

深圳市龙岗 104-09 号片区[横岗西坑片区]

法定图则

No. LG104-09/01

(文本、图表)

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 2015 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

二〇一五年七月

文 本

目 录

前言 1

1 总则 2

2 发展目标 2

3 产业发展 2

4 用地布局与土地利用 3

5 人口规模与开发强度 5

6 公共设施 6

7 综合交通 7

8 市政工程 8

9 城市设计 10

10 自然生态保护与绿地系统规划 11

11 “五线”控制 11

12 规划实施 12

13 其它 12

14 附则 13

附录 主要名词解释 18

附表 22

前言

本图则在 2012 年 7 月 24 日通过规划国土委 2012 年第 38 次技术会议审查，但因为《深圳市干线道路网规划修编》提出的恒心路方案由西向东高架跨越和分割了本片区，需要进行大量拆迁并破坏了本片区的环境，因此需要与之进行协调，并最终依据市政府认可方案修改本图则。因此会议纪要提出以下两条意见：“（一）请市政交通处和龙岗管理局尽快告知市交委关于恒心路部分路段取消的详细信息，并征求明确意见。（二）应考虑与原规划恒心路相关的道路工程，是否需要暂缓。”会后经商议，暂缓本图则的编制工作。2014 年 4 月 3 日，《深圳市干线道路网规划修编》经过大规委审批认可，在最后认可的方案中，图则范围内规划的恒心路已经取消，因此本图则按原方案再次申报会议审查成果。2015 年 5 月 8 日通过规划国土委 2015 年第 4 次技术会议审查。

横岗西坑片区位于龙岗区南端的边缘地区，毗邻盐田区北部，属中部物流组团。图则规划总面积为 3.87 平方公里；南侧为梧桐山—马峦山生态绿地，建成区范围仅 1.5 平方公里。现状以旧村住宅为主，社区人文气息浓郁，生态保护堪称深圳典范。片区周边有多条高等级道路穿越，包括盐龙大道（规划）、盐排高速公路、东部高速公路（规划），未来对外交通条件将不断改善。快速城市化进程中，如何保护生态环境及传统文化，提升软实力为生产力，是片区规划需要重点关注的问题。

考虑目前片区发展动力不足，远期发展需要对片区产业进行转型升级，需要产业政策的强力引导和触媒项目的推动，未来存在很大的不确定性。确定本次规划目标：综合考虑近、远期发展需求，近期以控制保护为主，重点完善片区配套设施和道路系统，提升居住生活环境，积极培育文化创意产业的发展环境；远期结合用地清理、整备，为片区产业向文化创意、教育、休闲产业、高新研发和先进制造产业等方向转型提升做好空间预留。

1 总则

1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为：盐排高速公路、横盐路、规划东部高速公路与龙岗区、盐田区交界处界线所围合的区域，总用地面积 386.91 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》（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。

2 发展目标

2.1 本片区的发展目标是：综合考虑近、远期发展需求，近期以控制保护为主，重点完善片区配套设施和道路系统，提升居住生活环境，积极培育文化创意产业的发展环境；远期结合土地整备为片区产业向文化创意、教育、休闲产业、高新研发等方向转型做好空间预留。

2.2 本片区的主导功能是：城市重要的自然生态景观地区，以生态林地为主，建

设用地以生活居住为主，兼有部分休闲旅游、教育、高新研发等功能。

3 产业发展

- 3.1 强化生态自然景观保育，现状建成区以保护控制、环境整治为主，预留远期跨越式发展的空间，近期引导产业升级和转型，积极培育文化创意、休闲旅游产业的发展环境；遵循片区历史生长脉络，完善公共交通及配套服务；通过文化复兴与城乡风貌特色塑造，积极挖掘培育并提升片区的文化软实力，营造独具特色的“青山、绿水、小城”宜人格局。

4 用地布局与土地利用

- 4.1 在片区规划布局中，关键性问题是如何在保护和发展中取得平衡。规划在遵循片区有机生长的历史脉络基础上，对传统历史文化遗产进行控制保护，同时调整和优化现状布局结构，寻求适宜片区发展的，新的功能布局模式。

（1）传统服务中心

片区现状的社区服务中心位于片区北部入口附近，社区居民委员会、警务室、文体中心、公园等主要的生活配套设施都集聚在此，反映片区独特历史文化风貌的西坑古村落、西坑宝塔、一级古树等也位于此处，这里汇聚了西坑特有的历史和文化，本次规划对这一核心进行控制保护，保留原有的社区配套设施及服务功能。

（2）商业服务轴

在保留现状商业配套设施（如肉菜市场等）的基础上，重点强化沿梧桐路的商业服务功能，在工业区与居住区之间形成共享的商业服务轴。梧桐路是片区主要的次干道，与规划横盐路（现状惠盐中路）有较好地衔接出入口，对外交通便捷，是发展商业服务的良好选择。

（3）四片区

传统民居聚集区：主要分布在片区北部及南部部分区域，主要沿围湖东路、

围湖西路、宝桐南路两侧，这些片区多为村民自建的民居，布局规整，特色鲜明。规划保留这些传统村落格局，保护原居民的生存状态，对建筑立面、景观环境进行改善整治。远期可加入非物质文化遗产博物馆、文化特色街等元素，引入古村落观光的休闲旅游产业。

综合居住配套区：规划幼儿园和九年一贯制学校的实施带来一定的旧村拆迁，原有居民需要就近安置，在片区进行用地补偿。该片区现状工业与居住混杂严重，建筑质量相对较差。未来结合轨道站点、社区公园、配套设施等的建设，可以在片区营造综合居住服务中心。该片区的规划对调整和优化整个片区的结构起着重要的作用。

产业升级转型区：位于片区东部的工业区大部分为非农工商用地。规划予以保留，作为促进片区经济转型发展，解决就近就业问题的片区。鼓励片区进行产业升级，向高新、清洁型方向发展，适宜条件下，允许做功能改变，改造为文化展示、办公等用途。

政府发展储备区：主要位于片区南部，该片区现状多为工业用地，没有经过合法的审批程序。考虑西坑处于相对边缘地段，目前发展动力不足，未来存在很多不确定性，规划考虑将南部片区作为政府发展储备区，未来做重大项目选址预留空间，考虑片区优美的自然环境和浓郁的历史人文氛围，发展备用地远期适宜发展文化创意产业，引进科教创新基地、职业培训学校、文化产业园等，引进“文化+旅游”、“文化+科技”等项目，进一步培育并提升该地区文化软实力。



图 1：规划功能结构示意图

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。

5 人口规模与开发强度

5.1 本图则片区规划居住人口规模 1.5 万人，规划就业人口规模 1.3 万人。

5.2 本图则片区建筑总量约为 89.87 万平方米(不包括公共服务设施和城市基础设施)。

5.3 本图则确定的各地块容积率详见图表中的“地块控制一览表”。

5.4 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建设等相关规定。

5.5 除特别说明，本图则对规划确定的公共服务、市政工程和综合交通等配套设施容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

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 本图则现状人口规模 4.3 万人（截止到 2009 年现状调研人口统计数据）。规划居住人口规模 3.2 万人，规划就业人口规模 2.6 万人，就业人口基本居住在本片区。考虑到该地区发展备用地的规划布局和现状实际发展情况，市政配套设施按照 4.5 万人配置。未来重大项目入驻，发展备用地被利用时，必须根据人口规模的变化配置相应的公共配套设施，并对市政配套人口规模进行校核和及时优化。
- 6.3 本片区内的配套设施包括公共服务设施和交通市政设施。
- 6.4 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。
- 6.5 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。
- 6.6 本片区污水排至横岗污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。
- 6.7 本图则梧桐山河和东部供水原水输配管（渠）道蓝线；相关过境高压架空线路高压走廊、梧桐山至惠州永湖山、梧桐山至龙岗微波通道控制线依据相关专项规划确定。
- 6.8 本片区道路或场地应尽量使用草地种植土或推广采用地面透气透水性铺装，建筑或硬质地面排雨水设计应优先考虑排入绿地，以充分利用绿地的渗水作用，从而减少市政雨水管网流量。

- 6.9 本图则共设置室内避难场所 1 处，室外固定避难场所 2 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。
- 6.10 本图则中配套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。

7 综合交通

- 7.1 简要说明图则片区的综合交通总体思路及实施策略。
- 7.2 简要说明公共交通体系构成及倡导公交出行的策略及措施。
- 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 简要说明图则片区内城市轨道线站位以及规划控制要求。
- 7.6 简要说明图则片区自行车交通的定位（重点发展地区还是一般发展地区）及各类自行车通道规划控制要求。
- 7.7 说明步行交通系统构成及规划控制要求。
- 7.8 对城市客运枢纽及重要的轨道站点，应说明交通接驳设施规划要求及周边地块的交通控制要求。
- 7.9 简要说明对环境或安全有特殊影响的交通设施的卫生、安全防护距离、范围和规划控制要求。（选做）
- 7.10 其它规定或说明。（注：上述条款未能涵盖的内容，选做。）

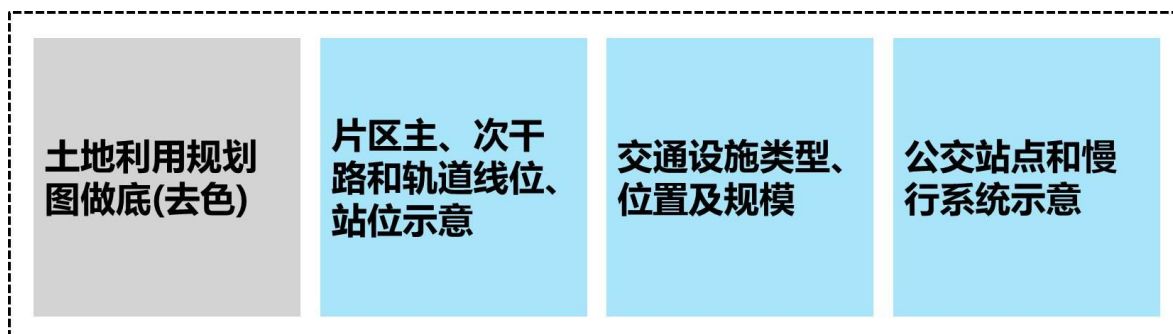


图 x: 综合交通规划图

8 市政工程

8.1 准确预测图则片区各市政需求量，结合各专项规划，按需落实市政设施，保证本片区市政保障体系适度超前；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，大力推广雨洪利用和再生水利用。

8.2 预测图则片区最高日用水量 1.8 万立方米/日，平均日污水量 1.3 万立方米/日，电力负荷 3.5 万千瓦，固定通信需求 1.7 万线，高峰小时用气量 1370 标准立方米/小时（含折算石油气用气量）。

8.3 图则片区规划布置邮政所 2 座、片区汇聚机房 2 座、瓶装液化石油气便民服务点 2 处；图则片区供水由塘坑水厂提供；气源为本片区外北侧的横岗天然气区域调压站。图则片区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 图则片区西坑水库蓝线、梧桐山河河道蓝线、东部供水原水管蓝线；过境电力线路高压走廊；梧桐山至惠州永湖山、梧桐山至龙岗微波通道依据相关专项规划确定。

8.5 图则片区中的污水须排至横岗污水处理厂处理，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

8.6 图则片区应依据地形地貌，沿片区内山体规划截洪沟，防止山洪对规划区造成威胁；应建立完善的屋顶蓄水和由入渗池、井、草地、透水砖组成的地面回灌

系统；应对现状梧桐山河及其支流进行综合治理，逐步恢复河流水质，改善水体环境。

8.7 图则片区应重点推进再生水和雨水等非传统水资源利用工程建设，强化节水管理和径流管理，推进节水技术和节水器具的应用，提高工业用水重复利用率；适度利用可再生能源，推进太阳能等可再生能源利用；完善垃圾分类收集体系，推进资源化利用和无害化处理，鼓励资源回收利用产业发展；加强节能应用，推广建筑节能，推广合同能源管理，试点推进LED灯的应用。

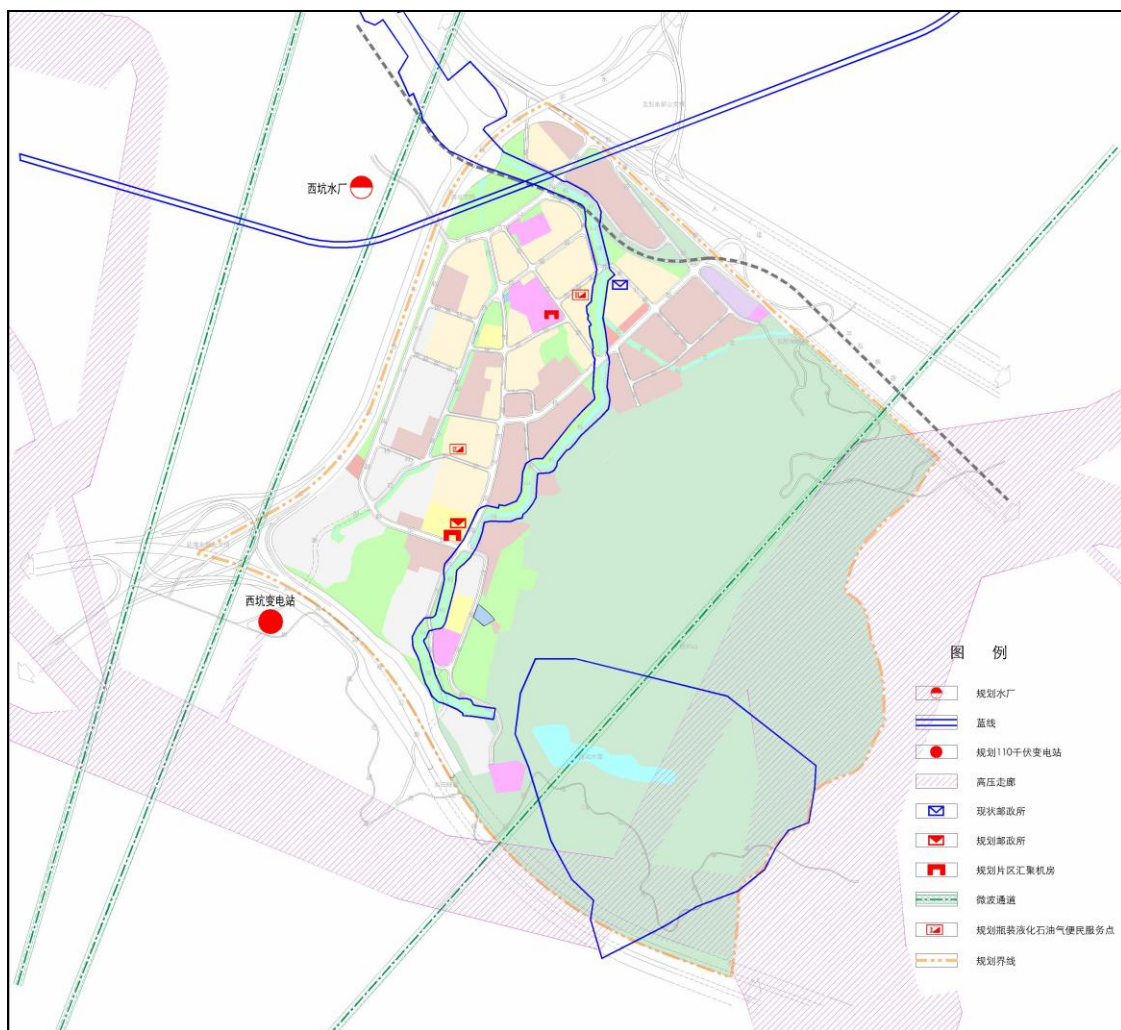


图 3：市政工程规划图

9 城市设计

保留梧桐山山体生态环境，整治沿河绿带，延续并继承现有建筑空间格局和街区肌理，强化景观视线通廊，通过自行车道、步行道的设计，打造慢行优先，环境宜人，充满活力的城市空间。

9.1 本片区东南部梧桐山体纳入基本生态控制线，该用地内建设要求依据《深圳市基本生态控制线管理规定》执行。

9.2 本片区历史风貌保护应满足如下要求：

- (1) 保护现有历史文化特色景点，包括：西坑古村落（紫线）、西坑宝塔、敬公祠等，对区内现有历史文物古迹应结合规划社区公园、公共开放空间积极整饬并加强保护。并加强落实保护散落于传统风貌民居集聚区的古树名木。
- (2) 本片区围湖东路、围湖西路、宝桐南路两侧为本地区传统风貌民居集聚区，应进一步加强保护其现有空间尺度宜人、风貌特色独俱的空间格局、道路肌理、公共开放空间、建筑特色。
- (3) 继承并强化本片区梧桐路商业街的商业文化氛围，鼓励沿街工业区、居住区的底层发展商业功能，在梧桐路沿线形成商业集聚发展，形成该片区的商业文化带。

9.3 本片区建筑界面应满足如下要求：

- (1) 梧桐路、宝桐北路两侧应保持连续的建筑界面，且建筑底层宜强化公共服务功能。
- (2) 该片区临梧桐山河、西湖水、盐田坳支流地块应采用开敞、通透的建筑界面，保证自然景观视线的通透性，商业建筑底层应设置公共人行通道联系滨水开敞空间。

9.4 本片区主要公共空间包括 01-09、01-10、02-35、04-06 地块，以及沿梧桐山河、西湖水、盐田坳支流的滨水公共绿地，原二线巡逻道作为珠三角区域

绿道 2 号线——东岸山海休闲绿道，可以提供良好的文化休闲、户外景观游憩线路，并创造山环路转、“山、水、城”于一体的特色景观风貌格局。

- 9.5 公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道，并与周边的道路交通系统、慢行系统有良好的衔接。
- 9.6 本片区自行车路径系统、景观视线通廊及控制宽度的要求详见本图则“图表”的有关规定。

10 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 本片区内现有小(二)型水库 1 座——西坑水库，建于 1969 年，正常库容 74.32 万立方米，水库水质较好，现状以防洪、灌溉、养殖为主要功能。本片区有河流 3 条，即盐田坳支流、西湖水、梧桐山河，均为龙岗河的支流，受不同程度污染，水质很差，不能做为饮水水源。

10.2 位于片区北部的西坑古村落占地面积 7000 平方米左右，目前已列入深圳市紫线保护范围，规划建设控制地带约 14203 平方米，控制地带内的建筑形式、高度、体量等必须满足紫线的相关规定。目前社区内保存比较完整的历史建筑还有位于梧桐围南老虎坳山区级文物保护单位“杨槐庄墓葬群”和位于西坑公园内的“西坑宝塔”。150 年的细叶榕古树被列为一级保护单位。这些历史文化遗产的保护对规划布局方案形成了一定的限制和引导。

10.3 本图则规划公共空间主要包括公园和周边农林用地。规划结合西湖水及梧桐山河两侧绿化建立带状公园绿地，并保留现状几个社区公园，在梧桐山脚新增几个生态公园，结合绿化步行道串联分布于各居住区内部点状的街头绿地，使之形成点、线、面结合的绿化网络空间。

11 “五线”控制

11.1 图则内的“五线”划定详见图表。

12 规划实施

12.1 以控制保护为主，远近结合，确定未来发展方向

本次规划考虑片区转型发展的时间因素，远近期发展相结合，用地布局上以控制保护为主。预留远期跨越式发展的空间，近期引导产业转型，积极培育文化创意产业的发展环境。

12.2 引入动态规划理念，通过循序渐进地更新改造，逐步优化片区功能布局

(1) 通过循序渐进地更新改造策略，逐步调整和优化片区功能结构。利用旧工业区的更新整治，引导产业升级，向高新、文化创意、清洁型方向发展，适宜条件下，可改造为文化展示、办公等用途。完善片区内部道路，并与惠盐中路有效衔接，构建片区清晰明确的货运交通路线，保障与盐田港片区的经济联动。

(2) 充分利用片区已有的自然资源和人文环境，保留原有民居建筑，对其内部的空间布局进行梳理和整治，重点完善基地的公共交通条件和市政配套设施，提升片区的商业服务能力和接待水平，培育以自然风光、客家文化为主题的休闲旅游业及文化创意产业的发展环境。

(3) 规划对传统中心进行现状保留，并对新增的服务功能进行适当疏解，在片区中心区位增加更新改造单元，疏解部分配套服务功能，形成西坑片区的综合服务中心，对片区南面的发展起着孵化带动作用。

12.3 遵循片区生长脉络，完善公共服务

1) 打通对外交通联系，强化公共交通服务

结合规划东部高速公路、轨道 13 号线西坑站的建设，片区应进一步完善主次干道系统，并处理好主次干道与外部过境道路的衔接关系。重点处理好与安良片区的交通连接问题，结合现状西坑活动中心等文化建筑，形成片区对外交流的门户节点。并结合高新产业及休闲旅游的发展，组织好客货运交通。同时进行慢行系统规划，结合休闲旅游路线的设计及公共景观节点规划，设计片区自行车线路和步行通道。

2) 集约利用土地，完善公共设施

按照《深标》的相关标准，结合本片区未来的发展功能及发展规模，完善相关公共配套设施及市政配套设施，并尽量利用现有空地，在整合现有公共设施的基础上，完善基础性公共设施。如利用现有公园广场，增加部分娱乐体育设施及停车设施，采用混合功能的模式，集约利用土地资源，同时在公共活动节点引进相对较高配置标准的商业用地，发展旅游接待和商业服务（特色购物）等相关功能，将地区人文特色深深地融入到旅游文化中。分别在旧村片区、新居住区、工业区形成不同的公共服务中心。

12.4 文化复兴与城乡风貌特色塑造：软实力提升策略

片区紧邻梧桐山生态区，自然条件非常优越。规划应充分利用山体自然景观资源，设置与山体垂直的道路，并利用道路两侧的绿化，把梧桐山自然景观导入片区内部，形成“处处显山，处处见绿”的景观风貌，并结合现有公园广场及历史文化建筑，塑造公共空间节点。对梧桐山河进行河道整治，恢复河道两岸绿地作为休闲旅游的公共生活带，结合自行车道和步行道形成慢行道路网络，展示片区特色风貌元素，提升片区的生活品质。

13 附则

13.1 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。
- (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。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

13.5 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。

13.6 “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。

13.7 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 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、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	项目名称	数量		所在地块号		备注
			总量 (处)	规划增加 (处)	现状保留	规划	
1	教育设施	幼儿园	2	1	02-29	04-09	
		九年一贯制学校	1	1		02-30	
2	医疗卫生设施	社区健康服务中心	2	2		(03-10)、(04-14)	
3	社会福利设施	养老院	1	1		06-12	
		社区老年人日间照料中心	2	2		(02-11)、(06-27)	
4	文化娱乐设施	文化活动室	3	3		(01-09)、(03-10)、 (04-14)	
5	体育设施	社区体育活动场地	2	1	01-10	04-06	
6	管理服务设施	社区居委会	1	0	(02-11)		
		便民服务站	2	1	(02-11)	(06-27)	
		社区菜市场	1	0	02-22		
		社区警务室	2	1	(02-11)	(03-10)	
7	道路交通设施	社会停车场(库)	5	5		(01-03)、(01-07)、 (02-08)、(04-06)	
		自行车停放点	5	5		(01-07)、(04-06)、 (03-16)、(05-26)、 (06-05)	
		公交场站	1	1		06-26	
		跨河人行桥	1	1			
8	给水排水设施	给水厂	1	0	05-25		
9	邮政设施	邮政所	2	1	(02-20)	(05-12)	
10	环卫设施	垃圾转运站(与公共厕所、再生资源回收点合建)	2	2		02-33、06-07	
11	防灾减灾设施	消防站	1	1		03-02	
		应急避难场所	3	3		01-09(室外)、 02-30(室内、室外)	

注：() 表示该设施为非独立占地。

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
铁路	1	平盐铁路	--	--	--
高速公路	1	盐排高速公路 (盐坝高速公路~东部高速公路段)	100	--	--
	2	东部高速公路 (龙盐大道~盐排高速公路段)	80	--	--
快速路	1	盐龙大道 (盐坝高速公路~东部高速公路段)	80	--	--
次干道	1	横盐路 (盐坝高速公路~东部高速公路段)	40	双向 4 车道	含自行车专用道
	2	梧岗路 (横盐路~梧桐山南路段)	25	双向 4 车道	--
	3	梧桐山南路 (龙盐大道~西湖路段)	25	双向 4 车道	--
	4	静怡路 (宝桐南路~西湖路段)	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	谭面路	15	双向 2 车道	--
	2	太围路	15	双向 2 车道	--
	3	富坑北路	15	双向 2 车道	--
	4	富坑南路	12	双向 2 车道	--
	5	西湖路	16	双向 2 车道	含自行车专用道
	6	西坑教育路	12	双向 2 车道	--
	7	百达街	12	双向 2 车道	--
	8	宝桐北路	15	双向 2 车道	--
	9	宝桐南路	25	双向 2 车道	--
	10	围湖西路	16	双向 2 车道	含自行车专用道
	11	围湖东路	15	双向 2 车道	--
	12	允固街	12	双向 2 车道	--
	13	安坑路	15	双向 2 车道	--
	14	西坑工业路	15	双向 2 车道	--
	15	遛马石街	12	双向 2 车道	--
	16	曾屋路	15	双向 2 车道	--
	17	围湖新街	15	双向 2 车道	--
	18	何温街	12	双向 2 车道	--
	19	梧岗围路	12	双向 2 车道	--
	20	均全围路	15	双向 2 车道	--
	21	老虎坳路	16	双向 2 车道	含自行车专用道
	22	恒安路	18		--

注：此表内容可视图则片区实际情况增减。

