

深圳市宝安 401-05 号片区[观澜北（企坪）地区]

法定图则

NO. BA401-05/01

深圳市城市规划委员会

二〇一五年二月

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 2012 年第 17 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 年 月

目 录

文本

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

图表

1 总则

- 1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为：原大外环（大外环在本片区的选线北移）、梅观高速、观光大道、观澜河所围合的区域，总用地面积 497.44 公顷。
- 1.2 制定本图则的主要规划依据是：《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《深圳市中部综合组团分区规划[龙华、观澜、坂雪岗]（2005-2020）》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：在可持续发展原则的指导下，将片区打造为龙华新区现代化产业园区。
- 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、法规等规范性法律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。即日起，该片区原有图则（包括控制性详细规划）自行废止。

2 目标与定位

- 2.1 本片区发展目标是：通过产业园区建设，引导产业集聚化和园区化发展，完善配套服务设施，塑造功能完善、环境优美的现代化汽车产业园区。
- 2.2 本片区的主导功能是：以工业用地为主，居住、配套为辅的现代化产业

园区。

- 2.3 本产业的产业定位是：以交通运输设备制造、汽车电子、零部件、汽车整车制造等汽车相关产业为一体的现代化汽车产业园区。
- 2.4 本片区的发展策略是：依托重点项目长安标致的引进，结合片区现状产业及规划对片区产业的定位，通过产业升级、城市更新及现状保留等工业区整合策略，引导片区产业向聚集化和园区化发展，以适应图则片区新的产业定位。同时结合城市更新单元重点完善片区产业配套，打造现代化的产业园区。
- 2.5 其它：依托长安标致汽车产业的引进，打造现代化的汽车产业园区。

3 用地性质

- 3.1 本片区规划用地性质主要包括：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）及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，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片区缺少的公共设施、市政设施、为产业配套的商业服务业及图则片区主导的产业等项目，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 580 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。为集约利用土地，本片区内工业及仓储用地的开发强度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 本图则考虑产业用地集约利用，图则中现状保留的产业用地经研究确需进行产业升级提高开发强度，上限不宜超过 3.5。
- 4.5 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。
- 4.6 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：现状约 4.2 万人（截止到 2011 年），规划约 4.5 万人。

5.5 本片区配套设施设置详见本文本“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	项目名称	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	小学	2	1	09-07	06-03	均为 24 班
		幼儿园	2	1	09-08	06-02	均为 12 班
		职业学校	1	0	06-08	—	—
2	医疗卫生设施	门诊部	1	1	—	09-05	建筑面积不少于 3000 平方米
		社区健康服务中心	4	3	02-14	02-06、09-06、02-22	—
3	文娱设施	居住区级文化中心	2	2	—	02-22、08-08	—
		居住小区级文化室	2	1	04-21	02-04	—
4	体育设施	社区体育活动场地	5	5	—	02-01、02-23、08-04、06-07、08-10	—
5	行政管理与社区服务设施	社区居委会	1	0	02-14	—	—
		社区警务室	5	2	02-14、04-14、06-04	08-03、04-01	—
		社区服务中心	2	2	—	02-06、09-06	—
		社区老年人日间照料中心	2	2	—	02-15、09-06	每处建筑面积 450 平方米
		社区服务站	1	1	—	02-05	—
		肉菜市场	4	2	02-03、04-19	06-01、09-05	—
6	道路交通设施	社会停车场(库)	2	2	—	07-05、08-05	—
		人行天桥	5	3	2	—	—
		公交场站	3	3	—	02-02、04-12、02-25	—

序号	设施类别	项目名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
7	给水排水设施	雨水收集处理设施	1	1	—	09-03	—
		污水处理厂设施	2	2	—	09-14、09-18	—
8	电力设施	变电站	3	2	05-04	07-09、09-20	—
9	邮政设施	邮政所	4	1	<u>02-03</u> 、 <u>04-14</u> 、 <u>06-04</u>	<u>09-06</u>	—
10	燃气设施	液化石油气设施	1	1	—	02-18	占地面积 1000 平方米
11	环卫设施	垃圾转运站	2	2	—	04-11、08-09	—
		再生资源回收点	2	2	—	<u>04-11</u> 、 <u>08-09</u>	—
		公共厕所	7	5	<u>04-19</u> 、 <u>01-03</u>	<u>04-11</u> 、 <u>06-07</u> 、 <u>02-23</u> 、 <u>06-01</u> 、 <u>08-09</u>	—
		环卫工人作息站	2	2	—	<u>04-11</u> 、 <u>08-09</u>	—
12	防灾减灾设施	消防站	1	1	—	02-24	—
		应急避难场所	2	2	—	<u>02-04</u> 、 <u>09-07</u>	—

注：下划线表示该设施为非独立占地。

5.6 本片区划定的城市更新单元内重点落实独立占地的居住区级文化中心（08-08 地块）、小学（09-07 地块）、幼儿园（09-08 地块）、垃圾转运站（08-09 地块）及非独立占地的门诊部、肉菜市场（09-05 地块），社区服务中心、社区健康服务中心、邮政所、社区老年人日间照料中心（09-06 地块），再生资源回收点、公共厕所、环卫工人作息站、社区体育活动现场（08-09 地块）等公共配套设施。

5.7 图则地区污水排至观澜污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

5.8 本片区划定观澜河干流和百花河蓝线；划定大富变电站相关高压走廊通道，规划实施时应按要求落实。

5.9 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。

6 道路交通

- 6.1 本片区对外联系的主要道路为梅观高速公路、樟桂路、观光大道、观澜桂花路，各街坊出入口及地块内部支路详见本图则“图表”
- 6.2 本片区规划道路分四个等级：
- (1) 快速路：梅观高速，红线宽度 160 米，为双向六车道；
观光大道，红线宽度 60 米，为双向六车道；
- (2) 主干路：四黎北路，红线宽度 60 米，为双向四车道；
樟桂路，红线宽度 50 米，为双向四车道；
观澜桂花路，红线宽度 40 米，近期为双向四车道，远期预留为双向 6 车道；
- (3) 次干路：桂荣路、桂芳路、华乐三路，红线宽度 30 米，为双向四车道。
次干路网密度为 1.20 公里/平方公里；
- (4) 支路：各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 12 至 20 米，为双向两至四车道，支路网密度为 4.31 公里/平方公里。
- 6.3 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。
- 6.4 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。
- 6.5 本片区共设独立占地公共停车场 2 处，位于地块 07-05、08-05，占地面积共 9888 平方米。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。
- 6.6 本片区应构建便利的自行车道系统，片区内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。
- 6.7 本片区规划人行过街设施 5 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

- 7.1 本片区城市空间形态控制应满足如下要求：以现代化汽车产业园为指导，重点突出现代化的产业园区空间形态，强化长乐三路沿线的产业景观、四黎北路沿线的生活景观及观澜河沿岸的滨河生态景观形态。
- 7.2 本片区基本生态控制用地的控制应遵循以下原则：
 - (1) 应严格执行《深圳市基本生态控制线管理规定》；
 - (2) 基本生态控制线内已建合法建筑物、构筑物，不得擅自改建和扩建，在基本生态控制用地周边建设环境影响重大项目应依法进行可行性研究、环境影响评价及规划选址论证；
 - (3) 通过主要道路的线性绿化，形成串联基本生态控制用地、观澜河以及观澜新老中心区的景观廊道。
- 7.3 本片区历史风貌保护应满足如下要求：文秀公碉楼是区级文物保护单位，具有重要的历史文化价值，其具体保护范围和建设控制地带的划定以相关专项规划为准。
- 7.4 本片区建筑界面应满足如下要求：
 - (1) 四黎北路以及观澜桂花路是本片区的两条重要生活景观轴线，沿线建筑应体现城市文化品味，强化片区的城市形象。应注重界面的丰富变化，除在建筑高度上予以控制外，应在界面前后退让上作出一定的引导与控制，从而形成丰富的城市景观意象，同时应注意公共开敞空间的连续性及其与观澜河自然景观与片区内的渗透关系。
 - (2) 长乐三路为本片区展示产业风貌的重要景观轴线，应注重整体建筑风貌的统一协调，体现现代化的产业园区特色。
- 7.5 本片区主要公共空间包括库坑公园、桂花公园、松坪公园、庙岭公园、库丰公园等公共开敞空间，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：保证公共空间的有效服务半径，通过社区绿道将片区内主要的公共空间相互连接，形成片区公共空间廊道，打造片区绿色的公共空间生态系统。

7.6 其它要求：

- (1) 库坑公园、桂花公园及松龙岭是片区的重要景观标志，应保证其视线通廊的开敞性。
- (2) 观澜河沿岸应塑造自然型亲水空间，沿河设置绿化隔离带，可适当设置步道、座椅等休闲设施；选择公共性较高的区段布置开放广场，可设置喷泉、水道等景观设施，提供亲水、戏水的活动场所。
- (3) 应加强观澜河岸线夜景照明，满足夜间游览、滨水休闲活动及整体景观需求。

8 城市更新

8.1 本片区城市更新包括“综合整治”、“功能改变”及“拆除重建”三种类型。

8.2 在本图则范围内进行“综合整治”及“功能改变”两类城市更新活动，应以本图则为基础依据相关规定执行。在本图则范围内进行“拆除重建”类城市更新活动，应以图则确定的城市更新单元为基础编制城市更新单元规划，并按相关程序报批。特殊原因需调整或新增城市更新单元的，须按相关规定进行。

8.3 本图则划定 1 个城市更新单元即 GX01 城市更新单元，总用地面积约 14.89 公顷。

(1) 该单元位于观澜桂花路与庙祥路的交汇处，占地面积为 14.89 公顷，临近长安标致产业园区（原哈飞汽车基地），现状旧工业区土地利用效益低下，建筑质量、建设环境较差，配套设施不足，城市更新结合观澜沿河风光带的塑造，通过整体拆除重建的形式将更新单元打造为居住环境优美，配套设施齐全的产业配套服务区。

(2) 该单元内除独立占地的配套设施外的“规划，拆除重建”类地块的规划建设总量约为 22.99 万平方米，其中居住建筑总量约为 15.37 万平方米，具体指标由更新单元专项规划研究确定。

(3) 该单元内应重点落实 08-08 地块居住区级文化中心、09-07 地块规划扩建的桂花小学、09-08 地块规划扩建的桂花幼儿园、08-09 地块的垃圾转运站等独立占地的设施及 09-05 地块附设的门诊部（建筑面积不少于 3000 平方米）、肉菜市场，09-06 地块附设的社区服务中心、社区健康服务中心、

邮政所、社区老年人日间照料中心（建筑面积 450 平方米），08-09 地块附设的再生资源回收点、公共厕所、环卫工人作息站、社区体育活动场地等非独立占地的设施。

- 8.4 本图则确定的城市更新单元内开发建设总量，尤其是居住建筑总量，不宜突破。在城市更新单元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，经充分论证后纳入城市更新单元规划，并按其审批程序报批。
- 8.5 本图则确定的城市更新单元内公共服务设施、交通市政设施及绿地的配置规模，应在城市更新单元规划中落实。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善。城市更新单元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。
- 8.6 本图则确定的城市更新单元内主、次干道及地下市政管线的宽度和线位应在城市更新单元规划中落实。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。
- 8.7 城市更新单元规划可根据相关规定结合上述原则，对更新单元内具体地块的划分及主导用地性质进行优化调整，并进一步明确各地块开发强度等控制指标。

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，编制本片区地名规划，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 本片区地名命名具体情况详见“地名规划一览表”（表 9.3）。

类别	序号	规划名称	现状名称	道路等级	备注
现状 道路	1	梅观高速公路	梅观高速公路	高速公路	南起观光大道、北止樟桂路
	2	观光大道	观光路	干线性主干道	西北起塘明大道、东南止观平路

	3	四黎北路	泗黎路	主干道	南起观光大道、北止观澜街道	
	4	观澜桂花路	观澜桂花路	主干道	南起食品路、北止企平西巷	
	5	桂祥路	桂月路(东)	支路	西起樟阁路、东止观澜桂花路	
	6	沁心路	中心街	支路	北起樟桂路、南止库平路	
	7	库丰路	库丰路	支路	西起四黎北路、东止昌茂路	
	8	桂日路	桂日路	支路	南起桂宁路、北止桂月路	
	9	桂凤路	桂凤路	支路	西北起樟桂路、南东止桂福路	
	10	桂福路	桂福路	支路	西起日技城制造厂、东止观澜桂花路	
	规划 道路	11	樟桂路	无	主干道	西起梅观高速、东止桂月路
		12	桂芳路	无	次干道	南起观光大道、北止樟桂路
13		华乐三路	无	次干道	东起观澜桂花路、西止梅观高速	
14		桂荣路	无	次干道	南起观光大道、北止樟桂路	
15		昌茂路	无	支路	西北起樟桂路、东南止桂荣路	
16		华乐一路	无	支路	南西起昌乐路、东止桂芳路	
17		华乐二路	无	支路	西起昌茂路、东止桂荣路	
18		库坑一路	无	支路	北起华乐一路、南止昌茂路	
19		库坑二路	无	支路	南起华乐二路、北止昌兴路	
20		桂庆路	无	支路	南起库哈路、北止长乐三路	
21		昌乐路	无	支路	西北起樟桂路、东南止华乐三路	
22		桂乐路	无	支路	南起华乐一路、北止樟桂路	
23		桂安路	无	支路	南起长乐三路、北止桂帆路	
24		桂坪路	无	支路	北起桂鹏路、南止长乐三路	
25		库哈路	无	支路	西起桂庆路、东止观澜桂花路	
26		库安路	无	支路	西起四黎北路、东止桂荣路	
27		桂鹏路	无	支路	西南起桂芳路、东北止桂凤路	
28		桂帆路	无	支路	西南起桂芳路、东北止桂祥路	
29		庙溪路	无	支路	东南起华乐三路、西止桂庆路	
30		庙祥路	无	支路	东起观澜桂花路、西止桂庆路	
31		庙岭路	无	支路	东起观澜桂花路、西止桂庆路	
32		桂岭路	无	支路	西起观澜桂花路、东止蜂岭一路	
33		蜂岭一路	无	支路	西北起观澜桂花路、南止蜂岭路	
34		蜂岭二路	无	支路	西起观澜桂花路、东止蜂岭路	
35		蜂岭三路	无	支路	西起蜂岭一路、东北止蜂岭二路	
自然地理 实体		序号	规划名称	现状名称	类别	备注
	1	观澜河	观澜河	河流	二级水源保护区	

	2	松龙岭	松龙岭	山峰	位于长乐三路北侧
公共开 敞空间	序号	规划名称	现状名称	类别	备注
	1	库坑公园	库坑公园	公园	约9千平方米
	2	库丰公园	无	公园	约7千平方米
	3	松平公园	无	公园	约6千平方米
	4	桂花公园	桂花公园	公园	约4.5万平方米
	5	庙岭公园	无	公园	约1.1万平方米

9.4 本片区最终地名以批准生效的命名为准。

10 其它规定

10.1 涉及本图则第 3.5、3.6、3.7、4.2、4.4、4.5、5.3、6.3、8.4、8.5、8.6 及 8.7 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。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。