

深圳市 LG301-01&04 号片区[坑梓龙田-沙砾地区]

法定图则

NO. LG301-01&04/01

(草案)

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一七年十二月

依据《深圳市城市规划条例》（2001）以下简称《条例》），制定深圳市 LG301-01&04 号片区[坑梓龙田-沙砾地区]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 人口规模与开发强度 4

6 公共设施 5

7 综合交通 5

8 市政工程 7

9 城市设计 9

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 名词解释 17

附表 21

前言

坑梓龙田-沙砾地区位于深圳东部、坪山的东北角、深惠交界处，属深圳最边缘地区。因为无法定图则覆盖，片区的建设一直缺少规划引导。片区属深圳市新能源汽车产业基地的一部分，是全市九大战略性新兴产业集聚区之一。2015 年编制完成的《深圳市坪山新能源产业基地综合发展规划》明确了片区的发展目标、产业发展方向、用地布局等要求，亟需通过法定图则确定下来，引领片区的开发建设；同时，片区公共服务落后、基础设施薄弱等问题，都需要规划统筹解决。

基于以上原因，深圳市规划国土资源委员会于 2015 年 12 月启动了《深圳市 LG301-01&04 号片区[坑梓龙田-沙砾地区]法定图则》编制工作。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：深惠行政边界、龙岗坪山行政边界、深汕高速公路、生态区所围合的区域，总用地面积 895.65 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；文本中的图纸仅作示意性，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：通过新能源产业的发展，提升城市公共服务功能和城市建设水平，建设成为产业发达、配套完善、环境优美的综合产业区。

2.2 本片区的功能定位是：国家级新能源汽车产业基地的重要组成部分。

3 产业发展

3.1 本图则未来产业的主要发展方向及空间布局情况如下。

综合服务中心：在龙田片和沙砾片分别设置配套服务中心，提供居住、商业、休闲等配套服务。

产业集聚区：保留现状集中成片的龙田片工业区，包括外环高速公路以南、深汕高速公路以北、龙跃路以东、龙兴北路以北区域及龙兴北路沿线区域，近期保留产业空间，未来条件成熟时可引导其升级转型；整体改造沙砾片零散布局的村属工业区，规划建设为新能源产业基地。

4 用地布局与土地利用

4.1 本图则规划空间结构：

龙田片区形成“一心两轴三组团”的结构。一心：以现状花草基地、龙墩世居、宗祠为基础，融合公园、河流、商业服务、公共服务等综合功能，打造倒“L”形的龙田公共活力中心。两轴：以龙兴北路为主轴，承接坑梓中心区功能的辐射；通过龙田公园接受松子坑生态区的渗透。三组团：围绕龙田公共活力中心和轴线，形成居住、产业、基础设施三个组团。

沙砾片区形成“一心三组团”的结构。一心：以沙田社区整备留用地为基础，提供居住、商业、休闲、教育等配套服务。三组团：以南北向沙田北路、惠北路两条主要通道为界，形成一个产业组团和两个基础设施组团。

4.2 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。

4.3 本图则为落实公共配套设施，同时结合上版法定图则的要求，划定1个规划控制单元。本图则确定的规划控制单元为已建成区的规划控制单元，下一步可直接开展相关专项规划研究。

4.4 为提高土地利用效益，本图则中新增规划混合用地性质有轨道交通用地+工业用地（S3+M）、二类居住用地+商业用地（R2+C1）。

4.5 本图则确定的发展备用地未来适宜发展的功能包括：04-09 地块为公共管理与服务设施用地、公用设施用地及绿地广场用地；02-21、08-12 地块为普通工业用地、公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地及绿地广场用地。

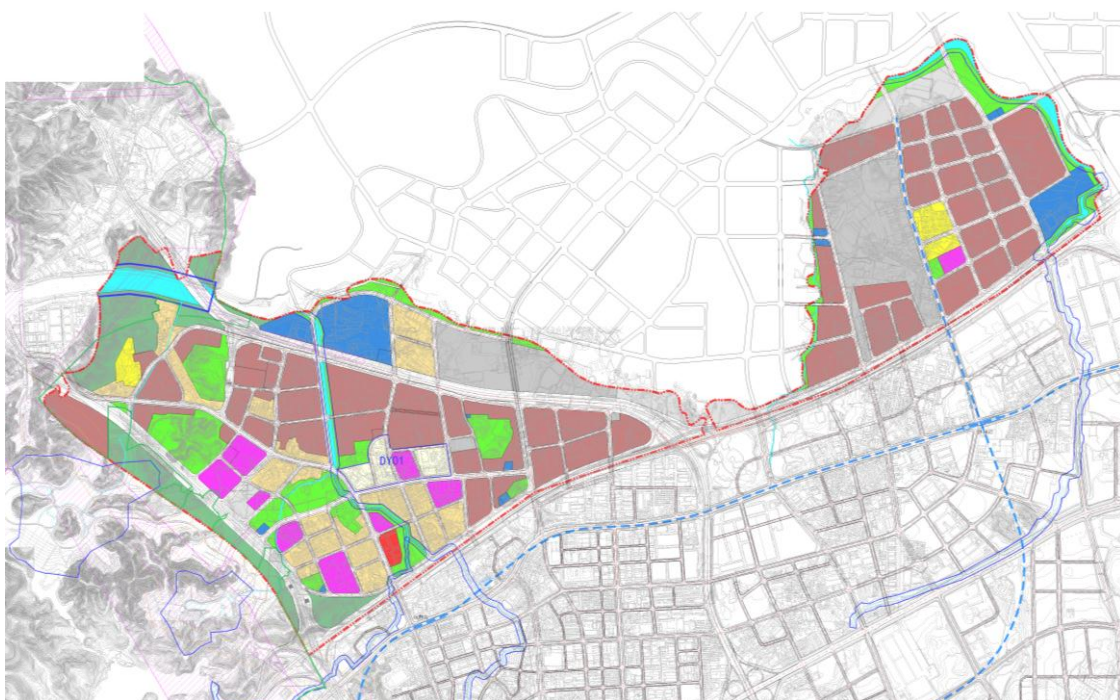


图 1：用地布局规划图

5 人口规模与开发强度

5.1 本图则规划居住人口规模 8.5 万人。

5.2 本图则建设规模总量约为 950 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。其中：（1）01、03、04、05 街坊总建筑规模 245 万平方米；（2）02、06、07 街坊及DY01 单元总建筑规模 240 万平方米；（3）08、09 街坊总建筑规模 465 万平方米。

5.3 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 图则确定的各单元居住建筑规模，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》。

6.2 本图则主要围绕龙田公共活动中心设置公共设施，包括综合体育活动中心、文化活动中心、学校、社会福利设施等，形成服务片区的公共设施集群。教育设施按 8.5 万人配套，其他公共配套设施（包括医疗、体育、文化、商服等）按 10 万人配套。

7 综合交通

7.1 图则地区位于坪山区边缘地带，同时为坪山、龙岗、惠阳三地交界处，现状路网结构尚不完善，过境、片区交通出行干扰严重；规划轨道交通 14 号线（四期建设线路）沿规划范围以南的深汕公路（坪山大道）敷设，并在坑梓、沙田设站，为片区重要的对外公共交通走廊，远期规划轨道 19 号线经过沙砾片区。综合以上因素，片区综合交通规划总体思路及实施策略如下：

- （1）提升公交设施供给，改善片区内部及对外公交出行环境，强化片区与轨道 14 号线等大运量轨道系统的公交接驳环境；
- （2）优化路网功能结构，增加片区居住、就业功能组团的道路联系，弱化内部、对外交通的相互干扰；优化片区与对外高快速路网系统的对接，弱化货运交通对城市交通的影响；为满足沙砾片区产业布局需要，在稳定沙田北路、惠北路、李屋路、沙田路、砂砾路等道路的基础上，保留沙砾片区其它道路的最大弹性；
- （3）结合片区绿地、城市公共设施等布局，营造便捷、舒适的慢行交通环境；
- （4）根据东西两片区用地功能布局特征，制定差异化的停车配建策略，降低远期交通拥堵风险；

- (5) 根据上层次规划,预留未来轨道交通线路、中运量系统等敷设的空间条件。
- 7.2 图则地区公共交通体系以常规公交为主,其它中运量公交系统为辅,考虑轨道 14 号线紧邻规划片区,且目前已启动建设工作,对强化片区与坪山中心区、龙岗、市中心等具有重要的意义,因此公交发展策略及措施为:
- (1) 近期策略:结合城市更新、土地整备等加强公交场站设施供给,改善片区内部公交出行环境,并结合轨道 14 号线的建设,加强片区与轨道站点的公交接驳,改善片区对外出行环境;
- (2) 中远期策略:结合上层次规划,重点预留龙兴北路、沙田北路通道走廊,为远期轨道线路、中运量系统预留空间条件。
- 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 图则地区为自行车重点发展地区,规划构建由主廊道和连通道组成的两级自行车道网络。其中自行车主廊道包括龙兴北路、乌石路、沙田北路、惠北路;自行车连通道包括龙湾路、同富裕路、龙宝路、大水湾路、李屋路、李中路等。主廊道应采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式。自行车停车位配置标准按《深圳市城市规划标准与准则》执行;自行车停车设施的布置应方便车辆停放,距离目的地不宜超过 70 米。
- 7.6 图则地区的步行交通系统由各级道路的人行道、过街设施、公共绿地、街头绿地等构成。为营造安全、连续、便捷、舒适的步行交通空间,片区道路横断面规划时优先确保人行道宽度。人行过街方面,龙环大道沿线以立体过街为主,以强化东西两侧绿地公共空间的联系;其它道路以平面过街为主,最大限度方便行人通行,并保障行人过街安全。
- 7.7 当独立产权用地的面积超出深标规定的街块面积上限标准时,宜在用地内增设城市道路或公共通道。

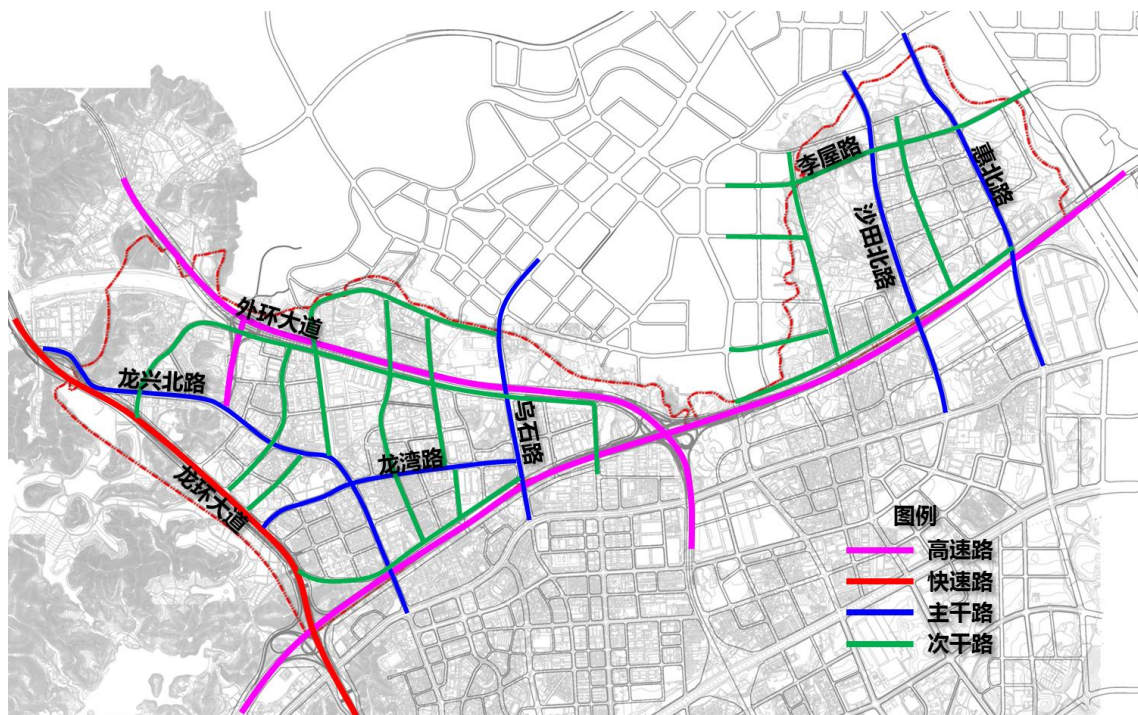


图 2：综合交通规划示意图

8 市政工程

- 8.1 合理预测图则内的市政需求量，结合上层次规划，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；强化节水、节电、节气措施，落实海绵城市建设理念，推广再生水利用和雨洪利用。
- 8.2 预测图则地区最高日用水量 10.5 万立方米、平均日污水量 7.4 万立方米/日、用电负荷 53.3 万千瓦、固定通信用户 12.7 万线、移动通信用户 14.0 万户、有线电视用户 3.0 万户、天然气高峰小时用气量 3003 标准立方米/小时,同时液化石油气年用气量 1.03 万吨
- 8.3 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》。
- 8.4 图则片区供水近期由区外的坑梓水厂和大工业区水厂联合提供，远期由大工业区水厂单独供给；供电由区内的规划 220 千伏坑梓北站、110 千伏大工业六站、110 千伏砂砾站和 110 千伏鑫顺站联合提供；天然气气源由区内的坑

梓区域调压站提供；图则内严格采用雨污分流制排水，污水排入区内的龙田污水处理厂和沙田污水处理厂；新建雨水管渠按 3 年一遇标准进行设计，雨水就近排入附近河流，龙岗河干流规划防洪标准 100 年一遇；田坑水和田脚水规划防洪标准 50 年一遇；其它河流 20 年一遇。

- 8.5 图则内龙岗河、田脚水、田坑水、三角楼水河道蓝线，220 千伏高压线路走廊，现状DN700 大鹏LNG长输管线、DN600 中石化成品油管线，规划DN1000 中石油长输管线及DN800 城市高压管道共同形成的一段橙线限制范围依据相关专项规划确定。蓝线和橙线范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。
- 8.6 图则范围内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。

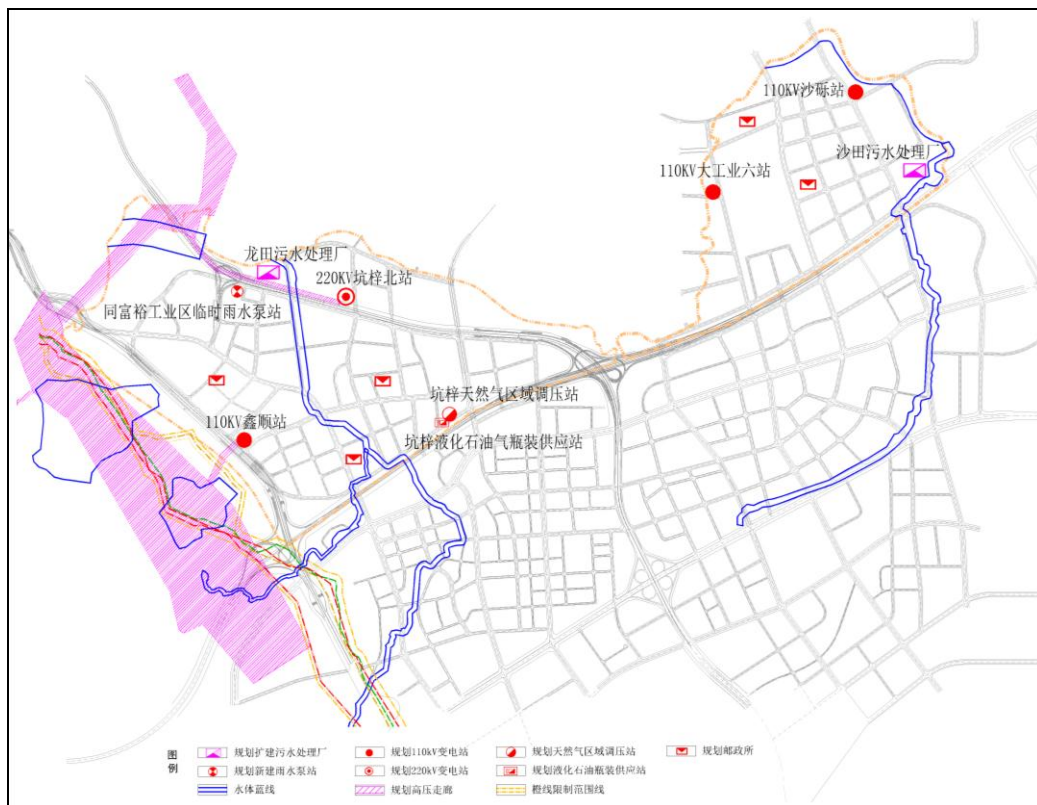


图 3：市政工程规划示意图

9 城市设计

9.1 落实上层次规划对片区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制要求，充分尊重和利用山体、河流等环境特点，加强其周边用地功能使其与城市环境相融合，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 图则片区空间形态结构为：通过田坑水、花鼓坪水、老鸦山水等，将外围龙岗河、松子坑水库等山水景观资源引入城市、渗入城市，形成山城相依的整体景观格局；保留片区内山体、河流水系，打开三角楼水，并沿河设置公共开敞空间，保留现状历史建筑，建设小型文化服务设施；规划设置绿色慢行廊道，将山、水、历史建筑、广场、绿地等历史、人文、自然相串联，形成一个既能体验现代城市生活，又能体验生态自然、历史人文的公共空间网络系统；同时将生活区、产业区通过慢行廊道接入公共空间网络，快速轻松的到达；同时接入区域绿道，与区域山、水空间连为一体。

9.3 本图则中 01-03、01-09、04-03、06-08、04-14、04-12、05-06、07-04、07-07、07-11、06-15、07-22、09-25、09-05 为公共空间。

9.4 图则片区建筑界面应满足如下要求：

(1) 深汕高速公路、龙兴北路、沙田北路作为展示片区乃至坪山新区城市形象的重要景观界面，沿路建筑应体现现代城市风貌，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) 龙田倒“L”形公共活力中心是片区重要景观，应保证从江湾路、龙兴北路的视线通廊，单个视线通廊宽度不宜小于 75 米。

9.5 图则片区内总体高度控制以片区自然景观为前提，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。其中，沿深汕高速公路形成丰富的城市天际线，强化片区现代产业区形象。

10 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 图则地区以外围松子坑水库等为绿化背景，以内部田坑水、老鸦山水等为绿色骨架，利用景观通廊、道路绿化、滨水绿带等，引导外围生态绿地与本片区绿地景观资源的相互渗透，并按宜人的步行尺度设置绿化节点，划分公园绿地、广场绿地、道路绿带、滨水绿带、防护绿带，构筑本片区网状绿地系统。

10.2 本图则片区内绿地与广场用地总面积 80.34 公顷，应按相关规定进行控制和建设。主要公园绿地 7 处，共 59.29 公顷，包括 01-09、04-03、06-08、04-14、04-12、05-06、07-04、07-07、07-11、06-15、07-22、09-25、09-05 地块。片区内社区公园人均面积不少于 7 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要求控制。

11.2 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居住建筑规模，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 本图则现状保留的旧村与工业区，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，完善小区级配套设施。在未来改造条件成熟时，可按相关规定进行多种类型结合的综合改造。改造时需加强支路网密度及与外围道路的联系，公共设施、交通设施及市政设施应满足相关规范要求。

12.5 05-03、05-04、05-05、05-09、05-10、05-14、05-15 地块若拆除重建，须落实 05-13 地块规划的九年一贯制学校（ ≥ 72 班），建设标准不得减小。07-01、07-14、07-13、07-16、07-17 地块若拆除重建，须落实 07-15 地块规划的高中（ ≥ 36 班），建设标准不得减小。07-06 地块若拆除重建，须落实 07-05 地块规划的文化活动中心等公共设施，建设标准不得减小。

12.6 本图则范围西南侧涉及规划橙线，橙线范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。

12.7 本图则地处坪地崩塌、滑坡、岩溶塌陷类地质灾害中易发区范围内。在工程建设前，应进行地质灾害调查，对建设用地进行地质灾害的危险性评估，提出治理措施。

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。

13.2 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。

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居住建筑规模，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 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、单元居住建筑规模

单元居住建筑规模是指规划控制单元内居住建筑面积（不包括配套设施）。

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	设施项目名称	数量		所在地块号或单元编号	
			总量	规划增加	现状保留	规划
1	交通设施	加油加气站	1	1	——	06-21
		公交首末站/ 公交场站	9	9	——	(DY01-02)、(01-05)、(03-01)、(04-10)、 (05-13)、(06-22)、(07-16)、(08-15)、 (09-10)
		公共充电站	5	5	——	(04-14)、(07-06)、(07-15)、(09-18)、 (DY01-02)
		综合车厂(及 调度中心)	1	0	06-11	——
		社会停车场 (库)	4	4	——	(04-14)、(05-13)、(07-06)、(DY01-03)
		公共自行车 停车场(库)	8	8	——	(01-03)、(04-12)、(04-14)、(05-06)、 (06-08)、(06-15)、(07-07)、(08-15)
2	公共设施	综合体育活 动中心	1	1	——	04-10
		文化活动中 心	1	1	——	07-05
		文化活动室	5	5	——	(05-05)、(06-08)、(06-15)、(DY01-04)、 (09-17)
		社区管理用 房	5	5	——	(DY01-01)、(05-02)、(05-15)、(07-06)、 (09-17)
		便民服务站	5	5	——	(DY01-01)、(05-02)、(05-15)、(07-05)、 (09-17)
		社区菜市场	5	5	——	(04-08)、(DY01-04) (07-06)、(07-17) (09-17)
		社区警务室	5	5	——	(DY01-04)、(05-02)、(05-15)、(07-05)、

					(09-17)	
	普通高中	1	1	——	07-15	
	寄宿制高中	1	1	——	04-07	
	九年一贯制学校	4	4	——	04-06、DY01-03、05-13、09-26	
	幼儿园	9	8	04-08	(01-05)、(02-17)、(03-08)、(05-14)、(07-14)、(DY01-02)、(08-15)、(09-24)	
	养老院	1	1	——	04-05	
	老年人日间照料中心	5	5	——	(DY01-01)、(05-05)、(05-15)、(07-05)、(09-17)	
	社区体育活动场地	8	8	——	(01-03)、(04-03)、(04-10)、(06-08)、(06-15)、(07-05)、(07-11)、(09-25)	
	社区健康服务中心	3	3	——	(05-02)、(DY01-01)、(09-17)	
3	市政设施	污水处理厂	3	1	02-04、09-33	02-10
		雨水泵站	1	1	——	(03-01)
		变电站	4	4	——	02-11、04-13、08-06、09-06
		消防站	2	2	——	06-16、08-07
		天然气调压站	1	1	——	07-21
		巡线抢险点	1	1	——	07-21
		液化石油气场站	1	1	——	07-20
		邮政所	5	5	——	(04-05)、(DY01-04)、(07-06)、(08-03)、(09-17)
		公共厕所	6	6	——	(01-03)、(04-01)、(05-12)、(06-13)、(07-11)、(09-07)
		垃圾转运站	4	4	——	04-01、05-12、06-13、09-07
		再生资源回收站	4	4	——	(04-01)、(05-12)、(06-13)、(09-07)
		环卫工人作息房	4	4	——	(04-01)、(05-12)、(06-13)、(09-07)

		应急避难场所	1	1	——	04-14
--	--	--------	---	---	----	-------

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	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	外环高速 (深汕高速以北段)	100	双向 8 车道	——
	2	深汕高速公路 (龙环大道以东段)	100	双向 6 车道	——
快速路	1	龙环大道 (深汕高速以北段)	100	双 6+双 6 辅道	快速路与次干路共通道,形成龙田片区次干环路
主干路	1	龙兴北路 (深汕高速以北段)	40	双向 6 车道	含公交专用道
	2	乌石路 (深汕高速以北段)	40~55	双向 6 车道	含公交专用道
	3	沙田北路 (深汕高速~岭古路段)	40	双向 6 车道	含公交专用道
	4	惠北路 (深汕高速以北段)	40	双向 6 车道	含公交专用道
	5	龙湾路 (龙环大道~乌石路段)	40	双向 6 车道	含公交专用道
次干路	1	同富裕路 (龙田路~龙兴北路段)	30	双向 4 车道	——
	2	龙宝路 (龙环大道~龙田环路段)	30	双向 4 车道	——
	4	龙心路 (龙环大道~龙兴北路段)	30	双向 4 车道	——
	5	惠田路 (龙田路~乌石路段)	30	双向 4 车道	——
	6	龙田环路 (龙环大道~秀西路段)	30	双向 4 车道	——
	7	大水湾路 (惠田路~龙梓路段)	30	双向 4 车道	——
	8	龙窝路 (龙湾路~惠田路段)	30	双向 4 车道	——
	9	龙跃路 (龙梓路~龙湾路段)	30	双向 4 车道	——
	10	龙梓路 (龙环大道~乌石路段)	30	双向 4 车道	——
	11	秀西路 (龙田环路~深汕高速段)	30	双向 4 车道	——
	12	廖田路 (深汕高速~岭古路段)	30	双向 4 车道	——

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
次干路	13	李屋路 (廖田路~角围路段)	30	双向 4 车道	——
	14	砾田路 (沙田北路~惠北路段)	30	双向 4 车道	——
	15	沙砾路 (廖田路~惠北路段)	30	双向 4 车道	——
支路	1	15	20	双向 2 车道	——
	2	1	18	双向 2 车道	——
	3	3	15	双向 2 车道	——