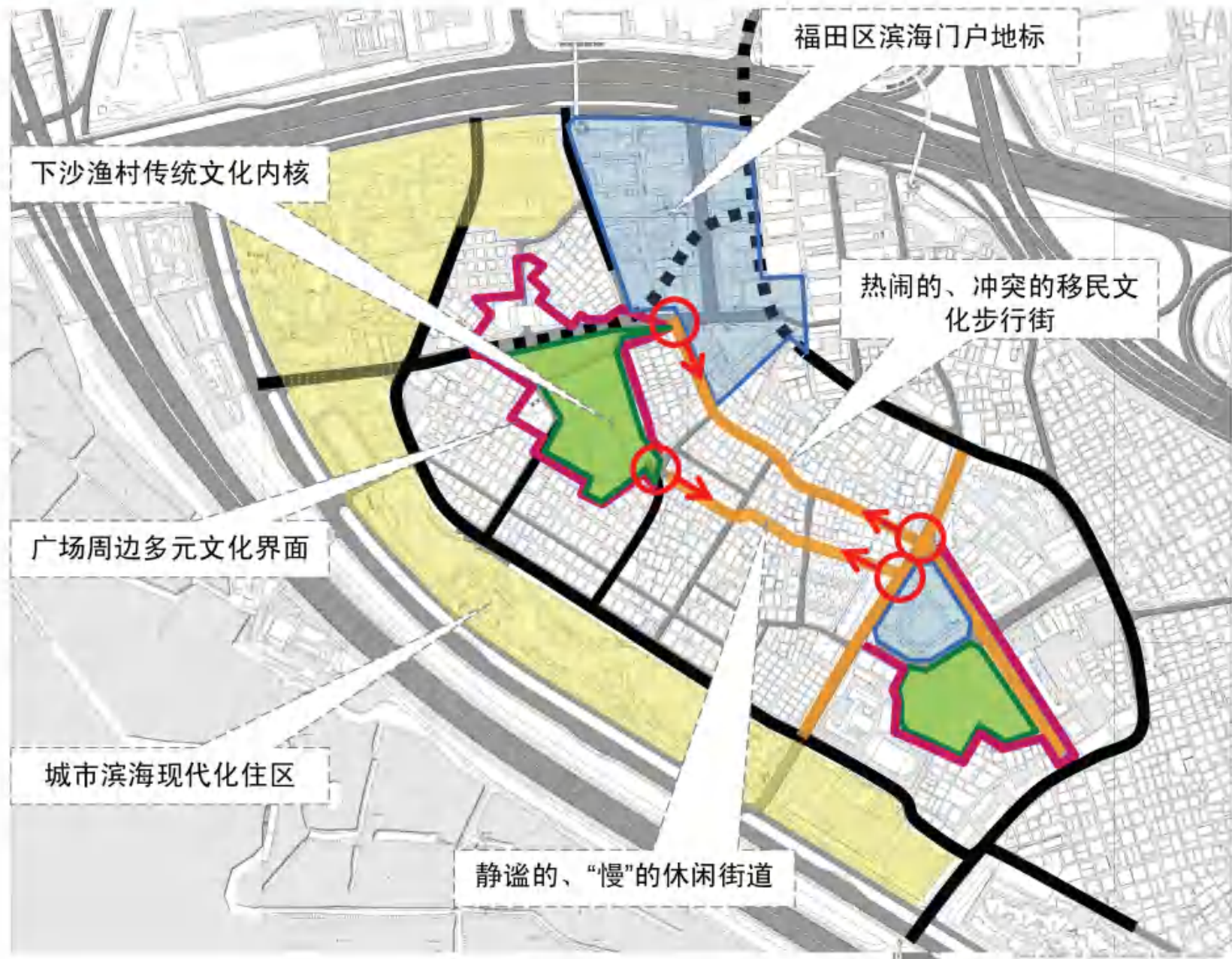
■ 识别发展基础

亦有香港、口岸的影子折射——茶餐厅、休闲服务



深圳特区内城市功能提升，区内住房等成本上升，下沙的生活环境尤显重要；
随着成本要素的提升，环境的改善，来自香港的影响力将不断下降，而与深圳本地的融合愈来愈强，多元文化的特色将更为明显。

■ 重塑社区场所环境



福田区滨海门户地标

下沙渔村传统文化内核

热闹的、冲突的移民文化步行街

广场周边多元文化界面

城市滨海现代化住区

静谧的、“慢”的休闲街道

目标：

通过此次福田区物业转型的机遇，开展全村的环境综合整治，并同步进行下沙工业区的整体改造工作，实现旧工业区的功能升级和转型。逐步完成城中村物业转型，有效改善城中村的居住环境，建立私宅用地与片区在整体功能布局、交通组织、空间景观上的有机联系，同时对下沙广场及周边地区进行重点综合整治，重塑社区场所，使下沙成为具有传统与多元文化相融合魅力的和谐社区。

目标1：深圳都市型乡村旅游基地、环深圳湾海岸旅游重要组成部分

目标2：车公庙工贸商务区的后勤服务基地

目标3：提升下沙文化品牌影响力，改善下沙居住环境，打造具有传统与多元文化相融合魅力的和谐社区。

构思：

- 与车公庙工业区的功能互动；
- 轨道交通引导土地开发；
- 提升公共设施水平；
- 提升环境品质、塑造城市门户形象



促使下沙短暂的历史观光旅游变成一种**休闲体验旅游和生活方式**，延伸产业开发链条。
整合**都市型乡村旅游与商务开发资源**，改善社区居住环境，促进经济可持续发展。

行动计划——如何提升车公庙、下沙片区的区位价值？

改善区域交通的可达性——建立车公庙/下沙轨道交通换乘枢纽



提升区位价值——轨道交通的可行性



对轨道交通建议

- 1、如果需要建设机场快线，则建议机场快线接入车公庙南；
- 2、建议结合深圳湾“超级总部基地”规划建设，全面调整轨道7号线、9号线的布线；
- 3、为配合环深圳湾的滨海地区高端商务区建设、深圳湾滨海旅游资源的整合，建议增设一条轨道线，联系皇岗口岸—福强路（或福荣路）沿线—下沙—欢乐海岸—深圳湾—地铁2号线深圳湾站—后海—西部通道口岸。



行动计划：整合车公庙一下沙联动发展

深圳市福田区下沙社区改造专项规划

现状交通联系



人行天桥

咫尺距离的车公庙与下沙之间的机动车交通联系不畅；
非机动车交通主要依赖人行天桥，自行车交通不便捷。

行动计划：整合车公庙一下沙联动发展



微循环
机动车
非机动车

下沙与红树林



构筑红树林生态漫步道，联系下沙广场与15公里休闲海岸带、红树林公园，卓显乡村生态特色旅游

规划尊重红树林保护的相关要求，力求达到与自然生态和谐统一的最佳境界

Point: 22°31'20.84" N, 114°20'33.33" E



■ 改造策略



策略：

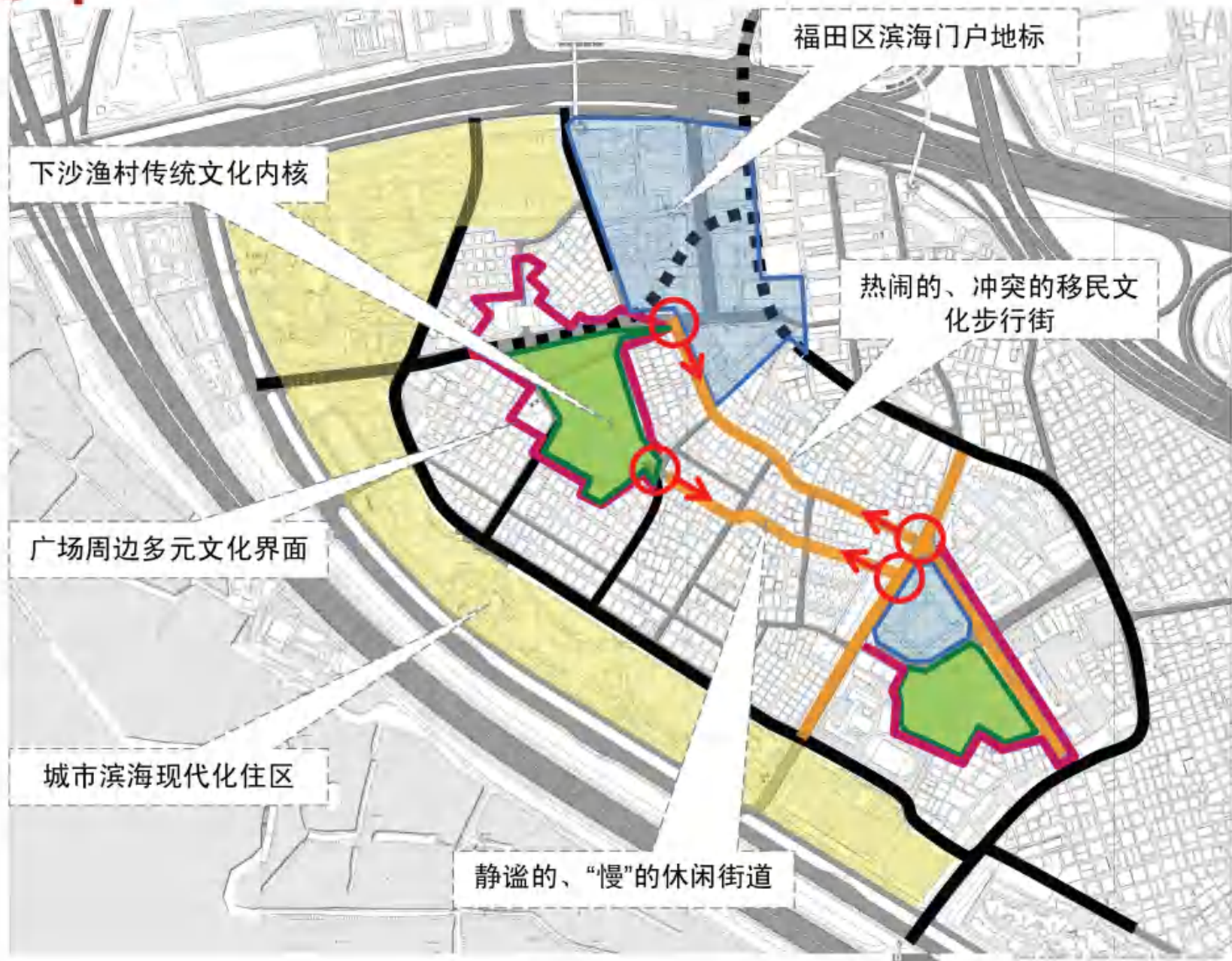
改造现状旧工业区和部分原村民私宅用地，重塑社区城市空间场所，提升整体环境品质。

根据下沙村现状建设情况、城市功能景观要求，确定分近远期对规划区进行改造。近期结合福田区物业转型的契机，对旧工业区和部分原村民私宅用地进行拆除重建，对下沙广场、下沙街及其周边建筑空间环境进行重点环境整治，并对村内其它地块进行整体统一的环境风貌协调；远期逐步实现对下沙村其他集体物业的整体拆除重建，形成全新的城市社区风貌。

重塑：社区场所环境

深圳市福田区下沙社区改造专项规划

Special Plan of Urban Renewal Construction of XIASHA COMMUNITY, FUSHAN DISTRICT, SHENZHEN



共融：

- 传统渔民文化——多元移民文化
- 历史文化传承保护——现代化开发建设
- 城中村——滨海高尚住区
- 原住民——产业配套人口——高尚住区居民
- 城市社区——自然生态
- 都市乡村旅游目的地——城市滨海大旅游系统

下沙环境综合整治



改造亮点

下沙：打造乡土文化内核

由于下沙消防、安全、市政、环卫基础良好，因此本阶段的下沙村环境综合整治主要体现在**提升下沙文化品质**。

集中财力、物力，多角度、多方位、多手段改造下沙文化广场及其周边商业文化街区。通过整治，使下沙文化广场成为深圳15公里滨海休闲带的东部起点，**为深圳滨海休闲带补充地方乡土文化气息**。

同时，商业街道界面的整治为**实现城中村与滨海高尚社区人群的共融**提供了基础的路径和可能的场所。

1—东涌路

2—下沙街

3—广场四周建筑界面

4—广场（地面/地下）

5—远期互动街巷空间



1、东涌街建筑界面整治

改造内容：东涌路西侧24栋建筑立面整治；



东涌路



规划统一形象界面，与旧改地块相协调，形成现代社区的生活街道界面



2、下沙街街道环境

改造内容：街道环境、市政工程

市政内容：给水工程、通信工程、电力电缆、燃气管预埋和路面恢复。

景观内容：铺装、街道家具、绿化小品、标识、灯光、监控以及其他环境设施等。

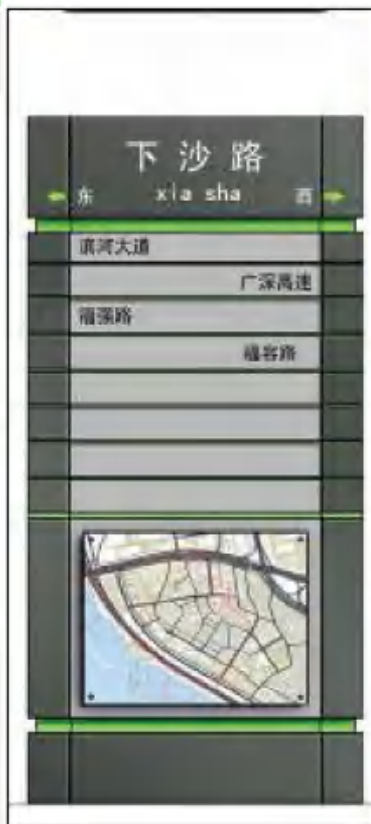


冲突 也是一种和谐!

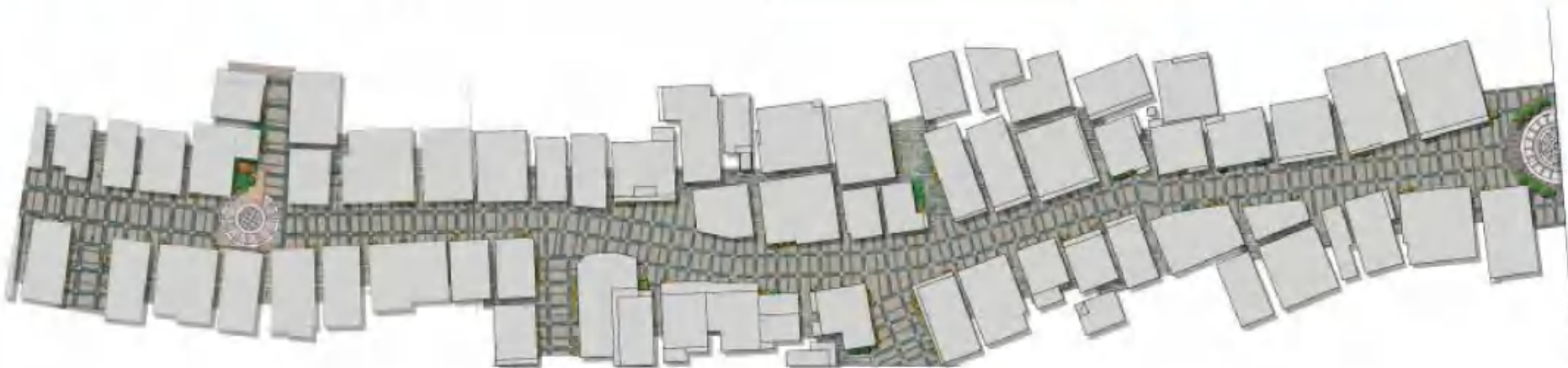


2、下沙街街道环境

改造内容：街道环境、市政工程



- 引人入胜的社区漫步体验
- 多元文化的碰撞和融合



3、广场四周建筑界面

下沙广场塑造成成为新的历史文化休闲地区，广场周边形成新的商业街区。

改造规模：广场周边约40栋住宅。

■ 特征分区



共融：

传统 vs 现代
中式 vs 欧式
居住 vs 商业
建筑 vs 场所

沿广场建筑立面效果图



整体改造为中西共融的风格。屋顶做全坡，为蓝灰色瓦屋面。墙面用高级外墙漆进行粉刷，以颜色分割楼房的视觉比例，上部分为米黄色，下部分为棕色。把楼房的一、二层进行装修整治，改造为立面统一的商业形象。



3、广场四周建筑界面

改造内容：建筑立面、街道
以及屋顶改造



传统 vs 现代
中式 vs 欧式
居住 vs 商业
建筑 vs 场所

共融：

地方传统风格
餐饮一条街



欧式风格休闲
时尚街





屋顶较宽，两边进行坡面处理，坡面面积较大处做老虎窗来丰富屋顶的形式。中间做一定面积的屋顶平台，平台上增加木架子，以便种植攀爬植物进行遮阳。



在屋顶平台处种植植物，增加屋顶绿化面积。阳台栏杆及部分窗台下挂放盆栽。



现状图片

4、广场地面、地下工程

改造内容：广场地面景观及建筑物改建、广场地下1层停车场建设

■ 地面广场：1.8万平方米



4、广场地面、地下工程

停车场总面积：1.2公顷

停车位：约340个



地下停车库平面 1:300

停车位: 342个 3个防火分区

4、广场地面、地下工程



De空间
www.dexian.com
网友上传

4、广场改造效果



De空间
www.d2space.cn
网友上传

旧改地段详细设计







风玫瑰
图例

- R2 二类居住用地
 - R4 原农村居民住宅用地
 - C1 商业用地
 - GIC2 文化娱乐用地
 - GIC3 体育用地
 - GIC22 文物保护单位
 - GIC54 小学用地
 - S2 广场用地
 - S3 社会停车场库用地
 - U2 交通设施用地
 - G1 公共绿地
- 研究范围
 规划范围
 拆除改造区范围

- 幼儿园
- 小学
- 社区健康服务中心
- 文化活动中心
- 体育活动场地
- 老年活动中心
- 综合市场
- 肉菜市场
- 图书馆阅览室
- 邮政所
- 居委会
- 公共停车场
- 垃圾收集点
- 公共厕所



■ 深圳市福田区
 下沙社区改造专项规划

深圳市福田区政府 2007.7
 中国城市规划设计研究院·深圳分院
 CHINA ACADEMY OF URBAN PLANNING & DESIGN SHENZHEN

0 25 50 100M 比例尺

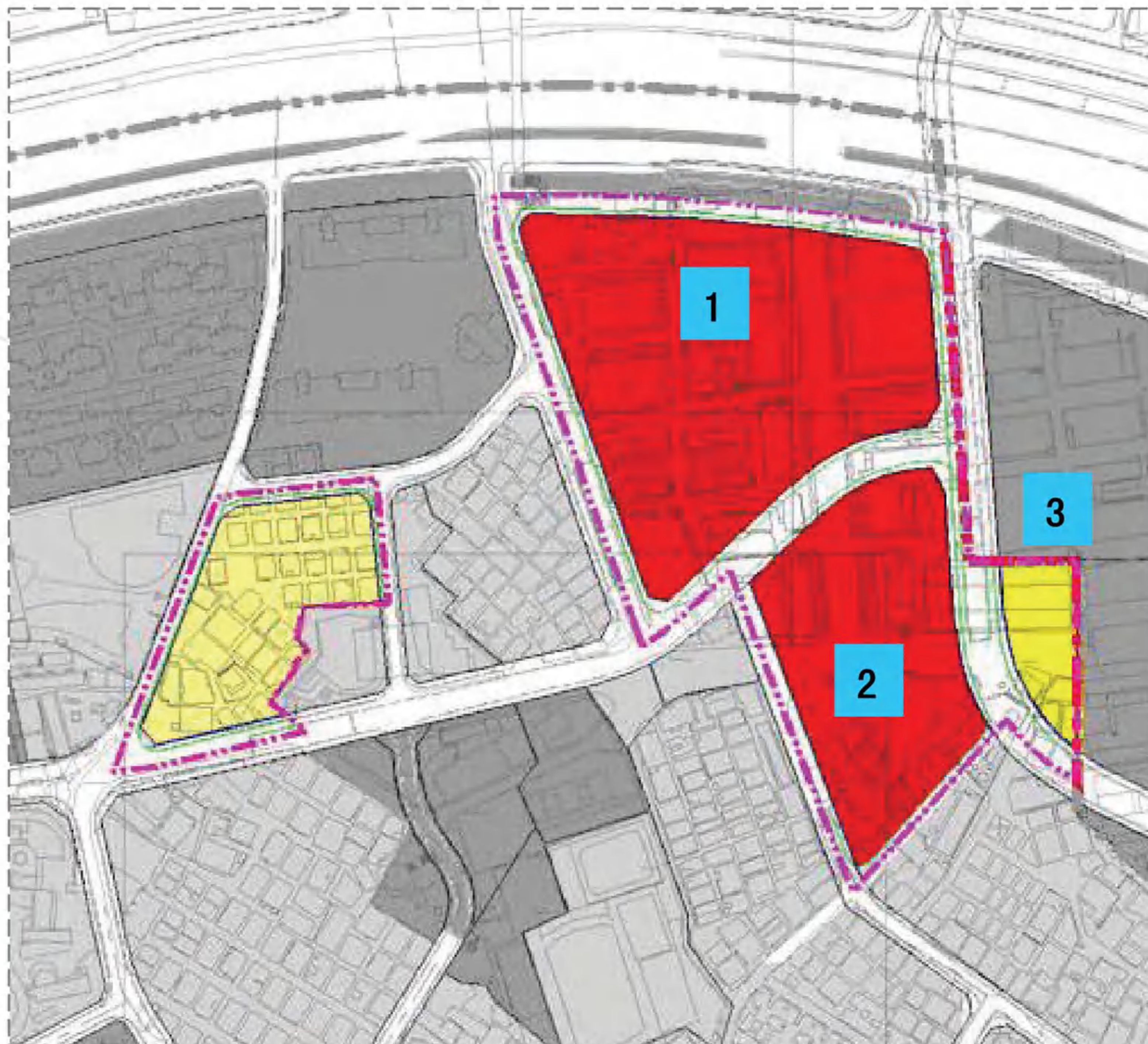
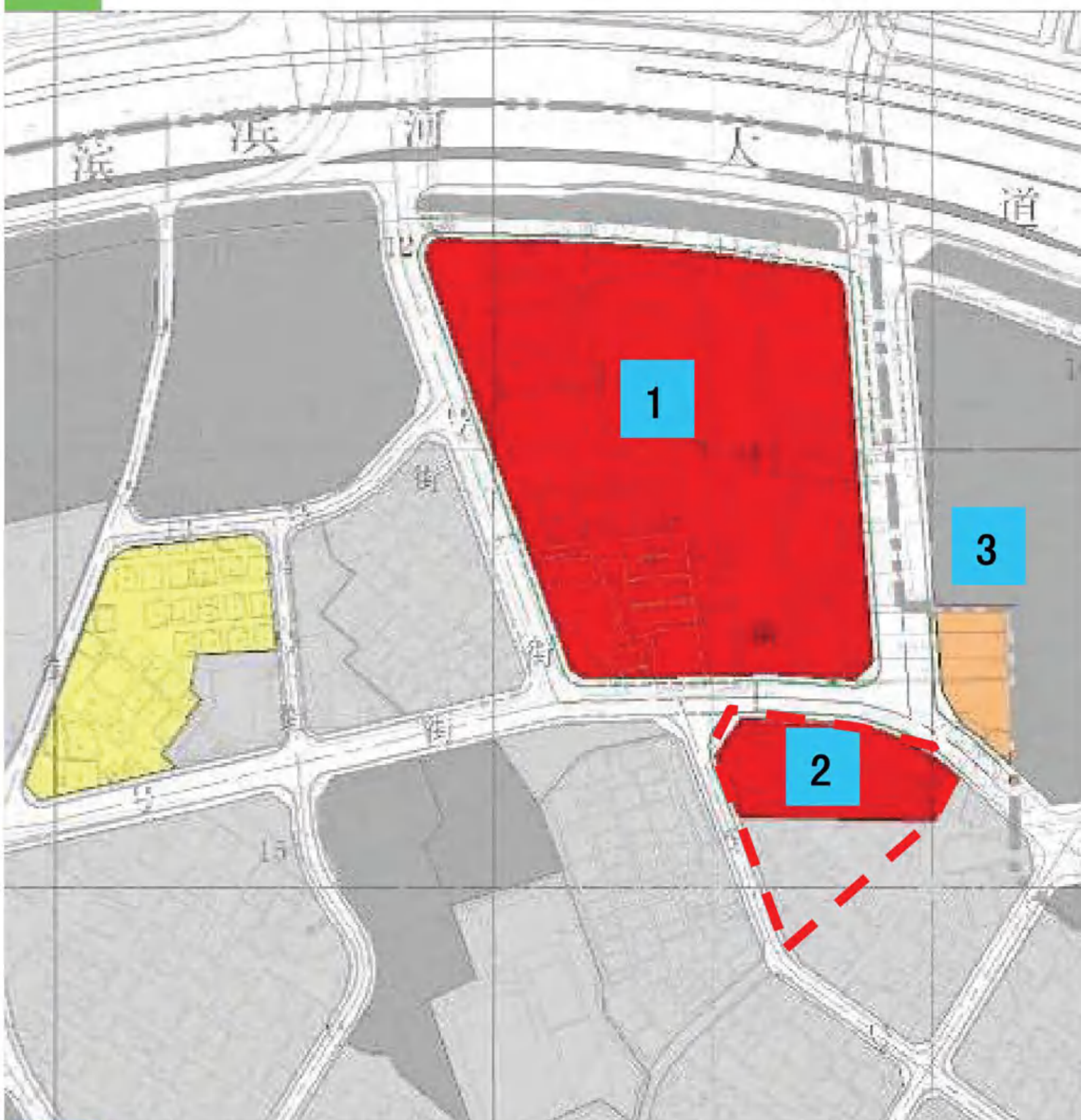
12 土地利用规划图

D2空间
 www.d2space.cn
 网友上传

上下沙片区法定图则

下沙广场与旧改地段分析

改变地块分割交通组织



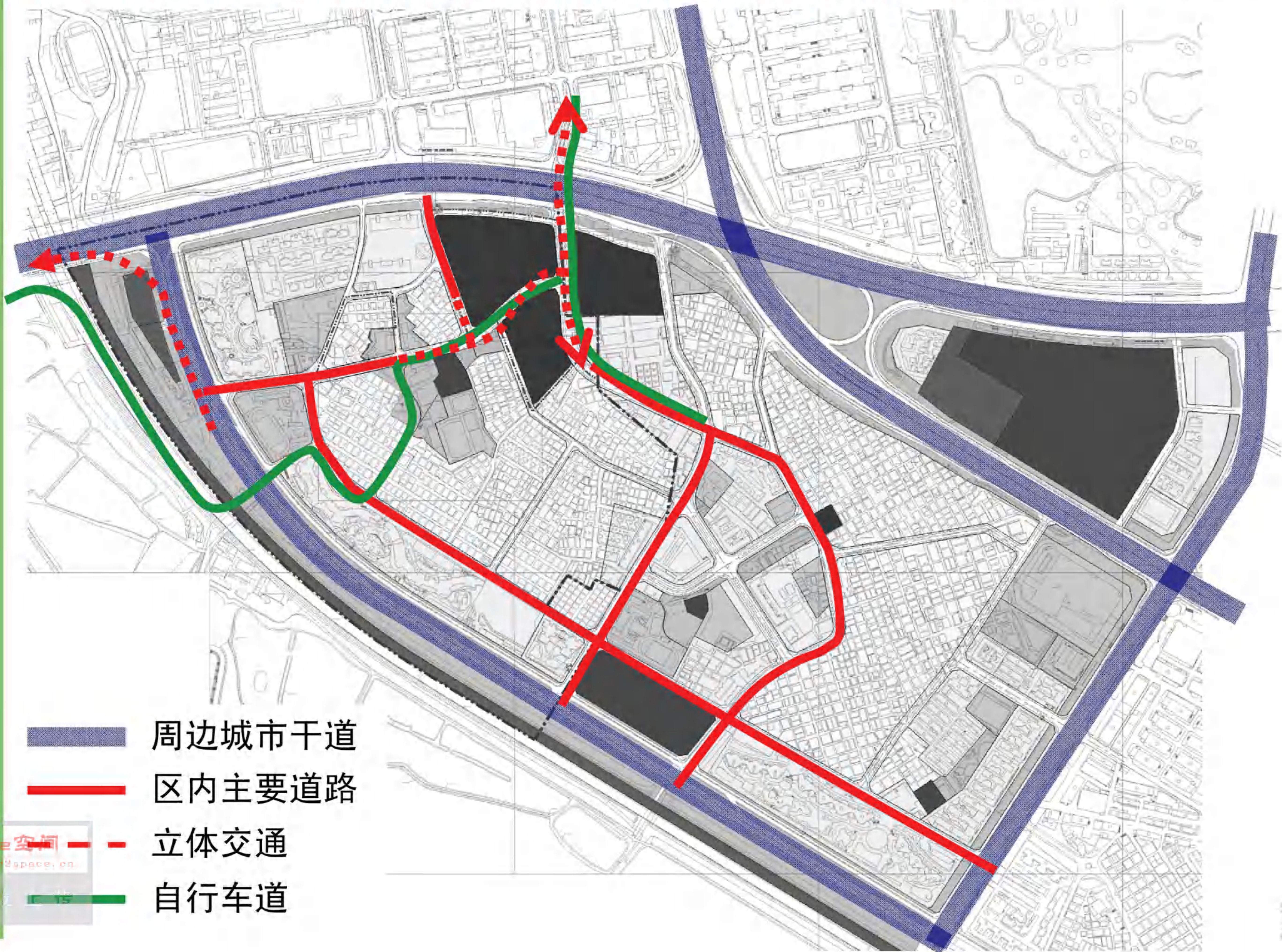
规划改造地块面积：

1号地块：2.38公顷

2号地块：1.33公顷

3号地块：0.29公顷

车公庙一下沙联动发展：自行车体验系统构建

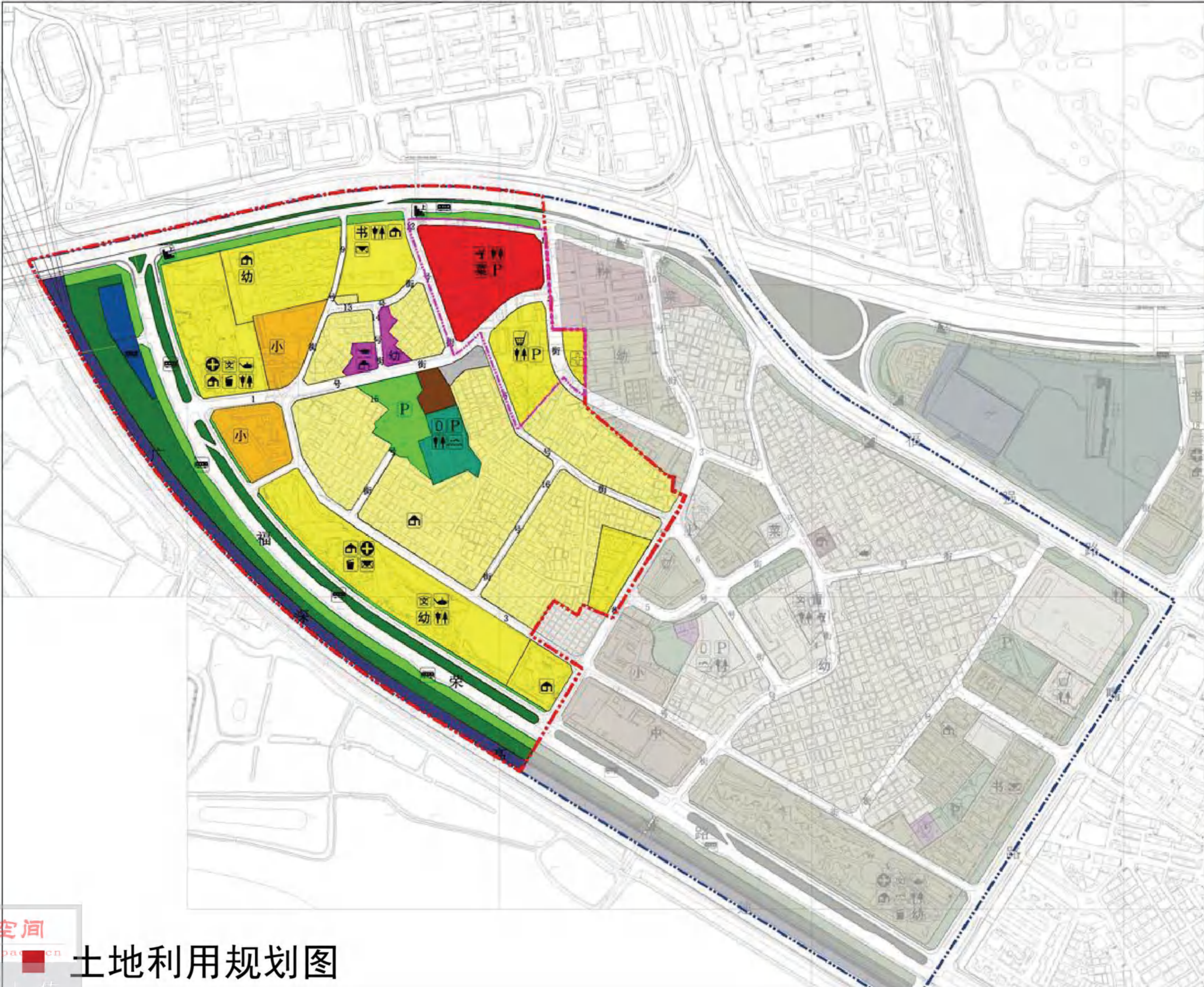




风玫瑰
图例

- R2 二类居住用地
 - R4 原农村居民住宅用地
 - C1 商业用地
 - GIC2 文化娱乐用地
 - GIC3 体育用地
 - GIC22 文物保护单位
 - GIC54 小学用地
 - S2 广场用地
 - S3 社会停车场库用地
 - U2 交通设施用地
 - G1 公共绿地
- 研究范围
 规划范围
 拆除改造区范围

- 幼儿园
- 小学
- 社区健康服务中心
- 文化活动中心
- 体育活动场地
- 老年活动中心
- 综合市场
- 肉菜市场
- 图书阅览室
- 邮政所
- 居委会
- 公共停车场
- 垃圾收集点
- 公共厕所



深圳市福田区
下沙社区改造专项规划

深圳市福田区政府 2007.7
中国城市规划设计研究院·深圳分院
CHINA ACADEMY OF URBAN PLANNING & DESIGN SHENZHEN



12 土地利用规划图

d2空间
www.d2space.cn
网友上传

土地利用规划图

规划范围调整



原规划旧改用地：5.09公顷

调整规划旧改用地：5.19公顷

拆迁分析

现状建筑拆迁量
根据股份公司实际
测量约为14万
平方米。

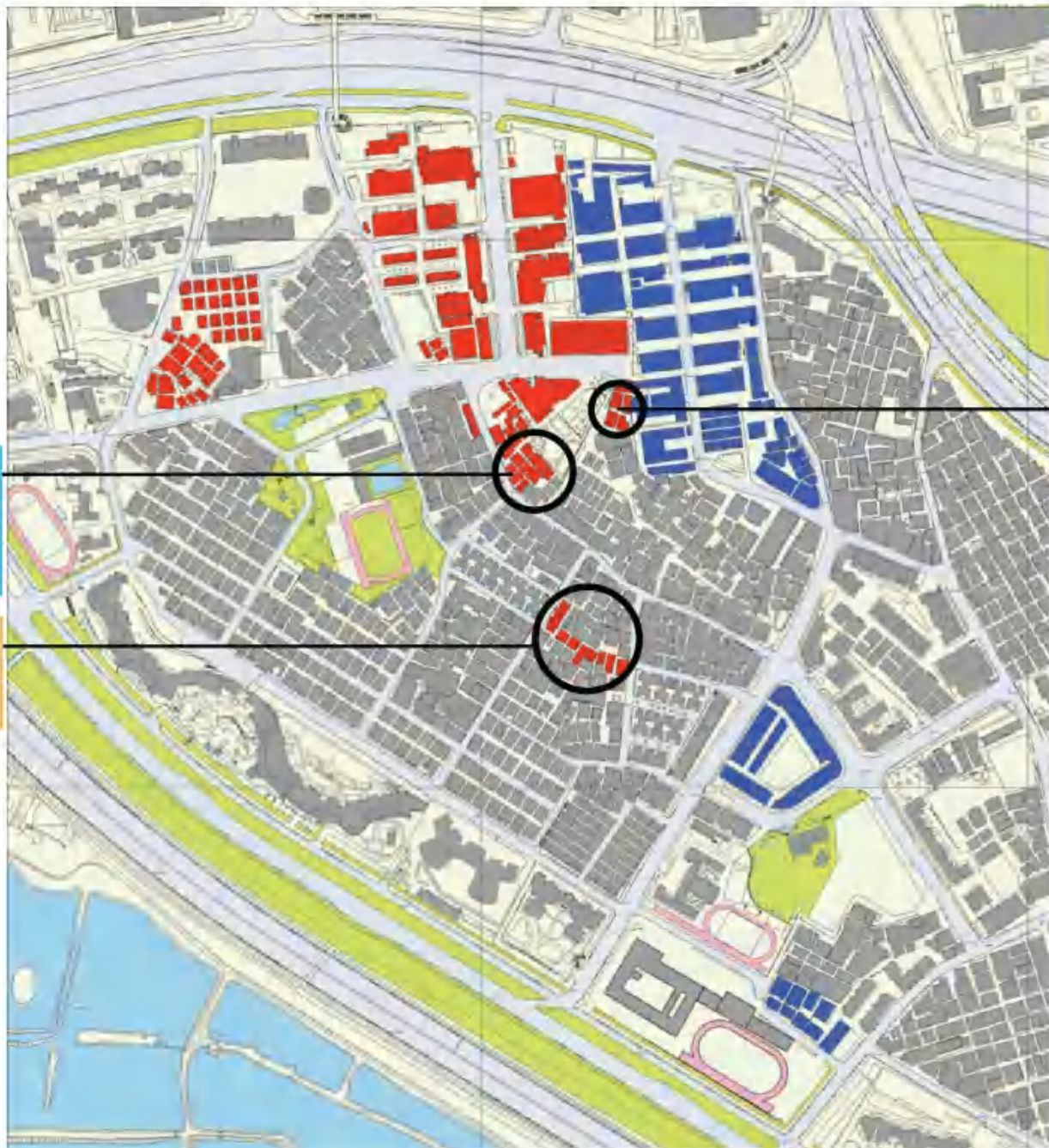
村民住宅5栋
R: 4460平方米

村民住宅13栋, 方
案一拆迁

R: 6713平方米

村民住宅8栋

R: 7928平方米





风玫瑰
图例

—●— 规划范围
—— 旧改范围

■ 深圳市福田区
下沙社区改造意向图



深圳市福田区政府 编
深圳市福田区规划和自然资源局 编
深圳市福田区城市更新局 编

0 10 20
M

比例尺

14

规划总平面图

■ 规划总平面

通过景观节点、视线通廊、空间界面等城市设计控制要素，探讨旧改片区的空间形态特征



风玫瑰
图例

-  广场空间节点
-  地标建筑节点
-  生态文化旅游节点
-  广场景观通廊
-  门产景观通廊
-  生态漫步径
-  商业休闲体验通廊
-  建筑风貌协调界面
-  都市景观界面
-  自然生态界面
-  重点改造形象片区
-  上沙改造形象片区
-  研究范围
-  规划范围

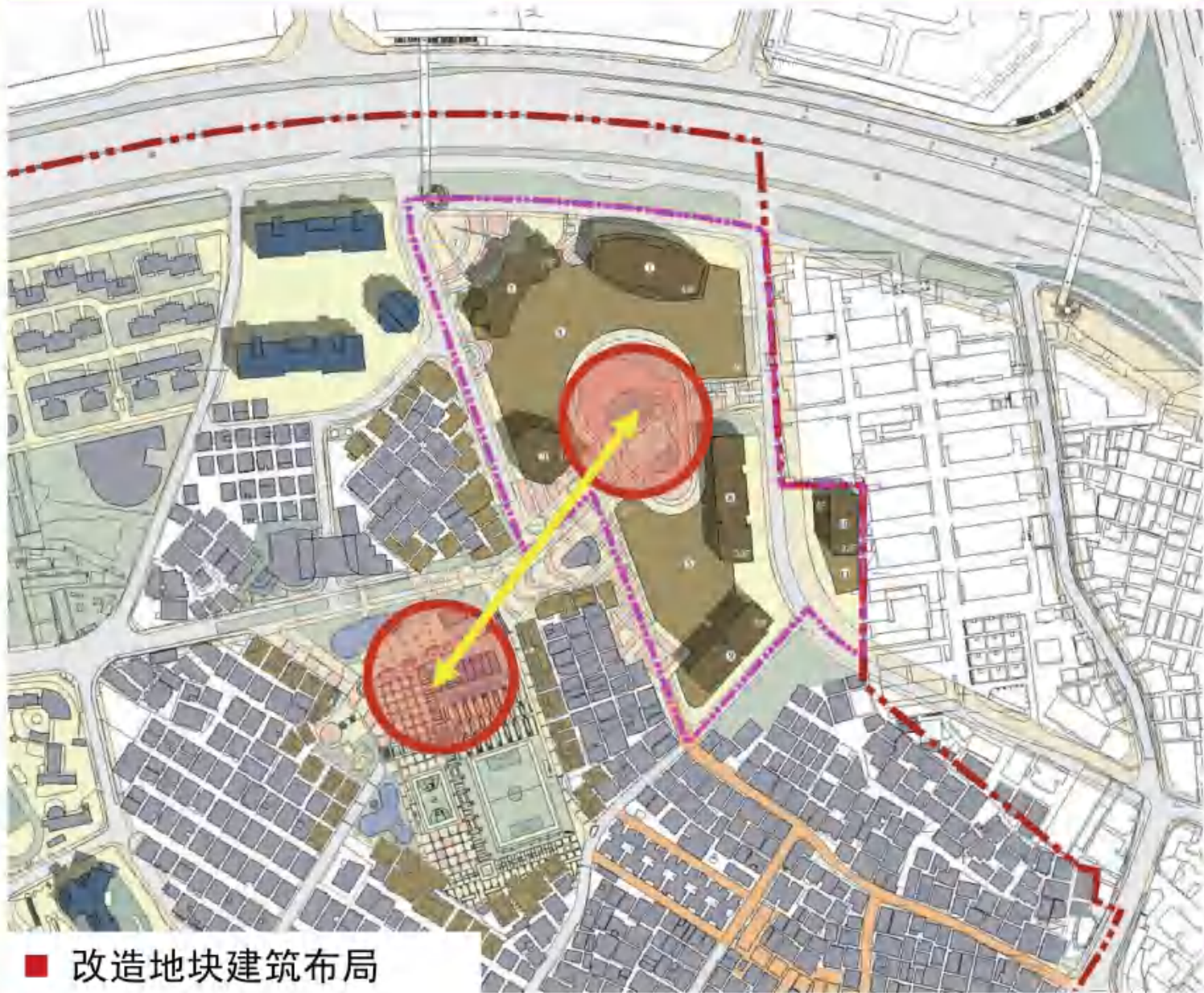
上海市浦东新区
下沙村改造更新项目



2017 /
上海市浦东新区下沙村改造更新项目

0 25 100M

比例尺



风玫瑰
图例

- 规划范围
- - - 旧改范围
- ① 酒店办公综合楼
- ② 商务公寓
- ③ 股份公司办公楼
- ④ 综合商场
- ⑤ 下沉式广场
- ⑦ 入口广场
- ⑧ 风层住宅
- ⑨ 高层住宅
- ⑩ 高层住宅
- ⑪ 商场附建广场

■ 改造地块建筑布局

上海城市更新与可持续发展研究院
上海市规划和自然资源局

1:500

比例尺

15 改造地块建筑布局图

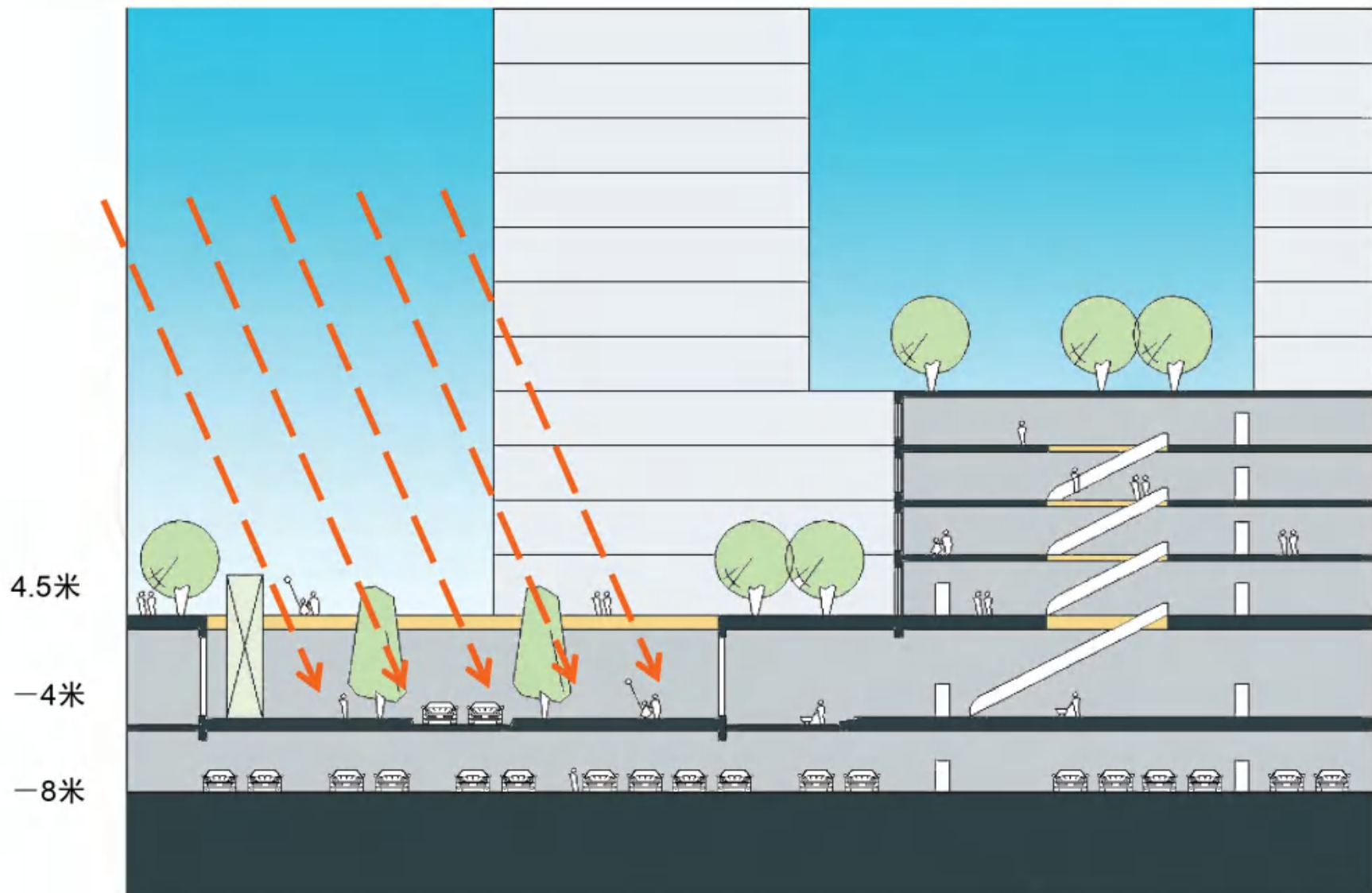


交通管制



- 左行交通
- 右行交通
- 地下交通
- - - 地面管制交通
- 地下出入口

剖面示意图



经济技术指标



1号地块: 23838平方米
建筑面积: 205530平方米
容积率: 8.6

2号地块: 13325平方米
建筑面积: 106330平方米
容积率: 8.0

3号地块: 2585平方米
建筑面积: 13990平方米
容积率: 5.4

工业区旧改
地块规划总
用地面积:
51921平方米

总建筑面积:
324500平方
米
规划容积率:
6.2

拆建比: 2.3

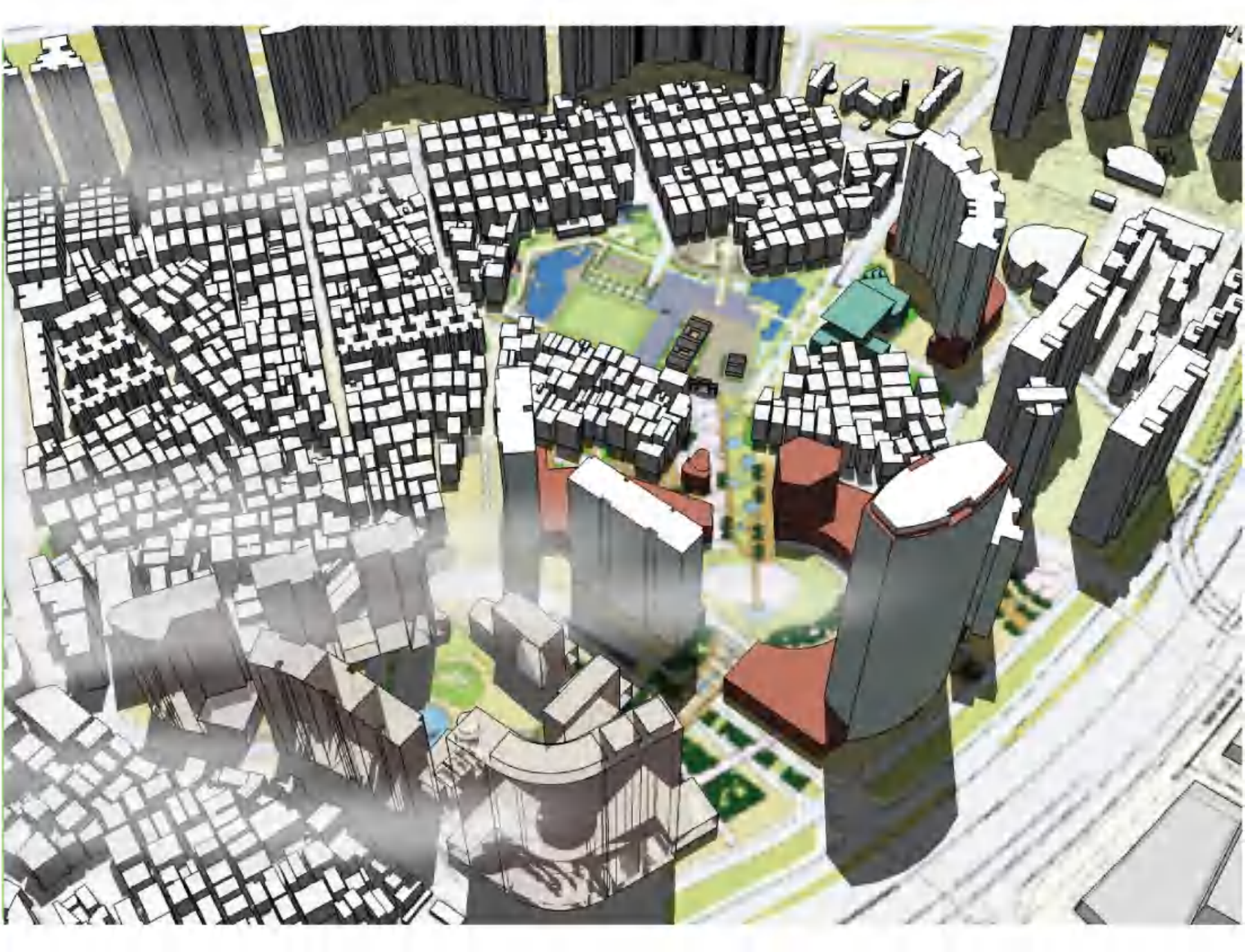
C1: 89000平方米 (不含地下商场面积)
地下面积1.5~2.万平米
C2: 105000平方米 (办公、酒店、公寓)
G1C1: 7500平方米
R: 123000平方米

原法定图则要求:

酒店旅馆: 10万平方米
居住建筑: 2.5万平方米
商业建筑: 4万平方米







思考：

- 深圳城中村改造的传统核心文化传承与和谐共融
- 探讨城中村合作改造模式
- 寻求城中村改造过程中的政府政策保障

思考：

■ 深圳城中村改造的传统核心文化传承与和谐共融

目前城中村人口结构的二元特征并没有造成社区的割裂，原村民与外来人口是和谐共处的，没有表现出强烈的冲突。**城中村社区与城市社区比较具有强烈的特征，表现出差异与融合、混乱与活力、沉迷与进取的矛盾性。**因此规划应更多的对城中村改造的社区维护与文化传承进行关注和研究。

城中村改造 vs 传统文化保护

原村民的文化保护 vs 外来人口的文化需求

城中村改造运动的原意就是要改变，改变景观形象、改变思想意识。社会学家希望尽可能维护社区的稳定，文化学者希望**保护文化的差异性。**

思考：

■ 寻求城中村改造过程中的政府政策保障

改造运作方式影响经济平衡，但运作方式的选择不只是考虑容积率问题。通常情况下，城中村改造的主导者可以是政府、市场（通常是房地产开发商）或村自身。本次福田区城中村物业转型是在全区发展战略下的安排，因此，必须置于政府全面把握和控制之下，必然坚持“政府主导”。主导体现在整体规划与实施计划的制定、改造政策的支持，以及对改造方向的要求、时序的安排、强度的控制、模式的把握、支持体系的建设等方面。

■ 探讨城中村合作改造模式

从改造的操作主体来看，下沙村股份公司视野较广，对规划和设计理念的认识较深，在村民中的威信很高，并且在与开发商合作开发的若干项目中意识到私宅改造巨大的获利空间。但考虑到目前股份公司的管理能力、资金筹措能力有限，规划建议股份公司考虑寻找合适的合作伙伴，通过“市场化运作”，协作进行分期分批改造。这不仅具有较强的可操作性，也有利于股份公司在逐步的改造过程中积累资金和经验，随着时间的推移，更好的推动改造工作。

THE END 结束 HANKS 谢谢

希望通过规划的疏理，各方面资源的有效投入，下沙可以适应城市发展的要求，迅速改变形象、成功物业转型，构建和谐社区；

未来融入深圳都市滨海发展的一系列城市事件：下沙——文博会分会场、城市双年展、深圳湾15公里滨海休闲带





现状建筑拆迁量根据股份公司实际测量约为14万平方米，现状容积率2.78。

	现状建筑	法定图则	规划建筑
居住	1.12万	4万	12.3万
商业	—	2.5万	8.9万
商务酒店办公	1.23万	10万	11.2万
工业	12.06万	—	—

对法定图则的调整

鉴于原法定图则编制于2002年，完成时间较早，现随着周边土地利用功能的调整，重大基础设施的建设，使下沙的区位条件发生了较大的变化，对下沙土地集约利用和高效开发提出了更高的要求，因此规划针对性地提出了对原法定图则的调整意见。

■ 对道路线位的调整

规划建议根据旧改详细设计方案进行调整，取消下沙大道，在上下沙边界新开辟规划11号路，并调整1号路走向，提高土地的高效开发和集约利用性。

■ 对用地的调整

规划整合原法定图则用地，并适当调整减少商业用地用地规模，集中建设超高层办公酒店综合体、股份公司办公楼、商务公寓、大型综合商业等，体现商业开发的集约集聚效应。

■ 对规模的调整

由于轨道大运量交通方式的进入以及车公庙工业区产业结构升级对规划区影响较大，规划拆除重建地块商业价值得以很大的提高，原法定图则控制建设规模已不能满足当前日益紧张的需求矛盾。因此根据集约利用土地的原则，并依据科学的经济测算，规划加以合理的适当提高。

道路交通规划





目标年“无项目情况”道路改造路网交通量分配图



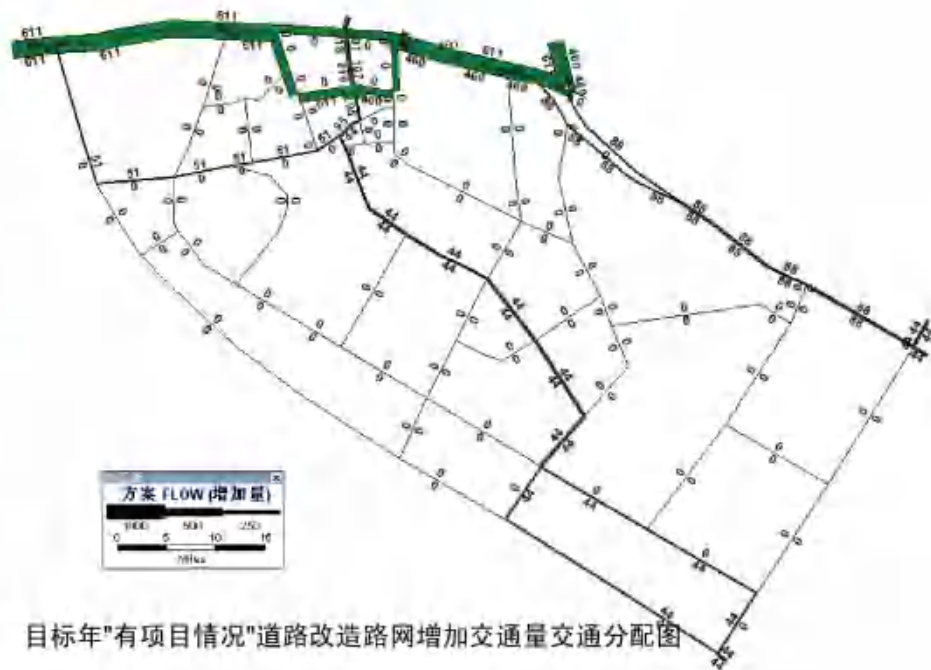
目标年“有项目情况”道路改造路网交通负荷度分析图

“交通增长趋势分析法”（Trend Analysis of Traffic Increasing），是根据现状交通量及其历史增长趋势（或预测增长趋势）推测未来交通量的预测方法，是交通预测的基本方法之一。本项目中，这一方法用于预测评价范围内的道路系统，在符合一般交通增长规律情况下的未来背景交通量。

本项目为商业和居住用地，在预测年，每日交通生成量一般在通勤日下午时段达到高峰，即晚高峰。因此可以断定，本建设项目对周边交通影响最明显时段是下午通勤时段。



目标年“有项目情况”道路改造路网交通量分配图



目标年“有项目情况”道路改造路网增加交通量交通分配图



目标年“有项目情况”道路改造路网交通负荷度分析图

从对方案的交通影响分析来看，由于新增了下穿通道和向西通道，特别是下穿通道分担了24.51%和19.96%的诱增交通吸引量和发生量，而福荣路向西匝道分担11.92%的诱增发生量，对下沙片区的交通改善起到了比较明显的作用，特别是对缓解滨河大道和香蜜湖路的交通压力比较明显。另一方面，由于开通了直接到达项目的下穿通道，使得从北进入项目的流量大幅增加，造成项目周边部分支路交通压力增加，特别是1号路A-B向饱和度达到1.0079，3号路B-A向饱和度接近1.00。

在道路改造方案情况下，由于项目建设诱增的交通流量在可接受范围之内，周边路网饱和度基本控制在1.00以内。

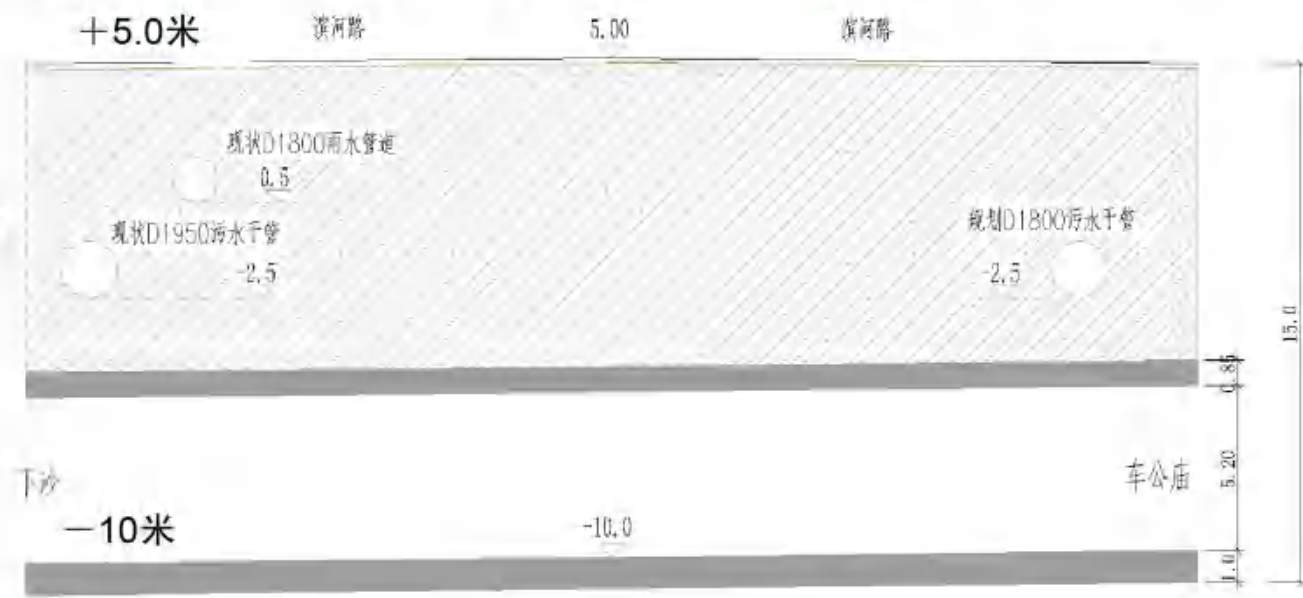
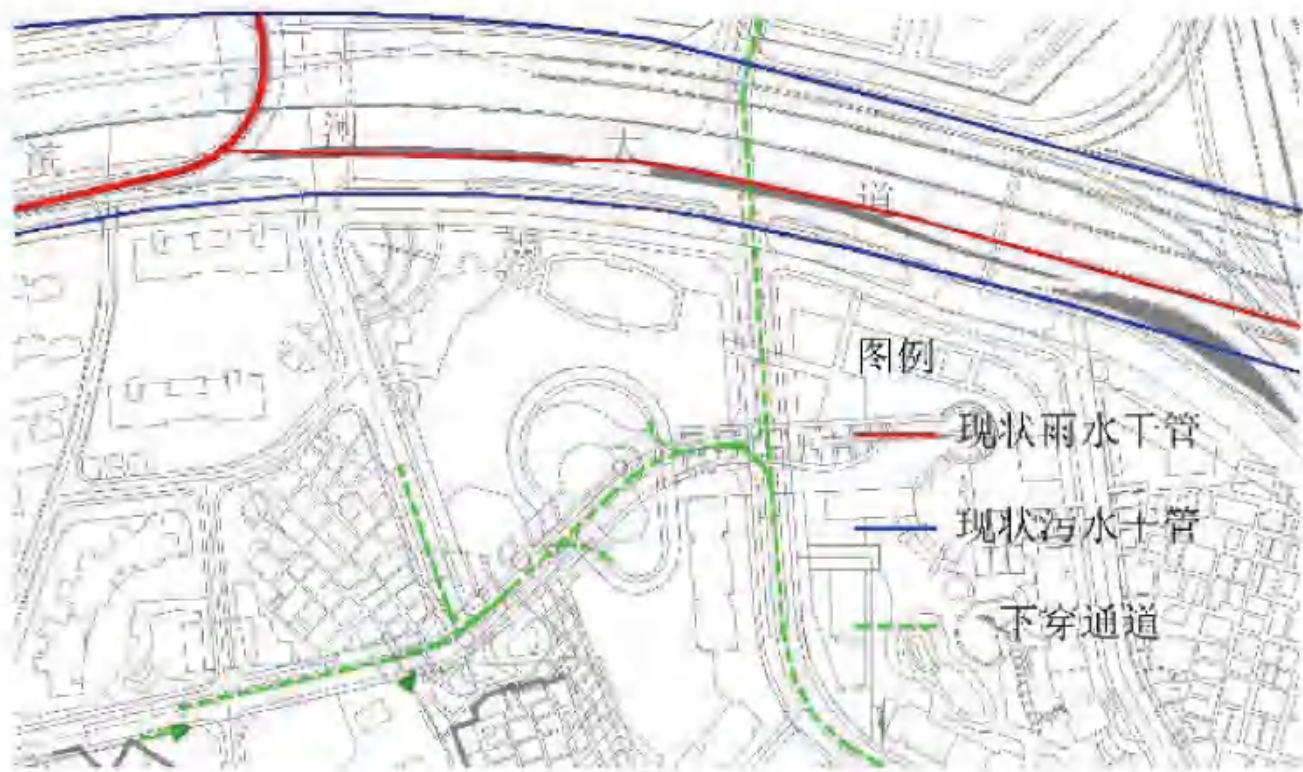


下穿滨河路方案

该段滨河路上有现状污水排海干管，滨河路南侧有雨水现状干管，排入西侧的凤塘渠。该通道底面标高为-10米。通道底面标高距离现状地面约15米。通道进出口纵坡控制为8%。滨河路下通道长约120米，两端进出口长度各约为200米。

通道横断面宽度为22.5米，双向四车道，路面宽度15米。

滨河路通道造价：其中滨河路通道120米，造价约5000万元，进出口长度400米，造价约9000万元。总计14000万元。



对车公庙的交通影响简述

现状车公庙片区交通运行状况比较拥挤状态。现状上、下沙片区交通比较顺畅。

通道造成问题

- 该通道埋深较深，宽度大，与其连接的泰然七路需相应拓宽改造，道路两侧用地受影响大。
- 改变车公庙内部微循环结构，加重泰然七路一六路，泰然七路一四路节点交通压力。
- 通道造价高，实施难度大，影响车公庙市政管网系统。



建议

- 1、泰然七路两侧用地及车公庙片区用地需结合通道重新规划改造。
- 2、泰然七路拓宽改造。片区的市政管网也相应进行改造。
- 3、车公庙片区进行交通管制，路口进行灯控处理。

市政工程造价规划

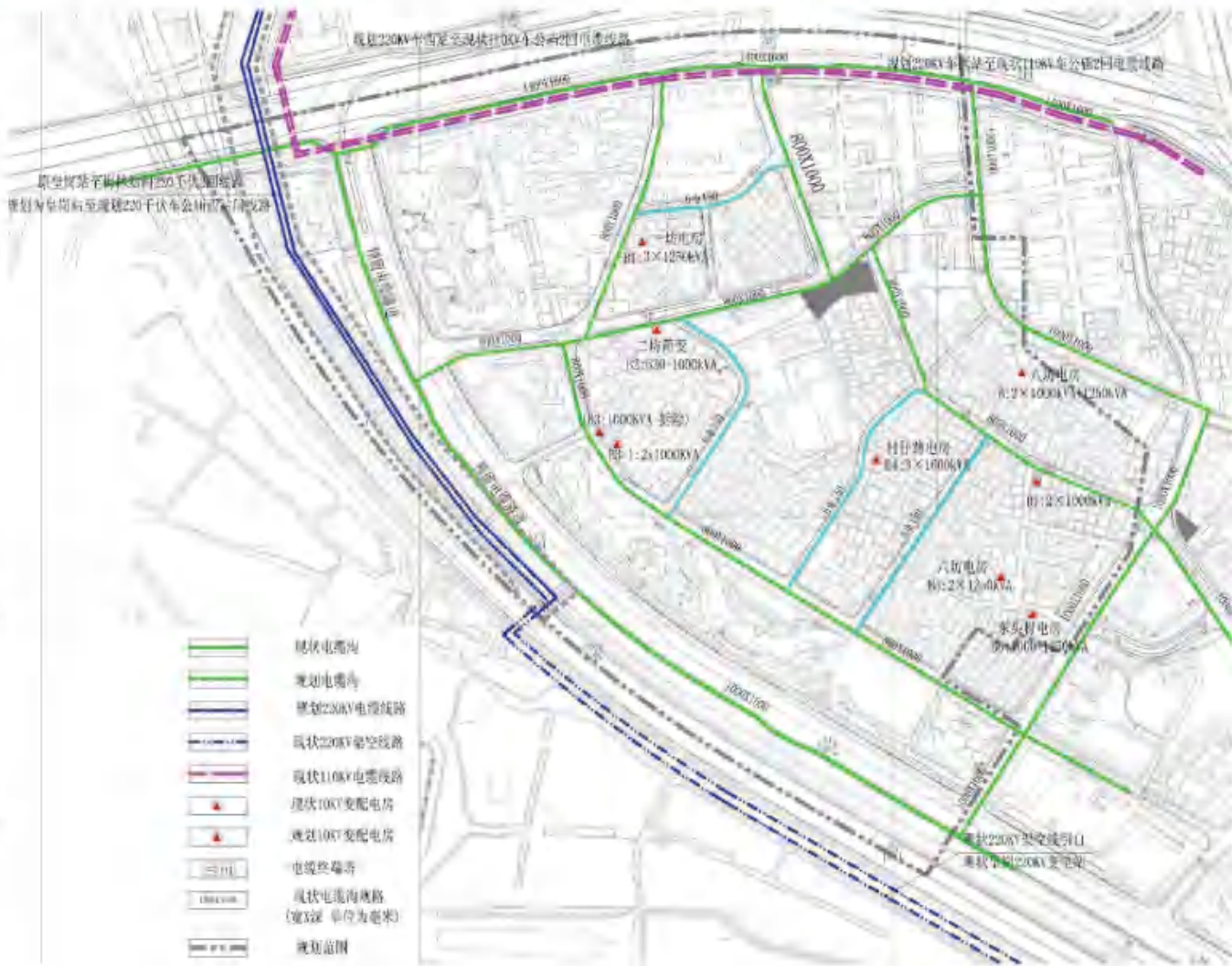


1、现状概况

下沙村变配电房10kV进线电缆沿滨河大道及福荣路现有市政电缆沟引入。村内架空线已全部改造完毕。目前变配电房变压器装机容量为27000KVA，能满足现有负荷需求。

2、规划

预测规划区总负荷约为2.2-2.7万千瓦，随着村内道路改造，新建或改造村内电缆管沟。现有路灯供电电缆陈旧，规划对供电电缆进行更换。



1、现状概况

下沙村固话用户需求由沙尾机楼提供。村内通信架空线已基本全部改造完毕。

2、规划

预测规划区总固话量约为1.2-1.7万线，随着村内道路改造，新建或改造村内通信管道建设。



1、现状概况

下沙村周边只有滨河大道、福荣路敷设有市政燃气管。村内新建小区使用管道燃气，村民住宅主要使用瓶装液化石油气。

2、规划

随着村内道路改造，敷设燃气管道，充分结合现有市政管道。

村内不改造的居民住宅，若想使用管道燃气，需要采取中-低压调压箱，采用一定的技术手段，使天然气低压管道可以到达住宅。



1、现状概况

下沙村内现有24个垃圾收集点,一个垃圾转运站(带压缩),一个公共厕所。目前下沙村内的公共卫生设施数量较少,布置不完善,不能满足其发展需要。

2、规划

搬迁现状垃圾转运站。建议采用地下密封式垃圾转运站。

新建公厕一座,建议与垃圾转运站合建。

垃圾容器采用可移动式垃圾箱或垃圾筒。

3、垃圾量预测

根据《深圳市生活垃圾转运站布局规划》,采用人均指标法预测远期垃圾产生量,人均垃圾日产生量取2.2千克/(人·天),垃圾上沙和下沙垃圾日清运总量为154吨/天。

4、垃圾转运站设置

规划在上沙村和下沙村各设置垃圾转运站一座。

下沙村转运站设置方案:

(1) 设置一座两厢型垃圾转运站:日处理规模可达到80吨/天,占地面积390-420平方米。

(2) 设置两座一厢型垃圾转运站:每座日处理规模30-40吨/天,占地面积300-330平方米。

5、垃圾转运站设置

为降低转运站对周围环境的影响,从环保卫生的角度出发,规划建议设置地下密封式垃圾转运站;

有两处可供选择:下沙广场地下或旧改项目地下

根据规划方案及现状地下市政管线状况，本次下沙街只改造给水工程、通信工程、电力电缆和进行路面恢复以及全村市政设施改造。

近期市政工程造价约2004万元

- 1、下沙街：市政工程造价约208万元，其中给水工程造价约32万元，电力40万、电信40万元，道路84万元，燃气12万元。
- 2、东头村路、新村路、村仔路、东涌路综合改造，工程总造价约795万元，其中给水工程造价约50万元，电力150万元、电信150万元，道路400万元，燃气45万元。
- 3、及全村所有道路更换道牙，工程造价约210万。
- 4、二坊、四坊、五坊、六坊、七坊部分排水系统整理及路面恢复工程，工程造价约450万。
- 5、全村路灯电缆更换，工程造价约191万。
- 6、燃气主管进村，工程造价约50万。
- 7、新建垃圾站，工程造价约50万。