

深圳市宝安 302-01 号片区[光明北地区]

法定图则(修编)

No. BA302-01/02

(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,深圳市宝安区 302-01 号片区[光明北地区]法定图则(修编)经法定图则委员会 2017 年第 9 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	3
2 发展目标	4
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	6
6 综合交通	7
7 市政工程	10
8 城市设计	12
9 自然生态保护与绿地系统规划	14
10 “五线”控制	14
11 规划实施	15
12 其它	15
13 附则	16
附录 主要名词解释	20
附表	23

前言

光明北地区（以下简称本区）位于深圳市西北部的光明新区新湖街道，距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 30 分钟车程。西临光明中心区，南接凤凰城和光明小镇，东临东莞市黄江镇。本区南部设有广深港客运专线的光明城站，规划轨道交通 6 号线支线经过本区，设有新明医院站和中山大学站，并预留一处规划高等院校站点。同时，本区依托光侨路和公常路等主干路与周边高快速路进行联系，具备良好的交通区位条件。

光明北地区属于《深圳市城市总体规划（2010-2020）》确定的西部滨海分区中的西部高新组团，该片区原法定图则于 2012 年通过审批，其对本区的开发建设具有重大意义，但经过近年来的发展，本区的内外部发展环境都出现了巨大的变化。

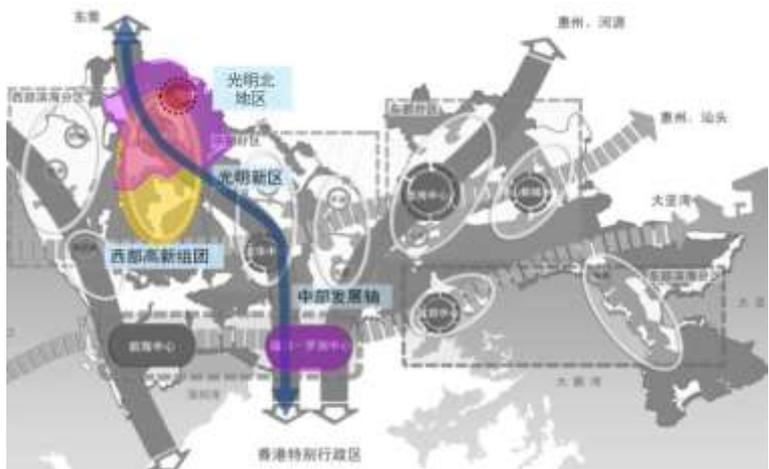


图 1：图则区位示意图

（1）重大项目落位的带动

中山大学·深圳校区和中山大学附属第七医院（原新明医院）的落户，对本区乃至整个光明新区的发展都产生了重大影响，对本区的发展定位、功能布局、建设规模、整体形象及重大基础设施布局都提出了新的要求。

（2）上层次规划提出新的指引

《光明新区十三五规划纲要》对本区的未来发展提出了新的指引，提出光明新区打造“两城两带”发展格局。“两城”即中大城和凤凰城，中大城未来将建设成为区域性教育高地、医疗高地和创新高地。推动光明北地区的改造提升，优化城市空间，促进产业发展，强化光明北地区的综合配套功能。

(3) 交通条件的提升

原法定图则尚无规划轨道交通线路，因此布局上未考虑与轨道站点的结合，轨道交通 6 号线支线连接光明中心区至本区，并进一步连接至东莞轨道交通 R1 线，强力支撑深莞一体化发展，进一步提高了本区的区位优势 and 交通可达性，强化了本区和光明中心区、东莞等重点发展地区的直接联系；规划的新公常路承担分流过境货运交通，同时现状公常路在本区从光侨路口至东莞交界处主干道下穿，进一步减少片区的过境客运交通的影响，使得本区的整体交通条件得到了很大提升。

(4) 公共设施配套不足

对未来集众多需求和快速发展的本区来说，相对应的教育设施、文化体育设施、公共绿地等公共设施的供应均存在较大缺口，急需配套建设。

(5) 城市更新

本区由于开发建设时间较早，目前已有“光明街道圳美牛场城市更新单元”列入计划，另外片区内多个工业区也积极推动城市更新项目。

因此，在城市发展、定位提升与城市更新并存的背景下，原法定图则的规划指引不能满足本区现阶段新形势下的发展需求。为此，深圳市规划国土资源委员会委托开展本区法定图则的修编工作，以适应本区新的发展要求，完善规划管理审批依据。

本次规划的目标及原则：区域协调与整体性原则，生态优先、设施优先的原则，适度弹性、复合开发的原则，改造与整治相结合的原则。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：由罗仔路、圳园路、永兴路、新公常路、光侨北路、公常路、羌下一路和永创路所围合的区域，总用地面积 391.70 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 制定本图则的主要规划依据是：《深圳市城市总体规划(2010-2020)》、《深圳市土地利用总体规划(2006-2020)》、《深圳市西部高新组团分区规划(2005-2020)》、《深圳市光明新区规划(2007-2020)》及其他已批准的专项规划。

1.4 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。

1.5 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。

1.6 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》（2017 年局部修订稿）（以下简称《深标》）确定。

1.7 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》第二十七、二十八条的规定。

1.8 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：中大城核心配套区和创新区，即以整合高等院校资源为主线，带动周边片区转型提升，提供创新创业、生活休闲、商业商务等综合性功能的新型活力科创城区。

2.2 本片区的功能定位是：以创新产业培育、居住生活、产城公共服务为主，同时兼有健康休闲、绿色生态功能的核心配套区和创新区。

2.3 本片区的发展策略是：

(1) 梳理全域，构建生态基底：系统梳理规划区及周边区域范围内生态水文、水环境等自然资源现状，设计融入生态及海绵城市建设要求，并通过打造适宜尺度的生态绿化廊道连通各个绿化开放空间节点，构建整个片区的生态海绵基底；

(2) 整合片区，联动创新要素：整合各功能片区，延续城市发展轴线，落实区域产业及产学研配套政策，联动各类创新要素，打造学研公共轴、创智联动轴；

(3) 挖掘地段，提升土地价值：挖掘重点地段，改善创新创业社区环境吸引人才，整合 TOD 发展理念，沿城市发展轴线、轨道交通站点周边、绿化廊道和公共空间节点，综合提升周边土地使用价值；

(4) 统筹地块，保障公众利益：以改善和保障公共利益为出发点，兼顾多方土地产权主体意见，结合近远期建设因地制宜地解决各片区发展路径，有效指引落实地块空间布局。

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“一带三轴四片区”的空间结构以引导本片区功能布局。

(1) “一带”

结合现有生态绿地水系打造片区公园节点，通过绿化廊道串联各公园节点，形成一条串联整个片区的中央绿化带。

(2) “三轴”

城市发展轴——延续光明新区沿公常路的城市发展轴,结合轨道交通 6 号线支线的中山大学站,沿路布置研发办公、生态广场、酒店、会议中心等城市配套功能;

创智联动轴——结合中山大学校区和医院资源,沿光侨路两侧,发展以创新产业、商业服务、居住、医疗服务及研发为主导功能的创智联动轴;

学研公共轴——连接中山大学与附属第七医院,构建以居住生活、研发办公、商业服务为主导功能,并集公共活动空间和公共配套功能为一体的学研公共轴。



图 2: 规划功能结构示意图

(3) “四片区”

中部重点打造片区——依托中部创新研发组团、居住组团、公园及医院重点打造中央活力区形象,注重以公共空间为纽带联系周边,形成多功能复合的宜居宜业片区。

旧村更新改造片区——保留部分新村功能,通过综合整治完善公共设施,其他部分通过城市更新,提高片区公共活动空间与居住生活的环境品质。

两翼产业提升片区——以创新产业与高新制造业为主,促进产业转型提升,完善基础设施建设。

3.2 本图则内居住用地中,05-13、05-15、05-22 地块为中山大学深圳校区配套的教职工保障房,05-20、05-26 地块为罗仔路东侧规划高等院校预留的教职工保障房。

3.3 本图则内新型产业用地中,要求 01-18、04-03、04-07、05-12、06-04、06-21、06-22、06-27 等 8 个用地面积较大的地块,配建宿舍的建筑面积原则上不少于地块总建设规模的 15%,其余用地面积较小的地块不做强制性要求,为就业人口提供居住配套。

3.4 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 人口规模与开发强度

4.1 本图则规划居住人口规模 8.4 万人,就业人口规模 13.2 万人。

4.2 本图则建设规模总量约为 713 万平方米(不包括公共服务设施、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“规划地块控制指标一览表”。

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、图 3 及附表 1《配套设施规划一览表》。

5.2 本图则结合公园绿地和城市更新设置公共设施。教育设施按满足 8.4 万人配置的前提下,适当为周边地区作预留。其它公共配套设施(包括医疗、体育、文化、商服等)按 10 万人配套。

5.3 本图则于 05-30 地块规划一处邻里中心商业用地,除规划要求配建的相关公共设施外,还应包含餐饮、银行、通讯等日常服务设施,并鼓励配建商务酒店。

5.4 鼓励在中部重点打造片区用地中适当增加配建体育休闲、文化娱乐、教育培训等类型的公共设施。

5.5 本图则于 06-20 地块规划一处国际学校，以提升该片区国际化教育特色，有利于更好的吸引高端人才资源。

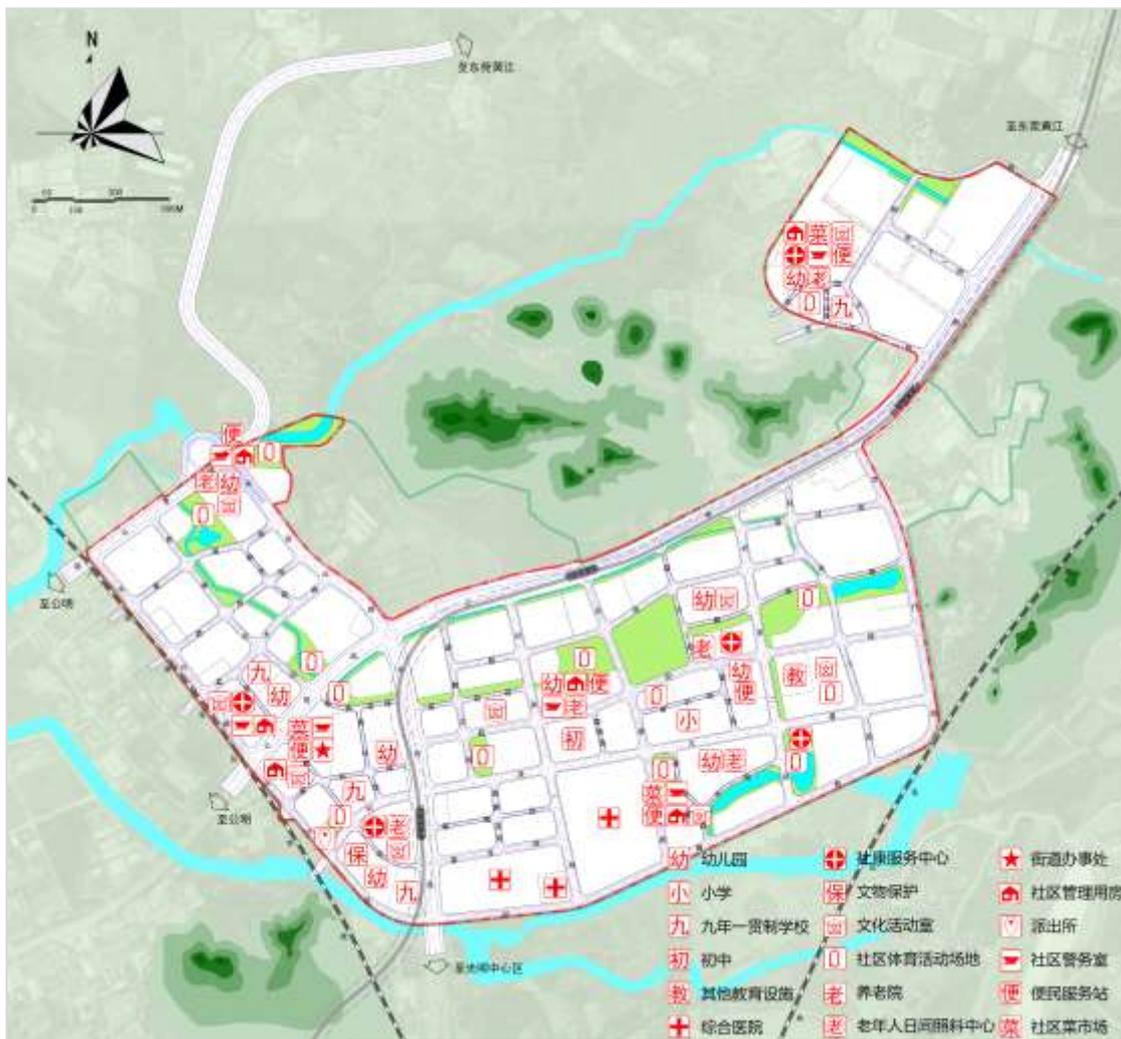


图 3：公共设施规划示意图

6 综合交通

6.1 本片区规划有轨道交通 6 号线支线经过，在本片区内设有新明医院站、中山大学站，并预留一处规划高等院校站点。轨道交通 6 号线支线向东延伸，与东莞轨道交通 R1 线作进一步衔接。具体线位及站点以最终批准的相关专项规划为准。

6.2 本片区对外联系的主要道路有公常路、光侨路、光侨北路以及新公常路。各街坊出入口及内部道路详见本图则“图表”。

6.3 本片区规划道路分三个等级：

(1) 主干路：公常路和光侨路，红线宽度 70 米，单侧绿化带宽度 6m, 双向八车道，建设海绵型道路，年径流控制目标 75%，绿地下沉率 80%以上，非机动车道、人行道的透水铺装率达 90%以上；新公常路，红线宽度 60 米，双向八车道；光侨北路，红线宽度 50 米，单侧绿化带宽度 2m, 双向八车道，建设海绵型道路，年径流控制目标 60%，绿地下沉率 80%以上，非机动车道、人行道的透水铺装率达 90%以上。主干路网密度为 1.62km/km²。

(2) 次干路：圳美大道、圳美一路、圳美二路红线宽度 36 米，双向六车道，单侧绿化带宽度 1.5m, 建设海绵型道路，年径流控制目标 64%，绿地下沉率 80%以上，非机动车道、人行道的透水铺装率达 90%以上；永兴路、圳园路、罗仔路，红线宽度 30 米，双向四车道，单侧绿化带宽度 2m, 建设海绵型道路，年径流控制目标 70%，绿地下沉率 80%以上，非机动车道、人行道的透水铺装率达 90%以上。次干路网密度为 2.46km/km²。

(3) 支路：各地块通行与出入的主要道路，根据不同功能区和地块功能的具体交通需求，红线宽度分为 30 米、24 米和 15 米三种，红线宽度 30m 的支路建设海绵型道路，单侧绿化带宽度 2m, 建设海绵型道路，年径流控制目标 70%，绿地下沉率 80%以上，非机动车道、人行道的透水铺装率达 90%以上。红线宽度 24 米和 15 米的支路不作径流控制要求，仅非机动车道和人行道要求 90%以上采用透水铺装。支路网密度为 4.94km/km²。

6.4 本片区内建议性支路的位置以虚线表示，具体实施时，为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当调整。

6.5 本片区内各地块主要机动车出入口不宜设置在主干路上，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 100 米范围内、次干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 80 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，如支路和主干路相交时，限制车辆左行。

6.6 本片区共设非独立占地的公交首末站 7 处。

6.7 本片区共设独立占地的社会停车场（库）1 处、非独立占地的社会停车场（库）8 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。要求在 04-17、04-19 地块内配建地下社会停车场



图 4：交通设施规划示意图

（库），并与中山大学附属第七医院地块地下空间相连通，为中山大学附属第七医院提供足够的扩展停车空间。

6.8 本片区应构建便捷的自行车交通系统，包括结合城市道路设置的快速通过自行车道和结合城市绿地及开放空间设置的休闲游憩自行车道。区内主干路、次干路和主要支路（30m横断面）均设置独立的自行车道。同时鼓励新排洪渠河道两侧及连接各个公园节点的绿化带中设置独立的慢行自行车道，并结合轨道交通站点、社会停车场、公园绿地以及城市道路的人行道等配套设置自行车停放点（示意



图 5：自行车交通线路规划示意图

图中的位置仅为建议性,具体可根据相关部门专项规划进行调整),满足周边市民出行和日常休闲游憩需求。

6.9 本片区规划步行系统由道路两侧人行道、联系轨道站点的步行通道、广场、商业步行街、中央绿化带和其他街头绿地中的人行步道等构成。本区步行系统建设应按相关规定考虑无障碍设计。步行系统应与轨道站点、公交首末站、自行车停放点紧密结合,建立便捷的人行联系和换乘路径。



图 6: 人行过街设施规划示意图

6.10 本片区规划地上人行天桥 4 处,并含有轨道交通站点人行地下通道 3 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。

6.11 人行天桥或人行地下通道的设置应满足:

- (1) 出入口应直接与街道的人流集中集散处相连(不应占用人行道空间);
- (2) 最小净宽度不小于 5 米;
- (3) 全天候通行。

7 市政工程

7.1 结合上层次规划,合理预测本片区市政基础设施需求量,并充分考虑周边规划高等院校和其他未来发展的诸多不确定性,预留足够的市政余量并适度超前。同时,逐步完善区内市政管网系统建设,满足片区内部及周边区域城市建设需求;

强化区内节水、节能措施应用，大力推广海绵城市建设、再生水利用和雨洪利用。

7.2 预测本片区最高日用水量 8.3 万立方米、平均日污水量 6.3 万立方米/日、用电负荷 35 万千瓦、固定通信用户 11.1 万线、移动通信用户 25.9 万户、有线电视用户 2.9 万户、天然气年总用气量约为 1325 万标准立方米。

7.3 本片区市政设施的等级、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》。

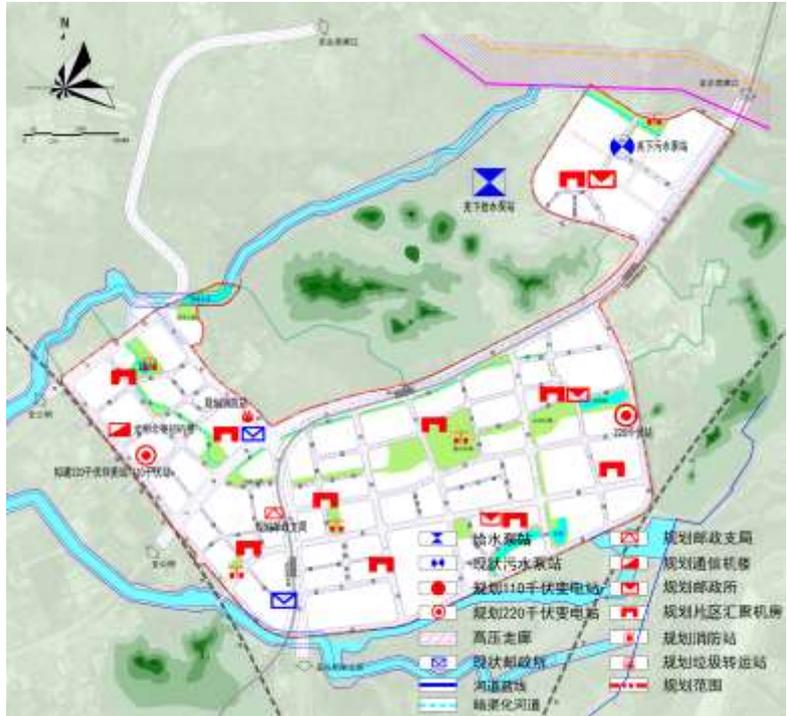


图 7：市政工程规划示意图

7.4 本片区供水由片区外的光明水厂和罗田水厂提供；供电由区内迁移至永兴路的 110kV/220kV 双输出的

变电站及规划区外南部的 220 千伏光侨站联合供给，同时建设尖领湖南侧地块的 220 千伏变电站，并联合上述两座 220 千伏变电站共同向本片区及周边区域供电；天然气气源主要由片区外光明北次高一中压调压站提供；污水排入片区外西南侧的光明污水处理厂进行处理。

7.5 本片区现状 110kV 高压走廊规划远期整合拆除，新建高压线路均埋地敷设。

7.6 本片区雨水经管网收集后就近排入新陂头河，新陂头河及片区内排洪明渠防洪标准应满足 50 年一遇要求，新建雨水管渠采用 5 年一遇标准，低洼、易淹及重要区采用 5 年及以上标准，对于不满足设计标准要求的现状管渠，应结合地区改建、涝区治理、道路建设等工程进行逐步改造。图则河道蓝线依据新陂头河蓝线等相关专项规划确定，蓝线范围内任何建设活动均应符合相关管理规定要求。

7.7 本片区严格采用雨污分流制排水体制，污水经管网收集后排至片区外光明污

水处理厂进行处理，处理达标后排入光明再生水厂进行深度处理，深度处理后的再生水供给片区及周边杂用水等；工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水管网系统。

7.8 本片区积极推行海绵城市建设理念，配合新陂头河综合整治项目，针对片区自然径流分析的径流汇聚点位置，结合本片区现状及未来规划用地特征，合理设置区内雨水花园、调蓄设施、下沉式花园等海绵城市设施，强化片区防洪蓄水和地下渗水，缓解片区内涝问题。此外，加强片区初期雨水管理，控制水源污染对周边水环境的影响。本片区海绵城市建设目标为 68%，对应设计降雨量 30.36mm；地表水体达到 V 类水质标准；城市面源污染削减率（以 SS 计）不低于 50%；加强雨水、再生水等非常规水资源的利用工作，雨水资源替代自来水的比例不低于 3%。

7.9 本片区应强化节水、节电、节能管理，推进节水节电技术和节水节电器具的应用；强化雨水径流管理，推进雨洪综合利用；此外，本片区应积极推进垃圾分类收集体系建设，实现垃圾减量化、资源化利用和无害化处理。

8 城市设计

8.1 本片区城市设计主要强调以周边生态环境、轨道交通站点及周边用地功能对城市空间的需求为基础，结合光明绿色新城和以人为本的理念，构建与自然山体紧密融合、环境友好、空间丰富、慢行系统完善的城市空间。

8.2 本片区公共空间主要由新美公园、圳美公园、荔山公园、尖岭公园、石湖公园等公园节点组成，并通过规划的横向绿化廊道相串联。公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道。绿地公园内需提供社区体育活动场地满足市民健身需求。绿地公园需建设海绵设施，满足《光明区海绵城市建设专项规划》年径流控制目标。同时，规划要求重要公共设施在修建时应预留一定的用地作为开放空间，室外空间的设计应以适于人行活动为准则。

8.3 本片区建筑界面应满足以下要求：

(1) 保证北侧猪公山、猪婆山等背景山体轮廓线的完整性,控制建筑群体的形态和高度,以避免对山体轮廓线造成破坏。

(2) 保证规划区内水系两侧公共绿化和开敞空间的建设,避免城市建设用地侵占水系资源。

(3) 现代商业风貌区、城市配套风貌区的建筑应保持连续商业界面,沿街建筑开放界面不宜小于 60%。



图 8: 城市设计示意图

(4) 产业提升风貌区和创新发展风貌区应保持沿路连续、规整的建筑界面,以形成统一协调的空间景观。

8.4 本片区建筑高度应满足如下要求:

- (1) 沿轨道 6 号线支线站点周边为高层建筑引导区。
- (2) 临近中山大学·深圳校区地块建筑高度不宜超过猪公山(150 米),尽可能保证北部山体轮廓线不被遮挡。

8.5 本片区宜结合轨道交通 6 号线支线的新民医院站、中山大学站和规划预留站点(位于公常路和罗仔路交叉口东侧)以及公交首末站、公共开敞空间以及地形的变化,构筑多层次慢行系统,同时加强与柴山、塘角山等周边生态资源的联系。

8.6 本片区应在新建地区以及城市更新片区建立完善、高效的地下空间系统,采用地上地下结合的立体开发模式,引导商业、文化、办公等复合开发,进一步完善片区功能结构。

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 本图则片区内公园绿地总面积为 31.44 公顷，应按相关规定进行控制和建设。本片区内社区公园人均面积不少于 3 平方米。

9.2 本片区包含主要公园绿地 6 处和广场用地 1 处，具体如下表

规划绿地与广场用地一览表

序号	名称	位置	面积 (平方米)	规划控制要求
1	荔山公园	碧环路与圳新路交叉 口东南侧	90162	对现状公园内沿街商业进行整顿或拆除，并严格进行控制；结合圳新路建设对公园内部景观环境进行改造提升，并融入慢行交通建设；进行海绵型公园改造，形成完善的雨水净化、调蓄和回用系统；补充配建相关公共设施。
2	新羌公园	新公常路与光侨北路 交叉口东北侧	21765	结合中央绿化带和各公园节点，打通一条连续的慢行交通系统；结合各公园景观设计，合理布局配建体育、公共停车、环卫等公共设施；融入海绵理念，形成完善的雨水净化、调蓄和回用系统。
3	新美公园	新公常路与新美北路 交叉口东南侧	44923	
4	圳美公园	新美南路与光侨路交 叉口西北侧	9754	
5	尖岭公园	碧美路与圳美二路交 叉口东南侧	38272	
6	石湖公园	圳园路与碧明路交叉 口东北侧	14318	
7	生态广场	公常路与圳新路交叉 口东南侧	15723	
总计			234918	

10 “五线”控制

10.1 图则内的“五线”划定详见图表。

11 规划实施

11.1 本片区的规划实施策略如下：

(1) 新建公园绿地与公共配套设施，提升生活环境品质和服务质量。高标准规划建设文体中心，满足片区居民日益增长的文化、体育、休闲的需求。保留现状成片绿地和水体，通过公园建设为片区居民提供多元的休闲场所与空间。

(2) 引导旧村改造，提升配套水平，推动片区功能升级。有计划有步骤地推进更新改造，通过捆绑责任、打通道路、完善配套，推动商业与公共服务功能的形成。

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》斜坡类地质灾害中易发区范围内、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。

12.4 本图则确定为“现状保留”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；本图则确定为“依据政府批件”的地块，是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块。

12.5 本图则中提及的旧村更新改造地块目前尚未完全达到城市更新的条件，仅作

为发展建议，待远期达到条件后由城市更新部门按照相关城市更新规定和政策逐步实施，故本图则暂不划定城市更新单元。

12.6 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。

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。
- (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），但不代表该用地可直接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。
- (7) 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。
- (8) 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。

- (9) 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。

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) 本图则中公共设施数量、规模和海绵城市建设指标不得减少或取消。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) 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，可根据项目实施建设方案，经论证后在地块范围内调整。

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，其数量、规模和海绵城市建设指标不得减少或取消。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) 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。
- (6) 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。
- (7) 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和海绵设施；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。
- (8) 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) 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地块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。

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、开发强度

是指地块容积率，除特别说明的外，均为上限值。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	教育设施	幼儿园	9	9	--	(01-01)、(01-31)、(02-06)、(03-08)、(03-16)、(05-15)、(05-17)、(05-26)、(05-31)	01-01 (9班, 用地面积不小于 2700 平方米)、 01-31 (9班, 用地面积不小于 2700 平方米)、 02-06 (12班, 用地面积不小于 3600 平方米)、 03-08 (18班, 用地面积不小于 5400 平方米)、 03-16 (18班, 用地面积不小于 5400 平方米)、 05-15 (18班, 用地面积不小于 5400 平方米)、 05-17 (12班, 用地面积不小于 3600 平方米)、 05-26 (12班, 用地面积不小于 3600 平方米)、 05-31 (12班, 用地面积不小于 3600 平方米)
		小学	1	--	05-25	05-25	爱华小学, 占地 4.01 公顷 (现状 27 班, 扩建至 84 班)
		初中	1	1	--	05-21	占地 2.73 公顷, 48 班
		九年一贯制学校	4	4	--	01-30、02-08、03-13、03-17	01-30 (占地 1.25 公顷, 小学 18 班+初中 9 班)、 02-08 (占地 1.25 公顷, 小学 18 班+初中 9 班)、 03-13 (占地 1.59 公顷, 小学 18 班+初中 9 班)、 03-17 (占地 1.76 公顷, 小学 24 班+初中 12 班)
		国际学校	1	1	--	06-20	九年一贯制学校, 占地 1.80 公顷, 36 班 (可根据具体项目报批, 确定项目内容及规模)
2	医疗卫生设施	综合医院	1	--	04-20	04-20、04-21、05-28	中山大学附属第七医院一期和二期, 总占地面积约 23 公顷, 扩建规模至 4000 床

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
		社区健康服务中心	5	5	--	(01-32)、(02-06)、(03-15)、(05-20)、(06-24)	建筑面积不少于 1000 平方米
3	文化娱乐设施	文物保护	3	--	(03-16)	(03-16)	遗爱陈公祠、德淳书室、古井, 依据相关文物保护规定, 控制其保护范围并进行修缮
		居住小区级文化活动室	9	9	--	(01-01)、(01-32)、(02-06)、(03-09)、(03-15)、(04-11)、(05-17)、(05-30)、(06-21)	--
4	体育设施	综合体育活动中心	1	1	--	05-23	占地 1.00 公顷
		社区体育活动场地	12	12	--	(01-03)、(01-20)、(01-39)、(02-07)、(03-02)、(03-12)、(04-13)、(05-14)、(05-29)、(06-13)、(06-21)、(06-23)	--
5	社会福利设施	养老院	1	1	--	05-19	占地 0.60 公顷
		老年人日间照料中心	5	5	--	(01-01)、(02-06)、(03-15)、(05-15)、(05-31)	01-01 (建筑面积不小于 750 平方米)、02-06、03-15 (建筑面积不小于 1500 平方米, 并与社区健康服务中心合设)、05-15、05-31 (建筑面积不小于 1000 平方米)
6	管理服务设施	街道办事处	1	--	(03-05)	(03-05)	--
		派出所	1	1	--	03-11	占地 0.34 公顷
		社区管理用房	6	6	--	(01-32)、(01-40)、(02-06)、(03-09)、(05-15)、(05-30)	--
		社区警务室	6	6	--	(01-32)、(01-40)、(02-06)、(03-05)、(05-15)、(05-30)	--
		社区菜市场	3	3	--	(02-06)、(03-05)、(05-30)	--
		便民服务站(社区)	6	6	--	(01-40)、(02-06)、(03-05)、(05-15)、	建筑面积不少于 400 平方米

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
		服务中心)				(05-26)、(05-30)	
7	道路交通设施	社会停车场(库)	9	9	--	(01-03)、(01-20)、03-04、(04-17)、(04-19)、(05-07)、(05-16)、(05-29)、(06-13)	01-03 配建机动车停车位不少于 50 个、 01-20 配建机动车停车位不少于 30 个、 03-04 独立占地,配建机动车停车位 110 个、 04-17 和 04-19 配建地下机动车停车位不少于 1000 个、 05-07 配建机动车停车位不少于 50 个、 05-16 配建机动车停车位不少于 300 个、 05-29 配建机动车停车位不少于 20 个、 06-13 配建机动车停车位不少于 90 个
		自行车停车场(库)	3	3	--	03-04、(04-17)、(05-07)	03-04 独立占地,配建自行车停车位不少于 800 个、 04-17 配建自行车停车位不少于 500 个、 05-07 配建自行车停车位不少于 800 个
		加油加气站、充电站	1	1	--	01-26	二级加油站,占地约 4500 平方米(含 700 平方米充电站)
		人行天桥	4	4	--	--	公常路与新美南路交叉口、光侨路与新美南路交叉口、圳美一路与公常路交叉口、圳美二路与公常路交叉口
		人行地下通道	3	3	--	--	结合轨道交通站点设置(新明医院站、中山大学站和规划预留站点)
		公交首末站	7	7	--	(01-02)、(01-32)、(02-05)、(04-16)、(05-07)、(06-04)、(06-22)	01-02、01-32、02-05、06-22(建筑面积 3800 平方米) 04-16、05-07、06-04(建筑面积 4500 平方米)
		城市给水、排水、再生水泵站	城市污水泵站	1	--	02-12	02-12

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
9	电力设施	变电站	2	2	--	01-29、06-18	圳美 220 千伏站, 占地 0.62 公顷; 尖岭 220 千伏站, 占地 0.61 公顷。
11	通信设施	通信机楼	1	1	--	01-27	占地 0.42 公顷
12	环卫设施	垃圾转运站	5	5	--	(01-03)、(02-09)、 (03-12)、(04-13)、 (05-16)	--
		公共厕所	11	11	--	(01-03)、(02-07)、 (02-09)、(03-02)、 (03-12)、(04-13)、 (05-11)、(05-16)、 (06-13)、(06-22)、 (06-23)	--
		再生资源回收站	5	5	--	(01-03)、(02-09)、 (03-12)、(04-13)、 (05-16)	--
		环卫工人作息房	5	5	--	(01-03)、(02-09)、 (03-12)、(04-13)、 (05-16)	--
13	防灾减灾设施	消防站	1	1	--	01-19	占地 0.56 公顷
		应急避难场所	9	8	(05-25)	(01-30)、(02-08)、 (03-13)、(03-17)、 (05-14)、(05-16)、 (05-21)、(05-25)、 (06-20)	保留爱华小学应急避难场所

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 () 表示该设施为非独立占地建设。

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
主干路	1	公常路	70	双向 8 车道	中山大学段主路下穿
	2	光侨路	70	双向 8 车道	--
	3	新公常路	60	双向 8 车道	
	4	光侨北路	50	双向 8 车道	--
次干路	1	圳美一路	36	双向 6 车道	--
	2	圳美二路	36	双向 6 车道	--
	3	圳美大道	36	双向 6 车道	--
	4	圳园路	30	双向 4 车道	--
	5	永兴路	30	双向 4 车道	--
	6	罗仔路	30	双向 4 车道	--
支路	1	碧丽路	30	双向 4 车道	--
	2	圳新路	30	双向 4 车道	--
	3	荔乡路	30	双向 4 车道	--
	4	羌下一路	30	双向 4 车道	--
	5	碧龙路	30	双向 4 车道	--
	6	新美北路	24	双向 4 车道	--
	7	碧环路	24	双向 4 车道	--
	8	碧成路	24	双向 4 车道	--
	9	碧鹏北路	24	双向 4 车道	--
	10	圳美三路	24	双向 4 车道	--
	11	羌下二路	24	双向 4 车道	--
	12	永创路	24	双向 4 车道	--
	13	畔湖路	24	双向 4 车道	--
	14	荔新路	24	双向 4 车道	--
	15	碧鹏南路	24	双向 2 车道	--
	16	新美南路	15	双向 2 车道	--
	17	新羌路	15	双向 2 车道	--
	18	美明路	15	双向 2 车道	--
	19	美林路	15	双向 2 车道	--
	20	美新路	15	双向 2 车道	--
	21	碧新路	15	双向 2 车道	--
	22	碧美路	15	双向 2 车道	--
	23	碧鲲路	15	双向 2 车道	--
	24	碧福路	15	双向 2 车道	--
	25	碧康路	15	双向 2 车道	--
	26	碧光路	15	双向 2 车道	--
	27	碧明路	15	双向 2 车道	--
	28	荔山路	15	双向 2 车道	--
	29	爱华路	15	双向 2 车道	--
	30	羌下三路	15	双向 2 车道	--
	31	羌下四路	15	双向 2 车道	--