

深圳市宝安 203-01&202-13 号片区[松岗沙浦-江边地区]

法定图则

No. BA203-01&202-13/01

(草案)

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一七年十月

依据《深圳市城市规划条例》（2001），制定深圳市宝安 203-01&202-13 号片区[松岗沙浦-江边地区]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

二〇一七年十月

文 本

目 录

前言.....	1
1 总则.....	2
2 发展目标.....	3
3 用地布局与土地利用.....	3
4 人口规模与开发强度.....	5
5 公共设施.....	5
6 综合交通.....	5
7 市政工程.....	7
8 城市设计.....	9
9 自然生态保护与绿地系统规划.....	11
10 “五线”控制.....	11
11 其它.....	11
12 附则.....	11
附录 主要名词解释.....	15
附表.....	19

前言

为进一步提升深圳城市形象、增强城市竞争力，市委市政府加大了对城市门户地区城市更新和发展环境提升的投入力度，作为深圳的西北门户，松岗沙浦-江边地区列入加快产业升级和城市更新、整体提升环境品质的试点地区。

图则片区位于松岗中心以北、深圳与东莞的交界处，茅洲河、外环高速公路、松福大道、沙井河、沙井路、广深高速公路、宝安大道、松兴路、广深公路（107 国道）所围合的区域，总用地面积 705.97 公顷。以广深高速为界，规划范围包括[松岗江边]、[松岗沙浦]两个图则片区。本次规划为加强片区统筹，将二者合并编制。

图则片区是连接深莞两地深圳西北门户要冲，也是重要的交通汇聚转换节点，综合交通便利，门户特征明显；现状用地功能以工业为主导，亟待产业升级转型；同时，配套设施有待完善，产城融合有待加强。

本次规划以尊重权属、产城融合、环境提升为原则，目标是发挥区位及交通优势，紧密结合沙井新能源产业园及长安新区建设，引导传统产业更新和技术升级，同时依托轨道 11 号线上盖、车辆段及北车基地、国际艺展城建设的契机，加强片区基础产业与配套设施建设，重塑茅洲河、沙井河滨水景观，建设以先进制造业为主导，与周边地区功能互动发展、内部配套功能完善、环境优美的综合产业城区。

1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：茅洲河、外环高速公路、松福大道、沙井河、沙井路、广深高速公路、宝安大道、松兴路、广深公路（107 国道）所围合的区域，总用地面积 705.97 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》（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。

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：与周边良好互动、设施完善、交通便捷、环境优美的产业主导型综合片区。
- 2.2 图则片区的功能确定为：深圳西北陆路门户；生活、商贸配套完善的先进制造业园区。

3 用地布局与土地利用

- 3.1 为实现本图则的发展目标，本次规划修编提出通过“一核、双轴、两区”结构实现片区功能。

（1）“一核”

轨道带动核：以轨道 11 号线碧头站及周边 500 米范围形成综合发展区，围绕地铁站周边 TOD 开发，布局城市综合体，形成新的居住、商业核心。

（2）“双轴”

科技创新发展轴：沿广深高速公路两侧布局研发制造功能为主的新型产业，成为展示松岗产业升级改造以及城市建设面貌的窗口；

综合服务发展轴：松福大道串联了产业升级改造区和综合配套服务区等两类功能区，以及南侧的新能源产业园和沙井、松岗综合服务中心，为片区提供便捷的交通服务功能。

（4）“两区”

产业升级改造区：艺展中心项目、沙浦工业园、江碧工业园、共和北工业园按照既有产业基础及外部条件，通过城市更新促进产业升级与功能完善；

综合配套服务区：结合轨道上盖综合体建设，完善片区的居住与商业服务，推动片区的产城融合。

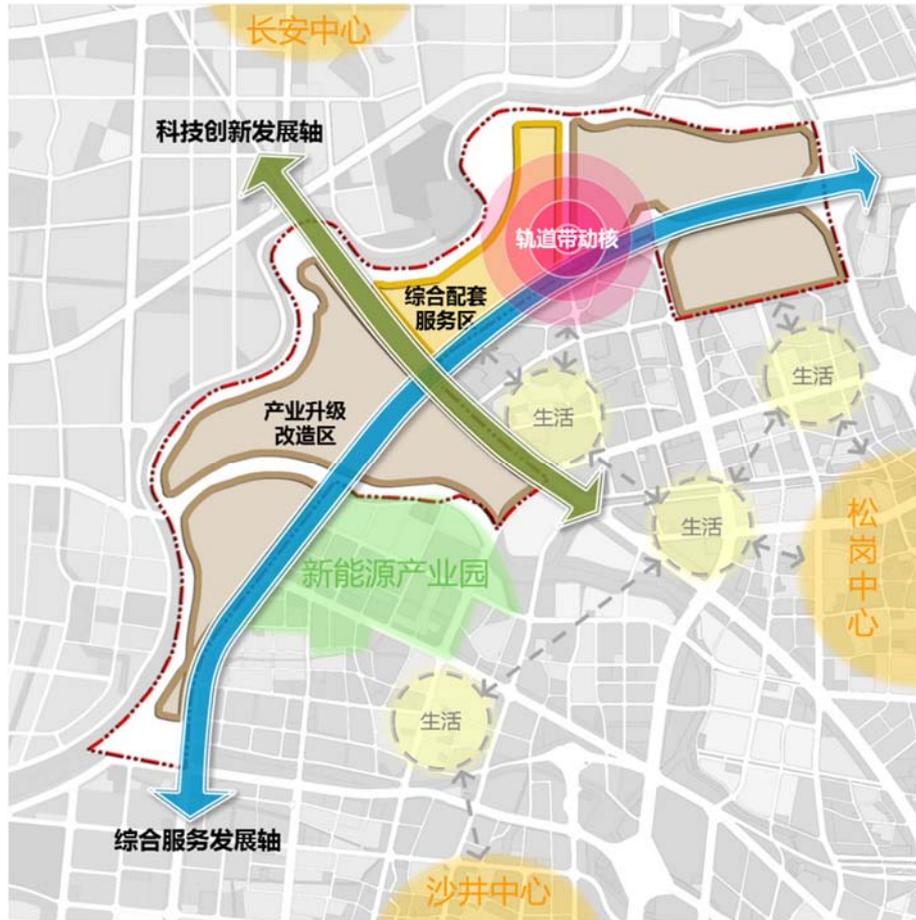


图 2：规划功能结构示意图

- 3.2 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图表。
- 3.3 本图则将 02-09、02-10、08-12 等 3 个地块划定为发展备用地。08-12 地块未来发展以工业、居住配套等为主导功能，以及必要的市政、交通、公共服务设施。02-09、02-10 地块需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，未来发展方向以工业及相关服务配套设施等为主导功能。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。
- 3.4 图则片区内碧头-松岗-公明-田寮-玉律一带为地质灾害次重点防治区。因地形地貌为低丘及台地，由于地形平缓，人类工程活动虽然较强烈，但形成的人工斜坡规模较小，数量有限，引发的崩塌、滑坡地质灾害较少，遗留的不稳定斜坡也少。在进行工程建设时，应进行地质灾害危险性评估和斜坡类地质灾害评估，根据轻重缓急、分期治理原则，对重要地质灾害点和地质灾害隐患点进行分期治理。

3.5 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。

4 人口规模与开发强度

- 4.1 截止 2015 年，图则内现状人口约 6.23 万人。本次图则规划居住人口 10.8 万人，规划就业人口 16.6 万人。
- 4.2 图则片区建设规模总量约为 673 万平方米（不包括公共服务设施、城市基础设施和发展备用地建设量）。
- 4.3 图则确定的各地块容积率详见图表中的“地块控制指标一览表”。
- 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 图则内主要的公共设施以社区级公共设施为主。

6 综合交通

- 6.1 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；
- 6.2 片区公共交通体系由大运力轨道交通（地铁）以及常规公交组成，公共交通体系发展主要措施为：

(1) 沿松福大道、沙井路等道路，利用常规公交线打造规划片区与轨道 6 号线（光明线）、轨道 11 号线（机场线）松岗站换乘枢纽的公交接驳体系，实现往市区、光明、龙华等方向对接的快速通道，形成“主干+接驳”的公交出行系统；

(2) 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。

6.3 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》。

6.4 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》。

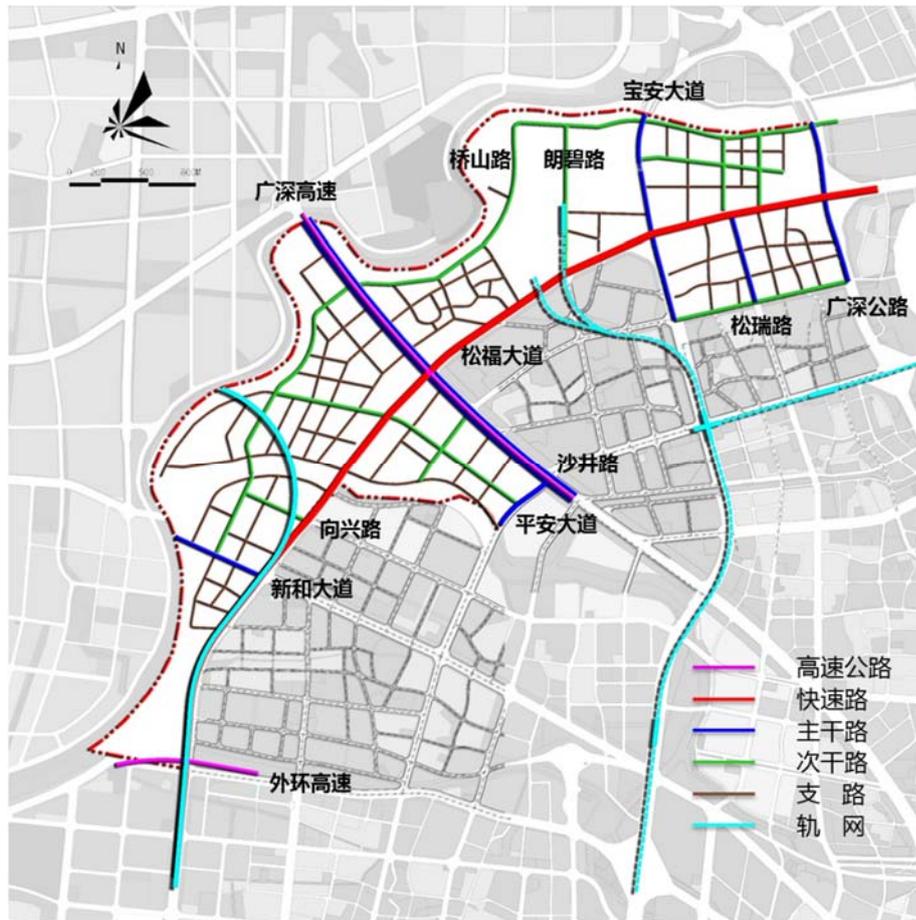


图 3：路网规划图

6.5 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，包括松福大道、广深公路、宝安大道、新和大道等，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，包括茅洲河、沙井河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。

6.6 本图则紧临茅洲河，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。

6.7 本图则共规划公交首末站 3 处，均为配建首末站。

6.8 本图则共规划公共停车场（库）4 处，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。

6.9 本图则规划人行立体过街设施 9 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。

6.10 本片区规划加油加气站 1 处，用地面积为 3181 平方米。

7 市政工程

7.1 合理预测图则内的用水量、污水量、用电负荷、通信负荷和供气量，落实上层次规划的市政设施。完善供电电源布局及网架结构，优化完善通信设施布局，提高管道燃气气化率，保障片区内城市供水、供电、通信和供气安全；采用低冲击开发模式，提倡固体废弃物分类收集、分类处理，促进废弃物资源化回收利用。

7.2 预测图则片区最高日用水量 7.3 万立方米/日、平均日污水量 4.7 万立方米/日、电力负荷 30.0 万千瓦、固定通信需求量 7.2 万线、有线电视用户 1.8 万户、移动用户数 25 万户、天然气高峰小时用气量约为 2628 标准立方米。

7.3 图则内市政设施的等级、位置、规模及规划控制要求详见图表及附表 1《配套设施

施规划一览表》。

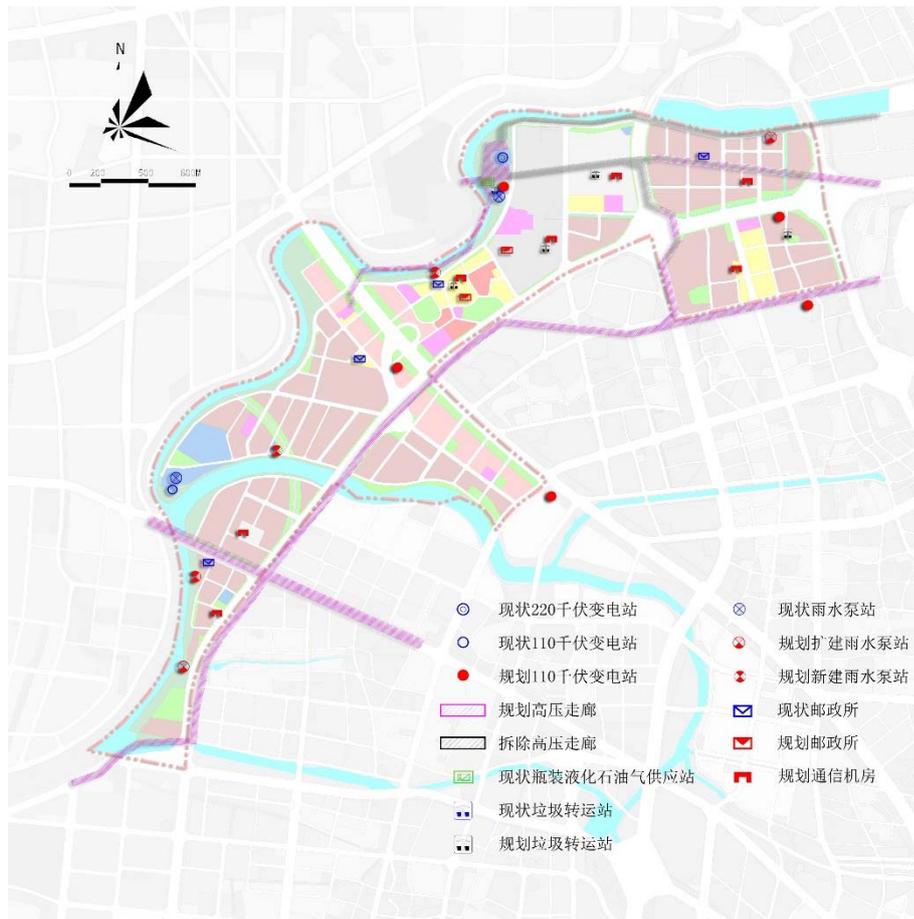


图 4：市政工程规划图

7.4 落实茅洲河、沙井河、排涝河、沙井西排洪渠和共和村排洪渠河道蓝线；依据《深圳市电力设施及高压走廊专项规划修编》，结合用地规划和已批的电缆隧道方案对本片区内的高压线路进行梳理。

7.5 片区由长流陂水厂、罗田水厂和五指耙水厂联合供水，立新水厂规划作为备用水厂；污水收集后经污水主干管排至燕川污水处理厂和沙井污水处理厂；采用完全雨污分流制的排水体制，雨水经过收集后就近排入水体，茅洲河防洪标准为 100-200 年一遇，排涝河为 50 年一遇，沙井河及其它河道为 20 年一遇；共设 1 座 220 千伏电站和 4 座 110 千伏变电站，作为片区的主要电源；通信服务主要有区内外通信设施共同提供；天然气气源为本片区外东南侧的沙井调压站和松岗调压站。

7.6 本图则应强化节水、节能减排措施，大力推广雨洪利用、再生资源利用等。

8 城市设计

- 8.1 本次规划应充分利用茅洲河、沙井河的水路交通，广深高速、宝安大道和广深公路的陆路交通，以及穗莞深城际线等资源优势，以茅洲河、沙井河滨河岸线景观为纽带，整合区内公共空间资源，提升城市景观风貌，将规划区建设成为城市工业景观、居住景观、滨河景观相互交融、人与自然和谐共处、节点特色突出的深圳市西北部城市门户地区。
- 8.2 本次规划在整治茅洲河、沙井河的同时，控制两侧用地形成滨水带状生态绿地，构筑自西向东横贯片区的生态景观廊道，串联各景观区域、景观通廊、门户节点和标志物，构建“特色景观区-景观廊道-节点与标志”的整体景观体系，形成城市工业景观、居住景观与滨河景观相互融合的深圳市北部城市门户地区。
- (1) 特色景观区：包括生活居住景观区、商贸配套景观区、城市工业景观区等三种类型。规划以碧头社区及轨道上盖为生活景观区，以宝安大道与松福大道交叉口的艺展中心为商贸配套景观区，以广深公路莞深出入口门户区两侧工业用地为产业景观区，共同构筑图则片区的面状人文景观体系。
- (2) 景观廊道：由滨水生态绿廊、城市景观通廊和综合服务景观带构成。通过纵横交织的景观廊道串接各类公共空间，充分展现图则片区的人文活力。
- (3) 节点与标志：由城市门户节点和公共空间节点共同组成。应强化门户节点沿线的建筑设计，注重塑造起伏变化的城市天际线，形成具有地区特色的标志性城市门户景观，展现深圳的现代城市活力特征；由社区公园和广场作为图则片区的公共空间节点，可满足居民及就业人员对活动空间使用需求。
- 8.3 图则片区内点状的公共空间主要包括 06-05、06-17、11-03、05-11、05-15 地块等社区公园，均为公共绿地型的公共空间；线状的公共空间主要包括沿茅洲河、沙井河两岸的带状绿地。在详细设计中进一步加强茅洲河、沙井河两岸的景观规划，沿河地块在设置亲水岸线的同时，预留连续的慢行通道以加强滨水空间的可达性。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。
- 8.4 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。自行车网络由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。



图 5：城市设计导引图

8.5 图则片区建筑界面应满足如下要求：

(1) 交通界面

广深高速公路、宝安大道、广深公路、松福大道作为区域性交通界面，两侧分别设置防护绿带，重点改善交通性道路对周边地块的噪音污染及空间分隔，可通过增加退让空间，设置层级变化、种类丰富的植被，软化交通干道对空间的分隔感。

(2) 生活界面

松瑞路、桥山路、许屋路、碧头北路、远望路、余屋中路等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，加强人本尺度空间的塑造。

(3) 生产界面

洋涌工业路、洋涌工业二路、平安大道、创建路、创业二路、创业三路等作为产业园区内的生产界面，建筑形式应造型简练而精致，具有现代化气息及整体的审美特性，展现现代化园区的特征。

(4) 滨水界面

茅洲河、沙井河作为滨水景观界面，应通过两岸建筑对景，在色彩、空间形态、

高度错落等方面营造一河两岸和谐的区域氛围。

8.6 图则片区内总体高度控制以机场航空限高、片区自然景观和城市门户景观为前提，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，同时也强调整节点标志建筑高度控制的特性。

(1) 城市门户节点建筑应突出节点形象；

(2) 碧头公园、碧泰园、沙浦社区公园、碧头工业文化广场等为片区重要公共空间景观节点，应保证其朝向周边地块的视线通廊。

(3) 茅洲河岸线景观带建筑不宜超过周边树木高度，控制建筑单体体量，应与周边植被环境相融合，直接临河建筑宜为低层及多层。

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 图则片区内公园绿地 45.36 公顷，空间布局上主要结合河流以及现状丘陵山体设置。

9.2 图则内社区公园人均面积 4.32 平方米。

10 “五线”控制

10.1 图则内“五线”划定详见图表。

11 其它

11.1 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。

12 附则

12.1 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，须按照城市更新、土地整备的有关规定执行。

（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。

12.2 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) 本图则对现状已建成地块的容积率不予规定,若进行改建、扩建或拆除重建,其开发强度按照《深圳市城市规划标准与准则》测算规则及城市更新、土地整备等相关规定执行。
- (5) 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。
- (6) 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。

12.3 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。

12.4 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。

12.5 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。

12.6 “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。

12.7 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		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		06-16	
		社区管理用房	5	5		(06-04)、(06-20)、(07-04, 2处)、(12-05)	
		社区警务室	5	5		(06-10)、(06-15)、(07-04, 2处)、(12-02)	
		便民服务站	5	5		(04-11)、(06-04)、(06-20)、(07-04)、(12-05)	
		物业管理用房	3	3		(07-04, 3处)	
		社区菜市场	4	4		(06-03)、(06-20)、(07-04)、(08-11)	
2	文化娱乐设施	文化活动中心	1	1		(07-04)	
		文化活动室	5	5		(03-09)、(04-11)、(05-14)、(06-15)、(12-05)	
3	体育设施	综合体育活动中心	1	1		05-14	
		社区体育活动场地	10	9	(04-11)	(03-09)、(04-02)、(05-11)、(06-04)、(06-14)、(06-18)、(06-20)、(07-04)、(12-11)	
4	教育设施	九年一贯制学校	3	2	06-01		54班
						07-02	72班
						08-10	36班
		小学	2	2		06-08	30班
						12-04	30班
		幼儿园	9	8	06-01		6班
						06-10	12班
						06-15	9班
						06-18	6班
						06-21	18班
			07-04	12班			
				12班			
				9班			
			12-05	12班			
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	6	5	(09-02)	(03-09)、(06-15)、(06-20)、(12-05)	除现状外,新建社区健康服务中心的建筑面积不少于1000平方米
						(07-04)	建筑面积不少于1200平方米
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	5	5		(06-15)、(06-18)、(07-04)、(08-11)、(12-05)	建筑面积不少于750平方米
7	道路交通	公交首末站	3	3		(06-02)、(07-04, 2处)	
		加油加气站	1	1		01-09	

序号	设施类别	项目名称	数量		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	
	设施	社会停车场(库)	4	4		(06-02)、(06-20)、(12-11)、(12-18)	
		公共充电站	3	3		(06-02)、(07-04)、(12-07)	
		人行天桥	9	8		—	
8	给水排水设施	城市给水、排水、再生水泵站	7	5	03-03 和 03-31、06-25	(01-05)、01-20、03-20、06-11、10-16	
9	电力设施	变电站	6	4	03-02、06-29	01-15、04-19、06-26、12-06	
10	通信设施	通信机楼	1	1		(12-02)	
		通信汇聚机房	5	5		(01-10)、(02-06)、(06-14)、(07-04)、(10-08)	
11	燃气设施	液化石油气场站	1	1		06-27	
12	邮政设施	邮政支局	1	1		(12-05)	
		邮政所	5	3	(04-16)、(09-04)	(06-10)、(06-15)、(07-04)	
13	环卫设施	垃圾转运站	5	4	06-28	(06-14)、(06-10)、(07-04)、12-09	
		再生资源回收站	3	3		(06-10)、(07-04)、(12-02)、(12-09)	
		环卫工人作息房	9	9		(06-05)、(06-10)、(06-14)、(06-17)、(07-04, 2处)、(11-03)、(12-02)、(12-09)	
		公共厕所	8	8		(06-05)、(06-14)、(06-17)、(07-04, 2处)、(11-03)、(12-09)、(12-11)	
14	防灾减灾设施	消防站	1	1		08-13	
		应急避难场所	4	4		(04-11)、(06-01)、(07-02)、(12-04)	

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（路～路段）	红线宽度（米）	车行道断面形式	备注
高速路	1	广深高速公路（沙井路～市界段）	200	主双 6+辅双 6	
快速路	1	松福大道（沙井北环路～广深公路段）	100	主双 8+辅双 4	
主干路	1	宝安大道（沙井路～市界段）	100	主双 8+辅双 4	
	2	广深公路（桥山路～松兴路段）	100	主双 8+辅双 4	
	3	新和大道（松福大道～市界段）	70	双 6	
	4	外环高速（松福大道～市界段）	60	双 6	
	5	沙井路（临沙北路～广深高速公路段）	70	双 6	
	6	松瑞路（松福大道～松兴路段）	50	双 6	
次干路	1	洋涌工业路（松福大道～桥山路段）	30	双 4	
	2	郎碧璐（松福大道～桥山路段）	40	双 4	
	3	平安大道（创业六路～沙井路段）	30	双 4	
	4	创业二路（广深高速公路～临沙北路段）	25	双 4	
	5	向兴路（松福大道～向沙路段）	30	双 4	
	6	洋涌横路（洋涌工业一路～朗碧路段）	52	双 4	
	7	洋涌工业二路（松福大道～桥山路段）	30	双 4	
	8	桥山路（广深高速公路～广深公路段）	25	双 4	
	9	临洲路（平安大道～广深高速公路段）	25	双 4	
	10	松兴路（宝安大道～广深公路段）	40	双 4	
支路	1	共计 52 条	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。