

深圳市盐田 02-01 号片区【盐田港后方陆域地区】

法定图则修编

NO. YT02-01/02 版

(草案)

(文本、图表)

深圳市规划和自然资源局

二〇二一年三月

(草案版)

依据《深圳市城市规划条例》（2001），制定深圳市盐田区【盐田港后方陆域地区】法定图则修编（草案）（以下简称本图则），经初审同意，现予以公开展示。公开展示期间，任何单位和个人均可以规定形式向深圳市城市规划委员会（以下简称“市规划委员会”）提出对本图则的意见或建议。

本图则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：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇____年__月

文 本

目 录

1. 总则.....	3
2. 发展目标.....	4
3. 土地利用.....	4
4. 蓝绿空间.....	7
5. 开发强度.....	8
6. 公共设施.....	9
7. 综合交通.....	10
8. 市政工程.....	12
9. 城市设计.....	14
10. 地下空间.....	17
11. 规划实施.....	18
12. 其他.....	19
附表.....	21

1. 总则

1.1 本图则适用范围为：盐排高速（梧桐山大道）、深盐路及平盐铁路北面山体和西面自然山体围合的区域，总用地面积 912.53 公顷。

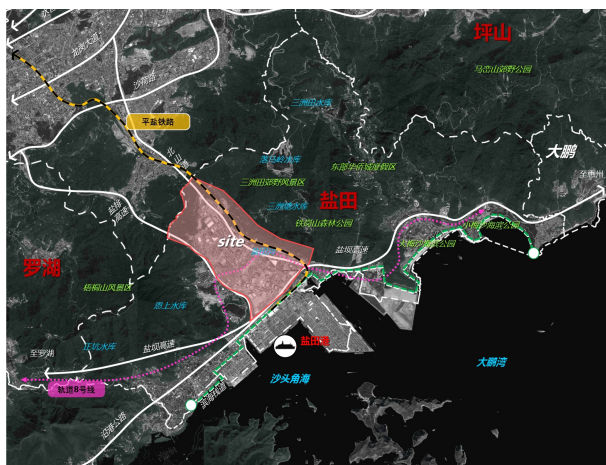


图 1：图则区位示意图

1.2 本图则的主要规划依据为《深圳市国土空间规划（2020-2035）》（在编）、《深圳市盐田区国土空间规划（2020-2035）》（在编）及其他经批准的专项规划等。

1.3 在本片区内编制城市更新、土地整备、棚户区改造、详细蓝图等下位规划，均应以本图则的要求为依据进行。

1.4 本片区内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定，并符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性文件及相关技术规范。

1.5 本图则涉及的所有技术指标（特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）确定。

1.6 本图则由市规划主管部门负责解释；若需修改，必须符合《深圳市城市规划条例》（2001）第二十七、二十八条的规定。

1.7 本图则自市规划委员会批准之日起施行。即日起，本片区原有图则自行废止。

2. 发展目标

2.1 本片区的发展目标是：在保持港口健康发展的情况下，适度推进产业多元化、增强配套服务能力，提高生态宜居水平，建设港城融合发展的“航运物流枢纽，临港创新美城”。

2.2 本片区功能定位是：以国际航运物流枢纽功能为主导，复合新型产业功能，生活配套完善的复合功能区。

2.3 本图则规划居住人口规模约 11-12 万人，规划容积总量约 1147 万平方米（不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积）。

3. 土地利用

3.1 本片区空间结构为“一轴三心三区，一带三廊多节点”。



图 2: 空间结构布局图

(1) “一轴”

临港产业带综合发展轴：构建沿东海道、轨道 18 号线横贯片区南北的综合发展轴，串联三个服务中心，促进多元化活力功能与服务集聚。

(2) “三心”

生活服务中心：位于轨道 8 号线盐田路与东海道交叉口，结合轨道进行立体复合开发，形成集聚商业、行政、文化等服务功能的生活服务中心。

综合服务中心：位于片区南侧，结合盐田河入海口集聚港航服务、商务服务和商贸功能，共同构建凸显航运物流枢纽特色的综合服务中心。

产业创新中心：位于北部创新产业组团，集聚支撑创新产业发展的生产性服务业和园区城市服务，形成激发创新、开放活力的创新集核。

(3) “三区”

现代物流功能区：落实港口服务配套，着力布局物流转运、拖车服务和跨境电商、保税检测、保税维修、保税加工、保税研发等保税新产业，加强区港联动，建设具有区域影响力的现代物流枢纽。

创新产业功能区：重点补充产业空间，建设科技创新服务平台，重点发展港口物流信息技术服务、物流智能装备、生命健康、创新研发、创新型总部经济等产业，促进产业转型升级。

综合服务功能区：重点完善公共服务和商业商务配套，提升空间和服务品质，建设功能复合的综合服务功能区。

(4) “一带”

盐田河景观休闲带：整合提升沿线河道景观、建筑界面、公共空间、慢行系统及

服务职能，并向两侧延展，打造集生态、休闲、体验为一体的网络化公共空间体系，提升片区整体空间品质。

(5) “三廊”

沿盐田路、永安路和永安北三街构建东西向山-山景观和慢行通廊，将山体景观融入城市。

(6) “多节点”

多节点：结合河流、绿道、古树名木、公园广场、半山公园带等资源，构建多个休闲服务节点。

3.2 依据上位规划、结合片区具体情况，本片区划分为 5 个标准单元，各标准单元具体控制要求详见“图表”及附表 1 标准单元控制指标一览表。

3.3 本图则规划的地块的用地性质及相关控制要求详见“图表”中规划地块控制指标一览表。图则所确定的地块用地性质为该地块的主导用地性质，土地的混合使用应依据《深标》相关规定执行。

3.4 图则所确定的土地用途是对未来土地利用的控制与引导，现状合法土地用途与图则规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改造或重建，须与图则规定的用途相符。

3.5 图则规划的地块界线，在规划管理与实施过程中可根据实际情况、按照相关标准规范与政策法规对地块进行合并或细分。

3.6 图则所确定的配套设施，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。

3.7 本图则将 01-14、02-01 地块规划为发展备用地，未来的主导功能为公共服务设施。发展备用地按照图则规划的主导功能使用时，按相关程序审批。

4. 蓝绿空间

4.1 本片区蓝绿空间体系的空间结构为“三纵四横多节点”。以盐田河、明珠道沿线带状绿地和东海道沿线林荫道为纵轴，以永安路、永安北三街沿线带状绿地和盐田路、洪安路沿线林荫道为横轴，连通至外围半山公园带及梧桐山风景名胜区，形成贯穿片区的蓝绿骨架。沿“三纵四横”轴线交汇及居住组团内部布局多个块状公园，形成多个公园节点，临山节点应保证与半山公园带慢行及景观系统的衔接。

4.2 本片区规划的水系、公园绿地及其他自然资源，详见附表 2 蓝绿空间规划一览表，应按照相应的政策法规进行保护、利用和生态修复。

4.3 本片区绿地与广场用地总面积 22 公顷。公园绿地的人均面积为 2 平方米，公园绿地 5 分钟生活圈覆盖率为 100%。鼓励开发地块结合地块内公共空间建设口袋公园，口袋公园的布局应有利于提高公园绿地覆盖率和有利于“三纵四横”蓝绿空间形成更优质的绿化景观环境。

4.4 本片区的水系网络构成为盐田河、盐田河右一支、盐田河右二支、盐田河右三支、骆马岭水、望基湖水、大三洲塘水。



图 3：蓝绿空间结构示意图

5. 开发强度

5.1 本图则总容积增量 440 万平方米（不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积），包括空地容积增量 197 万平方米、存量容积增量 223 万平方米和预留弹性容积增量 20 万平方米，其中居住容积增量上限 88 万平方米，弹性容积增量的分配另行规定。

5.2 本图则空地新建地块包括 04-03、04-11、04-37、04-38、04-39、04-45、05-02、05-03、05-04、05-06、05-07、05-08、06-02、06-03、06-07、06-08、06-09、06-19、06-21、08-06、09-01、09-03、09-04、09-20、09-21、09-22 地块（指居住、商业服务业、工业和物流仓储等功能的地块），其中 09-01、09-03、09-04、09-20、09-21、09-22 地块已通过法定图则个案调整明确地块容积，其他空地新建地块容积增量为 197 万平方米。

5.3 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定了各标准单元的建筑容积及相关控制要求，详见“图表”及附表 1 中标准单元控制指标一览表。其中，标准单元的总建筑容积为指引性内容，建筑容积增量为刚性控制内容，不得突破。当标准单元建

筑容积增量达到上限要求时，应按照上位国土空间规划要求，结合公共配套服务和市政基础设施承载能力情况，统筹研究标准单元增量调配，适时启动法定图则修订。

5.4 本图则确定的地块容积为上限指标，地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

5.5 地块容积是指地块内的规定建筑面积，包含地上规定建筑面积与地下规定建筑面积，指居住、商业服务业、工业和物流仓储四大类用地及其混合使用的地块容积，图则确定的容积增量为居住、商业服务业、工业、仓储及发展备用地的规定容积增量，不包括公共服务设施和市政交通设施的容积。本图则对公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、核电站等用地的地块容积不作规定，其开发强度和建设规模应按照国家、省、市相关标准规范与政策法规确定。

5.6 建筑容积增量指自本图则批复之日起，已建地块因新批城市更新、土地整备、棚户区改造以及其它规划调整产生的建筑增量，已批未建用地因本图则或今后规划调整产生的建筑增量，国有未出让用地或未明确规划指标的非农建设用地、征地返还用地上的新建建筑量。

5.7 配套设施容积率、设施规模、设施建筑面积符合《深圳市城市规划标准与准则》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，视为符合本法定图则。本图则在已批用地上增加配套设施的，不占用已批规划建筑容积。

6. 公共设施

6.1 本图则各标准单元按照《深标》、15分钟社区生活圈等要求，均衡布局各类公共设施，规划公共设施的控制要求详见“图表”及附表3配套设施规划一览表。本图则未涉及的其他公共设施按《深标》及相关标准规范予以落实。

6.2 图则确定的公共设施的类型、等级与规模为刚性控制内容，不得减少或取消，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模；因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整的，应按相关程序进行确定。

6.3 在存量用地上规划有公共设施时，如周边片区进行二次开发，需将公共设施纳入项目二次开发范围一并实施。

6.4 图则确定的公共设施，在保障规模、确保实施且满足 15 分钟社区生活圈等要求的前提下，在标准单元范围内可对公共设施的地块边界及具体位置进行适当调整。

7. 综合交通

7.1 本片区综合交通的总体思路及实施策略为：完善客货分离的疏港交通体系，贯通和加密城市道路网路，建立“轨道+公交+慢行”为主导的出行方式和营造优质的慢行环境。

7.2 本图则确定的交通设施的类型、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表 3 配套设施规划一览表”。

7.3 本片区轨道、道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表 4 交通系统规划一览表”。各级道路交通设施下位规划不得取消、减少，主干道及以上道路的等级、主要道路交叉口位置为刚性控制内容，下位规划不得调整。

7.4 本图则规划多处互通立交连接疏港体系，立交位置已确定，规划高架段横断面、匝道与城市道路相接形式以最终批复的相关施工文件为准。高架段应保证 5 米以上净空，以供地面车辆通行。本图则范围内明珠道近期承担疏港及客运功能，远期调节为城市功能。

7.5 图则内建议性支路的位置以虚位表示，在规划实施中，其线位可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当调整。

7.6 本片区应构建便利的自行车系统，新建次干路及以上级别道路应设置独立的自行车道，鼓励按照深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则要求设置自行车道。图则片区自行车发展策略及措施为：

(1) 规划构建由主廊道和连通道共同组成的两级自行车道网络体系。其中，自行车主廊道包括北山道、东海道、盐田路、永安路、永安北三街、洪安路等。自行车连通道包括东海三街、东海四街、盐田北四街、洪安一街、洪安二街、洪安三街等。对于轨道站点、大型商业设施及人流量大的公共设施，宜结合自行车交通需求，高标准配建自行车停车位，满足自行车停放要求。

(2) 主廊道通常采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式，连通道通常采用机非绿化/护栏分隔或人非绿化/彩色铺装分隔的自行车专用道设置形式。自行车停车位配置标准按《深标》执行，自行车停车设施的布置应方便车辆停放，距离目的地不宜超过 70 米。

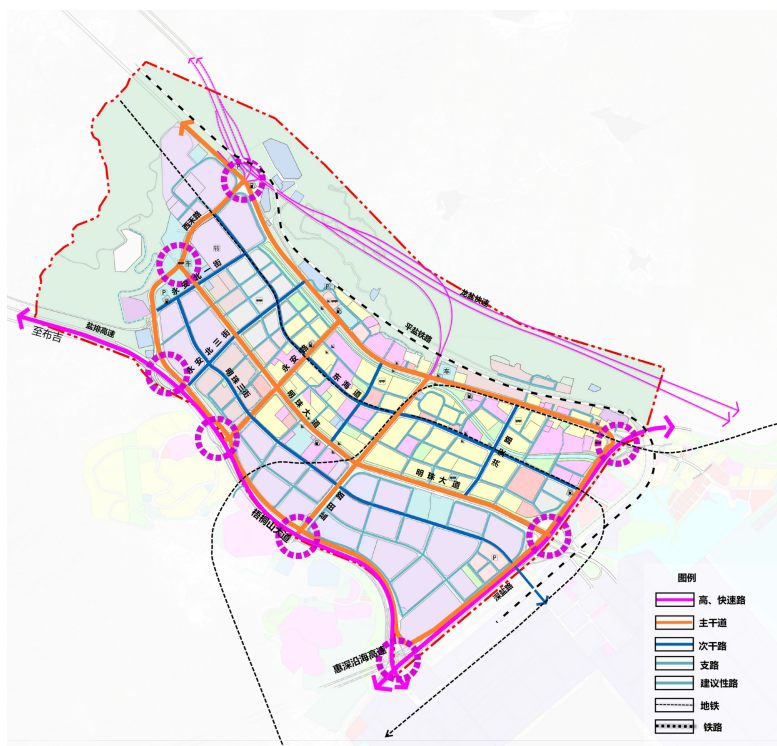


图 4:道路等级结构图

8. 市政工程

8.1 预测图则片区最高日用水量约为 12.6 万立方米/日, 图则范围内主要由盐田港水厂供水, 盐田港水厂远期规模为 14 万立方米/日。平均日污水量约为 9.2 万立方米/日, 图则范围内污水最终进入盐田水质净化厂, 盐田水质净化厂远期规模为 21 万立方米/日。再生水最高日用水量约为 0.6 万立方米/日。用电负荷 36 万千瓦、固定通信用户 15 万线、移动通信用户 14 万户、有线电视用户 4 万户、天然气高峰小时用气量 4624 标准立方米/小时、城市生活垃圾产生量为 157 吨/日。

8.2 图则内的市政设施的等级、位置、规模及规划控制要求详见图表及附表 3《配套设施规划一览表》。

8.3 本图则片区内 110 千伏及以上高压架空线路走廊依据相关专项规划确定。本次规划扩容现状 220 千伏梧桐站, 新建 1 座 220 千伏变电站, 装机容量为 4*240MVA; 新建 2 座 110 千伏变电站, 每台装机容量为 3*63MVA。

8.4 本图则片区保留现状邮政综合楼, 新增 8 座邮政所; 保留现状盐田电信机楼, 规划新建 1 座通信机楼、1 座附设式有线电视分中心; 规划 3 座区域汇聚机房, 4 座片区汇聚机房; 规划保留现状梧桐山—正角嘴、梧桐山—惠州微波通道。

8.5 本图则片区保留规划区燃气综合场站内现状 LNG 气化站及液化石油气瓶装供应站, 并在燃气综合场站用地内新增 1 座天然气区域调压站; 规划新增 2 座液化石油气瓶装供应站。

8.6 本图则片区内雨水经管网收集后, 大部分区域雨水就近排入盐田河, 南部小部分区域雨水向南排入大鹏湾排海一号分区, 区内水体水质良好, 无黑臭水体。盐田河目前防洪标准达到 50 年一遇, 新建雨水管渠按 5 年一遇标准进行设计, 对于不满足设计标准的现状管渠, 应结合片区改建、涝区治理、道路建设等工程进行逐步改造; 图则内严格采用雨污分流制排水, 污水经管网收集后排至盐田污水泵站, 再经泵站提升后排入规划区外西南侧的盐田污水厂集中处理排放; 工业及特种废水需经处理达标

后排入城市污水系统。

8.7 本图则保留规划区内现状消防站。规划区的抗震设防烈度为 7 度，一般建筑按此标准建设。行政中心、医疗救援中心、交通、供水、排水、供电、通信、燃气、消防等生命线工程和中小学教学楼、宿舍楼应按照建筑抗震烈度 8 度设防。

8.8 本图则片区规划新建东区给水泵站与西区给水泵站。

8.9 海绵城市建设目标：

本图则位于大鹏湾流域盐田河片区，为海绵城市重点建设区域，年径流总量控制率目标为 70%，对应设计降雨量为 31.3 毫米。

8.10 海绵城市建设功能分区：

本图则规划区包含海绵生态保育区、海绵生态涵养区、海绵功能提升区、海绵功能优化区，面积分别为 183.9 公顷、115.6 公顷、369.4 公顷、243.6 公顷。海绵生态保育区应采取最严格的海绵保护管理措施，保护水资源与空间，保证基本农田优质林地不受侵占；海绵生态涵养区应对项目的开发功能和开发强度进行严格的限制；海绵功能提升区按照海绵城市的建设要求，合理确定建设项目海绵建设的指标，积极开展新、改、扩建项目的规划建设管控；海绵功能优化区以海绵技术优化使用和现状海绵本底优化为主。

8.11 建设项目年径流总量控制率管控目标指标：

本图则位于深圳市东部雨型内，居住小区类、公共建筑类、新型产业用地、其他工业级仓储类、道路广场类、公园绿地类新建项目的年径流总量控制率分别为 70%、67%、68%、67%、53%、80%。图则共划分为 6 个管控单元，各管控单元年径流总量控制率分别为 50%、56%、79%、51%、71%、77%。根据各地块建设条件，将总体规划确定的 70%的年径流总量控制率因地制宜分解至法定图则单元的地块上，以确定每个地块的年径流总量控制率。图则规划区包含海绵生态保育区、海绵生态涵养区、海绵功能

提升区、海绵功能优化区，面积分别为 183.9 公顷、115.6 公顷、369.4 公顷、243.6 公顷。海绵生态保育区应采取最严格的海绵保护管理措施，保护水资源与空间，保证基本农田优质林地不受侵占；海绵生态涵养区应对项目的开发功能和开发强度进行严格的限制；海绵功能提升区按照海绵城市的建设要求，合理确定建设项目海绵建设的指标，积极开展新、改、扩建设项目的规划建设管控；海绵功能优化区以海绵技术优化使用和现状海绵本底优化为主。

8.12 海绵城市建设技术措施

本图则片区建筑与小区类主要包括一类、二类居住用地、商业服务设施用地、公共管理与公共服务设施用地等，推荐应用技术措施为透水下垫面、绿色屋顶、植生滞留槽、生态树池、植被草沟、滞留（流）设施、收集回用设施；市政道路类项目推荐应用技术措施为透水铺装、植生滞留槽（雨水花园等）、生态树池、人工湿地、植被草沟；公园绿地、广场类项目推荐应用技术措施为收集回用设施、植被草沟、入渗设施、滞留（流）设施、滞留（流）雨水湿地；城市水体类项目推荐应用技术措施为雨水湿地、滞留（流）设施（植被缓冲带、生态驳岸、生态岛等）、雨水排出口末端处理设施（沉砂过滤池、砾间等）。

9. 城市设计

9.1 本图则片区城市设计以塑造山、海、河自然景观元素突出，公共空间和城市功能立体复合、街区开放、环境宜人的“临港创新美城”为目标。

9.2 本图则片区城市设计结构为：通过通山达海的公共轴带、片区中心及公共空间节点，构筑城区与山海之间的城市空间骨架。

（1）公共空间骨架：环盐田坳构建半山公园带；依托盐田河设置带状公园和块状绿地，构建盐田河公共休闲带；沿东海道设置林荫道，结合轨道站点设置立体慢行系统，构建东海道公共服务带；沿盐田路、永安路、永安北三街设置林荫道，构建山山视线通廊。将公共服务职能、公共空间、慢行系统向上述轴带集中，并重点构建综

合服务中心-东海道-产业创新中心-盐田河-综合服务中心的活力环。详见“城市设计指引图”。

(2) 风貌展示界面：控制沿惠深沿海高速和明珠道的车行风貌展示界面和沿盐田河、东海道的人行风貌展示界面，展现山海特色突出、城市错落有致、建筑现代多元、街道开放友好的“临港创新美城”意向。车行风貌展示界面重点关注山-海-城格局、整体建筑色彩和风格意向的展示，人行风貌展示界面重点关注近人尺度的城市活力、立体复合、多元现代建筑意向的展示。盐田河沿线综合服务中心节点、产业创新中心节点区域，需重点控制建筑布局与建筑高度，打开滨水空间，保证北部的盐田河入城区域和南部的盐田河入海区域形成开敞的、富有韵律感的城市空间界面。详见“城市设计指引图”。

(3) 空间节点：生活服务中心、综合服务中心、产业创新中心为核心空间节点，沿河及生活区内集中的公园绿地为次要公共空间节点，沿永安北三街、永安路、盐田路及轨道8号线深外站，增设与半山公园带联通的登山入口空间节点。鼓励综合服务中心、产业创新中心等轨道站点支撑的城市高密度发展地区建立连续的地下步行系统、二层连廊系统和地面步行系统，增设向公众开放的、通过性的人行步道设施，以提高步行交通与轨道交通接驳效率，整体形成高品质的立体慢行区。南部综合服务中心节点应重点管控盐田河河口用地功能及建筑高度，文体设施用地以开敞型体育公园为主要功能，南侧开发用地应以点式建筑为主，确保烟墩山、避风塘至后方陆域山海景观视线的通透性。

9.3 本图则片区内建筑高度布局应把握与自然景观、周边城市环境、土地利用相协调的原则。轨道站点200米核心腹地及生活服务中心、综合服务中心、产业创新中心为高层、超高层建筑引导区，物流组团为多层、高层建筑引导区，其他区域为两者衔接过渡区域。地标建筑应布局于综合服务中心、产业创新中心。重点控制滨水、临山地块的建筑高度布局，形成错落有致、具有韵律感的城市景观界面。

9.4 本图则片区内古树名木、已列入深圳市第二批历史建筑名录的瑞霭吾庐炮楼和深圳市第二批历史建筑推荐名录的仁福堂炮楼，应按照相关管理规定予以保护，并

结合公共空间设置形成休憩点。

9.5 本图则片区内的建筑及环境设计应遵循下列原则：

(1) 建筑体量：工业、物流、仓储建筑主要按相关产业空间需求设计；研发办公、商务办公、居住建筑宜以点式高层建筑为主；公共建筑、商业建筑体量宜灵活丰富；所有建筑空间组织应考虑山、海、河景观的渗透，鼓励用底层架空的手法削弱建筑体量的实体感。

(2) 建筑风格：以简练精致为主调，突出生态感、时代感和滨海元素。

(3) 通道通廊要求：景观廊道上和北山道、盐田路、永安路、东海道尽头，不应有遮挡自然景观的大体量建筑物。

(4) 滨水建筑：滨水地块建筑退后用地红线部分的空间应与滨水公共绿带一体化设计并对外开放。

(5) 临山建筑：应结合地形地貌依山就势建设，不宜对原地形地貌进行大规模改造，不宜增加大面积护坡或挡土墙。



图 5：城市设计指引图

10. 地下空间

10.1 本片区地下空间开发利用应当遵循保护资源、城市基础设施和公共服务设施优先、规划统筹、综合开发的原则。

10.2 本片区地下空间的功能划分和总体布局为：

(1) 功能划分：本片区地下空间的功能划分可分为综合功能区和一般功能区。综合功能区主要位于轨道站点 200 米核心腹地，包括地下商业、文化娱乐、交通集散、停车、人防、市政等功能，宜进行高强度开发。其余地块为一般功能区，以配建停车场库、人防、市政功能为主，宜中强度开发。未来发展到一定阶段时，经专题研究认为一般功能区确实可以调整为综合功能区的，在符合相关法律法规要求的前提下，经规划主管部门审批同意后调整功能。

(2) 总体布局：本片区中轨道站点 200 米核心腹地为地下空间重点开发区，鼓励进行地下一体化开发，与地面功能相衔接，通过地下商业街、地下公共空间、地下通道串联，形成以交通、商业、文娱、停车等功能为主的地下综合服务功能区。

10.3 本片区地下空间的空间统筹要求为：图则片区地下空间应以地下公共交通设施、地下市政基础设施为主，适度发展地下公共服务设施，同时应坚持以人为本的原则，将人的长期活动置于地面、将短期活动置于地下。地下空间与公共活动空间的结合情况为：图则片区地下空间开发利用应和城市公共活动中心紧密结合。鼓励在轨道站点周边、商业密集区、大型综合性公共建筑以及大型换乘枢纽内建设地下街，地下街建设应结合商业、公共服务等需求配置功能，连通地铁站点、公交枢纽等地下公共设施与地面大型综合性公共建筑物、公共空间、下沉广场等，促成地下与地面空间网络化自由连通。

10.4 地下空间设计须满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

11. 规划实施

11.1 本图则规划实施应优先落实各标准单元内规划新增的独立占地配套设施、主次干道路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。5.2 条中其他建筑容积增量应优先保障上述配套设施的实施建设，标准单元内上述配套设施未实施前容积增量不得用于其他项目。

11.2 本图则划定 2 个子单元。ZDY01 单元主导功能为新型产业、工业、居住、商业。ZDY02 单元近期保留现状功能，未来主导功能为居住，商业，公共配套（18 班初中、开敞型体育运动公园、文化活动中心），须待堆场、拖车停车等港口配套功能在周边落实并经市交通主管部门同意后，方可统一组织实施，该单元需另行编制实施方案报图则委审批。子单元控制指标详见“图表”中地块控制指标一览表，子单元的主导功能、居住建筑容积、配套设施和公共绿地规模为刚性控制要求，不得突破。城市更新、土地整备、棚户区改造项目可划定子单元，子单元应优先实施所在标准单位的配套设

施、主次干道路、公共绿地以及其他城市重大基础设施。

11.3 子单元应按照相关政策要求编制详细规划设计，进一步深化、细化规划管理要求，作为土地管理和规划许可的依据。在符合本图则刚性管控要求、15 分钟生活圈及相关标准规范等前提下，子单元规划范围内可适当调整地块具体位置。子单元规划审批时，应对所在标准单元的其他建筑容积增量进行校核，保障剩余其他公共设施实施所需的开发增量。

11.4 本图则现状保留的旧居住区与工业区，近期以综合整治为主，重点进行环境提升，利用空地增加公共活动空间，并完善产业服务及社区生活配套设施。在未来改造条件成熟时，可按相关规定进行二次开发。二次开发时需加强支路网密度及与外围道路的联系，社区级公共设施、交通设施及市政设施应满足相关规范要求。

11.5 本图则片区应按相关规定配建保障房。轨道站点及产业园区周边应优先考虑保障房的配置。

11.6 本图则地区内应做好地质灾害、防洪防涝、城市与森林消防、防空防灾、应急基础设施供给保障等综合防灾工作，保障各项建设活动均符合综合防灾的相关要求，此外，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。

12. 其他

12.1 本图则中的地名除已按法定程序批准的外，均为指引性，不作为最终地名命名依据。

12.2 图则片区范围内的规划建设用地如与现状河道（包括没有明确的现状河道）冲突，其建设应符合《深圳市经济特区河道管理条例》及相关规定的要求。

12.3 本片区涉及历史文化遗迹 2 处，为瑞霭吾庐炮楼和仁福堂炮楼，建筑保护和

利用需符合文物、紫线和历史建筑等相关保护规定，详见附表 5 历史文化遗产保护名录一览表。

12.4 本片区涉及纳入古树名木保护范围的古树 28 处，其保护应符合《深圳经济特区绿化条例》。

12.5 图则片区地块东北及西南侧区域约 6.25km² 位于崩塌、滑坡地质灾害中易发区；中部及东南侧区域约 2.3km² 位于地质灾害不易发区；北侧及西侧区域约 0.57km² 位于崩塌、滑坡地质灾害低易发区。本片区建设项目需符合《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025）》，并开展地质灾害危险性评估。

附表

附表 1 标准单元控制指标一览表

标准单元编号	单元范围(公顷)	主导功能	容积增量(万平方米)	独立占地配套设施			公共绿地面积(公顷)	备注
				公共设施	交通设施	市政设施		
YT03-01	169.4	仓储物流、新型产业、工业	201 其中居住容积增量上限为 31 万平方米	36 班小学、18 班初中、12 班幼儿园、派出所	加油加气站(3 处)、拖车服务中心、拖车停车场、扣车场、物流转运中心、物流枢纽基础功能区	220kv 变电站(2 处)、110kv 变电站、城市给水、排水、再生水泵站、垃圾焚烧电厂	5	——
YT03-03	80.2	仓储物流、工业	154	18 班小学	加油加气站	液化石油气瓶装站、垃圾转运站、再生资源回收站	1	保留仁福堂炮楼
YT03-04	76.3	居住	15 其中居住容积增量上限为 11 万平方米	48 班初中、48 班小学、18 班小学、21 班幼儿园、6 班幼儿园、700 床综合医院、500 床专科医院、综合体育活动中心、文化活动中心(3 处)、街道办事处	社会停车场(库)(2 处)、加油加气站	调压站、LNG 气化站、液化石油气瓶装站、通信机楼、邮政支局(盐田邮政综合楼)	5	保留瑞霭吾卢炮楼
YT03-05	127.8	仓储物流	0	——	——	液化石油气瓶装站、垃圾转运站	1	——
YT03-06	150.8	居住	50 其中居住容积增量上限为 46 万平方米	30 班初中、18 班初中、27 班职业高中、48 班小学、36 班小学、30 班小学、综合体育活动中心(开敞型体育运动公园)体育活动场地、文化活动中心、派出所、其他行政管理设施(防洪排涝管理所)消防站	综合车场、加油加气站(2 处)、公交首末站	液化石油气瓶装站、通信机楼	10	——

注：新增建设用地增量是国有储备用地、非农建设、征地返还地等未批用地的容积增量，存量建设用地增量指除了新增建设用地增量以外的容积增量

附表 2 蓝绿空间规划一览表

	水系名称	河道等级	蓝线宽度(米)	备注
水系	盐田河	干流	45	现状
	盐田河右一支	排洪涵	15.00	规划复明
	盐田河右二支	排洪涵	10.3	现状
	盐田河右三支	支流	21	现状
	骆马岭水	支流	14.2	现状
	望基湖水	支流	13.6	现状
	大三洲塘水	支流	12	现状
	公园名称	公园等级	公园用地面积(平方米)	备注
公园绿地	01-09	社区公园	380	依据政府批件
	02-04	社区公园	430	依据政府批件
	04-01	社区公园	2096	规划
	04-07	社区公园	9020	规划
	04-09	社区公园	7599	规划
	04-10	社区公园	1353	规划
	04-33	社区公园	7870	规划
	04-35	社区公园	4986	规划
	04-36	社区公园	1859	规划
	04-14	社区公园	1887	ZDY01
	04-18	社区公园	659	
	04-20	社区公园	2971	
	04-22	社区公园	425	
	04-24	社区公园	778	
	04-26	社区公园	140	
	04-28	社区公园	365	
	04-30	社区公园	301	
	04-32	社区公园	10748	
	05-05	社区公园	1166	
	06-04	社区公园	2395	依据政府批件
	06-15	社区公园	3876	规划
	06-17	社区公园	504	规划
	07-01	社区公园	2699	规划
	07-05	社区公园	749	现状
	07-08	社区公园	955	现状
	07-12	社区公园	5028	现状
	07-14	社区公园	4637	现状
	07-15	社区公园	2853	规划
	07-20	社区公园	2496	现状
	07-26	社区公园	3321	规划
	07-31	社区公园	7048	现状
	07-33	社区公园	2996	现状
	07-35	社区公园	7873	现状
07-44	社区公园	4847	现状	
07-46	社区公园	1579	规划	
08-19	社区公园	998	规划	
09-19	社区公园	9407	现状	
10-01	社区公园	4156	依据政府批件	
10-06	社区公园	2759	依据政府批件	
10-08	社区公园	11025	依据政府批件	

	10-21	社区公园	4320	现状
	10-23	社区公园	8739	现状
	10-27	社区公园	3621	依据政府批件
	10-35	社区公园	6709	现状
	10-38	社区公园	10820	规划
	11-01	社区公园	1758	规划
	11-16	社区公园	1965	规划
	12-01	社区公园	2551	依据政府批件
	12-04	社区公园	2285	现状
	12-06	社区公园	3051	规划
	12-11	社区公园	10791	依据政府批件
	12-20	社区公园	2151	规划
	12-26	社区公园	2701	规划
	12-31	社区公园	3122	规划
	12-18	社区公园	13382	ZDY02
	12-24	社区公园	5266	

附表 3 配套设施规划一览表

类别	设施名称	数量 (处)		所在地块		备注	
		总量	新增	现状	新增		
公共设施	派出所	2	0	04-42、12-28	---		
	街道办事处	1	0	07-37	---		
	社区管理用房(居委会)	12	10	06-12、(07-43)	(04-41)、(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(08-12)、(10-02)、(12-03)、(12-08)、(12-34)		
	社区警务室	11	9	(07-43)、(08-08)	(04-41)、(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(10-02)、(12-03)、(12-08)、(12-34)		
	社区服务中心	12	10	06-12、(07-43)	(04-41)、(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(08-12)、(10-09)、(12-03)、(12-08)、(12-34)		
	社区菜市场	7	5	(07-30)、(10-20)	(04-41)、(07-16)、(10-32)、(12-08)、(12-34)		
	熟食中心	4	4	---	(ZDY01)、(ZDY02)、(07-09)、(12-08)		
	文化娱乐	文化活动中心	4	3	07-37	ZDY02、07-18、08-10	
		文化活动室	11	9	(07-43)、(08-08)	(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-40)、(10-05)、(10-09)、(12-03)、(12-08)、(12-34)	
	体育	综合体育活动中心	2	2	---	ZDY02、08-13	
		社区体育活动场地	14	12	(07-31)、(07-35)	(ZDY01)、(ZDY02)、(04-41)、(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(10-02)、(10-08)、(12-14)、(12-31)、(12-34)	
	教育	职业高中	1	0	12-27	---	
		初中	4	3	07-11	---	规模不小于48班
					---	10-40	规模不小于30班
					---	ZDY01、ZDY02	规模不小于18班
		小学	7	4	07-29	10-04	规模不小于48班
					12-27	04-43	规模不小于36班
	10-34				---	规模不小于30班	

	幼儿园				---	06-06、07-25、	规模不小于18班	
					---	07-22	规模不小于21班	
		18	13	(07-39)、(10-33)、(12-12)	(04-44)、(06-05)、(07-40)、(10-07)、(12-03)	规模不小于12班		
				(10-19)	(ZDY01)、(ZDY02)、(04-47)、(12-08)	规模不小于9班		
				(07-19)	07-03、(07-09)、(12-34)	规模不小于6班		
	医疗卫生	综合医院	2	1	---	07-28、07-38	14A-02 现状拆除重建,规模不小于700床	
					---	08-14	妇幼专科医院规模不小于500床	
		社区健康服务中心	11	8	(07-06)、(10-10)、(10-41)	(04-41)、(06-05)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(08-08)、(10-07)、(12-34)	建筑面积不小于1000平方米	
	社会福利	社区老年人日间照料中心	9	8	(07-42)	(04-41)、(06-05)、(07-09)、(07-16)、(07-27)、(07-42)、(12-08)、(12-34)	建筑面积不小于750平方米	
	交通	公共交通	公交首末站	7	6	10-29	(ZDY01)、(02-07)、(07-42)、(08-06)、(12-08)、(12-34)	
综合车场			1	0	---	11-03		
客运枢纽站			1	0	08-08	---		
机动车交通		加油加气站	7	3	04-46、06-13、10-24、ZDY02	01-13、02-06、08-07		
		社会停车场(库)	4	3	07-31	08-02、08-04、09-22		
		公共充电站	5	5	---	(ZDY01)、(ZDY02)、(07-42)、(12-08)		
		社区物流配送站	3	3	---	(ZDY01)、(ZDY02)、(04-03)		
		扣车场	1	0	---	01-12		
		拖车停车场	2	2	---	02-05、02-07		
市政		给水排水	城市给水、排水、再生水泵站	3	2	02-08	01-20、02-10	
		电力	220千伏变电站	2	1	02-09	01-19	
	110千伏变电站		2	2	---	04-02、(11-20)		
	通信	通信机楼	2	1	10-13	07-23		
通信区域机房		3	3	---	(09-04)(06-07)(10-13)			

	通信片区 机房	4	4	---	(04-03) (12-34) (12-08) (12-07)	
邮政	盐田邮政 综合楼	1	0	07-24	---	
	邮政所	8	8	---	(06-05)、(07-09)、 (07-42)、(09-22)、 (10-07)、(12-02)、(12-08)、 (12-34)	
燃气	调压站	1	1	---	08-01	
	LNG 气化站	1	0	---	08-01	
	液化石油 气瓶装站	4	2	09-12、11-02	06-16、08-01	
环卫	垃圾焚烧 电厂	1	0	01-16	---	
	垃圾转运 站	13	10	(07-31)、 09-11、 (12-04)	(ZDY01)、(04-39、06-01、 (06-05)、(07-09)、(07-27)、 (08-03)、(08-18)、(10-03)、 (12-14)	
	公共厕所	13	7	(07-31)、 (08-07)、 (08-08)、 (09-09)、 (09-16)、 (12-04)	(06-05)、(07-27)、(08-18)、 (09-01)、(10-03)、(10-09)、 (12-14)	
	环卫工人 作息站	6	5	(08-08)	(04-41)、(06-05)、 (07-27)、(10-02)、(12-02)	
	再生资源 回收站	5	5	---	(04-41)、06-01、(06-05)、 (07-27)、(12-14)	
防灾减灾	消防站	1	0	10-25	---	

注：配套设施所在地块或组团编号的填写应区分独立占地和非的独立占地两种形式；直接填写地块或组团编号表示该设施必须独立占地建设，以地块或组团编号加（）方式表示该设施非独立占地建设。

附表 4 交通系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称	红线宽度(米)	车行道断面形式	人行道断面	备注
					宽度(米)	
高速公路	1	盐排高速	32	高架双向 6 车道	—	现状、疏港通道
快速路	1	盐坝高速	50	高架双向 10 车道	—	现状、疏港通道
	2	龙盐快速	24	高架双向 4 车道	—	规划、疏港通道
城市主干道	1	梧桐山大道	60	地面双向 6 车道	—	规划、疏港通道
	2	北山道	52	地面双向 8 车道	8	现状
	3	深盐路	60	地面双向 6 车道	—	现状、疏港通道
	4	明珠道	60	地面双向 6-10 车道 +高架双向 4-6 车道	8.5	规划、近期承担疏港、客运功能，远期调整为城市功能
	5	西禾路	60	地面双向 4-6 车道+ 高架双向 6-10 车道	4	规划、疏港通道
	6	盐田路	50	地面双向 6 车道	14	规划
	7	永安路	40	地面双向 6 车道	9.5	现状
城市次干道	1	洪安路	40	地面双向 4 车道	12	现状
	2	明珠三街	35	地面双向 4 车道	9.8	规划
	3	东海道	35	地面双向 4 车道	9.5	现状
	4	永安北一街	35	地面双向 4 车道	9.5	现状
	5	永安北三街	35	地面双向 4 车道	9.5	现状
	6	盐田北四街	20	地面双向 4 车道	4	现状
城市支路	1	永安北二街	15	地面双向 2 车道	3.5	现状
	2	明珠五路	20	地面双向 4 车道	4	现状
	3	规划一街	15	地面双向 2 车道	3.5	规划
	4	永安北四街	20	地面双向 4 车道	3.5	现状
	5	新围西街	25	地面双向 4 车道	5.5	现状
	6	盐田南三街	25	地面双向 4 车道	5	现状
	7	盐田南四街	25	地面双向 4 车道	5	现状
	8	规划二街	15	地面双向 2 车道	2	规划
	9	石头围街	15	地面双向 2 车道	3	现状
	10	盐田一街	12	地面双向 2 车道	3	规划
	11	东海三街	15	地面双向 2 车道	4	现状
	12	东海四街	20	地面双向 4 车道	4	现状

13	盐田五街	12	地面双向 2 车道	3	现状
14	盐田北五街	12	地面双向 2 车道	3	现状
15	社排路	12	地面双向 2 车道	3	现状
16	洪安一街	20	地面双向 4 车道	4	现状
17	洪安二街	20	地面双向 4 车道	4	现状
18	洪安三街	25	地面双向 5 车道	5.5	现状
19	洪安四街	20	地面双向 4 车道	4	现状
20	洪安围支路	15	地面双向 2 车道	4	现状
21	洪安五路	12	地面双向 2 车道	3	现状
22	规划三街	12	地面双向 2 车道	3	规划
23	规划一路	15	地面双向 2 车道	4	规划
24	规划二路	15	地面双向 2 车道	3.5	规划
25	规划三路	12	地面双向 2 车道	2.5	规划
26	规划四路	15	地面双向 2 车道	4	规划
27	四号路	20	地面双向 4 车道	—	规划
28	五号路	15	地面双向 2 车道	3.5	规划
29	六号路	23	地面双向 4 车道	3.5	规划
30	七号路	30	地面双向 4 车道	7	规划
31	八号路	8	地面双向 2 车道	4	规划
32	九号路	19	地面双向 2 车道	7	规划
33	十号路	8	地面双向 2 车道	3.5	规划
轨道等级	轨道名称		片区内站点名称	敷设方式	备注
国铁	平盐铁路		/	地面	现状, 货运铁路
普线	轨道 8 号线		深外高中站、盐田路站、北山道站	地下	在建

附表 5 历史文化遗产保护名录一览表

序号	名称	所在地块或子单元编号	等级	是否列入《深圳市紫线规划》
01	瑞霭吾庐炮楼	07-17	深圳市第二批历史建筑名录	否
02	仁福堂炮楼	05-05	深圳市第二批历史建筑推荐名录	否

图 表