

深圳市龙华 03-01 号片区[大浪西南地区] 法定图则
局部修编

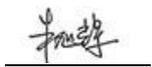
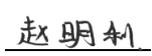
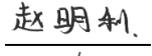
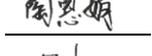
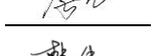
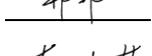
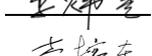
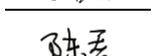
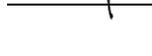
NO. LA03-01 标准单元

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二二年六月

编制单位： 深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
资质证书号： 自资规甲字 21440147
法人代表： 王富海
总经理： 朱旭辉
项目名称： 深圳市龙华 03-01 号片区[大浪西南地区] 法定图则局部修编
合同编号： G 城市 18039
委托单位： 深圳市规划和自然资源局
规划成果专用章：

| | | | |
|----------|-----|---|------------------|
| 批 准： | 朱旭辉 |  | 教授级高级工程师、注册城市规划师 |
| 审 定： | 赵明利 |  | 总规划师 |
| 主 管 总 师： | 赵明利 |  | 总规划师 |
| 部门负责人： | 徐 源 |  | 城市规划高级工程师 |
| 项目负责人： | 陶惠娟 |  | 城市规划中级工程师 |
| 审 核： | 徐 源 |  | 城市规划高级工程师 |
| 校 对： | 李 允 |  | 城市规划中级工程师 |
| 项目组成员： | 韩 伟 |  | 城市规划助理工程师 |
| | 李炜基 |  | 交通运输高级工程师 |
| | 李榕东 |  | 建筑电气中级工程师 |
| | 陈 乔 |  | 规划助理 |

依据《深圳市城市规划条例》(2001),经深圳市城市规划委员会授权,深圳市龙华 03-01 号片区[大浪西南地区]LA03-01 单元法定图则局部修编(以下简称本图则)经法定图则委员会二〇二二年第十三次会议审批通过,现予以公布。

本图则包括文本及图表两部分。

- (1) 文本:是指按法定程序批准的具有法律效力的规划控制条文及说明。
- (2) 图表:是指按法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇二二年六月

文 本

目 录

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

1 总则

1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为：福龙大道、和平路、布龙路、鹊山路所围合的区域，总用地面积 138.08 公顷。

1.2 本图则主要参考依据为《深圳市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）、《龙华区国土空间分区规划（2020-2035 年）》（在编）及其他经批准的专项规划等。

1.3 本片区图则采用标准单元管控，在标准单元内编制地块开发细则和规划实施方案（含城市更新、土地整备、棚户区改造等项目），均应以本图则标准单元规划控制要求为依据进行，标准单元规划控制要求为刚性控制内容。为推进规划实施，在符合标准单元规划控制要求前提下，规划实施方案可结合下一步规划实施需要和相关政策要求，对地块层面规划控制要求进一步细化完善。

1.4 本片区内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定，还应符合国家、广东省及深圳市的有关法律法规、标准规范要求。

1.5 本图则涉及的所有技术指标（特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）确定。

1.6 本图则由市规划主管部门负责解释；若需修改，必须符合《深圳市城市规划条例》（2001）第二十七、二十八条的规定。

1.7 本图则自市规划委员会批准之日起施行。即日起，本片区原有图则自行废止。

2 发展目标

2.1 本片区的城市发展目标是利用轨道 4 号线、6 号线、布龙路、新区大道及福龙大道等交通设施带来的交通优势，提升片区城市形象、优化环境品质、完善配套服务水平，打造生活性综合服务片区。

2.2 本片区的功能定位是以生活居住与公共服务为主、兼有部分商业和产业功能。

2.3 本图则规划居住人口规模为指引性指标，约 7.0 万人，规划建筑容积为指引性指标，约 326 万平方米（不含公共设施和交通市政设施等建筑面积）。

3 土地利用

3.1 依据上位规划、结合片区具体情况，本片区划分为一个标准单元，各标准单元具体控制要求详见“图表”。

3.2 本图则规划地块的用地性质及相关控制要求详见“图表”中“规划地块控制指标一览表”。图则所确定的地块用地性质为该地块的主导用地性质，土地的混合使用应依据《深标》相关规定执行。

3.3 图则所确定的用地性质是对未来土地利用的控制与引导，现状合法土地用途与图则规定用地性质不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改建或重建，须与图则规定的用地性质相符。

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

3.5 图则规划的地块界线，在规划管理与实施过程中可根据实际情况、按照相关标准规范与政策法规对地块进行合并或细分。

3.6 图则所确定的配套设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关部门可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。并对被征收对象给予补偿。

4 蓝绿空间

4.1 本片区蓝绿空间体系的空间结构为“一带两廊，多绿芯”。“一带”即阳台山森林公园、高峰水库等景观资源构成的自然风光带。“两廊”即冷水坑水滨水廊道，高峰河滨水廊道。引导阳台山生态资源与本片区绿地景观资源互相渗透。

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

4.3 本片区的公园绿地构成为：社区公园、沿街绿带等。社区公园为结合居住组团、教育设施及历史建筑布置的公园绿地等。沿街绿带为结合道路设置的线型绿地。

4.4 本片区的水系网络构成为冷水坑水和高峰河。

4.5 本片区需要重点保护与修复的自然资源为高峰河。

5 开发强度

5.1 本图则现状容积基数约 262 万平方米（不含公共服务设施和交通市政设施等的容积）。现状容积基数包括本图则批准之日前的现状建筑容积和已批规划容积。本图则规划容积增量约 64 万平方米（不含公共服务设施和交通市政设施等的容积）。容积增量包括自本图则批准之日起，国有未出让用地或未明确规划指标的非农建设用地、征地返还用地上的容积增量，已批未建用地因本图则或今后规划调整产生的容积增量，以及已建成地块因新批城市更新、土地整备、旧住宅区更新改造等实施方案或规划调整产生的容积增量。

5.2 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定一个标准单元的规划容积增量及相关控制要求，详见“图表”及“标准单元控制指标一览表”。其中，标准单元的规划容积增量为刚性控制内容。标准单元规划容积之间的调配，待相关规则出台后从其规定。

5.3 本图则仅确定地块容积中居住、商业服务业、工业用地的规定建筑面积（不含公共服务设施和交通市政设施等的建筑面积）。地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史文化遗产保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

5.4 本图则对公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、核电站等用地的地块容积不作规定，其开发强度和建设规模应按照国家、省、市相关标准规范与政策法规确定。

6 公共设施

6.1 本图则各标准单元按照《深标》、15 分钟社区生活圈等要求，均衡布局各类公共设施，规划公共设施的控制要求详见“图表”及“附表 1 配套设施规划一览表”。本图则未涉及的其他公共设施按《深标》及相关标准规范予以落实。

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

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

7 综合交通

7.1 本片区综合交通的总体思路是“以人为本、尊重实际、外环内联”。实施策略为：

（1）依托现状主干路网，加强片区南北向主次路网联系，完善次干路及支路网络，充分考虑实施性与交通可达性，提高内部交通通行效率。

（2）提高轨道与公共交通设施供给，依托城市更新，增加附设式公交场站设施供给，加强片区与轨道站点最后一公里接驳，改善公共交通出行环境。

（3）适当控制静态交通供给，针对现状保留片区，根据停车供需矛盾，采用适当控制停车位供给，提倡公交出行的策略。针对新建片区的建设项目，建议适当补充一定的公共停车位。

（4）依托片区自然景观环境、蓝绿空间，同时在道路断面上保障慢行交通设施的供给，营造优越的慢行交通环境。

7.2 本图则确定的交通设施的类型、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表1配套设施规划一览表”。

7.3 本片区道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表2交通系统规划一览表”。主干道及以上道路的等级、主要交叉口位置为刚性控制内容。主干道、次干道、支路的等级、线型、功能与本图则规划基本相符的，仅局部路段（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横纵断面和交通节点与本图则不完全一致且属于微调的，视为符合本图则。

7.4 本图则应构建“通山达水”的便利慢行系统，连通片区阳台山森林公园、高峰河、元芬站、龙胜站、社区公园、公交站点、公共空间等生活服务节点。本片区沿布龙路规划有元芬站、龙胜站两处轨道交通站点，宜结合站点定位、具体地块规划条件等进行地上地下一体化开发，集聚城市公共空间与综合服务功能，鼓励建设地下、地面、地上空间互联互通的富有活力的立体慢行系统。

7.5 本图则的步行交通系统由各级道路的人行道、过街设施、公共绿地、街头绿地等构成。在城市主干路、次干路及支路上规划沿街步行道，为营造安全、连续、便捷、舒适的步行交通空间，片区道路横断面规划时优先确保人行道宽度。本片区内各类步行道的线型可在详细设计时适当调整，但应保证其连通性与系统性。

7.6 本片区应构建便利的自行车系统，新建次干路及以上级别道路应设置独立的自行车道。在高峰河、冷水坑水沿线打造滨水休闲慢行道，鼓励其按照《深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则》要求设置自行车道。

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

7.8 本片区沿布龙路规划有一处轨道交通站点，宜结合站点定位、具体地块规划条件等进行地上地下一体化开发，集聚城市公共空间与综合服务功能，鼓励地下空间互联互通。

8 市政工程

8.1 本图则确定的市政公用设施的类型、等级、位置、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表 1 配套设施规划一览表”。在规划实施中，可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当调整。本图则未涉及的其他市政公用设施按《深标》及其他标准规范予以落实。

8.2 本图则片区内河道蓝线范围内的任何建设活动均应符合蓝线管理规定要求，保障河道防洪排水功能。相关河道控制要求按照《深圳市防洪（潮）规划报告（修编）（2021-2035 年）》及其他标准规范落实。

8.3 图则片区内用地如有涉及油气管线和其他危险化学品场所的，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

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

9 城市设计

9.1 本图则片区用地功能及建筑布局应充分尊重和利用山体、河流等自然景观资源，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 本图则由滨水慢行道、道路两侧慢行道、社区公园绿地等构成慢行网络，详见“图表”。图则鼓励在轨道站点、公交站点、公共空间及其他主要城市功能区之间建设全天候、立体化、无障碍的慢行网络。

9.3 本图则片区重要的公共空间由高峰河、冷水坑水、城市道路及沿线绿地等组成，并通过道路两侧慢行道相串联。公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道，绿地公园内需提供社区体育活动场地满足市民健身需求。

9.4 图则片区结合背景山体阳台山制高点（587m），选取沿布龙路沿线 3 处主视点，分别沿鹊山路、高峰路、和平路为景观廊道，视线廊道西望阳台山风景区，视线通廊下建筑高度不宜遮挡山脊线 1/2 高度。片区建筑高度分区为：（1）高层建筑发展区：布龙路两侧为高层建筑引导区，进行集约紧凑开发，部分节点建筑高度可适当考虑，突出节点形象；（2）一般控制区：生活居住区、商业配套区为一般控制区，在符合密度分区的要求下进行开发建设。

9.5 本图则片区重要的景观廊道由高峰河、冷水坑水等重要公共空间相联系的景观廊道构成，其中高峰河景观廊道依托高峰河、高峰水库生态资源，沿线布局绿地，打造生态型景观廊道。廊道两侧地块应优先沿廊道布局开放空间，并预留公共通道以加强滨水空间可达性。陶吓路-元芬路廊道依托阳台山森林公园出入口，通过沿线绿地，打造西连阳台山、东接元芬站的生活型景观廊道，廊道两侧地块应优先沿廊道布局开放空间。视线通廊内空间形态宜结合周边临近地块进行统筹协调与控制引导，保证公共空间的舒朗可视性。

10 规划实施

10.1 本图则标准单元控制情况详见“图表”。

10.2 本图则规划实施应优先落实各标准单元内规划的独立占地配套设施、主次干路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。

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

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

11 其他

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

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

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

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

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

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

附表

附表1 配套设施规划一览表

| 序号 | 设施类别 | 项目名称 | 数量(处) | | 所在地块 | | 备注 |
|----------------------|------------------------|----------|--------|---------|------------------------------------|---|----------------------|
| | | | 总量(处) | 规划增加(处) | 现状保留 | 规划 | |
| 公共服务设施 | 管理服务 | 社区管理用房 | 6 | 6 | - | (05-02), (05-12), (06-01), (06-12), (06-30), (06-37) | |
| | | 社区服务中心 | 6 | 6 | - | (05-02), (05-12), (06-01), (06-12), (06-30), (06-37) | |
| | | 派出所 | 1 | 1 | - | 06-27 | |
| | | 社区警务室 | 6 | 4 | (05-10), (06-38) | (05-02), (06-12), (06-30), (06-37) | |
| | | 党群服务中心 | 2 | 1 | (06-38) | (06-12) | |
| | | 社区菜市场 | 1 | 0 | 05-09 | - | |
| | 文化娱乐 | 文化活动室 | 6 | 5 | (06-38) | (05-02), (06-01), (06-12), (06-30), (06-37) | 05-02 建筑面积不小于6000平方米 |
| | 体育 | 社区体育活动场地 | 8 | 7 | (06-38) | (05-03), (05-10), (05-14), (06-01), (06-12), (06-23), (06-37) | |
| | 教育 | 幼儿园 | 9 | 8 | 05-06 (10班) | 05-03 | 不小于18班 |
| | | | | | 05-12 (11班) | 05-12 | 不小于12班 |
| | | | | | 06-38 (10班) | 06-01 | 不小于9班 |
| | | | | | | 06-12 | 不小于12班 |
| | | | | | | 06-30 | 不小于6班 |
| | | | | | | 06-37 | 不小于18班 |
| | | 小学 | 2 | 2 | - | 06-02 | 不小于18班 |
| | | 九年一贯制学校 | 4 | 4 | - | 06-13 | 不小于24班 |
| | 05-05 | | | | | 不小于27班 | |
| 06-22 | 不小于54班 | | | | | | |
| 医疗 卫生 社会 福利 | 社区健康服务中心 社区老人日间照料中心 | 3 4 | 3 4 | - - | 06-24 | 不小于54班 | |
| | | | | | 06-36 | 不小于36班 | |
| | | | | | (05-02), (06-12), (06-37) | | |
| | | | | | (05-03), (06-01), (06-12), (06-37) | | |
| 交通设施 | 公共交通 | 公交首末站 | 4 | 4 | - | (05-02), (06-01), (06-12), (06-37) | |
| | 机动车交通 | 社会停车场库 | 5 | 5 | - | (05-02), (05-14), (05-16), (06-01), (06-08) | |
| | | 公共充电站 | 3 | 3 | - | (05-02), (06-01), (06-08) | |
| 物流 | 三级物流配送中心 | 1 | 1 | - | (05-02) | | |

| 序号 | 设施类别 | 项目名称 | 数量(处) | | 所在地块 | | 备注 |
|------|------|------------|-------|---------|---------|---|----|
| | | | 总量(处) | 规划增加(处) | 现状保留 | 规划 | |
| 市政设施 | 电力 | 变电站 | 2 | 1 | (06-35) | 06-34 | |
| | 燃气 | 液化石油气瓶装供应站 | 1 | 0 | - | 05-17 | |
| | 邮政 | 邮政所 | 4 | 4 | - | (05-02), (05-12), (05-15), (06-01) | |
| | | 通信汇聚机房 | 1 | 1 | - | (06-12) | |
| | 给水排水 | 加压泵站 | 1 | 1 | - | (06-30) | |
| | 环卫 | 小型垃圾转运站 | 4 | 3 | (05-11) | (05-14), (06-12), (06-37) | |
| | | 再生资源回收站 | 4 | 4 | - | (05-11), (05-14), (06-12), (06-37) | |
| | | 环卫工人作息室 | 4 | 4 | - | (05-11), (05-14), (06-12), (06-37) | |
| | | 公共厕所 | 5 | 4 | (05-11) | (05-04), (05-14), (06-12), (06-37) | |
| | 防灾 | 小型消防站 | 1 | 0 | 05-12 | - | |
| | | 应急避难场所 | 7 | 7 | - | (05-05), (05-12), (06-02), (06-13), (06-22), (06-24), (06-37) | |

注：配套设施所在地块或单元编号的填写应区分独立占地和非独立占地两种形式；直接填写地块或单元编号表示该设施必须独立占地建设，以地块或单元编号加（ ）方式表达该设施非独立占地建设，本附表中除特别注明之外，所有配套设施规模均为《深标》下限要求。其他未列配套设施应在规划许可阶段按《深标》及国家、省、市相关法律法规及标准规范规定落实。

附表 2 道路系统规划一览表

| 类别 | 序号 | 道路名称 | 红线宽度(米) | 车行道断面形式 | 备注 |
|-----|-----|---------------|---------|---------|-------------------------------|
| 快速路 | 1. | 福龙大道 | 78 | 双向 6 车道 | |
| 主干路 | 2. | 布龙路 | 100 | 双向 6 车道 | |
| | 3. | 和平路 | 60 | 双向 6 车道 | |
| | 4. | 高峰路 | 40 | 双向 6 车道 | |
| | 5. | 新区大道北延段 隧道 | 35 | 双向 6 车道 | 和平路至高峰路段 |
| 次干路 | 6. | 鹊山路 | 30 | 双向 4 车道 | 应设双向独立的非机动车道， 宽度不小于 2.5 米。 |
| | 7. | 陶元路 | 40 | 双向 6 车道 | |
| 支路 | 8. | 元芬路 | 20 | 双向 4 车道 | |
| | 9. | 佳芬路 | 18 | 双向 2 车道 | |
| | 10. | 元兴路 | 20 | 双向 4 车道 | |
| | 11. | 陶吓路 | 15 | 双向 2 车道 | |
| | 12. | 陶和路 | 15 | 双向 2 车道 | |
| | 13. | 锦华东路 | 20 | 双向 4 车道 | |
| | 14. | 岭逸路 | 15 | 双向 2 车道 | 高峰路至岭乐一路 |
| | 15. | 陶芬路 | 15 | 双向 2 车道 | |
| | 16. | 郁青一路 | 15 | 双向 2 车道 | |
| | 17. | 郁青二路 | 15 | 双向 2 车道 | |
| | 18. | 岭乐一路 | 20 | 双向 4 车道 | |
| | 19. | 岭乐二路 | 15 | 双向 2 车道 | 岭乐一路至陶芬路 |

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

附表3 历史文化遗产保护名录一览表

| 序号 | 名称 | 所在地块 | 历史文化遗产保护对象 | | | | 是否列入《深圳市紫线规划》 | 管控要求 |
|----|------|------|------------|------------|-----------|-----------|---------------|--------------------------|
| | | | 不可移动文物 | 历史风貌区及保护线索 | 历史建筑及保护线索 | 其他有价值文化资源 | | |
| 1 | 戴氏宗祠 | 5-02 | - | - | ✓ | - | 是 | 按《深圳市城市紫线规划（修编）》等相关规定执行。 |

备注：本附表数据均来源于深圳市龙华区文化广电旅游体育局提供《关于协助核查[大浪西南地区]法定图则局部修编项目范围内历史文化资源的复函》及深圳市规划和自然资源局龙华管理局。后续用地开发实施中，还应针对用地是否涉及历史文化遗产保护进行核查，并按有关保护规定执行。

附表 4 古树名木保护名录一览表

| 序号 | 名称 | 所在地块 | 历史遗产保护体系 | 是否在册古树 | 管控要求 |
|----|----|------|----------|--------|------|
| - | 无 | - | - | - | - |

备注：本附表数据均来源于深圳市规划和自然资源局龙华管理局 2022 年 5 月提供资料。后续用地开发实施中，还应针对用地是否涉及古树名木进行核查，并按有关保护规定执行。

图 表