

深圳市 BA302-04&06&07&08 号片区

[光明高新技术产业园区]

法定图则（局部修编）

NO. BA302-04&06&07&08/02

（文本、图表）

深圳市城市规划委员会

二〇一五年五月

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 5 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

二〇一五年五月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	2
2 发展目标	2
3 用地布局与土地利用	3
4 人口规模与开发强度	4
5 公共设施	4
6 综合交通	5
7 市政工程	7
8 城市设计	8
9 自然生态保护与绿地系统规划	10
10 “五线”控制	10
11 规划实施	11
12 其它	12
13 附则	13
附录 主要名词解释	17
附表	21

前言

《深圳市[光明高新技术产业园区]法定图则》位于深圳市西北部地区，横跨光明街道和公明街道，属于总规确定的西部分区中的西部高新组团。该法定图则于2006年通过审批，对片区的发展建设具有重大意义。但是，经过多年快速发展，片区的外部发展环境及内部开发建设均面临着新的机遇与挑战。

首先，2007年光明新区的成立提升了光明片区在全市的战略地位，新区提出建设生态型高新技术产业新城，由单一的产业项目管理向经济社会发展一体化管理转变、由推动产业发展向综合统筹转变、由建设产业园区向建设城市新区转变，光明高新区作为新区先期发展地区，应在新背景、新定位的要求下探索新的发展模式。其次，光明高新区周边的地区的定位和功能均已发生变化，其中田寮-玉律片区（已完成规划编制）提出建设以模具及高新相关产业为主导的城市生态型综合区、公明中心南地区提出建设重点服务于周边重点特色产业区的综合功能服务片区，特别是光明中心地区已由《深圳市城市总体规划》（2009-2020）规划为深圳市副中心。相对而言，光明高新区内原图则定位为“以电子信息产业为主的高新技术产业园区”，其定位及功能亟待重新校核。此外，广深港客运专线光明城站的建设完成，其站点周边片区的功能已规划整体提升，改变了本图则片区的原有功能定位与发展预期。

因此，为适应片区的发展需求，启动《深圳市[光明高新技术产业园区东片区]法定图则》修编工作，并结合已有规划及研究，对原图则的规划编制范围进行调整。



图 1：修编范围示意图

1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：龙大高速公路、光明大道、华夏路、光侨路、东长路、基本生态控制线所围合的区域，总用地面积 663.51 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》（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：以山-水-田特色景观为本底，发展成为以研发生产、生态旅游为主导的、配套一流的绿色产业城区。
- 2.2 本图则龙大高速公路以东片区的功能定位是：延续北侧光明中心区功能，形成现代化配套与创新型产业协同发展的综合配套服务核心；
- 龙大高速公路以西片区的功能定位是：产业战略发展片区，以生态旅游业和生态

型产业为主，兼具休闲娱乐、配套服务功能。

3 用地布局与土地利用

3.1 本图则以龙大高速公路为界，划分为两个功能的片区：

(1) 龙大高速公路以东片区：主要以轨道观光站及周边地区的建设为契机，结合东侧大型公园及周边现状居住及配套设​​施，形成图则片区配套服务核心区，并以配套设施的完善带动现状工业园区的升级转型；



图 2：规划功能结构示意图

(2) 龙大高速公路以西片区：依托现状基本农田、鹅颈水和山体，形成东西向

大型生态廊道，向东延伸至鹅颈水库、门户区自然景观，结合轨道站点设置商业、研发、旅游等配套设施，形成特色生态产业区；同时，依托大外环高速公路及干线性主干路等交通优势，南侧打造配套完善的现代化高新技术产业园区，即高新园区产业战略发展片区。

3.2 规划结合轨道站点的建设，参照TOD的发展理念，在轨道站点周边 500 米范围内形成高强度、复合开发的商住配套核，提供高新园区缺乏的研发、金融、住宅、公寓、酒店、餐饮、商业休闲娱乐等产业及生活配套设施。

3.3 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。

3.4 本图则为适应未来发展实际情况的需要，划定 2 个单元，单元的具体布局 and 开发控制要求详见“单元控制指标一览表”。

3.5 为提高土地利用效益和增加公共空间活力，本图则中新增规划混合用地性质有公共绿地+商业用地（G1+C1），其地块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，用地内允许建设的商业设施规模应通过专题研究确定。

3.6 本图则内工业用地内配置宿舍的建筑面积原则上不少于地块总建设规模的15%，为就业人口提供居住配套。

4 人口规模与开发强度

4.1 本图则规划居住人口规模 6.8 万人，就业人口规模 11.9 万人，就业人口主要居住在工业用地内配套宿舍。

4.2 本图则建设规模总量约为 696 万平方米(不包括公共服务设施和城市基础设施)。

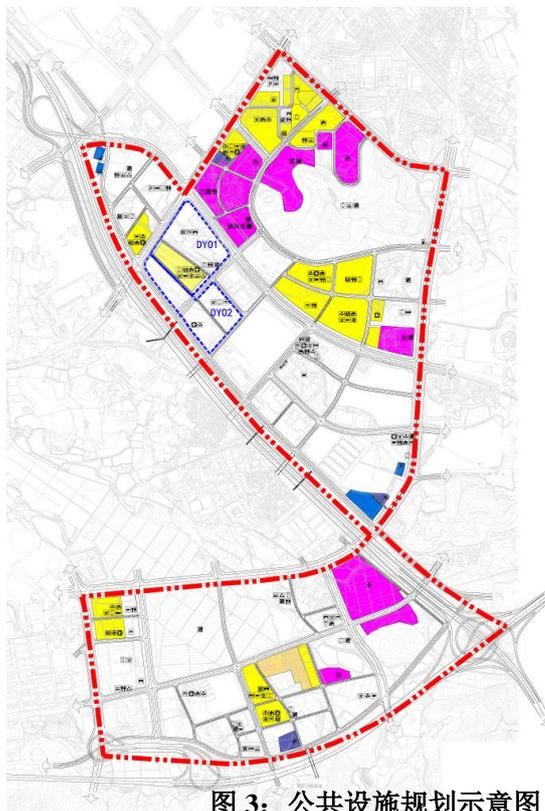
4.3 图则确定的各地块容积率详见图表中的“地块控制一览表”。

4.4 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)及各功能(居住、商业、工业、物流仓储等)单项建筑面积。详见图表中的“单元控制指标一览表”。

5 公共设施

5.1 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》。

5.2 本图则主要围绕大型公共绿地设置社区级以上公共设施，包括学校、文化活动中心、综合体育活动中心、图书馆、医院、养老院，形成可服务高新产业园区的大中型公共设施集群。社区级



公共设施按居住和就业人口规模综合考虑进行配置，各类型社区级公共设施的服务规模约为8~16万人。

5.3 本图则在现状工业园区内集中设置2处混合功能型社区中心，主要功能为商业设施，兼具社区文化娱乐、体育、医疗、管理服务和社会福利等功能；若现状工业区内地块进行扩建或改建，应优先建设地块所在街坊规划的社区级公共设施、小型商业等配套设施，以提升园区配套服务水平。

6 综合交通

6.1 本片区贯彻绿色交通理念，重点构建完善的公共交通与步行自行车交通系统，加强对外交通衔接，改善内部路网结构，积极为多种交通方式换乘接驳提供条件。

6.2 本片区以轨道六号线观光站、长圳站为核心，在TOD开发基础上，重点强调轨道站点与常规公交、自行车、步行设施的无缝衔接功能。片区对外联系的干线公交通道主要为光明大道、观光路、光侨路、光布路。片区内部公共交通通道主要为科技公园路、长圳路、科裕路等，中远期可适时在上述道路布局中运量公交系统。

6.3 本片区共安排7处公交首末站，1处加油加气站，1处货运配送站。各类交通设施位置、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》。

6.4 本片区道路系统的位置、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》。片区内规划的道路线位以最终批准的相关规划为准。

- (1) 高速公路：龙大高速路，红线宽度100米，双向6车道；
外环高速路，红线宽度100米，双向8车道；



图 4：道路等级结构图

(2) 主干路：光明大道，红线宽度 60 米，双向 8 车道；

华夏路，红线宽度 60 米，双向 6 车道；

观光路，红线宽度 60 米，双向 8 车道；

光侨路，红线宽度 70 米，双向 8 车道；

东长路，红线宽度 60 米，双向 6 车道；

光布路，红线宽度 60 米，双向 8 车道；

(3) 次干路：科技公园路、华裕路、汇新路、科能路、兴科路、明科路、长圳路、科农路、科裕路、长凤路，红线宽度 28-60 米，主要为双向 4 车道。

次干路网密度为 2.5 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 12-25 米，为双向或单向 2-4 车道，支路网密度为 3.5 公里/平方公里。

6.5 本图则内近期规划轨道六号线，按高架方式沿光明大道、科裕路敷设，并设观光站。远期沿光侨路布设其他轨道线，规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。应结合路网及交通组织状况，在轨道站点周边地块合理设置一处接驳公交首末站。观光站公交接驳站设置在 04-09 地块。

6.6 本图则片区作为自行车交通重点发展区域，规划构建联系东侧区域绿道及森林公园的自行车交通系统，轨道站点、公交站点、公园、街头绿地、大型公共设施等处均应设置公共自行车停车场，并合理安排公共自行车租赁点，充分考虑与公共交通的接驳设计。新建主次干路、重要支路原则上应布设独立自行车道，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 本片区规划步行系统由步行街、绿地广场、公园内休闲步道和道路人行道组成。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。本片区在基于道路网络构建步行交通体系基础上，强调轨道站点与周边地块的步行便捷、舒适、安全性。通过利用现有涵洞、新建天桥（或地下通道）等方式，重点改善龙大高速两侧区域的步行交通衔接。本片区规划立体人行过街设施 13 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。

6.8 本片区按附设方式设置货运配送站一处，以满足城市配送发展要求。配送站宜纳入全市城市配送体系统一使用，其具体使用对象、建设要求等宜由专项规划或专题研究确定。

6.9 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。图则范围工业用地升级改造时，在实施图则建议性支路后，单个地块仍然超过3公顷的，应另行增加支路，具体可由地块更新专项规划依据相关规划标准确定。

6.10 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。

6.11 本图则不设独立占地公共停车场(库)，除地铁站点核心区外，商业集中区、公共设施集中区可在配建基础上增加15%-20%公共停车位。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。

7 市政工程

7.1 预测图则片区最高日用水量10.7万立方米/日，平均日污水量8.5万立方米/日，电力负荷31.5万千瓦，固定通信需求13.4万线，高峰小时用气量约4513标准立方米/小时(含折算石油气用气量)。

7.2 图则片区规划布置变电站3座、邮政支局1座、邮政所10处、片区汇聚机房7座；图则片区供水由甲子塘水厂和光明水厂提供；气源为分别位于片区外东、西两侧的光明区域调压站和公明区域调压站。

7.3 图则片区鹅颈水、东坑水河道蓝线；DN800 高压燃气管道、DN1000 天然气长输管线和DN500 成品油管道橙线控制线依据相关专项规划确定。

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

7.5 本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。

8 城市设计

8.1 本片区城市空间形态控制应满足如下要求：强化以产业功能为主、兼有生活居住及公共服务的现代化综合城区，充分利用片区内丰富的景观资源，保持步行通道与视线通廊的联系，建设优美、舒适、便捷的城市空间，营造山-水-田特色景观交织的宜居环境。

8.2 本片区科技公园路以南部分区域纳入基本生态控制线内，其相关建设应符合《深圳市基本生态控制线管理规定》。

8.3 本片区公共空间布局是以大型绿地和基本农田为公共空间核心，并以鹅颈水、东坑水河流沿线绿地串联小型公园、街头绿地、公共设施、建筑前广场等多种公共空间，形成联系紧密、景观丰富的公共空间网络。为保障公共空间布局的整体性和连贯性，图则规划有“公共空间

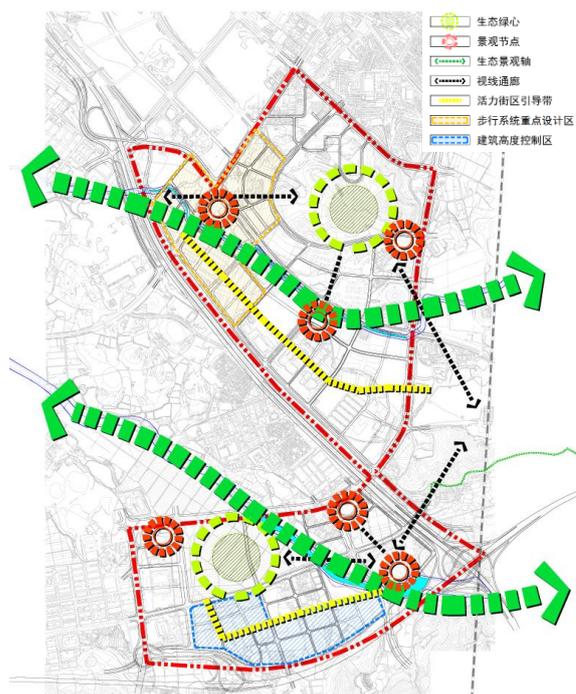


图 5：城市设计导引图

控制带”，控制宽度主要为10~20米，地块应按“公共空间控制带”的位置和宽度进行建筑退线，并设置适合步行和游憩的建筑界面或广场空间。

8.4 本片区建筑界面应满足如下要求：

(1) 光明大道、观光路、光侨路为片区展示城市风貌的重要界面，应注重整体建筑风貌的统一协调，轨道站周边宜注重地标建筑的塑造。

(2) 光源二路、明科路、长悦路是工业片区内重要的生活性道路，园区应在道路两侧形成连续的街墙界面，禁止设置围墙，且街墙底层宜作为商业用途，结合其他配套设施构建活力街区。

(3) 片区东南部大型绿地是片区重要景观，应保证从观光路和光明大道交汇处、观光路和光侨路交汇处观赏山体及丘陵的视线通廊。

(4) 长凤路沿线是本片区生态景观界面，以外围自然山体为生态景观，应严格控制沿街建筑面宽，预留视线通廊，防止建筑对山体视线的遮挡。

(5) 东坑水、鹅颈水两岸及临基本农田地区的建筑布局宜开敞、通透，加强滨水公共活动空间的设计，强化建筑单体形态设计和生态技术的运用，适当控制临河建筑面宽，并应提供连续通达的视线通廊和公共通廊，同时通过道路绿地等线性绿带引导滨水景观向城市内部渗透。

(6) 为塑造高新园区内生活服务功能的街道界面，图则规划“产业区引导配套集中带”，位于明科路、长悦一路两侧的工业用地应根据引导带的要求，临街集中设置其内部的生活配套设施，以形成生活服务功能的街道界面。

8.5 本片区建筑高度应满足如下要求：

(1) 轨道站观光站、长圳站周边片区为高层引导区，形成小尺度、高密度、高强度开发的混合社区，在条件允许的情况下鼓励垂直发展，为城市绿地保留空间，塑造城市景观新形象。

(2) 长圳路以南的工业用地建筑高度应进行适当控制，以利于外围景观向内部

渗透以及降低片区热岛效应。

- (3) 临东坑水、鹅颈水、基本农田周边建筑宜采用退台处理。

8.6 其它要求:

- (1) 轨道观光站、长圳站及周边片区除地面步行系统外,宜设置二层步行系统,建立立体步行网络,与其他公共交通设施设立便捷联系通道。

- (2) 长圳路两侧均应设置不少于 2.5 米的自行车专用道,形成连接区域绿道、门户区城市绿道的休闲路径,并强化自行车道两侧的绿化种植。

- (3) 大型公园、绿地应采用开放式设计,不应设置围栏、围墙,沿道路一侧均应设置步行出入口,并结合周边公共设施、居住区等情况适当增加,同时应加强自然景观设计,提升城市品质。

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 上层次规划本图则片区内基本农田 24.4 公顷,图则按照集中成片保护的原则划定基本农田保护区范围,共整合为 4 大块 27.6 公顷。在基本农田保护区内,应建成土地平整、土壤肥沃、水利设施配套、田间道路通达的现代标准农田,并作为片区重要的生态节点,周边设置配套游憩及服务设施,使基本农田保护、生态建设、城市建设有机统一。

9.2 本图则片区内公园绿地总面积 48.1 公顷,广场用地 1.1 公顷,应按相关规定进行控制和建设。片区内社区公园人均面积不少于 7 平方米,同时片区内现状保留的大型林地、农田也可作为居民户外休憩、运动和观赏的活动空间。

10 “五线”控制

10.1 图则内的“五线”划定详见图表。

11 规划实施

11.1 本片区的规划实施策略如下：

(1) 弹性控制以引导园区功能提升

根据图则发展目标与功能定位的转变，针对现在已建工业用地开发强度偏低的情况，图则按相关用地标准，初步研究现状普通产业用地（M1）容积率提高的可行性。企业可在满足相关的法规、政策下申请扩建或改建，为产业转型升级预留增长空间。

同时，考虑到园区配套设施缺乏、内部交通不畅等现状问题，图则规划根据现状建筑和规划布局，在已出让用地中增加建议性支路、公共空间及配套设施，与规划新建的功能共同完善园区的整体功能和环境。为保障以上要素的实施，建议产业用地容积率的调整必须与以上要素的建设同步进行。

因此，为实现产业转型升级与园区功能提升同步，在符合相关用地法规、政策的前提下，已出让用地完成规划建议性支路、公共空间及配套设施的建设后，或完成其他有利于城市发展的相关规定后，可以给予一定的容积率奖励。

(2) 综合运用规划控制单元

本图则划定 2 个规划控制单元，主要是针对片区重点开发或建设模式尚未明晰等区域，这些区域划定规划控制单元有利于下一阶段的开发建设，各单元可依据相关规划研究明确具体地块的划分、用地性质及布局、容积率等指标，实现整体开发和管理。

(3) 整体统筹基本农田和河流的保护与利用

基本农田和鹅颈水是图则西片区重要的生态和景观资源，应通过专题研究，统筹基本农田和鹅颈水的保护和利用。基本农田可分片进行功能细分，区分耕种保护区、观光游览区、教育宣传区等功能，打造集农业生产、旅游、科普为一体的现代农业园区和生态景点。其次，基本农田应与鹅颈水整体规划和开发，建议重点

在鹅颈水沿岸建设观光、游览设施，作为基本农田的重要接口。

11.2 本片区规划控制单元开发指引如下：

(1) 规划控制单元DY01 应进行整体开发建设。该单元为轨道站点的核心区域，现状有东坑水东西穿越。根据轨道站点开发经验，该单元进行整体开发建设有利于统筹具体使用功能，合理规划商业运行模式，打造地区标志性一体化形象。同时，该单元应捆绑东坑水整治工程，单元开发时应完成河流整治、沿岸景观建设等工程。

(2) 规划控制单元DY02 应进行整体开发建设。根据光明新区初步发展意愿及详细规划，该单元拟打造为中小企业总部基地。单元应采用整体开发建设，有利于实现设计、开发、管理一体化，打造现代化综合产业园区，集齐研发、办公、商业、金融、居住等功能。具体开发中，各地块可打造二层空中花园，构建相互联系与交流的空间，分区域设置集综合服务平台、企业总部区、研发办公区、配套公寓及宿舍等功能。另一方面，该单元也可根据《光明新区中小企业总部详细规划》等规划研究，采用划分小地块各自开发，但应加强统筹建筑形式、公共配套、公共空间等要素。

11.3 本图则片区各规划控制单元可进行整体开发或内部地块分别开发，具体开发模式根据实际情况决定。各规划控制单元内部经规划行政主管部门统筹协调，可以由一个或多个开发主体联合开发。

11.4 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，完善社区级配套设施。部分用地可按相关规定进行改造，且应符合本图则规划的控制要求。具体的改造范围、地块的功能布局、总建设规模、公共配套设施的具体位置可在相应的下层级规划中确定。

12 其它

12.1 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 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(处)		所在地块或单元编号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	2	2	—	02-13、07-27	
		档案馆	1	1		02-13	
		社区管理用房	13	11	(03-03、03-07)	(DY01、01-07、02-01、02-10、04-17、06-04、07-02、07-27、06-23、08-04、09-04)	
		社区警务室	12	9	(03-03、03-07、06-08)	(DY01、01-02、02-10、04-17、06-23、07-03、08-07、09-02、09-18)	
		便民服务站	12	10	(03-03、03-07)	(DY02、01-07、02-10、04-17、06-04、06-23、07-02、08-04、09-04、09-18)	
		社区菜市场	2	2	—	(01-14、09-02)	
2	文化娱乐设施	展览馆	1	1	—	(04-13)	
		科技馆	1	1	—	(02-15)	
		文化馆(含美术馆)	1	1	—	(02-15)	
		大剧院	1	1	—	(02-15)	
		影院	1	1	—	(02-15)	
		图书馆	1	1	—	(02-15)	
		青少年活动中心	1	1	—	(02-15)	
		文化活动中心	1	1	—	(09-02)	
文化活动室	13	11	(03-03、03-07)	(DY01、DY02、01-07、04-13、06-04、06-23、07-02、07-08、07-27、08-07、09-18)			
3	体育设施	综合体育活动中心	2	2	—	02-06、09-22	

		社区体育活动场地	17	15	03-03、03-06	DY01(两处)、DY02、01-13、02-10、03-14、04-13、06-32、06-33、07-02、07-08、07-23、08-07、09-02、09-12	
4	教育设施	高中	1	1	—	02-05	
		九年一贯制学校	3	3	—	02-12、03-16、09-19	
		幼儿园	7	5	03-06、03-07	DY01、01-15、04-17、07-05、09-04	
5	医疗卫生设施	综合医院	2	2		02-04(扩建)、07-29	
		社区健康服务中心	11	10	(03-03)	(DY01、DY02、02-10、03-12、04-17、06-04、06-23、07-05、08-04、09-04)	
6	社会福利设施	养老院	1	1	—	02-03	
		社区老年人日间照料中心	6	5	(03-07)	(DY01、01-05、02-10、07-05、09-04)	
7	道路交通设施	公交首末站	7	7	—	(01-02、03-14、04-09、06-04、07-02、08-10、09-02)	建设项目超过10公顷时另行专题研究设置公交综合车站
		轨道交通场站	1	1	—	(04-09)	
		社会停车场(库)	2	2	—	(01-02、04-09)	本图则不设独立占地公共停车场,除地铁站点核心区外,商业区、公共设施集中区可在配建基础上增加15%-20%公共停车位
		加油加气站	1	1	—	02-07	
		货运配送站	1	1	—	(08-10)	
		公共充电站	—	—	—	—	本图则不设置独立占地公共充电站
公共自行车租赁点	—	—	—	—	需通过专项研究规划、实施		
8	电力设施	变电站	3	2	04-18	04-02、06-25	

9	通信设施	通信汇聚机房	7	7	—	(DY01、01-14、03-10、06-04、07-11、07-27、09-02)	
10	邮政设施	邮政支局	1	1	—	(DY01)	
		邮政所	10	9	(08-04)	(DY02、01-10、02-10、03-04、06-04、06-23、07-06、07-27、09-04)	
11	环卫设施	小型垃圾转运站	8	6	(02-06、08-10)	(DY01、02-02、06-07、04-05、07-12、07-23)	
		公共厕所	15	13	(03-03、03-06)	(DY01、01-02、01-14、02-02、04-05、04-09、03-04、06-04、06-07、06-23、07-03、07-12、07-23)	
		再生资源回收站	5	5	—	(DY01、04-05、06-07、07-12、07-23)	
12	防灾减灾设施	消防站	3	3	—	02-09、06-27、09-07	根据《深圳市消防发展规划(2009-2020)》设置
		应急避难场所	14	14	—	DY-01、02-05、02-06、03-11、02-13、03-16、04-05、07-18、07-23、08-07、09-12、09-22、(06-04、06-23)	根据《深圳市应急避难场所专项规划(2009-2020)》设置
13	其它配套设施	有线电视管理站	1	1	—	(DY01)	

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	道路名称	红线宽度 (m)	长度 (km)	车道数
高速公路	龙大高速公路	100	4.3	6
	外环高速公路	100	3.0	8
主干路	光明大道	60	1.8	8
	华夏路	60	1.4	6
	观光路	60	3.0	8
	光侨路	70	4.5	8
	东长路	60	1.1	6
	光布路	60	1.1	8
次干路	科技公园路	40	2.3	4
	华裕路	40	0.3	4
	汇新路	40	0.8	4
	科能路	40	3.2	4
	兴科路	40	0.8	4
	明科路	40	1.1	4
	长圳路	40	2.4	4
	科农路	28	1.4	4
	科裕路	60/50	1.0	4
	长凤路	30	2.9	4
主要支路	万丈坡路	20	0.6	2
	碧明路	20	0.7	2
	碧新路	20	0.9	2
	光明广场路	17	0.8	2
	碧眼路	17	0.3	2
	泉鸣路	17	0.3	2
	汇能路	24	0.8	2
	明汇路	24	0.9	2
	兴创路	24	1.4	4
	明政路	19.5/24	0.9	2/4
	长悦一路	16	1.3	2
	长悦二路	16	0.6	2
	鹅颈东路	16	0.5	2
	鹅颈西路	16	0.6	2
	红坳路	16	0.6	2
	科塘路	16	0.3	2
科显路	16	0.8	2	