

深圳市前海深港现代服务业合作区  
桂湾片区开发单元规划（修编）

规划文本

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

二〇二二年 六月



依据《深圳市城市规划条例》（2001）、《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》（2020）、《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局暂行办法》（2011），本开发单元规划经深圳市前海深港现代服务业合作区管理局审批通过，现予以公布。

本片区单元规划成果由“一书三图”构成。“一书”指“规划文本”；“三图”指“用地控制总图”、“城市设计控制指引”、“地下空间控制指引”。

（1）一书：是指按法定程序批准指导开发建设的规划控制条文。

（2）三图：是指按法定程序批准指导开发建设的三张规划图及表。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

二〇 年 月

## 目 录

前言 .....	1
1 总则 .....	2
2 发展目标 .....	3
3 用地布局与土地利用 .....	3
4 人口规模与开发强度 .....	6
5 公共设施 .....	7
6 道路交通 .....	7
7 城市设计 .....	9
8 滨海公园与水廊道规划 .....	12
9 地下空间 .....	13
10 黄线、蓝线、基本生态控制线等控制要求 .....	14
11 市政工程 .....	14
12 开发单元管控 .....	20
13 管控通则 .....	24
附录 名词解释 .....	31
附表 .....	37

## 前言

前海深港现代服务业合作区地处粤港澳大湾区核心位置，作为深圳双中心之一，是依托港澳、服务内地、面向世界的“一带一路”倡议的战略支点、粤港澳深度合作示范区和城市新中心，将探索示范世界先进城市文明、彰显国际化半岛特色，自由便利的繁荣开放之城、深港共建的国际创新之城和宜业宜居的绿色人文之城。

经过十年多轮高起点、高标准、高水平的前瞻性规划，前海已完成一轮单元规划编制工作，单元规划对指导前海快速城市建设与发展发挥了非常积极的作用，区域内大量商务办公楼宇、公共景观环境、公共服务设施、市政交通基础设施、地下空间开发等都迅速落成使用。

在深圳建设中国特色社会主义先行示范区的国家战略背景下，以及前海作为自由贸易试验区、城市新中心的新要求下，结合新的重大前提条件变化，有必要结合已建设项目，延续已有单元规划，以“修补”为原则，落实细化《前海城市新中心规划》和《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》、吸收校核系列项目和专项规划、精细化控制传导规划要求，将前海新中心建设成为融合山、海、林、城、岛、港、湾，世界上独具特色的湾区城市新中心。

## 1 总则

- 1.1 本规划适用范围为：桂湾片区开发单元规划（修编）规划范围的用地面积约 365 公顷（包括桂湾片区的开发单元一~开发单元六用地面积共计 303 公顷；二十二开发单元的前海石公园双界河水廊公园段和桂湾滨海段用地面积共计 44 公顷；单元控制区外的水域和道路交通设施用地面积共计 18 公顷）。
- 1.2 本规划的图表与文本内容共同构成所在片区法定规划的法定文件。其中文本的“下划线”部分及附表 1（备注内容除外）为强制性内容；文本中的图纸为示意性，不具有法律效力。
- 1.3 制定本规划的主要规划依据是：《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》（以下简称《自贸区综合规划》）及其它经批准的专项规划。
- 1.4 本规划内的土地利用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定（非法定性内容除外）。本规划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。
- 1.5 本规划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》（2021 版）及修订文件（以下简称《深标》）确定。
- 1.6 本规划范围内编制下层次规划及城市设计，必须以本规划确定的规划要求为依据。

1.7 本规划由深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称深圳市前海管理局）负责解释；若需修改，必须符合相关规定。

1.8 本规划自前海管理局签发之日起施行。即日起，该片区原有的开发单元规划自行作废。

## 2 发展目标

2.1 本规划片区的发展目标是：以人为本、宜居宜业、保持 24 小时活力的前海深港国际金融城。

2.2 本规划片区的功能定位是：重点发展金融服务业和商务服务业，吸引金融企业总部、金融科技领军型企业集聚，采用“深港共建、业界共治、深港共享”模式，建设具有示范效应的国际金融科技中心和全球总部中心，打造深港金融机构集聚地和深港金融创新承载平台。

## 3 用地布局与土地利用

3.1 本规划所规划的用地性质主要包括：商业服务业用地（C）、居住用地（R）、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）、白色用地（-）、工业用地（M）、其他用地（E）等，各地块用地性质详见本规划图表的规定。

3.2 规划各类用地规模及比例详见“桂湾片区规划用地汇总表”（表1）。

表 1：桂湾片区规划用地汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	占城市建设用地比例 (%)
R		居住用地	59.26	16.66%
	R2	二类居住用地	27.26	7.66%
	R2+C1	二类居住用地+商业用地	32.00	9.00%
GIC		公共管理与服务设施用地	16.26	4.57%
	GIC1	行政管理用地	0.33	0.09%
	GIC2	文体设施用地	1.89	0.53%
	GIC5	教育设施用地	11.07	3.11%
	GIC+C1	公共管理与服务设施用地+ 商业用地	2.97(5.01)	0.83%
C		商业服务业设施用地	56.55	15.90%
	C1	商业用地	56.19	15.80%
	C1+GIC1	商业用地+行政管理用地	0.36	0.10%
M		工业用地	11.24	3.16%
	M0	新型产业用地	11.24	3.16%
S		交通设施用地	126.05	35.43%
	S2	城市道路用地	122.64	34.47%
	S3	轨道交通用地	3.16(38.40)	0.89%
	S9	其他交通设施用地	0.25	0.07%
U		公用设施用地	2.28	0.64%
	U1	供应设施用地	1.64	0.46%
	U9	其它公用设施用地	0.63	0.18%
G		绿地与广场用地	78.73	22.13%
	G1	公园绿地	66.77	18.77%
	G1+GIC	公园绿地+公共管理与服务 设施用地	1.44	0.41%
	G1+GIC+U	公园绿地+公共管理与服务 设施用地+公用设施用地	0.57	0.16%
	G1+C	公园绿地+商业服务业用地	0.77	0.22%
	G1+S3	公园绿地+轨道交通用地	0.45	0.13%
	G4+GIC	广场用地+公共管理与服务 设施用地	2.36	0.66%
	G4+GIC+C	广场用地+公共管理与服务 设施用地+商业服务业用地	3.43	0.96%
	U1+G1	供应设施用地+公园绿地	2.94	0.83%
-	白色用地	5.39	1.52%	
小计		城市建设用地	355.76	100.00%
E		其他用地	9.52	-



	E1	水域	9.52	-
	合计	规划总用地	365.28	-

备注：规划用地汇总表内部分用地面积表述方式为“用地控制总图图示面积（实际用地面积）”

- 3.3 根据已有开发单元规划，桂湾片区包含7个开发单元（开发单元一、二、三、四、五、六、二十二）。在开发单元内的开发建设必须满足本开发单元规划确定的强制性内容，其具体用地开发强度等指标，以规划主管部门最终审批通过的详细规划为准。
- 3.4 在空间布局上，开发单元内的建筑功能、空间尺度均应与周边地块相协调，营造宜人的公共活动空间；在交通联系上，应提高进入绿地广场、滨海公园和水廊道公园的可达性，实现城市与海湾的空间联系；在地下空间利用上，应加强与周边轨道站点、前海湾综合交通枢纽的连接。
- 3.5 本规划所确定的街坊、地块界限，在下一步规划实施过程中，可根据实际情况将街坊或地块进行合并、细分。
- 3.6 本单元规划用地性质指“规划确定的用地性质”。

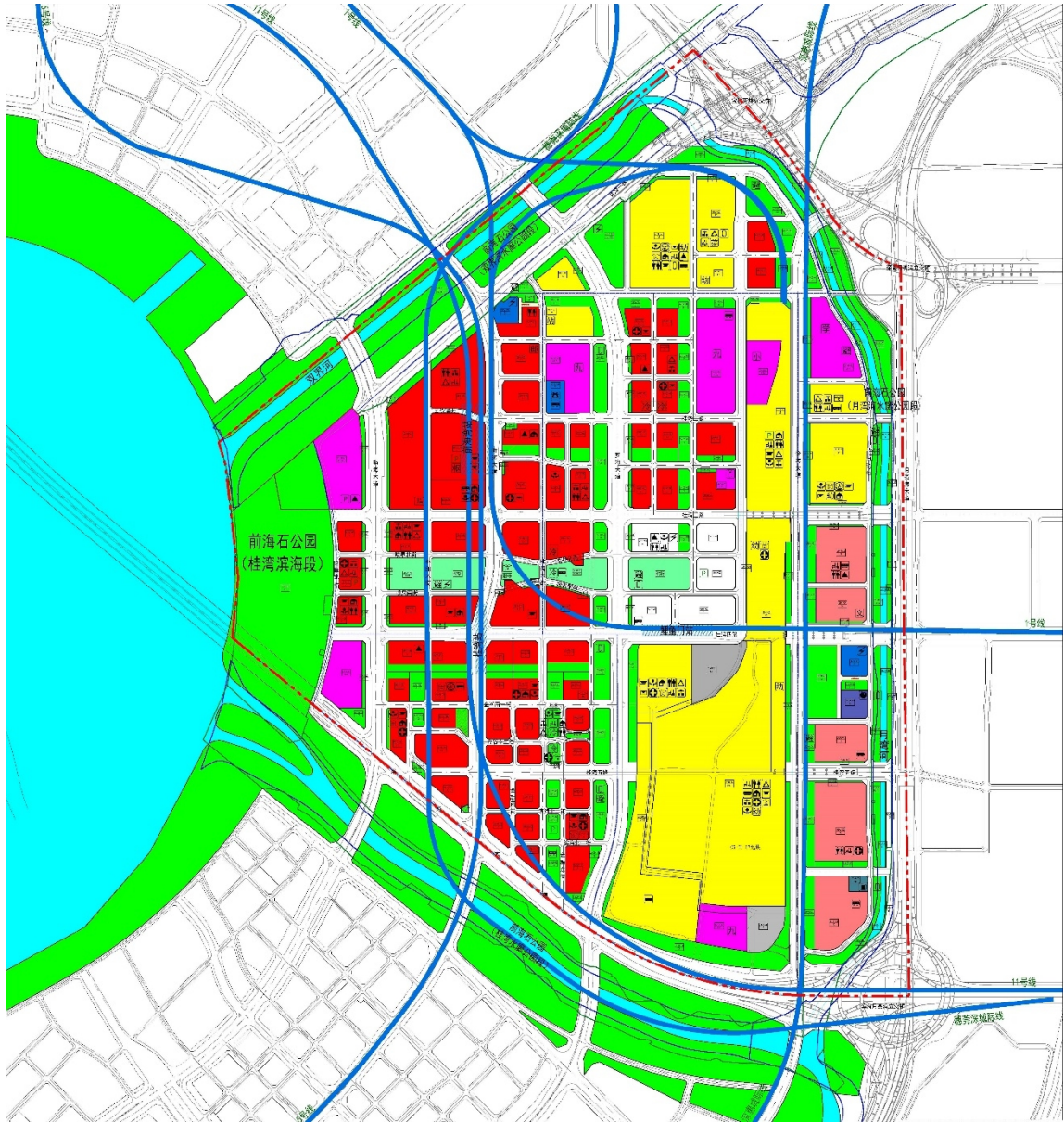


图 1：用地控制总图

## 4 人口规模与开发强度

4.1 规划片区内规划居住人口规模约 11.4 万人，规划就业人口规模约 20.7 万人。

4.2 规划片区内地上建设规模总量约 929 万平方米，地下空间建设规模总量约 300 万平方米（包含地下商业、地下停车库、地下步行道、轨道及其他设

施面积等），其中地下商业面积约 35 万平方米。

4.3 规划确定的各地块容积率详见图表中的“规划地块控制指标一览表”。

## 5 公共设施

5.1 规划片区内公共设施的等级、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》。

5.2 规划片区内有演艺中心一处，位于 02-01-01 地块，用地规模约 1.9 公顷。主要的教育设施有国际学校一所，位于 06-01-02 地块；九年一贯制学校三所，位于 04-01-02、04-03-01、05-01-06 地块；小学一所，位于 05-01-05 地块；幼儿园七所，位于 03-03-01、03-04-03、04-01-01、05-01-02、05-01-04、06-02-01 地块；教育设施（不含幼儿园）总用地规模约 11.1 公顷。

5.3 本规划共设置应急避难场所八处，分别位于 01-02-15、02-05-12、03-01-01、03-05-01、04-08-02、06-01-02、06-02-03 和 06-04-04 地块，结合公园绿地以及部分学校设置；设置消防站（特勤）一处，位于 06-04-06 地块，用地规模 6259 平方米。

## 6 道路交通

6.1 规划片区内交通设施的位置、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》。

6.2 规划片区内道路系统的位置、等级及规划控制要求详见《图表》及“道路系统规划一览表”（表2），此表内容可视规划片区实际情况增减。

表2：道路系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称（XX段）	红线宽度（米）	车行道主要断面形式	备注
快速路	1	月亮湾大道（桂湾段）	80-100	双向6车道主道与双向6车道辅道	
	2	滨海大道	80	地下主路双向6车道与地面双向8车道	
主干路	1	临海大道（桂湾段）	60	地下主路双向6车道与地面道路双向6车道	
	2	梦海大道（桂湾段）	60	双向6车道	
	3	桂湾一路	60	地下主路双向6车道与地面道路双向6车道	
	4	桂湾四路	40	双向6车道	
次干路	1	听海大道（桂湾段）	50	双向6车道	
	2	怡海大道（桂湾段）	40	双向6车道	
	3	桂湾二路	28	双向4车道	
	4	桂湾三路	35	双向6车道	
	5	桂湾五路	40	双向6车道	
支路		-	16-18	双向或单向两车道	

6.3 本规划片区现状有轨道1号线、轨道5号线、轨道11号线经过。规划有轨道21号线、轨道26号线、轨道28号线、穗莞深城际线、港深西部铁路、深惠城际线、深莞城际线、预留轨道通道经过，上述规划轨道以地下敷设形式建设。规划轨道具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

6.4 在保证单元路网密度、道路面积、交通组织顺畅、通行能力前提下，街坊内支路可根据具体规划、景观风貌、建筑设计确定，但街坊对外联系的道路交叉口位置不应调整，确需调整，应进行研究论证并按程序报批。

- 6.5 本规划片区内各地块主要机动车出入口不宜设置在主、次干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。
- 6.6 本规划片区的地面不宜设固定停车位。预留地下公共停车场六处，且均为配建非独立占地公共停车场。鼓励地下停车场划分停车分区，停车位配置数量应按《深标》配置，应配建不少于30%的机动车泊车位充电桩，且预留100%的机动车泊位充电桩条件。
- 6.7 本规划片区内公交驿站（含公交首末站）15处，均为非独立占地。
- 6.8 规划片区内规划一座加油站（06-05-09地块），用地面积约2400平方米。

## 7 城市设计

- 7.1 规划片区是前海最重要的城市空间形象标志性区域，本片区应进一步强化城区与滨海的轴线关系（前海深港广场、金融峡谷、通海绿廊等），对轴线两侧的塔楼秩序进行形态引导，形成中间高、两边低，建筑高度从TOD核心区向前海湾和水廊道逐级降低的空间形态秩序，展现本规划片区世界级、高密度的活力金融创新区的城市形象。
- 7.2 规划片区内滨海岸线、双界河水廊道公园、听海大道、梦海大道和前海深港广场作为本片区核心的城市建筑景观界面，是体现国际性城市景观的主要观光带、也是构成城市天际线的重要组成部分，注重沿线整体建筑界面的协调与统一。规划片区内标志性建筑位于前海深港广场中轴线的开发单

元四的 08 街坊和 09 街坊（04-08-01、04-08-03 和 04-09-02 地块）和环湾滨海地区（01-01-01 和 02-01-01 地块）。

7.3 规划片区内前海深港广场、重要的线性绿廊和骨干道路的沿街建筑在建设时尽可能形成连续街墙，提高贴线率，形成有围合感的高品质、连续性街道空间。沿街底层建筑宜以小型商业、文化和生活类服务业为主，在条件允许的情况下，提倡在建筑 and 人行通道之间设置独立的步行活动区域，可作为室外餐饮、公共休憩等用途，创造更多的街道生活空间，避免沿街道出现停车场，尽量避免不具任何展示的橱窗以及无任何活动发生的实墙、幕墙和绿地。

7.4 规划片区内需要展现海城融合、疏密有致、层次丰富的空间形态。沿前海湾和水廊道的滨水建筑高度不宜超过 80 米，经论证可适当放宽至 100 米（重要建筑除外），环湾低密度开发，打造自然与文化交融的滨海活力区；在 TOD 地区集中高强度开发高层建筑集群，形成规划片区主要的天际线形态。

7.5 听海大道、梦海大道和前海深港广场沿线建筑宜采用简洁明快的建筑形式，利用立面虚实比塑造建筑风格，强化场地的风貌塑造。建筑裙房立面应该创造丰富的视觉趣味的同时应该协调有序，形成有趣的街道空间。结合地域气候特点，采用岭南特色的遮阳、骑楼、挑檐等建筑语言，创造丰富的阴影空间，为市民提供城市休闲场所。除首层商业开放橱窗之外，公共空间周边的裙房立面推荐以石材为主。位于轨道站点或者开放空间周边的重要高层建筑群组，鼓励建筑色彩及材质有所创新，形成多元的建筑风格特

色。

**7.6** 规划片区的步行系统从竖向标高上可以分为地面、空中、地下三部分。其中，地面步行系统应结合道路系统的建设，空中步行系统以二层连廊、过街天桥和跨街公园为主，地下步行系统以轨道站点、地下公共通道及地下商业街以为主。地面、空中、地下步行系统通过便捷的垂直交通相联系，形成全天候、无障碍的立体化步行系统。

（1）地面步行网络：应保障各等级路网的步行交通空间，并与各地块、滨海公园、水廊道公园和前海深港广场的步行网络顺畅衔接，最大限度节省步行距离，形成集通勤、休闲、健身等多种功能的步行系统，串联常用的公共配套服务设施；

（2）空中步行系统：结合前海深港广场方案强化中轴线的步行连续性；同时，加强临海大道、月亮湾大道、桂湾一路和滨海大道两侧的空间联系，强化城区与城区之间、城区与公园之间的紧密关系。连廊宽度的设置应配合商业设施及小品、绿化，并提供社交和观景的空间。要求除本规划确定外，还可以在有必要设置行人过街通道的地段修建过街天桥或跨街公园，并设置相关标识。

（3）地下步行系统：建议对轨道站点周边地区实现地下空间连通，有利于地下空间的充分利用以及地上、地下车行与步行交通一体化发展。

**7.7** 规划片区重要的公园绿地包括前海石公园（桂湾滨海段）、前海石公园（双

界河水廊道公园段）和前海石公园（月湾河水廊公园段）。重要的公园绿地与城市之间采用建立视线通廊、景观通廊或步行通道来加强联系，结合规划路网、林荫大道和步行道形成相互联系的通道，强化滨海公共文化设施和高层建筑对片区整体城市空间的塑造。

7.8 规划片区主要的公共空间包括前海石公园（桂湾滨海段）、前海石公园（双界河水廊道公园段）、前海石公园（月湾河水廊公园段）、铁路公园、通海绿廊、精品活力谷、金融峡谷以及前海深港广场中轴线，其中，02-01-06、02-02-06、02-03-02、04-01-05、06-04-01 等地块为公共绿地型的公共空间；01-02-09、01-05-02、02-04-05、02-04-06、02-05-07、02-05-08、04-07-02、06-03-05、06-05-04 等地块为复合型公共空间。高品质建设规划片区公共空间，打造丰富多样、宜人可达的公共空间系统，形成形式多样、层级丰富、方便可达、舒适活力、艺术气息浓厚的城市公共空间。

## 8 滨海公园与水廊道规划

8.1 规划片区内前海石公园（桂湾滨海段）和城市客厅共同构成“深港广场”，是桂湾片区重要的城市轴线和公共空间，融合深港文化元素，汇集公共交往、创意休闲等功能。其中，深港广场（城市客厅段）约有计规定容积率建筑面积 5.1 万平方米的建筑规模（均为公共管理与公共服务设施），建筑主体高度不超过 24 米，上述规模为建议值，具体根据方案设计确定。同时，利用景观廊道、道路绿化等带状绿地与深港广场开放空间和水廊道相互渗透，并按宜人的步行尺度划分公园绿地、广场绿地、道路绿带，构筑



多样性的绿地系统。

- 8.2 前海石公园（桂湾滨海段及双界河水廊道公园段）的建筑面积共计4万平方米，均为公园管理设施、游憩设施和服务设施，上述规模为建议值，建筑总量不超过前海石公园总规模上限的基础上可在各段落间调整，具体根据方案设计确定。其地上建筑安排应结合公园进行一体化设计，与公园整体景观效果协调统一。

## 9 地下空间

- 9.1 规划片区的地下空间包括地下空间一体化复合开发区域和一般开发区域。规划片区内轨道站点周边200米范围内地块的地下空间为高强度开发，主要功能为轨道交通设施、地下商业、配建停车库、地下人行通道等，并与周边地块地下开发相连通；其余地块为中强度开发，主要功能以配建停车库为主。地下空间一体化复合开发区域位于01-02街坊、01-05和04-07街坊、02-02街坊、02-04街坊、04-08和04-09街坊，其余区域为一般开发区域。
- 9.2 规划片区内现有三个轨道站点，分别是前海湾站、鲤鱼门站、桂湾站。这些站点及周边区域为地下空间一体化复合开发区域，通过地下通道、商业街串联，形成以交通、商业、展示、停车等为主的大型地下综合服务功能。
- 9.3 根据主导使用功能，地下空间一体化复合开发区域是以商业、停车等为主的综合功能区，地下一般开发区域是以停车功能为主的一般功能区。未来

发展到一定阶段时，经专题研究认为地下一般开发区域确实可以调整为地下空间一体化复合开发区域的，在符合相关政策法规要求的前提下，经规划主管部门审批同意后调整功能。

9.4 地上与地下空间的连接通道、地下空间内的联系通道以及下沉广场等设施，其位置、竖向和宽度可根据实际开发建设需要在下一层次规划中确定。

9.5 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。

## 10 黄线、蓝线、基本生态控制线等控制要求

10.1 本规划已落实各类市政、交通设施的控制要求，规划应严格按黄线、蓝线、基本生态控制线的要求控制。

10.2 基本生态控制线内的地区为生态控制区，在基本生态控制线范围内进行的建设必须符合《深圳市基本生态控制线管理规定》。

## 11 市政工程

11.1 按照适度超前的原则预测各类市政工程需求量，高标准配置给水、排水、电力、通信、燃气等各项市政配套设施。按照经济可行的原则积极运用节能减排、资源循环利用的相关方法和工程措施。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。

11.2 规划区各市政专业预测需求量：

- (1) 规划区内预测最高日给水量为 9.63 万立方米。
- (2) 规划区内预测平均日污水量为 7.97 万立方米。
- (3) 规划区内预测再生水最高日用量约为 1.02 万立方米/日。
- (4) 规划区内预测电力负荷为 55.38 万千瓦。
- (5) 规划区内预测固定通信用户为 17 万线。
- (6) 规划区内预测天然气年用气量约 3072 万标准立方米，高峰小时用气量约 1.2 万标准立方米；预测液化石油气年总用气量为 1259 吨。
- (7) 规划区内预测生活垃圾产生量约为 380 吨/日。

**11.3 规划区内市政设施的类型、规模等详见“市政设施规划一览表”（表 3）。**

开发单元控制区内未涉及的居住区级以下市政设施按《深标》在下层次规划中落实。

表 3：市政设施规划一览表

序号	设施类别	项目名称	数量（处）		位置		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	电力设施	220kV 变电站	4	3	01-03-01	(04-08-01)、(03-02-01)、06-04-03	04-08-01、03-02-01 地块内分别附建 1 座 220 千伏变电站，规划容量均为 4×75MVA，面积均按 6000-8000 平方米控制。 06-04-03 地块内建设的 220 千伏变电站为独立占地户内式，规划容量为 4×150MVA，占地面积 6818.71 平方米。

		地铁专用变电站	1	1	-	(01-02-15)	建筑面积 4000 平方米
2	通信设施	通信机楼	1	1	-	04-01-03	占地面积 5039 平方米
		汇聚机房	7	7	-	(01-01-01) 、 (01-04-01) 、 (02-01-04) 、 (03-03-01) 、 (04-02-03) 、 (04-08-01) 、(06-03-02)	附设式汇聚机房建筑面积均为 250 平方米
3	邮政设施	邮政支局	1	1		(01-03-03)	建筑面积 1500 平方米
		邮政所	7	7	-	(01-02-03) 、 (01-04-02) 、 (03-03-01) 、 (04-02-01) 、 (04-02-06) 、 (05-01-03) 、(06-02-01)	每处建筑面积 150 平方米
4	环卫设施	垃圾转运站	11	6	(01-01-03)、 (02-04-05)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)	(01-02-04) 、 (01-02-07) 、 (03-04-02) 、 (04-02-04) 、 (04-04-04) 、(06-01-07)	开发单元涉及的垃圾转运站在下层次开发单元规划中依据《深标》予以落实。  附建式垃圾转运站建筑面积 480 平方米（不含车辆回转用地），应设置独立出入口，避开所属建筑人流、地下车库主要出入口。与相邻建筑间距不应小于 10m。垃圾运输通道拐弯半径不小于 12 米，净高不小于 6 米，净进深不小于 12 米。宜预留不小于 225 平方米（15 米 × 15 米）的环卫车辆回转用地。
		再生资源回收站	11	6	(01-01-03)、 (02-04-05)、 (05-01-04)	(01-02-04) 、 (01-02-07) 、 (03-04-02) 、 (04-02-04)	再生资源回收站不独立占地建设，应优先与垃圾转运站、公共厕所等市政公共设施合建。

					-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)	、(04-04-04)、(06-01-07)	
		公共厕所	14	9	(01-01-04)、(02-04-05)、(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)、	(01-02-04)、(01-02-07)、(01-03-02)、(03-03-01)、(04-04-04)、(04-08-01)、(06-01-07)、(06-03-02)、(06-05-02)	公共厕所的设置密度应满足《深标》规定，根据服务面积、人流量和使用频率确定。
		环卫工人休息房	14	9	(01-01-03)、(02-04-05)、(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)	(01-02-04)、(01-02-07)、(03-03-01)、(03-04-02)、(04-04-04)、(04-08-01)、(06-01-07)、(06-03-02)、(06-05-02)	环卫工人休息房不独立占地建设，应优先与垃圾转运站、公共厕所等市政公共设施合建。
5	防洪排涝设施	郑宝渠预处理站	1	1	-	(06-05-04)	-
		关口渠预处理站	1	1	-	(06-03-05)	-

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

#### 11.4 市政设施控制范围及保护要求应符合以下要求：

- （1）高压电缆线路敷设于电缆综合沟、电缆隧道和综合管廊内。
- （2）片区内天然气高压临时管道（4.0兆帕）、天然气次高压管道（1.6兆帕），周边用地建设和管理应严格依照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》安办[2019]2号）和相关法律法规及国家、地方规范标准执行。
- （3）次高压管道：规划对月亮湾大道DN300现状次高压管道实施扩容，管径增大至DN500。次高压管道与建筑物外墙之间的水平净距应严格按照《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）执行。
- （4）上游天然气长输管道：上游天然气长输管线不属于城市燃气输配系统，不在本次规划范畴内，但为了表述系统的完整性，本次规划仅表述现状的相关内容。依据《深圳市天然气高压管网规划》规划要求“大鹏LNG管线前海段以及满足近期需求的天然气高压管线降压到次高压、中低压或去功能化，改作它用或废除”。在实现降压、去功能化或废除前，管道周边不宜建设学校、幼儿园、医院、文化设施等，用地建设、管理应根据《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》安办[2019]2号）文件，先行开展安全评估，确定安全防护距离并进行用地控制。

#### 11.5 按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》高标准推动海绵城市建设，

综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。落实深隧工程中郑宝渠预处理站和关口渠预处理站等防洪排涝设施，收集污水、初雨水、涝水保证前海水安全。落实蓝线规划保护“双界河”和“月湾河”水系生态。落实基本生态控制线，强化对周边区域的雨水渗、滞、蓄、净化功能。

11.6 规划区实行雨污分流的排水体制。前海片区污水排向南山水质净化厂。

11.7 桂湾片区作为城市的中心城区，新规划雨水管道采取5年，中心城区的特别重要地区如前海枢纽，新规划雨水管道采取10年。桂湾片区雨水经收集进入水廊道并最终汇入前海湾。

11.8 规划区采用220千伏/20千伏的供电模式，规划电源由区内现状220千伏兴怀变电站和规划220千伏桂湾2#站、桂湾3#站（预留）、桂湾4#站联合供应。其中220千伏桂湾2#站、桂湾3#站为附建式，规划容量均为 $4 \times 75\text{MVA}$ ，面积均按6000-8000平方米控制；桂湾4#站为独立占地户内式，规划容量为 $4 \times 150\text{MVA}$ ，占地面积6818.71平方米。为满足轨道交通用电需求，规划新增1座附建式220千伏轨道交通变电站，主变容量为 $2 \times 50$ 兆伏安，建筑面积按4000平方米。片区高压电缆主要沿听海大道、桂湾一路现状综合管廊及怡海大道现状电缆隧道敷设，规划有2回500千伏前海-紫荆高压电缆从区内月亮湾大道西侧电缆隧道经过；中压电缆主要沿电缆沟敷设，规划沿道路东侧、南侧人行道（或绿化带）布置20千伏电缆沟，主要断面规格为 $2 \times 1.4$ 米 $\times$ 1.4米和1.4米 $\times$ 1.4米。

11.9 规划燃气气源为天然气，供气方式为管道供应。天然气主要由区外南侧南油区域调压站供给，并与周边管网互联互通，保障供气安全。

11.10 规划区内的垃圾转运站基于转运负荷极高、本片区城市环保要求较高及配套建设再生资源回收站的情况，附建式垃圾转运站的建筑面积控制为480平方米，在实际建设时应确保相应配套面积满足本条要求。

## 12 开发单元管控

12.1 本规划延续开发单元管控的方式，各开发单元的建筑规模详见“开发单元建筑指标一览表”（表4）。

表4：开发单元建筑指标一览表

开发单元	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	地上建筑各功能建筑面积建议值 (m <sup>2</sup> )						
		办公	居住	商务公寓	商业	旅馆业	创新产业	配套服务设施及市政设施
一	2246854	1079360	0	555000	271328	234460	0	106706
二	2002950	1321960	0	245870	210460	148000	0	76660
三	547060	90000	407800	0	32500	0	0	16760
四	1839637	1118070	54000	300000	160932	70000	0	136635
五	1597701	224300	979035	48670	92517	26250	0	226929
六	1016140	0	249000	0	9000	0	705600	52540
合计	9250342	3833690	1689835	1149540	776737	478710	705600	616230

12.2 本规划延续开发单元管控的方式，各开发单元的配套设施规模和位置详见“开发单元配套服务设施及市政设施一览表”（表5）。

表5：开发单元配套服务设施及市政设施一览表

开发单元	设施名称	数量（处）	所在地块编号



元			
一	社区管理用房	5	(01-01-04)、(01-02-02)、 (01-02-07)、(01-02-13)、 (01-04-01)
	社区警务室	5	(01-01-04)、(01-02-03)、 (01-02-07)、(01-02-13)、 (01-05-03)
	便民服务站(社区服务中心)	2	(01-01-04)、(01-02-02)
	文化活动室	1	(01-05-02)
	社区健康服务中心	3	(01-01-03)、(01-02-02)、 (01-04-02)
	公交驿站(含公交首末站)	1	(01-02-02)
	公共停车场(处)	3	(01-01-01)、(01-01-03、04)、 (01-02)
	变电站	2	(01-02-15)、01-03-01
	汇聚机房	2	(01-01-01)、(01-04-01)
	邮政所	2	(01-02-03)、(01-04-02)
	邮政支局	1	(01-03-03)
	小型垃圾转运站	3	(01-01-03)、(01-02-04)、 (01-02-07)
	再生资源回收站	3	(01-01-03)、(01-02-04)、 (01-02-07)
	公共厕所	4	(01-01-04)、(01-02-04)、 (01-02-07)、(01-03-02)
	环卫工人作息房	3	(01-01-03)、(01-02-04)、 (01-02-07)
应急避难场所	1	(01-02-15)	
二	社区管理用房	4	(02-02-05)、(02-03-01)、 (02-04-05)、(02-05-10)
	社区警务室	4	(02-02-05)、(02-03-01)、 (02-04-05)、(02-05-10)
	便民服务站(社区服务中心)	4	(02-02-05)、(02-03-01)、 (02-04-05)、(02-05-10)
	文化活动室	5	(02-01-08)、(02-02-07)、 (02-03-01)、(02-04-06)、 (02-05-10)
	社区体育活动场地	2	(02-02-08)、(02-05-12)
	社区健康服务中心	4	(02-02-05)、(02-03-01)、 (02-04-06)、(02-05-10)
	社区老年人日间照料中心	1	(02-01-08)
	公交驿站(含公交首末站)	2	(02-01-08)、(02-05-08)
公共停车场(处)	1	(02-05-06、07、08)	

	汇聚机房	1	(02-01-04)
	小型垃圾转运站	1	(02-04-05)
	再生资源回收站	1	(02-04-05)
	公共厕所	1	(02-04-05)
	环卫工人作息房	1	(02-04-05)
	应急避难场所	1	(02-05-12)
	区域供冷站	1	(02-04-05)和(02-04-06)合 建
三	社区管理用房	1	(03-03-01)
	社区警务室	1	(03-03-01)
	便民服务站(社区服务中心)	1	(03-03-01)
	社区菜市场	1	(03-04-02)
	文化活动室	1	(03-03-01)
	社区体育活动场地	2	(03-03-01)、(03-04-02)
	幼儿园	2	03-03-01、03-04-03
	社区老年人日间照料中心	1	(03-03-01)
	公交驿站(含公交首末站)	1	(03-03-01)
	变电站	1	(03-02-01)
	汇聚机房	1	(03-03-01)
	邮政所	1	(03-03-01)
	小型垃圾转运站	1	(03-04-02)
	再生资源回收站	1	(03-04-02)
	公共厕所	1	(03-03-01)
	环卫工人作息房	2	(03-03-01)、(03-04-02)
应急避难场所	2	(03-01-01)、(03-05-01)	
四	便民服务站(社区服务中心)	2	(04-04-03)、(04-08-01)
	社区体育活动场地	2	(04-01-05)、(04-08-02)
	九年一贯制学校	2	04-01-02、04-03-01
	幼儿园	1	04-01-01
	社区健康服务中心	2	(04-02-01)、(04-02-06)
	公交驿站(含公交首末站)	4	(04-01-03)、(04-03-01)、 (04-07-02)、(04-08-03)
	公共停车场(处)	1	(04-08、09)
	变电站	1	(04-08-01)
	通信机楼	1	04-01-03
	汇聚机房	2	(04-02-03)、(04-08-01)
	邮政所	2	(04-02-01)、(04-02-06)
	小型垃圾转运站	2	(04-02-04)、(04-04-04)、
	再生资源回收站	2	(04-02-04)、(04-04-04)
	公共厕所	2	(04-04-04)、(04-08-01)
环卫工人作息房	2	(04-04-04)、(04-08-01)	
应急避难场所	1	(04-08-02)	

	派出所	1	04-06-03
	区域供冷站	2	(04-02-05)和(04-02-06)合建、(04-07-02)和(04-07-01)合建
五	社区管理用房	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
	社区警务室	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
	便民服务站(社区服务中心)	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
	文化活动室	3	(05-01-02)、(05-01-03)、(05-01-04)
	九年一贯制学校	1	05-01-06
	小学	1	05-01-05
	幼儿园	3	05-01-02(2个)、05-01-04;
	社区健康服务中心	3	(05-01-02)、(05-01-03)、(05-01-04)
	公交驿站(含公交首末站)	2	(05-01-03)、(05-01-04)
	公共停车场(处)	1	(05-01-01)
	邮政所	1	(05-01-03)
	小型垃圾转运站	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
	再生资源回收站	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
	公共厕所	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)
环卫工人作息房	3	(05-01-01)、(05-01-03)、(05-01-04)	
六	社区管理用房	1	(06-02-01)
	社区警务室	1	(06-02-01)
	便民服务站(社区服务中心)	1	(06-02-01)
	文化活动中心	1	(06-03-04)
	文化活动室	1	(06-02-01)
	社区老年人日间照料中心	1	(06-02-01)
	社区体育活动场地	3	(06-02-03)、(06-04-07)、(06-05-10)
	幼儿园	1	06-02-01
	国际学校	1	06-01-02
	社区健康服务中心	1	(06-05-02)
	公交驿站(含公交首末站)	5	(06-01-07)、(06-03-02)2个、(06-04-05)、(06-05-08)
加油站	1	06-05-09	

变电站	1	06-04-03
消防站	1	06-04-06
邮政所	1	(06-02-01)
小型垃圾转运站	1	(06-01-07)
再生资源回收站	1	(06-01-07)
公共厕所	3	(06-01-07)、(06-03-02)、 (06-05-02)
环卫工人作息房	3	(06-01-07)、(06-03-02)、 (06-05-02)
应急避难场所	3	(06-01-02)、(06-02-03)、 (06-04-04)
汇聚机房	1	(06-03-02)

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

## 13 管控通则

### 13.1 土地利用

（1）本规划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，本规划中用地的混合使用应依据《深标》相关规定。

（2）本规划所确定的地块用地性质，是对未来土地利用的控制与引导，本规划已经衔接和落实已建项目，现状已建的合法建筑与本规划规定不符的，可继续保持其原有的使用功能。

（3）本规划所确定的配套设施，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。

（4）本规划图表中白色用地的控制指标均为建议性指标，当白色用地需确定具体用地性质和建筑规模时，应进行研究论证并按相关程序审批。

（5）本规划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。

（6）本规划所确定的地块界线，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。

（7）地块边界合并或细分后，原规划确定的用地性质、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规划保持一致。

（8）本规划所划定的单元边界，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。

（9）本规划内所有建筑的地下空间不得突破宗地范围。

### 13.2 开发强度

（1）为集约利用土地，居住及商业等用地的容积率不宜少于本规划图表确定的容积率的 80%。

（2）本规划执行过程中，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）本规划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）本规划中对规划确定的公共服务和配套设施的容积率不予规定，其开发强度应参考片区城市设计控制指引，并考虑片区总体三维形态秩序来推敲体量，并按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

（5）本规划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。

### 13.3 公共设施

（1）本规划确定的公共设施按照实位和点位两种方式控制。

（2）本规划中公共设施数量、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）本规划确定的公共设施，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。

（4）本规划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。

（5）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。

（6）单元内以点位控制的公共设施，在保证建设规模及合理服务半径的前提

下，其具体位置可在单元内优化调整。

（7）本规划中准公共设施，其图例所在的位置为规划建议位置。主要类型包括前海政务 e 小站、员工食堂、健身房、小型会议厅、诊所、小型博物馆或者社区图书馆等社区公共用途。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，鼓励使用商业指标进行落实，并履行相关的审批程序。

（8）本规划所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”、“依据政府批件”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、备注说明等与法定规划表述不一致的视为符合单元规划。

（9）本规划所规划建设用地中已附设有管理服务设施、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、交通设施、市政设施等，在原有设施类型不变，且满足建筑、消防等规范要求的前提下，因落实现行《深标》等规定，分别增加相应的管理服务设施、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、交通设施、市政设施等公共利益建筑面积，导致地块容积率、设施规模大于法定规划的视为符合单元规划。

（10）本规划中确定的经营性用地（商业用地、居住用地等），根据城市发展需求以及满足相应规范的前提下，经充分论证调整的必要性及可行性，可将用

地调整为公共设施或市政设施用地，视为符合单元规划。

（11）政府投资类公共设施，建设规模在符合规定的前提下，地上地下指标比例以最终批复方案为准。

#### 13.4 综合交通

（1）本规划确定的交通设施按照实位、虚位、点位三种方式控制。

（2）本规划中交通设施、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）本规划确定的交通设施，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）本规划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）本规划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）本规划中的公共停车场为空间预留和数量建议，以点位控制，可根据地区建设的实际情况，在经过交通论证后，可对其具体位置和规模进行优化调整，按需配置。

（8）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。

（9）本规划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，有条件的道路应设置独立的自行车道，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。

（10）本规划内街块内部道路控制线的位置以虚位控制，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对线型做适当调整。

### 13.5 公园绿地

（1）为集约高效利用土地，本规划所确定的公园绿地，在满足相关规范前提下，其地下空间可兼容轨道、地下道路、市政设施等公共类地下设施，地面可设置必要的附属设施，但不应对景观联系、慢行系统等公共活动产生阻隔，并进行景观化处理。

### 13.6 地下空间

（1）本规划中划定的鼓励地下空间一体化复合开发的区域，可在道路、绿地

下方布局商业空间，其指标来源于两侧经营性用地，如出现该情况时，须按照相关程序报批。

（2）在开发建设过程中，在不损害相关利益人权益的前提下，对街坊内地块进行合并，应进行地下室整体开发；若对街坊内地块进行细分，则应保证地下空间的互联互通，实现地下空间的共享。

（3）本规划中预留 4 万平方米的地下商业建筑面积，该部分面积可结合道路、轨道、绿地下方空间以及因地下公共设施及市政设施施工过程中形成的空腔空间等。按相关程序进行出让。

（4）用于连接已设定产权地块的地下空间（包括道路和绿地下方的空间、地下公共设施及市政设施施工过程中形成的空腔空间等），其建设的具体规定应符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》。

### 13.7 市政工程

（1）本规划确定的市政设施按照实位和点位两种方式控制。

（2）本规划内的市政廊道及管网数量以专项规划为准。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）本规划确定的市政设施，在符合相关规范前提下，为满足功能和空间布局等要求，以立项为准，对适当调整建设规模的，视为符合本规划。

（4）本规划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）本规划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。

（6）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。

### 13.8 “黄线、蓝线、基本生态控制线等”控制

（1）本规划内“黄线、蓝线、基本生态控制线等”不得减少或取消。

（2）本规划内的开发建设活动必须严格依据“黄线、蓝线、基本生态控制线等”的相关规定执行。

### 13.9 规划实施

（1）单元可结合实际情况选择不同的开发模式。各单元内部经规划国土主管部门统筹协调，可以有一个或多个开发主体联合开发。

（2）根据城市发展需要，如明确作为近期不开发用地（含公共设施），在有利于提升城区品质、活力及服务水平的情况下，均可按相关程序作为短期利用或临时用地。短期利用项目不规定容积率，具体根据实际需求确定。

## 附录 名词解释

### 1、 强制性内容

法定规划实施中必须控制的规划用地性质、开发强度、公共绿地、配套设施、“四线”及其它控制要求等内容，是对法定规划实施进行监督检查的基本依据。

## **2、 引导性内容**

法定规划中除强制性内容以外的指标、要素、要求等内容。

## **3、 街坊**

由城市高快速路、主干道、次干道、铁路、自然边界及其它边界等围合形成的具备主导城市功能或特色的范围，街区由街道和地块组成。

## **4、 地块**

一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域，一般小于5公顷。

## **5、 用地性质**

地块按《深标》划分的土地利用的类别。

## **6、 用地面积**

地块的面积。

## **7、 地块边界**

地块的空间范围线。

## **8、 单元主导功能**

规划控制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，一般不超过四类。

## **9、 某性质为主导的用地**

规划控制单元内，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%以上的用地性质来确定。

## **10、 容积率**

一定地块内，计容积率建筑面积与地块面积的比值。规划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。

## **11、 单元建筑规模**

规划控制单元内总建筑面积（不包括配套设施）及各功能（居住、商业、工业、物流仓储等）单项建筑面积。

## **12、 居住人口**

居住在住宅、商务公寓和宿舍中的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。规划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。

### **13、 就业人口**

16 周岁以上，从事一定的社会劳动或经营活动、并取得劳动报酬或经营收入的人口。

### **14、 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。

### **15、 准公共服务设施**

准公共服务设施是面向未来金融商务人群、企业、游客的服务配套。主要类型包括前海政务 e 小站、员工食堂、健身房、小型会议厅、诊所、小型博物馆或者社区图书馆等社区公共用途。鼓励使用商业指标，以附建形式，并设置独立出入口。

### **16、 公交驿站（含公交首末站）**

公交驿站除包括首末站功能外，还兼旅游巴士站等功能。

### **17、 建筑高度分区**

是指规划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。

## **18、 公共空间**

是指具有一定规模、24小时免费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。

## **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、 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。

## **22、 实位控制**

是指对规划中独立占地的地块，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。

### **23、 虚位控制**

以下两种情景应采用的控制方法：

（1）规划中对“四线”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。

（2）街坊内部道路控制线。

### **24、 点位控制**

是指规划中在确保设施功能和规模的前提下，某些附建的配套设施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。在法定文件的图表中以图例标注。



附表

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)	所在地块编号	备注
1	管理服务设施	派出所	1	04-06-03	
		社区管理用房	14	(01-01-04)、 (01-02-02)、 (01-02-07)、 (01-02-13)、 (01-04-01)、 (02-02-05)、 (02-03-01)、 (02-04-05)、 (02-05-10)、 (03-03-01)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-02-01)	
		社区警务室	14	(01-01-04)、 (01-02-03)、 (01-02-07)、 (01-02-13)、 (01-05-03)、 (02-02-05)、 (02-03-01)、 (02-04-05)、 (02-05-10)、 (03-03-01)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-02-01)	
		便民服务站(社区服务中心)	13	(01-01-04)、 (01-02-02)、 (02-02-05)、 (02-03-01)、 (02-04-05)、	

				(02-05-10)、 (03-03-01)、 (04-04-03)、 (04-08-01)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-02-01)	
		社区菜市场	1	(03-04-02)	
		公共管理与服务设施	1	(02-05-05)	
2	文化娱乐设施	文化活动中心	1	(06-03-04)	
		文化活动室	11	(01-05-02)、 (02-01-08)、 (02-02-07)、 (02-03-01)、 (02-04-06)、 (02-05-10)、 (03-03-01)、 (05-01-02)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-02-01)	
3	体育设施	社区体育活动场地	9	(02-02-08)、 (02-05-12)、 (03-03-01)、 (03-04-02)、 (04-01-05)、 (04-08-02)、 (06-02-03)、 (06-04-07)、 (06-05-10)	
4	教育设施	九年一贯制学校	3	04-01-02、04-03-01、 05-01-06	
		小学	1	05-01-05	
		幼儿园	7	03-03-01、03-04-03、 04-01-01、05-01-02（2 个）、05-01-04、 06-02-01	
		国际学校	1	06-01-02	
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	13	(01-01-03)、 (01-02-02)、 (01-04-02)、 (02-02-05)、	

				(02-03-01)、 (02-04-06)、 (02-05-10)、 (04-02-01)、 (04-02-06)、 (05-01-02)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-05-02)	
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	3	(02-01-08)、 (03-03-01)、 (06-02-01)	
7	交通设施	公交驿站(含公交首末站)	15	(01-02-02)、 (02-01-08)、 (02-05-08)、 (03-03-01)、 (04-01-03)、 (04-03-01)、 (04-07-02)、 (04-08-03)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-01-07)、 (06-03-02) 2个、 (06-04-05)、 (06-05-08)	
		加油站	1	06-05-09	
		公共停车场(处)	6	(01-01-01)、 (01-01-03、04)、 (01-02)、(02-05-06、 07、08)、(04-08、09)、 (05-01-01)	
8	电力设施	变电站	5	(01-02-15)、 01-03-01、(03-02-01)、 (04-08-01)、06-04-03	03-02-01 为全地下 或半地下 式变电站
9	通信设施	通信机楼	1	04-01-03	
		汇聚机房	7	(01-01-01)、 (01-04-01)、 (02-01-04)、 (03-03-01)、 (04-02-03)、 (04-08-01)、	

				(06-03-02)	
10	邮政设施	邮政支局	1	(01-03-03)	
		邮政所	7	(01-02-03)、 (01-04-02)、 (03-03-01)、 (04-02-01)、 (04-02-06)、 (05-01-03)、 (06-02-01)	
11	环卫设施	小型垃圾转运站	11	(01-01-03)、 (01-02-04)、 (01-02-07)、 (02-04-05)、 (03-04-02)、 (04-02-04)、 (04-04-04)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-01-07)	
		再生资源回收站	11	(01-01-03)、 (01-02-04)、 (01-02-07)、 (02-04-05)、 (03-04-02)、 (04-02-04)、 (04-04-04)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-01-07)	
		公共厕所	14	(01-01-04)、 (01-02-04)、 (01-02-07)、 (01-03-02)、 (02-04-05)、 (03-03-01)、 (04-04-04)、 (04-08-01)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-01-07)、	

				(06-03-02)、 (06-05-02)	
		环卫工人作息房	14	(01-01-03)、 (01-02-04)、 (01-02-07)、 (02-04-05)、 (03-03-01)、 (03-04-02)、 (04-04-04)、 (04-08-01)、 (05-01-01)、 (05-01-03)、 (05-01-04)、 (06-01-07)、 (06-03-02)、 (06-05-02)	
12	防灾减灾设施	应急避难场所	8	(01-02-15)、 (02-05-12)、 (03-01-01)、 (03-05-01)、 (04-08-02)、 (06-01-02)、 (06-02-03)、 (06-04-04)	
		消防站	1	06-04-06	
13	区域供冷设施	区域供冷站	3	(02-04-05)和 (02-04-06)合建、 (04-02-05)和 (04-02-06)合建、 (04-07-02)和 (04-07-01)合建	

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