

# 深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区

## 控制性详细规划

(草案)

深圳市规划和自然资源局

二〇二一年〇二月

本控规包括文本及图表两部分。

- (1) 文本：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划控制条文及说明。
- (2) 图表：是指经法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市规划和自然资源局

二〇二一年〇二月

# 文本

## 目 录

前言.....	1
1. 总则.....	1
2. 发展目标.....	2
3. 产业发展.....	2
4. 用地布局和土地利用.....	3
5. 开发规模和开发管控.....	4
6. 公共设施.....	7
7. 综合交通.....	8
8. 市政工程.....	12
9. 城市设计.....	15
10. 自然生态保护与绿地系统规划.....	17
11. 规划实施.....	19
12. 附则.....	33
附表 1：配套设施规划一览表.....	43
附表 2：道路系统规划一览表.....	49
图表.....	51

## 前言

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区位于深汕特别合作区西部组团，是深汕特别合作区先进制造集聚区的重要载体。

随着合作区迎来体制机制重大调整的历史机遇，深汕特别合作区国土空间规划启动编制，在全新规划框架下，上位规划赋予鹅埠片区全新的战略意义与功能定位——先进制造集聚区，旨在充分利用“深圳总部+深汕基地”模式，支撑深圳科技成果产业化和优质产能扩张，通过“智造基地”建设为创新资源的集聚打下基础。其次，由于整个合作区规划人口规模、建设容量、建设标准大大提升，深汕大道扩建、深汕高速改线等一系列城市重大设施调整与重大项目入驻，鹅埠南门河以北片区亟需编制控规以指导该片区未来建设。本次控规工作的开展，旨在落实上位规划，适应新的形势变化，对规划区用地性质及功能布局、公用设施道路交通及其设施控制、公共空间与环境景观进行综合研究优化，保障重大项目有序建设，落实重大设施调整等实质问题，进一步务实合理地推进鹅埠南门河以北片区的可持续发展。

## 1. 总则

1.1 本控规适用范围为：深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区（以下简称本规划片区），位于深汕特别合作区西部组团，东至赤石河、西至规划创智路、南至南门河、北至下径水库，规划范围面积达 19.03 平方公里。

1.2 本控规的图表与文本内容共同构成所在片区控制性详细规划的法定文件。其中文本的“下划线”部分及附表 1、附表 2（备注内容除外）为强制性内容。

1.3 本控规内的土地利用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规、标准和技术规范的相关规定。

1.4 本控规以《深圳市深汕特别合作区总体规划（2020-2035年）》（以下简称“总规”）为主要编制依据，在本控规范围内编制下层次规划及城市设计，必须以本规划确定的规划要求为依据。

1.5 本控规涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》确定。

1.6 本控规自市政府批准之日起施行。

## 2. 发展目标

2.1 本规划片区的发展目标是：维护片区生态格局稳定，积极运用新理念、新技术，秉承区域协调和绿色融合的发展理念，打造创新驱动的先进智造产业区。

2.2 本规划片区的功能定位是：承接深圳产业纵深拓展的智造基地；以新一代信息技术、工业互联网、新材料、智能装备和健康产业为主导的产城融合示范区。

2.3 本规划片区的发展策略是：生态筑底，建构山水连城整体格局；轴带引领，推动创新集聚产城共融；品质营城，塑造便捷生活服务网络；安全永续，构建资源供给与综合安全体系。

## 3. 产业发展

3.1 本规划片区遵循“区域导向、生态优先、智慧引领”的产业选择原则，构建满足区域发展需求、生态环境友好、创新潜力巨大的现代产业体系。坚持实体经济导向，重点发展新一代信息技术、工业互联网、新材料、智能装备和健康产业，兼容紧密联系的电商服务、科技服务、创意文化、信息服务等生产性服务业。

3.2 本规划片区结合产业项目选址，打造四大主题产业集聚区：虎头山公园周边区域依托腾讯、华润及天威数据中心为基础，打造新一代信息技术产业集聚区；上北片区重点发展新材料的研发、生产，打造新材料产业集聚区；田寮村以东片区打造智能装备产业集聚区；老龙坑以北片区重点打造工业互联网产业集聚区。

## 4. 用地布局和土地利用

4.1 本规划片区通过区域交通廊道和山水生态绿廊，并结合已落地重点项目布局划分出多个综合功能片区，形成“一轴、两带、五组团”的规划结构。

(1) 一轴：依托深汕大道串联周边用地空间，以集约混合的土地利用形式，打造产城融合发展轴。

(2) 两带：以南门河与边溪河为纽带，提升和改造现状原生态自然岸线，构建连续的滨水生态景观带，联通主要公共空间和生态景观节点，打造南门河与边溪河滨水生活休闲带。

(3) 五组团：以新一代信息技术为主导的产城融合组团、以新材料为主导的产城融合组团、以工业互联网为主导的产城融合组团、以智能装备为主导的产城融合组团和综合服务组团。

4.2 通则控制街坊用地布局与土地利用规定：本片区通则控制街坊用地性质主要包括：居住用地（R）、商业服务业用地（C）、公共管理与服务设施用地（GIC）、工业用地（M）、物流仓储用地（W）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、其它用地（E）九大类，各类用地的使用应符合《深标》相关规定的要求。各地块用地性质详见图表。

4.3 规划控制单元用地布局与土地利用规定：规划控制单元 01 以产业、居住、交通、公共服务功能为主导；规划控制单元 02 以居住、产业、公共服务、商业功能为主导；规划控制单元 03 以居住、产业、公共服务、商业功能为主导；规划控制单元 04 以产业、公用设施功能为主导；规划控制单元 05 主导功能以研发、文化旅游、交通、公共服务功能为主导。规划控制单元用地主导功能为强制性内容，具体布局及土地利用，须通过下层次单元详细规划确定，相关行政许可应依据批准的单元详细规划。本片区规划控制单元用地性质主要包括：综合发展用地（以产业、居住、商业功能为主）、以居住功能为主导的用地、以产业功能为主导的用地、以商业功能为主导的用地、公共管理与服务设施用地（GIC）、交通

设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、其它用地（E）等。

4.4 本规划所确定的地块界线，在规划设计中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

4.5 本片区鼓励土地功能混合使用，功能混合比例应以主导功能为主体，根据《深标》规定，其主导用途不应低于地块总开发量的 50%。

4.6 本控规共设置 35 处发展备用地，其中地块 DY01-05、DY01-06、DY01-26、DY02-04、DY02-05、DY02-06、DY03-01、DY04-01、DY04-17、DY05-22、14-02、14-03 未来发展方向以产业功能为主导；地块 DY01-08、DY01-09、DY02-43、DY02-45、DY02-47、DY02-67、DY03-03、DY03-05、DY03-09、02-06、02-07 未来发展方向以居住功能为主导；地块 DY03-08 未来发展以商住功能为主导；地块 DY01-10、DY02-36、DY02-37、DY02-38、DY03-06、DY05-21、16-02、16-06、16-09 未来发展方向以公共服务功能为主导；地块 DY04-24、DY04-25 未来发展方向以公用设施为主导。本规划规定的发展备用地，在符合本控规要求时，可由规划行政主管部门审批。

## 5. 开发规模和开发管控

5.1 本规划片区规划常住人口规模约 25.2 万人，就业人口约 26.8 万人。

5.2 本规划片区总建筑面积约为 2348 万平方米。（包括发展备用地，但不包括公共服务设施、交通市政设施和四类居住用地）。

5.3 本片区内采用通则控制街坊和规划控制单元两种管控方式。

5.4 通则控制街坊导控：本片区共划分为 16 个通则控制街坊。

（1）街坊 01：总用地面积 50.7 公顷，总建筑规模为 77.5 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14 万平方米，产业建筑规模不宜小于 36 万平方米。



(2) 街坊 02: 总用地面积 37.3 公顷, 总建筑规模为 71 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 28.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 43 万平方米。

(3) 街坊 03: 总用地面积 133.3 公顷, 总建筑规模为 190.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 178.5 万平方米, 物流建筑规模不宜小于 12 万平方米。

(4) 街坊 04: 总用地面积 42.4 公顷, 总建筑规模为 20.5 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 20.5 万平方米。

(5) 街坊 05: 总用地面积 139.9 公顷, 总建筑规模为 196.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 186.5 万平方米, 仓储建筑规模不宜小于 10 万平方米。

(6) 街坊 06: 总用地面积 121.2 公顷, 总建筑规模为 191.5 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 168 万平方米。

(7) 街坊 07: 总用地面积 96.4 公顷, 总建筑规模为 164.5 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 15.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 123.5 万平方米。

(8) 街坊 08: 总用地面积 45.4 公顷, 总建筑规模为 73 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 38.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 4.5 万平方米。

(9) 街坊 09: 总用地面积 53.1 公顷, 总建筑规模为 62 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 41.5 万平方米。

(10) 街坊 10: 总用地面积 72.4 公顷, 总建筑规模为 150 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 86 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 46 万平方米。

(11) 街坊 11: 总用地面积 66.9 公顷, 总建筑规模为 83 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 69 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 4.5 万平方米。

(12) 街坊 12: 总用地面积 68.3 公顷, 总建筑规模为 124.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 106 万平方米。

(13) 街坊 13: 总用地面积 102.7 公顷, 总建筑规模 (不含四类居住用地) 为 95.5

万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 75 万平方米。

(14) 街坊 14: 总用地面积 29.5 公顷，总建筑规模为 19 万平方米，产业建筑规模不宜小于 19 万平方米。

(15) 街坊 15: 总用地面积 69.8 公顷，总建筑规模为 95.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 95.5 万平方米。

(16) 街坊 16: 总用地面积 65.4 公顷，总建筑规模为 57 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 54 万平方米。

5.5 通则控制街坊的总建筑规模上限和公共配套设施为刚性管控要求，详见图表“通则控制街坊指标一览表”和附表 1“配套设施规划一览表”。通则控制街坊开发增量包含已批在建或已批未建用地的建筑规模。

5.6 规划控制单元导控：本片区共含有 5 个开发控制单元。

(1) 单元 01: 总用地面积 234.2 公顷，总建筑规模为 323 万平方米，其中居住建筑规模不大于 69.5 万平方米、产业建筑规模不小于 240.5 万平方米，以产业、居住、交通、公共服务为主导。

(2) 单元 02: 总用地面积 219.2 公顷，总建筑规模（不含四类居住用地）为 189 万平方米，其中居住建筑规模不大于 124 万平方米、产业建筑规模不小于 39 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(3) 单元 03: 总用地面积 62.5 公顷，总建筑规模为 46 万平方米，其中居住建筑规模不大于 30 万平方米、产业建筑规模不小于 15 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(4) 单元 04: 总用地面积 98.7 公顷，总建筑规模为 72.5 万平方米，产业建筑规模不小于 72.5 万平方米，以产业、公用设施功能为主导。

(5) 单元 05: 总用地面积 94.9 公顷，总建筑规模为 46.5 万平方米，其中居住建

筑规模不大于 12.5 万平方米；产业建筑规模不小于 22 万平方米。

5.7 规划控制单元的主导功能、总建筑规模上限、居住建筑规模上限、公共配套设施为刚性管控要求，详见图表“规划控制单元指标一览表”和附表 1“配套设施规划一览表”。

5.8 各控制街坊与控制单元的总建筑规模和居住建筑规模上限为刚性管控要求，因增加公共服务设施和交通市政设施，或因市相关主管部门批准的地下空间规划引起规划控制单元、通则控制街坊的总建筑规模提高的，视为符合本规划。

5.9 本控规中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。本控规确定的地块容积率详见图表中的“地块控制指标一览表”。

## 6. 公共设施

6.1 本规划片区内配套设施设置的等级、位置、规模及规划控制要求详见图表及附表 1“配套设施规划一览表”。

6.2 本规划片区公共配套服务设施宜采用集中组合的设置方式，主要布局在各功能单元服务中心地块和社区中心地块。鼓励社区健康服务中心、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、文化活动室等集中设置。其中，邻里服务中心配套建筑总面积不宜低于 4000 平方米（包含社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、文化活动室等），社康服务中心建筑面积不宜低于 4000 平方米。规划邻里服务中心 21 处，分别位于地块 01-20、04-08、06-10、06-16、06-25、08-01、09-11、10-02、10-12、11-17、11-30、13-21、16-01、16-07、DY01-09、DY01-45、DY02-28、DY02-32、DY02-43、DY03-03、DY05-10；规划社康服务中心 10 处，分别位于地块 01-04、02-10、06-31、10-02、10-07、11-29、13-21、DY01-08、DY02-15、DY02-47。

6.3 本控规确定的配套设施，应满足《深标》、上层次规划及相关建设标准，不

得随意减少数量或降低配套设施标准；在满足相关规范下，应根据片区规划人口、结合服务半径确定适宜面积，可适当增加建设规模以扩大容量。因规划的公共服务设施、交通市政基础设施部分占用已批用地，涉及已批用地范围调整的，在保证已批总建筑面积不变的前提下，容积率的调校视为符合本控规。

6.4 本控规中配套设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

## 7. 综合交通

7.1 片区综合交通发展总则：以城际轨道站、中等运量轨道站、中低运量轨道站为核心进行站点 TOD 综合开发；打造以轨道交通为骨架、地面常规公交为主体、社区支线巴士为补充的公交体系；实现中低运量轨道串联各邻里中心，便捷社区公交网络全覆盖；针对不同用地特征，采用积极灵活的路网结构以及差异化的路网密度；打造完善、便捷的城市客运、货运体系，保障场站及设施用地。

7.2 本片区对外联系的主要道路为深汕高速、深东大道、深汕大道、创新大道、创智路及发展大道。本片区道路系统（建议路除外）的位置、等级及规划控制要求详见图表及附表 2 “道路系统规划一览表”。

7.3 本片区交通设施的位置、规模及规划控制要求详见图表及附表 1 “配套设施规划一览表”。

7.4 本片区北侧有规划深汕高铁线路经过，高铁沿线开发地块的建筑、设施布局应符合铁路管理、城市安全、污染防控等相关法规、规范的要求，且应结合具体项目符合环境和安全评估要求后方可开发建设。

7.5 本片区规划预留汕惠城际轨道沿深汕大道地下布设，规划在鹅公山公园设站，配置公交、社会车辆及非机动车接驳设施。预留中运量轨道交通沿深汕大道地下布设。预留中低运量轨道交通沿创新大道路中高架形式布设。上述道路的断面在施工设计过程中需考虑远近时序，预留城际轨道及中低运量轨道建设空间。

7.6 本片区规划道路分四个等级：快速路、主干路、次干路和支路。快速路长 4.95 公里，路网密度为 0.32 公里/平方公里；主干路长 31.15 公里，主干路网密度为 2.05 公里/平方公里；次干路长 34.39 公里，次干路网密度为 2.27 公里/平方公里；支路长 75.56 公里，支路网密度为 4.89 公里/平方公里。下阶段规划用地审批中，居住用地面积大于 2 公顷、普通产业用地面积大于 3 公顷、新型产业用地面积大于 1 公顷的用地应尽可能增加支路，提高片区的支路网密度。

#### (1) 快速路

深东大道，红线宽度 70-80 米，为双向 (6+4) /10 车道。

#### (2) 主干路

深汕大道（创智路-鹅公路段），红线宽度 80 米，为双向 (8+4) /12 车道；

深汕大道（鹅公路-新福路段），红线宽度 60 米，为双向 (6+2) /8 车道；

深汕大道（新福路-龙山路段），红线宽度 80 米，为双向 (8+4) /12 车道；

创新大道，红线宽度 40 米，为双向 6 车道；

创智路，红线宽度 40 米，为双向 6 车道；

圳美路，红线宽度 40 米，为双向 6 车道；

产业路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

创元路，红线宽度 40-60 米，为双向 6 车道；

新园路，红线宽度 30 米，为双向 6 车道；

发展大道，红线宽度 46 米，为双向 8 车道；

龙山路，红线宽度 36 米，为双向 6 车道；

#### (3) 次干路：

建设北路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

建设西路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

建设南路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

上北路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

下径路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

红罗东路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；

同心路，红线宽度 30 米，为双向 4 车道；  
兴业路，红线宽度 36 米，为双向 6 车道；  
创业路，红线宽度 36 米，为双向 6 车道；  
鹅埠路（创业路-新园路），红线宽度 30 米，为双向 4 车道；  
创文路，红线宽度 40 米，为双向 6 车道；  
创富路，红线宽度 40 米，为双向 6 车道；  
新明路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；  
新风路，红线宽度 30 米，为双向 4 车道；  
河背路，红线宽度 26 米，为双向 4 车道；  
新田路，红线宽度 30 米，为双向 4 车道。

#### (4) 支路

各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 14-30 米，为双向 2-4 车道。

7.7 本片区内建议性支路的位置以虚线表示，具体实施时，为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当调整。

7.8 对主、次干路道路方案主体线形、规模、功能基本与本规划相符，仅部分路口（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横断面和交通节点与本规划不完全一致，属于微调的，视为符合本规划；在编制下层级规划时，结合城市设计及空间布局对支路进行优化视为符合本控规。

7.9 本片区内各地块相邻的道路为两条或两条以上时，原则上机动车出入口应开设在最低等级道路上，不宜设置在主干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。支路设置尽量减少与主干路相连，支路和主干路相交时，交叉口限制车辆左行。各地块机动车出入口与相邻交叉口之间的距离是指从地块出入口道路边线至平面交叉口停止线之间的距离；相邻地块机动车出入口之间的距离是指两相邻出入口道路边线之间的距离。设置在主干路上的地块出入口与相邻交叉口或出入口的距离不应小于 100 米；设置在次干路上的地块出入口与相邻交叉口的距离不应小于 80 米，相邻出入口之间的距离不应小于 50 米；设置在支路上的地块出入口，距离与干路相交的相邻交叉口不应小于 50 米，距离与支路相交的相邻交叉口不

应小于 30 米；支路上相邻出入口之间的距离不应小于 30 米。

7.10 路竖向规划标高是对片区主要结合现状地形、场地排水、山体保护、防洪排涝标准等确定的；明确了土石方大致平衡、排水的主要方向、山体开挖大体边界以及防洪排涝最低要求；在编制下层级规划设计时，根据市政道路相关规范及沿线地块衔接进行优化调整，使填挖方量更小、防洪排水更合理、行车更平顺、与既有的道路及沿线地块出入衔接更顺畅，视为符合本控规；若因防洪标准、水系、山体开挖边界、道路等级调整引起的道路竖向调整，须从片区整体统筹优化调整道路竖向。

7.11 本片区共设置配建公交场站 21 处：综合车场 2 处，位于 03-15 地块的综合车场占地 30000 平米，位于 15-12 和 15-13 地块综合车场占地共 15000 平米；首末站 19 处，分别位于 01-02、02-06、03-15、04-08、06-20、07-23、08-02、09-05、11-14、12-02、13-21、15-21、16-01、DY01（2 处）、DY02（2 处）、DY04（1 处）、DY05（1 处），其中位于 09-05 地块的公交首末站为结合城际站、中运量轨道站设置于绿地下，按不低于 8000 平米控制，其它配建公交首末站不应小于 3200 平方米（设置 4 条公交线）。

7.12 本片区共设置汽车运站 2 处：位于 DY01-60 地块，服务市际、省际长途客运需求，一级站，占地面积按照 36000 平米预留；位于 09-05 地块，结合商业中心、城际站、中运量轨道站、公交枢纽站设置上落客站点，三级站，按照 5000 平米预留。

7.13 本片区共设置物流配送中心 8 处：规划物流转运中心 1 处，用地按照专项规划要求，3.1 公顷控制，服务于鹅埠组团及中心组团城市物流配送；配送中心按照 2-3 平方公里设置 1 处，共设置 7 处配送中心，按照 1200 平米附建。

7.14 本片区共设公共社会停车场 18 处：附建式社会停车场 16 处，共 2400 个停车位，单个车场根据出入条件及地块大小按照 100-200 个车位规模预留；附建形式，地下停车位建筑面积采用 35 m<sup>2</sup>/个，地面停车位建筑面积采用 25 m<sup>2</sup>/个；所有停车场均应为残疾人提供不小于总数 2.0%的专用停车位；所有停车场均为电动

汽车提供不小于总数 30%的充电停车位（发改委 2015 年文件要求）。集中式附建充电站 2 处，按照 4000 平米预留。

7.15 本片区共设加油站 6 座：其中 02-03 地块为现状保留，新增 5 座加油站占地按照 2000 平米/座预留。

7.16 本片区鼓励绿色交通，是合作区内慢行重点发展地区。主要道路双侧或单侧结合路边绿化带设置独立的自行车道，支路设置自行车行人混行通道。沿边溪河-南门河绿带、深汕大道、发展大道以及片区主要水系生态廊道设置独立的自行车休闲道，结合公园设置自行车停放点。

7.17 本片区鼓励步行交通，设置连续、完整的步行系统，按照小尺度、高密度、人性化等原则，控制车行道宽度，重点保证人行道和自行车道空间；结合滨河绿廊、景观带及公园等设置连续的休闲步行系统。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

7.18 临近小学的主干道及主干道以上道路须设置人行过街通道或人行天桥；结合轨道站设置 24 小时过街通道或天桥；在商业中心区，交叉口机动车流量及行人过街流量均较大时可结合地下商业空间或二层连廊设置立体人行过街。

## 8. 市政工程

8.1 采用单位用地（建筑）指标法作为主要预测方法，人均用量法进行反向校核，并考虑城市发展弹性，高标准配置给水、污水、雨水、再生水、电力、通信、燃气等各项市政配套设施。市政设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。落实海绵城市建设要求，实现径流削减、初期雨水污染控制及雨水资源化利用。

8.2 本规划片区内的市政设施的等级、位置、规模及规划控制要求详见图表附表 1 “配套设施规划一览表”。

8.3 预测规划区平均日用水量为 20.4 万立方米/日，最高日用水量为 24.5 万立方



米/日，日变化系数取 1.20。其中西部水厂现状已建成一期 5 万立方米/日，规划规模为 30 万立方米/日，控制规模 40 万立方米/日，用地面积 18.0 公顷。规划新建 1 处给水泵站，规模 2.5 万  $m^3/d$ ，用地面积 1500 平方米。规划区内给水管道应尽量沿道路东、南侧人行道或绿化带布置，给水管道应设置成环状，并应考虑区域的互联互通，以提高给水的可靠性。规划区给水主干管敷设于深汕大道、创文路、创新大道等道路，管径为 DN800~2000mm。

8.4 本规划范围内的污水应排入西部水质净化厂进行处理，并同步建设再生水设施，对于企业生产经营活动产生的危险废水及特种废水应自行处理，达到《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)；对于病原体、放射性污染物等，应根据污染物的行业来源，其限值应按有关专业标准执行，处理达标后方可排入城市污水系统。严禁向污水系统排入具有腐蚀性的污水或物质、剧毒、易燃、恶臭物质、有害气体、蒸汽和烟雾。规划区采用雨、污分流制排水制度。实施污水资源化战略，实现污水再生回用，再生水优先用作市政杂用水、工业用水、生态用水等。现状及近期污水由创强路一体化污水处理设施处理。预测至规划期末，规划区平均日污水量为 16.6 万立方米/日，总变化系数取  $K_z=1.3$ 。规划范围内污水排入东侧污水的西部水质净化厂处理并回用。西部水质净化厂现状规模 5.0 万立方米/日，规划规模 15.0 万立方米/日，控制规模 17.0 万立方米/日，再生水设施规模 10 万立方米/日，用地总面积控制为 15.0 公顷。污水管道布置于道路西（北）侧的（非）机动车道下，主干管沿创新大道、创强路、发展大道、深汕大道、创文路、通港大道和新田路污水管干管排放，管径为  $d600\sim 1800mm$ 。再生水管道布置于道路西（北）侧的（非）机动车道下，主干管沿市政主干道路敷设，管径为  $d300\sim 800mm$ 。

8.5 雨水管渠暴雨设计重现期：重要地区 10 年以上，其他地区 2~5 年。内涝防治设计重现期：50 年。防洪标准：南门河采用 100 年，其他支流采用 50 年。雨水管道沿规划区道路人行道、绿化带、非机动车道或机动车道东侧、南侧布置。沿规划区道路布置  $d600mm\sim A2.5\times 2.0m$  雨水管渠，片区外围规划新建  $B\times H=1.0m\times 1.0m\sim 5.0m\times 1.5m$  排洪渠，保障雨水能以最短路线、较小管径把雨水就近排入水体。鼓励因地制宜，建设雨水利用设施。

8.6 作为重点区域推进海绵城市建设，全面落实海绵城市建设理念，除特殊地质地区、特殊污染源地区外，建成区 80%以上的面积达到海绵城市要求，实现径流削减、初期雨水污染控制及雨水资源化利用的目标。整个管控单元的雨水年径流总量控制率达到 68%以上，城市面源污染削减率不低于 55%，污水再生利用率达到 90%，雨水资源替代城市自来水供水水量的比例达到 3%。

8.7 预测规划区电力负荷为 67.76 万千瓦，平均负荷密度约 3.74 万千瓦/平方公里。规划扩容 1 座 110 千伏变电站，新增 1 座 220 千伏变电站和 8 座 110 千伏变电站。单座 220 千伏主变容量按  $3 \times 240\text{MVA}$  设计，用地面积按 0.8 公顷上限控制，单座 110 千伏主变容量均按  $3 \times 63\text{MVA}$  设计，用地面积均按 0.35 公顷上限控制，220 千伏及以下电压等级变电站的建设形式均为全户内式，用地预留扩建 1 台主变的空間。220 千伏及以下电压等级电力线路原则上以电缆形式敷设，主要沿深汕大道、创富路布置综合管廊，沿 220 千伏潜龙站、狮山站出线段布置电缆隧道，沿相应道路的东侧或南侧规划电缆沟，主要断面为 1.0 米 $\times$ 1.0 米、1.4 米 $\times$ 1.7 米、2 $\times$ 1.4 米 $\times$ 1.7 米。规划 8 座路灯箱式变电站，规划容量不宜小于 250 千伏安。

8.8 预测规划区固定通信用户约 18 万线，宽带用户约 12.2 万户，移动通信用户约 24.5 万户，有线电视用户约 8.3 万户。规划对现状鹅埠邮政支局进行升级改造，提高其服务功能；另规划新增 1 座邮政支局，需建筑面积约 500 平方米。规划新增通信机楼 5 座，均采用附建式设置，各需建筑面积 1.5-2 万平方米。规划预留一处通信发展备用地，占地面积约 4000 平方米。规划新增 1 座有线电视灾备中心，采用附建式设置，需建筑面积约 1.5 万平方米。规划新增 1 座有线电视分中心、3 座中型接入网机房，各需建筑面积 150-200 平方米。区内市政道路均规划敷设通信管道，管道容量为 9-32 孔。

8.9 规划区以天然气为主，液化石油气为辅。规划区近期由鹅埠 LNG 气化站供气，远期由鹅埠天然气调压站供气。预测天然气年总用气量为 9925 万标准立方米，高峰小时用气量为 2.5 万标准立方米，液化石油气年用气量为 1111 吨。在现状鹅埠城北天然气厂站内增设次高压/中压调压站功能；规划液化石油气储配站一座，占地面积 8500 平方米，储气容积为 500 立方米；规划液化石油气瓶装供应站一

座，占地面积为 700 平方米，建站等级为 I 级站。天然气管网采用次高压-中压两级输配系统，规划 DN500 次高压管道，设计压力为 1.6 兆帕；沿区内市政道路敷设 DN300~DN150 天然气中压管道，设计压力为 0.4 兆帕；燃气管道直埋敷设在道路的西、北侧人行道或绿地下。

8.10 本规划鼓励采用绿色市政，采用低冲击开发和节能措施，推荐采用太阳能及其它新型能源的开发利用。

8.11 本规划片区城市生活垃圾产生量约为 250 吨/日，规划新增垃圾转运站 18 处，按照 1.0 公里服务半径均衡布局；规划再生资源回收站 17 处、公共厕所 33 处、环卫工人作息房 34 处，结合垃圾转运站联合设置，用地面积不小于 500 平方米。本控规中由于生产经营活动产生的危险废物，应按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》相关规定执行。

8.12 依据《城市消防站建设标准》，鹅埠南门河以北片区设置 4 座消防站，责任区可覆盖本规划片区，其中特勤消防站 1 处，建筑面积不应小于 4000 平方米；一级消防站 2 处，每处建筑面积不应小于 2700 平方米；二级消防站 1 处，建筑面积不应小于 1800 平方米。本片区结合学校设置室内避难场所 6 处，结合学校操场、绿地广场设置室外固定避难场所 28 处，同时按本片区的昼夜最大人口，结合社区公园、停车场、广场空地等场地配置室外紧急避难场所，满足片区防灾避难需求。

## 9. 城市设计

9.1 本规划片区以塑造山水融合的先进智造产业区特色形象为目标，着重展示自然资源和城市功能互融互生的特色现代风貌，城市建设以维护生态环境为前提，结合发展现状基础，展现山水绿谷、科创智造、活力宜居的风貌特色，塑造生态、生产与生活三生融合的环境。

9.2 本规划片区整体空间组织突出山水特征，通过严格控制建筑高度确保显山露水的城区层次，借助小尺度的街区体量营造舒适的氛围，依托水系、绿廊和多类

绿化用地打造山水通廊形成绿色渗透场所，并借此串联主题功能组团；打造连续的南门河、边溪河滨水景观带和一系列空间景观节点，创造依山枕河，尺度宜人的现代产业小城的山水特色空间。

9.3 本规划片区公共空间包括公共绿地和广场，位置详见图表，其中地块 08-05、DY05-07 宜设置片区中心广场，地块 09-15 的体育活动场地应靠地块 09-14 公共绿地一侧布置；沿南门河、边溪河两侧地块宜预留垂直于水系且宽度不小于 15 米的公共廊道，提高滨水公共空间的可达性；沿南门河、边溪河、南坑尾、石坑水、沙埔达坑、蛟湖坑、鹅仔下河、新屋水、田寮河、响水坑等主要水系两侧应设置宽度各不小于 15 米的连续公共空间，以保障留有足够的滨水开敞公共空间。

9.4 本规划片区以建设密集而开放的街道网络为重点，营造宜人的街区尺度。沿街建筑宜保持连续齐整、界面生动友好，河流水系及其两侧绿廊应保持公共开放，并应设置尽量多的公共步行通道，增加与周边街区的步行联系。

9.5 本规划片区的慢行系统应与公共空间充分结合并有机联系，结合片区良好的自然本底条件打造覆盖全区范围的慢行环境。重点在沿主要水系、绿色通廊及街边绿化带内设置连续、高标准的景观型慢行通道，同时结合行道树和沿街建筑结构等为慢行空间提供良好的遮蔽条件。

9.6 本规划片区建筑高度应满足如下控制要求：

(1) 严格控制近山临水区域建设用地的建筑高度。靠近山体建筑高度应考虑与背景山体高度关系，不应遮挡山脉的视线通廊，以鹅公山为视点，保证山体景观 1/3-1/2 高度可见，保证良好的山城眺望关系。原则上，近山临区域工业建筑高度不宜超过 60 米，居住建筑不宜超过 80 米。

(2) 深汕大道两侧地块、深汕大道与创新大道沿线中运量轨道站点周边区域的建筑高度可适当提高，原则不宜超过 120m，强化该地区空间形态的塑造，形成区域地标性的建筑群。

9.7 本规划片区建筑退线应满足如下控制要求：

(1) 深汕大道、创新大道、发展大道沿线建筑宜按照《深标》的要求进行后退红线控制，沿上述道路应形成连续开放的建筑界面，建筑退线空间应以公共空间为主，并保障不同地块的公共空间、慢行系统有效衔接、整体连续。

(2) 南门河、边溪河、南坑尾、石坑水、沙埔达坑、蛟湖坑、鹅仔下河、新屋水、田寮河、响水坑等主要水系相临地块，滨水一侧沿线地上建筑后退红线宜按照不小于9米进行控制，退后红线的空间的用途应与滨水公共绿带相结合。

9.8 本片区内的建筑及环境设计应遵循下列原则：

(1) 造型体量：建筑形态宜灵活丰富，与街区尺度保持协调，鼓励用底层架空的手法削弱建筑体量的实体感。

(2) 通道、通廊要求：主要景观廊道内部和主要步行街道尽端，不应有遮挡自然景观视野的大体量建筑物；地块内部鼓励开向庭院或公共空间的步行通道。

(3) 滨水建筑：滨水建筑的形象应精心打造，尤其是公共建筑，并保持建筑单体之间的整体协调和配合，形成形象生动、富有韵律的连续滨水建筑景观界面。

(4) 临山建筑：严格控制临山建筑的开发强度，应利用地形地貌依山就势建设，应注重对原生态环境的保护，不得对原地形地貌进行大规模改造，不得有大面积护坡或挡土墙。

## 10. 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 本规划片区北侧为下径水库，其周边用地在后续的开发建设中应符合相关管理要求。

10.2 本次规划强调生态优先，加强对生态环境资源的保护，增加绿地面积，提高片区的生态承载力；体现山体、海滨、河流等景观资源与城市的对景关系，以绿为本，在布局上综合运用公园、景观廊道、居住区绿地、道路绿化带等构建多样化的开敞空间，创造分布均匀合理、满足居民生活使用、彰显优越生态的先进绿

地系统。

10.3 本规划片区内公园绿地总面积 152.14 公顷，应按相关规定进行控制和建设，提供户外休憩、运动和观赏的活动空间。

10.4 本规划片区共规划 4 处城市综合公园，包括长郎山公园（DY 01-52、DY 01-59）、虎头山公园（05-29、05-36）、鹅公山公园（09-05、09-06、09-08、11-01、11-03、11-04）、矿山公园（DY05-26）；规划 3 处生态公园，包括红罗公园（DY02-17）、英达思瑞生态公园（局部）（DY03-02、DY03-07）、河背山生态公园（DY04-02、04-01）；规划 25 处社区公园。在实施过程中，应保证上述公园绿地规模不减少，同时加强与周边自然生态空间及公共活动空间的联系。

10.5 本规划片区尽量保持主要滨水岸线的原生态边界和风貌，严格控制河道蓝线。重点控制南门河生态绿廊，南门河廊道宽度控制不低于 172 米；边溪河生态绿廊控制宽度不低于 40 米；南坑尾生态绿廊控制宽度不低于 24 米；石坑生态绿廊控制宽度不低于 100 米；沙埔达坑生态绿廊控制宽度不低于 45.5 米；蛟湖坑生态绿廊控制宽度不低于 30 米；鹅仔下河生态绿廊控制宽度不低于 26 米；新屋水生态绿廊控制宽度不低于 37 米；田寮河生态绿廊控制宽度不低于 27 米；响水坑生态绿廊控制宽度不低于 52 米。未来的岸线修复和优化应以相关水利专项研究为依据，在保障安全的基础上维护岸线地带自然形态和生物群落的完整性，同时注重于周边城市功能区的协调。

10.6 本控规确定的绿化廊道的宽度与面积原则上不得减少，廊道内部水系的宽度和走向可根据专项规划、工程设计和实施建设的需要进行一定调整，廊道内部可布置必要的市政和配套设施。

10.7 本规划片区在不破坏生态质量的前提下，建设生态休闲区、郊野公园等生态游憩场所，同时鼓励建设口袋公园、街头绿地等多样的公共活动空间，为市民活动与交流创造良好的环境场所。

## 11. 规划实施

### 11.1 本控规的实施重点包括：

(1) 落实产业集群项目。加快品牌产业园、健康产业园、大数据产业园等片区核心产业项目群的落地建设，搭建创业孵化、创新研发和产业制造三大产业服务平台，引导市场开发建设，有序推进新一代信息技术、工业互联网、新材料、智能装备和健康产业的集聚发展。

(2) 推进基础设施建设。本控规强调基础设施先行原则，优先保障独立占地类公共服务设施落地，积极推进中运量轨道、深东大道、发展大道、创新大道、创智路等交通设施及配套综合管网建设，补齐基础设施短板，提升片区服务能级。

(3) 促进山水资源释能。本控规协调推动南门河、边溪河等河道水系的综合整治，与水系相关规划协调，加强沿水建设管控，促进三生空间的有机融合。

11.2 本控规适用于规划区内商业服务业、居住、工业、物流仓储用地等新建、改建、扩建或拆除重建类开发。在通则控制街坊（或规划控制单元）的总建筑面积、规划居住建筑规模不被突破的前提下，单个地块的开发量结合相应的开发模式依据《深标》进行确定；对于新建用地，容积率依据本规划要求执行；对于农村留用地以及涉及拆除重建的已建用地，按照相关规划及深汕特别合作区制定的相关政策执行；涉及改建、扩建的，新增或调整经营性建筑规模时按照个案调整相关程序报批。因公共服务设施、城市基础设施和保障性住房建设涉及的局部调整，按程序报规划行政主管部门审批。

11.3 本控规执行过程中遇到以下情况时，土地开发项目和建设总量应保持不变：

(1) 对控规确定的地块进行合并开发的；(2) 对控规确定的地块进行细分开发的。但对地块的细分如涉及对建设总量的重新分配，且细分后用地权属分宗，需按程序报批。

11.4 本控规确定的通则控制街坊新增的建设总量，不宜突破，在规划实施过程中经研究确需突破的，应重新校核公共服务设施和交通市政设施容量。

11.5 本控规片区各规划控制单元可进行整体开发或内部地块分别开发，具体开发模式根据实际情况决定。各规划控制单元内部经规划行政主管部门统筹协调，可以由一个或多个开发主体联合开发。

11.6 本控规确定的通则控制街坊、规划控制单元内主、次干道及地下市政管线的宽度和线位应在规划实施中落实。支路在满足道路设计相关规范要求的前提下，可优化完善具体线位，并报规划行政主管部门（或派出机构）按程序审批。

11.7 通则控制街坊与规划控制单元的开发应优先落实本控规确定的公共配套设施，其中公共服务设施、交通设施、市政公用设施及绿地的配置规模，应根据相关技术规范标准要求，在下阶段的相关规划中落实，并保证数量和规模不减少。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善，涉及拆除重建片区可视情况在本控规基础上增加各类公共服务设施、交通设施、市政公用设施及绿地。

11.8 考虑本规划片区整体职住平衡需要，本控规范范围内的工业用地在符合相关工业用地规定基础上可配建一定比例的宿舍。

11.9 本规划范围内用地在实际开发建设中应注重对地质灾害和开发建设衍生的工程地质灾害的防治。靠近山体、海域、水库和高铁沿线区域的建设用地，需提前开展环境影响评价工作，在符合环境影响评价要求后方可开发建设。靠近山体的建设用地在开发建设前需开展地质灾害评估与防治工作，在落实地质灾害治理工程等防治措施后方可开发建设。

11.10 本控规范范围内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如涉及到周边用地开发建设的，需提前开展安全评价工作，在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建设。

11.11 本控规范范围内划定 16 个通则控制街坊与 5 个规划控制单元。本控规划定的控制单元可依据本控规开展详细规划，在满足各控制单元总建筑面积不增加、主导功能不改变、公共服务设施和市政交通设施不减少的前提下，可根据规划实际需要，对各开发单元宗地的地块边界、建筑规模及功能配比进行适当调整，视为符合本规划。



### 11.12.1 街坊 01

(1) 街坊 01 由深汕大道、圳美路、产业路及周边自然山体围合而成，包括 01-01~01-21 共 21 块地块，以产业、商业、居住、交通功能为主导。

(2) 街坊 01：总用地面积 50.7 公顷，总建筑规模为 77.5 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14 万平方米，产业建筑规模不宜小于 36 万平方米。

(3) 街坊 01 内独立占地配套设施共 1 处，其中 6 班幼儿园 1 处。

(4) 街坊 01 内非独立占地配套设施共 16 处，其中社区管理用房 1 处、社区服务中心 1 处、社区警务室 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区健康服务中心 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、小型垃圾转运站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处、配送站 1 处。

### 11.12.2 街坊 02

(1) 街坊 02 由深汕大道、长朗路、产业路、长朗南路围合而成，包括 02-01~02-10 共 10 块地块，以研发、产业、居住、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 02：总用地面积 37.3 公顷，总建筑规模为 71 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 28.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 43 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 02 内独立占地配套设施共 3 处，其中 18 班幼儿园 1 处、54 班九年一贯制学校 1 处、加油站 1 处。

(4) 街坊 02 内非独立占地配套设施共 6 处，其中文化活动室 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、社区健康服务中心 1 处、邮政所 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处。

### 11.12.3 街坊 03

(1) 街坊 03 由同心路、深东大道、创新大道、南坑尾以及周边自然山体围合而成，包括 03-01~03-44 共 44 块地块，以产业、物流、公用设施功能为主导。

(2) 街坊 03：总用地面积 133.3 公顷，总建筑规模为 190.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 178.5 万平方米，物流建筑规模不宜小于 12 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 03 内独立占地配套设施共 4 处，其中加油站 1 处、综合车场 1 处、鹅埠城北天然气场站 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4) 街坊 03 内非独立占地配套设施共 2 处，其中燃气抢险基地和指挥调度中心 1 处、公交首末站 1 处。

#### 11.12.4 街坊 04

(1) 街坊 04 由深东大道、创新大道、创富路围合而成，包括 04-01~04-14 共 14 块地块，以居住、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 04：总用地面积 42.4 公顷，总建筑规模为 20.5 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 20.5 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 04 内独立占地配套设施共 4 处，其中 12 班幼儿园 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、小型垃圾转运站 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4) 街坊 04 内非独立占地配套设施共 13 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处。

#### 11.12.5 街坊 05

(1) 街坊 05 由深汕大道、创富路、创新大道、产业路以及周边自然山体围合而成，包括 05-01~05-49 共 49 块地块，以产业、仓储功能为主导。

(2) 街坊 05: 总用地面积 139.9 公顷, 总建筑规模为 196.5 万平方米, 产业建筑规模不宜小于 186.5 万平方米, 仓储建筑规模不宜小于 10 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 05 内独立占地配套设施共 1 处, 其中通信机楼 1 处。

(4) 街坊 05 内非独立占地配套设施共 14 处, 其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、文化活动室 2 处、社区体育活动场地 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、小型垃圾转运站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、社会停车场(库)1 处。

#### 11.12.6 街坊 06

(1) 街坊 06 由深汕大道、创文路、发展大道、产业路围合而成, 包括 06-01~06-36 共 36 块地块, 以居住、商业、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 06: 总用地面积 121.2 公顷, 总建筑规模为 191.5 万平方米, 其中居住建筑规模不宜大于 168 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 06 内独立占地配套设施共 8 处, 其中 12 班幼儿园 2 处、18 班幼儿园 3 处、72 班九年一贯制学校 1 处、36 班小学 1 处、18 班初中 1 处。

(4) 街坊 06 内非独立占地配套设施共 36 处, 其中社区管理用房 3 处、社区警务室 3 处、社区服务中心 3 处、社区菜市场 3 处、文化活动室 2 处、社区体育活动场地 3 处、社区健康服务中心 1 处、社区老年人日间照料中心 2 处、邮政所 2 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 3 处、应急避难场所 4 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处、配送站 1 处。

(5) 实施过程中, 街坊内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前, 如涉及到周边用地开发建设的, 需提前开展安全评价工作, 在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建

设。

#### 11.12.7 街坊 07

(1) 街坊 07 由深东大道、创文路、深汕大道、创富路围合而成，包括 07-01、07-02~07-33 共 32 块地块，以产业、研发、商业、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 07：总用地面积 96.4 公顷，总建筑规模为 164.5 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 15.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 123.5 万平方米。07-23 地块应做为不可售保障性住房。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 07 内独立占地配套设施共 3 处，其中派出所 1 处、门诊部 1 处、综合体育活动中心 1 处。

(4) 街坊 07 内非独立占地配套设施共 6 处，其中社区老年人日间照料中心 1 处、社区体育活动场地 1 处、邮政支局 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处、文化活动中心 1 处。

#### 11.12.8 街坊 08

(1) 街坊 08 由创文路、新明路、深汕大道围合而成，包括 08-01~08-24 共 24 块地块，以居住、商业、公共服务、产业功能为主导。

(2) 街坊 08：总用地面积 45.4 公顷，总建筑规模为 73 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 38.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4.5 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 08 内独立占地配套设施共 5 处，其中 18 班幼儿园 2 处、36 班小学 1 处、18 班初中 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处。

(4) 街坊 08 内非独立占地配套设施共 20 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、邮政所 1 处、小型垃圾转运站 1 处、

再生资源回收站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 3 处、应急避难场所 2 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)2 处。

#### 11.12.9 街坊 09

(1)街坊 09 由创文路、深汕大道、创新大道、发展大道围合而成,包括 09-01~09-21 共 21 块地块,以居住、商业、公共服务功能为主导。

(2)街坊 09: 总用地面积 53.1 公顷,总建筑规模为 62 万平方米,其中居住建筑规模不宜大于 41.5 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3)街坊 09 内独立占地配套设施共 4 处,其中 18 班幼儿园 1 处、45 班九年一贯制学校 1 处、110KV 变电站 1 处、长途汽车站 1 处。

(4)街坊 09 内非独立占地配套设施共 16 处,其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、邮政所 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处(面积不小于 8000 m<sup>2</sup>)、社会停车场(库)1 处、长途汽车站 1 处(三级站,面积不小于 5000 m<sup>2</sup>)。

(5)实施过程中,街坊内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前,如涉及到周边用地开发建设的,需提前开展安全评价工作,在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建设。

#### 11.12.10 街坊 10

(1)街坊 10 由深东大道、新风路、深汕大道、新明路围合而成,包括 10-01~10-26 共 26 块地块,以居住、产业、商业、公共服务功能为主导。

(2)街坊 10: 总用地面积 72.4 公顷,总建筑规模为 150 万平方米,其中居住建筑规模不宜大于 86 万平方米,产业建筑规模不宜小于 46 万平方米。街坊内旧村

按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 10 内独立占地配套设施共 5 处，其中派出所 1 处、18 班幼儿园 2 处、72 班九年一贯制学校 1 处、邮政支局 1 处。

(4) 街坊 10 内非独立占地配套设施共 31 处，其中社区管理用房 2 处、社区警务室 2 处、社区服务中心 2 处、社区菜市场 2 处、文化活动室 3 处、社区体育活动场地 2 处、社区老年人日间照料中心 2 处、社区健康服务中心 2 处、邮政所 2 处、小型垃圾转运站 2 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 2 处、社会停车场(库)1 处、通信机楼 4 处。

#### 11.12.11 街坊 11

(1) 街坊 11 由深汕大道、新风路、发展大道、创新大道围合而成，包括 11-01~11-04、11-07~11-36 共 34 块地块，以居住、商业、公共服务、产业功能为主导。

(2) 街坊 11：总用地面积 66.9 公顷，总建筑规模为 83 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 69 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4.5 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 11 内独立占地配套设施共 6 处，其中文化活动中心 1 处、养老院 1 处、18 班幼儿园 2 处、36 班小学 1 处、18 班初中 1 处。

(4) 街坊 11 内非独立占地配套设施共 28 处，其中社区管理用房 2 处、社区警务室 2 处、社区服务中心 2 处、社区菜市场 2 处、文化活动室 2 处、社区体育活动场地 2 处、社区老年人日间照料中心 2 处、社区健康服务中心 1 处、邮政所 2 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、应急避难场所 1 处、社会停车场(库)1 处、公交首末站 1 处、通信汇聚机房 1 处、配送站 1 处。

(5) 实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如涉及到周边用地开发建设的，需提前开

展安全评价工作，在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建设。

#### 11.12.12 街坊 12

(1) 街坊 12 由深东大道、新园路、深汕大道、新风路围合而成，包括 12-01~12-34 共 34 块地块，以产业、公用设施功能为主导。

(2) 街坊 12：总用地面积 68.3 公顷，总建筑规模为 124.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 106 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 12 内独立占地配套设施共 1 处，其中消防站 1 处。

(4) 街坊 12 内非独立占地配套设施共 4 处，其中公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处。

#### 11.12.13 街坊 13

(1) 街坊 13 由深汕大道、新福路、龙山路、发展大道、新风路围合而成，包括 13-01~13-22、13-26~13-34 共 31 块地块，以产业、居住、商业、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 13：总用地面积 102.7 公顷，总建筑规模（不含四类居住用地）为 95.5 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 75 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 13 内独立占地配套设施共 4 处，其中 18 班幼儿园 1 处、27 九年一贯制学校 1 处、加油站 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4) 街坊 13 内非独立占地配套设施共 26 处，其中社区管理用房 2 处、社区警务室 2 处、社区服务中心 2 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 2 处、社区体育活动场地 2 处、社区老年人日间照料中心 1 处、社区健康服务中心 1 处、邮政所 2 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、应急避难场所 2 处、公交首末站 1 处、通信汇聚机房 1 处、配送站 1 处。

(5) 实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如涉及到周边用地开发建设的，需提前开展安全评价工作，在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建设。

#### 11.12.14 街坊 14

(1) 街坊 14 由深东大道、新福路以及周边的自然山体围合而成，包括 14-01~14-08 共 8 块地块，以产业功能为主导。

(2) 街坊 14：总用地面积 29.5 公顷，总建筑规模为 19 万平方米，产业建筑规模不宜小于 19 万平方米。

(3) 街坊 14 内独立占地配套设施共 1 处，其中液化石油气场站 1 处。

#### 11.12.15 街坊 15

(1) 街坊 15 由深东大道、新福路、深汕大道、新园路围合而成，包括 15-01~15-28 共 28 块地块，以产业、交通功能为主导。

(2) 街坊 15：总用地面积 69.8 公顷，总建筑规模为 95.5 万平方米，产业建筑规模不宜小于 95.5 万平方米。

(3) 街坊 15 内独立占地配套设施共 4 处，其中 110KV 变电站 1 处、综合车场 2 处、加油站 1 处。

(4) 街坊 15 内非独立占地配套设施共 15 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区健康服务中心 1 处、邮政所 1 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处、通信机楼 1 处。

#### 11.12.16 街坊 16



(1) 街坊 16 由新福路、新和路及周边的自然山体围合而成，包括 16-01~16-13 共 13 块地块，以居住、公共服务、产业功能为主导。

(2) 街坊 16：总用地面积 65.4 公顷，总建筑规模为 57 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 54 万平方米。

(3) 街坊 16 内独立占地配套设施共 6 处，其中 9 班幼儿园 1 处、18 班幼儿园 1 处、800 床综合医院 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、45 班九年一贯制学校 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4) 街坊 16 内非独立占地配套设施共 23 处，其中社区管理用房 2 处、社区警务室 2 处、社区服务中心 2 处、文化活动室 2 处、社区菜市场 2 处、社区体育活动场地 2 处、社区老年人日间照料中心 2 处、邮政所 2 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 2 处、社会停车场(库)1 处、公交首末站 1 处、配送站 1 处。

#### 11.12.17 单元 01

(1) 单元 01 由创智路、深汕高速、产业路、长朗南路、长朗路、深汕大道、圳美路以及周边自然山体围合而成，包括 DY01-01~DY01-77 共 74 块地块，以产业、居住、交通、公共服务功能为主导。单元依托寨都山自然山体、沙埔达坑、长朗山蓝绿廊道，结合工业互联网主题重点打造沙埔达坑生态绿廊、长朗山公园，并布置相应的生产生活服务配套，提供一定的产业、居住和商业功能。

(2) 单元 01：总用地面积 234.2 公顷，总建筑规模为 323 万平方米，其中居住建筑规模不大于 69.5 万平方米、产业建筑规模不小于 240.5 万平方米，以产业、居住、交通、公共服务为主导。DY01-08、DY01-09 地块发展方向以居住功能为主导，且应作为不可售保障房用途。单元内旧村按深汕特别合作区农村居民点相关政策与规划执行。单元内成品油管道两侧的地块需要在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如涉及到周边用地开发建设的，需提前开展安全评价工作，在符合安全评价要求和保证安全防护距离的基础上方可开发建设。

(3) 单元 01 内独立占地配套设施共 14 处，其中派出所 1 处、18 班幼儿园 3 处、36 班九年一贯制学校 2 处、消防站 1 处、加油站 1 处、110KV 变电站 2 处、液化石油气场站 1 处、小型垃圾转运站 1 处、长途汽车站 1 处、污水泵站 1 处。

(4) 单元 01 内非独立占地配套设施共 63 处，其中社区管理用房 5 处、社区警务室 5 处、社区服务中心 5 处、社区菜市场 2 处、文化活动室 5 处、社区体育活动场地 5 处、社区健康服务中心 1 处、社区老年人日间照料中心 2 处、邮政所 5 处、小型垃圾转运站 2 处、再生资源回收站 3 处、公共厕所 6 处、环卫工人作息房 6 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 4 处）5 处、公交首末站 2 处、社会停车场(库)2 处、充电站 1 处、通讯汇聚机房 1 处。

#### 11.12.18 单元 02

(1) 单元 02 由创新大道、建设西路、建设中路、上径路、南坑尾以及周边自然山体围合而成，包括 DY02-01~DY02-72 共 68 块地块，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元依托下径水库、南坑尾、以及周边自然山体，结合新材料主题重点打造红罗公园，串联下径水库和周边山体的绿色廊道，并布置文化、教育、医疗卫生、商业休闲等服务配套，提供一定的居住、商业和产业功能，塑造高品质生态活力产城融合区。

(2) 单元 02：总用地面积 219.2 公顷，总建筑规模（不含四类居住用地）为 189 万平方米，其中居住建筑规模不大于 124 万平方米、产业建筑规模不小于 39 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元内旧村按深汕特别合作区农村居民点相关政策与规划执行，其中红罗畲族村（DY02-22 地块）以现状保留、综合整治为主，结合下径水库的生态建设，对该村进行提升发展。

(3) 单元 02 内独立占地配套设施共 13 处，其中 12 班幼儿园 2 处、18 班幼儿园 3 处、54 班九年一贯制学校 2 处、养老院 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、消防站 1 处、110KV 变电站 1 处、小型垃圾转运站 1 处、给水泵站 1 处。

(4) 单元 02 内非独立占地配套设施共 67 处，其中社区管理用房 5 处、社区警务室 5 处、社区服务中心 5 处、社区菜市场 4 处、文化活动室 5 处、社区体育活

动场地 5 处、社区健康服务中心 2 处、社区老年人日间照料中心 4 处、邮政所 5 处、小型垃圾转运站 2 处、再生资源回收站 3 处、公共厕所 5 处、环卫工人作息房 6 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 3 处）4 处、公交首末站 2 处、社会停车场(库)2 处、配送站 2 处、通讯汇聚机房 1 处。

#### 11.12.19 单元 03

(1) 单元 03 由同心路与周边山体围合而成，包括 DY03-01~DY03-10、DY03-12 共 11 块地块，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元依托英达思瑞公园打造生态居住社区，并布置文化、教育、医疗卫生、体育休闲等服务配套，提供一定的居住、商业和产业功能。

(2) 单元 03：总用地面积 62.5 公顷，总建筑规模为 46 万平方米，其中居住建筑规模不大于 30 万平方米、产业建筑规模不小于 15 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(3) 单元 03 内独立占地配套设施共 3 处，其中 18 班幼儿园 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、小型垃圾转运站 1 处。

(4) 单元 03 内非独立占地配套设施共 13 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 1 处）2 处。

#### 11.12.20 单元 04

(1) 单元 04 由深东大道、新明路、河背路与周边自然山体围合而成，包括 DY04-01~DY04-29 共 28 块地块，以产业、公用设施功能为主导。单元依托蛟湖坑蓝绿廊道，重点打造新一代信息技术特色产业园。

(2) 单元 04：总用地面积 98.7 公顷，总建筑规模为 72.5 万平方米，产业建筑规模不小于 72.5 万平方米，以产业、公用设施功能为主导。

(3) 单元 04 内独立占地配套设施共 2 处，其中西部水厂 1 处、220KV 变电站 1 处。

(4) 单元 04 内非独立占地配套设施共 11 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、邮政所 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处。

#### 11.12.21 单元 05

(1) 单元 05 由新和路、赤石河、矿山公园、龙山围合而成，包括 DY05-01、DY05-03~DY05-37 共 32 块地块，以研发、文化旅游、交通、公共服务功能为主导。单元依托赤石河、响水坑、云台禅寺等自然与人文资源发展文化旅游、科研与健康产业，利用废弃采石场打造矿山公园并修复自然生态，同时布置体育中心、医疗卫生等服务配套，打造成为赤石河沿岸重要的文旅节点。

(2) 单元 05：总用地面积 94.9 公顷，总建筑规模为 46.5 万平方米，其中居住建筑规模不大于 12.5 万平方米；产业建筑规模不小于 22 万平方米。单元内 DY05-01、DY05-07、DY05-10、DY05-18 地块的总建筑面积不大于 36.69 万平方米。单元内 DY05-01、DY05-07、DY05-10、DY05-18 地块为已批用地，基于城市整体发展目标和城市规划要求，本规划对这部分已出让用地制定了新的规划，用地性质为综合发展用地，以产业、研发、居住、商业功能为主导，但不代表该用地可依据本规划获得规划许可，此类用地按本规划获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其它适用的政府规定或批件，具体用地功能以专门编制的下一层级详细规划为准。单元内地块可调整为以居住功能为主导的前提是作为不可售保障房用途，且须按《深标》配置相应的公共服务设施。单元内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 单元 05 内独立占地配套设施共 7 处，其中 9 班幼儿园 1 处、文体中心 1 处、污水泵站 1 处、物流转运中心 1 处、综合医院 1 处、消防站 1 处、加油站 1 处。

(4) 单元 05 内非独立占地设施共 14 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1

处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、邮政所 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处、公共厕所 1 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处。

## 12. 附则

### 12.1 土地使用一般规定

(1) 本控规所确定的地块用地性质为该地块的主导用地性质，依《深标》相关规定，地块可适度兼容部分指定的其它用地性质。

(2) 本控规所确定的单元功能为该单元主导功能，下层次规划应符合本控规确定的开发单元控制区主导功能，并可依据《深标》及其它相关规定进行细化。

(3) 本控规所确定的地块用地性质及单元主导功能，是对未来土地利用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本控规规定不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须执行本控规的规定。

(4) 本控规中用地的混合使用应依据《深标》相关规定。

(5) 本控规所确定的配套设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关管理部门可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。

(6) 基于城市整体发展目标和城市规划要求，本规划对部分已出让用地制定了新的规划（包括用地性质、容积率等指标），但不代表该用地可依据本控规获得规划许可，此类用地按本规划获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其它适用的政府规定。

(7) 本控规规划的发展备用地需确定具体用地性质时，须编制规划并按相关程序报批。

(8) 本控规按照规划编制时所使用的地形图及地籍权属、并参照现场情况划分

地块并测算地块面积。

(9) 本控规所确定的地块界线，并不一定代表确实的用地红线，在下层次规划设计和开发建设中，在不损害相关利益人权益的前提下，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

(10) 地块边界合并或细分后，原控规确定的用地性质、配套设施和适建建筑可重新布局，但各类用地性质的建筑总量、占比和建筑界面控制等应与原控规保持一致。

(11) 本控规所划定的单元边界，是确定单元内各项规划指标及管理要求的基础条件，原则上不能调整；若在实施时确需调整，应对单元及相关周边地块的各项规划指标、管理要求一并调整，并按相关程序报批。

(12) 本控规内所有建筑的地下空间不得突破地块用地红线范围。

## 12.2 开发强度一般规定

(1) 为集约利用土地，本控规内工业及仓储用地的容积率须同时满足相关规定的容积率下限指标要求；居住及商业等用地的容积率不应少于本控规图表确定的容积率的 90%。

(2) 本控规执行过程中，地块容积率的确定须同时满足工程地质安全等相关规定。

(3) 本控规中确定的地块用地面积，因地块合并、细分或调整发生变化时，应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变，并对地块容积率作相应调整。

(4) 本控规中对规划确定的配套设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

(5) 本控规中单元确定的建筑规模，在编制单元详细规划时须严格遵守，如涉及更新单元规划，建筑总量突破，如确需调整，应充分论证调整的必要性及可行性，并履行相关修订、审批程序。

(6) 本控规中已出让的用地，因计算口径原因，可能在本规划中表达的地块用地面积与实际使用面积不符，而且容积率数值不同，但总建筑面积将保持一致；因道路及其它配套设施建设而被占用了部分用地面积的地块，规划应考虑该地块的容积率补偿。

### 12.3 公共设施一般规定

(1) 本控规确定的公共设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规中公共设施数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整，应按相关程序进行。

(3) 本控规中公共设施依据上层次规划、片区开发强度及人口规模综合确定，不得减少数量或压缩规模，当实际开发建设的总量超过规划总量，对本片区配套设施造成较大影响时，应对本控规进行必要检讨。

(4) 本控规确定的公共设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于公共设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。

(5) 本控规中公共设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

(6) 单元内社区级公共设施，应在下层级规划编制中，按照《深标》及其它相关规范标准配置。

(7) 单元内以虚位或点位控制的公共设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。

(8) 本控规中以点位控制的公共设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

(9) 本控规规划的独立占地公共管理与服务设施、交通设施、公用设施用地（其中包括已建成的招拍挂出让公共管理与服务设施、交通设施、公用设施用地），已注明容积率、设施规模的，或备注说明中采用“现状保留”、“保留现状合法的使用功能”、“依政府批件”、“已批未建”等表述的，在原有用地性质不变，且满足建筑、消防等规范要求的前提下，因分别增加相应的管理服务设施、交通设施、市政设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施等公共利益建筑面积，导致地块容积率、设施规模、设施建筑面积、备注说明等与控制性详细规划表述不一致的视为符合控制性详细规划。

(10) 配套设施容积率、设施规模、设施建筑面积符合《深标》规定，因落实《深标》要求，导致地块容积率、配套设施规模、配套设施建筑面积增加的，视为符合本控制性详细规划。

#### 12.4 综合交通一般规定

(1) 本控规确定的交通设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规中交通设施、轨道交通线位、车站、停车场和车辆段，其数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程设计和实施建设有所调整，应按相关程序进行。

(3) 本控规确定的交通设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。

(4) 本控规中交通设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

(5) 单元内以虚位或点位控制的交通设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。

(6) 本控规中以点位控制的交通设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在



地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

(7) 下层次规划应按照《深标》及其它相关规范要求细化完善单元内支路网设计。

(8) 本控规应根据片区功能定位及布局要求，构筑适宜的慢行系统；此外，有条件的道路应设置独立的自行车道，同时鼓励在大型公园、河道两侧、公共绿地以及环境优美地区设置独立的自行车休闲道。所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

(9) 本控规内建议性支路的位置以虚位表示，在规划实施过程中，其线位可根据实际需要，在满足相关规范要求，并保证所在区域各地块间交通能有效衔接的前提下做适当调整。

### 13.5 市政工程一般规定

(1) 本控规确定的市政设施按照实位、虚位、点位三种方式表达，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规内的市政设施、市政廊道及管网数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程设计和实施建设需要进行调整时，应按相关程序进行。

(3) 本控规确定的市政设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于公共设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。

(4) 本控规中市政设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

(5) 单元内以虚位或点位控制的市政设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。

(6) 本控规中以点位控制的市政设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在

地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

(7) 下层次规划应按照《深标》及其它相关规范要求细化完善单元内市政支管系统设计。

### 13.6 规划实施一般规定

单元可结合实际情况选择不同的开发模式。各单元内部经规划行政主管部门统筹协调，可以有一个或多个开发主体联合开发。

## 附录 名词解释

### 1、强制性内容

是指控规中必须执行的规划用地性质、开发强度、公共绿地、配套设施、“五线”及其它控制要求等内容，是对控规实施进行监督检查的基本依据。

### 2、引导性内容

是指控规中除强制性内容以外的指标、要素、要求等内容。

### 3、地块

指按《深标》规定的城市用地分类标准划分、并保持了其用地性质的完整性、协调性、考虑了土地权属关系的城市用地。

### 4、用地性质

某一地块按《深标》划分的土地利用的类别。

### 5、用地面积

指上述“地块”的面积。

### 6、地块边界

指地块的空间范围线。

### 7、规划控制单元

指根据城市发展特定需求，在控规中以建筑规模、配套设施及其他控制要求等要素进行规划控制的区域。其内具体地块的划分、用地性质及布局、容积率等指标需通过下阶段详细规划确定，在控规中不作规定。

### 8、控制单元主导功能

指开发单元主要的用地性质；原则上以该单元内某类性质（按《深标》大类划分）的用地面积占总用地的比例大小来确定，并按所占比例从大到小排列，以“、”相连，一般不超过4类。

### 9、某性质为主导的用地

指开发单元内，某类性质（按《深标》大类划分）占主导地位的用地，原则上以单元内建筑规模占总建筑规模50%以上的用地之功能来确定。

### 10、开发强度

是指地块容积率或规划组团内的建筑规模，除特别说明的外，均为上限值。

## 11、容积率

容积率是指地块地面以上的总建筑面积与地块面积的商。

计算方法：容积率=地块内总建筑面积÷地块用地面积

控规中所提容积率除特别说明外，均为上限值，即须小于或等于。特殊情况下可定控制区间。

## 12、单元/街坊建筑规模

单元/街坊建筑规模是指开发单元内总建筑面积（不包括配套设施）及（不包括配套设施）及各功能（居功能（居住、商业工物流仓储等）单项建筑面积。

## 13、居住人口

指在单元或组团内的住宅和宿舍中居住的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。宿舍是指供学生或单身职工集体居住而不配置独立厨房的建筑物。

控规中所提居住人口数量为允许居住的最大人口数量，即须小于或等于。

## 14、就业人口

指在控规片区或组团内的就业人口，该数值为预计值。

## 15、配套设施

包括公共设施、交通设施、市政设施和公共安全设施等。

## 16、建筑高度分区

是指控规内某特定区域内所有建筑物室外地坪起到其计算最高点不得超过的最大高度限值。

有关建筑物高度的计算方法遵照《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》的有关规定执行。

## 17、公共空间

是指具有一定规模、面向所有市民开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有部分遮盖的室外空间，符合上述条件的建筑物内部公共大厅和通道也可作为公共空间。

## 18、五线

是指城市蓝线、城市黄线、城市紫线、城市橙线和基本生态线控制线。

## 19、城市蓝线

根据《深圳市蓝线规划》，城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

## 20、城市黄线

根据《深圳市黄线管理规定》，城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的基础设施（包括交通设施、市政设施和公共安全设施、轨道线、高压走廊等）用地的控制界线。

## 21、城市紫线

根据《深圳市紫线规划》，城市紫线是指历史文化街区、历史建筑保护范围界线，及文物保护单位和文物保护点的保护范围界线。

## 22、城市橙线

根据《深圳市橙线管理规定（草案）》，城市橙线是指为了降低城市中重大危险设施（含现状的和规划新增的）的风险水平，对其周边区域的土地利用和建设活动进行引导或限制的安全防护范围的界线。

## 23、基本生态控制线

根据《深圳市基本生态控制线管理规定》，基本生态控制线是指深圳市人民政府批准公布的生态保护范围界限。

## 24、实位控制

是指对控规中独立占地的地块，其地块的位置、容积率、设置要求作出强制性规定，原则上不予更改的规划控制方法。在法定文件的图表中用实线划定。若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查程序，报原审批机关审批。

## 25、虚位控制

以下三种情景应采用的控制方法：

（1）某些独立占地的地块，其地块的功能、规模及设置要求不得做出更改，但其边界、形状可做变动，或位置可在同一个组团内或地块内调整。在法定文件的图表中用虚线划定。

（2）控规中对“五线”进行了深化及局部微调的，在技术文件的图纸中用虚线划定。

(3) 建议性支路。

## 26、点位控制

是指控规中在确保设施功能和规模的前提下，结合相邻地块开发或与其它项目联合建设，不独立占地的规划控制方法。对名木、古树、古井等点状保护要素，也采用该方法控制其位置，在法定文件的图表中以图例标注。

附表 1：配套设施规划一览表

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
1	管理服务设施	派出所	3	1	2	07-01、10-22、DY01（1处）	07-01、10-22 为现状保留，DY01（1处）为规划新增
		社区管理用房	31	31	—	01-20、04-08、05-44、06-10、06-16、06-25、07-31、08-01、09-11、10-02、10-12、11-17、11-30、13-08、13-21、15-11、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		社区警务室	31	31	—	01-20、04-08、05-44、06-10、06-16、06-25、07-31、08-01、09-11、10-02、10-12、11-17、11-30、13-08、13-21、15-11、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		社区服务中心	30	30	—	01-20、04-08、05-44、06-10、06-16、06-25、08-01、09-11、10-02、10-12、11-17、11-30、13-08、13-21、15-11、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		社区菜市场	21	21	—	04-09、06-10、06-16、06-25、08-01、09-09、10-02、10-12、11-17、11-30、13-19、16-01、16-07、DY01（2处）、DY02（4处）、DY03（1处）、DY05（1处）	规划新增

深汕特别合作区鹅埠南门河北片区控制性详细规划

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
2	文化娱乐设施	文化活动中心	4	3	1	07-33、11-07、12-10、DY05-18	07-33 为现状保留，11-07、12-10、DY05-18 为规划新增
		文化活动室	34	34	—	01-20、02-08、04-08、05-10、05-44、06-16、06-25、08-01、09-11、10-02、10-10、10-12、11-17、11-30、12-03、12-11、13-08、13-21、15-11、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
3	体育设施	综合体育活动中心	2	1	1	<u>07-33、DY05（1处）</u>	07-33 现状保留，DY05（1处）规划新增
		社区体育活动场地	30	29	1	01-07、04-09、05-44、06-10、06-16、06-30、07-17、08-01、09-03、10-02、10-20、11-15、11-36、13-08、13-19、15-06、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）	07-17 现状保留，其他为规划新增
4	教育设施	九年一贯制学校	15	15	—	<u>02-09、04-07、06-15、08-03、09-15、10-08、13-20、16-02、16-09、DY01（2处）、DY02（3处）、DY03（1处）</u>	04-07、08-03、13-20、16-02、DY02-71、DY03-06 为规划 27 班九年一贯制学校；06-28、08-24、11-11、DY01-10、DY01-46 为规划 36 班九年一贯制学校；09-15、16-09 为规划 45 班九年一贯制学校；02-09、DY02-26、DY02-36 为规划 54 班九年一贯制学校；06-15、10-08 为规划 72 班九年一贯制学校
		初中	3	2	1	<u>06-32、08-18、11-08</u>	11-08 为现状保留 18 班初中，06-32、08-18 为规划新增 18 班初中
		小学	3	2	1	<u>06-28、08-24、11-11</u>	08-24 为现状保留 36 班小学，06-28、11-11 为规划 36 班小学



深汕特别合作区鹅埠南门河北片区控制性详细规划

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
		幼儿园	28	28	—	01-20、02-10、04-09、06-06、06-10、06-16、06-24、06-27、08-01、08-20、09-04、10-02、10-21、11-21、11-26、13-21、16-01、16-07、DY01（3处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY05（1处）	规划新增，幼儿园 01-20 按 6 班设置，16-01、DY05-10 按 9 班设置，04-09、06-06、06-10、DY02-21、DY02-43 按 12 班设置，其他均按 18 班设置
5	医疗卫生设施	综合医院	2	2	—	16-05、DY05（1处）	规划新增，DY05（1处）为规划 500 床，16-05 为规划 800 床
		门诊部	1	—	1	07-14	现状保留
		社区健康服务中心	12	12	—	01-04、02-10、06-31、07-19、10-02、10-07、11-29、13-21、15-11、DY01（1处）、DY02（2处）	规划新增
6	社会福利设施	养老院	2	2	—	11-12、DY02-37	规划新增
		社区老年人日间照料中心	21	21	—	02-08、04-08、06-16、06-31、08-01、09-09、10-02、10-07、11-17、11-30、13-21、16-01、16-10、DY01（2处）、DY02（4处）、DY03（1处）、DY05（1处）	规划新增
7	道路交通设施	公交首末站	19	19	—	01-02、02-06、03-15、04-08、06-20、07-23、08-02、09-05、11-14、12-02、13-21、15-21、16-01、DY01（2处）、DY02（2处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		社会停车场（库）	16	16	—	01-21、05-15、06-20、08-05、08-08、09-02、10-20、11-25、15-13、16-05、DY01（2处）、DY02（2处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		综合车场	2	2	—	03-15、15-12、15-13	规划新增，03-15 为 30000 平方米综合车场；15-12、15-13 合为一处，为 15000 平方米综合车场
		长途汽车站	2	2	—	09-05、DY01（1处）	规划新增
		物流转运中心	1	1	—	DY05（1处）	规划新增，分设于 DY05-24、DY05-25 两个地块

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
		配送站	7	7	—	01-02、06-17、11-10、13-15、16-01、DY02（2处）	规划新增
		加油站	6	5	1	02-03、03-14、13-12、15-30、DY01（1处）、DY05（1处）	02-03为现状保留，其他为规划新增
		充电站	2	2	—	01-02、DY01（1处）	规划新增
8	给排水设施	自来水厂	1	1	—	DY04（1处）	规划新增
		给水加压泵站	1	1	—	DY02（1处）	规划新增
		污水泵站	2	2	—	DY01（1处）、DY05（1处）	规划新增
9	电力设施	220kV变电站	1	1	—	DY04（1处）	规划新增
		110kV变电站	9	8	1	03-01、04-10、09-10、13-34、15-02、16-04、DY01（2处）、DY02（1处）	04-10为现状升级改造，其他为规划新增
10	通信设施	通信机楼	6	5	1	05-23、10-04、10-05、10-06、10-23、15-10	10-23为现状升级改造，其他为规划新增
		通信汇聚机房	4	4	—	11-10、13-29、DY01（1处）、DY02（1处）	规划新增
11	邮政设施	邮政支局	2	1	1	07-08、10-23	10-23为现状升级改造，其他为规划新增
		邮政所	30	30	—	01-20、02-08、04-09、05-44、06-09、06-25、08-01、09-11、10-02、10-12、11-15、11-29、13-08、13-15、15-11、16-01、16-07、DY01（5处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
12	燃气设施	液化石油气场站	2	2	—	14-08、DY01（1处）	规划新增
		天然气场站	1	—	1	03-38	现状保留
		燃气抢险基地与指挥调度中心	1	1	—	03-38	规划新增

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
13	环卫设施	小型垃圾转运站	18	18	—	01-20、04-02、05-36、06-26、08-04、10-02、10-14、11-04、13-05、15-05、DY01（3处）、DY02（3处）、DY03（1处）、DY05（1处）	规划新增，其中DY02中DY02-18为独立占地
		再生资源回收站	17	17	—	01-07、04-02、05-36、06-26、08-04、10-14、11-04、13-05、15-05、DY01（3处）、DY02（3处）、DY03（1处）、DY05（1处）	规划新增
		环卫工人作息房	34	34	—	01-20、04-02、05-36、06-09、06-13、06-26、08-04、08-14、08-17、09-08、09-20、10-14、11-04、11-25、12-27、13-05、13-15、15-05、16-08、DY01（6处）、DY02（6处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
		公共厕所	33	33	—	01-07、01-20、04-02、05-36、05-43、06-13、06-26、08-04、08-17、09-08、09-20、10-14、11-04、11-25、12-27、13-05、13-15、15-05、16-08、DY01（6处）、DY02（5处）、DY03（1处）、DY04（1处）、DY05（1处）	规划新增
14	防灾减灾	消防站	4	4	-	12-17、DY01（1处）、DY02（1处）、DY05（1处）	规划新增

序号	设施类别	项目名称	数量（处）			规划所在地块或单元编号	备注
			总量	规划增加	现状保留		
	灾设施	应急避难场所	34	34	-	01-21、02-09、04-07、05-36、06-15、06-28（2处）、06-32、07-18、08-05、08-18、09-08、10-08（2处）、11-11、12-27、13-11、13-20、15-06、16-09（2处）、DY01（5处）、DY02（4处）、DY03（2处）、DY04（1处）、DY05（1处）	01-21、02-09、04-07、05-36、06-15、06-32、07-18、08-05、08-18、09-08、11-11、12-27、13-11、13-20、15-06 地块各设置室外1处；06-28、10-08、16-09 地块设置室外1处、室内1处；DY01（室外4处、室内1处）、DY02（室外3处、室内1处）、DY03（室外1处、室内1处）、DY04（室外1处）、DY05（室外1处）

注：下划线表示该设施为独立占地。

附表 2：道路系统规划一览表

道路等级	道路名称	车道断面形式	红线宽度 (米)	道路长度 (米)	备注
快速路	深东大道	双向 (6+4) / 10 车道	70-80	4954	规划
主干路	深汕大道 (创智路-鹅公路段、新福 路-龙山路段)	双向 (8+4) / 12 车道	80	6520	现状扩建
	深汕大道 (鹅公路-新福路段)	双向 (6+2) / 8 车道	60	2833	现状扩建
	创新大道	双向 6 车道	40	4902	规划
	创智路	双向 6 车道	40	453	规划
	圳美路	双向 6 车道	40	1207	规划
	产业路	双向 4 车道	26	2571	现状
	创元路 (深东大道-深汕大道段)	双向 8 车道	60	1345	现状
	创元路 (深汕大道-发展大道段)	双向 6 车道	40	825	规划
	新园路	双向 6 车道	30	1504	现状
	发展大道	双向 8 车道	46	4760	规划
	龙山路	双向 6 车道	36	2861	规划
次干路	建设南路	双向 4 车道	26	2694	规划
	建设西路	双向 4 车道	26	1418	现状
	建设北路	双向 4 车道	26	2589	规划
	上北路	双向 4 车道	26	434	规划
	下径路	双向 4 车道	26	357	规划
	红罗东路	双向 4 车道	26	610	规划
	兴业路	双向 6 车道	36	1450	规划
	创业路	双向 6 车道	36	1193	规划
	同心路	双向 4 车道	30	3732	规划
	鹅埠路	双向 4 车道	30	6056	规划
	创文路	双向 6 车道	40	3890	现状
	创富路 (创新大道-发展大道段)	双向 6 车道	40	1756	现状
	创富路 (深东大道-创新大道段)	双向 4 车道	30	474	规划
	新明路	双向 4 车道	26	1919	现状扩建
新风路	双向 4 车道	30	1539	规划	

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

道路等级	道路名称	车道断面形式	红线宽度 (米)	道路长度 (米)	备注
	新田路 (深东大道-深汕大道段)	双向 4 车道	30	1303	规划
	河背路	双向 4 车道	26	2581	规划
	新田路 (深汕大道-发展大道段)	双向 6 车道	40	564	现状
支路	-	双向 2-4 车道	14-30	61094	-

## 图表