



区域位置图

标准单元范围示意图

大类	用地代码	用地性质		用地面积 (公顷)		占建设用地比例 (%)	
		中类	中类	大类	中类	大类	中类
R	R2	二类居住用地	二类居住用地	24.3	10.7	18.5	8.1
C	C1	商业服务业用地	商业用地	8.2	8.2	6.2	6.2
G1C	G1C1	公共管理与服务设施用地	行政管理用地	4.3	1.4	3.3	1.1
M	M0	工业用地	新型产业用地	17.7	17.7	13.4	13.4
W	W1	物流仓储用地	仓储用地	21.3	9.8	16.2	7.4
S	S1	道路与交通设施用地	城市道路用地	51.2	51.2	38.9	38.9
U	U1	公用设施用地	其他公用设施用地	1.3	0.8	0.9	0.6
G	G1	绿地与广场用地	公园绿地	3.4	3.4	2.6	2.6
小计				131.7		100.0	
E	E1	其他用地	水域	3.6	0.3		
	E9		发展备用地		3.3		
合计				135.3		-	

标准单元编号	用地面积 (公顷)	主导功能	总容积 (万平方米)	容积增量 (万平方米)	独立占地配套设施		公园绿地规模 (公顷)	备注
					公共设施	市政设施		
BA03-03	135.3	居住生活 科创发展 物流仓储	211.8	165.1	54班九年一贯制学校 (29036平方米)	110千伏变电站 (7968平方米) 一级普通消防站 (4566平方米)	3.4	1. 本单元02-02、02-03、04-02规划为二类居住用地，仅用于保障性住房建设。 2. 本单元规划公共服务配套设施应根据文本、《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求在组团内进行配置，在数量和规模不得减少的前提下，位置可进行适当调整。 3. 本单元进行地块城市更新与土地整备时，应优先落实本土规划的公共服务配套设施。 4. 本单元中的发展备用地未来主导功能为绿地与水域，若未来凸堤开槽无法实施，可结合需求用于城市建设用地开发。

标准单元编号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积 (平方米)	配套设施项目名称	备注
BA03-03	01-01	M0	物流用地	115305	354690	公共厕所	规划
	01-02	U1	供应设施用地	7968	—	变电站	规划
	02-01	G1C5	教育设施用地	29036	—	54班九年一贯制学校	规划
	02-02	R2	二类居住用地	49608	283850	社区管理用房、社区服务中心、邮政所、社区警务室、片区 汇展机房、公交首末站、18班幼儿园、托育机构、社区体育 活动场地用地、社区老年人日间照料中心、社区儿童游乐场	规划
	02-03	R2	二类居住用地	20890	101100	社区健康服务中心、文化室、社区体育活动场地、 社区儿童游乐场	规划
	03-01	W1	仓储用地	51641	—	—	现状
	03-02	W1	仓储用地	46094	—	—	现状
	03-03	C1	商业用地	40403	—	—	现状
	03-04	U9	其他公用设施用地	4566	—	一级普通消防站	规划
	03-05	G1C1	行政管理用地	13906	—	—	现状
	03-06	G1	公园绿地	1555	—	—	现状
	03-07	C1	商业用地	41536	—	—	现状
	04-01	M0	新型产业用地	24185	79790	A级派出所、社区体育活动场地、公共厕所、小型垃圾转运站	规划
	04-02	R2	二类居住用地	36171	213900	文化室、社区管理用房、社区服务中心、社区体育活 动场地、社区儿童游乐场	规划
	04-03	M0	新型产业用地	18976	94000	社区体育活动场地	规划
	04-04	M0	新型产业用地	44529	181650	汇展机房、12班幼儿园、托育机构、社区体育活动场地	规划
	04-05	E9	发展备用地	33338	—	—	规划
	04-06	G1	公园绿地	5107	—	—	规划
	04-07	G1	公园绿地	17254	—	—	规划
	05-01	M0	新型产业用地	69439	299920	设备管理用房、公园儿童游乐场	规划
06-01	R4	四类居住用地	136372	—	公共厕所、社区体育活动场地	现状	
06-02	G1	公园绿地	731	—	—	规划	
06-03	G1	公园绿地	401	—	—	规划	
06-04	G1	公园绿地	3014	—	—	规划	
06-05	M0	新型产业用地	19909	42460	社区体育活动场地	规划	
06-06	E1	水域	2879	—	—	规划	
06-07	G1	公园绿地	5724	—	—	规划	

图例

二类居住用地 (R2)	供应设施用地 (U1)	2022年海岸线	九年一贯制学校	社区健康服务中心	社区老年人日间照料中心
四类居住用地 (R4)	其他公用设施用地 (U9)	轨道线	110千伏变电站	文化室	托育机构
商业用地 (C1)	公园绿地 (G1)	轨道站	社区管理用房	消防站	公园儿童游乐场
行政管理用地 (G1C1)	发展备用地 (E9)	建议性支路	社区服务中心	派出所	社区儿童游乐场
教育设施用地 (G1C5)	规划范围	蓝线	新型产业用地 (M0)	片区汇展机房	设备管理用房
新型产业用地 (M0)			仓储用地 (W1)	社区警务室	公共厕所
物流用地 (W0)			物流用地 (W0)	幼儿园	

备注

- 控规采用建筑规模增量上限管控方式，建筑增量规模不包含公共服务设施和交通市政设施。
- 控规划定BA03-03一个标准单元，具体管控要求详见标准单元控制指标一览表。
- 控规中蓝线范围内的任何建设活动应符合《深圳市蓝线管控方案》。
- 控规中“现状保留”的地块，表示本次规划中不对其现有用地性质和建设规模做任何调整，“现状保留”地块的划定不作为判定其范围内建筑物合法性的依据，控规确定为“规划”的地块，是指该地块的用地性质和规划指标经本控规研究确定，包括新建及拆除重建的地块；其中，若地块的用地性质、容积率等指标已经合法程序确定，则标注为“依据政府批准”。
- 控规中的地名除已按法定程序批准外，均为指引性，不作为最终地名命名依据。
- 控规中建议性支路的位置以点位控制，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。
- 控规中的海岸线位置及轨道站仅为示意，具体线位及站址以最终批准的相关规划为准。
- 控规中的海滨大道等尚未确定线位的道路仅为示意，具体线位以最终批准的相关规划为准。
- 控规内机场净空高度为海拔高度，所有建筑与构筑物的高度必须满足机场净空高度要求，机场净空限高以机场管理部门最终批复为准。