

深圳市龙岗 203-05&T1&T2&T3&T4 号片区[坪地吉坑地区]

法定图则

NO. LG203-05&T1&T2&T3&T4/01

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一八年六月

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 203-05&T1&T2&T3&T4 号片区[坪地吉坑地区]法定图则（以下简称本图则），经法定图则委员会二〇一八年第四次会议审批通过，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

二〇一八年六月

文 本

目 录

前言 1

1 总则 3

2 发展目标 3

3 产业发展 4

4 用地布局与土地利用 4

5 人口规模与开发强度 5

6 公共设施 6

7 综合交通 6

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 其它 15

14 附则 15

附录 主要名词解释 20

附表 24

前言

图则地区位于深圳市东部分区的北端，属于龙岗中心组团分区规划确定的“产业功能拓展区”，重点发展现代制造业和科技型、城市型工业。随着整体发展环境的变化，片区将面临新的问题和机遇，使得图则地区法定图则编制的迫切性日益突出。

（1）推进低碳生态建设

2012 年 5 月，深圳国际低碳城明确作为李克强总理与欧盟签署的中欧可持续城镇化合作伙伴协议的旗舰项目，由此正式进入全面研究阶段。2014 年完成的《深圳国际低碳城空间总体规划》（2014-2020 年），规划范围为坪地街道行政辖区范围，总面积约 53.4 平方公里。该规划在生态环境保护与优化、总体空间格局、产业空间布局、土地利用、公共服务设施、绿地系统、绿色交通系统等方面都提出了相应的规划要求。近年来，坪地街道致力于打造国际低碳城，开启了“集约、智能、绿色、低碳”的新型城镇化的探索，肩负起打造国家低碳发展试验区的使命。图则地区作为国际低碳城的组成部分，应当践行低碳理念进行规划建设，并与低碳城拓展区（坪地中心区及其周边共计 5 平方公里用地）形成互动发展。

（2）推进深莞惠一体化

2009 年 2 月，深圳、东莞、惠州三市最高党政领导先后聚首深圳、东莞和惠州，就如何推进深莞惠一体化进行探讨，签订一系列的框架协议，标志着深莞惠一体化战略实施的开始。2013 年深莞惠三市党政主要领导第七次联席会议上，审议通过了《深莞惠区域协调发展总体规划（2012-2020）》。规划提出，到 2020 年，三市将率先实现区域一体化和现代化，成为各类生产要素顺畅流动、产业合理分工紧密合作、基础设施互联互通、生态良好、环境优美的现代都市经济圈，成为全国最具有国际竞争力的城市群。对于深莞惠交界处的吉坑地区，在新的发展形势下，有可能凭借深莞惠一体化发展的机遇，实现由“边缘”到“中心”的转变。

（3）交通环境不断完善

随着外环高速、外环快速的建设、城市道路系统的完善，以及规划的轨道三号线延长线的建设，极大地加强了图则地区与龙岗中心城、宝龙工业区、坪山等重要功能区的联系。重要交通干线的建设，将带动地区未建设用地的开发建设，并且促进道路沿线的旧工业区、旧村的改造及空间重组。便利的对外交通联系改变地区的区位条件，

将为地区的城市建设和发展提供有力支撑。

为此，深圳市规划和国土资源委员会于 2014 年 11 月启动了坪地吉坑地区的法定图则编制工作，以应对形势的变化作出有效的反应。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：南至龙岗河，北与惠州市接壤，东、西部紧临深圳市基本生态控制线，总用地面积为 696.49 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 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。

2 发展目标

2.1 本片区的发展目标是：实现区域融合协调发展，打造一个多元、绿色、活力的低碳综合城区。充分挖掘自然人文资源，结合城市更新改造，为坪地吉坑的生活提供商业、文娱、教育等公共服务和生活性服务，为坪地吉坑的产业提供生产性服务。

2.2 本片区的功能定位是：深圳市国际低碳城组成部分。以节能环保、高端制造

的低碳生产型产业为主，同时辅以低碳生活服务的生态型综合片区。

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：发挥轨道三号线东延段地铁站点、龙岗大道的集聚效应，以现有商业办公及公共服务设施为基础，打造集商业、行政、文化等功能为一体的综合服务中心。

产业集聚区：保留现状集中成片的工业区，包括年丰社区内龙岗河以北、坪梓路南北区域以及六联社区内外环高速北侧、惠盐高速公路东西两侧区域，近期保留产业空间，未来条件成熟时可引导其升级转型。

3.2 工业区块线内的工业用地，应符合我市工业区块线的管理要求；工业区块线外的工业用地，原则上可按照已批准的工业用途继续保留使用，如需释放作为其他城市功能，应符合城市规划要求，同时应优先解决片区急需的公共配套设施和交通市政配套设施、人才住房和保障性住房。

4 用地布局与土地利用

4.1 本图则规划空间结构：充分利用山体绿化、世居、产业、交通等空间要素，形成“一轴、一廊、两核、五片区”的空间布局结构。“一轴”为惠盐高速公路发展轴，“一廊”为坪地森林公园-沿黄沙河农田绿色廊道，“两核”为六联综合服务核心、年丰综合服务核心，“五片区”为依托龙岗大道、轨道三号线形成的集商业、居住、产业为一体的综合服务片区；沿坪梓路南北两侧，与坪地老中心衔接，形成的低碳生活片区；利用现有成片集中工业区，形成的 3 个低碳产业片区。

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，划定 5 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 本图则确定的发展备用地未来适宜发展的功能包括：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。

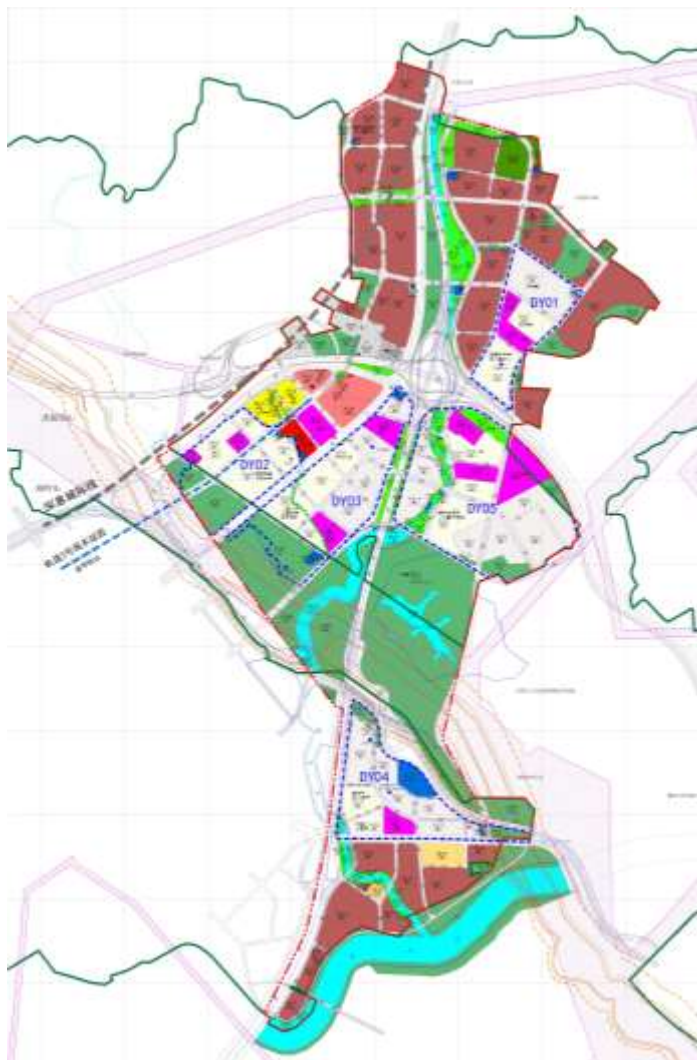


图 1：用地布局规划图

5 人口规模与开发强度

5.1 本图则规划居住人口规模 8 万人，就业人口规模 11 万人。

5.2 本图则建设规模总量约为 921 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。其中：（1）01、02 街坊总建筑规模 133 万平方米；（2）03、04 街坊及DY01 单元总建筑规模 216 万平方米；（3）05 街坊及DY02 单元、DY03 单元总建筑规模

277 万平方米；（4）DY04 单元及 09 街坊总建筑规模 170 万平方米。（5）DY05 单元总建筑规模 125 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 本图则构建两类两级共享的服务体系。围绕轨道站点和龙岗大道设置区级综合服务中心，于政吉路、石碧路交汇处设置为产业服务的公共服务平台，于低碳生活社区和低碳产业社区设置社区级生活服务设施及产业服务设施。

7 综合交通

7.1 图则片区综合交通的总体规划思路为：构建与低碳综合城区功能定位相适应的内外交通分离、公共交通便利、道路交通通达、慢行交通舒适的一体化综合交通体系；主要规划策略为：

（1）落实重大道路设施，完善地区内部路网体系，加强高快速路两侧片区间联系，合理组织内外部交通；

（2）加强大中运量公交设施敷设通道及用地控制，提升片区公交服务水平；

（3）完善步行和自行车交通设施，改善慢行交通出行环境及品质；

（4）科学规划片区社会停车设施，缓解现状停车供需矛盾。

7.2 图则片区公共交通体系由大中运量公共交通（轨道、有轨电车）和常规公交构成，片区公共交通发展策略及措施为：

（1）道路建设及沿线用地预留大中运量公交设施的线位走廊及敷设空间；

- (2) 加强常规公交基础设施建设，结合大中运量轨道站点、大型居住区等配建公交首末站，满足大中运量公交接驳需要，同时方便市民乘坐。

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 图则片区规划有深惠城际线、轨道三号线东延段经过。其中，深惠城际线沿盐龙大道及图则地区北部西片区地块内部经过，高架敷设，在图则地区未设站；线路中心线向两侧外扩 35 米为轨道规划控制范围，沿线用地开发需与深惠城际线规划方案协调。轨道三号线东延段沿坪西路终止于图则片区，设六联站，地下敷设；坪西路规划道路红线（50 米）可以满足轨道线路敷设要求。深惠城际线与轨道三号线东延段规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

7.6 图则片区的高快速路横穿片区内部，导致片区内部之间联系道路缺乏，因此分别新增了 4 条下穿外环高速公路、4 条下穿环龙大道、5 条上跨惠盐高速、5 条下穿惠盐高速的通道。其中富临路、正坪路、正坪二路、吉惠路、松吉路上跨惠盐高速，景园路、东雅路、坪梓路、鹤鸣路、吉坑路下穿惠盐高速，坪西路、龙岗大道、湖田路、东鹏路下穿环龙大道，龙岗大道、坪祥南路-坪西路、石碧路-石吉路、石鹤路下穿外环高速公路。通过打通上述道路加强高快速路两侧用地之间的交通联系。

7.7 图则片区为自行车交通一般发展地区，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，自行车主廊道包括坪西路、龙岗大道、石吉路、石碧路、富临路、惠德路、惠政路、鹤鸣路、松吉路、石鹤路、坪梓路、丽芳路、田湖路；自行车连通道包括坪祥路、正坪一路、正坪二路、政荣路、发方路、惠祥路、政吉路、屯梓路、永鸿路、龙梓路、六联路、文景路、联盛路、联乐路、丰惠路等。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《深标》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。

7.8 图则片区的步行交通系统由各级道路中的人行道、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；过街设施以平面过街为主，并利用信号控制设施保障行人过街安全；现状龙岗大道上已设置 1 处立体过街设施，另规划设置 1 处立体过街设施穿过盐龙大道和外环高速，保障行人过街安全。

7.9 图则片区的静态交通系统由配建停车场（库）和社会公共停车场（库）组成。机动车停车位配置标准按《深圳市城市规划标准与准则》执行，应为残疾人提供不小于总数 2%的专用停车位。在学校、旧村周边结合公园绿地、文体设施等配置一定规模的公共停车场（库），缓解旧村周边的停车难问题。

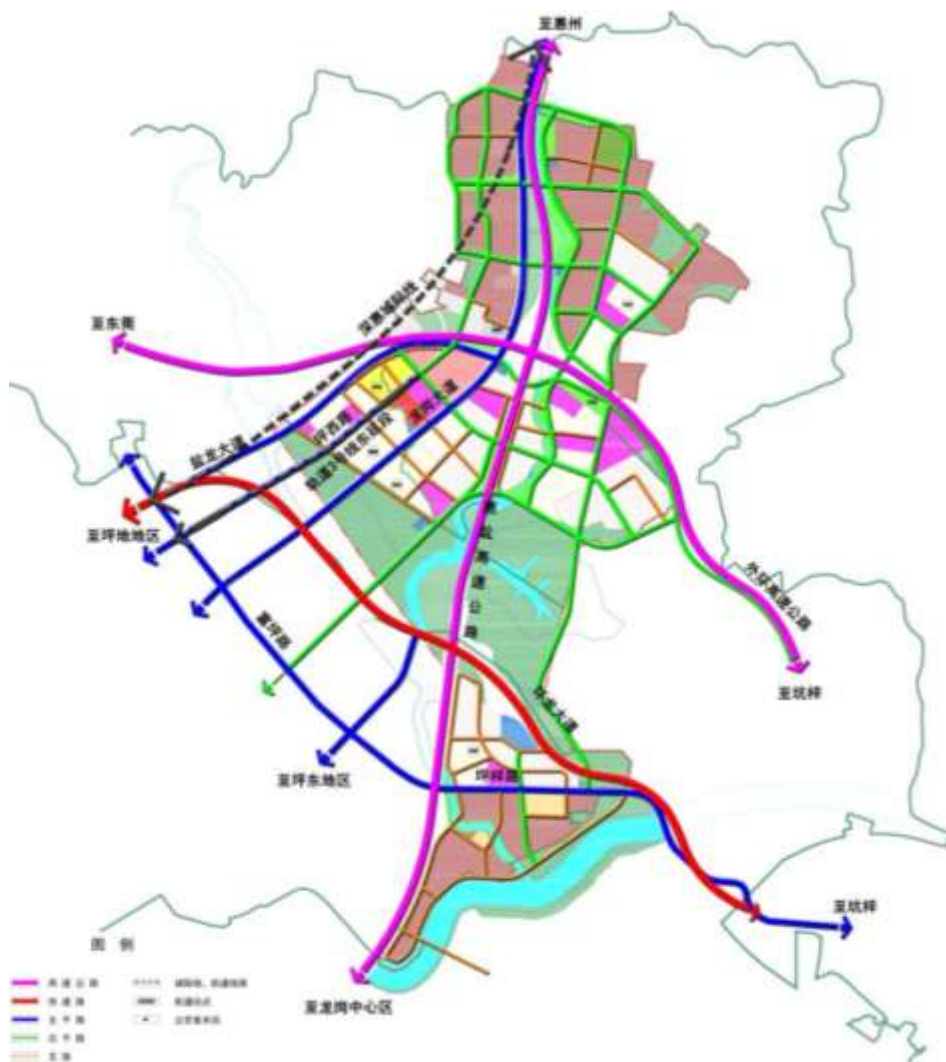


图 2：综合交通规划示意图

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；践行低影响开发理念，营造舒适、优美的城市生态环境。
- 8.2 规划根据 921 万平方米的总建设规模预测图则片区市政量并预控设施用地。预测图则片区最高日用水量 9.8 万立方米/日、平均日污水量 7.3 万立方米/日、电力负荷 42.4 万千瓦、固定通信需求量 9.0 万线、有线电视用户 2.5 万户、移动用户数 16.3 万户、天然气年总用气量约为 641 万标准立方米、液化石油气年总用气量约为 457 吨。
- 8.2 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》。
- 8.3 本图则片区内企炉坑水库、黄沙河、黄沙河左支、三坑水、石豹水及在建的清林径引水调蓄工程东清输水管线蓝线依据相关专项规划确定。相关地块建设应严格遵守深圳市蓝线管理规定和河道管理条例。高压走廊依据相关专项规划确定。
- 8.4 黄沙河和黄沙河左支防洪标准采用 50 年一遇；石豹水和三坑水防洪标准采用 20 年一遇。图则片区污水排至横岭污水处理厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。
- 8.5 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 3：市政工程规划示意图

9 城市设计

9.1 落实上层次规划对坪地吉坑地区在自然环境、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、世居等环境特点,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 图则片区空间组织结构: 图则地区城市风貌的重要元素是坪地森林公园、黄沙河、农田景观、围屋宗祠, 以及外围山体背景。本次规划充分结合图则地区现状建设情况,

从地区内部多样的自然资源和丰富的人文景观资源入手, 重点挖掘地区内部的街头绿地, 公共空间以及现状保存完好的文化宗祠等资源, 通过对现状资源的整合, 规划赋予其新的功能和活力, 使之成为地区生活魅力的重要载体, 构建“景观风貌区+景观廊道+景观节点+特色街道”的整体空间组织结构, 创建自然生态、人文特色浓厚的特色片区。

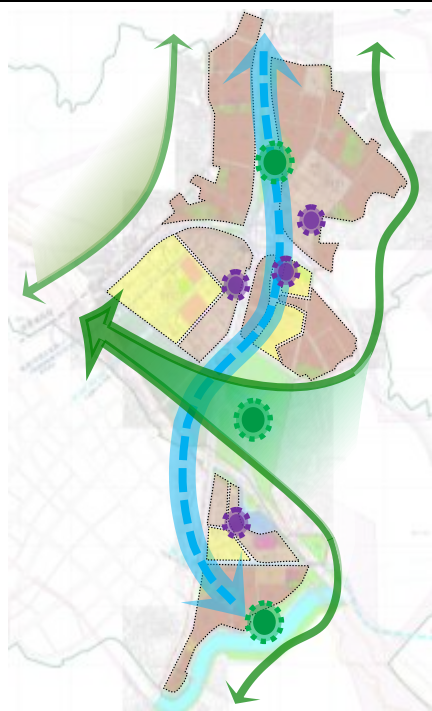


图 4: 城市设计导引图

9.3 本图则中 01-07、01-09、01-10、01-12、02-12、03-06、03-07、03-08、03-10、03-15、03-17、03-19、03-21、03-24、05-03、05-07、05-09、05-14、05-16、06-01、06-02、06-03、06-04、08-01、08-03、08-05、08-07、08-17、08-19 地块为公共空间。

9.4 图则片区建筑界面应满足如下要求:

(1) 龙岗大道、坪西路、坪梓路作为展示片区乃至龙岗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, 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) 龙岗河与黄沙河沿河绿地是片区重要景观, 建立连接吉坑世居、黄沙河滨河绿带、坪地森林公园、龙岗河滨水公园的城市绿道, 同时形成正坪二路与政吉路、六联北路与六联南路的景观视线通廊。

9.5 图则片区内总体高度控制综合考虑城市设计、景观资源、地块功能、交通条件等限制因素, 确定高度分区, 分为高层引导区、高层限制区、一般控制区和自然景观区。高层引导区包括惠盐高速公路、龙岗大道沿线地区; 高层限制区: 包

括规划区周边毗邻自然山体的建设区域；自然景观区：包括片区中部的休闲农业区、黄沙河滨水区域；其他可建区为一般控制区。

9.6 图则片区由自行车道、人行道、过街设施、沿龙岗河、黄沙河滨河绿带，同时结合轨道站点、公交首末站等形式形成多层次慢行系统。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，自行车主廊道包括坪西路、龙岗大道、石吉路、石碧路、富临路、惠德路、惠政路、鹤鸣路、松吉路、石鹤路、坪梓路、丽芳路、田湖路；自行车连通道包括坪祥路、正坪一路、正坪二路、政荣路、发方路、惠祥路、政吉路、屯梓路、永鸿路、龙梓路、六联路、文景路、联盛路、联乐路、丰惠路等。主廊道应采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式。通过多层次慢行系统的设置将片区内的滨河绿地、街头绿地、坪地森林公园、屯梓坑水库山体公园等绿色开敞空间、轨道站点周边商业空间以及世居宗祠等文化活动空间等进行有机连接。



图 5: 慢行系统规划示意图

9.7 轨道三号线站点及周边商业服务区、住宅区、公共管理与设施区域除设置地面步行系统外，宜设置地下及二层步行系统，建立立体步行网络，同时与其他公共交通设施设立便捷联系通道。

10 自然生态保护与绿地系统规划

10.1 图则地区以外围大古岭山脉、桉梓河水库等为绿化背景，以内部自然农田风貌区、坪地森林公园、企卢坑水库等为生态景观廊道，以龙岗河、黄沙河为滨水景观轴线，利用景观廊道、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 22.46 公顷，应按相关规定进行控制和建设。

11 “五线”控制

11.1 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。社区老年人日间照料中心宜临近医疗卫生等社区级公共设施。新建社区健康服务中心与已有社区健康服务中心的最短距离不宜小于 1000 米。社区老年人日间照料中心、社区老年人活动设施与社区健康服务中心宜设在建筑的一层，如条件有限，选址于建筑物二层及以上时，应设置电梯或无障碍坡道。

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，社区级公共设施、交通设施及市政设施应满足相关规范要求。

12.5 本图则范围内涉及文化遗产保护 6 处，包括：吉坑世居、罗屋世居、碧峰世居、瑞田世居、上围世彩新居、年丰骆氏炮楼院等。其中已公布的文化遗产 3 处，其他文化遗产 3 处，具体详见图表及附表 3《文化遗产保护规划一览表》。规划建议将吉坑世居升级为市级保护文物，将罗屋世居、碧峰世居、瑞田世居、上围世彩新居、年丰骆氏炮楼院升级为区级保护文物，同时应根据相关主管部门的规定对其采取相应保护措施。世居老围所涉及区域的改造，应在功能、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与世居老围相协调，并处理好与世居老围之间的空间景观关系。

12.6 本图则范围东侧涉及现状已建设的深圳市龙岗工业危险废物处理基地建设项目。本图则范围内的任何建设活动应符合危险废物的相关控制标准，并满足该项目的环评批复文件对环境保护的相关控制要求。

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。

12.8 图则片区内产业升级改造时应同步开展环境质量状况调查和风险评估。地块开发时应降低对周围环境尤其是地表水环境的影响，加强对土壤和地下水、地质环境的修复。对分布在工业园区内的综合服务区（含居住等功能）应做好噪声污染防治措施。

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) 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。
- (8) 本图则规划的独立占地公共管理与服务设施、交通设施、公用设施用地（其中包括已建成的招拍挂出让公共管理与服务设施、交通设施、公用设施用地），已注明容积率、设施规模的，或备注说明中采用“现状保留”、“保留现状合法的使用功能”、“按政府批件”、“已批未建”等表述的，在原有用地性质不变，且满足建筑、消防等规范要求的前提下，因分别增加相应的管理服务设施、交通设施、市政设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施等公共利益建筑面积，导致地块容积率、设施规模、设施建筑面积、备注说明等与法定图则表述不一致的视为符合法定图则。
- (9) 本图则规划建设用地中已附设有管理服务设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、交通设施、市政设施等，在原有设施类型不变，且满足建筑、消防等规范要求的前提下，因落实现行《深标》等规定，分别增加相应的管理服务设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、交通设施、市政设施等公共利益建筑面积，导致地块容积率、设施规模大于法定图则的视为符合法定图则。

14.4 综合交通一般规定

- (1) 本图则确定的交通路网按照实位、虚位、点位三种布置方式，其相关内容及

控制要求详见附表 1 和附表 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) 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

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、规划控制单元

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、容积率等指标须通过下阶段详细规划确定，在图则中不作规定。

9、单元主导功能

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，一般不超过四类。

10、某性质为主导的用地

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%以上的用地之性质来确定。

11、容积率

一定地块内，地面以上总建筑面积与地块面积的比值。

计算方法：容积率=地块内地面以上总建筑面积÷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

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

居住在住宅、商务公寓和宿舍中的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。

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

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。

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。图则所提各项设施建设规模（含设施规模、用地面积、建筑面积等）除特别说明外，均为下限值，即大于或等于。

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	交通设施	加油加气站	1	——	02-03	——	
		公交首末站	7	6	02-11	(05-11)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 3000 平方米
		社会停车场(库)	13	13		(01-03)、(05-11)、(05-13)、(06-12)、(DY01)2 处、(DY02)2 处、(DY03)2 处、(DY04)、(DY05)2 处	
2	公共设施	文化活动室	9	9		(01-03)、(05-10)、(08-11)、(DY01)、(DY02)2 处、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 1000 平方米
		文化活动中心	1	1		(DY01)	
		党群服务中心	6	6		(01-03)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 650 平方米
		便民服务站	8	8		(01-03)、(05-06)、(08-11)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 400 平方米
		社区管理用房	8	8		(01-03)、(05-06)、(08-11)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 250 平方米
		社区菜市场	6	6		(01-03)、(DY01)、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 500 平方米
		社区警务室	8	8		(01-03)、(05-06)、(08-11)、(DY01)、	建筑面积不少于 20 平方米

						(DY02)、(DY03)、 (DY04)、(DY05)	
		寄宿制 高中	1	1		DY05 (60 班)	
		九年一 贯制学 校	5	5	——	05-12(54 班)、DY01(45 班)、DY03 (45 班)、 DY04 (45 班)、DY05 (45 班)	
		小学	1	1	——	DY02(24 班)	
		幼儿园	8	8		05-10 (18 班)、DY01 (18 班)、DY02 (18 班、18 班)、DY03 (18 班)、DY04 (18 班)、 DY05 (12 班、12 班)	
		养老院	1	1	——	DY02 (300 床)	
		老年人 日间照 料中心	6	6		(05-10)、(DY01)、 (DY02)、(DY03)、 (DY04)、(DY05)	建筑面积不少 于 750 平方米
		综合体 育活动 中心	1	1	——	DY01	
		社 区 体 育 活 动 场 地	11	11		(01-03)、(02-10)、 (03-17)、(05-04)、 (08-11)、(DY01)、 (DY02)2 处、(DY03)、 (DY04)、(DY05)	
		社区健 康服务 中心	6	6		(01-03)、(05-10)、 (DY01)、(DY03)、 (DY04)、(DY05)	建筑面积不少 于 1000 平方米
		综合医 院	1	1		DY03(500 床)	
3	市政 设施	给水泵 站	3	2	DY05	03-23、05-17	
		变电站	2	2	——	03-12、07-04	
		消防站	1		DY03		
		邮政所	6	6		(01-03)、(05-04)、 (DY01)、(DY03)、 (DY04)、(DY05)	建筑面积不少 于 100 平方米
		公共厕 所	10	9	(DY05)	(01-04)、(03-17)、 (04-02)、(05-01)、 (06-12)、(07-05)、 (DY01)、(DY04)、 (DY05)	建筑面积不少 于 60 平方米

	垃圾转运站	7	6	DY05	01-04、04-02、05-01、07-05、DY01、DY04	
	再生资源回收站	7	6	(DY05)	(01-04)、(04-02)、(05-01)、(07-05)、(DY01)、(DY04)	建筑面积不少于 60 平方米
	环卫工人作息房	7	6	(DY05)	(01-04)、(04-02)、(05-01)、(07-05)、(DY01)、(DY04)	建筑面积不少于 7 平方米
	应急避难场所	6	6		(03-17)、(05-12)、(DY01)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	
	通信汇聚机房	9	9		(01-03)、(05-04)、(08-11)、(DY01) 2 处、(DY02)、(DY03)、(DY04)、(DY05)	建筑面积不少于 200 平方米

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 (路~路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
高速公路	1	外环高速路	100	双向 8 车道	——
	2	惠盐高速路	100	双向 8 车道	——
快速路	1	环龙大道 (盐龙大道~坪梓路段)	80	双向 6 车道	
主干路	1	龙岗大道 (环龙大道~富临路段)	60	双向 6 车道	
	2	盐龙大道 (环龙大道~龙岗大道段)	40	双向 6 车道	深惠城际线通道
	3	坪西路 (环龙大道~鹤鸣西路段)	50	双向 4 车道	轨道三号线东延段通道
	4	坪梓路 (惠盐高速~环龙大道段)	50	双向 4 车道	
次干路	1	鹤鸣路 (盐龙大道~松吉路段)	33	双向 4 车道	
	2	吉惠路 (龙岗大道以东段)	24	双向 4 车道	
	3	湖田路 (鹤鸣中路~环龙大道段)	40	双向 4 车道	
	4	松吉路 (湖田路~吉惠路段)	30	双向 4 车道	
	5	石吉路 (松吉路~丽方路段)	30	双向 4 车道	
	6	石鹤路 (松吉路~正坪一路段)	30	双向 4 车道	
	7	正坪一路 (石鹤路~惠德路段)	30	双向 4 车道	
	8	丽方路 (石鹤路~政吉路段)	30	双向 4 车道	
	9	富临路 (惠政路~发方路段)	30	双向 4 车道	
	10	正坪二路 (惠德路~龙岗大道段)	30	双向 4 车道	
	11	政吉路 (丽方路~石鹤路段)	25	双向 4 车道	
	12	惠政路 (富临路~丽方路段)	30	双向 4 车道	
	13	石碧路 (发方路~丽方路段)	30	双向 4 车道	
	14	坪祥路 (福临路~正坪二路段)	25	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
次干道	15	惠德路 (福临路~正坪二路段)	30	双向 4 车道	
	16	新丰路 (年丰路~景园路段)	20	双向 4 车道	
道路等级	序号	道路数量 (条)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
支路	1	2	25	双向 4 车道	
	2	5	20	双向 4 车道	
	3	5	18	双向 2 车道	
	4	16	15	双向 2 车道	
	5	1	8	双向 2 车道	

附表 3 文化遗产保护规划一览表

类型	序号	名称	等级	所在地块或单元编号	是否列入《深圳市紫线规划》
已公布的文化遗产	01	吉坑世居	区级	DY05-20	否
	02	上围世彩新居	未定级	DY04-03	否
	03	年丰骆氏炮楼院	未定级	DY04-11	否
其他文化遗产	04	罗屋世居	未定级	DY03-04	否
	05	碧峰世居	未定级	DY01-06	否
	06	瑞田世居	未定级	07-03	否

注：“已公布的文化遗产”是应根据相关保护要求进行强制性保护的文化遗产，“其他文化遗产”为本图则规划中需进行引导性保护的文化遗产。文化遗产的最终保护措施以相关主管部门审批意见为准。