

深圳市龙华 BA401-22 号片区[大浪石凹片区]

## 法定图则

No. BA401-22/01

(图表、文本)

深圳市城市规划委员会

二〇一六年十一月



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，本图则经法定图则委员会二〇一六年第五次会议审批通过，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

二〇一六年十一月



# 文 本

## 目 录

前言 .....	1
1 总则 .....	1
2 发展目标 .....	1
3 用地布局与土地利用 .....	2
4 人口规模与开发强度 .....	4
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 规划实施 .....	11
12 其它 .....	13
13 附则 .....	14
附录 主要名词解释 .....	18
附表 .....	22

## 前言

深圳市龙华BA401-22 号片区[大浪石凹片区]（以下简称“图则片区”）位于龙华新区大浪街道北部（详见图 1），以大浪服装产业集聚基地和原村集体社区建设区域为主，是 2011 年市政府在“城市发展工作会议”上提出的“加快打造的重点地区”之一，片区内服装产业集聚基地是深圳发展建设最好的传统产业集聚基地之一。

在深圳城市发展质量提升、产业发展转型升级和特区一体化发展的新要求下，为充分利用片区内外优良山水景观资源，营造具有服装时尚创意产业特色的城市功能片区，促进片区内服装优势传统产业转型升级，增强深圳服装产业自主研发和创意设计能力，并提升和完善片区宜居生活条件，深圳市规划和国土资源委员会组织开展本图则编制工作。

本图则整个编制过程，对片区内相关规划在法定图则层面的各项要求进行梳理、整合和落实，充分与各级政府、原村集体、现有用地权益人等进行沟通。同时，综合考虑地区发展整体效益和开发实施的难易度等因素，确定各项规划控制要求，以促进图则片区的持续发展和功能完善，保障图则片区各项建设开发和规划控制的实施。

本图则编制遵循的总体原则是：集约节约、保护生态、产城协同。



图 1：图则区位示意图

## 1 总则

1.1 本图则适用范围：东至茜坑水库，东北至石凹水库，西北两面以基本生态控制线为界，南面以机荷高速公路为界所围合的区域，总用地面积为 425.36 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。

## 2 发展目标

2.1 本片区规划目标：以研发设计、品牌展示为主，生产性服务和生产为辅的服饰研发集聚地，融合居住生活、商贸服务和休闲旅游的综合型城区。

2.2 本片区规划策略

2.2.1 促进服装产业升级：

(1) 规划具有国际水平的服装产业公共服务平台、教育培训、资讯交流和商业

服务业等功能。

- (2) 促进产业升级，倡导产业用地功能复合和集约利用，完善产业配套服务。
- (3) 吸引和集聚深圳本土及国内外知名品牌服饰企业的创意总部。

#### 2.2.2 塑造创意研发城区：

- (1) 依托产业转型升级，带动片区城市更新，完善商务商贸、公共服务、市政公用和道路交通等设施。
- (2) 利用优良山水景观资源和传统风貌建筑，塑造适宜创意企业、机构和人才的生产生活的宜居环境。
- (3) 通过协商，调动企业和原村集体参与片区发展建设，促进社区经济发展。

### 3 用地布局与土地利用

3.1 根据本片区整体空间特点，本次规划提出“一基地+四片区+两组团”的布局结构，形成以“衣”为核心的时尚创意城区（详见图2）。

- (1) 一基地：服饰创意研发基地。围绕服装产业集聚基地，集约利用已批未建产业用地，增强用地功能复合程度，突出产业建筑设计时尚性；规划新增产业总部办公、商业服务、公共服务、资讯交流和教育培训等产业链高端环节的服务功能，促进服装基地由以生产制造为主转向以研发设计为主。
- (2) 四片区：包括研发配套服务片区、创意产业拓展片区、产居综合服务片区和宜居生活片区。

研发配套服务片区，主要通过对现状工业区的综合整治，引导产业更替，主导发展服装服饰面辅料陈列采购、展示发布、空间设计、平面设计等产业链配套服务。

创意产业拓展片区，主要保留新近建成工业园区的生产及配套用房，引导产业更替，主导发展与服装饰品相关产业，拓展服装服饰行业发展空间。

产居综合服务片区，以大浪河为轴带，对沿河两岸旧工业区和旧住宅区进行适当的升级改造，围绕时尚创意产业规划餐厅、酒吧、文化娱乐和主题酒店等商业服务设施，塑造滨河时尚休闲带。

宜居生活片区，依托自然景观和交通区位，整体统筹协调各类用地，规划建设高品质住宅，综合整治原村住区环境，合理保护和利用新围、上下岭排传统村落，配套各类居住公共服务设施。

- (3) 两组团：围绕大浪河、大浪绿道和绿化廊道，规划形成宜人的公共开敞空间网络，串联片区内外的茜坑水库生态组团和石凹水库生态组团，构建“山-水-城”相互交融的景观格局，提升服装时尚产业发展的环境品质。

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。



图 2：规划功能布局结构示意图

- 3.3 本图则为适应未来发展需求，设置 1 个规划控制单元为DY01（以下简称：“单元”），单元范围和规划控制内容，详见本图则图表的规定。
- 3.4 本图则规划控制单元范围内具体地块划分、用地布局及性质、地块容积率、路网设计，应在符合图表中“规划控制单元控制指标一览表”控制要求的前提下，通过经批准的单元详细规划进一步确定。
- 3.5 本图则图表中以实位控制的规划内容，应按本图则规定落实。
- 3.6 本图则范围内用地，鼓励符合《深标》的土地混合使用；在符合“图表”中“地块控制指标一览表”的前提下，可按实际需求对用地的混合比例进行设定。
- 3.7 本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。

## 4 人口规模与开发强度

- 4.1 本图则片区规划居住人口容量约 10.7 万人，规划就业人口规模约 10.4 万人。
- 4.2 本图则片区规划总建筑规模约为 613.9 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。
- 4.3 本图则确定的各地块容积率详见图表中“地块控制指标一览表”。
- 4.4 本图则确定规划控制单元内的居住建筑规模，其他在实施中按有关规定执行。详见图表中“规划控制单元控制指标一览表”。
- 4.5 编制规划控制单元详细规划时，须符合本图则规划控制单元各类指标规定。
- 4.6 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建设等相关规定。
- 4.7 本图则鼓励服装产业集聚基地内已批未建工业用地根据地形地貌条件，在符

合《深标》和相关政策的指引下，且各项配套支撑条件满足的情况下，集约利用土地，适当提高开发强度，加强用地复合利用，完善产业配套设施。其中石星路以北、明浪路以西，与基本生态线围合区域的已批未建工业用地开发强度宜控制 2.5 以内。石星路以南，浪宁路、浪花路、浪静路与浪容路围合区域的已批未建工业用地开发强度宜控制在 4.0 以内。

- 4.8 除特别说明，本图则对规划确定的公共服务、市政工程和综合交通等配套设施容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

## 5 公共设施

- 5.1 本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 本图则主要结合明浪路、大浪河和规划华宁路沿线未建用地、传统村落和潜力更新区域设置社区级以上公共设施，包括服装公共服务平台、职业教育培训设施、文化活动中心、综合体育活动中心和 500 床综合医院，形成产城互融的公共设施布局结构。社区级公共设施的类型、数量和规模按照规划就业岗位规模和居住人口容量，综合考虑具体服务需求，依据《深标》增加总量供给、丰富设施类型、优化设施分布，各类型社区级公共设施的服务规模约为 10~12 万人。
- 5.3 本图则内配套设施不宜减少数量或压缩规模，当实际开发建设对本片区配套设施形成较大影响时，应对本图则进行检讨。
- 5.4 本图则确定的配套设施，在满足相关规范下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套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优化。

## 6 综合交通

- 6.1 本图则综合交通规划目标为：构建“公交+慢行”为主体的综合交通体系，

全面提升服装基地的交通可达性，创造宜居、宜业、宜行的绿色交通环境。

- 6.2 本图则综合交通规划策略：构筑舒适宜人的慢行交通系统，倡导低碳出行方式；建立有吸引力常规公交的公交系统，加强与周边轨道交通的接驳；适度发展小汽车交通，构筑对外交通便捷、内部交通通畅的城市道路体系。
- 6.3 本图则规划交通设施的位置、规模及规划控制要求详见图表及附表 1。
- 6.4 本图则道路交通系统的位置、等级及规划控制要求详见图表及附表 2。
- 6.5 本图则为自行车一般发展地区，其中自行车主廊道有华宁路、浪容路、浪花路，连通道有大浪北路，休闲道有下岭排路和大船坑路。除本图则规划外，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。
- 6.6 本图则片区主要步行交通系统和空间由立体人行过街设施、道路人行道、公共步行通道和公共开敞空间等组成。其中，沿大浪河、石星路、浪水路设置社区步行通廊与大浪绿道相连接，沿华宁路、浪容路和大浪北路设置片区主通道，沿图则片区其它各级道路设置街区步行路，与片区内公共步行通道形成步行路径网络。图则片区内所有步行交通系统和空间应按相关规定进行无障碍设计。
- 6.7 本图则内各地块主要机动车出入口不宜设置在主、次干路上，以及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。
- 6.8 本图则规划公交首末站 8 处，其中独立占地 1 处、附设形式 7 处。
- 6.9 本图则采取适度供给的停车供应方式，严格控制规划商业区与办公区的停车配建规模，引导公共交通出行；鼓励地下停车场（库）连通，实施停车泊位共享；适当补充公共停车位，缓解旧村等停车位紧缺问题。配建非独立占地公共停车场 7 处。其他停车位配置标准按《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。

6.10 本图则规划立体人行过街设施 5 处，除本图则规划外，可在有必要设置立体人行过街设施的区域修建人行天桥或人行地道。

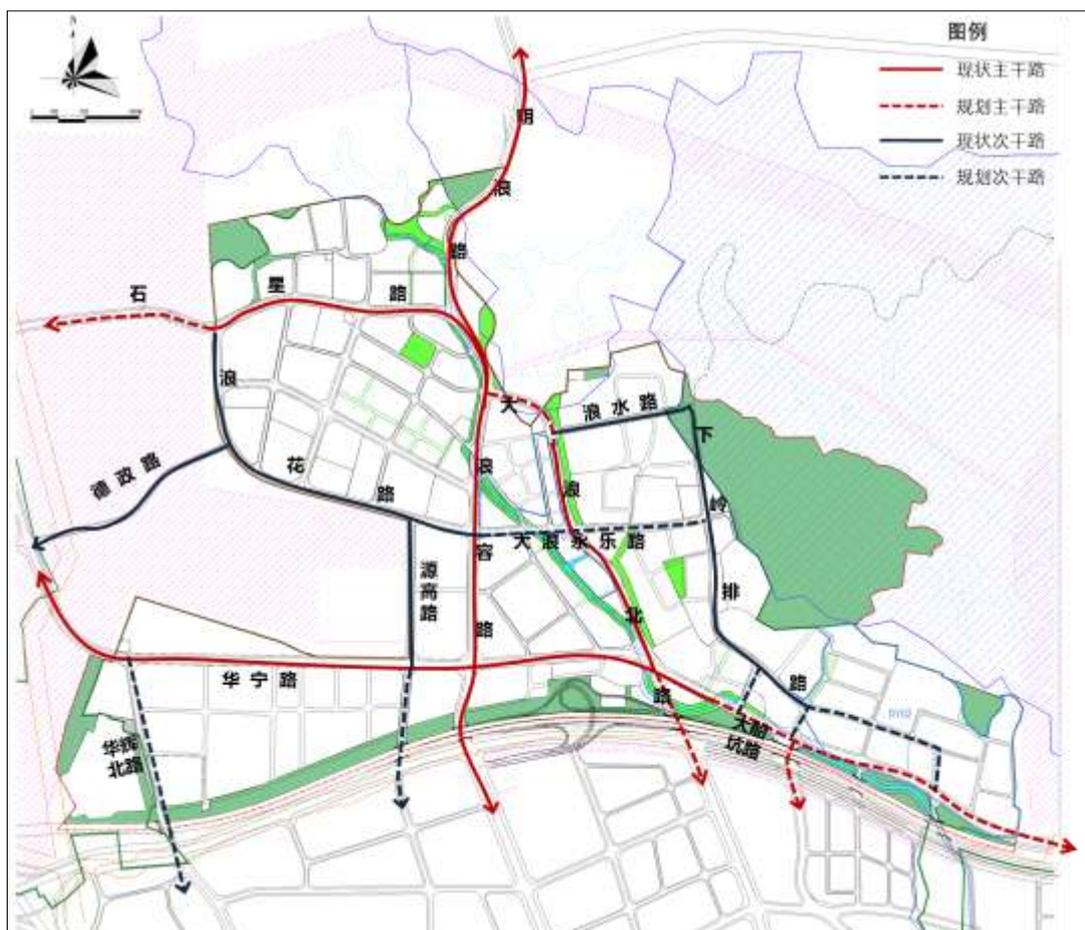


图 4：道路交通等级结构示意图

## 7 市政工程

7.1 本图则片区应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；系统校核各专项规划在图则片区确定的市政设施及管网的服务能力，确定完善规划方案；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 预测本图则最高日用水量为 7.2 万立方米/日，平均日污水量为 5.2 万立方米/日，电力负荷 21.9 万千瓦，市话需求量 7.7 万线，高峰小时用气量 3096 标准立方米，液化石油气年总用气量 1619 吨。

- 7.3 本图则大浪河及周边石凹水库、茜坑水库、大坑水库蓝线，周边地区高压走廊，高压燃气管道橙线均依据相关专项规划确定。蓝线、橙线和高压走廊范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。
- 7.4 本图则中的污水须排至龙华污水处理厂处理，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水管网。
- 7.5 积极推行绿色市政规划，因地制宜开展雨洪、再生水、风能、太阳能等本地资源的综合利用；实施固体废弃物的分类资源化回收及利用；重点落实海绵城市建设理念，城市新建或改造区域应采取一定的径流控制措施，不同区域径流控制系数指标参照《深标》执行；加强初期雨水管理，控制面源污染对水环境的影响，本图则片区规划 1 处初期雨水处理设施，收集并处置城市排水管网中的初期雨水。

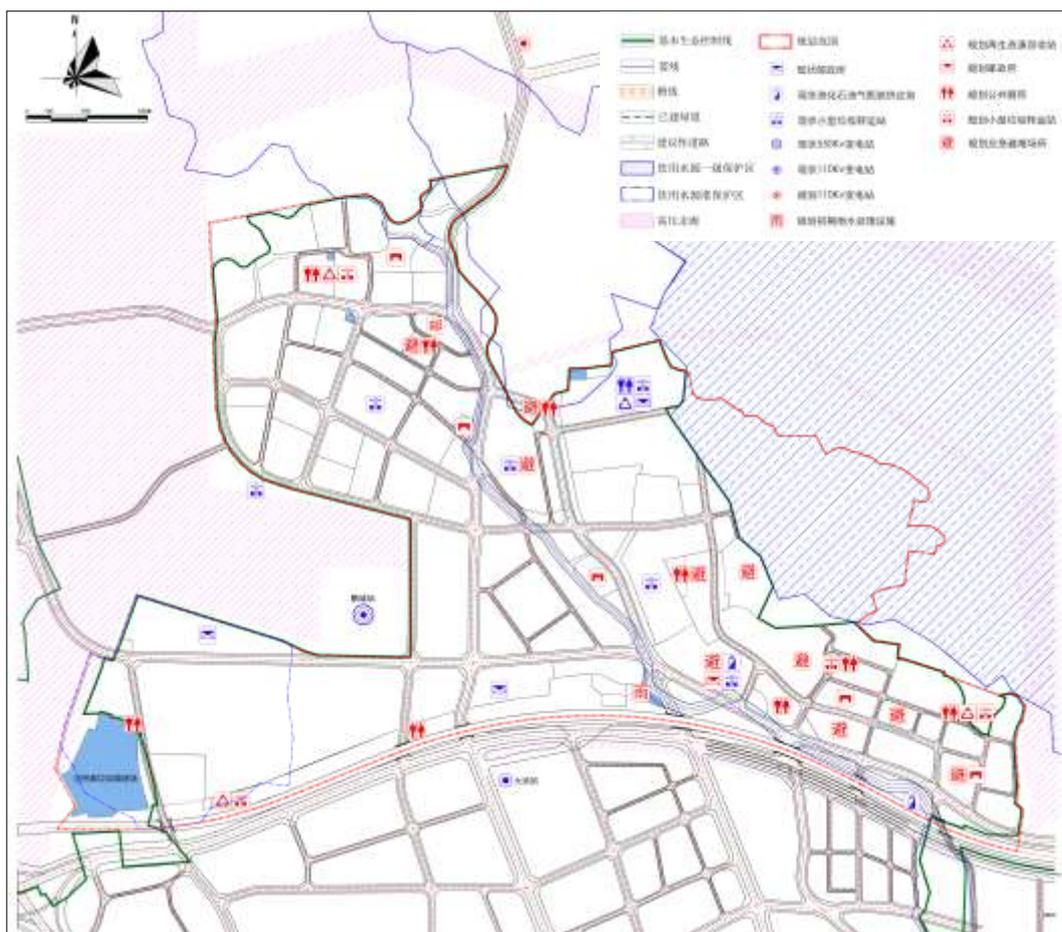


图 5：市政工程规划示意图

## 8 城市设计

8.1 本图则通过规划多样景观节点、绿化通廊网络、滨河休闲绿带和时尚创意街道，营造自然山水、历史人文与时尚创意产业景观相融合的公共开敞空间。

- (1) 规划多样景观节点：利用大坑、石凹和茜坑水库及其周边林地规划建设滨水生态公园；围绕石星路与明浪路交叉口周边的产业总部办公功能，塑造大浪北门户节点；沿大浪河规划建设餐饮休闲、文化娱乐、商贸服务设施，塑造大浪河休闲节点；充分保护和利用岭排围老屋村，规划建设创意文化和商贸休闲设施。
- (2) 规划滨河休闲绿带：结合大浪河两岸绿化和地形特点，规划建设滨河立体步行网络，设立空中连廊连接大浪河两侧滨河空间及建筑，以及居住、商业和产业园区等功能片区。
- (3) 规划时尚创意街道：沿规划浪静路、浪宁路、浪容路、下岭排路和大船坑路等主次干路，利用现有产业建筑、原村住宅和传统村落建筑，规划建设时尚创意街道，沿街建筑立面、公共空间应融入与服饰文化相符的元素，如服饰雕塑和展示廊等。
- (4) 规划绿化通廊网络：规划带状公共绿地、道路网络及其防护绿带和建设地块内的建筑退线等元素，串联周边生态绿地、大浪河滨河休闲绿带和主要景观节点，形态网络化的景观（步行）通廊。

8.2 本图则内的曾氏宗祠宜参照历史建筑保护的要求进行保护和修复。

8.3 本图则内的岭排围老屋村划为历史风貌保护区。

- (1) 核心保护范围：重点保护村落东、西两侧的三条横巷和四排横屋的街巷空间格局，核心保护范围面积约为 7728 平方米。
- (2) 保护要求：不得擅自改变历史风貌保护区的传统空间格局、历史建筑立面、色彩和历史场地铺装。

- (3) 建设控制地带：自核心区范围向四周各延伸约 30-50 米，根据周边道路、场地和建筑边界，建设控制地带的范围有所调整。建设控制地带面积约 31934 平方米。
  - (4) 控制要求：新建、扩建、改建建筑时，在高度、体量、色彩等方面应与核心保护范围风貌相协调。
  - (5) 活化建议：依托大浪服装时尚中心，岭排围老屋村可发展成融合居住生活、商贸服务和休闲旅游的创意休闲区。老屋村里可建设商业步行街、艺术展馆、艺术家工作室、特色民宿等设施，既保护传统建筑又兼顾社会效益和经济效益。
- 8.4 本图则结合现状道路改扩建、规划道路的建设实施、区域绿道和公交站点，规划多处公共步行路径和城市绿道，并与周边现状区域绿道和规划绿道网络相衔接，积极引导绿色交通出行方式。
- 8.5 为引导新建建筑与周边自然山水环境的视线联系，并形成优美的天际轮廓线，本图则规划对片区建筑高度实行分级分类、分片引导控制。
- (1) 中高层引导区：主要为公共服务设施集中和重点进行城市更新的片区，包括石星路以南、浪容路以西和华宁路沿线区域，新建建筑高度宜控制在 100 米以内，并应与片区北部山体轮廓线相协调。
  - (2) 一般控制区：主要为邻近基本生态控制区和茜坑水库的用地，包括石星路以北、下岭排以北和以东区域，新建建筑高度宜控制在 70 米以内，注重协调建筑与周边山水环境相协调的空间关系。
  - (3) 低层引导区：主要为片区北部邻近大坑水库的边缘片区，新建建筑高度宜控制在 30 米以内，建筑体量与布局应与自然地形起伏变化相协调。
  - (4) 片区建筑高度与布局应保障从浪容路、华宁路和大浪北路等主要街道朝向周边山水景观的视线通廊。

## 9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 本图则片区西部约 53.7 公顷用地位于饮用水源准保护区内，片区东部约 43 公顷用地位于茜坑水库一级饮用水源保护区内，任何建设活动必须符合《中华人民共和国水污染防治法》、《深圳经济特区饮用水源保护条例》等相关法律法规的规定。

9.2 茜坑水库一级饮用水源保护区内现状已建建筑须依法清退。

9.3 本图则约有 65.7 公顷用地位于基本生态控制线内，任何建设活动必须符合《深圳市基本生态线管理规定》。

9.4 本图则北部约 1.5 公顷用地位于大坑水库蓝线内，约 4.8 公顷用地位于石凹水库蓝线内，任何建设活动应符合蓝线管理要求，建筑布局宜保持自然地形地貌，维育生态环境。

9.5 本图则规划公共空间主要包括公园绿地、公共开敞空间和周边农林用地，沿大浪河的公园绿地主要以居民游憩和滨水休闲功能为主，沿大浪北路的公园绿地主要以街头绿地和社区体育活动功能为主，公共开敞空间主要以街头绿地广场和公共步行路径功能为主。

## 10 “五线”控制

10.1 本图则内的“五线”划定详见《图表》。

## 11 规划实施

11.1 本图则提出通过集约利用、整备统筹和有机更新等三方面措施促进规划实施和开发建设，实现发展目标。

11.1.1 集约利用：鼓励提高集约利用程度，拓展产业发展空间和完善公共服务。

- (1) 浪容路以西:鼓励产业用地结合自身条件和配套支撑能力适当提高集约利用程度,增加研发设计、展示营销和配套生产等功能,促进产业转型升级。
- (2) 浪容路以东:通过综合整治和功能置换现状工业园区,发展服饰创意研发产业陈列采购、展示发布和产业孵化等配套服务功能,拓展产业发展空间。
- (3) 完善产业公共服务:推进职业教育培训设施和商业服务业用地规划建设。

11.1.2 整备统筹:基于土地整备利益共享,统筹落实各类基础设施和公共设施。

- (1) 规划控制单元DY01 涉及合法权属用地,黄麻埔、罗屋围和上岭排社区未完善征(转)地补偿手续的空地,以及黄麻埔、罗屋围和上岭排社区未完善征(转)地补偿手续但实际使用的已建成区域,近期以土地整备为主,具备城市更新条件可与整备统筹考虑规划实施。单元主导功能为居住用地和公共管理与服务设施用地,下阶段通过协调式的单元详细规划,重点落实图表“规划控制单元控制指标一览表”中各项配套设施,以及规划华宁路和下岭排路。
- (2) 基于土地整备利益共享,与相关利益主体通过沟通协商,完成茜坑水库一级水源保护区内建筑清退。

11.1.3 有机更新:引导适度城市更新,促进产城融合发展。

- (1) 本图则现状旧村与旧工业区,近期以综合整治为主,重点进行消防设施改善,利用空地增加公共活动空间,完善社区级配套设施。待未来改造条件成熟时,部分用地可在符合图则要求下按相关规定进行改造。
- (2) 除符合本图则规定的配套设施要求外,本片区内现状旧村、旧工业区进行城市更新后仍须重新核算配套建设相应的公共设施和市政设施。
- (3) 在上层次规划的指导下,结合功能布局结构、配套设施需求和用地权属主体发展意愿,06-18 地块将来改造,应落实 1 处 300 床独立占地养老院(用地面积不少于 6000 平方米),主导用地功能为二类居住用地和社会福利用地。养老院宜至少一面临路,并拥有独立出入口。
- (4) 城市更新提供的保障性住房优先服务于本片区内主导产业就业人员。

- 11.2 本片区位于地质灾害易发区，片区内建设项目开发建设时，必须进行地质灾害危险性评估，根据评估结果，依据相关法律法规和规范性要求配套建设地质灾害治理工程并验收合格后，建设项目主体工程方可投入生产或者使用。
- 11.3 大浪北路位于石凹水库大坝附近的建设工程应符合《水库大坝安全管理条例》、《广东省水利工程管理条例》等法律法规要求，并按照相关规定办理水工程管理范围内工程建设方案审批，避免对水库安全造成影响。大浪北路、华宁路道路建设工程穿越大浪河及河流改道应按照《深圳经济特区河道管理条例》经专项研究后报水务主管部门审批后方可实施。
- 11.4 本图则规划控制单元的土地开发，以经批准的单元详细规划为依据。
- 11.5 本图则规划控制单元内确定的公共服务设施、市政设施、综合交通设施和绿地广场的配置规模，应在单元详细规划中落实，在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善。单元详细规划可根据具体情况在本图则规划的基础上，增加各类配套设施和公园绿地。
- 11.6 本图则各规划控制单元在符合各项规划控制指标，并落实单元内确定的各项公共服务设施、市政设施、综合交通设施和绿地广场的基础上，可依据单元详细规划进行整体开发、细分单元开发或按地块单独开发，具体开发模式根据实际情况决定。经规划行政主管部门统筹协调，各规划控制单元可由一个或多个开发主体联合开发。

## 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 本图则内新建学校应积极创造条件对社会开放其运动场馆。
- 12.3 本图则确定为“现状”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能改变；本图则确定为“规划”的地块，是指该地块的用地性质和规划指标经本图则研究确定，包括新建及拆除重建

的地块。

12.4 本图则条款未提及的其它修改和事项调整，由规划国土主管部门受理并按程序报批。

## 13 附则

### 13.1 土地使用一般规定

- (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) 下层次规划应符合本图则所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) 本图则所确定的主导用地功能及地块用地性质，是对未来土地使用的控制与引导，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，但各类用地的建筑总量、比例和建筑界面控制应与原图则保持一致。

- (10) 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。
- (11) 本图则内所有建筑的地下空间建筑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需严格遵守。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图表和附录。
- (2) 本图则中配套设施数量、规模不得减少或取消。如因专项规划、工程实施建设需要有所调整，应按程序进行。
- (3) 本图则确定的配套设施，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套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) 规划控制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) 规划控制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，其图例所在的位置是规划建议的位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在单元范围内调整；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) 本图则内建议性道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规划控制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

本图则内规划实施可结合实际情况选择不同的开发模式，本图则确定的规划控制单元内经规划国土主管部门统筹协调，可有一个或多个实施主体联合实施。

### 13.8 其它

本图则条款未提及的其它修改和调整事项，由规划国土主管部门受理并按程序报市规划委员会审批。

## 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

单元建筑规模应标明居住建筑总建筑面积（不包括配套设施），其他在实施中按有关规定执行。

## 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容量为允许居住的最大人口数量，即须小于或等于。

## 14、就业岗位

指在图则片区或单元内的就业人口数量，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、湿地、滞洪区等城市地表水体和水源工程的保护与控制的地域界线。

## 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) 建议性道路。

## **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	-	03-06	
		社区管理用房	9	6	(03-03), (03-15), (07-06)	(04-01), (06-06), (07-07), (02-31), (DY02) 设 2 处	—
		社区警务室	7	5	(03-15)	(04-09), (06-07), (07-07), (03-19), (02-31), (DY01)	—
		便民服务站	7	4	(03-15), (07-06), (06-04)	(04-01), (02-31), (DY01) 设 2 处	—
		社区菜市场	8	6	(03-12), (07-08)	(06-06), (06-14), (03-20), (02-32), (DY01) 设 2 处	—
2	文娱设施	文化活动中 心	1	1	-	(03-20)	—
		文化活动室	10	8	(03-03), (06-07)	(01-17), (04-09), (06-14), (07-07), (03-20), (02-31), (DY01) 设 2 处	—
3	教育设施	幼儿园	8	7	06-11	03-05, 06-14, 07-09, 03-15, 02-32, DY01 设 2 处	合计 81 班
		小学	1	1	-	DY01	48 班
		九年一贯制 学校	2	1	07-05	02-30, 07-04 (作为 07-05 未来拓展用地)	合计 114 班
		职业教育培 训设施	1	1	-	01-13	与 01-12 合设
4	医疗卫生设施	社区健康服 务中心	8	7	03-07	(03-04), (04-09), (06-06), (03-23), (02-28), (DY01) 设 2 处	—
		综合医院	1	1	-	DY01	
5	社会福利设施	社区老年人 日间照料中 心	9	9	-	(03-04), (04-01), (06-06), (07-06), (07-07), (03-23), (02-28), (DY01) 设 2 处	—
6	体育设施	综合体育活 动中心	1	1	-	02-29	
		社区体育活 动场地	15	10	03-03, 03-15, 04-09, 06-14, 07-06	01-22, 06-01, 04-13, 06-10, 06-12, 02-28, DY01 设 2 处	—

序号	设施类别	项目名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
7	道路交通设施	社会停车场(库)	7	7	-	(03-14), (06-07), (06-12), (07-02), (02-27), (DY01) 设 2 处	车位 1050 个
		立体人行过街设施	5	5	-	-	—
		公交首末站	8	8	-	(01-17), (02-28), (03-17), (03-22), 04-05, (07-07), (DY02) 2 处	—
		加油加气站	2	2	-	05-04, 05-05	—
8	邮政设施	邮政支局	1	1	-	(02-27)	—
		邮政所	6	3	(04-02), (05-01) (06-04)	(06-14), (03-19), (DY01)	—
9	燃气设施	液化石油气设施	2	0	(08-06), (06-14)	-	—
10	通信设施	通信汇聚机房	6	6	-	(01-17), (04-01), (03-19) (02-33), (DY01) 设 2 处	
11	环卫设施	公共厕所	9	9	-	(01-08), (04-05), (04-13), (06-01), (06-04), (06-12), (07-07), (DY01) 设 2 处	—
		再生资源回收点	4	4	-	01-08, (04-10), (06-04), (DY01)	—
		小型垃圾转运站	9	4	02-10, 03-03, 06-04, 06-11, 06-14	01-08, 04-10, DY01 设 2 处	—
12	给水排水设施	雨水收集处理设施	1	1	—	05-08	—
13	防灾减灾设施	消防站	1	1	—	02-33	—
		室内避难场所	7	7	—	(06-14), (07-06) 设 2 处, (03-03), (06-12), (DY01) 设 2 处	根据《深圳市应急避难场所专项规划(2010-2020)》设置
		室外固定避难场所	1	1	—	07-05	
		室外紧急避难场所	5	5	—	02-13, 03-15, 06-01, 06-12, DY01	—

注：地块或规划控制单元加（）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	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
高速公路	1	机荷高速公路	160	双向六车道	
主干道	1	浪容路	40	双向六车道	含公交,自行车专用道
	2	华宁路	40	双向六车道	含公交专用道
	3	石星路	40	双向六车道	
	4	大浪北路	35	双向四车道	含自行车专用道。
	5	明浪路	25	双向六车道	
次干道	1	浪花路	30	双向四车道	含自行车专用道
	2	源高路	30	双向四车道	
	3	华辉北路	25	双向四车道	
	4	大浪永乐路	25	双向四车道	
	5	下岭排路	25	双向四车道	含自行车专用道
	6	大船坑路	25	双向四车道	含自行车专用道
支路	1	各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 12~30 米，为双向或单向二~四车道			