

深圳市南山 06-05 号片区[同乐地区（北区）]

法定图则

NO. NS06-05/02

（草案）

（文本、图表）

深圳市城市规划委员会

二〇二〇年十一月

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，深圳市南山 06-05 号片区[同乐地区（北区）]法定图则（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”）提出对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。
- （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

二〇二〇年十一月

文 本

目 录

1 总则.....	2
2 发展目标.....	2
3 蓝绿空间.....	3
4 用地布局与土地利用.....	3
5 人口规模与开发强度.....	4
6 公共设施.....	5
7 综合交通.....	6
8 市政工程.....	8
9 城市设计.....	8
10 综合防灾规划.....	10
11 地名.....	11
附表.....	12

1 总则

1.1 本图则适用范围为：北至广深高速，东到南海大道，南接北环大道，西至湖滨东路、巡检路、洪浪路，总用地面积 334.95 公顷。

1.2 本图则应以深圳市国土空间总体规划和分区规划为依据，并须落实上层次规划的强制性要求。

1.3 本地区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）。为推进规划实施，本图则内编制城市更新、土地整备、棚户区改造、地块开发、城市设计和附加图则等下层次详细设计方案，须符合本图则的强制性要求。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 本图则涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称“《深标》”）确定。

1.5 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。

1.6 本图则自市规划委员会批准之日起施行，该片区原有图则相应废止。

2 发展目标

2.1 本地区的发展目标是：充分挖掘地区的土地资源，梳理地区内外交通路网结构，完善公共配套设施，提升地区综合环境，与西丽湖国际科教城、留仙洞战略性新兴产业总部基地、西丽高铁新城、高新技术区联动发展，打造南山区交通方便、配套完善、环境优美的多功能综合城区。

2.2 本地区的功能定位：市域重要交通廊道控制区与市政供应设施基地、南山北部地区住房保障、职业教育等综合居住配套服务地区。

3 蓝绿空间

3.1 结合片区现有景观资源，加强与周边城市环境的融合，构筑“绿廊+慢行系统”的整体空间结构。沿双界河、湖滨路、北环大道、南海大道、南坪快速、规划高速设置绿廊。沿同双路、尚文路、建贤路、建瓴路、建泰路、南博路、乐拥路、南昆路、南伦路构筑片区慢行主通道。

3.2 本图则片区内绿地与广场用地总面积 67.57 公顷，应按相关规定进行控制和建设。本图则片区内大型绿地 04-05 地块的位置、边界、用地性质、边界应严格遵守，其内应配置篮球场、足球场、网球场、羽毛球场等户外健身场地。06-09、07-10 地块内应设置用地面积不小于 2000 平方米的公共空间，位置与形状可在下阶段详细设计中统筹考虑。其他小型公共空间的位置与形状可结合下阶段详细设计进行微调，但面积总量不得减少。

4 用地布局与土地利用

4.1 本图则规划空间结构：沿朗山路及中山园路设置公共服务设施，包括教育、医疗、商业、文娱设施等；围绕同乐村、建工村、原直升机场用地，沿北环大道、双界河、南海大道设置以保障房为主的居住服务片区。

4.2 本图则土地用途类别主要有居住用地、公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等。各地块用地性质及相关控制要求详见本图则“图表”中规划地块控制指标一览表。图则所确定的地块用地性质为该地块的主导用地性质，土地的混合使用应依据《深标》相关规定执行。

4.3 本片区涉及二个标准单元，各标准单元规划控制指标详见本图则“图表”。

4.4 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。

4.5 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。

4.6 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。

4.7 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。

4.8 本图则规划的地块界线，在规划管理与实施过程中可根据实际情况、按照相关标准规范与政策法规对地块进行合并或细分。

4.9 图则片区内“五线”划定详见图表。

5 人口规模与开发强度

5.1 本图则规划居住人口规模 13 万人，就业人口规模 2 万人。

5.2 本图则建设规模总量约为 420 万平方米，建筑规模增量为 167.73 万平方米。

5.3 建筑规模增量为居住、商业服务业、工业的规定建筑面积。不包括公共服务设施和市政交通基础设施建筑面积。本图则确定的建筑规模增量是指自本图则批准之日起，已建成地块因新批城市更新单元规划等专项规划或其他规划调整产生的建筑面积增量，已批未建用地因本规划或今后规划调整产生的建筑面积增量，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面积。截至本图则批准之日，图则范围内现状建筑面积、已批未建用地建筑面积（含已批建筑面积指标的非农建设用地、征地返还地、城市更新单元）不计入标准单元建筑规模增量。当标准单元内建筑规模增量达到或超出上限要求时，应结合上层次国土空间分区规划要求，按照公共配套服务和市政基础设施承载能力情况，统筹研究标准单元增量分配，适时启动图则修订。

5.4 本图则中各标准单元的主要规划控制要求详见本图则“图表”中标准单元规划控制指标一览表。各标准单元的建筑规模增量具体为：标准单元一建筑规模增量上限 19.62 万平方米；标准单元二建筑规模增量上限 148.11 万平方米。

- 5.5 本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”。
- 5.6 因地块合并、细分或局部调整，规划地块边界与用地面积发生变化时，应按照地块总容积不变的原则，对地块容积进行分配或合并。
- 5.7 图则对公共设施、市政交通设施用地的地块容积不予规定，其开发强度和建设规模应按照国家、省、市相关标准规范与政策法规确定。

6 公共设施

- 6.1 片区公共设施按 15 分钟社区生活圈要求均衡布局，公共设施的等级、位置、规模及规划控制要求详见本图则“图表”及“附表 1 配套设施规划一览表”。本图则未涉及的社区级其他公共设施按《深标》在下层次详细设计方案中落实。
- 6.2 图则确定的配套设施应满足《深标》、上层次规划及相关建设标准，不得随意减少数量或降低配套设施标准。因市政道路及两侧公共绿地实施，确需占用配套设施用地时，允许在满足《深标》中相关配套设施建设标准的基础上进行局部调整，视为符合本规划。
- 6.3 图则确定的公共设施以实位和点位表示，在保障规模、确保实施、满足 15 分钟社区生活圈要求的前提下，可对公共设施的用地范围及布局进行局部调整。地块出让前，以点位布置的公共设施可根据实际情况在相邻地块范围内适当调整；地块出让后，应在地块范围内调整。
- 6.4 图则规划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、设施规模大于图则的视为符合图则。

6.5 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(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、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”、“依据政府批件”、“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、设施规模、设施建筑面积、备注说明等与图则表述不一致的视为符合图则。

6.6 图则规划的公共设施、交通市政设施的建设应与本片区的开发建设同步进行。

7 综合交通

7.1 图则片区综合交通的总体规划思路为:构建内外交通分离、公共交通便捷、道路通达、慢行交通舒适的一体化综合交通体系;主要规划策略为:

- (1) 落实重大交通设施,完善地区内部路网体系,合理组织内外部交通;
- (2) 加强轨道设施敷设通道及用地控制,提升片区公交服务水平;
- (3) 完善步行和自行车交通设施,改善慢行交通出行环境及品质。

7.2 图则片区公共交通体系由轨道交通和常规公交构成,片区公共交通发展策略及措施为:

- (1) 道路建设及沿线用地预留轨道设施的线位走廊及敷设空间;
- (2) 加强常规公交基础设施建设,结合轨道站点配建公交停靠站、大型居住区等配建公交首末站,满足轨道接驳需要,同时方便市民乘坐。

7.3 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》。

7.4 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》。

7.5 图则片区规划有轨道 12 号线、轨道 15 号线、轨道 24 号和 3 条国家（地方）铁路线经过。其中，3 条规划国家（地方）铁路正处于线位规划研究阶段，线位走向及站点尚未稳定，因此铁路中心线向两侧外扩 35 米为铁路规划控制范围，涉及上述铁路控制范围的沿线用地开发需与主管部门协调。轨道 12 号线为现状（在建）线位，沿中山园路左转往宝安方向进入前进路，设同乐南站，地下敷设；轨道 15 号线和 24 号线为规划线位，尚处于规划编制阶段，线路中心线向两侧外扩 35 米为轨道规划控制范围，涉及上述轨道控制范围的沿线用地开发需与主管部门协调。上述规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

7.6 本片区所有新建道路原则上应设置独立的自行车道，有条件的现状道路应通过改造逐步补充完善自行车道。鼓励按照深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则标准要求设置自行车道。

7.7 图则片区的步行交通系统由各级道路中的人行道、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；过街设施以平面过街为主，并利用信号控制设施保障行人过街安全；在中山园路、南海大道上分别保留现状各 1 处立体过街设施，在北环大道上保留现状 2 处立体人行过街设施，保障行人过街安全。

7.8 图则片区的静态交通系统由配建停车场（库）组成。机动车停车位配置标准按《深圳市城市规划标准与准则》执行，应为残疾人提供不小于总数 2%的专用停车位。

7.9 图则片区现状有 2 处加油站，分别位于北环辅道边和南海大道路边。

7.10 建议地块 04-09、03-09、06-10、06-12、07-05 开展论证地下空间建设机动车接送学生区的可行性。地下空间接送区机动车出入口应符合《停车场规划设计规范》、《车库建筑设计规范》等相关规范要求。同时 06-13、07-01、06-12、06-10 和 07-05 学校用地均集中于同乐南部片区，建议上述学校出入口应分散布局，避免上下学时段造成局部路段过度拥挤。学校周边道路应优先满足行人通行需求，过街设施必须采用信号+平面过街的方式，达到立体过街设施条件的路段需增设立体人行过街设施，保障中、小学生过街安全性。同时结合学校上下学时间，优化

学校周边道路交叉口节点信控设施，控制学校周边主要道路机动车通行速度。

7.11 对于主、次干路等级、线型、功能与本图则规划基本相符、仅局部路段（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横断面和交通节点与本图则不完全一致且需对道路两侧用地边界微调的，视为符合图则要求。

8 市政工程

8.1 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，落实上层次规划的市政设施。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。

8.2 图则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”。

8.3 图则片区的内涝防治设计重现期为 100 年，即通过采取综合措施，有效应对不低于 100 年一遇的暴雨。双界河防洪标准采用 100 年一遇。图则片区污水排至南山水质净化厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统。

8.4 片区内用地如有涉及油气管线和其他危险化学品场所的，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求，并按照《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）以及《市安监局关于规范涉及油气管线等危险化学品场所建设项目征求意见办理工作的通知（深安监管〔2019〕11 号）》要求执行。

8.5 片区内海绵城市建设应按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》、《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》落实。

9 城市设计

9.1 落实上层次规划对图则片区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制

要求，加强其与周边城市环境的融合，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 图则片区空间组织结构：依据上层次规划，沿湖滨路设置南北向景观视线走廊，沿前进路、朗山路、中山园路设置生活景观轴，与高新区、宝安新安片区、西丽中心区、西丽枢纽片区等周边片区进行有机联系，形成整体景观格局。按照 15 分钟生活圈均衡布置公共开敞空间。

9.3 本片区公共空间主要包括 01-01、01-02、01-05、01-07、01-11、01-12、02-01、02-07、02-10、03-03、03-04、03-14、04-01、04-04、04-05、04-06、04-07、04-10、04-11、05-01、05-06、05-07、05-12、06-02、06-05、06-07、06-08、07-02、07-07、07-11 地块。此外，06-09、07-10 地块内应设置用地面积不小于 2000 平方米的公共空间。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。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。

9.4 图则片区建筑界面应满足如下要求：朗山路、前进路、中山园路、南海大道作为展示片区城市形象的重要景观界面，沿街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。片区沿湖滨路、规划高速及双界河设置的大型绿地是片区重要景观。04-05 地块沿湖滨路一侧可结合车辆段的平面布局设置商业界面。

9.5 图则片区内总体高度控制：综合片区土地功能、开发强度以及整体城市空间形态等多方面因素，突出片区、街道高度控制的整体性，同时也强节点标准建筑高度控制的特性。其中，沿朗山路、前进路、中山园路、南海大道形成丰富的城市天际线，强化片区现代都市形象。在 12 号线和 24 号线轨道站点形成高密度高层区。规划新安一塘朗山微波通道从本片区北部穿越，该微波通道对本片区的建筑限高约为 66.9-142.2 米，控制宽度 40 米，微波通道范围内建筑高度应遵照本建筑高度限高要求。

9.6 慢行系统：本片区宜结合轨道 12、24 号线站点以及公交首末站、公共开敞

空间，构筑多层次慢行系统。规划沿同双路、尚文路、建贤路、建瓴路、建泰路、南博路、乐拥路、南昆路、南伦路构筑片区慢行主通道。规划除设置地面步行系统外，04-05 地块于湖滨路设置二层连廊，建立立体步行网络，与宝安片区连接。

10 综合防灾规划

10.1 依据《深圳市地质灾害防治规划》，图则片区处于地质灾害一般防治区，防治措施包括：（1）加强地质灾害隐患点的巡查与监测，建立群专结合监测网络体系，并与地质灾害预警预报相结合，形成地质灾害应急反应机制；（2）对少量现存崩塌、滑坡地质灾害隐患点，按照轻重缓急的原则，分年度进行治理；（3）预防新增地质灾害隐患，加强工程建设项目管理与行政监督，严格执行地质灾害危险性评估制度和配套防治工程“三同时”制度；（4）加强科普宣传，普及地质灾害防治知识，提高居民的防范意识和自救互救水平。

10.2 片区共计规划 5 处应急避难场所，结合片区绿廊的打造，结合公共绿地与学校，设置专用应急避难场所，考虑应急特质，规划建议片区内学校均列为临时应急避难场所。

10.3 片区中山园路、朗山路、前进路、同双路、南博路设置为主要避难通道，并结合山体与大型商业设置片区大型人防工程，提高片区城市综合防灾减灾能力和水平。

10.4 片区内所涉及的人防工程的建设要求按照相关规范执行，防空地下室的位置选择、战时及平时用途的确定必须符合城市人防工程规划的要求，同时也应考虑平时为城市生产、生活服务的需要以及上部地面建筑的特点以及环境条件、地区特点、建筑标准、平战转换等问题，地下、地上综合考虑确定。

10.5 各地块地下空间设计必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。

11 地名

11.1 按照一地一名、名实相符的原则，结合本片区现状地名特征，编制本片区地名规划，保证地名的规范化及标准化。

11.2 本图则的地名规划主要包括自然地理实体名称、公共开敞空间、道路及交通设施名称。本片区地名命名具体情况详见本图则“图表”。

附表

附表 1 配套设施规划一览表

类别	设施类别	设施项目名称	数量(处)		所在地块号		备注
			数量(处)	数量(处)	现状保留	规划	
公共设施	管理服务	派出所	1	1		03-10	
		社区管理用房	9	7	(05-13)、(02-03)	(05-04)、(04-13)、(07-06)、(07-10)、(06-04)、(06-09)、(06-14)	
		社区警务室	8	6	(03-15)、(05-05)	(05-04)、(04-08)、(07-06)、(07-08)、(06-04)、(06-09)	
		便民服务站	8	7	(02-03)	(05-02)、(04-13)、(07-06)、(07-10)、(06-04)、(06-09)、(06-14)	
		社区菜市场	5	5		(04-13)、(05-04)、(07-06)、(06-04)、(06-11)	
		社区党群服务中心	5	4	(05-05)	(04-12)、(07-06)、(06-09)、(03-05)	
		社区服务中心	2	0	(05-13)、(05-05)		
	文化娱乐	文化活动中心	1	1		(05-08)	
		文化活动室	10	8	(05-13)、(02-03)	(05-04)、(04-13)、(07-06)、(07-10)、(03-05)、(06-04)、(02-05)、(06-11)	
	体育	社区体育活动场地	13	11	(05-13)、(03-15)	(05-04)、(04-13)、(05-07)、(04-08)、(03-03)、(07-06)、(07-10)、(07-08)、(06-04)、(06-09)、(04-05)	
	教育	普通高中	1	1		06-12	
		九年一贯制学校	5	4	05-09	07-05、03-09、02-04、04-09	
		小学	1	1		06-10	
		幼儿园	14	11	05-13、02-03、01-06	05-10、05-04、05-02、04-13、04-08、03-05、07-06、07-10、06-04、06-09、06-14	
		职业学校	2	0	07-01、		

					06-13		
	医疗卫生	综合医院	2	2		07-04、02-08	
		社区健康服务中心	7	4	(05-13)、 (02-03)、 (05-05)	(04-13)、(07-06)、(06-11)、 (03-05)	
	社会福利	社区老年人日间照料中心	10	8	(05-13)、 (03-15)	(05-04)、(04-12)、(03-05)、 (07-06)、(07-08)、(06-04)、 (02-05)、(06-09)	
交通设施	道路交通	加油加气站	2	0	02-02、 06-06		
		综合车场	1	1		06-01	
		人行天桥	4	0			
		公交首末站	4	2	(05-13)、 (03-15)	(07-08)、(04-13)	
市政设施	给水排水	原水泵站	1	1		(06-03)	
		给水水厂	1	1		(06-03)	
		雨水调蓄池	2	2		(01-12)、(05-07)	
	电力	变电站	2	2		04-02、(06-01)	
	通信	通信汇聚机房	6	6		(03-05)、(04-13)、(05-02)、 (06-04)、(07-06)、(06-11)	
	防灾设施	应急避难场所	5	5		(06-12)、(07-05)、(02-01)、 (05-07)、(03-09)	
	邮政	邮政支局	1	1		(05-08)	
		邮政所	3	3		(05-02)、(03-05)、(06-09)	
	环卫	垃圾转运站	4	4		(04-13)、(03-05)、(07-08)、 (01-12)	
		再生资源回收站	4	4		(04-13)、(07-08)、(03-05)、 (01-12)	
		公共厕所	6	6		(04-05)、(05-07)、(03-03)、 (03-05)、(07-10)、(01-12)	
		环卫工人作息房	7	7		(03-03)、(03-05)、(04-05)、 (04-13)、(07-08)、(05-07)、 (01-12)	

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（ ）方式表达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 (路~路段)	红线宽度 (米)	车行道断面 形式	备注
高速公路	1	深珠高速公路	30	双向 4 车道	方案尚在编制中
	2	广深高速公路	-	-	改造方案尚在编制中
快速路	1	南坪快速路 (北环大道~广深高速公路段)	35.5	双向 8 车道	竖向空间涉及规划铁路
主干路	1	中山园路 (北环大道~广深高速公路段)	68	主道双向 6 车道+辅道 1 车道	轨道 12 号线通道
	2	朗山路 (中山园路~南海大道段)	35	双向 6 车道	轨道 24 号线通道
	3	前进路 (湖滨路~中山园路段)	36	双向 6 车道	轨道 12 号线通道
	4	湖滨路 (前进路~广深高速公路段)	21-42	双向 6 车道	
次干路	1	尚文路 (巡检路~中山园路段)	30	双向 4 车道	
	2	建贤路 (建瓴路~中山园路段)	24	双向 4 车道	
	3	建瓴路 (中山园路~建泰路段)	33	双向 8 车道	
	4	建瓴路 (建泰路~同丰路段)	24	双向 4 车道	
	5	建泰路 (建瓴路~中山园路段)	25	双向 4 车道	
	6	南博一路 (建泰路~南海大道段)	25	双向 4 车道	
	7	南博三路 (南博一路~北环大道辅道段)	25	双向 4 车道	
	8	南博四路 (南博一路~北环大道辅道段)	25	双向 4 车道	
	9	同双路 (同丰路~前进路段)	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	3	15	双向 2 车道	
	2	3	13	双向 2 车道	