

深圳市坪山[坪山中心(老城)地区]PS02-01 标准单元

法定图则

NO. PS02-01/02

(草案)

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二一年五月

（草案版）

依据《深圳市城市规划条例》（2001），制定深圳市坪山[坪山中心（老城）地区]PS02-01单元法定图则（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
二〇二一年五月

文 本

目 录

1	总则	2
2	发展目标	2
3	土地利用	3
4	蓝绿空间	3
5	开发强度	4
6	公共设施	4
7	综合交通	5
8	市政工程	5
9	城市设计	6
10	地名规划	7
11	规划实施	7
12	其它	7
	附表	9

1 总则

- 1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为坪山大道、龙坪路、东纵路所围合的区域，总用地面积 156 公顷。
- 1.2 本图则的主要规划依据为《深圳市国土空间规划（2020-2035）》（在编）、《坪山区国土空间分区规划（2020-2035）》（在编）及其他经批准的专项规划等。
- 1.3 本片区图则采用标准单元管控，在标准单元内编制地块开发导则和存量政策区规划实施方案（含城市更新、土地整备、棚户区改造等项目），均应以本图则标准单元规划控制要求为依据进行，不得突破标准单元规划控制要求。为推进规划实施，在符合标准单元规划控制要求前提下，存量政策区可结合下一步规划实施需要和相关政策要求，对地块层面规划控制要求进一步细化完善，按程序批准后，不视为突破法定图则刚性内容。
- 1.4 本片区内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定，并符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性文件及相关技术规范。
- 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 本图则由市规划主管部门负责解释；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，本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延续历史文脉，重塑生态格局，激发老城活力，重现老墟镇昔日繁荣，打造“坪山特色”风貌区、品质卓越居住区。
- 2.2 本片区的功能定位是坪山中心区延伸区、高品质居住片区。
- 2.3 本图则规划居住人口规模约 6.8 万人，规划建筑容积总量 298 万平方米（不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积）。

3 土地利用

3.1 根据片区发展目标和整体特征，本图则空间结构为“一廊、两核、两城脉、六组团”。“一廊”即坪山河碧廊，“两核”即老街文化核、江岭综合服务核，“两城脉”即老街文化走廊、三洋湖休闲走廊，“六组团”即马西盐盘组团、马东马西组团、三洋湖组团、龙背组团、鹤湖组团、中兴组团。

3.2 依据上位规划、结合片区具体情况，本片区划分为一个标准单元，标准单元具体控制要求详见“图表”及附表1标准单元控制指标一览表。

3.3 本图则规划的地块的用地性质及相关控制要求详见“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。

3.4 图则所确定的土地用途是对未来土地利用的控制与引导，现状合法土地用途与图则规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改造或重建，须与图则规定的用途相符。

3.5 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。

3.6 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律法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。

4 蓝绿空间

4.1 本片区蓝绿空间体系的空间结构为“一廊两带”。“一廊”即坪山河生态碧廊，“两带”即沿规划三洋湖路的城市绿带以及沿规划马东路-鹤湖路的城市绿带。

4.2 本片区规划的水系、公园绿地及其他自然资源，详见附表2蓝绿空间规划一览表，应按照相应的政策法规进行保护、利用和生态修复。

4.3 本片区的公园绿地系统构成为沿坪山河干流两侧成规模面状公园绿地，结合居住、教育设施及古建筑布置的公园绿地；结合商业、文体设施布置的广场用地。公园绿地的人均面积为4.1平方米，公园绿地5分钟生活圈覆盖率为97%。

4.4 本片区的水系网络构成为坪山河干流、赤坳水构成的半围合倒U型结构。

4.5 本片区需要重点保护的自然资源为坪山河、古树。

5 开发强度

5.1 本图则规划建筑容积总量 298 万平方米。规划建筑容积增量 137 万平方米（包含 8 万平方米弹性增量），规划建筑容积增量不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积。

5.2 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定一个标准单元的建筑容积及相关控制要求，详见“图表”及附表 1 中标准单元控制指标一览表。其中，标准单元的建筑容积增量为刚性控制内容，不得突破。当标准单元建筑容积增量达到上限要求时，应按照上位国土空间规划要求，结合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调配，适时启动法定图则修订。

5.3 本图则确定的地块容积为上限指标，地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

5.4 地块容积是指地块内的规定建筑面积，包含地上规定建筑面积与地下规定建筑面积，主要指居住、商业服务业、工业和物流仓储四大类用地及其混合使用的地块容积。本图则对公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、核电站等用地的地块容积不作规定，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。

5.5 建筑容积增量指自本图则批复之日起，已建地块因新批城市更新、土地整备、棚户区改造以及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。

6 公共设施

6.1 本图则各标准单元按照《深标》、15 分钟社区生活圈等要求，均衡布局各类公共设施，规划公共设施的控制要求详见“图表”及附表 3 配套设施规划一览表。本图则未涉及的其他公共设施按《深标》及相关标准规范予以落实。

6.2 图则确定的公共设施的类型、等级与规模为刚性控制内容，不得减少或取消，在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模；因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整的，应按相关程序进行确定。

6.3 图则确定的公共设施，在保障规模、确保实施且满足 15 分钟社区生活圈等要求

的前提下，在标准单元范围内可对公共设施的地块边界及具体位置进行适当调整。

7 综合交通

7.1 本片区综合交通的总体思路是“绿色先行”、“便捷通达”。实施策略是“外联内疏,打造高品质综合交通系统”、“完善片区对外交通网络结构,提高内部路网可达性”、“着重构建便捷的公共交通及慢行交通网络,强化片区蓝绿空间、文物古迹等生态人文资源的通达性”。

7.2 本图则确定的交通设施的类型、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表3配套设施规划一览表”。

7.3 本片区轨道、道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表4交通系统规划一览表”。各级道路交通设施下位规划不得取消、减少,主干道及以上道路的等级、主要道路交叉口位置为刚性控制内容,下位规划不得调整。

7.4 本片区应构建便利的自行车系统,新建次干路及以上级别道路应设置独立的自行车道,鼓励按照深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则要求设置自行车道。

7.5 本图则由坪山河-赤坳水的倒U型碧道、规划道路两侧人行道、片区北侧跨河人行桥等构建专用步行系统,详见“图表”。

7.6 本片区在01-08、02-08、03-04、03-05、03-07、03-08、04-06、05-01、05-11、05-13、05-14、05-17、05-18、06-14地块内设置了非机动车(慢行)通道,串联滨水公园、东门老街、文武帝宫、子母炮楼、坪山镇粮食管理所粮仓、鹤湖世居、东江纵队纪念馆、曾生故居、前进报社、三洋湖老围等公共空间。非机动车(慢行)通道是片区慢行交通系统的重要组成部分,应全天候对公众保持畅通开放,紧急情况下可通行救援车辆。非机动车(慢行)通道不设置机动车出入口,无需建筑退线、不埋设管线,用地权属无需移交政府,通道具体线位可在地块开发导则或规划实施方案中优化,但不得取消及降低规划宽度、不得随意变更为机动交通道路。

8 市政工程

8.1 本图则确定的市政公用设施的类型、等级、位置、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及附表3配套设施规划一览表。本图则未涉及的其他社区级公用设施按《深标》及其他标准规范予以落实。

8.2 本片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。

8.3 本片区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，以加强海绵城市建设；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；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。

8.4 本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。

8.5 本片区各类市政管线从道路红线向道路中心线方向平行布置，东（南）侧——电力、给水、雨水；西（北）侧——通信、燃气、再生水、污水。

9 城市设计

9.1 生态体系构建。依托坪山河打造点、线、面相结合的公共空间网络。以坪山河及两侧控制绿带为代表的的面状公共空间，包含 01-01、01-02、01-03、01-04、01-05、01-06、02-02、02-03、02-04、03-01、03-02、06-01、06-02、06-03、06-05 地块；沿规划马东路-鹤湖路、立北路、三洋湖北路、龙背路布置的南北向不小于 10 米宽度公共空间控制带，控制带兼容慢行廊道、视线通廊、通风廊道等功能，控制带不宜设置机动车出入口、小区内部道路、停车场，详见“图表”；以 01-14、02-07、05-07、05-10、05-12、05-15、05-20、05-24 等地块为主的公园绿地型公共空间；以 05-04、05-05、05-22、06-08、06-12、06-13 等地块为代表的广场型公共空间。沿傍河路首排塔楼建筑限高 100 米。

9.2 历史风貌保护。规划区内文武帝宫、前进报社旧址、曾生故居三处文保单位以及子母炮楼、坪山镇粮食管理所粮仓两处历史建筑在城市紫线控制范围内，依据城市紫线相关管理规定进行严格保护。

为传承客家文化、留存历史记忆，规划对三洋湖老围及鹤湖世居予以保留。鼓励三洋湖老围采用综合整治的更新方式，新建、扩建、改建建筑时，应当保持或者恢复其原有的道路格局、肌理和景观特征，在高度、体量、色彩、形态、外立面、装饰等方面与老围现有建筑物相协调。三洋湖老围东侧用地内建筑物须在建筑体量、色彩、形态等方面与三洋湖老围整体风貌相协调。

为传承红色文化、弘扬东纵精神，规划对原东江纵队纪念馆用地进行扩建，保留并修复石灰陂曾氏围屋及周边环境，原址复建“七·七抗日纪念亭”。沿东江纵队纪念

馆用地(前进报社旧址、曾生故居)东西两侧用地布置宽度不小于30米的街区商业控制带,控制带范围内建筑物高度控制在24米以下,且建筑体量、色彩、形态等方面与东江纵队纪念馆相协调。

9.3 本片区内坪山建设路以南区域应编制地块开发导则进行精细化管控。

10 地名规划

10.1 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。

10.2 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。地名命名具体情况详见图则“图表”。

10.3 本图则中的地名除已按法定程序批准的外,均为指引性名称,不作为最终地名命名依据。

11 规划实施

11.1 本图则标准单元控制情况详见附表1标准单元控制指标一览表。

11.2 本图则规划实施应优先落实各标准单元内规划新增的独立占地配套设施、主次干路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。11.1条中其他建筑容积增量应优先保障上述设施的实施建设,标准单元内上述设施未实施前容积增量不得用于其他项目。

11.3 本片区地块开发导则或规划实施方案获批时,应校核其所在标准单元建筑容积增量,保障该标准单元内剩余公共设施实施所需的开发增量。

12 其它

12.1 本片区历史文化保护对象主要包括不可移动文物、历史建筑及其他三类,其中文保单位有三处,主要为市级不可移动文物文武帝宫、前进报社旧址,区级不可移动文物曾生故居。未定级不可移动文物有一处,为石灰陂曾氏围屋。历史建筑有子母炮楼、坪山镇粮食管理所粮仓两处。文保单位和历史建筑均列入《深圳市紫线规划》,相关保护规划及要求详见“图表”及附表5历史文化遗产保护规划一览表。

12.2 本片区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《深圳经济特区河道管理条例》及相关规定的要求。

12.3 本片区在《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》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。

附表

附表 1 标准单元控制指标一览表

标准单元编号	单元范围(公顷)	主导功能	建筑容积增量(万平方米)			独立占地配套设施			公园绿地规模(公顷)	备注
			总增量	住宅增量	其他容积增量	公共服务设施	道路交通设施	市政公用设施		
PS02-01	存量开发	居住	136 (129+7)	131	5	45班九年一贯制学校1所(占地20408平方米)、54班初中1所(占地42907平方米)、36班小学1所(占地24931平方米)、30班小学1所(占地14285平方米)、24班小学2所(占地共计26384平方米)、500床综合医院1所(占地23217平方米)、历史文化遗产用地1处(占地14993平方米)、文体设施用地4处(占地共计25937平方米,含2处与学校共建共享设施)	加油站(2493平方米)	垃圾转运站2处(占地1300平方米)、110千伏变电站1处(占地3010平方米)	公园绿地(占地28公顷)、广场用地(占地1公顷)	
	现状保留		1	1	/					
合计			137 (129+8)	132	5					

附表 2 蓝绿空间规划一览表

水系	河道名称	河道等级	河道蓝线宽度(米)	备注
		坪山河	干流	约70-150
公园绿地	公园名称	公园等级	公园用地面积(平方米)	备注
	坪山公园	区级	253233	01-01、01-03、01-04、01-06、02-02、02-04、03-02、06-01、06-03、06-05地块
	马西公园	社区级	1066	01-14地块
	马东公园	社区级	2356	02-07地块
	东门公园	社区级	517	05-07地块
	老街公园	社区级	3672	05-10地块
	粮仓公园	社区级	1499	05-12地块
	鹤湖公园	社区级	5522	05-15地块
	东胜公园	社区级	4744	05-20地块
立北公园	社区级	3425	05-24地块	

附表3 配套设施规划一览表

设施类别	项目名称	数量（处）		所在地块		备注	
		总量	新增	现状	新增		
公共 设施	管理服务	派出所	1	1		(05-19)	
		社区管理用房	5	5		(01-11)、(02-08)、 (03-04)、(04-06)、 (05-14)	
		社区警务室	6	6		(01-11)、(02-08)、 (03-04)、(04-06)、 (05-06)、(05-14)	
		社区服务中心/社区 服务站	5	5		(01-11)、(02-08)、 (03-04)、(04-06)、 (05-14)	
		社区菜市场	5	5		(01-11)、(02-08)、 (03-04)、(04-06)、 (05-18)	
		社区物流配送站	1	1		(02-13)	
		母婴室	7	7		(01-03)、(01-09)、 (02-04)、(03-07)、 (05-01)、(05-21)、 (06-03)	
	文化 娱乐	文化设施	1	1		(01-03)	
		文化活动中心	1	1		(05-13)	与学校共建共 享。
		文化活动室	5	5		(01-11)、(02-08)、 (03-04)、(04-06)、 (05-08)	
		文物保护	3	3		05-03、(05-21)	文武帝宫、前进 报社、曾生故居
		纪念馆	1	1		05-21	东江纵队纪念 馆
	体育	综合体育活动中心	1	1		(02-04)	
		社区体育活动场地	8	8		(01-11)、(02-08)、 (02-12)、(03-04)、 (04-06)、(05-08)、 (05-18)、(06-03)	
	教育	初中	1	1		05-09	
		九年一贯制学校	1	1		02-11	与 02-12 共建 共享体育设施
		小学	4	4		01-07、04-04、 05-11、06-17	
		幼儿园	9	9		(01-08)、(01-13)、 (02-08)、(03-04)、 (03-08)、(04-06)、 (05-06)、(05-14)、 (05-23)	
	医疗 卫生	综合医院	1	1		04-07	
		社区健康服务中心	2	2		(01-11)、(03-05)	
	社会 福利	社区老年人日间照 料中心	4	4		(01-11)、(03-05)、 (05-08)、(05-19)	
交通	公共 交通	公交首末站	4	4	/	(01-08)、(03-07)、 (04-06)、(05-25)	

设施类别	项目名称	数量（处）		所在地块		备注
		总量	新增	现状	新增	
步行和自行车交通	人行天桥	2	2	/		
	地下通道	1	1	/		
	公共自行车停车场（库）	5	5	/	(01-03)、(03-02)、(05-20)、(06-03)、(06-13)	
机动车交通	社会停车场（库）	3	3	/	(05-20)、(05-24)、(06-03)	(05-20) 地块不少于 300 个泊位、(05-24) 地块不少于 200 个泊位、(06-03) 地块不少于 800 个泊位
	加油加气站	1	1	/	02-01	
	公共充电站	2	2	/	(05-20)、(06-03)	
电力	变电站	1	1	/	06-04	110 千伏，半地下式
通信	通信汇聚机房、有线电视分中心	6	6	/	(01-09)、(01-11)、(02-13)、(04-06)、(05-08)、(05-18)	(01-09) 为有线电视分中心，其余为通信汇聚机房
给排水	调蓄池	1	/	(06-03)	/	汤坑调蓄池
邮政	邮政所	2	2		(01-09)、(05-19)	
环卫	垃圾转运站	3	3	/	03-03、(04-06)、06-06	
	再生资源回收站	3	3	/	(03-03)、(04-06)、(06-06)	
	公共厕所	4	4	/	(02-04)、(03-03)、(04-06)、(06-06)	
	环卫工人作息房	5	5	/	(01-03)、(02-04)、(03-03)、(04-06)、(06-06)	
防灾减灾	消防站	1	1	/	(01-01)	
	应急避难场所	3	2	(06-03)	(02-12)、(05-09)	

填写要求：

- 1、 直接填写地块或单元编号表示该设施独立占地建设，以地块或单元编号加（）方式表示该设施非独立占地建设；
- 2、 此表内容可视实际情况增减，部分特殊配套设施可纳入“其它”栏中。

附表 4 交通系统规划一览表

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	坪山大道	80	双向 8 车道	
	2	东纵路	60	双向 6 车道	
	3	龙坪路	50	双向 6 车道	
	4	坪山中兴路	40	双向 6 车道	
次干路	1	坪山建设路	33	双向 4 车道	
	2	三洋湖南路	30	双向 4 车道	
	3	鹤湖路	25	双向 4 车道	

道路等级	序号	道路名称	红线宽度（米）	车行道断面形式	备注
支路	1	马东路	16	双向 2 车道	
	2	傍河路	16	双向 2 车道	
	3	立新路	16	双向 2 车道	
	4	坪康路	16	双向 2 车道	
	5	坪山和平路	16	双向 2 车道	
	6	立北路	16	双向 2 车道	
	7	三洋湖北路	16	双向 2 车道	
	8	龙背路	16	双向 2 车道	
	9	团结路	12	双向 2 车道	
	10	满仓路	12	双向 2 车道	
	11	曾生路	12	双向 2 车道	
	12	龙洋路	12	双向 2 车道	
	13	彩虹南路	12	双向 2 车道	
	14	彩虹北路	12	双向 2 车道	
	15	坪山新兰路	12	双向 2 车道	
非机动车 （慢行）通道	1	——	6		01-08
	2	——	9	——	01-08
	3	——	9	——	02-08
	4	——	9	——	03-07、 03-08、04-06
	5	——	9	——	03-04、03-05
	6	——	9	——	05-01、06-14
	7	——	6	——	05-01
	8	——	6	——	05-11、 05-13、05-17
	9	——	9	——	05-14、05-18
	10	坪山东胜街	10	——	/
轨道等级	轨道名称		片区内站点名称		备注
快速	14 号线		坪山围站		换乘站
普速	16 号线		坪山围站		换乘站
			坪环站		
			江岭站		

附表 5 历史文化遗产保护名录一览表

序号	名称	所在 地块	历史遗产保护体系				是否列入 《深圳市紫 线规划》	管控 要求
			不可移 动文物	历史 风貌区	历史 建筑	其他建议 保护类		
1	文武帝宫	05-03	√ (市级)				是	严格根据《深圳市城市紫线规划（修编）》对保护范围与建控地带进行保护，在不影响建筑安全和不损坏建筑核心价值要素的前提下，进行多功能使用。
2	前进报社 旧址	05-21	√ (市级)				是	
3	曾生故居	05-21	√ (区级)				是	
4	子母炮楼	05-04			√		是	
5	坪山镇粮 食管理所	05-12			√		是	

序号	名称	所在 地块	历史遗产保护体系				是否列入 《深圳市紫 线规划》	管控 要求
			不可移 动文物	历史 风貌区	历史 建筑	其他建议 保护类		
	粮仓							
6	石灰陂曾 氏围屋	05-22	√ (未定级)			/	在不改变整体风貌的前提下,可适当 活化利用。	

备注：列为不可移动文物的应注明其为国家级、省级、市级、区级、未定级等级别。

图 表