

深圳市宝安 202-03&07&T4 号片区
[海上田园风光及周边地区]

法定图则

No. BA202-03&07&T4/01

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一六年七月

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二〇一六年第一次会议审批通过，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的具有法律效力的规划控制条文及说明。(注：文本中的配图及照片均不具有法律效力。)

(2) 图表：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇一六年七月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	2
2 发展目标	2
3 土地利用	3
4 人口规模与开发强度	6
5 公共设施	6
6 综合交通	7
7 市政工程	9
8 城市设计	10
9 规划实施	12
附录 主要名词解释	14
附表	18

前言

图则所在片区是深圳大空港地区的重要组成部分，2010年，“大空港”战略上升为市级重大战略之后，深圳市及宝安区加大了对大空港地区的战略研究，并先后组织编制了《大空港地区综合规划》和《大空港启动区控制性详细规划》。本图则片区是大空港启动区的综合配套区，其开发建设对大空港战略的推进具有重大意义。为了落实大空港系列规划，从法定图则层面指引图则地区的具体发展建设，深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）于2013年5月启动了《深圳市深圳市宝安区 202-03&07&T4 号片区[海上田园风光及周边地区]法定图则》的编制工作，并于2016年3月通过了深圳市城市规划委员会法定图则委员会审议。

本图则片区位于深圳市宝安区沙井街道，西临珠江口，地处深圳最西端，北与东莞长安新城相邻。总用地面积 913.51 公顷。现状以未利用地和工业用地为主，存在大量违法建设土地，土地价值未释放是图则片区最主要的问题。本次规划在充分对接大空港系列规划的基础上，本着区域统筹、生态优先、民生为本、刚弹结合的原则，加强图则片区生态文明建设并妥善处理土地历史遗留问题，为大空港战略落地提供空间保障。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：松福大道、沿江高速公路、沙井南环路、沙井北环路和东宝河所围合的区域，总用地面积 913.51 公顷。

1.2 本图则的图表与文本内容共同构成所在片区法定图则的法定文件。其中文本的“下划线”部分及附表 1、附表 2（备注内容除外）为强制性内容；文本中的图纸及照片为示意性，不具有法律效力。

1.3 本图则内的土地利用及开发建设活动应遵守本图则的有关规定（非法定性内容除外）。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、标准和技术规范的相关规定。

1.4 本图则范围内编制下层次规划及城市设计，必须以本图则确定的规划要求为依据。

1.5 本图则涉及的所有技术指标（特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》2014 版（以下简称《深标》）确定。

1.6 本图则由深圳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。

1.7 本图则自深圳市规划委员会批准之日起施行。

2 发展目标

2.1 本图则片区的发展目标：建设成为满足高新企业发展需求和居民生活需求的，环境优美、设施完善、交通便利的生态型综合片区。

2.2 本图则片区的功能定位：深圳西部滨海发展轴上的重要节点；深圳西部生态旅游体验区；大空港新城重要的生活配套区。

2.3 本图则片区的发展策略：在充分对接大空港启动区控制性详细规划核心内容

的基础上，加强本片区生态文明建设，将低碳生态理念贯穿到规划、建设、管理全过程；妥善处理本片区土地历史遗留问题，优先落实基础设施，为大空港提供空间保障。

3 土地利用

3.1 本图则片区用地性质主要包括：居住用地（R）、商业服务业用地（C）、公共管理与服务设施用地（GIC）、工业用地（M）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、其它用地（E）等八大类。各地块用地性质详见本图表。

3.2 土地利用一般规定

- (1) 本图则所确定的地块用地性质为该地块的主导用地性质，依据《深标》相关规定，地块可适度兼容部分指定的其它用地性质。
- (2) 本图则所确定的单元功能为该单元主导功能，下层次规划应符合本图则确定的规划控制单元主导功能，并可依据《深标》及其它相关规定进行细化。
- (3) 本图则所确定的地块用地性质及单元主导功能，是对未来土地利用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须执行本图则的规定。
- (4) 本图则中用地的混合使用应依据《深标》相关规定。
- (5) 本图则所确定的配套设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关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。
- (6) 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），但不代表该用地可当然地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、相关法规和其它适用的政府规定。

- (7) 本图则按照规划编制时所使用的地形图及地籍权属、并参照现场情况划分地块并测算地块面积。
- (8) 本图则所确定的地块界线，并不一定代表确实的用地红线，在下层次规划设计和开发建设中，在不损害相关利益人权益的前提下，可根据实际情况将地块进行合并或细分。
- (9) 地块边界合并或细分后，原图则确定的用地性质、配套设施和适建建筑可重新布局，但各类用地性质的建筑总量、占比和建筑界面控制等应与原图则保持一致。
- (10) 本图则所划定的单元边界，是确定单元内各项规划指标及管理要求的基础条件，原则上不能调整；若在实施时确需调整，应对单元及相关周边地块的各项规划指标、管理要求一并调整，并按相关程序报批。
- (11) 本图则内所有建筑的地下空间不得突破地块用地红线范围。
- (12) 本图则规定的发展备用地近期按现状保留，远期按城市功能规划，优先安排公共、市政设施。在确定具体用地性质时，须编制规划，并由规划国土主管部门依据相关规定予以审批。

3.3 单元控制规定：因土地整备和城市更新需要，结合城市主次干路及城市发展方向划定 2 个控制单元DY01、DY02。

- (1) DY01 单元：主导功能为居住、教育配套和商业服务业；单元用地面积 155.15 公顷，建筑总量不超过 238.97 万平方米（不包括配套设施），其中居住建筑面积不超过 225.89 万平方米；配套独立占地九年一贯制学校 4 所、排水泵站 3 处，同时应优先配套派出所、社区居委会、社区警务室、便民服务站(社区服务中心)、社区菜市场、文化活动室、社区体育活动场地、幼儿园、门诊部、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、公交场站、社会停车场(库)、加油加气站、邮政支局、邮政所、通信汇聚机房、垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息房、应急避难场所等设施。

- (2) DY02 单元：主导功能为居住、商业、办公和新型产业；单元用地面积 61.05 公顷，建筑总量不超过 261.79 万平方米（不包括配套设施），其中居住建筑面积不超过 104.72 万平方米；配套独立占地九年一贯制学校 1 所，同时应优先配套社区居委会、社区警务室、便民服务站(社区服务中心)、社区菜市场、文化活动中心、文化活动室、社区体育活动场地、幼儿园、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、公交场站、社会停车场（库）、邮政所、垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息房、应急避难场所等设施。

3.4 规划控制单元的管理要求：

- (1) 单元建设应遵循统筹布局、总量控制的原则。
- (2) 本图则划定的单元范围内具体地块划分、用地布局及性质、地块容积率、支路网设计，应在符合“图表”中“规划控制单元控制指标一览表”控制要求的前提下，通过经市规划国土主管部门批准的单元详细规划（详细蓝图）或整体建筑设计进一步确定。
- (3) 单元内支路均为示意，具体划分应依据下层次单元详细规划予以确定。
- (4) 单元内配套设施为建议性布局，公共服务设施、交通市政设施、公共空间及绿地的布局，在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可在单元内优化调整。单元开发应优先落实本图则确定的配套设施，鼓励配套设施与其它功能建筑采取综合体的建设方式，减少占地，提高土地效益。
- (5) 单元内水系开发应遵循相关防洪要求。
- (6) 单元地下空间开发前应进行整体规划引导，开发总量需结合地上开发总量进行整体核算，满足市政交通承载力和城市安全要求。

3.5 02-16 地块近期现状保留，由于该地块现状红树林已被破坏，建议远期结合土地整备，在基本生态控制线可调整的前提下，进行规划统筹研究。

4 人口规模与开发强度

4.1 本图则片区规划预测居住人口规模 18.8 万人（其中，工业用地内配套宿舍居住人口 6.99 万人），预测就业人口规模 16.3 万人。

4.2 本图则片区总建筑规模为 807 万平方米（不包括配套设施）。

4.3 本图则确定的各地块容积率详见图表中的“规划地块控制一览表”。

4.4 本图则确定的各单元建筑规模，包括总建筑面积（不包括配套设施）及居住建筑面积。详见图表中的“规划控制单元指标一览表”。

4.5 开发强度一般规定

(1) 为集约利用土地，本图则内工业及仓储用地的容积率须同时满足相关规定的容积率下限指标要求；居住及商业等用地的容积率不应少于本图则图表确定的容积率的 90%。

(2) 本图则执行过程中，地块容积率的确定须同时满足工程地质安全等相关规定。

(3) 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) 本图则中对规划确定的配套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) 本图则中单元确定的建筑规模，在编制单元详细规划时须严格遵守。如确需调整，应充分论证调整的必要性及可行性，并履行相关修订、审批程序。

5 公共设施

5.1 本图则内的公共设施的等级、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》。

5.2 公共设施一般规定

- (1) 本图则确定的公共设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见《图表》及附表 1《配套设施规划一览表》。
- (2) 本图则中公共设施数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整，应按相关程序进行。
- (3) 本图则确定的公共设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于公共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。
- (4) 本图则中公共设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。
- (5) 单元内社区级公共设施，应在下层级规划编制中，按照《深标》及其它相关规范标准配置。
- (6) 单元内以虚位或点位控制的公共设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。
- (7) 本图则中以点位控制的公共设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

6 综合交通

6.1 本图则内交通设施的位置、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》。

6.2 本图则内道路系统的位置、等级及规划控制要求详见《图表》及附表 2《道路系统规划一览表》。

6.3 本图则内同期在建轨道穗莞深城际线，在图则片区内设有海上田园站；远期规划有另一条轨道线沿新沙路经过。规划具体线位及站点以最终批准的相关规划为准。

6.4 本图则为自行车交通重点发展地区。图则片区内应构建便利的自行车道系统，除本图则规划外，有条件的道路应设置独立的自行车道。同时鼓励在大型公园、河道两侧、公共绿地等公共开放地区设置独立的自行车休闲道。

6.5 本图则步行系统由连接各居住小区和主要服务设施的步行道、贯穿东西河涌以及南北截流河的滨水步行带等构成。步行系统应加强与轨道站点、公交站点、自行车系统的衔接。慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

6.6 本图则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行人优先地区。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。

6.7 本图则共设独立占地货运停车场 1 处，占地面积 7621 平方米；配建非独立占地社会停车场（库）3 处。其它停车位配置标准按《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 本图则规划人行过街设施 3 处，具体位置可在实施中优化落实，不应少于图则规划数量，可视实际情况增加相应过街设施，本图则所有过街设施应按相关规定进行无障碍设计。

6.9 轨道站点周边地块必须预留轨道站人流出入口与地面二层步行系统、地面层、地下空间高效衔接的通道。

6.10 综合交通一般规定

- (1) 本图则确定的交通设施按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及控制要求详见《图表》及附表 2《道路系统规划一览表》。

- (2) 本图则中交通设施和停车场，其数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程设计和实施建设有所调整，应按相关程序进行。
- (3) 本图则确定的交通设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于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。
- (4) 本图则中交通设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。
- (5) 单元内以虚位或点位控制的交通设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。
- (6) 本图则中以点位控制的交通设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。
- (7) 下层次规划应按照《深标》及其它相关规范要求细化完善单元内支路网设计。
- (8) 本图则应根据片区功能定位及布局要求，构筑适宜的慢行系统。
- (9) 本图则内建议性支路的位置以虚位表示，在规划实施过程中，其线位可根据实际需要，在满足相关规范要求，并保证所在区域各地块间交通能有效衔接的前提下做适当调整。

7 市政工程

7.1 市政工程一般规定

- (1) 本图则确定的市政设施按照实位、虚位、点位三种方式表达，其相关内容及控制要求详见《图表》及附表 1《配套设施规划一览表》。
- (2) 本图则内的市政设施、市政廊道及管网数量、规模不得减少或取消。如因专

项规划、工程设计和实施建设需要进行调整时，应按相关程序进行。

- (3) 本图则确定的市政设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于公共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。
- (4) 本图则中市政设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。
- (5) 单元内以虚位或点位控制的市政设施，在保证用地规模及合理服务半径的前提下，其具体位置及界线可在单元内优化调整。
- (6) 本图则中以点位控制的市政设施，其图例所在的位置为规划建议位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。
- (7) 下层次规划应按照《深标》及其它相关规范要求细化完善单元内市政支管系统设计。
- (8) 新建或更新改造地区应采取径流控制措施，如“结合河道周边绿地、公园等设置滞蓄洪区，消减洪峰，体现其综合生态功能”和“道路规划设计时应引入低冲击开发理念，利用下凹式绿地、透水铺砖、生态树池等设施对道路雨水径流进行滞留和控制”等。

8 城市设计

8.1 图则片区应结合深圳西部滨海休闲带进行规划设计，沿线每隔 75 米宜设置垂直滨海休闲带的视线通廊，尽显滨海风光。

8.2 本图则片区城市空间形态控制应满足如下要求：保护及合理利用片区内的河涌等自然景观资源；着重塑造东侧沿松福大道的现代工业景观风貌区、中部沿民主大道、新沙路以及截流河沿线的现代城市居住景观风貌区、海上田园风光旅游

区。

8.3 本图则片区北部东宝河一侧及海上田园被纳入深圳市基本生态控制线范围内，约 226 公顷。基本生态控制线内的任何建设活动均应符合《深圳市基本生态控制线管理规定》。

8.4 本图则片区建筑界面应满足如下要求：新沙路、锦程路、民主大道以及松福大道、江湾大道一线均为本片区展示城市风貌的重要界面，街道两侧形成统一和连续的建筑街墙，建筑在建筑风格、材料及整体色彩上应保持协调统一，以形成沿街建筑群体的整体性和韵律感。相邻建筑统一退线，预留室外活动场地。

8.5 本图则片区建筑高度应满足机场净空高度需求。

8.6 本图则片区主要公共空间包括公园、沿河道设置的滨河绿地以及街头绿地等。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) 主要公园有民众乐园，规模约 4.10 公顷，以休闲、健身为主导功能，建设体育健身活动场地并配备公共厕所功能，严格控制其规模，不得开发经营性用地。

(2) 加强片区内河道综合治理，充分利用岸线景观，适当布置游憩设施和绿地小品，营造亲水环境，与城市绿化系统有机结合。

(3) 每个街坊根据用地状况，均应布置不同大小的街头绿地，同时注重与步行系统的结合，以及与公交系统的联系，较大程度的保证公共系统的公共性与利用效率。

8.7 本图则片区新建、改建建筑均应满足绿色建筑标准，建筑布局应避免完全封闭的围合，尽可能错落布置。

8.8 本图则片区透水地面与绿地相结合，提高场地透水率。工业用地、商业用场地透水率宜大于 40%；以休憩功能为主的城市广场场地透水率宜大于 50%；其它城市广场、停车场、自行车道及步行道等地面场地透水率应宜大于 45%。

8.9 本图则片区内临近海上田园、河流、城市公园等自然景观资源的街区宜进行视线通廊控制。

8.10 本图则片区红树林与西侧海面的水通道应保持畅通。

8.11 本图则片区应充分利用地下空间。新建居住用地和旧工业改造用地应按照《深标》的要求，鼓励进行地下空间的开发利用，建设地下停车场、地下商业街等，并考虑与相邻地下空间有机衔接的可能性。

8.12 穗莞深城际线，从本图则片区东侧经过，并设置 1 个站点（海上田园站），敷设方式为高架，轨道中心线两侧各预控 35 米；周边城市更新项目应与轨道站点、出入口充分衔接，保障行人能方便通行，同时预留自行车停放设施，距离站点不宜超过 70 米。

9 规划实施

9.1 本图则片区内现状保留的旧村用地，建议人车分流、铺设步行道，改善道路交通环境；建筑立面统一装饰、对架空线进行埋地处理，改善消防设施，完善市政设施；利用空地增加公共活动空间；引入专门的物业管理公司，改善村内卫生环境和公共空间管理，改善村内治安环境。通过以上方面的改造工作，最终改善旧村的社区环境。

9.2 本图则片区内现状新建、质量较好，但与上位规划有一定冲突的工业用地，建议未来将该类用地结合产业转型升级和城市发展需求进行功能置换。若需彻底改造的，须向城市规划主管部门提出相关“拆除重建”申请。

9.3 本图则片区内建筑质量差、环境品质低和配套设施缺乏的旧村或旧工业区用地进行拆除重建。

9.4 DY01 单元是本图则片区承担大空港生活配套职能的核心组成部分。建议结合水系、绿地，构建环境优美、低碳生态，集居住、教育配套和商业服务业等功能于一体的大空港生活配套中心。单元内的现状违法建筑建议进行二次开发。更新后的主导功能为居住、公共绿地和配套。

9.5 DY02 单元现状均为违法建设用地，建议近期现状保留，中远期结合穗莞深城际轨道线海上田园站点，进行较高强度混合开发，更新后的主导功能为居住、商业、办公和创新型产业。应优先安排教育设施、公共绿地等公共配套设施。具体功能布局、建筑规模、配置的公共配套设施等规划指标在下层次规划中确定。

9.6 规划控制单元地下空间开发引导内容：

(1) 鼓励不同单元之间设置地下车行公共连接通道。同一单元内的地块之间宜设置地下人行和车行公共连接通道。地下公共连接通道应 24 小时开放。

(2) 单元轨道站点周边 500 米范围内地下空间为高强度开发，主要功能为轨道交通设施、地下商业、公共停车场等；重要通风廊道和公共空间廊道的地下空间为中强度开发，主要功能为公共停车场、地下商业等；其它地下空间为低强度开发，主要功能为配套停车场和地下商业等。

附录 主要名词解释

1、强制性内容

是指法定图则中必须执行的规划用地性质、开发强度、公共绿地、配套设施、“五线”及其它控制要求等内容，是对法定图则实施进行监督检查的基本依据。

2、引导性内容

是指法定图则中除强制性内容以外的指标、要素、要求等内容。

3、地块

指按《深标》规定的城市用地分类标准划分、并保持了其用地性质的完整性、协调性、考虑了土地权属关系的城市用地。

4、用地性质

某一地块按《深标》划分的土地利用的类别。

5、用地面积

指上述“地块”的面积。

6、地块边界

指地块的空间范围线。

7、规划控制单元

指根据城市发展特定需求，在法定图则中以建设规模、配套设施及综合交通控制要求、空间管制规定等要素进行规划控制的区域。其内具体地块的划分、用地性质及布局、容积率等指标需通过下阶段详细规划确定，在图则中不作规定。

8、单元主导功能

指规划控制单元主要的用地性质；原则上以该单元内某类性质（按《深标》大类划分）的用地面积占总用地的比例大小来确定，并按所占比例从大到小排列，以“、”相连，一般不超过 4 类。

9、某性质为主导的用地

指规划控制单元内，某类性质（按《深标》大类划分）占主导地位的用地，原则上以单元内建筑规模占总建筑规模 50% 以上的用地之功能来确定。

10、开发强度

是指地块容积率或规划控制单元内的建筑规模，除特别说明的外，均为上限值。

11、容积率

容积率是指地块地面以上的总建筑面积与地块面积的商。

计算方法：容积率=地块内总建筑面积÷地块用地面积

图则中所提容积率除特别说明外，均为上限值，即须小于或等于。特殊情况下可定控制区间。

12、单元建筑规模

单元建筑规模是指规划控制单元内总建筑面积（不包括配套设施）及各功能（居住、商业、工业、物流仓储等）单项建筑面积。

13、居住人口

指在单元或地块内的住宅和宿舍中居住的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。宿舍是指供学生或单身职工集体居住而不配置独立厨房的建筑物。

图则中所提居住人口数量为允许居住的最大人口数量，即须小于或等于。

14、就业人口

指在图则片区或单元内的就业人口，该数值为预计值。

15、配套设施

包括公共设施、交通设施、市政设施和公共安全设施等。

16、建筑高度分区

是指图则内某特定区域内所有建筑物室外地坪起到其计算最高点不得超过的最大高度限值。

有关建筑物高度的计算方法遵照《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》的有关规定执行。

17、公共空间

是指具有一定规模、面向所有市民开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有部分遮盖的室外空间，符合上述条件的建筑物内部公共大厅和通道也可作为公共空间。

18、五线

是指城市蓝线、城市黄线、城市紫线、城市橙线和基本生态控制线。

19、城市蓝线

根据《深圳市蓝线规划》，城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

20、城市黄线

根据《深圳市黄线管理规定》，城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的基础设施（包括交通设施、市政设施和公共安全设施、轨道线、高压走廊等）用地的控制界线。

21、城市紫线

根据《深圳市紫线规划》，城市紫线是指历史文化街区、历史建筑保护范围界线，及文物保护单位和文物保护点的保护范围界线。

22、基本生态控制线

根据《深圳市基本生态控制线管理规定》，基本生态控制线是指深圳市人民政府批准公布的生态保护范围界限。

23、实位控制

是指对图则中独立占地的地块，其地块的位置、容积率、设置要求作出强制性规定，原则上不予更改的规划控制方法。在法定文件的图表中用实线划定。若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查程序，报原审批机关审批。

24、虚位控制

以下三种情景应采用的控制方法：

（1）某些独立占地的地块，其地块的功能、规模及设置要求不得做出更改，但其边界、形状可做变动，或位置可在同一个单元内或地块内调整。在法定文件的图表中用虚线划定。

（2）图则中对“五线”进行了深化及局部微调的，在技术文件的图纸中用虚线划定。

（3）建议性支路。

25、点位控制

是指图则中在确保设施功能和规模的前提下，结合相邻地块开发或与其它项目联合建设，不独立占地的规划控制方法。对名木、古树、古井等点状保护要素，也采用该方法控制其位置，在法定文件的图表中以图例标注。

附表

附表 1 配套设施规划一览表

序号	设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块或单元编号		备注
			总量(处)	规划增加(处)	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	1	1	—	(DY01 设 1 处)	—
		社区居委会	10	9	(03-07)	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 2 处)、 (05-27)、(06-25)	—
		社区警务室	10	10	—	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 2 处)、 (03-07)、(05-27)、 (06-25)	—
		便民服务站(社区服务中心)	10	10	—	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 2 处)、 (03-07)、(05-27)、 (06-25)	—
		社区菜市场	10	10	—	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 2 处)、 (03-11)、(05-27)、 (06-25)	—
2	文化娱乐设施	文化中心	1	1	—	(DY02 设 1 处)	
		文化活动室	9	9	—	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 1 处)、 (03-07)、(05-27)、 (06-25)	—
3	体育设施	社区体育活动场地	12	12	—	DY01 设 8 处、DY02 设 2 处、05-25、06-25	—
4	教育设施	寄宿制高中	1	1	—	03-13	60 班
		九年一贯制学校	5	5	—	DY01-10、DY01-11、 DY01-17、DY01-23、 DY02-04	DY01-11 为 36 班, DY01-23 为 72 班, 其它均为 54 班

序号	设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块或单元编号		备注
			总量(处)	规划增加(处)	现状保留	规划	
		幼儿园	10	9	03-07	DY01 设 6 处、DY02 设 3 处	DY02 设 1 处 9 班, 其它均为 18 班
5	医疗卫生设施	门诊部	1	1	—	(DY01 设 1 处)	—
		社区健康服务中心	10	8	(03-07)、(05-21)	(DY01 设 4 处)、(DY02 设 2 处)、(05-18)、(06-25)	新建社区健康服务中心的建筑面积不低于 1000 m ² /处
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	10	10	—	(DY01 设 5 处)、(DY02 设 2 处)、(03-07)、(05-27)、(06-25)	—
7	道路交通设施	公交场站	6	6	—	(DY01 设 4 处)、(DY02 设 1 处)、(02-15)	02-15 设 1 处, 8 条线路; DY01 设 4 处, 其中 2 处为 8 条线路, 2 处为 12 条线路,; DY02 设 1 处, 25 条线路
		社会停车场(库)	3	3	—	(DY01 设 2 处)、(DY02 设 1 处)	DY01 车位为各 250 个; DY02 车位为 800 个
		加油加气站	2	2	—	DY01-29、05-13	—
		充电站	1	1	—	01-19	—
		货运停车场	1	1	—	06-26	—
8	给排水设施	排水泵站	9	6	05-09 DY01-05、 DY01-13	DY01-30、01-08、02-16、02-11、05-02、05-06	—
		污水处理厂	2	1	01-13	01-21	01-21 为 01-13 的扩建用地
9	电力设施	变电站	4	1	01-18、05-19、06-27	04-05	—

序号	设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块或单元编号		备注
			总量(处)	规划增加(处)	现状保留	规划	
10	通信设施	通信汇聚机房	2	2	—	(DY01 设 1 处)、 (05-22)	—
11	邮政设施	邮政所	10	10	—	(DY01 设 5 处)、 (DY02 设 2 处)、 (02-08)、(05-27)、 (06-25)	—
		邮政支局	1	1	—	(DY01 设 1 处)	—
12	环卫设施	垃圾转运站	11	11	—	DY01-04、DY01-05、 DY01-09、DY01-16、 DY01-28、DY02 设 2 处、04-07、05-11、 05-13、05-25	—
		公共厕所	19	19	—	(DY01 设 10 处)、 (DY02 设 2 处)、 (02-08)、(02-15)、 (03-07)、(04-07)、 (05-13)、(05-25)、 (06-25)	—
		环卫工人 作息房	17	17	—	(DY01 设 9 处)、 (DY02 设 3 处)、 (02-08)、(04-07)、 (05-13)、(05-25)、 (06-25)	—
13	防灾 减灾 设施	消防站	1	1	—	04-06	—
		应急避难 场所	17	17	—	(DY01-05)、 (DY01-07)、 (DY01-09)、 (DY01-10)、 (DY01-11)、 (DY01-16)、 (DY01-17)、 (DY01-23)、 (DY02-04) (02-07)、(02-08)、 (02-14)、(02-15)、 (02-16)、(03-13) (04-07)、(05-25)	—

注：直接填写地块或单元编号表示该设施必须独立占地建设，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)	车行道断面形式	备注
高速公路	1	沿江高速公路 (东宝河~沙井南环路段)	40	双向六车道	—
	2	外环高速公路 (沿江高速~京港澳高速路段)	32	双向六车道	—
快速路	1	江湾大道 (蓝湾路~西乡大道路段)	57-86	双向八车道	含自行车专用道
主干路	1	松福大道 (沙井北环路~福洲大道路段)	70	双向六车道	含公交专用道 含自行车专用道
	2	沙井北环路 (江湾大道~沙井路段)	70	双向八车道	含自行车专用道
	3	沙井南环路 (沿江高速公路~广深公路路段)	70	双向六车道	含公交专用道 含自行车专用道
	4	锦程路 (江湾大道~沙井路段)	60	双向八车道	含公交专用道 含自行车专用道
	5	新沙路 (江湾大道~沙井路段)	50	双向六车道	含公交专用道
	6	海云路 (新沙路~江湾大道路段)	40	双向六车道	含公交专用道
次干路	1	民主大道 (江湾大道~沙井西环路段)	40	双向六车道	含公交专用道
	2	民乐路 (沙井北环路~沙井南环路段)	32	双向四车道	含自行车专用道
	3	万乐路 (海云路~锦程路段) (锦程路~松福大道路段)	32	双向四车道	含自行车专用道
			40		
	4	帝堂路 (江湾大道~沙井路段)	40	双向四车道	含自行车专用道
	5	丰民路 (江湾大道~荣安路) (荣安路~海锦路段) (海锦路~沙井南环路段)	20	双向四车道	—
32					
6	蚝乡路 (锦程路~沙井路段)	40	双向四车道	—	
支路	1	荣安路(丰民路以西)	32	双向四车道	—
	2	锦福路(民主路以北)	30	双向四车道	现状保留
	3	新秀路 (德新路~民主路段)	20	双向四车道	—
	4	另 17 条	25	双向四车道	—