

深圳市福田区 01-01&02 号片区[中心区]

法定图则

No.FT01-01&02/03

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇一八年十一月

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,深圳市福田区 01-01&02 号片区[中心区]法定图则(以下简称本图则)经法定图则委员二〇一八年第六次会议审批通过,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

二〇一八年十一月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	2
2 发展目标	3
3 用地布局与土地利用	3
4 人口规模与开发强度	4
5 公共设施	4
6 综合交通	5
7 市政工程	8
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 地下空间	11
12 附则	12
附录 名词解释	17
附表	21

前言

福田中心区地处深圳市核心位置，是全市唯一一个集行政、文化、信息、国际展览、金融商务等于一体的综合服务中心，集中体现了深圳的国际城市形象。随着福田中心区综合服务职能的进一步强化，不仅被确定为城市主中心之一，更将成为粤港澳大湾区最具影响力的地区之一。

经过多轮高起点、前瞻性规划，本片区法定图则已开展两轮编制工作。2000年1月22日，城市规划委员会第8次会议审批通过了深圳市福田区01-01号片区[中心区]法定图则，确立了中心区核心区和中轴线的规划构想；2002年10月16日，城市规划委员会图则委第3次会议审议通过了深圳市福田区01-01&02号片区[中心区]法定图则，落实了城市设计深化研究、专项规划及重大项目选址调整。法定图则的编制对指导片区城市建设与发展发挥了非常积极的作用，多项大型重点公共服务设施、市政交通基础设施相继落成使用，甲级写字楼、大型商业设施也迅速崛起。

在新的形势下，福田中心区面临新的机遇与挑战。一方面，为使图则片区更好地发挥综合服务职能，有必要梳理历年来的多项局部调整情况，通过规划评估对现有功能进行检讨，以便及时调整优化，强化服务、辐射、引领职能；另一方面，适应轨道网络时代及大型地下铁路枢纽建设，整合拓展地下空间功能，规划建设空间一体化、功能多样的新中心，助力福田中心区再创辉煌。

因此，本次规划基于片区的特殊区位、发展阶段以及法定图则层面所能解决的问题，提出是结合已建项目、延续已有规划，以“修补”为主的编制原则，从“落实用地调整，宝地宝用”、“衔接最新标准，贯彻理念”、“拓展地下空间，功能补强”等方面提出规划对策，进一步拓展功能，将福田中心区建设成为充满活力的中央活动区。

1 总则

- 1.1 本图则适用范围为：滨河大道、莲花路、彩田路、新洲路所围合的区域，总用地面积 618.80 公顷。

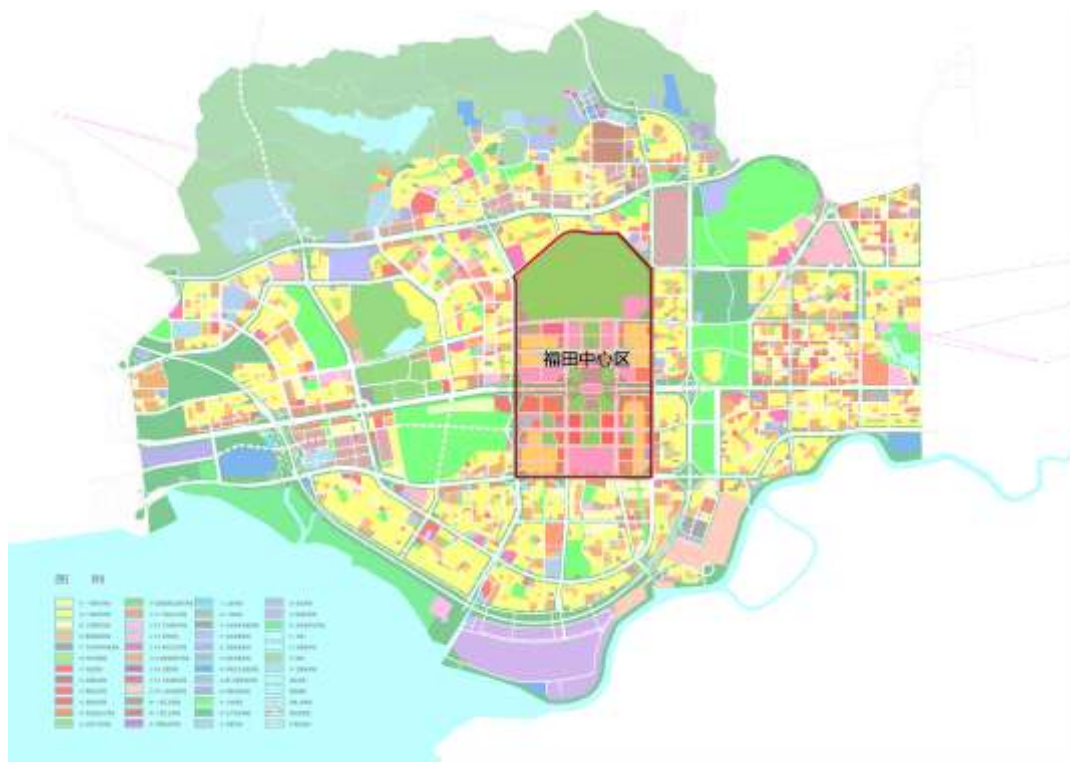


图 1：图则区位示意图

- 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》（2014 版）（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 本图则片区的发展目标是：加强用地功能复合，引导城市形象重塑，建设充满活力的中央活动区。

2.2 本图则片区的功能定位是：体现国际性城市功能的中心商务区、枢纽中心以及深圳的行政、文化中心。

3 用地布局与土地利用

3.1 本图则规划的用地性质主要包括：居住用地（R）、商业服务业用地（C）、公共管理与服务设施用地（GIC）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）等，各地块用地性质详见本图则图表的规定。

3.2 本图则根据城市发展的需要，划定规划控制单元DY01。DY01单元共包含8个地块，本次图则表达为现状。在单元内的开发建设必须满足本图则确定的单元强制性内容，其具体用地布局及开发强度等指标，以规划主管部门最终审批通过的单元详细规划为准，相关行政许可应依据批准的单元详细规划。

3.3 在空间布局上，单元内的建筑功能、空间尺度均应与周边地块相协调，营造宜人的公共活动空间；在交通联系上，应提高进入绿地广场的可达性，通过立体、简洁、标志性的二层连廊系统实现南北广场贯通；在地下空间利用上，应加强与周边轨道站点、枢纽的连接，连通深南大道南北两侧地下空间，以及福田站与岗厦北站两处大型交通枢纽。



图 2：土地利用规划图

4 人口规模与开发强度

- 4.1 图则片区现状人口规模约 3.2 万人（截止 2015 年），规划居住人口规模约 7-8 万人，规划就业人口规模约 25 万人。
- 4.2 图则片区内地上建设规模总量约 1100 万平方米，地下空间建设规模总量约 350 万平方米。
- 4.3 图则确定的各地块容积率详见图表中的“规划地块控制指标一览表”。
- 4.4 图则确定的各单元建筑规模详见图表中的“规划控制单元控制指标一览表”。

5 公共设施

- 5.1 图则片区内公共设施的等级、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 图则片区内主要的文化设施有音乐厅、图书馆、少年宫、美术馆各一处，分别位于 04-01、04-04、04-03、01-08 地块；有展览馆两处，分别位于 04-06、12-08 地块，文化设施总用地规模约 34.1 公顷；医疗设施有专科医院（1500 床）一处，位于 02-02、02-03 地块，医疗设施总用地规模约 5.3 公顷。
- 5.3 本图则共设置室外固定避难场所 8 处，分别位于莲花山公园、会展中心、DY01 以及部分学校。同时应按服务范围内的昼夜最大人口，结合学校、体育场馆、公园绿地、停车场、广场空地等场地配置室外紧急避难场所。

6 综合交通

6.1 本图则综合交通总体思路及实施策略为：

- (1) 岗厦片区道路网受城市更新影响进展较慢，规划继续完善支路网系统，使内部微循环系统更加顺畅；
- (2) 依托城市更新及新建项目，增加附设式公共场站设施供给，为远期交通出行结构调整、改善公交出行环境提供设施保障；
- (3) 依托片区的自然景观环境，增强步行、自行车设施供给，营造优越的慢行交通环境；
- (4) 考虑交通空间与景观环境协调，为远景轨道交通线路预留合适的敷设空间。

6.2 本图则片区公共交通体系由大中运量轨道交通（地铁）以及常规公交组成，考虑建设时序、城市发展与交通设施协调等因素，公共交通体系发展主要策略及措施为：

- (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) 为提高公交车辆的运行效率，减少和社会车辆之间的相互干扰，滨河大道、福华路、深南大道、红荔路、新洲路、益田路、金田路、彩田路和莲花路等 9 条道路上规划设置公交专用道时，尽量考虑轨道交通和公共交通之间的换乘需求，增加公共交通的出行比例；
- (3) 为保障常规公交等场站设施，应结合城市新建项目、城市更新等增加附设式公交综合车站设施供给。



图 3：综合交通规划示意图

- 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 本图则现状有轨道 1 号线、轨道 2 号线、轨道 3 号线、轨道 4 号线、轨道 11 号线及广深港客运专线经过。规划有轨道 10 号线、轨道 14 号线、轨道 11 号线东延段、轨道 20、轨道 24 经过，上述规划轨道以地下敷设形式建设。规划轨道具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。
- 6.6 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，同时鼓励在公园、公共绿地以及环境优美地区设置独立的自行车休闲道。其中，自行车主廊道包括莲花路、红荔西路、深南大道、滨河大道、新洲路、彩田路；自行车连通道包括福中路、福华路、金田路、益田路等。主廊道应采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式。
- 6.7 本图则步行系统从竖向标高上可以分为地面、空中、地下三部分。其中，地

面步行系统应结合道路系统的建设，空中步行系统以中轴线的二层连廊为主，地下步行系统以轨道站点及地下商业街以为主。

(1) 地面步行网络：应保障各等级路网的步行交通空间，并与各地块、重要人文自然景观节点内的步行网络顺畅衔接，最大限度节省步行距离，形成集通勤、休闲、健身等多种功能的步行系统，串联常用的公共配套服务设施；

(2) 二层空中连廊：结合城市客厅专题设计强化中轴线的步行连续性，加强深南大道南北两侧的联系。连廊宽度的设置应配合商业设施及小品、绿化，并提供社交和观景的空间。

在过街设施方面，本图则保留现状人行过街设施 8 处，要求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，并设置相关标识。

(3) 地下步行系统：建议对新建地区和轨道站点周边地区实现地下空间连通，有利于地下空间的充分利用以及地上、地下车行与步行交通一体化发展。

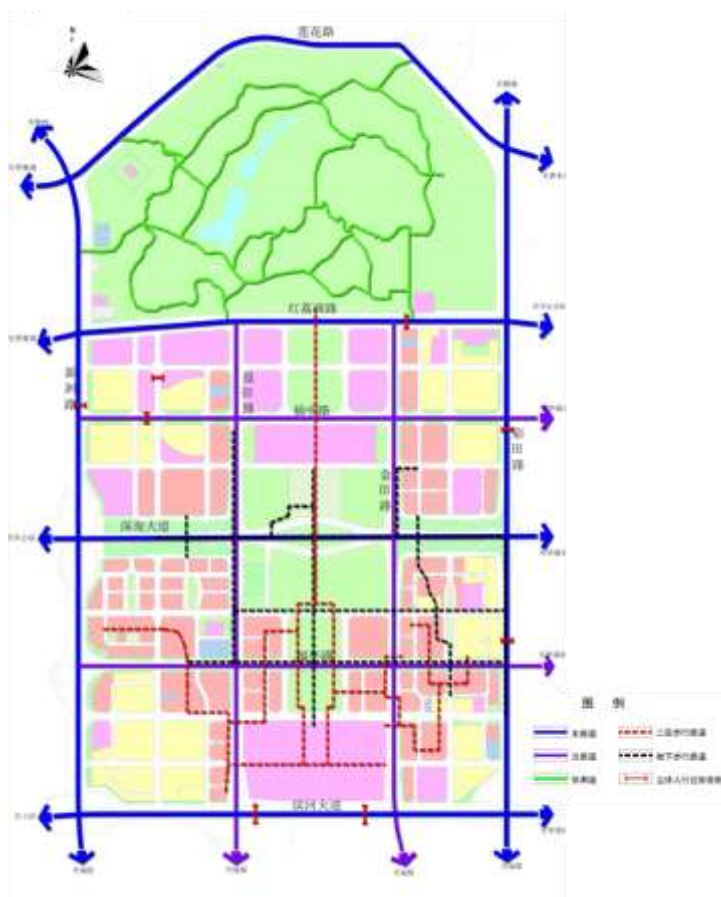


图 4：慢行系统示意图

- 6.8 本图则片区公共交通场站有首末站 9 处，其中，独立占地 1 处，位于 01-02 地块，用地面积为 5621 平方米；非独立占地 8 处。
- 6.9 本图则设置公共停车场（库）10 处，均为配建非独立占地公共停车场（库）。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 2%的专用停车位。
- 6.10 图则片区保留位于莲花山西侧的现状加油加气站（01-04 地块），用地面积约 1500 平方米。

7 市政工程

- 7.1 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。
- 7.2 预测图则片区最高日用水量 14 万立方米/日、平均日污水量 10.9 万立方米/日、电力负荷 56.9 万千瓦、固定通信需求量 15.4 万线、有线电视用户 2.8 万户、移动用户数 26.4 万户、天然气年总用气量 2915 万标准立方米。
- 7.3 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》。
- 7.4 图则片区污水规划排至福田污水处理厂，特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。
- 7.5 新洲河防洪标准为 100 年一遇，皇岗河防洪标准为 50 年一遇，截排洪沟及排洪渠防洪标准为 50 年一遇；完善莲花山截排洪沟系统，按 3-5 年一遇标准规划雨水管网。
- 7.6 图则片区新洲河、皇岗河蓝线；信息枢纽大厦至梧桐山、信息枢纽大厦至塘朗山、塘朗山至东港中心微波通道依据相关专项规划确定。
- 7.7 图则片区应落实海绵城市建设要求并合理控制径流系数，结合大型绿地、沿路绿带、屋顶绿化形成雨水截留体系。
- 7.8 图则片区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；加强节能应用，推广建筑节能，推广合同能源管理，推进LED灯的应用。



图 5：市政工程规划示意图

8 城市设计

- 8.1 图则片区是深圳市最重要的城市空间形象标志性区域，本片区城市空间形态控制应进一步强化观景纪念性轴线的连续性，在关键节点上进一步完善“双龙飞舞、城市谷地”的空间意向，展示深圳国际化、现代化城市形象。
- 8.2 图则片区自然景观资源地区主要为莲花山，自然环境应予以重点保护。自然景观资源地区与城市之间采用建立视线通廊、景观通廊或步行通道来加强联系，结合规划路网、林荫大道和步行道形成通往内部的联系通道，强化市民中心、超高层建筑对片区整体城市空间的塑造。
- 8.3 图则片区主要的公共空间包括莲花山、市民广场以及中轴线二层空中连廊，其中，01-01、04-02、04-05、05-01、05-03、05-04、05-06、05-07、05-08、05-10、05-11、06-07、08-08、08-13、08-14、08-20、09-04、10-27、10-31、12-04 等地块为公共绿地型的公共空间，05-05、08-26、10-05、10-13

地块为广场型的公共空间。



图 6：城市设计示意图

- 8.4 图则片区内深南大道、益田路、金田路作为本片区核心的城市建筑景观界面，是体现国际性城市景观的主要观光带、也是构成城市天际线的重要组成部分。沿线建筑宜采用简洁明快的建筑形式，同时注重沿线整体建筑界面的协调与统一。
- 8.5 图则片区建筑高度应延续“双龙飞舞”高层建筑空间带的控制，成为周围山脉轮廓线的延伸。
- 8.6 图则片区内沿街建筑在建设或改造时尽可能形成连续街墙，提高贴线率，形成有围合感的高品质、连续性街道空间。沿街底层建筑宜以小型商业和生活类服务业为主，在条件允许的情况下，提倡在建筑 and 人行通道之间设置独立的步行活动区域，可作为室外餐饮、公共休憩等用途，创造更多的街道生活空间，避免沿街道出现停车场或不具任何展示的橱窗以及无任何活动发生的实墙和绿地。

9 自然生态保护与绿地系统规划

- 9.1 图则片区以莲花山为绿化背景，以中心轴线为绿色主轴，利用景观廊道、道路绿化等带状绿地引导生态绿地与景观绿地的相互渗透，并按宜人的步行尺度划分公园绿地、广场绿地、道路绿带，构筑多样性的绿地系统。
- 9.2 图则片区内公园绿地 230.47 公顷、广场用地 6.22 公顷，空间布局上主要结合南北向的中轴线设置。
- 9.3 图则片区内社区公园人均面积 28.8-32.9 平方米。

10 “五线”控制

- 10.1 本图则确定的各类市政、交通设施应严格按黄线、橙线要求控制。
- 10.2 图则内的“五线”划定详见图表。

11 地下空间

- 11.1 图则片区的地下空间包括公共地下空间和非公共地下空间，公共地下空间包括地下的轨道交通设施、城市市政设施、公共通道、公共停车库等；非公共地下空间包括地下的非公共停车库、商业及内部通道和附属设施用房等。

地下空间的土地开发权及公共属性应在土地出让时予以明确。地下空间开发应优先满足公共地下空间功能的开发及其开发规模；鼓励地下空间相互连通、合作管理和共同开发。非公共地下空间开发不得影响公共地下空间正常使用。

- 11.2 根据主导使用功能，图则片区地下空间功能可分为以停车功能为主的一般功能区和以停车、商业等为主的综合功能区。未来发展到一定阶段时，经专题研究认为一般功能区确实可以调整为综合功能区的，在符合相关政策法规要求的前提下，经规划主管部门审批同意后调整功能。
- 11.3 图则片区福田站、市民中心站、岗厦北站、岗厦站、会展中心站、购物公园站及周边区域为地下空间开发的核心区域，通过地下通道、商业街串联，形成以交通、商业、展示、停车等为主的大型地下综合服务功能。
- 11.4 图则片区内轨道站点周边 200 米范围内地块的地下空间为高强度开发，主要

功能为轨道交通设施、地下商业、配建停车库等，并与周边地块地下开发相连通；其余地块为中强度开发，主要功能以配建停车库为主。

11.5 地上与地下空间的连接通道、地下空间内的联系通道以及下沉广场等设施，其位置、竖向和宽度可根据实际开发建设需要在下一层次规划中确定。

11.6 地下空间设计须满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

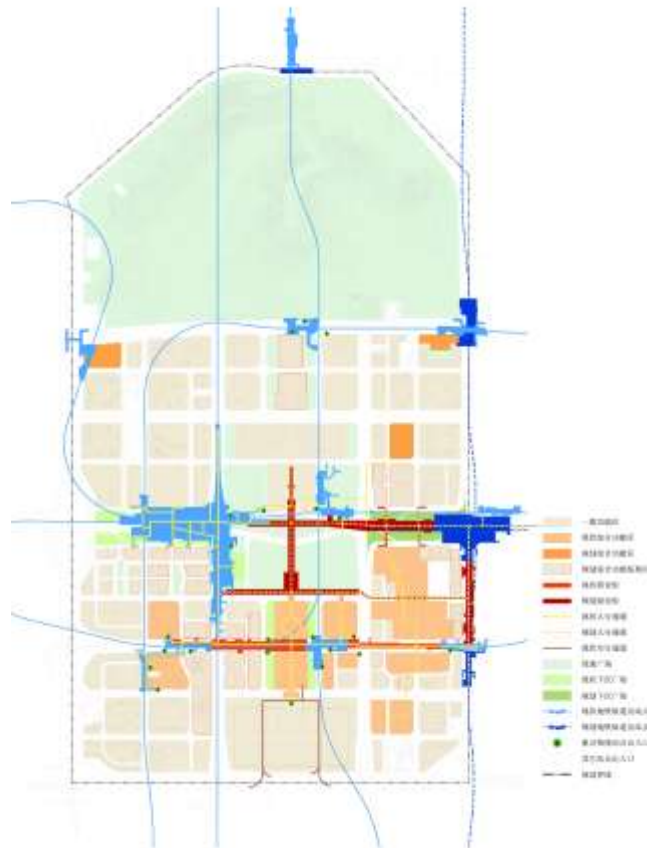


图 7：地下空间规划示意图

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，须按照城市更新、土地整备的有关规定执行。

(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。

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。

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設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”、“依据政府批件”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。

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。

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。

(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。

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。

12.7 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

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。

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。

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)		所在地块编号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	管理服务设施	党群服务中心	4	4		(03-02)、(06-06)、(10-29)、(13-16)	
		社区管理用房	6	1	(03-02)、(06-08)、(13-13)、10-24)、(11-08)	(13-16)	
		社区警务室	4	1	(05-02)、(06-08)、(08-32)	(10-19)	
		便民服务站	6	1	(03-01)、(06-08)、(07-04)、(11-09)、(13-13)	(10-19)	
		物业管理用房	1	1		(10-19)	
		社区菜市场	1	0	(13-09)		
2	文化娱乐设施	文化活动室	7	2	(03-02)、(07-04)、(13-03)、(13-09)、(10-23)	(10-14)、(10-19)	
		市音乐厅	1	0	04-01		
		市图书馆	1	0	04-04		
		市少年宫	1	0	04-03		
		当代艺术馆与城市规划展览馆	1	0	04-06		
		美术馆	1	0	01-08		关山月美术馆
3	体育设施	社区体育活动场地	7	2	(02-05)、(03-01)、(06-12)、(11-08)、(13-02)	(10-14)、(10-19)	
4	教育设施	初中	1	0	11-07		规模不小于 36 班
		九年一贯制学校	1	0	02-05、02-06、03-04		规模不小于 54 班
		小学	3	1	06-05		规模不小于 24 班
					13-11	10-08	规模不小于 30 班
		幼儿园	10	2	02-04、03-01、06-12、07-04、11-08、13-13	10-07	规模不小于 9 班
10-24、13-03					规模不小于 6 班		
	13-15				规模不小于 12 班		
5	医疗卫生设施	专科医院	1	0	02-03	02-02(儿童医院扩建)	合计规模不小于 1500 床
		社区健康服务中心	7	1	(03-02)、(07-04)、(06-11)、(10-23)、(11-08)、(13-09)	(10-19)	建筑面积不小于 1000 平方米
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	4	2	(03-02)、(06-11)	(10-19)、(13-16)	建筑面积不小于 750 平方米
7	道路交通设施	公交首末站	9	4	01-02、(03-02)、(06-12)、(08-30)、(13-14)	(07-03)、(10-19)、(13-17)、(DY01)	新建设施建筑面积不小于 3000 平方米
		加油加气站	1	0	01-04		
		社会停车场(库)	10	1	(01-01)、(04-02)、(04-05)、(09-04)、	(08-20)	

序号	设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块编号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
					(10-33)、(12-04)、(12-08)、(DY01 (2处))		
		人行天桥	8	0			
		人行地下通道	4	0			
8	电力设施	变电站	9	3	01-05、02-09、02-10、06-02、13-01、13-04	10-18、11-05、(13-08)	
9	通信设施	微波站	1	0	08-32		
		通信机楼	1	0	08-32		
10	邮政设施	邮政支局	1	0	08-32		
		邮政所	4	2	(07-04)、(13-10)	(10-19)、(13-15)	
11	环卫设施	垃圾转运站	4	1	01-07、(13-09)、(13-13)	(10-20)	
		再生资源回收站	1	1		(10-19)	
		环卫工人作息房	7	1	(01-01)、(03-02)、(07-04)、(13-09)、(13-13)、(DY01)	(10-19)	
		公共厕所	9	4	(01-01)、(03-02)、(07-04)、(10-23)、(DY01)	(10-02)、10-16)、(10-19)、(10-20)	
12	防灾减灾设施	应急避难场所	8	0	(01-01)、(02-06)、(06-05)、(12-08)、(DY01 (4处))		

注：配套设施所在地块或单元编号的填写应区分独立占地和非的独立占地两种形式；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 (xx 路~xx 路段)	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
快速路	1	滨河大道 (新洲路~彩田路段)	93.5	双 8+双 6 辅道	含公交专用道。
主干路	1	深南大道 (新洲路~彩田路段)	197	双 8+双 4 辅道	含公交专用道。
	2	新洲路 (莲花路~滨河大道段)	91	双 8+单 2 辅道	含公交专用道。
	3	红荔路 (新洲路~彩田路段)	70	双向 10 车道	含公交专用道。
	4	彩田路 (莲花路~滨河大道段)	70	双向 8 车道	含公交专用道。
	5	福华路 (新洲路~彩田路段)	64	双向 6 车道	含公交专用道。
	6	金田路 (红荔路~滨河大道段)	64	双向 6 车道	含公交专用道。
	7	益田路 (红荔路~滨河大道段)	64	双向 6 车道	含公交专用道。
	8	莲花路 (新洲路~彩田路段)	60	双向 8 车道	含公交专用道。
	9	福中路 (新洲路~彩田路段)	64	双向 4-6 车道	
次干路	1	福华三路 (新洲路~彩田路段)	44	双向 6 车道	
	2	福中三路 (新洲路~彩田路段)	28	双向 4 车道	
	3	福华一路 (新洲路~彩田路段)	29	双向 4 车道	
	4	福中一路 (新洲路~彩田路段)	28	双向 4 车道	
	5	民田路 (福深路~滨河大道段)	29	双向 4 车道	
	6	海田路 (福华路~滨河大道段)	25	双向 4 车道	
	7	福田中心五路 (福华一路~滨河大道段)	29	双向 4 车道	
	8	福田中心四路 (福华一路~滨河大道段)	29	双向 4 车道	
支路	1	38	12-25	双向 2-4 车道	

注：此表内容可视图则片区实际情况增减。

附表 3 文化遗产保护规划一览表

类型	序号	名称	等级	始建年代	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	1	黄默堂墓	省级文保单位	南宋	01-06	是

注：“已公布的文化遗产”是根据相关保护要求进行强制性保护的文化遗产。文化遗产的最终保护措施以相关主管部门审批意见为准。