

深圳市福田区 02-02 号片区[八卦岭地区]

法定图则修编

No. FT02-02/02

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二一年四月

依据《深圳市城市规划条例》(2001)以下简称《条例》),制定深圳市福田区 FT02-02/02 号片区[八卦岭地区]法定图则修编草案(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(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

二〇二一年四月

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 蓝绿空间.....	5
5 人口规模与开发强度.....	5
6 公共设施.....	6
7 综合交通.....	8
8 市政工程.....	10
9 城市设计.....	12
10 地下空间.....	13
11 “五线”控制.....	14
12 规划实施.....	14
13 其它.....	15
14 附则.....	15
附录 主要名词解释.....	19

附表..... 24

前言

八卦岭片区位于深圳中部区域、福田区东北部、福田和罗湖两区交界处。八卦岭地区是深圳市最早的建设区域之一。自 2010 年特区一体化方案获批，城市总体规划确定特区内外一体化发展格局后，片区区位发生了重要变化，由原先的“边缘”成为“中心”。在此背景下，片区功能不断发生着变化，从单一的工业功能，逐步向多元化、商业化的趋势发展。随着城市全面转型战略的提出，片区发展也面临着新的发展机遇与挑战，如何引导产业优化和功能转型，对片区乃至城市将产生深远影响。

图则片区北邻泥岗片区，东至笋岗清水河片区，南与园岭百花片区相接，西邻体育馆；由泥岗西路、红岭北路，笋岗西路，上步北路围合的范围，距离福田中心区约 5 公里，离罗湖中心区约 2.5 公里。总用地面积 116.05 公顷，现状总建筑面积约 285.1 万平方米，毛容积率 2.46。图则片区现状用地功能以工业为主导，产业结构落后，产能低下，亟待产业优化；同时，配套设施有待完善，适当增加综合服务功能。

本次规划以区域融合、产业优先、特色发展、复合开放、以人为本为原则，以轨道交通建设为契机，积极落实相关规划和政府部门的发展要求，紧紧抓住“产业优化”、“设施完善”和“环境提升”三大发展主题，建设产业特征鲜明、配套设施完善、空间环境宜人，具有充足活力与独特魅力的现代化复合型城区。

1 总则

- 1.1 本图则适用范围：泥岗西路、笋岗西路、上步北路、红岭北路所围合的区域，总用地面积 116.05 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 3、附表 4（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 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 本片区发展目标：以轨道交通建设为契机，以“产业优化”、“设施完善”和“环境提升”为三大发展主题，建设产业特征鲜明、具有现代都市活力和工业景观魅力，配套完善、环境宜人的复合化城区。
- 2.2 本片区功能定位：深圳市重要的文化产业和专业服务集聚基地，兼有商业、办公、居住等功能的城市复合型片区。

2.3 本片区规划策略:

- (1) 功能方面: 引导产业优化, 增强服务能力;
- (2) 空间方面: 整合空间资源, 强化轨道引领;
- (3) 交通方面: 健全路网体系, 打造复合交通;
- (4) 形象方面: 挖掘景观特色, 重塑地区风貌。

3 用地布局与土地利用

3.1 规划综合考虑现状发展基础、自然环境、交通设施布局、可改造用地布局等因素, 形成“一轴、两心、三区”的整体规划结构。

(1) “一轴”

以八卦三路形成城市发展轴, 连接八卦岭站和红岭北站, 往东联系笋岗-清水河片区, 往西联系深圳体育馆、华强北片区, 强化与周边功能片区的联系。

(2) “两心”

依托八卦岭站、红岭北站, 形成两处片区中心, 导入研发办公、新型产业、商务商业、产业配套等功能, 引导片区功能多元发展, 强化产业配套和综合服务功能。

(3) “三区”

根据规划范围内不同区域主导功能的差异划分为三大主导功能区: 以研发办公为主的商务办公区、以居住服务为主的居住配套区、以专业性服务和文化产业区为主的产业区。

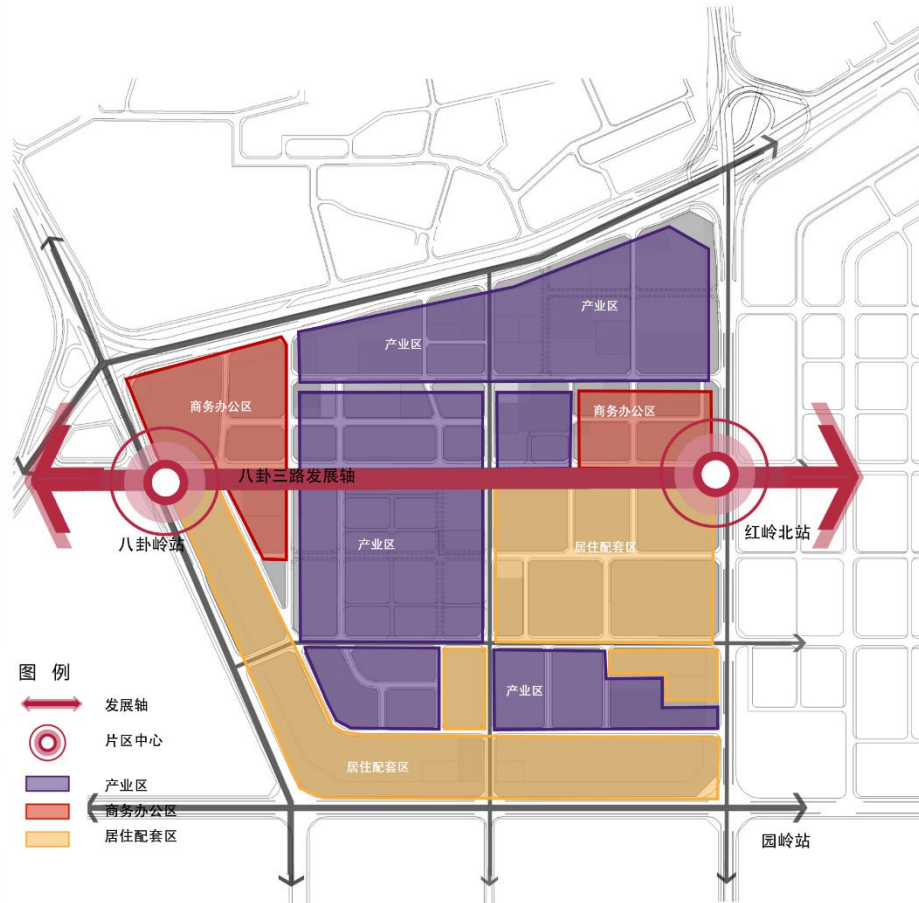


图 1 规划功能结构示意图

- 3.2 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）等，详见本图则“图表”的规定。
- 3.3 本图则所确定的用地性质为地块主导用地性质，可按相关规定兼容部分指定的其它用地性质。
- 3.4 本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。

4 蓝绿空间

- 4.1 本片区结合综合整治和局部拆建并举的改造方式，因地制宜地布局服务街坊、均衡布局点状集中公共绿地；结合道路绿化建设线性绿色空间，从而形成“一横一纵一环多节点”的蓝绿空间体系。
- 4.2 点状的绿色公共空间主要包括位于 02-14、03-04、03-08、03-25、03-32、04-03、04-06、05-09、08-08 地块和DY01 的口袋公园，均为公共绿地型的公共空间；线状的绿色公共空间主要包括沿红岭北路、泥岗西路、上步北路、笋岗西路的带状绿地。
- 4.3 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。
- 4.4 本图则片区内绿地与广场用地总面积 12.25 公顷。公园绿地的人均面积为 2.6 平方米，主要为口袋公园，应按相关规定进行控制和建设。
- 4.5 本片区的水系网络主要由笔架山河支流构成。

5 人口规模与开发强度

- 5.1 图则片区规划居住人口规模约 4.75 万人，就业人口规模约 14.9 万人。
- 5.2 本图则采用建筑规模增量管控方式，图则范围内建筑总规模增量不超过 81.3 万平方米，包括居住、商业服务业、工业地上和地下规定建筑面积（不包括公共服务设施和城市基础设施）。
- 5.3 图则确定的建筑规模增量是自本规划批复之日起各类用地的增量，包括：已建地块因新批城市更新单元规划、棚户区改造等专项规划的建筑增量；其他规划调整产业的建筑增量；已批未建用地因本规划或今后规划调整产生的建筑增量；国有未出让用地的新建建筑增量。

5.4 本图则划定 2 个规划控制单元，各个单元必须满足本图则确定的单元强制性内容。其中：

(1) DY01 控制单元，用地功能为居住、公共管理与服务设施、公园绿地，住宅规模上限为 45.7 万平方米；

(2) DY02 控制单元，用地功能为新型产业、公共管理与服务设施，产业研发用房规模下限为 20.1 万平方米。

规划控制单元规模上限、下限均为刚性要求。

5.5 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 本图则中确定为“现状”的地块，指保留其合法的现状土地用途和建设规模，位于“综合整治范围”的现状地块，建筑增量按现状建设规模的 10%控制；“规划”指该地块内指标为本地规划确定；“依据政府批件”指该地块的规划指标已经合法程序确定。

6 公共设施

6.1 本图则规划公共设施的类型、规模为刚性要求，其中，非独立占地公共设施依据《深标》规模上限核定。当实际开发建设总量超过规划总量时，应对本规划进行研究检讨，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 3《配套设施规划一览表》。

6.2 图则中教育配套设施按照服务规划居住人口确定，管理服务、文化体育、医疗卫生、市政交通设施等按照服务规划居住人口和就业人口确定。

6.3 教育设施

(1) 规划片区配置 24 班初中 1 处 (01-04)；

(2) 规划片区配置 30 班九年一贯制学校 1 处 (DY01)；

(3) 规划片区配置小学 2 处，其中 30 班小学 (DY02) 和 36 班小学 (06-03) 各一处；

(4) 规划片区配置幼儿园 6 处, 现状保留 2 处 (07-03、08-06), 规划新增幼儿园 4 处, 其中 12 班幼儿园 (03-17)、12 班幼儿园 (DY01)、18 班幼儿园 (DY01) 和 9 班幼儿园 (02-19) 各一处。

6.4 医疗卫生设施

现状扩建综合医院 1 处 (03-23);

规划配套社区健康服务中心 4 处, 其中现状保留 1 处 (03-23), 按已批规划落实 1 处 (01-05), 规划新增 2 处 (08-09, DY02)。

6.5 文化娱乐设施

规划配套居住小区级文化活动室 5 处, 其中现状保留 2 处 (04-02、08-06), 规划新增 3 处 (03-27、DY01、DY02)。

6.6 体育设施

规划配套社区体育活动场地 9 处, 保留现状社区体育活动场地 2 处, 其中 05-09 地块 700 平方米, 02-14 地块 1000 平方米; 规划新增社区体育活动场地 7 处, 其中 2000 平方米社区体育活动场地 3 处 (02-16、03-32、DY02)、5000 平方米体育活动场地 1 处 (DY01), 1000 平方米社区体育活动场地 3 处 (03-03、03-26、08-08)。占地面积共计 15700 平方米, 满足社区级体育活动需求。

6.7 行政管理与社会服务设施

保留现状派出所 (DY01), 规划扩建 1 处派出所 (DY01), 占地面积共计不少于 3442 平方米。配置社区警务室 5 处, 社区菜市场 5 处, 社区管理用房 5 处, 社区服务中心 5 处。

6.8 社会福利设施

规划配置 5 处社区老年人日间照料中心, 每处建筑面积不小于 750 平方米。规划配置 1 处社区级养老设施, 位于 DY02 单元, 建筑面积不小于 6000 平方米。

6.9 单元范围内的公共配套设施除特别说明为现状保留或扩建的外, 其余均为新建设施; 未明确用地规模的设施参照相关标准确定用地面积, 在保证规模不变的情况下, 公共配套设施位置可结合实际情况, 在单元范围内合理布局。

- 6.10 本图则规定的配套设施是为本片区及相邻片区服务的必不可少的基础设施，不得随意减少或压缩规模。
- 6.11 配套设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防卫要求。

7 综合交通

7.1 总体思路及实施策略为：

- (1) 逐步完善支路网络，改善交通微循环，提高路网承载力与可靠性；
- (2) 依托城市更新及新建项目，增加附设式公交场站设施供给，为远期交通出行结构调整、改善交通出行环境提供设施保障；
- (3) 依托片区优质人文、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。

7.2 片区公共交通体系由大运量轨道交通（地铁）以及常规公交组成，为保障常规公交场站等设施，应结合城市新建项目、更新项目等增加附设式公交首末站设施供给。

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 3《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 4《道路系统规划一览表》。

7.5 图则片区现状有轨道 6 号线、7 号线、9 号线经过。其中轨道 6 号线在片区内设有八卦岭站和体育中心站；7 号线在片区内设有八卦岭站、红岭北站；9 号线在片区内设有红岭北站和园岭站。近期规划 14 号线、远期规划 24 号线，规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

7.6 本片区对外联系的主要道路有泥岗西路、笋岗西路、上步北路、红岭北路。各街坊出入口及内部道路详见本图则“图表”。

- 7.7 本片区为自行车重点骑行单元，片区内应构建便利的自行车道系统，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。自行车道宽度，单向行驶不应小于 1.5m，双向行驶不宜小于 3.5m，条件受限时，不应小于 2.5m；独立设置的自行车专用道宽度，单向行驶时不应小于 2.5m，双向行驶不应小于 3.5m。
- 7.8 本片区规划步行系统由道路人行道、道路绿化隔离带及绿地广场组成。本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。
- 7.9 本片区配建非独立占地公共停车场 9 处。其他停车位配置标准按《深圳市城市规划标准与准则》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。
- 7.10 本片区规划立体人行过街设施 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。
- 7.11 本片区规划公交首末站 5 处，其中落实已批规划 1 处(建筑面积 3000 平方米)，规划新增公交首末站 17000 平方米，公交首末站可附设于建筑首层。
- 7.12 本片区依据实际情况，梳理保留地区内部道路作为市政道路，若保留地区未来更新改造，道路密度及道路红线宽度均需符合《深圳市城市规划标准与准则》要求。
- 7.13 本片区内各地块主要机动车出入口不宜设置在主、次干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。支路设置尽量减少与主干路相连，支路和主干路相交时，交叉口限制车辆左行。
- 7.14 单元内城市支路，可在下层级控制单元规划编制时对具体位置和线型进行深化，但需要保障控制单元内外道路的连通性；若涉及调整外围道路线位需按照相关程序进行报批。

8 市政工程

8.1 总体思路及策略：

(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。

(2) 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 规划区内用水由笔架山水厂供水。规划区内最高日用水量为 3.53 万立方米/日。

8.3 本片区污水现状排入滨河水质净化厂；东片区污水规划排入洪湖水质净化厂，西片区污水排入滨河水质净化厂。规划区内平均日污水量为 2.91 万立方米/日。

8.4 规划区雨水管渠设计标准，非中心城区应采用 3 年，中心城区应采用 5 年，特别重要地区应采用 10 年或以上，地下通道和下沉广场等应采用 30 年至 50 年。根据《笔架山河沿线地区更新改造规划》笔架山河防洪标准采用 100 年一遇。

8.5 本片区推广雨洪利用、污水再生水利用，用作喷洒路面、灌溉绿地、城市杂用水等；新建区强制推行节水型器具，建成区逐步改造淘汰高耗水的器具。

8.6 预测规划区电力负荷约 17.4 万千瓦。本片区规划 10 千伏电源由现状 110 千伏八卦岭站、规划 110 千伏八卦二站联合提供。现状 110 千伏八卦岭站位于 02-09 地块，独立占地约 2764 平方米；规划 110 千伏八卦二站位于 03-25 地块，建筑面积 2800-3500 平方米，为附建式。

8.7 预测规划区的固定通信需求量约 4.5 万线；宽带数据用户数约 3.6 万户；有线电视用户数约为 1.4 万户；移动用户约 21.8 万户。本片区保留现状八卦岭邮政支局，位于八卦岭地块 07-04，其为独立占地约 4527 平方米；保留现状邮政所 1 处，05-05 地块；依据政府批件落实邮政所 1 处，位于 04-04 地块；

另规划新增 3 个邮政所，为附设式，分别位于 03-03 地块、DY01、DY02。

- 8.8 保留现状 3 座片区汇聚机房，落实已批规划片区汇聚机房 1 处，位于 01-02 地块，本次规划 4 处片区汇聚机房，分别位于地块 02-17、03-27、08-09 和 DY02。作为本区电信固定网、宽带网、移动通信网、有线电视等信息设施之用，各需预留建筑面积 200 平方米。
- 8.9 规划区燃气种类为天然气，管道气化率为 100%。天然气由现状中心公园调压站、梅林调压站及红岭东调压站联合供应。规划预测本区年用气量为 812 万标准立方米，高峰小时用气量为 2878 标准立方米。规划本区天然气管网系统为中压（A）一级配气系统。
- 8.10 现状区外泥岗西路北侧已敷设 DN400 燃气次高压管道，管道设计压力 1.6 兆帕，该管道与本区紧邻，对本区建设活动造成一定影响，为确保城市及燃气系统安全，管道周边构筑物建设应严格按照《城镇燃气设计规范》（GB 50028）等国家规范及《深圳市燃气管道安全保护办法》、《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）、《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）》等地方规定执行。
- 8.11 图则内市政设施的位置、规模及规划控制要求详见《图表》及附表 3《配套设施一览表》。
- 8.12 《深圳市排水（雨水）防涝综合规划》提出对新建片区或城市更新片区，推荐采用低影响开发（LID）的建设模式，分散控制雨水径流污染。《福田区海绵城市专项规划》提出水污染治理，需要从“控源截污”、“内源治理”、“疏浚活水”、“生态修复”、“长治久清”五个方面提出相对应的措施。图则片区应落实海绵城市建设要求并合理控制径流系数，结合绿地、沿路绿带、屋顶绿化形成雨水截留体系。
- 8.13 图则内推行绿色市政。全面贯彻海绵城市建设理念，大力推进节水节能降耗，推广非常规水资源和清洁能源利用，推行分类垃圾收集，分类收集率 100% 覆盖，落实以焚烧和综合利用为主的生活垃圾处理策略，实现市政设施的低碳

化布局。

- 8.14 图则位于深圳河流域福田河片区笔架山片区FT08 管控单元，年径流总量控制率目标为不低于 49%，对应的设计降雨量不小于 16.38 毫米。图则位于深圳市西部雨型分区壤土区域，新建类二类居住用地、商业用地、行政管理用地、教育设施用地、新型产业用地、普通工业用地、供应设施用地、公园绿地项目的年径流总量控制率分别为 68%、58%、62%、72%、58%、65%、60%、75%，综合整治及扩建类商业用地、普通工业用地、供应设施用地、公园绿地项目的年径流总量控制率分别为 50%、57%、55%、75%。根据各类地块新建、改建以及现状保留情况，将总体规划确定的 49%的年径流总量控制率因地制宜分解至法定图则各单元的地块上，对于无法满足年径流总量控制率目标的地块，综合采取足够规模的雨水收集池等调蓄设施，收集回用雨水径流，确保其达到年径流总量控制率目标要求。
- 8.15 根据《深圳市蓝线优化调整方案》，片区内笔架山河河道蓝线基本控制标准为 8、10 米，原水管渠蓝线控制宽度为外边线各外移 5 米。

9 城市设计

- 9.1 本规划应整合区内公共空间资源，提升城市景观风貌，将规划区建设成为城市工业景观和居住景观相互融合，工业文明和城市风貌相互交融的高品质综合城区。
- 9.2 本次规划构建“景观主轴线——景观次轴线——城市门户节点——片区内部节点——地标建筑”的整体景观体系，形成城市工业景观、居住景观相互融合的城市门户地区。
- (1) 景观主轴线：沿上步北路、红岭北路、笋岗西路、泥岗西路形成的城市景观主轴线，沿线分布着重要的公共建筑及城市标志性建筑，主要以展示城市建设面貌为主。
- (2) 景观次轴线：主要有八卦路、八卦三路景观轴线。八卦路、八卦三路景

观轴线沿路通过轨道站点建设及更新改造，串接居住、商贸、办公等不同景观区段。

(3) 城市门户节点：几条景观轴线的交汇处构成片区最为主要的景观节点，其中红岭北路南北两端的节点应承担起区域门户的作用，结合良好的视觉开敞面，形成空间系统化、多样化的门户形象。

(4) 片区内部节点：八卦三路景观轴线贯穿整个规划区，并串联起重要的片区景观节点，这些节点应该代表其所在的风貌分区，通过高层建筑、绿地开敞空间等标识片区特征。

(5) 地标建筑：结合轨道站点进行 TOD 模式开发形成景观节点。

- 9.3 八卦岭工业区具有工业遗存价值，将建筑质量较好且集中连片的区域划入综合整治范围，对其保育活化。
- 9.4 本片区不涉及基本生态控制线。蓝线范围内的任何建设活动必须符合《深圳市蓝线规划》的相关规定。
- 9.5 应注重公园、广场或街头绿地等城市公共空间的塑造，并保证 24 小时对公众开放。
- 9.6 应注重西侧体育中心与本片区的功能衔接，鼓励片区内安排酒店功能以满足体育中心配套需求。
- 9.7 本片区内裙房建筑高度不宜超过 24 米。

10 地下空间

10.1 本片区地下空间的功能划分和总体布局为：

(1) 功能划分：本片区地下空间的功能划分可分为综合功能区和一般功能区。综合功能区主要位于轨道站点核心地区，包括商业、大型公共设施、公共停车等功能，宜进行高强度开发。其余地块为一般功能区，以配建停车场库、人防、市

政功能为主，宜中强度开发。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。

(2) 总体布局：本片区中轨道站点八卦岭站、红岭北站及其周边为地下空间重点开发区，鼓励进行地下一体化开发，通过地下通道、商业街以及地下公共空间串联，形成以交通、商业、停车等为主的地下综合服务功能区。

10.2 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。

11 “五线”控制

11.1 图则内“五线”划定详见图表。

12 规划实施

12.1 从保障教育等公共设施资源落实等方面考虑，图则片区在城市更新时需合理规划控制单元范围，优先确保学校用地、绿地及各类公共服务设施、交通市政设施实施。

12.2 通过城市更新、棚户区改造等多种手段，在改造时将贡献的用地优先规划为教育设施，缓解图则片区学位紧缺情况。

12.3 将片区内具有工业遗存价值的工业区划入综合整治范围，建筑增量按现状建设规模的 10%控制。

12.4 在符合该单元管控指标的前提下，可编制下层次详细蓝图，作为规划许可依据。

12.5 本图则规划实施应优先落实规划新增的独立占地配套设施、主次干道路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。存量建设用地容积增量应优先保障配套设施的实施建设，配套设施未实施前容积增量不得用于其他项目。

- 12.6 本图则地区内产业升级改造时应同步开展环境质量状况调查和风险评估。地块开发时应降低对周围环境尤其是地表水环境的影响；工业用地在升级改造时应加强对土壤和地下水、地质环境的修复；对分布在工业园区内的居住配套区应做好噪声污染防治措施。
- 12.7 本图则地区内应做好地质灾害、防洪防涝、城市与森林消防、防空防灾、应急基础设施供给保障等综合防灾工作，保障各项建设活动均符合综合防灾的相关要求，此外，各类工程建设活动应保护地形地貌，制定合理土石方平衡方案，减少土方外运。

13 其它

- 13.1 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。
- 13.2 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。

14 附则

14.1 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、棚户区改造的有关规定执行。

- (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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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。

14.2 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。

14.3 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。

14.4 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。

14.5 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单元内市政支管系统设计。

14.6 “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。

14.7 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 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、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、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、单元建筑规模

单元建筑规模是指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

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。

14、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。

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。图则所提各项设施建设规模(含设施规模、用地面积、建筑面积等)除特别说明外,均为下限值,即大于或等于。

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 标准单元控制指标一览表

单元编号	单元范围面积(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	新增建设用地增量	存量建设用地增量	公共服务设施	道路交通设施	市政公用设施		
47	116.05	工业、居住、商业	81.3	—	81.3	24 班初中、30 班九年一贯制学校、30 班小学、36 班小学、9 班幼儿园(2 所)、12 班幼儿园(3 所)、18 班幼儿园、综合医院、派出所、成人学校	-	邮政支局、变电站	12.25	-

附表 2 蓝绿空间规划一览表

	水系名称	河道等级	蓝线宽度(米)	备注
水系	笔架山河	二级支流	29	现状
公园绿地	公园名称	公园等级	公园用地面积(平方米)	备注
	01-01	口袋公园	8201	依据政府批件
	01-03	口袋公园	3293	依据政府批件
	01-06	口袋公园	533	依据政府批件
	02-01	口袋公园	3971	现状
	02-05	口袋公园	2091	现状
	02-14	口袋公园	2028	现状
	03-01	口袋公园	2105	现状
	03-04	口袋公园	2296	规划
	03-07	口袋公园	2767	现状
	03-08	口袋公园	1900	规划
	03-13	口袋公园	780	现状
	03-16	口袋公园	3053	现状
	03-20	口袋公园	4425	现状
	03-25	口袋公园	3982	规划
	03-30	口袋公园	4033	现状
	03-32	口袋公园	3772	规划
	04-01	口袋公园	10807	现状
	04-03	口袋公园	1808	现状
	04-06	口袋公园	2613	现状
	05-09	口袋公园	1835	规划
	06-01	口袋公园	538	依据政府批件
	06-04	口袋公园	3715	现状
	06-05	口袋公园	3669	现状
	07-01	口袋公园	19437	现状
	08-05	口袋公园	3897	现状
08-07	口袋公园	15585	现状	
08-08	口袋公园	4343	规划	
DY01	口袋公园	5076	规划	

附表 3 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(处)	规划增加(处)	现状保留	规划	
1	管理服务设施	派出所	2	1	DY01	DY01	-
		社区管理用房	5	1	(03-22)、 (04-02)、 (04-04)、 (08-06)	(DY01)	-
		社区警务室	5	1	(02-08)、 (04-04)、 (05-10)、 (08-01)	(DY01)	-
		社区服务中心 (便民服务站)	5	1	(01-02)、 (04-02)、 (08-06) (06-02)	(02-17)、	-
		社区菜市场	5	5	-	(02-16)、 (03-03)、 (08-09)、 (DY02)、 (DY01)	-
		党群服务中心	1	0	(06-02)	-	-
2	文化娱乐设施	影剧院	1	0	(08-06)	-	-
		图书馆	3	1	(02-08)、 (03-11)	(05-04)	-
		游泳池	1	0	(07-03)	-	-
		文化活动室	5	3	(04-02)、 (08-06)	(03-27)、 (DY01)、 (DY02)	-
3	体育设施	社区体育活动地点	9	2	(05-09)、 (02-14)、	(02-16)、 (03-03)、 (03-26)、 (03-32)、 (08-08)、 (DY01)、 (DY02)	-
4	教育设施	幼儿园	6	4	07-03	-	规模不小于 9 班
					08-06	-	规模不小于 12 班
					-	02-19	规模不小于 9 班
					-	03-17	规模不小于 12 班
					-	DY01	规模不小于 12 班

					-	DY01	规模不小于 18 班
		小学	2	1	-	DY02	规模不小于 30 班
					06-03	-	规模不小于 36 班
		初中	1	0	01-04	-	规模不小于 24 班
		九年一贯制学校	1	1	-	DY01	规模不小于 30 班
		成人与业余学校	2	0	02-06、02-07	-	-
5	医疗 卫生 设施	综合医院	1	0	03-23	-	-
		社区健康服务中心	4	2	(01-05)、 (03-23)	(08-09)、 (DY02)	-
6	社会 福利 设施	社区老年人日间照料中心	5	5	-	(02-18)、 (03-27)、 (03-17)、 (08-09)、 (DY01)	-
		社区级养老设施	1	1	-	(DY02)	建筑面积不小于 6000 m ²
7	道路 交通 设施	社会停车场 (库)	9	5	(03-23)、 (04-03)、 (04-06)、 (05-08)	(03-03)、 (03-17)、 (08-09)、 (DY01)、 (DY02)	-
		人行地下通道	1	0	(04-01)	-	-
		人行天桥	2	0	(02-05)、 (07-01)	-	-
		公交首末站	5	4	(01-02)	(02-16)、 (03-15)、 (DY01)、 (DY02)	-
		轨道站出入口	6	0	(01-02)、 (01-05)、 (03-30)、 (04-01)、 (06-05)、 (08-07)	-	-
		公共充电站	4	3	(01-02)	(03-15)、 (DY01)、 (DY02)	-
8	电力 设施	变电站	2	1	02-09	(03-25)	-
9	邮政	邮政所	5	3	(04-04)、	(03-03)、	-

	设施				(05-05)	(DY01)、 (DY02)	
		邮政支局	1	0	07-04	-	-
10	通信设施	通信汇聚机房	8	4	(01-02)、 (05-05)、 (07-02)、 (07-04)	(02-17)、 (03-27)、 (08-09) (DY02)	-
11	环卫设施	小型垃圾转运站	5	3	(01-05)、 (05-10)	(02-16)、 (03-04)、 (08-08)	-
		公共厕所	6	5	(07-01)	(02-16)、 (03-04)、 (03-08)、 (05-10)、 (08-08)	-
		再生资源回收站	4	3	(04-04)	(03-04)、 (05-10)、 (08-08)	-
		环卫工人作息房	6	6	-	(02-16)、 (03-04)、 (03-08)、 (05-03)、 (05-10)、 (08-08)	-
12	防灾减灾设施	小型消防站	2	0	(05-03)、 (06-02)	-	-
		应急避难所	4	3	(01-04)	(06-03)、 (DY01)、 (DY02)	-

注：1、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。

2、此表内容可视图则片区实际情况增减，部分特殊配套设施可纳入“15、其他配套设施”一栏中。

附表 4 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
快速路	1	泥岗西路 (上步北路~泥岗东路段)	76.5	主双 10+辅单 2	现状
主干路	1	上步北路 (泥岗西路~笋岗西路段)	40	双向 8 车道	现状
	2	红岭北路 (泥岗西路~笋岗西路段)	40	双向 8 车道	现状
	3	笋岗西路 (上步北路~笋岗东路段)	45	双向 6 车道	现状
次干路	1	八卦路 (泥岗西路~笋岗西路段)	20	双向 3 车道	现状
	2	八卦二路 (上步北路~红岭北路段)	25	双向 4 车道	现状
	3	八卦三路 (上步北路~红岭北路段)	28	双向 4 车道	现状
支路	1	八卦一路 (八卦三路~红岭北路段)	16	双向 2 车道	现状
	2	八卦四路 (八卦五街~红岭北路段)	16	双向 2 车道	现状
	3	八卦五路 (八卦一路~八卦五街段)	13	双向 2 车道	现状
		八卦五路 (八卦五街~八卦路段)	8	双向 2 车道	规划
		八卦五路 (八卦路~红岭北路段)	18	双向 2 车道	规划
	4	翠林路 (八卦四街~红岭北路段)	14	双向 2 车道	规划
	5	华展路 (八卦三街~八卦路段)	8	双向 2 车道	依据政府批件
	6	华茂路 (八卦一街~八卦五街段)	17.5	双向 2 车道	现状
		华茂路 (八卦五街~八卦路段)	8	双向 2 车道	规划
	7	乐林路 (荣林路~八卦四路段)	12	双向 2 车道	规划
	8	鹏盛路 (鹏程路~八卦三街段)	16	双向 2 车道	规划
	9	八卦一街 (泥岗西路~华茂路段)	15	双向 2 车道	依据政府批件
		八卦一街 (华茂路~八卦三路段)	17.5	双向 2 车道	依据政府批件
	10	八卦五街 (泥岗西路~八卦三路段)	17.5	双向 2 车道	现状
八卦五街 (八卦三路~八卦二路段)		16	双向 2 车道	现状	
11	八卦六街 (八卦四路~八卦三路段)	8	双向 2 车道	现状	
	八卦六街 (八卦三路~八卦二路段)	16.7	双向 2 车道	现状	
12	鹏程路 (八卦二路~八卦一路段)	16	双向 2 车道	规划	
14	八卦三街 (泥岗西路~八卦四路段)	8	双向 2 车道	现状	

		八卦三街（八卦四路~八卦三路段）	16	双向 2 车道	规划
		八卦三街（八卦三路~八卦二路段）	8	双向 2 车道	规划
		八卦三街（八卦二路~八卦一路段）	16	双向 2 车道	规划
	15	八卦四街（泥岗西路~八卦四路段）	12	双向 2 车道	规划
	16	荣林路（八卦四路~八卦三路段）	12	双向 2 车道	依据政府批件
	17	八卦七街（八卦三路~八卦二路段）	13	双向 2 车道	规划
	18	八卦七路（八卦二路~八卦一路段）	16	双向 2 车道	现状
	19	八卦九街（八卦三路~八卦一路段）	16	双向 2 车道	规划
	20	上林路（泥岗西路~八卦四路段）	13	双向 2 车道	现状
		上林路（八卦四路~八卦三路段）	12	双向 2 车道	规划
	21	八卦六路（八卦六街~八卦路段）	8	双向 2 车道	规划
	22	牛仔街（八卦六街~八卦路段）	8	双向 2 车道	规划
	23	八卦十街（八卦四路~八卦三路段）	8	双向 2 车道	规划
		八卦十街（八卦六路~八卦二路段）	8	双向 2 车道	规划

注：此表内容可视图则片区实际情况增减。