

附件 2 宝安区福永街道区域空间生态环境评价单元环境管理要求

一、优先保护评价单元环境管理要求

(一) YX25FYY01 优先保护评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030610025FYY01 (YX25FYY01)		优先保护评价单元	优先保护单元(YX25)范围线内区域
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总管控要求、区级共性管控要求(宝安区)以及ZH44030610025深圳凤凰山市级森林自然公园(福永片)(YX25)生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元为优先保护单元,以维护生态系统功能为主,严格控制开发强度,禁止建设影响主导生态功能的项目。	约束性
	3	生态保护红线是国土空间规划中的重要管控边界,在生态保护红线内自然保护地核心区外,禁止开发性、生产性建设活动,在符合法律法规的前提下,仅允许《关于加强生态保护红线管理的通知(试行)》中规定的对生态功能不造成破坏的有限人为活动。	约束性
	4	除下列情形外,禁止在基本生态控制线内进行建设:(一)重大道路交通设施;(二)市政公用设施;(三)旅游设施;(四)公园;(五)与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	5	在依法设立的各级自然保护区、风景名胜区、森林公园、地质公园、重要水源地、湿地公园、重点湿地以及世界文化自然遗产等特殊保护区域,应当依据法律法规规定和相关规划实施强制性保护,不得从事不符合主体功能区定位的各类开发活动,严格控制人为因素破坏自然生态和文化自然遗产原真性、完整性,在进行旅游资源开发时应当同步建设完善污水、垃圾等收集清运设施,保护环境质量。	约束性
	6	(1)深圳凤凰山市级森林自然公园内不得建设破坏森林资源和景观、妨碍游览、污染环境的工程设施,不得设立各类开发区;森林公园生态保护区和游览区内不得建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院以及与森林风景资源保护	约束性

		无关的其他建筑物。已经建设的，应当按照森林公园总体规划逐步迁出。 (2) 深圳凤凰山市级森林自然公园内禁止下列破坏森林资源的行为：猎捕和其他妨碍野生动物生息繁衍的活动；砍伐、损毁古树名木、珍贵树木和其他国家重点保护植物；毁林开垦和毁林采石、采砂、采土以及其他毁林、破坏景观的行为；排放超标的废水、废气和生活污水以及乱倒垃圾和其他污染物；新建、改建坟墓；法律法规禁止的其他行为。	
功能布局要求	7	该单元内涉及文物保护单位（凤凰山石刻群），在文物保护单位的保护范围内，禁止从事下列活动：进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业；存放危害文物安全的易燃、易爆、放射性、腐蚀性危险物品；擅自从事采石、采矿、取土；违法排放污水、废气和其他污染物；其他可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。	约束性
污染排放管控	8	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	9	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。 (2) 禁止使用国 II 及以下排放标准的所有非道路移动机械。	约束性
	10	(3) 全面落实“6 个 100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架 100%全密闭，易起尘作业面 100%湿法施工，裸露土及易起尘物料 100%覆盖，出入口及车行道 100%硬底化，出入口 100%安装冲洗设施，出入口 100%安装 TSP 在线监测设备。	预期性
	11	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）。	约束性
	12	(2) 场界外 100 米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	13	【固体废物】 (1) 施工过程产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
生态保护要求	14	建设单位、施工单位在森林公园内进行工程项目建设以及搭建临时设施的，应当对周围景物、景点、水体、地形地貌、林草植被采取有效保护措施，并在竣工后及时清理现场，恢复原状。	约束性

	15	生态修复应注重乡土树种的使用，防止外来物种入侵；对危害较大的入侵种实施综合治理，综合化学防除、生态防除、机械防除综合控制入侵生物；构建多种动物微栖息地，有效保护生物多样性，提升生态资源。	预期性
	16	提高森林碳汇质量。开展天然林保护修复工程，坚持以自然修复为主，人工修复为辅，实施未成林地、疏林地郁闭度提升工程。实施森林质量精准提升工程，推进林相改造，提高林分质量，增加森林蓄积量，确保生态碳汇不降低。	预期性

二、农田保护评价单元环境管理要求

（一）YB33FYT01 农田保护评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYT01 (YB33FYT01)		农田保护评价单元	永久基本农田范围线以内区域
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	3	任何单位和个人不得擅自占用永久基本农田或者改变其用途，在永久基本农田集中区域，不得新建可能造成土壤污染的建设项目。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准。	约束性
	4	禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。	约束性
污染排放管控	5	【水环境】 （1）用于基本农田灌溉的地表水、地下水应符合GB 5084-2021的相关要求。 （2）城市污水再生后用于基本农田灌溉纤维作物、旱地谷物、水田谷物要求达到一级强化处理，露地蔬菜要求达到二级处理。 （3）医药、生物制品、化学试剂、农药、石油炼制、焦化、有机化工等含有重金属或持久性有机污染物的废水经处理达到GB 5084-2021的，也不得用于基本农田灌溉。	预期性
	6	（4）城镇污水处理厂再生水进行农田灌溉，除了执行GB 5084-2021外，还应同时执行GB 20922-2007的规定。	约束性

	7	【大气环境】 基本农田保护区内大气污染物应符合GB 3095-2012中的标准要求。	预期性
	8	【固体废物】 （1）推广秸秆还田综合利用，做好农用地膜、农药包装物回收管理，提高畜禽粪污综合利用率，保障农业生产防疫安全。 （2）不得在基本农田内倾倒、堆积矿业固体废物、工业固体废物、放射性固体废物、城镇生活垃圾、城镇建筑垃圾、医院垃圾以及未经处理的农业固体废物。	预期性
	9	【土壤及地下水】 （1）基本农田土壤环境质量应确保作物生长正常，土壤环境质量应符合《土壤环境质量 农用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 15618-2018）或者地方土壤环境质量相关标准的规定。 （2）因施肥造成基本农田灌溉用水、土壤污染或影响农作物生长，应停止使用该肥料。 （3）因施用农药造成基本农田水、土壤污染，或影响农作物生长，农产品质量达不到相关标准时，应停止使用该农药。 （4）废旧地膜应采用人工或机械捡拾方法及时回收。	预期性
生态保护要求	10	禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。	约束性
	11	利用基本农田从事农业生产的单位和个人，不得进行破坏耕作层及其他破坏地力的生产活动。	约束性
	12	不宜使用根据国家履行国际公约总体计划要求进行淘汰的农药产品（氯丹、七氯、溴甲烷、滴滴涕、六氯苯、灭蚁灵、林丹、毒杀芬、艾氏剂、狄氏剂、异狄氏剂等）及其他高毒农药产品。	预期性
	13	在基本农田使用含微量元素的复合肥、叶面肥料和煅烧磷酸盐（钙镁磷肥、脱氟磷肥）、硫酸钾等化学肥料，其成分应符合《基本农田环境质量保护技术规范》附录A的规定。	预期性

三、人居敏感评价单元环境管理要求

（一）YB33FYR01 人居敏感评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYR01 (YB33FYR01)		人居敏感评价单元	东至福凤路，西至广深公路，南临凤凰建设机械交易市场，北至凤凰富源街
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地主要为居住用地，并配套有公共管理与服务设施、商业用地、公园绿地等。不宜在该单元新建、改建、扩建工业项目，可适当引入商业、办公、餐饮、汽修等非工业项目。	预期性
功能布局要求	3	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	4	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	5	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	6	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	7	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性

	8	(1) 垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段, 不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 (2) I、II、III、IV、V类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。 (3) 转运站周边应设置绿化隔离带, 大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米, 小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	预期性
	9	(1) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 (2) 在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的, 当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时, 临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得小于15米。 (3) 新建噪声敏感建筑物应优化功能布局, 在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元, 并根据需要采取加装隔声窗等措施, 确保室内声环境功能达标。	约束性
	10	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时, 临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
	11	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的, 实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	12	该单元内涉及文物保护单位(凤凰社区古建筑群、凤凰塔), 在文物保护单位的保护范围内, 禁止从事下列活动: 进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业; 存放危害文物安全的易燃、易爆、放射性、腐蚀性危险物品; 擅自从事采石、采矿、取土; 违法排放污水、废气和其他污染物; 其他可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施, 应当限期治理。	约束性
污染排放管控	13	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等, 或经处理达到《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001) 中的第二时段三级标准后排入市政污水管网; 基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网, 不得直接排入水体。	约束性
	14	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 保证尾气能够达标排放。	约束性
	15	(2) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬底化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	16	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测	约束性

		设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 （2）道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间≤70dB（A），夜间≤55dB（A）]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。	
	17	（3）场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	18	【固体废物】 （1）施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 （2）施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
绿色低碳发展	19	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	20	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	21	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	22	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性

（二）YB33FYR02 人居敏感评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYR02 (YB33FYR02)		人居敏感评价单元	东至广深公路，西至宝安大道，南至福德路，北临立新湖
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地主要为居住用地，并配套有公共管理与服务设施、商业用地、公园绿地等。不宜在该单元新建、改建、扩建工业项目，可适当引入商业、办公、餐饮、汽修等非工业项目。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
功能布局要求	4	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	5	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	6	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	7	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	8	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性

	9	(1) 垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段，不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 (2) I、II、III、IV、V类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。 (3) 转运站周边应设置绿化隔离带，大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米，小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	预期性
	10	(1) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 (2) 在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得小于15米。 (3) 新建噪声敏感建筑物应优化功能布局，在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元，并根据需要采取加装隔声窗等措施，确保室内声环境功能达标。	约束性
	11	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	对宝安机场周边 L_{WECPN} 超过70dB的区域内，严格限制新建、扩建居民住宅、学校、医院等噪声敏感建筑物：如需建设时，应进行飞机噪声对其影响的评价，并给出相应的噪声控制措施；70~75dB范围内的区域必须采取隔声措施，建筑物的插入损失应达到20dB；大于75dB的区域不应新建居住用房等对噪声敏感的建筑物。	约束性
污染排放管控	14	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	15	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	16	(2) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	17	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要	约束性

		求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB}(\text{A})$, 夜间 $\leq 55\text{dB}(\text{A})$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。	
	18	(3) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	19	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划, 加强建筑废弃物的回收再利用, 不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
绿色低碳发展	20	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求; 大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	21	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺, 推广节能材料、新能源等应用; 推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用, 不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	22	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑; 采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等; 启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	23	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施, 如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具(LED灯等)、新型节能电梯等, 不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具, 如节水马桶、节水龙头等。	预期性

(三) YB33FYR03 人居敏感评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYR03 (YB33FYR03)		人居敏感评价单元	东至广深公路，西至宝安大道，南至福围路，北至福德路
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地主要为居住用地，并配套有公共管理与服务设施、商业用地、公园绿地等。不宜在该单元新建、改建、扩建工业项目，可适当引入商业、办公、餐饮、汽修等非工业项目。	预期性
功能布局要求	3	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	4	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	5	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	6	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	7	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	8	（1）垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段，不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 （2）Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。	预期性

		(3) 转运站周边应设置绿化隔离带,大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米,小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	
	9	(1) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的,建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 (2) 在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的,当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时,临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得小于15米。 (3) 新建噪声敏感建筑物应优化功能布局,在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元,并根据需要采取加装隔声窗等措施,确保室内声环境功能达标。	约束性
	10	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时,临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
	11	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的,实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	12	对宝安机场周边 L_{WECPN} 超过70dB的区域内,严格限制新建、扩建居民住宅、学校、医院等噪声敏感建筑物:如需建设时,应进行飞机噪声对其影响的评价,并给出相应的噪声控制措施;70~75dB范围内的区域必须采取隔声措施,建筑物的插入损失应达到20dB;大于75dB的区域不应新建居住用房等对噪声敏感的建筑物。	约束性
污染排放管控	13	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等,或经处理达到《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001)中的第二时段三级标准后排入市政污水管网;基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网,不得直接排入水体。	约束性
	14	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001)中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养,保证尾气能够达标排放。	约束性
	15	(2) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施:施工围挡及外架100%全密闭,易起尘作业面100%湿法施工,裸露土及易起尘物料100%覆盖,出入口及车行道100%硬底化,出入口100%安装冲洗设施,出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	16	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备,设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施,保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用,确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域,按照声环境功能区划结果	约束性

		的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间≤70dB（A），夜间≤55dB（A）]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。	
	17	（3）场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	18	【固体废物】 （1）施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 （2）施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
绿色低碳发展	19	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	20	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	21	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	22	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性

（四）YB33FYR04 人居敏感评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYR04 (YB33FYR04)		人居敏感评价单元	东临学子路，西至宝安大道，南至深圳市云昊货运代理有限公司，北至宝安第一外国语学校（集团）高中部
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地主要为居住用地，并配套有公共管理与服务设施、商业用地、公园绿地等。不宜在该单元新建、改建、扩建工业项目，可适当引入商业、办公、餐饮、汽修等非工业项目。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
功能布局要求	4	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	5	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	6	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	7	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	8	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性

	9	(1) 垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段，不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 (2) I、II、III、IV、V类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。 (3) 转运站周边应设置绿化隔离带，大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米，小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	预期性
	10	(1) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 (2) 在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得小于15米。 (3) 新建噪声敏感建筑物应优化功能布局，在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元，并根据需要采取加装隔声窗等措施，确保室内声环境功能达标。	约束性
	11	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
污染排放管控	13	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	14	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	15	(2) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	16	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放	约束性

		标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间≤70dB（A），夜间≤55dB（A）]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。	
	17	（3）场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	18	【固体废物】 （1）施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 （2）施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
绿色低碳发展	19	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	20	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	21	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	22	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性

四、产业发展评价单元环境管理要求

(一) YB33FYC01 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元类型	单元范围
ZH44030630033FYC01 (YB33FYC01)		产业发展评价单元	东至凤凰水厂，西临Y033，南至美盈（凤凰）智汇创新园，北至新田工业厂房
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元涉及宝安区新桥东先进制造业园区，产业集群方向为工业母机、激光与增材制造、精密仪器设备、智能机器人产业集群等制造项目。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	5	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性

功能布局要求	6	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	7	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	8	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	9	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	10	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	11	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
污染排放管控	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
	16	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。	约束性

		排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
	17	（6）在管网完善、已实施雨污分流的片区内，食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
	18	【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，确保尾气能够达标排放。 （2）产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行；因特殊条件无法密闭的，应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒（行业有具体要求的按照行业标准执行），且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率$\geq 2\text{kg/h}$时，挥发性有机物处理效率不应低于80%（采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外），废气经处理达标后高空排放。	约束性
	19	（3）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	20	（4）大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用，新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋（吸收可溶性VOCs除外）、低温等离子等低效VOCs治理设施（恶臭处理除外）。	预期性
	21	【噪声】 （1）施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 （2）道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间$\leq 70\text{dB(A)}$，夜间$\leq 55\text{dB(A)}$]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。 （3）新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染	约束性

		的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	
	22	(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020)等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	23	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划, 加强建筑废弃物的回收再利用, 不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置; 不能自行利用或者处置的, 应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划, 建立危险废物台账, 执行危险废物转移联单制度; 应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置, 确需临时贮存的, 必须采取符合国家环境保护标准的保护措施, 且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》(环办综合函〔2021〕323号)、《“深圳蓝”可持续行动计划(2022-2025年)》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》(深环办〔2024〕28号)中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NO _x (不含备用发电机和非道路移动机械)的建设项目, 建设单位应向生态环境主管部门申请总量, 原则上实施VOCs两倍削减量替代和NO _x 等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进, 同步推进立体绿化, 绿化注重乡土树种的使用, 避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间, 适当增加绿地比例, 提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外, 还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度, 依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求; 大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性

	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

（二）YB33FYC02 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC02 (YB33FYC02)		产业发展评价单元	东至凤凰幸福路，西至广深高速，南至凤塘大道，北至大石头路
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元位于福永凤凰山先进制造基地，规划主导行业为汽车及新能源汽车电子、海洋电子、现代物流。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	5	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	6	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性

	7	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	8	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	9	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	10	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	11	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	16	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生	约束性

		态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
17		(6) 在管网完善、已实施雨污分流的片区内, 食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
18		【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 确保尾气能够达标排放。 (2) 产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行; 因特殊条件无法密闭的, 应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒(行业有具体要求的按照行业标准执行), 且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时, 挥发性有机物处理效率不应低于80%(采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外), 废气经处理达标后高空排放。	约束性
19		(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬底化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
20		(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用, 新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋(吸收可溶性VOCs除外)、低温等离子等低效VOCs治理设施(恶臭处理除外)。	
21		【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用, 确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$, 夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。 (3) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性
22		(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性

	23	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NO_x（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NO_x等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳	预期性

		控制运行管理系统。	
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

（三）YB33FYC03 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC03 (YB33FYC03)		产业发展评价单元	东至忠实通香港跨境电商速运物流，西至广深高速，南至深圳市博敏电子有限公司，北至腾丰二路
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元位于福永凤凰山先进制造基地，规划主导行业为汽车及新能源汽车电子、海洋电子、现代物流、电子信息、装备制造、航空总装制造、科技研发。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	5	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	6	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性

	7	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	8	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	9	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	10	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	11	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	16	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生	约束性

		态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
17		(6) 在管网完善、已实施雨污分流的片区内, 食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
18		【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 确保尾气能够达标排放。 (2) 产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行; 因特殊条件无法密闭的, 应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒(行业有具体要求的按照行业标准执行), 且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时, 挥发性有机物处理效率不应低于80%(采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外), 废气经处理达标后高空排放。	约束性
19		(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬底化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
20		(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用, 新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋(吸收可溶性VOCs除外)、低温等离子等低效VOCs治理设施(恶臭处理除外)。	
21		【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用, 确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$, 夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。 (3) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性
22		(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性

	23	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NOx（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NOx等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳	预期性

		控制运行管理系统。	
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

(四) YB33FYC04 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC04 (YB33FYC04)		产业发展评价单元	东至深圳家电网科技实业股份有限公司深圳总仓，西至温馨路，南至怀德机械二手市场，北至昌荣电机（深圳）有限公司
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元位于福永凤凰山先进制造基地，规划主导行业为汽车及新能源汽车电子、海洋电子、现代物流、智能物流、跨境电商、互联网金融、总部服务等服务业。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	5	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	6	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安	约束性

		装在线监控监测设备。	
	7	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	8	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米;经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	9	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	10	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米,且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	11	设置50米的人居环境保护带,不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录(2018年)》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的,实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目,优先配备环保设施用地;对不具备用地条件的,合理利用地下、厂房楼顶和生产空间,其中利用地下空间的,必须满足地下空间设计相关标准规范要求,由具有相应资质的设计单位出具设计文件,安全、科学布置废水、废气、固废处置设施,确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局,统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目,引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目,严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	16	【废水】 (1) 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网;施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等,或经处理达到《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001)中的第二时段三级标准后排入市政污水管网;基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网,不得直接排入水体。 (2) 生产废水排放有行业标准的执行行业标准,无行业标准的执行《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001)第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 (3) 新区建设和旧城区改造,应当同步规划建设污水、雨水收集管网,实行雨污分流。在有条件的地区,应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用,减少水污染。已实行雨污分流的区域,不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施,收集和处理产生的全部生产废水,防止污染水环境。 (4) 工业废水委托处理的,应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废	约束性

		水。 (5) 新建、改建或扩大入河排放口的, 责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证, 再向有权限的生态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
17		(6) 在管网完善、已实施雨污分流的片区内, 食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
18		【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 确保尾气能够达标排放。 (2) 产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行; 因特殊条件无法密闭的, 应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒(行业有具体要求的按照行业标准执行), 且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时, 挥发性有机物处理效率不应低于80%(采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外), 废气经处理达标后高空排放。	约束性
19		(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬底化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
20		(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用, 新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋(吸收可溶性VOCs除外)、低温等离子等低效VOCs治理设施(恶臭处理除外)。	预期性
21		【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用, 确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$, 夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。 (3) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性

	22	(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020)等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	23	【固体废物】 (1) 施工过程产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划, 加强建筑废弃物的回收再利用, 不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置; 不能自行利用或者处置的, 应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划, 建立危险废物台账, 执行危险废物转移联单制度; 应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置, 确需临时贮存的, 必须采取符合国家环境保护标准的保护措施, 且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》(环办综合函〔2021〕323号)、《“深圳蓝”可持续行动计划(2022-2025年)》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》(深环办〔2024〕28号)中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NO _x (不含备用发电机和非道路移动机械)的建设项目, 建设单位应向生态环境主管部门申请总量, 原则上实施VOCs两倍削减量替代和NO _x 等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进, 同步推进立体绿化, 绿化注重乡土树种的使用, 避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间, 适当增加绿地比例, 提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外, 还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度, 依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求; 大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺, 推广节能材料、新能源等应用; 推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用, 不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性

	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

（五）YB33FYC05 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC05 (YB33FYC05)		产业发展评价单元	东至立新北路，西至宝安大道，南至金菊路，北至智美汇志创意电商园
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	5	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	6	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性

	7	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	8	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	9	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	10	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	11	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	12	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用开展土壤污染状况调查。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	16	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生	约束性

		态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
17		（6）在管网完善、已实施雨污分流的片区内，食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
18		【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，确保尾气能够达标排放。 （2）产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行；因特殊条件无法密闭的，应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒（行业有具体要求的按照行业标准执行），且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时，挥发性有机物处理效率不应低于80%（采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外），废气经处理达标后高空排放。	约束性
19		（3）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
20		（4）大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用，新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋（吸收可溶性VOCs除外）、低温等离子等低效VOCs治理设施（恶臭处理除外）。	预期性
21		【噪声】 （1）施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 （2）道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB}(\text{A})$ ，夜间 $\leq 55\text{dB}(\text{A})$]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。 （3）新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性
22		（4）场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性

	23	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NOx（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NOx等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳	预期性

		控制运行管理系统。	
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

（六）YB33FYC06 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC06 (YB33FYC06)		产业发展评价单元	东至中技物流（机场分拨中心），西至五福盈门公园，南至宝安大道，北临福永大道
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元位于福永怀德科技创新基地，规划主导行业为电子商务、现代物流、互联网金融、研发服务业、总部服务等服务业。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	4	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	5	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	6	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性

	7	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	8	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	9	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	10	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新建排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	11	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	12	对宝安机场周边 L_{weCPN} 超过70dB的区域内，严格限制新建、扩建居民住宅、学校、医院等噪声敏感建筑物；如需建设时，应进行飞机噪声对其影响的评价，并给出相应的噪声控制措施；70~75dB范围内的区域必须采取隔声措施，建筑物的插入损失应达到20dB；大于75dB的区域不应新建居住用房等对噪声敏感的建筑物。	约束性
	13	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	14	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	15	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	16	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。	约束性

		(5) 新建、改建或扩大入河排放口的, 责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证, 再向有权限的生态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	
	17	(6) 在管网完善、已实施雨污分流的片区内, 食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
	18	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 确保尾气能够达标排放。 (2) 产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行; 因特殊条件无法密闭的, 应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒(行业有具体要求的按照行业标准执行), 且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时, 挥发性有机物处理效率不应低于80%(采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外), 废气经处理达标后高空排放。	约束性
	19	(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬底化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	20	(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用, 新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋(吸收可溶性VOCs除外)、低温等离子等低效VOCs治理设施(恶臭处理除外)。	预期性
	21	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用, 确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$, 夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。 (3) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性
	22	(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性

	23	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	约束性
	24	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NOx（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NOx等量替代。	预期性
	25	【生态环境保护】 (1) 建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 (2) 宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 (3) 建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	26	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	27	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	28	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	29	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	30	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳	预期性

		控制运行管理系统。	
	31	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	32	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

（七）YB33FYC07 产业发展评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYC07 (YB33FYC07)		产业发展评价单元	东至广深高速，西至立新南路，南至深圳市深象紧固科技股份有限公司，北至环世通国际速递
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元位于福永怀德科技创新基地，规划主导行业为电子商务、现代物流、互联网金融、研发服务业、总部服务等服务业。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进片区现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	（1）现有电镀、线路板企业应按规划分阶段入园发展。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。 （3）严格控制VOCs新增污染排放，禁止建设生产、销售、使用VOCs含量限值不符合国家标准的涂料、油墨、胶粘剂、清洗剂等项目。 （4）对《重点管控新污染物清单（2023年版）》中的重点新污染物实行全过程管控，按照重点管控新污染物清单要求，禁止、限制重点管控新污染物的生产、加工使用和进出口。	约束性
	4	建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	5	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	6	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性

	7	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	8	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	9	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
	10	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性
	11	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
	12	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置设施，确保结构安全。	预期性
	13	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	14	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	15	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处置产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （4）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	约束性

	16	(6) 在管网完善、已实施雨污分流的片区内, 食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
	17	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养, 确保尾气能够达标排放。 (2) 产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行; 因特殊条件无法密闭的, 应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒(行业有具体要求的按照行业标准执行), 且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时, 挥发性有机物处理效率不应低于80%(采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外), 废气经处理达标后高空排放。	约束性
	18	(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施: 施工围挡及外架100%全密闭, 易起尘作业面100%湿法施工, 裸露土及易起尘物料100%覆盖, 出入口及车行道100%硬化, 出入口100%安装冲洗设施, 出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	19	(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用, 新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋(吸收可溶性VOCs除外)、低温等离子等低效VOCs治理设施(恶臭处理除外)。	预期性
	20	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备, 设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施, 保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用, 确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域, 按照声环境功能区划结果的相关要求, 厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的4类标准[昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$, 夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$], 其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008) 或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008) 中的相应声环境功能区对应标准。 (3) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的, 建设单位应当采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受污染的噪声敏感建筑物安装隔声门窗等噪声污染防治措施。	约束性
	21	(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	22	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划, 加强建筑废弃物的	约束性

		回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 （2）施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 （3）产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 （4）产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	
	23	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NOx（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NOx等量替代。	预期性
	24	【生态环境保护】 （1）建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 （2）宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 （3）建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	25	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	26	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	27	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	28	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	29	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性

	30	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	31	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性

五、商业商务评价单元环境管理要求

（一）YB33FYS01 商业商务评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYS01 (YB33FYS01)		商业商务评价单元	东至金泰一路，西至广深公路，南至创思家居建材博览中心，北至福永大道
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地主要为商业服务业用地、公共管理与服务设施用地，不宜引入工业项目，可适当引入为商业服务配套的餐饮或其他服务类项目。	预期性
功能布局要求	3	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
	4	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
	5	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
	6	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
	7	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性

	8	(1) 垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段，不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 (2) I、II、III、IV、V类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。 (3) 转运站周边应设置绿化隔离带，大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米，小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	预期性
	9	(1) 新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 (2) 在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得少于15米。 (3) 新建噪声敏感建筑物应优化功能布局，在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元，并根据需要采取加装隔声窗等措施，确保室内声环境功能达标。	约束性
	10	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
	11	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用开展土壤污染状况调查。	约束性
污染排放管控	12	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	13	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	14	(2) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	15	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放	约束性

		标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间≤70dB（A），夜间≤55dB（A）]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。	
	16	（3）场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	17	【固体废物】 （1）施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 （2）施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
绿色低碳发展	18	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	19	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	20	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	21	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性

六、交通枢纽评价单元环境管理要求

（一）YB34FYJ01 交通枢纽评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630034FYJ01 (YB34FYJ01)		交通枢纽评价单元	YB34宝安国际机场（福永片）范围
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630034福永街道一般管控单元（YB34）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	该单元规划用地以交通设施用地为主，该用地范围内可开展机场、机场码头相关工程的建设，不宜引进工业项目或其他与交通设施建设无关的项目。	预期性
	3	促进片区现有制造业升级转型，引导鼓励仓储、物流等临空产业集聚入园发展。	预期性
	4	在机场地区新建、改建、扩建工程项目的，建设单位应当向市交通主管部门申请出具初审意见，提交民航管理机构出具的项目建设方案备案证明；建设单位向规划国土行政管理部门申请办理新建、改建、扩建工程项目规划许可手续未提交市交通主管部门初审意见的，规划国土行政管理部门不予受理。	约束性
功能布局要求	5	优化工程平面布局，减少通过围填海等方式建设机场，节约集约利用海域资源。	预期性
	6	对宝安机场周边 L_{WECPN} 超过70dB的区域内，严格限制新建、扩建居民住宅、学校、医院等噪声敏感建筑物；如需建设时，应进行飞机噪声对其影响的评价，并给出相应的噪声控制措施；70~75dB范围内的区域必须采取隔声措施，建筑物的插入损失应达到20dB；大于75dB的区域不应新建居住用房等对噪声敏感建筑物。	约束性
	7	机场地区的建设项目应当符合机场总体规划和控制性详细规划、详细蓝图及其他相关法律法规、标准规范等要求。任何单位和个人不得在机场地区内擅自新建、改建、扩建建筑物或者构筑物。	约束性

污染排放管控	8	【废水】 (1) 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001) 中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地洒水降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 (2) 运营期污水主要为生活污水、航空食品加工废水、机修冲洗废水、油库含油污水以及机场的初期雨水。以机场路为分界，机场北片区生活污水经化粪池初步处理后，通过污水管网汇入福永污水处理厂处理；机场南片区的生活污水经化粪池初步处理后，航空食品加工废水经隔油池初步处理后，通过污水管排入固戍污水处理厂处理；机场油库和码头的含油污水单独收集送至油库区污水处理站处理达到《水污染物排放限值》(DB44/ 26-2001) 第二时段二级标准后通过污水管网排入固戍污水处理厂处理。 (3) 应采用先进、高效、成熟稳定的污水处理工艺，确保出水稳定达标排放。水污染物排放口须按照有关规定建设并设置标识牌。	约束性
	9	【废气】 (1) 施工期废气执行《大气污染物排放限值》(DB44/ 27-2001) 第二时段二级标准，并采取洒水湿法抑尘、及时清运土方等措施，降低施工扬尘的影响。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。 (2) 运营期通过配置飞机辅助动力装置、合理组织机场机队、提高空中管理效率、减少飞机延迟时间、推进使用清洁燃料、可代替燃油等，减少飞机尾气排放。	约束性
	10	(3) 全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性
	11	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011) 相关要求。 (2) 运营期，机场附近地区居民点飞机噪声根据《机场周围飞机噪声环境标准》(GB9660-88)，执行二类区域的标准(≤75dB)，学校、医院、养老院执行一类区域标准(≤70dB)。 (3) 采用建筑隔声控制措施、合理调配跑道架次、优化飞行程序等相关措施，降低飞机噪声影响。	约束性
	12	(4) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020) 等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	13	【土壤及地下水】 根据分区防治原则，对机场地下水和土壤进行分区防治。一般污染防渗区包括污水处理厂、调蓄池以及垃圾卸料间等，基础需设防渗层，防渗层为不宜少于1.5米厚粘土层(渗透系数≤10⁻⁷厘米/秒)，或具有同等以上隔水效力的	预期性

		其他材料防渗衬层；简单污染防渗区包括办公区、员工宿舍、食堂等区域，宜对地面进行硬化处理。	
	14	【固体废物】 （1）经营中产生的工业固体废物不得擅自排放或混入生活垃圾中倾倒，工业危险废物须委托有相应资质的工业废物处理单位依法处置。 （2）应按照分类收集、综合利用等原则，妥善处置项目运营期产生的固体废物。 （3）机器维修产生的废润滑油及其包装容器、含油抹布等危险废物，应分类收集后委托有危险废物处理资质的单位处置。 （4）一般工业固体废物应设置单独的贮存场所，分类收集存放，贮存场所应满足防渗漏、防雨淋、防扬尘等环境保护要求。 （5）员工食堂产生的餐厨垃圾交由特许经营企业收运处理。	约束性
	15	【生态环境】 （1）建设施工宜采取有效的防治水土流失措施，防止自然环境的破坏和污染，建设施工结束后，宜采取恢复植被及其他措施，恢复或重建良性自然生态系统。 （2）严格控制施工作业范围，施工期不宜在保留的红树林区域内取土、弃渣，不宜临时设置施工营地、石料堆场和存储场地等临时占地。 （3）施工期间和运行期间宜确保二跑道现有调蓄水池水面维持现状，确保工程东侧的红树林能够维持正常生长。	预期性
	16	【环境风险】 （1）加强安全生产管理，使用危险化学品必须落实《危险化学品安全管理条例》的有关规定。 （2）制定环境突发事件风险应急预案，配备必要的抢险装备、器材，并定期组织演练。	约束性
绿色低碳发展	17	强化深圳机场节能，推进机场各类车辆“油改电”项目、LED光源替代等节能改造；推进太阳能光伏产业发展，以深圳机场为重点开展太阳能光伏建筑一体化建设。	预期性
	18	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	19	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	20	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	21	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性

七、绿地休闲评价单元环境管理要求

（一）YB33FYL01 绿地休闲评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYL01 (YB33FYL01)		绿地休闲评价单元	东临凤凰山森林公园绿道志愿服务站，西至福凤路，南临宝安凤凰山人才林公园南入口广场，北至凤塘大道
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	本单元以水域、绿地与广场用地、交通设施用地为主，新、改、扩建建设项目须符合城市规划要求。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
污染排放管控	4	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	5	【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	6	（2）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性

	7	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工现场环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备,设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施,保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用,确保建筑施工现场环境噪声达到《建筑施工现场环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)相关要求。	约束性
	8	(2) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020)等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	9	【固体废物】 (1) 施工过程中产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划,加强建筑废弃物的回收再利用,不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工过程除挖河土方均可作为弃土处理,施工时需按照指定弃土区位置弃土,严禁倒入水域范围。 (3) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
生态保护要求	10	禁止下列损害绿化的行为:以采摘、攀折、钉栓、刻划、缠绕等方式损害植物;在禁止践踏的公共绿地践踏绿地;在公共绿地焚烧、堆放、采石取土、开垦种植、私搭乱建;在公共绿地倾倒垃圾、污水和其他废弃物;在公共绿地摆摊设点、停放车辆;损坏树木支架、栏杆、花基或者绿地范围内的供排水设施等;其他违反法律法规规定损害绿化及绿化设施的行为。	约束性

八、农林生产评价单元环境管理要求

（一）YB33FYN01 农林生产评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYN01 (YB33FYN01)		农林生产评价单元	福永街道城镇开发边界外、生态保护红线范围外部分
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	3	在河道管理范围内从事相关活动按照《中华人民共和国河道管理条例》《深圳经济特区河道管理条例》有关规定执行。	约束性
污染排放管控	4	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	5	【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	6	（2）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性

	7	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备,设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施,保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用,确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域,按照声环境功能区划结果的相关要求,厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008)或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中的4类标准[昼间≤70dB(A),夜间≤55dB(A)],其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008)或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中的相应声环境功能区对应标准。	约束性
	8	(3) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020)等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	9	【固体废物】 (1) 施工过程产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划,加强建筑废弃物的回收再利用,不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
生态保护要求	10	禁止在生态公益林区从事开垦、采石、采砂、采土、采种、采脂、开矿、砍柴、放牧、狩猎、修建墓地以及其他毁林行为。	约束性

九、科研教育评价单元环境管理要求

（一）YB33FYK01 科研教育评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYK01 (YB33FYK01)		科研教育评价单元	东临屋山水库，西至广深高速，南至大石头路，北临凤凰水厂
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	规划产业重点发展方向为国际领先科教研高地，鼓励引进科研院校，搭建产业研发平台，打造西部产学研中心。该单元内不宜引入工业生产项目。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
空间布局要求	4	人居敏感区周边应优先布置无污染的办公区域，或适当布置无废气排放或废气排放量小、工业噪声影响小的研发项目。	预期性
污染排放管控	5	【废水】 施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网。施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。	约束性
	6	【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。	约束性
	7	（2）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设	预期性

		备。	
	8	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备,设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施,保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用,确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域,按照声环境功能区划结果的相关要求,厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008)或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中的4类标准[昼间≤70dB(A),夜间≤55dB(A)],其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348-2008)或《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中的相应声环境功能区对应标准。	约束性
	9	(3) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性(或抢险救灾)建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》(DB4403/T 63-2020)等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	10	【固体废物】 (1) 施工过程产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划,加强建筑废弃物的回收再利用,不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。	约束性
生态保护要求	11	建议开展生态、低碳校园建设。	预期性
绿色低碳发展	12	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求;大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	13	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺,推广节能材料、新能源等应用;推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用,不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	14	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑;采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等;启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	15	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施,如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具(LED灯等)、新型节能电梯等,不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具,如节水马桶、节水龙头等。	预期性

十、功能混合评价单元环境管理要求

（一）YB33FYG01 功能混合评价单元环境管理要求

单元基本信息			
评价单元编码		评价单元分类	单元范围
ZH44030630033FYG01 (YB33FYG01)		功能混合评价单元	东至广深高速，西临立新湖，南至深圳市宝安区公共卫生服务福永分中心，北临凤凰社区东区
单元综合管理要求			
管控维度	序号	管理要求	属性
上层位生态环境准入清单	1	执行全市总体管控要求、区级共性管控要求（宝安区）以及ZH44030630033福永街道一般管控单元（YB33）生态环境准入清单相关要求。	约束性
产业引入要求	2	（1）该单元为功能混合区，分布有居住区、学校、商场及工业企业等，涉及福永立新湖总部研发基地，规划主导行业为智能装备、医疗器械、智能仪器仪表、机器人、工业设计。 （2）该单元现状主要产业为橡胶和塑料制品业、金属制品业、电气器材和仪器仪表制造业、计算机、通信和其他电子设备制造业等。促进现有制造业升级转型，引导工业项目集聚发展，鼓励涉VOCs排放的工业企业入园。	预期性
	3	除下列情形外，禁止在基本生态控制线内进行建设：（一）重大道路交通设施；（二）市政公用设施；（三）旅游设施；（四）公园；（五）与生态环境保护相适宜的农业、教育、科研等设施。	约束性
	4	（1）现状及规划工业用地内，禁止批准新建、扩建增加重金属污染物排放的建设项目，禁止引入含电镀、化学镀、阳极氧化、酸洗、磷化、陶化、抛光（电解抛光和化学抛光）等高污染生产工艺类项目（研究与试验发展项目除外）。 （2）坚决遏制不符合产业政策、未落实能耗指标来源等的“两高”项目盲目发展。	约束性
	5	（1）现状及规划居住用地内，不宜新建、改建、扩建工业项目，可适当引入商业、办公、餐饮、汽修等非工业项目。 （2）建设项目不宜引入《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（2016年修订）中的禁止发展类项目。	预期性
功能布局要求	6	设置50米的人居环境保护带，不宜在人居敏感区边界的50米范围内新设排放《有毒有害大气污染物名录（2018年）》中有毒有害大气污染物及《恶臭污染物排放标准》中列出的恶臭污染物的生产单元。	预期性

7	合理布局生产与生活空间，不宜在居住用地内建设工业项目。	预期性
8	禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；排放油烟的餐饮场所应当安装油烟净化设施并保持正常使用，或者采取其他油烟净化措施，使油烟达标排放；产生异味的餐饮场所还应当安装异味处理设施；大中型餐饮场所还应当安装在线监控监测设备。	约束性
9	不宜在居民住宅楼、商住综合楼内设置含喷漆工序的汽车维修项目。	预期性
10	经油烟净化后的油烟排放口与周边环境敏感目标距离不应小于20米；经油烟净化和除异味处理后的油烟排放口与周边环境敏感目标的距离不应小于10米。	约束性
11	新建产生油烟的饮食业单位边界与环境敏感目标边界水平间距不宜小于9米。	约束性
12	汽修厂喷漆车间及其废气排放口与人居敏感区边界的距离宜大于50米，且废气排放口不宜朝向邻近的敏感场所。	预期性
13	（1）垃圾转运站不宜设在大型商场、影剧院出入口等繁华地段，不宜临近学校、商场、餐饮店等群众日常生活聚集场所和其他人流密集区域。 （2）Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ类垃圾转运站与相邻建筑的间隔分别不低于30米、20米、15米、10米、8米。 （3）转运站周边应设置绿化隔离带，大中型转运站绿化隔离带宜为5~10米，小型转运站绿化隔离带不宜小于3米。	预期性
14	（1）新建城市交通干线应当避开噪声敏感建筑物集中区域。新建、改建、扩建城市交通干线确需穿越已建成的噪声敏感建筑物集中区域的，建设单位应采取设置隔声屏障、铺设低噪声路面、建设生态隔离带或者为两侧受影响建筑物安装隔声窗等噪声污染防治措施。 （2）在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻高速公路或快速路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不得小于15米。 （3）新建噪声敏感建筑物应优化功能布局，在临路一侧尽量避免布置以睡眠、阅读、教学等功能为主的噪声敏感单元，并根据需要采取加装隔声窗等措施，确保室内声环境功能达标。	约束性
15	当住宅、学校等噪声敏感建筑相邻城市主次干路时，临道路一侧的建筑退让用地红线距离不宜小于12米。	预期性
16	用地功能规划变更为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地或者新型产业用地的，实施主体应当对建设用地开展土壤污染状况调查。	约束性
17	“工业上楼”项目在规划阶段应综合考虑环保设施优化工作。对项目用地范围内或周边有用地条件的项目，优先配备环保设施用地；对不具备用地条件的，合理利用地下、厂房楼顶和生产空间，其中利用地下空间的，必须满足地下空间设计相关标准规范要求，由具有相应资质的设计单位出具设计文件，安全、科学布置废水、废气、固废处置	预期性

		设施，确保结构安全。	
	18	结合产业布局，统筹谋划环境保护设施建设。引导排污企业入驻具备污染治理能力的“工业上楼”项目，引导产权单位优先引入低能耗、低排放的企业。	预期性
	19	对于污染防治能力不足的“工业上楼”项目，严格限制排污企业入驻。	预期性
污染排放管控	20	【废水】 （1）施工人员生活污水经处理后排入市政污水管网；施工机械、车辆、器具等清洗产生的废水经处理后回用于场地洒水抑尘、道路冲洗等，或经处理达到《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）中的第二时段三级标准后排入市政污水管网；基坑废水经沉淀处理后可回用于施工场地浇洒降尘或排入雨水管网，不得直接排入水体。 （2）生产废水排放有行业标准的执行行业标准，无行业标准的执行《水污染物排放限值》（DB44/ 26-2001）第二时段三级标准和水质净化厂进水标准的较严者。 （3）工业废水委托处理的，应当在外运前签订委托处理协议或合同。严禁在收集、贮存、运输过程中排放工业废水。 （4）新区建设和旧城区改造，应当同步规划建设污水、雨水收集管网，实行雨污分流。在有条件的地区，应当逐步推进初期雨水调蓄处理和利用，减少水污染。已实行雨污分流的区域，不得向雨水收集口、雨水管道排放污水。排放工业废水的企业应当采取有效措施，收集和处理产生的全部生产废水，防止污染水环境。 （5）新建、改建或扩大入河排放口的，责任主体应当在项目建设之前开展入河排放口设置论证，再向有权限的生态环境部门申请办理入河排放口设置备案。	约束性
	21	（6）在管网完善、已实施雨污分流的片区内，食品行业企业可以将可生化性较好且不含第一类污染物及其他有毒有害物质的生产废水委托具有相应处理能力的机构集中处理。	预期性
	22	【废气】 （1）施工期废气执行《大气污染物排放限值》（DB44/ 27-2001）中的无组织排放监控浓度限值。加强对施工机械设备的维修、保养，保证尾气能够达标排放。 （2）产生挥发性有机物的污染工序应当在密闭空间或者设备中进行；因特殊条件无法密闭的，应采取局部气体收集措施。距排风罩开口面最远处的VOCs无组织排放位置的控制风速不应低于0.3米/秒，且其收集的废气中挥发性有机物初始排放速率 $\geq 2\text{kg/h}$ 时，挥发性有机物处理效率不应低于80%（采用的原辅材料符合国家有关低VOCs含量产品规定的除外），废气经处理达标后高空排放。	约束性
	23	（3）全面落实“6个100%”工地扬尘治理措施：施工围挡及外架100%全密闭，易起尘作业面100%湿法施工，裸露土及易起尘物料100%覆盖，出入口及车行道100%硬底化，出入口100%安装冲洗设施，出入口100%安装TSP在线监测设备。	预期性

	24	(4) 大力推动低VOCs原辅料、产污较少的先进生产工艺/设备、VOCs污染防治新技术和新设备的应用，新、改、扩建项目禁止使用光催化、光氧化、水喷淋（吸收可溶性VOCs除外）、低温等离子等低效VOCs治理设施（恶臭处理除外）。	
	25	【噪声】 (1) 施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的要求。施工单位应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备，设置隔声围挡、隔声屏或者隔声房等噪声防治措施，保持噪声污染防治设施和监测设备的正常使用，确保建筑施工场界环境噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）相关要求。 (2) 道路边界线外一定距离以内的区域或临街建筑面向道路一侧至道路边界线的区域，按照声环境功能区划结果的相关要求，厂/边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的4类标准[昼间≤70dB（A），夜间≤55dB（A）]，其余区域厂/边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）或《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）中的相应声环境功能区对应标准。	约束性
	26	(3) 场界外100米范围内有噪声敏感建筑的非临时性（或抢险救灾）建设工程还应按《建设工程施工噪声污染防治技术规范》（DB4403/T 63-2020）等相关技术规范要求安装在线监测设备。	预期性
	27	【固体废物】 (1) 施工过程产生的建筑废弃物应按要求进行处置。施工单位应制定建筑废弃物减量化计划，加强建筑废弃物的回收再利用，不能回收再利用的建筑废弃物及时清运。 (2) 施工机器维修产生的废润滑油及其包装容器等危险废物应统一收集后交由有危险废物处置资质的单位处理。 (3) 产生一般工业固体废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照有关法律、法规、污染控制标准和技术规范等对固体废物进行分类、贮存、利用或者处置；不能自行利用或者处置的，应当交由符合环境保护要求的企业利用或者处置。 (4) 产生危险废物的企事业单位和其他生产经营者应当按照规定在固体废物环境信息化管理平台申报登记、制定危险废物管理计划，建立危险废物台账，执行危险废物转移联单制度；应当将危险废物交由有资质从事危险废物运输的企事业单位和其他生产经营者运输和处置，确需临时贮存的，必须采取符合国家环境保护标准的保护措施，且贮存期限不得超过1年。	约束性
	28	【总量控制】 严格落实生态环境部《关于做好“十四五”主要污染物总量减排工作的通知》（环办综合函〔2021〕323号）、《“深圳蓝”可持续行动计划（2022-2025年）》和《深圳市生态环境局关于优化氮氧化物和挥发性有机物总量指标管理工作指导意见的通知》（深环办〔2024〕28号）中的总量控制要求。对于VOCs排放量大于300公斤/年、排放NOx（不含备用发电机和非道路移动机械）的建设项目，建设单位应向生态环境主管部门申请总量，原则上实施VOCs两倍削减量替代和NOx等量替代。	预期性

	29	【生态环境保护】 （1）建议区域依托城市更新、土地整备、绿色建筑等重点工作的推进，同步推进立体绿化，绿化注重乡土树种的使用，避免外来物种入侵。 （2）宜合理布局单元内的绿地空间，适当增加绿地比例，提升绿地品质。 （3）建议土地开发过程中注重对大型乔木的保护。	预期性
	30	【其他】 建设项目除执行上述单元管理要求外，还应执行附录中相应行业的管理要求。	约束性
绿色低碳发展	31	严格实施能源消耗“总量+强度”双控制度，依法开展能源审计。	预期性
	32	新建建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准一星级的要求；大型公共建筑和国家机关办公建筑的建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求。	约束性
	33	鼓励用能单位采用先进适用的节能低碳新技术、新装备和新工艺，推广节能材料、新能源等应用；推动公共建筑屋顶、公共项目太阳能光伏应用，不断提高可再生能源和清洁能源占比。	预期性
	34	推广绿色建筑。建筑面积3万平方米以上的公共建筑、厂房、研发用房宜使用装配式建筑；采用自然通风和自然采光、提高建筑围护结构性能、采用低碳建筑材料以及采用高效的照明、空调设备、电梯系统等；启用建筑智慧低碳控制运行管理系统。	预期性
	35	鼓励使用高效、节能的用能设备、设施，如能效等级较高的空调设备、高效节能的照明灯具（LED灯等）、新型节能电梯等，不宜使用国家明令淘汰的用能设备。鼓励使用节水器具，如节水马桶、节水龙头等。	预期性
	36	新建工业项目宜通过原料替代、过程消减和末端处理等手段，控制生产过程非二氧化碳温室气体排放。	预期性