

深圳市宝安 401-15&21&T6 号片区 [观澜樟坑径片区]

法定图则

No. BA401-15&21&T6/01

(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),经深圳市城市规划委员会授权,深圳市宝安 401-15&21&T6 号片区 [观澜樟坑径片区]法定图则(以下简称本图则)经法定图则委员会 2017 年第 10 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。
- (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	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	6
5 公共设施	7
6 综合交通	7
7 市政工程	9
8 城市设计	10
9 自然生态保护与绿地系统规划	12
10 “五线”控制	13
11 规划实施	13
12 其它	14
13 附则	15
附录 主要名词解释	20
附表	24

前言

樟坑径片区位于深圳中部发展主轴上，是港、深、莞走廊的重要组成部分，片区北临观澜老中心地区，西隔梅观快速路与观澜新中心地区相邻，南侧隔机荷高速公路与华为-富士康高新功能工业区相邻。行政管辖上，图则片区隶属于原宝安区观澜街道，在城市总体结构中，属于中部分区中的中部综合组团。2002 年以前，片区基本以原上围、下围、长坑等旧村自主建设为主，发展水平较低、发展空间有限。2002 年以来，片区南部环观南路南侧大片集中空地纳入深圳市高新技术产业带发展观澜高新技术产业园，园区随即按照统一规划、分批建设的思路启动了场地平整，开展了道路、绿化和市政等基础设施建设及部分企业生产用地的建设，目前高新技术产业园区部分企业已相继投产并取得较好的效益。

2011 年 12 月，龙华新区正式挂牌成立，拟将新区中心区选址于樟坑径片区。根据《龙华新区综合发展规划（2012—2020 年）》，樟坑径片区包含龙华新区两个重要的功能片区：横坑科技文化产业园和观澜战略性新兴产业园，同时也是新区北部科技核的重要组成部分。因此，随着新区的成立，樟坑径片区将承担为周边的产业园区提供科研创新、孵化等促进产业转型升级的高端功能，同时也肩负带动龙华新区北片区发展的重要职能。在规划范围上，樟坑径片区北至环观中路、东临坂澜大道、西邻梅观快速路、南临机荷高速公路，环观南路从片区中部穿越，横坑水库及石皮山在片区北侧，樟坑径水库位于片区东南侧，规划区用地面积 996 公顷。

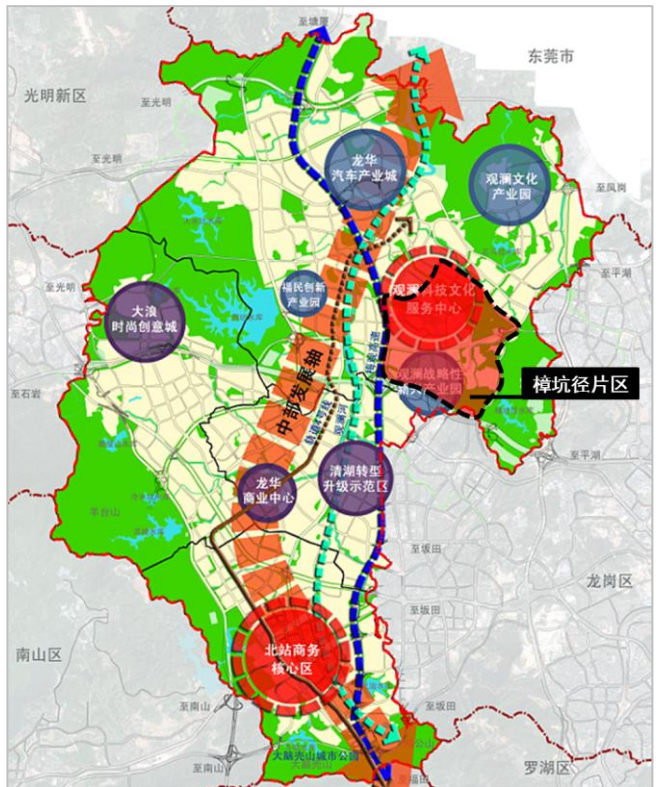


图 1：图则区位示意图

为完善规划管理审批依据，观澜樟坑径片区法定图则的编制纳入 2009-2010 年度法定图则编制计划项目。之后由于新区成立，片区定位目标发展重大变化，因此图则编制工作于 2011 年暂停。随着片区定位的明确，为加快城市建设步伐，推动樟坑径片区快速发展，自 2013 年底重新启动该片区图则编制工作，并于 2014 年 12 月 3 日至 2015 年 1 月 1 日完成第一次草案公示。由于《深圳市轨道交通规划（2012-2040）》（2015 年 4 月 3 日通过审批）明确需在片区内落实轨道交通设施，片区局部用地功能发生较大变化，图则于 2016 年 6 月 30 日至 2016 年 7 月 6 日进行局部地块二次公示。

本次图则试图立足新的发展定位，从整个片区着手，系统分析北部水库周边片区、南部高新园区及东南部旧村现状建设基础及未来发展优劣势条件，通过整合梳理现状未建用地等空间资源，结合片区内部及周边自然山水资源，打造一个环境宜人、配套完善、园区社区融合互动、交通方式灵活多样的新区中心城区。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：梅观快速路、机荷高速公路、人民路、环观中路、观辅路、坂澜大道及相邻基本生态控制线所围合的区域，总用地面积 996.04 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 本片区的发展目标是：以文化、科技、研发等公共服务功能为主的新区科技文化服务中心和战略新兴产业园区，依托良好自然生态环境，营造生态与城市功能高度融合的绿色低碳中心城区。

2.2 本片区的主导功能是：科技文化服务及相关的配套居住、体育休闲功能。

2.3 本片区的发展策略是：结合规划引导构筑片区生态景观体系，强调用地功能

的区域对接与复合性，通过高新区建设带动旧村发展，通过旧村更新完善各项配套功能，依托景观资源建立多样交通体系。

2.4 本片区的低碳生态策略是：（1）强化公交优先、加强交通引导。完善道路路网，加强内外联系，补充和完善交通设施；构建以有轨电车交通、一般性公共交通相结合的综合公共交通体系；建设空中连接通道、完善立体交通体系。（2）大力推广绿色建筑、覆土建筑；加强可再生资源 and 新能源利用；注重公共廊道和通道的景观建设；推广低碳生活理念，鼓励低碳健康的出行方式，营造绿色宜人的山水城相融的生活环境。

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“一核、两片、四区”的布局结构，片区东北部和西南部的基本生态控制线内，以限制性开发用地为主，体现为以自然地形地貌、自然生态环境为主，提供体育休闲及良好的生态环境。

（1）一核：公共服务核心。落实新区综合规划提出的北部科技核定位，环横坑水库周边布置行政办公、文化教育、科研孵化等服务新区的核心功能。

（2）两片：以环观南路为界，划分为南北两片。环观南路以北为水库周边片区，该片区包含现状居住社区、永丰源创意文化功能区、石皮山公园等，重点落实新区科技文化服务中心的功能与定位要求，是带动新区北部发展的

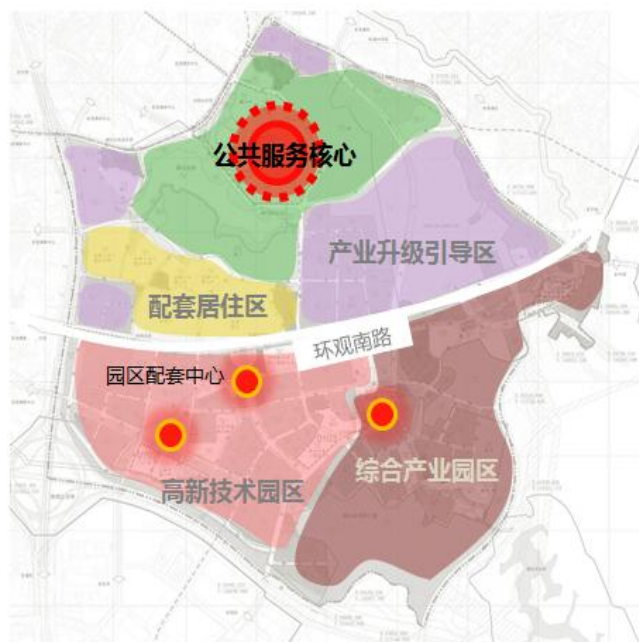


图 2：规划功能结构示意图

引领地区；环观南路以南片区为战略新兴产业园片区，该片区包括现状的观澜高新区与樟坑径社区，产业上重点发展战略新兴产业，同时依托樟坑径社区的更新，

逐步完善园区的配套，提升片区的持续竞争力，落实战略新兴产业园的战略要求要求。

(3) 四区：高新技术园区、综合产业园区、产业升级引导区、配套居住区

高新技术园区：高新区按新区产业发展规划要求，吸引高新企业设置研发机构总部，逐步发展为战略新兴产业基地。同时，园区规划形成三个综合配套中心，分别结合已批商业用地、高新区中心公园及周边居住、樟坑径社区用地进行建设，提升园区综合配套水平。

综合产业园区：主要为樟坑径社区范围，依托高新园区发展和交通改善，结合樟坑径河流整治项目，现状旧村、旧工业区适度升级改造，促进社区产城融合，为高新区提供产业及生活综合配套服务。

产业升级引导区：主要为公共服务核心周边产业用地，图则西北部规划新建新型产业功能区及商业服务配套，为周边产业升级转型提供智力支持及高端服务，带动现状工业园升级改造。永丰源及邻近工业园依托现状产业、远期轨道线、周边生态资源等优势，有条件升级为特色文化创意园区；大和工业园区依托周边产业基础，可发展无污染的高新技术或文化创意产业，建设以研发创意等产业功能为主导、生活等配套设施完善的综合产业片区，逐步发展成为梅观科技走廊的重要节点。

配套居住区：主要为现状环观南路北侧的居住区，北侧居住区结合自然景观要素，为园区及社区提供良好的居住空间，共同组成和谐共享的生活社区。

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 1 个规划控制单元，单元的具体布局和开发控制要求详见“规划控制单元控制指标一览表”。

3.4 为提高土地利用效益和增加公共空间活力，本图则中新增规划混合用地性质有公共绿地+商业服务业用地（G1+C），其地块绿化覆盖率应不少于 90%，可采用垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化等多种形式，用地内允许建设的商业设施应通过

专题研究确定。

3.5 本图则内工业用地内配置宿舍的建筑面积原则上不少于地块总建设规模的15%，为就业人口提供居住配套。

3.6 本图则规定的发展备用地可安排片区缺少的公共设施、市政设施以及观澜高新园区主导产业项目，其中 09-04 地块发展备用地可优先发展为产业配套的公共设施、保障性住房等项目。具体用地性质确定时，须编制规划并按相关程序报批。

4 人口规模与开发强度

4.1 本图则规划居住人口规模 7.6 万人，就业人口规模 11.4 万人。

4.2 本图则建设规模总量约为 654 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施），若实际开发建设的总量超过 900 万平方米，将对本片区配套设施造成较大影响，应对本图则进行必要检讨。

本片区内各地块土地开发强度，应在保障图则建设规模总量不超过 900 万的基础上，并满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施服务能力的前提下，经专题研究后可作适当提高。

4.3 本图则已出让普通工业用地（M1）的开发强度控制应符合以下原则：

（1）已出让普通工业用地（M1）的开发强度调整应符合深圳市土地、产业及其它相关政策要求，在完成规划建议性支路、公共空间及配套设施的建设后，或完成其他有利于城市发展的相关规定后，可以给予一定的容积率奖励。

（2）适宜调整开发强度的已出让普通工业用地（M1）主要位于环观南路以南、五和大道以西的高新区，高新区外区位与交通条件较好的地块可适当考虑。

（3）综合考虑图则规划的交通市政设施承载能力，适宜调整开发强度的普通工业用地（M1）容积率不应超过 3.0。

4.3 图则确定的各地块容积率详见图表中的“规划地块控制一览表”。

4.4 图则确定的各单元建筑规模，包括总建筑面积（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。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 本图则主要环横坑水库及周边绿地设置社区级以上公共设施，包括文化活动中心、会展中心、科技馆、图书馆、综合体育活动中心、医院、养老院，形成服务高新产业园区及新区的大型公共设施集群。社区级公共设施按居住和就业人口规模综合考虑进行配置，各类型社区级公共设施的服务规模约为 10~20 万人。

6 综合交通

6.1 本片区对外联系的主要道路为梅观快速路、机荷高速公路、环观中路、环观南路、五和大道、坂澜大道。本片区内规划道路分 5 个等级，包括高速公路、快速路、主干路、次干路、支路，次干路网密度为 2.5 公里/平方公里，支路网密度为 4.6 公里/平方公里。

6.2 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。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。

6.3 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》。

6.4 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》。

6.5 本片区远期规划有轨道 18 号线和轨道 22 号线经过。规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

6.6 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。同时



图 3：道路结构方案图

结合求知东路、求知三路、求知一路、环观南路、观盛二路、观盛三路、澜安路、观盛四路、澜清三路，利用人行道、道路绿化带及建筑退线区域增加自行车道。同时鼓励在北部马蹄山、石皮山自然山体及横坑水库滨水地区、樟坑径河滨水地区、公共绿地以及环境优美地区设置独立的自行车休闲道。并规定：

- (1) 自行车道与城市主、次干路交叉口应设置适宜自行车通行的地面或地上、地下通道。
- (2) 在自行车道沿线，应结合街头绿地、广场、公园入口等设置自行车停放点。

6.7 本片区步行系统由道路人行道、联系轨道站点步行通道、广场和沿河两侧的绿地构成。本片区步行系统应按相关规定进行无障碍设计。

6.8 本片区规划人行立体过街设施 7 处，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。

6.9 临近水库的规划道路，包括横滨北路、横滨西路、横滨西二路、澜盛一路、澜盛二路、澜盛三路等道路，具体工程设计和建设时应满足相关法律法规及水利工程、道路工程、桥梁工程、结构工程等相关技术标准规定，并开展水工程、水

质影响、安全影响等专题论证和评估，并征求市或区水务行政主管部门意见，具体线位以经相关程序批准的方案为准。本片区横滨北路、安清路等道路应预留生物通道。

6.10 本图则范围内的建议性道路，除澜清二路延长段（道路宽度不低于 25 米）、康和路延长段（道路宽度不低于 25 米）、观益路延长段（道路宽度不低于 26 米）和观盛路在车辆段（道路宽度不低于 25 米）外，其余建议性道路的道路宽度应不低于 12 米，地块建设时应同步建设建议性道路，若难以同步实施应预留相应的道路用地空间。图则范围工业用地升级改造时，在实施图则建议性道路后，单个地块仍然超过 3 公顷的，应另行增加支路，具体可由地块更新专项规划依据相关规划标准确定。

7 市政工程

7.1 合理预测图则内的用水量、污水量、用电负荷、通信负荷和供气量，高效、集约利用水资源，完善供电电源布局及网架结构，优化完善通信设施布局，提高管道燃气气化率，保障片区内城市供水、供电、通信和供气安全；采用低冲击开发模式，提倡固体废弃物分类收集、分类处理，促进废弃物资源化回收利用。

7.2 预测本片区最高日用水量 12.6 万立方米/日，平均日污水量 9.3 万立方米/日，电力负荷 49 万千瓦，固话需求 18.9 万线，移动通信用户 19 万户，有线电视用户 2.6 万户，高峰小时用气量约 7085 标准立方米/小



图 4: 市政工程规划图

时（含折算石油气用气量）。

7.3 图则内的市政设施的位置、数量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 图则内北线引水工程和横坑水库蓝线、变电站电源进出线高压走廊、DN800 高压燃气管道橙线控制线依据相关专项规划确定。

7.5 图则内供水高区和低区不连接，内部成环，加压给水管网与低压管线连接处以阀门断开；环观南路以北雨水经管网收集后分散排入横坑水库，环观南路以南片区以澜清路一五和大道为界，东侧雨水经管网收集后排入樟坑径河，西侧雨水经管网收集后汇入长坑水，最终排入观澜河；图则内严格采用雨污分流制排水，污水经管网收集后排向片区外的观澜污水处理厂进行统一处理，处理达标后排放。图则地区应采用低冲击开发模式，采取收集、入渗、调蓄等手段进行雨水综合利用，降低本片区的雨水综合径流系数，降低暴雨洪涝灾害风险。

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；再生水主要用于生态环境用水和城市杂用水；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；加强节能应用，推广建筑节能，推广合同能源管理，试点推进LED灯的应用。

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：强化坂田-平湖区域绿地绿化背景，保证北部马蹄山、石皮山山体视线主体地位，建立樟坑径河滨水景观带，塑造宜人的人居环境。

8.2 为形成山水联通、彰显绿色的生态城区，图则以塑造均质网络化绿地系统为指导，规划有“绿化控制带”，地块应按“绿化控制带”的位置和宽度进行建筑退线，设置适合步行和游憩的街头绿地或广场空间，并塑造尺度宜人的界面：

- (1) 规划求知东路、求知二路、观盛三路两侧“绿化控制带”宽度为 12 米，求知一路、求知三路、观盛二路、观盛四路两侧“绿化控制带”宽度为 9 米，建立联系横坑水库生态景观的绿化廊道。
- (2) 横坑水库周边 03-05、03-12 地块临水库一侧应退用地红线 12 米，作为滨水绿化带用地，塑造滨水绿化界面。
- (3) 05-04、05-08、05-37、06-16、07-20、05-40 地块应沿绿化控制带在主要道路交叉口处提供用地面积不小于 1500 平方米的公共空间，06-26 地块于五和大道和澜清三路交叉口处提供用地面积不小于 1100 平方米的公共空间，建立高新区均质化绿地景观系统。

8.3 本片区建筑高度和界面应满足如下要求：

- (1) 人民路、环观南路、澜清一路沿线为高层建筑发展区，建筑高度应控制在 100 米以内，局部确需突破需要进行详细城市设计及空间形态研究论证，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。
- (2) 临横坑水库及基本生态控制线区域为建筑风貌引导区，建筑布局宜开敞、通透，并提供在一定范围内连续通达的视线通廊（单个视线通廊的宽度不宜小于 25 米），严格避免建造对景观遮挡严重的板式建筑。地块间的视线通廊可结合道路设置，地块内的视线通廊可结合公共通道设置。
- (3) 北部横坑水库、马蹄山、石皮山是片区重要景观，01-05 地块应预留出从梅观高速处观赏片区山水的东西向视线通廊，单个视线通廊宽度不宜小于 25 米。
- (4) 为塑造高新园区内生活服务功能的街道界面，图则规划“产业区引导配套集中带”，位于观盛四路两侧的工业用地应根据引导带的要求，临街集中设置其内部的生活配套设施，以形成生活服务功能的街道界面。

8.4 本片区主要公共空间包括横坑水库、马蹄山、石皮山山体绿地、观澜高新技术产业园区内公园、樟坑径河滨水绿化景观带及街头绿地广场，公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道，并应满足如下要求：

- (1) 提供便捷的通道：公共空间相邻路段设立多个入口，增强公共空间的可达性。
- (2) 强化滨水景观环境及滨水建筑设计，公园及相邻区域应强化城市公共艺术

与景观小品的点缀。

8.5 其它要求：

- (1) 规划控制澜汇路南部 60 米的高压走廊道路绿化带，形成连接观澜新中心地区观澜河与东南部山体的绿化通廊。
- (2) 机荷高速公路穿越本片区南侧，规划按相应规定预留道路防护绿带。
- (3) 图则标注的 2 处碉楼（白鸽湖碉楼、上围碉楼）应进行保留，不得改变其外观。

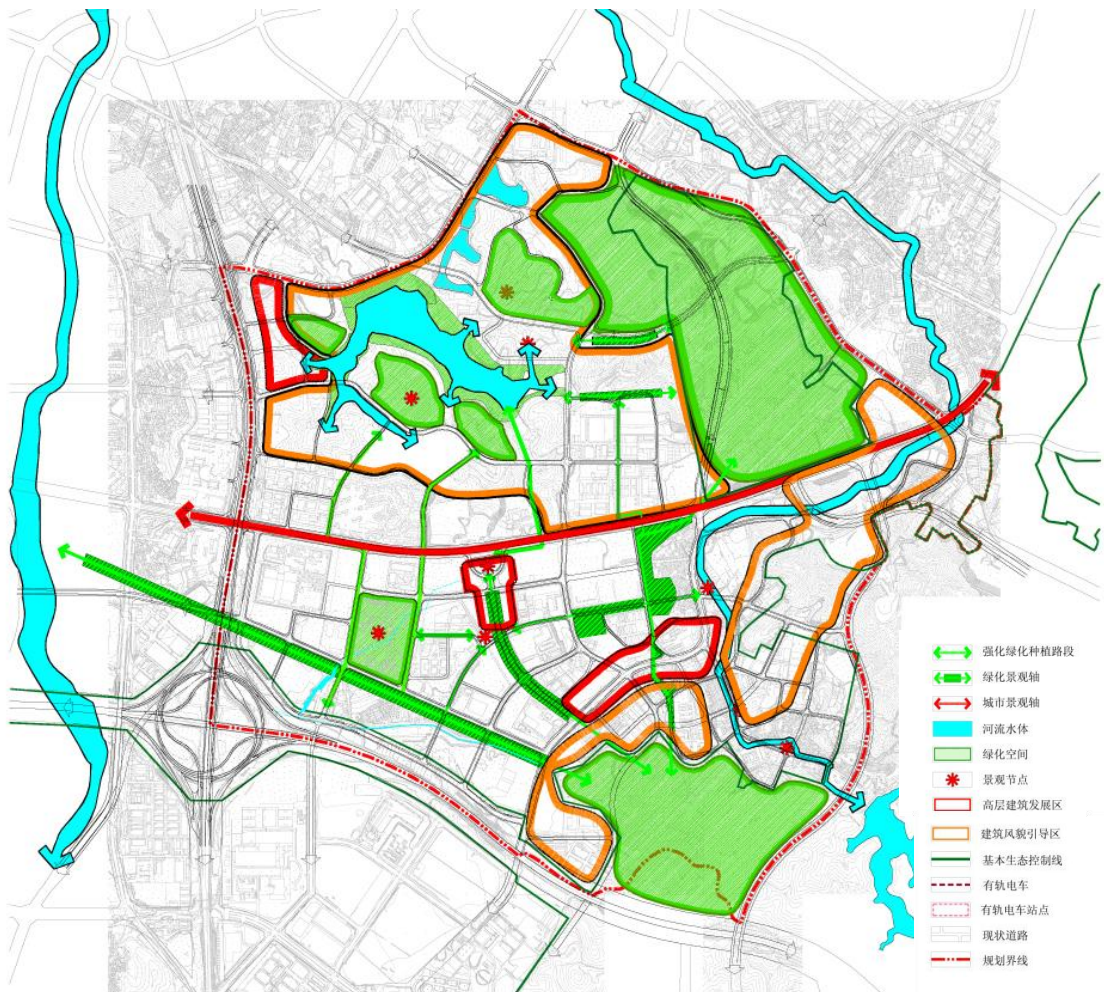


图 5：城市设计示意图

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 本片区东北侧石皮山山体及南侧临机荷高速公路绿化带纳入基本生态控制

线，其相关建设应符合深圳市基本生态控制线管理规定。

9.2 本图则片区内公园绿地总面积 136.46 公顷，广场用地 0.19 公顷，应按相关规定进行控制和建设。片区内社区公园人均面积不少于 6 平方米，同时片区内现状保留的大型林地也可作为居民户外休憩、运动和观赏的活动空间。

10 “五线”控制

10.1 图则内的“五线”划定详见图表。

10.2 关于本图则中的长坑水小河道蓝线，本次图则在其既有的基础上，根据河道整治现状，将科盛路建成的暗渠补充划入蓝线，以利于河道治理与保护。

11 规划实施

11.1 本片区的规划实施策略如下：

(1) 保护水库周边生态资源，建设生态绿色城区。横坑水库南北两侧，现状植被良好、地形起伏，对塑造片区高品质的环境景观具有关键性的作用。横坑水库南北两侧用地规划为公共绿地，以保护现状山水生态环境系统；另一方面规划充分的公共通道及入口，并附设适量商业设施，以保障公园绿地的通达性和营造活力氛围；此外，该地区具体建设开发时需要通过详细的视线设计、景观设计保障该山体具有从外围观赏的良好视线通廊，确保公共景观资源的公共性。

(2) 保留城市历史记忆，将碉楼纳入紫线管理。白鸽湖社区及上围社区 2 座碉楼保存良好，其顶部雕刻精美，具有较高保留价值。图则对 2 座碉楼进行保留，在充分保证建筑完整性的基础上，可适当进行修缮和利用，同时建议将两座碉楼作为观澜地区碉楼的典型代表纳入紫线，并积极申报文保单位。

(3) 引导适度城市更新，促进园区与旧村互动发展。本片区定位提升后未来将更加完善的配套设施，五和大道以东、生态线以西的旧村、旧工业区（09 街坊

和 10 街坊的部分，11 街坊）可进行适度城市更新，旧工业区的城市更新应以产业功能为主导方向，可配置相关产业配套，同时 09-15、09-16、10-16、10-18、10-20、10-22、10-25、10-27、11-19、11-21 等地块结合现状樟坑径河完善沿线滨水公共绿地，改善片区城市形象。

11.2 本片区规划控制单元开发指引如下：

规划控制单元DY01 应进行重点规划研究。为保障片区的建设与山水之间良好空间关系，本单元除规定的建设规模和配套设施内容外，可参照《龙华新区科技文化服务中心城市设计》的研究成果进行优化。

11.3 规划控制单元的专项规划编制过程中经研究确需突破单元建设规模，应重新校核公共服务设施和交通市政设施容量，经充分论证后纳入专项规划，并按其审批程序报批。

11.4 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，应在相关专项规划中落实，在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善。相关专项规划可视情况在本图则确定的配套设施的基础上增加各类公共服务、市政设施及绿地。

11.5 本图则片区各规划控制单元可进行整体开发或内部地块分别开发，具体开发模式根据实际情况决定。各规划控制单元内部经规划行政主管部门统筹协调，可以由一个或多个开发主体联合开发。

11.6 本图则现状旧村，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，完善社区级配套设施，部分用地可按相关规定及程序进行改造。本图则现状工业区，在符合《深标》等相关规范标准、及我市产业发展相关政策文件，并保障产业功能为主导的前提下，可按相关程序进行升级改造，并可配置宿舍、保障性住房等配套设施。现状旧村及工业区改造应符合本图则规划的控制要求。

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。
- (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。

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。
- (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。
- (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。

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	规划增加	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	2	2	—	(01-03、06-05)	—
		社区管理用房	11	4	(03-02、03-05、03-12、03-13、03-15、06-30、11-13)	(06-22、08-14、05-32、06-07)	—
		社区警务室	13	9	(03-02、03-05、03-12、03-13)	(06-22、08-14、02-11、05-04、05-32、06-07、06-33、10-06、11-13)	—
		便民服务站	11	6	(03-12、03-13、03-02、03-05、03-14)	(06-22、08-14、05-32、06-07、06-37、11-13)	—
		社区菜市场	6	6	—	(07-13、06-22、08-14、05-27、06-37、11-23)	—
2	文化娱乐设施	会展中心	1	1	—	DY01	—
		科技馆	1	1	—	DY01	—
		图书馆	1	1	—	DY01	—
		文化活动中心	2	2	—	DY01、06-37	—
		文化活动室	10	5	(03-02、03-05、03-12、03-13、03-14)	(06-22、08-14、06-09、10-06、11-18)	—
3	体育设施	综合体育活动中心	2	2	—	02-24、10-12	—
		社区体育活动场地	15	12	03-02、03-05、03-15	06-22、01-05、01-06、01-15、04-18、05-17、06-33、06-07、06-29、06-39、10-06、11-17	—
4	教育设施	普通高中	1	1	—	09-03	—
		九年一贯	2	2	—	03-18、07-14	—

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	
		制学校					
		初中	1	1	—	06-23	—
		小学	2	2	—	03-11、09-13	—
		幼儿园	13	6	03-02、03-05、03-12、03-13、03-14、03-15、10-19	06-26、08-14、06-07、05-32、06-33、11-23	—
		综合医院	1	1	—	DY01	—
5	医疗卫生设施	门诊部	1	0	(03-14)	—	—
		社区健康服务中心	12	6	(03-02、03-05、03-12、03-13、03-15、04-08)	(06-22、08-14、06-07、05-32、06-33、11-18)	—
		养老院	1	1	—	02-11	—
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	4	4	—	(06-22、08-14、06-37、11-18)	—
		公交首末站	11	11	—	04-03、(08-14、01-03、02-05、03-09、06-26、05-30、06-07、06-29、10-06、11-08)	—
7	道路交通设施	社会停车场(库)	6	6	—	02-14、(05-17、05-30、06-29、10-12、11-17)	—
		加油加气站	3	1	04-16、04-19、	06-28	—
		公共充电站	—	—	—	—	本图则不设置独立占地公共充电站
		公共自行车租赁点	—	—	—	—	需通过专项研究规划、实施
		城市给水、排水、再生水泵站	1	1		03-16	
8	给排水设施	雨水收集处理设施	1	1	—	04-15	
		变电站	5	3	04-17、07-03	(06-09)、02-19、10-02	—
9	电力设施						

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	
10	通信设施	通信机楼	1	0	05-21	—	—
11	邮政设施	邮政所	7	6	(04-08)	(03-14、07-13、06-26、08-14、05-32、06-07)	—
12	燃气设施	液化石油气场站 (包括气化站、瓶装供应站、储配站等)	1	0	04-22	—	
13	环卫设施	小型垃圾转运站	8	8	—	(DY01、05-14、05-32、06-07、10-10)、02-17、06-32、09-09	—
		公共厕所	13	10	(03-02、03-05、03-14)	(DY01、07-13、02-17、05-14、04-14、05-32、06-07、06-32、09-09、10-10)	—
		再生资源回收站	11	6	(03-02、03-05、03-12、03-13、03-15)	(02-17、05-14、06-07、06-32、09-09、10-10)	—
14	防灾减灾设施	消防站	1	1	—	10-05	根据《深圳市消防发展规划(2009-2020)》设置
		应急避难场所	17	17	—	DY01、01-06、01-15、02-12、03-11、03-18、04-18、05-17、06-29、08-15、(09-13、10-08)、10-12、11-08、02-24、05-28、06-23、	根据《深圳市应急避难场所专项规划(2009-2020)》设置

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	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 6 车道	—
快速路	1	梅观快速路	80-100	主道双向 8 车道+辅道双 向 4-6 车道	含公交专用道,以最 终批准的梅观市政 化项目为准
主干道	1	环观南路	60	双向 6 车道	含公交专用道
	2	至平路	60	双向 6 车道	—
	3	五和大道	38	双向 6 车道	含公交专用道
	4	坂澜大道	50	双向 6 车道	—
	5	环观中路	45	双向 6 车道	含公交专用道
	6	横滨北路	35	双向 6 车道	—
	7	观辅路 (环观中路-五和大道)	35	双向 6 车道	
次干道	1	安清路	30	双向 4 车道	—
	2	求知东路	25	双向 4 车道	—
	3	澜汇路	30	双向 4 车道	—
	4	澜清一路	30	双向 6 车道	—
	5	澜清二路	26	双向 4 车道	—
	6	观盛二路	25	双向 4 车道	—
	7	观辅路 (五和大道-环观南路)	28	双向 4 车道	

注：片区内其余道路均为支路，红线宽度 12-30 米，为双向 2-4 车道。