

深圳市 LG301-06&07 号片区[沙湖-碧岭地区]

# 法定图则

No. LG301-06&07/01

（草案）

（文本、图表）

深圳市城市规划委员会

二〇一七年十一月

依据《深圳市城市规划条例》(2001), 制定深圳市 LG301-06&07 号片区 [沙湖-碧岭地区] 法定图则 (草案) (以下简称本图则), 经初审同意, 现予以公开展示。公开展示期间, 任何单位和个人均可以规定形式向深圳市城市规划委员会 (以下简称“市规划委员会”) 提出对本图则的意见或建议。

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

二〇一七年十一月

# 文 本

目 录

前言..... 1

1 总则..... 2

2 发展目标..... 3

3 产业发展..... 3

4 用地布局与土地利用..... 4

5 人口规模与开发强度..... 6

6 公共设施..... 6

7 综合交通..... 7

8 市政工程..... 9

9 城市设计..... 10

10 自然生态保护与绿地系统规划..... 13

11 “五线”控制..... 13

12 规划实施..... 13

13 其他..... 14

14 附则..... 15

附录 主要名词解释..... 19

附表..... 23

## 前言

沙湖-碧岭片区位于坪山区西南角，北侧与龙岗宝龙工业区隔清风岭相望，东侧为坪山中心片区，西侧隔铜锣径水库与横岗片区相望，南侧为连绵不绝的马峦山脉。

随着坪山区建设新型城镇化步伐的加快，沙湖-碧岭片区作为坪山区西南门户的重要性日益凸显。首先，该片区位于坪山河流域的上游源头区，其生态环境和城市空间对全流域的重要性均不言而喻；其次，沙湖-碧岭片区还是坪山最早的传统制造业集聚基地，在新的发展环境下后续发展乏力、亟待通过规划引导其向更具发展前景的新型产业升级转型；再有，随着华谊兄弟文化城项目的成功引进以及沙湖社区整村统筹土地整備工作的推进，从项目带动和空间资源上为片区发展注入新的动力，也成为存量用地开发的集中区域。

为此，有必要编制合法有效的法定规划、从整体上对沙湖-碧岭片区进行整体统筹、对空间和资源重新整合、抓住机遇提升功能品质，就成为目前片区发展的当务之急。为此，深圳市规划和国土资源委员会委托开展了该地区法定图则的编制工作。

本次规划本着保护环境以营造山水格局、把握契机以突出建设重点、有限开发以预留发展空间的原则，充分发挥沙湖-碧岭片区作为坪山区西南陆路门户的区位优势 and 交通优势，强化山水资源特色，以产城融合的规划目标为空间平台，借助有机更新和土地整備，探索片区产业升级和经济方式转变的新路径。

# 1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：南坪大道、清风大道、翠宝路、锦龙大道等所围合的区域，总用地面积 1614.73 公顷。



图 1：图则区位示意图

- 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：融合优质山水环境将片区建设为“生态门户”，推动产业转型升级将片区打造为“创新软核”，加快配套设施完善将片区改造为“乐活住区”。
- 2.2 图则片区的功能确定为：“山水新门户、宜居创意谷”，即依托独特的山水格局、便捷的交通联系，发展以信息服务、文化创意、生命健康等产业为主导功能，兼具高品质生活配套的坪山区核心门户节点。

## 3 产业发展

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。

- 3.1 片区东部：北部地区受坪山中心片区的辐射较强，可适当发展现代服务业，主要有金融及科技结合的各类创新服务与产品、专业分销、批发及相关配套服务，以及法律、会计、设计、咨询、公共关系经济、人才猎头等专业技术服务；南部地区则可结合周边丰富的山水资源、大型综合医疗设施及产业升级，发展以生命信息、新型医疗、养生保健为主的生命健康产业；
- 3.2 片区中部：利用优美的生态环境资源，紧密结合华谊兄弟文化项目和南侧东部华侨城，一方面发展观光游览与休闲度假旅游，另一方面发展包括文化旅游、创意设计在内的文化创意产业，一举实现从传统制造业向战略性新兴产业的跨越式转型；
- 3.3 片区西部：利用门户区临近市中心、信息交流便捷、景观条件优越、居住配套便利、生活氛围浓厚、生活成本低廉等比较优势，借助互联网+的新经济模式扭转地缘劣势，吸引溢出人口和高新人才入驻，形成产城融合、服务完善、环境

优质的高新技术产业孵化基地。

## 4 用地布局与土地利用

4.1 为实现本图则的发展目标，本次规划提出通过“一心、双轴、三组团、多廊道”结构实现片区功能。

### (1) “一心”

公共活动中心——围绕坪山河湿地公园组织文化创意项目，构成集生态、文化、创意、休闲、娱乐于一体的公共活动中心，以优质公共空间和崭新城市形象成为坪山区的新地标和催化剂，为市民提供高品质的社交休闲场所。

### (2) “双轴”

滨水生态轴——构建沿坪山河、三洲田水、碧岭水、横贯片区东西的滨水生态轴线，串联结合用地功能安排的绿地、广场、绿道、历史建筑等公共活动空间和活动带，将多种类型的滨水生活体验有机串联起来；

城市发展轴——打造沿南坪大道-坪山大道功能带，在其沿线布局重要的功能区块、空间节点、公共设施、标志地段，使其成为反映坪山建设面貌的核心服务廊道和带动坪山区经济活力的西部重要功能轴。



图 2：规划功能结构示意图

### (3) “三组团”

文化创意组团——结合影视、文化、休闲等活动，将片区升级改造为以影视创



意、文化旅游为主的展示中心;

居住服务组团——形成以居住、大型配套设施为主的综合服务功能,为周边提供完善的居住配套服务;

新型产业组团——依托便捷的交通联系,推动大数据、软件、康体等“软产业”联动进行,协同发展。

#### (4) “多廊道”

形成多条南北向廊道,通过串联山体景观营造公共廊道,使自然环境渗透城市空间。

- 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 本图则结合片区的功能定位和发展诉求,落实公共配套设施,划定 9 个规划控制单元。规划控制单元具体的控制要求详见图表《规划控制单元控制指标一览表》。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。
- 4.4 本图则将 04-01、04-05、04-06、08-07、12-09、12-12、16-20、17-08、18-17、20-06 地块等 10 个地块划定为发展备用地。在确定具体用地性质时,须编制规划并由规划国土主管部门依据相关规定予以审批。其中:
  - (1) 04-01、04-05、04-06 地块未来的发展方向以新型产业、公共管理与服务设施等功能及相关配套为主,建设时应将其作为门户空间的重要节点;
  - (2) 08-07 地块未来的发展方向以公共管理与服务设施等功能为主,建设时应结合地形地貌,加强与周边用地的交通联系和布局协调;
  - (3) 12-09、12-12、16-20 地块未来的发展方向以科研教育以及为科研教育配套的住房、商业功能为主,建设时应结合地形地貌加强地块之间以及与周边用地的衔接;
  - (4) 17-08、18-17 地块未来的发展方向以新型产业、商业服务业、公共管理与服务设施、居住配套等功能为主。18-17 地块开发建设时应预留轨道 14 号线相应的安全范围中,并在地块中设置占地面积不少于 67000 平方米的再生水厂用地,其位置可结合下一层次详细规划予以优化;建设时还应加强对滨水空间和

景观界面的控制;

(5) 20-06 地块未来的发展方向以新型产业、公共管理与服务设施功能及相关配套为主,须待土地利用总体规划调整为可建设用地后方可按规划进行开发建设,并且应设置占地面积不少于 52800 平方米的 48 班寄宿制高中,其位置可结合下一层次详细规划予以优化;在开展下一层次详细规划时还应结合坪盐大道线位进一步优化路网体系。

- 4.5 图则片区内碧岭湿地公园、鹏茜国家矿山公园及周边的部分用地涉及岩溶中-强发育地带,同时还位于鹏茜大理岩矿地下采空区范围内,采空区上方严禁高层开发,采空区范围附近应控制开发强度,以多层建筑开发为主。同时,翠峰路南侧区域、碧秀路、新榕路、振碧路围合的区域、鹏茜路、坪山河、黄竹坑路围合的区域及上述区域周边为地下软土和岩溶发育的高影响区域,具体工程地质影响需经详细勘察后计算获得。另外,横坪路以北的地块在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 10.4 万人。本图则规划居住人口 23.0 万人,规划就业人口 18.5 万人。
- 5.2 本图则建设规模总量约为 1350 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医院、专科医院、儿童福利院、养老院以及普通高中等。其中,综合医院(2000 床)位于片区东南侧,用地规模约 10.4 公顷;健宁医院(800 床)位于片区南侧,用地规模约 9.8 公顷(未来还将进一步

扩大建设规模。); 专科医院(300床)位于片区东北侧,用地规模约3.3公顷; 儿童福利院位于片区南侧,用地规模约0.8公顷; 养老院(300床)位于片区南侧,用地规模约1.0公顷; 高中有三处,一处(36班普通高中)位于片区东侧,用地规模约3.6公顷,一处(36班寄宿制高中)位于片区西侧,用地规模约4.4公顷,一处(48班寄宿制高中)位于片区东南侧,用地规模约5.3公顷。

## 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) 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。



图 3: 路网规划图

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 19 号线、31 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: 沿坪山大道, 结合常规公交快线打造规划片区 (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通道; 沿线片区利用常规公交与快速通道对接, 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设施供给。

- 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 图则内轨道 14 号线沿沙湖路、坪山大道敷设, 从规划片区东北部穿过; 轨道 19 号线沿翠峰路和夹振岭路敷设, 从规划片区中部穿过; 轨道 31 号线沿宝坪路、碧秀路敷设, 从规划片区西部穿过。现有坪山大道道路红线 (60 米)、沙湖路道路红线 (30 米) 基本满足轨道线路敷设要求, 沿线居住、商业等用地应在坪山大道、沙湖路上设置人行出入口, 方便慢行交通组织; 翠峰路为规划道路, 道路红线 (40 米) 基本满足轨道线路敷设要求。
- 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, 包括横坪路、坪山大道、宝坪路、横岭路、碧沙北路、锦龙大道等, 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、三洲田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 本图则紧临马峦山郊野公园, 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 本图则共规划公交首末站 13 处,其中独立占地 1 处,用地面积为 3306 平方米,非独立占地 12 处;规划充电站 7 处,其中独立占地 1 处,用地面积为 2546 平方米,非独立占地 6 处。

7.9 本图则共规划公共停车场(库) 3 处,均为配建非独立占地公共停车场(库)。其他停车位配置标准按《深标》相关规定执行。所有停车场(库)均应为残疾人提供不小于总数 1.5%的专用停车位。规划公共自行车停车场(库) 9 处,均为配建非独立占地公共自行车停车场(库)。

7.10 本图则规划人行立体过街设施 10 处,除本图则规划确定外,还可以在有必要设置行人立体过街通道的地段修建天桥或通道。

## 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 15.3 万立方米/日、平均日污水量 11.4 万立方米/日、电力负荷 67.7 万千瓦、固定通信需求量 22.5 万线、有线电视用户 9.6 万户、移动用户数 50.4 万户、天然气年总用气量 2669.5 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、三洲田水、碧岭水、汤坑水、现状东部供水原水管线及炳坑水库、横坑水库、三洲田水库蓝线;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,三洲田水、碧岭水和汤坑水防洪标准采

用 50 年一遇。图则片区污水排至沙湖再生水厂和宝龙污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

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。

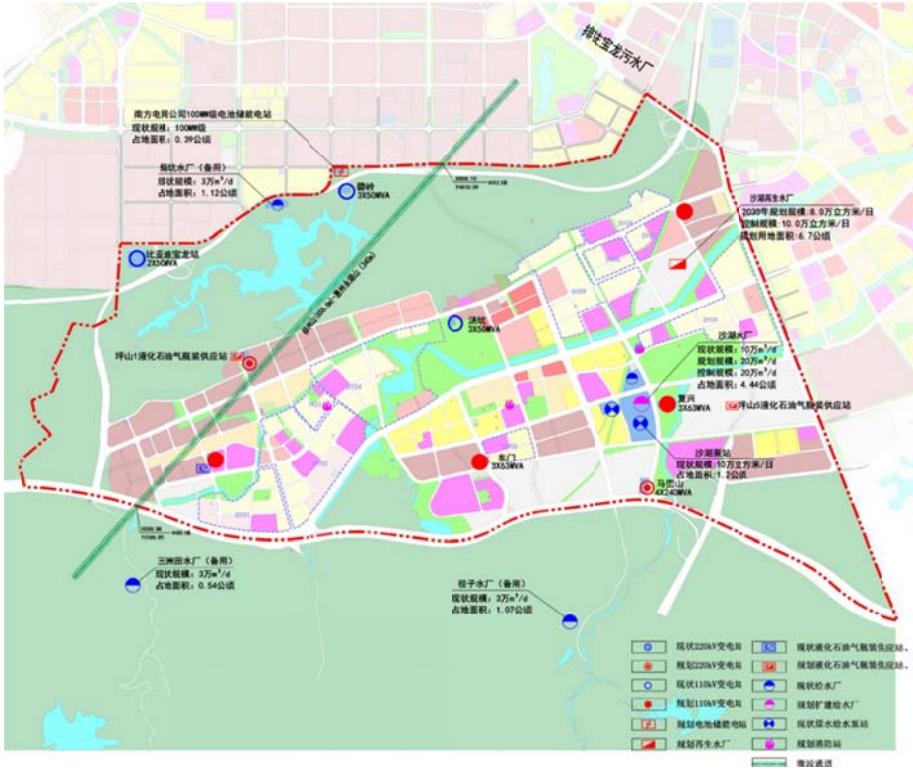


图 4：市政工程规划图

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，片区内部应加强水域周边功能与城市环境融合，外部应加强与周边山体景观的联系，使城市景观、历史人文景观与自然景观相互渗透、相互融合，彰显门户区的城市形象。
- 9.2 片区内空间组织的主要构思是在保护片区现有生态结构、凸显片区城市特色的基础上，构筑“望山、见水、通脉”的整体空间结构，构建“重点界面-开敞空间-风貌分区”的整体景观体系，形成片区“城嵌山水间”独具特色的空间形态。
 

(1) 望山：片区重点保护北部清风岭、南部马峦山等山体的自然景观资源和生态资源，搭建南北向廊道以确保自然景观资源在城市中的主导地位；

(2) 见水：通过设置沿河道路及滨水绿化带保障坪山河、汤坑水、碧岭水、三



洲田水及其支流岸线的公共性,并根据自身条件及周边功能属性,将岸线划分为休闲游憩、居住生活和生态防护三类;

(3) 通脉:以河流、公共绿带串联客家民居、宗祠等历史文化资源形成历史文脉,共同构建多功能、多主题、多形态的公共空间网络;

(4) 重点界面:依托南坪大道、坪山大道自西向东横贯片区的空间优势,形成带状景观廊道,重点展示坪山区西南门户区的整体建设成就;

(5) 开敞空间:整体保留碧岭湿地公园、碧岭农业科技园、夹圳岭公园,形成自然景观、农业景观和城市公园景观各具特色的公共开敞空间体系;

(6) 风貌分区:规划西侧工业区为新型产业风貌区、东南侧为未来产业风貌区、华谊兄弟文化项目及周边为文化产业风貌区、其余为城市配套风貌区,共同形成丰富多样的城市景观。

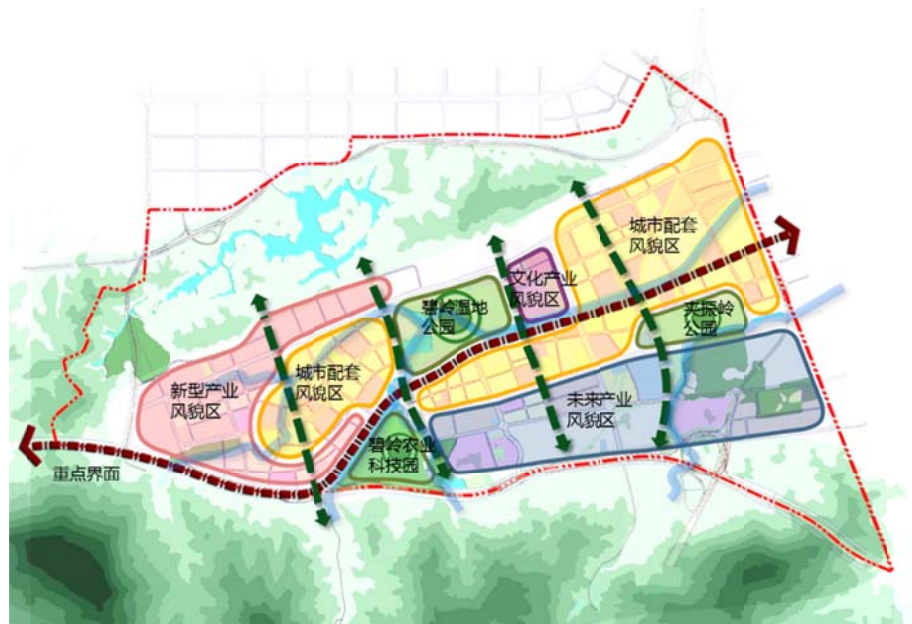


图 5: 城市设计导引图

9.3 图则片区内面状的公共空间主要包括碧岭农业科技园、碧岭湿地公园、鹏茜国家矿山公园、夹圳岭绿地和农科中心苗圃,其中,04-16、07-06、07-15、08-02、08-03、08-06、08-14、10-04、10-05、14-06、19-07、20-01、20-07 等地块为公共绿地型的公共空间,06-02 地块为广场型的公共空间;线状的公共空间主要包括沿坪山河、碧岭水、三洲田水、汤坑水两岸,以及沿碧龙路、振碧路、横岭路、黄竹坑路的带状绿地。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。

9.4 图则片区沿坪山河、三洲田水、碧岭水、汤坑水两侧安排宽度 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。

- 9.5 图则片区围绕产业功能区、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场停车场、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) 南坪大道、锦龙大道、碧沙北路、汤坑路和宝坪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) 坪山大道作为展示片区乃至坪山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,突出现代建筑特点,同时控制统一的街墙高度及退线要求;
  - (3) 横坪路、振碧路、碧沙路、锦华路、鹏茜路、黄竹坑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识要求,增加街道家具和绿化雕塑小品设计,体现亲和力和人本尺度;
  - (4) 永新路、妙创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。本次规划将片区的建筑高度分为超高层建筑发展区、高层建筑发展区、一般控制区、限制高层发展区。其中,坪山大道汤坑段南侧、沙湖段北侧为超高层建筑发展区;超高层建筑发展区周边为高层建筑发展区,碧岭中部及南侧局部也是高层建筑发展区;沿横坪路北侧及振碧路的沙湖、汤坑段南侧为限制高层发展区;其他区域为一般控制区。
- 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 图则片区内划定炳坑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 131.38 公顷、广场用地 1.12 公顷,空间布局上主要结合河流以及现状丘陵山体设置。

10.3 图则片区内社区公园人均面积 5.71 平方米。

## 11 “五线”控制

11.1 本图则确定的各类市政、交通设施应严格按黄线、橙线要求控制。

11.2 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,图则片区内划定三洲田水、三洲田水支流、碧岭水、坪山河干流、汤坑水、现状东部供水管线原水及炳坑水库蓝线。

11.3 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 本图则确定的规划控制单元中,除DY05 和DY07 单元根据已批的《2016 年深圳市城市更新单元计划第六批计划》划定、DY09 单元根据已批的《坪山新区沙湖社区“整村统筹”土地整备单元规划》(市政府审批)划定以外,其余规划控制单元为本次规划统筹设置。其中,DY01、DY02 单元鼓励设置适量的新型产业功能。
- 12.5 结合更新意愿、建筑质量、建筑功能、权属情况、区位特征、交通条件等规划要素综合评价,待未来改造条件成熟时,部分现状旧村与旧工业区可按相关规定进行改造,在重点落实本图则规划控制要求的同时应根据《深标》配建相应公共服务设施,还应以给水厂、再生水厂、变电站等市政设施的新(扩)建为实施前提。

### 13 其他

- 13.1 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。
- 13.2 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。
- 13.3 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。

13.4 资源循环利用方面,将沙湖片区划分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。

13.5 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。

13.6 新能源利用方面,在条件适宜的新型产业片区、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; 若在设计时确需调整, 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) 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) 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) 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	2	1	09-07	07-05	
		社区管理用房	21	18	06-03、14-04、(16-16)	(13-10)、(11-02)、(11-09)、(12-06)、(16-02)、19-04、(20-18)、(DY01)、(DY02(2处))、(DY03)、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY07)、(DY08)、(DY09(2处))	
		社区警务室	18	17	(16-16)	(11-02)、(11-09)、(12-06)、(16-02)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2处))、(DY03)、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY07)、(DY08)、(DY09(3处))	
		便民服务站	20	18	(14-04)、(16-16)	(11-02)、(11-09)、(12-06)、(13-10)、(16-02)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2处))、(DY03)、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY07)、(DY08)、(DY09(3处))	
		社区菜市场	13	11	(06-01)、(16-12)	(12-06)、(16-02)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2处))、(DY03)、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY08)	
2	文化娱乐设施	文化活动中心	2	2		19-05、(10-05)	
		文化活动室	14	13	(16-16)	(11-02)、(12-06)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2处))、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09(3处))	
3	体育设施	综合体育活动中心	2	2		05-16、18-02	
		社区体育场地	25	22	(03-14)、(06-02)、(14-06)	(07-06)、(11-01)、(11-02)、(11-07)、(11-08)、(11-09)、(13-10)、(16-02)、(20-18)、(DY01(2处))、(DY02(3处))、(DY04(2处))、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09(3处))	
4	教育设施	寄宿制高中	2	2		07-14	36 班
						20-06	48 班
		普通高中	1	1		15-03	36 班
						12-08	48 班
		初中	2	2		17-02	48 班
		九年一贯制学校	8	6	05-17		72 班
					16-05		72 班
						04-17	54 班
						06-12	54 班
						07-13	54 班
						12-07	54 班
						17-06	54 班
						20-19	27 班
		小学	3	3		11-05	30 班

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	
		幼儿园	21	19		18-01	36 班
						19-12	36 班
					05-17		9 班
					16-16		9 班
						13-10	9 班
						16-02	18 班
						20-18	12 班
						DY01	18 班
						DY02 (2 处)	18 班
						DY03	18 班
						DY04 (2 处)	12 班、18 班各一所
						11-04	12 班
						11-09	18 班
						12-06	18 班
						DY05	12 班
						DY06	18 班
						DY08	18 班
						DY09 (4 处)	12 班、18 班各两所
5	医疗卫生设施	综合医院	1	1	08-08	20-11	2000 床
		专科医院	2	2			800 床
		社区健康服务中心	11	8	(06-01)、(03-10)、(16-12)	09-13	300 床
6	社会福利设施	养老院	1	1		08-15	300 床
		儿童福利院	1	1		08-17	
		社区老年人日间照料中心	14	14		(11-02)、(12-06)、(16-02)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2 处))、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09 (3 处))	
7	道路交通设施	公交首末站	13	12	08-10	(11-02)、(11-06)、(12-06)、(16-01)、(20-18)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY08)、(DY09 (2 处))	
		加油加气站	4	3	13-02	06-13、12-10、16-09	
		社会停车场 (库)	3	1	(19-07)、(11-11)	(10-05)	
		自行车停车场 (库)	9	8	(19-07)	(16-01)、(10-04)、(14-06)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY08)	
		充电站	7	7		08-09、(12-06)、(16-01)、(DY02)、(DY04)、(DY09 (2 处))	
		人行天桥	6	6			
		地下通道	4	4			
8	给水排水设施	再生水厂	1	1		18-17	
		城市给水、排	2	1	16-11	16-18	

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	
		水、再生水泵站					
		给水水厂	3	2	01-06	16-10、16-18	
9	电力设施	变电站	9	6	01-03、01-07、10-06	02-12、05-15、11-12、16-21、18-05、20-02	
10	通信设施	电视差转台	1	0	01-12		
		通信汇聚机房	15	0		(05-16)、(11-07)、(13-09)、(14-03)、(16-02)、(18-04)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2 处))、(DY04)、(DY05)、(DY09(3 处))	
11	燃气设施	液化石油气场站	3	2	03-15	02-11、20-05	
12	邮政设施	邮政支局	2	2		16-02、(DY04)	
		邮政所	13	11	07-01、(11-11)	(11-02)、(20-18)、(DY01)、(DY02(2 处))、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09(3 处))	
13	环卫设施	垃圾转运站	13	9	02-03、10-03、16-06、17-09	08-04、11-02、12-04、DY02(2 处)、DY04、DY08、DY09(2 处)	
		再生资源回收站	12	12		(11-02)、(12-04)、(16-07)、(DY01)、(DY02(2 处))、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09(2 处))	
		环卫工人作息房	20	20		(07-06)、(10-04)、(11-02)、(12-04)、(16-07)、(20-18)、(DY01(2 处))、(DY02(3 处))、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY07)、(DY08)、(DY09(4 处))	
		公共厕所	23	20	(06-02)、(14-06)、(19-07)	(05-16)、(07-06)、(10-04)、(11-02)、(11-06)、(12-04)、(16-07)、(18-02)、(20-18)、(DY01(2 处))、(DY02(2 处))、(DY04)、(DY05)、(DY06)、(DY08)、(DY09(3 处))	
14	防灾减灾设施	消防站	3	3		12-04、19-03、(DY03)	
		应急避难场所	12	8	(05-17)、(06-02)、(16-05)、(19-07)	(04-17)、(05-16)、(07-13)、(07-14)、(10-05)、(14-06)、(17-06)、(18-02)	

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。党群服务中心可结合文化活动室设置，建筑面积不少于 650 平方米。

附表 2 道路系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称 (xx 路~xx 路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
高速路	1	东部过境通道 (锦龙大道~宝坪路段)	100	双向 6 车道	
快速路	1	南坪大道 (锦龙大道~宝坪路段)	100	双 6+双 4 辅道	
	2	坪盐快速路 (坪山大道~南坪快速段)	80	双向 6 车道	
主干路	1	坪山大道 (锦龙大道~南坪快速段)	60	双向 8 车道	含公交专用道。
	2	宝坪路 (南坪大道~翠宝路段)	60	双向 6 车道	
	3	横岭路 (南坪大道~坪山大道段)	40	双向 6 车道	
	4	碧沙北路 (横坪路~南坪大道段)	60	双向 6 车道	
	5	锦龙大道 (清风大道~业通一路段)	80	双向 6 车道	
	6	横坪路 (宝坪路~锦龙大道段)	40	双向 6 车道	
次干路	1	翠峰路 (洋辽路段~振碧路段)	25	双向 4 车道	
	2	榕树背路 (横坪路~南坪大道段)	25	双向 4 车道	
	3	碧秀路 (横坪路~南坪大道段)	25	双向 4 车道	
	4	锦华路 (横坪路~坪山大道段)	25	双向 4 车道	
	5	永碧路 (横坪路~坪山大道段)	25	双向 4 车道	
	6	洋辽河段路 (横坪路~南坪大道段)	30	双向 4 车道	
	7	振碧路 (横坪路~锦龙大道段)	30	双向 4 车道	
	8	龙勤路 (鹏茜路~复兴路段)	30	双向 4 车道	
	9	鹏茜路 (横坪路~坪山大道段)	30	双向 4 车道	
	10	沙湖路 (横坪路~振碧路段)	30	双向 4 车道	
	11	业通一路 (黄竹坑路~锦龙大道段)	30	双向 4 车道	
	12	复兴路 (横坪路~夹圳岭南路段)	30	双向 4 车道	
	13	黄竹坑路 (横坪路~南坪大道段)	40	双向 4 车道	
	14	夹圳岭南路 (振碧路~锦龙大道段)	40	双向 4 车道	
支路	1	41	18-24	双向 2-3 车道	

注：此表内容可视图则片区实际情况增减。