深圳市坪山[坪山中心公园东片区]
PS02-08 城镇单元
法定图则

（草案）

（文本、图表）

深圳市城市规划委员会

二〇二三年十一月

依据《深圳市城市规划条例》（2001），制定深圳市坪山[坪山中心公园东片区]PS02-08 城镇单元（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。

（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

二〇二三年十一月

文 本

目　　录

1.总则 1

2.发展目标 1

3.空间结构和土地利用 2

4.蓝绿空间 2

5.开发强度 3

6.公共设施 3

7.综合交通 4

8.市政工程 5

9.城市设计 6

10.规划实施 7

11.其它 7

附表 11

1.总则

1.1 本图则适用范围为：PS02-08 城镇单元，是以坪山大道、锦绣西路、坪山高芯路、启桂路、金牛西路、龙坪路围合的区域，面积约 137.4 公顷。

1.2 本图则的主要参考依据为《深圳市国土空间总体规划(2021-2035 年)》(在编)、《深圳市坪山区国土空间分区规划(2021-2035 年)》(在编)及其他经批准的专项规划等。

1.3 本图则采用城镇单元管控，在单元内编制地块开发细则和规划实施方案（含城市更新、土地整备等），均应以本图则单元规划控制要求为依据，城镇单元的主导功能、建筑增量、公共服务与交通市政基础设施、蓝绿空间为刚性控制内容。根据规划实施需要可以对地块层面的控制要求进一步细化完善，但不得突破单元刚性控制内容。

1.4 本图则内的土地使用及开发建设活动应遵守本图则的有关规定，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 本图则自深圳市城市规划委员会批准之日起施行。即日起，单元内原有法定图则自行废止。

2.发展目标

2.1 目标定位：集商业商务、科技研发、生活配套等于一体，服务坪山区及周边城区，产城融合、绿色生态的现代化综合服务区。

2.2 本图则规划居住人口规模为指引性指标，约 4 万人。规划建筑容积为指引性指标，为 342 万平方米（不包含公共服务设施、交通设施和市政公用设施的建筑面积）。

3.空间结构和土地利用

3.1 单元的总体空间结构为："一核、一带、三区"。一核——依托坪山中心地铁站，规划建设集商务办公、综合商业、酒店等于一体的商业服务核。一带——沿坪山大道打造连续的商业服务带。三区——北区为战略预留区；中区为综合发展区，主要布局高品质生活配套、商业服务等功能；南区为创新研发区，主要布局创新研发、商务办公等功能。

3.2 根据《深圳市坪山区国土空间分区规划(2021-2035 年)》(在编)，本单元主导功能为居住生活。本单元划分为 4 个街坊，土地利用以居住、商业、工业、公共配套为主要导向。01 街坊须编制地块开发细则，02、03、04 街坊可编制规划实施方案（含城市更新、土地整备等），具体地块用地性质须符合单元土地利用导向。

3.3 本图则内具体地块划分和用地功能布局以最终批准的规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、地块开发细则、规划设计条件等为准。

3.4 现状合法土地用途与土地利用导向不相符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改建或重建，须符合单元土地利用导向及相关政策要求。

4.蓝绿空间

4.1 本图则蓝绿空间体系的构成：沿坪慧路公园绿地，沿坪美路公共空间控制带，沿平乐路公园绿地、公共空间控制带，构建三条绿廊，连通东侧坪山河、燕子岭和西侧坪山中心公园、松子坑森林公园等山水生态景观资源。

4.2 本图则的公园绿地构成为：沿街绿带、社区公园、街头绿地、口袋公园等。沿街绿带为结合道路设置的线型绿地。鼓励结合居住组团设置社区公园、口袋公园等公园绿地。

4.3 按照《深标》及"15 分钟社区生活圈"的要求配置绿地，鼓励单元内布局口袋公园、街头绿地、广场等形式的公共活动空间，实现 5 分钟见绿，为市民

活动与交流创造良好的环境场所。01 街坊应落实不少于 2.6 公顷的公园绿地指标。

4.4 本图则规划的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。

5.开发强度

5.1 本图则建筑容积增量为刚性控制指标，不超过 200 万平方米（不包含公共服务设施、交通设施和市政公用设施的建筑面积），其中，国有未出让用地增量 110 万平方米。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、土地整备等实施方案或规划调整产生的容积增量。

5.2 02-17 地块容积 59120 平方米，02-20 地块、03-06 地块、04-05 地块、04-06 地块、04-11 地块、04-14 地块容积依政府批件确定，单元内其他地块容积以最终批准的规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、地块开发细则、规划设计条件等为准。

5.3 具体地块容积确定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、消防等标准规范。在特殊地区，还应满足气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库等相关控制要求。

5.4 本图则对公共服务设施和交通市政设施的地块容积不作规定，其开发强度和建设规模按照国家、省、市相关标准规范与政策法规确定。

6.公共设施

6.1 按照《深标》、15 分钟社区生活圈等要求，单元内各类公共设施宜均衡布局，控制要求详见“图表”及“附表 1 配套设施规划一览表”。

6.2 本图则确定的公共设施的等级、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，视为符合本图则；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 本图则未明确的公共设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、规划设计条件时进一步补充完善。

6.4 鼓励文化娱乐、体育、管理服务、社会福利和医疗卫生等社区级公共设施以综合体形式集中布置。

7.综合交通

7.1 坚持通行高效、慢行通达、公交优先的原则，完善片区对外交通网络结构，提高内部路网可达性，结合公园绿地、广场等形成慢行交通网络。

7.2 本图则涉及 1 条城际线（深惠城际大鹏支线）、2 条轨道线（轨道 14、19 号线）。其中，深惠城际大鹏支线为在建线路，轨道 14 号线为现状已建线路，轨道 19 号线为规划线路；轨道 14 号线沿坪山大道布设，设有 2 个站点。涉及上述城际线、轨道控制范围的沿线用地开发应按轨道建设相关规定办理。上述规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

7.3 本图则道路系统的等级、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”。

7.4 主干路的等级、主要交叉口位置为刚性控制内容。主干路、次干路、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。

7.5 本单元建议性规划道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优化。因专项规划、工程设计和实施建设需要，在充分论证交通可行性前提下，调整或取消视为符

合规划。

7.6 除快速路主路外，新建及改扩建的各级城市道路原则上均应设置自行车道，营造安全、连续、便捷、舒适的自行车交通空间。

7.7 本单元的步行交通系统由各级道路的人行道、过街设施、公园绿地等构成。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，本单元道路横断面规划时应优先确保人行道宽度。

7.8 本图则确定的交通设施的类型、等级与规模为刚性控制内容，详见“图表”及“附表 2 交通系统规划一览表”。在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模，视为符合本图则；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。

7.9 本图则未明确的交通设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、规划设计条件时进一步补充完善。

8.市政工程

8.1 按照经济可行的原则构建智慧、高效、绿色、低碳的市政设施服务体系，高质量、高标准保障本单元的建设发展。

8.2 本图则确定的市政公用设施的类型、等级与规模为刚性控制内容，详见“图表”及“附表 1 配套设施规划一览表”。在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模，视为符合本图则；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。

8.3 本图则未明确的市政设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、规划设计条件时进一步补充完善。

8.4 市政公用设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

8.5 本单元应采用低冲击开发模式，年径流总量控制率为 72%左右。鼓励利用绿色屋顶、透水铺装、下凹式绿地、植草沟等 LID 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。

8.6 坪山大道、兰竹西路设置有综合管廊，图则范围内市政管线应与其做好衔接。

9.城市设计

9.1 本单元西邻坪山中心公园-松子坑水库，东邻燕子岭-坪山河，是连通松子坑山廊与坪山河水廊的关键节点。为加强与周边山水资源的联系，本图则沿坪慧路、坪美路、平乐路打造三条“绿廊+慢行系统”的自然城径，使城市景观与自然景观相互渗透、相互融合。

9.2 本图则构建以人为本的公共空间体系。鼓励临街建筑布局商业、公共配套设施等开放性功能，结合沿街绿带、社区公园、口袋公园、广场等公共开放空间，创造多样化、高活力的城市公共空间体系，为市民提供丰富的公共活动及交流空间。

9.3 本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。

9.4 坪山大道作为坪山城市综合发展带，是重要城市建筑景观展示轴线，应注重沿街景观的连续性和标志性，沿坪山大道一侧宜保持连续的商业界面，以凸显现代城市风貌，形成丰富、有韵律感的城市天际线。充分发挥轨道换乘站优势，推动 TOD 站城一体化开发，依托轨道站点打造门户地标。

9.5 本图则建筑设计在高度、风格、立面材料等方面应与周边环境协调。结合道路、公园绿地、建筑退线、建筑高度控制等打造坪山中心公园与燕子岭的视线通廊。

9.6 本单元属于地下空间一般开发区，地下空间开发以人民防空设施、地下停车设施、地下市政公用设施和地下轨道交通设施等为主，可围绕地下轨道交通

站点适度布局商业服务业设施和公共服务设施。地下空间开发利用宜结合地上用地性质、开发强度、交通条件、建筑设计等因素综合确定。地下空间设计应满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。本图则地下空间开发利用按照《地下空间开发利用管理办法》及其他相关管理规定执行。

10.规划实施

10.1 本图则规划实施时应优先落实独立占地的配套设施、主次干路、公园绿地及其他城市重大基础设施。

10.2 符合本图则单元刚性管控要求的地块开发细则和规划实施方案（含城市更新、土地整备等）按程序分别由规划主管部门（含派出机构）和区政府审批。经批准的地块开发细则和规划实施方案，作为规划许可和土地管理的依据。

10.3 在符合本图则单元刚性管控要求前提下，04-03 和 04-04 地块由规划主管部门（含派出机构）编制规划设计条件后实施。

10.4 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,并对被征收对象给予补偿。

11.其它

11.1 本图则用地如涉及地质灾害易发区，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 本图则范围内现状用途为工业功能的用地规划为非工业用地性质的，应按国家、省、市相关法律法规、部门规章及标准规范等要求，在后续实施阶段开展土壤污染物调查，落实土壤污染物防治相关措施。

11.3 本图则规划编制结合防治城市环境噪声要求做出整体功能布局安排，在后

续实施阶段还应加强交通设施、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 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规定执行，强化节水管理和径流管理。

11.5 本图则地名应依据《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。规划命名详见图表及“附表 交通系统规划一览表”。

11.6 本图则位于深圳坪山综合保税区围网范围内的用地，建设时须满足《中华人民共和国海关综合保税区管理办法》及国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求。

11.7 本图则位于工业区块线范围内的用地，建设时须满足深圳市工业区块线管理要求。

11.8 本图则坚持生态优先、绿色发展理念，规划实施中涉及古树名木的，应按保护实施方案及其相关管理规定执行。

附表

附表 1 配套设施规划一览表

设施类别		项目名称	数量（处）		所在地块号或单元编号		备注
			总量	新增	现状	新增	
公共设施	管理服务	社区管理用房	——	——	——	——	本图则确定的配套设施应按照单元要求落实设施等级、规模，位置可根据下一阶段地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）适当优化调整；未明确的配套设施应根据《深标》及相关标准规范要求，在编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、规划设计条件时进一步补充完善。
		社区警务室	——	——	——	——	
		社区党群服务中心	——	——	——	——	
		便民服务站（社区服务中心）	——	——	——	——	
		社区菜市场	——	——	——	——	
	文化娱乐	规划展览馆	1	1	——	02-04	
		文体设施用地	1	1	——	03-02	
		文化活动中心	——	——	——	——	
		文化活动室	——	——	——	——	
	体育	综合体育活动中心	——	——	——	——	
		社区体育活动场地	1	1	——	（03-06）	
	儿童游戏场地	公园儿童游戏场地	——	——	——	——	
		社区儿童游戏场地	——	——	——	——	
	教育	托育机构	——	——	——	——	
		幼儿园	——	——	——	——	
		小学	2	2	——	02-08、02-15	
		初中	1	1	——	02-09	
		九年一贯制学校	——	——	——	——	
	医疗卫生	医院	2	1	02-22	02-23	
		社区健康服务中心	——	——	——	——	
	社会福利	长者服务中心/老年人日间照料中心	——	——	——	——	
交通设施	公共交通	公交首末站	2	2	——	（02-11）、（04-11）	
	步行和自行车交通	自行车停车场（库）	——	——	——	——	
	机动车交通	社会停车场（库）	——	——	——	——	
		公共充电站	1	1	——	（02-11）	
		加油加气站	1	0	01-03	——	
	物流	物流配送站	1	1	——	（02-14）	
市政设施	电力	110kV 变电站	1	0	03-03	——	
	通信	通信机楼（含固定网机楼、移动网机楼、数据中心及有线电视中心等）	——	——	——	——	
		通信区域汇聚机房	——	——	——	——	
		通信汇聚机房	1	1	——	（04-02）	
	邮政	邮政支局	——	——	——	——	
		邮政所	——	——	——	——	
	环卫	公共厕所	1	1	——	（03-04）	
		再生资源回收站	2	2	——	（02-07）、（03-04）	
		小型垃圾转运站	2	2	——	（02-07）、（03-04）	
		环卫工人作息房	2	2	——	（02-07）、（03-04）	

设施类别		项目名称	数量（处）		所在地块号或单元编号		备注
			总量	新增	现状	新增	
		应急避难场所	1	1	——	（03-04）	
其他配套设施		物业服务用房	——	——	——	——	
		母婴室	——	——	——	——	

备注：1.直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。

2.编制地块开发细则、规划实施方案（含城市更新、土地整备等）、规划设计条件时，应根据本图则及《深标》、《深圳市法定图则 15 分钟社区生活圈编制指引》等相关要求进一步完善公共设施。

附表 2 交通系统规划一览表

道路等级	序号	名称（路段）	红线宽度（米）	车行道断面	备注
主干路	1	坪山大道	60	双向 8 车道	
	2	兰竹西路	60	双向 6 车道+双向 2 车道辅道	
	3	龙坪路	50	双向 6 车道	
	4	金牛西路	60	双向 6 车道	
次干路	5	坪慧路	60	双向 6 车道	
	6	启运路	26	双向 4 车道	
	7	平乐路	26	双向 4 车道	预留与坪山大道贯通条件，断面优化
	8	坪山高芯路	30	双向 4 车道	
	9	锦绣西路	40	双向 6 车道	
	10	坪善路	25	双向 4 车道	
	11	启桂路	25	双向 4 车道	
支路	12	坪雅路	16	双向 2 车道	
	13	坪美路	25	双向 4 车道	
	14	坪云路	16	双向 2 车道	
	15	兰莲路	16	双向 2 车道	
	16	启兴路	20	双向 2 车道	
	17	坪实路	15	双向 2 车道	
	18	坪创路	15	双向 2 车道	
	19	坪勇路	15	双向 2 车道	
	20	坪和路	15	双向 2 车道	
轨道等级	轨道名称				
城际	深惠城际大鹏支线				
快速	14 号线				
普通	19 号线				

图 表