

深汕特别合作区南部组团小漠片区

控制性详细规划

(草案)

文本

深圳市城市规划委员会

深圳市规划和自然资源局

二〇二四年七月

本控制性详细规划包括文本、图表两个部分。

- (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

二〇二四年七月

目 录

1. 总则	3
2. 发展目标	4
3. 土地利用	5
4. 开发强度	6
5. 蓝绿体系	7
6. 公共设施	9
7. 综合交通	10
8. 市政工程	12
9. 城市设计	13
10. 规划实施	15
11. 其它	16
附表 1: 城镇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 本规划的研究范围东至红海湾、西至狮山、南至旺公山、北至深汕高速，包括 4 个行政村，1 个社区，规划用地面积约 18.09 平方公里。本次规划范围为 SSN-01&02、SSN-04 城镇单元，用地面积 5.29 平方公里。

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 本规划采用城镇单元管控模式，城镇单元的主导功能、建筑增量、配套设施、蓝绿空间为刚性管控内容。

1.6 在单元内编制地块开发细则和规划实施方案（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。地块开发细则和规划实施方案（含城市更新、土地整备等）由合作区管委会审批。本规划及经批准的地块开发细则和规划实施方案作为规划许可和土地管理的依据。

1.7 在规划实施过程中，涉及到规划内容调整的，符合城镇单元刚性管控内容的，由合作区管委会审批；突破城镇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 本规划自市政府批复之日起施行。

2. 发展目标

2.1 发展目标：秉承区域协调和绿色发展的理念，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、滨海高品质生活示范区。

2.2 功能定位：以综合配套、文化旅游为主导的综合服务中心和滨海高品质生活示范区。

2.3 片区居住人口规模为指引性指标，约 9.4 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、一带、一轴、四组团”的规划结构。

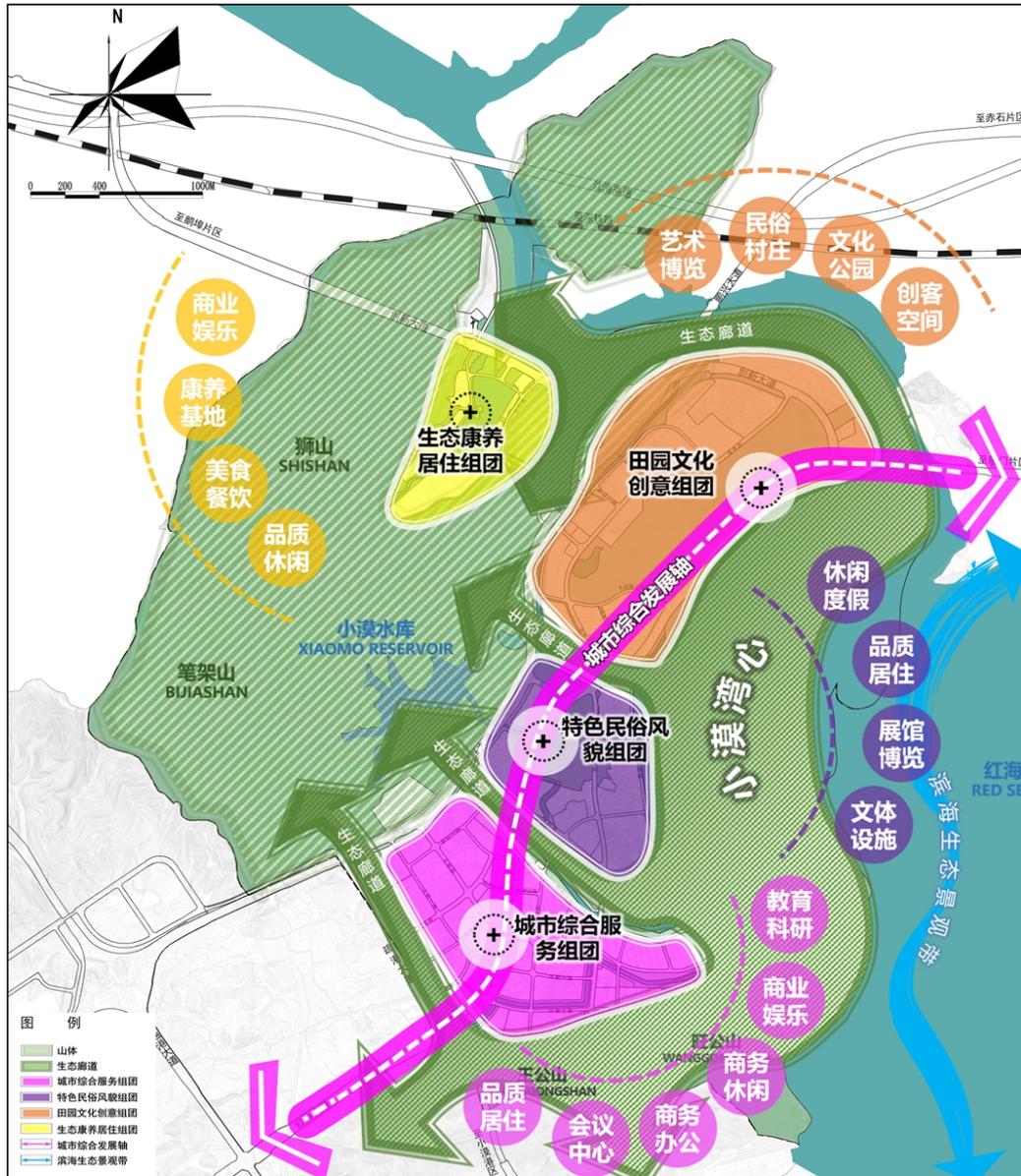


图 1：规划功能结构示意图

- (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，片区共划定两个城镇单元。SSN-01&02 城镇单元主导功能为居住、商业用地，建设多元优质生活配套设施齐全的居住生活区；SSN-04 城镇单元主导功能为居住、商业、工业用地，打造服务于镇区、周边产业及旅游人口的综合服务区。单元控制要求详见图表中“城镇单元控制指标一览表”。

4. 开发强度

4.1 SSN-01&02、SSN-04 城镇单元建筑总容积约 482 万平方米，建筑容积增量不超过 382 万平方米。其中，建筑容积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”。上述建筑容积和建筑容积增量均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、省、市相关标准规范与政策法规确定。

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，城镇单元建筑容积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：沿赤石河山海廊道、沿旺公路生态廊道、小漠水库生态廊道、笔架山山海廊道，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。

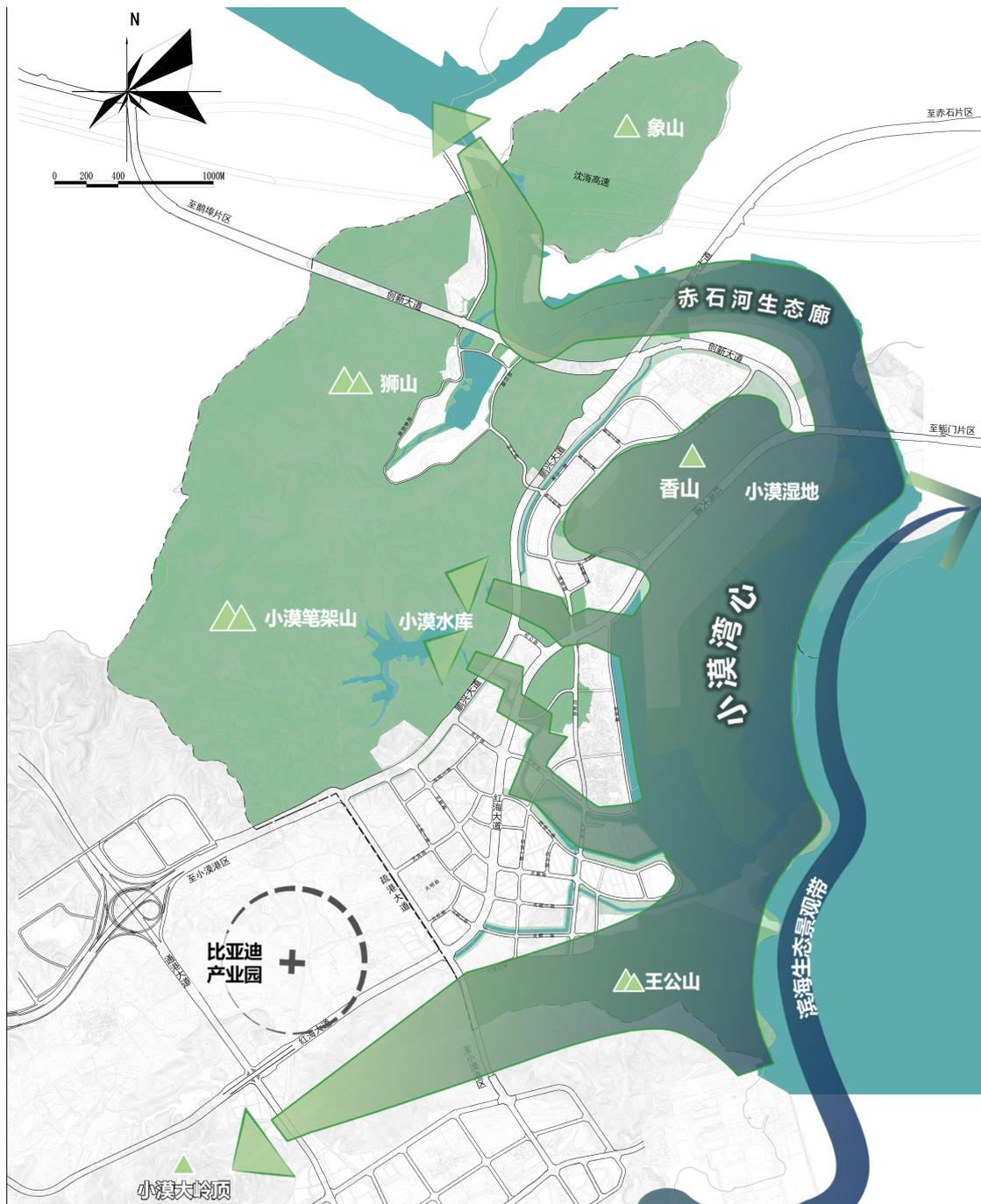


图 2: 蓝绿空间体系示意图

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，并可结合公园绿地新增小型文化体育设施及市政设施。

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 城镇单元按照人均公园绿地不低于 8 m²/人，落实共计不少于 75.2 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。

6. 公共设施

6.1 片区内的公共设施应按照《深标》、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，用地规模需符合《深标》及相关规范要求。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 城镇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，在编制地块开发细则、规划实施方案（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 鼓励建设邻里中心，社区级文化娱乐、体育、管理服务、医疗卫生等公共设施宜组合设置，集中布局、共建共享。

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“附表 2 交通设施规划一览表”。

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，应在行政许可前开展技术修正工作，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）片区新建的次干路及以上级别道路宜设置独立的自行车道，鼓励在大型公园、水系两侧、公共绿地以及环境优美地区设置独立的自行车休闲道。

（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）临近中小学的主干路及主干路以上道路宜设置人行过街通道或人行天桥；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。

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 城镇单元控制指标一览表”。

7.8 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，在编制地块开发细则、规划实施方案（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，用地规模需符合《深标》及相关规范要求。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 城镇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，在编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）时予以落实。

8.4 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，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%。

8.5 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。

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 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。

9.4 构建多元体验的慢行网络。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，并应设置公共步行通道。

9.5 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，临近红海湾首排建筑宜 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，建议高度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 12m。

(3) 规划新增居住建筑高度不宜超过 80 米，局部商业地块周边的建筑高度可适

当提高，原则不宜超过 120 米，强化该地区空间形态的塑造，形成区域地标性的建筑群。

9.6 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。

9.7 本片区塑造大疏大密、开放通融、海岸拥城的海湾城市风貌，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。

9.8 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，片区后续可开展村庄规划。

9.9 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 城镇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。城镇单元内主、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 在遵循城镇单元管控要求、15分钟社区生活圈及相关标准规范等前提下，地块开发细则与规划实施方案可在城镇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 片区用地如涉及地质灾害易发区，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

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、省、市相关法律法规及标准规范执行。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 片区内用地规划为居住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。

11.6 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、省、市相关法律法规及标准规范规定执行，强化节水管理和径流管理。

11.7 片区编制结合防治城市环境噪声理念做出整体功能布局安排，在后续实施阶段还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、省市相关法律法规及标准规范执行。

11.8 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”。

11.9 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。

11.10 坚持历史文化遗产保护优先理念，规划实施中涉及不可移动文物、历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索及历史建筑线索的，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相关管理规定执行。

11.11 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 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“附表 3 古树名木保护名录一览表”。

附表 1：城镇单元控制指标一览表

城镇单元编号	单元用地规模(公顷)	主导功能	建筑总容积(万平方米)	建筑增量容积(万平方米)	配套设施配置	控制要求
SSN-01&02	245	居住、商业用地	156	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（区三馆）1处（用地面积不少于29400平方米）；邻里中心1处（用地面积不少于4000平方米）；110KV变电站2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38600平方米）；消防站1处（用地面积不少于3300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、本单元以临山为特色，临山地块强调与山体的咬合关系，建议高度控制为山体的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政策和规划执行。
SSN-04	284	居住、商业、工业用地	326	272	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）；垃圾转运站1处（用地面积不少于1500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（镇政府）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能制造建设。 2、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。 3、单元中部有规划河流连接小漠水库和红海，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。 4、单元内保留旧村按深汕特别合作区农村居民点相关政策和规划执行。
合计	529	——	482	382	——	——

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	鹏兴大道 (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 (鹏兴大道~图则边界)	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~图则边界)	双向 6 车道	46-69	规划
次干路	5	旺公路 (鹏兴大道~红海大道路段)	双向 6 车道	32	规划
	6	元新路 (鹏兴大道~南香路段)	双向 4 车道	25	规划
	7	旺官路 (红海大道~图则边界)	双向 4 车道	25	规划
	8	东旺路 (疏港大道~创新大道路段)	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

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）。