

深圳市大鹏 401-05 号片区[坝光地区]

法定图则

No. DP401-05/01

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一五年十二月

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,深圳市大鹏401-05号片区[坝光地区]法定图则(以下简称本图则)经法定图则委员会2014年第3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

二〇一五年十二月

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 人口规模和开发强度	4
6 公共设施	5
7 综合交通	5
8 市政工程	7
9 城市设计	8
10 自然生态保护与绿地系统规划	10
11 “五线”控制	11
12 规划实施	11
13 其它.....	12
14 附则.....	12
附录 主要名词解释	22
附表.....	26

前言

(1) 坝光地区是深圳市政府确定的发展战略性新兴产业的重要平台之一，为贯彻落实市政府相关工作部署，切实保护坝光地区的生态环境、科学指导坝光地区的开发建设，深圳市规划和国土资源委员会组织编制了《深圳市DP401-05号片区[坝光地区]法定图则》，本图则经深圳市城市规划委员会法定图则委员会2014年第3次会议审议通过。

(2) 坝光地区位于深圳市大鹏半岛东北部，与惠州海陆相接，四周山海环抱，空间位置相对独立，片区风景秀丽，生态环境优越；经过多年的前期准备，目前片区的土地整备工作已基本完成，开发条件已成熟。

(3) 坝光地区的目标定位是：凸显山海特色的绿色生态湾区，比肩全球高度的生命科学小城。规划主要理念和原则包括：生态先决，环境友好，严格戒定发展前提；弹性生长，动态发展，构建环湾组团式空间结构；面向实施，刚柔并济，灵活有效导控开发实施。

1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：大鹏半岛东北部坝光地区，盐坝高速、排牙山和现状海岸线所围合的区域，总用地面积 940.89 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（除特别注明者外）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 本图则片区的发展目标是：坚持生态优先、可持续发展原则，积极运用新理念、新技术，构建凸显山海特色的绿色生态湾区和比肩全球高度的生命科学小城。
- 2.2 本图则片区的功能定位是：在保护生态环境的前提下，发展以生物科技产业为主导的战略性新兴产业，同时适当融合滨海旅游、科技研发、教育培训、文化创意、会展交流等功能。

3 产业发展

3.1 本图则片区发展“高、新、软、优”为导向的智力型产业，重点发展以生物科技产业为主导的战略性新兴产业，同时适当融合滨海旅游、科技研发、文化创意等产业功能。

3.2 本图则片区产业用地采用环湾组团式空间布局，围绕滨海公共服务中心，以生态绿廊划分形成7个新兴产业组团和1个教育科研组团。

4 用地布局与土地利用

4.1 本图则片区通过山海生态绿廊划分一系列复合功能组团，依托公交走廊形成环湾组团式结构，在滨海环湾地区集中布局公共服务带和片区综合中心，外围布局新型产业组团和科教组团。

4.2 本图则片区以新型产业用地（M0）、教育设施用地（GIC5）为主导用地类型，各类用地的使用应符合《深标》的要求。各地块用地性质详见图表。

4.3 本图则根据生态保护、用地布局和开发建设需要，综合采用单元和地块两种控制方法，对新型产业用地和教育设施用地主要采用单元控制，对滨海及核心地段的商业等用地采用地块控制。

4.4 单元控制规定：本图则片区划定14个规划控制单元（以下简称“单元”）。在保持各单元总建筑面积、配套设施规模、公共绿地、水域和道路网结构不变、符合片区城市设计的前提下，实施时可对单元用地布局及地块容积率等指标进行适当的腾挪调整。各单元控制和指引要求详见图表中的“规划控制单元一览表”。

4.5 地块控制规定：本图则片区划定18个地块。在符合《深标》和整体城市设计要求的情况下：相邻商业用地地块若进行统一开发时，可在保持其总建筑面积不变的前提下对地块间容积率进行适当腾挪调整；白沙湾路以东的公共管理与服务设施用地（GIC）的容积率和地块边界可根据实际需要予以适当调整。各地块的控制和指引要求详见图表中的“地块控制指标一览表”。

4.6 本图则片区内教育设施用地（GIC5）应主要发展研究型学院，原则上不安排一般性的本科教育院校。开发时视实际需要，教育设施用地（GIC5）和新型产业用地（M0）可相互兼容。位于基本生态控制线内的教育设施用地（GIC5）如调整为新型产业用地（M0），应先按照相关规定完成基本生态控制线调整程序。

4.7 本图则DY13 和DY14 单元土地用途以发展备用地和生态用地为主，以新型产业为产业发展导向。下一步具体用地性质的确定应符合本图则提出的发展导向，并报规划主管部门审批。开发时应充分尊重现有自然和景观资源。

4.8 本图则DY11-01 地块为盐灶村历史风貌保护控制范围，用地性质为文化遗产用地（GIC8）和游乐设施用地（C5），以文化旅游、科普教育功能为主。



图1：规划功能结构示意图

5 人口规模和开发强度

5.1 本图则片区规划人口总规模为 8 万人，均为就业人口。

5.2 本图则片区总建筑规模为 555.19 万平方米（不包括配套设施）。

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 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（新型产业、教育、商业、居住等）单项建筑面积。详见图表中的“单

元控制指标一览表”。

5.5 本图则各单元内地块容积率参见技术文件，可作为实际开发的参考，不作为法定文件。

6 公共设施

6.1 本图则片区内的配套设施的等级、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 本图则片区规划就业人口 8 万人，在片区内安排 3.5 万人居住，其余 4.5 万人在葵涌、大鹏等地统筹安排居住配套，新型产业用地（M0）内原则上不安排集体宿舍。教育设施和医疗卫生设施等也在葵涌等片区统筹安排。

6.3 本图则片区配套设施采用集中组合设置的方式，主要布局在各综合交通服务中心地块和社区中心地块。

6.4 本图则片区规划综合交通服务中心 3 处（DY02-03、DY04-06、DY07-15 地块），集中安排车辆换乘、停放、检修和充电等交通功能，并组合商业、公寓、办公、市政设施等服务功能。规划社区中心 4 处（分别位于DY 01、DY03、DY08、DY13 单元内），包括社区管理用房、社区服务中心、社区警务室、文化活动室、社区健康服务中心和社区老年人日间照料中心等设施。

7 综合交通

7.1 本图则片区全面构建以公共交通和慢行交通为主体、以其它交通为补充的绿色交通系统。重点包括建立“停车+换乘”系统，引导社会车辆停车换乘；建立适合公交和慢行的道路网系统；实行与交通模式相适应的停车策略。

7.2 本图则片区公共交通体系主要包括“一环五横一纵”的公交主廊道网络和 5 处公交首末站（分别位于DY01 单元、DY02-03 地块、DY04-06 地块、DY07-15 地块、DY12 单元内）。引导外来社会车辆在 3 个综合交通服务中心

集中进行车辆停放、接驳和换乘，并与片区内公交、绿道网、步行和自行车系统紧密衔接。

7.3 本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》。其中 3 处综合交通服务中心应优先保证交通功能需要，建设规模不得低于以下标准：DY02-03 地块小汽车停车位 2800 个、公交停车位 55 个、公共自行车停车位 1250 个；DY04-06 地块小汽车停车位 2000 个、公交停车位 120 个、公共自行车停车位 800 个；DY07-15 地块小汽车停车位 2200 个、公交停车位 150 个、公共自行车停车位 1000 个。

7.4 规划葵坝路综合交通服务中心（DY04-06）可根据实际建设时的地形、工程设计和交通组织方案等因素，在本单元内与其临近地块进行比选后确定具体位置。

7.5 本图则片区内道路系统的位置、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》。

7.6 本图则片区是自行车重点发展地区。主要道路双侧或单侧结合路边绿化带设置独立自行车道（宜与绿道合并设置），支路设置自行车行人混行通道。沿滨海绿带和内部主要水系生态廊道设置独立的自行车休闲道（绿道），保留现状绿道服务点 2 处，结合公园广场等新设置自行车停放点 13 处。

7.7 本图则片区鼓励步行交通，设置连续、完整的步行系统，按照小尺度、高密度、人性化等原则，控制车行道宽度，重点保证人行道和自行车道空间；结合山海绿廊、滨海景观带等设置连续的休闲步行系统；综合交通服务中心与周边地块可根据需要设置二层步行系统联系。

7.8 本图则片区限制一般社会车辆使用，在综合交通服务中心地块配建非独立占地公共停车场 3 处，其余地块原则上不配或低于《深标》配置小汽车停车位。片区智能化交通管理和停车位配建标准应在下阶段开展专门研究确定。

7.9 本图则片区内部建立绿色公交为主导的交通系统，建议对盐坝高速入

口、葵坝路入口和鹏坝路入口实行特别交通管制，引导过境车辆由外围环坝路绕行，引导进入本片区的社会车辆在相应的综合交通服务中心进行换乘。

8 市政工程

8.1 按照适度超前的原则预测各类市政工程需求量，高标准配置给水、排水、电力、通信、燃气等各项市政配套设施。按照经济可行的原则积极运用节能减排、资源循环利用的相关方法和工程措施。市政设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

8.2 本图则各市政专业预测需求量：

- (1) 本图则片区预测最高日给水量为 7.99 万立方米/日。
- (2) 本图则片区预测平均日污水量为 6.2 万立方米/日。
- (3) 本图则预测再生水最高日用量约为 1.50 万立方米/日
- (4) 本图则片区预测电力负荷为 21.3 万千瓦。
- (5) 本图则片区预测固定通信用户为 5.7 万线，宽带数据用户为 3.7 万户，移动通信用户为 8.8 万户，有线电视用户为 1.1 万户。
- (6) 本图则片区预测天然气年总用气量为 863 万标准立方米，高峰小时用气量为 3260 标准立方米。

8.3 本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 市政设施控制范围及保护要求应符合以下要求：

- (1) 本图则落实坝光支线原水输配管（渠）道及盐灶水库城市蓝线，在城市蓝线内进行各项建设活动，应依法向规划主管部门申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。

(2) 本图则中 110kV高压走廊控制宽度为 30 米、220kV高压走廊控制宽度为 45 米，控制宽度范围内不得布置除绿地、道路以外的其它功能的用地及设施。

8.5 本图则范围内的污水应排入坝光污水处理厂（地下式）DY07-07 进行处理，对于企业生产经营活动产生的危险废水及特种废水应自行处理，达到《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)；对于病原体、放射性污染物等，应根据污染物的行业来源，其限值应按有关专业标准执行，处理达标后方可排入城市污水系统。严禁向污水系统排入具有腐蚀性的污水或物质、剧毒、易燃、恶臭物质、有害气体、蒸汽和烟雾。

8.6 本图则片区依靠坝光支线供水工程等外地水资源，充分利用本地水资源，并与外部水资源互为调配，从原水系统、输配水系统、水质、供水管理体制及模式等方面多方面保障供水安全；10 千伏配电电缆的接线采用手拉手环网形式，配置两路独立的供电电源来保障供电可靠性。

8.7 本图则鼓励采用绿色市政、低冲击开发和节能措施，全面推行再生水利用和雨水利用，推广太阳能及其它新型能源的开发利用。

8.8 本图则片区中由于生产经营活动产生的危险废物，应按照深圳经济特区实施《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》规定中第十条、第十九条规定，危险废物不得混入其他废物和垃圾中进行收集、运输和倾倒，产生危险废物的单位和个人，应建立岗位责任制和危险废报物管理档案，由专人负责危险废物的收集和管理工作的，并将危险废物交由有相应资格的单位运输、处理、处置。

9 城市设计

9.1 本图则片区是展示滨海生态城市 and 新兴科技形象的重要区域，要求以生态保护作为先决条件，维护生态湾区；体现多元服务和滨海活力，打造多趣小城；形成环湾展开的复合功能组团，构建细胞式科技聚落。

9.2 本图则片区整体空间组织突出山海特征，严格控制建筑高度，确保显

山露水和小城舒适氛围，依托水系控制山海通廊形成绿色渗透，并划分组团空间；打造连续的滨海景观带和一系列空间景观节点，创造依山拥海，尺度宜人的“一湾、九廊、多节点”滨海小城特色空间。

9.3 本图则片区公共空间包括公共绿地和广场，位置、规模详见图表，其中DK-08、DK-09 地块宜设置片区中心广场；沿海湾岸线一侧宜设置宽度不小于 50 米的公共空间。片区内部划定一系列独立占地的生态绿廊（含水系）和街边绿地，构建连通山海的网络化公共空间系统。

9.4 本图则片区沿海岸线布局连续的公共休闲景观带，以绿地和公共活动场地为主，可附设必要的景观设施、交通设施及其它配套辅助设施。

9.5 本图则片区重点塑造小城街道氛围，沿街建筑宜保持连续齐整、界面生动友好；河流水系及其两侧绿廊应保持公共开放，并应设置尽量多的公共步行通道，增加与周边街区的步行联系。

9.6 本图则片区的慢行系统应与公共空间充分结合并有机联系，重点在滨海景观带、山海绿廊及街边绿化带内设置连续的景观化慢行系统，应结合行道树和沿街建筑骑楼等为慢行空间提供良好的遮蔽条件。

9.7 本图则建筑高度控制要求：保持视线通畅，建筑高度自海向山一侧以阶梯式向山逐渐增加，公交综合枢纽站和商业中心周边适当提高。原则上白沙湾路以东、核坝路以北的滨海地块和江屋山郊野公园以东、以南的与山体邻近地块的建筑限高不宜超过 30 米，片区内部其余建筑限高不宜超过 60 米。

9.8 本图则建筑退线要求：本图则为打造尺度宜人的滨海小城空间氛围，建筑退线可在《深标》规定标准上适当降低。滨海公共建筑宜按照《深标》的要求进行后退红线控制，退后红线的空间的用途应与滨海公共绿带相结合。

9.9 本图则DY11-01 地块为盐灶村历史风貌保护控制范围，盐灶村为深圳东部有价值历史村落，具有一定历史文化价值，应加以保护、整治和合理利

稿)实验区范围内,地块开发建设应符合自然保护区的相关规定,大鹏半岛自然保护区在本图则内的最终范围以市政府批准的文件为准。

10.2 本图则片区尽可能保持滨海岸线的原生态边界和风貌,沿岸线内侧原则上控制宽度不小于 50 米的生态绿带,对绿带范围内的湿地或林木群落不得减少和破坏,未来的岸线修复和优化应以海洋水动力相关专项研究为依据,维护岸线地带自然形态和生物群落的完整性。

10.3 本图则片区内绿地与广场用地总面积 144.38 公顷,位置和面积详见图表,应按相关规定进行控制和建设,不得减少面积和改变用途。

10.4 本图则DY11-02 地块内的银叶林群落为珍贵的自然生态资源,应予以严格保护,具体保护范围划定应以相关保护专项规划为准。片区内白沙湾水瓮古树群落、产头古荔枝群落、古樟树群落、水库等有价值自然生态要素应予以重点保护,本图则原则上划为公园绿地、农林和其它用地,不得侵占和破坏。

10.5 本图则确定的生态绿化廊道的宽度、面积原则上不得减少,廊道内部水系的宽度和走向可根据专项规划、工程设计和实施建设的实际进行一定调整,廊道内部可布置必要的市政设施和配套设施。

10.6 本图则涉及生态线范围内的规划建设用地,应按照《深圳市基本生态线管理规定》的相关程序调整并上报,经批准后方可实施,生态线调整应遵循生态优先、区内占补平衡的原则。

11 “五线”控制

11.1 本图则片区内的“五线”划定详见图表。

12 规划实施

12.1 本图则片区各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。

12.2 本图则片区应按照国家 and 深圳市的相关法律法规以及市应急主管部门的有关部署，组建专门的应急组织机构，制定或完善本片区核电站场外应急计划，负责本片区的各项核应急响应等相关工作。

12.3 本图则范围内已出让但尚未建设的合法土地今后应通过土地整备收回其土地使用权。已出让并且正在使用的合法土地建议到期后依法收回。

12.4 本图则范围内用地在实际开发建设中应注重对地质灾害和开发建设衍生的工程地质灾害的防治。

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。

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示确定的容积率的 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	社区管理用房	4	4		(DY01) (DY03) (DY07) (DY12)	---
		社区警务室	4	4		(DY01) (DY03) (DY07) (DY12)	---
		社区服务中心	4	4		(DY01) (DY03) (DY07) (DY12)	---
		产业服务中心	1	1		(DY04-06)	---
2	文化娱乐设施	文化活动中心	1	1		DK-13	---
		文化活动室	4	4		(DY01) (DY03) (DY07) (DY12)	---
3	体育设施	综合体育活动中心	1	1		DK-05	---
		社区体育场地	9	9		(DY01-03) (DY02-10) (DK-09) (DY06-03) (DY07-07) (DY08-10) (DY12-09) (DY13-12) (DY14-11)	---

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	
4	教育设施	幼儿园	3	3		(DY03) (DY07) (DY07)	DY03 内 (18 班) DY07 内 (18 班) DY07 内 (9 班)
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	4	4		(DY01) (DY05) (DY07) (DY12)	DY05 单元 内配置建筑 面积不 小于 1000 m ²
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	3	3		(DY03) (DY07) (DY12)	——
7	道路交通设施	公交首末站	5	5		(DY01) (DY02-03) (DY04-06) (DY07-15) (DY12)	——
		社会停车场(库)	3	3		(DY02-03) (DY04-06) (DY07-15)	——
		加油站	2	2		DY04-08 DY12-12	——
		自行车停放点	15	15		(DK-05) (DK-09) (DY01) (DY02-03) (DY04-06) (DY05-04) (DY06-03) (DY06-11) (DY07-07) (DY07-15) (DY08-10) (DY11-02) (DY12) (DY13-03) (DY14-11)	——

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	
		直升机坪	1	1		(DY01-03)	——
		码头	2	1	(DY13-03)	DY01	——
		人行天桥	3	3		(DY01-01) (DY02-06)	DY01 内包含 2 个
		人行地下通道	1	1		(DY02)	——
8	给水排水设施	污水处理厂	1	1		DY07-07	地下式
		污水泵站	5	5		DK-06 DY12-04 DY13-06 DY13-09 DY14-04	DK-06 DY13-06 (预留)
		给水厂	1	1		DY10-02	
		给水泵站	2		DY10-05 DY06-06		
9	电力设施	变电站	3	3		DY04-07 DY11-04 DY12-13	——
10	通信设施	通信机楼(包括固定网机楼、移动网机楼、数据中心及有线电视中心等)	1	1		(DY04-06)	建筑面积 6000 m ²
11	邮政设施	邮政支局	1	1		(DY04-06)	建筑面积 1500 m ²
		邮政所	3	3		(DY01) (DY07) (DY12)	——
12	燃气设施	燃气综合场站	1	1		DY06-04	LNG 气化站、区域调压站、抢险及服务 中心
13	环卫设施	垃圾转运站	3	3		DY02-08 DY10-03 (DY12-04)	——
		再生资源回收站	3	3		(DY02-08) (DY10-03) (DY12-04)	——

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	
		公共厕所	13	13		(DY01-03) (DY02-03) (DY02-10) (DY04-06) (DY07-07) (DY07-15) (DY08-06) (DY11-01) (DY12-04) (DY13-03) (DY13-12) (DY14-11)	---
		环卫工人作息站	4	4		(DY02-08) (DY06-03) (DY10-03) (DY12-04)	---
14	防灾减灾设施	消防站	1	1		DY08-03	---
		室内避难场所	3	3		(DK-05) (DY07-15) (DY12)	---
		室外避难场所	5	5		(DY01-03) (DY01-12) (DY06-03) (DY07-07) (DY12-09)	---

注：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
高速公路	1	盐坝高速 (罗沙路-沈海高速路段)	26	双向6车道	现状保留
主干路	1	环坝路 生物谷路段以东路段	18	双向4车道	
	2	环坝路 生物谷路-鼓楼路段	24	双向4车道	
	3	环坝路 鼓楼路-排牙山路路段	18	双向4车道	
	4	环坝路 排牙山东段-排牙山路西段	24	双向4车道	含公交专用道
	5	葵坝路 隧道口-生物谷路段	24	双向4车道	含公交专用道
	6	新态路 高速路-生物谷路段	24	双向4车道	含公交专用道
次干路	1	生物谷路 环坝路-鹏坝路段	24	双向4车道	含公交专用道
	2	白沙湾路 新态路-排牙山路路段	24	双向4车道	含公交专用道
	3	葵坝路 生物谷路-白沙湾路段	24	双向4车道	含公交专用道
	4	新态路 生物谷路-白沙湾路段	24	双向4车道	含公交专用道
	5	排牙山路 环坝路-盐灶路段	24	双向4车道	含公交专用道
	6	核坝路 盐灶路-香樟路段	24	双向4车道	现状改造 含公交专用道
	7	元湾路 环坝路-生物谷路段	25	双向4车道	含自行车专用道
	8	石鼓墩路 环坝路-生物谷路段	25	双向4车道	含公交专用道 含自行车专用道
	9	海潮路 葵坝路-海康路段	25	双向4车道	含自行车专用道
	10	海康路 环坝路-海潮路段	26	双向4车道	含自行车专用道
	11	海康路 海潮路-生物谷路段	25	双向4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	7	12	双向2车道	
	2	1	13.75	双向2车道	
	3	21	18	双向2车道	