

深圳市 BA301-15 号片区[光明高新技术产业园区]

法定图则

NO. BA301-15/03

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一六年九月

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 BA301-15 号片区[光明高新技术产业园区]法定图则(以下简称本图则)经法定图则委员会 2016 年第 7 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

二〇一六年九月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	2
2 发展目标	2
3 用地布局与土地利用	3
4 人口规模与开发强度	3
5 公共设施	3
6 综合交通	4
7 市政工程	5
8 城市设计	6
9 “五线”控制	7
10 规划实施	7
11 其它	8
12 附则	8
附录 名词解释	12
附表	14

前言

本图则片区位于深圳市光明新区。2015年12月20日，光明红坳余泥渣土受纳场发生滑坡灾害，导致片区内部分厂房损毁。因抢险救援需要，片区内基本农田被用作灾时滑坡余泥应急堆放区。

市委、市政府高度重视本片区的灾后重建工作，要求加紧开展片区范围内工业区和旧村的搬迁安置及土地整备工作。2016年5月，省国土资源厅核发了《广东省国土资源厅关于深圳市土地利用总体规划多划基本农田占用方案（光明滑坡抢险救灾覆土安置项目）的批复》，同意本片区内基本农田可进行调整。根据市委、市政府的工作部署，在片区内现状建筑物得到安置后，本片区今后将主导发展平板显示产业。

综上，启动本次深圳市BA301-15号片区[光明高新技术产业园区]法定图则局部修编工作。



图 1：图则修编范围示意图

1 总则

1.1 本图则适用范围为：光侨路、光布路（暂定）、长风路（暂定）、科裕路（暂定）所围合的区域，总用地面积 149.6 公顷。（见图 1）

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仅作示意，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：以山、水自然景观为本底，发展成为以高新技术产业、新型产业为主导的绿色产业城区。

2.2 本图则功能定位是：生态友好，兼具片区休闲游憩、配套服务功能的产业战略发展片区。

3 用地布局与土地利用

3.1 片区东长路以东至鹅颈水区域，结合光明高新产业园区定位布置工业用地，打造配套完善的现代化高新技术产业园区；同时，依托现状基本农田、鹅颈水和山体，形成东西向大型生态廊道，向东延伸至鹅颈水库自然景观，形成特色生态产业区。

3.2 工业用地可结合轨道站点功能优势，参照TOD的发展理念，在轨道站点腹地500米范围内布局新型产业办公用房及产业配套设施。

3.3 本图则确定的主要土地用途及规划控制要求详见图表。

3.4 本图则中地块宜采用垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化等形式，提高地块绿化率，以满足光明新区绿色发展理念及绿色城市建设要求。

3.5 经相关部门协调，原规划消防站规划用地将在本片区外另行选址；因此，本图则不再布置该用地。

4 人口规模与开发强度

4.1 本图则规划就业人口规模约为3.5万人，就业人口住宿需求主要通过工业用地内配套宿舍解决。

4.2 本图则建设规模总量约为450万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。

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”。

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 本图则社区级以上公共设施位于鹅颈水以东、龙大高速公路以西片区，布置 1 处医疗卫生设施及 1 处可结合实际需求确定功能的公共管理与服务设施用地。社区级公共设施主要考虑产业区配套需求。

6 综合交通

6.1 本片区贯彻绿色交通理念，重点构建完善的公共交通与步行自行车交通系统，加强对外交通衔接，改善内部路网结构，积极为多种交通方式换乘接驳提供条件。

6.2 本片区以轨道 6 号线长圳站为核心，重点强调轨道站点与常规公交、自行车和步行设施的无缝衔接功能。片区对外联系的干线公交通道主要为光侨路、光布路。片区内部公共交通通道主要为长圳路、科裕路、科农路等。

6.3 本片区主要新增 1 处公交首末站。原规划货运配送站，由于片区用地功能调整不再安排。各类交通设施位置、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 本片区道路系统的位置、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》。片区内规划的道路线位以最终批准的相关规划为准。

(1) 主干路：光侨路，红线宽度 70 米，双向 8 车道；

光布路，红线宽度 60 米，双向 8 车道；

(2) 次干路：科裕路，红线宽度 60/50 米，双向 6 车道；

科农路（远期），红线宽度 40 米，双向 6 车道。

长圳路，红线宽度 30 米，双向 4 车道；

长风路，红线宽度 30 米，双向 4 车道；

(3) 支路：各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 12-25 米，为双向

或单向 2-4 车道。

6.5 本图则内规划轨道 18 号线，拟沿光侨路敷设，并设长圳站；其沿线的 10-02 地块应为站点预留接驳空间，并合理设置一处接驳公交首末站。

6.6 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 80 米范围内、次干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 50 米范围内不宜设置机动车出入口。

6.7 新建主次干路、重要支路应布设独立自行车道和人行道。结合轨道站点、公交站点、鹅颈水沿线绿地、大型公共设施等设施应设置公共自行车停车场，以便于公共交通与慢行交通的接驳。鹅颈水沿线绿地可结合需求设置休闲用自行车和步行道。光侨路、光布路各设置立体人行过街设施 1 处。

6.8 本图则不设独立占地公共停车场（库），建筑配建停车位标准按《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。

7 市政工程

7.1 预测图则片区最高日用水量 5.1 万立方米/日，平均日污水量 4.6 万立方米/日，电力负荷 35 万千瓦，固定通信需求 4.5 万线，天然气高峰小时用气量约 2247 标准立方米/小时。

7.2 图则片区规划布置变电站 1 处、邮政所 2 处、片区汇聚机房 2 处；图则片区供水由甲子塘水厂和光明水厂提供；电力由区内规划新增 220 千伏专用变电站、区外机遇站、育新站、志远站联合提供；气源为分别位于片区外东、西两侧的光明区域调压站和公明区域调压站。

7.3 图则片区鹅颈水河道蓝线；DN800 高压燃气管道、DN1000 天然气长输管线和 DN500 成品油管道橙线控制线依据相关专项规划确定。

7.4 图则片区中的污水须排至光明污水处理厂处理，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

7.5 本片区应重点推进再生水和雨水等非传统水资源利用工程建设，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，提高工业用水重复利用率；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。

7.6 本片区地块内地表径流系数应控制为 0.65。10-02 地块和 10-03 地块内的地表处理应有利于雨水下渗。

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：强化以产业功能为主，兼有产业配套和服务的现代化综合城区的城市意象；10-02 地块应与光侨路北侧用地的空间形态相协调，并预留南侧山体的视线通道；充分利用片区内丰富的景观资源，保持鹅颈水与周边片区步行通道与视线通廊的联系。

8.2 本片区公共空间布局是以鹅颈水沿线绿地为核心，以鹅颈水为主线串联周边绿地公园、街头绿地和公共设施。

8.3 本片区建筑形态应满足如下要求：

(1) 光侨路为片区展示城市风貌的重要界面，应注重道路两侧整体建筑风貌的统一协调，轨道站周边宜布局地标建筑。

(2) 长凤路沿线是本片区生态景观界面，以外围自然山体为生态景观，应严格控制沿街建筑面宽，预留视线通廊，防止建筑对山体视线的遮挡。

(3) 轨道长圳站周边片区为高层引导区，规划形成小尺度、高密度、高强度开发的混合社区，在条件允许的情况下鼓励垂直发展，为城市绿地保留空间，塑造城市景观新形象。

(4) 临鹅颈水周边建筑宜采用退台的布局方式，有利于景观资源的渗透，形成景观资源有好的建筑界面

(5) 轨道长圳站及周边片区除地面步行系统外，宜结合实际需求设置立体步行网络，并与其它公共交通设施形成便捷的联系通道。

8.4 10-02 地块和 10-3 地块面积较大，其建筑覆盖率宜控制不大于 50%；同时，宜结合建筑布局设置公共空间；

8.5 长圳路两侧均应设置不少于 2.5 米的自行车专用道，形成连接区域绿道、门户区城市绿道的休闲路径，并强化自行车道两侧的绿化种植。

9 “五线”控制

9.1 图则内的“五线”划定详见图表。

10 规划实施

10.1 本片区内现状建筑物，在规划实施前须先完成拆迁安置及土地整备工作，切实保障企业和居民的合法权益。

10.2 本片区南侧有现状橙线穿越，各地块的开发建设须符合橙线相关管理要求和规范。

10.3 本片区内工业用地在引入具体产业项目时，须做好相应的安全影响评价、环境影响评价等前期工作；确保不对周边用地、生态环境、公用设施和居住区造成影响。

10.4 本片区属于地质灾害易发区，片区内所有地块开发前需进行地质灾害危险性评估，并严格按照评估结论做好地质灾害防治措施。

10.5 07-26 地块、10-02 地块和 10-03 地块的开发建设，应满足现状轨道 6 号线

和远期规划轨道的建设影响控制要求，具体控制要求以轨道主管部门意见为准。

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) 本图则所确定的地块用地性质，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。
- (3) 本图则中用地的混合使用应依据《深标》相关规定。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

- (9) 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。
- (10) 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，并按照《深标》退红线。

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。

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) 本图则中公共设施的数量、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和发展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，经论证后在街区范围内调整；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，经论证后在街区范围内调整；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) 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，经论证后在街区范围内调整；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。

附录 名词解释

1、强制性内容

法定图则实施中必须控制的规划用地性质、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

法定图则中除强制性内容以外的指标、要素、要求等内容。

3、街区

由城市高快速路、主干道、次干道、铁路、自然边界及其它边界等围合形成的具备主导城市功能或特色的范围，街区由街道和街块组成。

4、地块

一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域，一般小于 5 公顷。

5、用地性质

地块按《深标》划分的土地利用的类别。

6、用地面积

地块的面积。

7、地块边界

地块的空间范围线。

8、容积率

一定地块内，地面上总建筑面积与地块面积的比值。

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。

9、就业人口

16 周岁以上，从事一定的社会劳动或经营活动、并取得劳动报酬或经营收入的人口。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

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	规划增加	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	1	1	—	07-27	
		社区管理用房	1	1	—	(07-27)	
		社区警务室	2	2	—	(10-03、10-09)	
		便民服务站	1	1	—	(10-09)	
2	文化娱乐设施	文化活动室	1	1	—	(07-27)	
3	体育设施	综合体育活动中心	1	1	—	10-07	
		社区体育活动场地	1	1	—	10-09	
4	医疗设施	社区健康服务中心	1	1	—	10-02	
5	道路交通设施	公交首末站	1	1	—	(10-02)	
		自行车停车场(库)	3	3	—	(10-02、10-06、10-09)	
		社会停车场	1	1	—	(10-02)	
		公共自行车租赁点	—	—	—	—	需通过专项研究规划、实施
6	电力设施	变电站	1	1	—	10-03	
7	通信设施	通信汇聚机房	2	2	—	(07-27、10-02)	
		邮政所	2	2	—	(07-27、10-02)	
8	环卫设施	小型垃圾转运站	2	2	—	(10-02、10-06)	
		公共厕所	2	2	—	(10-02、10-06)	
		再生资源回收站	2	2	—	(10-02、10-06)	
		环卫工人作息房	2	2	—	(10-02、10-06)	
9	防灾减灾设施	应急避难场所	2	2	—	10-06、10-07	
		消防站	1	1	—	10-11	

注：1、或单元编号加（）表示该设施非独立占地建设。

2、此表内容可视图则片区实际情况增减，部分特殊配套设施可纳入。

附表 2 道路系统规划一览表

道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	长度 (km)	车道数
高速公路	龙大高速公路	100	4.3	6
	外环高速公路	100	3.0	8
主干路	光布路	60	1.1	8
	光侨路	70	4.5	8
	科农路(远期)	40	1.1	6
次干路	科裕路	60/50	1.0	6
	长圳路	30	2.4	4
	长风路	30	2.9	4
主要支路	鹅颈西路	21	0.6	4
	鹅颈东路	16	0.5	2
	科塘路	16	0.3	2