

**深圳市龙岗[下李朗-良安田地区]  
LG04-12/18 城镇单元**

**法定图则修编**

**(草案)**

**(文本、图表)**

**深圳市城市规划委员会**

**二〇二五年四月**

依据《深圳市城市规划条例》（2021），经深圳市城市规划委员会授权，深圳市龙岗[下李朗-良安田地区]LG04-12/18 城镇单元法定图则修编（草案）（以下简称本图则），经初审同意，现予以公开展示。公开展示期间，任何单位和个人均可以规定形式向深圳市城市规划委员会（以下简称“市规划委员会”）提出对本图则的意见或建议。

本图则包括文本及图表两部分。

（1）文本：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划控制条文及说明。

（注：文本中的配图及照片均不具有法律效力）

（2）图表：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

二〇二五年四月

## 文 本

## 目 录

1 总则 .....	1
2 发展目标 .....	2
3 土地利用 .....	2
4 蓝绿空间 .....	4
5 开发强度 .....	4
6 公共设施 .....	5
7 综合交通 .....	6
8 市政工程 .....	8
9 城市设计 .....	10
10 规划实施 .....	11
11 其它 .....	11
附表 .....	13

## 1 总则

1.1 本图则适用范围(以下简称本片区)为:机荷高速公路、盐排高速公路、水官高速公路、丹平快速路所围合的区域,总用地面积273.48公顷,包括LG04-12、LG04-18两个城镇单元。

1.2 本图则的主要规划依据为《深圳市国土空间规划(2021-2035年)》、《深圳市龙岗区国土空间分区规划(2021-2035年)》。

1.3 本图则采用城镇单元管控,在符合城镇单元规划控制要求前提下,可结合规划实施需要和相关政策要求,编制**实施层面的详细规划**(含城市更新、土地整备、**地块开发细则**等)进一步细化优化地块层面规划控制要求。

1.4 本图则内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定,并符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性文件及相关技术规范的要求。

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。

1.7 本图则自市规划委员会批准之日起施行。即日起,规划范围内原有法定图则自行废止。

## 2 发展目标

2.1 本图则的发展目标是在保障农产品物流及相关产业发展的前提下，借助轨道及区域交通优势，促进片区产业升级，向高新、智慧方向发展；同时加快城市转型，提供高品质城市公共服务和生活配套，实现产城融合，形成龙岗东西衔接的区域服务中心。

2.2 本图则的功能定位是以TOD（以公共交通为导向的发展模式）引领的产城融合示范区、以农产品商贸物流为基础的智慧产业基地。

2.3 本图则规划居住人口规模为指引性指标，约6.3万人，规划建筑容积上限为500万平方米（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 本图则包括LG04-12、LG04-18两个城镇单元，各城镇单元具体控制要求详见“附表1 城镇单元控制指标一览表”。

3.2 本图则在城镇单元内划定4个子单元，其中LG04-12城镇单元划定ZDY01、ZDY02、ZDY03三个子单元，在LG04-18城镇单元划定ZDY04子单元。各子单元须满足本图则确定的单元强制性内容，其主导功能对应的建筑量应占子单元总建筑量的50%以上。子单元内具体地块划分、地块功能、用地布局、开发强度、配套设施等依据批准生效的实施层面的详细规划（含城市更新、土地整备、地块开发细则等）确定。

3.3 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”。本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。

3.4 本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所确定的用地性质不符的，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。

3.5 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。

3.6 本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。

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

3.8 本图则横东岭路与东泰路交叉口规划轨道交通站点，鼓励周边聚集城市综合服务功能，鼓励地上地下一体化开发，空间互联互通。允许轨道站点服务范围居住用地与商业用地混合使用。

3.9 ZDY01 子单元主导功能为居住或工业或仓储物流，在实施层面的详细规划阶段结合发展需求明确主导方向。

## 4 蓝绿空间

4.1 本图则充分发挥山林、河流、水库、湿地、农田等生态本底优势，利用公园、通廊空间等织补山水网络，形成“一带四廊多节点”的蓝绿体系。

4.2 本图则绿地与广场用地总面积 12.82 公顷，其中社区公园 4 处，包括现状白坭坑社区公园、白坭坑湿地公园及 2 处规划社区公园；规划广场 1 处。公共绿地布局及位置可结合规划蓝绿体系进行优化。

4.3 本图则水系为东深河及白坭坑排水渠。水系利用应在满足防洪规范要求的前提下，遵循宜水则水的原则。

4.4 本图则规划的水系、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。

4.5 本图则地块开发建设宜按照“三通则+三导则”要求管控。

## 5 开发强度

5.1 本图则落实上位规划传导要求，规划建筑容积增量约 197 万平方米（不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积）。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，已建成地块因新批实施层面的详细规划（含城市更新、土地整备、地块开发细则等）产生的容积增量。图则确定的容积增量不含公共服务

设施和交通市政设施。考虑未来发展弹性，可通过城镇单元或组团腾挪调剂建筑容积增量，但腾挪后的规划建筑容积增量不得突破 235 万平方米。

5.2 本图则确定 2 个城镇单元及 4 个地块控制子单元的建筑总容积、建筑容积增量及相关控制要求，详见“图表”及“附表 1 中城镇单元控制指标一览表”。城镇单元内的增量调配由规划主管部门审批。

5.3 配套设施地块容积率、设施规模、设施建筑面积符合《深标》规定，因落实相关专项规划、《深标》及其他标准规范等要求，导致地块容积率、设施规模、设施建筑面积增加的，视为符合本法定图则。本图则在已批用地上增加配套设施的，不占用已批地块容积。

## 6 公共设施

6.1 本图则按照《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 2 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增设。

6.2 本图则确定的独立占地公共设施不得取消，类型、等级与规模不得减少。本图则规划的其他附建式公共设施在实施层面的详细规划阶段通过评估可适当优化调整；建成后的附建式公共设施，经评估论证实不需要继续使用的，取得相关主管部门同意，经规划主管部门审批后，可转换为其他类型设施。

6.3 本图则确定的公共设施，因规划实施确需调整的，在保障规模、确保实施且满足 15 分钟社区生活圈等要求的前提下，在城镇单元范围内可对公共

设施的地块边界及具体位置进行适当调整。

6.4 本图则现状保留地块若进行二次开发，其规划公共设施需按《深标》及相关标准规范设置。

6.5 本图则规划 01-11 地块可设置但不限于社区警务室、社区管理用房、便民服务站、文化活动室、社区老年人照料中心、社区健康服务中心、托育机构、母婴室、社区菜市场、社区儿童游戏场地、社区体育活动场地等设施，在不涉及社区菜市场、社区健康服务中心、小型垃圾转运站等邻避型设施的前提下，具体设施类型可结合片区实际需求进行调整。

## 7 综合交通

7.1 本图则依托轨道站点及外部高快系统，构建复合高效、便利舒适的“一环四横三纵”的道路交通系统。

7.2 对外交通通过横湖路形成外部环路，衔接片区与周边高快速系统，横湖路预留向南衔接红棉路的条件；通过丹农路、平湖沿河北路提升片区对外衔接能力和交通承载力。

7.3 货运交通客货分离，构建横湖路、丹农路承担主要对外货运交通；平安大道的横湖路-横东岭路段引导货运向横湖路疏解，减少过境交通对居住片区的影响。

7.4 公交交通提升公交设施供给，改善片区内部及对外公交出行环境，预留平安大道公交通道空间。

7.5 本图则引导TOD核心区绿色交通出行，在03-16、03-17、03-18、03-26地块内设置宽度不小于4米的非机动车交通（慢行）通道，串联白坭坑枢纽核心区、滨河绿地等公共空间。非机动车交通（慢行）通道是片区慢行交通系统的重要组成内容，应全天候对公众保持畅通开放，紧急情况下可通行救援车辆。非机动车交通（慢行）通道不设置机动车出入口，无需建筑退线，用地权属无需移交政府。通道具体线位可在下阶段详细设计中优化，但不得取消及降低规划宽度、不得随意变更为机动车道路。

7.6 本图则确定的交通设施的类型、规模等为刚性控制内容，不得减少或取消。详见“图表”及“附表2 配套设施规划一览表”。规划实施阶段可根据《深标》及相关标准规范增设其他交通设施。

7.7 本图则轨道、道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表3 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，符合本图则规划基本原则。

7.8 本图则应构建便利的自行车系统，除快速路主路外，新建及改扩建的各级城市道路原则上应按《深标》要求建设。有条件的现状道路应通过改造逐步完善自行车道。

7.9 本图则各类建筑应根据《深标》要求配建永久性自行车停车场，原则上电动自行车充电位的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的20%。

7.10 本图则步行交通系统由各级道路的人行道、非机动车交通（慢行）通道、过街设施、公共绿地、街头绿地等构成。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及自行车独立路权与宽度，同时考虑行人遮雨、遮阳需要布局风雨廊等设施。

7.11 本图则慢行网络由滨河慢行道、公园绿地慢行道、各级道路中的人行道、自行车道、人行天桥等构成。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。东深河沿线结合滨水市政道路及绿地，打造连续的慢行通道，营造优美舒适的滨水慢行空间。

7.12 本图则涉及平盐铁路、深大城际、城市轨道 18 号线、21 号线及车辆段，其具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。轨道设施规划控制保护范围内的开发建设项目按《市规划和自然资源局关于修订轨道安全保护区、规划控制区及规划控制预警区内建设项目报建管理规定有关事项的通知》要求管控，涉及上述轨道沿线用地开发应按轨道建设相关规定办理。

## 8 市政工程

8.1 本图则确定的市政公用设施的类型、等级、规模等为刚性控制内容。详见“图表”及“附表 2 配套设施规划一览表”。在保障规模、确保实施要求的前提下，在城镇单元范围内可对市政公用设施的地块边界及具体位置进行适当调整。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 本图则涉及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。东深河排涝标准为 100 年一遇。

8.3 本图则涉及的排洪渠在符合防洪要求前提下，其具体线位、宽度以主管部门最终批准的相关规划为准。

8.4 本图则供水近期由平湖应急供水工程提供，远期由扩建后的南坑水厂提供；严格采用雨污分流制排水体制，污水排入区外埔地吓水质净化厂一期、二期，工业及特种废水处理从其相关规定；新建雨水管渠涉及重现期按 3 年建设，初小雨排至调蓄池、后期雨水就近排入自然水体；电源由片区现状 110KV 白坭坑站、规划 110KV 金光华站及周边规划 110KV 良安田站联合提供；天然气气源近期由周边现状横岗区域调压站提供，远期由平湖次高-中压调压站提供；规划新增 1 座白坭坑通信机楼、1 座区域汇聚机房、2 座片区汇聚机房、1 处邮政支局。

8.5 加强“海绵城市”建设，规划城市建设区的雨水以入渗调蓄为主，并适度收集利用，利用绿色屋顶、透水铺装、下凹式绿地、植草沟等低冲击开发设施从源头控制雨水径流量，降低内涝危害，净化初期雨水面源污染。生态用地等非城市建设区宜以雨洪收集利用为主。

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

8.7 本图则规划 01-22、01-24、02-04、03-27 地块为长期固定避难场所，有效面积为 3.85 万平方米。LG04-12 标准单元内规划短期固定避难场所 6

处，有效面积为 2.2 万平方米。紧急避险（避难）场所结合居住小区内的花园、广场、空地和街头绿地等布局，有效面积不应低于 6 万平方米。避难场所有相关资源配置应按照相关专项规划及标准规范落实。

## 9 城市设计

9.1 本图则应充分尊重和利用求水山、东深河等景观资源，打造标志性的城市节点，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。规划形成“一心、两轴、四廊、多节点”的城市设计结构。

9.2 本图则应提供安全舒适的通往公共空间的通道，公园绿地在满足生态绿化功能基础上，应提供社区体育活动场地满足市民健身需求。

9.3 本图则沿东深河、横东岭路打造景观视线通廊，其中东深河滨河景观带两侧建筑向周边形成逐级升高的梯度空间形态。

9.4 东深河及东泰路两侧地块，应注重打造积极、活力、连续的城市界面，横东岭路为展示片区城市形象的重要景观界面，沿路建筑应体现现代城市风貌，注重沿街景观的连续性和标志性，强调整体风格的协调统一。

9.5 本图则结合轨道站点打造地标区域，整体从中心向外围逐渐降低，与周边求水山公园、雁田水库等区域形成有序和谐的城市天际线。

9.6 本图则地下空间开发利用原则按照《地下空间开发利用管理办法》及其相关管理规定执行。

## 10 规划实施

10.1 本图则规划实施应优先落实各城镇单元内规划的独立占地配套设施、主次干道、公共绿地以及其他城市重大基础设施。

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

10.3 本图则规划范围涉及二级水源保护区（122.23公顷），保护区内的相关建设项目应符合饮用水源保护的相关规定。图则确定的相关规划用地在水源保护区调整方案生效前，应严格执行饮用水源保护的各项管理规定，不得进行任何违规开发建设活动。

10.4 本图则涉及平盐铁路、深大城际、城市轨道18号线、21号线及车辆段，沿线地块的后续开发建设须严格按照国家、省、市安全相关法律法规及标准规范执行，提出轨道、建筑工程等安全保护措施，切实落实安全主体责任。

## 11 其它

11.1 本图则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

准规范执行，强化节水管理和径流管理。

11.3 地名应依据《深圳市管理办法》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3交通系统规划一览表”。

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

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。

11.6 坚持保护优先、科学管护理念，规划实施中涉及古树名木的按照相关法律法规规定执行。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 城镇单元控制指标一览表

城镇 单元 编号	单元 范围 (公 顷)	主导 功能	容积增 量(万 平方 米)	独立占地配套			公园绿 地规模 (公 顷)	备注
				公共服务设施	道路 交通 设施	市政公 用设施		
LG04-12	181.30	居住、工业	138	1处社区工作站、1所30班小学、1处派出所、1所63班九年一贯制学校、1所72班九年一贯制学校、1座不低于350床妇幼保健院	—	1处雨水收集处理设施	7.43	城镇单元内的建筑容积增量可腾挪调剂。
LG04-18	92.18	物流仓储、工业	59	1处消防站	—	—	2.31	城镇单元内的建筑容积增量可腾挪调剂。

附表2 配套设施规划一览表

设 施 类 别	项目名称	数量(处)		所在地块号或子单元编号		备注
		总量 (处)	规划 (处)	现状	规划	
管 理 服 务 设 施	派出所	1	0	ZDY01	-	-
	社区管理用房	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	社区警务室	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)、(07-18)	-
	党群服务中心	2	2	-	(07-18)、(ZDY02)	
	便民服务站 (社区工作站)	4	3	ZDY01	(ZDY02)、(ZDY03)、(ZDY04)	-
	社区菜市场	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
文 化 娱 乐 设 施	文化活动中心	1	1	-	(ZDY03)	-
	文化活动室	5	5	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
体 育 设 施	社区体育活动场地	7	7	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)、(ZDY04)、(07-02)、(07-11)、(07-18)	-
	儿童游戏场地	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY03)	
教 育 设 施	九年一贯制学校	2	2	-	ZDY02、ZDY03	-
	小学	1	0	ZDY01	-	-
	幼儿园	5	5	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	托育机构	5	5	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
医 疗 卫 生 设 施	妇幼保健院	1	1	-	ZDY03	-
	社区健康服务中心	4	3	(05-05)	(ZDY02)、(ZDY03)、(07-18)	-
	社区老年人日间照料中心	5	5	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
交通设施	公交首末站	3	3	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	社会停车场(库)	6	6	-	(ZDY01)、(ZDY03)、(ZDY04)、(07-11)	-
	公共充电站	5	5	-	(ZDY01)、(ZDY02)、	-

设施类别	项目名称	数量(处)		所在地块号或子单元编号		备注
		总量(处)	规划(处)	现状	规划	
					(ZDY04)、(04-04)、(07-18)	
	物流配送站	2	2	-	(ZDY01)、(ZDY04)	-
市政设施	邮政支局	1	1	-	(ZDY03)	-
	通信机楼	1	1	-	(ZDY03)	-
	片区汇聚机房	2	2	-	(ZDY03)、(07-18)	-
	区域汇聚机房	1	1	-	(ZDY02)	-
	公共厕所	7	7	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)、(ZDY04)、(07-11)、(07-18)	-
	小型垃圾转运站	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	消防站	3	2	05-12	(ZDY01)、(ZDY02)	-
	长期固定避难场所	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	短期固定避难场所	6	6	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)	-
	环卫工人作息房	10	10	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)、(ZDY04)、(07-18)	-
电力设施	再生资源回收站	4	4	-	(ZDY01)、(ZDY02)、(ZDY03)、(07-18)	-
	雨水收集处理设施	1	0	07-07	-	
其它配套设施	变电站	1	1	-	(ZDY04)	-
	母婴室	2	2	-	(ZDY02)、(ZDY03)	-

注1：配套设施所在地块或单元编号的填写应区分独立占地和非独立占地两种形式；直接填写地块或单元编号表示该设施必须独立占地建设，以地块或单元编号加（）方式表达该设施非独立占地建设。

注2：垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所与环卫工人作息房视具体情况可合并设置。

附表3 交通系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称	红线宽度 (米)	车行道断面形式	备注
主干路	1	平安大道	50	双向8车道	丹平快速路~红棉路段
	2	横东岭路	40	双向6车道	联李大道~横湖路
次干路	1	横湖路	30	双向4车道	铁东路~丹农路段
	2	东深路	26	双向4车道	-
	3	塘滩路	26	双向4车道	-
	4	良白路	26	双向4车道	铁东路~横湖路段
	5	白坭路	26	双向4车道	-
	6	丹农路	25	双向4车道	-
支路	1	东泰路	25	双向4车道	-
	2	祥发路	20	双向2车道	-
	3	旺布路	16	双向2车道	-
	4	平湖 沿河北路	16	双向2车道	-
	5	平湖 沿河南路	16	双向2车道	-
	6	大园路	16	双向2车道	-
	7	顶头布路	16	双向2车道	-
	8	白西路	16	双向2车道	-
	9	花园岭路	16	双向2车道	-

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	古树编号	树龄 (年)	管控要 求
01	樟树	(02-04)	古树名木	是	44030700300800123	150	二级
02	樟树	(03-18)	古树名木	是	44030700300800124	110	二级
03	樟树	(03-18)	古树名木	是	44030700300800125	100	二级
04	荔枝	(03-27)	古树名木	是	44030700300800126	100	二级
05	荔枝	(03-19)	古树名木	是	44030700300800127	100	二级
06	荔枝	(03-19)	古树名木	是	44030700300800128	100	二级
07	荔枝	(03-08)	古树名木	是	44030700300800129	100	二级