

深汕特别合作区鲒门高铁站北片区 控制性详细规划

深圳市规划和自然资源局

二〇二一年二月

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。

(注：文本中的配图及照片均不具有法律效力。)

(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。

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.....	5
7. 综合交通.....	7
8. 市政工程.....	9
9. 城市设计.....	13
10. 自然生态保护与绿地系统规划.....	15
11. 规划实施.....	17
12. 附则.....	21
附表 1：配套设施规划一览表.....	30
附表 2：道路系统规划一览表.....	32
图表.....	33

前言

深汕特别合作区鲒门高铁站北片区位于深汕特别合作区东部组团鲒门镇，是深汕特别合作区滨海创新产业带重要支点，西至龙掘岭、北至城仔山、东至岩公岭、南临厦深高铁。

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，上位规划赋予鲒门片区全新的战略意义与功能定位，通过集聚湾区产业资源、对接深圳创新优势以及释放深汕滨海价值，发展成为滨海创新产业带的重要产业功能区；其次，一系列区域重大交通设施的布局调整优化为沿线用地布局释放新的要求与机遇，包括深汕大道扩建、深汕高速改线、汕惠城际和中运量轨道交通布局等，迫切地需要对鲒门片区进行控规编制以适应新的形势变化；此外，高铁北片区作为鲒门镇近期建设的重点地区，涉及土地出让及重大设施项目落地问题，有必要进行控规编制以作为开发建设的依据，指导片区未来的发展建设。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、保障重大项目与重大设施，对规划区用地性质及功能布局、公共设施配套、道路交通及市政设施控制、公共空间与环境景观等进行综合研究优化，进一步务实合理地推进鲒门高铁站北片区的可持续发展。

1. 总则

1.1 本控规适用范围为：深汕特别合作区鲒门高铁站北片区（以下简称本片区），位于深汕特别合作区东部组团鲒门镇，西至龙掘岭、北至城仔山、东至岩公岭、南临厦深高铁，总用地面积为 245.94 公顷。

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；文本中的图纸及照片为指引性内容。

1.3 本控规内的土地利用及开发建设活动应遵守本控规的有关规定。本控规未包

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，在本控规范范围内编制下层次规划及城市设计，必须以本控规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 本片区的发展目标是：对标国际一流，打造山水交融、创新引领、产城融合的活力智谷，成为带动沿海经济带与深汕特别合作区滨海创新产业带发展的核心引擎。

2.2 本片区的功能定位是：打造以人工智能等未来产业为主导，涵盖研发、生产、销售、服务等全产业链环节，集展示展览、会议论坛、休闲娱乐等功能于一体的生态科技城区。

2.3 本片区的发展策略是：促进产城空间融入城市公园体系，打造山水品质城区；实现 TOD 综合立体开发，形成多元活力城区；通过水系、碧道与产业有机融合，塑造魅力滨海城区。

3. 产业发展

3.1 本片区结合市场开发意向和宏观政策引导，以发展人工智能产业为主导；同时结合现状基础融合发展滨海旅游、商贸服务、生态居住等功能。

3.2 本片区从研发、生产、销售、服务等环节全面布局服务未来产业全周期，重

点构建创业孵化平台、创新研发平台、产业制造平台三大产业平台。创新孵化平台主要沿鲒门高铁站北侧布局，创新研发平台主要沿泗马岭河两侧布局，产业制造平台主要沿发展大道两侧布局。

4. 用地布局和土地利用

4.1 本片区通过区域交通廊道和山海生态绿廊划分出多个综合功能片区，形成“一环、一轴、三片区”的空间布局结构。

(1) 一环：依托发展大道和泗马岭河碧道示范段，串联两大研发产业板块，构建“滨水碧道产业发展环”。

(2) 一轴：依托高铁站前城市主轴线与泗马岭河蓝绿廊道，在轴线两侧布置文化活动中心、会展中心、图书馆、艺术馆等服务配套，构建“景观城市功能轴”。

(3) 三片区：以机器人等人工智能产业为主导，构建功能完善的“人工智能产业功能片区”、结合高铁站一体化开发与南北 TOD 立体开发街区打造“高铁商务功能片区”、通过高品质住区塑造与高质量公共设施供给形成“城市配套功能片区”。

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）、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）八大类，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：本片区规划控制单元用地性质主要包括：综合发展用地（以居住、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 本控规所确定的地块界线，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 本控规在城仔山路与泗马岭路沿山体一侧设置发展备用地，其中地块 01-01、01-06、01-15、01-17、01-35 未来发展方向以产业功能为主导，地块 02-04 未来规划为医疗卫生用地，配套 500 床综合医院。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。



图 1：规划功能结构示意图

5. 开发规模和开发管控

5.1 本片区规划居住人口规模 2.7 万人，就业人口规模为 6.3 万人。

5.2 本片区总建筑面积为：约 278 万平方米（包括发展备用地，但不包括公共服务设施和交通市政设施）。

5.3 本规划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：共划定 2 个通则控制街坊。街坊 01：总用地面积 156.6 公顷，

总建筑面积为 128 万平方米（增量不超过 127 万平方米），其中居住建筑规模不宜大于 12 万平方米，产业建筑规模不宜少于 111 万平方米。街坊 02：总用地面积 89.4 公顷，总建筑面积为 150 万平方米（增量不超过 149 万平方米），其中居住建筑规模不宜大于 74 万平方米，产业建筑规模不宜少于 64 万平方米。

5.5 通则控制街坊的总建筑面积上限和公共配套设施为刚性管控要求，详见图表“地块控制指标一览表”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：共划定 2 个规划控制单元。单元 01：总用地面积 34.6 公顷，总建筑面积为 26 万平方米，其中居住建筑规模不大于 7 万平方米、产业建筑规模不少于 14 万平方米，以产业、居住、商业、公共服务功能为主导。单元 02：总用地面积 16.0 公顷，总建筑面积为 32 万平方米，其中居住建筑规模不大于 20 万平方米，以居住、商业功能为主导。

5.7 规划控制单元的主导功能、总建筑面积上限、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 各通则控制街坊与规划控制单元的总建筑面积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面积提高的，视为符合本控规。

5.9 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”。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。

6. 公共设施

6.1 本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 2 处，分别位于地块 01-08、DY02(1 处)，社康服务中心 2 处，分别位于地块 01-34、02-18。

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 发展备用地 02-04 地块为规划医疗卫生用地，在符合相关规划规定与技术标准前提下可建设 500 床综合医院。

6.5 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。

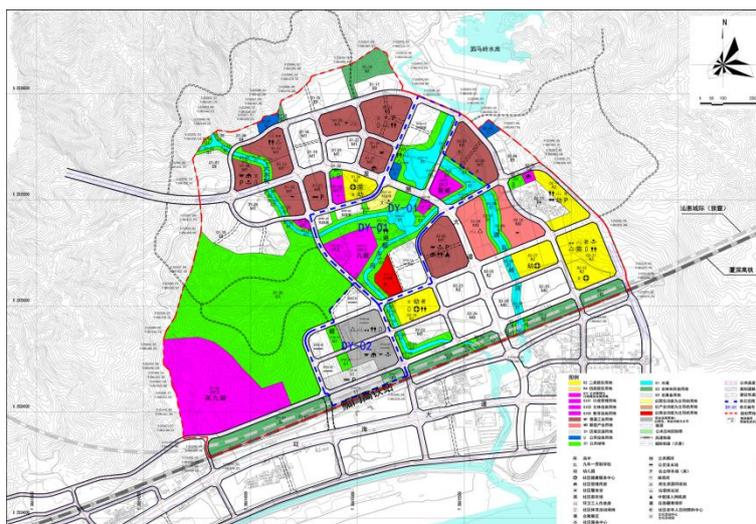


图 2：公共设施规划图

7. 综合交通

7.1 本片区综合交通发展总则：进一步完善厦深铁路鲒门站接驳配套设施，进一步发挥其对外快速高效的疏散功能；积极推进中小运量轨道交通建设强化组团间的低碳高效联系；结合片区山地、滨海资源，打造丰富多彩的慢行网络，提倡绿色出行；远近结合，保障次支路道路密度及公交场站的落地。

7.2 本片区对外联系的主要道路为发展大道，发展大道在新乡路以西至隧道区段应在道路红线内预留好接城仔山路辅道空间，最终以批准的道路工程方案为准。本片区道路系统的位置、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 本片区南侧有厦深高铁线路经过，在片区内设有鲒门站；保留南侧现状公交车、社会车辆及非机动车接驳车场，北侧新增公交车场及公共社会停车场；完善非机动车停车设施；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 规划的中运量轨道交通沿发展大道设置，上述道路的断面在施工设计过程中需考虑远近时序，预留中运量轨道建设空间。

7.6 本片区规划道路分三个等级：

（1）路网结构

主干路总长 1898 米，次干路总长 6034 米，支路总长 9861 米，主干路：次干路：支路约为 1：3.2：5.2。

（2）主干路

发展大道，红线宽度 36 米，为双向 6 车道；主干路总长 1898 米，路网密度 0.93

公里/平方公里。

(3) 次干路

新乡路、泗马岭路、连塘尾路、新岭路、地町岭路，红线宽度 26 米，双向 4 车道；红源路（新岭路以南），道路红线 40.5 米，主线双向 4 车道（含跨铁路桥）；次干路总长 6034 米，路网密度为 2.97 公里/平方公里。

(4) 支路

各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 12-26 米，为双向 2-4 车道。支路网（含建议性支路）总长 9605 米，路网密度为 4.86 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。

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、功能基本与本控规相符，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控规不完全一致，属于微调的，视为符合本控规；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。

7.10 本片区共配建 3 处公交首末站，分别位于地块 01-31、02-14、DY02(1 处)。其中地块 02-14、DY02 所配建公交首末站不应小于 2500 平方米/个，且应满足公交首末站相关验收标准。

7.11 本片区共设附建式公共社会停车场 6 处，共 500 个停车位，分别位于地块 01-08、01-23、01-31、02-05、02-14、DY02(1 处)。地下停车位建筑面积采用 35 m²/个，地面停车位建筑面积采用 25 m²/个。结合碧道出入口在就近公园合理预留

停车场供登山、游憩停车休息之用。其他停车位配置标准按《深标》相关规定执行。所有停车场均应为残疾人提供不小于总数 2%的专用停车位。

7.12 本片区公共充电设施以附设社会车辆充电桩为主，所有新建和在建的住宅停车场、大型公共建筑物停车场、社会公共停车场社会车辆充电设施配建比例不宜低于停车位数量的 30%。

7.13 本片区应构建便利的自行车道系统，新改建市政道路需 100%设置自行车道，其中有条件的应设置为独立的自行车道。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。

7.14 规划步行系统结合主要交通站点、社会停车场、滨水碧道、中心公园设置，具体由沿线水系绿地广场、公园内休闲步道和道路人行道组成。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

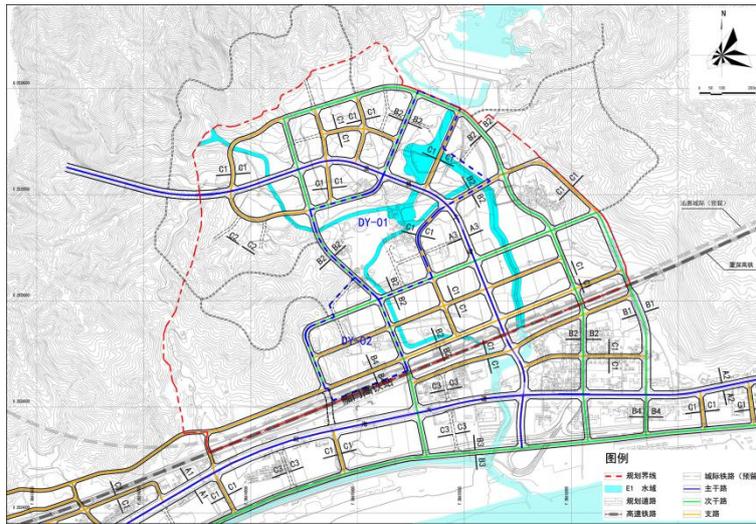


图 3：道路交通规划图

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 预测本片区最高日用水量约 3.8 万立方米/日，日变化系数取 1.20。本片区内用水近期由“村村通”工程供给，具备条件后由西部水厂+中心水厂互联互通系统供水。鲘门水厂现状供水规模 0.7 万立方米/日，随主要供水水厂及相关管网建成通水，远期取消供水功能。中心水厂位于赤石北片区，规划规模为 60 万立方米/日，利用水厂高程条件实现重力供水，控制规模 70 万立方米/日。本片区内规划给水管道应尽量布置于道路东、南侧人行道或绿化带下，管径为 300~1000 毫米，采用环状设置，并通过区域干管互联互通提高供水可靠性。

8.4 本片区按雨、污分流制完善排水管网。预测本片区平均日污水量约 3.0 万立方米/日（约 347.2 升/秒），污水总变化系数取 $K_z=1.45$ ，近期将片区污水排入鲘门镇一体化污水处理站，远期排入东部水质净化厂，并同步进行再生处理，实现污水资源再生利用。东部水质净化厂规划规模 8.0 万立方米/日，控制规模 10.0 万立方米/日，再生水设施规模 5.0 万立方米/日，用地总面积控制为 13.0 公顷。区域污水处理及收集系统尚未构建完成前，各片区可设置一体化污水处理设施自行处理。本片区内规划污水管道应尽量布置于道路西、北侧人行道或绿化带下，只有在人行道或绿化带下无敷设空间时，才可以将污水管道布置在机动车道下，沿区内市政主干道路敷设管径为 600~800 毫米的污水主干管道，沿区内的其他道路布置 400~500 毫米的污水管道。再生水管道应尽量布置于道路西、北侧人行道或绿化带下，沿区内市政主干道路敷设管径为 400~800 毫米的再生水主干管道。

8.5 暴雨设计重现期：鲘门高铁站及周边区域 10 年以上，其他地区 3~5 年。内涝防治设计重现期：100 年，即通过采取综合措施，有效应对不低于 100 年一遇的暴雨。防洪标准：采用 100 年一遇。本片区内规划雨水管道应尽量布置于道路东、南侧人行道或绿化带下，只有在人行道或绿化带下无敷设空间时，才可以将

雨水管道布置在机动车道下。充分尊重地形、水系、既有管网系统，沿道路布置 $d600\sim A2.5\times 2.0$ 雨水管渠，优先重力自流，就近分散排放雨水。局部地势低洼节点设置雨水泵站抽排涝水。鼓励因地制宜，建设雨水利用设施。

8.6 本片区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。遵循系统协调、统筹规划的原则，在落实地块管控要求的基础上，充分发挥公园、绿地等公共空间对雨水径流的控制作用；全面保障水库、山塘、河湖等水体对雨水径流的滞蓄能力；结合建筑、道路建设等建设海绵设施，强化对雨水径流的吸纳、蓄渗和缓释作用；依托海绵系统解决城市水问题，通过多种手段提高鲒门高特北片区市政系统的“绿色”和“韧性”。保障城市开发建设前后天然水域总面积不减少，保护并最大程度恢复自然地形地貌和山水格局，不得侵占天然行洪通道、洪泛区和湿地、林地、草地等生态敏感区。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70%，城市面源污染削减率达到70%，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%。规划区内新建类项目和综合整治类项目应落实《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》中管控指标要求。

8.7 预测本片区电力负荷约11.58万千瓦，平均建设用地的负荷密度约4.73万 kW/km^2 。本片区外南侧新增1座110千伏变电站，即110千伏鲒门2#站，规划容量为 $3\times 63MVA$ ，用地面积按0.35公顷控制，建设形式为户内式。规划新增3条110千伏电缆综合沟，敷设路由为红星路、新乡路、发展大道北段，主要断面规格为 2×1.4 米 $\times 1.7$ 米、 1.4 米 $\times 1.7$ 米，其中发展大道北段电缆综合沟或可以电缆排管形式建设。本片区内规划10千伏电缆沟应尽量布置于主次干道东、南侧人行道或绿化带下，采用电缆形式敷设，主干道路的电缆沟断面规格宜为 1.2 米 $\times 1.2$ 米，次干道路的电缆沟断面规格宜为 1.0 米 $\times 1.0$ 米。

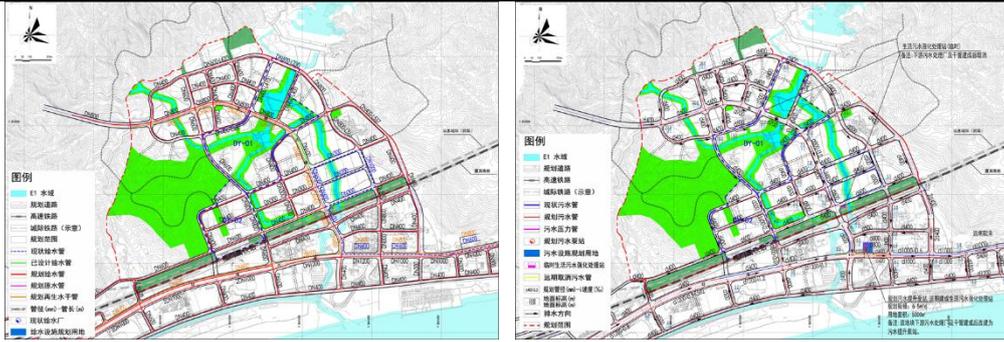
8.8 预测本片区固定通信用户约4万线，宽带用户约2.2万户，移动通信用户约8.9万户，有线电视用户约1.5万户。规划对现状鲒门邮政支局进行升级改造，提高其服务功能。规划保留现状鲒门电信一般机楼。规划新增1座中型接入网机

房，需建筑面积 200~400 平方米。本片区内规划通信管道应尽量布置于道路西、北侧人行道或绿化带下，管容为 9~18 孔，管孔规格为 $\Phi 110\text{mm}$ 。

8.9 预测本片区天然气年总用气量约 694 万标准立方米，高峰小时用气量约 2346 标准立方米/小时。液化石油气年总用气量约 169 吨。本片区燃气气源以天然气为主，液化石油气为辅。近期天然气由区内临时 LNG 瓶组气化站供应，远期通过区外规划调压站供气。液化石油气由区外规划瓶装供应站供应。本片区采用中压（A）一级输配系统，规划中压管网设计压力为 0.4 兆帕。本片区内规划燃气管道应尽量布置于道路的西、北侧人行道或绿地下，管材采用燃气专用 PE 管。

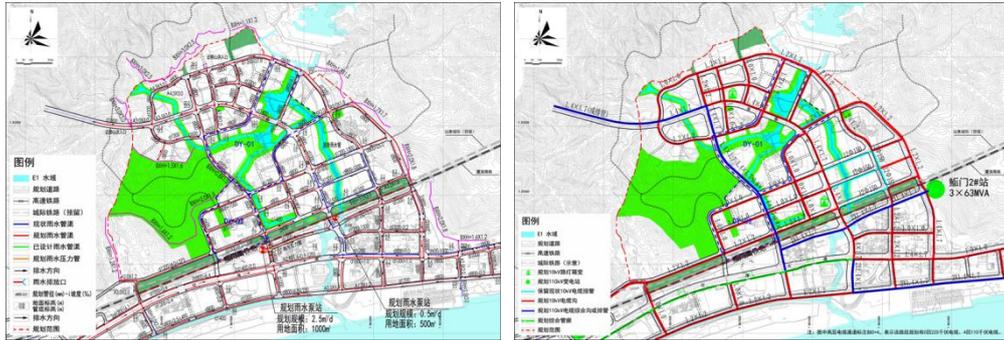
8.10 本片区城市生活垃圾产生量约 30 吨/日，规划新增垃圾转运站 4 处，按照 1.0 公里服务半径均衡布局；规划再生资源回收站 5 处、公共厕所 9 处、环卫工人作息房 9 处，结合垃圾转运站联合设置，用地面积不小于 500 平方米。本片区内由于生产经营活动产生的危险废物，应按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》相关规定执行。

8.11 本片区消防设施与鲘门高铁站南片区统筹设置。依据《城市消防站建设标准》，鲘门片区应设一座标准型消防站，建筑面积不应小于 2700 平方米，位于鲘门高铁站以南，责任区可覆盖本片区。本片区结合学校设置室内避难场所 2 处，结合学校操场、绿地广场设置室外固定避难场所 5 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。



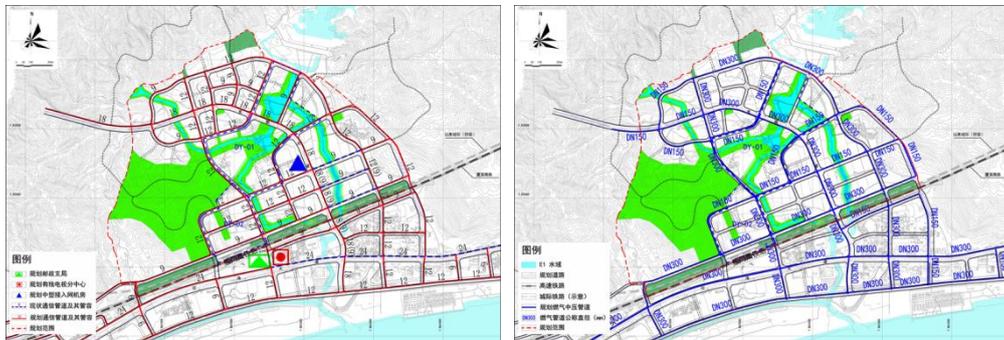
给水工程规划图

污水工程规划图



雨水工程规划图

电力工程规划图



通信工程规划图

燃气工程规划图

图 4：市政工程规划图

9. 城市设计

9.1 本片区以塑造山海鲛门形象为目标，着重展示自然资源和城市功能互融共生的特色现代风貌，城市建设以维护生态环境为前提，打造人工智能等未来产业为主导，集展示展览、会议论坛、休闲娱乐等功能于一体的全产业链生态科技城区，同时结合现状基础融合发展滨海旅游、商贸服务、生态居住等功能。城市空间形

态控制方面应强化背景山体、水体、海洋景观，强化公共配套服务氛围，塑造宜人的生产、生活环境。

9.2 本片区整体空间组织突出山海特征，通过严格控制建筑高度确保显山露水的空间层次，借助小尺度的街区体量营造舒适的城区氛围，依托水系和多类绿化用地打造山海通廊形成绿色渗透场所，并借此划分出主题功能组团；打造连续的滨海景观长廊，串联滨海多个功能片区。

9.3 本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。

9.4 本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。其中重点在南北滨水公园景观带、局部滨海连绵绿带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。

9.5 本片区建筑高度应满足如下控制要求：

(1) 严格控制滨海区域、近山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，以鲒门高铁站为视点，保证北向山体景观 1/3-1/2 高度可见，以确保良好的山海城视线关系。

(2) 鲒门高铁站以北街区、发展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，强化该地区空间形态的塑造，形成区域标志性的建筑群。

9.6 本片区建筑退线应满足如下控制要求：

(1) 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) 红海大道以北泗马岭河、新乡河、大水坑水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，其中规划控制单元一 DY01-05 地块临新乡河一侧建筑后退红线宜按照不小于 15 米进行控制，以保障留有足够的滨水开敞公共空间。

9.7 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，与街区尺度协调一致，鼓励通过底层架空的建筑处理方式削弱体量的厚重实体感。
- (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；地块内部鼓励布局通向庭院或公共场所的步行通道。
- (3) 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，不得设置大面积护坡或挡土墙。

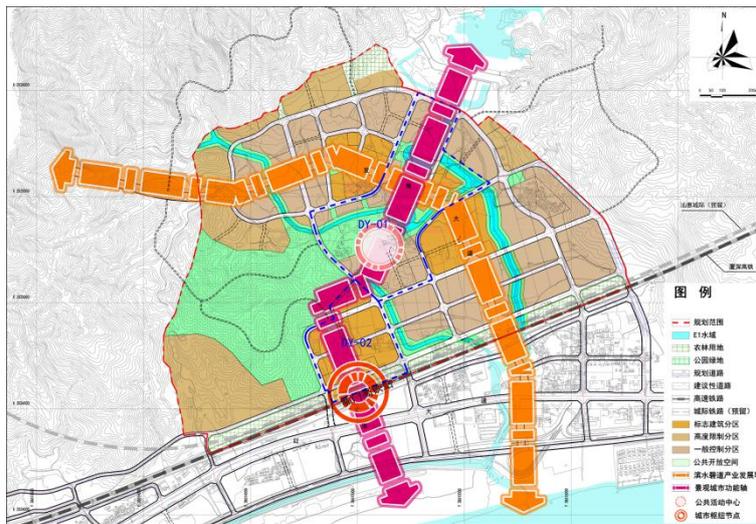


图 5：城市设计引导图

10. 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 本片区北侧为泗马岭水库，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 本控规涉及国家级公益林范围内的规划建设用地，应按照《国家级公益林

区划界定办法》和《国家级公益林管理办法》（林资〔2017〕34号）等相关规定调整并上报，经批准后方可实施，公益林范围调整应遵循生态优先、占补平衡的原则。

10.3 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、彰显滨海地段优越生态的先进绿地系统。

10.4 本片区内公园绿地总面积 53.32 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。

10.5 本片区共规划三处城市综合公园，包括博览公园(DY01)、主题公园(01-36)、人才湖公园(DY01)；规划 2 处社区公园，分别位于地块 01-32、02-11 内。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。

10.6 本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。重点控制由泗马岭水库由北至南通向红海湾而形成的泗马河生态绿廊，该绿廊控制宽度不低于 70 米；新乡河生态绿廊控制宽度不低于 48 米；大水坑水生态绿廊控制宽度不低于 47.5 米。未来的水岸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。本控规片区规划范围内河流、水库等水系应加强生态修复工作，涉及的碧道其等级、类型及相应设施应按照批准的碧道建设专项落实。

10.7 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。

10.8 本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。

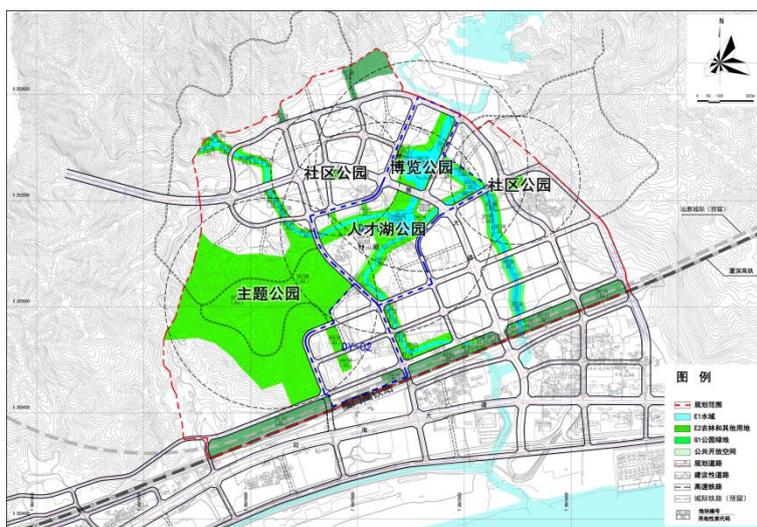


图 6：绿地系统规划图

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。加快片区核心产业项目群的落地建设，搭建创业孵化平台、创新研发平台和产业制造平台三大产业平台服务产业全周期，引导市场开发建设，有序推进主导产业的集群发展。

(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，积极推进鲘门高铁站、中运量轨道、发展大道、新乡路、泗马岭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。本控规协调推动泗马岭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，容积率依据本控规要求执行；对于已

建用地，涉及拆除重建的，按照城市更新相关政策执行；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（或规划控制单元）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 本控规范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 各类工程建设活动应保护地形地貌，制定合理土石方平衡方案，减少土方外运，保障各项建设活动均符合相关法律法规及规范性文件要求，需根据规定开展水资源论证相关规划与节水评价工作，满足合作区用水总量和用水效率的管控要求。

11.11 泗马岭村现状区域需采取增加雨水泵站、外围设置截洪沟等防止内涝发生的相应措施。

11.12 规划范围内可结合实际需求、在符合相关规定与标准要求下，在沿山地区的发展备用地、交通设施、绿地等增加旅游设施。

11.13 本控规范围内划定 2 个通则控制街坊与 2 个规划控制单元。街坊内现状宗祠等具有历史风貌的建筑应合理保护，经认定后按历史建筑相关保护办法进行保护利用。在实施过程中，地块 01-40、02-04、02-12、02-13、02-14、02-31、单元 02 应根据国家公益林相关规定执行，完成公益林调整后方可进行开发建设。

11.14 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，视为符合本控规。

11.14.01 规划控制单元 01

(1) 单元 01 由新乡路、连塘尾路、泗马岭路、人才湖路、泗马岭河、新源路、连新路、新岭路围合而成，包括 DY01-01~DY01-24 共 24 块地块，以产业、居住、商业、公共服务功能为主导。单元依托泗马岭水库、新乡河、大水坑水蓝绿廊道，重点打造人才湖公园、博览公园，沿线设置文化活动中心、会展中心、图书馆、艺术馆等服务配套，提供一定的产业、居住、商业功能，塑造活力公园之城。

(2) 单元 01 总用地面积 34.6 公顷，总建筑面积为 26 万平方米，其中居住建筑规模不大于 7 万平方米、产业建筑规模不少于 14 万平方米。单元内现状宗祠等

具有历史风貌的建筑应合理保护，经认定后按历史建筑相关保护办法进行保护利用。

(3) 单元 01 内独立占地配套设施包括：文化活动中心 1 处 (DY01-09)、会展展览 1 处 (DY01-19)、54 班九年一贯制学校 1 处 (DY01-05，学校体育活动场地可与地块 DY01-06 公园附设体育活动场地统筹布局、共建共享，地块 DY01-06 需结合学校布局、为学校提供人行或机动车出入口)。

(4) 单元 01 内非独立占地配套设施包括：社区服务中心 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 2 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、垃圾转运站 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、应急避难场所 4 处 (室内固定避难场所 1 处、室外固定避难场所 3 处)。

11.14.02 规划控制单元 02

(1) 单元 02 由鲒门高铁站、主题公园、新乡路、地町岭路围合而成，包括 DY02-01~DY02-10 共 10 块地块，以居住、商业功能为主导。单元依托鲒门高铁站进行站城一体化开发，在高铁站以北布置居住功能、商业商务、企业孵化功能，重点布局高品质生活服务设施、商业配套设施与企业孵化中心、展示交易中心、金融服务中心等。

(2) 单元 02 总用地面积 16.0 公顷，总建筑规模为 32 万平方米，其中居住建筑规模不大于 20 万平方米。

(3) 单元 02 内非独立占地配套设施包括：社区管理用房 1 处、社区服务中心 1 处、社区警务室 1 处、社区体育活动场地 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库) 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、垃圾转运站 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 (室外固定避难场所)。鼓励公共配套设施集中设置，作为邻里服务中心，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、社区服务中心等)。

12. 附则

12.1 土地利用一般规定

- (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，本控规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，此类用地按本控规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，在符合规划主导功能前提下报规划主管部门审批，如不符合须按相关程序报批。
- (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。

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，新改建市政道路需 100%设置自行车道，其中有条件的应设置为独立的自行车道，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。

12.5 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。

12.6 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、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）		所在地块或单元编号		备注
			总量（处）	规划增加（处）	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	1	1	---	01-33	---
		社区管理用房	5	5	---	(01-08) (01-25) (02-05) (02-12) (DY02) (1 处)	---
		社区服务中心	5	5	---	(01-08) (02-05) (02-31) (DY01) (1 处) (DY02) (1 处)	---
		社区警务室	4	4	---	(01-08) (01-24) (02-05) (DY02) (1 处)	---
		社区菜市场	2	2	---	(01-34) (02-31)	---
2	文化娱乐设施	文化活动室	9	9	---	(01-08) (01-23) (01-34) (02-01) (02-02) (02-14) (02-18) (02-32) (DY01) (1 处)	---
		文化活动中心	1	1	---	DY01-09	---
		会展展览	1	1	---	DY01-19	---
3	体育设施	社区体育活动场地	9	9	---	(01-08) (01-23) (01-32) (02-11) (02-18) (02-31) (DY01) (2 处) (DY02) (1 处)	---
4	教育设施	高中	1	1	---	01-40	---
		九年一贯制学校	2	2	---	01-40(54 班) DY01-05(54 班)	---
		幼儿园	4	4	---	01-34(6 班) 02-14(12 班) 02-18(12 班) 02-27(9 班)	---
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	4	4	---	(01-34) (02-18) (02-27) (02-32)	---
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	2	2	---	(02-18) (02-31)	---
7	道路交通设施	公交首末站	3	3	---	(01-31) (02-14)	---

深汕特别合作区鲘门高铁站北片区控制性详细规划

						(DY02) (1 处)	
		社会停车场 (库)	6	6	---	(01-08) (01-23) (01-31) (02-05) (02-14) (DY02) (1 处)	---
8	通信设施	中型接入网机房	1	1	---	(02-05)	---
9	邮政设施	邮政所	6	6	---	(01-20) (01-23) (01-30) (02-10) (DY01) (1 处) (DY02) (1 处)	---
10	环卫设施	再生资源回收站	5	5	---	(01-12) (02-06) (02-31) (DY01) (1 处) (DY02) (1 处)	---
		垃圾转运站	4	4	---	(01-12) (02-31) (DY01) (1 处) (DY02) (1 处)	---
		公共厕所	9	9	---	(01-12) (01-23) (02-05) (02-14) (02-18) (02-31) (DY01) (2 处) (DY02) (1 处)	---
		环卫工人作息房	10	10	---	(01-20) (01-34) (01-23) (01-32) (02-06) (02-14) (02-31) (DY01) (2 处) (DY02) (1 处)	---
11	防灾减灾设施	应急避难场所	7	7	---	(01-40) (室内、室外固定避难场所各 1 处) (DY01) (室内固定避难场所 1 处、室外固定避难场所 3 处) (DY02) (室外固定避难场所 1 处)	---

注：直接填写地块或单元编号表示该设施必须独立占地建设。

地块或单元编号加（）方式表示该设施非独立占地建设。

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。

附表 2：道路系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称 (路-路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	长度 (米)
主干路	1	发展大道	36	双向 6 车道	1898
	小计				1898
次干路	1	地町岭路	26	双向 4 车道	340
	2	新乡路	26	双向 4 车道	1367
	3	泗马岭路	26	双向 4 车道	1819
	4	红源路	20-40.5	双向 4-8 车道 (含跨铁路桥)	374
	5	连塘尾路	26	双向 4 车道	713
	6	新岭路	26	双向 4 车道	1421
	小计				6034
支路	1	城仔山路	20	双向 2 车道	1211
	2	塘尾路	20	双向 2 车道	457
	3	新湖路	20	双向 2 车道	330
	4	人才湖路	20	双向 2 车道	408
	5	新源路	26	双向 4 车道	302
	6	新逸路	20	双向 2 车道	1258
	7	红源路(新岭路以北)	20	双向 2 车道	538
	8	虎地头路	16	双向 2 车道	100
	9	连新路	20	双向 2 车道	713
	10	站北路(新乡路以西)	20	双向 3 车道	1090
	11	站北路(新乡路至泗马岭路段)	26	双向 4 车道	869
	12	站北路(泗马岭路以东)	20	双向 3 车道	239
	13	丰田路	20	双向 2 车道	364
	14	建议性支路	12	双向 2 车道	1982
小计				9861(7879)	
合计				17793 (15811)	

注：括号内数字为不含建议性支路

图表