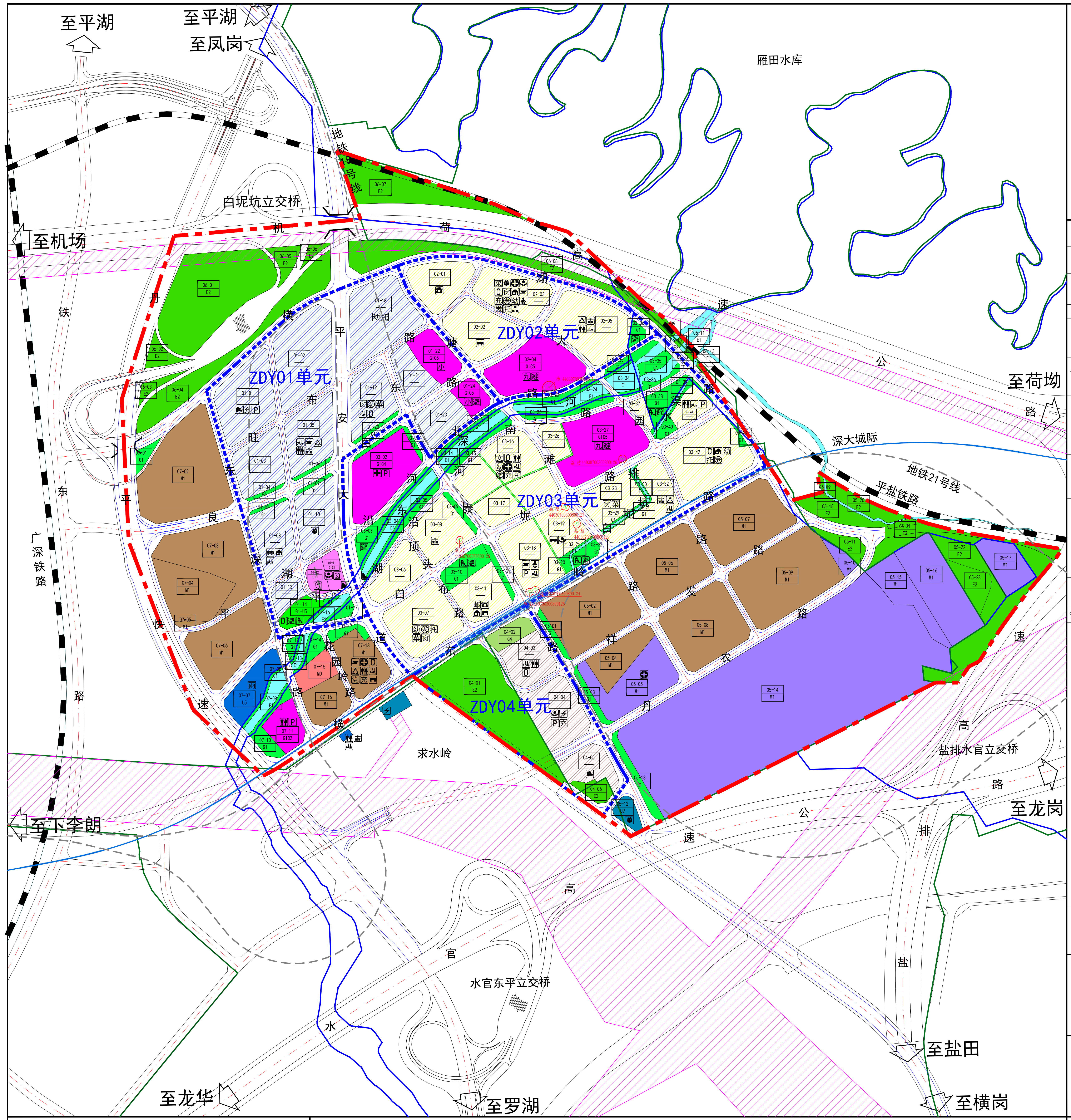
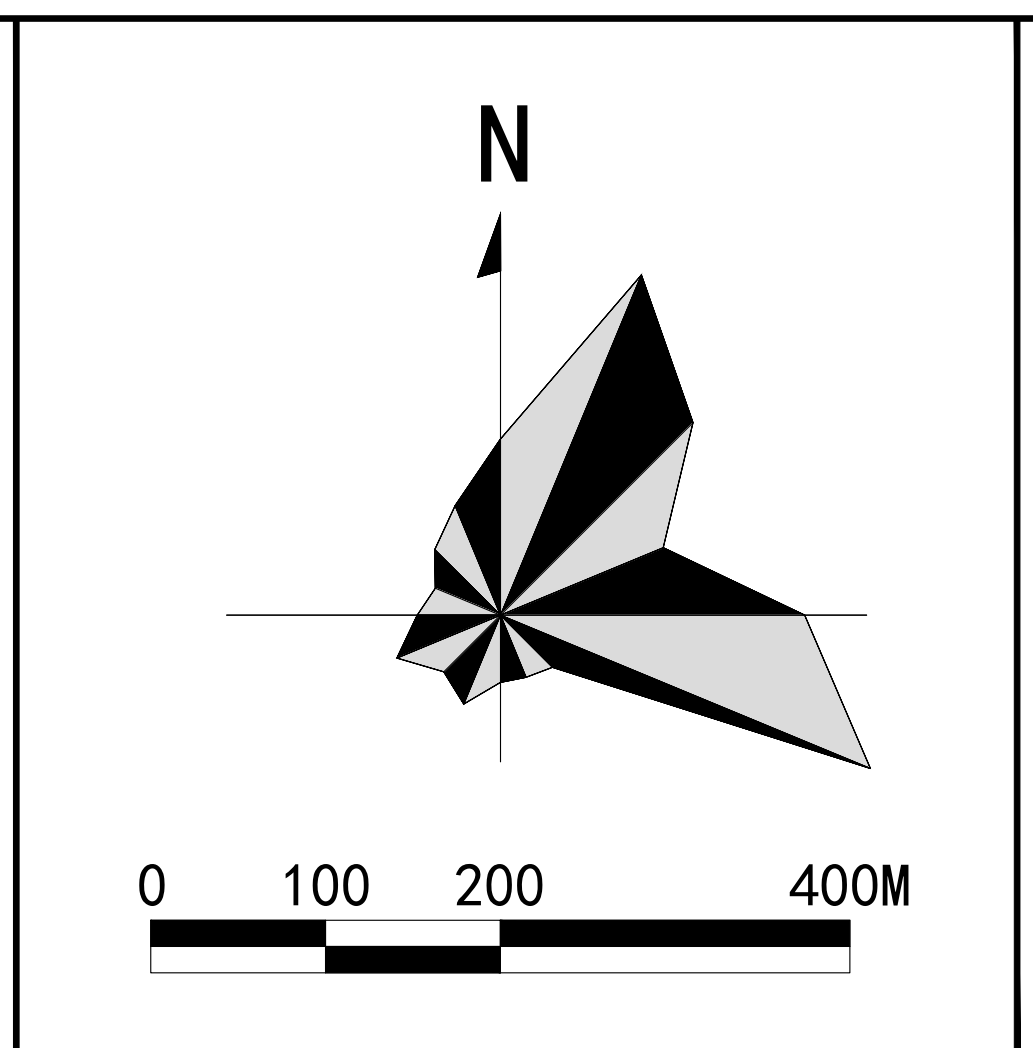
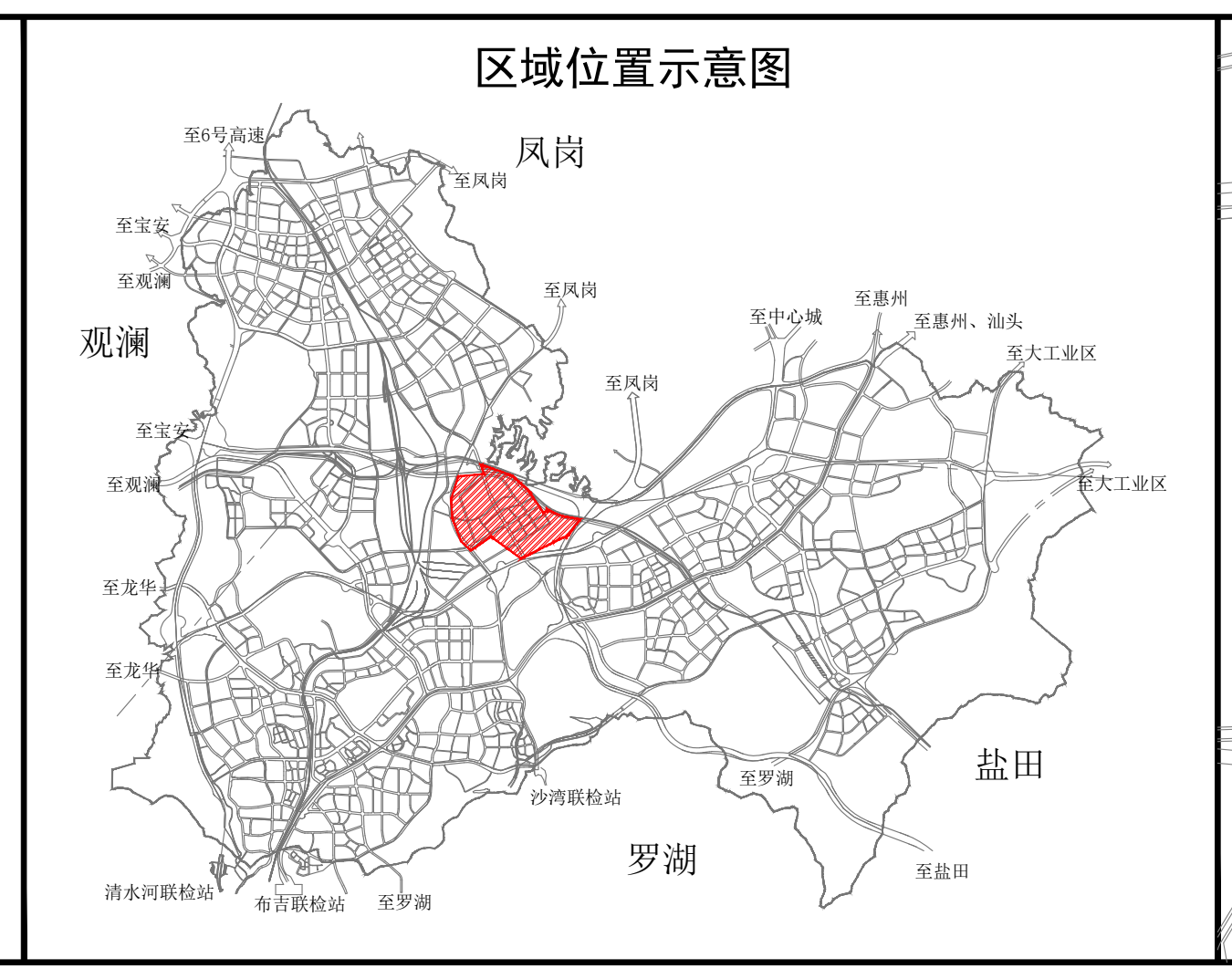
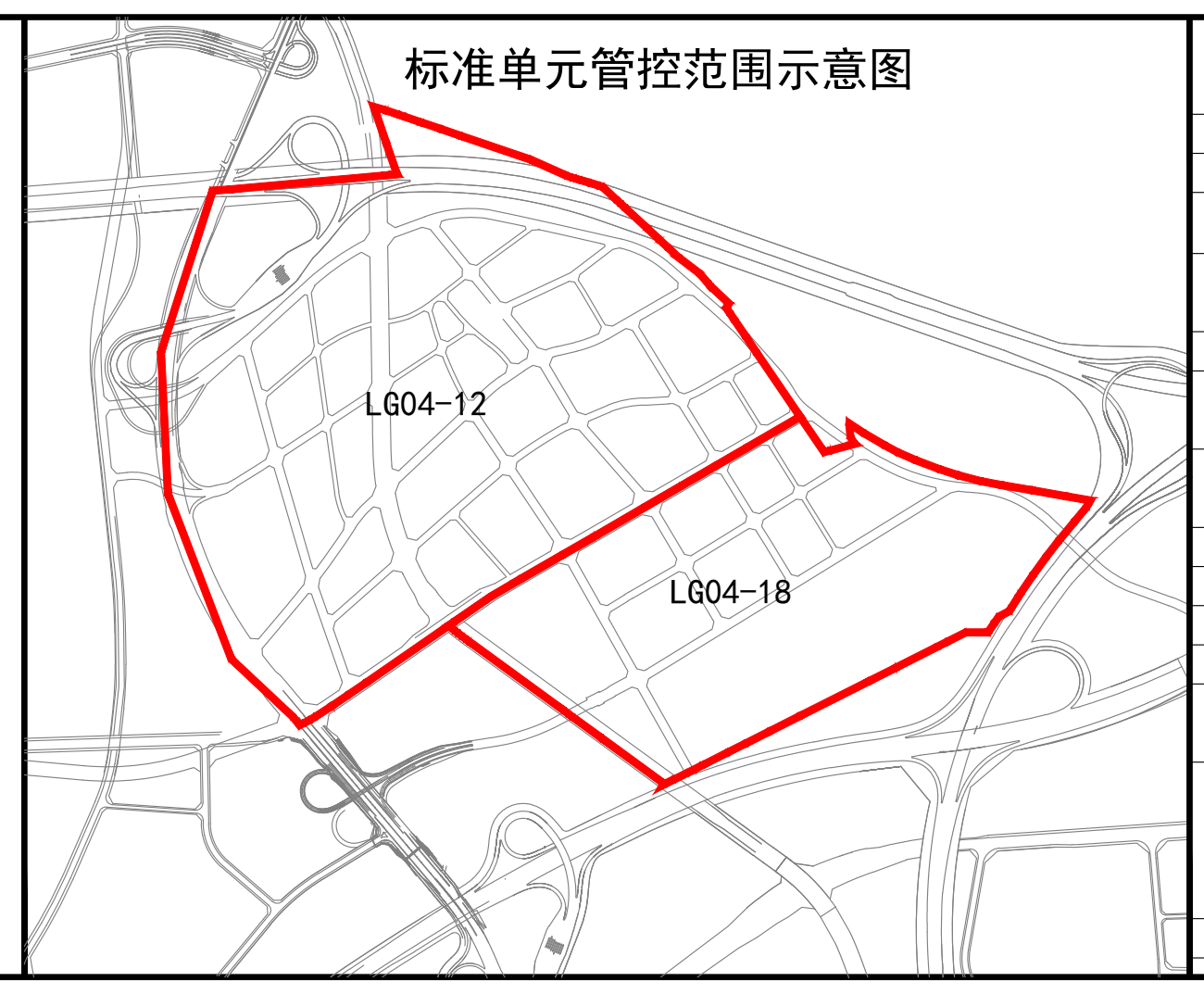




区域位置示意图



标准单元管控范围示意图



规划用地汇总表

用地代码		用地性质		用地面积（公顷）		占建设用地比例（%）	
大类	中类	大类	中类	大类	中类	大类	中类
GIC	GIC2	公共管理与服务设施用地	文体设施用地	1.06	1.06	0.87	0.87
M	M1	工业用地	普通工业用地	39.93	39.16	32.76	32.13
	M0		新型产业用地		0.77		0.63
W	W1	物流仓储用地	仓储用地	36.56	36.56	30.00	30.00
S	S1	交通设施用地	区域交通用地	39.36	13.16	32.30	10.08
	S2		城市道路用地		26.20		21.50
U	U5	公用设施用地	环境卫生设施用地	1.90	1.43	1.56	1.18
	U9		其它公用设施用地		0.47		0.39
G	G1	绿地与广场用地	公园绿地	3.06	3.06	2.51	2.51
小计		城市建设用地		121.86		100.00	
用地代码		用地性质		用地面积（公顷）		占建设用地比例（%）	
大类	中类	大类	中类	大类	中类	大类	中类
E	E1	其它用地	水域	26.02	0.96	——	
	E2		农林和其它用地		25.06		
DY		规划控制单元	ZDY01	38.59		——	
			ZDY02	16.38			
			ZDY03	56.22			
			ZDY04	14.42			
合计		规划区用地		273.48		——	

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）	独立占地配套设施			公共绿地规模（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所不低于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。

规划地块控制指标一览表

子单元编号	单元范围（公顷）	单元主导功能	规划建筑量		独立占地配套设施		附建式配套设施	其他控制要求
			建筑总容量（万平方米）	建筑容积增量（万平方米）	设施名称	用地面积（平方米）		
ZDY01	38.59	居住或工业或仓储物流	286	——	社区工作站（便民服务站） 小学（30班） 派出所	4906 19212 4464	社区管理用房、便民服务站、社区警务室、社区菜市场、社会停车场（库）、2处文化活动室、社区老年人日间照料中心、3处环卫工人作息房、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、18班幼儿园、托育机构、轨道消防站/一级普通消防站、2500平方米物流配送站、3000平方米公交首末站、公共充电站、2处社区体育活动场地、儿童游戏场地、应急避难场所	1、ZDY01子单元主导功能为居住或工业或仓储物流，在二次开发阶段结合发展需求明确主导方向。 2、若本子单元后续主导功能为居住，则本单元公共设施可根据实际需求和相关要求增加，视作符合本图则。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。 3、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可通过评估调整为其他类型设施，由规划主管部门审批。 4、本子单元规划建筑容积总量不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积。
ZDY02	16.38	居住		42	九年一贯制学校（63班）	29538	3000平方米公交首末站、区域汇聚机房、小型消防站、社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心、便民服务站、文化活动室、社区管理用房、社区警务室、公共充电站、党群服务中心、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房、社区菜市场、母婴室、18班幼儿园、托育机构、社区体育活动场地、应急避难场所	1、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可通过评估调整为其他类型设施，由规划主管部门审批。 2、本子单元规划建筑容积总量不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积。
ZDY03	56.22	居住		96	九年一贯制学校（72班） 妇幼保健院（不低于350床）	33509 28601	2处社区菜市场、3处社区老年人日间照料中心、3处社区管理用房、便民服务站、公共充电站、邮政支局、通信机楼、片区汇聚机房、社区健康服务中心、文化活动中心、3000平方米公交首末站、社区警务室、3处社会停车场（库）、2处公共厕所、4处环卫工人作息房、母婴室、2处小型垃圾转运站、2处文化活动室、再生资源回收站、12班幼儿园、2处18班幼儿园、3处托育机构、2处社区体育活动场地、3处儿童游戏场地、应急避难场所	1、本子单元在03-16、03-17、03-18、03-26地块内设置宽度不小于4米的非机动交通（慢行）通道，全天候对公众保持畅通开放，紧急情况下可通行救援车辆。通道具体线位可在下阶段详细设计中优化，但不得取消及降低规划宽度、不得随意变更为机动交通道路。 2、本子单元允许轨道站点服务范围居住用地与商业用地混合使用。 3、轨道站点周边鼓励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。 4、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可通过评估调整为其他类型设施，由规划主管部门审批。 5、本子单元规划建筑容积总量不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积。
ZDY04	14.42	工业	40	33	——	——	环卫工人作息房、便民服务站、社会停车场（库）、公共充电站、公共厕所、110KV变电站、社区体育活动场地、1500平方米物流配送站	1、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可通过评估调整为其他类型设施，由规划主管部门审批。 2、本子单元规划建筑容积总量不含公共服务设施、道路交通设施和市政公用设施等建筑面积。

街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（平方米）	容积（平方米）	配套设施项目名称	备注
05	05-01	G1	公园绿地	2333	—		规划
	05-02	M1	普通工业用地	39282	—		现状保留
	05-03	G1	公园绿地	3026	—		规划
	05-04	M1	普通工业用地	15159	—		现状保留
	05-05	W1	仓储用地	27658	—	社区健康服务中心	依据政府批件
	05-06	M1	普通工业用地	33542	—		现状保留
	05-07	M1	普通工业用地	37680	—		现状保留
	05-08	M1	普通工业用地	37549	—		现状保留
	05-09	M1	普通工业用地	50358	—		现状保留
	05-10	W1	仓储用地	3659	—		依据政府批件
	05-11	E2	农林和其它用地	5580	—		现状保留
	05-12	U9	其它公用设施用地	4694	—	消防站	现状保留
	05-13	G1	公园绿地	5679	—		规划
	05-14	W1	仓储用地	270568	—		依据政府批件
	05-15	W1	仓储用地	16357	44164		规划
	05-16	W1	仓储用地	33132	—		依据政府批件
	05-17	W1	仓储用地	14220	—		依据政府批件
	05-18	E2	农林和其它用地	12198	—		现状保留
	05-19	E1	水域	1624	—		现状保留
	05-20	E2	农林和其它用地	8089	—		现状保留
	05-21	E2	农林和其它用地	7444	—		现状保留
	05-22	E2	农林和其它用地	42123	—		现状保留
	05-23	E2	农林和其它用地	8449	—		永久基本农田
06	06-01	E2	农林和其它用地	58451	—		现状保留
	06-02	E2	农林和其它用地	4716	—		现状保留
	06-03	E2	农林和其它用地	2791	—		现状保留
	06-04	E2	农林和其它用地	30465	—		现状保留

街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（平方米）	容积（平方米）	配套设施项目名称	备注
06	06-05	E2	农林和其它用地	5052	—		现状保留
	06-06	E2	农林和其它用地	1854	—		现状保留
	06-07	E2	农林和其它用地	30962	—		现状保留
	06-08	E2	农林和其它用地	30474	—		现状保留
	06-09	E1	水域	394	—		现状保留
	06-10	E2	农林和其它用地	501	—		现状保留
	06-11	E1	水域	483	—		现状保留
	06-12	E2	农林和其它用地	854	—		现状保留
	06-13	E1	水域	161	—		现状保留
	06-14	E2	农林和其它用地	496	—		现状保留
07	07-01	G1	公园绿地	2547	—		规划
	07-02	M1	普通工业用地	55547	—		现状保留
	07-03	M1	普通工业用地	34768	—		现状保留
	07-04	M1	普通工业用地	24538	—		依据政府批件
	07-05	M1	普通工业用地	1118	—		现状保留
	07-06	M1	普通工业用地	31729	—		现状保留
	07-07	U5	环境卫生设施用地	14323	—	雨水收集处理设施	现状保留
	07-08	G1	公园绿地	1616	—		规划
	07-09	E1	水域	5186	—		现状保留
	07-10	G1	公园绿地	6822	—		规划
	07-11	GIC2	文体设施用地	10564	—	公共厕所、社会停车场（库）	规划
	07-12	G1	公园绿地	2203	—		规划
	07-13	E1	水域	1735	—		现状保留
	07-14	G1	公园绿地	3745	—		规划
	07-15	M0	新型产业用地	7673	—		依据政府批件
	07-16	M1	普通工业用地	12473	—		依据政府批件
	07-17	G1	公园绿地	2661	—		规划
	07-18	M1	普通工业用地	17841	—	社区警务室、社区健康服务中心、社区党群服务中心、片区汇聚机房、社区体育活动场地、公共充电站、公共厕所、再生资源回收站、环卫工人作息房	依据政府批件

图例

- GIC1 行政管理用地
- GIC2 文体设施用地
- GIC4 医疗卫生用地
- GIC5 教育设施用地
- M1 普通工业用地
- M0 新型产业用地
- W1 仓储用地
- S2 城市道路用地
- U5 环境卫生设施用地
- U9 其它公用设施用地
- G1 公园绿地
- G1+U5 公园绿地+环境卫生设施用地
- G4 广场用地
- E1 水域
- E2 农林和其它用地
- 以居住功能为主导的用地
- 以产业功能为主导的用地
- 以居住/产业功能为主导的用地
- DY01 规划控制单元编号及范围
- 基本生态控制线
- 蓝线
- 高压走廊
- 已建成或在建的轨道线及站点
- 远期建设的轨道线及车辆段
- 铁路
- 非机动交通（慢行）通道
- 古树名木范围及保护范围
- 地块线
- 地块编号 用地性质
- 规划道路
- 规划范围线
- 九年一贯制学校
- 小学
- 幼儿园
- 托育机构
- 妇幼保健院
- 社区健康服务中心
- 文化活动中心
- 文化活动室
- 社区体育活动场地
- 儿童游戏场地
- 老年人日间照料中心
- 社区居委会\社区管理用房
- 派出所
- 社区警务室
- 便民服务站
- 社区党群服务中心
- 社区菜市场
- 母婴室
- 社会停车场(库)
- 公共充电站
- 物流配送站
- 人行天桥
- 公交首末站
- 变电站
- 邮政支局
- 消防站
- 通信机楼
- 片区汇聚机房
- 区域汇聚机房
- 垃圾转运站
- 公共厕所
- 再生资源回收站
- 环卫工人作息房
- 雨水收集处理设施
- 应急避难场所

备注

1.图则采用城镇单元管控，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）应依据本图则城镇单元规划控制要求进行管控。为推进规划实施，在符合城镇单元规划控制要求前提下，地块开发细则和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，进一步细化完善地块层面规划控制要求
2.图则确定的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，已建成地块因新批城市更新、土地整备等实施方案或其规划调整产生的容积增量。
3.图则确定为“现状”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；本图则确定为“规划”的地块，是指该地块的用地性质和规划指标经本法定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块；本图则确定为“依据政府批件”的地块，是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块。
4.地块容积是指地块内的规定建筑面积，包含地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。本图则主要对居住、商业服务业、工业、物流仓储四大类用地及其混合使用的地块容积予以规定，对公共服务设施、交通市政设施等用地的地块容积不作规定，其地块容积应按照国家、省、市相关标准规范与政策法规确定。
5.图则地名应根据《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。
6.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。涉及上述轨道沿线用地开发应按轨道建设相关规定办理。
7.图则片区内涉及历史文化遗产的，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；图则片区涉及古树名木的，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。
8.图则规划非机动交通（慢行）通道，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。通道具体线位可在下阶段详细设计中优化，但不得取消及降低规划宽度、不得随意变更为机动交通道路。

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，本图则经法定图则委员会二〇二__年第___次会议审批通过。
深圳市城市规划委员会主任委员 ________
______年____月____日

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)

图表

图则编号:NO.LG04-12/18