

深圳市城市规划标准与准则

SHENZHEN URBAN PLANNING STANDARDS AND GUIDELINES

条文说明

SHENZHEN
URBAN PLANNING
STANDARDS AND GUIDELINES

深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）

深圳市城市规划标准与准则

SHENZHEN URBAN PLANNING STANDARDS AND GUIDELINES

条文说明

SHENZHEN

URBAN PLANNING

STANDARDS AND GUIDELINES

深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）

目 录

第 1 章	总 则	1
第 2 章	用地分类与使用	5
2.1	城市用地分类	5
2.2	土地混合使用	16
第 3 章	用地规划与布局	25
3.1	基本准则	25
3.2	居住用地布局	25
3.3	工业用地布局	27
3.4	物流仓储用地布局	29
3.5	绿地与广场用地布局	30
第 4 章	密度分区与容积率	35
4.1	城市密度分区	35
4.2	地块容积率	37
第 5 章	公共设施	41
5.1	分级分类标准	41
5.2	布局准则	43
5.3	市级和区级公共设施	44
5.4	社区级公共设施	45
5.5	公共设施混合设置	55
第 6 章	交通设施	57
6.1	公共交通	57
6.2	步行和自行车交通	63
6.3	道路交通	66
6.4	机动车停车场（库）	71
6.5	公共加油（气）站、充电站	74

第 7 章	市政设施	77
7.1	给水工程	77
7.2	排水工程	81
7.3	电力工程	86
7.4	通信工程	92
7.5	燃气工程	97
7.6	本地资源的综合利用	101
7.7	环境卫生	103
7.8	管线综合	107
第 8 章	城市设计与建筑控制	109
8.1	城市总体风貌	109
8.2	城市景观分区	111
8.3	街区控制	112
8.4	地块与建筑控制	116
第 9 章	城市地下空间利用	127
9.1	基本准则	127
9.2	地下空间功能与设施	128
9.3	地下空间附属设施	130
第 10 章	自然保育、文保和防灾	133
10.1	自然保育	133
10.2	文化遗产保护	138
10.3	城市综合防灾和减灾	143
附录 A	引用或参考相关法规标准索引	
附录 B	引用或参考相关规划和研究成果索引	
附录 C	《深标》与《国标》城市用地分类对照表	
附录 D	2004 版《深标》城市用地分类和代号表	
后记		

第 1 章

总 则

1.0.1 《广东省城乡规划条例》（2013年5月1日施行）第八条第二款规定：“地级以上人民政府可以根据国家和省的规定制定适用于本行政区域的实施性技术规定，向社会公布后实施”。《深圳市城市规划条例》第三章第十二条规定了《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）的地位与作用：“市政府制定深圳市城市规划标准与准则，作为城市规划编制和规划管理的主要技术依据”。

自1990年颁布试行以来，《深标》于1997年和2004年先后两次修订。2004版《深标》施行八年来，为深圳市城市建设和规划管理作出了积极有效的贡献。随着深圳市社会经济发展与城市建设进入一个新的阶段，城市发展面临的新条件、新形势、新问题对规划编制和管理工作提出了新的要求，而规划技术标准的修订往往是顺应城市社会经济发展背景的变化、规划建设思路的调整。因此，深圳市于2007年开始对2004版《深标》修订进行前期研究，并于2010年正式启动了对2004版《深标》的全面修订工作，本次修订工作主要针对以下形势的变化进行：

一是《深圳城市总体规划（2010-2020）》提出建设“和谐社会的先锋城市，经济发达、社会和谐、资源节约、环境友好、文化繁荣和生态宜居的国际化城市，与香港共建的世界级都市区”的发展目标，对深圳城市发展的分目标、实施路径、政策指引提出了明确的要求。

二是深圳面临日益严峻的土地资源匮乏局面、尖锐的人口与资源和环境的矛盾等现实问题，以及经济创新驱动转型、社会建设转型等城市转型发展的新趋势，要求城市规划建设积极应对和探索城市转型发展的新模式。

三是部市共建国家低碳生态示范市，资源节约、环境友好两型社会建设，集约节约用地、生态文明建设、循环经济、低冲击模式等城市建设新理念和新技术，要求对规划设计与开发建设的一系列标准、指标和指引进行调整。

在总结2004版《深标》经验和不足、吸取国内外相关经验的基础上，按照贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的政策要求，结合深圳城市发展新模式、城市建设新技术、新理念，为促进社会、经济和环境协调发展，提升城市建设质量，实现建设国际性城市的目标；为科学、合理、公平地调控土地资源分配和公共市政设施供给，强化城市规划综合统筹作用，加强城市管理的精细化程度和效率；为进一步实现城市规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，对《深标》进行修订。

1.0.2 本次《深标》的修订工作以深入贯彻落实党的十八大精神为主导思想，围绕打造科学发展的“深圳质量”、建设现代化国际化先进城市的目标，按照《关于提升城市发展质量的决定》的要求，适应土地管理制度改革的需要，积极探索城市发展与建设转型新模式。按照深圳市城市发展目标和现实需求，本次《深标》修订以促进土地节约集约利用、提升城市发展质量、大力推进生态文明建设、促进城市精细化管理为主要方向，进一步强化城市规划的导向作用，重点实现以下三方面目标：进一步强化城市规划对经济结构调整的导向性作用，推动经济发展方式加快转变；体现高质量、高品位的城市规划发展方向和绿色低碳、以人为本等总体要求；体现政府职能转变，将管理寓于服务之中，进一步减少审批，提高行政效率。

1.0.3 本次《深标》修订依据国家、广东省相关规范及标准，并结合深圳市的实际情况制定，既注意保持与国家强制性规范标准的协调一致，又充分考虑深圳市场经济相对超前发展等特点，强调现实可行性，并通过征求各有关部门的意见与其它行业规范和标准相协调；另外，在编制中还参考借鉴了香港、台湾、东京、新加坡、西雅图等市场经济发达地区城市的同类技术标准，以求尽可能与国际通行标准和准则接轨。

《深标》所依据的国家和广东省技术规范主要有：《城市用地分类与规划建设用地标准》、《土地利用现状分类》、《土地规划用途分类》、《城市居住区规划设计规范》、《广东省居住小区技术规范》、《城市绿地分类标准》、《建筑设计防火规范》、《高层民用建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通则》、《商业建筑设计规范》、《石油库设计规范》、《公园设计规范》、《人防工程设计规范》、《人行地道设计规范》、《地下铁道设计规范》、《城市道路交通规划设计规范》、《城市道路绿化规划与设计规范》、《城市道路设计规范》、《公路设计规范》、《城市给水工程规划规范》、《城市排水工程规划规范》、《生活饮用水标准》、《城市污水处理工程项目建设标准》、《城市工程管线综合规划规范》、《城镇燃气设计规范》、《城市用地竖向规划规范》等。

1.0.4 《深标》是指导深圳市域范围内城市规划编制和管理活动的主要技术依据，适用于深圳市的全部行政辖区。

- 1) 《深标》内容重点涵盖一般土地用途和市民日常所需设施，但部分全市性、特定土地用途与设施如机场、大学等的规划编制与管理，应进行专题研究。
- 2) 《深标》是对土地未来发展的规划控制和引导，现状部分城中村、旧区、文化遗产保护区等区域可能不符合《深标》相关要求，可保留现状使用功能与规模，
- 3) 《深标》相当于一般情形下规划编制和管理的通则，在特定情形下，宜按照下列原则

执行：在规划编制过程中，如特定规划要求不符合《深标》，应进行专题研究并经相关程序审批；在规划管理过程中，当具体法定规划有特定规划要求、且不符合《深标》时，应按照法定规划执行。

- 1.0.5 大力推进生态文明建设是国家发展战略，也是深圳市转型发展的重要方向以及提升城市发展质量的重要突破口。2010年1月住房城乡建设部与深圳市政府签订《关于共建国家低碳生态示范市合作框架协议》，要求深圳市在低碳生态城市建设、低碳生态技术建筑应用研发等方面积极探索，大力推进绿色规划、绿色交通、绿色建筑、绿色市政以及低冲击规划和建设。

本次《深标》修订在土地混合使用、用地规划与布局、密度分区与容积率、交通设施、市政设施、城市设计与建筑控制等章节，新增了目前较为成熟的低碳生态标准、规划与指引。鉴于低碳生态相关理论、技术方法正处于积极发展当中，同时《深标》作为技术规范要求相对成熟才采纳，部分尚未完全成熟的新理论、新技术与方法尚未完全纳入本次《深标》修订。因此，在规划编制与管理、开发建设实践过程中，鼓励积极探索与实践各项绿色低碳新技术与新方法，这些绿色低碳新技术与新方法可能不完全符合或超出《深标》相关要求，经相关程序审批后可以实施执行。同时，通过实践后证明成熟可行的绿色低碳新技术与新方法，应通过滚动修订等方式逐步纳入《深标》当中。

- 1.0.6 城市发展与城市规划是一个长期、持续、动态发展的过程，作为控制和指导城市发展与建设的标准与准则也应实时跟踪、评估，并适时调整与修订。市城市规划行政主管部门应对《深标》修订的组织、机制、程序、流程进行研究并制定具体的实施细则，逐步建立动态修订机制，以保障标准与准则的适用性和适度超前性。

1) 按照深圳市政府五届八十次常务会议精神，每年度由市城市规划行政主管部门对《深标》进行跟踪和评估，适时对局部章节、条款进行修订，报市政府备案后施行。

2) 当下列形势和条件发生变化时，应由市城市规划行政主管部门进行整体修订，并报深圳市人民政府审批后施行：当国家、省和市相关法律、法规发生调整；国家和省的相关强制性技术规范进行修订；城市发展目标、城市建设形势与阶段、政府政策或城市发展形势发生变化时，制定及检讨规划标准与准则的程序随即展开。

第 2 章

用地分类与使用

附件 2

《深圳市城市规划标准与准则》2019 年局部修订（第 2 章用地分类与使用）条文说明

第2章 用地分类与使用

2.1 城市用地分类

2.1.1 城市用地分类是各层次城市规划编制（总体规划、法定图则、专项规划等）、规划管理（规划用地选址、规划用地管理、建设工程管理等）的基础工具，科学的用地分类是促进城市可持续发展、合理使用土地的重要基础。在《深标》1990 版、1997 版和 2004 版中，针对深圳规划管理工作的特点和城市建设现状，先后三次制定了适用于深圳的“城市用地分类和代号表”。随着市场经济的深入发展以及城市发展转型，2004 版《深标》“城市用地分类和代号表”中的一些用地类型的划分和界定已经不适应当前社会经济发展和城市建设的需要。本标准与准则用地分类是在总结 2004 版《深标》经验与不足、吸取国际相关经验的基础上，参照国家相关标准，按照提高土地利用效率、增强规划弹性与适应性、促进精细化规划管理等要求，结合深圳市近年来的规划与建设管理需求而制定的。

城市用地的现状分类和规划分类在使用需求、分类依据、分类方法上存在较大差异，香港、台北、东京等城市既有现状用地分类，又有规划用地分类（或称土地使用分区、用途地带等），二者分离。从 2011 年度开始，深圳市土地变更调查中同时考虑规划和国土两方面现状调查需求，将土地变更调查拓展为土地变更及城市建设用地现状更新调查。2013 年制定了《深圳市土地变更调查工作分类》作为规划和国土现状用地调查的统一分类，该分类整合了《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）和深圳市城市用地分类的特点，使之通过一次调查可以同时获取规划、国土两套相互兼容的现状统计数据。基于上述原因，本版城市用地分类重点是城市用地的规划分类，主要适用于城市规划编制与管理，不再兼顾城市用地现状的调查统计工作。

2.1.2 深圳市城市用地分类以土地的使用功能作为分类的主导因素，综合考虑土地混合使用、环境水平、开发建设与管理等相关因素。在编制本城市用地分类时，充分协调、衔接了

侧重于城市建设用地分类的《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）（以下简称新《国标》）与侧重于非建设用地规划管理的《土地规划用途分类》两个标准，并结合深圳市用地的实际利用情况，力求用地分类的科学性和针对性，注重在规划和土地管理的实际工作中具有可操作性，并与两套各有侧重的国家用地分类标准基本对接。

2.1.3 深圳市经过三十年的经济发展和城市建设，逐步进入城市转型时期，新型产业不断出现，产业结构升级和转型，经济发展频率加快，不确定性加强。在此背景下，2004 版《深标》综合全面、严谨细化的城市用地分类体系显得“刚性有余、弹性不足”。遵循新《国标》的要求，借鉴国内外城市的经验，本次标准与准则对 2004 版《深标》的用地分类标准进行适当调整与优化——简化分级、优化分类，增强城市规划的弹性与适应性，促进精细化管理。本次标准与准则修订的城市用地分类在 2004 版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分 9 大类、32 中类。

1) 关于简化分级的说明

在城市发展转型、产业转型以及土地混合使用的趋势下，要求城市规划具有更强的弹性和适应性，由于分级复杂、过于细化的城市用地分类体系导致了部分规划频繁调整，使得城市规划的科学性和严肃性受到质疑。总结我市规划编制和管理的经验，城市用地分类的小类的使用几率很低，因此本次修编取消城市用地分类的小类，将其转化为建筑与设施用途分类，以指导规划管理工作，并衔接土地管理、建筑工程管理等工作。

2) 关于优化分类的说明

以城市规划管理的需求为导向，以用地功能相容性研究为理论基础，结合近年深圳市城市建设、产业发展的实际情况，精简、合并、调整部分用地分类，由 2004 版的 11 大类 53 中类大幅缩减为 9 大类 32 中类（各类用地优化具体详见 2.1.6）。

2.1.4 本条主要是对单一用地性质的分类、含义进行界定，规划编制和规划管理可以按照不同需求，采用本分类的全部类别或部分类别。混合用地应参照本标准与准则 2.2.3 的要求执行。

2.1.5 为使各用地类型具有较好的识别性，便于用地类型在规划图纸及相关文件中的使用，本用地分类和代码表使用英文字母与阿拉伯数字混合型代号。大类用地的代号采用用地类型名称英文译名的第一个字母（GIC 例外）；中类用地的代号分别在大类用地代号后增加 1 位阿拉伯数字，形成新的代号来表示。城市用地分类和代号应符合表 2.1.6 的规定。本“城市用地分类和代号表”中同层级用地类别之间存在着并列关系，而在大类——中

类这个层级序列上，主要是一个大类包含若干并列的中类的逻辑关系。

为了保持规划编制与管理的延续性，大类用地的代码均沿用历版《深标》，如“公共管理与服务设施用地”仍然采用原代码 GIC 以及原英文名称。

各大类用地的中文名称、英文名称及代码汇总表

用地类型中文名称	代码	用地类型英文名称
居住用地	R	Residential Land
商业服务业用地	C	Commercial and Service Land
公共管理与服务设施用地	GIC	Government and Community Land
工业用地	M	Industrial Land
物流仓储用地	W	Logistics and Warehouse
交通设施用地	S	Transportation Utilities
公用设施用地	U	Municipal Utilities
绿地与广场用地	G	Green Space and Square
其它用地	E	Other Land

为了尽可能保持与 2004 版《深标》的有序衔接，保障规划编制和管理的延续性，避免前后版代码含义的交叉错位与混乱，对于部分删除、合并后的中类代码，依照国际惯例与通用做法予以删除，因此存在用地代码不连续的现象。如绿地与广场用地 G 分成二个中类，分别是公园绿地 G1 和广场绿地 G4，原防护绿地 G2、高尔夫绿地 G3 删除后相应的空缺。但同时，由于部分用地类别调整程度较大如交通设施用地（由原对外交通用地、道路广场用地、交通设施用地合并而来），难以与原代码进行对接，因此对中类代码进行重新编排。

2.1.6 “表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用”中各类城市用地的类别代码、类别名称和范围是准确划分、使用和管理各类用地的基础。

居住用地（R）

1) “居住用地”（R）划分原则的说明

注重“居住用地”内涵的多功能性和概念的整体性。“居住用地”在用地分类中仅是一种用地类型，但是为了有利于完善居住配套设施以方便居民生活并提高居住区环境质量，从规划编制、管理到实施的一系列实践工作中，都是将各类必须的居住配套设施和绿地在一定服务半径范围内与住宅有机结合起来整体布局，形成一个涵盖住宅、居住配套设施、住宅区绿地等不同功能建筑与设施的多功能居住区。多年有关居住区规划设计的经验形成了一定的理论，国家规划行政主管部门也出台了专门的《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2002），对居住区规划设计中的重要指标进行了细致的规定。因此，综合

性的“居住区”概念已经很成熟。在用地分类中，将整个居住区都界定为“居住用地”，即“居住用地”中包含了实际用途是商业（如居住区配套的肉菜市场、商店、餐饮、维修店、服务等）、幼儿园（托儿所）、绿地（如居住区小游园、小区绿地等）、道路与交通设施、市政设施、相关配套辅助设施等多种功能，不是一个纯粹的仅仅指住宅用地的概念。这个思路在新《国标》中得到了充分体现。

“居住用地”中类划分完全充分承接了 2004 版《深标》要求，将“居住用地”按照住宅建筑类型的不同划分为“一类居住用地”（R1）、“二类居住用地”（R2）、“三类居住用地”（R3）和“四类居住用地”（R4）等四个中类。四个中类的划分充分结合考虑了深圳住宅建设的现状和住宅建筑形式、土地权属等特征。

2）关于“一类居住用地”（R1）和“二类居住用地”（R2）的说明

“一类居住用地”和“二类居住用地”主要是城市居民住宅用地，由城市居民区的业主共有居住区的土地使用权。二者的区分主要是环境品质和建筑层数等方面，“一类居住用地”主要是环境优良、以低层住宅为主的用地。“二类居住用地”主要是以多层及以上住宅为主，该类用地在全市分布广泛，在居住用地中占主导地位。

各类型保障性住房应根据具体情况（住房政策、产权政策、土地合同、开发建设条件、规划建设要求等），在二类居住用地（R2）、三类居住用地（R3）或其他用地中进行具体选址与建设。

3）关于“三类居住用地”（R3）的说明

“三类居住用地”主要是针对在工业区、仓储区和学校（尤其是大学）等功能区中配套建设的居住建筑用地，主要容纳企业职工或学校师生员工集体居住，这类居住建筑物往往作为工业区、仓储区和学校的附属配套设施出现。集体宿舍与普通住宅在户型结构上的最大区别是没有设置独立厨房。目前，深圳市集体宿舍的建设主要有两种方式，一种是为了方便职工上下班，在工业区内建设的集体宿舍楼，独立占地并不得与工业厂房混合建设，还采取了必要的卫生和环境防护措施，满足居住建筑的间距要求，这样集体宿舍占用的是工业用地的一部分；另一种是在工业用地之外成片建设的集体宿舍区，这种宿舍区往往具有相对独立的居住和生活功能，形成了一定的居住人口规模和建筑面积规模，自身有一定的生活配套设施，并按照居住用地的有关标准进行规划建设。从有利于土地管理和规划管理及顺应目前集体宿舍开发建设需要的角度出发，在进行建设用地统计时，对于第一种情况中集体宿舍，符合适建比例要求的，可纳入工业用地（M），而后一种情形中集体宿舍用地属于三类居住用地（R3）。

4) 关于“四类居住用地”(R4)的说明

由于历史原因，深圳市原农村居民住宅用地在土地权属、建筑形式、住宅产权所有人的身份等方面的情况极为复杂。原农村居民的住宅用地大多数为集体土地，基本是通过自建的方式进行，宅基地的划分基本是以村为单位相对集中，自建住宅的形式都是多层或中高层的独栋住宅，因此形成了以村为单位的分布密集的独栋住宅群，是城市空间形态中具有较特殊物质空间肌理的住宅建筑群。目前，深圳市原农村居民住宅已经形成了较大的规模，容纳了原农村居民以及大量的外来居住人口，成为重要的中低收入者居所。

5) 关于目前市场中常出现的“公寓”，如“学生公寓、专家公寓、人才公寓、迷你公寓、青年公寓、老年公寓、商务公寓”等分类的说明

城市用地分类主要依据土地实际使用用途来界定，对于以各种政策用途、服务人群来分类，以及市场上出现的种类繁多的各种广告用语中的“公寓”应根据具体情况进行研究判断。目前市场中主要存在以下三种类型：直接为工业区、仓储区、学校等功能区配套服务的，实际为宿舍功能，其用地性质一般属于三类居住用地(R3)，其产权通常不可分割；针对特定人群(如未婚青年、引进人才、老年人等)、具有相对完善的配套与服务设施的，实际为住宅功能，其用地性质一般属于二类居住用地(R2)，如迷你公寓、青年公寓、人才公寓、老年公寓等，其产权通常可分割出售；位于商务中心区、为商务人士提供中短期商务与住宿服务、规划不配套幼儿园学校等教育配套设施的，一般情况为商务公寓建筑，属于商业用地(C1)，其土地管理和房地产权按照商业用地相关政策处理。

商业服务业用地(C)

2004版《深标》中该类用地名称为“商业服务业设施用地”，英文为 **Commercial and Service Facility Land**，其本意以及深圳市商业类用地建设现状已经与公共服务性的“设施”用地存在较大差别，这些商业服务业用地不是一种公共产品，没有体现公益性，更多地体现了经营性的本质，不宜称其为“设施”，因此本次修订对其名称进行微调，删除“设施”二字调整为“商业服务业用地”，以更加准确的反映其用地本质功能。

1) 关于“商业用地”(C1)中类的说明

2004版《深标》根据行业类别，将商业服务业(C)分成商业用地(C1)、商业性办公用地(C2)、服务业用地(C3)、旅馆业用地(C4)和游乐设施用地(C5)。从深圳市商业服务的行业发展和开发建设的现状和趋势来看，商业、服务业(含餐饮、娱乐)、办公、旅馆业等各类商业活动往往结合在一起，上述四者在使用功能、建筑功能、环境的需求

与影响是相容的。

在目前的法定规划（法定图则、城市更新专项规划）编制时，大部分情况均采用大类的商业服务业用地（C）进行规划，一般在规划建设用地许可的管理过程中，根据市场需求和周边规划建设情况，具体确定商业服务业地块的建筑功能（商业建筑、办公建筑、旅馆业建筑、商务公寓建筑、配套设施等）与各类功能的比例。境外许多等城市商业服务业较少按照行业类别进行分类，一般根据土地混合使用程度、商业中心服务等级与规模来分类，如香港的商业类用地包括商业、其他指定用途（商贸）（指工业、办公、商业混合用途）、其他指定用途（混合用途）（更加混合的用途）；美国西雅图等城市按照服务规划规模级别，划分为临近小区提供步行距离服务的小型商业点（NC1）；为周围多个小区服务的中小型商业（NC2）；为周围小区、更大社区以及全市服务的商业（NC3）；为周围小区、更大社区以及全市服务的商业、办公（C1）；为全市提供服务的办公、商业、服务业（C2）。

因此，本次标准与准则修订在 2004 版《深标》的基础上将原商业用地（C1）、商业性办公用地（C2）、服务业用地（C3）、旅馆业用地（C4）进行合并，统称新的商业用地（C1）。对于商业用地的规划控制与管理，主要体现在建设用地规划许可和建筑管理过程中，根据市场需求和周边规划建设情况，具体确定商业服务业地块建设的各种类型建筑功能（商业建筑、办公建筑、旅馆业建筑等）与功能比例。

商业建筑包括商业批发与零售、服务业（餐饮、娱乐）、会议、培训等活动的建筑。金融、保险、证券以及电信、邮政、供水、燃气、供电等营业网点的设置往往是考虑一定的服务半径均衡分布，单个营业网点的营业建筑面积一般不大，大多数通过租赁商业建筑或办公建筑的裙房来获得营业场所，因此将上述营业网点用地纳入商业用地（C1）中。同时，由市场化公司提供的各类型培训（非纳入国家教育体系的基础教育、中高等教育等）会议等功能，原其建筑功能属于商业建筑（服务业），其用地应规划为商业用地（C1）。现状用地和法定规划中特别注明的、地块内全部或大部分建筑用途为商务公寓的，其用地性质表达为商业用地（C1）。

2）关于“游乐设施用地”（C5）的说明

随着深圳市“现代文化名城建设”的不断深入，大型游乐设施的需求更加旺盛，为了加强对游乐设施用地的规划控制，将“游乐设施用地”列为一个用地中类。户外大型游乐设施往往结合绿地布置，但对于侧重于游乐功能、以游乐场设施为主导的用地而言，并不具备相当的绿地功能，更多的是体现游乐场所的商业性和赢利性，在用地分类中将其

纳入“游乐设施用地”。

公共管理与服务设施用地（GIC）

1）关于“公共管理与服务设施用地”（GIC）的说明

基于在市场经济体制下公共设施的开发建设方式、使用权转让方式逐渐分化为市场经营性和公益性两大类的现实，为保证政府对公益性设施用地的合理控制和使用，并促进商业性设施用地进入市场商业开发和经营机制的不断完善，从1990版《深标》开始，深圳市学习香港经验设立“政府社团用地”（GIC），获得国内规划界的高度肯定。1997版和2004版均延续该分类标准，同时新《国标》也吸收了深圳市的做法，将公益性公共设施用地从原商业服务业设施中分离开来。因此，本次修订工作仍将延续将GIC用地单独列为一个用地大类的思路。从现实情况来看，公共设施的投资、管理、运营逐步呈现多元化趋势，出现许多由市场单独或政府与市场合作开发建设或经营的公益性设施，如教育产业、体育产业等，这类设施用地应划入GIC类用地，也即划分和判断某类设施是否属于公共管理与服务设施用地，应主要看其是否具有公益性、公共服务的属性。

1990版《深标》中该类用地名称为“政府/团体/社区用地（G/IC）”，2004考虑到在保持用地类型的内涵不变的前提下，缩短名称的文字表达形式，以利于在规划编制工作中的应用，将用地名称改为“政府社团用地（GIC）”。随着深圳市市场经济的深化，公益性设施的用地获取方式、建设模式与运作模式已经发生了较大改变，沿用“政府社团用地（GIC）”的名称、特别是“政府”二字造成了一定的混淆，公众以为该类设施均是政府投资建设运营的，因此借鉴新《国标》“公共管理与公共服务设施用地”的名称，修改该类用地的名称为“公共管理与服务设施用地”，强调其公益性与公共服务的本质属性，与土地出让、建设运营管理方式脱钩。同时，为了保证规划编制和管理的延续性，继续沿用英文代码GIC。

2）关于“行政管理用地”（GIC1）的说明

行政办公机构是保证城市管理工作正常进行的重要机构。行政管理用地主要包括了行政机关、党派、社会团体、法院、检察院、司法、公安、消防、交警、海关等部门和其他行政管理类办公建筑的用地。考虑消防站属于公用设施，其用地调整为其它公用设施用地（U9）。

3）关于“文体设施用地”（GIC2）的说明

深圳市文化设施和体育设施混合开发建设、使用和运营管理的情况在近年较为普遍，同时行政主管部门（市文体旅游局）也将文化体育艺术进行统一管理，本次《深标》将原文化设施用地（GIC2）和体育用地（GIC3）合并为文体设施用地（GIC2）。

文体设施用地主要包括社区级以上的文化设施与体育设施的用地：文化设施用地是政府面向社会提供的大型文化活动设施（社区级以上）；体育设施是按照市、区、社区等三级配建的体育设施（社区级以上），如体育场、体育馆、各类专业运动馆和居住区综合体育活动中心等。

以盈利为目的、完全由市场开发建设运营的电影院、剧院、保龄球馆、各类球馆、健身中心、高尔夫球场等文化、体育产业项目的用地不再纳入文体设施用地。

4) 关于“医疗卫生用地”（GIC4）的说明

政府按照人口规模对市、区、社区等三级分别配建不同规模和功能的医疗卫生设施，其中社区及以上级别的医疗卫生设施，如综合医院、专科医院、防疫设施、疗养设施等用地都纳入“医疗卫生用地”。

5) 关于“教育设施用地”（GIC5）的说明

“教育设施用地”主要包括国民教育系列和各类非国民教育系列的学校。

6) 关于“宗教设施用地”（GIC6）的说明

依据国家支持开展合法宗教活动的政策精神，各类合法宗教活动的场所和用地应该得到规划上的保障。考虑到“宗教设施用地”政策性较强，选址要求较为独特，因此将其单独列为一个中类，便于规划和地政管理。

7) 关于“社会福利用地”（GIC7）的说明

为了体现政府及社会各界对儿童、老人和残疾人等社会弱势群体的关心和爱护，政府按照市、区、居住地区和居住区等级别分别配建了不同类型的社会福利与保障设施，主要包括养老院、护理中心、社区老年人日间照料中心、社区居家养老服务中心、儿童福利院、残疾人社交及康乐中心、救助站等。随着社会经济的发展，社会福利设施体系将不断完善。

8) 关于“文化遗产用地”（GIC8）的说明

1997 版和 2004 版《深标》未设立独立的文化遗产用地分类，均将其作为文化设施用地下的小类（GIC22 文物保护用地），随着深圳市对于文化遗产保护工作的日益重视，十分有必要设立独立的用地分类。参考 1990 版《国标》和新《国标》，并结合深圳市文化遗产保护工作的实际情况，将 GIC8 重新定位为“文化遗产用地”，定义为具有历史、艺术、

科学价值且没有其它使用功能的建筑物、构筑物、遗址、古墓葬等用地，现状或规划改作其它用途的文物遗产用地应归入相应的用地分类。

9) 关于“科研用地”(GIC0)的说明

为进一步加强深圳市基础科学研究，提升源头创新能力，本次标准与准则修订增设“科研用地”(GIC0)，定义为：为科研机构提供的用于开展基础科学研究的用地，不包括附设于其他单位内的研究室、实验室等用地。用于基础科学研究的重大科技基础设施（大科学装置、重点实验室等）以及为重大科技基础设施直接配套的供电和排污等设施、公共科技服务平台应归入科研用地(GIC0)。原附设于高校内的科学装置、重点实验室等仍为教育设施用地(GIC5)。用于商业化生产的科技成果转化用地应归入新型产业用地(M0)。以营利为主要目的设计机构用地应归入商业用地(C1)。

工业用地(M)

1) 关于工业用地范围调整的说明

2004版《深标》将工业用地限定为“工矿企业的生产车间、库房及其附属设施的用地。包括专用铁路、码头和道路等用地”，与深圳市近年工业向高新技术产业、高端制造业以及研发、总部经济等升级转型、以及“2.5产业”（研发、创意产业、设计、展销等产业）不断兴起的总体趋势不相适应，也不符合深圳市大多工业企业一般配套建设宿舍、文娱等配套设施的现实情况以及企业需求。参考香港、台北、新加坡等城市经验，将工业用地的范围扩展为“以产品的制造、生产、精加工等活动为主导，配套研发、设计、检测、培训、管理等活动的用地”。

2) 关于调整工业用地分类原则的说明

2004版《深标》按照工业用地对居住和公共环境的干扰污染的程度（主要包括噪声、烟尘、有害气体、恶臭、废渣、污水以及交通运输量等），将工业分成一类工业用地、二类工业用地和三类工业用地。随着深圳市产业转型升级的趋势，产业项目环境影响评价的专业性越来越强，按照传统的产业门类由城市规划编制与管理部门简单划定不同的工业用地类别，已难以满足社会与居民对环境影响越来越重视的现实情况。深圳市工业用地规划和用地管理的实际工作中，在没有具体产业项目时城市规划难以对新规划工业用地进行分类，城市规划主管部门也难以对工业用地的环境影响进行划分。一般情况下是在具体工业项目选址、产业项目入驻阶段，由环保行政主管部门根据产业项目的环境评估结论进行行政审查批复，规划行政部门再做出相应的规划管理与许可工作。因此，在城

市规划编制、审批阶段，根据环境影响程度对工业用地的类别进行划分的必要性和可行性不强。

国内外大部分城市均不以环境影响作为工业分类的主导因素，如香港将工业分成一般工业用途和特殊工业用途，前者包括轻工制造业、仓储、工业相关活动及配套设施，后者主要包括高科技制造、科技为主服务工业、乡郊工业企业以及特殊要求的工业。日本东京、大阪等城市根据与其它功能的混合使用程度对产业用地进行区划分类，分成准工业地域、工业地域和工业专用地域三类：准工业地域主要是轻工业工厂、服务业设施的地域，工厂应不具有危险和污染，允许建设商业、办公、住宅、学校等；工业地域能建任何类型工厂，住宅、商店也可以建，但不允许建学校、医院、旅馆等；工业专用地域各类工厂都可建，但住宅、商店、学校、医院、旅馆等不允许建。

因此本次《深标》不再按照环境影响划分工业用地的类别，而是结合产业升级转型与土地混合使用的需求，将工业用地划分成普通工业（M1）和新型产业用地（M0），普通工业用地是指以生产制造产品为主的工业，新型产业用地是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能的用地。对于规划工业用地中安排的具体项目是否会对周边居住和公共环境造成干扰和影响，应由环保行政主管部门对其进行审查和监管。

2) 关于“新型产业用地（M0）”的说明

“2.5 产业”是深圳市产业升级和转型的普遍现象，在原特区内的工业园区内十分普遍，如田贝珠宝产业园、田面创意与设计产业园、天安数码城、上沙通讯产业园等均是原有旧工业区转化而成的新型都市产业园区——“2.5 产业”。“2.5 产业”是指介于第二和第三产业之间的中间产业，既有服务、贸易、结算等第三产业管理中心的职能，又兼备独特的研发中心、核心技术产品的生产中心和现代物流运行服务等第二产业运营的职能。为了积极应对深圳市产业升级与转型的强烈需求，本次标准与准则修订专门设立新的分类 M0——新型产业用地，定义为融合研发、创意、设计、孵化、中试、无污染生产等创新型产业功能以及相关配套服务活动的用地，同时通过新型产业用地适建用途、容积率等引导和控制（参见“土地混合使用”和“密度分区与容积率”等章节），支持和促进深圳市重点发展产业、“2.5 产业”等创新型产业的快速发展。

物流仓储用地（W）

1) 关于物流仓储用地范围调整的说明

仓储业与工业发展的情况较为类似，传统仓储向现代物流业升级、转型的总体趋势和现

实需求较为强烈，遵循新《国标》的要求，将 2004 版仓储用地的名称调整为“物流仓储用地”，其范围也由“用于存储和堆放生产物资及生活物资的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施的用地”扩展为“用于物质储备、运输、配送、物流管理等用地，包括货运车辆场站等用地”。

物流仓储用地分类与工业用地分类的主导因素基本类似，环境影响不再作为物流仓储用地的主导因素，调整为以产业转型升级和土地混合使用程度为主导因素，以货物储存为主的用地为仓储用地（W1），融合物资储备、简单加工、中转配送、运营管理、批发展销等综合物流功能的用地为物流用地（W0）。

2）关于“物流用地（W0）”的说明

物流用地与 2.5 产业用地类似，属于普通仓储业向中转、配送、批发、交易、以及物流运营、管理等综合物流功能转化的中间阶段，其行业综合功能多、土地混合使用程度高、对于建筑空间适用性要求高。

交通设施用地（S）

1）关于交通设施用地范围与分类调整的说明

从深圳市特区一体化趋势来看，对外交通和城市交通的管理职能合并，同时随着交通一体化的趋势，各种交通方式融合、衔接的需求很大，特别是各种综合交通枢纽往往包含对外交通设施（如长途客运站）、道路广场（如社会公共停车场）以及交通设施（如公交车站），需要三种或以上不同类别的用地分类，易带来规划编制和管理的混乱。因此整合交通功能为主的三个类别，剥离功能不相关的“广场用地”，重新形成城市通勤出行所需求的基本交通用地——交通设施用地（S）。分为六个中类：区域交通用地（S1）、城市交通用地（S2）、轨道交通用地（S3）、交通场站用地（S4）和其它交通设施用地（S9）。

2）关于“区域交通用地（S1）”的说明

按照新《国标》，“对外交通用地”的名称调整为“区域交通用地”，主要指国家铁路、城际轨道、高速公路、口岸（2004 版用地代码为 GIC8）、港口和机场等城市对外交通运输设施及其附属设施的用地。不包括城市内部与生活密切相关的铁路、公路客货运站以及港口客运码头，其用地划入交通场站用地（S4）。

3）关于“城市道路用地（S2）”的说明

城市交通主要是城市快速路、主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部配建的道路用地。考虑深圳市土地立体化开发的发展趋势，

城市道路交通既包括地面与地上道路空间，也包括地下道路空间。

4) 关于“轨道交通用地（S3）”的说明

轨道交通是深圳市交通体系中重要的方面，也是近期深圳市交通设施建设的重点之一。

本次修订参考新《国标》，设立轨道交通用地，主要是指轨道交通路线及站点、车辆基地、车辆段及停车场用地。

5) 关于“交通场站用地（S4）”的说明

交通场站用地包括与城市生活较为密切的铁路客货站、公路长途客货站、港口客运码头用地以及城市公共交通枢纽（两种及以上交通方式交汇）、道路公共交通场站以及社会停车场（库）等用地。

6) 关于“其它交通设施用地（S9）”的说明

除了上述用地分类之外的交通设施用地，其它交通设施用地包括加油、加气站、充电站、训考场等。

公用设施用地（U）

依据新《国标》，本次修订将“市政公用设施”的名称调整为“公用设施”，将邮政设施用地（U3）、电信设施用地（U4）列入供应设施用地（U1）。

根据深圳实际规划和建设实际情况，将消防站（原属于 GIC1）、施工与维修设施用地（U6）、殡葬设施用地（U7）、其它市政公用设施用地（U8）合并为新的其它公用设施用地（U9）。

公用设施分为三个中类：供应设施用地（U1）、环境卫生设施用地（U5）和其它公用设施用地（U9）

绿地与广场用地（G）

“绿地与广场用地”在原《国标》分类“绿地”大类的基础上增加“广场”的内涵，是为城市居民公开开放的公共空间，分为“公园绿地”与“广场用地”二个中类。

2) 关于取消“生产防护绿地”的说明

生产防护绿地包括园林生产绿地和防护绿地。园林生产绿地主要指苗木、草皮、花卉和种子生产的用地，其用地应划入农林及其他用地（E2）。防护绿地主要指提供隔离、卫生、安全防护目的的林带及绿地，包括道路防护绿地、高压走廊绿带、防护林、组团隔离带。从功能上看，防护绿地的主要功能可以采用管理线的形式、而非采用单纯的绿地进行隔离防护。深圳市部分组团隔离带实际由高压走廊、道路防护绿地、防护林、城市公园等

功能组成。从用地上看，隔离防护功能在土地上可以采用林地、原地、草地、其他农用地、未利用地以及交通设施、市政设施等多种用地进行隔离防护。另外，防护绿地一般不允许公众使用，也与向公众开发的公园绿地、广场的概念不符。因此本次修订删除生产防护绿地，部分现状及规划防护绿地可以化为农林和其它用地（E2），部分防护绿地如组团隔离带可以转化为公园绿地（G1）。

3）关于取消“高尔夫用地”的说明

考虑高尔夫用地不是向公众开放的公共绿地，深圳市原特区内高尔夫用地为临时用地或短期用地（远期将改造为公园），原特区外高尔夫用地主要位于生态控制线内，且《国标》、上海等城市标准均未划定专门的高尔夫用地分类，同时高尔夫也是国家近期重点严控的用地，因此本次修订取消原高尔夫用地的单独分类，并入 E2 类

4）关于“公园绿地（G1）”的说明

为了与《城市绿地分类标准》（CJJ/T85）相统一，“公共绿地”的名称调整为“公园绿地”。公园绿地指向公众开放、以游憩为主要功能、兼具生态、美化、防灾等作用的绿地，公园绿地类外的其它风景名胜区、郊野公园等归到其它用地（E）中。沙滩根据具体的使用功能可以划入公园绿地或农林和其他用地（E2）

5）关于“广场用地（G4）”的说明

广场用地（G4）指以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地，而交通用途的广场不再单独规划，一般作为交通设施和场站的附属功能，划入为交通场站用地（S4）。

其它用地（E）

鉴于国家住房建设部门和国土资源部门对建设用地、非建设用地的概念、范围、调查统计标准以及规划管制存在较大区别，考虑深圳特区一体化发展和城市规划建设的实际情况，本次《深标》修订不对建设用地与非建设用地进行明确区分，将原“水域及其它非建设用地”名称调整为“其它用地”，指除居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等八大类以外的其它用途的用地。

考虑原耕地（E2）、园地（E3）、林地（E4）、牧草地（E5）、其它农用地（E6）、未利用地（E7）、露天采矿用地（E8）主要通过土地利用规划以及相关政策进行管制，深圳市城市规划编制与管理均不对上述用地进行细分和管制，因此将上述用地合并为一个中类

“农林和其它用地（E2）”。

2.2 土地混合使用

2.2.1 基本准则

2.2.1.1 关于“土地混合使用”的概念和目的

1) 土地混合使用（mixed land use）是众多先进城市建设与开发的主要方向，美国、欧洲以及亚洲的台湾、香港等地区城市均在规划建设、城市更新工作中大力推进土地混合使用。国内部分处于发展转型的城市如深圳、北京、上海等，已经开始关注、研究和实际推进土地混合使用，深圳市 2010 年《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》公布以来，受到企业、市民以及基层政府部门的广泛欢迎和高度赞扬。从国外经验以及我国所处环境与发展阶段来看，合适的土地混合使用有利于土地集约使用、产业升级转型、提高基础设施利用效率、减少机动交通压力、促进职住平衡以及提高城市活力与吸引力等优点。

2) 美国城市土地学会以及国内规划专家均对土地混合使用的概念进行概括和总结，大体可以分成广义和狭义两种：广义的土地混合使用指多种营利功能的结合，物质和功能的空间整合，以及开发、计划与规划的统一；狭义的土地混合使用是指同一块土地或建筑物中有两种以上的使用方式，如住宅、办公、商店、工厂等。前者包括宏观层面的混合发展战略、混合利用分区等，后者主要偏重于微观层面的混合开发、建设与使用，本标准与准则所指的土地混合使用指的是后者。

3) 关于土地混合使用与土地使用相容的关系。土地使用相容是指两种或多种用途在同一空间上的共存，不会产生环境、使用上的冲突。土地混合使用则是指相容的土地与建筑用途的在同一空间上组合使用，产生“1+1>2”的新效益与综合功能，更加适合社会和经济的发展需求，如工业和办公混合形成研发、创意产业功能，仓储与商业、展销混合形成物流功能等。土地使用相容是土地混合使用的基础条件之一，某些相容的功能，如果混合使用不产生新的效益，则不会鼓励混合使用。

4) 关于土地混合使用的分类。从不同的角度，土地混合使用有不同的分类，如从空间形态来说可以分成水平混合、垂直混合以及时间维度的混合。本标准与准则主要从规划编制和管理角度进行分类，分成单一用地性质的混合使用和混合用地的混合使用，单一用地性质的混合使用指的是采用条文中“表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用表”中一个

用地类别的土地，允许两种或两种以上建筑与设施用途的混合建设和使用，混合用地指的是当土地使用功能超出“表 2.1.6 深圳市城市用地分类和使用表”中单一用地类型的适建用途等要求，需要采用两个或两种以上用地类型组合表达的土地类型。

2.2.1.2 关于“土地混合使用”的一般原则

根据国际上土地混合使用的经验和教训，不恰当的土地混合使用容易导致城市功能混杂、环境与空间相互冲突、配套设施失衡、景观失调、规划管理混乱等问题，因此土地混合使用应遵循环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

1) 环境相容

环境相容性是土地混合使用的基础，环境冲突的功能是不应混合使用的。环境相容性是指土地混合使用对环境质量产生的影响，通过援引噪声、废气、油烟等相关的环境标准来客观、理性的评判环境受影响的程度以及受影响的相邻用地，争取与相邻用地形成相互补充、促进的有机关系。

2) 保障公益

土地混合使用应该以保障城市社会形成健康、积极的社会空间结构为行为目标，尤其关注提供老人、儿童、妇女活动以及支持各类公共服务功能，上述功能一般处于经济效益的低端，极易被市场挤占和置换，因此应予以重点保障，优先保障其建筑规模、空间位置、出入口等，并通过维护不允许轻易挪做他用。

3) 结构平衡

土地混合使用必须以保证城市整体结构的平衡，注重宏观的总量控制。其最重要的目的就在于通过对用地性质的有效控制，来实现城市规划的功能布局。在面临混合使用带来的用途变更时，首先要保证这种变更在整体结构上是否超出总量调整幅度的范围。一方面应当强调绿化、市政及公共设施用地在结构平衡方面的不可改动性，另一方面要确保地区的人口、市政及公共设施的容量控制在适宜的水准。

4) 景观协调

土地混合使用还应该以保证地区范围内的景观和空间形态的协调为原则。土地使用的变更一般会带来建筑形态和景观的改变，能否与周边环境协调，是必须予以考虑的，尤其是涉及整体或区域城市形态的特征性要素，必须按照城市设计的目标和具体要求对土地使用变更的外部形态和空间进行控制。

2.2.1.3 关于鼓励土地混合使用的空间区域范围

为了避免全市范围内不适宜的土地混合使用造成的功能混杂，应对土地混合使用的空间

区域进行合适的控制与引导。从深圳市城市发展和建设的现状和趋势来看，重点鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、轨道交通站点服务范围、客运交通枢纽、重要的滨水区等区域土地混合使用，其它区域的土地混合使用要进行适当控制。

2.2.1.4 关于具体用地的土地混合使用需要满足的条件

本标准与准则确定的适建用途和功能比例等相关开发控制要求，是一般情况下的上下限范围。具体地块的规划控制要求不应该直接采用上限或下限范围简单确定，而应考虑相关因素后综合研究确定。

除了满足一般规划原则、控制标准与准则之外，必须考虑具体地块相关的技术条件和政策条件的要求，进行专题技术与论证。以确保地块的开发建设与使用符合相关政策，在提高自身土地使用效益的同时不会对周边道路交通、市政设施、公共服务设施以及环境造成负面影响。

2.2.2 单一性质用地的混合使用

参考国内外先进城市如上海、香港、台北、新加坡的经验，为了保障用地性质的主导用途，避免多种建设功能的过度混杂，用地功能管理重点通过适建用途、功能比例两个方面进行控制。

2.2.2.1 适建用途属于刚性控制内容，单一用地性质允许建设、使用的建筑与设施用途应符合表 2.1.6 适建用途的范围。

1) 适建用途是某一种用地类别允许建设、使用的建筑与设施用途的范围。香港分区计划大纲图中“土地用途的注释”和日本城市“土地用途地域内的建筑物用途限制”均对各类土地用途允许的建设项目、设施类别作出规定。一般情况下，单一用地性质允许建设、使用的建筑与设施用途不应超出表 2.1.6 适建用途的范围，否则视为用地性质的调整。

2) 适建用途分成主导用途和其他用途两类，主导用途指一般情况下允许建设的功能，其建筑面积之和应占总建筑面积的主导；其它用途是指经研究后允许使用的辅助、配套等功能，具体用地是否允许相关用途应根据条文 2.2.1.4 的要求进行专题研究确定。

3) 借鉴国内外城市经验，以《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》的实施效果为基础，通过对深圳全市重点用地案例的调研与分析研究，《深标》对具体用地适建用途进行了规定。

4) 关于居住用地（R）的适建用途

《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》中一、二、三、四类居住用地的适建用途较为宽泛，与深圳市居住建设实际情况较为吻合，本次修订主要增加各中类用地允许建

设可附设的交通设施、可附设的市政设施和其它配套辅助设施（以下大部分用地的其它用途均包括三类设施，不再赘述）。

5) 关于商业服务业用地（C）的适建用途

商业用地（C1）的土地混合使用程度较高，其主导用途包括商业、办公、旅馆业建筑，其它用途包括商务公寓等。现状用地和法定规划中特别注明的、地块内全部或大部分建筑用途为商务公寓的，其用地性质表达为商业用地（C1）。游乐设施（C5）的主导用途为游乐设施，其它用途包括小型商业、旅馆业建筑、宿舍等。

6) 关于工业用地（M）的适建用途

随着深圳市产业升级转型的逐步深化，融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能成为深圳市工业发展的新的趋势之一，因此新型产业用地（M0）的主导用途包括工厂（无环境污染生产）和研发用房。为了保障主导用途之间的相容性，新型产业用地允许建设、使用的工业必须是无污染的工业，指包括产品原料与辅助原料、加工与生产过程、生产工艺及产品运输配送等各个环节均不对周边居住、公共环境产生影响与污染的工业。

同时，工业用地的区位选择、规划建设、土地混合使用程度与传统工业用地具有较大的变化，部分工业用地普遍希望在工厂之外建设研发、商业、餐饮、娱乐、服务、宿舍等综合功能形成功能完善、环境良好的现代化工业园区。根据深圳市普通工业用地（M1）开发建设与使用的典型案例分析，大部分工业项目建设了一定比例的小型商业、宿舍、食堂、管理、文化娱乐等配套设施，因此普通工业用地和新型产业用地的其它用途相对较为丰富，但是宜适当控制其比例，同时对于对周边居住、公共环境有影响或污染的工业用地应限制建设小型商业、宿舍等功能。

7) 关于物流仓储用地（W）的适建用途

物流仓储用地（W）和工业用地（M）类似，仓储用地（W1）的主导用途为仓库（堆场），其它用途包括小型商业和宿舍等，存放易燃、易爆和剧毒等危险品仓库严禁建设小型商业、宿舍等。物流用地（W0）的主导用途为非危险品仓库和物流建筑，其它用途包括商业和宿舍等。

8) 关于公共管理与服务设施用地（GIC）、交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）的适建用途

上述四种用地是城市规划重点保障的城市公共设施，为了保障其开发建设、运营使用的公共服务属性，近期对其使用功能的范围进行适当控制，大部分用地的土地混合程度也

不高。每一用地中类的主导用途为其相对应的设施用途，其它用途根据不同用地的混合使用程度、相关政策等情形稍有不同。

9) 关于其它用地（E）的适建用途

其它用地（E）各中类用地的主导用途依据相关法律法规、规划而定，《深标》不做统一规范。其他用途包括可附设的市政设施、可附设的交通设施等。

2.2.2.2 具体地块允许建设、使用的建筑与设施的规模比例等开发控制要求，结合具体地块的技术条件和政策要求，经综合研究确定。借鉴国内外城市经验，以《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》的实施效果为基础，通过对深圳全市重点用地案例的调研与分析研究，《深标》重点对居住用地、商业服务业用地、科研用地、工业用地、物流仓储用地的功能比例上限进行指引。

1) 关于居住用地（R）的功能比例

根据深圳市居住用地实际建设使用情形，结合《深圳市法定图则土地混合使用指引》实施效果，一、二、三类居住用地中主导建筑的建筑面积不宜低于总建筑面积的 70%

2) 关于商业服务业用地（C）的功能比例

台湾、美国、日本等发达地区城市对于商业用地的规划编制和管理是从空间服务等级出发，分成中心区商业、地区商业和邻里商业等不同等级进行分级管理。如台北按照城市空间等级分成四种商业区，第一种商业区为住宅区日常生活所需的商业区，只允许零售业、服务业及其有关商业活动；第二种商业区为供住宅区与地区性服务，在第一种商业区允许用途基础上还可允许金融保险业、修理服务业等；第三种商业区为地区性服务，在第二种商业区允许用途基础上还可允许旅游服务、旅馆等；第四种商业区为供全市、区域及台湾地区服务的商业，允许发展全部商业用途。

参考相关城市商业用地分级规划管理的经验，以深圳市城市中心等级体系为基础，对商业用地的建设功能比例进行引导：一般情况下，城市主中心和副中心商业用地主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的 50%；其它区域商业用地主导用途的建筑面积比例不宜低于 70%；法定规划有特别注明者除外。

城市主中心和副中心是指依据《深圳市城市总体规划》以及相关专项规划（城市中心体系布局、商业服务业体系布局等）确定的城市中心，城市主中心是指全市金融、商贸、信息、商业、文化和行政等综合中心，城市副中心是指承担所在城市分区综合服务职能的中心。

3) 关于科研用地（GIC0）的功能比例

为了切实保障科研用地的主导用途，一般情况下，科研用地（GIC0）主导用途建筑面积不宜低于总建筑面积的 85%，即配套设施用房的计容建筑面积不得超过项目的总计容建筑面积的 15%。

4) 关于工业用地（M）的功能比例

根据深圳市普通工业用地（M1）开发建设与使用的典型案例分析，大部分工业项目建设了一定比例的小型商业、宿舍、食堂、管理、文化娱乐等配套设施，配套设施的建筑比例从 10%到 40%不等，参考《深圳市法定图则土地混合使用指引》，普通工业用地的主导用途为厂房，一般情况下占总建筑规模比例不宜低于 70%。根据我市典型科技园区调研、企业座谈和分析研究，初步确定新型产业用地（M0）主导用途的功能比例上限宜为 70%。

5) 关于仓储用地（W）的功能比例

一般情况下，仓储用地的主导用途为仓库（堆场）占总建筑规模比例不宜低于 85%。

物流用地（W0）主要发展融合物质储备、中转配送、运营管理、批发展销等多项综合物流功能，一般情况下，其主导用途建筑面积不宜低于总建筑面积的 60%。

2.2.2.3 建筑物与设施用途分类是为了准确界定与理解用地性质、规范用地性质的规划管理、衔接土地管理、促进合理的土地混合使用的基础。建筑物与设施用途分类有利于促进合理的开发、建设、使用、以及用途变更，保障城市规划的灵活性和适应性，以满足社会发展转型以及产业升级转型的需求。

建筑物与设施用途分类是建设用地许可、建筑管理、基准地价测算、产权管理的基础，本标准与准则首次提出建筑物与设施用途分类指引，对建筑与设施用途进行初步分类，宜作为规划管理和土地管理的参考。

本次建筑物与设施用途分类指引是从深圳市城市规划管理的角度出发，以使用功能、使用方式以及对外界环境影响为主要因素，综合考虑使用目的、服务范围与规模、建设方式等因素，借鉴香港、台北、新加坡、东京等城市规划标准经验，结合国家相关要求、《建筑物基本指标、功能分类及编码》(SZDB/Z 26-2010)以及《深圳市建筑设计标准与准则（试行）》中的建筑功能分类，充分考虑深圳市城市建设与规划管理的实际情况，将建筑物与设施用途分成 27 类。

2.2.3 混合用地的混合使用

2.2.3.1 当土地使用功能超出表 2.1.6 中单一用地性质的适建用途和相关要求，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别，称之为混合用地。混合用地概念的提出，适应了

城市发展转型和产业转型升级的需求，有助于规划编制和管理的统一和规范化。

2.2.3.2 混合用地的表达形式应予以统一规范，以便规划编制、“一张图”、规划管理等工作的规范化。

1) 根据对现状深圳市混合用地代码使用情况的统计，以及未来深圳市土地混合使用类型的预测，大部分混合用地均可采用两种代码组合来表达土地使用功能，一般情形下不宜采用三种用地或以上的代码来表达（特殊情形下可专题研究）。

2) 为了规范混合用地的表达代码，一般情况下，用地代码的排列顺序按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列（建筑对应的用地性质原则上是指表 2.1.6 中某一用地性质的适建用途的主导用途）。

2.2.3.3 由于城市建设机制、土地出让机制和运营管理机制的不同，公益性用地与开发经营性用地之间在混合使用时存在一定的障碍，但是从土地资源的紧缺性以及土地集约节约利用的趋势来说，鼓励各类用地性质与市政公用设施用地、交通设施用地和公共管理与服务设施用地的混合使用，以及地下空间增加用地混合性是十分有必要。从城市规划的角度来说，在充分保障各类公共设施建设规模和使用功能的基础上，在不影响和干扰各类设施的使用的前提下，应大力促进上述设施的混合开发、建设和使用。

2.2.3.4 为了规范混合用地的规划编制（主要是法定图则、城市更新单元专项规划等），避免出现混乱的混合用地类型，以《深圳市土地使用相容性研究》及《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》为基础，结合近年深圳市法定图则编制的混合用地类型，借鉴国外混合用地的经验，确定“常用土地用途混合使用引导表”。

本表为指引性内容，重点引导近期相对明确的混合用地类型，并不排除规划实践中确有必要的其它混合用地类型。

2.2.3.5 根据《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》及其试行的反馈效果，近期深圳市重点鼓励商住混合用地，轨道交通用地与商业用地、居住用地混合开发的轨道交通上盖物业。

参考香港、新加坡等城市经验，可以根据城市社会发展、产业转型升级等需要，确定重点鼓励的混合用地类型。待相关混合用地的类别、名称、范围、开发建设要求（适建用途、功能比例等）等相对成熟后，宜逐步纳入城市用地分类表中。

2.2.3.6 在扩展单一用地性质的适建用途后，混合用地的使用频率会较大幅度减少。参考国外城市规划管理的经验，对于混合用地的规划许可不宜进行刚性的通则规定，宜从混合用地的具体情况（自身用地条件、周边规划建设条件与开发需求等）出发，综合考虑相关要

求（相关技术条件和政策条件等），经过专题研究确定。

1) 混合用地允许建设的用途范围，应符合表 2.1.6 中相对应用地性质适建用途叠加后的范围。如 **S3+R2** 用地允许建设使用的建筑与设施用途，不应超出 **S3** 和 **R2** 二者适建用途叠加后的范围，也即城市轨道交通设施（站点、车辆基地、车辆段、停车场等）、住宅、宿舍、幼儿园（托儿所）、商业（含小型商业）、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施。

2) 混合用地允许建设的功能比例，不应简单叠加、综合相关用地性质的功能比例，而应根据具体情形、综合有关要求专题研究确定，其排列顺序应符合条文 2.2.3.2 的要求。如 **R2+C1** 用地允许建设使用的建筑与设施的建筑面积比例要求：**R2** 主导用途所占比例高于 **C1** 主导用途所占比例，具体比例可在合理范围内适当调整，不是简单取 **R2** 和 **C1** 二者规定比例的上限或下限，而应根据具体情形经专题研究确定。

第 3 章

用地规划与布局

3.1 基本准则

- 3.1.1 用地规划与布局应遵循绿色低碳、集约紧凑的原则，优先保障城市安全和公共服务体系，综合考虑地区功能定位、发展现状和生态环境约束等因素，集约、高效地利用土地资源，形成布局合理的城市空间结构。
- 3.1.2 本条明确应严格保护城市基本生态控制线，城市组团之间、城市建设用地与非建设用地之间，应有明确的界限，防止城市的无序蔓延。
- 3.1.3 各城市组团可结合片区自然、人文特征，通过适宜的道路交通组织、建筑高度控制、公共开放空间、绿化种植等措施，保护城市组团特色，加强地区识别性，增强居民的认同感和归属感。组团内的居住和就业宜相对均衡布局，促进一定区域内居住和就业的有效混合，提高城市活力，减少不必要的通勤交通，缓解城市交通压力。
- 3.1.4 本条明确组团内应包含与组团内居住和就业协调发展的、功能完善的公共服务设施。
- 3.1.5 本条倡导公共交通为导向的城市空间发展模式。用地规划与布局应注重与交通设施的衔接，形成功能复合化的公共活动中心。在一定区域范围内，用地布局宜以大、中运量公交站点、轨道交通站点为核心，在步行可达范围内（半径 500 米）综合配置多层次商业、办公、居住、公共服务设施等综合功能。同时，应利用轨道交通和快速公共交通网络，使城市建设用地的布局逐步走向以轨道站点为核心、综合配置相应公共设施的混合发展模式，从而有效地组织城市用地规划与布局。
- 3.1.6 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中“4.3 规划单项城市建设用地标准”对编制和修订城市总体规划时主要建设用地比例和人均单项指标分别提出了控制性和指导性的单项城市建设用地标准，其中控制性标准为强制执行标准。

3.2 居住用地布局

3.2.1 基本准则

- 3.2.1.1 考虑目前深圳市有效供应的居住用地短缺，居住用地开发规模零散，为引导绿色出行，按照公共交通优先的原则，优先在轨道站点和公交车站点半径覆盖范围内进行布局，提高轨道及公共交通的使用效率。
- 3.2.1.2 与就业平衡发展是居住用地布局的最基本要求。居住用地的布局宜采用“大融合、小分散”的空间布局模式，引导各种类型住房的相对混合布局，促进社会融合。

3.2.1.3 参照《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)表 3.0.3,按户均人口 3.2 人/户计算。不同人口规模及结构的居住用地,应配置不同层次的公共设施,才能满足居民的物质与文化生活的不同需求。这些内容在本标准与准则第 5 章中有具体规定,编制规划时应遵照执行。

3.2.1.4 居住用地的建筑布局应满足日照、通风、采光等相关要求,这些内容在本标准与准则第 8 章中已有具体的规定,编制规划时应遵照执行。同时,居住用地的建筑布局还应考虑以下内容:应根据不同的用地规模、居民生活习惯和生活组织方式,确定不同的规划结构;应综合考虑路网结构、公共设施布局、建筑群体布置、绿化系统、空间环境等因素及其内在联系,使住宅区成为一个完善的、相对独立的有机整体;在满足居住配套的前提下,应鼓励因地制宜、采用灵活多样的规划布局形式,使居住用地规划设计更加丰富多彩、特色鲜明。

3.2.2 交通组织

3.2.2.1 居住用地的交通组织包括机动车、自行车和步行系统。本款是参照《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)的第 8 节有关条款而制定,作为居住用地交通组织的指导性标准。具体要求是内外联系通道通而不畅。一方面,道路线型应尽可能顺畅,避免生硬弯折;另一方面,应避免形成四通八达的机动交通格局,并应塑造宜人、方便的自行车和人行网络,避免过境车辆及行人的穿行。

3.2.2.2 为应对小汽车进入家庭的形势,居住用地道路的车行系统和人行系统必须合理规划,既保证车辆行驶和停放的方便,又要保证行人的安全。

3.2.2.3 居住用地内部道路应考虑人员避震疏散的需要,必须保证有通畅的疏散通道,并在电气火灾、水管破裂及煤气泄漏等灾害发生时,能够保证消防、救护、垃圾运输及工程抢险等车辆的出入。

3.2.2.4 本款是关于居住用地内交通组织的规定,为了便于有需求的人在居住用地内出入方便和安全方便的使用居住用地内的各种设施,应在通向居住用地内各类公共设施和公共绿地的主要路段设置无障碍通行设施。无障碍交通规划设计要满足轮椅和盲人等的出行需要,具体规定可详见《无障碍设计规范》(GB50763-2012)。

3.2.2.5 参考《深圳市绿色住区规划设计导则》(2009 年 3 月),地面停车场地面宜采用透水铺设,强化地面渗水功能。

3.2.3 空间环境

3.2.3.1 本款明确居住用地内公共绿地的规划要求,对居住用地内公共绿地进行界定,强化该类

绿地作为居民休闲活动的集中公共空间功能，同时居住用地内公共绿地应具有一定的活动内容及设施，具体可根据实际需求设置。

3.2.3.2 住宅外墙的垂直绿化、屋顶花园、阳台与居室绿化，是改善居住用地的生态环境和美化住宅空间环境、加强绿色空间与景观的相互渗透和联系的重要内容，特别是对于建筑密度大、绿地少的住宅区尤为重要。

3.2.3.3 本款关于地下及半地下建筑绿化设置的规定目的是全面体现生态功能，保证在计算绿地面积时全面涵盖所有绿地形式。

3.3 工业用地布局

3.3.1 基本准则

3.3.1.1 为引导工业用地布局相对集中发展、集约节约用地，促进土地循环高效利用，本次修订引导工业用地相对集中成片布局，形成工业区和工业园区，集中管理，统一开发，以提高工业用地的效益。在工业用地集约节约原则下，可通过清理淘汰零星、低效的工业用地，优化工业用地布局，实现土地利用从外延扩张向内涵集约模式转型。

参考《深圳市工业区基础信息调查及改造策略研究报告》(2010)，在工业区和工业园区中，单个工业地块的用地规模不宜小于 5000 平方米。

3.3.1.2 《深圳市产业空间布局规划（2011-2020）》（2012 年 1 月）数据显示，深圳市大量的工业用地存在远离服务区，服务配套能力不足，医疗、培训、综合生活配套设施及生产性服务设施欠缺等问题。本次修订引导生产与生活功能的综合协调发展，以产业功能提升带动城市配套服务升级，以城市综合功能完善促进产业发展。

3.3.1.3 为保障工业用地的生活和环境质量，本款明确工业用地应合理设置生产、生活服务设施和一定比例相对集中的绿地。同时，应结合绿地合理设置体育活动场地等设施，满足工人居住、生活及休憩等需求。

3.3.1.4 本款引导新型产业用地宜与其它用地功能相对混合布局，共享城市的公共服务设施。新型产业用地属于工业用地，应遵循工业用地集中布局的原则。一般情况下，新型产业用地不应零星布局；确有必要的，应进行专题研究。

3.3.1.5 污染型工业对居住和公共设施等环境有一定的干扰，本款明确污染型工业用地布局还应遵循以下规划标准。

1) 选址要求：对于有重污染的工业，必须依据“先治理、后排放”的原则，对自身的污

染进行治理；在规划设计和管理中应合理布局，产生重污染大气污染物的工业应布置在城市的下风向，以减少有害气体污染对城市居民的影响；城市的水源和取水口通常都在河流的上游地区，有重污染水污染物的工业不应布置在这些地区，减少对城市饮用水源的污染，避免影响人民身体健康。

2) 防护要求：对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的重污染型工业用地，对环境污染严重，用地规模大，宜远离城市中心区单独布置，与建成区之间应设置卫生防护绿带，具体标准可参照相关的工业设计规范执行。部分重污染型工业可能会产生较大的污染（包括大气污染、水污染和噪音污染等），因此应集中布置在专门的工业区内，不得与居住、公共设施等其它非工业功能区相混合。污染较严重的工业区应与其它非工业用地之间设置卫生防护绿带。

3) 其它布局要求：依据城市总体规划的安排，深圳市东部滨海地区应加强对生态环境的保护、恢复和培育，建设国际性的滨海旅游度假区，适度发展生态产业和海洋产业，故有重污染的工业用地不宜布置在滨海地带。

4) 隔离要求：部分工业门类由于生产工艺流程和产品要求对环境质量的要求很高。因此规划工业布局时，除了要注意减小对非工业区的污染外，也要尽量克服不同工业之间的污染，可设立污染工业园将污染严重的工业集中在一起。

此外，参考《深圳市产业空间布局规划（2011-2020）》（2012年1月），根据产业链条和需求等的不同，深圳市各类型产业用地的布局还应参考以下内容，分区分类引导产业集聚。这些布局的指引虽然没纳入到条文中，但也是深圳市各类型产业用地布局的重要内容。

1) 需要高端、综合、便捷的服务支撑，或者直接面向消费者市场的产业，如金融前台、商贸会展、销售服务、文化服务、互联网以及管理型企业总部等，宜布局在城市各级中心区。

2) 既需要面向消费市场、又有成本控制要求的产业，如文化生产、创意设计等传统优势产业总部设计等，宜布局在中心区周边的城市过渡区。

3) 注重成本要素、并且面向企业市场的产业，如战略性新兴产业、电子信息产业、先进装备制造、传统产业的生产环节以及互联网、金融等产业的后台支持环节，宜布局在城市外围的产业园区。

4) 依赖自然、智力、交通、政策等特殊资源发展的产业，如旅游产业、科教培训、物流会展、保税服务等，宜布局在拥有相应特色资源的地区。

5) 基本生态控制线保护范围是城市生态安全屏障，除少量生态友好型产业，如观光农业、生态休闲文化旅游等产业外，原则上禁止其它产业功能布局。

3.3.2 工业区

本节所指工业区是指位于城市建成区内独立的工业用地，包括少量的生产和生活配套用地，即工业区内部设置的必备的生产辅助设施和生活辅助设施，包括职工宿舍、食堂、工业办公建筑、小型公共服务设施等，不包括城市的居住用地（R）和商业服务业用地（C）。在全市用地紧约束条件下，为限制工业用地过小过散的开发，引导工业集中布局。

因工业流程和企业发展的需要等因素，工业区内厂房的布置、用地的构成具有多种可能性。工业区内部布局应由企业自主决策，政府不宜进行过多干预，规划也不宜给予过多具体的规定，因此本次修订对工业区内的用地布局不予以具体要求，可根据工业区自身需求进行。

3.3.2.1 本款是工业区配套设施的规划、建设应遵循的原则，强调工业区配套设施应充分考虑区位、产业门类、就业人口等因素，并应尽可能与城市功能融合，共享公共服务设施，减少重复建设。

为减少各个工业项目的配套设施分散布局，重复建设、使用效率低等问题，本次修订引导工业区配套设施相对集中设置。

工业区绿地包括工业区集中绿地、工业地块附属绿地。工业地块的附属绿地宜转为工业区成片集中绿地，与工业区休憩用地及景观系统有机联系。为方便职工到达，工业区集中绿地的服务半径不宜大于 250 米，工业用地的绿化覆盖率要求在本标准与准则第 8 章中有明确的要求。

另外，工业区内应有便捷的公共交通系统。制造型工业区道路，由于工业区内道路的使用性质、通行的车辆状况及时间与城市道路有一定的差异，应满足消防车辆的通道要求和交通运输的要求，并应减少对周边噪声影响。

3.3.3 工业园区

3.3.3.1 参考《深圳市产业空间布局规划（2011-2020）》（2012 年 1 月）中关于产业园区内涵，确定工业园区是以连片工业用地为主、内部生产和生活配套功能完善，并与周边城市互动发展的城市功能区。

3.3.3.2 《深圳市产业空间布局规划（2011-2020）》（2012 年 1 月）数据显示，深圳市工业用地效益总体水平相对于偏低，工业用地平均开发强度约 1.0；另一方面，部分企业存在土地闲置、低效开发，甚至转作房地产的现象。在城市用地布局集约节约原则下，应对现有的工业园区进行整合和提升。

3.4 物流仓储用地布局

3.4.1 基本准则

- 3.4.1.1 同类物流仓储用地宜集中布置以提高货物运送效率，降低成本。并根据所储物资的供应范围来确定具体选址布局，只有当供应区域较分散难以集中设置时才可分成几个仓库进行布局。
- 3.4.1.2 考虑到与居住和工业等其它功能区的相互影响，物流仓储用地选址时，还应避免对住宅及其它易受影响的土地用途造成不良的环境影响。
- 3.4.1.3 本款明确物流仓储用地应考虑依托港口、机场、铁路、轨道、高速公路等交通设施，在全市进行合理布局。并且物流仓储用地内部要有完善的货运交通系统，并应综合协调内部交通与城市交通的关系。
- 3.4.1.4 为保证货物迅速、便捷地抵达目的地，物流仓储用地应有良好方便快捷的道路与高速公路、机场、港口或城市主干路直接连通。以铁路运输为主的大型中转仓库应有铁路专用线与铁路干线相连，并尽量减少对城市交通的干扰。
- 3.4.1.5 考虑土地的集约化使用要求，鼓励普通仓储提高容积率。
普通仓库的库址选择、总体设计应按照《商业仓库设计规范》（SBJ01）和《建筑设计防火规范》（GB50016）的规定执行。
- 3.4.2 特殊仓储用地
本条是关于特殊仓储用地的选址和布局规定，执行中应注意：
1）危险品仓库的选址应按照城市总体规划要求编制专项规划，报规划、消防、环保等部门审定后才能确定最后的选址。
2）其选址应符合消防和环保的有关规定。石油库与周围居住区、工矿企业、交通线等的安全防护距离应按照《石油库设计规范》（GB50074）的相关规定执行。

3.5 绿地与广场用地布局

3.5.1 基本准则

3.5.1.1 本标准与准则中将绿地与广场划分为公园绿地和广场用地两种类型。

本款主要参考《城市绿化条例》（1992年8月1日）、《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2002）、《公园设计规范》（CJJ48-92）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）、《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）、《城市绿地规划规范》（送审稿，2010年12月）。《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2002）中用“公园绿地”替代了原来的“公共绿地”，“公园绿地”突出绿地的主要功能，且方便建立国际间横向比较的基础，因此本次修订也采用了《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2002）中“公园绿地”的定义和分类。

从深圳市实际情况来看，不同类型绿地与广场在用地规模和内部构成都存在很大差别，因此应结合实际情况确定公园内建筑用地的比例。并应遵循严格控制建筑开发、保护自然生态环境质量的原则，避免过量的建设而侵占绿地，严格控制管理用房的建设。

- 3.5.1.2** 绿地与广场是城市应急避难场所的重要内容之一，其设置应符合应急避难场所设置要求。为便于有需求的人能够给安全、方便地使用绿地与广场，绿地与广场的涉及应符合无障碍涉及的有关要求，具体规定可详见《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

按照住房和城乡建设部与深圳市人民政府签订的《关于共建国家低碳生态示范市合作框架协议》的相关要求，为引导低冲击开发中的雨水综合利用，绿地和广场作为城市重要的公共空间，须满足入渗雨水等的相关要求，使绿色景观设计与生态排水相融合。鼓励在一定的空间范围内（街区、社区、居住区）设置集中的低势绿地或雨水湿地等做为透水区域较为符合深圳目前小地块和较高覆盖率的土地利用模式，对这类型的集中绿地的地下空间利用应慎重，优先保障片区的透水需求。同时，绿地与广场还应满足深圳市绿色、低冲击的其它相关要求。

3.5.2 公园绿地

3.5.2.1 关于公园绿地的分类及标准

1) 公园绿地包括城市公园和社区公园。

依据《城市绿地分类标准》（CJJ/T85），公园绿地包括综合公园、社区公园、专类公园、带状公园和街旁绿地。从目前公园绿地设施分析，在深圳市土地紧缺的条件下，部分街旁绿地、带状公园在提供一定的休憩、运动等场地后，也作为社区公园使用，因此，为简化分类，将公园绿地按服务级别分为城市公园和社区公园。城市公园指为整个城市服务的公园，包括综合公园和专类公园，社区公园指为一定范围内居民服务的公园，包括《城市绿地分类标准》（CJJ/T85）中的社区公园（集中绿地）和带状公园、街旁绿地中为一定范围居民服务的带状绿地。

2) 关于社区公园的说明。

带状公园是沿城市道路、水系等设置的有一定游憩设施的狭长型绿地，是绿地与广场中颇具特色的构成要素，承担着城市生态走廊的职能。街旁绿地是位于城市道路用地之外相对独立成片的绿地，包括街道广场绿地、小型沿街绿化用地等，其概念和内涵与《城市绿地分类标准》（CJJ/T85）中的“街旁绿地”一致。街旁绿地散布于城市中，虽然面积较小，但具备游憩和美化城市的功能，是城市中量大、面广的一种公园类型。

《公园设计规范》（CJJ48）对于不同类型的公园在规划设计上提出了不同的要求，摘录如下供使用者参考：

1) 综合公园: 综合公园是指具有较丰富的活动内容和设施、适合公众开展各种户外活动的规模较大的绿地, 公园面积宜大于 20 公顷。

2) 专类公园: 专类公园包括儿童公园、植物园、动物园、历史名园等具有特定主题内容的专类公园。专类公园的规模应根据其内容和性质确定儿童公园应有儿童科普教育内容和游戏设施, 宜大于 2 公顷。动物园(市级)应有适合动物生活的环境, 有供游人参观、休息、进行科普教育的设施, 有安全、卫生隔离的设施和绿带, 但饲料加工场以及兽医院、检疫站、隔离场和饲料基地不宜设在园内, 全园的面积宜大于 20 公顷。专类动物园应以展出具有地区或类型特点的动物为主要内容, 宜大于 20 公顷。植物园(市级)应创造适于多种植物生长的立地环境, 应有体现本园特点的科普展览区和相应的科研实验区, 全园的面积宜大于 40 公顷。专类植物园应以展出具有明显特征或重要意义的植物为主要内容, 全园的面积宜大于 20 公顷。盆景园应以展出各种盆景为主要内容, 独立的盆景园的面积宜大于 2 公顷。历史名园修复设计必须符合《中华人民共和国文物保护法》的规定; 为保护文物或便于参观使用文物而设置的防火设施、值班室、厕所及水电等工程管线, 不得改变文物原状; 其它专类公园, 应有名副其实的主题内容, 全园的面积宜大于 2 公顷。

3.5.2.2 本款提出城市公园的选址布局原则, 宜安排在交通便利的地段。为保护自然生态景观, 应充分利用现状地形、水体、林地等自然景观资源。同时城市公园还应有应急避难的功能。

3.2.2.3 本款提出社区公园的选址布局原则。社区公园应满足应急避难场所要求, 用地面积不宜小于 2000 平方米。根据《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75-97), 路侧绿带宽度大于 8 米时, 可设计成开放式绿地, 应计入绿地与广场用地(G)。当路侧绿带宽度不超过 8 米(含 8 米)且位于道路红线范围内时, 应计入交通设施用地(S)内。

3.5.2.4 依据《城市绿地规划规范》(送审稿, 2010 年 12 月), 人均建设用地在 65.0 平方米~95.0 平方米的城市, 社区公园人均用地面积不宜少于 3 平方米。《香港规划标准与准则》中社区公园标准为人均 1 平方米。根据对深圳市法定图则中规划社区公园的统计测算, 人均社区公园规划面积约 2 平方米。综合上述内容, 本标准与准则确定深圳市社区公园规划人均用地面积不宜少于 2 平方米。

《公园设计规范》(CJJ48-92)中, 社区公园中的绿化用地不应小于 75%; 《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2002)中, 街头绿地中绿化比例不小于 65%。取比例低限, 社区公园中的绿地率应不小于 65%。参考《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2002), 确定深圳市社区公园的服务半径宜为 300 米~500 米。

3.5.3 广场用地

本条提出广场用地的选址布局要求，宜安排在交通便捷的地段，并结合城市各类公共空间、步行和自行车系统设置。

作为城市公共活动的重要场所之一，广场应结合实际使用需求合理设置硬质铺装和绿色空间的规模，建设开放的、多样化的绿色公共空间。考虑到深圳市的气候特征和实际使用需求，广场用地应提供一定的遮阳和休憩设施。

第 4 章

密度分区与容积率

第4章 密度分区与容积率

4.1 城市密度分区

- 4.1.1 城市建设用地密度分区主要依据深圳市城市总体规划的整体城市空间结构布局、远期人口规模预测、建筑总量的功能结构与空间安排，结合深圳容积率管理实践与经验，以生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀为指导思想，按照生态优先、集约发展、公平有序的原则，根据功能定位、区位条件、生态环境、城市风貌、交通条件和资源承载力等综合分析判断，确定城市建设用地密度分区及相关管控要求。
- 4.1.2 密度分区的划定本着促进原特区内外一体化发展、疏解中心城区过高密度的原则，增量适度向原特区外倾斜，平衡原特区内外差异，确保城市用地开发的基本效率，适度提高城市开发总量，落实城市差异化发展目标。“表 4.1.2 城市建设用地密度分区等级基本规定表”中分为五个密度分区等级。其中，密度一区、二区的划定与城市总体规划的中心体系相对应，密度一区包括城市中心体系中最核心的地区；密度二区包括城市中心体系中除密度一区外的其他核心地区；密度三区为部分功能中心区与城市一般地区，覆盖了全市大部分地区；密度四区为水源保护区范围内的部分地区及生态景观敏感地区；密度五区为东部滨海一线地区、红树林保护区周边地区；取消了原密度六区，部分滨海、滨水地区纳入密度五区，机场、港口、核电站等特殊管理地区不再纳入密度分区管制，该类地区内的用地地块开发强度应结合周边生态环境和建设环境等情况以专项规划确定。
- 4.1.3 城市空间发展和建设密度分布不是一成不变的，密度分区应依据城市发展情况进行及时的调整，才能保证密度分区控制的时效性。对于规模不大的非建设用地因规划调整纳入建设用地，由于密度分区的修订程序较为复杂，本标准准则提出了简化程序，对于一般地区采取“相邻相同”原则，可参考相邻密度分区同级确定地块容积及容积率，对于生态敏感地区采取“相邻降级”原则，比相邻片区密度分区下降一级确定地块容积及容积率地块容积率及容积率。

4.2 地块容积及容积率

- 4.2.1 现阶段我市规划管理面临由土地增量规划向土地存量规划转变，为更好的衔接规划编制与管理，采用了“容积”的表述。考虑到地下空间开发日益普遍，将地下空间中的规定

建筑面积纳入“容积”统一管理，进一步规范了地下空间管理。明确“地块容积”的概念为：地块容积 = 地上规定建筑面积+地下规定建筑面积；明确“地块容积率”的概念为：地块容积率 = 地块容积/地块面积=（地上规定建筑面积+地下规定建筑面积）/地块面积。本密度分区主要对居住、商业服务业、工业、仓储功能的四大类用地及其混合使用的地块容积及容积率的确定予以指引。为鼓励和保障公共利益用途的落实，本密度分区不对公共服务设施、交通设施、市政设施、人防设施以及其它配套用途的容积做出硬性规定，其地块容积及容积率可按照相关技术标准与规范研究确定。

4.2.2 通过密度分区确定的地块容积及容积率，应当服从城市承载能力的约束。由于我市近年来人口增速、人口结构等因素，居民教育配套、医疗配套等民生设施高度紧张，在确定地块容积及容积率的过程中对相关设施应进行重点校核。密度分区划定是对一般情况下地块容积及容积率的重要技术参考，不能替代具体项目的规划研究，也不是规划管理的直接依据，应结合具体项目所涉及的交通、市政、公共配套、历史保护、地质条件、生态安全、城市设计以及相关规范要求开展综合性研究论证，在符合相关政策、法规与技术标准等多方因素的前提下，综合统筹，按照法定程序批准确定地块容积及容积率。

4.2.3 修订后的密度分区取消了原地块容积率计算公式，改为“容积”计算公式。地块容积由基础容积、转移容积、奖励容积三部分组成。容积转移与容积奖励政策，是适应我市存量发展阶段规划管理精细化要求的应对手段之一。地块容积转移，是指因为特定原因，如地块内的全部或部分用地规划用于历史文化保护、生态修复、公共空间、交通市政设施、公共配套设施等用途，从而导致地块开发受限或无法用于开发，通过容积转移，将一部分或全部建筑面积转移至可开发用地，从而促进前述公共利益用途的顺利实施。地块容积奖励，是指因在地块内落实规划公共利益的用途，如公共配套设施、交通市政设施、保障房等用途，并依据相关规定予以容积的奖励。

4.2.4 本标准与准则混合用地允许的适建范围和比例控制，应符合本标准与准则“表 2.1.6 深圳市城市用地分类和代码表”的规定。根据混合功能用地地块基础容积计算公式（公式 4.2.4）确定的容积为地块基础容积，功能混合比例为各功能容积在基础容积中的比例，而非地块总容积中的比例。原标准准则中的“K1、K2…”表述为该类功能建筑面积占总建筑面积的比例，但在实际测算中，直接用该比例与基准容积率相乘所得容积，会因不同功能基准容积率不同，导致某类功能建筑面积的占比被放大和缩小，本次修订后，“K1、K2…”定义为地块基础容积混合修正系数，以规划确定的地块基础容积混合功能比例为目标，确定最终的混合用地地块基础容积。由于计算略为复杂，现提供一个混合功能用地

地块基础容积算例如下：

某混合功能用地，用地功能为“居住+商业服务业用地”（R+C，其中居住功能占地块基础容积的 60%，商业服务业功能占地块基础容积的 40%），地块位于密度分区三区，用地面积（S）1 万 m²，周边临路，地块全部位于地铁站点（单线车站）200~500 米范围内，相关条件整理如下表：

	FA 基础 1	FA 基础 2
混合功能	居住	商业服务业
各功能占基础容积的比例	60%	40%
基准容积率(FAR 基准)	3.0	4.0
地块规模修正系数（A1）	0	0
周边道路修正系数（A2）	+0.3	+0.3
地铁站点修正系数（A3）	+0.3	+0.3

第一步：计算基于单一功能的地块基础容积

$$\text{FA 基础} = \text{FAR 基准} \times (1 - A1) \times (1 + A2) \times (1 + A3) \times S$$

$$\text{FA 基础 1} = 3.0 \times (1 - 0) \times (1 + 0.3) \times 1 \times (1 + 0) = 3.9 \text{ (万 m}^2\text{)}$$

$$\text{FA 基础 2} = 4.0 \times (1 - 0) \times (1 + 0.3) \times (1 + 0.3) \times 1 = 6.76 \text{ (万 m}^2\text{)}$$

第二步：求解地块基础容积混合修正权重

$$\begin{cases} \frac{\text{FA 基础 1} \times K1}{\text{FA 基础 2} \times K2} = \frac{60\%}{40\%} \\ K1 + K2 = 1 \end{cases} \Rightarrow \begin{cases} K1 = 0.722 \\ K2 = 0.278 \end{cases}$$

第三步：计算地块混合基础容积

$$\text{FAR 基础混合} = \text{FA 基础 1} \times K1 + \text{FA 基础 2} \times K2 = 3.9 \times 0.722 + 6.76 \times 0.278 = 4.69 \text{ (万 m}^2\text{)}$$

4.2.5 容积转移与容积奖励规则具有较强的针对性，不宜在本标准与准则中明确，规划主管部门可以依据法定图则、城市更新规划及土地整备规划等不同规划的特点，分别在本标准与准则的基础上制定。

4.3 各类用地密度分区

城市建设用地密度分区体现了不同功能用地建筑总量在市域各级城市密度分区宏观层面的分配，基准容积率和微观修正则是在保持各级密度分区总量的前提下，根据微观条件

在空间上进行再分配。为方便规划管理，根据区位特征条件对不同功能用地的基准容积率进行分类、分级，基准容积率是地块开发强度的最基础性指引，是地块开发基本效率的体现。不同功能密度分区基准容积率的安排，应符合特区内外一体化发展目标与集约节约用地的原则，缓解我市各类产业用房和住房的空间需求矛盾，体现更加公平的规划管理原则。

- 4.3.1** 居住用地地块基准容积率等级分为 4 个等级区间，1 级与密度一、二区对应，2 级、3 级、4 级与密度分区三、四、五区对应。考虑到我市现阶段实际情况，从集约节约用地的角度出发，未来大部分居住用地的容积率控制在 3.5~4.5 之间，以高层、超高层为主，对城市中心地区及地铁站周边地区，鼓励较高开发强度的开发。但是，从生活空间宜居适度的指导思想出发，居住用地的开发强度也不宜过高，因此规定了容积率上限，一方面是考虑到局部地区居住人口密度不宜过大，否则将可能导致相关配套设施超载，例如中小学的服务能力、公共绿地与运动场地的承载能力等；另一方面是考虑到城市的宜居环境，如果出现成片、成规模的高强度居住区，将可能影响所在片区的日照、通风水平和居住品质。
- 4.3.2** 商业服务业用地地块基准容积率等级分为 5 个等级区间，与密度分区等级呈一一对应关系。商业、商务办公用途，需要较高的开发强度充分发挥土地价值与效率，取消了上限控制。其中，密度一区、二区的主要对象是各级中心区的核心商业商务区；密度三区的主要对象是部分城市组团功能中心与城市一般地区的混合商业服务业的用途，例如商住混合，除部分地区外，非中心地区的纯商业服务业功能现阶段已不常见；密度四区、五区都属于有特殊管理要求的地区，例如滨海特色风貌区的商业开发，其开发强度就需要有一定的限制。
- 4.3.3** 工业用地地块基准容积率分为新型产业用地、普通工业用地两种类型，分别划分 3 个等级区间，1 级与密度一、二、三区对应，2 级、3 级与密度分区四、五区对应。新型产业用地作为我市现阶段的一种用地功能创新，主要是无污染的生产及研发用途，其空间形态与办公有一定相似性，但在生产、实验等方面的功能上又有所区别，因此其基准容积率与密度三区的商业服务业相同，高于普通工业用地，但又低于密度一区、二区的商业服务业用地。
- 4.3.4** 物流仓储用地地块基准容积率分为物流用地、仓储用地两种类型，分别划分 3 个等级区间，1 级与密度一、二、三区对应，2 级、3 级与密度分区四、五区对应。物流用地作为我市现阶段一种用地功能创新，主要是仓储、加工、配送、管理、批发及展销等综合功

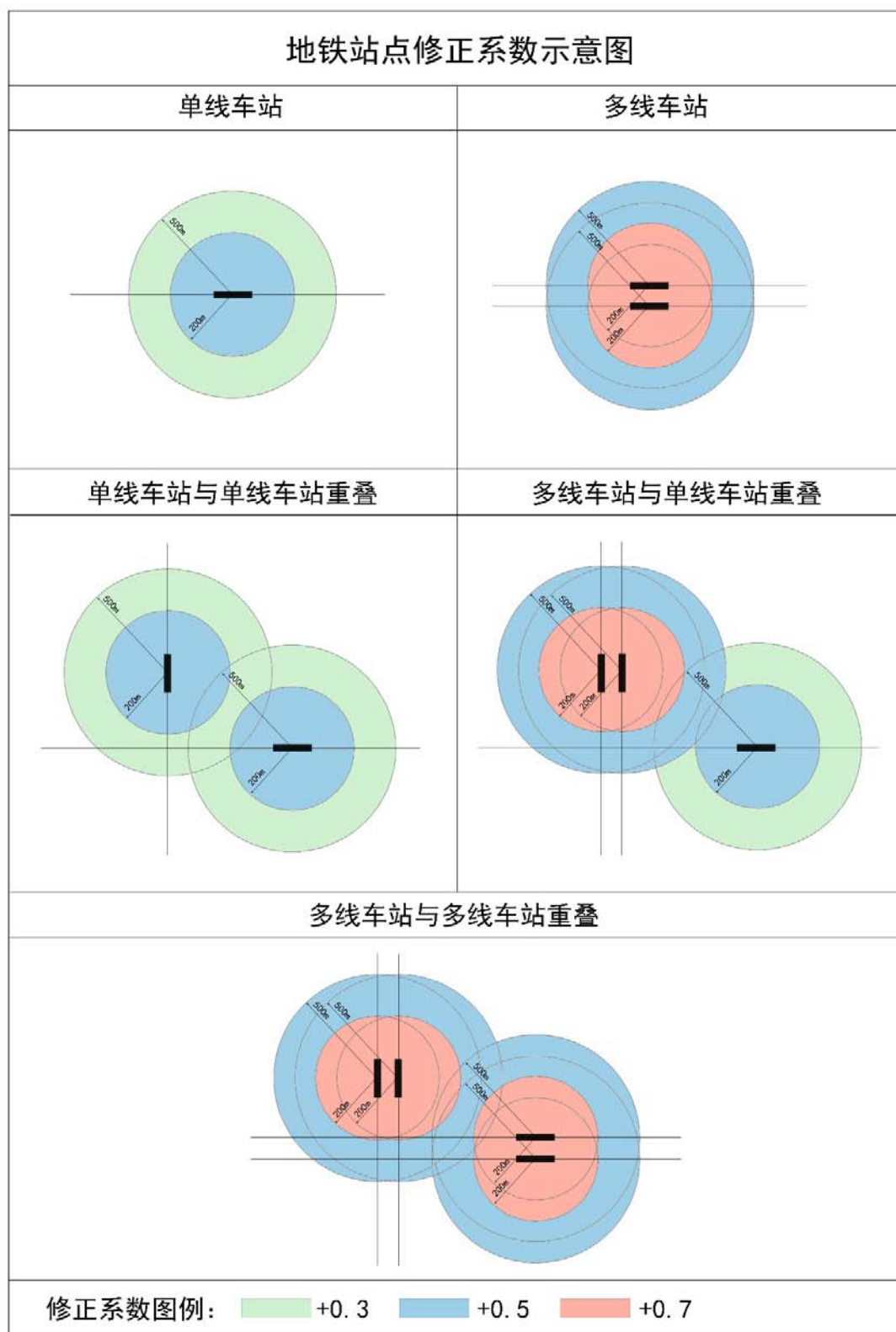
能融合，其空间形态与商业有一定相似性，但在仓储、加工、配送等方面的功能上又有所区别，因此其基准容积率与密度三区的商业服务业相同，高于仓储用地，低于密度一区、二区的商业服务业用地。

4.4 修正系数

4.4.1-4.4.2 不同功能的城市用地在逻辑上应有其尺度适宜的地块规模，使各种影响要素组合达到相对优化配置，这就是典型开发地块。尺度过大的地块，在实际开发建设中仍需要设置内部道路、各类公共设施与公共空间，导致用于居住、商业、工业及物流仓储功能的净地块容积率被推高，因此，比典型地块大的地块，应降低容积率，使容积率真实反映地块的开发强度。地块开发强度还与周边道路交通条件相关，毗邻道路越多、交通条件越好，同时道路空间也为建筑物自然通风、日照采光、视觉效果、公共空间营造等提供更优越的条件。地块规模与城市道路密度两个因素是密切相关的，理论上，每个典型规模的地块以城市道路作为分隔，城市的街区尺度与道路密度均将达到最佳。因此，通过地块规模反向修正、周边临路正向修正容积率，从而达到鼓励城市用地在规划建设中考分为合理的地块尺度以及增加城市支路密度的目的。

周边城市道路是指地块直接相邻的、车行道 2 条以上的支路、次干道、主干道和快速路辅道，地块提供对外共享使用并纳入规划和实施的建议性道路也可视为周边城市道路。

4.4.3 地铁站点周边用地的高密度开发，是基于公共交通导向的可持续发展的土地利用模式（TOD 模式）。地铁站点周边土地开发潜力随着与站点之间距离的增加而衰减，以步行适宜度为衡量标准，目前研究成果基本上都以距离站点 200 米和 500 米两级尺度为控制标准。除距离因素，车站线路数量与土地使用功能也是重要的影响要素，所以目前地铁站点影响的修正系数以距离和车站线路数量两个维度来控制。已建、在建及经国家发改委批复的轨道线路站点可纳入修正，远期或其它地铁线路站点之所以不考虑修正，是因为在轨道规划获得正式批复之前，地铁线路及站点均有可能调整。地铁站点修正系数的取值如下图所示：



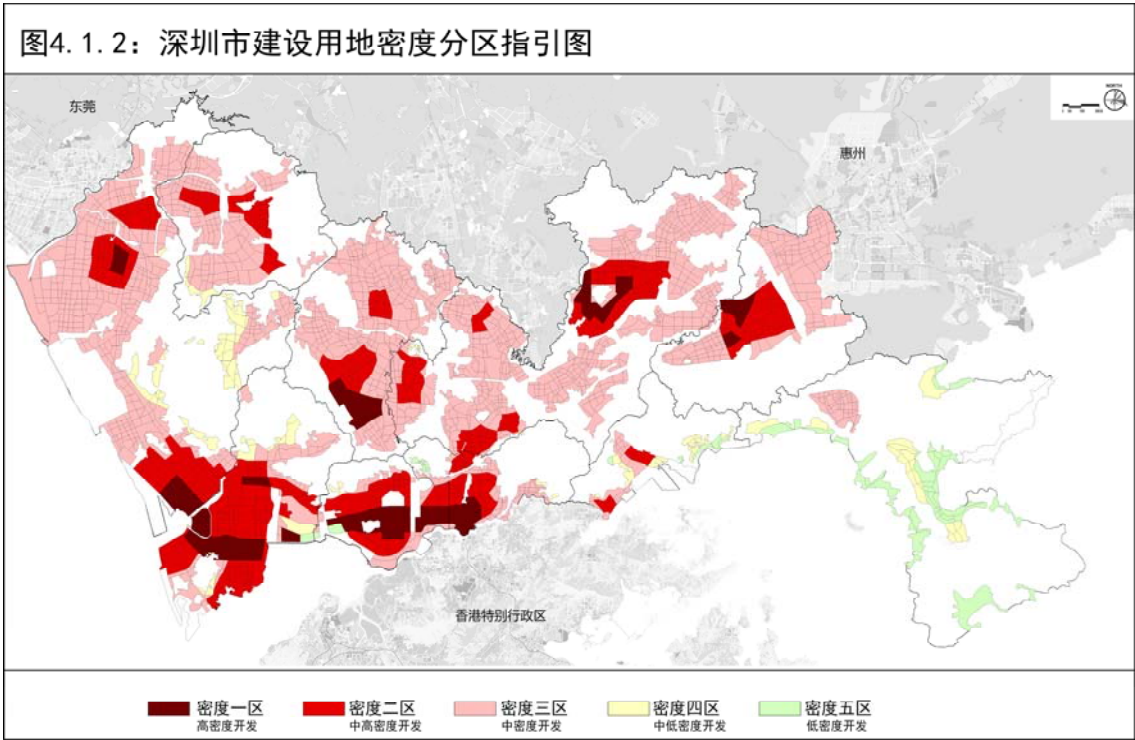
4.4.4 根据商业服务业用地、新型产业用地、物流用地目前的使用情况，其高峰期通勤特征明显，周边道路与地铁站点对其开发强度有直接的影响，因此进行重复修正；居住用地情

况较为多样化，高峰期不完全是通勤客流，且还要考虑过高开发强度对宜居环境的影响，因此仅取周边道路修正系数和地铁站点修正系数中的最大值进行修正；普通工业用地、仓储用地的生产特征明显，就业人口密度相对较低，因此仅进行周边道路修正，不作地铁站点修正。

4.5 特定地块密度分区、地块容积及容积率

4.5.1 对于特定地区，对滨水、临山、历史风貌保护区等特色风貌区，应以维护既有城市风貌不被破坏为前提，对生态敏感、核电防护、油气管线防护、地质安全等管控地区，应以满足公共安全、环境保护、人口密度限制的要求为前提，均应以适当降低开发强度为原则。

4.5.2 地块容积及容积率管理不仅仅是技术问题，还会受到城市公共政策、土地管理制度、城市设计、开发建设需求以及保障城市综合利益等因素的影响。在城市更新、按照等价值评估确定土地安置规模的特定类型的土地整备、经市政府批准的城市设计重点地区、经市相关主管部门批准的地下空间规划地区等特定地区，以及涉及保障房、安居商品房、人才住房、公共租赁住房等政策性住房的，为了实现城市发展综合效益（社会建设、产业发展、基础设施建立、环境保护等），具体地块容积及容积率经专题研究按照相关程序批准后，可在本标准与准则的基础上适当提高，具体规则由市相关主管部门另行制定。



第 5 章

公共设施

第5章 公共设施

5.1 分级分类标准

本次公共设施标准修订，是在深圳市城市发展面临转型、特区一体化加速、《总体规划（2010-2020）》通过审批、完成深圳市第六次全国人口普查、居民收入和消费水平不断上涨、土地资源日益紧张以及一系列相关行业改革和检讨的宏观背景下完成的。

1) 深圳市作为改革开放的先锋城市，已经开始向更加注重公共服务供给和民生保障的方向转型。“土地资源稀缺”使得混合、高效的公共设施，集约、紧凑的公共活动中心成为公共设施未来发展的趋势。

2) 《国务院关于扩大深圳经济特区范围的批复》（国函〔2010〕45号）的“特区一体化”要求从全市统筹考虑公共设施的配置和完善。

3) 《总体规划（2010-2020）》批复要求“完善公共服务设施和城市功能，科学引导城市空间布局，坚持集中紧凑的发展模式，节约和集约利用土地”等方面要求。

4) 第六次全国人口普查数据显示，深圳市仍处于“年轻型”阶段。但与第五次全国人口普查相比，深圳市人口结构逐渐趋于稳定和多样。多样化的人口结构带来多样的公共设施需求。

5) 针对公众日益多样和不断提升的公共设施需求，文化、体育、教育、医疗卫生和民政等行业主管部门进行了一系列有关基层设施建设的改革，公共设施逐渐向基层化、均等化方向发展，设施的类型和标准与以往的设施形成了差异，因此需对公共设施的规模、数量、布局等进行相应的调整，强化供应面。

5.1.1 关于公共设施分类标准的说明

本章公共设施是指与居民生活密切相关的、日常生活配套的基本服务设施，并不包含本标准与准则表 2.1.6 中公共管理与服务设施用地（GIC）中的所有类别。

本章所列的公共设施是参照国家标准《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）公共设施的分类、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）中居住区公共设施的分类，并满足深圳市公共设施建设的实际需要、便于管理及上下层次兼顾等原则而确定的。本章公共设施主要包括管理服务、文化娱乐、体育、教育、医疗卫生和社会福利设施六大类。不再对商业设施的类型和用地面积进行细分，可根据市场需求自行调节。公共设施包括的具体项目应随着社会经济的发展不断完善。

5.1.2 关于公共设施分级标准的说明

1) 2004 版《深标》将公共设施分为市、区、居住地区、居住区、居住小区五级，考虑深圳市社区化的发展趋势和大型工业区内公共设施的需求问题，将居住地区、居住区、居住小区三级合并为社区级公共设施。这种分级方式便于公共设施以市、区、社区为单位进行配置，强化公共设施的供应面。

2) 强调一定规模人口（区、组团分区或社区）内各类公共设施配置的系统性。公共设施配置的最基本要求是便于居民使用。为了有利于居住人口方便地使用各类公共设施，并维护居住人口使用公共设施的公平性，本次修订强调按公共设施服务人口规模和服务半径的均衡设置，形成多层次的城市公共服务体系。

3) 关于各级公共设施服务人口规模的说明

市级公共设施服务全市范围。

结合区（新区）行政区划和组团，考虑实际人口需求配置区级公共设施，便于区级公共设施的均衡分布和公平使用。其中人口规模小于 100 万的区，结合行政区划配置区级公共设施；人口规模大于 150 万的区，引导区级公共设施向《总体规划（2010-2020）》确定的各组团中心均衡布局。

根据第六次全国人口普查数据，深圳市常住人口约 1035.8 万人，各区人口规模为 20.9 万人~401.8 万人，平均每区人口规模约为 129.6 万人。2004 版《深标》按每区配置区级公共设施，各区的区级公共设施服务人口规模和服务半径存在较大的不均衡性，尤其是宝安、龙岗两区，其人口规模远大于各区平均人口规模，但宝安、龙岗两区的区级公共设施现状大多分布在新安和龙城两街道，公共设施分布存在较大的不均衡性。考虑各区人口规模的差异较大，本次修订参考第六次全国人口普查各区的平均人口规模、罗湖区、福田区、南山区常住人口规模、宝安区各组团人口规模，考虑深圳市人口规模的增长情况，提出按照区（新区）行政区划，并结合组团人口规模配置区级公共设施。

深圳市第六次全国人口普查常住人口的地区分布表

地区	常住人口（人）
全市	10,357,938
罗湖区	923,523
福田区	1,318,055
南山区	1,087,936
盐田区	208,861
宝安区（含龙华新区）	4,017,807
龙岗区（含大鹏新区）	2,011,225
坪山新区	309,211

地区	常住人口（人）
光明新区	481,420

注：本表摘自《深圳市 2010 年第六次全国人口普查主要数据公报》。

结合街道行政区划并考虑实际人口需求配置社区级公共设施，便于社区级公共设施的均衡分布和公平使用。社区级公共设施主要是服务基层的公共设施，包含街道级及以下各类型公共设施。其中人口规模小于 15 万人的街道，结合街道行政区划配置社区级公共设施；人口规模大于 20 万人的街道，结合街道内社区范围和实际人口需求按每 15 万人~20 万人的服务规模配置社区级公共设施。

根据第六次全国人口普查数据，深圳市平均每街道人口规模约为 18.2 万人，各区平均每街道人口规模约在 5.2 万人~40.2 万人之间，各街道人口规模的差异较大。本次修订提出结合实际人口需求配置社区级公共设施的思路。

深圳市各街道常住人口的地区分布表

地区	街道数（个）	常住人口（人）	平均每街道人口（万人）
全市	57	10357938	18.2
罗湖区	10	923523	9.2
福田区	10	1318055	13.2
南山区	8	1087936	13.6
盐田区	4	208861	5.2
宝安区（含龙华新区）	10	4017807	40.2
龙岗区（含大鹏新区）	11	2011225	18.3
坪山新区	2	309211	15.5
光明新区	2	481420	24

注：本表根据《深圳市 2010 年第六次全国人口普查主要数据公报》和各区街道数量整理而成。

5.2 布局准则

5.2.3 本条明确公共设施应集约、节约用地，合理利用地上、地下空间。对于需要设于车辆基地上的公共设施，应结合设施需求，在符合相关规范，满足功能、安全、环境、资源、交通和市政等要求的前提下开展专题研究后确定。

5.2.5 本条所指自然灾害及人为风险高的地段指已知可能发生滑坡、泥石流、崩塌、地陷、地裂、等灾难的地段及地震断裂带上可能发生错位的部位。

高压电线、长输天然气管道及石油管道都有爆燃隐患，危险性极大，故不得将公共设施选在这些管线的影响范围内，以保障使用者的安全。

5.2.6 本条明确公共设施应急避难的有关要求。

5.3 市级和区级公共设施

市级和区级公共设施是由政府主导的、面向全市或全区（新区、组团）的大型、高标准公共设施。参照《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）中公共设施的分类、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）中居住区公共设施的分类和深圳市相关的城市规划和设施发展规划的政策，市级和区级公共设施通常包括管理服务、文化娱乐、体育、教育、医疗卫生和社会福利设施等六类。

市、区级公共设施设置标准及布局应结合设施需求、参照相关标准进行规划和设计，同时宜与相关主管部门联合开展专题研究后确定，本标准与准则不对这些设施的配置标准和规模进行详细规定。

满足全市需求的行政中心、音乐厅（剧院）、会展中心、体育中心及高校等公共设施，应与相关主管部门联合开展专题研究后，结合城市整体空间形态特征及功能结构，依托城市公共开敞空间进行布局；为特定人群使用的特殊医疗、特殊教育及社会福利等设施，应结合实际需求与相关主管部门联合开展专题研究后确定。

- 5.3.1 市级和区级管理服务设施主要包括市属和区属党政行政机关、党派和社会团体等机构办公场地，以及非市属的管理服务机构的办公场地。市、区级管理服务设施的建设应集约节约用地，并尽量方便对外及相互间的工作联系，提高办事效率。
- 5.3.2 市级和区级文化娱乐设施主要指由市、区两级政府设置的、用来组织和指导群众文化活动的大型公益性文化机构，主要包括群艺馆、图书馆、音乐厅、青少年活动中心和文化宫等大型设施。
- 5.3.3 市级和区级体育设施主要指由市、区两级政府设置的、向社会公众开放的公共体育活动场所。目前深圳市已经建成的市级体育设施主要有深圳体育馆、深圳体育场和游泳跳水馆等专业运动馆。区级体育设施主要包括体育场、游泳池及体育馆等设施。参考《深圳市人民政府转发<市人大常委会关于加强深圳市群众性文化体育设施建设与管理议案决议>的通知》（深府〔2002〕69号）中有关区级体育设施的建设目标，即“力争到2003年底每个区都有自己的文化体育中心，并且达到体育设施‘三个一’（体育场、游泳池和体育馆）的要求”，考虑到光明新区、坪山新区、龙华新区和大鹏新区配套设施仍未完善，本次修订仍将上述三项体育设施确定为基本的区级体育设施项目。市级和区级体育设施应与其他有关体育场馆和体育设施统筹布局，提高场馆和土地的使用效率。
- 5.3.4 教育设施包括普通高等院校、职业教育院校、普通高中学校、义务教育学校、学前教育学校、特殊教育学校和成人与业余学校。

参考《深圳市中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020）》和《深圳市教育发展“十二五”规划》中提出的“创新发展高等教育、大力发展职业教育、优质特色发展高中教育、均衡优质发展义务教育、优质普惠发展学前教育、继续办好特殊教育、加快发展终身教育”的目标策略，本次修订将全市教育设施划分以上七类。

5.3.5 市级和区级医疗卫生设施包括综合医院、中医院、各类专科医院和其它公共卫生设施。从提高居民医疗卫生服务水平、优化利用医疗卫生设施及资源的角度出发，市级和区级医院应在条件允许的前提下，优先建设 500 床及以上规模的大型综合医院。医院宜布局在患者就医方便、环境安静、地形比较规整和工程水文地质条件较好的位置，同时，应充分利用城市基础设施，并避开污染源和易燃易爆物的生产和贮存场所。此外，有传染病区、有放射性或需要特殊隔离的医院以及有新型、大型诊断和医疗设施的医院，在用地规模上可考虑采用较高标准，并在周边采取隔离措施；特殊病院（如精神病院、传染病院等）应单独选址。

5.3.6 市级和区级社会福利设施是指由市、区两级政府设置的面向老人、儿童、残疾人和妇女等社会弱势群体提供具有针对性服务的社会福利设施。从使用群体的生理和心理需求考虑，社会福利设施宜选址在环境优美的区域，并结合城市公共交通与医疗卫生设施就近布局；从提高设施的使用效率、优化利用社会福利设施及资源的角度出发，鼓励原有市级和区级社会福利设施结合用地情况增加设施容量和功能，如利用原有的市级或区级社会福利中心增加残疾人职业康复、残疾人托养、就业培训和老年人综合服务 etc 等新增。应尽量鼓励此类设施融入社区内，达到社会融合的目标。

5.4 社区级公共设施

1) 关于表 5.4.1 中社区级公共设施项目设置的说明

表 5.4.1 “公共设施及部分市政设施配置标准汇总表”中所列的公共设施项目，是保障居民基本生活水平必备的设施。实际规划编制中，应结合规划范围内居住人口的规模及结构具体研究确定，可结合实际需求在表列设施项目以外增加所需的其它公共设施。

具备居住配套功能的工业园区内，应根据其规划的居住人口规模配置相应等级和数量的公共设施。

服务对象交叉的同类公共设施，如九年一贯制学校与小学和初中、普通高中与寄宿制高中，800 床综合医院、500 床综合医院和 200 床综合医院，在公共设施总量满足服务人口

规模的条件下，具体配置等级和数量可根据实际情况统一安排。

因三类居住用地及工业用地中的宿舍主要供单身人士使用，教育设施的配置不宜简单按照上述用地的人口规模对照表 5.4.1 进行配置，而应综合考虑三类居住用地及工业用地宿舍内居住人口规模、家庭构成及年龄构成等因素具体安排。

由于社区级公共设施的规模往往不是很大，在深圳市土地资源紧张的前提下，公共设施的规划建设尤其应注意节约用地，建设模式选择时能够不独立占地的公共设施应尽量避免独立占地，可将使用性质相容的公共设施采用综合楼或组合的方式相对集中设置，形成混合型公共中心，这样既有利于集约用地，又能够方便居民使用。

为方便规划编制和规划管理，将本标准与准则第 6 章和第 7 章中部分可附设的交通设施和市政设施也纳入表 5.4.1 中汇总，设施说明详见本标准与准则第 6~7 章。其他交通设施、市政设施和城市综合防灾减灾的设施详见本标准与准则第 6~7 章和 10.3 节。

2) 关于表 5.4.1 中社区级公共设施项目服务规模的说明

为了方便居民的使用并使公共设施达到基本的服务水平，在设置社区级公共设施时必须同时满足服务人口及服务半径的配置要求。

服务人口方面，每 15 万人~20 万人居住社区，除配置服务人口规模为 10 万人~15 万人的公共设施项目外，还应配置服务人口规模为 1 万人~2 万人的公共设施项目。

当规划居住人口介于 2 万人~15 万人时，除配置服务人口规模为 1 万人~2 万人的公共设施项目外，还应结合具体服务人口规模和周围的设施状况，增设服务人口规模为 10 万人~15 万人的部分公共设施。

服务半径方面，结合相关标准规范在表 5.4.1 中备注栏明确了具体要求。

3) 关于表 5.4.1 中社区级公共设施项目一般规模的说明

各设施项目的一般规模（包括建设规模或用地规模），是根据项目自身的经济合理性或经营管理需要确定的下限值。各公共设施的具体规模（用地面积或建筑面积）应结合服务规模、用地条件、现状与规划建设情况等研究确定。鼓励按照更大建设规模配置公共设施；如条件有限，确需采用表 5.4.1 中的较小规模时，应在满足相关规范要求下，对设施的使用合理性进行专题研究、分析和论证，保障设施的使用需求。

4) 关于派出所的设置说明

建设规模：结合深圳市人口结构特征、实际管理人口规模、治安发展形势和社会管理需要等因素，综合分析派出所功能模块、流线设置、警力设置等内容，结合深圳市用地规模紧缺的实际情况等综合分析，本次修订将派出所用地规模从 1500 平方米/处~2000 平

平方米/处提高至 3000 平方米/处~6000 平方米/处，民警和警务辅助人员的人均用地面积约为 12 平方米/人~15 平方米/人，以满足公安派出所的工作需要。用地规模为一般规模，实际设置时应综合辖区人口、警情等按照政府部门批复的民警和警务辅助人员数量具体设置，较大规模的派出所宜采用较小的人均用地面积标准。

服务规模：派出所的服务规模应结合人口规模和辖区警情等综合设置，通常情况下每个街道或每 10 万人~15 万人设置 1 处，警情复杂或服务人口规模较大的街道可增设派出所或扩大设施规模。

布局要求与建设模式：派出所应在交通便捷的地方，至少有一面临城市道路。考虑深圳市土地资源紧张的现实情况，为鼓励公共设施集约、节约布局，本次修订取消了派出所必须独立占地的强制性要求，同时明确受条件所限需附设于其它建筑时，派出所部分应设置独立的竖向交通、平面交通、场地及出入口。独立占地或附设于其他建筑的派出所均应满足首层的建筑面积和地面紧急出警停车位要求，原址改建或扩建的派出所位于一层的建筑面积和地面紧急出警停车位可低于表 5.4.1 中的要求。

5) 关于社区管理用房的设置说明

服务人口：根据《深圳市社区工作站管理试行办法》（深办〔2006〕45 号）、《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅关于转发<市民政局关于进一步完善深圳市社区管理体制的意见>的通知》（深办〔2007〕1 号）、《中共广东省委广东省人民政府关于全面推进平安和谐社区建设的意见》（粤发〔2005〕19 号），确定社区管理用房的服务人口规模为 1 万人~2 万人。

建设模式：由于社区管理体制的调整，对社区管理（社区工作站等）、社区综治、人民调解、出租屋管理、居民自治（社区居委会等）等社区管理办公用房进行整合，集中设置社区管理用房，提高社区行政管理设施的使用效率和公共服务效率。社区管理用房所包含的设施类型可根据行政管理的发展变化进行调整。宜与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。

6) 关于物业服务用房的设置说明

建设模式：根据《深圳经济特区物业管理条例》（2008 年 1 月 1 日），建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房。

物业管理区域划分：根据《深圳经济特区物业管理条例》（2008 年 1 月 1 日），划分物业管理区域应当考虑物业的共同设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则。具体划分方法：物业管理区域以物业建设宗地红线图的范围确定，

但已经自然形成独立物业管理区域且无争议的，不再重新划分；分期开发或者两个以上建设单位开发建设的区域，共用主要配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域，但已经自然分割或者习惯形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业管理区域；不同物业管理区域地理上自然连接的，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。

7) 关于便民服务站（社区服务中心）的设置说明

便民服务站（社区服务中心）主要是帮助和解决社区日常出现的问题，为居民提供一站式的便民服务。服务内容宜包含四点半托管、居家养老服务、疾病和伤残服务、心理辅导和家庭问题调解及咨询、电子物流收发等，可根据社会发展不断调整和完善。

建设模式：便民服务站宜与社区管理用房、文化活动室及其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。

建设规模：参考《深圳市社区服务中心设置运营标准（施行）》（深民函〔2011〕585号），确定便民服务站（社区服务中心）的建筑面积应不小于400平方米。

8) 关于社区菜市场的设置说明

建设规模：社区菜市场是关系到居民生活方便程度的重要设施之一。尽管深圳市大型超市已经普及，可以供居民购买食品、蔬菜和肉类等物品，但深圳市农产品“卖难”、“买贵”等问题还比较突出。为促进农产品消费、保障民生和完善市场调控，根据《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）和广东省人民政府办公厅《关于加强我省农产品流通体系建设的实施意见》（粤府办〔2012〕47号），本次修订将社区菜市场作为保障民生的重要公共设施予以保留，以打造农产品消费需求的“一刻钟”生活圈，推进农产品销售终端网络化布局。其建筑面积规模指标确定为500平方米~1500平方米，有条件的地区，应尽可能设置社区菜市场。

布局要求：社区菜市场的建设应配备较齐全的给排水和电力设施，保障社区菜市场的购物环境，并应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度。

9) 关于社区级文化娱乐设施的设置说明

社区级文化娱乐设施包括文化活动和室，该类设施量大、面广、点小，是居民日常生活中重要的文化、休闲和娱乐场所。

服务人口：《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》（2011年10月18日）提出到2020年，文化改革发展奋斗目标之一是“文化事业全面繁荣，覆盖全社会的公共文化服务体系基本建立，努力实现基本公共文化服务均等化”，确定文化娱乐设施按服务人口设置，其中文化活动和室服务人口规模为10

万人~15万人，文化活动室服务人口规模为1万人~2万人，形成均衡发展的公共文化服务体系。

主要功能：参考《文化馆建设用地指标》（JB（2008）128）确定文化活动中心和文化活动室的设施规模。文化活动中心宜配置图书阅览、培训、青少年活动、展览和演艺等室内活动以及进行室外文化活动的文化广场。文化活动室宜配置图书阅览、科技普法、教育培训、康乐活动设施（包括健身房、棋牌室、室内体育活动设施）、老年人活动、青少年活动和儿童活动内容。

布局要求及建设模式：在新建居住社区，文化活动室的各活动设施宜集中设置，不必单独占地；在现有居住社区中进行文化设施改造和扩建时，上述设施也可结合实际建成情况分开设置。为老年人提供的文化娱乐项目（含星光老年之家），宜设置在建筑的低层部分，严禁使用地下层。为方便老年人使用，垂直交通宜设有电梯等无障碍设施或无障碍坡道，并与医疗卫生等其它社区公共设施临近。

10）关于社区级体育设施的设置说明

社区级体育设施包括综合体育中心和社区体育活动场地，是开展群众性体育健身活动的基层性设施。

服务人口：参考《体育建筑设计规范》（JGJ 31-2003），确定综合体育中心的服务人口规模为10万人~15万人，用地面积为10000~15000平方米。从建设现状看，深圳市社区的平均人口规模约为1万人~2万人，而深圳市的住宅建设也因用地条件、资金等因素的限制也多为较小人口规模社区，为了保证较小规模社区的体育活动场地也能达到满足基本体育活动要求的最小规模，同时也保证一定人口规模的社区真正能规划和建设有相应规模的社区体育活动场地，本标准与准则进一步将社区体育活动场地的用地面积根据社区人口规模的不同细分为三级：200平方米~1500平方米（人口规模小于0.5万人）、1500平方米~3000平方米（人口规模0.5万人~1万人）和3000平方米~6000平方米（人口规模1万人~2万人）。这种细分有利于社区体育活动场地的规划标准在实践中落实。

主要功能：综合体育活动中心包括室外体育设施的用地面积和室内体育设施（如健身房、羽毛球场等），至少应包括室外健身场地、慢跑道、篮球场、羽毛球场、健身房和游泳池等设施项目。社区体育活动场地主要功能为户外健身、运动和游乐场地，并且应是开敞空间的组成部分，本次修订确定社区体育活动场地包括户外健身场地、各类球场和儿童活动场所等。

建设模式：社区体育活动场地中各类设施宜结合居住绿地或文化活动室设置，鼓励独立占地设置。考虑到部分居住社区设有架空层、屋顶绿化等非独立占地的开敞空间，此类社区体育活动场地可在满足设施使用需求的前提下设在建筑物架空层或屋顶平台中，设施规模应不小于规定的用地面积规模。

11) 关于职业院校的设置说明

职业院校包括高等职业学院、中等职业学校和职业训练机构。

参考《深圳市中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020）》的相关内容要求：“形成适应深圳市经济发展方式转变和现代产业体系建设要求，中职与高职相互衔接、协调发展的现代职业教育体系，培养多层次的技能型人才。”

参考《深圳市职业训练条例》（2003年7月1日）的相关规定，政府可根据职业训练发展规划和实际需要设立职业训练机构，并规定“政府根据职业训练发展规划建立职业训练公共实际操作训练基地，面向社会开放，提供实习训练服务。职业训练机构应结合产业发展规划、特点及实际需求设立。职业训练是指“以职业标准、职业规范为主要内容，以培养、提高劳动者职业技能为主要目标的职业教育活动，包括从业前训练、在岗训练、转岗转业训练、再就业训练以及其它技能训练”。

因此，本标准与准则将高等职业学院、中等职业学校和职业训练机构统一归为职业院校，并纳入市、区级教育设施，具体实施时应结合城市规划及专题研究确定院校规模和选址。

12) 关于普通高中学校的设置说明

配置标准：高中学生的年龄为15岁~17岁，根据“深圳市2015年全国1%人口抽样调查”数据，深圳市该年龄段人口占深圳市总人口23.4%。考虑到深圳市人口结构的特殊性，结合国家异地高考政策和未来深圳市高中阶段入学需求，本次修订提出全市寄宿制高中和普通高中的学位总规模按不少于20座/千人的标准设置。

建设模式：普通高中的设置应依据城市发展目标及总体布局、教育发展规划和城市公共交通体系规划等综合确定。普通高中宜设24班、30班或36班，寄宿制高中宜设36班或48班，每班50座。在确定学校班级数时，应根据学位需求，从规模效益和资源优化利用的角度出发，优先建设36班高中，其次是30班和24班。

建设规模：普通高中学校用地面积的确定是根据《城市普通中小学校校舍建设标准》（JB（2002）102）和《广东省普通高中督导评估方案》（2008年9月1日）中关于高中生均面积配置要求确定，寄宿制高中生均面积配置规定结合寄宿的要求确定，普通高中的

生均用地面积指标为 18 平方米/座~21 平方米/座，寄宿制高中的生均面积用地指标为 22 平方米/座~30 平方米/座。深圳市政府投资新建的普通高中和寄宿制高中建筑面积规模应符合《深圳市普通中小学校建设标准指引》（2016 年 4 月）的相关要求，改、扩建学校和非政府投资建设的学校宜参照该指引执行。如学校班级规模与本标准与准则中一般规模不符时，应按照生均用地标准核算其用地规模。

布局要求：高中学校在选址时应尽量远离主干路，靠近主干路的学校应采取一定的防噪音措施。高中学校的运动场地应符合国家和深圳市有关规定，并应满足教学和学生体育锻炼的需要。其中，寄宿制高中运动场宜设置 1 处 400 米标准环形跑道（其中含不小于 100 米的直跑道）和 1 座室内体育馆，并设置 4 个~6 个篮球场、3 个~5 个排球场（兼羽毛球场）、1 个~2 个网球场、1 个游泳池和 300 平方米~400 平方米器械场地。普通高中的运动场宜设 1 处 200~400 米标准环形跑道（其中含不小于 100 米的直跑道），1 座室内体育馆，并设置 2 个~3 个篮球场、2 个~3 个排球场（兼羽毛球场）、1 个游泳池和 150 平方米~200 平方米器械场地。

13）关于初级中学的设置说明

配置标准：初中学生的年龄为 12 岁~14 岁，属于九年义务教育阶段，根据“深圳市 2015 年全国 1%人口抽样调查”数据、2015 年底深圳市初中在校生人数、入学增长率递推和 2010 年~2015 年小学入学新生增长情况，按照 100%入学率，综合考虑全面“二孩”政策和入学政策影响，同时适当预留适龄暂住人口入学弹性，本次修订将初中学位配置标准从 23 座/千人提高至 35 座/千人。在预测初中的学位需求时，应在本标准与准则基础上结合具体地区居住人口规模、年龄构成和发展趋势等因素综合判断。

建设规模：初中的用地面积规模依据《广东省初级中学等级评估方案》（2004 年 7 月）和广东省义务教育规范化学校标准（2013 年，广东省教育厅）中关于初中生均配置面积要求确定，初中生均用地面积为 10 平方米/座~16 平方米/座。深圳市政府投资新建的初中建筑面积规模应符合《深圳市普通中小学校建设标准指引》（2016 年 4 月）要求，改、扩建学校和非政府投资建设的学校宜参照该指引执行。如学校班级规模与本标准与准则中一般规模不符时，应按照生均用地标准核算其用地规模。

建设模式：初中宜设 24 班、36 班或 48 班，每班 50 座。参考《深圳市义务教育规范化学校设备设施配置标准指引》（2011 年修订）初级中学的学校规模分为 18 班~24 班、25 班~36 班和 37 班~48 班，结合深圳市教育局《深圳市中小学学位需求研究报告》（2010 年 5 月）的相关内容，考虑公共设施集约节约用地原则，本次修订取消 30 班初中的设置

标准，增加 48 班设置标准。

服务半径：作为九年义务教育的基本设施之一，初中实行就近入学的原则，因此初中应按照服务范围均衡布置。在确定学校班级数时，应根据学位需求，在适当兼顾初中 1000 米服务半径的同时，从规模效益和资源优化利用的角度出发，宜优先建设 48 班初中，其次是 36 班和 24 班初中。在人口不足 2.5 万人的独立地区，宜设置 18 班规模的初中。

布局要求：初中学校在选址时应尽量远离主干路，靠近主干路的学校应采取一定的防噪音措施。初中学校的运动场地应符合国家和深圳市有关规定，并应满足教学和学生体育锻炼的需要，宜设 1 处 200 米~300 米标准环形跑道（其中含不小于 100 米的直跑道）和 1 座室内体育馆或风雨操场，并设置 2 个~3 个篮球场、2 个~3 个排球场（兼羽毛球场）和 150 平方米~200 平方米器械场地。18 班学校可适当减少球场数。

学位调配：深圳已进入学龄人口入学高峰；根据《全面二孩政策对深圳市人口形势与社会经济发展的影响》（深圳市卫生和人口计划生育委员会，2016 年），2016 年~2025 年也将是全面“二孩”政策引起的堆积效应的消化时间。考虑入学高峰的全面来临和学龄人口上移特点，义务教育阶段的教学设施可结合实际学位需求在初中和小学间进行适当调配。

14) 关于九年一贯制学校的设置说明

配置标准：九年一贯制学校招收学生的年龄为 6 岁~14 岁，属于九年义务教育阶段，根据“深圳市 2015 年全国 1%人口抽样调查”数据，按照 100%入学率，综合考虑全面“二孩”政策和入学政策影响，同时适当预留适龄暂住人口入学弹性，本次修订将九年一贯制学校学位配置标准从 80 座/千人提高至 115 座/千人。在预测九年一贯制学校的学位需求时，应在本标准与准则基础上具体结合地区居住人口规模、年龄构成和发展趋势等因素综合判断。

建设规模：九年一贯制学校的用地面积参考《广东省全日制小学等级评估方案》（2004 年 7 月）、《广东省初级中学等级评估方案》（2004 年 7 月）和广东省义务教育规范化学校标准（2013 年，广东省教育厅）中关于小学、初中生均配置面积要求，结合小学、初中两阶段的班级配比、教学及教辅用房和体育活动场地配置等因素，考虑小学和初中两阶段关于体育活动场地、道路广场用地和绿地等共享用地占总用地面积的比例系数（取 5%~10%）综合研究确定，九年一贯制学校生均用地面积标准为 9.5 平方米/座~15 平方米/座。深圳市政府投资新建的九年一贯制学校建筑面积规模应符合《深圳市普通中小学校建设标准指引》（2016 年 4 月）要求，改、扩建学校和非政府投资建设的学校宜参照该

指引执行。如学校班级规模与本标准与准则中一般规模不符时，应按照生均用地标准核算其用地规模。

建设模式：九年一贯制学校宜设 36 班、45 班或 54 班，小学段每班 45 座，初中段每班 50 座。在确定学校班级数时，应根据学位需求，适当兼顾小学、初中合设学校不同年龄学生的不同要求，从学生就近入学的角度出发，九年一贯制学校的服务半径宜控制在 500 米~1000 米范围内。从规模效益和资源优化利用的角度出发，宜优先建设 54 班学校，其次是 45 班和 36 班，在服务人口不足 1.0 万人的地区宜设置 27 班学校。

布局要求：九年一贯制学校在选址时应尽量远离主干路，靠近主干路的学校应采取一定的防噪音措施。九年一贯制学校的运动场地应符合国家和深圳市有关规定，并应满足教学和学生体育锻炼的需要，宜设 1 处 200 米~300 米标准环形跑道（其中含不小于 100 米的直跑道），有条件可设置 400 米标准环形跑道；并设置 1 座室内体育馆或风雨操场，3 个~5 个篮球场、2 个~3 个排球场（兼羽毛球场）和 200 平方米~270 平方米器械场地。

15) 关于小学的设置说明

配置标准：小学是我国推行九年义务教育的基础阶段。学生的年龄为 6 岁~11 岁，根据“深圳市 2015 年全国 1%人口抽样调查”数据、2015 年底小学在校生人数和入学增长率递推，按照 100%入学率，综合考虑全面“二孩”政策和入学政策影响，并适当预留适龄暂住人口入学弹性，本次修订将小学学位配置标准从 58 座/千人提高至 80 座/千人。在预测小学的学位需求时，应在本标准与准则基础上具体结合地区居住人口规模、年龄构成和发展趋势等因素综合判断。

建设规模：小学的用地面积规模依据《广东省全日制小学等级评估方案》（2004 年 7 月）中关于小学生均面积要求确定，小学生均用地面积标准为 8 平方米/座~12 平方米/座。深圳市政府投资新建的普通小学建筑面积规模应符合《深圳市普通中小学校建设标准指引》（2016 年 4 月）要求，改、扩建学校和非政府投资建设的学校宜参照该指引执行。如学校班级规模与本标准与准则中一般规模不符时，应按照生均用地标准核算其用地规模。

建设模式及服务半径：小学宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 45 座。在确定学校班级数时，应根据学位需求，从学生就近入学的角度出发，将小学的服务半径控制在 500 米以内。从规模效益和资源优化利用的角度出发，宜优先建设 36 班小学，其次是 30 班和 24 班小学。在不足 1.0 万人的独立地区宜设置 18 班小学。

布局要求：小学学校在选址时应尽量远离主干路，靠近主干路的学校应采取一定的防噪音措施。小学学校的运动场地应符合国家和深圳市有关规定，并应满足教学和学生体育锻炼

炼的需要，宜设 1 处 200 米标准环形跑道（其中含不小于 60 米的直跑道）和 1 座风雨操场，并设置 2 个~3 个篮球场、2 个排球场（兼羽毛球场）和 100 平方米~200 平方米器械场地。18 班学校可适当减少球场数。

学位调配：深圳已进入学龄人口入学高峰；根据《全面二孩政策对深圳市人口形势与社会经济发展的影响》（深圳市卫生和人口计划生育委员会，2016 年），2016 年~2025 年将是全面“二孩”政策引起的堆积效应的消化时间。考虑入学高峰的全面来临和学龄人口上移特点，义务教育阶段的教学设施可结合实际学位需求在初中和小学间进行适当调配。

16) 关于幼儿园的设置说明

配置标准：本标准与准则按照幼儿教育的现状及未来发展趋势，将针对幼儿的教育设施定为幼儿园，包含部分可附设托儿班的幼儿园。目前深圳市普遍的幼儿园学制为 3 年，入园对象为 3 岁~5 岁的儿童，部分学校入园对象为 2 岁~5 岁儿童。《全面二孩政策对深圳市人口形势与社会经济发展的影响》（深圳市卫生和人口计划生育委员会，2016 年）显示，2016 年~2025 年将是全面“二孩”政策引起的堆积效应的消化时间，其中 2016 年~2018 年出生人口数量最多。按照就近入园率 98%，根据“深圳市 2015 年全国 1% 人口抽样调查”数据和 2015 年底全市幼儿园在园人数，结合学位需求预测分析，同时适当为适龄暂住人口的入学要求预留弹性，本次修订将幼儿园学位配置标准从 33 座/千人提高至 40 座/千人。在预测幼儿园的学位需求时，应在本标准与准则基础上具体根据居住区的人口规模、年龄构成及幼儿抚育方式等因素综合判断。

建设模式及服务半径：幼儿园宜设 9 班、12 班或 18 班，每班 30 座。考虑到方便幼儿就近入园和入托等因素，幼儿园应按其服务范围均衡分布。根据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016），将幼儿园服务半径从 100 米~300 米调整为 300~500 米。不足 0.4 万人的独立地区宜设置 6 班幼儿园。

设施规模：幼儿园生均用地面积标准为 8 平方米/座~12 平方米/座，如学校班级规模与本标准与准则中一般规模不符时，应按照生均用地标准核算其用地规模。幼儿园建筑规模应符合国家和深圳市幼儿园相关标准要求，幼儿园生均建筑面积建议为 9 平方米/座~11 平方米/座。

布局要求：幼儿园应独立占地，有独立院落和出入口，并保证有一定面积的室外游戏场地。幼儿园的用地面积、建筑面积规模及其室外活动场地的面积规模和相应的设施要求应符合本标准与准则表 5.4.1 的规定。根据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ

39-2016），本次修订将全市共享的游戏场地设置标准调整为不应小于 2 平方米/人。

17) 关于综合医院的设置说明

医院是以向居民提供医疗护理服务为主要目的的医疗机构。可分为综合医院和中医、儿童、传染病、妇产、老年人护理、精神、肿瘤、口腔、眼科、整形及康复等专科医院。

配置标准：从完善卫生医疗设施系统和提高卫生医疗水平的角度出发，应建设不同规模的综合医院、各类专科医院、预防保健机构和基层卫生医疗设施。从规模效益和资源优化利用的角度出发，按照床位数将医院分为 800 床、500 床和 200 床三种。

按照不同的居住人口规模，应配建 800 或 500 床综合医院及中医、儿童和传染病等专科医院。同时结合专科特色配建 500 床或 200 床妇产、精神、肿瘤、口腔、眼科、整形和康复等专科医院。

建设规模：《综合医院建设标准》（JB110-2008）综合医院的用地面积为 109 平方米/床～117 平方米/床，《香港规划标准与准则》要求医院在建设时应预留 80 平方米/床的用地面积，深圳市近年新建或拟建综合医院的用地规模多在 80 平方米/床～120 平方米/床。综合考虑上述各项因素，调整综合医院床均用地面积至 80 平方米/床～117 平方米/床，提高综合医院的土地利用效率，并为未来医院的改建或扩建预留一定的发展空间。

各类专科医院的建设在参考综合医院标准的基础上，应结合专科特色和城市实际具体确定用地面积和建筑面积。

深圳市部分综合医院建设规模情况列表

类型	医院名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	床均用地面积 (平方米/床)
新建 医院	宝荷医院	96403	139000	121
	聚龙医院	67945	73400	113
	健宁医院	100000	133000	125
	新安医院	79882	130000	80
	平湖人民医院	42139	未建设	84
	学府医院	89828	未建设	90
	肿瘤医院	100000	未建设	100
已建 医院	罗湖人民医院	5209	24727	13
	西丽医院	24000	66402	48
	福田人民医院	5770	54800	11
	盐田区人民医院	18349	59853	92
	市第二人民医院	11690	84335	23
	沙井人民医院	32900	74391	55
	市人民医院	4560	40614	4
	市妇幼保健院	19008	25000	35
	市宝安西乡人民医院	10241	38054	17

注：根据深圳市部分综合医院相关资料整理而成，统计日期截止 2011 年 8 月。

18) 关于门诊部的设置说明

配置标准：门诊部是为患者提供门诊诊断和治疗的医疗机构。按诊疗活动范围不同，门诊部分为综合门诊部、专科门诊部和中医门诊部及中西医结合门诊部。其中，专科门诊分为普通专科门诊部、口腔门诊部和医疗美容门诊部。

结合全国医疗体制改革经验，目前独立的门诊部多为市场化配置行为，本次修订取消了门诊部的服务人口规模要求。

建设模式及布局要求：门诊部不必独立占地，建筑面积不宜少于 400 平方米。

19) 关于社区健康服务中心的设置说明

社区健康服务中心是以社区为基本单位配备的基层医疗卫生设施，主要开展的基本医疗服务包括一般常见病及多发病的诊疗和护理，慢性病治疗，社区现场应急救护，家庭医疗服务，康复医疗服务及政府卫生行政部门批准的其它医疗服务。

服务人口及建设规模：《深圳市卫生和计生十三五》提出“完善分级诊疗体系，全面提高社康中心的服务能力”的目标。按照该规划，“十三五”阶段深圳市将推广“社康检查、医院诊断”服务模式，形成综合医院与社康中心一体化运营、分工协作的分级诊疗服务体系。根据深圳市医疗卫生体系改革要求，社区健康服务中心在未来将承担 70% 以上的基本诊疗和门诊服务。参考《深圳市卫生和计生十三五》和《深圳市社区健康服务机构设置规划（2016-2020）》（征求意见稿），本次修订将社区健康服务中心每处建筑面积 400 平方米~1000 平方米提高至不少于 1000 平方米的标准，服务人口规模从每处 1 万人~2 万人提高 3 万人~5 万人的标准。

建设模式及布局要求：社区健康服务中心不必独立占地，选址时宜设在建筑物通风采光良好的临街位置。本次修订提高了社区健康服务中心的建设规模，社区健康服务中心分设不同楼层的几率增大。在布局要求方面，社区健康服务中心宜设在建筑内相对独立区域的首层，或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层；应具有良好的通风采光条件；如设置于连续楼层时，应设置电梯或无障碍坡道，无障碍坡道的建筑面积不计入本标准与准则中社区健康服务中心的建筑面积内。

从集约用地的角度出发，可以将其与其它社区管理用房、便民服务站、社区老年人日间照料中心和文化活动等设施组合设置。不足 3 万人的地区在设置社区健康服务中心时，鼓励将社区健康服务中心与社区老年人日间照料中心组合设置。

20) 关于养老院的设置说明

配置标准：根据第六次全国人口普查，深圳市现状 65 岁及以上人口占深圳市总人口的比例为 1.76%，比 2000 年第五次全国人口普查的比重上升 0.65 个百分点，老年人口占总人口的比例不断持续增长，给还未达到“老龄化”的深圳带来了一定压力。

建设模式：为应对深圳市养老设施床位紧张的现状，本次修订提高市级和区级养老院的建设规模，引导配建 300~500 床或以上规模的大型养老院。对于居住人口相对集中的一般地区，宜考虑按每 10~15 万人服务人口设置 1 处 200~300 床或以上规模的养老院，需求较大的地区可适当增加规模。

21) 关于社区老年人日间照料中心的设置说明

根据《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》（中发〔2000〕13 号）、《国务院转发全国老龄委办公室和发展改革委等部门<关于加快发展养老服务业的意见>的通知》（国办发〔2006〕6 号）和全国老龄委办公室和发展改革委等部门联合发布的《关于全面推进居家养老服务工作的意见》（2008 年 1 月 29 日），为适应深圳市老年人口快速发展的形势和社区养老的需求，本标准与准则依托社区新增社区老年人日间照料中心项目。

配置标准：社区老年人日间照料中心为日托老年人提供膳食供应、个人照顾、康复保健、娱乐和交通接送等日间服务。根据“深圳市 2015 年全国 1%人口抽样调查”数据，深圳市 60 岁及以上老年人口数量约 64.4 万，约占全市总人口的 5.7%，总量约为 2010 年第六次全国人口普查时的 2.1 倍。综合考虑深圳市老年人口增长速度、社区养老需求、深圳市人口老龄化特点等因素，参考《社区老年人日间照料中心建设标准》（JB143-2010），按照深圳市 10%~15%的人口老龄化率配置社区老年人日间照料中心，每处建筑面积不少于 750 平方米。考虑到不同类型社区的人口老龄化水平存在较大差异，为满足部分老年人口数量较多的社区的实际需求，其建筑面积可适当增加。

建设模式及布局要求：考虑老年人的身体特点，社区老年人日间照料中心宜设置在建筑低层部分，应保持相对独立，严禁使用地下层；建筑设计应符合老年人建筑设计等相关标准。为方便老年人使用，垂直交通宜设有电梯或无障碍坡道等无障碍设施，无障碍坡道的建筑面积不计入本标准与准则中社区老年人照料中心的建筑面积内。社区老年人日间照料中心宜与医疗卫生设施临近，满足老年人就近就医需求；并宜与文化活动室等社区其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。

- 5.4.4 本条仅适用于现状已经建成的医院、学校或派出所在原址进行改建或扩建时的情形，在满足消防、安全和建筑设计等相关标准要求下，经专题研究后可适当降低人均用地标准，但用地面积不得小于原用地面积。城市更新和新建的医院、学校或派出所时应符合本标

准与准则表 5.4.1 中一般规模的要求，不适用本条。

5.5 公共设施混合设置

为集约、节约利用土地资源，同时引导公共设施相对集中以塑造公共活动中心，本标准与准则引导多种公共设施混合设置。

5.5.1 为方便社区建设管理，同一级别、功能和服务方式类似的公共设施（如文化娱乐设施、体育设施、管理服务设施和社会福利设施等）宜集中组合设置，形成多功能的公共活动中心。对可以与社会化服务对接的项目宜采用服务窗口的形式，集中配置一站式服务楼。

5.5.3 依据《城市社区体育设施建设用地指标》（2005 年 11 月 1 日）、《深圳市学校体育设施对外开放管理规定》（2002 月 12 月 15 日）、《中小学校设计规范》（GB50099-2011）的相关内容及要求，结合社区体育活动开展的特点，引导学校运动场地向社会开放，以满足周边居民的部分体育需求。此外，为避免学校运动场地对外开放对学校管理及教学的不良影响，本标准与准则引导学校教学区与运动场地相对独立设置。

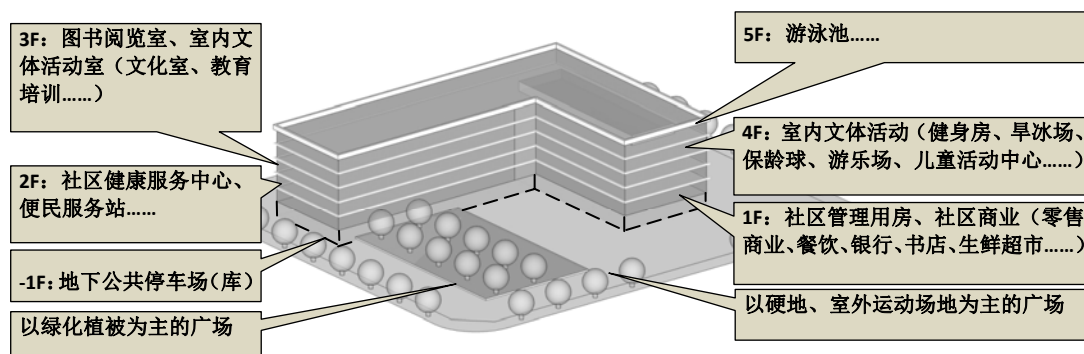
5.5.4 社区级公共设施配置时，宜将表 5.4.1 中的社区管理用房、社区警务室、便民服务站、文化活动室、社区体育活动场地、社区健康服务中心和社区老年人日间照料中心等公共设施组合设置。组合设置的设施规模应根据设施所包含的具体内容具体设置，原则上组合后的公共设施规模应不大于各公共设施单独设置时建筑面积的总和。

5.5.5 本条阐明混合型社区中心中公共设施布局的形式和内容。

配置标准：混合功能型社区中心中的公共设施宜以综合体的形式集中布置，包括文化娱乐、体育、管理服务、社会福利和医疗卫生等设施，并结合居住社区及周边具体情况适当增加或调整配置项目。其内容和规模可参照表 5.4.1 的规定设置。

布局要求：公共设施宜向现状已建成的公共设施或非公共建筑集中布置，通过对现状建筑的改建或扩建增加公共设施服务功能，充分挖掘现状潜力。

建设模式：每 10 万人～15 万人可配置 1 处混合功能型社区中心，可集中设置户外文体广场、地下社会停车场（库）、社区管理用房、文化活动室、社区健康服务中心、游泳池和社区商业等功能。



混合功能型社区中心示意图

第 6 章

交通设施

6.1 公共交通

- 6.1.1 2004 版《深标》版实施以来，深圳市公共交通基础设施建设有了质的飞跃，深圳市成为了华南地区重要的国家铁路枢纽、全国综合交通枢纽城市。随着城市轨道交通进入网络化运营阶段，深圳市在轨道交通规划及管理方面积累了大量的经验，也存在着一些教训，在规划、建设和运营上也形成了一定的共识。未来深圳市将继续建设铁路、城际轨道和城市轨道，并进一步完善道路公共交通设施及水上公共交通设施。因此，有必要总结深圳市公共交通规划成功经验，并围绕城市规划管理的需求来完善公共交通章节的内容，以指导未来公共交通的发展。
- 6.1.2 根据深圳市轨道交通工程的实践，按照建设主体划分，轨道交通分为国家铁路、城际轨道和城市轨道。其中，由于国家铁路和城际轨道建设主体主要是铁路部门，而城市轨道交通建设主体为相关地铁公司，因此，本标准与准则将国家铁路与城际轨道合并，城市轨道在下一段落单独说明。
- 6.1.2.1 根据《铁路工程基本术语标准》，结合深圳市实际情况，明确地将深圳市地区铁路分类为客运专线铁路（如广深港客运专线）、客货共线铁路（如既有的广深四线、平南铁路以及厦深铁路）和货运专线铁路（如平盐铁路）。
- 6.1.2.3 为了保证铁路和城际轨道的线路功能和旅行速度，应严格控制车站间距，避免因过多增加车站而使得线路旅行时间拉长。根据我国相关规范和研究成果，推荐城际轨道平均站间距不小于 5 公里，最小站间距不小于 3 公里。
- 6.1.2.4 根据国务院《铁路运输安全保护条例》（2005 年），铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外的距离按照不同城市区域分 8 米、12 米和 15 米，并规定在铁路线路安全保护区内，除必要的铁路施工、作业、抢险活动外，任何单位和个人不得实施建造建筑物、构筑物。考虑到铁路进入城市以后，要服从城乡规划的统筹安排，以及适应深圳市土地资源紧张的客观现实，可能会出现建筑物、构筑物进入铁路线路安全保护区的情况，且目前技术上可以满足铁路安全和环保要求，因此，建议在安全保护区内，任何建设活动应征得铁路和轨道建设主管单位的同意，否则不得建设。
- 6.1.3.1 根据《深圳市轨道交通规划》（2007 年），城市轨道按照交通功能分为轨道快线、轨道干线、轨道局域线三个层次，主要是为了从规划层面上对车站间距和线路技术标准进行区分和控制，以促进轨道建设符合其规划功能。轨道快线服务于城市中心城区与外围组团间快速客流；轨道干线承担城市中心与次中心之间联系，覆盖城市发展轴带沿线主要片区的客流；轨道局域线为城市组团内部的联络线，主要为快线和干线提供客流喂给。

6.1.3.2 城市轨道线路及车站

2) 城市轨道车站间距和运行时间是确保不同类别城市轨道功能实现的关键。从城市轨道交通功能来看,未来深圳外围组团,包括沙井、松岗、光明、平湖、龙岗中心城、坪山等地区与中心城区联系均需要轨道快线的支撑,在旅行时间上也应该以1小时到达为目标,一方面是由于轨道运营的需要,另一方面是外围组团与中心区联系时间的需要。因此,相对于轨道干线而言,轨道快线的站间距应适当加大。在既有国家相关规范中,没有对城市轨道快线、干线和局域线进行指标方面的区分。《城市轨道交通工程项目建设标准》中规定“轨道线路长度不宜大于35公里,对于超长线路应以最长交路运行1小时为目标,市中心区的车站间距不宜小于1公里,市区外围的车站间距宜为2公里,在超长线路上,应适当加大车站间距。”参考香港的东铁线、东涌线和西铁线,站间距为3~4公里,旅行时间均在1个小时以内。综合考虑,本标准与准则确定所有轨道线路最长交路旅行时间都不宜超过1小时,轨道快线站间距不宜小于3公里。考虑到区分轨道干线、轨道快线和轨道局域线的关系,强调轨道干线不宜超过35公里,轨道局域线不宜超过20公里。轨道干线站间距宜为1~2公里,轨道局域线站间距不宜超过1公里,在中心商业区以及人流密集区域,车站间距还可以适当缩减。

3) 轨道交通换乘枢纽的规划设计,必须解决好换乘方式、换乘距离和换乘时间这些核心功能要素。参考《城市轨道交通工程项目建设标准》(JB1004-2008)第五十五条,一般轨道换乘轨道的换乘距离计算是从站台到站台(任意一点),换乘时间控制在5分钟以内比较合理,距离为250米(步行速度按50米/分钟)。从深圳轨道一、二期工程实践来看,轨道交通枢纽的换乘距离(包括轨道换乘轨道以及轨道换乘其它交通方式)一般均在250米以内,例如1号线世界之窗站、机场东站,两者从站台到公交接驳站距离(包括垂直距离和水平距离)均在200米之内。但也有个别公交接驳场站由于用地的原因设置距离轨道车站大约400米。考虑到未来深圳对轨道交通枢纽规划设计的严格要求,本次标准与准则修订建议将轨道交通枢纽的换乘(包括轨道换乘轨道以及轨道换乘其它方式)距离控制在250米以内,换乘步行(不包括等候)时间不宜超过5分钟。

在轨道二期工程线路规划中,深圳市一直坚持开展轨道详细规划,以协调城市土地利用和综合交通。在轨道详细规划中,根据沿线土地利用和交通的现状与规划情况,将车站分为综合枢纽站、交通接驳站、片区中心站和一般站。除一般站以外,其余三类车站基本上都规划设置了公交场站,以衔接常规公交和轨道车站。另外,对于一般城市轨道交通线路而言,线路的起终点,也需要设置公交场站进行接驳。考虑到部分线路起终点在城市内部且用地难以落实,本标准与准则规定“城市轨道在线路起终点以及沿线的

重要车站宜设置公交接驳场站。”另外，为了提高轨道交通覆盖率和效率，应当重点加强对自行车接驳设施的规划要求。

5) 从深圳市轨道二期工程的实践情况来看，有些换乘站站台规模预留不足，其中原因涉及多方面，一方面由于受历史条件的限制导致预测客流偏小；另一方面长期以来我国的轨道交通工程审查偏向于压缩工程规模，减少投资，进而导致部分重要的换乘节点高峰期间换乘空间无法满足客流需求，为运营管理带来巨大压力，也降低了轨道服务水平。因此，借鉴国内上海、广州、北京等城市的经验，并结合工程设计实践，提出普通岛式站台宽度不宜小于12米，换乘站以及重点岛式车站站台宽度不宜小于14米。

8) 随着深圳市城市社会经济的不断发展，以及建设国际化、现代化城市的客观需要，本标准与准则，以人的实际需求为出发点，建议对于机场、口岸、医院、大型商业综合体、体育场馆以及其它人流密集区域，即使提升高度没有达到12米也必须设置双向自动扶梯，并可根据需要设置多部电梯。

10) 轨道车站的覆土厚度过高，会导致乘客提升高度增高，增加设施费用，也增加了居民进出站时间。但覆土厚度过低，也会导致工程建设中大量的管线迁移，并为城市未来市政管线的建设带来障碍。因此，根据工程实际情况，规定覆土厚度不宜小于3米，能够满足一般市政管线的敷设要求。

6.1.3.3 城市轨道线路敷设方式应结合城市土地利用现状和规划情况、城市经济能力、工程地质、沿线综合交通系统等条件进行选择，且应符合城市景观以及环境保护的要求。《城市轨道交通工程项目建设标准》中提出，当采用全封闭方式时，在城市中心区宜采用地下线，但应注意地面建筑、地下资源和文物的保护。在城市中心区外围，且街道宽阔地段，宜首选高架，有条件地段也可以采用地面线，但应处理好与城市道路的关系。高架线地段，应注重结构造型，控制建筑体量，注意高度、跨度、宽度的和谐比例，既要维护地面道路的交通功能，又要注意环境保护和景观效果，做好环境设计。结合地铁设计规范以及深圳市轨道工程设计实践，本次修订规定了地下线和高架线的一般适用情况。考虑到高架线对城市景观的影响，增加了专家评审的硬性要求。

6.1.3.4 规划管理和安全保护

1) 考虑到地铁工程施工围护结构的需要、施工误差以及更为严格的安全保护等因素，参考香港地铁建设经验，以及深圳市轨道二期工程规划管理实践，确定城市轨道交通设施结构外边缘外扩3米为其用地红线范围。

2) 根据《城市轨道交通工程项目建设标准》，在规划线路地段，应以城市道路规划红线中线为基线，控制保护地界为基线两侧各60米。若规划有两条轨道交通线路平行通过，或线路

偏离道路以外地段，该保护地界应经专项研究确定。

考虑深圳市已将规划轨道线路纳入了地理信息系统进行控制，并将轨道预留审查纳入行政审批环节，以及鉴于城市规划建设的需要，本标准与准则结合深圳市轨道二期工程建设实践，将规划预留条件在国家标准上适度放宽形成规划控制范围条文要求。在规划控制范围内，应限制新建各种大型建筑物、地下构筑物，或穿越轨道交通建筑结构下方。必要时须进行工程实施方案研究论证，征得规划管理部门及建设部门同意，并制定必要的预留和保护措施。

3) 为了保护轨道的运营安全，对于已建成的轨道线路，需要划定安全保护区。根据《深圳市地下铁道建设管理暂行规定》（深圳市人民政府令第 101 号）和《城市轨道交通工程项目建设标准》和《城市轨道交通运营管理办法》有关规定，对地铁建设规划控制区管理要求具体范围：地下车站与隧道外边线外侧 50 米内；地面车站和高架车站以及线路轨道外侧 30 米内；出入口、通风亭、变电站等建筑物、构筑物外边线外侧 10 米内。

2010 年，深圳市规划管理部门下发文件要求：对位于地铁建设规划控制区内的非地铁建设项目，建设单位有关设计和实施方案必须事先征得地铁公司同意，并在新核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》备注中加以明确。

6.1.3.5 根据《城市轨道交通技术发展纲要建议(2010-2015)》、《城市轨道交通工程项目建设标准》（建标 104-2008），结合深圳市轨道二期工程实践，对车辆基地、控制中心以及变电站等设施的网络化提出如下要求：

车辆基地：结合城市轨道交通线网布局，在满足各线路基本功能的前提下，统筹规划车辆综合基地。应集中建设规模化、专业化的设施进行车辆高级别维修，提高车辆和维修设备的利用效率。此外为了应对城市发展需要的不确定性，车辆基地规模应做适当的弹性预留。

控制中心：统筹建设运营控制中心，建立与城市管理体系相适应的轨道交通网络化运营管理机构，充分整合各方资源，建立专业运营管理架构，完善信息互通互联，避免重复建设，实现安全、高效的网络化指挥调度管理。我市在安托山规划了集中控制中心，能够容纳 25 条轨道线的信息接入整合的条件。

电力设施：充分利用城市电网电力资源，简化供电系统，大力推广供电系统资源共享。

变电站的选址可充分利用地上地下空间资源，尽可能避免独立占地，以节约土地资源。

深圳轨道二期工程中，有在道路立交环岛中建设的案例，建设形式也有半地下式案例，对今后的轨道建设起到一定的示范意义。

6.1.3.6 车辆基地

1) 根据《城市轨道交通线网规划编制标准》，车辆基地是城市轨道交通停车场、车辆段

和车辆综合维修基地的总称，通常包括车辆停放、检修、维修、物资总库、培训设施和必要的生活设施等。

2) 轨道车站和车辆基地综合开发是深圳市土地资源紧张情况下的必然选择，但车辆基地综合开发应配套有轨道车站，否则难以支撑综合开发集疏运的交通需求。

3) 根据深圳市轨道交通相关规划，未来轨道车辆车型主要以 A、B 型为主。《城市轨道交通工程项目建设标准》中车辆基地的占地面积指标分别为：厂架修、设备维修基地 1000 平方米 / 车，车辆段（定修级）900 平方米 / 车，停车场为 600 平方米 / 车。本次修订以我国现行《地铁设计规范》为基础，通过更为紧凑的功能布局、在满足规范要求的前提下缩减车库设施尺寸、合理提高定修周期等措施，计算出深圳市轨道一、二期工程既有车辆段、停车场的车均面积综合用地指标分别为 700 ~ 800 平方米 / 车和 400 ~ 500 平方米 / 车，这一指标比国家标准相对要小。考虑到深圳市土地资源紧张、且上述用地指标已在现有的多数场站设施建设中实现。因此，本次标准与准则修订采用上述标准。

深圳市地铁工程现状车辆段综合用地指标

车辆段名称	是否上盖	现状综合用地指标 (平方米 / 车)	备注
竹子林车辆段	否	1319	用地布局不集约不作为参考
前海车辆段	是	1264	前海车辆段因考虑线网大架修指标偏大
蛇口西车辆段	是	730	
横岗车辆段	是	700	横岗车辆段为双层车辆段，指标已根据 A 车和单层设计等条件折算
龙胜车辆段	是	685	
塘朗车辆段	是	781	

- 6.1.3.8 深圳市城市规划建设中已出现过铁路和轨道设施先建而沿线开发后建带来的环境影响问题，鉴于深圳市法定图则编制已基本实现对全市建设用地的全覆盖，本标准与准则增加了在规划人流密集区域，设置抗振、减噪措施的要求。
- 6.1.4 城市道路公共交通是指在城市行政辖区内为本市居民和流动人口提供乘用的公共交通，包括定时定线行驶的公共汽车、无轨电车、有轨电车、中运量快速交通，以及小公共汽车、出租汽车、客轮渡、轨道缆车、索道缆车等。本次修订增加公交专用道、公交中途站等城市道路公共交通设施的标准。根据《城市公共交通工程术语标准》中的公交首末站和枢纽站功能定义，本次修订将公交首末站和枢纽站合称为公交首末站。

目前，深圳市尚无建成的中运量公交系统，相关研究正在进行中，由于本次标准与准则修订主要纳入深圳市已成熟的相关设施规划建设经验，因此暂无中运量公交系统的具体标准与准则，留待后续年度修编中补充。

6.1.7 公交首末站及综合车站

6.1.7.1 综合车站仅在首末站功能基础上增加夜间停车功能，不含洗车、加油等环境影响较大的功能。

6.1.7.2 随着社会经济的发展，深圳已面临空间、人口、环境等资源瓶颈制约，交通拥堵的问题日益突出，土地资源更是严重缺乏。为推进公交都市建设，保证城市的可持续发展，充分挖掘土地潜力，城市新建地区或城市更新用地建设项目必须采用集约化、综合利用的开发建设模式。原则上，城市新建地区或城市更新用地建设项、大型建筑开发项目均需考虑配置公交首末站或综合车站；建设项目配置的公交场站兼顾周边用地需求的规模视具体情况决定，相应交通影响评估应明确提供对上述需求情况的分析支撑。

6.1.8 综合车厂及修理厂

6.1.8.1 原则上，公交车辆的夜间停放、日常维修保养、充电等功能应通过综合车厂来集中解决。综合车厂形式应采用立体式多层建筑形式，发挥规模效益。

6.1.8.2 综合车厂及修理厂应通过合理的选址和建筑设计，尽量减少修理维修活动、公交车辆在深夜和清晨出入车厂给附近居民带来的噪音、空气污染和振动等不良影响。

6.1.8.3 公交综合车厂建设用地，应在保证车厂功能布局合理、交通顺畅、安全环保的基础上，按照满足需求、经济节约并兼顾土地混合利用的原则确定。现行国家及地方标准建设规模总体偏大、且并无针对混合土地利用的相关标准。因此，本次标准与准则修订结合香港综合车厂、修理厂的综合开发经验，提出综合车厂的用地面积指标不宜低于 15000 平方米；若兼作行政办公用地、营运调度中心，综合车厂用地面积不宜低于 20000 平方米；修理厂用地面积不宜低于 20000 平方米的标准，旨在不影响场站原有使用功能的前提下为土地的混合利用预留弹性空间。

6.1.9 本次标准与准则修订，对公交首末站车均面积和综合车厂车均面积标准做了调整，修理厂车均面积保持不变。综合车厂及调度中心可细分为单层式和多层式，其中多层式综合车厂单车用地指标的规定，参考了香港九龙巴士集团综合车厂的单车占地规模指标。

6.1.11 结合既有《深圳特区公交专用道系统规划》、《龙岗区公交专用道系统规划》等规划研究成果，若道路通行情况、高峰小时单向公交客流量或高峰小时单向公交车流量达到下表设置要求，且道路单向机动车车道数满足相应的设置条件，宜设置公交专用道。

公交专用道设置条件表

道路交通状况	高峰小时平均车速 (公里 / 小时)	高峰小时单向公交客 流量 (人次 / 小时)	高峰小时单向公交 车流量 (辆 / 小时)	单向机动车道数
阻塞	<25	≥ 3000	≥ 60	≥ 2
拥挤	25 ~ 35	≥ 4000	≥ 90	≥ 4
		≥ 5000	≥ 100	3
		≥ 6000	≥ 150	2
顺畅	≥ 35	≥ 8000	≥ 200	≥ 2

上表提出的公交专用道设置标准是基于改善现状道路通行条件，特别是小汽车通行条件的前提。在建设“公交都市”、提倡“公交优先”导向发展的情况下，公交专用道的设置不能仅在进行量化分析后被动的做出调整，而应首先从道路路权使用上进行划分，在城市主、次干道上给予公共交通优先通行权。因此，本次修订提出城市主干路应设置公交专用道，在有条件的情况下，鼓励城市次干路设置公交专用道。

6.1.12 本条中心区指城市总体规划中确定的主中心、副中心地区。

6.2 步行和自行车交通

“步行及自行车交通”在历版《深标》中是变化幅度比较大的一部分内容。1997 版《深标》对步行及自行车分别设置独立小节进行阐述。2004 版《深标》仅将步行及自行车内容合并到“道路”小节内，且内容较少。本次修订又重新将步行及自行车设置独立小节进行阐述。这从另一个角度反映了近年来深圳城市交通发展的变化。90 年代，深圳由起步阶段逐渐进入高速发展的初期，机动化水平不高，步行及自行车在公众日常出行方式中占有重要的地位，也得到了各方面的充分重视。进入 21 世纪，深圳经济建设开始飞速发展，需要城市交通特别是道路机动化交通给予有力支撑，以干线道路为主的城市交通基础设施工程大量建设。这个阶段也是小汽车迅猛发展的时期，公众机动化出行比例不断提高，高机动性、长距离的交通出行也迫使步行及自行车交通方式的地位逐渐下降，其中自行车最为严重。然而，深圳近年来的交通发展情况表明，通过道路建设满足机动车增长需求无法解决城市交通问题，只有通过构建“公共交通主导”的城市交通结构，提高公共交通出行比例，才能满足可持续发展的要求。为构建宜居城市、改善公共交通最后 1 公里的接驳环境，本次标准与准则修订将“步行及自行车”重新列为独立小节进行阐述。

6.2.3 营造安全的出行环境是发展步行及自行车交通的前提，为此应设置独立的人行道、自行车车道，保证独立的路权，实现机非分离、人非分离。在次干路及以下道路，宜通过采用机动车道设置曲折车行道标线、减小转弯半径、窄化道路及缩小交叉口、人行过街横道设置减速丘、减速台等交通管理措施，降低机动车车速。

6.2.6 步行设施

6.2.6.2 次干路与支路更强调对周边用地的服务功能，人行道的设置应与沿街用地形成较好的互动，一方面可营造较为生动的沿街氛围；另一方面也能增加步行的安全性。因此，建议人行道与沿街物业间不应设置封闭的绿化带或其它隔离设施。

6.2.6.3 人流密集区如商业文化集中区、轨道车站周边、大型居住区等对步行交通的需求较大，上述区域应努力提高步行网络密度，同时，商业文化及车站建筑内步行设施作为步行设施的一部分，步行环境更为优越，可利用地下通道、步行连廊等将室内、室外步行系统连接，在方便公众购物、娱乐的同时，也可改善行人出行环境。

在商业集中区等一些行人流量大的路段，如果其中的机动车交通可以改行其它道路且不会导致交通的恶化，而客货运输活动又能妥善得到解决，则可考虑设置步行街（区）。

6.2.6.4 行人过街设施位置的选择应结合周边土地利用、重要设施（学校、医院等人流集中区）进行系统规划，保障重要公交停靠站、轨道车站、建筑出入口附近有过街设施。

过街设施在保障行人安全的前提下，尽量采用平面过街形式。

骑楼、连廊等行人过街设施可减少行人与机动车的冲突，营造舒适的步行空间，在商业集中区应鼓励设置。

6.2.6.5 为满足特殊人群需要、改善城市关键窗口的形象、提高服务水平、提前应对人口老龄化需要，完善无障碍设施体系十分必要。无障碍设施如盲道、信号交叉口的盲人语音提示、坡道等的设计应满足相关规范的要求。

6.2.6.6 市政道路人行道不仅服务于步行出行，同时也是市政管线的敷设走廊。结合近年来深圳市管线敷设空间布置的经验，一般情况下最小管线敷设空间为3米。因此，在没有自行车道并行或合建的情况下，独立设置人行道最小宽度不宜小于3米。

6.2.7 步行附属设施

6.2.7.4 遮阳挡雨设施是提高步行环境舒适度的重要设施。在机场、口岸、火车站、医院等人流密集的区域，应建设具有遮风挡雨功能的人行道系统连接公共交通枢纽及周边主要建筑物，通过步行环境的改善促进城市公共交通服务水平的提升，进而扩大公共交通的覆盖范围，提高公交出行比例，体现“以人为本”、“公交都市”的发展理念。香港的公共

交通系统通过人行廊道与周边建筑紧密结合，是其提高公共交通出行比例的重要措施。深圳市也有相关案例，如深南大道上的人行过街连廊、公交站台与周边建筑连接的遮阳挡雨的设置。

6.2.9 自行车道

6.2.9.1 深圳市步行及自行车交通方式发展的主要方向是服务于日常中短距离出行及公交接驳。而城市主、次干路是服务城市日常出行以及城市轨道、公交设施布置的主要载体，为提供自行车便捷、舒适的骑行空间及与公共交通设施的无缝接驳条件，城市主、次干路宜提供系统的自行车道。

6.2.9.2 为避免行人、自行车混行对行人安全造成威胁，自行车道宜独立设置；若自行车道与人行道共建时，人行道宜设置在道路的外侧，便于行人与街道两侧建筑交流，同时减少自行车对行人安全的影响。

6.2.9.3 自行车道路面宽度应按车道数倍数计算，车道数应按自行车高峰小时交通量确定。自行车道每条车道宽度宜1米，靠路边的和靠分隔带的一条车道侧向净空宽度应增加0.25米。鉴于深圳市土地资源紧缺，本次标准与准则修订适当降低了单向双车道、双向自行车道的最低宽度。单向双车道宽度定为2米、2.5米，双向双车道则不低于2.5米布置。步行及自行车并建的宽度要求考虑自行车单车道1.5米、人行道通行要求及满足管线敷设要求，确定宽度为3米。

自行车道净高要求是为了避免绿化、步行附属设施等对自行车骑行安全造成的影响。

6.2.9.4 本次引用《香港规划标准与准则》中对自行车道的视距进行了要求，主要是考虑对道路绿化等附属设施的布置提出空间上的要求。

6.2.10 自行车停放设施

6.2.10.1 由于深圳租赁自行车尚处于起步阶段，私人自行车停车设施的提前设置或预留可为日后租赁自行车设施的落地提供保障。

6.2.10.2 本条规定中的建筑物分类参考停车配建中的建筑分类方法，方便自行车配建的审核。配建标准结合《深圳市绿色城市规划设计导则》及国际相关经验配置，指标需根据实践进行动态修订。自行车停车设施的配建也能为公共自行车的发展预留空间。平面划线的自行车位建议按照0.6×2米配置，其它立体车库等参照相关设计标准执行。

6.2.10.3 制约自行车使用最主要的原因是缺乏安全、便捷的自行车停车设施，自行车停放设施应避免阻碍车辆、行人及自行车交通。同时自行车停放处不应距离目的地过远。

6.3 道路交通

6.3.1 道路网等级及规划指标

6.3.1.1 道路系统等级延续 2004 版《深标》分级，包括高速公路、快速路、主干路、次干路和支路。

高速公路主要承担深圳市过境交通、疏港交通、及城市对外交通功能。

快速路主要承担深圳市域内部组团间的长距离快速客货运交通功能。

主干路主要承担相邻组团及组团内部片区间的中、长距离客货运交通功能。

次干路主要承担组团内部片区间及片区内的中、短距离客货运交通功能，并对城市主干道交通进行集散。

支路主要承担片区内部各功能小区的短距离交通出行及集散通道功能。

6.3.1.2 本标准与准则道路面积率延续 2004 版《深标》有关规定。

6.3.1.3 本次标准与准则修订提高了道路网规划指标中的“次干路、支路”的道路网密度，由 2004 版《深标》的“1.6 ~ 2.4”调整为“2.1 ~ 3.2”，支路网由 2004 版《深标》版的“5.5 ~ 7.0”调整为“6.5 ~ 10”。使主、次、支三级路网总体密度基本保持在 10 ~ 15 公里 / 平方公里，符合此类路网密度规模的片区在营造公共交通、步行及自行车交通出行环境方面具有较大的优势。另外，表 6.3.1.3 中的路网密度是平均值。

道路网规划指标对比表

道路等级	2004 版《深标》		本标准与准则	
	道路网密度 (公里 / 平方公里)	道路宽度 (米)	道路网密度 (公里 / 平方公里)	道路宽度 (米)
高速公路	0.3 ~ 0.4	35 ~ 60	0.3 ~ 0.4	35 ~ 60
快速路	0.4 ~ 0.6	35 ~ 80	0.4 ~ 0.6	35 ~ 80
主干路	1.2 ~ 1.8	25 ~ 60	1.2 ~ 1.8	25 ~ 50
次干路	1.6 ~ 2.4	25 ~ 40	2.1 ~ 3.2	25 ~ 35
支路	5.5 ~ 7.0	12 ~ 30	6.5 ~ 10	12 ~ 20

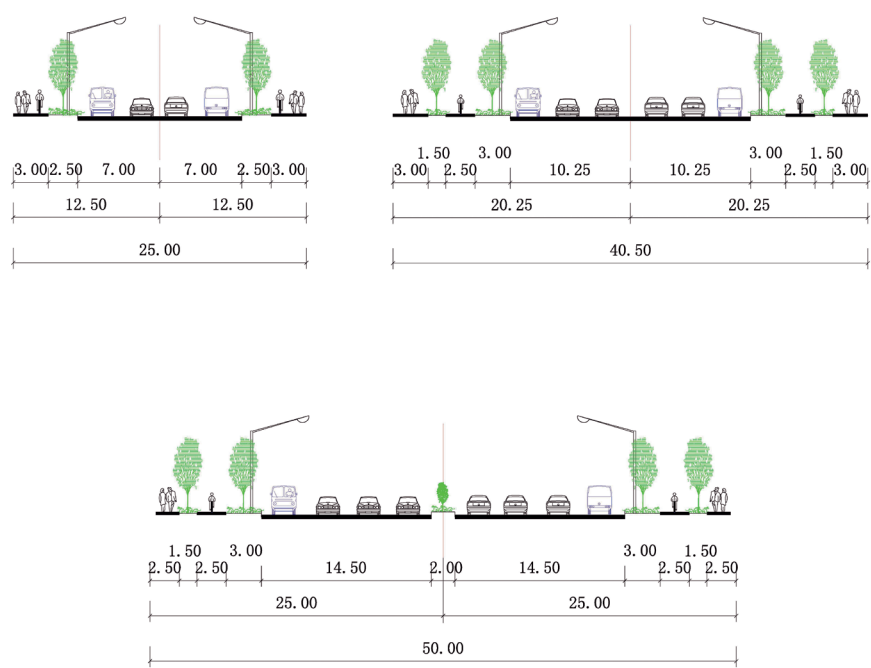
注：（1）表中的高速公路、快速路路网密度指标适宜在全市层面考虑；

（2）普通主、次干路网密度指标适宜在分区或法定图则区域层面考虑；

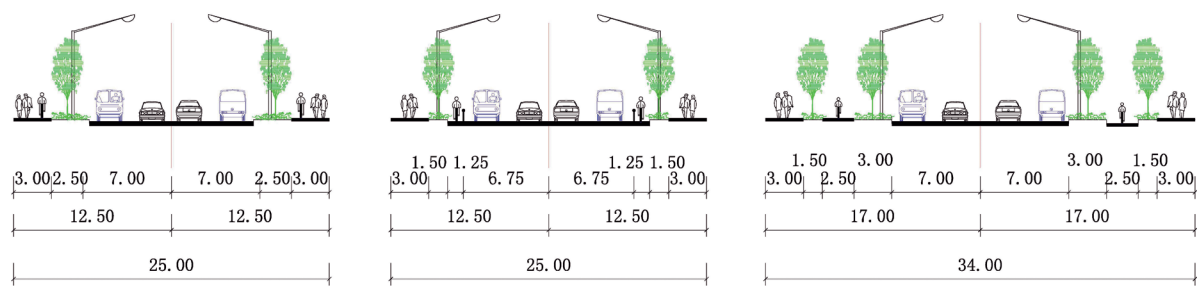
（3）支路网密度指标适宜在法定图则区域范围考虑。

道路宽度指标以满足基础车行要求、人行及自行车出行空间、部分管道敷设空间、营造慢行出行环境为原则、并满足相应绿化标准规范要求制定，符合“以人为本、绿色出行”的发展要求。本次标准与准则修订压缩了主、次、支路道路的宽度。

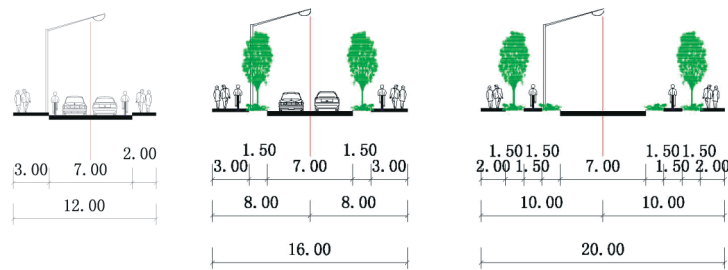
本标准与准则道路宽度不包括道路两侧的绿化带宽度，管道敷设可突破道路宽度，进入两侧绿化带内敷设。



主干路标准断面示意图



次干路标准断面示意图



支路标准断面示意图

在对支路断面宽度的设置中，本次标准与准则修订提出支路的车行道限制为2车道，车行道宽度为7米，在考虑提供步行及自行车交通最小宽度3米、树池宽度最小1.5米的情况下，支路总宽在16米。该断面能提供宽裕的步行及自行车空间，同时对小区整体环境的塑造有利，应作为支路布置的合理最小断面。

6.3.1.5 城市道路不宜通过生态敏感区是为了防止道路对整体环境的破坏，以及车辆行驶、特别是车辆事故时影响生态敏感区域内的环境。

城市道路若无法避免穿越生态敏感区域，宜通过缩减道路断面宽度，如取消人工绿化带，压缩步行及自行车道等设施，达到减少环境影响的目的。

6.3.1.7 道路的红线宽度由机动车道、辅道、非机动车道、人行道、行道树绿带、两侧绿化带、中间分车带、两侧分车带、停车带及路肩等的某一部分或几部分组成，各组成部分的技术标准按《城市道路交通规划设计规范》、《城市道路绿化规划与设计规范》及《城市道路设计规范》等相关国家、地方的规定执行。

道路红线宽度必须同时满足交通需求及市政管线敷设的需要。当人行道宽度不能满足市政管线的敷设要求时，道路两侧的绿化带与人行道的合计宽度必须满足市政管线的敷设要求。

市政管线包括电力、电信、燃气、给水、雨水及污水等工程管线，其敷设技术标准按《城市工程管线综合规划规范》的规定执行。

6.3.1.9 高速公路属于城市对外交通设施，其平面、竖向及景观等的规划和设计除了满足交通部有关规范的规定外，还应符合城市用地规划的要求，并尽量降低对城市的不利影响。

高速公路通道的选择应作为影响城市空间的重大设施，进行城市设计研究，提出相应的改善措施，减少道路对城市地区的分隔，降低汽车噪音、尾气和灯光对城市的污染。若经预测，交通设施运行时的噪音可能超过《声环境质量标准》相关要求时，应在设施周边提供隔音屏障及吸音装置。

6.3.2 道路规划

1) 高速公路

高速公路不应对城市道路系统、城市用地造成阻隔，特别是在城市密集建成区，应以隧道或高架方式通过。高架路段在满足使用要求和安全的前提下，应强调桥梁和护坡的造型设计、景观设计和细部处理。城市中心区、商业区和自然景观资源相邻地区的桥梁工程（其它地区的特大型桥梁、大型立交）均应从城市设计角度，进行景观设计专题研究，内容包括桥梁选型、结构断面线形以及周边环境协调等方面；其它桥梁工程设计文件也应包含景观设计内容。

高速公路沿线配套设施分为管理设施和服务设施两类。管理设施包括管理中心、管理分中心、管理站、养护工区等；服务设施包括服务区、停车区、公共汽车停靠站等。

新建高速公路宜采用集中式管理模式，宿舍与管理分中心或收费站合建，各收费站不单设住宿等设施。

管理分中心建筑规模应根据每条高速公路的情况开展专项研究，容积率宜按 1.8 ~ 2.4 控制。收费站建筑选址宜靠近收费广场，容积率不宜小于 1.0。

2) 快速路

快速路立交间距为城市内较适宜间距，因特殊情况不能达到 1.5 公里的低限要求时，应设集散车道。

快速路进、出口之间的长度应满足《城市快速路设计规程》（CJJ129-2009）要求。快速路进出口应设在主线行车道的右侧。出入口位置应明显且易于识别。进出口设置宜为先出后进，受周边交通出行需求或规划路网交通运行的需求，必须设置快速路先进后出路口路段，快速路进、出口之间的长度可适当减小，但不应小于 20 秒行车长度。快速路的进、出口前后均应设置加减速车道，辅路设集散车道。

3) 主干路

道路路段或交叉口双向机动车车道数 ≥ 6 车道应设置行人过街安全岛，行人横穿道路步行距离 ≥ 15 米时应在道路中央规划设置安全岛；安全岛的面积应综合考虑高峰小时行人过街流量、行人信号周期以及行人驻足区的服务水平，最小面积不宜小于 4.5 平方米；新建交叉口安全岛宽度应大于 2.0 米，特殊情况下最小宽度不宜小于 1.5 米，改建、治理交叉口安全岛宽度应大于 1.0 米，长度不宜小于连接处人行横道宽度。

若有大、中运量公共交通系统需要在主干路上敷设，道路绿化带预留宽度指标可按下表规定预留。

规划预留控制宽度指标表

公共交通方式	路线段宽度（米）	站台段宽度（米）
高架轨道	≥ 4	≥ 10
BRT	8	11 ~ 22
有轨电车	9	≥ 12

注：表中宽度均为双向宽度值。

4) 次干路

本标准与准则建议次干路车行道为双向 4 车道，并不设置硬质隔离的中央分隔带。主要从次干路应服务城市生活、生产功能角度考虑，避免过宽的道路及硬质隔离，车速的提高，破坏片区的整体性，降低道路与片区以及道路两侧片区间的互动。同时减少硬质隔离对单位出入口的布设及交通组织带来的不利影响。

硬质隔离，主要指以路缘石、水泥墩等形成的永久性构筑物，拆除困难，对行车构成影响等的隔离设施。

次干道的中央隔离推荐采用地面标线、可移动的隔离护栏等软性、可移动的方式。

单位出入口的设置不应对交叉口范围内的车流产生干扰。根据《城市道路交叉口规划规范》、《城市道路交叉口设计规程》相关要求，次干道交叉口范围内的最短距离为停车线外延 80 米。

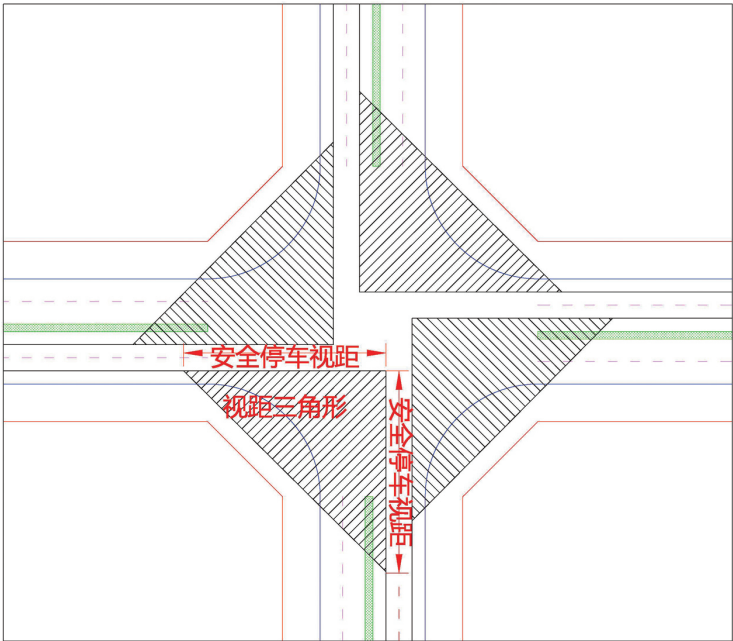
5) 支路

支路的功能主要是作为片区与主要道路的联系通道。其为片区服务的“通达”功能要强于“交通”功能。从营造片区安宁环境出发，不宜建设车行道过宽的支路，支路车行道以 2 车道为宜。

6.3.3 交叉口规划

6.3.3.1 交叉口控制形式为近年来深圳市编制片区路网规划经验的总结，方便路网规划时不同道路交叉口选型的需要。立体交叉口的设置应慎重。必须设置立体交叉口时，应从城市道路路网整体上考虑，根据交通需求并结合用地、景观等因素对立交形式进行综合分析，尽量降低其不良影响。

6.3.3.3 视距三角形指平面交叉口处，由一条道路进入路口行驶方向的最外侧的车道中线与相交道路临近方向最内侧车道中线交点为顶点，两条车道中线各按其规定车速下的停车视距长度为两边，所组成的三角形。



视距三角形区域示意图

6.4 机动车停车场（库）

6.4.1 配建停车场是指为各类建筑和居住区配套建设的停车场所，主要为与该建筑和居住区业务、生活活动相关的驾车者提供停车服务。公共停车场是指为从事各种活动的出行者提供停车服务的停车场所，包括路内公共停车场和路外公共停车场。公共停车场大多设置在城市商业区、城市中心、分区中心、交通枢纽点及城市出入口干道过境车辆停车需求集中的地段。

6.4.2.1 根据已有规划确定的未来不同区域的土地利用性质和开发强度、公交可达性及道路网容量等因素的变化，对原有的停车供应分区进行了优化，并在配建标准中进一步明确停车分区，建立分区配建指标，使其更有可操作性；停车分区图将纳入“规划图形综合管理系统”中，便于规划管理。

6.4.2.2 本标准与准则主要对以下几点做了修订：

1) 根据深圳市经济发展，已适度提高新建住宅停车位配建标准，与未来拥车水平基本适应。但不是简单提高配建标准，而是充分考虑了住宅类型、住宅户型大小、住宅所处位置等因素引起的居民拥车水平的差异性，使得在基本满足居住地拥车需求的同时，又不致过度供应而造成鼓励居民拥车。相对普通商品房，保障性住房的配建标准适当降低；

相对大户型单元式住宅，小户型单元式住宅的配建标准也适当降低。此外，根据户面积大小来配建住宅停车位，使得配建标准更灵活，更适应停车需求的变化。

2) 优化区域差别供应策略，严格调控办公岗位上班停车需求，适度控制商业停车需求。

3) 独立购物中心已不适应深圳集约化利用土地的需要，现在的购物中心更多的是商业综合体，与专业批发市场停车需求差异性不大，因此本次修订将其调整为“购物中心”，仍与专业批发市场归为一类。

4) 借鉴香港经验，并对轨道一号线沿线车站调查研究验证，轨道车站周边住宅的户均拥车率较非轨道地区平均约低 15% ~ 20%。另外，考虑到轨道车站周边土地开发难度较大，而道路设施供给有限，本标准规定轨道车站 500 米半径范围内住宅停车位上限不超过配建标准下限的 80%，不设下限。

5) 公共租赁房、廉租房住户类型受住房分配政策影响较大，其家庭用车水平差异性较大，因此建议其配建指标根据分配政策，专题研究确定，不在此做具体规定。

6) 增加经济适用房、疗养院、大中专院校停车配建标准是为了填补空白。

7) 根据停车需求变化，适度提高公园配建标准。此外，经调查发现，规模较大公园停车需求与普通公园差异性较大，因此建议超过 50 公顷的公园停车配建标准通过专题研究确定。

8) 医院停车需求一般分为医务人员的办公停车需求和病人的就医停车需求两部分，其中就医停车又以门急诊停车需求为主。根据深圳市停车政策，对医务人员的办公停车需求是采取调控策略，配建标准参照行政办公执行；对病人就医停车是适度满足。现状医院停车难，配建停车位不足只是部分原因，更多的是由深圳市医疗资源紧张及分布不均引起的。深圳市多家综合医院、专科医院实际门诊量已大大超过其设计门诊量，按原设计门诊量配建的停车位远远难以满足停车需求。考虑到深圳市医疗资源紧张问题短期内难以解决，预计未来新建医院其实际门诊量也将大大超过设计门诊量，因此，为了满足门诊病人的大量停车需求，本次修订按每床位现状对应的实际门诊量设定配建停车位标准。床位为医院设计主要参数，因此一般按床位配建停车位，各类医院都有相应的设计诊床比（每床位对应的门诊量），设计门诊量一般是通过床位与设计诊床比相乘得到的。按实际门诊量配建停车位，即是在医院相关设计标准规定的诊床比基础上乘以因医疗资源紧张和分布不均所产生的超饱和系数。

9) 学校家长接送停车需求为短时集中式停车，从集约利用资源的角度，不宜设置路外停车位，因此一般是通过设置路内临时停车位来满足其停车需求。路内设置的临时停车位应由道路交通主管部门确定。

10) 为鼓励公交出行，在一类区域（停车策略控制区）和二类区域（停车一般控制区），如新建或更新项目配设公交首末站，经专题研究论证停车位可按原相应分类配建标准适当下浮。

使用表 6.4.2.2 还应注意以下几点：

- 1) 机动车配建停车指标是一个动态指标，应与社会的经济发展水平及机动车拥有水平相适应，并须根据实际需求及城市的发展情况不断进行修订。
- 2) 货车装卸货泊位一般设置在相应建筑物附近，上下客泊位及出租车候客专用停车位一般以港湾式临时停车位的方式设置在相应建筑向市政道路出入口附近的合适位置。
- 3) 在市民对出租车有很大需求的地方合理设置出租车专用停车候客设施，既便于市民的出行，又可避免因出租车经常无序停靠而对道路交通造成的影响。
- 4) 停车设施技术标准按国家相关规定执行。

6.4.2.4 为加强深圳市无障碍环境建设，保障残疾人及其他有需要者平等参与社会生活的权利，参照相关规范，做出此规定。

6.4.2.5 充电方便与否（停车场内是否提供足够的充电桩），为是否选择电动汽车的决定因素之一。为了鼓励新能源（电动）汽车的使用，做出此规定。

6.4.3 机动车停车场规划应符合城市交通发展策略，并与城市整体交通发展相协调。应从城市交通大系统的角度考虑停车场的设置，并把它作为一种交通需求管理的有效手段。机动车配建停车场与公共停车场是一个整体，其中配建停车场是城市停车场的主体，其指标须根据实际需求及城市的发展情况不断修订；公共停车场是配建停车场的补充，主要用于弥补停车设施的不足和调节停车需求，二者应统一考虑。

6.4.3.2 机动车路内停车位通常用以满足短时间的停车需求。

6.4.3.3 在货运车辆有很大需求的地方合理设置货运公共停车设施，可避免因货车经常无序停靠而对道路交通造成的影响。

6.4.4 机械式停车场（库）

6.4.4.3 为配合机械式停车厂（库）的进出，保证停车场（库）运行的通畅性，防止出现严重的排队等候现象，影响停车场（库）的服务水平及周边道路的运行效率，以全部车库清空时间不大于 90 分钟为标准（考虑驾驶员开车入出库时间在内）。机械式停车场（库）设备出入口的数量，应符合下表规定。

机械式停车场（库）设备出入口个数要求

停车场（库）规模	出入口个数
特大型（大于 500 车位）	不少于 12 个
大型（300 车位 ~ 500 车位）	不少于 10 个
中型（200 车位 ~ 300 个车位）	不少于 6 个
小型（100 车位 ~ 200 个车位）	不少于 4 个
微型（50 车位 ~ 100 个车位）	不少于 2 个

6.4.4.4 设置转台是为了防止车辆倒车影响正常车辆的通行，或解决内部通道转弯半径不够，无法掉头的现象。

6.5 公共加油（气）站、充电站

6.5.1 公共加油加气站

6.5.1.3 城市内不应建设国防加油站外的一级规模等级加油站，主要原因是该类加油站储罐容量大，加油数量多，对周围的影响威胁也较大。加油站的用地面积与加油效率对比分析结果来看，加油站单站用地面积在 1000 ~ 2500 平方米时其土地使用效益较高。参考《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）修订思路，未来加油加气站油罐容积将扩大。综合考虑集约利用土地，油罐容积扩大后安全系数降低等因素，深圳市未来规划加油站油罐容量仍控制在现有标准油罐容量（120 立方米以下）。但由于油罐容量扩大，各级加油站容量将进行调整，三级站范围从 60 立方米以下扩大为 90 立方米以下，原属于二级站的“60 ~ 90 立方米”规模的加油站将调整为三级站，因此面积范围也应相应调整，从“1000 ~ 1500 平方米”扩大为“1000 ~ 2000 平方米”；未来不建设 120 立方米以上油罐容量二级站，二级站范围缩小为 90 ~ 120 立方米，因此二级站面积相应由“1500 ~ 2000 平方米”调整为“2000 ~ 2500 平方米”。

6.5.1.5 从城市安全的角度考虑及减少加气站实施难度，未来深圳市加气站原则上将以撬装式为主，集约利用土地，鼓励合建。合建站加气站部分用地控制面积根据现状经验总结得到。

6.5.1.7 加油站出入口既要尽可能靠近道路特别是城市的主要干道和城市的出入口，以方便汽车加油，又要尽量避免干扰交通运输和降低道路的通行能力。

6.5.2 公共充电站

- 6.5.2.3 8 个快速充电位的公共充电站, 如果单独占地单层布置, 其用地面积应不小于 700 平方米, 如采用附建形式或独立占地多层布置, 其有效面积应不小于 700 平方米。16 个充电位的公共充电站 1100 平方米的规定与上述类似。
- 6.5.2.4 公共充电站除满足相关技术要求外, 可灵活布置。
- 6.5.2.5 公共充电站与交叉口距离可参照加油加气站相关规定执行。

第 7 章

市政设施

7.1 给水工程

7.1.1 水资源

深圳市是缺水城市，水资源短缺日益成为制约深圳市社会经济发展的重要因素，因此在编制城市规划过程中，水资源应作为重要的规划内容。

7.1.1.1 城市水资源和城市用水量之间的平衡是指水质符合各项用水要求的水量之间的平衡。兴建跨流域引水工程，必须进行全面规划和科学论证，统筹兼顾引出和引入流域的用水需求，防止对生态环境的不利影响。

7.1.1.4 为了加强对城市水系的保护和管理，保障城市供水，并改善城市人居环境，城市规划应划定河道、湖泊、水库及原水管线保护和控制的地域界线。

7.1.1.6 节水对缺水城市而言是十分必要的。在城市规划和建设中，如不能同步建设再生水及海水利用系统，可以考虑预留设施用地和管道位置，为以后的建设创造条件。

7.1.2 用水量预测

7.1.2.1 本款说明深圳市用水量的组成。城市用水量是指由城市给水工程统一供给的水量。包括以下内容：

- 1) 居民生活用水量：城市居民日常生活所需的用水量。
 - 2) 工业用水量：工业企业的用水量。
 - 3) 公共用水量：商业、服务业、政府社团、医院、学校和科研机构等用水量，以及交通设施、市政设施、仓储设施等用水量。
 - 4) 城市杂用水：主要包括浇洒道路用水、绿化用水、消防用水等用水量。
- 其它用水量指不由城市给水工程统一供给的水量，主要包括河湖为保护环境需要的各种用水，农业灌溉和水产养殖业、畜牧业用水等用水量。

7.1.2.2 本款说明用水量预测的总体方法。

- 1) 在分区规划及以上层次规划中，用地性质已经确定，控制用地是规划及管理中最有效的控制手段，宜采用分类用地面积指标法预测用水量；若已经确定了建筑物的建筑面积，可采用分类建筑面积指标法。
- 2) 在详细规划中，建筑物的建筑面积已经确定，宜采用分类建筑面积指标法。详细规划包括法定图则、详细蓝图、发展单元规划、城市更新改造专项规划等。
- 3) 综合指标法是《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）重点推荐的预测方法，适用范围较广，可作为重要的校核方法。

7.1.2.3 综合用水量指标是参照深圳市现状综合用水量和国内外典型大城市综合用水量资料，以及考虑深圳市土地开发强度的增长趋势确定。深圳市不同区域之间综合用水量指标差异较大，因此综合用水量指标取值范围较大。而综合用水量指标主要作为校核方法，具有一定的取值范围并不影响使用。

1) 根据资料统计，2009年深圳市单位建设用地综合用水量约为0.61万立方米/平方公里·日，其中各行政区单位建设用地综合用水量为0.44万立方米/平方公里·日~0.99万立方米/平方公里·日。考虑到未来城市土地开发强度的增长趋势和规划适度超前，确定单位建设用地综合用水量指标时，应在现状基础上预留一定弹性，故推荐值为0.6万立方米/平方公里·日~1.2万立方米/平方公里·日。

2) 根据资料统计，以常住人口计，2009年深圳市单位人口综合用水量约为0.55立方米/人·日，其中各行政区单位人口综合用水量为0.32立方米/人·日~0.66立方米/人·日。从深圳市单位人口综合用水量逐年变化规律看，基本趋于稳定，但考虑到规划预测人口常常低于实际人口，确定单位人口综合用水量指标时应具有一定弹性，故推荐值为0.4立方米/人·日~1.0立方米/人·日。

7.1.2.4 本次分类用地面积和分类建筑面积用水量指标修订的重点为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地和工业用地四大类用水量指标，此四大类用水量约占深圳市城市用水量的90%以上。

~
7.1.2.5

1) 本次分类建筑面积用水量指标修订主要依据深圳市典型用水样本调查、平均水平测算及珠三角城市（香港、广州、东莞、惠州、珠海）指标对比确定。在典型样本调查中，全市共选取各类典型用水样本约400个，建筑量约占深圳市总建筑量的2.5%，具有一定的代表性。

2) 根据深圳市已批及在编法定图则的统计数据（截至2011年7月），深圳市居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地和仓储用地的容积率情况如下表“深圳市规划容积率一览表”所示，其中容积率低值大体与大鹏半岛片区规划容积率相当，容积率高值大体与罗湖区规划容积率相当。

深圳市已批、在编法定图则规划容积率一览表

用地类别	容积率低值	容积率高值	深圳市平均值
居住用地（R）	1.4	2.8	2.1
商业服务业用地（C）	1.2	3.6	2.7
公共管理与服务设施用地（GIC）	0.6	1.2	0.9
工业用地（M）	1.0	2.0	1.5
物流仓储用地（W）	0.9	1.6	1.2

3) 分类用地面积用水量指标主要在分类建筑面积用水量指标的基础上, 综合考虑容积率、给水设施服务水平和服务特点确定。一般情况下, 用水量指标的选取与上表“深圳市规划容积率一览表”所示的规划容积率存在着对应关系。在总体规划阶段, 对于近中期规划主要采用指标的中低值预测, 远期规划主要采用指标的中高值预测; 在分区规划阶段, 用水量指标可根据分区的规划容积率情况选取。

7.1.2.6 在进行给水系统特别是场站设施规划时, 应对难以预见的因素预留一定的水量, 以保证规划设施规模具有一定的弹性。但深圳市属于缺水城市, 在进行全市水资源供需平衡分析时, 出于节水的考虑, 可不计算未预见水量。

7.1.3 给水水厂和给水泵站

7.1.3.1 由于历史原因, 特区一体化之前深圳市的水厂主要以行政区为单位进行建设, 造成小水厂过多, 且不同行政区之间给水系统难以统一调度, 降低了供水安全保障程度。打破行政区限制进行水厂布局, 提高给水系统的集约化和规模化程度, 有利于加强供水安全保障, 提升供水服务水平。但在本地水资源较为丰富的区域, 可合理保留部分小型水厂。

7.1.3.2 本款明确生活饮用水应符合的相关规定。

1) 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006) 是国家颁布实施的强制性法规。由城市统一供给和自备水源供给的生活饮用水水质均必须符合该标准。

2) 由于我国的生活饮用水水质标准已逐渐与国际接轨, 因此现行的国家标准《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006) 是生活饮用水水质的最基本标准。一般认为: 欧洲经济共同体饮用水水质指标及美国安全用水法水质指标为一级指标, 可作为国际先进水平; 世界卫生组织执行的水质准则水质指标为二级指标, 可理解为国际水平。深圳市生活饮用水水质宜达到国际水平, 并力争达到国际先进水平。

7.1.3.3 随着市民对环境要求的日益提升, 本款新增水厂规划选址和建设时的环境要求。水厂的污泥排放处置设施及泵站噪音均会对周边环境造成影响, 在水厂规划选址和建设时应予以考虑。

7.1.3.4 按《城市给水工程项目建设标准》(建标 120-2009), 城市水厂规模分为三类, 规模上限定为 50 万立方米/日, 规模下限定为 5 万立方米/日, 这已包括深圳市未来大部分给水工程项目内容, 各类水厂用地指标如下表所示:

《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）水厂用地指标表

建设规模	常规处理用地 (公顷 / 万立方米·日)		预处理用地 (公顷 / 万立方米·日)	深度处理用地 (公顷 / 万立方米·日)	污泥处理用地 (公顷 / 万立方米·日)
	净水厂	配水厂			
I 类 (30 ~ 50)	0.25 ~ 0.20	0.15 ~ 0.10	0.030 ~ 0.028	0.045 ~ 0.040	0.03 ~ 0.02
II 类 (10 ~ 30)	0.30 ~ 0.25	0.20 ~ 0.15	0.035 ~ 0.030	0.065 ~ 0.045	0.05 ~ 0.03
III 类 (5 ~ 10)	0.35 ~ 0.30	0.30 ~ 0.20	0.045 ~ 0.035	0.085 ~ 0.065	0.06 ~ 0.05

根据深圳市水厂调查资料，深圳市水厂实际用地指标如下表所示：

深圳市水厂实际用地指标表

水厂设计规模 (万立方米 / 日)	常规处理及预处理用地 (公顷 / 万立方米·日)	深度处理用地 (公顷 / 万立方米·日)	污泥处理用地 (公顷 / 万立方米·日)
I 类 (30 ~ 50)	0.30 ~ 0.15	0.03 ~ 0.02	0.02 ~ 0.013
II 类 (10 ~ 30)	0.35 ~ 0.20	0.034	0.028
III 类 (5 ~ 10)	0.40 ~ 0.20	0.05	0.046

注：（1）深圳市现有水厂均为净水厂；

（2）深圳市已设计有深度处理和污泥处理设施的水厂较少，特别是 II 类和 III 类水厂仅有南山水厂和沙头角水厂两个样本。

本次修订依据集约用地的原则，结合《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）和深圳市水厂实际用地情况修订水厂用地指标，其中 II 类和 III 类水厂的常规处理用地指标较 2004 版《深标》有较大下降。

7.1.3.5 新增水厂附属设施建筑面积指标，为规划管理提供依据。本指标在综合比较了深圳市现状净水厂附属设施基本建筑面积情况和国家的相关标准、规范之后，确定以建筑面积指标相对较低的《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）进行控制。

7.1.3.6 给水泵站宜与城市绿地合建。泵站噪音会对周边环境造成影响，在泵站的规划选址和建设时应考虑此因素。

7.1.3.7 本款参照《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）制订。

7.1.4 给水管网

7.1.4.1 给水管网系统投资大，应按远期规划设计，以降低工程投资和不必要的重复建设，但一般可分期进行建设。

7.1.4.2 本款提出给水系统原水输水管的规划原则。由于原水在明渠中易受周围环境污染，又存在渗漏和水质不易保证等问题，所以不提倡用明渠输送城市给水系统的原水。

7.1.4.3 本款提出了长距离输水管的规划要求。在输水工程中，安全供水非常重要，因此采用了较严格的规定。

7.1.4.4 根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-98），城市配水管网供水水压宜满足用户接管点服务水压 0.28 兆帕的要求，相当于将水送至 6 层建筑物所需的最小水头。而深圳市多层建筑大多为 7 层，故服务水头按 0.32 兆帕考虑。

7.1.4.5 部分二次供水设施（例如加压泵站）由于多种原因容易形成二次污染，严重影响供水水质，应采取有效措施减少其影响。

7.1.4.6 配水管网

1) 由于用水量不确定因素较多，而管道建设后换管对道路交通影响较大，故计算时乘 1.2 ~ 1.4 的弹性系数。

2) 对于开发建设比较明确的地区，弹性系数宜采用下限；对于不确定因素较多，用水量增加可能较大的地区，弹性系数宜采用上限。

7.1.4.7 本款提出了配水管网布置的要求。管网布置应尽可能保证供水安全可靠，当局部管网发生事故时，停水范围能减到最小。

7.1.4.8 目前各种新型管材较多，应合理选用以减少二次污染。

7.1.4.9 本款提出市政道路上给水管径设置要求。

1) 市政道路上的给水管管径不宜过小，以满足消防要求并留有余地。

2) 当给水管管径较大时，以输水为主。为保证输水安全，不宜在管道上设过多的开口，故设配水管。

7.1.5 消防给水

7.1.5.2 低压给水系统是指管网内平时水压较低，灭火时所需水压和水量要由消防车或其它移动式消防泵加压提供的给水系统。深圳市的市政消防给水系统一般采用低压供水制，但对于供水管网末梢及水量水压不足处可采用高压或临时高压给水系统。

7.1.5.3 深圳市道路宽度大于等于 40 米时，一般要求沿道路两侧设置给水管道，相应的也应沿道路两侧设置市政消火栓。

7.2 排水工程

7.2.1 排水体制

7.2.1.1 按照国家相关要求和深圳市排水系统发展需求，深圳市排水系统建设应坚持雨污分流的排水体制。

7.2.1.2 对于已形成合流制或雨污混流严重的城市建成区，应首先考虑分流制改造的可能性，若现状改造条件不具备，近期可先临时对合流制系统进行合流截流式改造，并结合规划逐步改造成分流制，这有利于分阶段逐步实现完全分流制。

7.2.2 污水量

7.2.2.1 根据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2000)，计算污水量时宜适当考虑地下水渗入量，从国内外经验来看，地下水渗入量一般按平均日污水量的 10% 考虑，广州、上海和天津等城市也明确提出应计算 10% 的地下水渗入量，深圳市属地下水位较高的城市，应考虑一定的地下水渗入量。本次修订提出的污水排放标准与其它城市的污水排放标准的对比情况如下表所示，同时明确地下水渗入量应按平均日污水量的 10% 考虑。

不同城市污水排放标准对比

污水性质	深圳市	上海市	广州市	天津市	《城市排水工程规划规范》 (GB50318-2000)
生活污水	0.9	0.9	0.85	0.9	0.8 ~ 0.9
工业和物流仓储污水	0.85	0.9	0.7	0.85	0.7 ~ 0.9

7.2.3 雨水量

7.2.3.1 依据《室外排水设计规范》(GB50014-2006) 确定。数学模型法是一种基于流量过程线的设计方法，指设计流量的取值系根据设计暴雨条件下，经地表径流计算或管网汇流计算所得的流量过程线求得，同时根据最大洪峰流量计算求得管径。有条件的地区可采用实测的流量过程线作为设计流量。

7.2.3.2 综合径流系数根据《室外排水设计规范》(GB50014-2006) 确定。在城市规划阶段雨水量估算宜采用区域的综合径流系数。在选定径流系数时，应考虑城市的发展，以城市规划期末的建筑物覆盖密度为准，取值不宜偏小。

7.2.3.3 本款沿用 2004 版《深标》确定的暴雨强度公式，分列不同重现期的设计暴雨强度公式，便于实际工作中的计算使用。公式中的 $t=t_1+mt_2$ ，其中 t_1 为地面集水时间，取值视距离长短、地形坡度和地面铺盖情况而定，一般采用 5 分钟～ 15 分钟； t_2 为雨水在管道中的流行时间； m 为折减系数，对于沿海地区、淹没出流区域和安全性要求较高的地区宜

取 1.0，陡坡地区和暗管折减系数宜取 1.2 ~ 2；雨水系统的规划设计应考虑采取雨水渗透、调蓄等措施，从源头降低雨水径流产生量，延缓出流时间。

- 7.2.3.4 近些年来深圳市极端降雨天气增多，为保障城市排水安全，相关规划已对雨水管渠设计重现期做了调整，本次修订予以纳入，调整后的标准为“一般地区应采用 2 年，低洼、易淹及重要地区应采用 3 年~ 5 年，立交桥、下穿通道及排水困难地区应采用 5 年~ 10 年，下沉广场及特别重要地区可采用 10 年或以上”。由于 2004 版《深标》对于一般地区暴雨设计重现期规定为 1 年，现已建成的雨水管渠基本按 1 年一遇重现期进行规划设计，要全部将现状雨水管渠进行达标改造并不现实，因此本次修订提出，对复核后不满足 1 年一遇的设计标准的现状管渠应进行改造，满足 1 年一遇，但达不到 2 年一遇的现状管渠应随城市道路和地块整体改造而逐步改造为 2 年一遇。“重要地区”和“特别重要地区”的判别可在实际规划设计工作中根据区域定位、政治影响、受淹后的损失大小、社会的影响和安全等级等因素综合确定。

7.2.4 合流水量

- 7.2.4.2 根据国内外相关资料，英国截流倍数为 5，德国为 4，美国为 1.5 ~ 5，日本为最大时污水量的 3 倍以上，上海截流倍数也达到了 3。与国内外截流倍数相比，2004 版《深标》确定的 1 ~ 3 的截流倍数偏低，本次修订根据深圳市的实际情况将截流倍数调整为 2 ~ 5 倍。对于环境容量小的水体（水库）其截流倍数可选较大值；环境容量大的水体可选较小值，具体应视管渠系统布局和环境要求，经综合比较后确定。

- 7.2.4.3 合流管道的短期积水会污染环境，散发臭味，引起较严重的后果，故本款规定合流管道的雨水设计重现期可适当高于同一情况下雨水管道的设计重现期。

7.2.5 污水处理厂及排水泵站

- 7.2.5.1 东江作为广东省主要的水源地之一，对水质要求较高，因此深圳市位于东江流域范围内的污水处理厂应预留深度处理用地。另一方面，深圳市水资源日趋紧张，污水再生回用成为未来解决水资源短缺问题的重要手段之一，深圳市已编制完成了《深圳市再生水布局规划》，该规划对污水深度处理提出新的要求。

- 7.2.5.2 根据《室外排水设计规范》（GB50014-2006），污水处理厂的规模应根据平均日污水量确定。考虑截流雨水进入后的影响，污水处理厂隔栅、沉砂池、初次沉淀池、污泥浓缩池、湿污泥池和消化池的容积应考虑截流雨水处置需求，二级处理构筑物按旱流污水量设计，必要时考虑一定的合流水量。

7.2.5.3 城市污水处理厂选址除应考虑污水再生回用、污泥处理处置、交通、运输和水电条件等因素外，还应综合考虑以下因素：

- 1) 城市污水处理厂的选址必须在《总体规划（2010-2020）》和排水工程专项规划的指导下进行，保证总体的社会效益、环境效益和经济效益。
- 2) 城市污水处理厂应选址在夏季对周围居民点的环境质量影响最小的方位，一般在夏季最小频率风向的上风侧。
- 3) 城市污水处理厂的选址应少拆迁，少占地，根据环境评价要求，有必要的卫生防护距离。
- 4) 城市污水处理厂的选址有良好的工程地质条件，厂区地形不应受洪涝灾害影响，防洪标准不应低于城镇防洪标准，有良好的排水条件。

7.2.5.4 污水处理厂用地面积的确定不仅应考虑规划远期的需求，还应考虑不可预见的因素。2004 版《深标》中污水处理厂用地控制指标与《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地标准》（建标〔2005〕157）一致，本次修订重点结合深圳市已建污水处理厂实际用地情况对其用地指标进行了适当调整。污水处理厂建设鼓励采用节地、集约、先进、成熟的工艺和建设方式，如布吉、西丽和横岭污水处理厂的建设模式。本次修订新增污水深度处理用地指标，主要依据《深圳市再生水布局规划》确定。

7.2.5.5 污水处理厂附属设施用房建筑面积标准参照《城市污水处理厂工程项目建设标准》（建标〔2001〕77）确定。

7.2.5.6 对于远离城市管网，近期没有条件纳入城市污水系统的偏远、分散地区，可考虑建设临时性污水处理设施，处理对象包括生活污水和工业废水。

7.2.5.7 2004 版《深标》中的污水泵站用地控制指标与《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地标准》（建标〔2005〕157）一致，本次修订不做调整。2004 版《深标》中的雨水泵站用地控制指标参照《城市污水处理工程项目建设标准》（修订）确定，本次修订重点结合深圳市已建雨水泵站实际用地情况对其雨水泵站用地指标进行了适当调整。

7.2.5.8 污水处理厂和排水泵站建设应满足规划、消防和环保部门的要求，地面建筑物造型应与周围城市环境协调，做到适用、经济和美观。污水处理厂和排水泵站的选址应与周边居住建筑和公共建筑保持必要的防护间距，具体间距由环境影响评价确定。参照香港标准的相关要求，污水处理厂、排水泵站在设计、建设和运行中应采取减少噪音、臭味和外观问题的措施，以降低对周边环境的影响。

7.2.5.9 考虑到深圳市用地紧张的实际情况，污水处理厂和排水泵宜采取地下或半地下建设方式，既能解决环境影响问题又可兼容其它公共功能，实现用地的综合利用。如布吉污水处理厂建设模式，上盖空间作为公园加以利用。

7.2.6 排水管渠

7.2.6.1 排水管渠的系统布置如仅根据当前需要而不考虑远期发展需求，在发展过程中会造成被动；但是如按规划一次设计建成，不考虑分期实施，也会不适当地扩大建设规模，增加投资。所以，排水管渠的规划应做到统一规划分期实施。对于排水管渠的建设方式上，污水管渠不应采用明渠；但大型雨水排水渠，有用地条件的应尽量采用明渠的方式。

7.2.6.2 污水管管径

1) 由于污水量不定因素较多，且管道建设后换管对道路交通影响较大，故计算时乘 1.2 ~ 1.4 的弹性系数。

2) 污水管渠的最大设计充满度比国标降低了 0.1。降低最大充满度的主要目的是为了使污水管渠的过水能力留有余地，同时可以减少堵塞。经计算，在较小坡度的情况下，充满度按国家规范降低 0.1，可预留过水能力 30% ~ 20%。其中管径 400 毫米的污水管可预留约 29% 的过水能力；管径 500 毫米 ~ 900 毫米的污水管可预留约 24% 的过水能力；管径 1000 毫米 ~ 1500 毫米的污水管，可预留约 20% 的过水能力。

7.2.6.4 经多年的实践证明，要求市政雨水管道和污水管道最小管径分别为 600 毫米和 400 毫米是合适的，便于管道的日常的维护管理。

7.2.7 低冲击开发和初期雨水

7.2.7.1 低冲击开发的原理是在城市开发建设中，在源头对暴雨产生的径流和污染进行控制，从而使区域开发后的水文循环尽量接近于开发前的自然状态。低冲击开发理念和技术在国内外逐步得到应用，它是对传统雨水排水系统内容的拓展和内涵的全新诠释，通过采取适当的暴雨径流消纳、延缓等控制措施和技术手段，减少城市开发建设对城市防洪安全的影响。

7.2.7.2 新建或更新改造地区应采取径流控制措施，如“结合河道周边绿地、公园等设置滞蓄洪区，消减洪峰，体现其综合生态功能”和“道路规划设计时应引入低冲击开发理念，利用下凹式绿地、透水铺装、生态树池等设施对道路雨水径流进行滞留和控制”等。《室外排水设计规范》（GB50014-2006）中也明确规定城镇基础设施建设应综合考虑雨水径流量的削减措施，具体包括绿化屋顶、入渗设施、雨水花园、植被草沟、雨水湿地、雨水径流调蓄设施和雨水收集回用设施等，各类设施的技术规定可参照《深圳市雨水利用技术规范》和《深圳市低冲击开发技术基础规范》执行。不同用地功能的区域径流控制应在设计重现期下，以建设后径流系数不大于该区域控制径流系数为目标，在采取适当的径流控制措施后，不同区域的控制径流系数值的核算可参照表 7.2.7.2，但为保证城市排水安全，控制径流系数值不作为市政雨水管渠设计的依据。

7.2.7.3 城市面源污染是城市水污染的重要因素之一，对于降雨初期污染物含量较高的雨水进行处置的必要性已达成共识。如德国鲁尔工业区，建有 549 座雨水径流处理厂，采用雨水沉淀池、雨水净化塘和地表径流人工湿地进行处理，水环境得到明显改善。初期雨水处置在国内尚处于初级发展阶段，深圳市在初期雨水研究和试点处置方面已经做了一些工作。基于初期雨水的特性，结合国内外先进和成功经验，初期雨水的处理处置应采用源头分散收集、分散处置的方式，并宜采取生态型处置措施；同时应加强城市面源污染管理，保持城市和路面的清洁，以逐步控制面源污染对水环境的影响。

7.3 电力工程

7.3.1 负荷预测

7.3.1.1 负荷预测是电力工程规划编制的基础和重要内容，是合理确定电源、电网规模和设施布局的基本依据。负荷预测要具有科学性，应采用多种方法预测，互为补充，相互校核。本款中分区规划及以上层次规划包括城市总体规划和分区规划等，详细规划包括法定图则、发展单元规划、详细蓝图和城市更新改造专项规划等。负荷预测与国民经济、人口、产业结构、建设用地规模、用地性质、开发强度和气候特征等因素相关，负荷预测时应充分考虑这些因素确定合理的负荷规模。

负荷预测方法可采用单位用地面积负荷密度法、单位建筑面积负荷密度法、综合水平用电法、国民生产总值单耗法、多元线性回归法和弹性系数法，其中常用的负荷预测方法为单位用地面积负荷密度法和单位建筑面积负荷密度法。

1) 单位用地面积负荷密度法：应根据不同的用地功能，分别采用不同的负荷密度预测指标。在汇总各类用地的负荷值时，应考虑不同用地间负荷的同时系数。负荷密度的取值应充分考虑不同地区、不同用地性质、不同时期和不同开发强度的要求，并与其它指标相互校核。

2) 单位建筑面积负荷密度法：单位建筑面积负荷密度预测指标的选取应考虑当前的经济发展水平和适应远期负荷增长的用电需要。在汇总预测负荷值时，应考虑各级同时系数。

7.3.1.2 规划用电指标的确定需进行大量的调查研究工作和长时间的资料积累。负荷预测时必须考虑相应片区的开发强度。在不同层次的规划中，应采用不同方法进行相互校验，指标的选取应结合规划对象的自身特点，近远期结合，并应与上层次规划相互校核。出入较大的应找出问题所在，深入研究确定。

1) 人均综合用电负荷指标是参考深圳市现状人均综合用电负荷值、香港 2010 年相关统计数值和《城市电力规划规范》（GB/50293-1999）中相关内容确定。深圳市指标取值 1.5

千瓦/人~2.0千瓦/人,2020年人均综合用电负荷指标取值2.0千瓦/人,远景人均综合用电负荷指标可根据发展情况适当调整。采用人均综合用电负荷指标计算的人口数据应采用服务人口数据。

2)《城市电力规划规范》(GB/50293-1999)中规划人均综合用电量指标为6000千瓦时/人·年~8000千瓦时/人·年。参照深圳市现状及香港等城市情况,深圳市指标取值8000千瓦时/人·年~10000千瓦时/人·年,2020年人均综合用电量指标取值10000千瓦时/人·年,远景人均综合用电量指标可根据发展情况适当调整。采用人均综合用电量指标计算的人口数据应采用服务人口数据。

3)单位用地负荷密度预测指标是根据各分类用地的开发强度和单位建筑面积负荷预测指标推算而来。指标确定时已考虑各分类用地中混合配套设施的负荷因素。在指标选取时应综合考虑所处区位、开发强度和建设标准等因素,中心城区和高密度地区宜取上限值,其它地区宜根据具体情况选取指标。在计算总负荷时,应将各分类用地的负荷值相加,并考虑总同时系数,总同时系数取值宜为0.7~0.9。发展备用地宜根据潜在用地功能确定其负荷密度预测指标,但不宜低于500千瓦/公顷。

4)本次修订的单位建筑面积负荷预测指标参考《深圳地区电力负荷特性和负荷密度的分析》(2007年),并考虑各分类建筑中混合配套建筑设施的负荷因素,对2004版《深标》指标进行调整,该指标为计算负荷,并已考虑各类型建筑中用电设备的需要系数。在计算总负荷时,应首先计算各地块的用电负荷,然后将各地块负荷相加,并考虑总同时系数,总同时系数取值宜为0.7~0.9。在负荷预测指标选取时,应根据建筑类别、规模、功能、等级和节能减排要求等因素综合考虑。有特殊用电情况的,如数据中心、高空调负荷仓储建筑和指标中未包含的建筑类型,应根据具体项目情况确定指标。

7.3.2 供电设施

7.3.2.1 本款是根据《总体规划(2010-2020)》、环境保护要求、国家能源政策和深圳市相关电源发展要求制定。深圳市是一次能源资源缺乏且电力负荷需求大的地区,电源应主要从外地引入,但考虑到外地电源引入困难,适当在本地建设电厂是必要的,同时,深圳市还向香港提供部分电力,因此,深圳市电源建设的原则确定为依托南网、本地补充、深港互联。

7.3.2.2 变电站

深圳市建设用地极为紧张,用电负荷总量大、密度高、增长快。变电站建设应采用大容量和节地技术,同时应预留弹性。变电站应根据远景负荷预测规模进行规划和预留,并在各层次规划中逐步落实。选址时应充分考虑可实施性及可操作性,应避免在地形复杂、

地质条件较差、土地权属复杂和改造成本极高的地区选址。有现状建筑物且需改造才能进行变电站建设的，应注意其改造时间与变电站建设时间的协调。为保证规划变电站的落实，规划变电站用地应提前进行预控。

1) 深圳市除 500 千伏变电站、220 千伏变电站、110 千伏变电站和 10（20）千伏变电所外，地铁等特殊用户还根据其用电需求设置 35 千伏等其它电压等级的变电所。随着城市开发强度的增大和电网层级的优化，在新建的城市高密度开发地区 220 千伏变电站将代替 110 千伏变电站功能，向其附近区域的用户提供 20 千伏电源。此外，深圳还采用 400 千伏和 132 千伏电压等级与香港互联。

2) 500 千伏变电站是地区性电源，电压高、传输容量大、出线走廊密集，目前其线路均采用架空线路。因此，500 千伏变电站宜布置在城区边缘，避免对城市用地及景观造成过大的影响。220 千伏变电站和 110 千伏变电站均可直接面向用户提供电源，应布置于负荷中心，减少供电距离和供电损耗，提高供电质量。各电压等级变电站的选址应考虑对周围环境，包括安全、噪音、电磁干扰及无线电干扰的影响。噪音影响应符合下表规定。

城市各类区域环境噪声标准值表（单位：等效声级 Leq（dBA））

适用区域	昼间	夜间
疗养区、高级别墅区、高级宾馆区	50	40
居住、文教机关	55	45
居住、商业、工业混杂区	60	50
工业区	65	55
交通干道、城区内河航道两侧区域	70	55

注：本表摘自《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）

110 千伏及以上电压等级变电站的建设对邻近设施（如：军事设施、通讯电台、通信机楼、飞机场和导航台等）或将产生电磁干扰及无线电干扰影响。在变电站的规划选址阶段，电力部门应与有关部门协商，并采取相应措施，满足相关标准规范的要求。

变电站对电视差转台、转播台和无线电干扰的防护间距应符合下表规定。变电站与通信机楼的防护间距不应小于 200 米。

变电站对电视差转台、转播台和无线电干扰的防护间距表（单位：米）

电压 频段	110 千伏	220 千伏 ~ 330 千伏	500 千伏
VHF（I、III）	1000	1300	1800

注：本表摘自《架空变电线路、变电站对电视差转台、转播台、无线电干扰防护间距标准》（GB143-90）。

- 3) 各电压等级的变电站变电容量应当参考南方电网的相关技术要求及深圳市电网发展要求按一定的容载比配置。
- 4) 深圳市用地日益紧张，变电站应集约建设。本次修订参考了深圳市现有变电站的用地规模。在不影响电网安全运行要求和供电可靠性的前提下，应尽量减少变电站占地面积。市区新建的110千伏变电站和220千伏变电站应采用户内GIS型式，500千伏变电站宜采用户外GIS型式。同时，应提高主变单台容量，110千伏变电站和220千伏变电站用地宜按3台～4台主变预留，500千伏变电站用地宜按3台～6台主变预留。表 7.3.2.2-3 中变电站用地包含站址用地及周边消防通道用地。深圳市现有的消防要求限制了变电站的小型化建设，按照深圳市消防部门要求，变电站主控楼四周需设置环形消防通道。在借用周边道路作为消防通道时，变电站用地面积可相应减少。变电站占地应满足设备布置要求，在变电站容量超出常规装机规模或高压进出线数量超出常规等特殊情况下变电站用地可适当增大。变电站几何尺寸宜参照下表规定执行，具体操作中长、宽尺寸应满足设备布置要求。半地下式和全地下式变电站的用地面积不宜超过下表相应类型变电站的用地标准。
- 在满足安全、消防和环评的前提下，变电站可附建于其它建筑物中，深圳市规划和国土资源委员会以及深圳市经济贸易和信息化委员会正在进行“变电站室内化、小型化”课题研究，待研究完成后，变电站用地及建筑面积可参照其研究成果执行。

变电站几何尺寸标准及常规进出线回数表（单位：米、回）

变电站电压等级	户内 GIS (长 × 宽)	户外 GIS (长 × 宽)	500 千伏 进出线	220 千伏 进出线	110 千伏 进出线	20 千伏 进出线	10 千伏 进出线
110/10 千伏	45 × 75	—	—	—	4 ~ 6	—	36 ~ 48
220/110 (10) 千伏	80 × 100	100 × 120	—	4 ~ 8	10 ~ 14	—	24 ~ 30
220/20 千伏	50 × 100	—	—	4 ~ 8	—	36 ~ 48	—
500/220 千伏	—	200 × 250	4 ~ 6	12 ~ 16	—	—	—

- 6) 用户专用变电站不对社会公众提供供电服务，因此其建设应在用户权属用地内解决，不得新增用地。
- 7) 深圳市的地铁变电站为 110/35 千伏变电站，主变装机容量一般为 2 台 40 兆伏安或 50 兆伏安，规划用地几何尺寸为 40 米 × 70 米，占地 2800 平方米。深圳市规划和国土资源委员会以及深圳市经济贸易和信息化委员会正在进行“变电站室内化、小型化”课题研究，待研究完成后，变电站用地及建筑面积可参照其研究成果执行。
- 8) 项目开发建设时应自行配套建设 10（20）千伏变电所，变电所的设置应符合有关技术规范的要求。

7.3.3 电力线路通道

7.3.3.1 电力线路分类 深圳市本地电力线路电压等级分为 500 千伏、220 千伏、110 千伏、35 千伏、20 千伏、10 千伏和 0.38/0.22 千伏七类，其中 35 千伏线路为地铁的输电线路。与香港电网联络线路分为 400 千伏和 132 千伏两类，在线路通道控制的相关指标中，400 千伏和 132 千伏线路可分别对照 500 千伏和 110 千伏的电力线路控制指标执行。

7.3.3.2 电力线路通道指电力线路所占用的地上和地下空间，包括高压走廊和地下电缆通道两类。电力线路通道规划应在各层次城市规划中落实控制要求，体现“先有通道，后有线路”的规划理念。

7.3.3.3 高压走廊

1) 根据深圳市电网发展的需要，在深圳市已规划数条大型高压走廊和电缆通道，电力线路应尽量在上述走廊及通道内敷设。城市高压架空线路走廊应尽量减少占地面积，并应符合有关技术规范的要求。

2) 随着深圳市土地价值和城市景观要求的不断提高，在建设用地内新建 110 千伏和 220 千伏线路应采用地下敷设的方式，穿越城市中心区域的 500 千伏线路应尽可能采用地下敷设的方式。在城区边缘用地条件许可的地区可预留架空线路走廊，但同时应考虑未来架空线路电缆化改造埋地敷设的电缆通道。建设用地内的现状架空线路，在条件允许的情况下应改造为地下电缆敷设。

3) 本款中所列城市高压架空线路走廊宽度参考值根据《城市电力规划规范》（GB/50293-1999）中“市区 35 ~ 500 千伏高压架空电力线路规划走廊宽度”数值及深圳市相关供电及设计单位意见共同确定。同塔四回线路在局部地区穿越受限需采用水平排列时应取指标高限值。

7.3.3.4 架空电力线路安全防护技术要求

1) 架空电力线路对邻近设施的电磁干扰影响和危险影响的防护间距应按有关国家标准规定和相关的电气技术规范执行，具体应符合下表的规定：

架空电力线路对电视差转台、转播台无线电干扰的防护间距（单位：米）

电压 频段	110 千伏	220 ~ 330 千伏	500 千伏
VHF (I)	300	400	500
VHF (III)	150	250	350

注：本表摘自《架空电力线路、变电所对电视差转台、转播台、无线电干扰防护间距标准》（GBJ143-90）。

架空电力线路与机场导航台、定向台防护间距（单位：米）

电压等级	离开导航台距离	离开定向台距离
60 ~ 110 千伏	500	500
220 ~ 330 千伏	1000	700
330 千伏	1500	700
发电厂、有电焊和高频设备的单位	2000	2000

注：本表摘自《航空无线电导航台、站对电磁环境要求》（GB6364-86）。

2) 电力架空线路应符合《架空输电线路运行规程》（DL/T 741-2010）的规定。

7.3.3.5 地下电缆通道

2) 隧道敷设方式适用于变电站出线通道或多条高压电缆敷设的地段。隧道应在各层次规划或变电站的选址及建设时统一考虑。

3) 220 千伏、110 千伏电缆直埋通道的控制宽度指标根据《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2007）及深圳市已投运线路敷设宽度确定。在绿地、山体等条件允许的地区应尽可能独立设置 220 千伏、110 千伏直埋电缆通道。

4) 根据现状电缆沟尺寸和供电电缆的输送要求，电缆沟尺寸应尽可能统一。为方便实施操作，本次修订结合实际情况，与供电部门商定统一了电缆沟尺寸，断面净空尺寸定为 1.0 米 × 1.0 米、1.2 米 × 1.2 米和 1.4 米 × 1.7 米，不再建设深圳市原有的 0.8 米 × 1.0 米和 1.0 米 × 1.2 米断面尺寸的电缆沟，其中的 1.4 米 × 1.7 米电缆沟为电缆综合沟，可同时敷设中压和高压电缆。

5) 深圳市开发建设初期电缆沟多采用盖板明沟，虽有施工简单、易于敷设电缆等优点，但盖板起伏不平，对行人造成不便，沟内雨天积水，部分沟内垃圾堆积，影响市容。因此，新建电缆沟应采用隐蔽式，原盖板明沟应逐步改造为隐蔽式。为减少电缆沟建设对周边影响，电缆沟应与道路同步设计和施工。

6) 深圳市地铁采用 35 千伏线路供电，其 35 千伏线路出线较多，为减少地铁输电工程对周边影响，地铁输电工程宜与地铁隧道工程结合建设。

7.3.4 城市道路照明

7.3.4.1 现有道路照明设计主要依据《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2006），为推广 LED 使用，深圳市出台了《LED 道路照明工程技术规范》（SJG22-2011），城市道路照明规划设计应符合上述标准的规定。

- 7.3.4.2 城市道路照明宜采用路灯专用箱式变电站供电，小区道路照明宜由就近的小区配电房供电。市政道路的路灯专用箱式变电站考虑电压降等因素，供电半径不宜大于 800 米。路灯选型应采用 LED 等高效节能灯具，减小路灯能耗。

7.4 通信工程

根据现有通信行业的主要业务类型，通信工程可分为固定通信、移动通信、有线电视、通信管道和邮政五大部分。通信工程规划应能满足“三网融合”、“无线城市”和“智慧城市”等信息化建设需求。

7.4.1 用户预测

- 7.4.1.1 固定通信用户是指通过固定电话线路实现电话和宽带上网等通信业务的用户；移动通信用户是指通过移动通信设备实现移动电话和移动宽带上网等通信业务的用户。

- 7.4.1.2 通信业务用户数与城市人口、用地面积和建筑规模密切相关，相关预测应围绕这三个因素展开。

- 7.4.1.3 在不同层次规划中，应采用不同方法进行相互校验，指标的选取应结合规划对象的自身特点，近远期结合，并应与上层次规划相互校核。相差较大的应找出问题所在，深入研究确定。2010 年底，深圳市固定电话用户普及率约为 55%，固定宽带用户普及率约为 30%。根据国外发展经验，固定电话用户普及率大于 50% 后进入平稳增长期，大于 70% 后进入饱和状态。目前深圳市固定电话用户增长已趋于平缓，而固定宽带用户则高速增长，预计将逐步达到与固定电话用户数同步的程度。

本指标体系的制定是在总结深圳市多家设计院多年规划设计经验，综合了深圳市电信部门的意见和建议的基础上，对 2004 版《深标》指标作了适当调整。城市分类用地面积固定通信用户预测指标主要用于分区规划以上层次规划的用户预测。城市分类用地用户密度法预测指标根据深圳市各类用地的平均容积率范围，并结合各类用地电话用户的特点推导得出。在指标选取时，应综合考虑用地所处区位、开发强度和建设标准等因素，中心城区和高密度地区宜取上限值，其它地区宜根据具体情况选取指标。

单位建筑面积用户密度法预测指标是根据不同性质建筑对通信的不同需求进行分类，主要用于详细规划阶段（包括法定图则、发展单元规划、详细蓝图和城市更新改造专项规划等）的用户预测。在指标选取时，应根据建筑类别、规模、功能和等级等因素综合考虑。本指标中大型机关单位、宾馆酒店和医院等对市话管理有特殊要求的，宜采用中继线方式，所需中继线路根据具体情况确定；高科技工业厂房、研发中心等宜按行政办公指标取值；发展备用地宜根据潜在用地功能确定其指标，但不宜低于 200 线 / 公顷。

7.4.1.4 本次修订提出“活跃用户”的概念。“活跃用户”是指未停机且半年内有使用手机进行移动通话操作的用户。1995年以来，移动通信用户持续高速增长，2010年底深圳市移动通信放号数约为2000万户，但是其中一部分是过境使用一次或临时使用后停用的用户，估计活跃用户占放号用户的65%~80%。参照香港等地区用户情况，移动通信用户普及率达到90%后趋于饱和状态，考虑到部分一人多号的客观情况，普及率取值宜为90部/百人~120部/百人。

7.4.1.5 有线电视早已进入千家万户，成为每家每户的生活“必备品”，住宅入户率宜取100%。非住宅用户主要包括部分公共建筑、酒店和餐馆等，其数量宜按住宅用户数量的10%考虑。

7.4.2 通信局址

通信局址分为通信机楼和通信机房。根据通信技术的发展趋势，结合现状情况，本着通信局址共建共享的原则，本次修订将电信目标局、电信枢纽局、宽带IP局、移动通信局和有线电视核心机楼等大型通信局址统称为通信机楼；将电信光节点、电信光交接点、宽带IP网光节点和有线电视分中心中小型通信局址统称为通信机房；将近年来发展建设较快且对公众健康有一定影响的移动通信基站设置标准重点表述，从深圳市实际情况出发，对各类、各层次局址的用地面积、建筑面积等与城市规划密切相关的内容，提出控制指标。本条相关标准的制定参考了《通信工程项目建设用地指标》（建标〔1995〕358）中有关标准，并征求了深圳市通信管理局、深圳市无线电管理局和各通信运营企业等相关部门意见。

7.4.2.1 本款提出通信机楼规划要求。

- 1) 明确通信机楼的定义。
- 2) 随着通信技术的发展，通信设备向全业务融合、大容量和小型化方向发展，机楼设备容量大幅提高，所需机楼相应减少。
- 3) 为提高土地利用率，通信机楼应为多个通信运营企业服务。
- 4) 为方便通信机楼提供服务，减少机楼出线距离，通信机楼应靠近用户中心，同时其位置必须方便机楼出线管道的布置。
- 5) 光纤使固定通信、移动通信和有线电视网络结构趋同，新建通信机楼应能服务80万~100万各类信息用户的需求。现状机楼宜逐步进行升级、扩容改造。
- 6) 通信机楼用地规模宜按机楼重要性和用户规模共同确定。数据通信机楼用地规模应根据机楼设计容量确定，根据对部分现状数据通信机楼的研究，建议数据通信机楼用地面积按单位机柜综合用地面积2平方米~3平方米计算。用地紧张无法落实独立占地通信机楼的地区，可考虑将通信机楼附建于其它建筑内，预留建筑面积大小参照独立占地通信机楼的建筑面积。

7.4.2.2 通信机房是指设置于建筑内部，为区域、小区和单体建筑提供通信业务服务用房的建筑空间，用于设置固定通信、移动通信和有线电视等接入网设备。本款三种通信机房的配置标准参考深圳市通信管理局、深圳市规划和国土资源委员会、深圳市无线电管理局和深圳市经济贸易和信息化委员会联合编制的《深圳市通信接入基础设施规划规范》（专家评审稿）。

1) 光纤接入网是接入网的重要发展方向，是通信机楼覆盖业务的主要手段，光纤接入网由主干层、接入层和引入层三个层面构成，分别对应片区汇聚机房、小区总机房和单体建筑机房。光纤接入网的广泛使用，使用户侧设备所占建筑面积减小，接入设备可直接进入建筑单体。

2) 为提高机房利用率，宜在同一机房内为多个通信运营企业提供设备安装所需的建筑面积。

3) 片区汇聚机房包括固定通信网汇聚节点、移动通信网汇聚节点和有线电视网的分中心等类别，用于汇聚各类从单体建筑机房或小区总机房传输来的通信信号至通信机楼。

4) 小区总机房用于连接小区各单体建筑机房，主要起小区内部通信信号分散与汇聚的作用，有利于合理高效利用小区内的通信接入管道。小区总机房在接收上层片区汇聚机房下行传输信号后再分散发送至各单体建筑机房，同时也可汇聚从各单体建筑机房上行传输信号后集中传送至上层片区汇聚机房。

5) 单体建筑机房设在建筑单体内，用于布置各通信运营企业的光节点。

6) 现有相关规范标准中无明确规定建筑内配建通信机房的条文，为推进深圳市光纤接入网的建设，本次修订明确规定小区和建筑在规划建设时，必须配建相应等级的通信机房。

7.4.2.3 随着移动通信用户的持续增长，新业务提供的内容越来越丰富，市民对移动通信基站信号强度和覆盖范围的要求越来越高，另一方面，随着生活水平的持续提高，市民对基站电磁辐射影响人体健康的关注度也越来越高，两者矛盾日益突出。深圳市无线电管理局和深圳市规划和国土资源委员会联合编制了《深圳市公众移动通信基站站址专项规划》（2010年12月），本次修订参考该专项规划内容，对移动通信基站的设置标准作出相应规定。

1) 明确移动通信基站的分类及主要功能。

2) 为尽量避免或减少移动通信基站选址与公众之间的冲突，要求各通信运营企业的基站共址建设。

3) 明确深圳市移动通信信号100%全覆盖和加强应急救援移动通信信号覆盖强度的要求。

4) 室外宏基站包括室外独立式基站和室外附设式基站，独立式宏基站独立占地建设，大多采用杆、塔的建设形式，主要分布于郊野公园、干线道路等区域；附设式宏基站不需

独立占地，天线附设于建筑物楼顶或外墙上。用地面积和设备用房面积根据深圳市无线电管理局及各通信运营企业提供的数据确定。

5) 室外宏基站的设置标准根据《深圳市公众移动通信基站站址专项规划》(2010 年 12 月) 确定。

6) 明确室外宏基站的选址建设要求。

7) 明确应设置室内分布系统的建筑类型。

7.4.2.4 本款提出其它通信设施规划应符合的要求。

1) 微波通信是电信传输网的重要组成部分，并在抵抗自然灾害、战备通信中担负着通信保障作用，现有的公用微波通道应予以保护，确保微波通信在平时及紧急情况下的畅通。为减少微波通道保护和城市建设的矛盾，原则上不再新建微波通道和微波站。

2) 其它无线电设施包括无线电监测站、卫星地球站和机场导航台等，因此类设施数量较少，且大部分位于非城市建设区内，对城市规划建设的影响较小，本次修订不作明确规定。此类设施在规划建设时应单独进行选址研究，满足相关规范标准要求并与城市规划充分结合。

7.4.3 通信管道

7.4.3.1 通信业直接与城市规划相关联的，除局址的布局和建设之外，还包括通信管道的建设。

~
7.4.3.2 由于信息业的飞速发展，各种信息业务自成系统，都对通信管道提出使用要求，因此在进行通信管道规划时，应充分考虑各种不同信息业务的传输要求。通信管道应推广采用新材料、新技术，以节约管道资源，提高使用率。

为减少道路重复开挖，通信管道的规划设计必须统筹考虑各使用单位的需求，一步到位建设，各管道使用单位的同路由通信线路必须敷设于同一条通信管道内。

7.4.3.3 为避免未来扩容通信管道导致道路重复开挖和各通信运营企业因管孔容量不足而私自开挖路面建设自有通信管道的情况发生，通信管道管孔容量应按远景需求规划并留有余量。

7.4.3.4 对现状通信管道的扩容改造应结合原有管位情况，并与原有管位连通，保证原有管道和新扩建管道在道路同侧，避免通信管道无序、混乱建设的现象发生。

7.4.3.5 规划通信管道体系及设置指标

~
7.4.3.6 1) 骨干管道是指与周边城市连接的长途通信管道，管道内敷设国际、国内一级和国内二级长途线路。骨干管道一般布置于连接城市间的主要道路上。

2) 主干管道是指连接城市枢纽通信机楼或服务信息高密区的通信管道，管道内敷设城域网局间中继线路，或者作为备用通道敷设长途线路。主干管道一般布置于枢纽通信机楼出局方向的道路和信息高密区的主、次干道上。

3) 次干管道是指连接城市一般通信机楼或服务信息密集区的通信管道, 管道内敷设局间中继线路或接入线路。次干管道一般布置于一般通信机楼出局方向的道路和其它主要道路上。

4) 一般管道是指用于敷设一般通信线路的通信管道, 泛指普通的无特殊需求的通信管道, 一般布置于城市支路和部分次干道上。

5) 配线管道是指小区内连接各通信机房的通信管道, 管道内敷设配线光(电)缆, 一般布置于小区内道路上。

7.4.3.7 建筑内部通信机房至用户间的室内通信通道是通信管道系统“最后一公里”的重要组成部分, 应充分预留。考虑到城市规划层面难以控制室内通信通道的设置, 本次修订暂不纳入室内通信通道的设置标准, 建议在建筑设计时按照深圳市相关通信接入基础设施规划设计标准的要求预留。

7.4.4 邮政局所

7.4.4.1 邮政局所为全社会提供邮政普遍服务, 主要以实物通信的形式实现。邮政局所分类依据国家邮政总局的业务设置要求。各层次规划应明确相应级别的邮政设施布局。

7.4.4.2 邮件处理中心的业务处理功能包括总包转运、信函、期刊、包裹和扁平件等邮件分发功能, 邮件处理量巨大, 具有强大的物流配送能力。邮件处理中心将配建邮件处理场地、邮车作业场地、邮件存放仓库、邮寄品检验实验室、邮件投递部、报刊发行站、商函制作处理中心、集邮品集散及配送中心等场地, 用地规模和建筑规模需求较大。

邮件处理中心用地面积参考广州、上海、北京和深圳已建成的邮件处理中心规模确定。广州邮件处理中心占地 10.38 万平方米, 总建筑面积 5.16 万平方米; 上海浦东邮件处理中心占地 150 亩(约 10 万平方米), 总建筑面积 5.8 万平方米; 北京综合邮件处理中心占地 28.94 万平方米, 总建筑面积 13.46 万平方米; 深圳机场邮件处理中心占地约 11 万平方米, 总建筑面积 6.56 万平方米。

由于邮件处理中心占地较大, 深圳用地紧张, 5 万平方米~10 万平方米的用地落实难度较大。在用地无法落实的情况下, 可分散布置多个小型邮件处理中心代替。每个小型邮件处理中心负责深圳市某一个区域的邮件处理, 其用地规模和建筑规模根据深圳市邮政局提供的数据, 经核减后确定。

7.4.4.3 邮政支局设置标准参考深圳市发展最为成熟的罗湖、福田两区的现状邮政支局服务半径和服务人口确定。2010 年底, 两区建设用地总面积 97.9 平方公里、现状总人口 205 万人、现状邮政支局 18 座, 平均每座邮政支局服务半径约 1.3 公里、服务人口约 11 万人; 考虑到罗湖、福田两区邮政业务相对较多、邮政支局布局相对密集, 对全市而言, 邮政支局的服务半径应适当加大。经与深圳市邮政局协调, 为节约用地, 本次修订要求深圳市

新建邮政支局全部采用附建方式建设，其建筑规模根据深圳市现状邮政支局的实际业务需求确定，并要求邮政支局所附设的建筑主体必须预留邮政支局正常开展服务所必须的营业办公场所和停车场库用地。

7.4.4.4 邮政所设置标准参考罗湖、福田两区的现状邮政所服务半径和服务人口确定。2010 年底，两区建设用地总面积 97.9 平方公里、现状总人口 205 万、现状邮政所 116 座，平均每座邮政所服务半径约 520 米、服务人口约 1.8 万人；建筑面积根据深圳市现状邮政所的常规做法确定。

7.4.4.5 本款依据《中华人民共和国邮政法实施细则》（1990 年 11 月 12 日发布实施）第二章内容编写。

7.5 燃气工程

7.5.1 气源及供气方式

7.5.1.1 天然气是比液化石油气更为理想的城市气源。目前，深圳市具备较为充足的天然气气源供应基础，规划约有 1100 万吨 / 年 ~ 1260 万吨 / 年的天然气供应量，形成东、中、西多气源供气的战略布局，天然气已经成为深圳市的主要规划气源。但对于暂时不具备使用天然气条件的地区和临时用户仍需要使用液化石油气。

7.5.1.2 天然气管道供应是最为经济便利和安全的供气方式，应积极发展天然气管网，提高天然气管道覆盖范围，保证用户能够便利地使用天然气。

7.5.2 用气量预测

7.5.2.1 总用气量包括天然气用气量和液化石油气用气量。深圳市天然气根据用气对象分为居民生活用气、商业用气、工业企业生产和生活用气、燃气汽车用气、分布式能源用气、燃气电厂用气和未可预见用气七类。液化石油气的用气对象分为居民生活用气、商业用气、工业企业生产及生活用气三类。

7.5.2.2 根据《深圳市燃气系统布局规划（2006-2020）》（2008 年）的专题研究，确定居民生活年用气量耗热指标为 2600 兆焦 / 人 · 年。

7.5.2.4 百分比估算法指标是在综合考虑规划定位、开发强度和各类用地所占比例等因素后，以居民生活年用气量为基础，估算其它类年用气量的指标。

分类用地面积年用气指标和分类建筑面积年用气指标，是根据各类建筑单体年用气指标、人（床位、座位）均建筑面积和容积率等数据进行推算得出的，可根据具体项目的实际情况进行调整，并可重新推算得出分类用地面积年用气指标和分类建筑面积年用气指标。建筑单体年用气指标数据来源于《深圳市燃气系统布局规划（2006-2020）》（2008 年）。以上指标均指标准立方米天然气。

分类用地面积年用气指标表

用地类别	用地名称		分类用地面积年用气指标 (万立方米 / 公顷 · 年)	备注
R	居住用地		3.1 ~ 6.2	规划容积率 1.4 ~ 2.8, 平均建筑用气指标取 2.2 立方米 / 平方米 · 年
C	商业服务业用地		1.9 ~ 5.8	规划容积率 1.2 ~ 3.6, 平均用气指标取 1.6 立方米 / 平方米 · 年
GIC	公共管理与服务设施用地		0.7 ~ 1.3	规划容积率 0.6 ~ 1.2, 平均用气指标取 1.1 立方米 / 平方米 · 年
M	工业用地		0.6	在考虑工业企业生产用气为零的情况下, 以工业企业生活用气为基数
E	其它用地		-	-
	其中	发展备用 地 (E9)	0.8 ~ 4.4	规划容积率 2, 平均用气指标取 0.4 立方米 / 平方米 · 年 ~ 2.2 立方米 / 平方米 · 年; 其中 0.4 立方米 / 平方米 · 年为办公用地建筑面积年用气指标下限值, 2.2 立方米 / 平方米 · 年为一、二类居住建筑面积年用气指标

分类建筑面积年用气指标表

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	分类建筑面积年用气指标 (立方米 / 平方米 · 年)	备注
R	一类居住 (R1)	2.2	居民建筑单体年用气指标 66 立方米 / 平方米 · 年。为居民炊事、沐浴等生活用气, 按 30 平方米 / 人计
	二类居住 (R2)	2.2	66 立方米 / 平方米 · 年。为居民炊事、沐浴等生活用气, 按 30 平方米 / 人计
	三类居住 (R3)	3.3	66 立方米 / 平方米 · 年。为居民炊事、沐浴等生活用气, 按 20 平方米 / 人计
	四类居住 (R4)	4.4	66 立方米 / 平方米 · 年。为居民炊事、沐浴等生活用气, 按 15 平方米 / 人计
C	商业 (C1)	1.6 ~ 3.2	指商业用地内餐饮用气 (占商业建筑面积的 1% ~ 2%, 按照餐饮用气量 1% ~ 2% 取值); 旅馆业以 100 立方米 / 床 · 年 (低档) 和 769 立方米 / 床位 · 年 (高档) 为指标。按 25 平方米 / 床位计。低档旅馆业按下限取值, 高档按上限取值; 办公用地人员食堂用气, 50 立方米 / 座 · 年, 按 15 平方米 / 人 ~ 30 平方米 / 人、每餐每座位使用 2 次、就餐率 50%
	游乐设施 (C5)	≤ 0.5	不大于办公用地用气指标上限的 60% 取值

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	分类建筑面积年用气指标 (立方米/平方米·年)	备注
GIC	行政管理 (GIC1)	0.4 ~ 0.8	办公用地人员食堂用气, 50 立方米/座·年, 按 15 平方米/人~ 30 平方米/人、每餐每座位使用 2 次、就餐率 50%
	文体设施 (GIC2)	≤ 0.5	不大于办公用地用气指标上限的 60% 取值
	医疗卫生 (GIC4)	0.2 ~ 4.4	下限值取行办公用地用气指标的低值的一半; 上限值取 527 立方米/床位·年, 按 120 平方米/床位计; 小型医院建议取下限值, 大中型医院建议取上限值
	教育设施 (GIC5)	1.1 ~ 3.3	包含高等院校、中等职业学校、中学和小学等; 下限值取高等院校用气指标 66 立方米/人·年, 并按 60 平方米/人计, 为炊事用热及部分淋浴用热; 上限值取小学(寄宿制)用气指标 50 立方米/人·年, 并按 15 平方米/人计, 为炊事用热及部分淋浴用热; 高等院校建议取下限值, 中等职业学校和中、小学(非寄宿制)建议取中值, 中、小学(非寄宿制)建议取上限值
	宗教用地 (GIC6)	≤ 0.5	不大于办公用地用气指标上限的 60% 取值
	社会福利 (GIC7)	3.3	66 立方米/人·年。按 20 平方米/人计, 为炊事用热及淋浴用热
	特殊用地 (GIC9)	0.4 ~ 2.5	下限值取办公用地用气指标的低值; 上限值参考 50 立方米/座·年, 按 20 平方米/人计, 为炊事用热及部分淋浴用热
M	新型产业 (M0)	0.4 ~ 0.8	参考办公用地用气指标
	普通工业 (M1)	工业企业生活用气: 0.6 ~ 1.7; 工业企业生产用气, 按实际需求 量计算	工业企业生活用气, 50 立方米/座·年, 按 40 平方米/人~ 15 平方米/人、每餐每座位使用 2 次计
S	区域交通 (S1)	≤ 0.5	不大于办公用地用气指标上限的 60% 取值
	交通场站 (S4)	≤ 0.5	不大于办公用地用气指标上限的 60% 取值; 不含社会停车场(库)
E	发展备用 地(E9)	0.4 ~ 2.2	下限值取办公用地用气指标的低值; 上限值取二类居住用气指标

7.5.2.5 液化石油气用气量按总用气量的估算比例, 参考《深圳市燃气系统布局规划(2006-2020)》(2008 年)的中方案用气量预测中, 其所确定的全市液化石油气占总用气量的 21%, 因此, 总规以下层次规划可考虑按照 0% ~ 30% 取值。在管道天然气供气条件较好的区域, 建议按照下限取值, 管道天然气供气条件较差的区域, 建议按照上限取值。如东冲、西冲等个别不具备管道天然气供气条件的区域, 可考虑均按照液化石油气进行用气量预测。

7.5.2.6 各类用户用气高峰系数依据《深圳市燃气系统布局规划(2006-2020)》(2008 年)

7.5.3 燃气场站

7.5.3.4 液化天然气接收站、分输站、门站、液化天然气储备库、液化天然气调峰应急站、压缩天然气加气母站、液化天然气气化站、天然气区域调压站和高压管网阀室等均具有事故危害性较大的特点，为了将事故时对周围的损害减小到最低限度，选址时应设置在独立安全的地区，尽量方便进、出管线接入，并综合考虑交通影响、负荷分布、供电、供水和通信等因素。天然气场站用地面积未包含与站外建、构筑物的防火间距。

7.5.3.5 本款提出液化石油气场站选址要求。

1) 由于液化石油气储存站、储配站和灌装站储存的是液态的液化石油气介质，事故危害性较大，选址应严格控制，在满足地形、工程地质、供电、供水和通信等条件的情况下，须远离城市居住区、学校、影剧院、体育馆等人员密集的地区，以减小事故情况下对人员的伤害。

2) 瓶装液化石油气供应站是城市供气系统的重要组成部分，仍将发挥重要的辅助气源作用。各级瓶装液化石油气供应站宜设置在负荷中心附近。根据深圳市现有的瓶装气供应状况，供应站供应半径宜达到3公里~5公里；瓶装液化石油气供应站按其供应范围（规模）和气瓶总容积分为：Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级站和瓶装气便民服务点；站址应尽量布置在相对独立的安全地带，应满足规范要求的防火间距并采取必要的安全防护措施。

液化石油气场站用地面积未包含与站外建、构筑物的防火间距。

7.5.4 输配管道

7.5.4.2 城市燃气输配管道设计压力（表压）分级，依据《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）确定。

7.5.4.3 直埋敷设具有造价低、运行维护工作量少的特点。

7.5.4.4 为保障供气安全和降低事故危害，中压燃气管道主干管宜采用环网状布置，市政道路下的中压燃气管道应预留一定的弹性发展余地。本次修订确定中压市政管道管径不宜小于DN150。

7.5.5 需划定橙线防护范围的燃气管道及场站（如：高压燃气管道、观澜求雨岭燃气基地和樟坑径液化气仓储区等）属于《深圳市城市橙线规划（2007-2020）》（2007年）所划定的重大危险源研究对象，应符合深圳市橙线管理的相关规定。

7.5.6 根据《深圳市冷热电三联供规划研究》（2011年），加速清洁能源天然气的利用以及科学用能、提高能效是深圳市实现低碳发展的主要途径，而合理建设天然气冷热电联供系统是提高能源效率的最佳形式之一。

深圳市的某些工业企业和工业产业园区对热负荷的需求量较大，且对热负荷的需求也比较稳定，能够保证冷热电联供的经济运营，是发展冷热电联供的重点领域，应积极促使现有使用燃气锅炉生产蒸汽的大型工业用户，如卷烟厂、啤酒厂、生物医药、汽车制造和纺织服装等改建园区型冷热电联供能源站，实现科学用能；对于热（冷）负荷大且稳定的公共建筑（群），如机场、大中型医院、交通枢纽、信息数据处理中心、酒店和大型商业中心等，也是发展冷热电联供适宜用户，应鼓励建设用户型冷热电联供能源站。

7.6 本地资源的综合利用

7.6.1 雨洪、再生水、海水、风能、太阳能和环境热能等资源的综合利用充分体现了绿色低碳理念，应在城市开发建设中因地制宜开展。

7.6.2 雨洪利用

7.6.2.1 不同的土地资源开发用途决定了其雨洪利用的差异性，城市建设区雨洪资源受城市建设和人类活动影响大，而生态用地等非城市建设区雨洪资源受城市建设和人类活动小。因此，雨洪利用策略可分为城市建设区和生态用地等非城市建设区两种类型分别制定。

7.6.2.2 城市建设区可分为道路广场、公园绿地和建筑与场地三大类，积极推广低冲击开发模式，以下渗调蓄为主，鼓励因地制宜适度收集利用；生态用地等非城市建设区可考虑采取建设水库等调蓄设施及配套的截引水设施、结合截洪沟布置小型蓄水设施等方式收集利用雨洪，但应统筹考虑雨洪利用设施对周边环境、生态、水文地质、安全和城市建设等方面的影响。

7.6.2.3 雨洪利用工程应在保障系统安全，且不对人身安全、建筑和路基的稳定性、土壤环境、地下水水质和室内环境卫生等造成危害的前提下进行规划建设和运行维护。

7.6.2.4 雨水利用设施集水和外排管渠的设计重现期应与市政雨水管渠保持一致。

7.6.3 再生水利用

7.6.3.1 深圳市再生水利用主要是对城市污水处理厂的出水进行适当处理后，加以利用。此举具有较高规模效益，便于管理，是再生水利用的主体和发展方向，同时还可根据实际情况适当在单个或某几个建筑物中单独设置再生水系统。

7.6.3.2 再生水利用优先用于水质要求和安全风险较低的工业用水、河湖生态用水、道路绿地浇灌等城市杂用水；而对于补充水源水，应在技术成熟时方可考虑使用。

7.6.3.4 再生水厂水源主要为污水处理厂的出水，二者统筹建设较为经济合理。

7.6.3.5 深圳市的土地资源极为紧缺，而再生水利用是一个逐步的渐进过程，因此现阶段就应加强用地的控制和预留。

7.6.3.6 本款提出再生水管网系统设计要求。

1) 再生水系统一般以城市自来水作为备用水源，且部分利用对象如城市杂用水等对供水安全性要求不高，管网系统可按最高日再生水用量设计。

2) 再生水管网可接纳具有一定保证率的非水源地的小型水库、山塘及河道等收集的降雨，在这些区域如已有雨洪利用管网，两者可统筹考虑。

7.6.3.7 由于深圳市再生水尚未达到饮用水的水质标准，为了防止误饮误用，再生水系统严禁与自来水管道路连接。

7.6.4 海水利用

7.6.4.2 海水直接利用的投资少、运行费用较低，在沿海片区具有一定的推广前景。其中海水直接用作冷却水存在温排水的环境影响问题，应采取必要的措施如合理设置排放口等，使之对海洋环境的影响在可接受范围内。海水直接用作城市杂用水，会给城市排水系统特别是污水处理设施运行造成一定的困难，现阶段不宜大面积推广，可进行小范围试点。

7.6.4.3 目前国内海水淡化技术尚不成熟，淡化成本近年来虽有所下降，但仍相对较高。同时由于缺乏必须的微量元素，长期直接饮用淡化海水对人体健康存在一定的风险，因此海水淡化在深圳主要作为战略性备用水源和应急水源。水电联产、水核电联产能有效降低海水淡化成本，可鼓励电力企业利用其优势，开展海水淡化和综合利用试点。

7.6.5 能源资源利用

7.6.5.1 大规模风能利用主要是风电场开发，参考相关规划研究，东部有发展风电场的条件，但需占用大量山体；根据《深圳市远景电源及其输送通道布局研究》，深圳东部电源富余，在东部大量开发风电意义不大，因此深圳不适合大规模开发风电场，但风能作为可再生能源，在有条件利用风能的地区可结合城市建设小规模利用。

7.6.5.2 太阳能开发利用主要是太阳能热能利用和太阳能光伏发电利用。

根据《深圳市太阳能资源评估报告》，深圳市年太阳总辐射为 4617.9 兆焦 / 平方米，全年有 6 个月（5 月～10 月）太阳总辐射在 400 兆焦 / 平方米以上，深圳总体上属于太阳能资源丰富至很丰富的地区。应积极利用太阳能，大力支持建筑物利用太阳能热能和太阳能光伏发电。

7.6.5.3 应根据深圳市的具体情况，鼓励因地制宜的采用空气源、水源、地源式热泵系统，充分有效的利用环境能源，减少能耗和污染物排放量。

7.7 环境卫生

7.7.1 基本准则

7.7.1.1 依据固体废弃物的定义及分类，并结合深圳市的实际情况，确定深圳市固体废弃物类型包括生活垃圾、余泥渣土、城市污泥和危险废弃物等。其中生活垃圾包含居民生活垃圾、商业办公垃圾、普通工业垃圾和道路清扫垃圾；余泥渣土包含拆建物料和纯净余土；城市污泥包含污泥、淤泥和栅渣；危险废弃物包含医疗废物、工业危险废弃物、生活垃圾焚烧飞灰、易燃易爆危险废弃物和其它社会源危险废弃物。

7.7.1.2 规定了分类收集与分类处理的系统性，是实现固体废弃物处理减量化、资源化和无害化的重要保证。

7.7.1.3 城市环境卫生设施在运行过程中极易对城市产生种种不利影响，甚至造成环境污染和景观破坏，对城市生活有一定的负面作用。因此，应对环境卫生设施的规划建设在用地布局、环境保护和城市景观等方面有所限制。

7.7.1.4 本款参考国家标准，明确深圳市环境卫生设施的分类。

7.7.2 固体废弃物产生量预测：

1) 据统计，深圳市 2007 年、2008 年、2009 年和 2010 年人均生活垃圾产生量分别为 1.29 千克 / 日、1.38 千克 / 日、1.46 千克 / 日和 1.26 千克 / 日，考虑统计人口与实际管理人口的差别、生活垃圾源头分类收集和资源化利用率的提高等因素，本次修订生活垃圾产生量取 1.0 千克 / 日 · 人 ~ 1.5 千克 / 日 · 人。

2) 鉴于深圳市固体废弃物种类较多，且相关国家规范亦无明确计算标准，建议除生活垃圾外的其它固体废弃物产生量应专项研究确定。

7.7.3 环境卫生公共设施

7.7.3.2 生活垃圾收集点

1) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（主席令第三十一号，2004 年）和《城市生活垃圾管理办法》（建设部第 157 号，2007 年）的有关条款要求：城市生活垃圾应逐步做到分类收集、贮存、运输和处置。根据这一规定，确定深圳市城市生活垃圾收集点的配置应符合分类收集的要求。

3) 深圳市生活垃圾主要采取上门收集和居民自行投放后由人力车或小型机动车收集的模式。根据上海等城市的统计数据分析，垃圾收集点服务半径在 55 米 ~ 90 米，平均约 73 米，本次修订确定深圳市垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米。

4) 尽管医疗垃圾等危险废弃物不属于生活垃圾, 但其在城市比较常见, 极易混杂于生活垃圾之中, 更因其涉及到有害、有毒物质及病菌的污染和传播, 对人的健康危害及环境污染较大, 对公共卫生安全的威胁较大。因此, 对其收集、运输和处理环节进行封闭隔离式作业, 避免交叉污染尤其必要。

7.7.3.3 废物箱

1) 废物箱主要收集行人的生活垃圾, 行人的生活垃圾与其它生活垃圾有一定差异, 所以废物箱的分类可以与生活垃圾收集点的分类类别不完全一致。

7.7.3.4 公共厕所

1) 为便于城市规划特别是详细规划的实际操作, 本款采用用地规模作基数的密度指标法, 表中备注内容给出了该类用地设置公共厕所的参考意见。

4) 相关统计数据表明男性小便时在厕所中平均停留时间为 39 秒 (± 6 秒), 而女性为 89 秒 (± 7 秒), 即女性的如厕时间平均为男性的 2.3 倍; 世界厕所组织提供的数据表明每人每天平均如厕次数为 6 至 8 次, 而女性的如厕次数要比男性更多, 同时相比男性还可以使用小便器, 女性对厕位的刚性需求更强烈。

7.7.4 环境卫生工程设施

7.7.4.1 环境卫生工程设施运行中产生的污染物主要包括渗沥液、填埋气、废气、冲洗水和残渣等, 其处理要与其它污染物处理一视同仁, 应达到国家或地方的环境保护标准。

7.7.4.3 垃圾转运站

2) 垃圾转运站是保障城市清洁和市民生活环境卫生的一个重要市政设施, 本着节约用地的原则, 结合深圳市相关环卫设施规划与设计标准, 合理确定垃圾转运站的用地面积范围, 以指导其在规划中落实。

3) 据调查, 深圳市已建设使用的小型垃圾转运站一般采用手推车、三轮车等非机动车收集方式, 其服务范围较小, 距离大都在 500 米左右, 一般不超过 1000 米。

4) 用地许可的条件下, 应优先建设独立占地式小型垃圾转运站。不同用地条件下的独立占地式小型垃圾转运站面积除按表 7.7.4.3-2 执行外, 还可参考《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计规范》(修订送审稿) 相关条文执行。附设式小型垃圾转运站宜建设在地面层, 且垃圾转运站宜有独立的出入口。

7.7.4.4 再生资源回收站

再生资源回收站的功能定位为生活性再生资源的前端收集设施, 供经营者暂时储存所收集到的各类废纸、废橡塑、废金属和废玻璃等再生资源, 可采取定时上门与定点交售、固定设点与流动相结合的办法开展回收经营活动。

7.7.4.5 生活垃圾卫生填埋场

- 1) 《城市环境卫生设施规划规范》(GB50337-2003) 规定: 生活垃圾卫生填埋场距大、中城市规划建成区应大于 5 公里, 距小城市规划建成区应大于 2 公里, 距居民点应大于 0.5 公里; 生活垃圾填埋场用地内绿化隔离带宽度不应小于 20 米, 并沿周边设置。《生活垃圾填埋污染控制标准》(GB16889-2008) 规定: 生活垃圾填埋场场址的位置及周围人群的距离应依据环境影响评价结论确定, 并经地方环境保护行政主管部门批准。结合深圳市实际情况, 本次修订规定深圳市生活垃圾卫生填埋场的环境防护距离不宜小于 500 米, 周边绿化带宽度不应小于 20 米, 其场址的具体位置及周围人群的距离应依据环境影响评价结论确定。
- 2) 由于深圳市的土地资源紧张, 且生活垃圾填埋场占地面积较大, 选址较为困难, 未来深圳市的垃圾处理宜走全量焚烧的路线, 生活垃圾填埋场主要用来填埋焚烧厂产生的灰渣, 以延长垃圾填埋场的使用年限。

7.7.4.6 生活垃圾焚烧厂

- 1) 依据《关于进一步加强生物质发电项目环境影响评价管理工作的通知》(环境保护部 国家发展和改革委员会 国家能源局 环发〔2008〕82 号): 根据正常工况下产生恶臭污染物(氨、硫化氢、甲硫醇和臭气等)无组织排放源强计算的结果并适当考虑环境风险评价结论, 提出合理的环境防护距离, 作为项目与周围居民区以及学校、医院等公共设施的控制间距, 作为规划控制的依据。新改扩建项目环境防护距离不小于 300 米。因此本次修订规定深圳市生活垃圾焚烧厂的环境防护距离不应小于 300 米。
- 2) 本款根据《生活垃圾焚烧处理工程项目建设标准》(建标 142-2010) 第四十四条确定。
- 3) 本着固体废物处理资源化的基本原则, 鼓励将焚烧产生的热能用于发电或供热。

7.7.4.7 危险废弃物处理设施

- 1) 深圳市的危险废弃物主要包括工业危险废物、医疗废物、生活垃圾焚烧飞灰、易燃易爆危险废物和其它社会源危险废物五大类。危险废弃物涉及的单位和部门较多, 品类复杂, 对城市环境危害较大, 监测和管理均比较困难, 它的安全处理和处置对城市安全及保护生态环境是非常必要的。
- 2) 《危险废物贮存污染控制标准》(GB18597-2001) 和《危险废物填埋污染控制标准》(GB18598-2001) 规定: 危险废弃物贮存和填埋场所应位于居民区 800 米以外, 因此本次修订确定深圳市危险废弃物贮存、填埋设施的环境防护距离不应小于 800 米; 危险废弃物焚烧设施的选址应符合《危险废物焚烧污染控制标准》(GB18484-2001) 的要求。

7.7.4.8 余泥渣土受纳场

依据处理对象的不同，深圳市余泥渣土处理处置设施可分为拆建物料综合利用设施、余泥渣土受纳场和公众填海区。拆建物料综合利用设施需要配备原料和成品堆放场地，占地面积较大，单独选址难度较大，一般优先与库容较大的余泥渣土受纳场合建或在环境园内选址，既节约用地又便于综合处理。对于以纯净余土为处理对象的公众填海区，其空间布局具有严格的限制性，若必须在临岸海域布置，应在获取有关填海许可的前提下设置。

7.7.4.9 其它固体废弃物处理厂（处置场）

- 1) 其它固体废弃物处理厂（处置场）的设置应满足《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及其它国家相关规范及标准的要求。
- 2) 依据再生资源回收种类与分拣整理工作的特点，深圳市再生资源分拣场所宜采取综合型场所与专项型场所相结合的布局方式。
- 3) 目前深圳市大多数污水处理厂规划设计时在厂内并未考虑污泥处理设施用地，为了满足对污水处理厂污泥的处理处置要求，应选取合适的位置对污水处理厂产生的污泥进行统一处理。
- 4) 餐厨垃圾及垃圾分类等垃圾处理设施的用地选址宜优先选址于环境园内，各设施的规模及用地要求应单独研究确定。

7.7.4.10 环境园

环境园是深圳市环卫规划工作的创新。深圳市已明确选址的环境园共4座，即清水河环境园、白鸽湖环境园、老虎坑环境园和坪山环境园。

建设环境园对发展循环经济、实现城市的可持续发展具有重要意义。一是集中预控了大型环卫公共设施用地，解决了包括生活垃圾在内的各类城市固体废弃物的出路问题；二是多种处理设施集中布局，为垃圾分类处理和综合处理的实现提供了一条现实可行的途径；三是在降低垃圾处理设施选址难度的同时实现了环卫事业的集约化用地；四是构建了城市中长远期的静脉功能，在空间和环境上为城市的可持续发展奠定了重要基础。

7.7.5 其它环境卫生设施

7.7.5.1 基层环境卫生管理机构用房

本款来自《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计规范》（修订送审稿）。

7.7.5.2 环境卫生车辆停车场

本款来自《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计规范》（修订送审稿）。

7.7.5.3 环卫工人作息场所

本款来自《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计规范》（修订送审稿）。

7.8 管线综合

7.8.1 基本准则

7.8.1.3 市政管线系统应采用统一的坐标系统和高程系统，以避免市政管线在平面位置和竖向高程上的混乱和互不衔接。

7.8.1.4 市政管线采用地下敷设方式有利于城市环境美化，释放城市地面空间，并有利于保护市政管线设施及人身安全。

7.8.1.5 市政管线在土质松软地区、地震断裂带、沉陷区和洪水淹没区等地区敷设时，有可能引起管线断裂等破坏事故，造成损失，引发危险事故。若确实无法避开以上区域时，必须采取特殊保护措施及事故发生时的应急措施。

7.8.1.6 市政管线敷设在绿化带内时，根系发达的灌木、乔木等会对管线带来不利影响，甚至造成破坏，影响管线安全。因此，在绿化带内规划管线时，应综合考虑植物的种类等因素。

7.8.2 直埋敷设

7.8.2.1 平面综合

1) 为了统筹市政管线的布置方位，规定了各种市政管线的布置方向，同时为了减少管线检修对交通的影响，市政管线宜布置在人行道、绿化带和非机动车道等位置，考虑到市政管线过多的情况，当上述位置难以满足最小间距要求时，可将排水管线布置在机动车道下。

2) 由于给排水管线承担的负荷较大，两侧接口需求较多。若单侧布置，将增加横穿道路预留支管的数量，造成管线的过多交叉，甚至增加破路的几率。

3) 市政管线管位从道路一侧转到另一侧将带来管线交叉问题，因此不宜从一侧转到另一侧。由于电力管线与燃气管线相距过近会产生安全隐患，故电力管线不宜与燃气管线放在同一侧。

4) 为统筹考虑市政管线在平面上的相互位置，确定管线在敷设时的平面布置原则。

5) 采用垂直交叉方式布置是为了减小市政管线与铁路、公路和河道交叉时的相互影响。

7.8.2.2 为减少市政管线在竖向上的冲突，合理划分竖向空间，确定管线在敷设时的竖向交叉原则。

7.8.3 综合管沟

7.8.3.1 综合管沟投资较大，因此在确定综合管沟建设规模时应综合考虑经济、社会和环境等多方面的因素。

- 7.8.3.2 综合管沟由于投资较大，管理相对复杂，目前尚不适合大范围推广应用，本款确定了适合采用综合管沟的几种情况。
- 7.8.3.3 依据国内外相关经验，规定综合管沟内敷设的市政管线。为确保各种市政管线的正常运行和综合管沟的安全，相互有干扰的市政管线应分开设置在不同的小室内。
- 7.8.3.4 综合管沟规划设计时在平面和竖向上都应与其它地下管线和地下空间等协调，同时应减少对周边用地、交通等的影响。
- 7.8.4 架空敷设
 - 7.8.4.1 电力高压线路架空敷设时对城市的交通、景观和安全等方面均会产生影响，在线路设计中应结合城市规划综合考虑。
 - 7.8.4.2 可燃和易燃市政管线若发生事故将对桥梁安全产生影响，故不宜沿交通桥梁敷设；市政管线利用桥梁跨越河流时，应考虑其对桥梁的荷载、占用空间和安全等影响

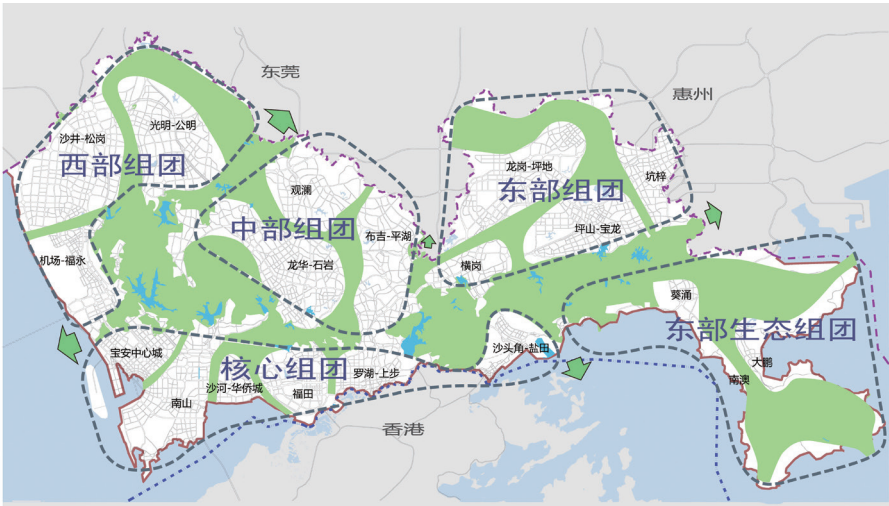
第 8 章

城市设计与建筑控制

8.1 城市总体风貌

8.1.1 《总体规划（2010-2020）》中确定的城市空间结构为：以中心城区为核心，以西、中、东三条发展轴和南、北两条发展带为基本骨架，形成“三轴两带多中心”的轴带组团结构，可以简单概括为“多中心组团”的城市空间结构。按照《总体规划（2010-2020）》对城市进行组团分区，利用自然山体、河流、绿地以及规划的绿地在城市组团之间设置组团隔离带，用以严格限定建设区边界，保护生态用地的完整性，防止城市建设无序蔓延。同时《总体规划（2010-2020）》强调三级城市中心区的建设，通过利用山体连绵而成的都市级生态绿地和东西部海岸线等自然生态资源，以及现代都市风貌区的建设，塑造拥山滨海的城市特色风貌。

8.1.2 《总体规划（2010-2020）》中将全市划分为中心城区、西部滨海分区、中部分区、东部分区、东部滨海分区五个分区，《总体规划（2010-2020）》城市设计专题中，结合城市空间结构和特征，提出了核心、西部、中部、东部和东部生态五个城市分区。在此基础上，提出将全市划分为核心、西部、中部、东部和东部生态五个大城市组团的方案，每个组团都有自身独有的风貌特征，如核心组团为依山望海的特区之城，西部组团为绿色生态的珠江门户，中部组团为活力宜居的枢纽之城，东部组团为产城融合的示范之城，东部生态组团为诗意山海的生态小镇。每个城市组团根据城市用地布局以及组团隔离的设置再划分为若干个分组团，如核心组团包括沙头角—盐田、罗湖—上步、福田、沙河—华侨城、南山、宝安中心城6个分组团，西部组团包括机场—福永、大空港、光明—公明3个分组团，中部组团由龙华—石岩、观澜、布吉—平湖3个分组团组成，东部组团由横岗、龙岗—坪地、坪山—宝龙、坑梓4个组团组成。各城市组团和分组团内的山体、水体、地形地貌等自然条件的组合，是形成组团特征的基本要素，城市建设应紧密结合自身的资源和环境特色，明确各组团空间发展模式，强化组团和分组团中心，形成组团的地方识别性，增强居民对城市的认同感和归属感。尤其是依山、临海的城市组团，在规划建设中应加强对山体和海岸线等自然景观资源的保护和利用，使山和海真正融入城市生活。



深圳市城市组团分区图

- 8.1.3 86 版的深圳特区第一轮总体规划，就确定了城市带状组团式的总体布局结构，这种组团式的空间结构较好地适应了深圳市的快速发展，为城市的进一步发展奠定了基础和明确了方向。后来的历次城市总规修编也都延续了城市组团式空间布局，形成了由组团全覆盖的空间结构。荷兰兰斯塔德地区在规划时提出了绿心的空间概念，并利用指状绿地作为组团之间的隔离。借鉴兰斯塔德地区规划和建设的经验，在明确全市组团式结构的同时，应更强调组团隔离的重要性，避免城市建设对组团隔离的侵蚀以及城区的无序蔓延，严格控制组团隔离用地，建立以组团隔离为骨架的绿地系统，使组团式城市结构能真正实现。组团隔离主要包括基本生态控制线范围，应严格控制组团隔离用地的建设，用于组团隔离的用地可以作为城市公园、绿道等建设使用，如罗湖—上步、福田组团之间的中心公园，也可作为基本生态保护区、基本农田、山林地、河流水面或郊野公园等非城市建设用地进行生态和环境保护，如梧桐山、羊台山、马峦山等郊野公园。
- 8.1.3.1 由于多年来建设用地在空间上的拓展表现为依托原有村镇和交通干线的无序蔓延，使得原有成片的自然生态系统逐渐被蚕食、侵占，一些重要的生态廊道被隔断，生态体系的完整性遭受一定程度的破坏。对组团隔离的保护可以保持生态的连续性，而当城市主要道路穿越城市组团生态隔离时，宜采用多种技术手段，建立生物廊道。参照国外生态道路建设的范例，如对穿越组团隔离的城市道路采取高架或下穿方式，或在道路下留有专用生态通道，保证生态系统的连续性，而每种物种所需要的廊道宽度并不相同，需按照相关规范确定。参照核心组团中罗湖—上步、福田分组团之间为 800 米绿化带的实际建成效果，组团隔离如不能达到一定宽度，将会降低组团隔离的效果，组团式结构也难以集中体现，因此最小宽度不宜小于 1000 米，组团之间以及分组团之间的隔离带应结合用地条件尽量扩大，以保证各组团的相对独立以及城市生态的整体性和连续性。

- 8.1.3.2 《深圳市城市绿地系统规划（2004-2020）》中关于土地相容性规定和相关的建设导则的章节提出可适当建设康乐游憩设施，有限度地为市民提供公共游憩康乐场所，在保证生态系统稳定和良性循环的基础上，保证绿地生态资源和海岸资源有限度向市民开放。

8.2 城市景观分区

- 8.2.1 从用地的建设程度来分析，城市景观系统包括以人工建设为主的都市风貌景观系统和以自然保护为主的生态景观系统（当然两者并非独立存在，而是相互依存、相互作用）。由于用地在区位、功能以及与自然景观结合程度等方面的不同，从城市设计角度，各地区在城市景观系统中的重要程度也必然不同，对于规划的编制以及规划管理也需要有相适应的研究和工作方法，因此有必要将全市规划总用地从城市景观方面进行分类控制和分区管理，用以指导城市 and 各类地区的有序建设，提升城市整体品质。结合城市的经济、文化、历史、区位、功能等方面，按景观的重要程度，共分为四类地区，即一类城市景观区、二类城市景观区、三类城市景观区、四类城市景观区；而各景观分区内，则主要通过面、线、点三种类型城市空间的分布分别进行划分和确定。

1) 一类城市景观区：是城市最核心的都市风貌景观地区，主要包括福田—罗湖中心、前海中心、龙岗中心、体育新城中心、龙华中心、光明新城中心、坪山新城中心、盐田中心、大空港地区、留仙洞总部基地、蛇口半岛南部、大鹏半岛；深南大道与滨海大道两侧 200 米范围地区，西部和东部海岸线 300 米范围内地区，深圳河、布吉河、新洲河、大沙河两侧 100 米范围，轨道枢纽站 800 米半径范围等。

2) 二类城市景观区：是城市重要景观地区，主要包括沙井中心、松岗中心、观澜中心、平湖中心、布吉中心、横岗中心、葵涌中心；宝安大道、深惠公路两侧 100 米范围，其它主要景观道路两侧 50 米范围；茅洲河、龙岗河、坪山河、观澜河两侧 100 米范围；主要山体、水域周边 100 ~ 200 米范围；轨道站点 500 米范围。

3) 三类城市景观区：是城市景观一般地区，主要指除城市景观 1、2 区以外的其它规划建设地区。

4) 四类城市景观区：属于城市生态敏感地区，主要指基本生态控制线范围内的用地。

- 8.2.2 划分景观分区的主要目的，就是对景观不同地区在规划编制与管理方面实行分区控制模式。城市景观越重要地区，其在城市设计方面要求也越高和越严格，一类城市景观区必须单独编制城市设计，建设景观独特的城市重点和标志地区，并作为法定图则编制以及地块建设的依据；二类城市景观区可视情况需要编制城市设计，但在编制法定图则时应

加强城市设计内容的研究，提出具体的控制要求，便于规划管理工作；三类城市景观区在规划编制和管理时城市设计要求应符合本章相关规定；四类城市景观区规划编制和管理按《深圳市基本生态线管理规定》执行。

8.3 街区控制

8.3.1 街块划分

8.3.1.1 街区是指由城市高快速路、主干道、次干道、铁路、自然边界及其它边界等围合形成的具备主导功能或特色的片区，街区由街道和街块组成。街块尺度可参照表 8.3.1.1 执行，条件不具备的情况下，可利用地块内部道路进行划分，且首先必须保障其对行人的开放性与通过性，其次保障对车辆选择性的开放性与通过性。支路间距应同时考虑能够满足前文道路密度要求。《深圳市城市设计标准与准则（试行）》（以下简称《设计标准》）4.1.4 街区宜根据所处区位、主导功能和实际情况，通过城市支路网络将街区划分为若干街块。

1) 在城市中心地区，小街块更有利于人的活动，支路网间距一般宜控制在 75 ~ 200 米之间。商业、商务办公街块支路网间距宜控制在 75 ~ 100 米之间，街块面积宜为 6000 ~ 8000 平方米；居住街块支路网间距宜控制在 150 ~ 200 米之间，街块面积宜为 25000 ~ 35000 平方米；工业街块的支路网间距宜控制在 100 ~ 200 米之间，街块面积宜为 15000 ~ 35000 平方米。

2) 在城市的一般地区，支路网间距宜控制在 150 米 ~ 300 米之间，街块面积宜为 25000 ~ 75000 平方米。《深圳市城市规划设计绿色导则》（以下简称《绿色导则》）4.1.1 街块尺度不同地区适宜的街块规模如下：

中心商业办公街块：5000 ~ 15000 平方米，支路网间距 75 ~ 150 米。

中心居住街块：10000 ~ 20000 平方米，支路网间距 100 ~ 200 米。

一般居住街块：20000 ~ 40000 平方米，支路网间距 100 ~ 300 米。

单一机构区街块：不大于 62500 平方米（适宜步行最大范围），支路网间距 150 ~ 350 米。

8.3.1.2 《绿色导则》4.1.1 对有特殊要求的单一机构地区（如高校），当地块大于 62500 平方米时，建议分区管理，并提供穿越内部的人行或自行车通道。支路网和人行 / 自行车通道间距不大于 500 米；对于可能占用多个街区的、以巨构综合体形式存在的特殊建设项目，必须在项目内部提供连接周围街道和公共空间的室内或半室内的通廊，通廊可以以内部街道或广场等形式存在，通廊网络密度必须高于周边街道密度，并且必须全天候向公众开放。

8.3.2 街道空间

- 8.3.2.1** 街道是指在城市范围内，全路段或大部分地段两侧建有各式建筑物，设有人行道和各种市政公用设施的道路，在城市生活中除了承担交通功能外，更主要的功能是可步行的公共场所，强调空间界面的围合和物质环境的舒适性。《英国 2007 版街道手册 Manual of Streets》（下简称《街道手册》）第一部分“1、街道应该满足社区所有住户的需求，成为对他们有吸引力的地方”；2、街道的定义：“从历史的角度来看，绝大多数街道的设计迎合步行运动。街道和道路最本质的差别是，道路基本上是公路，其主要职能是解决机动车交通。街道通常包括建筑物和公共空间，交通是其一个关键的功能，但它还有几个其它功能，其中‘场所’功能是最重要的”。《绿色导则》4.1.2 街区道路走向，街块尺度超过 100 米的城市核心区和中心居住区街块，主要道路宜与夏季主导风向成约 30° 夹角，并使地块长边与此方向平行。街块面积超过 2 公顷时，宜以贯穿的带状非建筑区进行分割，以减小建筑群尺度。路网方向应与夏季主导风向有一定的倾斜角度以利于风穿过。
- 8.3.2.2** 街墙是指高度低于 40 米，限定街道空间的单个或多个建筑物所形成的相对连续的界面。连续街墙是指在地面层完全没有隔断的街墙。城市中心区、商业区的街道宜形成统一和连续的街墙，鼓励设置连续遮阴设施并提供公共服务以形成友好街墙，应控制街墙长度，街墙长度不宜超过 100 米，当长度超过以上限值时，应在至少一侧断开或在底层设置宽度及高度均不小于 6 米的通风走廊，避免街道断面内产生下沉涡流，导致大气污染物和余热无法排除。
- 8.3.2.3** 城市道路是市政管线敷设的重要通道，必须为地下市政管线的提供足够的敷设空间。为了减少工程管线在工程施工及日常维修时对城市道路交通的影响，节省工程投资和日常维修费用。应尽量将市政工程管线敷设在人行道或非机动车道下。
- 8.3.3 街道设施**
- 8.3.3.1** 参考《街道手册》的相关内容，确定街道设施的定义。
- 8.3.3.2** 《设计标准》3.2.12 人行道的铺装应选用透气渗水的环保材料，城市中心区或者人流量大的人行道铺装可作为公共艺术的展示面进行多样化的设计。
- 8.3.3.3** 参考《街道手册》“第三部分第 10 节街道设施和照明”中的相关内容。
- 8.3.3.4** 《设计标准》3.2.8 城市道路绿化带宜集中布置，绿化带应设置在机动车道与机动车道、机动车道与人行道之间，不宜用过宽的绿化带分隔人行道和建筑物。《设计标准》3.2.9 机动车道与人行道之间的绿化带应集中安排绿化和公共标识、电话亭、电信箱、路灯、座椅和垃圾桶等街道设施，使其成为两者相结合的绿化设施带，绿化设施带宽度不应小于 1.5 米，绿化设施带中宜密植低矮灌木代替隔离栏杆的使用。3.2.10 绿化带的植物

应以树冠高大的乔木为主,宜降低低矮灌木的种植密度,绿化带中的灌木不应高于0.5米,以保障夜晚和偏僻路段的行人安全。

8.3.3.5 参考《街道手册》第三部分第6节街道用户的需求和第9节交通标志中的相关内容。道路交叉口人流量大,将公共标识统一设置在道路交叉口,方便行人获取指引。

8.3.3.6 《深圳市户外广告设置指引》4.1.1.1 平行于建筑物外墙广告,应符合下列要求:

1) 广告下端距地面净高不得低于3米,并且不得超出骑楼或悬挑架空部分底沿,上端不得高于建筑物檐口底面或女儿墙。左右不得突出墙面的外轮廓线;不得在建筑物的层与层之间的窗间墙上设置;不得在建筑物室外台阶或踏步上设置;广告牌面突出墙面距离不得超过0.3米,且不得妨碍行人安全;

2) 立体浮雕型广告突出部分突出墙面距离不得超过1.5米,突出部分下沿距地面垂直距离不得低于4.5米。

8.3.4 步行空间

8.3.4.2 《设计标准》3.3.4 二层步行系统无论是采用公共通道或者建筑内部通道的形式,都必须保证其开放性,公共通道须提供遮阳和避雨设施,过街设施宜直接进入对应的建筑物内。二层步行系统和地下步行系统应与地面步行系统和公共交通站点有便捷的联系,尽量多地提供与地面步行系统的连接点,设置显著标识。

8.3.4.3 步行设施应以人为本,特别是要关注残疾人的使用需求,实行连续性和无障碍性。

8.3.4.4 《设计标准》3.3.3 二层步行系统和地下步行系统的步行通道宽度应根据人流量预测计算确定,一般不宜小于3米。4.2.5 街墙底层宜采用骑楼或挑檐等形式,为行人提供有遮蔽的空间,其地面设计标高应与人行道路面标高持平,净宽不得小于3米,净空高度不得小于3.6米,净空高度超过5米时,应在3.6米净空高度以上部分设置遮挡设施,并在适宜高度进行二次遮挡。

8.3.5 自行车空间

8.3.5.1 鼓励慢行系统的建立,自行车道的设置应体现安全、舒适和便捷性,在主要人流吸引点和公交场站设置自行车保管设施。

8.3.5.2 《设计标准》:3.4.2 沿城市道路的自行车道可结合人行道布置,宽度一般按2条车道2.5米设计,自行车道和步行道的路面铺装应有明显的区别,宜采用柔性材料,道路两侧有宽度大于10米的绿化带,自行车道宜结合绿化带单独设置。3.4.4 城市的立体过街设施应考虑设置自行车专用坡道,或结合无障碍设计满足自行车过街要求。3.4.3 人行道宽度不足3.5米的城市支路和小区道路,可在车行道空间内设置自行车道,在车行道空间内设置自行车道的路段,必须设置警示标志和限速标志,提醒驾驶员注意安全。

8.3.6 公共空间

8.3.6.1 《设计标准》：公共空间是指具有一定规模、面向所有市民免费开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有遮盖的室外空间，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。

8.3.6.2 广场型公共空间是指由建筑界面、道路或自然界面围合而成的公共空间。街道型公共空间是指街道两侧由商业及各类配套设施组成的纯步行公共空间，两侧界面要求连续，宜采取骑楼、挑檐等形式提供遮蔽空间。绿地型公共空间功能主要是为市民提供休闲活动，应设置满足市民健身和儿童游乐活动的设施，不宜采用大面积的硬质铺装，绿化率宜大于50%，绿化应以乔木为主，为游人提供遮蔽环境。在用地红线内（除退线外）为城市提供永久性场地开放空间，无条件为公众使用时，该用地的覆盖率可提高，并应取得规划行政主管部门批准。公共空间应与城市街道相邻，或者与步行系统和公共通道直接连接，以保证其公共性和开放性。公共空间应避免设于高速公路或快速路旁，避免机动车交通带来的噪音、空气污染以及交通安全隐患。

8.3.6.3 室外公共空间的规模一般不小于1000平方米，其分布密度要求不宜少于下列规定：商业办公区每2公顷最少设置1处，居住区每4公顷最少设置1处，工业区每6公顷最少设置1处。

除规划确定的独立地块的公共空间外，新建项目一般应提供占建设用地面积5%～10%的室外公共空间。控制退线部分和室内型计入公共空间面积比率主要是为避免只将退线部分或室内空间作为公共空间的极端情况出现。公共空间面积如果小于1000平方米，宜与相邻地块的公共空间整合设置。公共空间实行统一编码，建成后挂牌公示。

8.3.6.4 《设计标准》中广场型公共空间是指由建筑界面、道路或自然界面围合而成的公共空间。

1) 面积宜控制在1000～10000平方米，宜结合街区公共中心和大型公共建筑设置，并通过步行系统与其它公共空间建立联系。

2) 其建筑界面围合率宜控制在广场周长的50%以上，广场最大开口不宜超过其周长的25%。广场周边的建筑街墙应整齐、连续，建筑底层宜提供零售、餐饮、展示和休闲娱乐等商业和文化设施，鼓励采取骑楼形式提供环绕广场的半室内的步行空间。

8.3.6.5 公共空间除考虑市民平时休闲活动需求外，还应考虑地震等重大灾难时的应急避难需求。达到一定规模的绿地型和广场型公共空间宜作为紧急避难场所，街道型公共空间宜作为应急疏散通道。

8.3.7 建筑布局

- 8.3.7.1** 对于机场、气象台、电台及含微波通讯等对净空条件有要求的设施，相关的专业技术规范都对其净空条件有明确规定，以保证飞机飞行的安全和各种通讯通道的通畅，在这些设施周围新建或改建建筑，应根据相关专业技术规范对其净空条件的要求控制建筑高度。
- 8.3.7.2** 对于国家、省和市等各级文物保护单位、具有历史文化意义的地区或建筑以及具有保护价值的民居等，其周围建筑的高度是一个重要的影响因素，若处理不当，会造成难以补救的景观破坏。因此，必须严格执行保护条例，进行视线分析，提出明确的高度控制和保护措施。
- 8.3.7.3** 对于自然保护区和重要的生态环境地区，如红树林自然保护区及郊野公园等，应根据相关的保护条例，从保护生态环境、保护自然生态景观及维护自然生态活动等方面，编制保护规划或城市设计，对新建和改建的建筑进行空间形态控制。
- 8.3.7.4** 街区内建筑布局应符合通风要求。当建筑较为密集时，应策略性的分布不同高度的建筑物，利用高度轮廓带来的气压差异去引导气流。同时，区内建筑群的整体高度趋势应朝着盛行风的方向逐级降低，以促进空气流动。在片区主导风向上风位的街块，应避免建设垂直于主导风向的大面宽板式建筑和密集的高层建筑，吹过建筑物的风会在建筑背后的活动场地上形成一个弱风区域，研究表明通常弱风区长度是单位建筑宽度的2倍，通过间口率控制留出通风廊道。
- 8.3.7.5** 临近海滨、河流、山峦、城市公园等自然景观资源的街区是指与自然景观资源地区相邻的城市建设用地，主要有城市的滨海街区、滨河街区、滨湖街区、临山街区和城市公园周边街区，为维持自然景观资源的公共性和开放性，这些街区宜进行建筑高度分区控制，与自然景观资源距离越近高度分区控制应越严格，为保障人与自然景观资源之间视线的通达性，宜每隔至少75米就设置一条垂直于景观资源地区的视线通廊，且每条视线通廊距离地面24米高以上部分的宽度不宜小于25米、在24米以下部分的宽度不宜小于15米。

8.4 地块与建筑控制

8.4.1 建筑退线

- 8.4.1.1** 建筑退让是为了保证城市和住宅建筑本身有一个良好的环境，避免相邻地块建筑之间的相互干扰。应满足消防、地下管线敷设、交通安全、防灾、通风、绿化和工程施工等方面的要求。

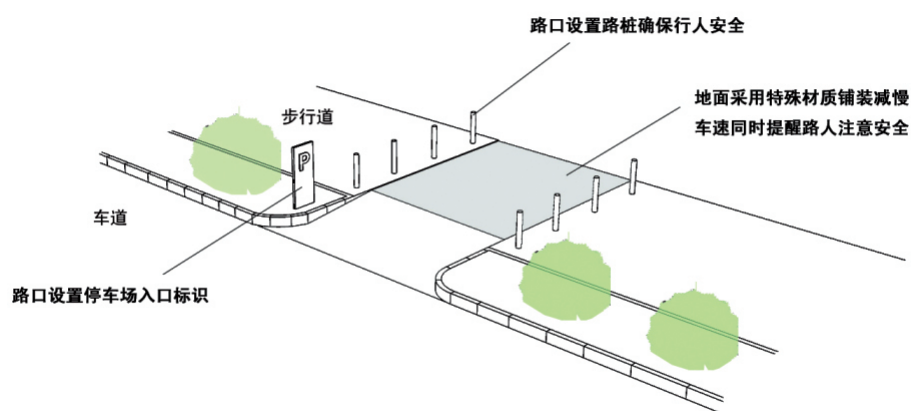
- 8.4.1.2 建设用地范围内的市政管线、化粪池等市政设施除必要的连接城市市政管网的管线外，其余设施均不得逾越用地红线。建筑物的水平正投影是指建筑物的本体及所有固定物件在水平投影的外轮廓。在满足不突出用地红线的情况下，允许突出建筑退让红线的建筑突出物如凸窗、窗扇、窗罩、空调机位、雨篷、挑檐等可参照《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）的规定。
- 8.4.1.3 为保证相邻地块建设的安全以及其它地下市政设施的安全，建筑物独立地下室外墙面的退后红线距离除必须满足消防、地下管线布置、人防疏散和基坑支护、基础施工等技术要求外，其最小距离应不小于 3 米。地下车库坡道在满足上述技术条件要求的前提下，其退后红线的最小距离可根据实际情况进行调整。
- 8.4.1.4 轨道交通分为国家铁路、城际轨道和城市轨道。为了保证轨道交通运行和建筑工程的安全，并且尽量避免轨道交通运行噪声对建筑的影响，建筑工程应根据轨道交通的相关规范要求，进行退后轨道交通线的控制。
- 8.4.1.5 建筑退线是为了保证沿建筑基地周边建设的建筑物有良好的空间环境以及避免红线两侧相邻建筑的相互遮挡。因此，住宅建筑退让用地红线的距离应满足红线两侧相邻建筑物能符合 8.4.6. 有关住宅建筑间距的要求，高层住宅至少应满足设置消防环道的要求，以及临街或主要出入口一侧设置广场、绿化及停车场等方面的需求。考虑到相邻地块的公平性，原则上高层多退，低层和多层少退，各自承担其本身建筑高度所要求的住宅间距的一半作为退让距离。非住宅建筑退让用地红线是为了保证相邻地块内的不同类型建筑之间有合理的间距，保证城市公共空间及各类公共建筑有一个良好的城市布局，同时避免各相邻地块不同类型的建筑相互干扰，主要考虑保障管线埋设、消防与防灾的要求。非住宅建筑临道路一侧退让红线是为保证城市道路的良好空间景观与功能要求。
- 为进一步提高土地使用效率，在满足基本建筑间距要求的前提下，本次标准与准则修订对退线要求有所减少，根据建筑高度或其各部分的高度按两级退线控制，低层住宅和非住宅建筑高度 24 米以下部分的建筑退后用地红线的最小距离为 6 米；多层及以上住宅和非住宅建筑高度 24 米以上部分的建筑退后用地红线的最小距离为 9 米。
- 当住宅与公园、绿地、广场及水面等开敞空间相邻时，建筑退让用地红线主要应满足城市景观方面的要求，由于考虑的因素较多，具体情况也差别较大，其退让距离应由该地区的城市设计、法定图则及详细蓝图等相关规划确定。
- 住宅底层商业裙楼的连续骑楼或挑檐遮蔽空间可以为行人提供舒适的步行空间，是街墙的重要组成部分。在满足交通要求前提下，减小商业裙楼退线距离不会影响行人对街道的使用，有利于街道空间的营造。

8.4.1.6 当住宅、学校等噪音敏感建筑与城市高快速路和主次干路相邻时，除满足住宅建筑本身对视觉卫生、安全及城市景观等方面的要求外，需要通过增加退线距离来降低噪音对建筑的影响。《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》第三十八条规定：“在已建成或者将要建成的城市交通干线两侧新建噪声敏感建筑物的，应当按照后建服从先建的原则，在噪声敏感建筑物与城市交通干线之间保留一定的退让距离，临路一侧建筑用地红线退让距离不得少于十五米。具体办法由市政府另行制定。”我市城市主次干路断面标准，机动车道边线与道路红线之间距离一般不小于4.5米（树池：1.5米，人行道、自行车道： ≥ 3 米）。考虑到我市土地集约节约利用的现实需求，本款规定当住宅、学校等噪音敏感建筑与城市主次干路相邻时，临道路一侧的建筑退让用地红线的距离不宜小于12米，确保噪音敏感建筑与主次干路机动车道边线的距离不小于15米。

8.4.2 地块出入口

8.4.2.1 地块的主要人行出入口和车行出入口分开设置有利于实现人车分流的交通组织，减少车辆通行对步行的影响。当地块内交通人车混行时，应当进行场地处理和设施安置以保障行人安全，形成连续无障碍的人行道。

8.4.2.2 地块人行出入口的设置应能尽量提高主要街道、商业中心、公共绿地、开放空间、主要公共设施、公交站、地铁站的步行可达性，体现公交优化和鼓励步行的目的。地块机动车出入口的设置应当减少对主干道的交通干扰，多个小地块相邻时尽量统一设置车行出入口，以便减少其数量，从而减少车行出入口对步行安全的影响。



地块人行与车行出入口设置示意图

8.4.3 建筑覆盖率

8.4.3.1 建筑覆盖率是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占地块面积的比例（用百分比表示）。

- 1) 单一功能用地的建筑覆盖率直接参照表 8.4.3.1 的要求控制;
- 2) 混合用地如在平面上各建筑功能分区为单一用途, 则各分区参照表 8.4.3.1 的要求控制;
- 3) 混合用地如在竖向上具有多种建筑功能, 不设裙楼时, 建筑覆盖率以建筑主导功能对应的要求进行控制, 当建筑物含居住建筑时, 建筑覆盖率宜按住宅控制。
- 4) 混合用地如在竖向上具有多种建筑功能, 当设有裙楼时, 应当根据裙楼或塔楼各自的建筑功能或主导功能进行两级控制, 即一级建筑覆盖率和二级建筑覆盖率。但当塔楼建筑含居住建筑时, 二级建筑覆盖率宜按住宅控制。

8.4.4 绿化覆盖率

8.4.4.1 由于居住用地对绿化环境和质量的要求比非居住用地更高, 因而其绿化覆盖率要求更高。在地块面积一定的情况下, 鼓励通过多种立体绿化的方式增加地块绿量。立体绿化能够改善城市景观, 调节小气候, 改善空气质量, 减缓城市热岛效应, 延长建筑寿命, 促进节能减排, 具有良好的美学功能、经济效益、社会效益以及生态效益, 是目前大力提倡的生态节能技术措施。垂直绿化能够有效遮挡夏季阳光的辐射, 降低建筑物温度, 同时对于防止建筑物墙面产生裂纹、保护建筑物基本构建有良好的作用, 因此鼓励采用垂直绿化。但由于攀缘植物绿量较小, 垂直绿化不计入绿化覆盖率计算。

8.4.4.2 由于立体绿化通过覆土进行植被栽植, 不同厚度的覆土能够种植的植被体量不同, 所能产生的绿量也就不同。为形成良好的生态效益, 鼓励种植大绿量乔木, 对用地红线内满足植被绿化覆土要求的绿化面积根据覆土厚度进行折算, 乔木占地面积中灌木和草地不得重复计入灌木和草地占地面积, 灌木占地面积中不得重复计入草地面积。

8.4.5 透水率

透水率是指地块内建筑未覆盖部分用地中自然雨水可渗入地下的渗水面积占基地用地面积的比率（计入透水面积的部分其地面不得有非透水性铺地, 其下部不得有构筑物）。南方城市夏季太阳高度角大、日照时间长、散射强度高, 导致密实性硬化地面热环境严重恶化。增强地面透水能力, 可增强场地雨水与地下水涵养, 减少地表径流, 保护地下含水层, 利用水汽蒸腾作用, 缓解场地气温逐渐升高和气候干燥状况, 降低热岛效应, 调节微小气候。

8.4.5.1 鼓励使用透水性材料铺设地面从而提高透水率，面积较小地块因受到使用要求和工程的限制，透水率较难满足控制要求，可适当放宽；对于面积大于 5000 平方米的地块，应对透水率进行重点控制。

8.4.6 住宅建筑间距

8.4.6.1 住宅建筑间距的确定，是为了保证住宅能有一个良好的室内外空间环境。

住宅建筑间距既要满足室内的日照、采光要求，又要保证室内人活动的安全性和通风卫生条件，还应满足室内居民私密性的需求。同时，从建筑群体考虑，应满足工程管线埋设和城市设计空间环境要求。住宅间距分正面间距和侧面间距两个方面，凡泛称的住宅间距系指正面间距。决定住宅建筑间距的因素很多，根据深圳所处地理位置（低于北纬 25 度的地区）与气候状况以及居住区规划实践，除了国家标准规定的以满足日照要求为基础外，通风、安全及视线干扰等问题也应作为主要因素。因此，本标准与准则确定住宅建筑间距是综合考虑了日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，在符合国家标准的前提下，同时考虑了深圳地区的实际情况。根据这一原则，本标准与准则确定住宅建筑的正面间距以日照标准的要求为主，侧面间距则以其它因素为主，并作了具体规定。

8.4.6.2 决定住宅建筑日照标准的主要因素，一是所处地理纬度及其气候特征，二是所处城市的规模大小。根据《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）和《工程建设标准强制性条文》深圳地区属于第Ⅳ气候区的大城市，应满足国家强制性规范的要求，即“大寒日有效日照时数 ≥ 3 小时或冬至日有效日照 1 小时”是被认可为满足住宅健康、卫生要求的。“冬至日有效日照 1 小时”是国标认可的最严格日照标准。对深圳而言，特别是高容积率住宅项目，底层最不利住户主要是通过前排建筑之间的夹缝获取日照，因此日照要求中的难点是日照时长（对应于太阳方位角范围）要求而非日照标准日（对应于太阳高度角）。在这种条件下，满足“冬至日 1 小时”的难度比“大寒日 3 小时”容易得多。既然“冬至日 1 小时”的要求被国标认为是高于“大寒日 3 小时”的，同时更利于节地，那么深圳采用“冬至日 1 小时”的要求是合理的。国标中对于冬至和大寒提出不同的有效日照时间带，主要是考虑到太阳高度角需要达到一定高度，其紫外线含量才能满足杀菌的要求。一年中高度角的最低的冬至日，有效日照需要从 9 点起算，而大寒日则可以从 8 点起算。而深圳纬度较低，其冬至日 8 点的太阳高度角，要显著高于北京甚至上海在大寒日 8 点钟的太阳高度角，因此在冬至日采用 8 时至 16 时的有效日照时间带是合理的。根据国家强制性规范的要求，旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准可适当降低，但不应低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准。旧区改造不得降低或恶化周边用地建筑物原

有日照标准：如周边用地建筑物原有日照标准高于大寒日有效日照时数 3 小时或冬至日有效日照时数 1 小时，改造后可按大寒日有效日照时数 ≥ 3 小时或冬至日有效日照时数 ≥ 1 小时的标准进行控制；如周边用地建筑物原有日照标准，既不满足大寒日有效日照时数 3 小时，也不满足冬至日有效日照时数 1 小时的，则按现状的日照标准进行控制。具体操作中要求报建时提供相应的日照分析计算的方法和结论。有关日照计算的操作细则由规划主管部门另行制定。以上分区与地段的划分，由规划主管部门根据城市功能布局、交通体系及城市景观要求等规划确定。

- 8.4.6.3 国家对日照标准的强制性要求是保障居住环境最低的标准要求，本标准与准则参考国内
~
8.4.6.5 其它城市对住宅间距控制的成功经验，结合深圳的自然条件和用地实际情况，采取双轨制的手法进行多重控制，即在满足日照标准的前提下：多层和低层住宅建筑用间距系数进行控制；侧重于提高居住区的环境质量和空间品质，而中高层和高层住宅建筑则在符合日照要求的基础上规定了间距最小值，并提出满足空间环境要求的指引性条文。

在《住宅设计规范》（GB50096-2011）中取消了低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅的划分方法，但在《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）3.1.2 条仍保留低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅的划分方法，本次标准与准则修订为了简洁清晰地表述住宅建筑间距和非住宅建筑间距，在 8.4.6 和 8.4.7 条继续使用了低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅的概念，即低层住宅为 1~3 层，多层住宅为 4~6 层，中高层住宅为 7~9 层，高层住宅为 10 层及以上。为适应深圳当前经济发展和土地集约利用要求，增加对超高层住宅的控制要求，超高层住宅为建筑高度 100 米以上。中高层住宅建筑高度不超过 24 米的住宅建筑间距控制要求参照多层住宅，超过 24 米的参照高层住宅。

多层和低层住宅建筑间距除满足日照通风外，还要满足室内居民私密性的要求，以及室外空间环境等要求。因此从日照以外的其它因素出发，规定超高层、高层、多层和低层住宅在不同布置形式时的最小间距系数。当朝向为南北向（指正南北向和南偏东（西）45 度以内）时，应按条款中的上限控制，当朝向为东西向（指正东西向和东（西）偏南 45 度以内）可按条款中的下限控制。5 层以下的建筑因其高度较低，间距也较小，应按上限控制。

决定高层和超高层住宅建筑间距的因素很多，日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生因素和空间环境要求均对高层和超高层住宅间距的确定有重要影响。本次标准与准则修订对高层和超高层住宅间距采用三重控制的手法：首先，必须满足国家强制执行的日照标准要求；其次，综合防灾和空间环境等要求提出适宜的建筑间距与建筑高度的比例关系，作为指导性的条文，以求达到良好的景观效果和空间尺度；第三，从消防和视觉卫生等角度出发，规定了各种不同布置形式的高层和超高层住宅间距的最小值。

8.4.6.6 住宅建筑侧面间距，除考虑日照因素外，还应满足通风、采光、消防、视觉卫生以及管线埋设等要求。考虑到土地的综合利用，原则上采取消防标准作为最低标准。但住宅侧面均有居室窗户的应充分考虑视觉卫生因素，加大间距，多层和低层住宅按垂直布置的住宅间距控制；高层与高层住宅之间选取 18 米作为视觉卫生的最小间距；高层与多层或低层住宅之间选取 13 米作为视觉卫生的最小间距。

8.4.6.7 本标准与准则涉及的有效建筑高度，一般情况下可参见《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》第 6.1 节“建筑高度”计算。采用建筑间距系数计算住宅间距时，采用的建筑高度数值是相对高度，有地坪高差的要予以增减；

8.4.6.8 同一裙房之上的主体建筑，裙房以下高度不存在遮挡的实际影响，故可扣除裙房的高度。

8.4.7 非住宅建筑间距

8.4.7.1 非住宅建筑覆盖面较广，本条侧重于对民用非住宅建筑的一般控制要求。对于非民用建筑的控制要求，特别是有各种工艺流程的特殊要求的工业、仓储、交通运输类及其它专业性较强的非住宅建筑，应根据国家各项专业技术规范进行控制，不宜进行简单的统一规定。本条的建筑间距分为三类控制，包括日照间距、高度倍数和最小间距，非住宅建筑间距须同时满足三类控制要求。

8.4.7.2 日照标准依据新颁布的《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)附录 A 的附表 A.0.3“公共服务设施各项项目的设置规定”中的有关规定。托儿所、幼儿园“活动场地应有不应小于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外”其中“标准的建筑日照阴影线之外”是指“冬至日 3h 等时线之外”。各类教室的外窗与周边有噪声干扰的相邻建筑、相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米是考虑到噪声的影响，并参考《中小学校建筑设计规范》(GB5099-2011)的有关设计规范要求确定的。托儿所、幼儿园与学校备注中所提的最小间距 18 米是考虑到视觉卫生、通风、消防与防灾等因素综合确定的。病房、住宿楼日照间距要求参照《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)确定，与周边相邻建筑间距不应小于 24 米也是考虑到视觉卫生、通风、消防与防灾等因素综合确定的。因本款建筑类型日照标准要求较高，本款冬至日有效日照时间带区别于居住建筑日照时间段，沿用国家标准规定的 9 时至 15 时。

8.4.7.3 民用非住宅建筑间距的确定与住宅建筑不相同，主要考虑的是管线埋设、消防与防灾要求，适当考虑日照、采光、通风及视觉卫生要求，特殊地段还考虑城市设计的特殊要求。

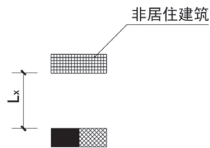
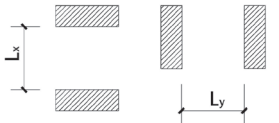
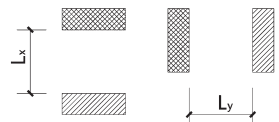
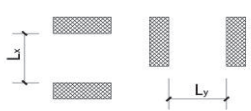
8.4.7.4 由于住宅建筑的建筑间距的要求比非住宅建筑高，因此，非住宅建筑与住宅建筑相邻时，建筑间距按住宅建筑间距控制，当非住宅建筑位于住宅建筑的北侧时，由于没有或日照要求较低，间距可不按住宅建筑的要求控制，但为了减少视线干扰等因素，应根据非住宅建筑的高度确定最小间距。

- 8.4.7.5 目前深圳非住宅建筑的间距多数只满足消防间距要求，而对管线埋设、消防与防灾、通风及视觉卫生要求考虑很少。上海对非住宅建筑的间距的管理控制进行了探索，形成一系列规定，值得借鉴。本款的制定参考了《上海市城市规划管理技术规定》第四章第三十三条规定，对高层非住宅建筑间距的规定主要针对100米以内的高层建筑；对于高度超过100米的超高层非住宅建筑，在不小于本款规定的前提下，应综合考虑安全、城市设计等的要求，合理确定建筑间距。
- 8.4.8 其它
- 8.4.8.1 建筑高度的控制首先应该满足消防和安全方面的技术要求；同时，为了保证建筑周围的其它建筑和环境获得良好的通风及采光条件，应该满足通风、日照方面的技术要求。
- 8.4.8.2 应根据建筑物所在地区的实际情况，如山体、水体及重要的景观视廊等具体条件进行控制，必要时应编制城市设计并提出城市设计指引进行严格限定，以获得良好的城市空间景观环境。
- 8.4.8.3 建筑物的面宽是指建筑物水平投影的长度。涡流的形成与街墙的长度有密切关系，街墙长度越长，越容易形成涡流，导致大气污染物和余热无法排除。为保证良好的通风和景观视线的通畅，主导风向上风位区域不应采用垂直于主导风向的大面宽板式建筑，避免阻隔主导风进入城市，建筑物高度越高，其连续展开面应越小。当不能满足建筑面宽要求时，可采用底层架空或空中花园等措施提供通风道。
- 8.4.8.4 自然景观资源相邻地区及重要的公共空间相邻地区，应当留出一定宽度的景观廊道或通风廊道，严格控制建筑物的面宽。尤其是临海、河、湖、江等水域建筑不应形成过大的建筑面宽，避免阻隔水陆风进入内陆。
- 8.4.8.5 鼓励高层及超高层居住建筑采用底层架空的形式，在增加行人活动空间的同时，提供良好的通风环境，架空高度不应低于2.2米。
- 8.4.8.6 建筑物的被动节能措施包括外遮阳措施、浅色外墙饰面、垂直绿化、高反射率的屋顶铺装材料或屋顶绿化。当太阳光照射强烈时，建筑物的玻璃幕墙、釉面砖墙、磨光大理石和各种涂料的装饰反射光线明晃白亮、眩眼夺目，长时间在光污染环境下工作和生活，会影响人体健康，使用幕墙时应采用反射比数值较低的玻璃或其它材料。
- 8.4.8.7 屋顶是建筑立面的组成部分，在建筑设计上应当综合考虑消防、美观、生态环境优化和太阳能利用的要求。一般情况下应鼓励屋顶绿化，即可减少建筑物屋顶的辐射热降低热岛效应，又起到隔热防水延长屋顶保护层寿命的作用，同时提高了建筑节能性能，减少能源支出。大型公共建筑屋顶鼓励结合建筑设计安装太阳能光伏设施，补充建筑物的能源供应。
- 8.4.8.8 建筑景观照明产生的外溢光和杂散光，会造成环境光污染，对室内活动干扰较大，应进行控制。

建筑间距示意图汇总表

项	示意图	新区	旧区
8.4.6.3-1		$Lx / Ly \geq H_A$	$Lx / Ly \geq 0.8 H_A$
		南侧建筑 5 层以下, 同时符合 $Lx \geq H_A$, $Lx \geq 9$ 米	
		南侧为 5 层及以上点式住宅, 且面宽 < 25 米), $Lx \geq 0.8 H_A$	
8.4.6.3-2		$Lx / Ly \geq H_L$, 且 $Lx / Ly \geq 13$ 米	
		$Lx \geq 24$ 米	
8.4.6.3-3		$Lx / Ly \geq 24$ 米	
8.4.6.3-4		$Lx \geq 24$ 米	
		$Lx \geq 30$ 米	
8.4.6.3-5		$Lx / Ly \geq 30$ 米	

项	示意图	新区	旧区
8.4.6.4-1		同时符合 $L_x \geq 0.8 H_A$, $L_y \geq 0.7 H_A$, $B \leq 12$ 米	同时符合 $L_x \geq 0.7 H_A$, $L_y \geq 0.6 H_A$, $B \leq 12$ 米
8.4.6.4-2		同时符合 $L_x \geq 0.8 H_L$, 且 $L_x \geq 13$ 米	
		同时符合 $L_x \geq 18$ 米, $L_y \geq 13$ 米 (东西向两侧有居室门、窗时 $L_y \geq 18$ 米), $B \leq 15$ 米	
8.4.6.4-3		同时符合 $L_x \geq 18$ 米, $L_y \geq 13$ 米 (东西向两侧有居室门、窗时 $L_y \geq 18$ 米), $B \leq 15$ 米	
8.4.6.5		$a \leq 30^\circ$ 时, 参照 8.4.6.3	
		$a > 30^\circ$ 时, 参照 8.4.6.4	
8.4.6.6-1		符合消防间距或通道要求, 侧面均有居室门或窗时, 参照 8.4.6.4	
8.4.6.6-2		符合消防间距或通道要求, 侧面均有居室门或窗时, $L_z \geq 13$ 米	
8.4.6.6-3		符合消防间距或通道要求, 侧面均有门或窗时, $L_z \geq 18$ 米	

项	示意图		新区	旧区
8.4.7.4			$H_{\text{非}} \leq 24$ 米时, 同时符合 $Lx \geq 0.7 H_{\text{非}}$, $Lx \geq 13$ 米	
			$24 \text{ 米} < H_{\text{非}} \leq 100$ 米时, $Lx \geq 18$ 米	
			$H_{\text{非}} > 100$ 米时, $Lx \geq 24$ 米	
8.4.7.5			$Lx / Ly \geq 10$ 米	
			$Lx / Ly \geq 13$ 米	
			$Lx / Ly \geq 18$ 米	
图例	 低层建筑  多层建筑  高层建筑  超高层建筑  多层或低层建筑  超高层、高层多层或低层建筑  超高层或高层建筑		Lx 南北向建筑间距 Ly 东西向建筑间距 Lz 建筑山墙间距 H_A 建筑平均高度 H_H 相邻建筑中较高建筑高度 H_L 相邻建筑中较低建筑高度 B 建筑山墙宽度	

第 9 章

城市地下空间利用

9.1 基本准则

9.1.2 地下空间是城市重要的空间资源。地下空间的合理利用是解决城市日益严重的土地紧缺、环境恶化、交通拥塞、能源浪费、防灾安全等问题，实现城市可持续性发展的重要战略举措。在目前城市地下空间开发规模不断扩大的趋势下，应认识到地下空间资源的不可再生属性，以及过度不当的开发对生态、自然环境的冲击。

9.1.3 使用功能综合化指结合轨道站点进行包括商业、休闲、娱乐、餐饮等多种功能的地下空间开发，各功能应统筹考虑，实现功能互补和空间的有效组织。交通网络立体化指构建地上、地面、地下一体化、联系紧密的立体空间系统，特别强调步行网络的连续性和可达性；空间环境舒适化指充分运用自然采光、通风等手段，提升空间的标识性、安全性、趣味性和舒适性。

9.1.5 经过评估论证城市公共绿地下可适度建设交通市政设施和公共服务设施，但禁止商业开发。深圳对地下空间开发不利的主要地质情况可参照下表的规定。

深圳地下空间开发不利地质情况一览表

地质问题		分布
水土流失和土地崩塌		大沙河、观澜河等流域的中上游高、中台地区
不良土体	淤积	沿海地区
	软土	滨海平原、河口三角洲、泻湖平原及潮间带
	饱和粉细砂土	布吉河、深圳河交汇地带的渔民村至文锦渡一带
	不均匀分化	大沙河等流域中、高台地及部分低丘陵区
第四系掩盖的断裂构造问题		罗湖区较为密集，形成断裂破碎带，工程地质条件复杂
岩溶		荷坳-龙岗、坪山-碧岭、葵涌三区

9.1.6 地下空间使用功能分类可参照下表的规定。

地下空间使用功能分类表

地下空间类型	相应设施形式
地下交通空间	地下轨道、地下道路、地下停车库、地下行人通道等
地下市政设施空间	地下市政场站、综合管沟、地下市政管线等
地下商业空间	地下商业街、地下商业综合体
地下公共空间	地下文化娱乐设施、地下体育设施、地下展览馆、集散广场等
地下工业仓储空间	地下厂房、地下车间、地下物资库、地下能源库等
地下防灾防护空间	各种地下掩蔽体、地下防空室、人防疏散干道等

- 9.1.7 分层利用的原则是指：将不同功能或相互关联较少的设施置于不同的竖向层次和区域；根据城市不同时期对地下空间利用的不同需求，将开发重点控制在不同的竖向层次。城市地下空间应坚持人、物分离，由上至下的竖向分层次序为：市政管线层；人员活动频繁的空间层（商业、娱乐、轨道交通人员集散层和人行地道等）；少人或无人的物用空间层（存车、储物、物流及设备）。地下空间分期利用应从浅层开始，在充分利用并发挥浅层空间优势基础上逐渐向深层发展，并使浅层空间与深层空间的开发相协调。
- 9.1.8 地下空间具有独特的抗震、抗风、抗爆及防化等防御功能，是建设人防及防灾工程的优先选择。地下项目的建设应符合城市人防及防灾规划及规范要求，兼顾平战双重功能。地铁和地下商业街等主要地下通道宜通过人口密集区并连通重要的人防工程设施。
- 9.1.11 地下空间布局应尽可能规整，通道简捷，交通组织顺畅合理，方便使用，易于疏散。地下空间内部各种引导标识应明确清晰，简洁易懂，尺寸规范，国际通用；在色彩、形状和质感上与周围环境相协调；字体及图示的观看距离、大小和角度与人的视觉习惯一致。紧急疏散标志及导向标志应优先于广告设置。
- 9.1.12 商业、公共地下空间力求开敞舒适，尽可能引入自然采光，进行自然通风换气，设置自然景观，打破地下空间密闭形态，提升地下空间景观，提高人的环境感受舒适度。在有条件的地段，建设景观优美的下沉广场等半地下空间，通过绿化、喷泉、迭水等设计手法，创造出丰富的地下空间形态，丰富地下空间活力。

9.2 地下空间功能与设施

- 9.2.1.3 依据《地铁设计规范》（GB50157-2003）第 19.1.21 条“地下出入通道长度不宜超过 100 米，如超过时应采取措施满足人员疏散的消防要求”和第 17.1.9 条“当地铁车站出入口或换乘通道的水平距离超过 100 米时，宜设置自动人行道”。
- 9.2.3.1 地下街是以地下商业、地下人行通道及地下停车库为主要内容的一体化地下设施，也可以包括地下市政设施主干管、线以及地下辅助设施等内容（参照日本建设省定义）。具体包括以下内容：
- 1) 地下步行交通部分。除商店以外的通道和地下广场、过街人行横道、与地铁车站间的连接通道、与建筑物地下层的连接通道、出入口、楼梯和自动扶梯等内部垂直交通设施等；
 - 2) 地下公用停车场及其辅助设施；
 - 3) 商业、文娱、办公、展览、银行及邮局等设施；
 - 4) 市政公用设施的主干管、线；

5) 地下街本身使用的通风、空调、变配电、供水、排水等设备用房和防灾中心、办公室、仓库及卫生间等辅助用房。

地下轨道线路和车站可设在地下街内或与之连通，但不属于地下街的组成部分。

地下街与地铁车站、铁路车站及公交枢纽等公共交通设施整合建设可以使这些交通设施的客流能在地下被直接疏导，发挥最大的综合效益。

地下综合体是以地下快速轨道交通系统、地下步行道系统、换乘枢纽或地下高速道路系统等交通设施为主，结合商业、娱乐、事务、防灾、储存、生产及市政等多种设施，以三维方向发展的大型综合性地下设施系统。

9.2.3.2 国内外地下商业建设的经验说明，地下商业只有发挥其交通功能时，商业功能才能得到实现，单纯以商业功能为主的地下商业往往缺乏和地面商业设施的竞争力。地下街可加速商业的聚集，规划应充分研究区域商业配置及发展趋势，考虑地下街的影响和作用，使地下街的建设与周围区域商业设施的发展相协调。

9.2.3.3 通过对国内外地下街使用情况的了解分析，地下街应具备一定的规模才能获取较好的运营效益，原则上不宜小于 5000 平方米；根据人防工程设计规范，地下综合体面积超过 5000 平方米，需增设专用发电机作为备用电源。参照日本和加拿大的经验系数，地下街的客流量逐年递增，一般 20 年后趋于稳定，故设计中取 20 年作为高峰小时交通量的预测年限。

9.2.3.4 参照日本法规规定，地下街各组成部分应当保持合理的比例及尺寸。其中：

9.2.3.5 1) $A \leq B, A+B \cong C$ (公式)

式中：A—店铺（包括设备用房、防灾中心）的总面积

B—公共地下通道（包括地下广场、梯道）的总面积

C—停车场的总面积

2) 公共地下人行道（不包括公用卫生间、机械安装处、防灾中心的人行道）的最低宽度不少于 6 米，其宽度按下式确定：

$$W \geq (P / 1800) + F \quad (\text{公式})$$

式中：W—公共地下通道的宽度

P—20 年后预测高峰小时人流量（人 / 小时）。

F—2.0 米的预留宽度（考虑购物行人，每侧 1.0 米的预留宽度），没有商店等区域为 1.0 米。

3) 通向地上的楼梯有效宽度为 1.5 米以上。

9.2.4.3 地下空间难以实现直接对接的困难地段，可采用经处理后对接的方式；在对接中，以“面—面”对接最佳，大通道对接其次；多条小通次之，单条小通道最末。

9.2.5.2 根据地下仓储设施的用途和专业可分为地下城市民用库、地下运输转运库、地下储能库、地下危险品贮库等。地下仓储设施分类可参照下表的规定。

地下仓储设施分类表

分类	名称
地下城市民用贮库	地下一般性综合贮库
	地下食品贮库
地下运输转运贮库	地下运输转运贮库
地下储能库	地下石油贮库
	地下石油气和天然气贮库
地下危险品贮库	地下易燃易爆有毒物品贮库

地下城市民用贮库储备物资一般为生产资料和民用日常生活消费用品，宜相对集中布置，与城市商务商业区、产业区、居住区联系便捷。

地下运输转运贮库以短期存放货物为主，应与对外交通运输设施紧密结合，共同规划。

地下空间根据地形、货物特点、装卸方式与设备等因素进行规划设计。

地下储能库选址应有稳定的地下水位，岩层性状好，具备方便的交通运输条件。

地下危险品贮库应根据危险品的种类、特性，采用稳妥的建筑结构，并设置相应的监测、通风、调温、防火、灭火、防爆、泄压、防毒、中和、防潮、防雷、防静电、防渗漏和隔离等安全设施和设备。

9.3 地下空间附属设施

9.3.3 地下空间应尽可能利用自然光线，通过多样灵活的方式进行采光和导光系统的设置，提高视觉舒适性。在条件允许的情况下，采用被动式采光法，充分利用自然光线；在条件相对较差的情况下，利用科技手段，采用主动采光法，将自然光通过孔道、导管、光纤等传递到隔绝的地下空间中。地下空间的采光方法可参照下表的规定

地下空间采光方法一览表

采光类别	方法	适用状况
被动式自然采光法 (适用直接位于地表之下的建筑)	高侧窗	地下仓库、车库、某些业务办公等空间
	天窗	工业建筑、公共建筑
	天井式	中小型文化娱乐
	地下中庭共享式	大型地下建筑综合体
	下沉式广场	商业、文娱、休闲、步行交通等多功能公共活动类型
主动式自然采光法 (适用地下空间是完全隔离的状况)	镜面反射采光法、导光管导光采光法、光纤导光采光法、棱镜组传光采光法、光电效应间接采光法	

9.3.4 单独设置的通风井应结合地面景观环境做整体设计，可采用多种景观设计处理手法：

- 1) 尽量将通风井布置在绿化带内，通过绿色植物形成立体视觉屏障，形成有效遮挡；
- 2) 结合景观设计方案，将通风井设计成阵列式景观；
- 3) 将通风井设计成独立的主题景观。

第 10 章

自然保育、文保和防災

10.1 自然保育

10.1.1 自然保育地区

10.1.1.1 本款明确自然保育地区与非城市建设用地、城市生态功能区之间的关系。城市规划学科对城市分类提出城市建设用地和非城市建设用地，《深圳生态市建设规划》（2006 年）借助系统生态学思想，坚持生态立市，以建设“中国最具活力的可持续发展生态城市”为目的，将城市生态功能区划分为重点保护区、控制开发区、优化开发区，城市生态功能区中的重点保护区与基本生态控制线范围基本相同。《深圳生态市建设规划》（2006 年）提出以“东西贯通、陆海相连、疏通廊道、保护生物踏脚石”为生态空间保护战略，依托山体、水库、海岸带等自然区域，构建“四带”、“六廊”区域生态安全网络格局，连通大型生态用地，隔离城市功能组团，保障区域生态安全。

10.1.1.2 本款明确自然保育地区的划定范围，第一类自然保育地区是指依据国家、省、市相关法规法例可明确划定的各类型自然生态地区；第二类自然保育地区是指具有特殊科学价值的地点。第一类自然保育地区包括规划已确定的饮用水水源一级保护区、风景名胜区、自然保护区、集中成片的基本农田保护区、森林公园、郊野公园、地质公园、矿山公园、海岸公园、城市蓝线范围、作为组团隔离带和大型生物通道的城市绿廊等。第一类自然保育地区的内容即为国家级、部门级等各层次依法依规设定的自然地区，包括对维护生态安全、环境保护、社会经济发展意义重大的水源保护区、基本农田保护区，经国务院批准设立的风景区、自然保护区，林业主管部门设立的森林公园，国土主管部门设立的地质公园、矿山公园，借鉴自国外发达地区经验的郊野公园、海岸公园、城市蓝线范围、作为组团隔离带和大型生物通道的城市绿廊等。

1) 水源保护区

国家对某些特别重要的水体加以特殊保护而划定的区域。《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年）第 56 条规定，国家建立饮用水水源保护区制度。饮用水水源保护区分为一级保护区和二级保护区；必要时，可以在饮用水水源保护区外围划定一定的区域作为准保护区。第 64 条规定，县级以上人民政府可以对风景名胜区水体、重要渔业水体和其它具有特殊经济文化价值的水体划定保护区，并采取措施，保证保护区的水质符合规定用途的水环境质量标准。《深圳经济特区饮用水源保护条例》（2001 年）第 3 条规定，深圳市人民政府对重要饮用水源地，应根据水源水质保护的要求，划定饮用水源保护区。饮用水源保护区可分为一级、二级和准保护区。《深圳市生活饮用水地表水源保护区的划分》（2006 年）已规定饮用水水源一级保护区的具体内容。

2) 基本农田

根据《基本农田保护条例》（1999年1月1日施行），基本农田是指按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。基本农田有以下的特点：第一，基本农田是为了满足一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求而必须确保的耕地；第二，基本农田的布局、数量和质量要求等，由各级人民政府通过编制土地利用总体规划来确定；第三，基本农田一经依法划定，长期不得占用。国家重点建设项目确实需要占用的，必须报国务院批准，并必须按照占补平衡的要求，落实新的基本农田补划任务，以保证划定的基本农田数量和质量不至于减少和降低。划入基本农田保护区内的耕地，都是基本农田，必须加以严格保护。

基本农田保护区是指为对基本农田实行特殊保护而依据土地利用总体规划和依照法定程序确定的特殊保护区域。划定基本农田保护区的根本目的是为了对基本农田实行特殊保护。一般来说，基本农田保护区是一种区域概念，保护区内除了基本农田外，还可能有少量建设用地、废弃地以及未利用土地，并不全是基本农田。按照基本农田保护区土地用途管制，通过土地复垦开发，加强保护区建设，可以增加保护区内耕地面积，提高基本农田质量。

《深圳市基本农田布局调整方案（2009）》已明确规定深圳市基本农田保护区。

《中华人民共和国土地管理法》（2004年）、《基本农田保护条例》（1999年1月1日）和国土资源部的有关规章对基本农田保护制度作了规定。这些制度概括起来主要有以下几个方面：

基本农田保护规划制度。各级人民政府在编制土地利用总体规划时，应当将基本农田保护作为规划的一项内容，明确基本农田保护的布局安排、数量指标和质量要求。

基本农田保护区制度。县级和乡（镇）土地利用总体规划应当确定基本农田保护区，保护区以乡（镇）为单位划区定界，由县级人民政府设立保护标志，予以公告。

占用基本农田审批制度。基本农田保护区经依法划定后，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征用土地的，必须经国务院批准。严禁通过调整各级土地利用总体规划变相占用基本农田。

基本农田占补平衡制度。建设占用多少基本农田，就必须补划数量相等、质量相当的耕地，确保本行政区域内土地利用总体规划确定的基本农田面积不减少。

禁止破坏和闲置、荒芜基本农田制度。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其它破坏基本农田的

活动。禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止任何单位和个人闲置、荒芜基本农田。

基本农田保护责任制度。县级以上地方各级人民政府都要承担基本农田保护的责任。要通过层层签订基本农田保护责任书，将基本农田保护的责任落实到人、落实到地块，并作为考核领导干部政绩的重要内容。

基本农田监督检查制度。县级以上地方人民政府应定期组织土地行政主管部门、农业行政主管部门以及其它有关部门对基本农田保护情况进行检查，发现问题及时处理或向上级人民政府报告。

基本农田地力建设和环境保护制度。地方各级人民政府农业行政主管部门和基本农田承包经营者，要采取措施，培肥地力，防止基本农田污染。

3) 自然保护区

根据《中华人民共和国自然保护区条例》（1994 年 12 月 1 日），自然保护区是指对有代表性的自然生态系统、珍稀濒危野生动植物物种的天然集中分布区、有特殊意义的自然遗迹等保护对象所在的陆地、陆地水体或者海域，依法划出一定面积予以特殊保护和管理的区域。自然保护区分为国家级自然保护区和地方级自然保护区，其中在国内外有典型意义、在科学上有重大国际影响或者有特殊科学研究价值的自然保护区，列为国家级自然保护区，报国务院批准建立。

中国现有 335 处国家级自然保护区。深圳市现有内伶仃－福田红树林国家级自然保护区、大鹏半岛市级自然保护区共两处，排牙山、田头山等正在申报自然保护区。

4) 风景名胜区

根据《风景名胜区条例》（2006 年 12 月 1 日），风景名胜区是指具有观赏、文化或者科学价值，自然景观、人文景观比较集中，环境优美，可供人们游览或者进行科学、文化活动的区域。风景名胜区划分为国家级风景名胜区和省级风景名胜区，其中自然景观和人文景观能够反映重要自然变化过程和重大历史文化发展过程，基本处于自然状态或者保持历史原貌，具有国家代表性的，可以申请设立国家级风景名胜区，报国务院批准公布。

深圳市现有梧桐山国家级风景名胜区 1 处。

5) 森林公园

森林公园最初源自境外的“国家公园”（National Park），是依靠森林的自然景观、兼融部分人文景观为提供旅游服务的特定生态区域，以保护和持续利用森林自然景观为前提。

森林公园主体尚未纳入自然保护区。《中华人民共和国自然保护区条例》（1994年12月1日）和《自然保护区类型与级别划分原则》（1993年），条款内容都未涉及森林公园。

6) 郊野公园

郊野公园是给游人享受郊游乐趣的公园。郊野公园借鉴自英国、香港等地的经验，是为了使市民在邻近市区的地方可以享受到郊野的康乐和教育设施，无需深入广大的国家公园。至于辟设特别地区的目的，则主要是为了保护大自然。

《深圳市城市总体规划（2010-2020）》提出了深圳市森林公园、郊野公园的规划布局。

7) 地质公园

为加强地质公园管理，进一步规范国家地质公园的申报和审批工作，国土资源部决定自2009年开始对国家地质公园实行资格授予和批准命名分开审核的申报审批方式。迄今为止，全国共有183处国家地质公园。深圳市现有大鹏半岛国家地质公园1处。

8) 矿山公园

矿山公园是指矿山地质环境治理恢复后，国家鼓励开发的、以展示矿产地质遗迹和矿业生产过程中探、采、选、冶及加工等活动的遗迹、遗址和史迹等矿业遗迹景观为主体，体现矿业发展历史内涵，具备研究价值和教育功能，可供人们游览观赏、科学考察的特定的空间地域。矿山公园设置国家级矿山公园和省级矿山公园，其中国家矿山公园由国土资源部审定并公布。

国家矿山公园应当具备下列条件：

国内独具特色的矿床成因类型且具有典型、稀有及科学价值的矿业遗迹；

经过矿山地质环境治理恢复的废弃矿山或者部分矿段；

自然环境优美、矿业文化历史悠久；

区位优势，科普基础设施完善，具备旅游潜在能力；

土地权属清楚，矿山公园总体规划科学合理。

包括取得国家矿山公园建设资格的单位 and 正式授予国家矿山公园称号的公园在内，全国共有61处国家矿山公园。

深圳市现有鹏茜、凤凰山国家矿山公园2处。

9) 海岸公园

借鉴自新西兰、香港等地的经验，海岸公园是一个作为康乐和保育用途的海岸或海域。

大部分的海岸公园都是由政府所划定的，有如海上的国家公园。也有部分海岸公园是私人设立的。一般来说，渔船等船只在未经许可下，不能进入海岸公园范围。

《深圳市城市总体规划（2010-2020）》提出了深圳市海岸公园的规划布局。

10) 城市蓝线范围

根据《深圳市城市蓝线管理办法》，城市蓝线是指城市规划确定的河、湖、库、渠、湿地、滞洪区等城市地表水体和原水管线等水源工程保护和控制的地域界线，以及因河道整治、河道绿化、河道生态景观等需要而划定的规划保留区。

对城市蓝线的划定，对加强对河道、水库、湿地、湖泊等地表水体的管理和保护，保障供水、防洪安全，改善环境，促进城市的可持续发展有着重要的作用。

第二类自然保育地区

是具有特殊科学价值地点，即指位于陆地或海洋上，在生物学、地理学、地质地貌学等科学领域因具有特点而具有特殊价值的地点。设立具有特殊科学价值地点对于保护深圳珍稀陆地、海域各类型生物物种资源及其栖息地、繁育地具有积极意义，对完善和丰富生物多样性、维持生态系统平衡作用巨大。

具有特殊科学价值地点是借鉴自香港自然保育工作的一个重要经验，对于深圳当前的自然保育工作具有现实而迫切的借鉴意义。在香港被认定在动植物、地理、地质或地文上具有特殊价值的地点。这些地点可以在陆上或海上，也可以是位于郊野公园之内或之外。而这些地点是由香港渔农自然护理署鉴定，并由香港规划署保管一份有关的记录册。一经鉴定，分区计划大纲图中便会显示这些地点的位置。

渔农自然护理署早在 1975 年已开始将香港某些地点列为具特殊科学价值地点，1979 年 9 月即已划定 41 个具特殊科学价值地点，至 2008 年为止，香港已有 70 个具特殊科学价值地点，分布在香港岛、新界及各个离岛上。被列为具特殊科学价值地点的地点中，大部分均拥有特别的树木、雀鸟、海岸、红树林及各种动物。

虽然香港已有百分之四十被列为郊野公园，但郊野公园其实并未有为香港之内所有生境和物种提供足够的保护。为加强郊野公园外的生境保护，便在香港各处设立了具特殊科学价值地点。

10.1.1.3 各类自然保育地区涉及法规法例较多，以列表形式明确自然保育地区的具体内容、相关法规及相关规划。明确不同用途自然保育地区内的规划建设管理须严格执行相应法律法规的规定。

10.1.2 本条明确自然保育规划的原则。

1) 限定自然保育地区的用途，可进行自然保护及培育发展的发展方向。在自然保育地区内，只可进行有助保护特定景观、生态特征的开发建设活动。

2) 合理设定自然保育相邻用地的发展用途。与自然保育地区相邻的用地，应尽量减少对自然保育地区带来不良影响。对于河、湖等水系应尽量保持水系完整性，维持河道原有的形态及走向。

10.2 文化遗产保护

10.2.1 定义与分类

10.2.1.1 文化遗产的定义与分类

1) 文化遗产历史文化是人类文明史、社会发展史的见证。保护文化遗产是人类社会进步、文明发展的必然要求。人们对文化遗产保护的认识是一个逐步提高的过程，近年来文化遗产保护的内容不断拓展，内涵越来越丰富，保护的法律法规也越来越完善，方法越来越周全。这种变化是和社会经济的发展、社会文明程度的提高是同步的。

2) 深圳通常被认为是一个历史不长、古迹不多的年轻移民城市，但考古表明，早在新石器时代，深圳地区就已经有人类活动和居住。改革开放翻开了深圳历史新的一页，短短30余年，深圳从南海之滨一个偏远、落后的渔村发展成为今天中国最具活力的现代化经济特区，涌现了许多令人难以忘怀的建筑，“深圳速度”、“深圳高度”都是在这一时期书写下来的，是反映中国改革开放历史的最好见证之一。因此，作为一个新兴城市，深圳的历史积淀和文化底蕴虽还无法与国内众多历史文化名城相比，但却有自身的特色，在中国的历史发展史与城市建设史中占有自己特殊地位。

3) 有关文化遗产保护的法律法规、技术规范等正在不断完善之中，本节编制主要以下表汇总的内容作为依据，同时参考了《深圳市紫线规划》（2009年5月）、《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》，并借鉴了香港、上海、杭州等城市的成功经验。

文化遗产保护相关法律法规、技术规范、政府文件统计表

层级	类别	名称	颁布主体及施行时间
国家	法律	《中华人民共和国文物保护法》（以下简称《文物保护法》）	全国人大常委会，2007 年 12 月 29 日
		《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大常委会，2008 年 1 月 1 日
		《中华人民共和国非物质文化遗产法》	全国人大常委会，2011 年 6 月 1 日
	行政法规	《中华人民共和国文物保护法实施条例》（以下简称《文物保护法实施条例》）	国务院，2003 年 7 月 1 日
		《历史文化名城名镇名村保护条例》	国务院，2008 年 7 月 1 日
	部门规章	《中华人民共和国文物保护法实施细则》	国家文物局，2005 年 08 月 21 日
		《城市紫线管理办法》	建设部，2004 年 2 月 1 日
	技术规范	《城市规划基本术语标准》GB/T50280-98	建设部，1999 年 2 月 1 日
		《历史文化名城保护规划规范》GB50357-2005	建设部，2005 年 10 月 1 日
		《历史文化名城保护规划编制要求》	建设部、国家文物局，1994 年 9 月 5 日
		《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》	国家文物局，2005 年 7 月 21 日
	政府文件	《国务院关于加强文化遗产保护的通知》（国发〔2005〕42 号）	国务院，2005 年 12 月 22 日
广东省	地方性法规	《广东省城乡规划条例》	广东省第十一届人民代表大会常务委员会，2012 年 11 月 29 日
	地方政府规章	《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》	广东省第十一届人民代表大会常务委员会，2009 年 3 月 1 日
	地方政府文件	《广东省文物保护单位“四有”工作规范》	广东省文物局，2009 年 3 月 1 日

10.2.2 历史文化名村（镇）的保护

10.2.2.1 历史文化名村（镇）定义，依据《历史文化名城名镇名村保护条例》第七条制定。

10.2.2.2 本款依据《文物保护法》（2007 年 12 月 29 日实施）、《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008 年 7 月 1 日实施）制定。深圳市目前只有大鹏所城所在地鹏城村被国家命名为“中国历史文化名村”。

10.2.3 历史风貌区保护

10.2.3.1 历史文化保护区分级

1) 在我国，因行业的不同和城市之间的差异，与历史文化街区的内涵相似的概念有历史文化保护区、历史地段、历史风貌保护区、历史风貌区等。

2) 依据《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008 年 7 月 1 日实施），历史文化街区是指“经省自治区、直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整

和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域”。《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）中明确规定“历史文化街区”应具备以下条件①有比较完整的历史风貌；②构成历史风貌的历史建筑和历史环境要素基本上是历史存留的原物；③历史文化街区用地面积不小于1公顷；④历史文化街区内文物古迹和历史建筑的用地面积宜达到保护区内建筑急用地的60%以上。依据《城市规划基本术语标准》（GB/T50280-98），历史文化保护区是指“经县级以上人民政府核定公布的，应予以重点保护的历史地段”。

3) 依据《城市规划基本术语标准》（GB/T50280-98）的解释，历史地段是指“城市中文物古迹比较集中连片，或能完整地体现一定历史时期的传统风貌和民族地方特色的街区或地段”。

4) 以上概念从被保护对象上来说基本相同，均指街道、村落或建筑群；它们的差异在于被保护对象的条件及法律地位不同。从批准的主体来看，历史文化街区是省级政府，历史文化保护区是市级政府，历史地段（街区）无需批准；从文物价值来看，应该是历史文化街区>历史文化保护区>历史地段，因此，保护措施的严格程度也相应递减。

5) 在深圳市，由于历史原因，“街道、村落或建筑群”空间层面的保护一直沿用的是“历史风貌保护区”、“历史风貌区”概念。深圳市政府对深圳市规划国土委的职能定位第十四条中就规定“负责历史风貌保护区、优秀历史建筑和历史文物古迹的规划管理工作”；另外，《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》（2011年12月）、《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑管理规定》（草案，2011年5月24日）均采用的是“历史风貌保护区”、“历史风貌区”的概念。《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》（2011年12月）中，历史风貌保护区“是指经深圳市人民政府核定公布的保留遗存较为丰富、能够比较完整、真实地反映深圳一定历史时期传统和现代风貌或民系、地方特色，存有较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑，且具有一定规模的区域”。《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》（2011年12月）中，历史风貌区“是指保留遗存较为丰富、能够比较完整、真实地反映深圳一定历史时期传统和现代风貌或民系、地方特色，存有较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑，且具有一定规模的区域”。

6) 因此，从保护对象及法律地位上来看，“历史风貌保护区”与“历史文化保护区”是一致的，而“历史风貌区”与“历史地段”是一致的。为了使深圳已经开展的文保工作保持延续性，避免概念上产生混乱，本次标准与准则修订仍采用“历史风貌保护区”、“历史风貌区”概念。同时，因历史文化街区在文化遗产体系中具有重要意义，虽然目前深圳尚未有经广东省政府批准公布的历史文化街区，考虑将来深圳市可能会拥有，因此本次标准与准则修订将“历史文化街区”纳入；因“历史文化街区”、“历史风貌保护区”、“历史风貌区”处于相同空间层级，将它们归入同一节中表述。

- 10.2.3.2 历史文化街区的定义，依据《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008 年 7 月 1 日实施）制定。本标准与准则历史文化街区内涵及法律地位不同于《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月）中的历史文化街区。
- 10.2.3.3 《城市紫线管理办法》（2004 年 2 月 1 日实施）将国家历史文化名城中的历史文化区，省级人民政府公布的历史文化街区，以及历史文化街区以外经县级以上人民政府公布的历史建筑划出保护界线，称为紫线。《城市紫线管理办法》（2004 年 2 月 1 日实施）第三条明确规定了“紫线”由“城市人民政府在组织编制城市总体规划时划定”。因此，其它规划不能划定“紫线”，只能按照已经批准公布的紫线落实。
- 10.2.3.4 历史文化街区核心保护范围内用地规划、道路系统规划、市政工程规划、防灾和环境保护、城市更新及其它建设活动时必须遵守的准则，依据《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008 年 7 月 1 日实施）、《城市紫线管理办法》（2004 年 2 月 1 日实施）、《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）等相关内容制定。
- 10.2.3.8 为历史文化街区建设控制地带内进行各项建设活动时必须遵守的准则，依据《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）第 3.2.6 条的相关内容制定。
- 10.2.3.10 历史风貌保护区概念，因其目前无法定出处，参照相关规划确定。
- 10.2.3.11 历史风貌保护区保护范围和建设控制地带的划定原则，参照《城市紫线管理办法》确定。
- 10.2.3.12 为历史风貌保护区内用地布局、开发强度的确定、道路交通规划、市政工程规划、防灾和环境保护、城市更新及其它建设活动时必须遵守的准则，参照《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）等相关内容制定。
- 10.2.3.13 指历史风貌保护区建设控制地带内进行各项建设活动时必须遵守的准则，参照《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）等相关内容制定。
- 10.2.3.14 指历史风貌保护区建设控制地带内进行各项建设活动时必须遵守的准则，参照《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）等相关内容制定。
- 10.2.3.15 历史风貌区概念，因其目前无法定出处，参照相关规划确定。
- 10.2.3.16 各类规划编制中发现未核定公布为历史文化街区或历史风貌保护区的地区时，应采取的措施及遵守的程序。本款参照《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月），并参考相关技术规范、标准等制定相关条文制定。
- 10.2.3.17 历史风貌区范围的划定应遵守的原则，参照《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月），并参考相关技术规范、标准等制定相关条文制定。
- 10.2.3.18 历史风貌区内进行规划及各项建设活动时应遵守的原则，参照《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）、《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月）等相关内容制定。

10.2.4 历史建筑的保护

10.2.4.1 历史建筑分级。“历史建筑”、“优秀历史建筑”的概念在不同的法规、行政规章中均不同。

1) 根据《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年7月1日实施），历史建筑“是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物”。而《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》对“历史建筑”的定义是，具有一定保护价值、能够反映深圳历史风貌和地方特色、尚未公布为文物保护单位的建筑物、构筑物；其中，经深圳市人民政府核定公布的历史建筑为“优秀历史建筑”。因此，从保护对象及法律地位上来看，《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年7月1日实施）中的“历史建筑”与《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》（2011年12月）中的“优秀历史建筑”是一致的。

2) 目前深圳仍有大量具有一定历史文化价值、能够反映深圳历史风貌和地方特色的建筑物、构筑物需要保护，但尚未履行市政府核准公布的法定程序，因此，本次标准与准则修订将“历史建筑”这一范畴分两个层级，将需要保护的建筑物、构筑物称为“历史建筑”，“历史建筑”中经过市政府核准公布的称为“优秀历史建筑”。

10.2.4.2 本次标准与准则修订根据深圳特点，扩大了《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年7月1日实施）中的“历史建筑”内涵，将经过市政府公布的历史建筑定义为“优秀历史建筑”。就深圳而言，既有几千年沧桑的岭南文化，也有二十余年辉煌的现代文化，从某种程度上讲，后者更能反映深圳的城市发展历程，也更容易唤起市民的认同感。这就意味着我们不仅要侧重于文物古迹的保护，同时还要保护近、现代甚至当代那些能够反映城市发展历程的具有代表性、标志性的建筑物及街区。因此，在历史建筑的选择标准上，其概念界定可以适当放宽，不一定要受建成年代的限制，既可以包括优秀近现代建筑，也可以容纳优秀的当代建筑，如“改革开放十大历史性建筑”。

10.2.4.3 《城市紫线管理办法》（2004年2月1日实施），将“历史文化街区以外经县级以上人民政府公布的历史建筑划出保护界线”，称为“紫线”。第三条明确规定了“紫线”由“城市人民政府在组织编制城市总体规划时划定”。因此，其它规划不能划定“紫线”，只能按照已经批准公布的紫线落实。

10.2.4.4 优秀历史建筑的保护、使用与管理规定，参照《深圳市紫线规划》（2009年5月），并参考相关技术规范、标准等制定相关条文制定。

- 10.2.4.5 历史建筑的定义及特征。根据《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》（2011 年 12 月）确定。
- 10.2.4.6 各类规划编制中发现符合相关标准的历史建筑时，应采取的措施及遵守的程序。本款参照《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月），并参考相关技术规范、标准等制定相关条文制定。
- 10.2.4.7 历史建筑的保护、使用与管理规定，参照《深圳市紫线规划》（2009 年 5 月），并参考相关技术规范、标准等制定相关条文制定。

10.3 城市综合防灾和减灾

10.3.1 基本准则

- 10.3.1.1 城市建设用地应避开自然灾害易发地段，例如易产生崩塌或滑坡的山坡的坡角、易发生洪水或泥石流的山谷的谷口、易发生地震液化的饱和砂层地区以及易发生震陷的古河道或填土区等，不能避开的则必须采取特殊防护措施。
- 10.3.1.2 通过合理的规划避免建设时产生人为的易灾区，例如在规划中易爆物仓库区应远离易燃物仓库区以及人员和建筑物密集区，易释放有毒有害烟尘或气体的单位应尽量选址于下风向等。
- 10.3.1.3 建立适于避灾、抗灾、救灾和防灾的城市单元结构布局，以实现较优的系统防灾环境。
- 10.3.1.4 城市道路系统规划中，应根据防灾应急指挥中心、急救医院、应急避难场所、物资储备设施的布局，并结合道路的功能、红线宽度，确定其在灾害发生时的地位和作用。《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）规定：与城市出入口、中心避震疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道有效宽度不宜低于 15 米，固定、紧急避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度分别不宜低于 7 米、4 米；有效宽度应考虑道路两侧的建筑倒塌后瓦砾废墟影响。
- 10.3.1.5 每个防灾分区应设置至少 1 处中心避难场所，每个防灾单元应设置至少 1 处固定避难场所和若干处紧急避难场所、室内避难场所。
- 10.3.1.6 通过整合人防规划、应急避难规划、消防规划等所设置的各类设施和专业队伍等资源，提高城市综合防灾减灾能力和水平。
- 10.3.1.7 保证城市生命线工程在灾害发生时不遭到严重破坏，应注重规划阶段采取必要的措施，提高生命线工程的抗灾能力。例如：城市供水采取水源分区环形供水系统；供电采用多电源环路供电；通讯采用有线与无线相结合方式。

10.3.2 城市消防

10.3.2.1 火灾是城市中发生最为频繁的一种灾害，其预防与防灾显得尤其重要。

10.3.2.2 保持一定的防火间距是防止火灾在城市建成区内蔓延的有效措施。关于各类建筑的防火间距要求，2004 版《深标》主要引自《建筑设计防火规范》（GBJ16-87）及其它相关规范。近年国家修订了防火相关规范，原有条款已不能适应新的要求。考虑到防火间距的要求较为复杂，且深圳市应落实国家规范的要求，本次标准与准则修订不再重复规范条文，也可避免国家规范修订时出现不一致的问题。

10.3.2.3 本款关于消防站类型的规定主要引自《城市消防站建设标准》（JB152-2011）（以下简称《建标》（2011））及其条文说明。

普通消防站是指承担常见火灾扑救和一般灾害事故处理任务的消防站；特勤消防站是指除承担普通消防站任务外，主要承担特殊火灾扑救和特种灾害事故处置任务的消防站；水上（海上）消防站是指承担水上（海上）火灾扑救和特种灾害事故处置任务的消防站；航空消防站是指配置消防直升机，可承担高层建筑、森林和海上灭火、救援和灾害事故处置任务的消防站。关于《建标》（2011）新增的战勤保障消防站类型，因深圳市已建设战勤保障基地，不再单独规划设置战勤保障消防站，本次标准与准则修订不纳入此类型。

10.3.2.4 本款关于消防站选址布局、面积指标等要求的规定主要参考《建标》（2011）及深圳市消防专项规划。

消防站用地临街面的宽度要求用于在规划中控制用地，主要依据消防车位及建筑退线等要求确定。根据《建标》（2011），一级和二级普通消防站车位分别为 6～8 个和 3～5 个，特勤消防站为 9～12 个。按每车位宽 5.0 米，建筑两端 20 米左右的退线考虑，60 米可设置 8 个车位，45 米可设置 5 个车位，70～80 米可设置 10～12 个车位。为留有弹性，规划时宜控制较大的临街面宽度。

2004 版《深标》普通消防站及陆上特勤消防站的用地面积指标与《城市消防站建设标准（JB（1998）207 号）》（以下简称《建标》（1998））相同，但建筑面积指标有所提高。本次标准与准则修订考虑深圳土地资源比较紧张和集约用地的要求，以及深圳市单独设置了消防培训基地的情况，消防站的用地面积和建筑面积指标参照消防专项规划和《建标》（2011）确定，均比 2004 版《深标》有所增加，指标对比详见下表：

相关规范消防站设施指标对比表

项目名称	规范名称	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
一级普通消防站 (标准普通消防站)	《建标》（1998）	2400 ~ 4500	1600 ~ 2300
	2004 版《深标》	2400 ~ 4500	1700 ~ 3600
	《建标》（2011）	3900 ~ 5600	2700 ~ 4000
	本标准与准则	3300 ~ 4800	2700 ~ 4000
二级普通消防站 (小型普通消防站)	《建标》（1998）	400 ~ 1400	350 ~ 1000
	2004 版《深标》	400 ~ 1400	350 ~ 1000
	《建标》（2011）	2300 ~ 3800	1800 ~ 2700
	本标准与准则	2000 ~ 3400	1800 ~ 2700
特勤消防站	《建标》（1998）	4000 ~ 5200	2600 ~ 3500
	2004 版《深标》	4000 ~ 5200	3000 ~ 4000
	《建标》（2011）	5600 ~ 7200	4000 ~ 5600
	本标准与准则	4900 ~ 6300	4000 ~ 5600

消防训练培训基地的设施指标，除参考《消防培训基地训练设施建设标准》（GA623-2006）外，还借鉴了其它城市和地区案例，并考虑了深圳市用地条件紧张等实际情况。

10.3.2.5 有关消防给水的内容详见本标准与准则第 7 章“市政设施”。

10.3.2.6 消防车通道

- 1) 消防车通道应尽可能利用城市道路和小区内部道路。
- 2) 相关设计防火规范对消防通道的净空、坡度、间距、形式等都有明确要求，具体内容参见国家规范有关条文。

10.3.3 城市人民防空

人民防空设施建设是国防建设和国家经济建设的重要组成部分，是增强国力、提高城市整体防护能力的战略性措施。2009 年深圳市制定了《深圳市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》，对人民防空工作及其工程建设作出了明确规定。人民防空工程包括下列工程：

- 1) 公用人民防空工程、指挥工程、疏散干道以及人民防空工程的公共连通道等工程；
- 2) 卫生、医药、公安、城管、建设、环保、民政、交通、贸工、通信、供电等部门和单位按照人民防空工程建设规划，结合地面建筑修建或者单独修建的医疗救护、专业队掩蔽、配套工程等专用人民防空工程；
- 3) 防空地下室、单位自行修建的本单位人员与物资掩蔽工程；
- 4) 按照人民防空要求进行设防的地下工程和地下空间开发项目。

- 10.3.3.1 本款依据《深圳市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2009年8月）确定。
- 10.3.3.2 人防工程的战术技术要求按照《人民防空工程战术技术要求》执行，设计按照《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）、《人民防空工程设计防火规范》（GB50089-2009）等相关规范执行。
- 10.3.3.3 本款引自《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）。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及其环境条件、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。
- 10.3.3.4 本款引自《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）。居住小区的人员掩蔽工程的布局应满足服务半径的要求，以保证掩蔽人员在听到警报后，能够及时地进入掩蔽状态。
- 10.3.3.5 本款引自《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005），距危险目标的距离指防空地下室各出入口（及通风口）的出地面段与危险目标的最不利直线距离。
- 10.3.3.6 本款依据《深圳市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2009年8月）。地铁、隧道等地下交通干线，供水、排水、供电、供气、通信等地下管道的共同沟应当按照人民防空规范全线设防。
- 10.3.4 城市防震减灾
- 在总结汶川地震等震害经验和相关最新科研成果的基础上，近年国家完善了防震减灾的法律、规范。《中华人民共和国防震减灾法》（2008年）进行修订，提高了学校、医院等人员密集场所建设工程的抗震设防要求，并要求城乡规划合理确定应急疏散通道和应急避难场所；《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010），提高了部分房屋的抗震设计要求。
- 10.3.4.1 本款依据《中华人民共和国防震减灾法》（2008）第三十五条确定。
- 10.3.4.2 考虑到法律对重大建设工程，医院、学校等人员密集场所有特殊要求，且《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）规定计算罕遇地震作用时特征周期应增加，删除了上版的具体数值。
- 10.3.4.3 地震动参数根据《中国地震动参数区划图》（GB18306）确定，但重大建设工程，医院、学校等人员密集场所有特殊要求。
- 10.3.4.4 多源供应、网状输配可提高供水、供电及燃气等设施防灾的可靠性。
- 10.3.4.5 依据《防震减灾法》第三十五条，并参照《总体规划（2010-2020）》对重大（重点）工程的界定规定。

10.3.4.6 依据《防震减灾法》第四十一条确定。

10.3.5 地质灾害防治

于城市的地质环境条件和气象条件，以及受城市建设和社会经济活动的影响，深圳地质灾害时有发生。为了实现城市建设与环境的协调，减少地质灾害造成的损失，增加地质灾害防治相关条款。本部分条款主要依据国家相关法规并参考《深圳市地质灾害防治规划（2007-2015）》（2008 年 12 月）、《总体规划（2010-2020）》等确定。

深圳市现有地质灾害类型主要分为斜坡类地质灾害（包括崩塌、滑坡和不稳定斜坡）、岩溶塌陷地质灾害、海水入侵地质灾害和断裂活动性地质灾害四类。

10.3.5.1 基本准则

1) 本项根据《地质灾害防治条例》“预防为主、避让与治理相结合、全面规划、突出重点”的基本原则并结合深圳市地质灾害的特点确定。

2) 本项引自《总体规划（2010-2020）》第 201 条。

3) 本项依据《地质灾害防治条例》第二十一条，并增加了地质灾害易发区的详细规划和专项规划进行地质灾害危险性评估的要求。

4) 本项依据《地质灾害防治条例》第二十一、二十四条确定。

10.3.5.2 人类工程活动是深圳斜坡类地质灾害的主要原因，通过地质灾害危险性评估，可以有效减少斜坡类地质灾害的发生。

10.3.5.3 岩溶塌陷地质灾害防治

1) 结合采取避让、规划控制以及工程建设时的预防措施，尽量降低岩溶塌陷发生可能性及其带来的损失。

2) 抽排地下水导致地下水动力条件变化，是诱发岩溶塌陷地质灾害的重要因素。

10.3.5.4 过量抽取地下水和不透水地面增加是深圳市部分区域存在海水入侵地质灾害的重要原因。通过在城市建设区实行低冲击开发，以及采取其它措施补充地下水，可以降低和防止海水入侵。

10.3.5.5 填海造地可以明显改变原有地下水补、径、排条件，可能导致原海陆交汇带的咸淡水混合区域扩大，应在填海工程和后续建设时采取适当措施防治地质灾害。

10.3.6 城市防洪、防潮

10.3.6.1 基本准则

- 1) 本款为城市防洪、防潮的基本原则。城市防洪、防潮工程措施应与城市用地、城市道路、城市桥梁、码头、城市管线和景观绿化等相协调；非工程措施是城市防洪、防潮的重要组成部分，主要包括：建立洪（潮）水预警系统、编制防洪抢险计划和建立防洪（潮）灾害的保险制度等。
- 2) 为保护河道的生态环境及提升城市整体环境功能，不对河道进行覆盖，对于已覆盖的河道在条件允许的情况下（如用地已经落实，具备打开条件），宜逐步打开并恢复河道的自然形态。
- 4) 天然海岸线是海浪、海流及海岸地质多年相互作用形成的，一般比较稳定，海堤的规划走向在条件允许时应尽可能沿自然海岸线布局。

10.3.6.2 本款为防洪、防潮标准。

- 1) 综合考虑河流流域范围内的人口、重要设施、文物古迹、公路、铁路和工矿企业等因素以及河流的重要性，并结合防洪（潮）相关要求，确定河道的防洪标准。
- 2) 山洪防治标准主要作为截洪沟、排洪沟等的计算标准。
- 3) 依据《深圳市流域综合规划修编》，并考虑大鹏半岛未来的发展，将大鹏半岛海堤标准提高到 100 年一遇。
- 4) 考虑到盐田港的重要性，确定盐田区海堤的重现期为 200 年一遇。

10.3.6.3 本款为河道、防潮海堤管理与保护的要求。

- 1) 有堤防的河道，管理范围包括两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行洪区及堤防、护堤地。保护范围根据河道流域面积（F）的大小划分为三个等级，分别为 $F \geq 100$ 平方公里、 $50 \text{ 平方公里} \leq F < 100 \text{ 平方公里}$ 、 $10 \text{ 平方公里} \leq F < 50 \text{ 平方公里}$ ，保护范围分别为自堤防背水坡脚线外延不小于 15 米、12 米、8 米。
- 2) 无堤防的河道，管理范围包括水域、沙洲、滩地和现有河道两岸保护范围。保护范围根据河道流域面积（F）的大小划分为三个等级，即 $F \geq 100$ 平方公里、 $50 \text{ 平方公里} \leq F < 100 \text{ 平方公里}$ 、 $10 \text{ 平方公里} \leq F < 50 \text{ 平方公里}$ ，保护范围分别为自河道上口线外延不小于 25 ~ 30 米、20 米、15 米。
- 3) 流域面积 $F < 10$ 平方公里及宽度 ≤ 10 米的小河道，保护范围为自河道上口线外延不小于 10 米。

10.3.7 民用核设施环境与安全保障

10.3.7.1 核动力厂环境与安全保障

- 1) 2011 年国家发布了《核动力厂环境辐射防护规定》(GB 6249-2011), 原《核电厂环境辐射防护规定》(GB 6249-1986) 同时废止。
- 2) 本项依据《核动力厂环境辐射防护规定》(GB 6249-2011)。非居住区指反应堆周围一定范围内的区域, 该区域内严禁有常住居民, 由核动力厂运营单位对这一区域行使有效的控制, 包括任何个人和财产从该区域撤离; 公路、铁路、水路可以穿过该区域, 但不得干扰核动力厂的正常运行。非居住区根据厂址的地形、地貌、气象、交通等具体条件确定, 不一定是圆形, 但非居住区边界离反应堆的距离不得小于 500 米。
- 3) 依据《核动力厂环境辐射防护规定》(GB 6249-2011), 规划限制区指由省级人民政府确认的与非居住区直接相邻的区域。《大亚湾核电厂周围限制区安全保障与环境管理条例》(1994 年 11 月) 规定, 核电厂周围限制区是指以核反应堆为中心, 半径为 5 公里的限制人口数量机械增加、对新建和扩建项目加以引导或限制的地区。
- 4) 本项引自《核动力厂环境辐射防护规定》(GB 6249-2011)。
- 5) 应急计划区的划定是为了制定恰当的应急计划, 以保证一旦发生严重核事故时能采取有效的防护措施, 最大限度地控制和减少核事故造成的危害。应急计划区包括烟羽应急计划区和食入应急计划区, 具体范围由广东省民用核设施核事故预防和应急委员会批准。目前大亚湾和岭澳核电站的应急计划区以大亚湾核电站为中心, 烟羽应急计划区半径为 10 公里, 食入应急计划区半径为 50 公里。

10.3.7.2 其它民用核设施环境与安全保障

除核动力厂以外, 城市中其它民用核设施也是潜在的灾害源, 应采取适当的环境和安全保障措施。本款主要依据《广东省民用核设施核事故预防和应急管理条例》(2008 年) 的有关规定确定。

10.3.8 重大危险设施灾害防治

本条所指的重大危险设施, 包括大型油气仓储区、高压油气管道及附属设施、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区。

10.3.8.1 本款选址要求主要依据国家相关规范和深圳市油气及其它危险品仓库储区布局规划等专项规划。

10.3.8.2 通过单独划分防灾单元, 并设置防止灾害蔓延空间分割带, 可以控制重大或特大灾害的规模效应, 防止次生灾害大规模蔓延。

10.3.8.3 本款主要依据安全生产法以及深圳市橙线规划和相关政策。通过安全条件论证、安全评价和橙线管理，有效预防和减少重大危险设施灾害和损失。

10.3.9 应急避难场所

近年国家制定了《中华人民共和国突发事件应对法》（2007年11月）、《中华人民共和国防震减灾法》（2009年5月）等法律法规以及《城市抗震防灾规划标准》（GB 50413-2007）、《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB 21734-2008）等技术规范，推进应急避难场所的规划建设。2010年10月深圳编制完成了《深圳市应急避难场所专项规划（2010-2020）》。本次标准与准则修订纳入了《避难场所专项规划》的主要规划要求，包括规划建设的原则、场所分类，室外、室内避难场所的适用范围、利用设施，以及选址布局、用地规模、人均指标、设施配置要求等方面。

10.3.9.1 本款为深圳市规划建设应急避难场的基本原则。

- 1) 以人为本，保障安全。应把保护人民群众生命财产安全作为应急避难场所规划建设的出发点和落脚点，充分考虑广大市民的避难要求。
- 2) 统一规划，资源整合。应避免以单灾种为主的建设模式，通过对现有各类应急避难场所和空间资源的有效整合，保证应急避难的空间布局要求。
- 3) 平灾结合，多灾兼顾。在现有设施中增设防灾救灾设施，使之满足避难场所的条件，平时正常发挥功能，灾时用作避难场所；避难场所应具有多灾兼顾的特点，以节约用地和投资，但应考虑具体灾害特点与避难要求的适用性。
- 4) 近远结合，建管并重。区分轻重缓急，结合避难困难地区分布，以及公共设施的建设计划，分期分批建设各类应急避难场所；制定避难场所管理的相关政策，保证灾时能有效地组织和安置避难人员。

10.3.9.2 应急避难场所可以从空间类型或适用灾害等角度进行分类，考虑到资源整合、多灾兼顾等原则要求，主要根据场所的空间类型分类，同时在建设中考虑其适用的灾害类型。

10.3.9.3 本款为室外避难场所的规划建设要求。

10.3.9.4 本款为室内避难场所的规划建设要求。

10.3.9.5 为提高市民防灾意识，提高应急避难场所利用效率，宜利用应急避难场所进行相关知识宣传，并定期开展应急演练。

10.3.9.6 设置清晰明确的标识系统，是保证灾时应急避难场所充分发挥作用的重要条件。

文化遗产保护相关概念汇总表

法律、法规、 规范 / 相关规 划	历史文化街区		历史风貌保护区 / 历史文化保护区		历史风貌区 / 历史地段		历史建筑 / 优秀历史建筑	
	定义	认定主体及 程序	定义	认定主体及 程序	定义	认定主体 及程序	定义	认定主体
《文物保护法》 (2007 年 12 月 29 日实施)	历史文化街区: 保存 文物特别丰富并且具 有重大历史价值或者 革命纪念意义的城镇、 街道、村庄	按一定程序认 定, 由省、自治 区、直辖市人民 政府核定公布	—	—	—	—	—	—
《历史文化名 城镇名村保 护条例》 (2008 年 7 月 1 日实施)	历史文化街区: 保存 文物特别丰富、历史 建筑集中成片、能够 较完整和真实地体现 传统格局和历史风貌, 并具有一定规模的区 域	按一定程序认 定, 由省、自治 区、直辖市人民 政府核定公布	—	—	—	—	历史建筑: 具有 一定保护价值, 能够反映历史风 貌和地方特色, 未公布为文物保 护单位, 也未移动文 物的建筑物、构 筑物	按一定程序 认定, 由市、 县人民政府 批准、公布
《城市规划基 本术语标准》 (GB/T50280- 98)	—	—	历史文化保 护区: 经县 级以上人民 政府核定公 布的, 应予 以重点保护 的历史地段	按一定程序 认定, 由县 级以上人民 政府核定公 布	历史地段: 城市中文物 古迹比较集 中连片, 或 能完整体现 一定历史的 风貌和民族 地方特色的 街区或地段	—	—	—

法律、法规、 规范 / 相关规 划	历史文化街区		历史风貌保护区 / 历史文化保护区		历史风貌区 / 历史地段		历史建筑 / 优秀历史建筑	
	定义	认定主体及 程序	定义	认定主体及 程序	定义	认定主体 及程序	定义	认定主体
《深圳市紫线 规划》（2009 年5月）	历史文化街区：是指 传统建筑集中成片， 建筑样式、空间格局 和外部景观较完整地 体现深圳某一历史时 期的传统风貌和地域 文化特征，具有较高 历史文化价值的街道、 村落或建筑群	按一定程序认 定，由市政府批 准、公布	—	—	—	—	历史建筑：一般 是指具有历史、 科学、艺术价值 或重要纪念意义、 教育意义的优秀 古建筑和优秀近 现代建筑	按一定程序 认定，由市人 民政府批准、 公布
《深圳历史风 貌保护区和优 秀历史建筑保 护规划》（2011 年12月）	—	—	历史风貌保 护区：是指 经深圳市人 民政府核定 公布的保留 丰富、能够 较完整地反 映深圳一定 时期传统和 现代风貌或 民系、地方 特色，存有 较多古迹、 近现代史迹 和一定规模 的区域	按一定程序 认定，经市 人民政府批 准、公布	历史风貌区： 是指保留遗 存较为丰富、 能够较完整 地反映深圳 一定时期传 统和地方特 色，存有较 多古迹、近 现代史迹和 一定规模的 区域	—	历史建筑：具有 一定历史文化价 值的、或者反映 深圳改革开放时 代特点的建筑 构筑物，不受建 设年代限制	—
							优秀历史建筑： 具有较高历史文 化价值的、或者 反映深圳改革开 放时代特点的建 筑物、构筑物， 不受建设年代限 制	按一定程序 认定，由市人 民政府批准、 公布

附录 A 引用或参考相关法规标准索引

第 1 章 总则

《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（建标〔2000〕179号）

《深圳市城市规划标准与准则》（1990版）

《深圳市城市规划标准与准则》（1997版）

《深圳市城市规划标准与准则》（2004版）

《香港规划标准与准则》（2009年6月）

《成都市规划管理技术规定（2008）》（2008年）

《上海市城市规划管理技术规定》（2003年12月）

《广州市城市规划管理技术标准与准则》（2004年2月）

《珠海市城市规划技术标准与准则规范》（2009年）

《惠州市城市规划标准与准则》（2007年）

第 2 章 用地分类与使用

《深圳市城市规划标准与准则》（2004版）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）

《土地规划用途分类》国土资源部

《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》（2010年）

《建筑物基本指标、功能分类及编码》（SZDB/Z 26-2010）

《深圳市城市设计标准与准则（试行）》（2009年12月）

第 3 章 用地规划与布局

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

《无障碍设计规范》（GB50763-2012）
《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）
《商业仓库设计规范》（SBJ01-88）
《石油库设计规范》（GB50074-2002）
《城市绿化条例》（1992年8月1日实施）
《城市绿地分类标准》（CJJ/T 85-2002）
《公园设计规范》（CJJ48-92）
《城市绿地规划规范（送审稿）》（2010年12月）
《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）

第4章 密度分区与容积率

《深圳市法定图则地块容积率确定指引（试行）》（2009年10月）
《深圳市工业项目建设用地控制标准》（2012版）
《深圳市物流项目建设用地控制标准》（2007年11月）

第5章 公共设施

《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）
《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）
《公安派出所建设标准》（JB100-2007）
《深圳市社区工作站管理试行办法》（深办〔2006〕45号）
《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅关于转发〈市民政局关于进一步完善我市社区管理体制的意见〉的通知》（深办〔2007〕1号）
《中共广东省委广东省人民政府关于全面推进平安和谐社区建设的意见》（粤发〔2005〕19号）
《深圳经济特区物业管理条例》（2008年1月1日）
《广东省物业管理条例》（2009年3月1日）
《关于在办理规划许可、预售许可和房地产权初始登记中审查物业服务用房配置问题的通知》（深规土〔2010〕673号）
《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）
《广东省人民政府办公厅〈关于加强我省农产品流通体系建设的实施意见〉》（粤府办〔2012〕47号）
《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》（2011年10月18日）

- 《文化馆建设用地指标》（JB（2008）128）
- 《深圳市人民政府转发〈市人大常委会关于加强我市群众性文化体育设施建设与管理议案决议〉的通知》（深府〔2002〕69号）
- 《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）
- 《城市社区体育设施建设用地指标》（2005年11月1日）
- 《深圳市学校体育设施对外开放管理规定》（2002年12月15日）
- 《深圳市职业训练条例》（2003年7月1日）
- 《城市普通中小学校校舍建设标准》（JB（2002）102）
- 《深圳市义务教育规范化学校设备设施配置标准指引》（2011年修订）
- 《广东省初级中学等级评估方案》（2004年7月）
- 《广东省全日制小学等级评估方案》（2004年7月）
- 《广东省普通高中督导评估方案》（2008年9月1日）
- 《广东省幼儿园等级评估方案》（2008年9月1日）
- 《中小学校设计规范》（GB50099-2011）
- 《综合医院建设标准》（JB110-2008）
- 《关于同意社康中心选址不受门诊部、诊所等医疗机构距离限制的批复》（深卫人发〔2012〕164号）
- 《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》（中发〔2000〕13号）
- 《国务院转发全国老龄委办公室和发展改革委等部门〈关于加快发展养老服务业的意见〉的通知》（国办发〔2006〕6号）
- 《关于全面推进居家养老服务工作的意见》（2008年1月29日）
- 《社区老年人日间照料中心建设标准》（JB143-2010）
- 《深圳市社区服务中心设置运营标准（施行）》（深民函〔2011〕585号）

第6章 交通设施

- 《铁路运输安全保护条例》（2005年4月实施）
- 《新建铁路工程项目建设用地指标》（2009年4月实施）
- 《绿色交通示范城市考核评分标准（试行）》
- 《停车场规划设计规则（试行）》（1998年10月）
- 《铁路工程基本术语标准》（GB T50262-97）
- 《城市轨道交通技术规范》（GB50490-2009）
- 《城市轨道交通工程项目建设标准》（JB104-2008）

《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95）

《城市道路设计规范》（CJJ 37-2012）

《城市公共交通站、场、厂设计规范》（CJJ 15-87）

《城市轨道交通技术发展纲要建议（2010-2015）》

《城市轨道交通线网规划编制标准》（GB/T50546-2009）

《快速公共汽车交通系统设计规范》（CJJ 136-2010）

《地铁设计规范》（GB 50157-2003）

《城市道路平面交叉口规划与设计规程》（DGJ08-1996-2001）

《城市公共交通工程术语标准》（CJJ/T119-2008）

《城市人行天桥与人行地道技术规范》（CJJ 69-95）

《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ 50-2001）

《城市快速路设计规程》（CJJ 129-2009）

《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）

《建设项目配建停车位标准细则》（渝规发〔2006〕168号）

《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）

《声环境质量标准》（GB 3096-2008）

《公路建设项目环境影响评价规范》（JTG B03-2006）

《地面交通噪声污染防治技术政策》（环发〔2010〕7号）

《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发〔2005〕46号文）

《深圳市城市道路平面交叉口交通设计指引》（2007年4月）

《深圳市城市道路交通管理设施设计指引》（2005年7月）

《深圳市无障碍环境建设条例》（2010年）

《关于深圳市经营性停车场进行无障碍环境建设的通告》（2010年12月）

《关于优先发展城市公共交通的实施意见》（深府〔2007〕27号文件）

《Handbook on VEHICLE PARKING PROVISION in development proposals》（新加坡配建标准2005版）

《上海市建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DGJ 08-7-2006）

《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（2010年）、（2012年修订）

《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（试行）》（2009年）

《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2010）

《山东省建设项目配建停车泊位设置标准》（2008年）

第 7 章 市政设施

- 《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-93）
- 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）
- 《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）
- 《室外给水设计规范》（GB50013-2006）
- 《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）
- 《再生水、雨水利用水质规范》（SZJG 32-2010）
- 《深圳经济特区饮用水源保护条例》（2012 年 6 月 28 日修正）
- 《深圳市绿色城市规划设计导则》（2010 年）
- 《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）
- 《城市污水处理工程项目建设标准》（建标 [2001]77 号）
- 《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地标准》（建标 [2005]157 号）
- 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）
- 《室外排水设计规范》（2011 年版）（GB50014-2006）
- 《城市电力规划规范》（GB/50293-1999）
- 《架空变电线路、变电站对电视差转台、转播台、无线电干扰防护间距标准》（GB143-90）
- 《航空无线电导航台、站对电磁环境要求》（GB6364-86）
- 《架空输电线路运行规程》（DL/T741-2010）
- 《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）
- 《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2007）
- 《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2006）
- 《LED 道路照明工程技术规范》（SJG22-2011）
- 《通信工程项目建设用地指标》（JB[1995]358 号）
- 《通信管道与通道工程设计规范》（GB 50573-2006）
- 《中华人民共和国邮政法实施细则》（1990 年 11 月 12 日）
- 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）
- 《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）
- 《生活垃圾焚烧处理工程项目建设标准》（JB142-2010）
- 《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）
- 《危险废物填埋污染控制标准》（GB18598-2001）
- 《生活垃圾填埋污染控制标准》（GB16889-2008）

《危险废物焚烧污染控制标准》（GB18484-2001）

《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）

《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计规范》（修订送审稿）

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）

《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》（主席令第三十一号，2004年）

《城市生活垃圾管理办法》（建设部第157号，2007年）

《关于进一步加强生物质发电项目环境影响评价管理工作的通知》（环境保护部国家发展和改革委员会国家能源局环发〔2008〕82号）

第8章 城市设计与建筑控制

《深圳市基本生态控制线管理规定》（2005年11月1日实施）

《深圳市城市设计标准与准则（试行）》（2009年12月试行）

《深圳市绿色城市规划设计导则》（2010年）

《深圳市户外广告设置指引》（2006年9月20日）

《深圳市建筑设计技术经济指标计算规定》（1999年）

《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》（2000年8月19日实施）

《住宅建筑规范》（GB50368-2005）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

《中小学校建筑设计规范》（GBJ99-86）

《住宅设计规范》（GB50096-1999）

《英国2007版街道手册 Manuai of Streets》）

第9章 城市地下空间利用

《城市地下空间开发利用管理规定》（2001年11月20日）

《重庆市城乡规划地下空间利用规划导则（试行）》（2008年1月31日）

《天津市地下空间规划管理条例》（2009年3月1日）

《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95）

第10章 自然保育、文保和防灾

《城市蓝线管理办法》（2006年3月1日实施）

《深圳经济特区饮用水源保护条例》（2002年1月1日实施）

《关于调整深圳市生活饮用水地表水源保护区的通知》（深府〔2006〕227号）（2006年10月8日）

- 《深圳市基本生态控制线管理规定》（2005 年 11 月 1 日实施）
- 《风景名胜区条例》（2006 年 12 月 1 日实施）
- 《广东省风景名胜区条例》（1998 年 10 月 1 日实施）
- 《深圳经济特区梧桐山风景名胜区条例》（2009 年 05 月 1 日实施）
- 《深圳经济特区环境保护条例》（2010 年 1 月 1 日实施）
- 《深圳市绿化条例（送审稿）》
- 《深圳经济特区城市园林条例》（2004 年 6 月 25 日修正）
- 《中华人民共和国自然保护区条例》（1994 年 12 月 1 日实施）
- 《海洋自然保护区管理办法》（1995 年 5 月 29 日实施）
- 《自然保护区管护基础设施建设技术规范》（HJ/T 129-2003）
- 《深圳市生态公益林条例》（2002 年 10 月 1 日实施）
- 《深圳市内伶仃岛－福田国家级自然保护区管理规定》（2002 年 2 月 9 日）
- 《基本农田保护条例》（国务院 1999 年 1 月 1 日）
- 《广东省基本农田保护区管理条例》（2002 年 4 月 1 日）
- 《中华人民共和国森林法》（1998 年 4 月 29 日修正）
- 《国家级森林公园管理办法》（2011 年 8 月 1 日）
- 《森林公园总体设计规范》（1995 年 1 月 1 日）
- 《广东省森林公园管理条例》（2010 年 9 月 1 日）
- 《广东省森林保护管理条例》（1997 年修正）
- 《地质遗迹保护管理规定》（1995 年 5 月 4 日实施）
- 《古生物化石保护条例》（2011 年 1 月 1 日）
- 《大鹏半岛保护与发展管理规定》（2008 年 3 月 1 日）
- 《广东省海域使用管理条例》（2007 年 3 月 1 日实施）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2007 年 12 月 29 日实施）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日实施）
- 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011 年 6 月 1 日实施）
- 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003 年 7 月 1 日实施）
- 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008 年 7 月 1 日实施）
- 《中华人民共和国文物保护法实施细则》（2005 年 8 月 21 日实施）
- 《城市紫线管理办法》（2004 年 2 月 1 日实施）
- 《城市规划基本术语标准》（GB/T50280-98，1999 年 2 月 1 日实施）

《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005，2005 年 10 月 1 日实施）

《历史文化名城保护规划编制要求》（1994 年 9 月 5 日实施）

《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》（2005 年 7 月 21 日实施）

《国务院关于加强文化遗产保护的通知》（国发[2005]42 号，2005 年 12 月 22 日实施）

《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2008 年 11 月 28 日实施）

《广东省文物保护单位“四有”工作规范》（2009 年 3 月 10 日实施）

《中华人民共和国突发事件应对法》（2007 年 11 月 1 日实施）

《中华人民共和国防震减灾法》（2009 年 5 月 1 日实施）

《中华人民共和国人民防空法》（1997 年 1 月 1 日实施）

《大亚湾核电站周围限制区安全保障与环境管理条例》（1994 年 11 月 2 日实施）

《广东省民用核设施核事故预防和应急管理条例》（2008 年 1 月 1 日实施）

《深圳市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2009 年 8 月 1 日实施）

《建筑设计防火规范》（GB 50016-2006）

《高层民用建筑设计防火规范》（GB 50045-95）（2005 年局部修订）

《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）

《人民防空工程设计防火规范》（GB 50089-2009）

《城市抗震防灾规划标准》（GB 50413-2007）

《中国地震动参数区划图》（GB 18306-2001）

《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010）

《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB 21734-2008）

《核动力厂环境辐射防护规定》（GB 6249-2011）

《城市消防站建设标准》（建标 152-2011）

附录 B 引用或参考相关规划和研究成果索引

第 1 章 总则

《深圳市城市总体规划（2010-2020）》（2010 年 8 月）

第 3 章 用地规划与布局

《深圳市工业区基础信息调查及改造策略研究报告》（2010 年）

《深圳市产业空间布局规划（2011-2020）》（2012 年 1 月）

第 4 章 密度分区与容积率

《深圳市城市总体规划（2010-2020）》（城市建设密度分区章节）（2010 年 9 月）

第 5 章 公共设施

《深圳市中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020）》

《深圳市教育发展“十二五”规划》（2012 年 9 月）

《深圳市社区服务“十二五”规划》（2011 年 12 月 30 日）

《深圳市中小学学位需求研究报告》（2010 年 5 月）

《深圳市 2010-2015 年医疗机构设置规划》（2010 年 2 月）

《深圳市社区健康服务中心设置规划（2009-2015 年）》（2009 年 6 月）

第 6 章 交通设施

《深圳市轨道交通规划》（2007 年 8 月）

《深圳市城市轨道交通近期建设规划 2011-2020》（2009 年）

《土地利用与交通协调发展（TOD）研究》（2009 年 12 月）

《深圳市公共交通规划》（2005 年 8 月）

《宝安区公共交通规划》（2006 年 2 月）

《深圳市龙岗区公共交通规划》（2006 年 3 月）

《深圳特区公交专用道系统规划》（2007 年）
《深圳市快速公交系统（BRT）规划》（2006 年 4 月）
《笋岗路通道大容量快速公交（BRT）详细规划》（2006 年 4 月）
《深圳公交场站调研报告》（2011 年 1 月）
《深圳市整体交通规划》（2005 年 8 月）
《特区自行车及人行交通改善规划》（2007 年）
《深圳经济特区步行系统规划》（2006 年 9 月）
《深圳特区近期立体人行过街设施规划》（2003 年 3 月）
《东部滨海地区自行车道系统专项研究》（2008 年 12 月）
《深圳市绿道网专项规划》（2011 年 6 月）
《宝安区各组团道路交通专项规划》（2007 年）
《龙岗区干线路网规划》（2007 年）
《深圳市干线道路网规划》（2004 年）
《特区外各组团道路交通详细规划》（2011 年）
《深圳市停车政策研究及停车改善规划》（2004 年 7 月）
《深圳特区咪表停车规划》（2008 年 12 月）
《龙岗区停车现状调查及改善规划》（2007 年 12 月）
《宝安区近期公共停车场建设规划》（2007 年 8 月）
《深圳市中心区智能停车诱导系统设计》（2003 年 12 月）
《东部滨海地区交通综合改善及停车设施规划》（2008 年 7 月）
《深圳市加油（气）站系统布局规划（2006-2020）》（2007 年 11 月）
《深圳市宝安区加油（气）站专项规划（修编）》（2007 年 6 月）

第 7 章 市政设施

《深圳市给水系统布局规划修编（2011-2020）》（2012 年）
《深圳市污水系统布局规划修编（2011-2020）》（2012 年）
《深圳市再生水布局规划及海水利用研究》（2011 年）
《深圳市雨洪利用系统布局规划》（2011 年）
《深圳市排水管网规划（2007-2020）》（2008 年）
《深圳地区电力负荷特性和负荷密度的分析》（2007 年）
《深圳市通信接入基础设施规划规范（专家评审稿）》（2010 年）

- 《深圳市公众移动通信基站站址专项规划》（2010 年 12 月）
- 《深圳市燃气系统布局规划（2006-2020）》（整合版）（2011 年）
- 《深圳市瓶装燃气供应站布局规划及选址研究》（2011 年）
- 《深圳市城市橙线规划（2007—2020）》（2007 年）
- 《深圳市冷热电三联供规划研究》（2011 年）
- 《深圳市远景电源及其输送通道布局研究》（2008 年）
- 《深圳市太阳能资源评估报告》（2011 年）

第 9 章 城市地下空间利用

- 《深圳地下空间资源利用规划（2007-2020）》（2007 年）
- 《上海市地下空间概念规划（2003）》（2005 年）

第 10 章 自然保育、文保和防灾

- 《深圳市生态市建设规划》（2006 年 12 月 26 日）
- 《深圳市生活饮用水地表水源保护区的划分》（2006 年 10 月 8 日）
- 《深圳市蓝线规划（2007-2020）》（2008 年 4 月）
- 《梧桐山风景名胜区总体规划（2011-2030）》（2012 年 5 月）
- 《广东内伶仃岛-福田国家级自然保护区总体规划（2003-2012）》
- 《深圳市基本农田布局调整方案（2009）》
- 《深圳市绿地系统规划（2004-2020）》
- 《深圳市地质遗迹保护规划（2010-2020）》（2012 年）
- 《大鹏半岛保护与发展规划实施策略》（2007 年）
- 《广东省文物事业“十二五”规划》（2010 年 5 月 20 日）
- 《深圳市紫线规划》（2009 年 05 月）
- 《深圳历史风貌区保护区和优秀历史建筑保护规划》（2011 年 12 月）
- 《深圳市地质灾害防治规划（2007-2015）》（2008 年 12 月）
- 《深圳市应急避难场所专项规划（2010-2020）》（2010 年 10 月）
- 《深圳市防洪（潮）规划（修编）（2002-2020）》（2005 年 5 月）

附录 C 《深标》与《国标》城市用地分类对照表

《深标》			《国标》			备注
类别代码		类别名称	类别代码		类别名称	
大类	中类		大类	中类		
R		居住用地	R		居住用地	
	R1	一类居住用地		R1	一类居住用地	
	R2	二类居住用地		R2	二类居住用地	
	R3	三类居住用地		R3	三类居住用地	《深标》R3 指集中成片的宿舍，《国标》R3 指简陋住宅
	R4	四类居住用地				
C		商业服务业用地	B		商业服务业设施用地	
	C1	商业用地		B1	商业用地	《深标》合并了除游乐设施以外的所有商业功能（商业零售、服务、办公、旅馆等）
				B2	商务用地	
	C5	游乐设施用地		B3	娱乐康体用地	《深标》专指大型户外旅游设施用地，其他归入 C1
				B4	公用设施营业网点用地	《深标》加油加气站归入 S9，其他归入 C1
				B9	其他服务设施用地	《深标》殡葬设施归入 U9，其他归入 C1
GIC		公共管理与服务设施用地	A		公共管理与公共服务设施用地	
	GIC1	行政管理用地		A1	行政办公用地	
	GIC2	文体设施用地		A2	文化设施用地	《深标》将二者合并
				A4	体育用地	
	GIC4	医疗卫生用地		A5	医疗卫生用地	
	GIC5	教育设施用地		A3	教育科研用地	《深标》专指教育设施
	GIC6	宗教用地		A9	宗教用地	
	GIC7	社会福利用地		A6	社会福利用地	
	GIC8	文化遗产用地		A7	文物古迹用地	《深标》包含近现代文化遗产
				A8	外事用地	《深标》无此专门分类
	GIC9	特殊用地				《国标》为城乡用地的特殊用地 H4

附录 C 《深标》与《国标》城市用地分类对照表

《深标》			《国标》			备注
类别代码		类别名称	类别代码		类别名称	
大类	中类		大类	中类		
M		工业用地	M		工业用地	《深标》与《国标》的范围有较大区别
	M1	普通工业用地		M1	一类工业用地	《深标》按照产业转型升级与土地混合使用程度分类，《国标》按照环境影响程度分类
	M0	新型产业用地		M2	二类工业用地	
				M3	三类工业用地	
W		物流仓储用地	W		物流仓储用地	《深标》按照产业转型升级与土地混合使用程度分类，《国标》按照环境影响程度分类
	W1	仓储用地		W1	一类仓储用地	
	W0	物流用地		W2	二类仓储用地	
				W3	三类仓储用地	
S		交通设施用地	S		道路与交通设施用地	《国标》不包括区域交通设施
	S1	区域交通用地		S1	城市道路用地	《国标》区域交通设施用地属于 H2
	S2	城市道路用地				
	S3	轨道交通用地		S2	城市轨道交通用地	
	S4	交通场站用地		S3	交通枢纽用地	《深标》二者合并
				S4	交通场站用地	
	S9	其它交通设施用地		S9	其它交通设施用地	《国标》不含加油加气站等
U		公用设施用地	U		公用设施用地	
	U1	供应设施用地		U1	供应设施用地	
	U5	环境设施用地		U2	环境设施用地	
				U3	安全设施用地	《深标》根据具体情形纳入相应分类
	U9	其它公用设施用地		U9	其它公用设施用地	《国标》不含殡葬设施
G		绿地与广场用地	G		绿地与广场用地	
	G1	公园绿地		G1	公园绿地	
				G2	防护绿地	《深标》无防护绿地分类，防护隔离功能利用非建设用地等用地类型
	G4	广场用地		G3	广场用地	
E		其它用地	E		非建设用地	《国标》属于城乡用地分类，《深标》不仅包括非建设用地
	E1	水域		E1	水域	
	E2	农林和其它用地		E2	农林用地	《深标》范围更广
	E9	发展备用地		E9	其他非建设用地	二者概念与范围不同

附录 D 2004 版《深标》城市用地分类和代号表

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
R			居住用地	以居住建筑物及其配套设施共同形成的居住小区、居住组团、街坊和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。
	R1		一类居住用地	配套设施齐全、布局完整、环境良好、以独立式住宅为主的用地。
		R11	独立式住宅用地	单独占地、建筑层数不超过三层、生活起居功能齐全、独门独户住宅的用地。
		R12	一类幼托用地	为一类居住用地配套建设、独立占地的幼儿园和托儿所的用地。
		R13	一类社区体育设施用地	为一类居住用地配套、专供社区居民进行体育活动且独立占地的居住小区级及以下级别的体育设施用地。
		R14	一类社区其它设施用地	为一类居住用地的居民提供配套服务的社区管理、文化活动、医疗卫生、商业、会所等设施的用地。
		R15	一类住宅区道路用地	为一类居住用地配套建设的住宅区道路、小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地，不包括宅间小路。
		R16	一类住宅区绿地	为一类居住用地配套建设的居住小区级及以下级别的小游园等用地。
	R2		二类居住用地	配套设施齐全、布局较为完整、建设有多层、中高层及高层单元式住宅的用地。
		R21	单元式住宅用地	指建设按套型设计并设有卧室、起居室、厨房、卫生间等空间的居住建筑物的用地。
		R22	二类幼托用地	为二类居住用地配套建设的、独立占地的幼儿园和托儿所的用地。
		R23	二类社区体育设施用地	为二类居住用地配建、专供社区居民进行体育活动且独立占地的居住小区级及以下级别的体育设施用地。
		R24	二类社区其它设施用地	为二类居住用地的居民提供配套服务的社区管理、文化活动、保健设施、商业、会所等设施的用地。
		R25	二类住宅区道路用地	为二类居住用地配套建设的住宅区道路或小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地，不包括宅间小路。
		R26	二类住宅区绿地	为二类居住用地配套建设的居住小区级及以下级别的小游园等用地。

附录 D 2004 版《深标》城市用地分类和代码表

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
R	R3		三类居住用地	直接为工业区、仓储区、学校等功能区配套建设、有一定配套设施的、供单身职工及学生集体居住的成片单身宿舍区的用地。
		R31	单身宿舍用地	为单身职工及学生建设的不设置独立厨房的居住建筑物的用地。
		R33	三类社区体育设施用地	为三类居住用地配建、专供社区居民进行体育活动且独立占地的居住小区级及以下级别的体育设施用地。
		R34	三类社区其它设施用地	为三类居住用地的居民提供配套服务的社区管理、文化活动、医疗卫生、商业、会所等设施的用地。
		R35	三类住宅区道路用地	为三类居住用地配套建设的住宅区道路或小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地，不包括宅间小路。
		R36	三类住宅区绿地	为三类居住用地配套建设的居住小区级及以下级别的小游园等用地。
	R4		四类居住用地	以原农村居民住宅聚集形成的配套有一定公共设施和市政公用设施的用地。
		R41	原农村居民住宅用地	特区内、外原农村居民的宅基地。
		R42	四类幼托用地	为四类居住用地配套建设、独立占地的幼儿园和托儿所的用地。
		R43	四类社区体育设施用地	为四类居住用地配建、专供社区居民进行体育活动且独立占地的居住小区级及以下级别的体育设施用地。
		R44	四类社区其它设施用地	为四类居住用地的居民提供配套服务的社区管理、文化活动、医疗卫生、商业、会所等设施的用地。
		R45	四类住宅区道路用地	为四类居住用地配套建设的住宅区道路或小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地，不包括宅间小路。
		R46	四类住宅区绿地	为四类居住用地配套建设的居住小区级及以下级别的小游园等用地。
	C		商业服务业设施用地	从事各类商业销售活动及容纳商业性办公、旅馆业、游乐等各类服务业活动的用地。
		C1	商业用地	以批发或零售方式经营销售各类生活物资和生产物资的用地。
		C2	商业性办公用地	容纳除政府机关团体以外的金融、保险、证券、新闻出版、文艺团体等行业及其它各类公司的办公建筑、商务公寓及其附属设施的用地。
		C3	服务业用地	经营餐饮业、娱乐休闲、游乐及其它各类服务业的用地，包括金融、保险、证券等行业的营业网点的用地。
		C31	餐饮业用地	餐饮业建筑及其附属设施的用地。
		C32	休闲娱乐用地	各类室内休闲、娱乐、运动、保健、小型影院等服务建筑及其附属设施的用地。

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
C		C33	其它服务业用地	金融、保险、证券等营业网点以及除上述服务业以外的维修、代理及相关服务业的用地。
	C4		旅馆业用地	旅馆业建筑及其附属设施的用地。
	C5		游乐设施用地	设置有大型户外游乐设施或以人造景观为主的旅游景点的用地。
GIC			政府社团用地	政府行政事业机关团体的办公用地以及各种文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全和宗教等公共设施的用地。
	GIC1		行政办公用地	人大、政协、人民政府、法院、检察院、公安、消防和海关等行政机关及各党派、团体的办公建筑及其附属设施的用地。
	GIC2		文化设施用地	各类文化机构和居住区级及以上级别的各类文化设施的用地。
		GIC21	图书展览用地	公共图书馆、会展中心、展览馆、博物馆、科技馆、纪念馆和美术馆等展览设施及其附属设施的用地。
		GIC22	文物保护用地	各级文物保护单位和规划需要保护的、具有历史价值和意义的建筑物及历史文化古迹的用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别。
		GIC23	广播电视用地	各级广播电台、电视台、转播台和差转台等设施及其附属设施的用地。
		GIC24	剧院用地	市、区级配建剧院和音乐厅等大型演出设施及其附属设施的用地。
		GIC25	文化活动用地	为居住配套建设的居住区级及以上级别的综合文化活动中心、文化宫、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等文化活动设施的用地。
	GIC3		体育用地	居住区级及以上级别的体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校内配套建设的体育设施用地。
	GIC4		医疗卫生用地	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施的用地。
		GIC41	综合医院用地	科室齐全、有一定规模的综合性医院的用地。
		GIC42	专科医院用地	各类专科医院的用地，如妇幼保健院、儿童医院、精神病院、肿瘤医院和传染病医院等。
		GIC43	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心、急救中心和血库等用地。
		GIC44	休疗养用地	休养所和疗养院等用地，不包括以居住为主的各类休养所用地，该类用地应归入居住用地（R）。
		GIC45	其它医疗卫生用地	除上述医疗卫生设施以外的其它医疗卫生设施的用地。
	GIC5		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、职业学校、特殊学校和中小学等各类教育设施以及各类科学研究、勘测及测试机构的用地。
		GIC51	高等院校用地	大学、学院、专科学校和独立地段的研究生院等设施的用地。

附录 D 2004 版《深标》城市用地分类和代码表

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
GIC	GIC5	GIC52	中等职业学校用地	属于高中阶段职业教育的普通中专、职业高中和技工学校等设施的用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地。
		GIC53	中学用地	指各类中学用地，包括初中、高中和寄宿制高级中学等。
		GIC54	小学用地	小学的学校用地。
		GIC55	九年一贯制学校用地	涵盖初中和小学的九年一贯制学校的用地。
		GIC56	成人与业余学校用地	独立地段的电视大学、夜大学、教育学校、党校、干校、业余学校和培训中心等用地。
		GIC57	特殊学校用地	聋、盲、哑人学校及工读学校等用地。
		GIC58	科研用地	政府所属的科研、勘测及测试机构等用地，不包括附属于其它单位内的研究室的用地。
	GIC6		宗教设施用地	提供给合法的宗教团体举行宗教活动的场所及其附属设施的用地。
	GIC7		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施的用地。
	GIC8		口岸设施用地	一、二线口岸的边境联检设施及其附属设施的用地，包括口岸内的联检站和交通设施用地。
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施的用地。包括专用铁路、码头和道路等用地。不包括露天矿用地，该用地归入水域和其它非城市建设用地（E）。
	M1		一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业类型的用地。
	M2		二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业类型的用地。
	M3		三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业类型的用地。
W			仓储用地	用于存储和堆放生产物资及生活物资的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施的用地。
	W1		普通仓库用地	以储存物理化学性能稳定的一般货物为主、技术设备比较简单的库房建筑的用地。
	W2		特种仓库用地	对交通、设备和用地有特殊要求或对城市安全及卫生有影响的仓库用地。
		W21	危险品仓库用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库的用地。
		W22	特殊仓库用地	对交通、设备和用地有特殊要求的仓库用地，如粮食库和冷库等用地。
	W3		堆场用地	集装箱堆场及露天堆放货物的储物用地。
T			对外交通用地	铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输设施及其附属设施的用地。
	T1		铁路用地	铁路站场、线路及其附属设施的用地。

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
T	T2		公路用地	高速公路和其它各类公路、长途客运站及其附属设施的用地。
		T21	高速公路用地	含高速公路路面用地及为高速公路配建的公厕、电话亭、收费站等附属设施的用地。
		T22	其它公路用地	除高速公路以外的其它级别公路用地及配建的公厕、电话亭等附属设施的用地。
		T23	长途客运站用地	长途客运站、客运枢纽及其附属设施的用地。
	T3		管道运输用地	运输石油、煤炭、天然气等能源和水资源的管道设施及其附属设施的用地。
	T4		港口用地	海港和河港的陆域部分所建各类港口设施及其附属设施的用地，包括码头作业区、辅助生产区和客运站等用地。
	T5		机场用地	民用及军民合用的机场中各类航空设施及其附属设施的用地，包括飞行区和航站区等用地，不包括净空控制范围的用地。
S			道路广场用地	市级道路、区级道路、广场和停车场等用地。
	S1		道路用地	快速路、主干路、次干路和支路的用地，包括其交叉路口和道路绿地，不包括居住、工业区内部的道路用地。
		S11	快速路用地	城市快速路的用地。
		S12	主干路用地	城市主干路的用地。
		S13	次干路用地	城市次干路的用地。
		S14	支路用地	城市主、次干路间的联系道路用地。
		S15	其它道路用地	除主、次干路和支路外的城市道路用地。
	S2		广场用地	进行公共活动的广场用地，不包括单位内的广场。
		S21	交通广场用地	以交通集散为主要功能的广场的用地。
		S22	游憩集会广场用地	以游憩、纪念和集会为主要功能的广场的用地。
	S3		社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库的用地，不包括其它各类用地配建的停车场库用地。
U			市政公用设施用地	居住区级及以上级别的市政公用设施及其管理维修设施的用地。
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气等类市政公用设施及其附属设施的用地。
		U11	供水用地	独立地段的自来水厂及附属的泵房、调压站等设施的用地。
		U12	供电用地	提供电力供应和传输的市政公用设施及其附属设施的用地，包括变电站和高压塔基等用地，不包括电厂用地，该用地应归入工业用地（M）。划定的高压走廊下控制范围内的用地，应按其地面实际用途归类。

附录 C 《深标》与《国标》城市用地分类对照表

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
U		U13	供燃气用地	燃气供应和储存的市政公用设施及其附属设施的用地，包括液化石油气气化站、混气站、瓶装供应站、储配站、天然气门站、天然气调压站及煤气抢险设施等用地。不含燃气厂用地，该用地归入工业用地（M）。
	U2		交通设施用地	城市公共交通设施和货运交通设施的用地。
		U21	公共交通用地	公共汽车、出租汽车、有轨电车和无轨电车等类公共交通的停车场、保养场、车辆段和首末站等设施的用地以及轮渡陆上部分所建设施的用地。
		U22	轨道交通用地	指各种形式的轨道交通在地面以上的站场、线路及其附属设施的用地，包括轻轨交通站场、线路以及地下铁道在地面部分的出入口、排气口、地面停车场、保养场和车辆段等设施的用地。
		U23	货运交通用地	货运公司车队的站场和其它货运交通设施的用地。
		U24	公共加油加气站用地	提供汽油、柴油等成品油的加油服务以及天然气、液化石油气的加气服务的设施及其附属设施的用地。
		U25	汽车维修站用地	提供汽车维修服务的场站设施及其附属设施的用地。
		U26	教练场用地	提供汽车驾驶教学和训练的的场所及其附属设施的用地。
		U27	洗车场用地	进行汽车清洁的设施用地。
		U28	其它交通设施用地	除上述交通设施之外的其它交通设施用地。
	U3		邮政设施用地	邮政营业网点及其它邮政设施的用地。
	U4		电信设施用地	各类大型电信设施及其附属设施的用地。
	U5		环境卫生设施用地	进行雨水、污水及固体废物处理的市政公用设施及其附属设施的用地。
		U51	雨水、污水处理用地	进行雨水、污水处理的环境卫生设施的用地，包括雨水泵站、污水泵站、排渍站、污水处理厂和地面专用排水管廊等用地，不包括排水河渠用地，该用地应归入水域和其它非城市建设用地（E）。
		U52	垃圾处理用地	进行固体废物的收集、转运、堆放、处理和管理的环境卫生设施及其附属设施的用地。
	U6		施工与维修设施用地	进行房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物的施工及养护维修设施及其附属设施的用地。
	U7		殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地。
	U8		其它市政公用设施用地	除上述市政公用设施之外的其它市政公用设施用地。
G			绿地	居住区级及以上级别的公共绿地、生产防护绿地和高尔夫球场绿地，不包括附属绿地、园地和林地。

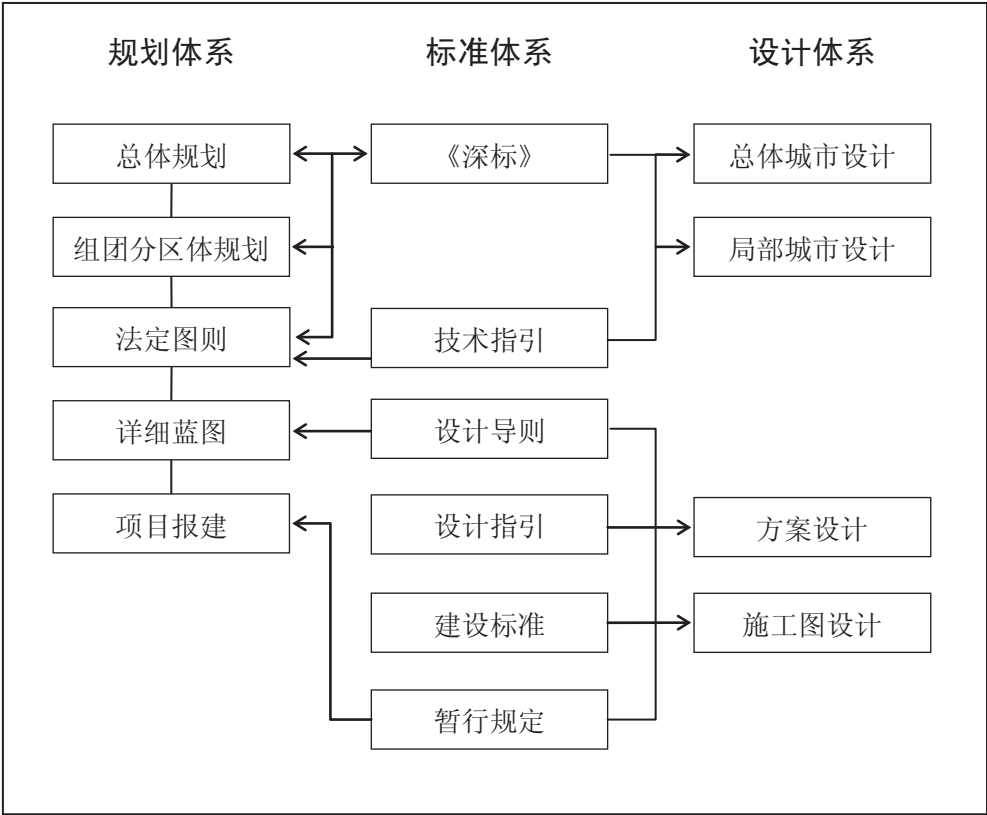
类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
G	G1		公共绿地	向公众开放、有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的水域。
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林、风景名胜公园和居住区公园等用地。
		G12	街头绿地	沿道路、河湖、海岸和城墙等，设有一定游憩设施的绿化用地。
	G2		生产防护绿地	园林生产绿地和防护绿地。
		G21	园林生产绿地	为城市绿化提供苗木、草皮、花卉和种子生产的苗圃、花圃、草圃等用地。
		G22	防护绿地	城市中用于隔离、卫生和安全防护目的的林带及绿地，包括道路防护绿地、城市高压走廊绿带、防护林、城市组团隔离带等。
	G3		高尔夫球场绿地	高尔夫球场内作为球道的绿地，不包括会所等球场配套设施的用地，后者归入休闲娱乐用地（C32）。
D			特殊用地	特殊性质的用地
	D1		军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关、营区、训练场、军用机场、港口码头、军用洞库、仓库、军用通信、侦察、导航、观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地。
	D2		保安用地	监狱、拘留所、劳改场和安全保卫部门的用地，不包括公安局、公安分局和派出所的办公用地，该用地应归入政府社团用地（G1C）。
E			水域和其它非城市建设用地	除以上各大类用地之外的用地。
	E1		水域	江、河、湖、海、水库和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域。
		E11	河流水面	天然形成或人工开挖河流常水位岸线以下的面积。
		E12	湖泊水面	天然形成的积水区常水位岸线以下的面积。
		E13	水库水面	人工修建总库容超过 10 万立方米正常蓄水位以下的面积。
		E14	水工建筑用地	除农田水利用地以外的人工修建的沟渠（包括渠道、渠堤、护堤林）、闸、坝、堤路林、扬水站等常水位以上的水工建筑用地。
	E2		耕地	种植各种农作物的用地。
		E21	灌溉水田	有水源保证和浇灌设施，在一般年景能正常浇灌、用以种植水生作物的耕地，包括浇灌的水旱轮作地。
		E22	旱地	无灌溉设施，靠天然降水种植旱作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。
		E23	菜地	常年种植蔬菜为主的耕地，包括温室和大棚用地。

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
E	E3		园地	种植以采集果、叶、根、茎为主的多年生木本或草本作物的土地。
	E4		林地	生长乔木、竹类、灌木和沿海红树林等林木的土地。
	E5		牧草地	以生长草本植物为主并用于畜牧业的土地。
	E6		其他农用地	指上述耕地、园地、林地和牧草地以外的农用地。
	E7		未利用地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地，如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地和废窑等闲置用地。
	E8		露天采矿用地	采矿、采石、砖瓦窑和盐田等用地。
	E9		发展备用地	规划中确定为城市远期发展的用地，包括推平已征用的空闲地等。

后 记

《深标》由深圳市政府批准颁布，主要适用于全市域宏观和中观层次规划（组团分区规划、法定图则、城市设计、专项规划等）的编制与管理。详细蓝图、建筑方案、施工图等的设计和管理需要更微观层次的设计导则和建设指引作为技术依据，这类导则和指引通常由规划国土或其它相关主管部门（或多部门联合）制定和颁布，大部分为推荐性政策，并作了强制性要求。

《深标》与规划体系和其它导则指引的关系示意图



注：技术指引如《法定图则中城市更新内容编制指引（试行）》、《法定图则编制容积率确定技术指引（试行）》等；设计导则如《深圳市绿色城市规划设计导则》等；设计指引如《深圳市城中村（旧村）综合整治规划编制内容、深度及技术指引》等；建设标准如《深圳市工业项目建设用地控制标准（2009-2010）》、《深圳市物流项目建设用地控制标准》等；暂行规定如《深圳市基本生态控制线管理规定》（2005年11月01日实施）、《大鹏半岛保护与发展管理规定》（2008年03月01日）等。

截止 2012 年 12 月，深圳市已批准实施的城市规划相关导则和指引的约有 32 项（详见下表）。

深圳市城市规划相关导则和指引一览表（不含国土房产类）

分类	序号	名称	制定部门	生效日期
规划类	1	深圳市法定图则编制技术规定	深圳市城市规划委员会	2003 年 1 月
	2	法定图则成果格式及制图规范（试行）	深圳市规划和国土资源委员会	2009 年 12 月
	3	深圳市法定图则文本格式（试行）	深圳市规划和国土资源委员会	2009 年 12 月
	4	法定图则中城市更新相关内容编制技术指引（试行）	深圳市规划局	2009 年 6 月
	5	法定图则中轨道设施表达技术指引	深圳市规划和国土资源委员会	2009 年 9 月
	6	法定图则各主要阶段演示汇报文件制作指引	深圳市规划局	2009 年 6 月
	7	深圳市近期建设和土地利用规划年度实施计划编制规范（试行）	深圳市规划和国土资源委员会	2010 年 8 月
	8	深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）	深圳市规划和国土资源委员会	2010 年 6 月
设计类	9	深圳市绿色住区规划设计导则	深圳市规划局	2009 年 4 月
	10	深圳市绿色建筑导则	深圳市规划局	2007 年 7 月
	11	建筑物基本指标、功能分类及编码	深圳市规划和国土资源委员会、深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室	2010 年 6 月
	12	深圳市户外广告设置指引（选编）	深圳市规划局	2006 年 9 月
	13	深圳市城中村（旧村）综合整治规划编制内容、深度及技术指引	深圳市规划局	2009 年 6 月
建设类	14	深圳市工业项目建设用地控制标准（2012）	深圳市经济贸易和信息化委员会、深圳市规划和国土资源委员会	2012 年 4 月
	15	深圳市物流项目建设用地控制标准	深圳市人民政府	2007 年 11 月
	16	深圳市客运枢纽站建设标准指引（试行）	深圳市发展和改革委员会、深圳市规划和国土资源委员会、深圳市交通委员会	2009 年
	17	《大型建筑公交场站配建指引》	深圳市规划和国土资源委员会	2012 年 12 月
	18	深圳市轨道接驳公交场站建设标准指引（试行）	深圳市发展和改革委员会、深圳市交通运输委	2009 年
	19	深圳市中小型环境卫生设施规划与设计标准（修订送审稿）	深圳市规划和国土资源委员会、深圳市城市管理局	

分类	序号	名称	制定部门	生效日期
管理类	20	关于加强法定图则审查的补充通知	深圳市规划局	2009 年 3 月
	21	关于在光明新区等法定图则编制中进一步贯彻和落实绿色城市理念的通知	深圳市规划和国土资源委员会	2009 年 12 月
	22	关于加强公共设施规划管理的通知	深圳市规划局	2009 年 1 月
	23	关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知	深圳市规划和国土资源委员会	2010 年 10 月
	24	关于建筑面积计算有关问题的通知	深圳市规划局	2009 年 5 月
	25	关于进一步规范建设工程施工图核准有关事宜的通知	深圳市规划局	2005 年 11 月
	26	关于建设审查相关控制要求的指导意见	深圳市规划局	2009 年 2 月
	27	关于统一我市城市设计与建筑工程设计提交电子文件要求的通知	深圳市规划局	2004 年 9 月
	28	关于进一步加强我市超限高层建筑工程抗震设防专项审查管理工作的通知	深圳市规划局	2006 年 10 月
	28	深圳市城中村（旧村）改造暂行规定	深圳市人民政府	2004 年 10 月
	29	深圳市宝安区、龙岗区、光明新区及坪山新区拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（试行）	深圳市规划和国土资源委员会	2010 年 7 月
	30	关于建设工程规划验收有关事项的通知	深圳市规划局	2005 年 4 月
	31	关于垃圾转运站选址要求及审批原则有关问题的通知	深圳市规划局办公室	2007 年 4 月
	32	深圳市涉河建设项目管理若干意见（试行）	深圳市水务局	2009 年 9 月

本次《深标》修订技术审查和执笔人分工详见下表

主编单位：深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）				
编写单位：深圳市规划国土发展研究中心				
章节	执笔人	校对入	审核人	审定人
第 1 章	陈敦鹏	曾媛	王承旭	周劲
第 2 章				
第 3 章	李蓓蓓（统稿）、严丽平（居住用地）、钟威（工业用地）、李孝娟（物流仓储用地、城市绿地与广场）			
第 4 章	孙峰			
第 5 章	李蓓蓓（统稿）、蔡志敏（教育设施）、于昕田（医疗设施）、郑振兴（文体设施）			
第 6 章	邓琪（统稿、道路交通）、孙永海（轨道交通）、彭珂珂、杨涛（道路公共交通）、平少华（步行及自行车交通）、林锦山（公共停车场库、公共加油、加气、充电站）	杨涛、梁倩玉	孙永海、李智	杜建华
第 7 章	魏杰（统稿、给水、再生水、海水）、刘江涛（排水）、杨伟（电力）、陈如波（通信）、张涛（燃气、新能源）、韩绘芳（环境卫生）、任大伟（管线综合）	韩绘芳、陈如波、杨伟、张旭、任大伟、魏杰	傅晓东、张武强、陈茵	
第 8 章	古海波（统稿）、孙蕾、查红军、叶宏浩、林彦、吴丹、崔翀	顾新	顾新	周劲
第 9 章	于文恂			
第 10 章	唐和开（自然保育）、湛勇（文保）	李孝娟	王承旭	
	喻乐军（防灾）、任大伟（防洪潮）	刘江涛	张武强	杜建华
附录	李孝娟（统稿）、古海波、邓琪、魏杰	李蓓蓓、陆佳、唐豪	王承旭	周劲

《深标》将采取动态修订机制对部分章节条文进行修订，实施过程中如有任何意见和建议，可联系主编单位和编写单位。《深标》电子版查阅请登录深圳市城市规划行政主管部门政府网站。

鸣 谢

本次《深标》修订过程中吸纳了深圳市各政府部门、社会各界以及国内知名专家的宝贵意见和建议，在此一并致谢！他们是：

深圳市经济贸易和信息化委员会
深圳市科技创新委员会
深圳市财政委员会
深圳市人居环境委员会
深圳市交通运输委员会
深圳市卫生和人口计划生育委员会
深圳市教育局
深圳市民政局
深圳市文体旅游局
深圳市住房和建设局
深圳市城市管理局
深圳市水务局
深圳市气象局
深圳市口岸办公室
深圳市法制办公室
深圳市应急管理办公室
深圳市金融发展服务办公室
深圳市无线电管理局
深圳市建筑工务署
深圳市司法局
深圳市公安交警局
深圳市通信管理局
深圳市邮政局
深圳市福田区政府
深圳市罗湖区政府
深圳市南山区政府
深圳市盐田区政府
深圳市宝安区政府
深圳市龙岗区政府
深圳市坪山新区管委会
深圳市龙华新区管委会
深圳市大鹏新区管委会
深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
深圳市水务（集团）有限公司
深圳市燃气集团股份有限公司
深圳市供电局有限公司

中国移动通信集团广东有限公司深圳分公司
中国电信深圳分公司
深圳市信息管线公司
深圳市地铁集团有限公司
华侨城集团
深圳市城市规划学会
中国城市规划设计研究院深圳分院
深圳市城市规划设计研究院有限公司
广东省城乡规划设计研究院深圳分院
深圳市北林苑景观及建筑规划设计有限公司
深圳市城市空间规划设计有限公司
深圳市清华苑建筑设计有限公司
深圳市新城市规划建筑设计有限公司
深圳市市政设计研究院有限公司
深圳大学城市规划设计研究院
深圳市宝安规划设计院
深圳供电规划设计院有限公司
深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司
深圳市综合交通设计研究院
北京市市政工程设计研究总院
深圳市勘察设计协会
深圳市建筑设计总院
深圳大学建筑设计研究院
华艺设计院
深圳市建筑科学研究院
CCDI 悉地国际设计顾问有限公司
石楠（中国城市规划学会副理事长兼秘书长）
蒋景瞳（全国 GIS 标准化技术委员会副主任）
陈国义（住房和城乡建设部标准定额司研究所处长）
龚威平（住房和城乡建设部城乡规划管理中心处长）
刘奇志（武汉市国土资源和规划局副局长）
尹强（中国城市规划设计研究院深圳分院院长）
郑静（广州市规划勘察设计院副总规划师）
潘海啸（同济大学教授）
杨晓春（深圳大学副教授）
袁磊（深圳大学副教授）