

深圳市龙岗区 104-03&10&T2&201-04&05&07&08&T1 号片区
[大运枢纽站及其周边地区]

法定图则

NO. LG104-03&10&T2&201-04&05&07&08&T1/02

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二一年五月

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，深圳市龙岗区104-03&10&T2&201-04&05&07&08&T1 号片区[大运枢纽站及其周边地区]法定图则修编(以下简称本图则)经法定图则委员会 2020 年第 29 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。(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。

深圳市城市规划委员会

二〇二一年五月

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	5
5	开发强度	6
6	公共设施	7
7	综合交通	8
8	市政工程	9
9	城市设计	10
10	地下空间	13
11	规划实施	14
12	其它	15
	附录 名词解释	16
	附表	18

1 总则

1.1 本图则适用范围为：黄阁路、爱南路、龙岗河、水官高速、横坪路、银荷路、荷康路、盐龙大道西侧基本生态控制线、市界、机荷高速所围合区域，总用地面积 18.8 平方公里。

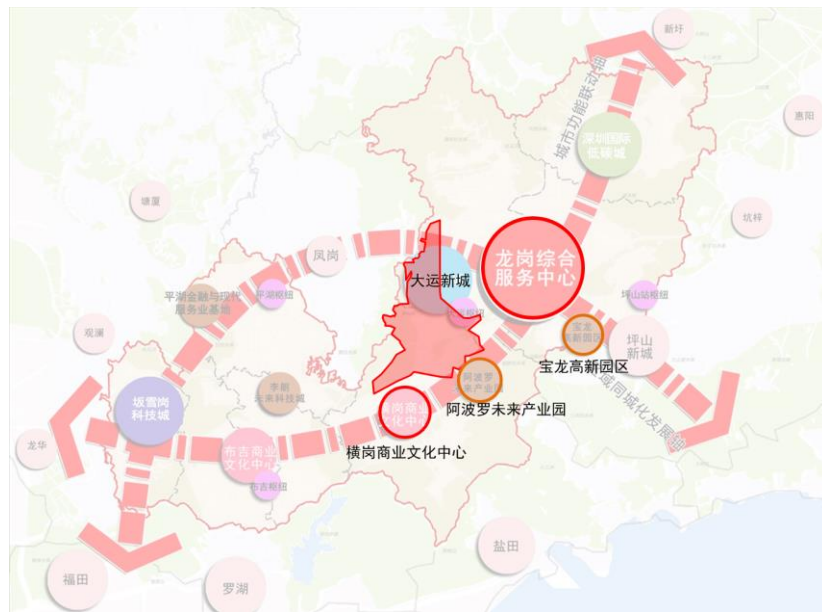


图 1：图则区位示意图

1.2 本图则的主要规划依据为深圳市国土空间规划（2020-2035）（在编）及其它经批准的专项规划等。

1.3 本图则内的土地利用及开发建设活动应遵守本图则的有关规定（非法定性内容除外）。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规、标准和技术规范的相关规定。

1.4 在本片区内编制城市更新、土地整备、棚户区改造、详细蓝图等下位规划，均应以本图则的要求为依据进行。

1.5 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，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。

1.6 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。

1.7 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。

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

2 发展目标

2.1 本片区的发展目标是：深圳东部中心核心区，具体内涵包括：集聚高端商务服务的综合服务中心、引领科技产业发展的区域创新引擎、集聚国际高等教育的智核、充满人文与生态魅力的高质量发展典范城区。

2.2 本片区的功能定位是：以国际高等教育、市级文体设施、高端商务服务、新型产业、普通工业为主，兼具居住配套功能的综合性城市中心区。

2.3 本图则规划居住人口规模约 22 万人，规划建筑容积总量约 1780 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）。

3 土地利用

3.1 根据片区发展目标和整体特征，本图则空间结构为“两轴六组团”。

（1）两轴

综合服务轴——依托龙翔大道、龙岗大道，连接大运新城、龙城中心、横岗中心区等城市各级综合服务中心，汇集重大公共服务设施。

创新活力轴——依托龙飞大道，南北向贯穿大运新城，连接四个分别具有研发创新、高端商务、科教文体、轨道枢纽功能的发展核心。

（2）六组团

北部创新组团——逐步引导传统产业转型升级，拆除重建与综合整治相结合，支撑创新产业集聚发展。

深港中心商务组团——以新建地区为主，规划建设地标性高品质商务片区，发展生产性服务业，为周边产业发展提供综合服务支撑；推动产学研融合，加强科技研发、产业服务和科技孵化，形成高端产业、高端人才及创新资源的聚集高地。

科教文体组团——包括大运公园、国际大学园、大运体育中心等片区，通过完善包括慢行交通在内的道路交通体系，加强各功能片区空间联系，融合周边生态资源，打造创新策源地和文化休闲活力区，塑造低密度的高品质公共空间。

大运枢纽组团——围绕大运枢纽站城一体化开发，加强片区功能复合化发展，主导功能为新型产业、商务商业、居住、文化设施。其中大运软件小镇片区近期现状保留，中远期结合片区高端定位进行二次开发。

长江埔智造孵化组团——以保留生产空间为主，引导逐步升级发展高端制造业，成为大运片区产学研生态链上不可或缺的一环。

坳背产学研组团——在交通、产业方面加强坳背片区、228 工业区与国际大学园的联动发展，成为科技孵化的重要空间载体。

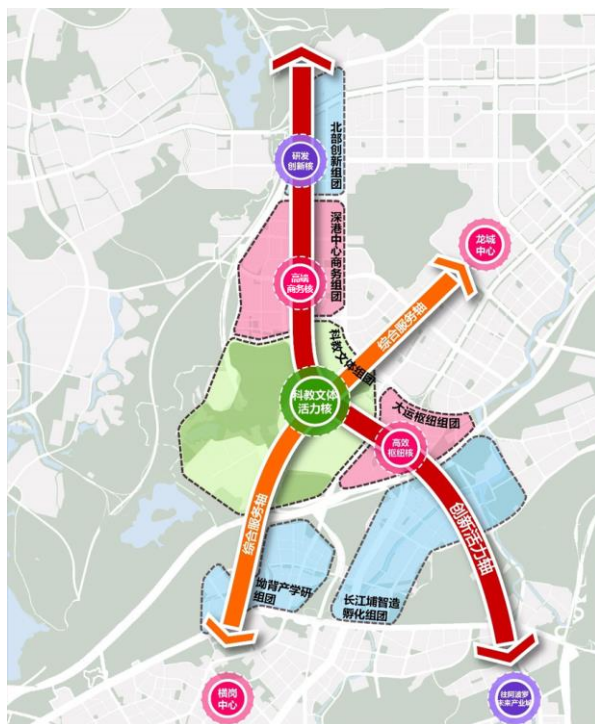


图 2: 空间结构布局图

3.2 依据上位规划、结合片区具体情况，本片区划分为 13 个标准单元，各标准单元具体控制要求详见“图表”及附表 1 标准单元控制指标一览表。

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

3.4 图则所确定的土地用途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途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改造或重建，须与图则规定的用途相符。

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

3.6 图则所确定的配套设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关管理部门可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。

3.7 本图则将 17-17 地块规划为发展备用地，未来的主导功能为公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地、工业用地（用地规模不超过 2 公顷）。

4 蓝绿空间

4.1 本片区蓝绿空间体系的空间结构为“一心一轴四连廊”。

(1) “一心一轴”，以大运公园为核心，构建贯穿图则片区的南北向绿色主轴，串联凤岗南门山森林公园、龙飞大道慢行空间、深港国际中心公园、软件小镇公园、桐基山郊野公园，联通南北自然山体与城市开放空间。

(2) “四连廊”：东西向连廊连接片区内外绿色斑块，加强生态绿地向城市空间的渗透。包括鹰咀山—龙城公园绿色连廊；神仙岭大生态区—大运公园—龙城公园绿色连廊；龙口水库—桐基山郊野公园绿色连廊；以及由龙岗河、梧桐山河、大康河构成的蓝色连廊。

4.2 本片区规划的水系、公园绿地及其它自然资源，详见附表 2 蓝绿空间规划一览表，应按照相应的政策法规进行保护、利用和生态修复。

4.3 本图则片区内公园绿地面积 287 公顷。公园绿地的人均面积为 13 平方米，公园绿地 5 分钟生活圈覆盖率为 100%。主要公园包括大运公园、深港国际中心公园、软件小镇公园、乐城公园等。

4.4 本片区的水系网络构成为龙岗河干流及其梧桐山河、四联河、爱联河和蚌湖水支流。

4.5 国际大学园片区各高校应严格保护高校管理范围线内的生态用地，高校建设用地内鼓励立体绿化，高标准采取海绵城市建设措施。

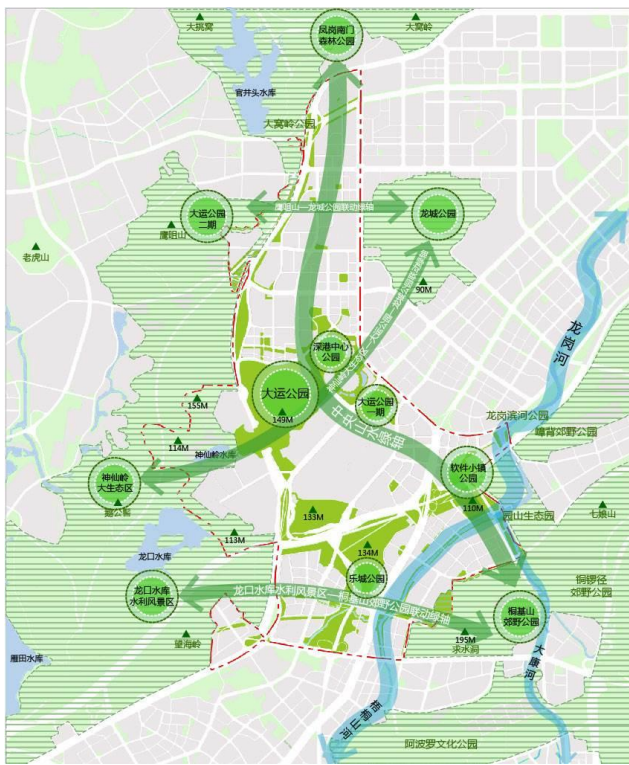


图 3：蓝绿空间结构示意图

5 开发强度

- 5.1 本图则规划建筑容积增量约 509 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）。
- 5.2 本图则新增建设用地地块包括 06-02、06-08、07-02、07-06、08-22、13-07、13-08、14-04、14-07、14-11、16-45、18-24、18-45（指居住、商业服务业、工业和物流仓储等功能的地块），新增建设用地容积增量为 116.8 万平米，存量建设用地容积增量为 392.2 万平方米，各标准单元详见附表 1 标准单元控制指标一览表。
- 5.3 根据上位国土空间规划传导要求，本图则确定了各标准单元的建筑容积及相关控制要求，详见“图表”及附表 1 中标准单元控制指标一览表。其中，标准单元的建筑容积增量为刚性控制内容，不得突破。当标准单元建筑容积增量达到上限要求时，应按照上位国土空间规划要求，结合公共服务设施和交通市政设施承载能力情况，统筹研究标准单元增量调配，适时启动法定图则修订。
- 5.4 本图则确定的地块容积为上限指标，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。

5.5 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、机场、港口、核电站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。

5.6 容积增量是指自本图则批准之日起，已建成地块因新批城市更新、土地整备、棚户区改造等实施方案或其它规划调整产生的容积增量，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。图则确定的容积增量不涉及公共服务设施和市政交通设施。

5.7 配套设施地块容积率、设施规模、设施建筑面积应符合《深标》规定，因落实《深标》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 3 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 在存量用地上规划有公共设施时，如周边片区进行二次开发，需将公共设施纳入项目改造范围一并实施。

6.4 图则确定的公共设施，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，在标准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。

7 综合交通

7.1 本片区综合交通的总体思路如下：

- (1) 大力发展轨道交通，提升轨道枢纽与周边的契合程度，以及对用地的服务能力，强化公交服务竞争力。进一步完善公共交通设施，增加公共场站供给，为远期交通出行结构调整、改善公交出行环境提供设施保障；
- (2) 依托片区优质人文、自然景观环境，完善步行、自行车设施供给，营造优越的慢行交通环境，改善慢行交通出行品质；
- (3) 落实重大道路设施，加强片区对外交通功能，完善次干路及支路网络，改善微循环，保障内外交通运行顺畅；
- (4) 科学规划片区社会停车设施，缓解现状停车供需矛盾。

7.2 本片区公共交通体系由大运量公共交通（轨道）和常规公交构成，片区公共交通发展策略为：

- (1) 道路建设及沿线用地预留大中运量公交设施的线位走廊及敷设空间；
- (2) 加强常规公交基础设施建设，结合大运量轨道站点、大型居住区等配建公交首末站，满足大运量公交接驳需要，同时方便市民乘坐。

7.3 本片区应构建便利的自行车系统，新建次干路及以上级别道路应设置独立的自行车道，鼓励按照深圳市步行和自行车交通系统规划设计导则要求设置自行车道。图则片区自行车发展策略为：

- (1) 图则地区为自行车交通重点骑行区域，根据片区功能定位及自行车交通实际使用需求，规划构建由主廊道和连通道共同组成的两级自行车道网络体系，其中，自行车主廊道包括水官高速、横坪路、盐龙大道辅道、龙岗大道、龙翔大道、黄阁路—爱南路、红棉路、龙飞大道、如意路、清林路、龙平西路、荷康路等。自行车连通道包括清霞路、清辉路、飞扬路、大运路、青春路、自行车赛场路、坳背路、银荷路、银盛路、樟背路等。对于轨道站点、大型商业设施等人流量大的公共设施，宜结合自行车交通需求，高标准配建自行车停车位，满足自行车停放要求。
- (2) 主廊道通常采用机非绿化分隔的自行车专用道设置形式；连通道通常采用机

非绿化/护栏分隔或人非绿化/彩色铺装分隔的自行车专用道设置形式。自行车停车位配置标准按《深标》执行；自行车停车设施的布置应方便车辆停放，距离目的地不宜超过 70 米。

7.4 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 3 配套设施规划一览表”。

7.5 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 4 交通系统规划一览表”。各级道路交通设施在下位规划中不得取消、减少，主干道及以上道路的等级、主要道路交叉口位置为刚性控制内容，下位规划不得调整。

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

7.7 图则片区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。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。人行过街方面，道路以平面过街为主，最大限度方便行人通行，并保障行人过街安全。

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 3 配套设施规划一览表。本图则未涉及的其他社区级公用设施按《深标》及其他标准规范予以落实。

8.2 本图则片区内神仙岭水库和龙口水库的水库蓝线，原水管蓝线，龙岗河、梧桐山河、大康河、四联河、爱联河和蚌湖水的河道蓝线依据《深圳市蓝线优化调整方案》确定。相关地块建设应严格遵守《城市蓝线管理办法》、《深圳市蓝线优化调整方案》和《深圳经济特区河道管理条例》等。图则地区内高压走廊、龙中-梧桐山微波通道依据相关专项规划确定。

8.3 龙岗河防洪标准采用 200 年一遇，梧桐山河、爱联河和四联河防洪标准采用 50 年一遇，蚌湖水防洪标准采用 20 年一遇。图则片区污水排至片区外的横岭水质净化厂和横岗水质净化厂，工业及特种废水需经处理达标后排入城市污水系统，保障城市水环境安全。

8.4 海绵城市的建设从水生态、水安全、水环境、水资源四个方面入手，在城

市尺度上构建“山水林田湖”协同发展的海绵生态安全格局；结合市政基础设施空间布局和低影响开发为核心的海绵体建设，打造复合型“海绵生命共同体系统”；以建筑与小区、道路与广场、公园与绿地、河湖水系等建设为载体，通过多种生态化技术，实现对雨水的自然积存、自然渗透、自然净化功能。

8.5 强化节水管理和径流管理，推进节水技术和节水器具的应用；道路和绿化浇洒等城市杂用水优先使用再生水，提升再生水等非常规水资源利用率；适度利用可再生能源，推进太阳能等可再生能源利用；完善垃圾分类收集体系，推进资源化利用和无害化处理，鼓励资源回收利用产业发展；加强节能应用，推广建筑节能。

8.6 本图则涉及次高压燃气管道的建议安评范围，其具体管控要求应参考《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办【2019】2号）等执行。

8.7 本图则地块实施需结合《深圳市信息通信基础设施专项规划（2019-2035）》落实通信单元机房。

9 城市设计

9.1 落实上层次规划对图则地区在自然环境、人文景观和片区特色等方面的控制要求,充分尊重和利用大运公园、乐城公园、神仙岭水库等自然资源及大运中心、深港国际中心等标志性城市节点，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 本片区公共空间系统为：一主两副，三心两轴

（1）北部创新副中心：抢占区域科创智造高端环节，支撑大运新城产业长远发展，辐射东莞、惠州等广阔腹地，成为一个引领创新产业持续升级的科技创新区。

（2）中部活力主中心（教育资源集聚区）：借势深港国际中心、大运中心、博览中心等重点项目，联动北部创新组团以及国际大学园区，汇聚总部经济、高端服务业、高等级文体服务设施，成就与世界紧密联系的综合服务活力中心。

（3）南部高效副中心：依托大运交通枢纽，建设打造成为总部商务集聚、产业层级高端、产城深度融合、环境宜居宜业具有国际形象的“东部中心”标杆区。

（4）站城一体发展轴——沿黄阁路城市主干道，依托黄阁、龙城公园、大运等枢纽站点，重点优化枢纽片区公交接驳、生活服务设施和步行舒适性。

(5) 文教公服生活轴——沿龙飞大道城市次干道，依托深港国际中心、大运中心、国际大学园区、大运枢纽等公共活动中心和社区集群，深入龙岗河活力带。

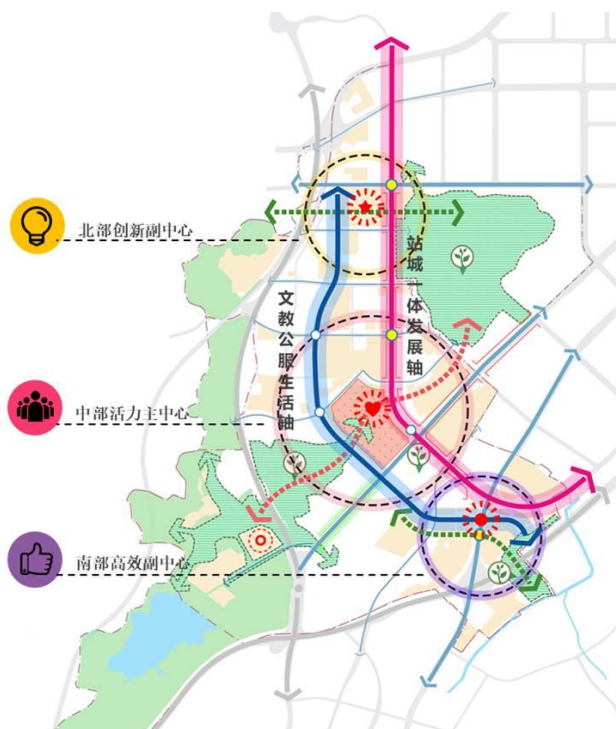


图 4：城市设计示意图

9.3 图则片区主要的公共空间包括大运公园、乐城公园、大运中心、神仙岭水库等。本图则 01-03、01-06、01-07 等 102 个地块为公共绿地型的公共空间，08-03、08-09、13-21、17-05 四个地块为广场型的公共空间。

9.4 本图则重点打造中心区慢行系统，提升城市核心活力。本图则结合公共空间和轨道站点，重点在大运中心、深港国际中心与大运枢纽站城市高密度发展地区打造连续的地下步行系统、二层连廊系统和地面步行系统，形成高品质的立体慢行区。二层连廊宽度的设置应配合商业设施及小品、绿化，并提供社交和观景的空间。同时，在大运公园、神仙岭片区，依托既有区域绿道二号线、城市绿道九号线，完善绿道网络，打造依山就势、生态友好的自然休闲慢行区域。通过慢行系统有机联系高密度的城市核心区与自然生态的山林区，营造山水自然与现代都市风貌交相辉映的多层次步行体验。

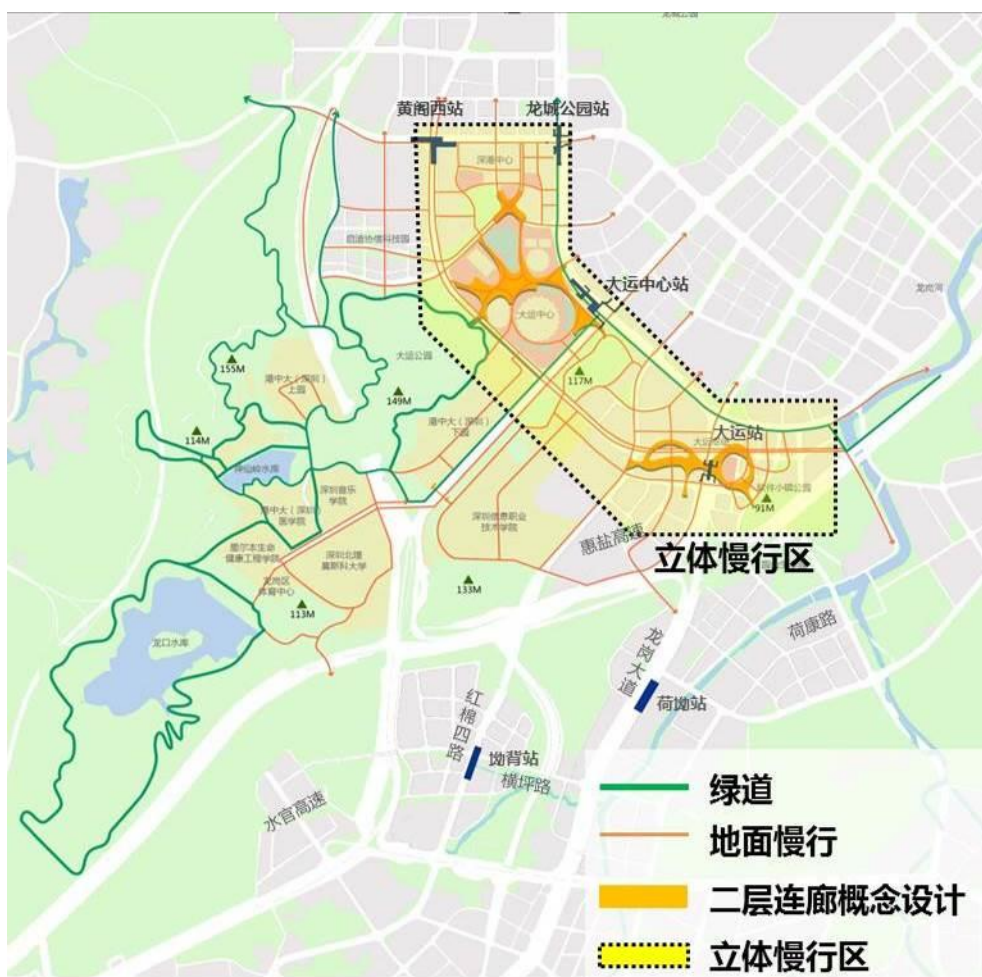


图 5：中心地区慢行系统示意图

9.5 图则片区以龙飞大道、黄阁南路作为展示片区乃至龙岗区城市形象的重要景观界面，结合北、中、南三个城市客厅的核心地标，考虑与周边山体公园的协调关系，形成具有活力、绵延起伏的城市天际线。其沿街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。

9.6 图则地区重要的城市风貌元素包括大运公园、乐城公园、神仙岭水库、龙岗河等自然资源，大运中心、深港国际中心地标、大运枢纽站地标等城市风貌节点，以及外围山体背景等。图则片区城市空间形态控制要点如下：

(1) 塑造宜人空间形态：围绕各枢纽站点打造高层建筑聚集区，其中深港国际中心、大运枢纽周边打造地标性建筑。沿黄阁路、龙飞大道塑造高品质都市界面，展示东部中心核心区国际化、现代化的城市形象。

(2) 打造活力街区：围绕深港国际中心与大运中心、大运枢纽站周边区域形成两个高密度、复合功能的城市活力街区。

(3) 构建活力走廊：结合道路绿化、廊道绿地、龙岗河沿线、城市公园慢行系统打造慢行友好的城市活力走廊，加强公共空间节点的联系，提升活力圈层的辐射带动能力。

9.7 注重特色历史人文的展示和传播，将片区内历史人文景观融入在城市公共空间体系中，使之易于感知，形成连续的游憩路线。其中，陈康适墓紧邻大运公园城市绿道，荷坳炮楼周边在现状广场南侧规划新增公园绿地，兰桂书室所在的13-26地块居住用地公共空间应与其结合布局。

10 地下空间

10.1 本片区地下空间开发利用原则为统一规划、综合开发、集约高效利用、依法管理，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合，综合考虑防灾和人民防空等需要。鼓励地下空间的开发利用，并应形成网络化的地下空间布局结构，地下空间相互连通形成网络和体系，并与地面功能相衔接。

10.2 本片区地下空间的功能划分和总体布局为：

(1) 功能划分：本片区地下空间的功能划分可分为综合功能区和一般功能区。综合功能区主要位于轨道站点核心地区，包括商业、大型公共设施、公共停车等功能，宜进行高强度开发。其余地块为一般功能区，以配建停车场库、人防、市政功能为主，宜中强度开发。未来发展到一定阶段时，经专题研究认为一般功能区确实可以调整为综合功能区的，在符合相关法律法规要求的前提下，经规划主管部门审批同意后调整功能。

(2) 总体布局：本片区中轨道站点黄阁站、龙城公园站、大运中心站、大运站及其周边为地下空间综合功能区，鼓励进行地下一体化开发，通过地下通道、商业街以及地下公共空间串联，形成以交通、商业、展示、停车等为主的地下综合服务功能区。

10.3 本片区地下空间的空间统筹要求为：图则片区地下空间应以地下公共交通设施、地下市政基础设施为主，适度发展地下公共服务设施，同时应坚持以人民为本原则，将人的长期活动置于地面、将短期活动置于地下。地下空间与公共活动空间的结合情况为：图则片区地下空间开发利用应和城市公共活动中心紧密结合。鼓励在轨道站点周边、商业密集区、大型综合性公共建筑以及大型换乘枢纽内建设地下街，地下街建设应结合商业、公共服务等需求配置功能，连通地铁站点、

公交枢纽等地下公共设施与地面大型综合性公共建筑物、公共空间、下沉广场等，促成地下与地面空间网络化自由连通。

10.4 地下空间设计须满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

11 规划实施

11.1 标准单元 10 在符合该单元管控指标的前提下，可编制下层次规划，作为规划许可依据。

11.2 本图则规划实施应优先落实各标准单元内规划新增的独立占地配套设施、主次干道路、公园绿地以及其他城市重大基础设施。5.2 条中存量建设用地容积增量应优先保障上述配套设施的实施建设，标准单元内上述配套设施未实施前容积增量不得用于其他项目。

11.3 城市更新、土地整备、棚户区改造项目可划定子单元，子单元应优先实施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重大基础设施。

11.4 本图则现状保留的旧村与工业区，近期以综合整治为主，重点进行消防改善，利用空地增加公共活动空间，完善社区级配套设施。在未来改造条件成熟时，可按相关规定进行多种类型结合的综合改造。改造时需加强支路网密度及与外围道路的联系，社区级公共设施、交通设施及市政设施应满足相关规范要求。

11.5 本图则地区的轨道枢纽大运站周边、龙岗河局部沿线用地位于荷坳-龙岗中心区岩溶塌陷地质灾害高易发区，其余片区位于岩溶塌陷地质灾害中易发区。在工程建设前，应进行地质灾害调查，对建设用地进行地质灾害的危险性评估，提出防治措施，在施工过程中，应做好地下工程施工风险管控。

11.6 本图则地区内产业升级改造时应同步开展环境质量状况调查和风险评估。地块开发时应降低对周围环境尤其是地表水环境的影响，加强对土壤和地下水等地质环境的保护、修复。对分布在工业园区内的居住配套区应做好噪声污染防治措施。

11.7 本图则地区内应做好地质灾害、防洪防涝、城市与森林消防、防空防灾、应急基础设施供给保障等综合防灾工作，保障各项建设活动均符合综合防灾的相关

要求，此外，各类工程建设活动应保护地形地貌，制定合理土石方平衡方案，减少土方外运。

12 其它

12.1 本图则中的地名除已按法定程序批准的外，均为指引性，不作为最终地名命名依据。

12.2 图则片区范围内的规划建设用地如与现状河道（包括没有明确的现状河道）冲突，其建设应符合《深圳市经济特区河道管理条例》及相关规定的要求。

12.3 本片区涉及历史文化遗迹 4 处，包括：陈康适墓、兰桂书室、荷坳炮楼、南岳公祠，上述建筑保护和利用需符合文物、紫线和历史建筑等相关保护规定，详见附表 5 历史文化遗产保护名录一览表。

附录 名词解释

1、标准单元

国土空间规划编制、传导管控、监督实施评估的基础空间单元，衔接社会管理信息的空间信息载体。

2、地块

一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域，一般小于 5 公顷。

3、用地性质

地块按《深标》划分的土地利用的类别。

4、用地面积

地块的面积。

5、地块边界

地块的空间范围线。

6、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。

7、规划人口

居住在住宅和宿舍中的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。

图则中所提居住人口数量为允许居住的最大人口数量，即须小于或等于。

8、配套设施

包括公共设施、交通设施、市政设施和公共安全设施等。

9、公共空间

是指具有一定规模、面向所有市民开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有部分遮盖的室外空间，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。

10、五线

是指城市蓝线、城市黄线、城市紫线、城市橙线和基本生态控制线。

11、城市蓝线

根据《深圳市蓝线规划》，城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

12、城市黄线

根据《深圳市黄线管理规定》，城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的基础设施（包括交通设施、市政设施和公共安全设施、轨道线、高压走廊等）用地的控制界线。

13、城市紫线

根据《深圳市紫线规划》，城市紫线是指历史文化街区、历史建筑保护范围界线，及文物保护单位和文物保护点的保护范围界线。

14、城市橙线

根据《深圳市橙线管理规定（草案）》，城市橙线是指为了降低城市中重大危险设施（含现状的和规划新增的）的风险水平，对其周边区域的土地利用和建设活动进行引导或限制的安全防护范围的界线。

15、基本生态控制线

根据《深圳市基本生态控制线管理规定》，基本生态控制线是指深圳市人民政府批准公布的生态保护范围界限。

附表

附表 1 标准单元控制指标一览表

单元编号	单元范围面积（公顷）	主导功能	总容积（万平方米）	容积增量（万平方米）			独立占地配套设施			公园绿地规模（公顷）	备注
				总增量	新增建设用地增量	存量建设用地增量	公共服务设施	道路交通设施	市政公用设施		
01	130.94	工业	241.8	11.5	—	11.5	9 班幼儿园（2 所）、27 班九年一贯制学校、文化活动中心（2 处）	公交首末站（4 处）	220KV 变电站、110KV 变电站、垃圾转运站（2 处）	2.84	
02	100.51	居住、科研设施	109.0	7.5	—	7.5	12 班幼儿园（3 所）、45 班九年一贯制学校、72 班九年一贯制学校	公交首末站	消防站、垃圾转运站（2 处）	1.72	
03	99.10	教育设施、居住、工业	167.4	13.3	13.3	—	60 班寄宿制高级中学、54 班九年一贯制学校、12 班幼儿园、十二年一贯制学校（含中等专业技术学校）、派出所	加油加气站	垃圾转运站	6.33	
04	89.48	商业服务业、居住	250.7	42.1	31.3	10.8	27 班学校、6 班幼儿园、12 班幼儿园（3 所）、18 班幼儿园、图书馆、文化活动中心、综合医院（1100 床）	公交首末站（3 处）	垃圾转运站（2 处）、110KV 变电站、邮政支局	6.73	阁溪二路实施建设时,应结合南岳公祠文物保护单位要求优化道路工程设计方案
05	160.95	教育设施	—	—	—	—	综合体育活动中心	—	—	1.81	
06	141.30	公园绿地、教育设施	—	—	—	—		加油站	110KV 变电站、垃圾转运站（2 处）	91.63	保留区级文物保护单位陈康适墓
07	60.49	体育设施	—	—	—	—	综合体育活动中心（市级）	公交首末站	—	0.53	
08	138.64	教育设施、公用设施	—	—	—	—		—	给水厂、垃圾转运站	27.71	
09	121.09	商业服务业、居住	238.9	116.3	37.5	78.8	6 班幼儿园、12 班幼儿园（3 所）、18 班幼儿园（1 所）、36 班高中、72 班九年一贯制学校（2 所）	加油站、加气站、公交首末站（2 处）	燃气调压站、垃圾转运站（3 处）、110KV 变电站	16.61	保留未定级不可移动文物荷坳炮楼、兰桂书室
10	56.07	工业	125.2	108.2	16.6	91.6	文化活动中心	公交首末站	220KV 变电站、液化石油气瓶装供应站、水质净化厂、消防站、垃圾转运站	10.75	
11	169.98	工业、居住	282.7	117.6	6.0	111.6	54 班九年一贯制学校、24 班小学、9 班幼儿园、12 班幼儿园、18 班幼儿园	公交首末站（2 处）	消防站、垃圾转运站（3 处）	29.92	
12	120.31	公园绿地、居住	88.1	11.8	—	11.8	9 班幼儿园、12 班幼儿园、24 班小学	公交首末站	液化石油气瓶装供应站、垃圾转运站	64.17	
13	206.60	工业、居住	275.9	80.7	12.1	68.6	6 班幼儿园、9 班幼儿园（2 处）、12 班幼儿园（2 所）、24 班小学（2 所）、24 班初中、54 班九年一贯制学校、派出所、综合医院（250 床）	加油站（2 处）、长途客运站、公交首末站（2 处）	110KV 变电站、消防站、邮政支局、垃圾转运站（3 处）	26.76	

注：新增建设用地增量是国有储备用地、非农建设、征地返还地等未批用地的容积增量，存量建设用地增量指除了新增建设用地增量以外的容积增量。

附表 2 蓝绿空间规划一览表

	水系名称	河道等级	蓝线宽度（米）	备注
水系	龙岗河	干流	15	现状
	梧桐山河	一级支流	15	现状
	爱联河	一级支流	8、10	现状
	蚌湖水	一级支流	4	现状
	四联河	二级支流	15	现状
公园绿地	公园名称或所在地块编号	公园等级	公园用地面积（平方米）	备注
	大运公园（10-01）	城市公园	902170	现状
	软件小镇公园（14-15）	城市公园	67774	现状
	乐城公园 （16-01、17-12）	城市公园	708037	现状
	12-03	城市公园	277065	现状
	12-06	城市公园	130524	现状
	茂盛河公园（16-50、 16-51、16-53、16-55、 17-15、17-18、17-20）	城市公园	186626	现状
	18-01、18-71	城市公园	152138	现状
	01-03	街头绿地	798	依据政府批件
	01-06	社区公园	3669	现状
	01-07	社区公园	2860	现状
	01-09	社区公园	2906	现状
	02-05	社区公园	4269	现状
	02-15	社区公园	3787	现状
	03-03	社区公园	4981	依据政府批件
	03-14	社区公园	5107	依据政府批件
	04-02	社区公园	6066	规划
	04-04	社区公园	5218	规划
	04-15	社区公园	5926	规划
	05-01	社区公园	18681	现状
	05-03	社区公园	3561	现状
	06-03	街头绿地	2604	规划
	06-10	街头绿地	1451	依据政府批件
	06-14	社区公园	3191	依据政府批件
	06-15	社区公园	6941	依据政府批件
	06-17	街头绿地	1976	依据政府批件
	06-20	街头绿地	315	依据政府批件
	06-22	社区公园	5101	依据政府批件
	06-24	街头绿地	1360	依据政府批件

	06-25	社区公园	4228	依据政府批件
	06-30	社区公园	5037	依据政府批件
	06-34	社区公园	7634	依据政府批件
	06-36	街头绿地	1239	依据政府批件
	07-14	社区公园	10835	依据政府批件
	08-14	社区公园	6484	依据政府批件
	08-15	社区公园	36683	依据政府批件
	08-17	街头绿地	1499	依据政府批件
	08-23	社区公园	11807	规划
	10-06	街头绿地	3710	现状
	10-08	社区公园	28667	现状
	10-09	街头绿地	5180	现状
	12-12	街头绿地	6371	规划
	13-04	社区公园	7860	规划
	13-09	社区公园	1762	规划
	13-10	社区公园	2642	规划
	13-14	社区公园	3921	规划
	13-22	社区公园	4304	规划
	13-24	街头绿地	8715	规划
	14-01	社区公园	4084	规划
	14-08	社区公园	4951	规划
	14-18	社区公园	8868	规划
	14-20	街头绿地	4782	规划
	14-21	社区公园	10407	规划
	14-23	社区公园	6676	现状
	15-15	社区公园	2819	现状
	15-18	社区公园	6120	现状
	16-22	街头绿地	1482	规划
	16-24	社区公园	5906	规划
	16-28	社区公园	2029	规划
	16-30	社区公园	1739	规划
	16-34	街头绿地	789	规划
	16-36	街头绿地	818	规划
	16-39	街头绿地	1561	规划
	16-41	街头绿地	817	规划
	17-01	社区公园	18729	规划
	17-02	街头绿地	429	现状
	17-11	街头绿地	1189	依据政府批件
	17-24	街头绿地	1159	规划
	18-15	街头绿地	163	现状
	18-17	街头绿地	224	现状

	18-19	街头绿地	314	现状
	18-23	社区公园	4685	规划
	18-30	街头绿地	547	规划
	18-32	社区公园	2795	规划
	18-36	社区公园	7252	规划
	18-38	街头绿地	1632	规划
	18-40	社区公园	2427	规划
	18-46	社区公园	4566	规划
	18-48	社区公园	3802	现状
	18-56	社区公园	5197	规划
	18-60	街头绿地	852	现状
	18-62	社区公园	13020	现状
	18-67	社区公园	4482	现状
	18-69	社区公园	4640	现状
	19-04	社区公园	7747	现状
	19-06	社区公园	8557	现状
	19-07	社区公园	10690	规划
	19-20	社区公园	3361	规划
	19-22	社区公园	3524	规划
	19-26	社区公园	4002	规划
	19-28	社区公园	7272	现状
	19-29	社区公园	8806	规划
	19-31	街头绿地	613	规划
	19-37	社区公园	2592	现状
	19-39	社区公园	1705	现状

附表 3 配套设施规划一览表

	项目名称	数量（处）		所在地块		备注
		总量	新增	现状	新增	
公共 设施	党群服务 中心	8	5	(04-11)、 (04-18)、 (17-03)	(01-04)、(03-10)、 (13-12)、(16-12)、 (18-54)	
	社区管理 用房	19	13	(01-01)、 (02-11)、 (05-02)、 (17-03)、 (19-03)、 (18-18)	(04-14)、(06-16)、 (07-02)、(07-03)、 (07-06)、(08-01)、 (13-13)、(13-15)、 (14-12)、(16-12)、 (16-14)、(16-25)、 (19-25)	
	社区警务 室	21	11	(01-01)、 (02-11)、 (04-11)、 (05-02)、 (05-07)、 (13-03)、 (13-11)、 (17-03)、 (18-06)、 (18-16)	(03-17)、(04-14)、 (07-02)、(09-14)、 (13-13)、(14-12)、 (16-12)、(16-25)、 (17-06)、(19-25)、 (19-34)	
	便民服务 站(社区服 务中心)	19	14	(01-01)、 (13-11)、 (13-03)、 (17-03)、 (18-16)、	(03-04)、(03-10)、 (04-14)、(06-16)、 (07-02)、(07-06)、 (08-01)、(13-13)、 (14-12)、(16-12)、 (16-14)、(16-25)、 (19-08)、(19-19)	
	社区菜市 场	10	7	(02-11)、 (04-11)、 (19-03)	(07-01)、(07-06)、 (13-15)、(16-14)、 (16-25)、(17-07)、 (19-08)	
	派出所	2	0	06-28、18-20	——	
	文化娱乐	6	5	03-02	01-05、(08-03)、 08-16、(11-01)、14-09	其中 08-16 地 块包括小型美 术馆/艺术展 厅、会议展览

							中心、演艺中心/剧场、青少年活动中心
		文化活动室	23	12	(02-11)、 (04-11)、 (05-02)、 (05-04)、 (05-07)、 (13-03)、 (13-11)、 (15-10)、 (17-03)、 (18-16)、 (19-32)	(03-10)、(03-18)、 (06-16)、(07-01)、 (13-13)、(13-20)、 (16-15)、(16-26)、 (17-06)、(18-24)、 18-44、(19-08)	
		图书馆	2	2	——	07-04、(08-15)	
		户外剧场	1	1	——	(08-03)	
	体育	综合体育中心(市级)	1	0	11-01	——	
		综合体育中心(区级)	1	0	——	09-12、09-14	
		社区体育活动场地	26	20	(01-01)、 (05-01)、 (05-04)、 (07-07)、 (17-03)、 (18-10)	(03-17)、(03-20)、 (04-14)、(06-15)、 (08-15)、(12-12)、 (13-12)、(13-15)、 (13-22)、(14-10)、 (15-10)、(16-10)、 (16-24)、(18-24)、 18-44、(18-54)、 (17-07)、(19-08)、 (19-19)、(19-28)	
	教育	寄宿制高中	1	0	06-05	——	规模不小于 60 班
		普通高中	1	1	——	13-17	规模不小于 36 班

		初中	1	1	——	19-24	规模不小于 24 班
		十二年一 贯制学校	1	0	06-06、06-07	——	含中等职业技 术学校
		九年一贯 制学校	8	6	——	03-06	规模不小于 27 班
					——	04-17	规模不小于 45 班
					——	05-05、16-09、19-10	规模不小于 54 班
					04-16、12-13 (现状扩建)	13-18	规模不小于 72 班
		小学	4	2	17-10、19-02	16-11、18-28	规模不小于 24 班
		幼儿园	26	18	(18-14)	(07-02)、(13-12)	规模不小于 6 班
					(01-01)、 (17-03)、 (19-03)	(03-04)、(16-10)、 (18-24)	规模不小于 9 班
					(04-11)、 (04-18)、 (05-02)、 (13-03)	(04-14)、(07-01)、 (07-03)、08-12、 (13-06)、(13-13)、 (16-27)、(17-08)、 (19-08)、(19-19)	规模不小于 12 班
					——	(07-06) (13-16)、 (16-14)、	规模不小于 18 班

		学校	1	1	——	08-11	规模不小于 27 班
	医疗卫生	综合医院	2	1	07-05	18-53	07-05 现状扩 建，规模不小 于 1100 床； 18-53 规模不 小于 250 床
		社区健康 服务中心	21	11	(01-01)、 (02-11)、 (04-11)、 (04-18)、 (05-02)、 (05-07)、 (13-03)、 (18-22)、 (17-03)、 (18-16)	(01-04)、(03-10)、 (06-16)、(08-01)、 (09-13)、(13-13)、 (14-12)、(16-14)、 (17-06)、(18-54)、 (19-25)	建筑面积不小 于 1000 平方 米
		社区老年 人日间照 料中心	12	12	——	(03-04)、(04-14)、 (07-01)、(07-06)、 (07-07)、(13-16)、 (16-10)、(16-14)、 (16-25)、(18-24)、 (19-08)、(19-25)	建筑面积不小 于 750 平方米
	交通	长途客运 站	1	0	19-01	——	
		公交首末 站	17	16	(19-36)	(01-04)、02-10、 (03-17)、(03-20)、 04-10、(07-14)、 (08-06)、(08-22)、 (11-01)、(13-08)、 (13-13)、(14-04)、 (16-14)、(16-48)、 (17-04)、(18-57)	
		直升机坪	1	1	——	(11-01)	
		步行 和自 行车 交通	行人天桥	13	1	——	——
		地下通道	4	3	——	——	
		机动车 社会停车 场(库)	14	11	(10-01)、 (11-01)、	(03-10)、(04-01)、 (06-15)、(08-15)、	

	交通				(19-36)	(08-16)、(13-07)、 (14-09)、(16-19)、 (17-04)、(18-24)、 (19-30)	
		公共充电站	17	14	04-07、 (10-04)、 (11-01)	(03-20)、(06-15)、 (07-01)、(08-15)、 (08-16)、(13-07)、 (13-13)、(14-09)、 (16-23)、(16-37)、 (18-26)、(18-57)、 (19-08)、(19-25)	
		加油加气站	6	1	06-04、10-05、 12-07、18-12、 19-23	12-08	
市政	给水	给水厂	1	——	12-05	——	
	污水	水质净化厂	1	1	——	14-06	横岗水质净化厂扩建用地
	雨水	雨水调蓄空间	1	1	——	(04-08)	规划规模 3000 立方米
	通信	通信区域机房	1	1	——	(16-14)	
		通信片区机房	13	10	(01-08)、 (02-18)、 (11-01)	(04-14)、(06-08)、 (07-01)、(16-12)、 (16-23)、(16-37)、 (16-49)、(18-24)、 (19-08)、(19-25)	
	电力	变电站	8	6	12-11、14-16	02-01、(03-18)、 (08-15)、10-02、 15-02、18-59	此外,为供应 轨道 23 号线 用电新增一座 轨道专用变电站, 与 23 号线大运 公园停车场合建
	邮政	邮政支局	2	2	——	(07-10)、18-25	
		邮政所	14	8	(01-01)、 (02-18)、 (05-02)、 (18-06)、 (18-33)、 (19-36)	(04-14)、(06-02)、 (07-06)、(13-06)、 (13-20)、(16-12)、 (16-15)、(17-09)	
	燃气	天然气调	1	——	12-09	——	

		压站					
		液化石油 气瓶装供 应站	2	2	——	14-17、17-22	
	环卫	垃圾转运 站	21	18	(12-04)、 12-10、 (15-10)	(02-04)、(03-17)、 (04-08)、(04-14)、 (06-15)、(07-12)、 (08-23)、(10-01)、 (10-08)、(13-12)、 (13-22)、(14-15)、 (16-12)、(16-48)、 18-37、17-23 、 (19-11)、(18-57)	
		公共厕所	37	29	(01-01)、 (04-11)、 (04-18)、 (05-02)、 (05-04)、 (05-06)、 (13-03)、 (19-03)、	(03-17)、(04-14)、 (06-15)、(07-11)、 (07-14)、(08-03)、 (08-15)、(08-23)、 (10-01)、(10-08)、 (11-01)、(12-04)、 (12-06)、(13-08)、 (13-13)、(13-22)、 (13-24)、(14-15)、 (16-12)、(16-37)、 (16-50)、(16-53)、 18-37、(18-57)、 (17-04)、(17-09)、 17-23、(19-11)、 (19-26)	
		环卫工人 作息房	24	24	——	(02-04)、(03-17)、 (04-08)、(04-14)、 (07-14)、(08-23)、 (10-01)、(10-08)、 (11-01)、(12-04)、 (12-06)、(13-13)、 (13-22)、(13-24)、 (14-15)、(16-12)、 (16-48)、(16-50)、 (16-53)、17-23、 18-37、(18-57)、 (19-11)、(19-26)	
		再生资源 回收站	16	16	——	(02-04)、(03-17)、 (04-08)、(04-14)、	

						(07-12)、(08-23)、 (10-01)、(10-08)、 (13-22)、(14-15)、 (16-12)、(16-48)、 17-23、18-37、 (18-57)、(19-11)	
	防灾 减灾	消防站	4	3	04-09	14-05、16-42、18-58	
		应急避难 场所	13	12	(19-09)	(04-16)、(05-05)、 (06-06)、(08-15)、 (09-14)、(10-01)、 (10-04)、(11-01)、 (12-04)、(13-17)、 (16-09)、(19-10)	

注：接填写地块或单元编号表示该设施独立占地建设，以地块或单元编号加（）方式表示该设施非独立占地建设。

附表 4 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	人行、自行车、设施带总宽度（米）	备注
高速公路	1	博深高速路 （图则边界～图则边界）	100	双向 8 车道	——	
	2	惠盐高速路 （图则边界～樟背路段）	145~220	地面双向 8 车道 +地下双向 8 车道	——	双高速公路通道
	3	水官高速	100	双向 10 车道	——	维持现状
快速路	1	盐龙大道 （横坪路～黄阁路段）	80~110	双向 6 车道	——	
	2	横坪路 （水官高速～银荷路段）	80~110	双向 6 车道	——	利用现状横坪路
主干路	1	龙岗大道 （横坪路～黄阁路段）	120	双向 8 车道	两侧各 10.0m	
	2	龙翔大道 （盐龙大道～黄阁路段）	80	双向 6 车道	两侧各 7.0m	
	3	黄阁路 （盐龙大道～樟背路段）	80（65）	双向 6 车道	两侧各 6.0m	
	4	黄阁路南延 （沙荷路） （黄阁路～荷康路段）	40	双向 6 道	两侧各 7.5m	
	5	荷康路 （龙岗大道～黄阁南延（沙荷路）段）	40	双向 4 车道	两侧各 7.5m	
	6	红棉路	50	双向 6 车道	两侧各 13.0m	
	7	龙飞大道 （亲河路～清林西路段）	44、70、50、30	双向 6 车道	两侧各 9.0m、 10.5m、8.5m、7.5m	
	8	如意路 （盐龙大道～黄阁路段）	65	双向 6 车道	两侧各 7.0m	
	9	清林路 （盐龙大道～黄阁路段）	65	双向 6 车道	两侧各 12.5m	
	10	龙平西路 （盐龙大道～黄阁路段）	80	双向 6 车道	两侧各 9.0m	
次干路	1	清霞路 （飞扬路～黄阁路段）	50	双向 4 车道	两侧各 12.5 米	
	2	清辉路 （盐龙大道～	50	双向 4 车道	两侧各 12.5m	

道路等级	序号	道路名称	红线宽度（米）	车行道断面形式	人行、自行车、设施带总宽度（米）	备注
		黄阁路段）				
	3	腾飞路（龙平西路～清霞路段）	27	双向 4 车道	两侧各 6.0m	
	4	白灰围一路（腾飞路～黄阁路段）	27	双向 4 车道	两侧各 6.0m	
	5	业勤二路	29	双向 4 车道	两侧各 7.0m	
	6	大运路（清辉路～黄阁路段）	36	双向 4 车道	两侧各 8.5m	
	7	盐龙大道辅道（清辉路～青春路段）	37	双向 4 车道	两侧分别为 4.0m、7.5m	
	8	风采路（盐龙大道辅道～龙飞大道段）	29	双向 4 车道	两侧各 7.0m	
	9	飞扬路（青春路～清霞路段）	29	双向 4 车道	两侧各 7.0m	
	10	青春路（盐龙大道～大运路段）	40	双向 4 车道	两侧各 10.5m	
	11	自行车赛场路（信义路北延～龙翔大道段）	35	双向 4 车道	两侧各 7.0m	
	12	亲河路（黄阁路～惠盐高速段）	22	双向 4 车道	两侧各 4.0m	
	13	留丰路（荷康路～黄阁南延段）	22、26	双向 4 车道	两侧各 4.0m	
	14	银盛路（龙岗大道～银荷路段）	30	双向 4 车道	两侧各 7.5m	
	15	银荷路（荷康路～横坪路段）	40	双向 4 车道	两侧各 6.5m	
	16	坳背路（龙岗大道～水官高速段）	30	双向 4 车道	两侧各 7.5m	
	17	信义路（坳信路～水官高速段）	25	双向 4 车道	两侧各 5.0m	
	18	坳新路（坳昌路～坳背路段）	25	双向 4 车道	两侧各 5.0m	
	19	双坳路（坳一路～坳	25	双向 4 车道	两侧各 5.0m	

道路等级	序号	道路名称	红线宽度（米）	车行道断面形式	人行、自行车、设施带总宽度（米）	备注
		背路段）				
支路	序号	道路数量（条）	红线宽度（米）	车行道断面形式	人行道宽度（米）	备注
	1	1	28	双向 4 车道	—	
	2	2	25	双向 4 车道	—	
	3	1	24	双向 4 车道	—	
	4	1	24	双向 2 车道	—	
	5	1	23	双向 4 车道	—	
	6	5	20	双向 4 车道	—	
	7	12	20	双向 2 车道	—	
	8	28	18	双向 2 车道	—	
	9	9	16	双向 2 车道	—	
	10	9	15	双向 2 车道	—	
	11	8	14	双向 2 车道	—	
	12	17	12	双向 2 车道	—	
	13	2	10	双向 2 车道	—	
	14	2	8	双向 2 车道	—	

附表 5 历史文化遗产保护名录一览表

序号	名称	所在地块或子单元编号	等级	是否列入《深圳市紫线规划》
01	陈康适墓	10-07	区级文物保护单位	否
02	兰桂书室	13-16	未定级不可移动文物	否
03	荷坳炮楼	13-21	未定级不可移动文物	否
04	南岳公祠	07-02 南侧	未定级不可移动文物	否