

深圳市宝安 201-T1 号片区[立新水库片区]

# 法定图则

No. BA201-T1/01

深圳市城市规划委员会

二〇一五年七月

依据《深圳市城市规划条例》(2001),经深圳市城市规划委员会授权,本图则经法定图则委员会 年第 次会议审批通过,现予以公布。

本图则包括“文本”及“图表”两部分。

(1) 文本:是指按法定程序批准具有法律效力的规划控制条文。

(2) 图表:是指按法定程序批准并由市规划委员会主任委员签署生效的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇一五年七月

## 文本

1. 总则	1
2. 目标与定位	2
3. 用地性质	2
4. 开发强度	3
5. 配套设施	3
6. 道路交通	5
7. 城市设计与生态环保	7
8. 城市更新	9
9. 地名	9
10. 蓝线保护	11
11. 其它规定	11

## 图表

# 文 本

## 1 总 则

- 1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为：由广深公路、福洲大道、宝安大道、大洋路及凤塘大道所围合区域，总用地面积 389.01 公顷。
- 1.2 制定本图则的主要规划依据：《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》、《深圳市西部工业组团分区规划[松岗、沙井、福永北]（2005-2020）》、《宝安区道路交通专项规划（2006-2020）》、《深圳市蓝线规划（2007-2020）》及其它经批准的专项规划。
- 1.3 制定本图则遵循的总体原则是：区域协调原则；水源保护和环境控制优先原则；高起点、高标准的特区一体化原则；可操作性原则。
- 1.4 本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性文件相关条文的规定。
- 1.5 本图则涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（2004 版）（以下简称《深标》）确定。
- 1.6 在本片区内编制详细蓝图、城市设计或城市更新单元规划，均应以本图则的要求为依据进行。
- 1.7 本图则由市规划委员会负责解释；若需修改，必须符合《深圳市城市规划条例》（2001）第二十七、二十八条的规定。
- 1.8 本图则自市规划委员会主任委员签发之日起施行。

## 2 目标与定位

- 2.1 本片区的发展目标是：备用水源保护区，以生态绿心为依托的环立新湖战略性新兴产业园区的组成部分。
- 2.2 本片区的主导功能是：在全面保护水源和生态绿地的前提下，发展总部基地、临空经济和新兴产业，兼容少量的高端制造业。
- 2.3 本片区的发展策略是：保护和利用片区的生态环境，营造网络式生态空间，提升片区景观环境效益；寻求片区与周边区域的功能互补，塑造服务区域的主体功能；理顺交通网路，完善公共设施配套。

## 3 用地性质

- 3.1 本片区规划用地性质包括：居住用地（R）、商业服务业设施用地（C）、政府社团用地（GIC）、工业用地（M）、道路广场用地（S）、市政公用设施用地（U）、绿地（G）、水域和其它非城市建设用地（E）。详见本图则“图表”的规定。
- 3.2 本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建时，须按本图则规定进行。
- 3.3 本图则所确定的公共服务设施和交通市政设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关管理部门可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。
- 3.4 本图则所确定的地块界线，在规划设计中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。
- 3.5 本图则对地块用地性质的安排分为两类：一类是指“规划确定的用地性质”；二类是指“经规划国土主管部门批准后可变更的用地性质”。

- 3.6 本图则所确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按相关规定兼容部分指定的其它用地性质。
- 3.7 本图则规定的发展备用地可安排高端制造业、战略性新兴产业及为产业配套的服务设施及项目。远期优先安排片区缺少的公共设施、市政设施以及为园区配套的商业等项目。在进行开发建设时需考虑立新水库与凤凰古村、凤凰山森林公园景观绿廊的贯通及慢行系统的联系。具体用地性质确定时，须编制规划并按相关程序报批。

## 4 开发强度

- 4.1 本片区建设规模总量约为 257 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。
- 4.2 本片区内各地块土地开发强度上限详见本图则“图表”的规定。为鼓励产业升级，促进土地的集约节约利用，经规划主管部门批准后，规划的产业用地可适当提高容积率，其上限不超过《法定图则编制容积率确定技术指引》规定上限值，其下限不低于《深圳市工业项目建设用地控制标准》规定下限值；居住及商业等用地的开发强度不应少于本图则“图表”确定的开发强度的 90%。
- 4.3 本图则执行过程中，地块开发强度的确定须同时满足工程地质安全建设等相关规定。
- 4.4 本图则中确定的地块用地面积，因地块合并、细分或调整发生变化时，应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变，并对地块容积率作相应调整。
- 4.5 本图则中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

## 5 配套设施

- 5.1 本片区内的配套设施包括公共服务设施和交通市政设施。

- 5.2 本图则中配套设施依据上层次规划、片区开发强度及人口规模综合确定，不得减少数量或压缩规模，当实际开发建设的总量超过规划总量一定限度，对本片区配套设施造成较大影响时，应对本图则进行必要检讨。
- 5.3 本图则确定的配套设施，在满足相关规范下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。
- 5.4 本片区居住人口：规划总人口为 3.3 万人，居住人口为 1.5 万人，就业人口为 6.1 万人。
- 5.5 本片区内配套设施设置详见“配套设施规划一览表”（表 5.5）。

表 5.5 配套设施规划一览表

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	教育设施	幼儿园	3	2	02-28	02-19、05-40	均为 9 班
		九年一贯制学校	1	1	—	02-30	27 班
2	医疗卫生设施	社区健康服务中心	4	1	05-07、 05-27、 05-29	02-04	—
3	文娱设施	居住小区级文化室	3	2	05-27	02-04、02-19	—
4	体育设施	社区体育场地	3	1	05-27、 05-29	01-02	—
5	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	3	3	—	02-04、02-19、 05-38	—
		养老院	1	1	—	04-06	300 床
6	行政管理 与社区服务设施	社区居委会	4	2	04-04、 05-29	02-04、02-19	—
		社区警务室	5	3	05-27、 05-29	01-01、02-04、 02-19	—
		社区服务站	3	2	05-29	02-04、02-19	—
7	道路交通设施	社会停车场（库）	3	3	—	01-01、02-05、 05-38	01-01（300 个）、 02-05（100 个）、 05-36（300 个）
		加油加气站	1	0	05-16	—	—
		公交首末站	2	2	—	05-38、02-19	05-38（建筑面积 不小于 3000 平 米），02-19（建筑 面积不小于 3200 平方米）

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
		公交枢纽站	1	1	—	<u>02-05</u>	地下附设, 建筑面积不小于 4000 m <sup>2</sup>
		人行天桥	8	2	—	—	—
8	给水排水设施	供水厂	1	0	02-06	—	—
9	邮政设施	邮政所	3	2	<u>05-15</u>	<u>01-01</u> 、 <u>02-04</u>	—
10	环卫设施	垃圾转运站	3	1	02-16、 04-01	05-35	—
		公共厕所	7	3	<u>02-16</u> 、 <u>05-27</u> 、 <u>04-01</u> 、 <u>05-29</u>	<u>01-01</u> 、 <u>02-04</u> 、 <u>02-19</u>	—
		环卫工人作息站	3	2	<u>04-01</u>	<u>02-16</u> 、 <u>05-35</u>	—
		再生资源回收站	3	0	<u>02-16</u> 、 <u>04-01</u> 、 <u>05-29</u>	—	—
11	防灾减灾设施	应急避难场所	3	3	—	<u>02-26</u> 、 <u>04-02</u> 、 <u>04-05</u>	—

备注：下划线表示该设施非独立占地；04-01 地块内的公共厕所、环卫工人作息站、再生资源回收站属远期改造增加设施。远期规划变电站时优先设置于 05-12 地块，占地面积 3000 m<sup>2</sup>，规模为 110KV。

5.6 本图则安排了立新水厂等市区级设施。立新水厂现状保留，根据《深圳市给水系统布局规划修编（2011—2020）》予以落实水厂扩建范围，水厂面积从 3 公顷扩大至 12.11 公顷。

5.7 本片区污水排至福永污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

5.8 本片区立新水库蓝线、立新水厂原水管蓝线依据相关专项规划确定。

5.9 本图则共设置室外固定避难场所 3 处。同时应按服务范围内的昼夜最大人口，结合学校、体育场馆、公园绿地、停车场、广场空地等场地配置室外紧急避难场所。

5.10 本图则中配套设施的建设须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

## 6 道路交通

- 6.1 本片区对外联系的主要道路为广深公路、宝安大道、凤塘大道、福洲大道等。各街坊出入口及内部道路详见本图则“图表”。
- 6.2 本片区现状有轨道 11 号线经过，在片区内设有福永站、桥头站；中远期规划有轨道 10 号线、西部沿海铁路经过。规划具体线位及站点以最终批准的相关规划为准。
- 6.3 本片区规划道路分三个等级：
- (1) 主干路：广深公路（红线宽度 75 米，双向 8 车道）、宝安大道（红线宽度 100 米，双向 8 车道）、福洲大道（红线宽度 50 米，在图则范围内采用下穿的形式，双向 4 车道）、凤塘大道（红线宽度 60 米，双向 6 车道）、大洋路（红线宽度 45 米，双向 6 车道）、立新北路（红线宽度 45 米，双向 6 车道）。主干路网密度为 2.5 公里/平方公里（扣除水库水域）；
- (2) 次干路：立新水库路（红线宽度 35 米，双向 4 车道）、塘新路和永田路（红线宽度 35 米，双向 4 车道）。次干路网密度为 1.8 公里/平方公里（扣除水库水域）；
- (3) 支路：支路红线宽 12—20 米，双向 2—4 车道。支路网密度为 4.7 公里/平方公里（扣除水库水域）。
- 6.4 本片区内建议性支路的位置以虚线表示，具体实施时，为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当调整。
- 6.5 本片区内各地块主要机动车出入口不宜设置在主、次干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。主干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 80 米范围内、次干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 50 米范围内不宜设置机动车出入口。支路设置尽量减少与主干路相连，支路和主干路相交时，交叉口限制车辆左行。
- 6.6 本片区公共交通场站有首末站 2 处、枢纽站 1 处。
- 6.7 本片区共配建非独立占地的公共停车场 3 处，01-01 和 05-38 地块各配建 300 个停车位，02-05 地块配建 100 个停车位。其他停车位配置标准按《深标》相关规定执行。所有停车场均应为残疾人提供不小于总数 1.5% 的专用

停车位。

- 6.8 本片区应构建便利的慢行系统。本片区主要慢行系统为《深圳市绿道网专项规划》确定的片区内城市绿道及社区绿道、图则规划的环立新水库的社区绿道及环立新水库的社区绿道与全市绿道网络的连接线。片区内有条件的道路应设置独立的慢行道。同时鼓励在公共绿地以及环境优美地区设置独立的慢行道。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。
- 6.9 本片区规划人行过街设施 8 处。除本图则规划确定外，还可以在有必要设置行人过街通道的地段修建天桥或通道。

## 7 城市设计与生态环保

- 7.1 本片区城市空间形态控制应满足如下要求：强化临水公共空间的塑造，临近水库周边建筑应尽量临空、架空，保持通风、采光，保留足够公共通廊；强化现状水体、山体景观，加强立新水库生态对周边区域的渗透，加强凤凰山、立新水库及西部滨海岸线的视觉联系，营造宜人的生产、生活环境，塑造新一代新兴产业园区的景观形象。
- 7.2 本片区立新水库及水库周边地区位于基本生态控制线内的用地应按照《深圳市基本生态控制线管理规定》相关要求执行。
- 7.3 本片区历史风貌保护应满足如下要求：

潘氏祖墓为区级不可移动文物保护单位。文物保护范围及其周边地块规划建设应满足相关文物保护、紫线管理法律法规要求。温馨路在潘氏祖墓紫线范围段为局部架空。

- 7.4 本片区建筑界面应满足如下要求。

(1) 立新水库周边的建筑界面

建筑布局宜开敞、通透，应提供在一定范围内连续通达的视线通廊。天际线应有一定韵律感。在主要视线观赏方向和位置，避免水库南侧的山脊线受到建筑物的遮挡。建筑群体在建筑风格、材料及整体色彩上应与自然生态相呼应。

(2) 主要道路的建筑界面

建筑群体应注重整体性、韵律感及与生态网络的协调性。

#### 7.5 本片区建筑高度应满足如下要求。

建筑高度控制主要考虑深圳市宝安国际机场净空控制高度及城市景观塑造的要求。整体建筑高度控制为中心低逐步向外围增高，鼓励临湖适当降低高度，临主干道可适当提高。

片区东北侧广深公路与凤塘大道交汇处，进行开发建设时需考虑立新水库与凤凰古村、凤凰山森林公园景观绿廊的贯通及慢行系统的联系。

#### 7.6 立新水库周边公共绿地为本片区主要公共空间，公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道，并应满足如下要求：

- (1) 为了区域整体生态网络的形成，立新水库与周边自然、人文景观景观绿廊的贯通，开发建设时，沿立新水库路、福旺三街、虾山横街两侧应贯穿线性公共开敞空间（公共绿地为主），每处宽度不小于 10 米。
- (2) 尽量结合现状地形地貌，保护自然形态和生态特点；
- (3) 保证公共空间的开敞性及步行通路的连贯性。

#### 7.7 绿色低碳规划,在不突破环境承载的前提下高效利用土地和能源。

#### 7.8 绿色交通出行

(1) 环境友好；减少机动化出行需求，降低交通运行排放。鼓励步行和骑自行车；创造具有吸引力、便捷舒适的公共交通体系；争取将机动车出行方式的份额转向步行、自行车和公共交通出行。

(2) 资源节约；提高交通设施用地效率，充分利用空间资源。严格限制机动车停车泊位总量与用地规模，泊位供应的空间分布遵循分区差异性原则，控制力度遵循逐期从严的原则，禁止设置路内停车场。

(3) 服务高效、出行距离合理；对外实现快速通达目标，对内实现公交站周边 500 米半径服务范围 100%覆盖；步行 300 米内可达邻里中心。

#### 7.9 绿色建筑导引

精细设计；建筑体量、朝向及外立面设计精细化，采用自然通风，使能耗降到最低；采用屋顶绿化、垂直绿化等，使建筑符合低碳量级要求；尽可能采用绿色环保型建筑材料。

#### 7.10 资源减排

(1) 清洁能源再利用；应减少水资源的利用需求，将雨水利用率提高到 30% 以上，将非传统水源利用率提高到 20% 以上。

(2) 生态道路雨水收集处理回用系统；收集到的雨水经过水处理系统处理后，回用于市政、工业、居民、绿化、高速公路应急用水等，从而达到节能减排、环保再利用的效果。

(3) 彩色生态透水砖路面；选取具有高透水性的生态型混凝土制品。其具有强度高、透水性好、施工简便、美化环境等特点。

(4) 采取湿地净化方式，达到净化污水的作用。顺应基地的自然条件；合理利用土壤、植被和其它自然资源；沿湖种植湿生植物，可在提升景观品质、恢复生态环境的同时，达到净化污水的作用。

#### 7.11 其它要求：

(1) 保护自然生态景观，有效控制水库岸线的建设。

(2) 强调塑造具有片区特色的标志性街道景观、小品以及道路照明系统。

## 8 城市更新

8.1 本图则现状保留的旧工业区，近期以综合整治为主，重点进行消防改善，利用空地增加公共活动空间，完善社区级别配套设施。待未来改造条件成熟时，可进行更新改造。改造后的功能为商业服务业、高新研发、总部办公、文化创意等，并优先考虑设置片区缺少的公共配套设施及公共开敞空间。具体的更新范围、功能布局、建筑规模、配套的公共配套设施等规划指标可在更新单元专项规划中确定。

## 9 地名

9.1 按照一地一名、名实相符的原则，结合本片区现状地名特征，编制片区地名规划，保证地名的规范化及标准化。

9.2 本片区的地名规划内容主要包括自然地理实体名称、道路及交通设施名称。

9.3 本片区最终地名，以批准生效的命名为准。

9.4 本片区地名规划详见“地名规划一览表”。(表 9.4)

表 9.4 地名规划一览表

类别	序号	原有地名	规划名称	道路等级	备注
现状道路	1	广深公路	广深公路	主干道	南起福洲大道，北至凤塘大道
	2	宝安大道	宝安大道	主干道	南起福洲大道，北至大洋路
	3	福海大道	福洲大道	主干道	西起宝安大道，东至广深公路
	4	大洋路	大洋路	主干道	西起宝安大道，东至塘新路
	5	凤塘大道	凤塘大道	主干道	西起新田大道，东至广深公路
	6	立新北路	立新北路	主干道	南起福洲大道，北至宝安大道
	7	塘新路	塘新路	次干道	南起立新水库路，北至大洋路
	8	水库路	永田路	次干道	西起塘新路，东至新田大道
	9	福安路	福瑞路	支路	西起福商路，东至塘新路
	10	新田大道	新田大道	支路	南起广深公路，北至凤塘大道
	11	温馨路	温馨路	支路	南起福洲大道，北至工业一路
	12	工业一路	征程一路	支路	西起征驰路，东至新田大道
	13	凤凰路	福宁路	支路	西起征驰路，东至广深公路
	14	东华路	永红路	支路	西起温馨路，东至广深公路
	15	榕树路	芳香路	支路	西起宝安大道，东至立新北路
	16	——	稔山二路	支路	南起立新水库路，北至福瑞路
	17	——	征程二路	支路	西起征驰路，东至新田大道
	18	——	福商路	支路	西起立新北路，东至大洋路
规划道路	1	——	立新水库路	次干道	南起立新北路，北至永田路
	2	——	水库北路	次干道	南起立新水库路，北至大洋路
	3	——	虾山横街	支路	西起宝安大道，东至立新北路
	4	——	虾山直街	支路	南起福洲大道，北至立新北路
	5	——	福旺一街	支路	南起虾山横街，北至芳香路
	6	——	福旺二街	支路	南起虾山直街，北至芳香路
	7	——	福旺三街	支路	西起虾山直街，东至立新北路
	8	——	稔山巷	支路	南起立新水库路，北至福商路
	9	——	正中街	支路	西起立新水库路，东至永田路
	10	——	征程三路	支路	西起新田大道，东至广深公路
	11	——	征程四路	支路	南起征程三路，北至新田大道
	12	——	征驰二路	支路	南起征程一路，北至征程二路
	13	——	永福路	支路	西起温馨路，东至广深公路
	14	——	征驰路	支路	南起征程一路，北至征程二路
	15	——	正中南街	支路	南起立新水库路，北至正中街
类别	序号	原有地名	规划名称	分类	备注
自然地理实体	1	立新水库	立新水库	水库	福永街道北部广深公路和福洲大道交汇处的西北侧
立交桥	1	凤塘	凤塘	立交桥	广深公路与凤塘大道交汇处
	2	——	广深福洲	立交桥	广深公路与福洲大道交汇处
	3	——	宝安福洲	立交桥	宝安大道与福洲大道交汇处

## 10 蓝线保护

- 10.1 根据《深圳市蓝线规划》规定，在城市蓝线内进行各项建设活动，必须符合经批准的城市规划。在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向规划主管部门申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。
- 10.2 加快水库周边截污工程的建设，严禁雨污水进入水库。
- 10.3 清理蓝线内的违章建筑。
- 10.4 在水库外围的城市建设用地中的工业用地应逐步压缩，并把现有的工业升级转换为新兴产业。
- 10.5 通过改造城市道路路面，选用低噪声路面，设置科学合理的交通管制，完善道路绿化林带等一系列措施降低和控制交通噪声污染。
- 10.6 禁止在水库蓝线内从事网箱养殖、旅游、游泳、垂钓或者其他可能污染饮用水水体的活动。
- 10.7 靠近水库的地块应设置围栏等隔离设施。

## 11 其它规定

- 11.1 涉及本图则第 3.5、3.6、3.7、4.2、4.4、5.3、6.4 及 6.8 条款的申请和修改调整，由规划国土主管部门依据相关规定予以审批。
- 11.2 本图则确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能改变；本图则确定为“规划”的地块，是指该地块的用地性质和规划指标经本图则研究确定，包括新建及拆除重建的地块；本图则确定为“依据政府批件”的地块，

是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块。

- 11.3 图则地区大部分位于斜坡类地质灾害中易发区，在斜坡类地质灾害中易发区进行工程建设时，应当在可行性研究进行地质灾害危险性评估，并将评估结果作为可行性研究报告的组成部分；可行性研究报告未包含地质灾害危险性评估结果的，不得批准其可行性研究报告。
- 11.4 基于城市整体发展目标和城市规划要求，本图则对部分已出让用地制定了新的规划（包括用地性质、容积率等指标），但这不代表该用地可当然的依据本图则获得规划许可。此类用地按本图则获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其他适用的政府规定。
- 11.5 本图则条款未提及的其它修改和调整事项，由规划国土主管部门受理并按程序报市规划委员会审批。