

深圳市坪山〔江岭-沙壘地区〕

PS04-05 标准单元

法定图则

(草案)

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二二年四月

依据《深圳市城市规划条例》（2001），制定深圳市坪山[江岭-沙壩地区]PS04-05标准单元法定图则(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
二〇二二年四月

文 本

目 录

1.总则	1
2.发展目标	1
3.土地利用	2
4.蓝绿空间	3
5.开发强度	3
6.公共设施	4
7.综合交通	4
8.市政工程	5
9.城市设计	6
10.规划实施	7
11.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：比亚迪路、龙坪路、东纵路、绿荫南路及东部城镇开发边界围合的区域，总用地面积 154.03 公顷。

1.2 本图则的主要参考依据为《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细则和规划实施方案（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，标准单元规划控制要求为刚性控制内容。为推进规划实施，在符合标准单元规划控制要求前提下，规划实施方案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。

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，还应符合国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范要求。

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“活力趣城”。

2.2 本片区的功能定位是将片区打造成为湾区东部山水会客厅功能的延展区，

TOD 高效便捷生活的承载区。

2.3 本图则规划居住人口规模为指引性指标,约 5.22 万人,规划建筑容积为指引性指标,约 223.21 万平方米(不含公共服务设施和交通市政设施等建筑面积)。

3. 土地利用

3.1 依据上位规划,结合片区具体情况,本片区涉及 PS04-05 标准单元,标准单元具体控制要求详见“图表”。

3.2 本图则规划地块的用地性质及相关控制要求详见“图表”中“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 图则所确定的用地性质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地性质不符的,原则上可继续保持其原有的使用功能,如需改建或重建,须与图则规定的用地性质相符。

3.4 本图则范围内现状用途为工业功能的地块规划为非工业类用地性质的,应按国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求,在后续实施阶段开展土壤污染物调查,落实土壤污染防治相关措施。

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规的规定,在有需要的时候依法收回土地使用权,并对被征收对象给予补偿。

3.7 本图则将 03-11、03-13 地块规划为发展备用地,地块的使用应符合基本生态控制线相关规定。发展备用地未来开发使用时由相关主管部门进一步研究明确,按程序报批。

4. 蓝绿空间

4.1 本片区蓝绿空间体系的构成：赤坳水、新村排洪渠、墩子河、绿地空间等。

4.2 本片区规划的水系、公园绿地及其他自然资源，应按照相应的政策法规进行保护、利用和生态修复。

4.3 本片区的公园绿地构成为：城市公园、社区公园、沿街绿带等。城市公园为结合片区公共空间设置的公园绿地、广场等；社区公园为结合居住组团设置的公园绿地、广场等；沿街绿带为结合道路设置的线型绿地。

4.4 本片区的水系网络构成为：赤坳水、墩子河、新村排洪渠。水系利用应在满足防洪规范要求的前提下，遵循宜山则山、宜水则水、宜林则林的原则。

4.5 本片区需要重点保护与修复的自然资源为：赤坳水、新村排洪渠、墩子河、公园绿地等。

5. 开发强度

5.1 本图则规划容积增量约 128.30 万平方米（不含公共服务设施和交通市政设施等的容积）。容积增量包括自本图则批准之日起，国有未出让用地或未明确规划指标的非农建设用地、征地返还用地上的容积增量，已批未建用地因本图则或今后规划调整产生的容积增量，以及已建成地块因新批城市更新、土地整备、棚户区改造等实施方案或规划调整产生的容积增量。

5.2 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定 PS04-05 标准单元的规划容积增量及相关控制要求，详见“图表”中“标准单元控制指标一览表”。其中，标准单元的规划容积增量为刚性控制内容。标准单元规划容积之间的调配，待相关规则出台后从其规定。

5.3 本图则仅确定地块容积中居住、商业服务业、工业、物流仓储等功能的规定建筑面积（不包含公共服务设施和交通市政设施等的建筑面积）。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、历史文化遗产保护、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 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。

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1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，以保障规模、满足社区生活圈要求、确保实施为前提，可在标准单元范围内适当调整图则确定的公共设施的地块边界和位置。

7. 综合交通

7.1 本片区综合交通的总体思路是“以人为本、尊重自然、外捷内慢”，实施策略为：提升片区对外交通的运行效率，强化内部慢行交通的主导作用。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、历史文化遗产等各类生态人文资源之间的通达性。

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1配套设施规划一览表”。

7.3 本片区道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表2道路

系统规划一览表”。主干道及以上道路的等级、主要交叉口位置为刚性控制内容。主干道、次干道、支路的等级、线型、功能与本图则规划基本相符的，仅局部路段（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横纵断面和交通节点与本图则不完全一致且属于微调的，视为符合本图则。

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 本片区在 02-07 地块内设置了 8 米的非机动车交通（慢行）通道，串联谷仓世居、滨河公园、城市绿廊、商业活动节点、地铁站点等公共空间。非机动车交通（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。非机动车交通（慢行）通道不设置机动车出入口，无需建筑退线，用地权属无需移交政府，通道具体线位可在下阶段详细设计中优化，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。

7.6 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。

7.7 本片区沿东纵路规划有三处轨道交通站点，宜结合站点定位、具体地块规划条件等进行地上地下一体化开发，集聚城市公共空间与综合服务功能，鼓励地下空间互联互通。

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 1 配套设施规划一览表”。在规划实施中，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。本图则未涉及的其他市政公用设施按《深标》及其他标准规范予以落实。

8.2 本图则片区内河道蓝线范围内的任何建设活动均应符合蓝线管理规定要求，保障河道防洪排水功能。依据《深圳市防洪（潮）规划报告（修编）（2021-2035

年)》，坪山河干流设计防洪标准为 200 年一遇；赤坳水、新村排洪渠、墩子河等支流设计防洪标准为 100 年一遇。

8.3 本片区内用地如涉及油气管线、高压线及其他危险化学品场所及其影响范围的，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

8.4 本片区内用地如涉及应急避难场所的，应按照《深圳市应急避难场所专项规划（2009-2020 年）》及其他标准规范落实。

9. 城市设计

9.1 本图则片区应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 本图则由非机动车交通（慢行）通道、路侧独立慢行道、公园绿地等构成专用慢行网络，详见“图表”。图则鼓励在轨道站点、公交站点、公共空间及其他主要城市功能区之间建设全天候、立体化、无障碍的慢行网络。

9.3 本图则片区重要的公共空间由赤坳水、墩子河、新村排洪渠及公园绿地等组成，并通过规划的绿化廊道相串联。沿活力中央公园两侧以及沿沙新路、井泉路、荔燕路两侧的地块，应注重打造积极、活力、连续的城市界面，建筑宜与公园带的功能相衔接，保证整体协调统一的街道风貌。

9.4 本图则片区建筑高度控制为：沿轨道站点打造集群地标，实施 TOD 开发模式。考虑与周边山体公园的协调关系，形成具有活力、簇状起伏的城市天际线。沿活力中央公园两侧建筑向周边形成逐级升高的梯度空间形态。适当提高建筑密度、控制街道尺度和沿街界面，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，形成紧凑的空间形态和宜人的空间尺度。

9.5 本片区沿墩子河、新村排洪渠、公园绿地控制景观视线通廊，视线通廊内空间形态宜结合公共空间进行适当的控制引导，保证公共空间的舒朗可视性。

9.6 本图则地下空间开发利用原则按照《地下空间开发利用管理办法》、《深圳

市地下空间资源利用规划（2020-2035 年）》（在编）及其它相关管理规定执行。其中，燕子岭东站周边片区属于地下空间重点开发地区，其余地区属于地下空间一般开发区。

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的独立占地配套设施、主次干道、公园绿地以及其他城市重大基础设施。

10.2 经批准的地块开发细则和规划实施方案（含城市更新、土地整备、棚户区改造等项目），可作为规划许可和土地管理的依据。

10.3 规划实施时应优先落实所在标准单元的配套设施、主次干道路、公共绿地以及其他城市基础设施。在遵循图则标准单元管控要求、15 分钟社区生活圈、建筑量分配规则及相关标准规范等前提下，地块开发细则与规划实施方案可在标准单元内适当优化地块边界与配套设施的具体位置。

11. 其它

11.1 本图则片区用地如涉及地质灾害场所的，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

11.2 本图则片区内海绵城市建设应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》、《深圳市海绵城市建设管理规定》及国家、省、市相关法律法规及标准规范规定执行，强化节水管理和径流管理。

11.3 本片区图则规划编制结合防治城市环境噪声理念做出整体功能布局安排，在后续实施阶段还应加强道路交通设施、市政设施、房屋建筑等施工建设、运管维护等全周期的噪声防护管理，严格按照《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》及国家、省、市相关法律法规及标准规范执行。

11.4 地名应依据《深圳市地名管理办法》等相关法律法规按程序批准。除已批准的标准地名外，本图则中的规划命名（含道路名称）仅作为地名审批的参考。规划命名详见图则“图表”及“附表2 道路系统规划一览表”。

11.5 坚持历史文化遗产保护优先理念，规划实施中涉及不可移动文物、历史风貌区、历史建筑、历史风貌区线索及历史建筑线索的，应以相关主管部门核准的名录为准，并按相关主管部门确定的保护实施方案及其相关管理规定执行。具体情况详见“附表3 历史文化遗产保护名录一览表”。

11.6 坚持生态优先、绿色发展理念，规划实施中涉及古树名木的，应以相关主管部门核准的数据为准，按相关主管部门确定的保护实施方案及其相关管理规定执行。具体情况详见“附表4 古树名木保护名录一览表”。

附表

附表 1 配套设施规划一览表

设施类别	项目名称	数量 (处)		所在地块号或单元编号		备注	
		总量	新增	现状	新增		
公共设施	派出所	1	0	02-02	——	——	
	社区管理用房	4	4	——	(01-24)、(01-26)、 (02-16)、(03-04)	——	
	社区警务室	4	4	——	(01-11)、(01-26)、 (02-16)、(03-04)	——	
	便民服务站	4	4	——	(01-24)、(01-26)、 (02-16)、(03-04)	——	
	社区菜市场	4	4	——	(01-24)、(02-07)、 (03-02)、(03-07)	——	
	文化娱乐	文化活动中心	1	1	——	01-28	——
	文化娱乐	文化活动室	4	4	——	(01-24)、(02-05)、 (02-16)、(03-05)	——
	体育	综合体育活动中心	1	1	——	01-28	——
	体育	社区体育活动场地	3	3	——	01-17、(02-17)、(03-05)	——
	教育	幼儿园	9	9	——	(01-10)	9 班
	(01-12)					12 班	
	(01-24)					12 班	
	(01-26)					12 班	
	(02-05)					9 班	
	(02-10)					9 班	
	(02-11)					9 班	
	(03-03)					12 班	
	(03-06)	12 班					
	九年一贯制学校	3	3	——	——	01-21、01-22	45 班
	——				02-04	72 班	
	——				03-01	54 班	
普通高中	1	0	01-16	——	36 班		
医疗卫生	社区健康服务中心	3	3	——	(01-12)、(01-25)、 (02-11)	——	
医疗卫生	专科医院	1	0	01-14、01-15	——	01-14 地块内南方医科大学深圳医院一期现状保留，01-15 地块内南	

设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块号或单元编号		备注	
		总量	新增	现状	新增		
社会福利	社区老年人日间照料中心	4	4	---	(01-20)、(02-05)、(02-16)、(03-05)	方医科大学深圳医院二期已批在建	
	养老院	1	1	---	01-19	210床	
	公共福利						
交通设施	公共交通						
	公交首末站	2	2	---	(01-09)、(01-26)	---	
	轨道站	3	3	---	---	---	
	机动车交通						
	社会停车场(库)	2	2	---	(02-06)、(03-09)	---	
物流	物流配送站	1	1	---	(02-14)	---	
步行和自行车交通	行人天桥	5	3	(01-30)、(02-18, 03-09)	(01-20)、(01-24)、(01-35)	---	
市政设施	通信	通信汇聚机房(含固定网汇聚节点、移动网汇聚节点及有线电视网分中心等)	1	1	---	(02-10)	通信综合数据机楼
		有线电视分中心	1	1	---	(01-24)	---
	邮政	邮政所	4	4	---	(01-24)、(02-05)、(02-11)、(03-03)	---
	环卫	公共厕所	16	16	---	(01-04)、(01-07)、(01-24)、(01-25)、(01-37)、(01-38)、(02-06)、(02-07)、(02-08)、(02-10)、(02-17)、(03-02)、(03-05)、(03-08)、(03-09)、(03-09)	---
		再生资源回收站	3	3	---	(01-24)、(02-10)、(03-05)	---
		小型垃圾转运站	3	3	---	(01-24)、(02-10)、(03-05)	---
		环卫工人作息房	5	5	---	(01-24)、(01-26)、(02-10)、(03-02)、(03-05)	---
	防灾减灾	消防站	1	0	01-08	---	---
		应急避难场所	1	1	---	(02-06)	---

设施类别	项目名称	数量 (处)		所在地块号或单元编号		备注
		总量	新增	现状	新增	
其他配套设施	母婴室	4	4	——	(01-25)、(02-05)、 (02-16)、(03-05)	——

备注：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。本附表中除特别注明之外，所有配套设施规模均为《深标》下限要求。其他未列配套设施应在规划许可阶段按《深标》及国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

附表 2 道路系统规划一览表

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	东纵路	60	双向 6 车道	——
	2	比亚迪路	40	双向 6 车道	——
	3	龙坪路	50	双向 6 车道	——
	4	坪葵路	60	双向 8 车道	——
次干路	1	绿荫南路	30	双向 4 车道	——
	2	沙新路	30	双向 4 车道	——
	3	青草林路	40	双向 4 车道	——
支路	1	民强路	20	双向 2 车道	——
	2	东谷路(西段)	11	双向 2 车道	东西向路段
	3	东谷路(南段)	12	双向 2 车道	南北向路段
	4	谷新路	11.88	双向 2 车道	——
	5	沙宝路(北段)	22	双向 4 车道	石江路-东纵路段
	6	沙宝路(南段)	20	双向 3 车道	石江路-比亚迪路段, 西侧两车道, 东侧单车道
	7	谷沙路	12	双向 2 车道	——
	8	石迪路(北段)	15	双向 2 车道	汇景路-东纵路段
	9	石迪路(南段)	16	双向 2 车道	汇景路-比亚迪路段
	10	石井岭路(北段)	22	双向 4 车道	汇景路-东纵路段
	11	石井岭路(南段)	20	双向 3 车道	汇景路-比亚迪路段, 西侧两车道, 东侧单车道
	12	墩子路(北段)	22	双向 4 车道	汇景路-东纵路段
	13	墩子路(南段)	21	双向 3 车道	汇景路-比亚迪路段, 西侧两车道, 东侧单车道
	14	康岭路	16	双向 2 车道	——
	15	三井路	16	双向 2 车道	——
	16	荔燕路	16	双向 2 车道	——
	17	石江路(西段)	20	双向 3 车道	龙坪路-谷沙路段, 南侧两车道, 北侧单车道
	18	石江路(东段)	22	双向 4 车道	谷沙路-瑞景路段
	19	汇景路	45	双向 2 车道	利用中央绿轴布设非机动车道, 非机动车道总宽不应小于 6m
	20	名成路	20	双向 3 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
	21	谷智路	16	双向 2 车道	---
	22	燕成路	16	双向 2 车道	---
	23	井泉路	16	双向 2 车道	---

备注:备注中注明“xx 路至 xx 路段”,表示同一路段红线宽度或车行道断面形式存在变化。

附表3 历史文化遗产保护名录一览表

序号	名称	所在地块	历史文化遗产保护对象				是否列入《深圳市紫线规划》	管控要求
			不可移动文物	历史风貌区及保护线索	历史建筑及保护线索	其他有价值文化资源		
1	谷仓世居	(01-18)	✓ (未定级)	——	——	——	否	具体保护方式和保护措施应按照相关文保部门要求执行。
2	彭氏围屋	(03-08)	✓ (区级)	——	——	——	否	
3	彭氏炮楼院	(03-08)	——	——	✓	——	否	按《深圳市城市紫线规划(修编)》等相关规定执行。
4	石井村	(03-08)	——	✓	——	——	否	

备注：本附表数据均来源于深圳市坪山区人民政府文化广电旅游体育局提供的《关于公布深圳市坪山新区不可移动文物名录的通知》（2012）和《第三次全国文物普查不可移动文物登记表》（2008），以及市规划和自然资源局坪山管理局提供的《市规划和自然资源局关于征求深圳市历史风貌区线索和历史建筑线索意见的函》（2021）。后续用地开发实施中，还应针对用地是否涉及历史文化遗产保护进行核查，并按有关保护规定执行。

附表 4 古树名木保护名录一览表

序号	名称	所在地块	历史遗产保护体系	是否在册古树	管控要求
1	榕树	(01-38)	古树名木	是	三级
2	朴树	(03-08)	古树名木	否	——

备注：本附表数据均来源于市规划和自然资源局坪山管理局提供的《坪山区林业区域土地地表三维信息数据采集及软件平台开发服务》（2021）和《坪山区 2019-2020 年古树名木健康检测及 5 年养护工作方案》（2021）。后续用地开发实施中，还应针对用地是否涉及古树名木进行核查，并按有关保护规定执行。

图 表