

深圳市 LG303-05 号片区[坪山坪环地区]

# 法定图则

No. LG303-05/02

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一五年八月

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 LG303-05 号片区[坪山坪环地区]法定图则(以下简称本图则)经法定图则委员会二〇一五年第八次会议审批通过, 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

二〇一五年八月

# 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 .....	5
6 公共设施 .....	6
7 综合交通 .....	6
8 市政工程 .....	8
9 城市设计 .....	8
10 自然生态保护与绿地系统规划 .....	12
11 “五线”控制 .....	12
12 规划实施 .....	12
13 附则 .....	14
附录 主要名词解释 .....	19
附表 .....	23

## 前言

(1) 深圳市 LG303-05 号片区[坪山坪环地区]法定图则经深圳市法定图则委员会二〇〇九年第十一次会议审批通过，在这版法定图则指导下，片区沿中山大道、比亚迪路和新合路等三条发展轴稳步推进，各项设施均衡发展，城市面貌焕然一新。随着《坪山新区综合发展规划（2010-2020）》的实施以及厦深铁路、深圳坪山站的开通运营，作为坪山河流域重点发展片区的核心组成部分，坪环片区的区位优势进一步彰显，功能定位有了明显提升，其启动区作用亟待进一步强化，土地价值也亟需通过合理引导以激发，从而为完善中心片区功能发挥更大的作用。为此，2013 年底深圳市规划和国土资源委员会启动了深圳市 LG303-05 号片区[坪山坪环地区]法定图则的修编工作。

(2) 坪山坪环片区北临坪山中心区，西接沙湖片区，东靠老城中心和沙壟片区，南枕马峦山，由锦龙大道、金碧路、东纵路、马峦北路和马峦山北麓围合而成，总用地面积 556.69 公顷。片区生态本底条件良好，具有优质的历史人文资源，产业发展虽在一定程度上滞后于城市发展，但该片区仍具有较大的发展潜力。

(3) 本次图则修编遵循差异化发展突出重点、整体统筹与联动实施、历史保护与开发相结合、低碳绿色可持续发展等原则，力图将片区建设成为以创新型产业、现代服务业、文体旅游业为动力、以滨水生活为载体、“城水相依”的新型综合城区。



图 1：图则区位示意图

## 1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：锦龙大道、金碧路、东纵路、马峦北路和马峦山北麓所围合的区域，总用地面积 556.69 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 根据图则片区的功能定位和基础条件，将发展目标确定为：发展为以新型产业、现代服务业、文体旅游业为动力源泉、以滨水生活为空间载体、“城水相依”的绿色综合城区。
- 2.2 图则片区的功能确定为：坪山中心片区发展引擎，坪山河流域开发启动区，低碳生态示范实践区。

### 3 产业发展

- 3.1 本图则未来产业发展引导主要包括三个组成部分，其主要发展方向及空间布局情况如下。
- 3.2 现代服务业：依托中山大道中段及坪山河南岸储备用地，以中小企业总部基地为龙头，发展商务办公园区，承接市中心区外溢经济体，吸引、培育本地商务办公。
- 3.3 创新型产业：位于大山陂水库西侧，借助区域交通优势、环境优势，引导其从一般制造业向科技园区转化。
- 3.4 文体旅游业：位于图则片区中西部，以坪山体育中心、大万世居、创意雕塑园为载体，发展与人文、旅游、体育产业相关的现代服务业。

### 4 用地布局与土地利用

- 4.1 为实现本图则的发展目标，本次规划修编提出通过“一廊、两轴、三片”结构实现片区功能。
  - (1) “一廊”

中山大道核心服务廊——强调中山大道作为图则片区乃至坪山新区发展的核心带动廊道，在其两侧布置现代服务业、现代商贸、现代居住为主的功能区，成为带动坪山经济活力的重要功能带。
  - (2) “两轴”

比亚迪路商贸联络轴——结合比亚迪路串联龙岗、坪山、坑梓的区域联系功能，在其沿线布置体育配套设施、酒店设施、商务设施，加强对区域的影响辐射力；

新合路文体服务轴——沿新合路串联坪山体育中心、大万世居文化街区以及老中心的文武帝宫、东江纵队“前进”报社旧址等体育、文化节点，形成独具特色的文体旅游体验轴带。
  - (3) “三片”

高端生产服务片区——结合中小企业总部的建设，沿中山大道两侧拓展以现代服务业为核心的高端生产服务业，带动该片区成为坪山新区优质企业高端商务办公的首选综合体建筑，展示城市形象并形成坪山新区的新地标。

历史人文体验片区——整合大万世居、坪山体育中心以及创意雕塑园，构

建集文化旅游、创意产业、体育培训为主体、形式多样内容丰富的文体旅游中心，成为坪山新区新的文化名片。

创新产业功能片区——借助现状制造业用地所具有的区域交通优势、空间环境优势，引导其向创新型科技园区转化，提高土地利用效率和价值的同时，助力坪环片区强化公共配套设施。

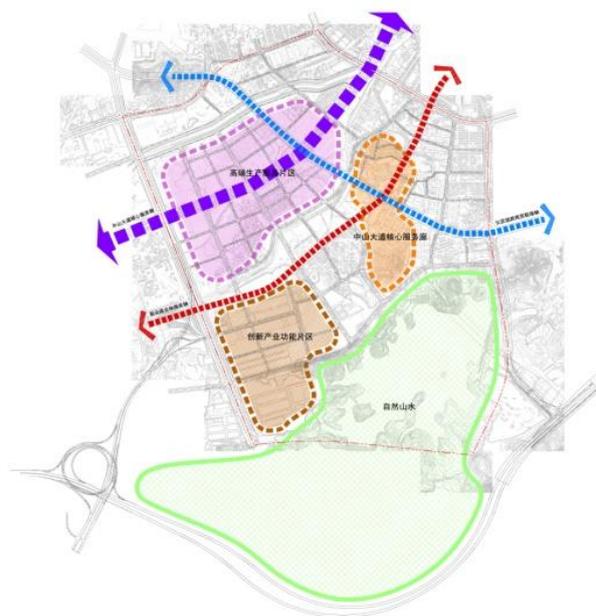


图 2：规划功能结构示意图

4.2 本图则规划的用地性质主要包括：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）、其他用地（E）等，各地块用地性质详见本图则图表的规定。

4.3 本图则根据《2014 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》，将坪山世界塑胶厂片区城市更新单元划定为DY01 单元。在单元内的开发建设必须满足本图则确定的单元强制性内容，其具体用地布局及开发强度等指标，须通过下

层次单元详细规划确定，相关行政许可应依据批准的单元详细规划。  
DY01 单元更新用地范围约 12.05 公顷，改造方向以居住、商业服务功能为主，改造后的总建筑量不宜超过 40 万平方米，其中居住建筑总量不宜超过 30 万平方米；改造的同时，应打通坪环向阳路和洋岭路，还应加强坪山河沿岸公共开放空间的设置，并在地块中安排 1-2 条垂直于河岸的视线通廊，

以确保与滨水空间的衔接；单元内应重点落实独立占地的 300 床敬老院（建筑面积 6000-9000 平方米）一所、36 班小学（建筑面积 9800-18000 平方米）一所、9 班幼儿园（建筑面积 2400-3000 平方米）两所，以及社区警务室、社区管理用房、便民服务站、文化活动室、社区体育活动场地、公共充电站、垃圾转运站、环卫工人作息站、公共厕所、应急避难场所、社区老年人日间照料中心（建筑面积不少于 450 平方米）、通信汇聚机房等设施各一处。单元内相关指标以最终审批的专项规划为准。

- 4.4 为增加控制弹性，以规划控制单元DY02 的形式对振环北路、中山大道、荣昌路、金环一路、比亚迪路及坪河绿道坪环南路所围合的用地进行整体控制，总用地面积约 20.4 公顷，主导功能为商业服务业设施用地，总建筑面积不超过 80 万平方米；

在下层次设计中，应强化北侧猪牯岭-坪山河-中小企业总部-汤坑公园-大山陂水库城市绿廊的延续性，单元内应设置不少于 2.8 公顷用地的公共空间，其位置和形状可以适当调整；滨水地块建筑设计应与沿河慢行通道相结合，创造舒适宜人的滨水环境；交通组织可结合地下空间建设进行整体考虑；应配建建筑面积不少于 4000 平方米的公交首末站一处，以及自行车停车场、公共充电、雨水收集处理设施各一处；单元内部建议性道路的线位可根据单元详细设计方案适当调整，交通组织可结合地下空间建设进行整体考虑。

- 4.5 本图则将 06-05 地块划定为发展备用地，未来升级改造适宜安排新型产业、公共管理与服务设施等项目，并预留公共廊道与 06-02 地块相衔接。
- 4.6 图则片区大万世居东侧及均田路周边的部分用地涉及岩溶中-强发育地带，建议加强地基工程稳定性并适当降低建筑高度。同时，在规划区域内进行建设工程等活动时，需注意防范斜坡类地质灾害和岩溶塌陷发生的潜在可能。

## 5 人口规模与开发强度

- 5.1 截止 2013 年，图则内现状人口约 3.5 万人。规划居住人口 12.0 万人，规划就业人口 6.2 万人。

- 5.2 本图则建设规模总量约为 540 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“规划地块控制指标一览表”。
- 5.4 本图则确定的各单元建筑规模详见图表中的“规划控制单元控制指标一览表”。

## 6 公共设施

- 6.1 图则片区内公共设施的等级、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 图则片区内主要的公共设施有综合体育活动中心、养老院以及寄宿制高中。其中综合体育活动中心位于片区中部，用地规模约 11.7 公顷；300 床养老院结合DY01 开发建设，建筑面积 6000-9000 平方米；60 班寄宿制高中位于片区西北角，用地规模约 9 公顷；综合医疗服务需依托西侧沙湖片区内 1000 床的综合医院、东侧坪山中心（老城）片区内 300 床的人民医院共同解决。

## 7 综合交通

- 7.1 结合图则片区主干路网较完善、远景城市建设开发量较大等背景，综合交通总体思路及实施策略为：
- (1) 逐步完善次干路及支路网络，改善微循环，提高路网可靠性；
  - (2) 依托城市更新及新建项目，增加附设式公共场站设施供给，为远期交通出行结构调整、改善公交出行环境提供设施保障；
  - (3) 依托片区优质人文、自然景观环境，增强步行、自行车设施供给，营造优越的慢行交通环境；
  - (4) 采取分类停车供应策略，适度抑制小汽车使用；
  - (5) 考虑交通空间与景观环境的协调，为远景轨道交通线路预留合适的敷设空间。

7.2 片区公共交通体系由大中运量轨道交通（地铁、有轨电车）以及常规公交组成，考虑建设时序、城市发展与交通设施协调等因素，公共交通体系发展主要策略及措施为：

- (1) 远景策略：轨道 16 号线、19 号线经过规划片区，但建设时序较晚，沿线城市建设应为轨道线路预留 TOD 开发的可能，或探讨预置轨道设施的可能；
- (2) 近期策略：沿中山大道、东纵路，利用常规公交快线构建规划片区（及坪山）与轨道 3 号线（龙岗线）、坪山新城站（厦深高铁与 14 号线换乘站）、市区、龙岗等方向对接的快速公交通道；沿线片区利用公交支线与快速公交通道对接，形成“主干+接驳”的公交出行系统；
- (3) 实施措施：为保障常规公交等场站设施，应结合城市新建项目、城市更新等增加附设式公交首末站。

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》。

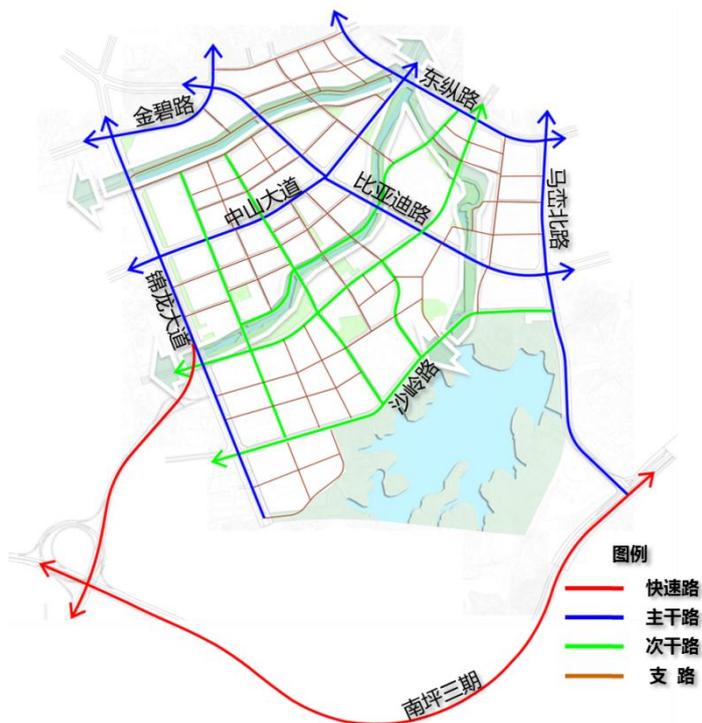


图 3：路网规划图

7.5 本图则范围轨道 16 号线沿东纵路敷设，从规划片区北侧穿过，现有道路红线（60 米）基本满足轨道线路敷设要求，沿线居住、商业等用地应在东纵路上设置人行出入口，方便慢行交通组织；

轨道 19 号线沿中山大道、新合路等敷设，东西向穿越规划片区中部，因现有线路方案穿大万世居紫线保护范围，规划建设增加中山大道比选通道，沿

线用地（包括周边法定图则）应预留调整空间；

考虑轨道 16 号线、19 号线在东纵路-中山大道交叉口附近可能设置换乘站，周边城市建设应为站点设置预留空间。

7.6 本图则范围为自行车交通的重点发展地区，设施控制要求如下：

(1) 自行车网络设施方面，分为三个层次。①交通性通道，包括东纵路、比亚迪路、锦龙大道、中山大道、新合路等，应尽量设置独立的自行车道，满足自行车通勤出行需求；②景观性通道，包括坪山河、汤坑水、大山陂水以及各主要公园绿地周边，应保障连贯、舒适的自行车通行空间，满足自行车休闲健身出行需求；③网络连通道，包括各次干路、支路，应提供必要的自行车骑行空间，保障自行车网络的连续性。

(2) 自行车停车设施方面，在重要的景观、休憩、购物、娱乐节点应设置一定数量的自行车停车设施（公共或建筑配建）。根据《深标》要求，自行车停车设施距离目的地不宜超过 70 米。

7.7 本图则位于坪山中心片区范围，商业办公、居住区、人文自然景观相对集中，步行出行需求较大。为营造宜人的步行空间，应在交通路权方面向步行空间适当倾斜，主要表现在以下方面：

(1) 步行网络方面，应保障各等级路网的步行交通空间，并与各地块、重要人文自然景观节点内的步行网络进行衔接，最大限度节省行人步行距离；

(2) 过街设施方面，应以平面过街为主，并提供足够的设施保障行人安全；在学校周边、过境交通量较大的道路沿线等，为保障行人安全，可适当设置立体过街设施。

7.8 本图则范围规划 1 处长途客运枢纽（现状坪山汽车总站），主要提供省际、市际长途客运，远期可与轨道 16 号线、19 号线换乘站衔接，可适当提供域长、短途客运服务，提高设施日常利用率。

## 8 市政工程

8.1 按需落实市政设施，保证市政服务能力适度超前；完善市政管网系统，提高市政供应保证率；践行低冲击开发理念，营造舒适、优美的城市生态环境。

8.2 预测图则片区最高日用水量 5.76 万立方米/日、平均日污水量 4.1 万立方米/日、电力负荷 16.2 万千瓦、固定通信需求量 7.1 万线、有线电视用户 4.1 万户、移动用户数 10.8 万户、天然气年总用气量 1525 万标准立方米。

8.3 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 本图则片区内坪山河干流、汤坑水、大山陂水、现状东部供水管线原水及大山陂水库、矿山水库蓝线；高压走廊依据相关专项规划确定。

8.5 坪山河干流防洪标准采用 100 年一遇，汤坑水和大山陂水防洪标准采用 50 年一遇。图则片区污水排至上洋污水处理厂及沙湖污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。



图 4：市政设施规划示意图

8.6 本图则应强化节水、节能措施，大力推广雨洪利用、再生资源利用等。

## 9 城市设计

9.1 落实上层次规划对图则片区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制要求，充分尊重和利用自然水域的环境特点，加强水域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 空间形态结构为“生态网络、三轴串城、五片筑成、多节点多廊道”，具体内容如下：

(1) 生态网络——由三条天然水体及生态绿廊构建贯穿片区的生态网络体系，奠定片区的基本生态格局。

(2) 三轴串城——沿中山大道形成都市风貌轴作为主要展示界面，是彰显坪山魅力的城市窗口；沿新合路形成体育文化体验轴，是体验文体旅游功能的线性空间载体；沿比亚迪路形成城市活力轴，将上述两轴串联起来。



图 5：城市设计示意图

(3) 五片筑城——以商务功能、创新产业功能、休闲功能和居住功能为主导形成现代生活、现代服务业、文体休闲和现代产业风貌区，四片各具特色、功能迥异的发展区，成为片区的核心支撑力量。

(4) 多节点多廊道——按照“山-城-水”有机渗透原则，结合景观节点打通两条核心视线通廊和多条一般视线通廊，其中核心视线通廊均从大山陂水库北岸太和塔出发，一条向北沿背扶顶穿汤坑水至片区北侧相邻的猪牯岭，一条向东北连接坪山体育中心的大岭和大万世居，穿过汤坑水和坪山河。核心节点主要是大万世居、中小企业总部中央公园以及体育中心，一般节点则以块状绿地为主。

9.3 图则片区内面状的公共空间主要包括新合路西侧、中山大道东侧、黄沙坑社区南侧、牛角龙社区北侧等公园绿地，线状的公共空间主要包括沿坪山河、汤坑水和大山陂水两岸的带状绿地。为提升公共空间活力，部分用地可结合绿地安排小型商业设施。01-14、02-21、03-12、03-18、03-21、04-17、05-08、05-28、05-30、05-31、07-02、07-13 地块等均为公共绿地型的公共空间，02-18、05-23 地块为广场型的公共空间；沿牛角龙路、环兴二路安排宽度 12-15 米的带状公共空间。

- 9.4 图则片区沿坪山河、汤坑水、大山陂水两侧安排宽度 10-15 米的带状公共绿地，在详细设计中考虑设置亲水岸线，沿河地块应预留公共通道以加强滨水空间的可达性。在 06-02 地块中预留一至两条宽度 15-20 米、由坪环公园延伸至大山陂水库的景观通廊。
- 9.5 图则片区围绕商务片区、生活社区、公共活动空间等功能区组织形成街坊内部的步行系统，同时与片区绿道相结合，串联重要的景观节点，创造宜人的步行网络系统。自行车网络通过满足快速通勤需求的主廊道、满足休闲健身需求的休闲道、以及保障网络连续性的连通道构建而成，同时配备公共自行车停车场、建筑配建自行车停车场等停车系统，并在道路沿线及滨水绿地预留公共自行车租赁系统发展空间。
- 9.6 图则片区建筑界面应满足如下要求：
- (1) 锦龙大道、东纵路和马峦北路路作为区域性街道界面，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) 中山大道作为展示片区乃至坪山新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，建筑立面应简洁明快，突出商务建筑特点，同时控制统一的街墙高度及退线要求；
  - (3) 比亚迪路、坪联路、新合路、荣昌路和沙岭路作为生活性街道界面，应充分考虑生活性道路的功能要求和标示要求，增加街道家具和绿化雕塑小品设计，体现亲和力和人性化尺度；
  - (4) 坪河北路、坪河南路、汤坑水滨路作为沿河景观休闲步道，应控制机动车数量，提供给人步行、自行车活动的亲水空间。
- 9.7 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，同时也强节点标准建筑高度控制的特性。其中，沿中山大道宜以超高层建筑和高层建筑为主，形成丰富的城市天际线，强化片区现代都市形象；沿新合路则宜以小高层和多层建筑引导为主，与马峦山脉相协调，凸显片区文化体育设施等宜居形象。
- 9.8 本片区应在新建地区以及城市改造片区建立完善、高效的地下空间系统，采用地上地下结合的立体开发模式，引导商业、文化、娱乐等复合开发，进一

步完善片区功能结构。建立地上地下的立体步行网络，在步行活动集中的地区鼓励二层连廊的连通，同时改善环境品质，营造多样化的空间场所。

## 10 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 图则片区内划定大山陂水库饮用水水源一级保护区，在其范围内的建设活动必须符合《饮用水水源保护区污染防治管理规定》的相关要求。

10.2 图则片区内公园绿地 43.36 公顷、广场绿地 0.79 公顷，空间布局上主要结合三条河流以及现状丘陵山体设置。

## 11 “五线”控制

11.1 图则片区内有一处省级文物保护单位为大万世居。开发原则应以保护为主、合理利用、传承发展，并考虑与周边旧村统筹开发建设，保留原有的空间格局与路网机构，设置步行路径与大山陂水、汤坑水相联系。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保护规划相协调。

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 为进一步加强河道水系的保护、控制与管理，改善城市人居环境，提升城市功能，促进城市健康、协调和可持续发展，图则片区内划定坪山河干流、汤坑水、大山陂水、现状东部供水管线原水及大山陂水库、矿山水库蓝线。

11.4 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开发建设总量，尤其是居住建筑总量，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 本图则现状保留的旧村与旧工业区，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，完善社区配套设施。待未来改造条件成熟时，部分用地可按相关规定进行改造，落实相应配套设施的同时还需符合本图则规划的控制要求。其中：

(1) 06-02 地块所涉及的工业区近期以现状保留为主。待未来改造条件成熟时可进行产业的升级改造，需安排配建变电站、公交首末站、垃圾转运站等公共服务设施，并预留一至两条宽度 15-20 米、由坪环公园延伸至大山陂水库的景观通廊。

(2) 07-11、07-13 地块所涉及的旧工业区近期以现状保留为主。未来升级改造的方向为文体设施、商业服务业设施用地，其中体育设施用地不少于 3 公顷，大山陂水西侧公共绿地不少于 1.5 公顷，并附设一处建筑面积不少于 3000 平方米的公交首末站。

(3) 07-16 地块所涉及的旧村与旧工业区近期以现状保留为主。待未来改造条件成熟时，其改造的主导功能以居住、创意产业为主，改造时应保留该地块西侧的雕塑艺术创意园。

## 13 其他

13.1 城市风道建设方面，主风道以坪山河、汤坑水、大山陂水等自然水系以及中山大道为主，宽度 40-50 米；次风道以城市次干路、支路为主，宽度 30 米。

- 13.2 绿色建筑方面，加大绿色建筑标准的实施力度。根据《深圳市绿色建筑促进办法》第六条“本市行政区域内新建民用建筑应当依照本办法规定进行规划、建设和运营，遵守国家和我市绿色建筑的技术标准和技术规范，至少达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求。其中，一般控制区以现状保留为主，有条件时结合绿色建筑标准改造；逐步改造区以公共设施、政府投资类项目为主，有计划有步骤地开展绿色建筑改造行动；重点优化区以新建项目为主，鼓励大型公共建筑和标志性建筑安装绿色建筑评价标识国际二星级以上或者甚至是金级以上标准进行规划、建设和运营。
- 13.3 绿化固碳方面，片区内公共绿地步行距离覆盖率 100%，应进一步强化对开发建设地块的绿化控制；鼓励种植乔木，每 100 平方米绿地上应不少于 3 株乔木，灌木量不宜少于 10 株；屋顶绿化比例达到高层 $\geq 20\%$ ，多层 $\geq 50\%$ 的标准；鼓励选用本地植物和高固碳效率物种。
- 13.4 低冲击开发方面，采用点、线、面相结合的透水体系，其中公共绿地作为透水节点；市政路采用低冲击模式，建设生态型河道、生态护岸；控制各个地块的透水率、雨水利用、垂直绿化以及绿色屋顶。
- 13.5 资源循环利用方面，将牛角龙片区划定为生活垃圾分类重点示范地区，同时加强沙湖再生水厂对坪山河的补给作用。
- 13.6 新能源利用方面，太阳能光热推广区以居住小区为主，12 层及以下要求应用，12 层以上鼓励应用；太阳能光伏一体化试点区应在政府主导建设区、新建商业、商务办公区探索应用。
- 13.7 新能源利用方面，在条件适宜的中小企业总部、现状工业区未来升级改造区等片区，推广采用冷热电三联供系统和集中供冷系统，同时积极配套建设充电桩或清洁能源汽车加气站。

## 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，若安排在土地利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利用权。

(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。

## 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 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(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		04-18	
		社区管理用房	7	4	(01-10)、 (02-20)、(05-41)	(03-10)、(05-18)、 (07-06)、(DY01)	
		社区警务室	8	5	(01-10)、 (02-20)、(05-41)	(03-02)、(03-10)、 (04-01)、(05-18)、 (DY01)	
		便民服务站	8	5	(01-10)、 (02-20)、(05-41)	(03-02)、(03-10)、 (04-01)、(05-18)、 (DY01)	
		社区菜市场	5	4	(07-16)	(03-04)、(04-05)、 (07-06)、(05-18)	
2	文化娱乐设施	文化活动中心	2	0	05-02、07-18		
		文化活动室	8	4	(01-10)、 (02-20)、 (04-20)、(05-41)	(03-02)、(03-08)、 (05-20)、(DY01)	
3	体育设施	综合体育活动中心	1	0	07-08		
		社区体育活动场地	6	4	(05-10)、(07-04)	(03-10)、(03-04)、 (04-06)、(DY01)	
4	教育设施	寄宿制高中	1	0	01-02		60班
		初中	1	1		03-05	48班
		九年一贯制学校	2	2		04-13	54班
						05-19	54班
		小学	2	2		03-06	36班
						02-07	36班
		幼儿园	14	9	01-10		6班
					02-20		6班
					05-07		18班
					04-20		9班
					03-02		6班
					01-04		9班
					02-19		6班
					03-04		9班
03-09					12班		
07-06					18班		
04-06		12班					
DY01		9班					
DY01		9班					
05-20		18班					
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	6	5	(01-10)	(03-10)、(07-06)、 (04-05)、(DY01)、 (05-20)	
6	社会福利设施	养老院	1	1		02-09	300床
		社区老年人日间照料中心	7	7		(01-04)、(03-02)、 (04-06)、(07-06)、 (05-20)、(07-16)、 (DY01)	
7	道路	长途汽车站	1	0	05-13		

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	
	交通设施	公交场站	7	7		(03-07)、(03-04)、(04-07)、(DY01)、(DY02)、(05-14)、(05-22)	
		加油加气站	2	2		03-22、07-12	
		社会停车场 (库)	5	3	(05-23)、07-08	(03-12)、(05-16)、(05-14)	
		自行车停车场 (库)	9	9		(01-12)、(02-21)、(03-21)、(04-17)、(07-08)、(05-08)、(07-15)、(05-14)、(05-22)	
		公共充电站	4	4		(DY01)、(03-11)、(05-16)、(DY02)	
		人行天桥	1	0			
8	给水排水设施	雨水收集处理设施	7	7		(01-05)、(02-15)、(03-21)、(05-31)、(01-13)、(02-03)、(07-15)	
9	电力设施	变电站	2	1	08-04	08-03	
10	通信设施	通信汇聚机房	7	7		(DY01)、(01-14)、(04-06)、(06-02)、(03-08)、(05-16)、(04-20)	
11	邮政设施	邮政所	5	5		(02-16)、(03-08)、(05-18)、(07-06)、(DY01)	
12	环卫设施	垃圾转运站	4	1	03-15、07-09、05-38	DY01	
		再生资源回收站	3	2	(07-09)	(03-09)、(05-20)	
		环卫工人作息房	1	1		(DY01)	
		公共厕所	10	5	(02-20)、(03-15)、(07-09)、(05-41)、(05-38)	(03-09)、(04-17)、(07-02)、(05-20)、(DY01)	
13	防灾减灾设施	消防站	1	1		04-08	
		应急避难场所	4	4		(01-02 室内)、(07-08 室内外)、(02-07 室内)、(05-19 室内)	

注：配套设施所在地块或单元编号的填写应区分独立占地和非的独立占地两种形式；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 (路~路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
快速路	1	南坪快速路 (马峦北路~锦龙大道段)	120	双 8+双 4 辅道(局部)	
	2	坪盐快速路 (中山大道~南坪快速段)	80	双向 6 车道	
主干路	1	中山大道 (锦龙大道~东纵路段)	60	双向 6 车道	含公交专用道。近期可根据有轨电车需要进行调整; 远期为轨道 19 号线通道
	2	东纵路 (金坪路~马峦北路段)	60	双向 6 车道	含公交专用道
	3	比亚迪路 (金碧路~马峦北路段)	60	双向 6 车道	含公交专用道
	4	马峦北路 (东纵路~南坪快速段)	60	双向 6 车道	含公交专用道
	5	锦龙大道 (金碧路~沙岭路段)	80	双向 6 车道	含公交专用道
	6	金碧路 (锦龙大道~比亚迪路段)	40	双向 6 车道	建议设置公交专用道
次干路	1	新合路 (锦龙大道~东纵路段)	40	双向 4 车道	
	2	振环路 (坪河绿道~沙岭路段)	30	双向 4 车道	
	3	荣昌路 (坪河绿道~中山大道段)	30	双向 4 车道	
	4	体育一路 (新合路~沙岭路段)	30	双向 4 车道	
	5	体育二路 (中山大道~沙岭路段)	30	双向 4 车道	
	6	沙岭路 (锦龙大道~马峦北路段)	30	双向 4 车道	
	7	汤坑水滨路 (振环路~东纵路段)	24	双向 2-3 车道	含自行车专用道
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	6	18-24	双向 3-4 车道	
	2	37	12-15	双向 2 车道	

注: 此表内容可视图则片区实际情况增减。