

深圳市龙岗 104-02 号片区[横岗中心地区]

法定图则

NO. LG104-02/02

（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，深圳市 LG104-02 号片区[横岗中心地区]法定图则（以下简称本图则）经法定图则委员会 2016 年第 4 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 产业发展.....	3
4 用地布局与土地利用.....	3
5 人口规模与开发强度.....	4
6 公共设施.....	5
7 综合交通.....	5
8 市政工程.....	7
9 城市设计.....	9
10 自然生态保护与绿地系统规划.....	12
11 “五线”控制.....	13
12 规划实施.....	13
13 其它.....	14
14 附则.....	14
附录 名词解释.....	19
附表.....	23

前言

横岗中心地区位于龙岗区中部，横岗街道西北部。上版法定图则于 2007 年通过审批，对片区的发展建设具有重大意义。但是，经过九年快速发展，片区的外部环境及内部开发建设均发生了巨大变化：

（1）盐龙大道改线。上版图则中盐龙大道全程高架，从片区中部穿过。线位东移后，其线位调整对片区的路网格局、用地方案有重大影响。若不及时修编法定图则，对旧线位周边地块重新布局和研究，将影响日后的规划建设管理工作。（2）轨道 14 号线将在片区设站。轨道 14 号线是联系福田中心区和坪山的快线，其设置将大大加强片区与原特区、坪山的联系，也将改变周边的功能布局和发展预期。本次规划需重视轨道对城市的带动作用，对站点周边功能、路网等进行整体布局。（3）城市更新如火如荼。法定图则范围内涉及 7 个城市更新项目，其中，康乐工业城、六联片区、保安片区、横岗同兴五金厂、横岗 138 工业区的城市更新规划已取得批复，部分项目业已开工；茂盛片区、保安窝肚旧村纳入 2010 年深圳市城市更新改造计划；此外，其它片区旧改意愿十分强烈，包括四联排榜村、189 工业区、华西村等，涉及用地面积 133.29 公顷，占片区总用地的 25.34%。因此，如何应对大规模、利益错综复杂的城市更新是本次规划的重点。

在内外条件变化的背景下，原图则已经无法满足现阶段城市发展的需求。为此，深圳市规划国土资源委员会于 2013 年 12 月启动了《深圳市龙岗 104-02 号片区[横岗中心地区]法定图则》的修编工作。

1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：平盐铁路、水官高速路、横坪路、龙岗大道所围合的区域，总用地面积 526.03 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；文本中的图纸仅作示意性，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》（以下简称《深标》）确定。
- 1.6 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。
- 1.7 本图则自市规划委员会批准之日起施行。即日起，该片区原有图则自行废止。

2 发展目标

- 2.1 本片区的发展目标是：充分挖掘自然人文资源，结合城市更新改造，为横岗的生活提供商业、文娱、教育等公共服务和生活性服务，为横岗的产业提供生产性服务。
- 2.2 本片区的功能定位是：横岗的综合服务中心。以生活居住、商业服务为主，兼有文化、办公、产业等功能。

3 产业发展

3.1 本图则未来产业的主要发展方向及空间布局情况如下。

综合服务中心：发挥街道办、地铁塘坑站的集聚效应，以现有商业办公及公共服务设施为基础，打造集商务商贸、行政、文化等功能为一体的产业综合服务中心。

综合服务轴：依托龙岗大道、轨道龙岗线，继续强化商业、办公等产业综合服务功能。

产业集聚区：保留现状集中成片的六联工业区、红棉路及横坪路交汇处的工业区等，近期保留产业空间，未来条件成熟时可引导其升级转型。

4 用地布局与土地利用

4.1 本图则规划空间结构：充分利用山体绿化、世居、商业办公、产业、交通等空间要素，形成十字形的绿带、生活居住单元和围绕绿带、轨道站布局的服务中心。

4.2 本图则确定的各地块主要土地用途及规划控制要求详见图表。

4.3 本图则为落实公共配套设施，同时结合上版法定图则的要求，划定 8 个规划控制单元。本图则确定的规划控制单元为已建成区的规划控制单元，下一步可直接开展相关专项规划研究。

4.4 为提高土地利用效益，本图则中新增规划混合用地性质有公园绿地+交通场站用地（G1+S4）、商业用地+文化遗产用地（C1+GIC8）、公园绿地+文体设施用地（G1+ GIC2）。公园绿地+交通场站用地（G1+S4）地块的绿化覆盖率应不少于 90%，可采用垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化等多种形式。



图 1：规划功能结构示意图

5 人口规模与开发强度

5.1 本图则规划居住人口规模 20.4 万人，就业人口规模 12 万人。

5.2 本图则建设规模总量约为 929 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。

5.3 图则确定的各地块容积率详见图表中的“规划地块控制指标一览表”。

5.4 图则确定的各单元居住建筑规模，详见图表中的“规划控制单元控制指标一览表”。单元的总建筑规模可结合轨道站点适度提高。

6 公共设施

6.1 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》。

6.2 本图则主要围绕轨道站点和十字形绿带设置公共设施，包括学校、文化体育设施等，形成服务片区的公共设施集群。教育设施按服务 21 万人配置。其它公共配套设施（包括医疗、体育、文化、商服等）按 23 万人配套。



图 2：公共设施规划示意图

7 综合交通

7.1 图则地区现状对外交通相对便捷；内部路网尚未形成体系，现状大部分为建成区，规划路网需结合城市更新落实，实施难度较大。轨道交通方面，现状轨道龙岗线（3 号线）、规划轨道 14 号线从图则地区穿过，片区轨道交通设施较好，片区综合交通规划总体思路及实施策略如下：

(1) 构建以规划轨道快线 14 号线、现状轨道龙岗线(3 号线)为“主干”，公交、

自行车为“接驳”的快速公交体系；

(2) 结合城市更新落实主次干路网，加密支路网，改善交通微循环；

(3) 保障慢行交通设施的供给，营造优质慢行出行环境。

7.2 图则地区公共交通体系由轨道和常规公交构成，片区公共交通发展策略及措施为：

(1) 结合轨道站点、大型居住区、公共设施配建公交首末站，满足轨道接驳需要，同时方便市民乘坐；

(2) 图则地区内部双向两车道支路宽度应满足公交运行需要，但不宜过宽，避免路边停车妨碍道路交通正常运营。

7.3 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》。

7.4 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》。

7.5 图则地区有龙岗线（3 号线）、轨道 14 号线经过。其中现状轨道龙岗线（3 号线）从规划片区南侧（龙岗大道）经过，设塘坑站、横岗站、永湖站 3 个站点。规划轨道快线 14 号线预留机荷高速、红棉路两个线路通道，敷设方式未明确，轨道中心线两侧各 35 米预留轨道线位走廊；轨道站点及出入口设置应与周边城市更新项目充分衔接，保障步行便捷性，同时预留自行车停放设施，距离站点不宜超过 70 米。规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

7.6 图则地区为自行车重点发展地区，规划构建由主廊道和连通道组成的两级自行车道网络。其中自行车主廊道包括红棉路、龙岗大道、恒心路；自行车连通道包括茂盛路、四联路、连心路、为盛路、为民路等。主廊道应采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式。自行车停车位配置标准按《深圳市城市规划标准与准则》执行；自行车停车设施的布置应方便车辆停放，距离目的地不宜超过 70 米。

7.7 图则地区的步行交通系统由各级道路的人行道、过街设施、公共绿地、街头绿地等构成。为营造安全、连续、便捷、舒适的步行交通空间，片区道路横断面规划时优先确保人行道宽度。人行过街方面，龙岗大道、红棉路等主干路以上等

级道路以立体过街为主；次干路及以下等级道路，以平面过街为主，最大限度方便行人通行，并保障行人过街安全。

7.8 图则地区重要的交通枢纽应围绕轨道龙岗线（3 号线）和规划轨道 14 号线的站点进行布置；周边用地在规划、设计、建设等阶段应考虑为公交、自行车、步行交通预留空间，保障交通流线的连续、便捷。

7.9 当独立产权用地的面积超出深标规定的街块面积上限标准时，宜在用地内增设城市道路或公共通道。



图 3：综合交通规划示意图

8 市政工程

8.1 合理预测图则内的市政需求量，结合上层次规划，按需落实市政设施，保证本片区市政保障体系适度超前；进一步完善市政管网系统，提高供给保证率；强化节水、节电、节气措施，大力推广再生水利用和雨洪利用。

8.2 预测图则地区最高日用水量 9.9 万立方米、平均日污水量 7.9 万立方米/日、

用电负荷 23.2 万千瓦、固定通信用户 11.2 万线、移动通信用户 29.2 万户、有线电视用户 7 万户、天然气高峰小时用气量 7675 标准立方米/小时。

8.3 图则内的市政设施的等级、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》。

8.4 图则内 110 千伏高压架空线路走廊依据相关专项规划确定。

8.5 图则内雨水经管网收集后就近排入四联河，四联河防洪标准应满足 50 年一遇要求，蚌湖水须结合单元改造的布局方案落实，新建雨水管渠按 5 年一遇标准进行设计，对于不满足设计标准的现状管渠，应结合地区改建、涝区治理、道路建设等工程进行逐步改造；图则内严格采用雨污分流制排水，污水经管网收集后排至区外横岗污水处理厂进行统一处理，处理达标后排放；工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。图则内应践行海绵城市建设理念，规划城市建设区雨水宜以入渗调蓄为主，并适度收集利用，生态用地等非城市建设区宜以雨洪收集利用为主；加强初期雨水管理，控制面源污染对水环境的影响。

8.6 图则内应强化节水管理，推进节水技术和节水器具的应用；强化径流管理，推进雨水综合利用；配套再生水设施，提高再生水利用率。图则内宜适度利用可再生能源，推进太阳能等可再生能源利用。图则内应完善垃圾分类收集体系，推进资源化利用和无害化处理；图则内应加强节能应用，推广建筑节能，新（改）建筑宜按二星级以上绿色建筑标准建设。

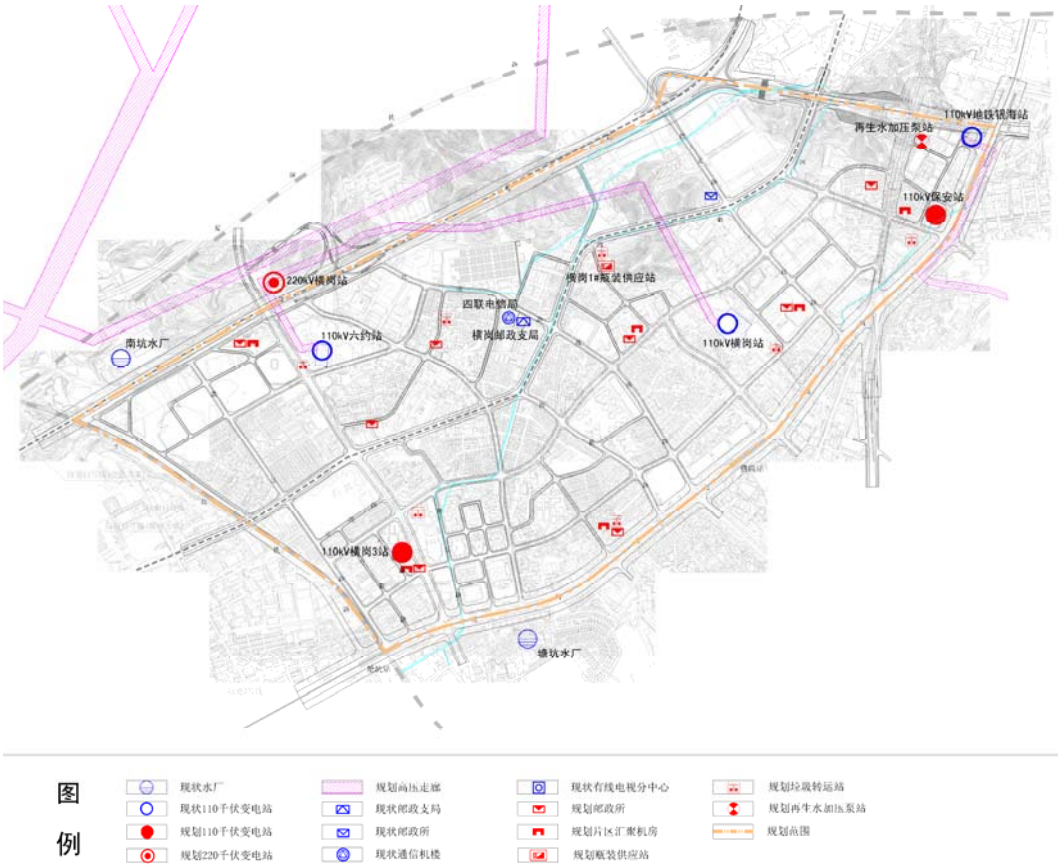


图 4：市政工程规划示意图

9 城市设计

9.1 落实上层次规划对横岗中心区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制要求,充分尊重和利用山体、世居等环境特点,加强其周边用地功能使其与城市环境相融合,使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 图则片区空间形态结构为:通过十字型景观骨架,将外围山水资源引入城市、渗入城市,形成山城相依的整体景观格局;沿横岗文体广场、红棉路等设置带状公共空间,串联历史、自然、人文资源,构建片区的公共空间主体骨架;依托横岗文体广场、大岭鼓公园形成自然景观节点;依托茂盛世居、田坑世居、规划文体活动中心等形成人文景观节点。

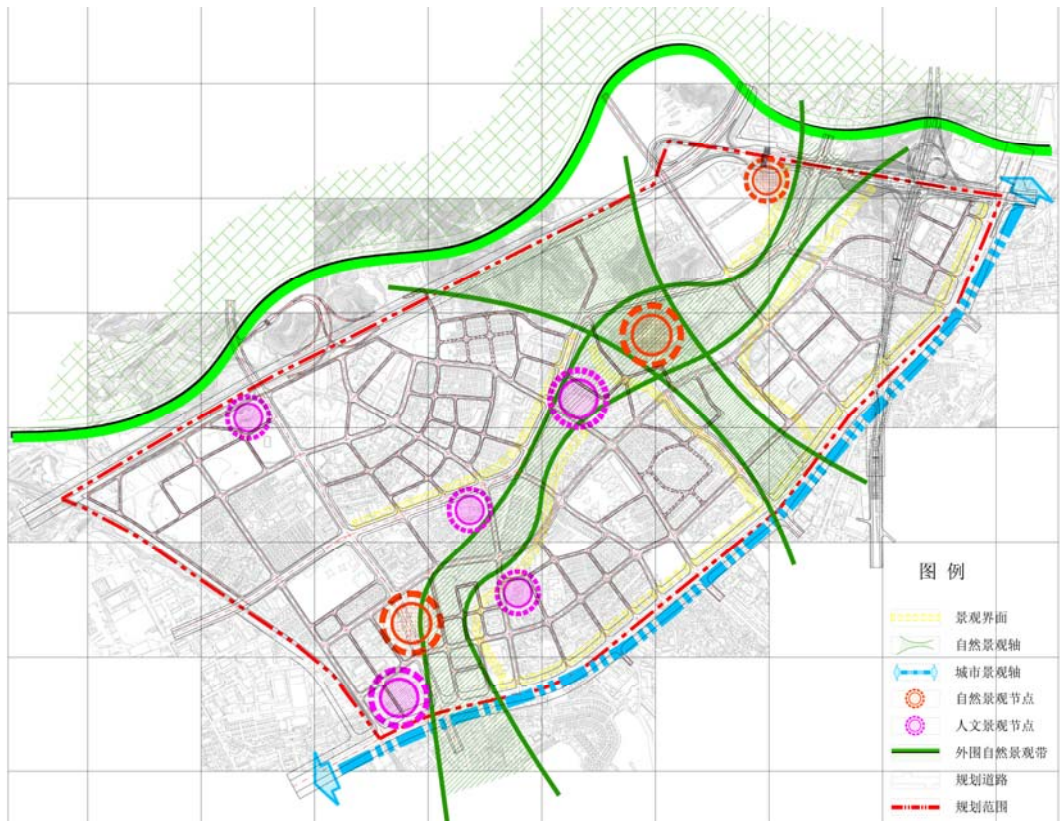


图 5：城市设计示意图

9.3 分别依托城市主干路、次干路构建自行车主廊道、自行车连通道两级自行车道系统；围绕地铁站点及其周边商业休闲空间建立特色步行道，延伸至周边的文体活动空间（含历史保留建筑）、绿色开敞空间，并通过红棉路沿线公共空间串联成步行系统网络，形成一个既能体验现代城市生活，又能体验生态自然、历史人文的慢行系统；同时将轨道站、生活区通过慢行系统接入公共空间网络，实现快速轻松的到达。高架轨道站点周边用地开发鼓励以二层步行系统方式与站点衔接。



图 6：慢行系统规划图

9.4 本图则中 01-02、01-07、01-10、02-01、02-04、03-01、03-06、03-11、03-12、04-04、04-06、04-10、05-02、05-05、06-04、06-05、06-10、07-02、07-09、07-14、07-19、08-02、08-04、08-05、08-10、08-13、08-17、08-18 为公共空间。沿红棉路带状公共空间，建议宽度 20 米。

9.5 图则片区建筑界面应满足如下要求：

- （1） 龙岗大道、红棉路作为展示片区乃至龙岗区城市形象的重要景观界面，沿街建筑应体现现代城市风貌，应注重沿街景观的连续性和标志性，强调整体风格的协调统一。
- （2） 片区中部大型绿地是片区重要景观，应保证从横岗文体广场、茂盛公园、连心路、红棉路交汇处观赏山体及丘陵的视线通廊，单个视线通廊宽度不宜小于 75 米。

9.6 图则片区内总体高度控制以片区自然景观和历史文化景观为前提,综合片区土地功能、开发强度以及整体城市空间形态等多方面因素,突出片区、街道高度控制的整体性,同时也强调节点标准建筑高度控制的特性。其中,沿龙岗大道、红棉路形成丰富的城市天际线,强化片区现代都市形象;沿大岭鼓公园则宜以小高层和多层建筑引导为主,与山体脉相协调,凸显片区生态宜居形象。

9.7 茂盛世居控制指引要求:

(1) 茂盛世居应重点保护建筑外观形式、建筑与历史环境的关系、有特色的空间组织方式和结构形式、有特色的室内陈设与装饰等。在确保其价值特色的前提下,允许对其内部进行设施改造、结构优化和使用性质调整,但需按法定程序报批。

(2) 在茂盛世居的紫线保护范围内各项建设活动应遵守下列原则:1)除确需建造的优秀历史建造附属设施外,不应新建建筑物,应以保存、修缮和维修为主,必须完整保留其中尚存的历史真迹部分;2)允许加固危房及工程管网设施做必要的改造更新以提高和改善环境条件,不应进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动。

(3) 在茂盛世居的紫线控制范围内新建、扩建、改建建筑的,应在功能、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与其相协调,不应改变建筑周围原有的空间景观特征,不应影响其建筑的正常使用。

10 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 图则地区以外围雁田水库(东莞)、龙口水库(深圳)、望海岭、神仙岭水库、塘坑水库、牛始窝水库、观音山等为绿化背景,以内部大岭鼓山等为绿色骨架,利用景观通廊、道路绿化、滨水绿带等,引导外围生态绿地与本片区绿地景观资源的相互渗透,并按宜人的步行尺度设置绿化节点,划分公园绿地、广场绿地、道路绿带、滨水绿带、防护绿带,构筑本片区网状绿地系统。

10.2 本图则片区内绿地与广场用地总面积 66.74 公顷，应按相关规定进行控制和建设。主要公园绿地 3 处，共 53.7 公顷，包括 06-04、06-10、07-09、07-14、07-19、08-02、08-10、04-08 地块。片区内人均公园面积不少于 3 平方米。

11 “五线”控制

11.1 图则片区内有一处省级文物保护单位为茂盛世居。其内的任何建设活动必须符合《深圳市紫线规划》的相关规定，市政、交通等设施的建设应与紫线规划相协调。

11.2 本图则确定的各类市政、交通设施应严格按黄线要求控制。

11.3 图则片区内“五线”划定详见图表。

12 规划实施

12.1 本图则确定的规划控制单元内居住建筑规模，不宜突破。在相应的下层级规划编制过程中经研究确需突破的，应重新校核公共服务设施和交通市政设施容量，经充分论证后纳入相应的下层级规划，并按其审批程序报批。

12.2 本图则确定的规划控制单元内公共服务设施、交通市政设施及绿地的配置规模，应在相应的下层级规划中落实。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善。相应的下层级规划可视情况在本图则基础上增加各类公共服务设施、交通市政设施及绿地。

12.3 本图则确定的规划控制单元内主、次干道及地下市政管线的宽度和线位应在相应的下层级规划中落实。支路在满足道路设计相关规范要求的前提下，可优化完善其具体线位。

12.4 本图则共划定 8 个规划控制单元。其中，DY01 和 DY03 单元因落实高中、初中等公共配套设施，为本次修编统筹设置的单元。其余 6 个单元依据原图则的捆

绑要求和城市更新项目而划定。DY07 和DY08 单元鼓励设置适量的新型产业用地。

12.5 本片区应按相关规定配建保障房。轨道站点周边应优先考虑保障房的配置。

12.6 本片区历史违法建筑可通过城市更新、土地整备、土地确权等方式予以疏导，以进一步提升片区的生活环境品质。

12.7 本片区世居、宗祠所涉及到的周边区域的改造，应在功能、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与世居、宗祠相协调，并处理好与世居、宗祠之间的空间景观关系。

13 其它

13.1 本图则中的地名除已按法定程序批准的外，均为指引性，不作为最终地名命名依据。

13.2 01-08、08-14、DY02 地块或单元在建设用地管制分区中分别有约 2358 平方米、2485 平方米、483 平方米位于限制建设区，03-04、06-03、07-03、07-04、07-11、07-12、08-11、08-12、DY06、DY08 地块或单元分别有约 12102 平方米、634 平方米、3532 平方米、778 平方米、92 平方米、1341 平方米、10028 平方米、547 平方米、1631 平方米、1928 平方米位于有条件建设区。未来如该地块通过片区土地利用总体规划调整程序，调整为城市建设用地，方可使用。

14 附则

14.1 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《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。
- (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) 本图则规划的发展备用地需确定具体用地性质时，须编制规划并按相关程序报批。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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；若在设计时确需调整，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。
- (12) 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。

14.2 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居住建筑规模，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。

14.3 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附录 2。
- (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。

14.4 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

制要求详见附录 2。

- (2) 本图则中交通设施、轨道交通线位、车站、停车场和车辆段，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；此外，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、公共绿地以及环境优美地区设置独立的自行车休闲道。所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。
- (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。

14.5 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附录 2。
- (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。

14.6 “五线”控制一般规定

- (1) 本图则内“五线”不得减少或取消。
- (2) 本图则内的开发建设活动必须严格依据“五线”的相关规定执行。

14.7 规划实施一般规定

单元可结合实际情况选择不同的开发模式。各单元内部经规划国土主管部门统筹协调，可以有一个或多个开发主体联合开发。

附录 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、单元居住建筑规模

单元居住建筑规模是指规划控制单元内居住建筑面积（不包括配套设施）。

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、城市橙线

根据《深圳市橙线管理规定（草案）》，城市橙线是指为了降低城市中重大危险设施（含现状的和规划新增的）的风险水平，对其周边区域的土地利用和建设活动进行引导或限制的安全防护范围的界线。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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	设施项目名称	数量		所在地块号或单元编号	
			总量	规划增加	现状保留	规划
1	交通设施	自行车停车场(库)	11	11	——	<u>01-08</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>06-04</u> 、 <u>07-01</u> 、 <u>07-02</u> 、 <u>07-09</u> 、 <u>07-14</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY06</u> (3 处)
		人行天桥	6	2	——	
		充电站	2	2	——	<u>01-06</u> 、 <u>DY02</u>
		加油加气站	2	2	——	07-08、08-08
		公交首末站	12	12	——	<u>01-08</u> 、 <u>01-15</u> 、 <u>02-11</u> 、 <u>07-17</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> (2 处)、 <u>DY06</u> (3 处)、 <u>DY07</u> 、 <u>DY08</u>
		社会停车场(库)	6	6	——	<u>01-07</u> 、 <u>01-10</u> 、 <u>02-12</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>05-07</u> 、 <u>DY02</u>
2	公共设施	文化活动室	11	9	<u>01-03</u> 、 <u>05-13</u>	<u>DY07</u> 、 <u>04-03</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY03</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>01-06</u> 、 <u>DY06</u> (2 处)、 <u>DY02</u>
		文化活动中心	1	1	——	<u>01-08</u>
		综合体育活动中心	1	1	——	04-06
		便民服务站	11	9	<u>01-03</u> 、 <u>06-03</u>	<u>DY01</u> 、 <u>01-08</u> 、 <u>DY06</u> (2 处)、 <u>DY07</u> 、 <u>04-03</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY03</u> 、 <u>DY02</u>
		派出所	1	1	——	07-07
		社区管理用房	13	5	<u>01-03</u> 、 <u>02-05</u> 、 <u>04-01</u> 、 <u>04-07</u> 、 <u>03-16</u> 、 <u>05-08</u> 、 <u>05-13</u> 、 <u>06-02</u>	<u>01-06</u> 、 <u>DY06</u> 、 <u>DY07</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY03</u>
		街道办事处	1	0	04-15	——
		社区菜市场	6	5	<u>05-13</u>	<u>01-08</u> 、 <u>DY06</u> 、 <u>DY07</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY02</u>
		社区警务室	11	6	<u>01-03</u> 、 <u>05-13</u> 、 <u>06-03</u> 、 <u>02-03</u> 、	<u>01-06</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY06</u> 、 <u>DY08</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY02</u>

3					<u>06-02</u>	
		九年一贯制学校	3	2	01-04 (48 班)	03-07 (54 班)、05-06 (54 班)
		寄宿制高中	1	1	——	07-12 (36 班)
		初中	2	2	——	07-03 (36 班)、08-16 (24 班)
		小学	4	1	01-13 (36 班)、03-18 (36 班)、08-12 (36 班)	08-15 (24 班)
		幼儿园	20	12	01-03、01-11、01-14、02-05、04-07、05-08、03-17、05-13	06-01、DY01、DY02 (3 处)、DY06、DY07、DY05 (2 处)、DY04、DY08 (2 处)
		老年人日间照料中心 (建筑面积不少于 450 平方米)	9	9	——	<u>01-08</u> 、 <u>02-03</u> 、 <u>04-02</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> 、 <u>DY08</u> 、 <u>DY07</u> 、 <u>DY03</u> 、 <u>DY05</u>
		养老院	1	1	——	07-24
		社区体育活动场地	11	10	<u>06-03</u>	<u>05-09</u> 、 <u>03-01</u> 、 <u>04-10</u> 、 <u>07-02</u> 、 <u>07-09</u> 、 <u>06-10</u> 、 <u>07-14</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> (2 处)
		社区健康服务中心	11	6	<u>01-03</u> 、 <u>04-01</u> 、 <u>04-07</u> 、 <u>02-05</u> 、 <u>05-08</u>	<u>01-06</u> 、 <u>05-07</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY06</u>
		综合医院	2	1	02-15 (100 床)	03-04 (800 床)
		门诊部	2	0	<u>05-13</u> 、 <u>05-11</u>	
	市政设施	变电站	5	2	03-03、07-15、08-14	<u>04-06</u> 、DY02
		城市给水、排水、再生水泵站	1	1	——	<u>08-13</u>
		公共厕所	10	9	<u>01-03</u>	<u>02-14</u> 、 <u>03-02</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>07-06</u> 、 <u>07-21</u> 、 <u>07-22</u> 、 <u>DY02</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY08</u>
		再生资源回收站	6	6	——	<u>03-02</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>07-06</u> 、 <u>07-21</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY08</u>
		垃圾转运站	7	7	——	03-02、04-06、07-06、07-21、DY02、DY05、DY08
		液化石油气场站	1	1	——	07-05

	消防站	1	1	——	07-04
	通信机楼	1	0	03-13	
	片区汇聚 机房	6	6		<u>01-08</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY06</u>
	邮政所	9	8	<u>06-11</u>	<u>01-08</u> 、 <u>04-06</u> 、 <u>DY01</u> 、 <u>DY02</u> 、 <u>DY05</u> 、 <u>DY06</u> 、 <u>DY07</u> 、 <u>DY08</u>
	邮政支局	1	0	03-14	

注：地块或单元编号加“——”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 (路~路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
高速公路	1	水官高速路 (平盐铁路~横坪路段)	100	双向 10 车道	——
快速路	1	盐龙大道 (横坪路~龙岗大道段)	80	双 6+双 4 辅道	——
	2	横坪路 (水官高速路~龙岗大道段)	80	双向 6 车道	含公交专用道
主干路	1	龙岗大道 (横坪路~平盐铁路段)	120	双向 8 车道	含公交专用道
	2	红棉路 (横坪路~平盐铁路段)	50	双向 6 车道	含公交专用道
	3	恒心路 (水官高速路~龙岗大道段)	45	双向 6 车道	含公交专用道
	4	华侨路 (为盛路~龙岗大道段)	40	双向 6 车道	含公交专用道
次干路	1	兴旺路 (水官高速路~红棉路段)	25	双向 4 车道	建议含公交专用道
	2	茂盛路 (红棉路~龙岗大道段)	25	双向 4 车道	建议含公交专用道
	3	四联路 (红棉路~龙岗大道段)	25	双向 4 车道	——
	4	连心路 (水官高速路~龙岗大道段)	24~25	双向 4 车道	建议含公交专用道
	5	为盛路 (康乐路~安红路段)	30	双向 4 车道	——
	6	为民路 (康乐路~盐龙大道段)	25	双向 4 车道	——
	7	安红路 (红棉路~龙岗大道段)	30	双向 4 车道	——
	8	信义路 (水官高速路~红棉路段)	25	双向 4 车道	——
	9	广达路 (红棉路~龙岗大道段)	25	双向 4 车道	——
	10	康乐路 (水官高速路~龙岗大道段)	25	双向 4 车道	——
	11	康美路 (康乐路~兴旺路段)	25	双向 4 车道	——
道路等级	序号	道路数量 (条)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
支路	1	1	16	双向 2 车道	——
	2	26	15	双向 2 车道	——

	3	19	12	双向 2 车道	——
--	---	----	----	---------	----