

深圳市[溪涌—下洞]海域详细规划

(草案)

深圳市海洋发展局

二〇二五年九月

依据《深圳经济特区海域使用管理条例》，结合《深圳市城市规划条例》，制定深圳市[溪涌一下洞]海域详细规划（草案）（以下简称本规划），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海洋发展局提出对本规划的意见或建议。

本规划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。

二〇二五年九月

文 本

目 录

1 规划总则	1
2 发展目标	2
3 生态保护	3
4 海域利用	5
5 公共设施	8
6 安全防灾	8
7 市政交通	9
8 海岸设计	9
9 规划实施	11

1 规划总则

- 1.1 深圳市溪涌一下洞海域详细规划（以下简称本规划）规划范围为溪涌一下洞海域，以海岸线为界，西起泥壁角，东至华安液化石油气码头，面积 485.03 公顷。
- 1.2 研究范围包括溪涌一下洞海域及相邻陆域，西起溪涌工人度假村，东至长环沙（西侧）沙滩，北到深葵路，面积 54.98 公顷。
- 1.3 规划范围内的海域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、标准等规范性文件及相关技术规范。
- 1.4 本规划的主要规划依据为《中华人民共和国海域使用管理法》《中华人民共和国海域环境保护法》《广东省海岸带及海洋空间规划（2021-2035 年）》《深圳经济特区海域使用管理条例》《深圳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035 年）》《深圳港总体规划（2035 年）》及其他经批准的专项规划等。同时衔接《深圳市海上客运和休闲码头专项规划（2025-2035 年）》《深圳市大鹏新区国土空间分区规划（2021-2035 年）》（报批稿）。
- 1.5 本规划涉及的技术指标主要依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《海洋工程环境影响评价技术导则》（GB/T 19485-2014）《船舶水污染物排放控制标准》（GB3552-2018）《深圳市城市规划标准与准则》等确定。
- 1.6 海域详细规划对用海类型和管控要求实行分级管控。其中，海域组团规划的一级用海类型（含兼容用海类型）及相关管控要求为强制性内容；结合海域具体情况，海域细化利用的二级或三级用海类型及相关管控要求为指引性内容。各用海类型及相关管控要求详见“图表”。
- 1.7 本规划对相邻陆域地区提出的规划和设计要求为指引性内容。
- 1.8 本规划由市海洋主管部门负责解释。

2 发展目标

2.1 发展目标：以“浪漫山海·自在溪涌”为定位，打造富有休闲、活力、人文、浪漫的具有区域级影响力和竞争力的大鹏新区滨海文旅门户。

2.2 本片区规划结构：构建“一带两轴五组团”的海陆布局结构。“一带”以沙滩岸线为核心的滨海活力带，“两轴”为沿溪涌、上洞组团形成两条南北向中央绿廊；“五组团”分别为背仔角组团H01、溪涌组团H02、沙头仔组团H03、长环沙组团H04，下洞组团H05。其中背仔角组团H01为生态保护区，其余组团为海洋发展区。

- (1) 背仔角组团 H01：组团面积 224.09 公顷。该组团为生态保护区。管控按照生态保护红线有关规定执行。
- (2) 溪涌组团 H02：组团面积 17.72 公顷。主要用海类型为游憩用海，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海。严格保护砂质岸线和基岩岸线，科学布局海上游憩空间及配套工程用海，避免砂质岸线侵蚀。
- (3) 沙头仔组团 H03：组团面积 2.22 公顷。主要用海类型为游憩用海，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海。严格保护砂质岸线和基岩岸线，科学布局海上游憩空间及配套工程用海，避免砂质岸线侵蚀。
- (4) 长环沙组团 H04：组团面积 17.61 公顷。主要用海类型为游憩用海，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海。严格保护砂质岸线和基岩岸线，科学布局海上游憩空间及配套工程用海，避免砂质岸线侵蚀。
- (5) 下洞组团 H05：组团面积 222.79 公顷。主要用海类型为港口用海。管控要求：严格落实节约集约用海原则，适时开展能源设施优化整合；严格执行相关安全规定；维持海洋环境质量现状。

2.3 规划原则：陆海统筹、生态保育、以人为本、安全韧性。

陆海统筹：强化陆海空间资源协同，推进陆海生态环境、功能结构、景观风貌、配套设施的一体化融合发展。

生态保育：科学开展珊瑚保育，改善河口生态，实现可持续发展。

以人为本：提升滨海休闲体验与品质，完善滨海公共服务配套，打造美丽海湾。

安全韧性：建设韧性基础设施，兼顾安全、生态与滨海活力，稳固城市安全基盘。

2.4 海域功能定位：以滨海游憩和文体娱乐为主导，融合生态保育、工业用海功能。

3 生态保护

3.1 岸线管控：本片区海岸线长 5054 米，实行分类管控。

(1) 其中“严格保护岸线”长 3980 米。除国防安全需要外，禁止建设永久性建筑物；禁止围填海、开采海砂、设置排污口等损害海岸地形地貌和生态环境的活动。经科学论证，不损害海岸线原有形态或生态功能的，可在严格保护岸线保护范围内实施的项目包括：空中跨越的跨海桥梁和透水构筑物；底土穿越的海底隧道和海底电缆管道；无需对海岸线进行改造施工的港池、蓄水以及离岸取、排水口，开放式养殖、浴场、游乐场、专用航道、锚地及其他开放式项目；生态修复和防灾减灾工程；已建构筑物、围海养殖等用海用岸活动的继续使用和升级改造。

(2) “限制开发岸线”长 669 米，主要包括溪涌河右支的岸线。严格控制改变海岸自然形态和影响海岸生态功能的开发利用活动，严控城镇开发、产业发展、基础设施建设等占用岸线，预留未来发展空间。因地制宜，提高岸线利用效率，节约集约利用海岸线。

(3) “优化利用岸线”长 405 米，主要包括下洞光汇石油码头、大鹏湾油库码头的岸线。为沿海地区产业优化升级提供空间，应统筹规划、集中布局确需占用海岸线的建设项目，减少对海岸线资源的占用，提高海岸线利用效率。提高海岸线利用的生态门槛和产业准入门槛，禁止新增产能严重过剩以及高污染、高耗能、高排放项目用海。优先支持海洋战略性新兴产业、绿色环保产业、现代海洋渔业、循环经济产业发展和重大产业平台、海洋产业园建设。

- 3.2 海岸带建设核心管理区和协调区：岸线向陆延伸 35 米的地带为海岸带建设核心管理区，该范围内的建设行为以公共性为主，有条件的岸段主要安排公园绿地、广场等公共开放空间；允许建设机场、港口、码头、道路等交通设施，市政设施，军事，滨海公共设施，小型商业设施，及其他经论证可行的项目。海岸带新建及更新项目应严格落实管控退线要求，已批未建项目宜按管控要求进行方案优化。海岸线向陆 100 米范围内的区域为海岸带建设协调区，该范围内应加强海洋生态安全保护和陆海功能协调，强化滨海公共开放性。
- 3.3 生态保护区：位于生态保护红线的浅海水域，包括 H01-01、H01-02，面积为 2240092 平方米，主要保护珊瑚群落，须严格执行生态红线管控要求。
- 3.4 岸线整治修复要求：推进生态海堤建设，柔化人工岸带，提升应对灾害的韧性，增强自然景观与生境的联通性，恢复沿岸地区滨海游憩的公共属性。
- 3.5 沙滩管控：溪涌沙滩、长环沙（西侧）沙滩为浴场型沙滩，沙头仔沙滩为休憩型沙滩，下洞沙滩为管控型沙滩。
- 3.6 河口保护修复要求：加大河口周边排污口的清查与处理，完善沿岸地区截污工程，改善恢复溪涌河左支、溪涌河右支、上洞河、下洞河等河口生态系统，提升河口动植物群落多样性。
- 3.7 海洋环境保护要求：应加强下洞作业区海上污染综合环境治理，禁止船只使用含硫量超标的船用燃油。禁止船舶向海域排放油类等污染物，鼓励使用清洁能源的船只。

- 3.8 海洋环境监测要求：开展海洋生态预警，保护海洋生态环境，监督陆源污染物排海。项目建设前后需开展环境监测，避免对周边的环境产生影响。浴场项目用海应符合《海水浴场服务规范》（GB/T 34420-2017）《海洋沉积物质量》（GB 18668-2002）等规定。
- 3.9 本规划岸线管控、海岸带建设核心管理区和协调区、生态保护红线等依据《海岸线保护与利用管理办法》《广东省海岸带及海洋空间规划（2021-2035年）》《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）》和《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》确定，如未来国家、省、市相关政策、规划和管理要求发生调整，以调整后的要求为准。

4 海域利用

4.1 海域细化利用

- (1) H01-01 为生态保护用海（EH1），海域面积 2194682 平方米，用海方式是其他开放式。可在不影响水下生态环境及生态系统的情况下，适度开展科研科普及生态旅游。
- (2) H01-02 为生态保护用海（EH1），海域面积 46280 平方米，用海方式是其他开放式。可在不影响生态环境及生态系统的情况下，适度兼容浮潜项目。严禁在珊瑚群落集中分布区边界线 200 米范围内开展其它游憩活动。
- (3) H02-01 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 18259 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是浴场。
- (4) H02-02 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积为 60078 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是游乐场。开展帆船、双体船等专业赛事及培训等活动，范围通过浮标等界定，活动范围与 H02-03 保持不少于 50 米的距离，可设置海上救援设施。
- (5) H02-03 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积共 13440 平方米，兼容交通运输用海、特殊用海，用海方式是透水构筑物。规划用于休闲船、运动船、工作船、公务船等靠泊。联动大小梅沙、溪涌、官湖等进行海域观光，可结合珊瑚资源进行船潜及潜水培训。

- (6) H02-04 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积为 41346 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是浴场。可开展游泳活动，活动范围通过浮标等界定，可设置海上救援设施。
- (7) H02-05 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 44128 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是游乐场。可开展电动帆船、水翼、滑水等机动活动，活动范围通过浮标等界定，活动范围与码头用海保持便捷联系，可设置海上救援设施。经 H02-02 与沙滩相邻处设置海上活动下海通道，下海通道内禁止人与船艇长时间停留。
- (8) H03-01 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 1928 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是其他开放式。可适当开展观光休憩等非浴场类公共服务活动。
- (9) H03-02 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积共 20348 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是游乐场。开展皮划艇、浆板等低速水上运动，范围通过浮标等界定，可设置海上救援设施。并与沙滩相邻处设置海上活动下海通道，下海通道内禁止人与船艇长时间停留。
- (10) H04-01 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 31819 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是浴场。适当开展观光休憩、水上运动、婚庆活动等浴场类公共服务活动。
- (11) H04-02 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积为 25949 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是浴场。开展游泳为主活动，范围通过浮标等界定，活动范围与 H04-03 保持不少于 50 米的距离，可设置海上救援设施。
- (12) H04-03 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 34033 平方米，兼容交通运输用海、特殊用海，用海方式是透水构筑物。规划用于休闲船、运动船、工作船、公务船等靠泊。联动大小梅沙、溪涌、官湖等进行海域观光。
- (13) H04-04 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积为 53575 平方米，兼容

交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是游乐场。开展皮划艇、桨板、风帆冲浪、水翼风筝板、水翼帆板等休闲活动和新型水上运动，范围通过浮标等界定，活动范围与 H04-03 保持不少于 50 米的距离，可设置海上救援设施。

(14) H04-05 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 30772 平方米，兼容交通运输用海、工矿通信用海、特殊用海，用海方式是游乐场，开展以摩托艇、电动冲浪、尾波冲浪、风筝板等活动，活动范围通过浮标等界定，活动范围与 H04-03 保持不少于 50 米的距离，可设置海上救援设施。经 H04-01 与沙滩相邻处设置海上活动下海通道，下海通道内禁止人与船艇长时间停留。

(15) H05-01 为文化休闲娱乐用海（QH2），海域面积 12479 平方米，用海方式是其他开放式。下洞沙滩为管控型沙滩，不对外提供公共服务；应遵守河道、河口等相关管理规定，鼓励进行海洋生物保育及生态修复。

(16) H05-02 为港口用海（JH1），海域面积 523706 平方米，用海方式是透水构筑物，港池、蓄水池等，取、排水口。海域内可设置码头，不得开展任何影响码头生产作业的用海行为。

(17) H05-03 为港口用海（JH1），海域面积 734235 平方米，用海方式是透水构筑物，港池、蓄水等，取、排水口。海域内可设置码头，不得开展任何影响码头生产作业的用海行为。

(18) H05-04 为港口用海（JH1），海域面积 218371 平方米，用海方式是透水构筑物，港池、蓄水等，取、排水口。海域内可设置码头，不得开展任何影响码头生产作业的用海行为。

(19) H05-05 为工业用海（GH1）海域面积 739105 平方米，用海方式是透水构筑物，港池、蓄水等，取、排水口。海域内可设置码头，不得开展任何影响码头生产作业的用海行为。

4.2 本规划所确定的用海类型是对未来海域使用的控制与引导，现状已获得海域使用权证书的用海项目与本规划所确定用海类型不符的，可继续保持其原有的使用功能，如需续期或变更，须符合本规划。

5 公共设施

- 5.1 溪涌沙滩、长环沙（西侧）沙滩为浴场型沙滩，宜与相邻陆域规划建设滨海公园，对公众开放。
- 5.2 滨海公共设施主要服务于游客，溪涌浴场和长环沙（西侧）沙滩浴场瞬间最大游客容量分别为 6500 人和 7500 人。
- 5.3 本规划确定的滨海公共设施的类型、规模为指引性内容，建议在陆域法定规划中研究落实。

表 1：滨海公共设施规划一览表

公共设施类型	规模
急救点	溪涌 1 处、长环沙（西侧）1 处
警务室	2 处，各 50 平米，可附建
公园管理设施 （含医务室）	溪涌 1 处，不小于 150 平方米；长环沙（西侧）1 处，不小于 200 平方米
卫浴设施	溪涌公共厕所不少于厕位 97 个，淋浴头不少于 31 个；长环沙（西侧）公共厕位不少于 112 个，淋浴头不少于 65 个

6 安全防灾

- 6.1 本片区的防潮标准依据《深圳市防洪（潮）排涝规划（2021-2035）》确定，鼓励开展现状海堤的生态化，并统筹考虑安全、生态、景观和岸线活力，因地制宜建设生态海堤。

6.2 能源设施风险防范

- （1）本片区内油气设施和其他危险化学品场所，建设时须进行安全评价，满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求；周边用海用地开发需满足安全防护距离要求。
- （2）游憩用海应充分衔接油气设施的规划与建设，避开油气设施的影响。
- （3）下洞沙滩(H05-01)为管控型沙滩，应设置安全警示标识，不对外提

供公共服务。

6.3 环境事故风险防范：开展海洋灾害预警报工作，加强重大海洋灾害应急处置。

6.4 安全防灾设施：海上救援设施设置在H02-02、H02-05、H04-02、H04-05。

7 市政交通

7.1 海上客运交通：本规划设置 2 处靠泊点，溪涌靠泊点（用海编号H02-03）和玫瑰海岸靠泊点（用海编号H04-03），主要服务游艇、帆船和休闲船等上下客（即停即走），以及作为部分小型无动力帆船上岸存放的吊装点，满足游客休闲需求。规划靠泊点位置为建议性选点，靠泊点数量、位置和建设方式可根据城市发展需要，经技术论证和主管部门批准后具体确定。

7.2 下洞作业区港区宜设置压舱水、污水收集处置等港口污染防治设施；推动靠港船舶使用岸电，鼓励港作机械和运输装备使用清洁能源。

7.3 陆域污水应排至邻近水质净化厂，经处理达标后方可排放；推进陆域污水管网改造完善雨污分流制度，加强海洋垃圾的收集处理和再利用。

7.4 本片区的开发建设活动必须严格执行“城市蓝线”的规定。

7.5 建议落实海绵城市建设要求，减少地表径流排放及初雨污染物排放，本片区规划年径流总量控制率宜为 80%。

8 海岸设计

8.1 为彰显海洋资源特色，推动构建山海互望、陆海联动的整体海岸带风貌格局，本规划从空间形态、公共活力、交通衔接与建筑风貌等方面，系统梳理识别溪涌、下洞片区的海湾、海角、河口等有价值的海洋风貌元素，有机协同溪涌、上洞陆域城市空间以及马峦山、大岭古山、尖马山等自然山体资源，进一步强化对海陆一体格局的引导与管控。

8.2 空间形态

- (1) 公共眺望点：宜将泥壁角、吊山托顶、长吊岭、尖马山、畚马山 5 个海岸开敞空间设置为片区公共眺望点，宜在溪涌沙滩、长环沙（西侧）设置海上公共眺望点，作为片区空间形态控制的核心要素，打造从海看陆的精彩场景，营造山海交织一体的眺望效果。
- (2) 特征海岸景观：宜将下洞生态河口设置为代表片区湿地特色的特征性景观，宜将溪涌浴场、长环沙（西侧）浴场区域作为特征性水面，引导城市建设，控制建筑高度，保障在大岭古山、马峦山、牛角岭、溪涌后山等山顶标志性眺望点 50%以上的可见度，增强滨海景观在城市中的显示度。
- (3) 视线廊道：溪涌组团宜预留溪涌中央绿轴山海视线廊道，上洞片区组团重点控制上洞中央绿轴山海视线廊道，宽度宜不小于 50 米，视线廊道内应限制建筑高度。
- (4) 滨海建筑高度：建筑高度依山海走势，高度从山向海逐级递减，建筑高度比海岸线距离宜不大于 1:2。滨海首排建筑高度宜不超过 24 米（不含已批），严格控制建筑起伏与通透效果，塑造高低、错落的城市天际线。

8.3 公共活力

- (1) 腹地连接路径：宜重点控制溪涌站至溪涌浴场、上洞站至长环沙（西侧）浴场 2 条腹地连接路径，保障舒适、无障碍的慢行环境，沿线宜设置尺度宜人的文化与商业设施，鼓励沿线建筑首层架空，塑造功能活跃的街道空间。
- (2) 垂水公共通道：临海新建街区宜设置垂水公共通道，适宜间距为 75 米，宽度不宜小于 15 米，保证良好的安全、舒适、通过性。
- (3) 滨海活力界面：鼓励溪涌海滨栈道、上洞滨海栈道打造为滨海活力界面，沿线设置商业零售、酒店住宿、海上运动中心等服务及休闲娱乐功能，建筑首层的临海侧宜设置公共开放的活跃功能，鼓励滨

海建筑临海侧的屋顶、高层露台和裙房屋顶，向公共开放。

- (4) 滨海品质设施：结合海滨栈道等岸线空间宜设置具有海洋特征的公共艺术装置、城市家具。提供支撑多种活动、类型丰富的场地和设施。

8.4 交通衔接

- (1) 滨海慢行系统：构建山城海联动、亲海安全、舒适便利的滨海慢行系统，衔接大小梅沙片区与官湖片区，打通滨海栈道与麓湾郊野公园、牛角岭自然郊野公园慢行断点。沿深葵路宜设独立自行车道，推动滨海骑行道贯通。
- (2) 陆海公共交通：鼓励陆海公共交通的衔接。公交站点、靠泊点应强化与地铁站连接。
- (3) 低空交通：鼓励在上洞滨海公共空间设置低空起降点。

8.5 建筑风貌：充分利用海洋元素和景观资源，强化“滨海活力海城”特色山海城风貌。

9 规划实施

- 9.1 本片区内所有项目用海活动，须严格遵循下洞油气设施安全生产要求，规避对该区域油气设施及作业安全的潜在风险，审慎开展系统性科学论证。
- 9.2 项目用海与“图表”海域细化利用的二级或三级用海类型、海块边界线及相关管控要求不符时，应在海域使用论证中对用海类型和管控要求进一步论证，按用海审批程序报批，无需调整本规划。
- 9.3 本规划未来可结合国家、省、市相关政策，自然资源条件及社会经济的发展变化，适时开展修编及局部调整工作。
- 9.4 其它规定或说明。