

深圳市龙岗 101-04 号片区[布吉中心地区]

法定图则

NO. LG101-04/02

深圳市城市规划委员会

二〇一七年八月

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，深圳市龙岗 101-04 号片区[布吉中心地区]法定图则（以下简称本图则），经法定图则委员会2017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

二〇一七年八月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	3
2 发展目标	3
3 用地布局与土地利用	4
4 人口规模与开发强度	5
5 公共设施	5
6 综合交通	6
7 市政工程	8
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 规划实施	11
12 其它	12
13 附则	12
附录 主要名词解释	17
附表	21

前言

布吉中心地区位于深圳市中部地区的布吉街道，片区周边交通发达，与香港、福田罗湖中心区、东莞等都处于“30 分钟交通圈”内，片区南侧设有广深铁路的深圳东站，已建设使用的轨道交通 3 号线和 5 号线经过该片区并设有布吉站和木棉湾站，规划的 14 号线从片区南部经过。片区依托龙岗大道、布龙路等主干道与周边高快速路联系，具备良好的交通区位条件。

布吉中心地区属于深圳市城市总体规划确定的中部物流组团，该片区原法定图则于 2001 年通过审批，其对片区的开发建设具有重大意义，但经过多年的发展，片区内外部发展环境出现了巨大变化。(1) 总量突破。2001 年通过审批的图则规划总量为 168 万平方米，按 2014 年建筑普查统计，规划范围

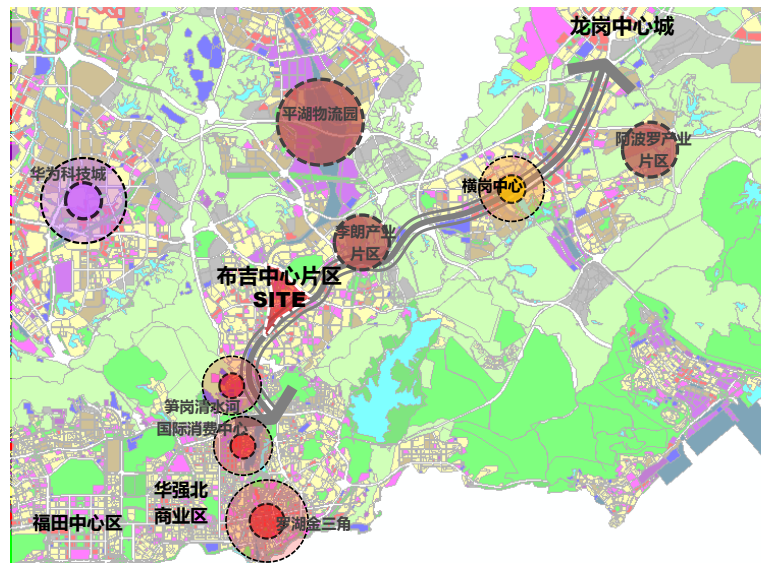


图 1：图则区位示意图

内现状总建筑面积为 204 万平方米，比原规划总量约增长了 21%，较大的突破了原规划总建筑面积。(2) 地位变化。在组团规划中，提出推动布吉中心区的改造，优化城市空间，促进产业发展，强化布吉中心地区的综合配套功能。另外，在《深圳市综合交通体系规划（2013-2030）》中，布吉站提升为深圳东站，枢纽定位进一步加强，其对布吉中心地区的发展将起到更大的推动作用。(3) 价值提升。原图则尚无规划轨道，因此布局上未考虑与轨道站点的结合，而轨道交通 3 号线和 5 号线建设并在片区设站，实际进一步提高了地区的区位和交通可达性，强化了布吉中心地区和深圳北站、前海、罗湖等重点发展地区的直接联系，使得片区的价值得到极大提升。(4) 公共配套。对布吉街道来说，在快速发展中，教育设施、文化体育、公共绿地等街道级公共设施的建设存在缺口。(5) 城市更新。片区由于开发建设时间较早，目前已有“龙岗区布吉街道南门墩片区更新单元”列入 2013 年城市更新单元第二批计划，另外片区北侧的工业仓储地区也正在申报更新计划。

因此，在城市发展、定位提升与城市更新的背景下，原图则不能满足现阶段地区发展的要求。为此，深圳市规划国土资源委员会于 2014 年 9 月委托开展本片区法定图则的修编工作, 以适应片区新的发展要求，完善规划管理审批依据。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：广深铁路、龙岗大道和布龙路围合的区域，规划用地面积 154.95 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：龙岗区布吉商业中心的重要组成部分，结合城市更新改造，为布吉的生活提供商业、教育、文娱等公共服务和生活性服务，形成宜居宜业的组团中心地区。

2.2 本片区的主导功能是：以商业服务、公共服务、居住生活为主，同时兼有新型产业功能的城市组团中心地区。

2.3 本片区的发展策略是：

- (1) 规模控制、统筹分配：根据承载力控制总建筑面积、合理分配更新与新建用地的增量；
- (2) 功能引导、职住平衡：引导城市更新，预留部分产业发展功能，平衡职住关系；
- (3) 提升生活、环境质量：打通内部道路、完善生活配套、强调绿地公园建设以完善提升片区生活质量；
- (4) 立体绿化、慢行缝合：强调垂直绿化与立体慢行系统，以解决地形复杂问题，实现片区内部慢行交通的完善。

3 用地布局与土地利用

3.1 根据片区整体空间特点，本次规划提出“一轴四片”的空间结构以引导片区功能布局。

(1) “一轴”

城市功能发展轴——依托轨道交通 3 号线的布吉站和木棉湾站，沿龙岗大道，布置商业办公、公共服务、居住配套等城市功能，构建龙岗大道城市功能主轴线；

(2) “四片”

东站枢纽功能片区——在现状建成深圳东站的枢纽功能基础上，进一

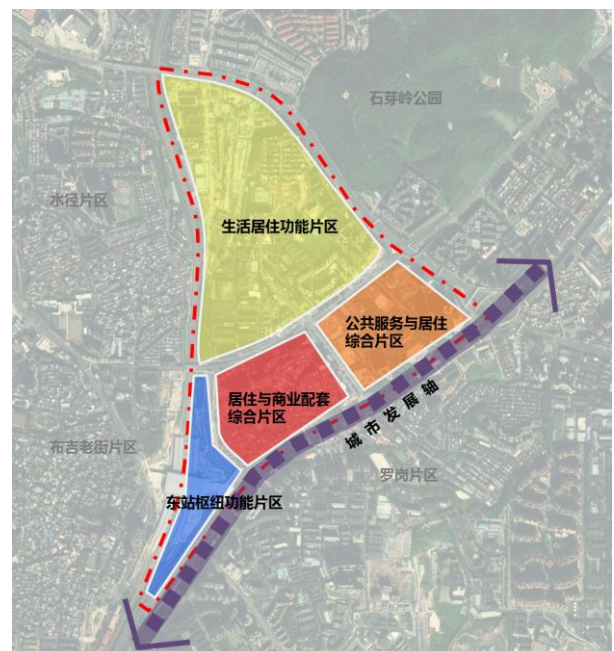


图 2：规划功能结构示意图

步完善片区内外立体慢行系统，以塑造片区高品质环境；居住与商业配套综合片

区——片区依托车站枢纽，发展以生活居住、商业服务功能为主导，集办公、公寓以及公共配套等功能为一体的综合片区，重点凸显片区门户形象、注重以公共空间为纽带联系周边，形成以体验多元商业氛围为主题、构建多功能复合的城市居住片区；公共服务与居住综合片区——依托布吉街道办与布吉文体活动中心等重要公共服务设施，完善生活居住及其配套功能，通过进一步完善片区公共空间与慢行系统，提高片区公共活动与居住生活的环境品质；生活居住功能片区——通过对现状零星工业与仓储的改造，落实教育、医疗等公共设施，提升布吉中心区综合服务功能，形成居住环境良好、配套服务完善的居住功能片区。

3.2 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。

3.3 本图则为适应未来发展实际情况的需要，划定 3 个单元，单元的具体布局 and 开发控制要求详见图表“规划控制单元控制指标一览表”。

4 人口规模与开发强度

4.1 本图则规划居住人口规模 5.9 万人，就业人口规模 2.8 万人。

4.2 本图则建设规模总量约为 253 万平方米（不包括公共服务设施、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，包括居住、工业单项建筑面积。详见图表中的“规划控制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 本图则结合空地和城市更新设置公共设施。教育设施按 6.5 万人配置。其它

公共配套设施（包括医疗、体育、文化、商服等）按 8 万人配套。

6 综合交通

6.1 本片区对外联系的主要道路为龙岗大道、布龙路、吉庆路以及铁东路。各街坊出入口及内部道路详见本图则“图表”。

6.2 本片区现状有轨道龙岗线（3 号线）、轨道环中线（5 号线）经过。其中轨道龙岗线（3 号线）在本片区设有布吉站和木棉湾站；轨道环中线（5 号线）在本片区设有换乘站布吉站；近期规划有轨道东部快线（14 号线）经过，应与 14 号线详细规划作进一步衔接。具体线位及站点以最终批准的相关专项规划为准。

6.3 本片区规划道路分三个等级：

- （1）主干路：龙岗大道，红线宽度 120 米，双向 8 车道，本片区局部为双向 10 车道；布龙路，红线宽度 100 米，双向 8 车道；吉庆路，红线宽度 70 米，双向 6 车道；铁东路，红线宽度 25~50 米，双向 6 车道；吉政路，红线宽度 50 米，双向 6 车道。主干路路网密度为 2.55 公里/平方公里。
- （2）次干路：南下路：红线宽度为 18 米，双向 3 车道；广场路：红线宽度为 24 米，双向 4 车道；政和路：红线宽度为 24 米，双向 4 车道；政清路：红线宽度为 24 米，双向 4 车道；铁吉路：红线宽度为 30 米，高架匝道双向 4 车道，地面双向 4 车道；吉兴路（八号路）：目前受用地条件限制，规划红线宽度为 15 米，双向 2 车道，考虑到其功能和连通性，将其定位为次干路，未来若有条件，应将其改造为双向 4 车道；吉安路，红线宽度 24 米，双向 4 车道；金储路，红线宽度 24 米，双向 4 车道。次干路路网密度为 2.09 公里/平方公里。
- （3）支路：各地块通行与出入口的主要道路，红线宽度 8-24 米，多为双向 2 车道。支路网密度为 3.18 公里/平方公里。

6.4 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。

6.5 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 100 米范围内、次干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 80 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。

6.6 本片区共有公交首末站 6 处，其中 1 处在深圳东站。

6.7 本片区共设非独立占地的公共停车场 6 处。其它停车位配置标准按《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。

6.8 本片区应构建便利的自行车道系统，片区内有条件的道路应设置独立的自行车道。鼓励在铁东路、龙岗大道、吉政路和吉安路设置独立的自行车道，串联规划区内公共空间。同时结合地铁站点设置自行车接驳点，方便市民出行。

6.9 本片区规划步行系统由道路人行道、联系轨道站点步行通道、城市广场、街头绿地等构成，其中，铁东路沿线人行道为沿河绿道。本片区步行系统应按相关规定进行无障碍设计。本片区人行系统与轨道站点、公交首末站紧密结合。在深圳东站的公交首末站与南门墩更新单元西南处地块的公交首末站之间建立便捷的人行联系。

6.10 本片区设置人行过街天桥 8 处，人行地下通道 1 处，与现状相同。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。

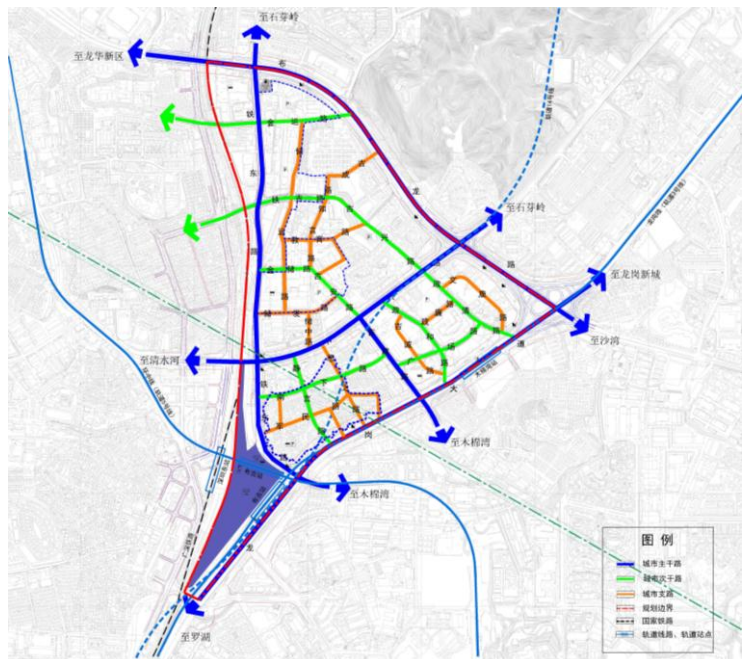


图 3：综合交通规划示意图

7 市政工程

7.1 合理预测图则内的市政需求,结合周边设施落实情况,考虑图则片区的增量,高标准配置市政设施和管网,并在充分利用现状设施及管线的基础上,与周边市政系统充分衔接,依据《深标》布置市政管线管位,合理预控地下管线竖向空间。

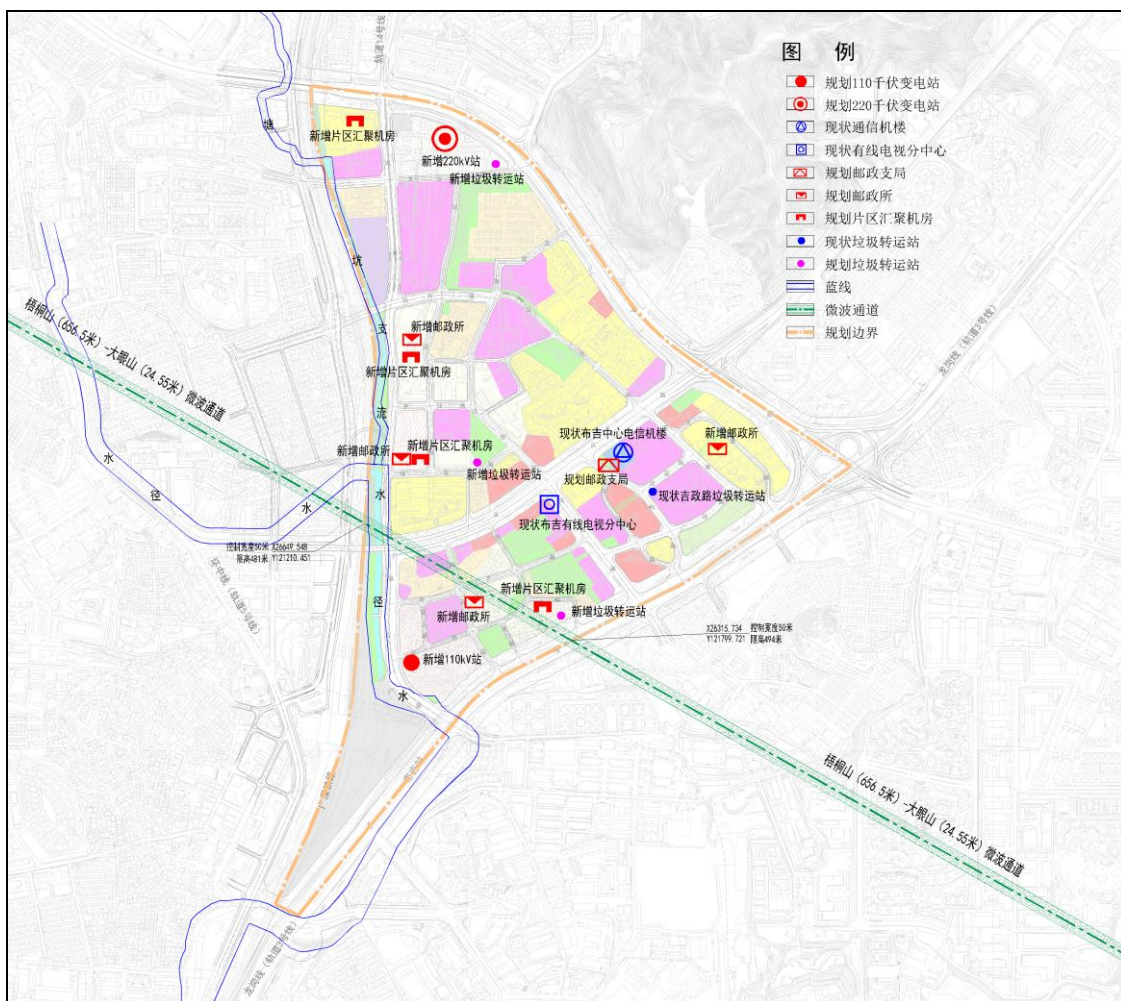
7.2 预测图则地区最高日用水量 2.4 万立方米、平均日污水量 1.8 万立方米/日、用电负荷 7.3 万千瓦、固定通信用户 3.2 万线、移动通信用户 7.8 万户、有线电视用户 2.0 万户、天然气高峰小时用气量 2495 标准立方米/小时。

7.3 图则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》。

7.4 图则片区供水由片区外的坂雪岗水厂和沙湾二水厂联合提供;供电由区内的新增变电站主供;天然气气源由区外的红岭东区域调压站和布吉西郊调压站提供;污水排入区外布吉污水处理厂。

7.5 图则内水径水、塘坑水蓝线,梧桐山至大眼山微波通道依据相关专项规划确定。蓝线和微波通道范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。

7.6 图则规划城市建设区内雨水宜以入渗调蓄为主,并适度收集利用,生态用地等非城市建设区宜以雨洪收集利用为主,以加强“海绵城市”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;道路和绿化浇洒等城市杂用水优先使用再生水,提升再生水等非常规水资源利用率;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。



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：落实上层次规划对布吉中心地区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制要求；结合居住要求增加公共活动空间，创造亲切宜人的城市环境；利用片区地形变化的特色，通过垂直绿化与立体慢行系统的打造，提升片区环境品质；围绕车站枢纽、沿龙岗大道塑造现代化城市风貌，凸显片区商业中心形象。

8.2 本片区公共空间主要为木棉湾站北侧广场（05-13 地块）、科城实验学校南侧绿地（03-14 地块）、南门墩片区DY02 内绿地（DY02-07）。其中DY02-07 绿地结合现状保留的历史文物南门墩老围设置。在 05-23 与 05-24 地块相邻处、05-05 地块内部各设置一处宽度为 15 米的 24 小时人行公共通道。公共空间必须为所有

人（包括残疾人）提供安全舒适的通道。绿地公园内需提供社区体育活动场地满足市民健身需求。规划要求重要公共设施在修建时应预留一定的用地作为开放空间，室外空间的设计应以适于人行活动为准则。

8.3 本片区建筑界面应满足以下要求：

（1） 龙岗大道、布龙路、吉庆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。

（2） 围绕深圳东站枢纽，沿龙岗大道应形成连续的街墙界面，且街墙底层宜作为商业用途以强化商业氛围。

8.4 本片区建筑高度应满足如下要求：

（1） 轨道 3 号线布吉站、木棉湾站周边为高层建筑引导区。

（2） 现状梧桐山（656.5 米）至大眼山（24.55 米）微波通道从本片区南部穿越，该微波通道对本片区的建筑限高约为 481-494 米，控制宽度 50 米，微波通道范围内建筑高度应遵照本建筑高度限高要求。

8.5 本片区宜结合深圳东站、3 号线的布吉站、木棉湾站、5 号线的布吉站以及公交首末站、公共开敞空间以及地形的变化，构筑多层次慢行系统，同时加强与石芽岭公园、布吉河等周边景观资源的联系。

8.6 本片区应在新建地区以及城市更新片区建立完善、高效的地下空间系统，采用地上地下结合的立体开发

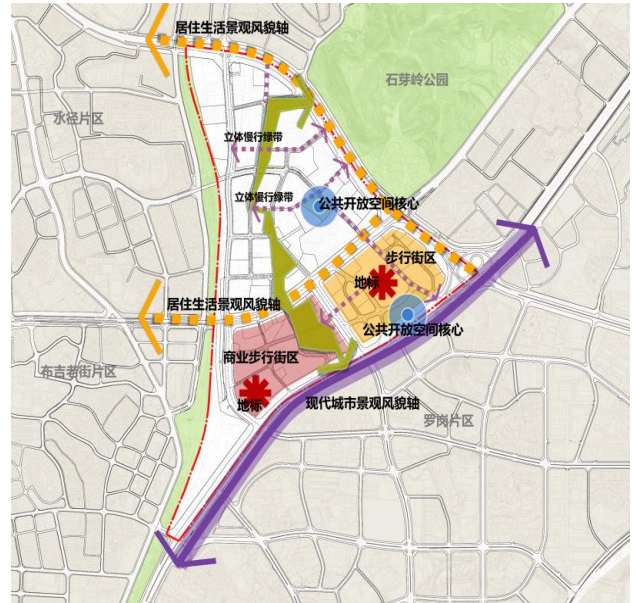


图 5：城市设计示意图



图 6：慢行系统规划示意图

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。

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 本图则片区内公园绿地总面积 11.49 公顷，应按相关规定进行控制 and 建设。
片区内社区公园人均面积不少于 2.2 平方米。

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) 新建公园绿地与公共配套设施，加强河道水体的综合整治，提升生活环境质量。高标准规划建设布吉文体中心，满足片区居民日益增长的文化、体育、休闲的需求。保留现状成片绿地，通过公园建设为片区居民提供多元的休闲场所与空间。
- (2) 引导更新改造，提升配套水平，推动片区功能升级。有计划有步骤的推进更新改造，通过捆绑责任、打通道路、完善配套，推动商业服务与公共服务功能的形成，强化片区城市组团中心地区的地位。

11.2 图则范围内有龙岗区正式公布的不可移动文物“南门墩老围”，文物所涉及区域的城市更新应根据文物主管部门的相关规定对历史建筑采取修缮、重建、迁移或拆除等措施，对于有保留价值且可移动的历史建筑可考虑结合公共空间集中布局。应结合南门墩老围布局公共绿地，形成具有历史文化特色的休闲空间。

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。

12.2 图则片区范围内的规划建设用地如与现状河道（包括没有明确的现状河道）冲突，其建设应符合《深圳市经济特区河道管理条例》及相关规定的要求。

12.3 本图则片区在《深圳市地质灾害防治规划》斜坡类地质灾害易发区范围内、或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》，上述范围内地块的开发建设需要开展地质灾害危险性评估工作，并根据评估结论做好相关地质灾害防治工作。

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) 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) 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) 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建筑规模与用地面积的比值，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	街道办事处	1	0	05-12		
		社区管理用房	6	4	(03-02)、04-18	(DY01)、(DY02)、 (DY03)、(05-23)	
		物业管理用房	1	0	(05-06)		
		社区警务室	5	4	(05-12)	(01-05)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
		便民服务站	5	4	(05-12)	(01-05)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
		社区菜市场	5	3	(02-16)、(05-25)	(DY01)、(DY02)、 (DY03)	
		其他行政管理设施	6	1	04-05、04-13、04-14、 04-20、04-21	(03-14)	
2	文化娱乐设施	文化活动中心	1	1		05-11	
		文化活动室	5	4	(03-02)	(01-05)、(05-23)、 (DY01)、(DY02)	
		图书馆	1	1		(05-11)	
		影剧院	1	1		(05-11)	
		文化展览馆	1	1		(05-11)	
3	体育设施	综合体育活动中心	1	1		(05-11)	
		社区体育活动场地	8	6	(05-13)、(05-15)	(03-14)、(04-12)、 (04-17)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
4	教育设施	十二年一贯制学校	1	0	03-11		
		九年一贯制学校	1	1		03-01 与其西侧 DY01 内一处用地合设	
		寄宿制高中	1	1		DY01	
		初中	1	1		DY02	
		小学	3	2	04-03	05-02、DY03	
		幼儿园	8	6	03-02、03-16	03-04、05-19、DY01、 DY02、DY03(2处)	
5	医疗卫生设施	综合医院	2	1	04-19	01-04	
		社区健康服务中心	4	3	(03-08)	(05-23)、(DY01)、 (DY02)	规划建筑 面积不小 于 1000 平 方米
		计生服务中心	1	0	04-09		
6	社会福利设施	养老院	1	1		DY03	
		社区老年人日间照料中心	6	6		(05-01)、(03-14)、 (05-24)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
7	道路交通设施	公交首末站	6	5	06-07	(01-05)、(05-04)、 (DY02) 2 处、(DY03)	
		社会停车场(库)	6	5	06-08	(03-14)、(05-11)、 (DY01)、(DY02)、 (DY03)	
		火车站	1	0	06-08		

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	
		加油加气站	1	0	01-06		
		充电站	4	4		(03-14)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
8	电力设施	变电站	2	2		DY01、(DY02)	
		通信机楼	1	0	05-10		
9	通信设施	通信片区汇聚机房	4	4		(01-05)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
		有线电视分中心	1	0	04-11		
		邮政支局	1	1		05-09	
10	邮政设施	邮政所	4	4		(05-24)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
		垃圾转运站	4	3	(05-12)	(DY01)、(DY02)、 (DY03)	
		再生资源回收站	4	3	(05-12)	(DY01)、(DY02)、 (DY03)	
		公共厕所	4	4		(03-14)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
		环卫工人作息站	5	4	(05-12)	(03-14)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)	
12	防灾减灾设施	应急避难场所	7	5	(03-01)、(05-13)	(03-14)、(05-02)、 (DY01)、(DY02)、 (DY03)	

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（ ）方式表达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	红线宽度(米)	车行道断面形式	备注
主干道	1	龙岗大道	120	双向 8 车道, 本片区局部拓宽为 10 车道	
	2	布龙路	100	双向 8 车道	
	3	吉庆路	70	双向 6 车道	
	4	铁东路	25~50	双向 6 车道	
	5	吉政路	50	双向 6 车道	
次干路	6	南下路	18	双向 3 车道	
	7	广场路	24	双向 4 车道	
	8	政和路	24	双向 4 车道	
	9	政清路	24	双向 4 车道	
	10	铁吉路	30	高架匝道双向 4 车道, 地面双向 4 车道	
	11	吉兴路(八号路)	15	双向 2 车道	考虑到其功能和连通性, 将其定位为次干路, 未来若有条件, 应将其改造为双向 4 车道
	12	金储路	24	双向 4 车道	
	13	吉安路	24	双向 4 车道	
支路	14	金运路	16	双向 2 车道	
	15	吉成路	20	双向 2 车道	
	16	知言路	20	双向 2 车道	
	17	储发路	20	双向 2 车道	
	18	储中路	8	双向 2 车道	
	19	政廉路	24	双向 4 车道	
	20	静言路	18	双向 4 车道	
	21	思之路	12	双向 2 车道	
	22	军民路	12	双向 2 车道	
	23	吉诚路	14	双向 2 车道	
	24	文康路	14	双向 2 车道	
	25	储运路	18	双向 2 车道	
	26	教育路	9-12	双向 2 车道	
	27	南门路	12	双向 2 车道	
	28	育人路	12	双向 2 车道	