

大鹏新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）

文本

深圳市大鹏新区城市更新局

二〇一八年二月

目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 第一章 总 则 | 1 |
| 第二章 更新目标与策略..... | 2 |
| 第三章 更新潜力与规模..... | 7 |
| 第四章 更新结构指引与空间范围划定 | 8 |
| 第五章 配套设施规划指引..... | 9 |
| 第六章 保障性住房与创新型产业用房配建..... | 11 |
| 第七章 行动方案与保障措施 | 12 |
| 第八章 附则 | 14 |

图 集

- 01-更新潜力范围分布图
- 02-更新空间范围图
- 03-配套设施指引图
- 04-保障性住房与创新型产业用配建指引图
- 05-交通市政支撑任务指引图
- 06-不宜拆除重建城中村范围图

第一章 总 则

第一条 为贯彻广东省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府[2009]78号）精神，落实市政府对大鹏新区城市更新工作的差异化发展要求，有序推进大鹏新区城市更新工作，实现大鹏新区在保护中的可持续发展，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》与《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市城市更新“十三五”规划》和《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》等相关法律、法规的要求，编制本规划。

第二条 本次规划编制主要依据包括：

- 1、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府[2009]78号）
- 2、《深圳市城市更新办法》
- 3、《深圳市城市更新办法实施细则》
- 4、《深圳市城市总体规划（2010-2020）》
- 5、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》
- 6、《深圳市城市更新“十三五”规划（2016-2020）》
- 7、《大鹏新区保护与发展综合规划（2013-2020）》
- 8、《大鹏半岛保护与发展管理规定》
- 9、《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》
- 10、《核动力厂环境辐射防护规定》
- 11、《大亚湾核电厂周围限制区安全保障与环境管理条例》
- 12、其它相关法律法规技术规定。

第三条 本规划适用于大鹏新区辖区范围内的城市更新工作,规划期限为2016-2020年。

第四条 本规划是大鹏新区推进各项城市更新工作、城市更新计划立项与城市更新单元规划制定、审批的重要依据。

第二章 更新目标与策略

第五条 大鹏新区的城市更新,应当遵循科学规划、合理引导、有序推进、和谐共赢的原则,妥善处理保护与发展的关系,严格保护生态环境和文物古迹,促进旅游及市政府鼓励的产业发展,优先落实城市基础设施、公共服务设施,鼓励合法利用有价值历史村落等。

第六条 城市更新目标

有质量、可持续的推进新区城市更新工作,探索契合新区保护与发展的差异化更新路径。在更高标准的保护与发展预期下,通过分区分类目标实施导控下的规划统筹,协同增量用地出让与土地整备,精明的识别、整合、预控与投放存量用地资源,有序助推新区功能结构完善、服务水平提升与支撑体系强化,引导自然山海、地域人文、多元人群工作与生活的和谐对接,从而更好得平衡保护与发展,支撑大鹏新区“世界级滨海生态旅游度假区”发展蓝图的实现。

第七条 倡导复合多元更新模式

缘于对生态、人文的保护以及环境承载力和设施承载力的限制,大鹏新区的城市更新从营造人性化空间场所、活化传统的街市活力与邻里生活、构建“在地化”的空间形态与人文内涵出发,倡导复合多元的更新模式。此次规划在《深圳市城市更新办法》中规定的三类更新方式基础上,结合大鹏新区社会、经济、文化特征,针对新区内现有的19处有价值村落、建筑质量较好的旧工业区、旧村的城市更新,分别创新提出修缮利用示范类、

旧工业区转型升级试点类、旧村旅游文创提质试点类三种以综合整治为主融合功能改变、加建扩建、局部拆建的城市更新模式。在保护、延续村落原有空间格局尺度以及建筑形式与色彩的前提下，对其进行适当改、扩建再利用，新植入的功能应以旅游度假、创意文化及其相应配套为主。

第八条 建立差异化分区更新方式

针对于大鹏新区内部的差异性，即新区资源特征与承载力条件存在差异性，由北至南、由中心到滨海，基础设施承载力逐渐减弱，生态景观资源型增强的特征，城市更新倡导“差异化”的空间资源配置导向，保障新区总体价值的确立。通过差异化分区更新方式，明晰分区分梯度发展要求。

(1) 更新方式引导一区：拆除重建重点区域。主要包括葵涌中心区和溪涌片区；

(2) 更新方式引导二区：兼顾拆除重建与复合更新的区域。主要包括大鹏中心区、土洋、官湖、水头沙四个片区；

(3) 更新方式引导三区：以复合更新为主、局部拆除重建的区域。主要包括南澳中心区、鹏城、东涌三个片区。

第九条 总体更新策略

规划立足发展的核心价值，遵循“底线”+“高线”的“双线思维”。一方面，强调通过更新保障生态保护、人文传承、特色风貌等“底线目标”的实现，另一方面，则争取通过更新支撑实现产城联动、服务提升、品牌塑造的“高线目标”。

第十条 实施蓝绿兼顾的生态保护

(1) 倡导全过程低碳生态更新。从更新计划、规划、实施、管理的全过程、全阶段贯彻低碳化更新。尤其在更新方式选择、更新规划编制和审批、更新实施与管理过程中，应充分融入低碳生态理念和方法，践行低冲击开发和建筑低碳节能改造等技术手段。

(2) 维护生态安全格局，严控基本生态控制线及相关生态保护区内城

市更新。涉及基本生态控制线、国家地质公园、自然保护区、基本农田、蓝线的城市更新应符合相应国家及地方法律法规的要求。

(3) “跨线”合法用地更新指引：鼓励以整合统筹的思路推进城市更新，即通过“跨线”用地整体拆除重建实现其“线内”用地的清退，并进行必要的生态修复。

(4) “线内”合法用地更新指引：针对用地全部位于“线内”，目前难以清退的已建合法建筑物及构筑物，鼓励在不增加建筑面积的原则下，通过复合更新方式促进旧工业区产业转型升级、旧村落建筑的修缮加固及配套设施完善，以减少对生态环境、水源保护和河道管理、林业资源保护带来的不利影响，并可适当植入现代农业、教育科研、文化创意、旅游服务、康保休闲等与生态环境保护相适宜的功能，延展生态用地功能与差异化活动体验。

(5) 对于涉及土总规非建设区用地、城总规其它用地（E）的更新项目，需参照相关处理意见，通过城市更新单元规划统筹落实。

(6) 针对大鹏新区内所有城市更新单元规划，均应进行《绿色低碳专题研究》或补充《绿色低碳专篇说明》。

(7) 针对涉及大鹏新区辖区内基本生态控制线、国家地质公园、自然保护区、蓝线的城市更新单元规划，均应补充《生态敏感性影响评价》、《建设项目环境影响评估报告》，评估项目建设对生态环境的影响程度是否在可接受的范围内。

第十一条 凸显底蕴丰富的个性人文

(1) 大鹏所城保护范围内城市更新指引：针对位于大鹏所城重点保护范围和一般保护范围内的城市更新，应遵循《全国重点文物保护单位深圳大鹏所城保护规划》、《深圳紫线规划》的相关规定。

(2) 有价值村落城市更新指引：对于现存的 19 处有价值村落，应从维护历史人文资源原真性和完整性的角度出发，要求其城市更新应在保护、延续村落原有空间格局尺度，以及建筑形式与色彩的前提下，对其进行修

缮再利用，鼓励适当植入旅游度假、文化创意产业，同时完善其配套设施。对于拆除重建区内涉及有价值村落的更新项目，应在更新单元规划中明确空间保护范围以及修缮利用方案和措施。

(3) 大鹏所城及有价值村落周边建设控制区城市更新指引：针对大鹏所城及有价值村落主体建筑或院落向外延伸 50-100 米距离范围内的城市更新，应在空间形态、尺度；建筑高度、风格、色彩；视线廊道及步行路径等方面与大鹏所城、有价值村落统筹考虑、对接协调。

(4) 非物质文化遗产保护与利用指引：通过大鹏所城及有价值村落的修缮利用更新，使之作为物质载体保护和传承非物质文化遗产，弘扬海防文化与民俗文化，彰显个性人文，传承历史文脉。

(5) 针对涉及大鹏新区有价值村落的城市更新单元规划，应进行《概念性建筑方案设计》，就村落空间景观整体格局、街巷及院落尺度、建筑结构、形式、色彩、建筑细部要素等进行详细的现状分析和设计修复说明。

第十二条 塑造景城融合的特色风貌

规划强调保护和利用优越的“三山两湾”自然资源禀赋和丰厚的历史人文资源，注重延续传统街道肌理和宜人的空间尺度，塑造诗意山海、生态人文小镇的整体风貌，增强新区特色和吸引力。规划以塑造“景城融合”的空间意象前提，兼顾更新可行性，在影响城市整体风貌意向的控制要素中，重点选取建筑限高和建筑覆盖率作为核心控制要素，并针对大鹏新区各片区差异化的资源特征、山海格局和发展定位，提出不同的建设指引。

第十三条 在保障更新经济可行的前提下，为延续大鹏传统的街市生活魅力，同时降低建筑高度、维系良好的城市空间尺度，在满足《深圳市城市规划标准与准则》中的相关控制要求下，可通过创新建筑空间形式，化解“高度”制约，满足“强度”需求。

第十四条 推动游业互促的产业繁荣

在完善基础性服务的基础上，在个性化、生态游和体验游的趋势背景下，以优越的山海自然景观资源和深厚的历史人文资源为基础，基于未来

吸引的居住、就业和度假休闲人群需求特征，提供多层次、多样化的旅游产品体系。通过城市更新创新产业社区的空间组织模式，培育良好的创业氛围，激发产业活力，为战略新兴产业集聚奠定基础。

（1）城市现代服务业引导区更新控制指引：主要分布在葵涌中心区核心区，其城市更新应重点强调集现代公共服务、现代生活服务及现代产业服务于一体的现代服务产业的完善，打造成为辐射整个大鹏新区的综合服务中心。

（2）旅游综合服务引导区更新控制指引：主要分布在大鹏中心区核心区和龙岐片区，其城市更新应凸显地方历史人文特色，通过对酒店、会议、问询、交通集散、医疗等旅游服务设施的完善强化城镇旅游服务职能；同时加强商业服务、旅游产品加工业的发展，并逐步向文化创意产业转型。

（3）滨海旅游及文化创意产业引导区更新控制指引：主要分布在大鹏新区东、南、西三翼滨海地区，其城市更新应重点强调对旅游资源的保护；旅游区空间形态的个性塑造；以及酒店、会议、问讯、医疗、救援、交通集散等旅游服务设施的完善，同时应注重在旅游主题及相应的旅游产品、业态上形成类型、档次的差异化，并强化与特色文化创意产业关联发展。

（4）战略新兴产业引导区更新控制指引：主要分布在葵涌中心区东部和大鹏中心区南部，其城市更新应强调通过复合更新方式，实现在产业门类上由传统产业向生物科技、海洋产业的转型，在产业层次上由低端加工制造向中试等 2.5 产业和研发产业转型；在空间和功能组织模式上由“单纯的产业园区”向“现代产业社区”转型，即结合区内城中村（旧村）改造就近配建居住、商业、文化休闲等生活服务设施，结合旧工业区改造配建会议、培训、小型展览等产业配套设施，实现产城融合发展。

（5）生态科技农业引导区更新控制指引：主要分布在鹏城片区北部，其城市更新应与大鹏现代生态创意农业园区的建设相协同，重点发展生态创意农业、旅游休闲农业及相关配套功能。

第三章 更新潜力与规模

第十五条 依据《深圳市城市更新“十三五”规划》，以及在上版大鹏新区城市更新专项规划划定的更新潜力范围基础上，对接新区土地整备范围、市更新计划已明确用地与规划发展备用地等，依据城市发展，衔接基本生态控制线、城市绿地、文物保护单位、历史风貌保护范围、橙线控制线保护要求等，落实公共服务与基础设施、落实游业转型升级要求等，划定新区新增更新潜力用地规模 5.93 平方公里，其中拆除重建类预控用地 3.96 平方公里，复合更新类预控用地 1.97 平方公里。

第十六条 “十三五”规划期间，新区纳入拆除重建类更新的计划用地规模为 120 公顷，供应用地规模不低于 20 公顷；综合整治类计划规模为 180 公顷。

第十七条 “十三五”规划期间，完成城市更新固定资产投资约 60 亿元，力争通过城市更新实现存量违法建筑减少 16~20 万平方米。

第十八条 积极推动以综合整治为主的城市更新项目。借鉴综合整治成功经验，按照《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）要求，继续推进旧工业区转型升级，继续推动有条件的旧村复合旅游配套服务功能进行综合整治；鼓励有条件的有价值村落作为试点开展综合整治工作。

第十九条 分类推进拆除重建类城市更新项目。鼓励开展旅游度假、市政府鼓励发展的战略性新兴产业等类型，以及涉及民生的重大公共服务、基础设施类型城市更新项目；严格控制居住类城市更新项目。

第二十条 规划划定的拆除重建类更新范围涉及《深圳市城市更新“十三五”规划（2016-2020）》限制拆除重建区域或城市橙线的用地，将按照相关规定在项目实施阶段实行土地清退。

第四章 更新结构指引与空间范围划定

第二十一条 依据《深圳市城市更新“十三五”规划（2016-2020）》、《大鹏新区保护与发展综合规划（2013-2020）》和上版大鹏新区城市更新专项规划，以及对新区已列入市城市更新计划项目的推进实施情况进行分析对比，对改造为工业、居住、商业等方向的比例进行合理分配，以及对拆除重建和综合整治的比例进行合理安排。

第二十二条 合理分配辖区更新计划结构，有序提高“工改工”比例，稳步提高职住水平。“十三五”期间，建议城中村改造计划规模不得超过 60 公顷，占总计划规模的比例不高于 50%；建议旧工业区改造计划规模占比 25%，其中“工改工”类计划占旧工业区改造比例不低于 50%，用地规模不低于 15 公顷；旧城区改造计划比例建议控制在 25%左右，用地规模约 30 公顷，以旧商业区改造为主。

第二十三条 通过城市更新优化建筑结构，重点保障公共服务和基础配套设施，合理提高产业（含研发办公）建筑规模，适度控制居住规模。

预计规划期内通过拆除重建类更新供给建筑总面积约 300 万平方米。其中，居住类与商务公寓建筑面积约 150 万平方米，商业（不含办公）建筑面积约 40 万平方米，办公建筑面积约 35 万平方米，产业（含研发）建筑面积约 50 万平方米，公共配套建筑面积约 25 万平方米。

第二十四条 依据《深圳市城市更新“十三五”规划》、《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》和上版大鹏新区城市更新专项规划，“十三五”规划期间，拆除重建预控用地规模约 396 公顷，其中位于葵涌街道约 276.9 公顷，所占比例 69.9%；位于大鹏街道约 80.8 公顷，所占比例 20.4%；位于南澳街道约 38.3 公顷，所占比例 9.7%。

表 1：大鹏新区各街道拆除重建空间预控范围规模

| 区位 | 拆除重建规模（公顷） | 比例 |
|------|------------|-------|
| 葵涌街道 | 276.9 | 69.9% |

| | | |
|------|-------|-------|
| 大鹏街道 | 80.8 | 20.4% |
| 南澳街道 | 38.3 | 9.7% |
| 合计 | 396.0 | 100% |

第二十五条 大鹏新区拆除重建类预控用地规模约 396 公顷，其中 60%位于全市优先拆除重建地区内，30%位于全市拆除重建与综合整治并举地区，10%位于全市更新分区之外。主要分布在葵涌中心区及周边地区、大鹏中心区及迎宾路沿线、南澳中心区及水头沙片区和轨道 8 号线延长线规划站点周边区域。

第二十六条 复合更新类预控用地规模约 196.8 公顷，主要分布在大鹏中心区、鹏城、南澳中心区、东涌片区。

第五章 配套设施规划指引

第二十七条 通过城市更新提升大鹏新区整体公共服务水平，提高住房保障水平，健全社会保障体系。积极推进“微更新”理念下的复合更新模式实践，推进基层社区转型发展。

第二十八条 落实民生为先的公共服务设施。

通过城市更新提升大鹏新区整体公共服务水平。按照《大鹏新区保护与发展综合规划》要求，新区范围内应通过城市更新重点落实与提升公共服务设施；社区级公共服务设施的配建类型、数量与规模应依据各片区法定图则要求，通过城市更新单元规划具体研究后进行明确与落实。此外，在城市更新项目中还应注重老年人日间照料中心的配建，支撑大鹏新区社会救助体系的完善。

第二十九条 “十三五”期间全区非独立占地公共配套设施配建规模控制至少为 1.4 万平方米，重点推进能够落实公共服务设施的城市更新项目，规划期间通过城市更新落实中小学 6 所，幼儿园 10 所，公交场站 3 处；完

善市政配套设施，在符合法定图则及市政交通专项规划的基础上，规划落实不少于消防站 1 所、变电站 2 所、雨水泵站 1 所、邮政通信设施 2 处。

表 2：大鹏新区各街道配套设施一览表

| 街道 | 类别 | 数量 |
|------|------|----|
| 葵涌街道 | 中小学 | 5 |
| | 幼儿园 | 6 |
| | 公交场站 | 2 |
| | 消防站 | 1 |
| 大鹏街道 | 中小学 | 1 |
| | 幼儿园 | 3 |
| | 公交场站 | 1 |
| 南澳街道 | 幼儿园 | 1 |

第三十条 落实综合高效的绿色交通网络。

(1) 通过城市更新助推旅城结合的交通体系发展，构筑枢纽集散、外畅内疏，多方式一体、便捷安全、精细化服务的绿色智能交通网络，保障大鹏新区不同功能片区之间交通高效衔接，打造“快旅慢游”的出行环境。重点推进葵涌北部交通枢纽、大鹏交通集散中心周边地区的城市更新，以其为触媒整合交通设施、城市配套、旅游服务设施，加强交通设施与城市及旅游服务配套设施的融合。

(2) 倡导公交优先、慢行优先，引导绿色出行的生活方式。通过城市更新重点落实公交车场、首末站等场站共 3 处，满足新区公交车停放及新能源车辆充电需求，提高公共交通的整体服务水平。完善新区各组团慢行交通系统，并与广东省区域绿道 2 号线相连接，此外，还应结合公共交通枢纽、站点周边的城市更新，配建自行车存放与转换中心，使之与公共交通系统无缝衔接。

(3) 重点落实上层次规划确定的快速路及主次干道网络，确保组团间交通联系和组团内交通微循环的顺畅便捷。重点落实环城西路、金葵路、葵政路、葵新路等快速路和主、次干道的建设；完善大鹏中心区、溪涌、土洋、水头沙等片区的支路网建设，提高路网密度，改善交通微循环系统。

第三十一条 引导因地制宜的绿色市政建设。

(1) 强化对市政设施、廊道的保护与控制。加强对能源设施、水库和市政廊道等的保护是保障市政供应的前提，规划区内相关保护范围和市政廊道主要包括蓝线、橙线、高压走廊和核电保护圈，涉及上述保护范围和市政廊道的各类型城市更新均应遵守相关法规要求。

(2) 因地制宜的高标准建设绿色市政。大鹏新区城市更新应在完善常规市政配套的基础上，确定原有市政设施改造或整合后的处理方式，根据更新项目的实际条件，确定先进市政低碳技术的应用方式，如践行低冲击开发，加强资源循环利用。

(3) 适度超前，完善大型市政基础设施及配套管网建设。规划期内，政府应以适度超前的原则优先落实供水、供电、供气等大型市政基础设施及配套管网建设，保障更新项目有序推进。重点推进坝光水厂、坝光与东冲污水处理厂、迭福门站与葵涌燃气调压站等项目的落实建设。

第六章 保障性住房与创新型产业用房配建

第三十二条 强化“两房”的供给力度，推进人才住房和保障性住房规划配建。重点推进轨道站周边与城市重点发展轴两侧改造方向为居住功能更新项目，严格按照不同分区的规划批准住宅建筑面积的相应比例进行配建人才住房和保障性住房，用于创业人才、拆建安置户及低收入住房困难户的住房保障。

第三十三条 新区范围内改造方向为新型产业功能的更新项目中安排部分人才住房和保障性住房用地。结合更新单元地块划分，在开发建设用地内规划不少于开发建设用地面积 15%且不超过 20%的独立人才住房和保障性住房用地。

第三十四条 新区轨道站点周边 500 米范围内、规划保留的成片产业园区范围外，规划功能为工业的现状旧工业区，可按照相应程序调整规划，通过更新来建设人才住房和保障性住房。

第三十五条 规划期内新区落实人才住房和保障性住房配建套数 0.3 万套，建筑面积约为 15 万平方米。

第三十六条 规划期间新区完成创新型产业用房配建总建筑面积 0.8 万平方米，供应产业用地面积约 1.2~1.7 公顷。控制“工改 M0”类拆除重建类更新用地规模占全区“工改工”总规模的比重不超过 60%。

第七章 行动方案与保障措施

第三十七条 加强政府预控与引导，划定重点更新单元，实现多方式更新项目组合搭配。建议开展葵涌中心区、大鹏中心区、南澳墟镇片区更新统筹工作，开展重点滨海片区、城市重点发展带更新规划研究。

第三十八条 鼓励开展有价值村落综合整治，发挥有价值村落的资源潜力。综合整治后的有价值村落可发展度假休闲、创意文化等相关旅游配套服务功能。

第三十九条 鼓励开展旅游度假、市政府鼓励发展的战略性新兴产业等类型，以及涉及民生的重大公共服务、基础设施类型城市更新项目；严格控制居住类城市更新项目。为适应大鹏新区市场供求关系，建立居住类城市更新项目计划的动态调校机制，新增居住类城市更新计划项目与已计划立项居住类城市更新项目的实施或清退情况挂钩。

第四十条 鼓励开展以综合整治为主，融合功能改变、局部拆除重建的复合式城市更新，经批准纳入此类复合式城市更新计划的，项目实施完毕后可纳入城市更新实施绩效考核。同时建议在规划期内重点跟踪年度旅游产业、战略新兴产业提升率等指标，并及时反馈调校计划申报机制，保障新区更新资源投放的效率。

第四十一条 滨水（海）沿线用地应保证岸线和沙滩等公共开放空间的开放性和可达性，鼓励增设通向水边等公共开放空间的步行及车行公共通道。

增设通向水边等公共开放空间的市政支路,在满足市政管线敷设的前提下,其道路宽度可小于 12 米。

第四十二条 为保障城市更新工作的有序推进,支撑城市更新项目实施需求,大鹏新区应编制相应的公共服务设施、市政基础设施年度实施计划,以适度超前的原则优先落实各项公共服务设施、市政基础设施与管网建设。

表 3: 大鹏新区城市更新“十三五”规划目标安排与年度计划规模要求

| 类型 | 具体项目 | 市更新十三五目标要求 | 大鹏更新十三五目标值 | 十三五期间(2017-2020) 每年任务完成值 | | |
|----------|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | | | | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| 更新计划阶段 | 更新单元计划用地规模 | 55-120公顷 | 55-120公顷 (2016年已完成11.8) | 38公顷 | 36公顷 | 34.2公顷 |
| | “工改M0”类计划占“工改工”项目的比重 | 不超过60% | 不超过60% | 不超过60% | | |
| | “工改M0”计划规模 | 不超过10公顷 | 10公顷 | 5公顷 | 3公顷 | 2公顷 |
| 用地出让阶段 | 更新用地供应规模 | 20公顷 | 20公顷 | 7公顷 | 8公顷 | 5公顷 |
| | 固定资产投资规模 | 3500亿元 (全市目标) | 60亿元 | 20亿元 | 20亿元 | 20亿元 |
| 综合整治 | 综合整治目标 | 180公顷 | 180公顷 | 60公顷 | 60公顷 | 60公顷 |
| 配套设施要求 | 保障性住房规模 | 0.3万套, 15万平方米 | 0.3万套, 15万平方米 | 800套, 4万平方米 | 1200套, 6万平方米 | 1000套, 5万平方米 |
| | 创新型产业用房规模 | 0.8万平方米 | 0.8万平方米 | 0.25万平方米 | 0.25万平方米 | 0.3万平方米 |
| | 中小学数量 | 2所 | 6所 | 1所 | 3所 | 2所 |
| | 幼儿园数量 | 10所 | 10所 | 3所 | 3所 | 4所 |
| | 非独立占地配套设施面积 | 1.4万平方米 | 1.4万平方米 | 0.4万平方米 | 0.5万平方米 | 0.5万平方米 |
| | 消防站数量 | 1个 | 1个 | - | 1个 | - |
| | 变电站数量 | 0 | 2个 | - | 1个 | 1个 |
| | 雨水泵站数量 | 0 | 1个 | - | 1个 | - |
| 邮政通信设施数量 | 0 | 2个 | - | 1个 | 1个 | |

| 类型 | 具体项目 | 市更新十三五目标要求 | 大鹏更新十三五目标值 | 十三五期间（2017-2020） 每年任务完成值 | | |
|----|--------|------------|------------|-----------------------------|-------|-------|
| | | | | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| | 公交场站数量 | 3个 | 3个 | 1个 | 1个 | 1个 |

第四十三条 新区建设须严格遵守《核动力厂环境辐射防护规定》及相关规定，规划限制区范围内（半径5km以内）不应有1万人以上的乡镇，应急计划范围（半径10km）内不应有10万人以上的城镇。对于规划限制区和应急计划范围内的城市更新项目应依需要进行人口校核，并须满足核电防护相关规定。

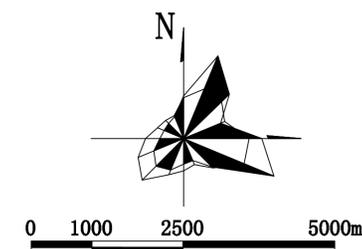
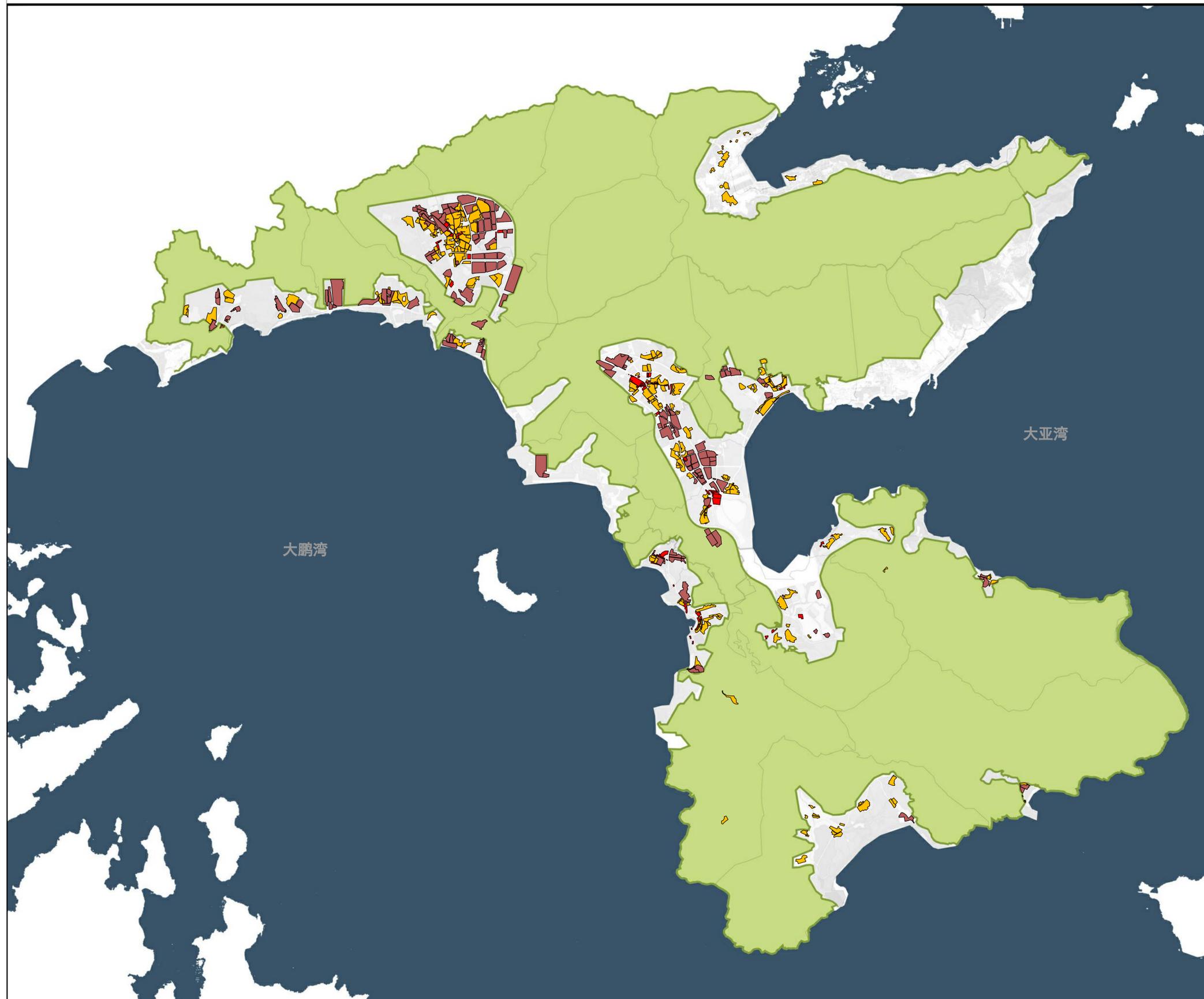
第八章 附则

第四十四条 规划区内已核发规划批复的城市更新单元项目按规划批准内容实施推进。

第四十五条 本规划解释权归大鹏新区城市更新主管部门。

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

更新潜力范围分布图



更新潜力规模表

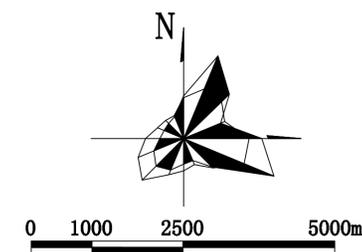
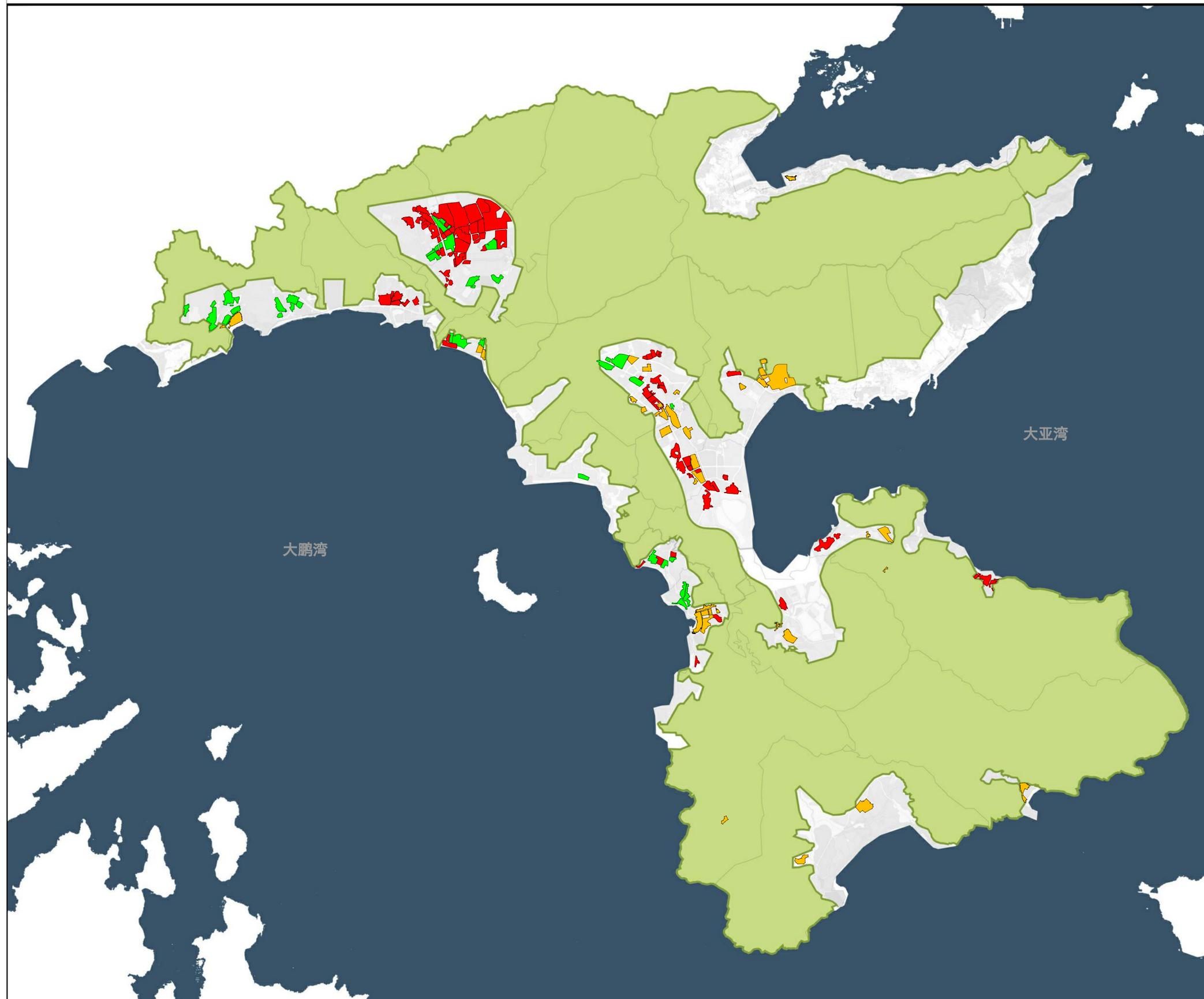
| 编号 | 分区类型 | 用地规模(公顷) |
|----|------|----------|
| 1 | 城中村 | 483.3 |
| 2 | 旧商业区 | 46.1 |
| 3 | 旧工业区 | 560.3 |
| 合计 | | 1089.7 |

图 例

- 城中村
- 旧商业区
- 旧工业区
- 基本生态控制线范围

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

城市更新空间范围图



城市更新分区表

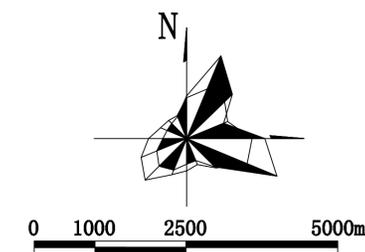
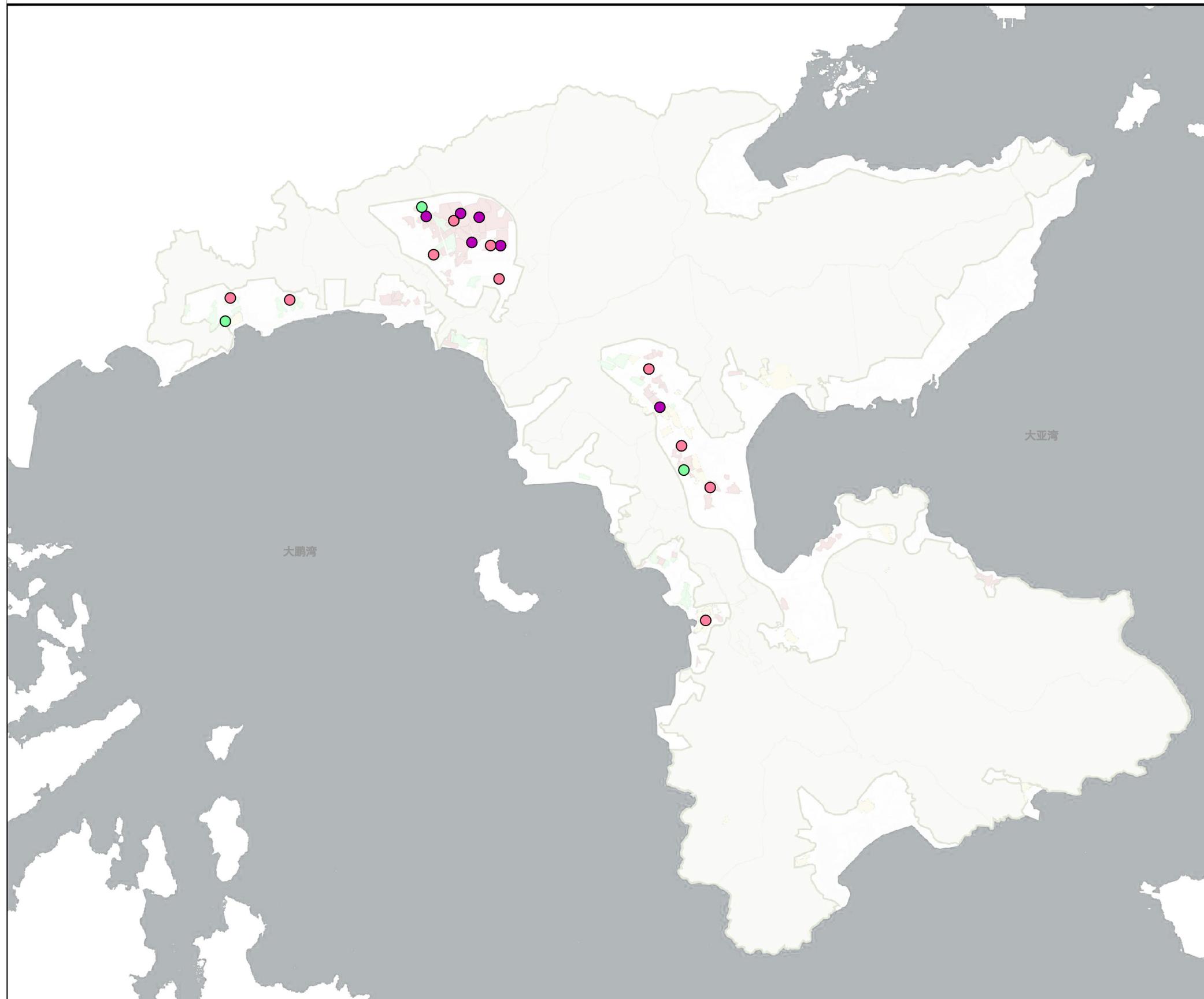
| 编号 | 分区类型 | 用地规模 (公顷) | 占全市相应分区的用地规模 (公顷) |
|----|-------------|-----------|-------------------|
| 1 | 拆除重建类更新空间范围 | 396.0 | 356.4 |
| 2 | 综合整治类更新空间范围 | 196.8 | - |

图 例

- 拆除重建类更新空间范围
- 已批拆除重建类城市更新单元计划范围
- 综合整治类更新空间范围
- 基本生态控制线范围

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

城市配套设施指引图



配套设施街道分解表

| 编号 | 街道 | 类别 | 数量 |
|----|------|------|----|
| 1 | 葵涌街道 | 中小学 | 5 |
| | | 幼儿园 | 6 |
| | | 公交场站 | 2 |
| 2 | 大鹏街道 | 中小学 | 1 |
| | | 幼儿园 | 3 |
| | | 公交场站 | 1 |
| 3 | 南澳街道 | 幼儿园 | 1 |

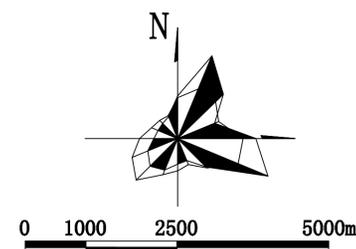
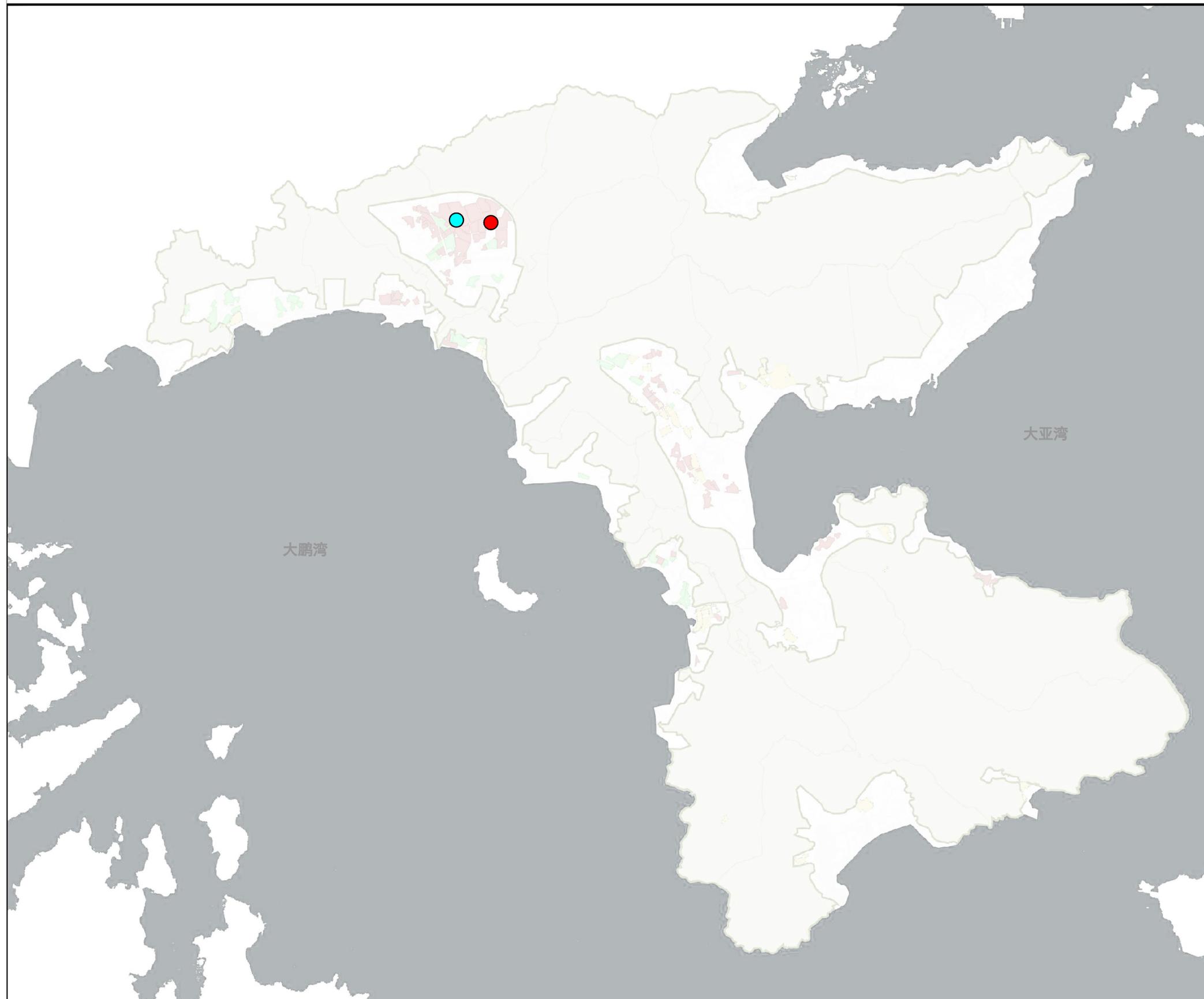
注：图中设施落地位置仅为示意，以最终批准的更新单元规划为准。

图 例

- 中小学
- 幼儿园
- 公交场站
- 基本生态控制线范围

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

城市保障性住房与创新型产业用房配建指引图



说 明

【人才住房和保障性住房配建】
套数0.3万套，建筑面积约为15万平方米。

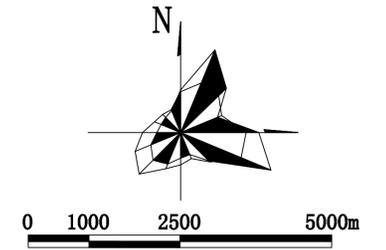
【创新型产业用房配建】
总建筑面积0.8万平方米，
需供应产业用地面积约1.2—1.7公顷。

图 例

- 新型产业用地拟配建“两房”分布点
- 人才住房和保障性住房规划主要分布点
- 基本生态控制线范围

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

城市交通市政支撑任务指引图



注：

1、交通市政支撑任务指引是以拆除重建类更新空间范围为基础，结合辖区内现状交通市政支撑评估情况，明确落实辖区内需要与城市更新同步推进的交通、市政类配套设施和管网，以及需要区政府优先于城市更新安排建设的交通设施和道路、市政设施和管网等内容。

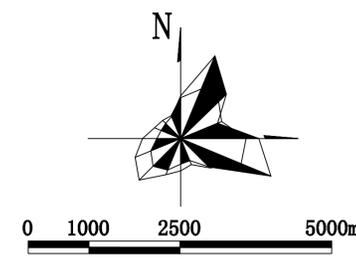
2、图中设施落地位置仅为示意，以最终批准的专项规划为准。

图 例

- 变电站
- 通信机楼
- 邮政设施
- 消防站
- 雨水泵站
- 坪西路市政工程
- 葵涌街道环城东路工程
- 工业大道北延段工程
- 燃 送福门站、葵涌燃气调压站
- 污 坝光、东冲污水处理厂
- 给 坝光水厂
- 基本生态控制线范围

深圳市大鹏新区城市更新“十三五”规划

不宜拆除重建城中村范围图



本次规划划定“十三五”期间大鹏新区不宜拆除重建的城中村空间范围的用地规模约为 44.2 公顷。
对于拆除重建区内涉及有价值村落的更新项目，在更新单元规划中须明确空间保护范围以及修缮利用方案和措施。

图 例

- 村落形态与边界明显的村落
- 独栋建筑/“建筑+院落”形式的村落
- 大鹏所城
- 基本生态控制线范围

深圳市规划和国土资源委员会

深规土函〔2018〕615号

市规划国土委关于《大鹏新区城市更新“十三五”规划》审批情况的函

大鹏新区管委会：

《大鹏新区城市更新“十三五”规划》已经市政府同意。请贵区按程序发布，并认真组织做好规划实施和评估工作，确保规划的全面落实。

此函。



(联系人：毛攀，联系电话：83949224)

