

大铲湾北部片区控制性详细规划（草案）公众展示

附件1 文本

深圳市规划和自然资源局宝安管理局关于《大铲湾北部片区控制性详细规划（草案）》的公示	大铲湾北部片区控制性详细规划（文本）	
<p>根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等相关规定，对《大铲湾北部片区控制性详细规划（草案）》（详见附件）进行公开展示，现公示如下：</p> <p>一、公示方式</p> <p>（一）现场展示</p> <ol style="list-style-type: none">深圳市规划和自然资源局一楼展厅 地址：深圳市福田区红荔西路8009号规划大厦； <ol style="list-style-type: none">深圳市规划和自然资源局宝安管理局 地址：深圳市宝安区前进一路293号； <ol style="list-style-type: none">深圳市前海管理局e站通大厅 地址：深圳市南山区东滨路与月亮湾大道交汇处南侧前海深港合作区e站通； <ol style="list-style-type: none">深圳市西乡街道办事处 地址：深圳市宝安区宝民二路108号； <ol style="list-style-type: none">项目现场 地址：深圳市宝安区大铲湾港区辅四路和辅六路交叉口，深圳市大铲湾港口投资发展有限公司一楼大堂。 <p>（二）网站</p> <ol style="list-style-type: none">深圳市规划和自然资源局 http://pnr.sz.gov.cn <ol style="list-style-type: none">深圳市规划和自然资源局宝安管理局 http://pnr.sz.gov.cn/ba/ <ol style="list-style-type: none">深圳市前海管理局 http://qh.sz.gov.cn/ <p>二、公示时间</p> <p>本次公示时间为30个自然日（2023年9月28日至2023年10月27日）。</p> <p>三、公众意见征询</p> <p>公示期间，任何人或单位均可向深圳市规划和自然资源局宝安管理局提出意见和建议，提出意见和建议应该填写“公众意见征询表”，在展示地点及展示网站均有“公众意见征询表”供市民领取或下载。</p> <p>填写后可将“公众意见征询表”寄往深圳市宝安区前进一路293号深圳市规划和自然资源局宝安管理局规划科（邮编518000），并注明“大铲湾北部片区公众意见”字样。本次公众意见征询截止日期为2023年10月27日（如邮寄，以邮戳日期为准）。我局将按相关规定对公众意见进行认真研究和提出处理意见，并按程序将控制性详细规划草案和公众意见处理情况进行报批。</p> <p>热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出相关意见或建议。</p> <p>四、联系方式</p> <p>联系人：王工，联系电话：27832425。</p>		
<p>附件：1. 大铲湾北部片区控制性详细规划（草案）文本</p> <ol style="list-style-type: none">大铲湾北部片区控制性详细规划（草案）图表 公众意见征询表		
<p>深圳市规划和自然资源局宝安管理局</p> <p>2023年9月27日</p>		
<p>8.3 预测本片区平均日用水量1.71万立方米/日，最高日用水量2.02万立方米/日。现状用水来自朱坳水厂及新安水厂，朱坳水厂原水取铁岗水库东部水，现状规模50万立方米/日，规划规模50万立方米/日。新安水厂原水取铁岗水库东部水，现状规模7万立方米/日。规划取消新安水厂，现状保留朱坳水厂，给水水源采用铁岗水库、东深东部混合水、西江水，规划扩建规模35万立方米/日。区域规划新增DN200~DN1000给水管。</p> <p>8.4 本片区平均日再生水预测量1031立方米/日，最高日再生水预测量1216立方米/日。本片区再生水来自固成再生水厂，现状规模56万立方米/日，规划规模76万立方米/日。本片区内敷设DN200~DN400再生水管。</p> <p>8.5 预测本片区平均日污水量为1.63万立方米/日。规划污水经收集排往固成水质净化厂，固成水质净化厂现状规模56万立方米/日，规划规模76万立方米/日，控制规模90万立方米/日。在规划区外纬一路南侧深圳“互联网+”未来科技城新建污水泵站，规划规模3.5万立方米/日，控制规模5.0万立方米/日。近期沿金湾大道、金港大道布置DN800压力管、沿西乡大道布置一根d1000污水管，规划保留规划区内d400污水现状管。规划沿区外的海滨大道、兴业路布置一根d2400污水主干管向北接入固成水质净化厂，沿纬一路、经一路布置DN800污水压力管，沿区内其他道路布置d400~d1000污水规划管。</p> <p>8.6 （1）规划区设计暴雨强度重现期采用5年一遇。保留区内及周边d400~d1650雨水现状管，在区内沿路布置d800~d2000雨水规划管。</p> <p>（2）本片区防涝标准为1000年一遇。</p> <p>8.7 预测本片区最高用电负荷约8.6万千瓦。本区10kV电源主要由区内的110kV大铲湾站提供，主变容量为3×63MVA。规划1座道路照明箱式变电站，容量为160千伏安。区内规划电缆沟的断面规格主要为1.2m×1.2m、1.4m×1.7m和2×1.4m×1.7m。</p> <p>8.8 预测本片区固定电话用户约3万线，宽带用户约2.4万户，移动通信用户约7.2万户，有线电视用户约1万户。本区通信业务主要由区外的西乡电信机楼、宝安电信机楼和宝城移动通信机楼提供。区内规划邮政所1个，需建筑面积300平方米；片区汇聚机房2个，各需建筑面积250平方米。区内规划通信管道的容量为12-30孔。</p> <p>8.9 规划预测本片区年总用气量为307万标准立方米/年；高峰小时用气量为1160标准立方米/小时。规划中压（A）一级配气系统供气，管道设计压力为0.3Mpa，规划沿市政道路敷设管径为DN150~DN300的燃气中压管道为区内供气，管道与区外市政中压管网连接。</p> <p>8.10 若道路规划建设综合管廊，应与本规划对接，入廊管线应满足本规划的需求。</p>	<p>（1）湾区公共空间一体化</p> <p>规划区应强化公共空间与“互联网+”未来科技城、宝安中心区、前海三湾片区滨海开放空间的连接，共筑公共、开放、多元、安全、连续、的公共空间系统。同时在兼顾防洪防潮工程安全要求及景观设计要求下，加强特色滨水空间和滨水界面的塑造。</p> <p>（2）湾区天际线一体化</p> <p>环湾天际线以宝安中心区、桂湾片区为制高点，环湾向两侧逐级降低的空间形态，规划突出湾尖地区天际线的层次，滨水第一界面建筑高度适当降低，形成由城向海梯级跌落的城市形态。</p> <p>10.2 本规划由滨河慢行道、公园绿地慢行道、各级道路中的人行道、自行车道、人行天桥等构成慢行网络。规划区鼓励在轨道站点、公交站点、公共空间及其他主要城市功能区间之间建设全天候、立体化、无障碍的慢行网络。</p> <p>10.3 规划区应符合符合航空限高管制要求下，打造富于变化的海湾天际线。片区内建筑高度满足以下要求：</p> <p>（1）滨海地区的建筑高度整体呈现由内陆向滨海逐步跌落的空间形态，保障滨海景区的最大化。</p> <p>（2）结合轨道站点，形成规划区的地标区域。</p> <p>（3）滨水地块建筑鼓励采用多层次高差设计理念，垂海鼓励设置林荫街道，面海鼓励建筑退台，提供丰富的空中花园。</p> <p>10.4 规划区依托凸堤开槽设置1条公共视线廊道，视廊不应有遮挡自然景观视野的大体量建筑物。鼓励线性视廊两侧第一滨水界面布局以商业为主的建筑功能，营造活力商业及公共服务界面。</p> <p>10.5 大铲湾凸堤开槽两侧作为片区重要的城市景观区，应凸显海—城特色、呈现由内陆向水廊道逐步跌落的空间形态，打造区域标志性建筑群。</p> <p>10.6 规划区04-04地块结合《深圳市海岸带综合保护与利用规划（2018-2035）》设置核心管理区，原则后退海岸线35米范围核心管理区内规划公共绿地、公共开放空间为主，允许建设小型商业设施、公共服务设施或滨海科研等必须临海布局的产业项目。</p> <p>10.7 15号轨道线站点周边片区属于地下空间重点开发地区，其余地区属于地下空间一般开发区。</p> <p>10.8 02-02、02-03地块之间、04-01、04-03地块之间、04-03、04-04地块之间以及04-03、04-02地块之间预留弹性地下连接通道，具体位置和宽度可根据实际开发建设情况需要在下一层次设计中确定。</p>	
<p>9. 防洪(潮)排涝工程</p> <p>9.1 规划区河道蓝线范围内的任何建设活动均应符合蓝线管理规定要求，保障河道防洪排水功能。依据《深圳市防洪（潮）排涝规划（2021-2035年）》，规划区规划防洪标准为200年一遇，防涝标准为1000年一遇；共乐涌现状防洪标准为20年一遇。</p> <p>9.2 规划区内规划堤防标高为6.0m。由于规划区域为填海新建区域，区域现状标高均大于规划防涝标准1000年一遇设计高潮位。规划区域内排水应优先选用自排方式，实现高效率排水，场地竖向宜采用“中间高、四周低”的原则进行设计。道路竖向应选择合理的坡度，避免出现排水不利点，保障排水高效、通畅。</p> <p>9.3 规划区位于珠江口流域，应实现彻底的雨污分流，并结合低冲冲击开发雨水综合利用手段，减少进入水体的面源污染物总量和入湾污染负荷，保障湾区水环境。</p>	<p>11. 规划实施</p> <p>11.1 本规划实施应优先落实标准单元内规划的配套设施、主次干路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。</p> <p>11.2 本规划实施时应满足海岸线保护与利用管理的相关要求。</p>	
<p>10. 城市设计</p> <p>10.1 规划区开发建设应注重与周边规划及城市环境相协调，尤其是与前海三湾片区和宝安中心区的衔接，突出湾区一体化风貌塑造。</p> <p>（1）湾区公共空间一体化</p>		

3.5 本图则所确定的配套设施，若安排在土地利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利用权。

4. 蓝绿空间

4.1 规划区蓝绿空间体系的构成：前海湾滨海岸线、凸堤开槽水廊道、共乐涌及沿绿线绿带等。

4.2 规划区的水系、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。

4.3 规划区的公园绿地构成为：城市公园、社区公园、沿街绿带等。城市公园为前海湾沿绿线绿地空间。社区公园为结合凸堤开槽水廊道和共乐涌两侧设置的公园绿地等。沿街绿带为结合道路设置的线型绿地。

4.4 规划区的水系网络构成为：前海湾水系、凸堤开槽水廊道及共乐涌。水系利用应在满足防洪规范要求的前提下，遵循宜水则水、宜林则林的原则。

4.5 规划区需要重点保护与修复的自然资源为：前海湾滨海岸线、共乐涌。

4.6 规划区的海岸带应保证有公共、连贯的滨海公共空间与慢行通道。

5. 开发管控

5.1 本片区规划容积总量为211.8万平方米，增量约165.1万平方米，居住增量约51.6万平方米（不含公共服务设施、道路交通设施、市政公用设施、科研设施等建筑面积以及规划为公园绿地、发展备用地等用地的现状建筑面积）。地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史文化遗产保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

5.2 根据上位国土空间规划传导要求，本规划确定标准单元的规划容积增量及相关控制要求，详见“图表”中“标准单元控制指标一览表”。其中，标准单元的规划容积增量为刚性控制内容。

5.3 本规划仅确定地块容积中工业、物流仓储、居住用地的规定建筑面积（不含公共服务设施和交通市政设施等的建筑面积）。地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史文化遗产保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

5.4 本规划对公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、核电站等用地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。

6. 公共设施

6.1 本规划的标准单元按照《深标》、15分钟社区生活圈等要求，均衡布局各类公共设施，规划公共设施的控制要求详见“图表”及“附表1配套设施规划一览表”。本规划未涉及的其他公共设施按《深标》及相关标准规范予以落实。

6.2 本规划确定的公共设施的类型、等级与规模为刚性控制内容，不得减少或取消。在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模；因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整的，应按相关程序进行确定。

6.3 本规划确定的公共设施，以保障规模、满足社区生活圈要求、确保实施为前提，可在标准单元范围内适当调整规划确定的公共设施的地块边界和位置。

12. 其他

12.1 本规划片区用地如涉及地质灾害场所的，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

12.2 本规划条款未提及的其他修改和调整事项，应按相关程序报前海规划主管部门审批。

12.3 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，本规划中的规划命名（含道路名称）仅作为地名审批的参考，以最终批准的相关规划为准。规划命名详见规划“图表”及“附表2道路系统规划一览表”。

12.4 规划区内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。

12.5 本规划编制结合城市环境噪声污染防治理念做出整体功能布局安排，在后续实施阶段应按照《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》及国家省、市相关法律法规及标准规范执行。

12.6 规划区内拟规划为住宅、公共管理与公共服务用途的地块，应在开发利用前按照国家、省、市土壤污染防治相关法律法规落实土壤环境管理要求。

12.7 规划区内绿色建筑建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

7. 综合交通

7.1 本片区综合交通的规划目标是构建规模合理、功能完善、内外畅达、高品质的综合交通体系，打造以公共交通为主导的交通发展模式，建立“轨道+慢行”为主，各类交通方式协调发展的一体化综合交通系统，支撑大铲湾片区高标准建设。片区综合交通规划策略为：强化轨道支撑，提升公交服务能力；完善周边路网，疏通交通瓶颈；打造立体慢行系统，提升片区慢行交通品质；严格停车控制，鼓励智慧共享。

7.2 本规划确定的交通设施的类型、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表1配套设施规划一览表”。

7.3 本片区道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表2道路系统规划一览表”。主干道及以上道路的等级、主要交叉口位置为刚性控制内容。主干道、次干道、支路的等级、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 规划区内规划有轨道交通15号线和9号线，规划轨道具体线位及站点以最终批准的相关规划为准。

7.5 本规划应构建便利的自行车系统，新建次干路及以上级别道路应设置独立的自行车道，鼓励按照《深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则》要求设置自行车道。

7.6 本规划在05-01地块内设置了1处东西向8米的非机动车道（慢行）通道，串联凸堤开槽水廊道及滨水、商业活动节点等公共空间。非机动车道（慢行）通道是片区慢行交通系统的重要组成部分，应全天候对公众保持畅通开放，紧急情况下可通行救援车辆。非机动车道（慢行）通道不设置机动车出入口，无需建筑退线，用地权属无需移交政府，通道具体线位可在下一阶段详细设计中优化，但不得取消及降低规划宽度、不得随意变更为机动交通道路。

7.7 规划区建议性支路的位置以虚线表示，在规划实施中，其线位可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当调整。

7.8 规划区沿辅八路规划有一处轨道交通站点，宜结合站点定位、具体地块规划条件等进行地上地下一体化开发，集聚城市公共空间与综合服务功能，鼓励地下空间互联互通。

7.9 规划区教育设施用地宜结合地块规划条件进行地下停车设施一体化开发，归并机动车出入口，减少对周边街区的干扰。

8. 市政工程

8.1 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。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保护要求。

8.2 规划区内市政设施的类型、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”。在规划实施中，可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当调整。本规划未涉及的其他市政设施按《深标》在下层次规划中落实。

附表

附表1：配套设施规划一览表

类别	项目名称	数量（个）		所在地块		备注
		总量	规划新增	现状保留	规划新增	
教育设施	九年一贯制学校	2	2	—	02-01	54班
	幼儿园	1	1	—	02-02）	18班
					04-04）	12班
医疗卫生设施	托育机构	2	2	—	02-02）、04-04）	—
	社区健康服务中心	1	1	—	02-03）	—
社会福利设施	社区老年人日间照料中心	1	1	—	02-02）	—
文化娱乐设施	文化活动室	2	2	—	02-03）、04-02）	—
	公园儿童游乐场	1	1	—	04-07）	—
儿童游乐场	社区儿童游乐场	3	3	—	02-02）、02-03）、04-02）	—
					02-02）、02-03）、04-01）、04-01）、04-03）、04-04）、05-01）、06-05）	—
体育设施	社区体育活动场地	8	8	—	02-02）、04-02）	—
	社区管理用房	2	2	—	02-02）、04-02）	—
	社区警务室	1	1	—	02-02）	—
管理服务设施	社区服务中心	2	2	—	02-02）、04-02）	—
	派出所	1	1	—	04-01）	A级
交通设施	派出所	1	1	—	02-02）	—
	变电站	1	1	—	01-02	110kV
	片区汇整机房	2	2	—	02-02）、04-04）	—
市政设施	邮政所	1	1	—	02-02）	—
	小型垃圾转运站	1	1	—	04-01）	—
	消防站	1	1	—	03-04	一级普通
	设备管理用房	1	1	—	04-07）	大铲湾凸堤开槽设备管理用房
	公共厕所	3	3	—	01-01）、04-01）、05-01）	—

备注：直接填写地块或单元编号表示该设施独立占地建设，以地块或单元编号加（）方式表示该设施非独立占地建设。附表2：道路系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称	红线宽度（米）	断面形式	备注
快速路	1	妈湾通道（隧道）	70-80	双6	
	2	金港大道	97.5-125	主线：双向6 疏港专用：双向4车道	设有公交专用道
	3	金湾大道（西乡大道以南段）	70-80	双向6车道	设有自行车专用道
	4	金湾大道（西乡大道以北段）	47	双向8车道	设有自行车专用道
	5	西乡大道	60	主线：双向6车道 辅道：双向4车道	设有自行车专用道
次干路	6	海安路（辅三路）	37/50	双向6车道	设有公交专用道
	7	海川路（辅七路）	30	双向4车道	设有自行车专用道
	8	海灵路（辅八路）	30	双向4车道	设有自行车专用道
	9	海澜二路（纬一路）	29	双向6车道	设有自行车专用道
	10	海立路（辅一路）	24.5	双向4车道	设有单侧自行车专用道
	11	海福路（辅二路）	28	双向4车道	设有自行车专用道
	12	海宽路（辅四路）	30	双向双4车道	设有自行车专用道
支路	13	海助路（辅五路）	22	双向4车道	设有单侧自行车专用道
	14	海馨路（辅六路）	16	双向2车道	—
	15	海忠路（辅九路）	21	双向4车道	—
	16	海博路（辅十路）	28	双向4车道	设有自行车专用道
	轨道等级	轨道名称	片区内站点名称	敷设方式	备注
	普通	轨道15号线	铲湾北站	地下	规划
轨道9号线		—	地下	规划	