

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区

控制性详细规划

深圳市规划和自然资源局

二〇二二年十一月

本控制性详细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：是指经法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市规划和自然资源局

二〇二二年十一月

文本

目 录

前言	1
1. 总则	1
2. 发展目标	2
3. 产业发展	2
4. 用地布局和土地利用	3
5. 开发规模和开发管控	5
6. 公共设施	8
7. 综合交通	9
8. 市政工程	14
9. 城市设计	18
10. 自然生态保护与绿地系统规划	21
11. 规划实施	23
12. 附则	39
附表 1: 配套设施规划一览表	46
附表 2: 道路系统规划一览表	52

前言

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区位于深汕特别合作区西部组团，是深汕特别合作区先进制造集聚区的重要载体。

深圳市委市政府提出“打造世界一流汽车城”的目标定位，新时期要聚焦深汕全域格局规划建设汽车城，加快新能源汽车产业向深汕集聚，加大龙头产业引进力度，整体构建以“整车龙头带动、上下游协同融通”的世界级新能源汽车产业集群高地。由于整个合作区规划人口规模、建设容量、建设标准的提升，深汕大道扩建、深汕高速改线等一系列城市重大设施调整与重大项目入驻，鹅埠南门河以北片区亟需编制控制性详细规划（以下简称“控规”），以指导该片区未来建设。本次控规工作的开展，旨在落实上位规划，适应新的形势变化，对规划区用地性质、功能布局、公共服务设施、交通市政设施、公共空间与环境景观进行综合研究优化，保障重大项目有序建设，落实重大设施调整，进一步科学合理地推进鹅埠南门河以北片区的高质量可持续发展。

1. 总则

1.1 本控规适用范围为：深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区（以下简称本规划片区），位于深汕特别合作区西部组团，东至赤石河、西至规划创智路、南至南门河、北至下径水库，规划范围面积达 19.05 平方公里。

1.2 本控规的图表与文本内容共同构成所在片区控制性详细规划的法定文件。其中文本的“下划线”部分及附表 1、附表 2（备注内容除外）为强制性内容。

1.3 本控规内的土地利用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定。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。

1.4 本控规以《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2020—2035年）》（在编）为主要编制依据，在本控规范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。

1.5 本控规涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）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 本控规自市政府批准之日起施行。

1.7 本控规文本中的示意图不具有法律效力。

2. 发展目标

2.1 本规划片区的发展目标是：秉承区域协调和绿色发展的理念，打造创新引领的新能源汽车关键零部件智造高地。

2.2 本规划片区的功能定位是：新能源汽车产业为主导的先进制造业承载地，建设产城融合示范区。

2.3 本规划片区的发展策略是：生态筑底，构建山水连城整体格局；轴带引领，推动创新集聚产城共融；品质营城，塑造便捷生活服务网络；安全永续，构建资源供给与综合安全体系。

3. 产业发展

3.1 本规划片区遵循“区域导向、生态优先、智慧引领”的产业发展原则，构建满足区域发展需求、生态环境友好、创新潜力巨大的新能源产业体系。

3.2 本规划片区结合现状产业基础，考虑汽车产业发展布局，打造四大主题产业集聚区，围绕新能源汽车动力电池、汽车电子、充换电设备以及智能装备等产业发展方向，打造产业集聚区。

4. 用地布局和土地利用

4.1 本规划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“一轴、两带、五组团”的规划结构。

(1) 一轴：依托深汕大道串联周边用地空间，以集约混合的土地利用形式，打造产城融合发展轴。

(2) 两带：以南门河与边溪河为纽带，提升和改造现状原生态自然岸线，构建连续的滨水生态景观带，联通主要公共空间和生态景观节点，打造南门河与边溪河滨水生活休闲带。

(3) 五组团：突出以新能源汽车关键零部件生产制造为主导，重点布局新能源汽车三电系统，形成四大产城融合组团和综合服务中心组团的功能布局。

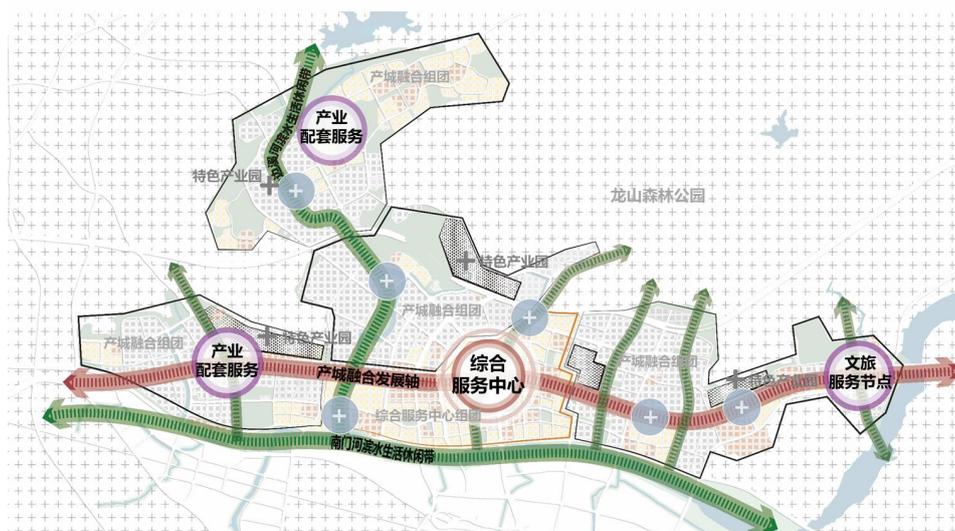


图 1：空间结构布局图

4.2 通则控制街坊用地布局与土地利用规定：本片区通则控制街坊用地性质主要包括：居住用地（R）、商业服务业用地（C）、公共管理与服务设施用地（GIC）、工业用地（M）、物流仓储用地（W）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、其它用地（E）九大类，各类用地的使用应符合《深标》相关规定的要求。各地块用地性质详见图表。

4.3 规划控制单元用地布局与土地利用规定：规划控制单元 01 以产业、居住、交通、公共服务功能为主导；规划控制单元 02 以居住、产业、公共服务、商业功能为主导；规划控制单元 03 以居住、产业、公共服务、商业功能为主导；规划控制单元 04 以产业、公用设施功能为主导；规划控制单元 05 主导功能以研发、文化旅游为主导，可安排公共服务、居住等功能。规划控制单元用地主导功能为强制性内容，具体布局及土地利用，须通过下层次单元详细规划确定，相关行政许可应依据批准的单元详细规划。本片区规划控制单元用地性质主要包括：综合发展用地（以产业、居住、商业功能为主）、以居住功能为主导的用地、以产业功能为主导的用地、以商业功能为主导的用地、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）、其它用地（E）等。

4.4 本规划所确定的地块界线，在规划管理与实施过程中，可根据实际情况，按照相关标准规范和政策法规对地块进行合并或细分。

4.5 本片区鼓励土地功能混合使用，功能混合比例应以主导功能为主体，根据《深标》规定，其主导用途不应低于地块总开发量的 50%。

4.6 本控规共设置 25 处发展备用地，其中地块 DY02-04、DY02-05、DY02-06、DY03-01、DY04-01、DY04-17、DY05-22、DY05-24、DY05-25 未来发展方向以产业功能为主导；地块 DY02-45、DY03-03、DY03-05、DY03-09、02-06、02-07 未来发展方向以居住功能为主导；地块 DY03-08 未来发展以商住功能为主导；地

块 DY02-36、DY02-37、DY02-38、DY02-43、DY03-06、16-02、16-06 未来发展方向以公共服务功能为主导；地块 DY04-24、DY04-25 未来发展方向以公用设施为主导。本规划规定的发展备用地，在符合本控规要求时，可由规划行政主管部门审批。

5. 开发规模和开发管控

5.1 本片区规划人口规模为指引性指标，规划常住人口规模约 24.2 万人，就业人口规模约 29.7 万人。

5.2 本规划片区总建筑面积约为 2379 万平方米。（包括发展备用地，但不包括各类公共服务设施，道路交通设施、市政公用设施等。）

5.3 本片区内采用通则控制街坊和规划控制单元两种管控方式。

5.4 通则控制街坊导控：本片区共划分为 16 个通则控制街坊。

（1）街坊 01：总用地面积 50.7 公顷，总建筑规模为 76 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14 万平方米，产业建筑规模不宜小于 36 万平方米。

（2）街坊 02：总用地面积 37.3 公顷，总建筑规模为 73 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 30 万平方米，产业建筑规模不宜小于 43 万平方米。

（3）街坊 03：总用地面积 133.0 公顷，总建筑规模为 190 万平方米，其中产业建筑规模不宜小于 178 万平方米，物流建筑规模不宜小于 12 万平方米。

（4）街坊 04：总用地面积 42.3 公顷，总建筑规模为 20 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 20 万平方米。

（5）街坊 05：总用地面积 139.8 公顷，总建筑规模为 214 万平方米，其中产业

建筑规模不宜小于 204 万平方米，仓储建筑规模不宜小于 10 万平方米。

(6) 街坊 06：总用地面积 121.3 公顷，总建筑面积为 202 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 178 万平方米。

(7) 街坊 07：总用地面积 96.4 公顷，总建筑面积为 165 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 16 万平方米，产业建筑规模不宜小于 123 万平方米。

(8) 街坊 08：总用地面积 45.3 公顷，总建筑面积为 73 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 37 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4 万平方米。

(9) 街坊 09：总用地面积 53.1 公顷，总建筑面积为 62 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 42 万平方米。

(10) 街坊 10：总用地面积 72.4 公顷，总建筑面积为 150 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 84 万平方米，产业建筑规模不宜小于 57 万平方米。

(11) 街坊 11：总用地面积 66.9 公顷，总建筑面积为 85 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 68 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4 万平方米。

(12) 街坊 12：总用地面积 68.3 公顷，总建筑面积为 125 万平方米，产业建筑规模不宜小于 125 万平方米。

(13) 街坊 13：总用地面积 101.9 公顷，总建筑面积为 109 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 28 万平方米，产业建筑规模不宜小于 75 万平方米。

(14) 街坊 14：总用地面积 29.5 公顷，总建筑面积为 9 万平方米，产业建筑规模不宜小于 9 万平方米。

(15) 街坊 15：总用地面积 69.8 公顷，总建筑面积为 91 万平方米，产业建筑规模不宜小于 90 万平方米。

(16)街坊 16:总用地面积 65.5 公顷,总建筑规模为 57 万平方米,其中居住建筑规模不宜大于 53 万平方米。

5.5 通则控制街坊的总建筑规模上限和公共配套设施为刚性管控要求,详见图表“通则控制街坊指标一览表”和附表 1“配套设施规划一览表”。通则控制街坊开发总量包含已批在建或已批未建用地的建筑规模。

5.6 规划控制单元导控:本片区共含有 5 个开发控制单元。

(1)单元 01:总用地面积 236.8 公顷,总建筑规模为 319 万平方米,其中居住建筑规模不大于 36 万平方米、产业建筑规模不小于 273 万平方米,以产业、居住、交通、公共服务为主导。

(2)单元 02:总用地面积 219.2 公顷,总建筑规模为 178 万平方米,其中居住建筑规模不大于 109 万平方米、产业建筑规模不小于 36 万平方米,以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(3)单元 03:总用地面积 62.5 公顷,总建筑规模为 46 万平方米,其中居住建筑规模不大于 29 万平方米、产业建筑规模不小于 15 万平方米,以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(4)单元 04:总用地面积 99.1 公顷,总建筑规模为 78 万平方米,产业建筑规模不小于 71 万平方米,以产业、公用设施功能为主导。

(5)单元 05:总用地面积 94.3 公顷,总建筑规模为 57 万平方米,其中居住建筑规模不大于 13 万平方米;产业建筑规模不小于 32 万平方米,以研发、文化旅游为主导,可安排公共服务、居住等功能。

5.7 规划控制单元的主导功能、总建筑规模上限、居住建筑规模上限、公共配套设施为刚性管控要求,详见图表“规划控制单元指标一览表”和附表 1“配套设施

施规划一览表”。

5.8 各控制街坊与控制单元的总建筑规模和居住建筑规模上限为刚性管控要求，因增加公共服务设施和交通市政设施，或因市相关主管部门批准的地下空间规划引起规划控制单元、通则控制街坊的总建筑规模提高的，视为符合本规划。

5.9 本控规中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。本控规确定的地块容积率详见图表中的“地块控制指标一览表”。

6. 公共设施

6.1 本规划片区内配套设施设置的等级、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”。

6.2 本规划片区公共配套服务设施宜采用集中组合的设置方式，主要布局在各功能单元服务中心地块和社区中心地块。鼓励社区健康服务中心、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、文化活动室等集中设置。其中，邻里服务中心配套建筑总面积不宜低于 4000 平方米（包含社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、文化活动室等），社康服务中心建筑面积不宜低于 4000 平方米。规划邻里服务中心 17 处，分别位于地块 01-20、04-08、06-16、06-25、08-01、09-11、10-12、11-17、11-30、13-21、16-01、DY01-24、DY02-28、DY02-32、DY02-60、DY03-03、DY05-10；规划社康服务中心 9 处，分别位于地块 01-04、02-10、06-31、10-07、11-29、13-21、DY01-24、DY02-15、DY02-47。

6.3 本控规确定的配套设施，应满足《深标》、上层次规划及相关建设标准，不得随意减少数量或降低配套设施标准；在满足相关规范下，应根据片区规划人口、结合服务半径确定适宜面积，可适当增加建设规模以扩大容量。因规划的公共服

务设施、交通市政基础设施部分占用已批用地，涉及已批用地范围调整的，在保证已批总建筑面积不变的前提下，地块边界优化调整、容积率的调校视为符合本控规。

6.4 本控规中配套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。

7. 综合交通

7.1 片区综合交通发展总则：以城际轨道站、中等运量轨道站、中低运量轨道站为核心进行站点 TOD 综合开发；打造以轨道交通为骨架、地面常规公交为主体、社区支线巴士为补充的公交体系；实现中低运量轨道串联各邻里中心，便捷社区公交网络全覆盖；针对不同用地特征，采用合理的路网结构以及差异化的路网密度；打造完善、便捷的城市客运、货运体系，保障场站及设施用地。

7.2 本片区对外联系的主要道路为深汕高速、深东大道、深汕大道、创新大道、创智路及发展大道。本片区道路系统（建议性道路除外）的位置、等级及规划控制要求详见图表及附表 2 “道路系统规划一览表”。

7.3 本片区交通设施的位置、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”。

7.4 本片区北侧有规划深汕高铁线路经过，高铁沿线开发地块的建筑、设施布局，应符合铁路管理、城市安全、污染防控等相关法规、规范的要求，并结合相关评估要求开发建设。

7.5 本片区规划预留汕惠城际轨道沿深汕大道地下布设，规划在鹅公山公园设站，配置公交、社会车辆及非机动车接驳设施。预留中运量轨道交通沿深汕大道地下布设。预留中低运量轨道交通沿创新大道路中高架形式布设。上述道路的断面在

施工设计过程中需考虑远近时序，预留城际轨道及中低运量轨道建设空间。

7.6 本片区规划道路分四个等级：快速路、主干路、次干路和支路。下阶段规划用地审批中，居住用地面积大于 2 公顷、普通产业用地面积大于 3 公顷、新型产业用地面积大于 1 公顷的用地应尽可能增加支路，提高片区的支路网密度。

(1)快速路

深东大道，路基段红线宽度 80 米，桥梁段红线宽度 70 米。

(2)主干路

深汕大道（创智路—鹅公路段），红线宽度 80 米；

深汕大道（鹅公路—新福路段），红线宽度 60 米；

深汕大道（新福路—龙山路段），红线宽度 80 米；

创新大道，红线宽度 40 米；

创智路，红线宽度 40 米；

创元路（深东大道—深汕大道段），红线宽度 60 米；

创元路（深汕大道—发展大道段），红线宽度 40 米；

创元路（深东大道—河背路段），红线宽度 36 米；

新园路，红线宽度 30 米；

发展大道（创元路以东），红线宽度 46 米；

龙山路，红线宽度 36 米；

红罗东路，红线宽度 26 米。

(3)次干路：

产业路，红线宽度 26 米；

建材北路，红线宽度 26 米；

建材西路，红线宽度 26 米；

建材南路，红线宽度 26 米；

建材东路，红线宽度 26 米；
建材中路，红线宽度 26 米；
建晟路，红线宽度 26 米；
建设路，红线宽度 26 米；
同心路，红线宽度 30 米；
圳美绿道，红线宽度 40 米；
创业路，红线宽度 36 米；
鹅埠路（创业路—新园路），红线宽度 30 米；
发展大道（创元路以西），红线宽度 46 米；
长朗南路，红线宽度 26 米；
创文路，红线宽度 40 米；
创富路（创新大道—发展大道段），红线宽度 40 米；
创富路（深东大道—创新大道段），红线宽度 30 米；
新明路，红线宽度 26 米；
新风路，红线宽度 30 米；
河背路，红线宽度 26 米；
新田路（深东大道—深汕大道段），红线宽度 30 米；
新田路（深汕大道—发展大道段），红线宽度 40 米。

(4)支路

各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 14—30 米。

7.7 本片区内建议性支路的位置以虚线表示，具体实施时，其线位可根据实际情况适当调整。

7.8 对主、次干路道路方案主体线形、规模、功能基本与本规划相符，仅部分路口（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横断面和交通节点与本规划不完全一致，

属于微调的，视为符合本规划；在编制下层级规划时，结合城市设计及空间布局对支路进行优化不视为修改控规强制性内容，经规划主管部门审批后实施。

7.9 本片区内各地块相邻的道路为两条或两条以上时，原则上机动车出入口应开设在最低等级道路上，不宜设置在主干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。支路设置尽量减少与主干路相连，支路和主干路相交时，交叉口限制车辆左行。各地块机动车出入口与相邻交叉口之间的距离是指从地块出入口道路边线至平面交叉口停止线之间的距离；相邻地块机动车出入口之间的距离是指两相邻出入口道路边线之间的距离。设置在主干路上的地块出入口与相邻交叉口或出入口的距离不应小于 100 米；设置在次干路上的地块出入口与相邻交叉口的距离不应小于 80 米，相邻出入口之间的距离不应小于 50 米；设置在支路上的地块出入口，距离与干路相交的相邻交叉口不应小于 50 米，距离与支路相交的相邻交叉口不应小于 30 米；支路上相邻出入口之间的距离不应小于 30 米。

7.10 道路竖向规划标高是对片区主要结合现状地形、场地排水、山体保护、防洪排涝标准等确定的；明确了土石方大致平衡、排水的主要方向、山体开挖大体边界以及防洪排涝最低要求；在编制下层级规划设计时，根据市政道路相关规范及沿线地块衔接进行优化调整，使填挖方量更小、防洪排水更合理、行车更平顺、与既有的道路及沿线地块出入衔接更顺畅，视为符合本控规；若因防洪标准、水系、山体开挖边界、道路等级调整引起的道路竖向调整，须从片区整体统筹优化调整道路竖向。

7.11 本片区共设置配建公交场站 21 处：综合车厂 2 处，位于 03-15 地块的综合车厂占地 30000 平米，位于 15-12 和 15-13 地块综合车厂占地共 15000 平米；首末站 19 处，分别位于 DY01-26、DY01-41、DY02-07、DY02-34、DY04-05、DY05-25、01-02、02-06、03-15、04-08、06-20、07-23、08-02、09-02、11-14、12-02、13-21、15-21、16-01 地块，其中位于 09-02 地块的公交首末站为结合

城际站、中运量轨道站设置，按不低于 8000 平米控制，其它配建公交首末站不应小于 3200 平方米（设置 4 条公交线）。

7.12 本片区共设置汽车运站 2 处：位于 DY01-41 地块，服务市际、省际长途客运需求，一级站，占地面积按照 36000 平米预留；位于 09-05 地块，结合商业中心、城际站、中运量轨道站、公交枢纽站设置上落客站点，三级站，按照 5000 平米预留。

7.13 本片区共设置物流配送中心 8 处：规划物流转运中心 1 处，用地按照专项规划要求，占地面积按 3.5 公顷控制，服务于鹅埠组团及中心组团城市物流配送；配送中心按照 2-3 平方公里设置 1 处，共设置 7 处配送中心，按照 1200 平米附建。

7.14 本片区共设公共社会停车场 16 处：附建式社会停车场 14 处，共 2400 个停车位，单个车场根据出入条件及地块大小按照 100-200 个车位规模预留；附建形式，地下停车位建筑面积采用 $35\text{m}^2/\text{个}$ ，地面停车位建筑面积采用 $25\text{m}^2/\text{个}$ ；所有停车场均应为残疾人提供不小于总数 2.0% 的专用停车位；所有停车场均为电动汽车提供不小于总数 30% 的充电停车位。集中式附建充电站 2 处，按照 4000 平米预留。

7.15 本片区共设加油站 6 座：其中 02-03 地块为现状保留，新增 5 座加油站占地按照 2000 平米/座预留。

7.16 本片区共设置集中式附建充电站 6 处，分别在 DY01-07、DY01-32、DY01-34、DY02-04、01-02、15-05 地块，按照 4000 平米预留，实现服务半径 2.5km 全覆盖。

7.17 本片区是深汕特别合作区内慢行重点发展地区，鼓励绿色交通。主要道路双侧或单侧结合路边绿化带设置独立的自行车道，支路设置自行车行人混行通道。

沿边溪河—南门河绿带、深汕大道、发展大道以及片区主要水系生态廊道设置独立的自行车休闲道，结合公园设置自行车停放点。

7.18 本片区鼓励步行交通，设置连续、完整的步行系统，按照小尺度、高密度、人性化等原则，控制车行道宽度，重点保证人行道和自行车道空间；结合滨河绿廊、景观带及公园等设置连续的休闲步行系统。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

7.19 临近小学的主干道及主干道以上道路须设置人行过街通道或人行天桥；结合轨道站设置 24 小时过街通道或天桥；在商业中心区，交叉口机动车流量及行人过街流量均较大时可结合地下商业空间或二层连廊设置立体人行过街。

8. 市政工程

8.1 采用单位用地（建筑）指标法作为主要预测方法，人均用量法进行反向校核，并考虑城市发展弹性，高标准配置给水、污水、雨水、再生水、电力、通信、燃气等各项市政配套设施。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。落实海绵城市建设要求，实现径流削减、初期雨水污染控制及雨水资源化利用。

8.2 本规划片区内的市政设施的等级、位置、规模及规划控制要求详见图表附表 1 “配套设施规划一览表”。

8.3 预测规划区平均日用水量为 20.5 万立方米/日，最高日用水量为 24.7 万立方米/日，日变化系数取 1.20。其中西部水厂现状已建成一期 5 万立方米/日，规划规模为 30 万立方米/日，控制规模 40 万立方米/日，用地面积 18.0 公顷。规划新建 1 处给水泵站，规模 2.5 万 m^3/d ，用地面积 1500 平方米。规划区内给水管道应尽量沿道路东、南侧人行道或绿化带布置，给水管道应设置成环状，并应考虑区

域的互联互通，以提高给水的可靠性。规划区给水主干管敷设于深汕大道、创文路、创新大道等道路，管径为 DN800~2000mm。规划区实行严格的水资源管理制度，全面推进节水型社会建设。对城市生活、生产等各类用水强度指标严格管控，严控高耗水产业引入；新建、改建、扩建项目推行符合标准的节水器具与设备，已建成项目逐步建设和改造节水器具与设备；严格控制管网漏损率，采用管网分区计量管理，提高管网精细化、信息化管理水平；供水企业应采用信息化管理，逐步提高水厂运行效率。

8.4 本规划范围内西部污水排入环境园水质净化厂、东部污水排入西部水质净化厂进行处理，并同步建设再生水设施。对于企业生产经营活动产生的危险废水及特种废水应自行处理，达到《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)；对于病原体、放射性污染物等，应根据污染物的行业来源，其限值应按有关专业标准执行，处理达标后方可排入城市污水系统。严禁向污水系统排入具有腐蚀性的污水或物质、剧毒、易燃、恶臭物质、有害气体、蒸汽和烟雾。规划区采用雨、污分流制排水制度。实施污水资源化战略，实现污水再生回用，主要用于河道生态补水、绿化用水、道路浇洒，鼓励企业使用再生水替代自来水。现状及近期污水由创强路一体化污水处理设施处理。预测至规划期末；规划区平均日污水量为 17.3 万立方米/日，总变化系数取 $K_z=1.3$ 。西部水质净化厂现状污水处理规模 5.0 万立方米/日，规划规模 15.0 万立方米/日，控制规模 17.0 万立方米/日，再生水供给规模为 10 万立方米/日，用地面积 15 公顷；环境园水质净化厂规划规模 15.0 万立方米/日，控制规模 20.0 万立方米/日，再生水供给规模为 10 万立方米/日，用地面积 15.6 公顷。设置污水泵站 2 座，规划规模分别为 5.0 万立方米/日和 3.0 万立方米/日，用地面积分别为 1500 平方米和 800 平方米。污水管道布置于道路西（北）侧的非机动车道或机动车道下，主干管沿创新大道、创强路、发展大道、深汕大道、创文路、通港大道和新田路敷设，管径为 $d600\sim 1800\text{mm}$ 。再生水管道布置于道路西（北）侧的非机动车道或机动车道下，主干管沿市政主干道路敷设，

管径为 DN300~800mm。

8.5 雨水管渠暴雨设计重现期：非中心城区 3 年一遇、中心城区 5 年一遇、特别重要地区按照 10 年或以上。内涝防治重现期：达到 100 年一遇，即通过采取综合措施，有效应对不低于 100 年一遇的暴雨。防洪标准：南門河 100 年一遇，其他支流防洪标准为 20~100 年一遇。规划新建片区通过合理设置竖向标高实现涝水自排，现状旧城区、村落中地势低洼片区，随城市改造优化竖向条件，逐步消除易涝区。沿规划区道路布置 $d600\text{mm}\sim A2.5\times 2.0\text{m}$ 雨水管渠，片区外围规划新建 $B\times H=1.0\text{m}\times 1.0\text{m}\sim 5.0\text{m}\times 1.5\text{m}$ 排洪渠，保障雨水能以最短路线、较小管径把雨水就近排入水体。鼓励因地制宜，建设雨水利用设施。

8.6 本片区统筹推进海绵城市建设，全面落实海绵城市建设理念。遵循系统协调、统筹规划的原则，在落实地块管控要求的基础上，充分发挥公园、绿地等公共空间对雨水径流的控制作用；全面保障水库、山塘、河湖等水体对雨水径流的滞蓄能力；结合建筑、道路建设等建设海绵设施，强化对雨水径流的吸纳、蓄渗和缓释作用；依托海绵系统解决城市水问题，通过多种手段提升片区市政系统的绿色和韧性。保障城市开发建设前后天然水域总面积不减少，保护并最大程度恢复自然地形地貌和山水格局，不得侵占天然行洪通道、洪泛区和湿地、林地、草地等生态敏感区。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，实现径流削减、初期雨水污染控制及雨水资源化利用的目标。整个管控单元的雨水年径流总量控制率达到 70%，城市面源污染削减率达到 70%，污水再生利用率达到 90%，雨水资源替代城市自来水供水水量的比例达到 3%。规划区内新建类项目和综合整治类项目应落实《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》中管控指标要求。

8.7 预测规划区电力负荷为 81.42 万千瓦，平均负荷密度约 4.27 万千瓦/平方公里。规划扩容 1 座 110 千伏变电站，新增 1 座 220 千伏变电站和 8 座 110 千伏变电站，

预留 1 座 220 千伏变电站。单座 220 千伏主变容量按 $3 \times 240\text{MVA}$ 设计，用地面积按 0.8 公顷上限控制，单座 110 千伏主变容量均按 $3 \times 63\text{MVA}$ 设计，用地面积均按 0.35 公顷上限控制，220 千伏及以下电压等级变电站的建设形式均为全户内式，用地需预留扩建 1 台主变的空。220 千伏及以下电压等级电力线路原则上以电缆形式敷设，高压电缆宜结合综合管廊、电缆隧道敷设沿道路东侧或南侧人行道（绿化带）布置电缆沟，主要断面为 1.0 米 \times 1.0 米、1.4 米 \times 1.7 米、 2×1.4 米 \times 1.7 米。规划 8 座路灯箱式变电站，规划容量不宜小于 250 千伏安。

8.8 预测规划区固定通信用户约 20.5 万线，宽带用户约 12.1 万户，移动通信用户约 29.7 万户，有线电视用户约 8.3 万户。规划对现状鹅埠邮政支局进行升级改造，提高其服务功能；另规划新增 1 座邮政支局，需建筑面积约 500 平方米。规划新增附建式通信机楼 3 座，各需建筑面积约 1.5 万平方米。规划控制一处通信机楼用地，占地面积约 4000 平方米。规划新增 1 座有线电视灾备中心，采用附建式设置，需建筑面积约 1.5 万平方米。规划新增 1 座有线电视分中心、3 座片区汇聚机房，各需建筑面积 200 平方米。区内市政道路均规划敷设通信管道，管道容量为 9-36 孔。

8.9 规划区以天然气为主，液化石油气为辅。天然气由现状鹅埠天然气综合厂站供应，液化石油气由区内液化石油气储配站和瓶装供应站供应。预测天然气年总用气量为 11072 万标准立方米，高峰小时用气量为 2.7 万标准立方米，液化石油气年用气量为 1201 吨。对现状鹅埠天然气综合厂站内 LNG 应急调峰站进行扩容，扩容后 LNG 储存容积为 800 立方米；合建天然气调压站、燃气抢险设施和指挥调度中心。规划液化石油气储配站一座，占地面积 8500 平方米，储存容积为 500 立方米；规划液化石油气瓶装供应站一座，占地面积为 650 平方米，建站等级为 I 级站。天然气管网采用次高压-中压两级输配系统；自现状鹅埠天然气综合厂站规划 DN500 次高压管道与区外天然气门站、调压站联通，设计压力为 1.6 兆帕；沿区内市政道路敷设 DN300~DN150 天然气中压管道，设计压力为 0.4 兆帕；燃气

管道直埋敷设于道路的西、北侧人行道或绿地下。

8.10 本规划鼓励采用绿色市政，采用低冲击开发和节能措施，推荐采用太阳能及其它新型能源的开发利用。

8.11 本规划片区城市生活垃圾产生量约为 250 吨/日，规划新增垃圾转运站 18 处，按照 1.0 公里服务半径均衡布局；规划再生资源回收站 17 处、公共厕所 33 处、环卫工人作息房 34 处，结合垃圾转运站联合设置，用地面积不小于 500 平方米。本控规中由于生产经营活动产生的危险废物，应按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》相关规定执行。

8.12 依据《城市消防站建设标准》，鹅埠南门河以北片区设置 4 座消防站，责任区可覆盖本规划片区，其中特勤消防站 1 处，建筑面积不应小于 4000 平方米；一级消防站 2 处，每处建筑面积不应小于 2700 平方米；二级消防站 1 处，建筑面积不应小于 1800 平方米。本片区结合学校设置室内避难场所 6 处，结合学校操场、绿地广场设置室外固定避难场所 28 处，同时按本片区的昼夜最大人口，结合社区公园、停车场、广场空地等场地配置室外紧急避难场所，满足片区防灾避难需求。

9. 城市设计

9.1 本规划片区以塑造山水融合的先进智造产业区特色形象为目标，着重展示自然资源和城市功能互融互生的特色现代风貌，城市建设以维护生态环境为前提，结合发展现状基础，展现山水绿谷、科创智造、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 本规划片区整体空间组织突出山水特征，通过严格控制建筑高度确保显山露水的城区层次，借助小尺度的街区体量营造舒适的氛围，依托水系、绿廊和多类

绿化用地打造山水通廊形成绿色渗透场所，并借此串联主题功能组团；打造连续的南门河、边溪河滨水景观带和一系列空间景观节点，创造依山枕河，尺度宜人的现代产业小城的山水特色空间。

9.3 本规划片区公共空间包括公共绿地和广场，位置详见图表，其中地块 08-05、DY05-07 宜设置片区中心广场，地块 09-15 的体育活动场地应靠地块 09-14 公共绿地一侧布置；沿南门河、边溪河两侧地块宜预留垂直于水系且宽度不小于 15 米的公共廊道，提高滨水公共空间的可达性；沿南门河、边溪河、南坑尾、石坑水、沙埔达坑、蛟湖坑、鹅仔下河、新屋水、田寮河、响水坑等主要水系两侧应设置宽度各不小于 15 米的连续公共空间，其中沙埔达坑 DY01-04 地块河段两侧依据政府批件设置宽度不小于 10 米的连续公共空间，确保足够的滨水开敞公共空间。

9.4 本规划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应保持公共开放，并应设置尽量多的公共步行通道，增加与周边街区的步行联系。

9.5 本规划片区的慢行系统应与公共空间充分结合并有机联系，结合片区良好的自然本底条件打造覆盖全区范围的慢行环境。重点在沿主要水系、绿色通廊及街边绿化带内设置连续、高标准的景观型慢行通道，同时结合行道树和沿街建筑结构等，为慢行空间提供良好的遮蔽条件。

9.6 本规划片区建筑高度应满足如下控制要求：

(1) 严格控制近山临水区域建设用地的建筑高度。靠近山体建筑高度应考虑与背景山体高度关系，不应遮挡山脉的视线通廊，以鹅公山为视点，保证山体景观 1/3-1/2 高度可见，保证良好的山城眺望关系。原则上，近山临水区域工业建筑高度不宜超过 60 米，居住建筑不宜超过 80 米。

(2) 深汕大道两侧地块、深汕大道与创新大道沿线中运量轨道站点周边区域的建筑高度可适当提高，原则不宜超过 120m，强化该地区空间形态的塑造，形成区域地标性的建筑群。

9.7 本规划片区建筑退线应满足如下控制要求：

(1) 深汕大道、创新大道、发展大道沿线建筑宜按照《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，建筑退线空间应以公共空间为主，并保障不同地块的公共空间、慢行系统有效衔接、整体连续。

(2) 南门河、边溪河、南坑尾、石坑水、沙埔达坑、蛟湖坑、鹅仔下河、新屋水、田寮河、响水坑等主要水系相临地块，滨水一侧沿线地上建筑后退红线宜按照不小于 9 米进行控制，退后红线的空间的用途应与滨水公共绿带相结合。

9.8 本片区内的建筑及环境设计应遵循下列原则：

(1) 造型体量：建筑形态宜灵活丰富，与街区尺度保持协调，鼓励用底层架空的方式削弱建筑体量的实体感。

(2) 通道、通廊要求：主要景观廊道内部和主要步行街道尽端，不应有遮挡自然景观视野的大体量建筑物；地块内部鼓励开放庭院或公共空间的步行通道。

(3) 滨水建筑：滨水建筑的形象应精心打造，尤其是公共建筑，并保持建筑单体之间的整体协调和配合，形成形象生动、富有韵律的连续滨水建筑景观界面。

(4) 临山建筑：严格控制临山建筑的开发强度，应利用地形地貌依山就势建设，应注重对原生态环境的保护，不得对原地形地貌进行大规模改造，不得有大面积护坡或挡土墙。

10. 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 本规划片区北侧为下径水库，其周边用地在后续的开发建设中应符合相关管理要求。

10.2 本次规划强调生态优先，加强对生态环境资源的保护，增加绿地面积，提高片区的生态承载力；体现山体、河流等景观资源与城市的对景关系，以绿为本，在布局上综合运用公园、景观廊道、居住区绿地、道路绿化带等构建多样化的开敞空间，创造分布均匀合理、满足居民生活使用、彰显优越生态的先进绿地系统。

10.3 本片区蓝绿空间体系的空间结构为“两带六廊、多核心”。



图 2：蓝绿空间结构示意图

(1) 两带六廊：规划依托南门河与边溪河构建贯穿控规片区的绿色生态主廊道，并且建设沙埔达坑绿廊、圳美绿道绿廊、鹅仔下河绿廊、新屋水绿廊、田寮河绿廊及响水坑绿廊六条次级绿廊，整体形成北山南水之间的主要生态通廊。

(2) 多核心：规划结合山水通廊布局长朗山公园、虎头山公园、鹅公山公园、矿山公园、红罗公园、英达斯瑞生态公园、河背生态公园，塑造控规片区的绿色生态核心形成城绿相间的生态品质城区发展格局。

10.3 本规划片区内公园绿地总面积 147.16 公顷，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，并可结合滨水公园绿地新增小型文化体育设施。

10.4 本规划片区共规划 4 处城市综合公园，包括长朗山公园（DY01-33、DY01-36）、虎头山公园（05-29、05-36）、鹅公山公园（09-05、09-06、09-08、11-01、11-03、11-04、11-09）、矿山公园（DY05-26）；规划 3 处生态公园，包括红罗公园（DY02-17）、英达斯瑞生态公园（局部）（DY03-02、DY03-07）、河背山生态公园（DY04-02、04-01）；规划 25 处社区公园。在实施过程中，应保证上述公园绿地规模不减少，同时加强与周边自然生态空间及公共活动空间的联系。

10.5 本规划片区尽量保持主要滨水岸线的原生态边界和风貌，严格控制河道蓝线。重点控制南门河生态绿廊，南门河廊道宽度控制不低于 172 米；边溪河生态绿廊控制宽度不低于 40 米；南坑尾生态绿廊控制宽度不低于 24 米；石坑生态绿廊控制宽度不低于 100 米；沙埔达坑生态绿廊控制宽度不低于 45.5 米；蛟湖坑生态绿廊控制宽度不低于 30 米；鹅仔下河生态绿廊控制宽度不低于 26 米；新屋水生态绿廊控制宽度不低于 37 米；田寮河生态绿廊控制宽度不低于 27 米；响水坑生态绿廊控制宽度不低于 52 米。未来的岸线修复和优化应以相关水利专项研究为依据，在保障安全的基础上维护岸线地带自然形态和生物群落的完整性，同时注重于周边城市功能区的协调。

10.6 本控规确定的绿化廊道的宽度与面积原则上不得减少，廊道内部水系的宽度和走向可根据专项规划、工程设计和实施建设的需要进行一定调整，廊道内部可布置必要的市政和配套设施。

10.7 本规划片区在不破坏生态质量的前提下，建设生态休闲区、郊野公园等生态游憩场所，同时鼓励建设口袋公园、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。

10.8 本片区规划的水系、公园绿地及其他自然资源，应按照相应的政策法规进行保护、利用和生态修复。相关建设活动需符合国土综合整治与生态修复要求，落实国土空间总体规划对南门河生态廊道修复区、矿山公园治理修复区等生态空间的修复目标。

11. 规划实施

11.1 本控规的实施重点包括：

(1) 落实产业集群项目。加快汽车动力电池、电机电控、汽车电子、充电设施等产业项目群的落地建设，搭建创业孵化、创新研发和产业制造三大产业服务平台，引导市场开发建设，有序推进“新能源汽车+”集聚发展。

(2) 推进基础设施建设。本控规强调基础设施先行原则，优先保障独立占地类公共服务设施落地，积极推进深东大道、发展大道、创新大道、创智路等交通设施及配套综合管网建设，补齐基础设施短板，提升片区服务能级。

(3) 促进山水资源释能。本控规协调推动南门河、边溪河等河道水系的综合整治，与水系相关规划协调，加强沿水建设管控，促进三生空间的有机融合。

11.2 本控规适用于规划区内商业服务业、居住、工业、物流仓储用地等新建、改建、扩建或拆除重建类开发。在通则控制街坊（或规划控制单元）的总建筑规模、规划居住建筑规模不被突破的前提下，单个地块的开发量结合相应的开发模式依据《深标》进行确定。对于新建用地，容积率依据本规划要求执行；对于农村留用地以及涉及拆除重建的已建用地，按照相关规划及深汕特别合作区制定的相关政策执行；涉及改建、扩建的，新增或调整经营性建筑规模时按照个案调整相关程序报批。因公共服务设施、城市基础设施和保障性住房建设涉及的局部调整，按程序报规划行政主管部门审批。

11.3 本控规执行过程中遇到以下情况时，土地开发项目和建设总量应保持不变：

（1）对控规确定的地块进行合并开发的；（2）对控规确定的地块进行细分开发的。但对地块的细分如涉及对建设总量的重新分配，且细分后用地权属分宗，需按程序报批。

11.4 本控规确定的通则控制街坊新增的建设总量，不宜突破，在规划实施过程中经研究确需突破的，应重新校核公共服务设施和交通市政设施容量。

11.5 本控规片区各规划控制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决定。各规划控制单元内部经规划行政主管部门统筹协调，可以由一个或多个开发主体联合开发。

11.6 本控规确定的通则控制街坊、规划控制单元内主、次干道及地下市政管线的宽度和线位应在规划实施中落实。支路在满足道路设计相关规范要求的前提下，可优化完善具体线位，经规划主管部门审批后实施。

11.7 通则控制街坊与规划控制单元的开发应优先落实本控规确定的公共配套设施，其中公共服务设施、交通设施、市政公用设施及绿地的配置规模，应根据相关技术规范标准要求，在下阶段的相关规划中落实，并保证数量和规模不减少。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善，涉及拆除重建片区可视情况在本控规基础上增加各类公共服务设施、交通设施、市政公用设施及绿地。

11.8 考虑本规划片区整体职住平衡需要，本控规范范围内的工业用地在符合相关规定基础上可配建一定比例的宿舍。

11.9 本规划范围内用地在实际开发建设中应注重对地质灾害和开发建设衍生的工程地质灾害的防治。靠近山体、水库和高铁沿线区域的建设用地，需提前开展环境影响评价工作，在符合环境影响评价要求后方可开发建设。靠近山体的建设用地在开发建设前需开展地质灾害评估与防治工作，在落实地质灾害治理工程等

防治措施后方可开发建设。

11.10 本控规范范围内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

11.11 本控规范范围内划定 16 个通则控制街坊与 5 个规划控制单元。本控规划定的规划控制单元内，在符合单元开发管控要求前提下，包括维持主导功能不变、不突破总建筑面积、满足配套设施和公园绿地占补平衡等要求，对具体地块的功能和建筑规模调整、主干道以下路网及相应地块划分调整、配套设施布局调整等，不视为修改控规的强制性内容。

11.12 本控规范范围内需加强古树名木及历史建筑、历史风貌区的保护工作，应按相关主管部门确定的保护实施方案、相关管理规定及后续批准相关专项规划落实执行。

11.13 本控规范范围内农村居民点可结合综合整治进行有机更新，通过局部拆除重建增加公共服务设施、市政基础设施，完善城市服务功能，具体按照深汕农村居民点相关政策和规划执行。

11.14 本控规范范围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。

11.15 本控规范范围内已出让产业用地可参照深圳市促进产业用地节约集约利用的相关管理规定进一步提升土地利用效率，涉及产业用地容积率调整，需对通则控制街坊（或规划控制单元）的总建筑面积调整的，按程序报规划主管部门审批。

11.16.1 街坊 01

（1）街坊 01 由深汕大道、圳美路、产业路及周边自然山体围合而成，包括

01-01~01-02、01-04~01-21 共 20 块地块，以产业、商业、居住、交通功能为主导。

(2) 街坊 01：总用地面积 50.7 公顷，总建筑规模为 76 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 14 万平方米，产业建筑规模不宜小于 36 万平方米。

(3) 街坊 01 内独立占地配套设施共 1 处，其中 12 班幼儿园 1 处。

(4) 街坊 01 内非独立占地设施共 18 处，其中社区管理用房 1 处，社区服务中心 1 处，社区警务室 1 处，文化活动室 1 处，社区体育活动场地 1 处，社区健康服务中心 1 处，邮政所 1 处，再生资源回收站 1 处，小型垃圾转运站 1 处，公共厕所 2 处，环卫工人作息房 1 处，应急避难场所（室外）2 处，公交首末站 1 处，社会停车场（库）1 处，配送站 1 处，充电站 1 处。

11.16.2 街坊 02

(1) 街坊 02 由深汕大道、长朗路、产业路、长朗南路围合而成，包括 02-01~02-10 共 10 块地块，以研发、产业、居住、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 02：总用地面积 37.3 公顷，总建筑规模为 73 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 30 万平方米，产业建筑规模不宜小于 43 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 02 内独立占地配套设施共 3 处，其中 18 班幼儿园 1 处、54 班九年一贯制学校 1 处、加油加气站 1 处。

(4) 街坊 02 内非独立占地配套设施共 6 处，其中文化活动室 1 处，社区健康服务中心 1 处，社区老年人日间照料中心 1 处，邮政所 1 处，应急避难场所（室外）1 处，公交首末站 1 处。

11.16.3 街坊 03

(1) 街坊 03 由同心路、深东大道、创新大道、南坑尾以及周边自然山体围合而成，包括 03-01~03-45 共 45 块地块，以产业、物流、公用设施功能为主导。

(2) 街坊 03：总用地面积 133.0 公顷，总建筑规模为 190 万平方米，其中产业建筑规模不宜小于 178 万平方米，物流建筑规模不宜小于 12 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 03 内独立占地设施共 5 处，其中加油加气站 1 处，综合车场 1 处，天然气场站 1 处，110KV 变电站 1 处、液化石油气瓶装供应站 1 处。

(4) 街坊 03 非独立占地设施共 2 处，其中公交首末站 1 处、燃气抢险中心与指挥调度中心 1 处。

11.16.4 街坊 04

(1) 街坊 04 由深东大道、创新大道、创富路围合而成，包括 04-01~04-14 共 14 块地块，以居住、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 04：总用地面积 42.3 公顷，总建筑规模为 20 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 20 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 04 内独立占地配套设施共 4 处，其中 12 班幼儿园 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、小型垃圾转运站 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4) 街坊 04 内非独立占地设施共 13 处，其中社区服务中心 1 处、社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、文化活动室 1 处、社区菜市场 1 处、社区体育活动场地 1 处、邮政所 1 处、应急避难场所（室外）1

处、公交首末站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、再生资源回收站 1 处。

11.16.5 街坊 05

(1) 街坊 05 由深汕大道、创富路、创新大道、产业路以及周边自然山体围合而成，包括 05-01~05-37、05-39~05-44、05-46~05-47、05-49~05-53 共 50 块地块，以产业、仓储功能为主导。

(2) 街坊 05：总用地面积 139.8 公顷，总建筑规模为 214 万平方米，其中产业建筑规模不宜小于 204 万平方米，仓储建筑规模不宜小于 10 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 05 内独立占地配套设施共 1 处，其中通信机楼 1 处。

(4) 街坊 05 内非独立占地设施共 14 处，其中社区服务中心 1 处，社区管理用房 1 处，社区警务室 1 处、社区体育活动场地 1 处、文化活动室 2 处、邮政所 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 1 处、小型垃圾转运站 1 处、应急避难场所（室外）1 处、再生资源回收站 1 处、社会停车场（库）1 处。

11.16.6 街坊 06

(1) 街坊 06 由深汕大道、创文路、发展大道、产业路围合而成，包括 06-01~06-13、06-15~06-40 共 39 块地块，以居住、商业、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 06：总用地面积 121.3 公顷，总建筑规模为 202 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 178 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 06 内独立占地设施共 9 处，其中 9 班幼儿园 1 处、12 班幼儿园 2 处、

18班幼儿园3处、36班小学1处、18班初中1处、54班九年一贯制学校1处。

(4)街坊06内非独立占地设施共41处，其中社区管理用房4处、社区老年人日间照料中心3处、社区服务中心3处、社区警务室3处、社区体育活动场地3处、社区健康服务中心1处、物业管理用房3处、环卫工人作息房3处、社区菜市场3处、邮政所2处、公共厕所2处、应急避难场所(室内1处、室外3处)4处、文化活动室2处、再生资源回收站1处、小型垃圾转运站1处、配送站1处、公交首末站1处、社会停车场1处。

(5)实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

11.16.7 街坊07

(1)街坊07由深东大道、创文路、深汕大道、创富路围合而成，包括07-01、07-02~07-33共32块地块，以产业、研发、商业、公共服务功能为主导。

(2)街坊07：总用地面积96.4公顷，总建筑规模为165万平方米，其中居住建筑规模不宜大于16万平方米，产业建筑规模不宜小于123万平方米。07-23地块应做为公共住房。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3)街坊07内独立占地配套设施共4处，其中派出所1处、门诊部1处、综合体育活动中心1处、文化活动中心1处。

(4)街坊07内非独立占地设施共7处，其中社区管理用房1处、社区健康服务中心1处、社区警务室1处、社区体育活动场地1处、应急避难场所(室外)1处、邮政支局1处、公交首末站1处。

11.16.8 街坊08

(1) 街坊 08 由创文路、新明路、深汕大道围合而成，包括 08-01~08-25 共 25 块地块，以居住、商业、公共服务、产业功能为主导。

(2) 街坊 08：总用地面积 45.3 公顷，总建筑规模为 73 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 37 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 08 内独立占地设施共 5 处、其中 12 班幼儿园 1 处、18 班幼儿园 1 处、36 班小学 1 处、18 班初中 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处。

(4) 街坊 08 内非独立占地设施共 20 处，其中社区菜市场 1 处、社区服务中心 1 处、社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、社区体育活动场地 1 处、文化活动室 1 处、邮政所 1 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 3 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、应急避难场所（室外）2 处、社会停车场（库）2 处、公交首末站 1 处。

11.16.9 街坊 09

(1) 街坊 09 由创文路、深汕大道、创新大道、发展大道围合而成，包括 09-01~09-24 共 24 块地块，以居住、商业、公共服务功能为主导。

(2) 街坊 09：总用地面积 53.1 公顷，总建筑规模为 62 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 42 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 09 内独立占地配套设施共 4 处，其中 18 班幼儿园 1 处、45 班九年一贯制学校 1 处、110KV 变电站 1 处、长途汽车站 1 处。

(4) 街坊 09 内非独立占地设施共 18 处，其中社区服务中心 1 处、社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、文化活动室 2 处、邮政所 1 处、社区体育活动场地 2

处、社区菜市场1处、社区老年人日间照料中心1处、应急避难场所（室外）2处、公共厕所2处、环卫工人作息房2处、公交首末站1处、社会停车场（库）1处。

（5）实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

11.16.10 街坊10

（1）街坊10由深东大道、新风路、深汕大道、新明路围合而成，包括10-01~10-26共26块地块，以居住、产业、商业、公共服务功能为主导。

（2）街坊10：总用地面积72.4公顷，总建筑规模为150万平方米，其中居住建筑规模不宜大于84万平方米，产业建筑规模不宜小于57万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

（3）街坊10内独立占地配套设施共5处，其中派出所1处、18班幼儿园2处、72班九年一贯制学校1处、邮政支局1处。

（4）街坊10内非独立占地设施共32处，其中社区管理用房2处、社区警务室2处、社区服务中心2处、社区健康服务中心2处、社区菜市场2处、社区老年人日间照料中心2处、社区体育活动场地2处、文化活动室3处、物业管理用房1处、小型垃圾转运站2处、邮政所2处、通信机楼4处、应急避难场所（室内1处、室外1处）2处、公共厕所1处、环卫工人作息房1处、再生资源回收站1处、社会停车场（库）1处。

11.16.11 街坊11

（1）街坊11由深汕大道、新风路、发展大道、创新大道围合而成，包括

11-01~11-04、11-07~11-38 共 36 块地块，以居住、商业、公共服务、产业功能为主导。

(2) 街坊 11：总用地面积 66.9 公顷，总建筑规模为 85 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 68 万平方米，产业建筑规模不宜小于 4 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 11 内独立占地配套设施共 6 处，其中文化活动中心 1 处、养老院 1 处、18 班幼儿园 2 处、36 班小学 1 处、18 班初中 1 处。

(4) 街坊 11 内非独立占地设施共 28 处，其中社区管理用房 2 处、社区警务室 2 处、社区服务中心 2 处、社区体育活动场地 2 处、社区老年人日间照料中心 2 处、社区健康服务中心 1 处、社区菜市场 2 处、文化活动室 2 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、配送站 1 处、通信汇聚机房 1 处、应急避难场所（室外）1 处、公交首末站 1 处、社会停车场（库）1 处、邮政所 2 处。

(5) 实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

11.16.12 街坊 12

(1) 街坊 12 由深东大道、新园路、深汕大道、新风路围合而成，包括 12-01~12-34 共 34 块地块，以产业、公用设施功能为主导。

(2) 街坊 12：总用地面积 68.3 公顷，总建筑规模为 125 万平方米，产业建筑规模不宜小于 125 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3) 街坊 12 内独立占地配套设施共 1 处，其中消防站 1 处。

(4)街坊 12 内非独立占地设施共 7 处，其中公交首末站 1 处、文化活动室 3 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所（室外）1 处。

11.16.13 街坊 13

(1)街坊 13 由深汕大道、新福路、龙山路、发展大道、新风路围合而成，包括 13-01~13-22、13-26~13-40 共 31 块地块，以产业、居住、商业、公共服务功能为主导。

(2)街坊 13：总用地面积 101.9 公顷，总建筑规模为 109 万平方米，其中居住建筑规模不宜大于 28 万平方米，产业建筑规模不宜小于 75 万平方米。街坊内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3)街坊 13 内独立占地配套设施共 4 处，其中 18 班幼儿园 1 处、27 九年一贯制学校 1 处、加油加气站 1 处、110KV 变电站 1 处。

(4)街坊 13 内非独立占地设施共 26 处，其中社区管理用房 2 处、社区服务中心 2 处、社区警务室 2 处、社区体育活动场地 2 处、社区健康服务中心 1 处、社区老人年日间照料中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 2 处、公共厕所 2 处、环卫工人作息房 2 处、小型垃圾转运站 1 处、再生资源回收站 1 处、邮政所 2 处、应急避难场所（室外）2 处、配送站 1 处、通信汇聚机房 1 处、公交首末站 1 处。

(5)实施过程中，街坊内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

11.16.14 街坊 14

(1)街坊 14 由深东大道、新福路以及周边的自然山体围合而成，包括 14-01~14-08 共 8 块地块，以产业功能为主导。

(2)街坊14:总用地面积29.5公顷,总建筑规模为9万平方米,产业建筑规模不宜小于9万平方米。

(3)街坊14内独立占地配套设施共1处,其中物流转运中心1处。

11.16.15 街坊15

(1)街坊15由深东大道、新福路、深汕大道、新园路围合而成,包括15-01~15-31共31块地块,以产业、交通功能为主导。

(2)街坊15:总用地面积69.8公顷,总建筑规模为91万平方米,产业建筑规模不宜小于90万平方米。

(3)街坊15内独立占地配套设施共4处,其中110KV变电站1处、综合车厂2处、加油加气站1处。

(4)街坊15内非独立占地设施共16处,其中社区管理用房1处、社区警务室1处、社区服务中心1处、社区健康服务中心1处、社区体育活动场地1处、公共厕所1处、环卫工人作息房1处、小型垃圾转运站1处、再生资源回收站1处、充电站1处、应急避难场所(室外)1处、通信机楼1处、文化活动室1处、邮政所1处、公交首末站1处、社会停车场(库)1处。

11.16.16 街坊16

(1)街坊16由新福路、新和路及周边的自然山体围合而成,包括16-01~16-11共11块地块,以居住、公共服务、产业功能为主导。

(2)街坊16:总用地面积65.5公顷,总建筑规模为57万平方米,其中居住建筑规模不宜大于53万平方米。

(3)街坊16内独立占地设施共7处,其中9班幼儿园1处、18班幼儿园1处、

27班九年一贯制学校1处、45班九年一贯制学校1处、800床综合医院1处、110KV变电站1处、1000床其他福利设施（社会福利院）1处。

（4）街坊16内非独立占地设施共29处，其中社区管理用房2处、社区警务室2处、社区老年人日间照料中心3处、社区体育活动场地2处、社区服务中心2处、社区菜市场2处、社区健康服务中心1处、文化活动室2处、环卫工人作息房2处、小型垃圾转运站1处、公共厕所2处、物业管理用房1处、应急避难场所（室内1处、室外1处）2处、邮政所2处、配送站1处、公交首末站1处、社会停车场1处。

11.16.17 单元01

（1）单元01由创智路、深汕高速、产业路、长朗南路、长朗路、深汕大道、圳美路以及周边自然山体围合而成，包括DY01-01~DY01-52共51块地块，以产业、居住、交通、公共服务功能为主导。单元依托寨都山自然山体、沙埔达坑、长朗山蓝绿廊道，结合工业互联网主题重点打造沙埔达坑生态绿廊、长朗山公园，并布置相应的生产生活服务配套，提供一定的产业、居住和商业功能。

（2）单元01：总用地面积236.8公顷，总建筑规模为319万平方米，其中居住建筑规模不大于36万平方米、产业建筑规模不小于273万平方米，以产业、居住、交通、公共服务为主导。单元内旧村按深汕特别合作区农村居民点相关政策与规划执行。单元内成品油管道两侧的地块宜在成品油管道实施外迁后方可开发建设。在成品油管道搬迁前，如需开发建设的，应按照国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。单元内DY01-24地块老龙坑村-假苹婆，需落实古树名木相关保护要求。

（3）单元01内独立占地设施共12处，其中派出所1处、18班幼儿园2处、36班九年一贯制学校1处、消防站1处、加油加气站1处、110KV变电站2处、液

化石油气储配站 1 处、小型垃圾转运站 1 处、长途汽车站 1 处、城市给水、排水、再生水泵站（污水站）1 处。

（4）单元 01 内非独立占地设施共 49 处，其中社区管理用房 3 处、社区警务室 3 处、社区服务中心 3 处、文化活动室 3 处、社区体育活动场地 3 处、社区健康服务中心 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、社区菜市场 1 处、邮政所 3 处、小型垃圾转运站 2 处、再生资源回收站 3 处、公共厕所 5 处、环卫工人作息房 5 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 3 处）4 处、公交首末站 2 处、社会停车场(库)2 处、充电站 3 处、通信汇聚机房 2 处。

11.16.18 单元 02

（1）单元 02 由创新大道、建设西路、建设中路、上径路、南坑尾以及周边自然山体围合而成，包括 DY02-01~DY02-22、DY02-24~DY02-38、DY02-41、DY02-43~DY02-73 共 69 块地块，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元依托下径水库、南坑尾、以及周边自然山体，结合新材料主题重点打造红罗公园，串联下径水库和周边山体的绿色廊道，并布置文化、教育、医疗卫生、商业休闲等服务配套，提供一定的居住、商业和产业功能，塑造高品质生态活力产城融合区。

（2）单元 02：总用地面积 219.2 公顷，总建筑规模为 178 万平方米，其中居住建筑规模不大于 109 万平方米、产业建筑规模不小于 36 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元内旧村按深汕特别合作区农村居民点相关政策与规划执行，其中红罗畲族村（DY02-22 地块）以现状保留、综合整治为主。

（3）单元 02 内独立占地设施共 14 处，其中 12 班幼儿园 2 处、18 班幼儿园 3 处、27 班九年一贯制学校 1 处、45 班九年一贯制学校 1 处、54 班九年一贯制学校 1 处、48 班寄宿制高中 1 处、养老院 1 处、消防站 1 处、110KV 变电站 1 处、城市

给水、排水、再生水泵站 1 处、小型垃圾转运站 1 处。

(4) 单元 02 内非独立占地设施共 69 处，其中社区管理用房 5 处、社区警务室 5 处、社区服务中心 5 处、社区菜市场 4 处、文化活动室 5 处、社区体育活动场地 5 处、社区健康服务中心 2 处、社区老年人日间照料中心 4 处、邮政所 5 处、小型垃圾转运站 2 处、再生资源回收站 3 处、公共厕所 5 处、环卫工人作息房 6 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 4 处）5 处、公交首末站 2 处、社会停车场(库)2 处、配送站 2 处、通信汇聚机房 1 处、充电站 1 处。

11.16.19 单元 03

(1) 单元 03 由同心路与周边山体围合而成，包括 DY03-01~DY03-10、DY03-12 共 11 块地块，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。单元依托英达斯瑞公园打造生态居住社区，并布置文化、教育、医疗卫生、体育休闲等服务配套，提供一定的居住、商业和产业功能。

(2) 单元 03：总用地面积 62.5 公顷，总建筑规模为 46 万平方米，其中居住建筑规模不大于 29 万平方米、产业建筑规模不小于 15 万平方米，以居住、产业、公共服务、商业功能为主导。

(3) 单元 03 内独立占地配套设施共 3 处，其中 18 班幼儿园 1 处、27 班九年一贯制学校 1 处、小型垃圾转运站 1 处。

(4) 单元 03 内非独立占地设施共 13 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、社区菜市场 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、社区老年人日间照料中心 1 处、邮政所 1 处、再生资源回收站 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所（室内 1 处、室外 1 处）2 处。

11.16.20 单元 04

(1) 单元 04 由深东大道、新明路、河背路与周边自然山体围合而成，包括 DY04-01~DY04-08、DY04-10~DY04-29 共 28 块地块，以产业、公用设施功能为主导。单元依托蛟湖坑蓝绿廊道，重点打造新一代信息技术特色产业园。

(2) 单元 04：总用地面积 99.1 公顷，总建筑规模为 78 万平方米，产业建筑规模不小于 71 万平方米，以产业、公用设施功能为主导。

(3) 单元 04 内独立占地配套设施共 2 处，其中西部水厂 1 处、220KV 变电站 1 处。

(4) 单元 04 内非独立占地设施共 11 处，其中社区管理用房 1 处、社区警务室 1 处、社区服务中心 1 处、文化活动室 1 处、社区体育活动场地 1 处、邮政所 1 处、公共厕所 1 处、环卫工人作息房 1 处、应急避难场所 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场(库)1 处。

11.16.21 单元 05

(1) 单元 05 由新和路、赤石河、矿山公园、龙山围合而成，包括 DY05-01、DY05-03~DY05-07、DY05-09~DY05-14、DY05-16、DY05-18、DY05-20~DY05-38 共 33 块地块，以研发、文化旅游为主导，可安排公共服务、居住等功能。单元依托赤石河、响水坑、云台禅寺等自然与人文资源发展文化旅游、科研与健康产业，利用废弃采石场打造矿山公园并修复自然生态，同时布置体育中心、医疗卫生等服务配套，打造成为赤石河沿岸重要的文旅节点。

(2) 单元 05：总用地面积 94.3 公顷，总建筑规模为 57 万平方米，其中居住建筑规模不大于 13 万平方米；产业建筑规模不小于 32 万平方米。单元内 DY05-01、DY05-07、DY05-10、DY05-18 地块为已批用地，基于城市整体发展目标和城市规划要求，本规划对这部分已出让用地制定了新的规划，用地性质为综合发展用地，以产业、研发、居住、商业功能为主导，但不代表该用地可依据本规划获得

规划许可，此类用地按本规划获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其它适用的政府规定或批件，具体用地功能以专门编制的下一层级详细规划为准。单元内地块可调整为以居住功能为主导的前提是作为公共住房，且须按《深标》配置相应的公共服务设施。单元内旧村按深汕农村居民点相关政策和规划执行。

(3)单元05内独立占地设施共7处，其中9班幼儿园1处，文化活动中心1处、综合体育活动中心1处，城市给水、排水、再生水泵站（污水站）1处，500床综合医院1处，消防站1处，加油加气站1处。

(4)单元05内非独立占地设施共14处，其中社区管理用房1处、社区警务室1处、社区服务中心1处、社区菜市场1处、文化活动室1处、社区老年人日间照料中心1处、邮政所1处、公交首末站1处、社会停车场(库)1处、公共厕所1处、小型垃圾转运站1处、再生资源回收站1处、环卫工人作息房1处、应急避难场所1处。

12. 附则

12.1 土地使用一般规定

(1)本控规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。

(2)本控规所确定的单元功能为该单元主导功能，下层次规划应符合本控规确定的开发单元控制区主导功能，并可依据《深标》及其它相关规定进行细化。

(3)本控规所确定的地块用地性质及单元主导功能，是对未来土地利用的控制与引导，现状已建的合法建筑和现状村庄居民点建成区与本控规规定用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须执行本控规的规定。

(4) 本控规中用地的混合使用应依据《深标》相关规定。

(5) 本控规所确定的配套设施，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。

(6) 基于城市整体发展目标和城市规划要求，本规划对部分已出让用地制定了新的规划（包括用地性质、容积率等指标），但不代表该用地可依据本控规获得规划许可，此类用地按本规划获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其它适用的政府规定。

(7) 本控规规划的发展备用地需确定具体用地性质时，须编制规划并按相关程序报批。

(8) 本控规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。

(9) 本控规所确定的地块界线，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。

(10) 地块边界合并或细分后，原控规确定的用地性质、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控规保持一致。

(11) 本控规所划定的单元边界，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。

(12) 本控规内所有建筑的地下空间不得突破地块用地红线范围。

12.2 开发强度一般规定

(1) 为集约利用土地，本控规内工业及仓储用地的容积率须同时满足相关规定的容积率下限指标要求；居住及商业等用地的容积率不应少于本控规图表确定的容积率的 90%。

(2) 本控规执行过程中，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) 本控规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) 本控规中对规划确定的配套设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

(5) 本控规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，如涉及更新单元规划，建筑总量突破，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。

(6) 本控规中已出让的用地，因计算口径原因，可能在本规划中表达的地块用地面积与实际使用面积不符，而且容积率数值不同，但总建筑面积将保持一致；因道路及其它配套设施建设而被占用了部分用地面积的地块，规划应考虑该地块的容积率补偿。

12.3 公共设施一般规定

(1) 本控规确定的公共设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规中公共设施数量、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) 本控规中公共设施依据上层次规划、片区开发强度及人口规模综合确定，

不得减少数量或压缩规模，当实际开发建设的总量超过规划总量，对本片区配套设施造成较大影响时，应对本控规进行必要检讨。

(4) 本控规确定的公共设施，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。

(5) 本控规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) 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。

(7) 单元内以虚位或点位控制的公共设施，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。

(8) 本控规中以点位控制的公共设施，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。

(9) 本控规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“现状保留”、“保留现状合法的使用功能”、“依政府批件”、“已批未建”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、备注说明等与控制性详细规划表述不一致的视为符合控制性详细规划。

(10) 配套设施容积率、设施规模、设施建筑面积符合《深标》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，视为符合本控制性详细规划。

12.4 综合交通一般规定

(1) 本控规确定的交通设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规中交通设施、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) 本控规确定的交通设施，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) 本控规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控制的交通设施，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) 本控规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) 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。

(8) 本控规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。

(9) 本控规内建议性支路的位置以虚位表示，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，并保证所在区域各地块间交通能有效衔接的前提下做适当调整。

12.5 市政工程一般规定

(1) 本控规确定的市政设施按照实位、虚位、点位三种方式表达，其相关内容及控制要求详见图表及附表。

(2) 本控规内的市政设施、市政廊道及管网数量、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进行调整时，应按相关程序进行。

(3) 本控规确定的市政设施，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) 本控规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) 单元内以虚位或点位控制的市政设施，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) 本控规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。

(7) 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。

12.6 规划实施一般规定

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

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		备注
			总量	规划新增	现状	规划新增	
1	管理服务	派出所	3	1	(07-01)、 (10-22)	(DY01-28)	
		社区管理用房	30	30	—	01-20、04-08、05-44、06-07、06-10、 06-16、06-25、07-31、08-01、09-11、 10-02、10-12、11-17、11-30、13-08、 13-21、15-11、16-01、16-07、 DY01-01、DY01-12、DY01-21、 DY02-05、DY02-28、DY02-32、 DY02-34、DY02-60、DY03-03、 DY04-17、DY05-10	
		物业管理用房	5	5	—	06-01、06-06、06-07、10-02、16-07	
		社区警务室	29	29	—	01-20、04-08、05-44、06-10、06-16、 06-25、07-31、08-01、09-11、10-02、 10-12、11-17、11-30、13-08、13-21、 15-11、16-01、16-07、DY01-01、 DY01-12、DY01-21、DY02-05、 DY02-28、DY02-32、DY02-34、 DY02-60、DY03-03、DY04-17、 DY05-10	
		社区服务中心	28	28	—	01-20、04-08、05-44、06-10、06-16、 06-25、08-01、09-11、10-02、10-12、 11-17、11-30、13-08、13-21、15-11、 16-01、16-07、DY01-01、DY01-12、 DY01-21、DY02-05、DY02-28、 DY02-32、DY02-47、DY02-60、 DY03-03、DY04-17、DY05-10	
		社区菜市场	20	20	—	04-09、06-10、06-16、06-25、08-01、 09-09、10-02、10-12、11-17、11-30、 13-19、16-01、16-07、DY01-21、 DY02-32、DY02-45、DY02-49、 DY02-60、DY03-03、DY05-10	
2	文化娱乐	文化活动中心	3	2	(07-33)	(11-07)、(DY05-18)	07-33、 DY05-18 设置 文体中心（文 化活动中心、 综合体育活动

深汕特别合作区鹅埠南门河北片区控制性详细规划

							中心)
		文化活动室	34	34	——	01-20、02-08、04-08、05-10、05-44、06-16、06-25、08-01、09-11、09-20、10-02、10-10、10-12、11-17、11-30、12-03、12-10、12-11、13-08、13-21、15-11、16-01、16-07、DY01-01、DY01-12、DY01-21、DY02-05、DY02-28、DY02-32、DY02-47、DY02-60、DY03-03、DY04-17、DY05-10	
3	体育	综合体育活动中心	2	1	(07-33)	(DY05-18)	07-33、DY05-18 设置文体中心(文化活动中心、综合体育活动中心)
		社区体育活动场地	29	28	07-17	01-07、04-09、05-44、06-10、06-16、06-30、08-01、09-03、09-20、10-02、10-20、11-15、11-36、13-08、13-19、15-06、16-01、16-07、DY01-01、DY01-12、DY01-24、DY02-05、DY02-15、DY02-34、DY02-47、DY02-67、DY03-05、DY04-17	
4	教育	寄宿制高中	1	1	——	(DY02-43)	
		初中	3	2	(11-08)	(06-32)、(08-18)	11-08 现状改扩建
		九年一贯制学校	14	13	(06-15)	(02-09)、(04-07)、(08-03)、(09-15)、(10-08)、(13-20)、(16-02)、(16-09)、(DY01-22)、(DY02-26)、(DY02-36)、(DY02-71)、(DY03-06)	
		小学	3	2	(08-24)	(06-28)、(11-11)	

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

		幼儿园	28	27	(06-07)	(01-20)、(02-10)、(04-09)、(06-06)、(06-10)、(06-16)、(06-24)、(06-27)、(08-01)、(08-20)、(09-04)、(10-02)、(10-21)、(11-21)、(11-26)、(13-21)、(16-01)、(16-07)、(DY01-21)、(DY01-30)、(DY02-07)、(DY02-21)、(DY02-47)、(DY02-49)、(DY02-54)、(DY03-05)、(DY05-10)	
5	医疗卫生	综合医院	2	2	——	(16-05)、(DY05-21)	
		门诊部	1	1	——	(07-14)	
		社区健康服务中心	13	13	——	01-04、02-10、06-31、07-19、10-02、10-07、11-29、13-21、15-11、16-07、DY01-24、DY02-15、DY02-47	
6	社会福利	养老院	2	1	(11-12)	(DY02-37)	11-12 现状改扩建
		社区老年人日间照料中心	22	22	——	02-08、04-08、06-07、06-16、06-31、08-01、09-09、10-02、10-07、11-17、11-30、13-21、16-01、16-07、16-10、DY01-21、DY02-28、DY02-32、DY02-34、DY02-54、DY03-03、DY05-10	
		其他福利设施(社会福利院)	1	1	——	(16-11)	
7	公共交通	公交首末站	19	19	——	01-02、02-06、03-15、04-08、06-20、07-23、08-02、09-02、11-14、12-02、13-21、15-21、16-01、DY01-26、DY01-41、DY02-07、DY02-34、DY04-05、DY05-25	
		综合车厂(含修理厂、调度中心等)	2	2	——	(03-15)、(15-12、15-13 合为一处)	
		长途汽车站	2	2	——	09-05、(DY01-41)	
		物流转运中心	1	1	——	(14-03)	
		配送站	7	7	——	01-02、06-17、11-10、13-15、16-01、DY02-11、DY02-15	

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

8	机动车交通	社会停车场	16	16	——	01-21、05-15、06-20、08-05、08-08、09-05、10-20、11-25、15-13、16-05、DY01-26、DY01-41、DY02-45、DY02-65、DY04-05、DY05-18	
		加油加气站	6	4	(02-03)、(DY05-27)	(03-14)、(13-12)、(15-30)、(DY01-41)	
		充电站	6	6	——	01-02、15-05、DY01-07、DY01-32、DY01-34、DY02-04	
9	给水排水	给水厂	1	1	——	(DY04-25、DY04-28)	
		城市给水、排水、再生水泵站	3	3	——	(DY01-09)、(DY02-69)、(DY05-03)	
10	电力	110kv 变电站	9	8	(04-10)	(03-01)、(09-10)、(13-34)、(15-02)、(16-04)、(DY01-01)(DY01-35)、(DY02-68)	
		220kv 变电站	1	1	——	(DY04-03)	
11	通信	通信机楼(含固定网机楼、移动网机楼、数据中心及有线电视中心等)	5	4	10-23	(05-23)、10-04、10-05、10-06	
		通信汇聚机房(含固定网汇聚节点、移动网汇聚节点及有线电视网分中心等)	5	5	——	11-10、13-29、DY01-01、DY01-34、DY02-15	
		邮政支局	2	——	07-08、10-23	——	
		邮政所	28	28	——	01-20、02-08、04-09、05-44、06-09、06-25、08-01、09-11、10-02、10-12、11-15、11-29、13-08、13-15、15-11、16-01、16-07、DY01-12、DY01-21、DY01-24、DY02-05、DY02-28、DY02-32、DY02-47、DY02-60、DY03-03、DY04-17、DY05-10	
12	燃气	液化石油气场站(含气化站、瓶装供应站、储配站等)	2	2	——	(03-45)、(DY01-37)	

深汕特别合作区鹅埠南门河北片区控制性详细规划

		天然气场站 (含门站、 分输站、储 配站、调压 站、气化站、 阀室等)	1	—	(03-38)	—	03-38 现状保 留鹅埠城北天 然气厂站 (LNG 气化 站)，站内规 划新增调压站
		燃气抢险中 心与管理设 施	1	1	—	03-38	
13	环 卫	小型垃圾转 运站	19	19	—	01-20、(04-02)、05-36、06-26、 08-04、10-02、10-14、11-03、13-05、 15-05、16-07、DY01-15、DY01-32、 (DY01-33)、DY02-15、 (DY02-18)、DY02-45、 (DY03-12)、DY05-26	
		再生资源回 收站	17	17	—	01-07、04-02、05-36、06-26、08-04、 10-14、11-03、13-05、15-05、 DY01-15、DY01-32、DY01-33、 DY02-15、DY02-18、DY02-45、 DY03-12、DY05-26	
		公共厕所	33	33	—	01-07、01-20、04-02、05-36、05-43、 06-13、06-26、08-04、08-17、09-08、 09-20、10-14、11-03、11-25、12-27、 13-05、13-15、15-05、16-07、16-08、 DY01-01、DY01-08、DY01-15、 DY01-33、DY01-36、DY02-15、 DY02-18、DY02-29、DY02-45、 DY02-61、DY03-12、DY04-05、 DY05-26	
		环卫工人作 息房	34	34	—	01-20、04-02、05-36、06-09、06-13、 06-26、08-04、08-14、08-17、09-08、 09-20、10-14、11-03、11-25、12-27、 13-05、13-15、15-05、16-07、16-08、 DY01-01、DY01-08、DY01-15、 DY01-33、DY01-36、DY02-15、 DY02-18、DY02-29、DY02-45、 DY02-61、DY02-67、DY03-12、 DY04-05、DY05-26	
14	防 灾	消防站	4	4	—	(12-17)、(DY01-14)、 (DY02-12)、(DY05-23)	

	减 灾	应急避难场 所	30	30	——	01-01、01-21、02-09、04-07、05-36、 06-15、06-28、06-32、07-18、08-05、 08-18、09-08、09-20、10-08、11-11、 12-27、13-11、13-20、15-06、16-09、 DY01-08、DY01-22、DY01-36、 DY02-26、DY02-36、DY02-43、 DY02-61、DY03-06、DY04-05、 DY05-07	
--	--------	------------	----	----	----	---	--

注：“（）”表示该设施为独立占地。

附表 2：道路系统规划一览表

道路等级	道路名称	车道断面形式	红线宽度 (米)	道路长度 (米)	备注
快速路	深东大道	双向(8+4)/12 车道	70-80	4954	规划
主干路	深汕大道 (创智路-鹅公路段、新福路- 龙山路段)	双向(8+4)/12 车道	80	6525	现状扩 建
	深汕大道 (鹅公路-新福路段)	双向 8 车道	60	2832	现状扩 建
	创新大道	双向 6 车道	40	5074	规划
	创智路	双向 6 车道	40	453	规划
	红罗东路	双向 4 车道	26	654	规划
	创元路 (深东大道-深汕大道段)	双向 8 车道	60	1356	现状
	创元路 (深汕大道-发展大道段)	双向 6 车道	40	932	规划
	创元路 (深东大道-河背路段)	双向 6 车道	36	277	规划
	新园路	双向 6 车道	30	1651	现状
	发展大道(创元路以东)	双向 8 车道	46	3277	规划
	龙山路	双向 6 车道	36	3224	规划
	小计			26255	
次干路	产业路	双向 4 车道	26	2314	现状
	建材南路	双向 4 车道	26	581	规划
	建材西路	双向 4 车道	26	1568	现状
	建材北路	双向 4 车道	26	2589	规划
	建材东路	双向 4 车道	26	924	规划
	建材中路	双向 4 车道	26	957	规划

深汕特别合作区鹅埠南门河以北片区控制性详细规划

道路等级	道路名称	车道断面形式	红线宽度 (米)	道路长度 (米)	备注
	建晟路	双向 4 车道	26	1729	规划
	建设路	双向 4 车道	26	434	规划
	同心路	双向 4 车道	30	3732	规划
	圳美绿道	双向 6 车道	40	1166	规划
	创业路	双向 6 车道	36	651	规划
	长朗南路	双向 4 车道	26	1267	规划
	发展大道（创元路以西）	双向 8 车道	46	682	规划
	鹅埠路	双向 4 车道	30	6056	规划
	创文路	双向 6 车道	40	4072	现状
	创富路 （创新大道-发展大道段）	双向 6 车道	40	1756	现状
	创富路 （深东大道-创新大道段）	双向 4 车道	30	769	规划
	新明路	双向 4 车道	26	1920	现状扩 建
	新风路	双向 4 车道	30	1707	规划
	新田路 （深东大道-深汕大道段）	双向 4 车道	30	1225	规划
	新田路 （深汕大道-发展大道段）	双向 6 车道	40	568	现状
	河背路	双向 4 车道	26	2581	规划
	小计			39248	
支路	-	双向 2-4 车道	14-30	70519	-