

深汕特别合作区南部组团小漠镇区 控制性详细规划

(文本、图表)

深圳市规划和自然资源局

深圳市深汕特别合作区管理委员会

2025年11月

本控制性详细规划包括文本、图表两个部分。

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。

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

1. 总则	1
2. 发展目标	2
3. 土地利用	3
4. 开发强度	4
5. 蓝绿空间	5
6. 公共设施	6
7. 综合交通	7
8. 市政工程	9
9. 城市设计	11
10. 规划实施	14
11. 其它	15
附表 1：单元控制指标一览表	18
附表 2：道路系统规划一览表	19
附表 3：古树名木保护名录一览表	20

1. 总则

1.1 本规划适用范围为：深汕特别合作区南部组团小漠镇区控规，东至小漠湾、西至狮山、南至旺公山、北至深汕高速，规划用地面积约 5.27 平方公里（以下简称片区）。

1.2 本规划的主要参考依据为《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2021—2035 年）》及其他经批准的专项规划等。

1.3 本规划内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定，还应符合国家、广东省或深圳市的有关法律法规、标准规范要求。

1.4 本规划涉及的所有技术指标主要依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）等确定。

1.5 本规划采用单元管控模式，控制单元的主导功能、建筑增量、公共服务与交通市政基础设施、蓝绿空间为刚性管控内容。

1.6 在控制单元内编制实施层面的详细规划（含城市更新、土地整备等），均应以本规划单元规划控制要求为依据。本规划及经批准的详细规划作为规划许可和土地管理的依据。

1.7 在规划实施过程中，符合控制单元刚性管控内容的，由市规划和自然资源局派出机构审批；突破控制单元刚性管控内容的，需编制控制性详细规划调整方案，报市政府审批。

1.8 本规划自市政府批准之日起施行。

2. 发展目标

2.1 发展目标：以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，服务于南部组团及周边区域，打造智造城南部区域综合服务中心、高端商务和高品质生活示范区、滨海文旅小镇。

2.2 功能定位：打造以综合配套、文化休闲为主导的综合服务中心、高端商务和高品质生活示范区、滨海文旅小镇，为南部临港产业集聚区提供居住、生活、文化、商业等综合性服务支撑。

2.3 片区居住人口规模为指引性指标，约 9.6 万人。

3. 土地利用

3.1 片区通过区域交通廊道和山水生态绿廊，结合已落地重点项目布局划分出多个综合功能片区，形成“一核、一轴、一带、四组团”的规划结构。

(1) “一核”是指打造以小漠湾为核心的生态绿核。

(2) “一轴”是指依托红海大道串联周边用地空间，打造城市综合发展轴。

(3) “一带”是指以小漠湿地为纽带，保留和改造现状原生态自然岸线，打造连续的滨水生态景观带。

(4) “四组团”是指充分对接南部比亚迪智能制造组团及小漠港区，依托山水资源和保留村落，形成城市综合服务、特色民俗风貌、田园文化创意、生态康养居住四大功能组团。

3.2 依据上位规划、结合片区具体情况，片区共划定两个控制单元。SSN-01&02 控制单元主导功能为居住、商业，建设多元优质生活配套设施齐全的居住生活区；SSN-04 控制单元主导功能为居住、商业、工业，打造服务于镇区、周边产业及旅游人口的综合服务区。单元控制要求详见文本“附表1 单元控制指标一览表”。

3.3 本规划控制单元内综合发展用地的规划用途应结合片区功能定位，为片区发展做预留。综合发展用地未来开发使用时须按程序编制详细规划，报市规划和自然资源局派出机构审批。

4. 开发强度

4.1 SSN-01&02、SSN-04 控制单元建筑增量不超过 379 万平方米。其中，建筑增量不包含本规划批准前已出让地块的建筑容积，具体地块详见“图表”。上述建筑增量不包括片区内村庄现状及规划建筑。

4.2 本规划对公共服务设施、交通市政设施、地下空间的地块容积不作规定，其开发强度和建设规模应按照国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范确定。

4.3 在符合单元主导功能、满足城市环境、交通、市政、公共服务等要求的前提下，控制单元建筑增量允许在单元间相互调剂。

5. 蓝绿空间

5.1 片区蓝绿空间体系的构成为：沿赤石河生态廊道、旺公路生态廊道、狮山山海廊道和旺公山生态廊道，构建四条绿廊，连通西侧小漠水库、狮山、小漠笔架山和东侧小漠湾、旺公山等山水生态景观资源。

5.2 片区公园绿地的构成为：香山文化公园、小漠公园绿地、滨水绿带、沿街绿带、街头绿地、社区公园等，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。公园绿地按《深标》及相关规定要求配置可附设的市政交通设施、配套辅助设施、城市运转保障及应急设施的，视作符合规划。

5.3 按照《深标》及“15分钟社区生活圈”的要求配置绿地，鼓励建设社区公园、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。SSN-01&02、SSN-04 控制单元按照人均公园绿地不低于 $8 \text{ m}^2/\text{人}$ ，落实共计不少于 76.7 公顷的公园绿地指标。

5.4 片区坚持生态优先、绿色发展理念，在规划管理与实施过程中涉及红树林的，应按相关主管部门确定的保护实施方案及其相关管理规定执行。

5.5 片区确定的水系、公园绿地及其他自然资源，应满足《深汕特别合作区蓝线专项规划》及其他相应的政策法规的要求。

5.6 片区内规划的水系是依据已批复的《深汕特别合作区蓝线专项规划》和《深圳市深汕特别合作区河道管理范围勘定复核成果》落位，后续相关主管部门对片区内规划水系线位进行优化调整，且调整方案依法审批后，腾退出来的用地空间在满足相关管控要求的情况下，可结合片区功能定位，通过编制详细规划，确定作为其他用途使用。

6. 公共设施

6.1 片区内的公共设施应按照《深标》或相关标准规范、“15分钟社区生活圈”等要求，均衡布局各类公共设施，构建丰富和完善的城市公共服务体系。

6.2 片区明确的公共设施的类型及等级，原则上不得减少和降低，配套设施容积率、设施规模、设施建筑面积等需符合《深标》或相关标准规范要求，因落实《深标》或相关标准规范要求，导致地块容积率、配套设施规模、配套设施建筑面积增加的，视为符合本规划。因规划实施需要增加公共设施类型与建设规模，在满足相关规范的情况下，视为符合本规划。公共设施详见文本“附表1 单元控制指标一览表”。

6.3 片区明确的公共设施的具体位置，在保证服务半径合理的前提下可优化调整。片区未涉及的其他公共设施应依据《深标》或相关标准规范要求，在编制详细规划（含城市更新、土地整备等）时予以落实。

6.4 片区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。

6.5 为提升设施使用效率，激发社区活力，在下一步详细规划编制时可设置复合多类社区配套设施的“邻里中心”，可设置但不限于社区警务室、社区管理用房、便民服务站、文化活动室、社区老年人照料中心、社区健康服务中心、托育机构、母婴室、社区菜市场、社区儿童游戏场地、社区体育活动场地等社区级公共配套设施，在不涉及社区菜市场、社区健康服务中心、小型垃圾转运站等邻避型设施的前提下，具体设施类型可结合片区实际需求进行调整，视为符合本规划。

7. 综合交通

7.1 规划道路系统包括快速路、主干路、次干路和支路。规划按照功能分离、快慢分离的总体原则进行道路系统的规划布局。

7.2 片区内道路系统等级、位置及规划控制要求详见文本“附表2 道路系统规划一览表”。

7.3 主干路的等级、主要交叉口位置为刚性管控内容。主、次干路的等级、线型、功能与本规划基本相符的，仅局部路段（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横纵断面和交通节点与本规划不完全一致且属于微调的，视为符合本规划。

7.4 片区建议性规划道路的位置以虚线表示，在符合《深标》要求、满足交通功能的前提下，因合并开发相同用地性质的相邻地块，调整或取消建议性道路或支路的，视为符合本规划。

7.5 片区内鼓励绿色交通，宜满足如下要求：

（1）片区新建及改扩建的快速路主路以外的其他各等级道路，应设置自行车道，其中快速路辅路、主干路、次干路的自行车道宜与机动车道和人行道物理分隔。

（2）片区鼓励步行交通，设置连续、完整的步行系统，控制车行道宽度，重点保证人行道和自行车道空间，片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

（3）有过街需求的快速路应设置立体过街设施；临近中小学的主干道可根据过街需求量和过街安全保障情况选择设置立体过街设施。

7.6 片区内规划公交首末站2处，均为非独立占地配建场站；规划加油加气站设施1处，建设需满足加油加气站设计与施工等相关标准规范要求。

7.7 片区内建设用地应根据《深标》及相关标准规范要求同步配建自行车停车场和电动自行车集中充电区、停车场（库）、公共充电站以及物流配送站等设施。

7.8 片区明确的交通设施的类型及等级，原则上不得减少和降低，用地规模需符合《深标》及相关标准规范要求。因规划实施需要增加交通设施类型与建设规模，在满足相关规范的情况下，视为符合本规划。交通设施详见文本“附表1 单元控制指标一览表”。

7.9 片区明确的交通设施的具体位置，在保证服务要求的前提下可优化调整。片区未涉及的其他交通设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制详细规划（含城市更新、土地整备等）时予以落实。

8. 市政工程

8.1 按照适度超前、安全可靠、经济可行的原则构建智慧、高效、绿色、低碳的市政设施服务体系，高质量、高标准保障片区的建设发展。

8.2 片区明确的市政公用设施的类型及等级，原则上不得减少和降低，配套设施容积率、设施规模、设施建筑面积等需符合《深标》及相关标准规范要求，因落实《深标》及相关标准规范要求，导致地块容积率、配套设施规模、配套设施建筑面积增加的，视为符合本规划。因规划实施需要增加市政公用设施类型与建设规模，在满足相关规范的情况下，视为符合本规划。市政公用设施详见文本“附表1 单元控制指标一览表”。

8.3 片区明确的市政设施的具体位置，在保证服务要求的前提下可优化调整。本规划未涉及的市政公用设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制详细规划（含城市更新、土地整备等）时予以落实。

8.4 沿红海大道、疏港大道、望鹏大道等城市干道规划布置供水、电力、燃气、通信等主要市政管线，管线规模考虑弹性发展需求；充分发挥红海大道、元宵路现状已建综合管廊在管线空间统筹、高标准安全运维等方面的作用，与片区市政干管形成干管网络，提升片区市政供应保障水平。

8.5 坚持防御外洪（潮）与片区雨水防涝并重、生态措施与工程措施并举，更多利用自然力量排水。在流域层面确定的防潮（100年一遇）、河道防洪（50-100年一遇）、内涝防治（30年一遇）标准基础上，充分利用比亚迪厂区高地势优势，在规划建设中各阶段严格管控地块、道路及排水通道竖向高程衔接，实现高水高排、低水低排（辅助抽排），在应对更高标准洪潮水位及高重现期降雨时，城市重要区域不产生严重积水内涝，基本保障城市安全运行。

8.6 涉及油气管线和其他危险化学品场所影响范围的区域，规划建设均须满足国家、省、市相关法律法规、标准规范及工作指引等要求。

8.7 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。

8.8 本规划根据《深汕特别合作区海绵城市专项规划（2020-2035年）》，片区除特殊地质地区、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，其中建设用地的年径流总量控制率不低于68%，生态用地的年径流总量控制率不低于78%。城市面源污染削减率达到50%，污水再生利用率大于80%，雨水资源替代城市自来水供水水量的比例达到3%。

9. 城市设计

9.1 片区以塑造山水融合的滨海旅游小镇特色形象为目标，着重展示自然资源和城巿功能互融互生的特色风貌，结合发展现状基础，展现城乡融合、山海共栖、文化旅游、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 构建以人为本的公共空间体系。鼓励临街建筑布局商业、公共配套设施等开放性功能，结合滨水绿带、沿街绿带、街头绿地、社区公园、广场等公共开放空间，创造多样化、高活力的城市公共空间体系。

9.3 延续合作区整体生态空间格局，规划构建“两带五廊”的生态框架，两带为狮山生态山脊带、滨海生态景观带，五廊为笔架山山海生态廊道、旺公山生态廊道、狮山山海廊道、旺公路山海廊道、赤石河生态廊道，通廊内不宜开发建设，如必须建设，建筑宜小体量、零星布局，结合低空交通及城市通风等要求，建筑物高度不宜超过 15 米。

9.4 塑造山水融合的蓝绿骨架。合理利用片区内的海岸带、河道等自然景观资源，沿小漠河、南君寮河两侧宜预留不小于 8 米宽的公共廊道，沿新圩河等主要水系两侧宜预留不小于 15 米宽的连续公共空间，构建“滨海景观带为核心，多条山海绿廊为基底”的蓝绿骨架。

9.5 构建 1 条沿小漠湾特色滨海慢行线、3 条特色山海城游线（临河休闲漫步道、狮山绿环、旺公山-乌山绿环）的多元体验慢行网络，实现山海城之间的通达畅游。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宜保持公共开放，宜设置公共步行通道。

9.6 片区内的建筑高度宜满足如下控制要求：

(1) 第一滨海界面宜采用退台处理，除已出让用地外，临近小漠湾首排建筑宜24米以下的低层、多层建筑为主，不宜超过滨海植被树冠高度。

(2) 引导控制临山滨水区域的建筑高度。临山地块强调与山体的咬合关系，建筑高度宜控制为山体的三分之二高度及以下；建筑临视线通廊方向宜采用退台处理，在视线通廊内如有临街裙房不宜超过12米。

(3) 规划新增居住建筑高度不超过80米；局部地标建筑（不含居住建筑）高度可适当提高，原则不宜超过100米。

9.7 片区内的建筑退线应满足如下控制要求：

(1) 红海大道、旺官路等规划主、次干路沿线建筑宜按照《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，慢行系统整体连续。

(2) 鼓励小漠河、新圩河、南君寮河等主要水系相临地块，滨水一侧沿线地上建筑退线不宜小于9米，建筑退线空间应与滨水公共绿带相结合。

9.8 本片区塑造大疏大密、开放通融、海岸拥城的海湾城市风貌，滨海建筑宜采用形体小而精美、色彩明亮淡雅的建筑风格，体现海洋元素和艺术人文气息。保护延续民俗文化特色村落整体风貌，鼓励提炼深汕当地传统建筑符号和文化元素，塑造融合客家、潮汕、广府、疍家等建筑特色的新时代乡村建筑风格，塑造岭南人文的山水田园风貌。建筑设计在高度、风格、色彩、立面材料等方面应与周边环境协调，满足《深汕特别合作区城乡风貌设计导则》及其他管控要求。

9.9 为提升村庄基础设施和公共服务水平，改善乡村生活环境，打造生态宜居的美丽乡村，片区后续可开展综合整治方案。

9.10 片区鼓励交通枢纽周边的地下空间开发利用，在满足片区交通、市政设施空间布局的基础上，重点布局商业、公共设施、公共停车、地下交通设施等功能，

衔接地面用地功能进行立体化、复合化、网络化的地下空间开发。地下空间设计应满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。片区地下空间开发利用按照《地下空间开发利用管理办法》及其他相关管理规定执行。

10. 规划实施

10.1 片区内各类开发建设活动需满足城镇开发边界、生态保护红线、海岸线、自然保护区、林地、水源工程等管控要求，并按相关程序报批后，方可开发建设。

10.2 片区应按照国家 and 深圳市的相关法律法规以及市应急主管部门和市核应急主管部门的有关部署，组建专门的应急组织机构，制定或完善本片区核电站场外应急计划，负责本片区的各项核应急响应等相关工作。

10.3 片区规划实施时应优先聚焦重点领域、重大项目，统筹做好要素保障。优先落实独立占地的配套设施、主次干路、公园绿地及其他城市重大基础设施。

10.4 片区各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确定。

10.5 控制单元内公共服务设施、交通市政设施及绿地的配置规模，应在下层次规划中落实。控制单元内主、次干路及地下市政管线的宽度和线位应在相应的下层次规划中落实。

10.6 在遵循控制单元管控要求、“15 分钟社区生活圈”及相关标准规范等前提下，详细规划可在控制单元内适当优化地块边界与配套设施的具体位置。

11. 其它

11.1 根据《深圳市地质灾害防灾规划（2016-2025年）》，位于地质灾害易发区的建设项目需按要求开展地质灾害危险性评估工作，并按评估结论做好配套地质灾害防治工程。同时建设时须满足国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范要求。

11.2 片区用地涉及危险化学品场所或邻避设施的，建设时应按照国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范执行。

11.3 片区应坚持陆海统筹，统筹小漠镇区及周边陆海生态环境整治、灾害防治、功能协同和设施建设，着力提升优质沙滩、海岛等滨海资源的公共服务功能，推进陆海产业融合，实现陆海资源优势互补、产业互动、协调发展。

11.4 片区用地涉及到用海及填海的，应按照国家、省、市海洋管理相关规定执行。

11.5 片区内需统筹考虑并适度超前布局新型智慧交通市政基础设施，提升城市智慧化管理水平，打造现代化智慧共生标杆新城。

11.6 片区内用地规划为居住用地、公共管理与公共服务用地的或现状用途为工业功能的地块规划为非工业用地性质的，应按国家、省、市相关法律法规、部门规章及标准规范等要求，在后续实施阶段开展土壤污染物调查，落实土壤污染防治相关措施。

11.7 片区海绵城市建设应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》《深圳市海绵城市建设管理规定》及国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范执行，强化节水管理和径流管理。

11.8 片区实施阶段应加强道路交通设施、市政设施、房屋建筑等施工建设、运管

维护等全周期的噪声防护管理，应按照国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范执行。

11.9 片区地名应依据《深圳市地名管理办法》等相关法律法规按程序批准。除已批准的标准地名外，片区中的规划命名（含道路名称、桥梁名称）仅作为地名审批的参考。规划命名详见“附表 2 道路系统规划一览表”。

11.10 片区内农村居民点可结合需求进行村庄整治，通过重塑乡村空间形态增加公共服务设施、市政基础设施，完善农村公共服务功能，具体按照深汕特别合作区关于农村居民点相关政策执行。

11.11 本片区 SSN-01&02 控制单元创新大道纯水岸段北侧涉及 1 处未定级不可移动文物小漠革命烈士纪念碑，其保护和利用需符合主管部门和文物保护相关规定。

11.12 根据《〈深圳市第四次全国文物普查实施方案〉的通知》的规定，所有普查登记对象，在完成文物认定前，一律不得拆除、迁移。所有已认定公布的不可移动文物，实地调查期间，一律不得擅自拆除、迁移、撤销。今后主管部门有新规定的，从其规定。

11.13 片区内符合《深圳市工程建设项目区域考古评估办法》（深文规〔2023〕2 号）规定需开展区域评估的特定区域，政府部门应在国有建筑用地收储入库、出让或划拨前先行组织开展区域考古评估工作，区域的管理部门或指定的实施单位应向市文物行政部门提出相关申请。

11.14 坚持生态优先、绿色发展理念，规划实施中涉及古树名木的，应以相关主管部门核准的数据为准，按相关主管部门确定的保护实施方案及其相关管理规定执行。片区 SSN-01&02 控制单元涉及古树名木 5 处，其保护利用需符合古树名木相关保护规定。古树名木详见文本“附表 3 古树名木保护名录一览表”。

11.15 本片区 SSN-01&02 控制单元南香路靠香山公园一侧，分布 1 处永久基本农田，本次规划为农林用地（E2），后续需满足永久基本农田相关管理规定。

附表 1：单元控制指标一览表

控制单元编号	单元范围(公顷)	主导功能	建筑容积增量(万平方米)	配套设施配置	控制要求
SSN-01&02	245	居住、商业	110	72班九年一贯制学校1处；派出所1处（用地面积不少于6000平方米）；文体设施用地1处（用地面积不少于28000平方米）；邻里中心1处（用地面积不少于4000平方米）；110KV变电站1处（用地面积不少于2800平方米）；水质净化厂1处（用地面积不少于29900平方米）；消防站1处（用地面积不少于3300平方米）；综合车场1处（用地面积不少于15000平方米）。	1、本单元为居住生活区，建设多元优质生活配套设施。 2、本单元临南山-狮山山脊带，临山地块强调与山体的咬合关系，建筑高度宜控制为山体的2/3高度及以下。 3、单元北侧临近赤石河，打造赤石河山海栖息廊道，形成连续的滨河开放空间。 4、单元内保留旧村按深汕特别合作区农村居民点相关规划和政策执行。
SSN-04	282	居住、商业、工业	269	54班九年一贯制学校2处、72班九年一贯制学校1处、500床综合医院1处、110KV变电站1处（用地面积不少于2800平方米）；220KV变电站1处（用地面积不少于5000平方米）；加油加气站1处（用地面积不少于2000平方米）；文体设施用地1处（规划）；行政管理设施用地（街道办事处）1处（现状）。	1、本单元为综合服务区，规划居住、商业、工业等用地功能，主要服务于镇区和周边产业以及旅游人口；共同协同比亚迪园区，支撑深汕特别合作区汽车智造城建设。 2、本单元临南山-狮山山脊带，临山地块强调与山体的咬合关系，建筑高度宜控制为山体的2/3高度及以下。 3、单元范围内滨海地块往内建筑高度渐次升高，保证建筑与山海空间的协调，塑造大疏大密、开放融通、海岸拥城的海湾城市风貌。 4、单元中部有规划河流连接小漠水库和小漠湾，打造河流生态栖息廊道。建立连贯多元的通山达海慢行网络。 5、单元内保留旧村按深汕特别合作区农村居民点相关规划和政策执行。
合计	527	——	379	——	——

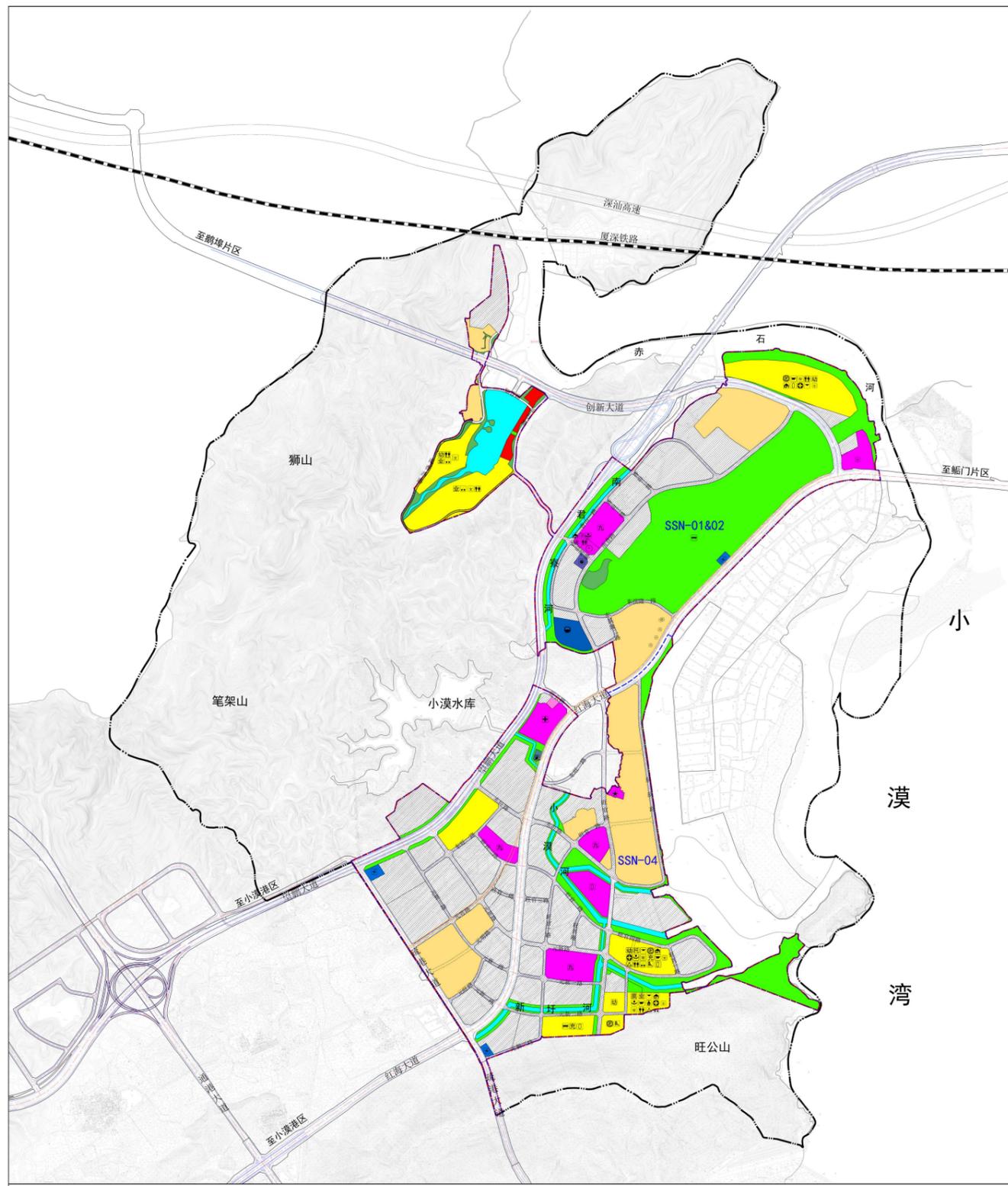
附表 2：道路系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称 (路段)	车道断面形式	红线宽度 (米)	备注
快速路	1	望鹏大道 (疏港大道~创新大道路段)	双向 8 车道	60	规划
主干路	2	疏港大道 (望鹏大道~研究范围边界)	双向 6 车道	34	在建
	3	红海大道 (疏港大道~创新大道路段)	双向 8 车道	56	在建
	4	创新大道 (红海大道~研究范围边界)	双向 6 车道	46-69	规划
次干路	5	旺公路 (望鹏大道~红海大道路段)	双向 6 车道	32	规划
	6	元新路 (望鹏大道~旺官路段)	双向 4 车道	25	规划
	7	旺官路 (红海大道~研究范围边界)	双向 4 车道	25	规划
	8	东旺路 (望鹏大道~旺官路)	双向 4 车道	25	规划
	9	南香路 (创新大道~红海大道路段)	双向 4 车道	25	规划
支路	10	—	双向 2-4 车道	12-25	—

附表 3：古树名木保护名录一览表

序号	行政村	自然村	古树编号	名称	所在单元	历史遗产保护体系	是否在册古树	管控要求
1	东旺村委	东滨隆村	4415211022 0217108	榕树	SSN-01&02	古树名木	是	二级
2	东旺村委	东滨隆村	4415211022 0217111	榕树	SSN-01&02	古树名木	是	二级
3	东旺村委	东滨隆村	4415211022 0217109	榕树	SSN-01&02	古树名木	是	二级
4	东旺村委	东滨隆村	4415211022 0217107	榕树	SSN-01&02	古树名木	是	二级
5	东旺村委	东滨隆村	4415211022 0217110	榕树	SSN-01&02	古树名木	是	三级
<p>备注：本附表数据均来源于深汕特别合作区城市管理和综合执法局提供的《深圳市深汕特别合作区古树及古树后续资源名录》(2023)。</p>								

图表



单元控制指标一览表

控制单元编号	单元范围(公顷)	主导功能	建筑容积增量(万平方米)	配套设施配置	控制要求
SSN-01&02	245	居住、商业	110	72班九年一贯制学校1处；派出所1处(用地面积不少于6000平方米)；文体设施用地1处(用地面积不少于2800平方米)；邻里中心1处(用地面积不少于4000平方米)；110KV变电站1处(用地面积不少于2800平方米)；水质净化厂1处(用地面积不少于29900平方米)；消防站1处(用地面积不少于3300平方米)；综合车场1处(用地面积不少于15000平方米)。	1、本单元为居住生活区，建设多元优质生活配套设施。 2、本单元临南山-狮山山脊带，临山地块强调与山体的咬合关系，建筑高度宜控制为山体的2/3高度及以下。 3、单元北侧临近赤石河，打造赤石河山海栖息廊道，形成连续的滨滨开放空间。 4、单元内保留旧村按深汕特别合作区农村居民点相关规划和政策执行。
SSN-04	282	居住、商业、工业	269	54班九年一贯制学校2处、72班九年一贯制学校1处、500床综合医院1处、110KV变电站1处(用地面积不少于2800平方米)；220KV变电站1处(用地面积不少于5000平方米)；加油站1处(用地面积不少于2000平方米)；文体设施用地1处(规划)；行政管理设施用地(街道办事处)1处(现状)。	1、本单元为综合服务区，规划居住、商业、工业等用地功能，主要服务于镇区和周边产业以及旅游人口；共同协同比亚迪园区，支撑深汕特别合作区汽车智造城市建设。 2、本单元临南山-狮山山脊带，临山地块强调与山体的咬合关系，建筑高度宜控制为山体的2/3高度及以下。 3、单元范围内滨海地块往内建筑高度渐次升高，保证建筑与山海空间的协调，塑造大疏大密、开放融通、海岸拥城的海湾城市风貌。 4、单元中部有规划河流连接小漠水库和小漠湾，打造河流生态栖息廊道。建立连贯多元的通山达海慢行网络。 5、单元内保留旧村按深汕特别合作区农村居民点相关规划和政策执行。
合计	527	—	379	—	—



备注

1. 本次规划范围为SSN-01&02、SSN-04控制单元，主要管控制单元的主导功能、建筑增量、公共服务与交通市政基础设施、蓝绿空间。
2. 控制单元内，在符合单元主导功能、不突破总建筑规模上限并保证配套设施数量与规模的前提下，各单元内地块的具体用地性质及指标可根据下一阶段详细规划确定。
3. 建筑容积不包含村庄各类现状和规划建筑、公共服务设施、道路交通设施、市政公用设施以及地下空间等建筑面积，其中建筑容积增量不含本规划批复前已出土地块容积。
4. 本规划明确的公共设施的具体位置，在保证服务半径合理的前提下可优化调整。
5. 主、次干路道路方案主体线形、规模、功能基本与本规划相符，在规划所在区域各地块间交通能有效衔接的前提下，对道路及桥梁的线位、横断面进行微调，视为符合本规划。本规划内建议性道路的位置以虚线表示，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、保证有效衔接的前提下适当优化。
6. 本规划中的地名应依据《深圳市地名管理办法》等相关法律法规按程序批准。本规划地名除已批准的标准地名外，本规划中的规划名(含道路名称、桥梁名称)仅作为地名审批的参考。
7. 本规划内涉及不可移动文物、历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索和历史建筑线索的，应以相关主管部门核准的名录为准，并按相关主管部门确定的保护实施方案及其管理规定执行。本规划内涉及古树名木的，应以相关主管部门核准的数据为准，按相关主管部门确定的保护实施方案及其管理规定执行。本规划批复前，SSN-01&02控制单元涉及古树名木5处，其保护利用需符合古树名木相关保护规定。
8. 本规划SSN-01&02控制单元南香路靠香山公园一侧，分布1处永久基本农田，本次规划为农林用地(E2)，后续需满足永久基本农田相关管理规定。
9. 以色块填充的二类居住用地、商业用地为已批准地块，具体规划指标以政府批件为准。
10. 片区内各类开发建设活动需满足城镇开发边界、生态保护红线、海岸线、自然保护区、林地、水源工程等管控要求，并按相关程序报批后，方可开发建设。
11. 片区地块若有涉及综合管廊，其安全保护范围应符合《城市地下综合管廊运行维护及安全技术标准》的相关规定。

深汕特别合作区南部组团小漠镇区控制性详细规划

图表 图则编号：NO. SSN-01&02&04