

深圳市龙岗区 101-08&T1 号片区[水径地区]法定图则

局部修编

No. LG101-08&T1/02

(草案)

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二〇年八月

依据《深圳市城市规划条例》(2001)，制定深圳市龙岗区 101-08&T1 号片区[水径地区]法定图则局部修编(草案)(以下简称本图则)，经初审同意，现予以公开展示。公开展示期间，任何单位和个人均可以规定形式向深圳市城市规划委员会(以下简称“市规划委员会”)提出本图则的意见或建议。

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

二〇二〇年八月

文 本

目 录

前言	1
1 总则	2
2 发展目标	2
3 用地布局与土地利用	3
4 人口规模与开发管控	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	10
10 “五线”控制	11
11 规划实施	11
12 其它	12
13 附则	12
附录 名词解释	17
附表	21

前言

水径地区地处深圳中部的布吉片区，是一个高密度、地形复杂的集中住区。上版法定图则于 2011 年通过审批，对片区的发展建设具有重大意义。但是，经过多年快速发展，片区的外部环境及内部开发建设均发生了巨大变化：轨道交通将全面覆盖、更新项目日益成熟……同时，交通拥堵、配套紧缺、品质低下等困扰片区发展的难题也亟待解决。

因此，为在新的发展背景下，统筹解决片区面临的问题，深圳市规划和自然资源局于 2019 年 10 月启动了深圳市龙岗[水径地区]法定图则局部修编工作。

1 总则

1.1 本图则适用范围为：清平高速、文博路、西环路、吉华路、规划水径路所围合的区域，总用地面积 170.43 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。

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 本片区的发展目标是：落实 15 分钟生活圈理念，构建交通便利、配套完善、环境优美的美好住区。

2.2 本片区的功能定位是：以生活居住为主、兼有部分商业和产业功能的居住区。

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）、工业用地（M）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、其他用地（E）等，确定的各地块主要土地用途及规划控制要求详见图表。

3.2 本图则为一个标准单元，具体要求详见图表中“标准单元规划控制一览表”。

3.3 本图则为落实公共配套设施，划定 4 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。

3.4 本图则将 01-07 地块确定为发展备用地，地块未来适宜发展的功能包括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。

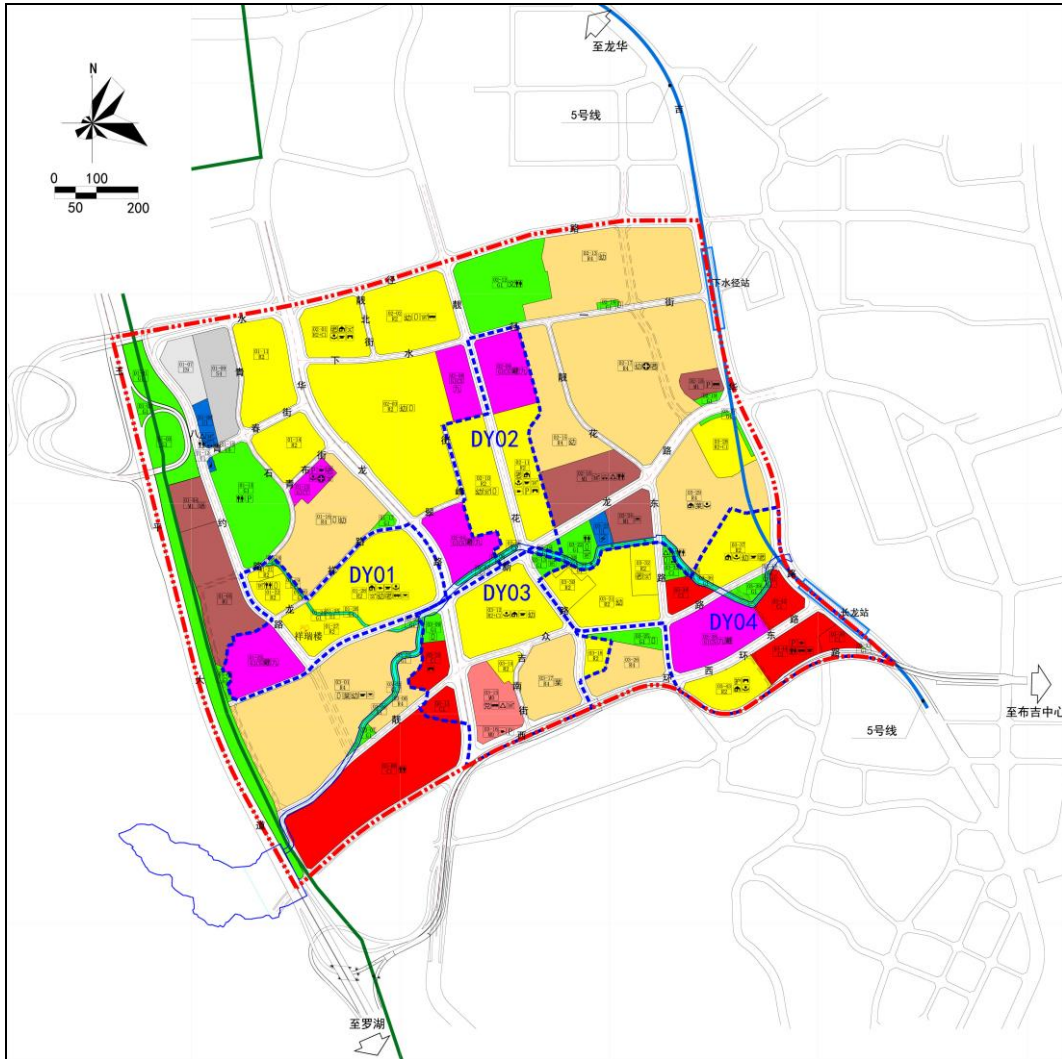


图 1：用地布局规划图

4 人口规模与开发管控

4.1 本图则规划居住人口规模为 8.9 万人。

4.2 本图则总建筑规模 408 万平方米（包括公共服务设施和城市基础设施），且建筑增量规模不超过 127 万平方米（不包括公共服务设施和城市基础设施）。本图则确定的建筑规模增量是指自本规划批复之日起，已建地块因新批城市更新单元规划等专项规划或其它规划调整产生的建筑增量，已批未建用地因本图则或今后规划调整产生的建筑增量，国有未出让用地或未明确规划指标的非农建设用地、征地返还用地上的新建建筑量。

4.3 图则确定的标准单元建筑规模详见图表中的“标准单元规划控制指标一览表”。

4.4 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”。

4.5 图则确定的各规划控制单元建筑规模详见图表中的“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及附表 1《配套设施规划一览表》。

5.2 本图则按照 15 分钟生活圈要求设置公共设施，包括文化活动中心、学校、社会福利设施等，形成服务片区的公共设施集群。教育设施按 9 万人配套，其他公共设施（包括医疗、养老、体育、文化等）按 12 万人配套。公共设施 15 分钟生活圈覆盖率均为 100%。

6 综合交通

6.1 图则片区综合交通规划总体思路及实施策略如下：

- (1) 提升公交设施供给，改善片区内部及对外公交出行环境；预留轨道 25 号线的通道空间；
- (2) 优化路网功能结构，增加片区居住、就业功能组团的道路联系，弱化内部、对外交通的相互干扰；强化片区与对外高快速路网系统的对接；
- (3) 规划在道路断面上保障了慢行交通设施的供给，部分支路人行宽度较窄，应结合地块建筑退线改善慢行交通环境；自行车停车设施方面，各地块应根据《深标》要求进行配建。
- (4) 根据片区用地功能布局特征，制定差异化的停车配建策略，降低远期交通拥堵风险。

6.2 图则片区公交发展策略及措施为：

(1) 近期策略：结合城市更新、土地整备等加强公交场站设施供给，改善片区内部公交出行环境；

(2) 中远期策略：结合上层次规划，重点预留华龙路通道走廊，为远期轨道线路预留空间条件。

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 图则片区的步行交通系统由各级道路的人行道、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。人行过街方面，道路以平面过街为主，最大限度方便行人通行，并保障行人过街安全。

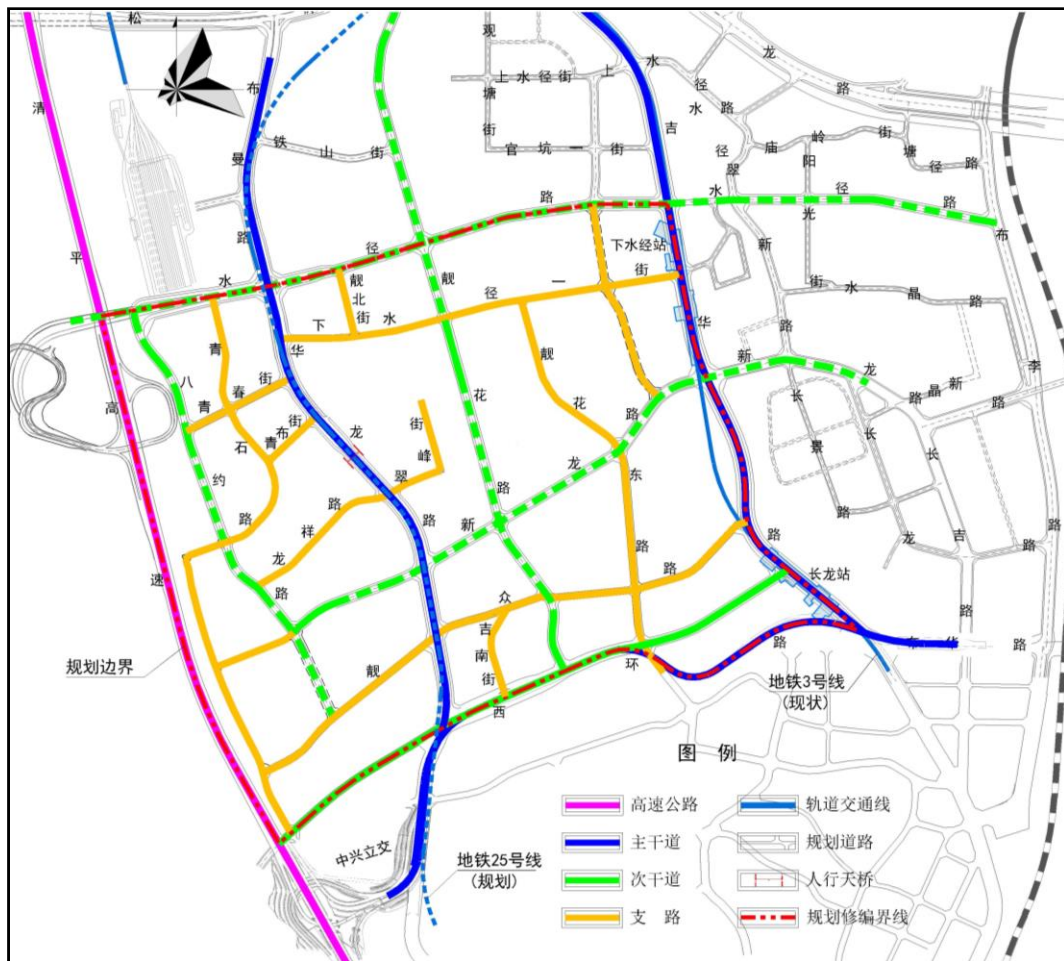


图 2：综合交通规划示意图

7 市政工程

- 7.1 合理预测图则片区的市政需求量，结合上层次规划，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，提高市政供应保障率；强化节水、节电、节气措施，落实海绵城市建设理念，推广再生水利用和雨洪利用。
- 7.2 预测图则片区最高日用水量 2.2 万立方米/日、平均日污水量 1.65 万立方米/日、用电负荷 9.1 万千瓦、固定通信用户 3.0 万线、移动通信用户 12.6 万户、有线电视用户 2.9 万户、天然气高峰小时用气量 3390 标准立方米/小时，液化石油气年用气量 1931 吨。
- 7.3 图则片区的市政设施的等级、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 图则片区供水由区外的沙湾二水厂提供；电源由区内规划新增的一座 110 千伏变电站主供，由区外西侧现状 110 千伏凤仪变电站、区外北侧规划 110 千伏布吉北变电站和区外南侧现状 110 千伏布吉变电站联合协供；新增 1 座布吉备用机楼，规划新增 4 处附设式通信片区汇聚机房和 4 处附设式邮政所。固定通信业务由区外现状布吉电信机楼提供，有线电视业务由区外东侧现状布吉有线电视总前端提供，移动通信业务需求由移动基站解决，邮政业务由区内 4 处规划新增邮政所和区外南侧现状邮政所联合提供；天然气气源由区外北侧的布吉西郊次高-中压调压站和区外南侧的红岭东次高-中压调压站联合提供；图则片区严格采用雨污分流制排水体制，污水排入区外的现状布吉水质净化厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统；新建雨水管渠按 3~5 年一遇标准进行设计，雨水就近排入自然水体；水径水规划防洪标准 50 年一遇。
- 7.5 依据相关规划落实图则片区蕉坑水河道蓝线，蓝线范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。
- 7.6 加强“海绵城市”建设，图则片区规划城市建设区的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；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；道路和绿化浇洒等城市杂用水优先使用再生水，提升再生水等非常规水资源利用率；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。
- 7.7 本图则涉及建议安评范围及具体管控要求，应参考《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办【2019】2 号）执行。

8 城市设计

8.1 落实上层次规划对片区在自然环境、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、河流等环境特点,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。

8.2 图则片区 01-01、01-02、01-03、01-06、01-13、01-17、01-18、01-20、01-24、01-26、02-05、02-07、02-12、02-14、02-19、03-02、03-03、03-05、03-07、03-09、03-13、03-19、03-21、03-22、03-25、03-27、03-33、03-36、03-39、03-41、03-46 地块为公共空间。

8.3 图则片区中,西环路、吉华路作为展示片区城市形象的重要景观界面,沿路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。

8.4 图则片区慢行系统结合地形高差,形成以蕉坑水为主轴,西联银湖山,东联水径水、布吉河,南北向呈枝网状的慢行系统,并将轨道站、公共空间、公共设施、生活区等进行有机连接。



图 3：慢行系统规划图

9 自然生态保护与绿地系统规划

9.1 图则片区以银湖山郊野公园等为绿化背景，利用蕉坑水、社区公园、景观走廊、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，形成由蕉坑水生态带、石龙坑绿廊、大靛绿廊及下水径绿廊构成的“通山连水，一带三廊”的蓝绿体系。

9.2 本图则片区内绿地与广场用地总面积 16.72 公顷，社区公园人均面积不少于 2 平方米。主要公园 3 处，包括石龙坑公园、下水径公园、蕉坑水公园等。

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 图则片区内“五线”划定详见图表。

11 规划实施

11.1 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国土主管部门统筹协调，可以由一个或多个开发主体联合开发。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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，公共设施、交通设施及市政设施应满足相关规范要求。

11.5 本图则大部分用地地处崩塌、滑坡地质灾害高易发区范围内。在出让、规划或建设前，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 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 图则范围内涉及已公布的历史遗迹 1 处，具体详见图表及附表 3《历史遗迹保护规划一览表》。

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。

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

制要求详见附表 1。

- (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和路网按照实位、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。

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表 1。
- (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

规划控制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

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增量、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、建筑规模

建筑规模是指规划区内总建筑面积及各功能（居住、商业、工业、物流仓储等）单项建筑面积。

13、建筑规模增量

建筑规模增量是指规划区内总建筑面积相较现状建筑面积而增加的规划建筑规模（不包括配套设施及公用设施）。

14、居住建筑规模

居住建筑规模是指居住建筑面积（不包括配套设施）。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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	党群服务中心	1	1	—	(03-15)	—
		社区管理用房	7	6	(03-29)	(01-28)、(02-01)、(02-11)、(03-12)、(03-37)、(03-43)	—
		社区警务室	7	7	—	(01-15)、(01-28)、(02-01)、(02-11)、(03-12)、(03-37)、(03-44)	—
		社区服务中心	8	7	(03-29)	(01-15)、(01-28)、(02-01)、(02-11)、(03-12)、(03-37)、(03-43)	—
		社区菜市场	3	0	(03-01)、(03-17)、(03-29)	—	—
2	文化设施	文化活动中心	1	1	—	(02-12)	—
		文化活动室	5	5	—	(01-15)、(01-28)、(02-01)、(02-10)、(03-32)	—
3	体育设施	社区体育活动场地	11	7	(01-16)、(02-03)、(03-01)、(03-25)	(01-22)、(02-02)、(02-10)、(02-14)、(03-09)、(03-22)、(03-33)	—
4	教育设施	九年一贯制学校	4	3	02-04	01-23、02-08、02-09、03-38	02-08、02-09 地块合建一所 72 班九年一贯制学校
		幼儿园	14	6	(01-16)、(02-03)、(02-13)、(02-15)、(02-17)、(03-01)、	(01-28)、(02-02)、(02-10)、(03-12)、(03-37)、(03-43)	02-17 地块现状保留两所幼儿园

					(03-31)		
5	医疗卫生设施	护理院	1	1	—	(03-43)	—
		社区健康服务中心	2	1	(02-17)	(01-15)	—
6	社会福利设施	养老院	1	1	—	01-15	—
		社区老年人日间照料中心	5	5	—	(01-28)、(02-01)、(02-11)、(03-32)、(03-37)	—
7	道路交通设施	综合车场(及调度中心)	1	1	—	01-09	—
		公交首末站	5	5	—	(01-28)、(02-02)、(02-18)、(03-15)、(03-44)	建筑面积不少于 3000 平方米
		社会停车场(库)	6	6	—	(01-13)、(01-15)、(02-11)、(02-18)、(03-16)、(03-44)	—
		公共充电站	4	4	—	(01-28)、(02-11)、(03-16)、(03-44)	本图则不设置独立占地公共充电站
		三级物流配送中心	1	1	—	(01-04)	—
8	通信设施	汇聚机房	4	4	—	(02-01)、(02-11)、(03-10)、(03-33)	—
		布吉备用机楼	1	1	—	01-08	—
9	电力设施	110kv 变电站	1	1	—	03-23	—
10	邮政设施	邮政所	4	4	—	(01-28)、(02-02)、(03-24)、(03-43)	—
11	燃气设施	液化石油气场站(包括气化站、瓶装供应站、储配)	1	1	—	01-12	—
12	环卫设施	小型垃圾转运站	3	3	—	01-10、(02-16)、(03-33)	—
		公共厕所	9	8	(03-08)	(01-10)、(01-13)、(01-22)、(02-16)、(02-12)、(03-44)、(03-33)、(03-22)	—

		环卫工人作息房	9	9	—	(01-10)、(01-22)、(02-02)、(02-11)、(02-16)、(03-15)、(03-13)、(03-22)、(03-33)	—
		再生资源回收站	4	4	—	(01-10)、(02-16)、(03-15)、(03-33)	—
13	防灾减灾设施	应急避难场所	4	4	—	(01-23)、(02-04)、(02-09)、(03-38)	—

注 1：地块或单元编号加”（）”表示该设施非独立占地建设。

注 2：垃圾转运站、垃圾收集点与公共厕所视具体情况可合并设置。

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	清平高速 (西环路~水径路段)	100	双向 8 车道	——
主干路	1	华龙路 (西环路~水径路段)	35	双向 6 车道	含公交专用道
	2	吉华路 (西环路~水径路段)	42	双向 6 车道	含公交专用道
	3	西环路 (清平高速~吉华路段)	25~53	地面双向 4 车道+ 高架双向 4 车道	
次干路	1	水径路 (清平高速~吉华路段)	25	双向 4 车道	——
	2	新龙路 (八约路~吉华路段)	25	双向 4 车道	——
	4	靓花路 (西环路~水径路段)	25	双向 4 车道	——
	5	八约路 (新龙路~水径路段)	25	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	13	12~20	双向 2~4 车道	-

附表 3 历史遗迹保护规划一览表

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》
其他文化遗产	01	祥瑞楼	未定级	01-27	否

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