

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

（文本、图表）

深圳市城市规划委员会

二〇二一年八月

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，深圳市龙岗区101-08&T1号片区[水径地区]法定图则局部修编（以下简称本图则）经法定图则委员会2021年第15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

二〇二一年八月

文 本

目 录

前言	1
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	5
7 综合交通	5
8 市政工程	6
9 城市设计	7
10 规划实施	8
11 其它	9
附表	10

前言

水径地区地处龙岗布吉片区，由清平高速公路、文博路、西环路、吉华路、规划水径路围合而成，总用地面积 171.76 公顷。上版法定图则于 2011 年审批，指导了片区多年的发展。近年来，片区的外部环境及内部建设发生了巨大变化：轨道交通将全面覆盖，城市更新如火如荼……交通拥堵、配套紧缺、品质低下等困扰片区发展的难题更是日益突出。

因此，为了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：清平高速公路、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 171.76 公顷。

1.2 本图则的主要规划依据为已批城市总体规划及其他经批准的专项规划等。

1.3 在本片区内编制城市更新、土地整备、棚户区改造、详细蓝图等实施方案，均应以本图则的要求为依据进行。

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：以社区生活圈为导向，建设成为交通便利、设施完善、环境优美的美好住区。

2.2 本片区的功能定位是：以生活居住为主导，以配套设施和产业功能为辅的居住社区。

2.3 本图则规划居住人口规模约 9.1 万人，规划容积总量约 412 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 本图则为一个标准单元，具体要求详见“图表”及附表 1 标准单元控制指标一览表。

3.2 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。

3.3 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。

3.4 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。

3.5 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。

3.6 本图则将 01-07 地块规划为发展备用地，地块未来适宜发展的功能包括交通设施用地、公用设施用地及工业用地，01-28 地块兼容功能可用作办公功能。

4 蓝绿空间

4.1 本图则以银湖山郊野公园等为绿化背景，利用蕉坑水、社区公园、景观通廊、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。

4.2 本片区公园绿地系统构成为社区公园-口袋公园。本图则片区内绿地与广场用地总面积 18.53 公顷，公园绿地人均面积不少于 2 平方米，公园绿地 5 分钟生活圈覆盖率为 98%。主要公园 4 处，包括石龙坑公园、下水径公园、蕉坑水公园、新龙公园等。

4.3 本片区的水系网络构成为蕉坑水和蕉坑水支流。

4.4 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。

5 开发强度

5.1 本图则规划容积增量约 153 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）。

5.2 本图则新增建设用地地块包括 01-04、01-07、02-01、02-02、03-16、03-45 地块（指居住、商业服务业、工业和物流仓储等功能的地块），新增用地容积增量为 33 万平方米；存量用地容积增量为 120 万平方米，包括 ZDY01、ZDY02、ZDY03、ZDY04、ZDY05 等子单元、02-16、03-24 等地块以及现状用地，详见附表 1 标准单元控制指标一览表。

5.3 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定了标准单元的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，标准单元的容积增量为刚性控制内容，不得突破。当标准单元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。

5.4 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（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）。本图则对公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、核电站等地块容积不作规定，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 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。

5.6 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 本图则按照《深标》、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 本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。

6.4 02-08 地块需设置 400m 标准环形跑道等运动设施，需满足 02-09 地块九年一贯制学校教学和体育锻炼的需要，同时在不同时段对公众开放，并与学校同步建设。

7 综合交通

7.1 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。

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 图则内建议性支路的位置以虚位表示，在规划实施中，其线位可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当调整。

7.6 ZDY05 开发建设应优先保障西环路高架桥实施，03-43、44、45 地块与西环路的详细规划、工程设计及建设实施等环节应紧密协调，保障同期设计、同步实施。

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 本图则供水由片区外的沙湾二水厂和坂雪岗水厂联合供水；片区规划电源由本次规划新增 110 千伏水径南变电站和区外西侧现状 110 千伏凤仪变电站联合提供；片区内规划布局 1 座布吉通信机楼、4 处片区机房、11 处单元机房和 4 处邮政所。未来本片区电信、有线电视、移动通信等服务由区内布吉通信机楼分别通过区内的电信、有线电视光节点和移动基站提供。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；垃圾主要由区内布局的 3 座垃圾转运站负责转运。

8.3 严格采用雨污分流制排水体制，污水排入片区外的布吉水质净化厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统；本片区南部属于中心城区，新建雨水管渠、泵站及附属设施设计重现期采用 5 年一遇；其余片区属于非中心城区，新建雨水管渠、泵站及附属设施设计重现期采用 3 年一遇；雨水就近排入自然水体；加强“海绵城市”建设，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。

8.4 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；道路和绿化浇灌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。

8.5 本图则内用地如有涉及油气管线和其他危险化学品场所的，规划建设阶段均须满足国家/省/市相关法律法规、标准规范、工作指引等要求。

8.6 依据《深标》规定，在一定时期内应保护现有微波通道，微波通道内应满足建筑限高要求。

8.7 依据相关规划落实蕉坑水、水径水河道蓝线和人工湖水库蓝线，蓝线范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求，其他河道需保障防洪排水功能，若需调整需征求水务部门意见。

9 城市设计

9.1 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。

9.2 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、03-47、03-48 地块为公共空间。

9.3 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。

9.4 图则片区结合地形高差，形成以蕉坑水为主轴，西联银湖山，东联水径水、布吉河，南北向呈枝网状的步行系统，并将轨道站、公共空间、公共设施、生活

区等进行有机连接。具体由各级道路的人行道、过街设施、公共绿地、街头绿地等构成，详见“图表”。在具体地块的规划建设中，结合实际情况考虑建筑间空中步行连廊及地下人行通道的衔接，在轨道站点、公交站点、公共开放空间及其他主要城市功能区之间建设全天候、立体化、无障碍、成网络的步行系统，营造舒适宜人的步行系统。

10 规划实施

10.1 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、主次干道路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。10.1 条中其他容积增量应优先保障上述配套设施的实施建设，标准单元内上述配套设施未实施前容积增量不得用于其他项目。

10.2 本图则划定 5 个子单元，规划实施时应优先实施子单元及子单元内规划新增配套设施。子单元控制指标详见“图表”中地块控制指标一览表，子单元的主导功能、居住建筑容积、配套设施和公共绿地规模为刚性控制要求，不得突破。

10.3 子单元应按照相关政策要求编制详细规划设计，进一步深化、细化规划管理要求，作为土地管理和规划许可的依据。在符合本图则刚性管控要求、社区生活圈及相关标准规范等前提下，子单元规划范围内可适当调整地块具体位置。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。子单元规划审批时，应对标准单元其他容积增量进行校核，保障剩余其他公共设施实施所需的开发增量。

10.4 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。

10.5 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。

11 其它

11.1 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。

11.2 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。

11.3 图则范围内涉及已公布的历史遗迹 1 处，应按照《中华人民共和国文物保护法》等相关文件执行，具体详见图表及附表 5 “历史文化遗产保护名录一览表”。

附表

附表 1 标准单元控制指标一览表

标准单元 编号	用地面积 (公顷)	主导功能	总容积 (万平方米)	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
				总容积增量	新增用地容积增量	存量用地容积增量	公共服务设施	道路交通设施	市政公用设施		
LG03-02	172	居住	412	153	33	120	36 班九年一贯制学校 (17661 平方米)、45 班九年一贯制学校 (21284 平方米)、45 班九年一贯制学校 (20145 平方米)、45 班九年一贯制学校 (20400 平方米)、63 班九年一贯制学校 (28554 平方米)、300 床养老院 (6119 平方米)、文化活动中心 (建筑面积 ≥ 8000 平方米)、综合体育活动中心 (12381 平方米)、4 班幼儿园 (1200 平方米) 2 处、5 班幼儿园 (1500 平方米) 1 处、6 班幼儿园 (1800 平方米) 1 处、9 班幼儿园 (2700 平方米) 3 处、18 班幼儿园 (5400 平方米) 5 处	综合停车场 (194 15 平方米)	布吉备用机楼 (5000 平方米)、瓶装液化气供应站 (500 平方米)、垃圾转运站 (500 平方米)、110KV 变电站 (3000 平方米)	19	应优先保障西环路高架桥、华龙路、靓花路、新龙路等城市基础设施的实施

注：新增用地容积增量是国有储备用地、非农建设、征地返还地等未批用地以及已批未建在建用地的容积增量，存量用地容积增量指除了新增用地容积增量以外的容积增量，现状容积依据为现状建筑普查数据。

附表 2 蓝绿空间规划一览表

类型	水系名称	河道等级	蓝线宽度（米）	备注
水系	蕉坑水	——	4	现状
	蕉坑水支流	三级支流	——	规划
类型	公园名称	公园等级	公园用地面积（平方米）	备注
公园绿地	石龙坑公园	社区公园	35026	规划
	下水径公园	社区公园	35409	规划
	蕉坑水公园	社区公园	7240	规划
	新龙公园	社区公园	10365	规划
	01-01	社区公园	45237	规划
	01-02	口袋公园	2035	规划
	01-03	口袋公园	9851	规划
	01-06	口袋公园	1491	规划
	01-17	口袋公园	1226	规划
	01-18	口袋公园	365	规划
	02-14	口袋公园	802	规划
	03-02	口袋公园	438	规划
	03-07	口袋公园	910	规划
	03-09	口袋公园	3101	规划
	03-13	口袋公园	2631	规划
	03-25	口袋公园	5350	现状
	03-27	口袋公园	1608	规划
	03-33	口袋公园	3288	规划
	03-39	口袋公园	3615	规划
	03-41	口袋公园	738	规划
	03-46	口袋公园	157	规划
	03-47	口袋公园	794	规划
	03-48	口袋公园	1767	规划

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	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	8	7	(03-01)	(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)	—	—
	文化娱乐	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)	—
	体育	综合体育活动中心	1	1	—	02-08	—
		社区体育场地	11	7	(01-16)、 (02-03)、 (03-01)、 (03-25)	(01-22)、(02-02)、(02-10)、(02-14)、(03-09)、(03-22)、(03-33)	—
	教育	九年一贯制学校	5	4	02-04(3 6班)	01-23（45班）、 02-09（45班）、 02-18（45班）、 03-38（63班）	—
幼儿园		12	8	(01-16) (5班)、 (02-03) (9班)、 (03-01) (4班)、	(01-28)（18班）、 (02-01)（6班）、 (02-02)（9班）、 (02-10)（18班）、 (02-22)（18班）、 (03-12)（9班）、	—	

					(03-31) (4 班)	(03-37) (18 班) 、 (03-43) (18 班)	
	医疗卫生	护理院	1	1	—	(03-43)	—
		社区健康服务中心	2	1	(02-17)	(01-15)	—
	社会福利	养老院	1	1	—	01-15	—
		社区老年人日间照料中心	6	6	—	(01-28)、(02-01)、(02-11)、 (02-22)、(03-32)、(03-37)	—
交通	公共交通	综合车场（及调度中心）	1	1	—	01-09	—
		公交首末站	5	5	—	(01-28)、(02-02)、(02-21)、 (03-15)、(03-44)	—
		三级物流配送中心	1	1	—	(01-04)	—
	步行和自行车交通	行人天桥	0	1	—	(02-03)	—
	机动车交通	社会停车场（库）	9	9	—	(01-13)、(01-15)、(02-08)、 (02-11)、(02-12)、(02-19)、 (02-21)、(03-16)、(03-44)	—
		公共充电站	5	5	—	(01-28)、(02-11)、(02-21)、 (03-16)、(03-44)	—
市政	通信	通信汇聚机房	4	4	—	(02-01)、(02-10)、(03-11)、 (03-43)	—
		通信机楼	1	1	—	01-08	—
	电力	110kv 变电站	1	1	—	03-23	—
	邮政	邮政所	4	4	—	(01-28)、(02-02)、(03-24)、 (03-43)	—
	燃气	液化石油气场站	1	1	—	01-12	I 级站
	环卫	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)	—
	防灾减灾	应急避难场所	4	4	—	(01-23)、(02-04)、(02-09)、(03-38)	—

注：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。

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	设施带+人行道+自行车道总宽度（米）	备注
高速公路	1	清平高速公路	100	双向 8 车道	—	西环路—水径路段
主干路	1	华龙路	35	双向 6 车道	两侧各 5.5 米	西环路—水径路段
	2	吉华路	42	双向 6 车道	两侧各 7.5 米	西环路—水径路段
	3	西环路	25—53	高架双向 4 车道	两侧各 5 米	清平高速—吉华路段
次干路	1	水径路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	清平高速—吉华路段
	2	新龙路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	八约路—吉华路段
	3	靓花路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	西环路—水径路段
	4	八约路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	新龙路—水径路段
	5	西环东路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	—
支路	1	青石路	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	2	青春街	20	双向 4 车道	两侧各 3 米	—
	3	青布街	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	4	石龙坑路	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	5	靓众路	18	双向 2 车道	两侧各 5 米	—
	6	靓北街	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	7	下水径一街	15	双向 2 车道	两侧各 3.5 米	—
	8	下水径二街	20	双向 4 车道	两侧各 3 米	—
	9	翠峰街	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	10	吉南街	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	—
	11	靓花东路	12	双向 2 车道	两侧各 2.5 米	下水径一街至新龙路段
			20	双向 2 车道	两侧各 6.5 米	新龙路至西环东路段
	12	西环东路	25	双向 4 车道	两侧各 5 米	—

附表 5 历史文化遗产保护名录一览表

序号	名称	所在地块或子单元编号	等级	是否列入《深圳市紫线规划》
01	祥瑞楼	01-27	未定级不可移动文物	否