

# 深圳市拆除重建类城市更新单元规划 编制技术规定

GUIDELINES FOR RECONSTRUCTION-ORIENTED URBAN REGENERATION  
UNIT PLAN OF SHENZHEN

深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）



# 深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2018〕708号

## 市规划国土委关于发布《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》的通知

各有关单位:

《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》(以下简称《编制技术规定》)已经我委2018年第12次主任办公会审议通过,现予发布,自本通知发布之日起施行。原《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》(试行)(深规土〔2011〕828号)废止。发布之日前尚未经市规划国土委业务会、各区城市更新主管部门审议通过的城市更新单元规划,应按照《编制技术规定》的各项要求开展相关工作。

特此通知。



---

深圳市规划和国土资源委员会秘书处

2018年9月25日印发



# 目 录

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>第一章 总则</b>           | <b>- 1 -</b>  |
| 1.1 目的依据                | - 1 -         |
| 1.2 适用范围                | - 1 -         |
| 1.3 编制任务                | - 1 -         |
| 1.4 编制原则                | - 2 -         |
| 1.5 成果构成                | - 2 -         |
| 1.6 编制深度与编制单位           | - 3 -         |
| <b>第二章 技术文件</b>         | <b>- 4 -</b>  |
| 2.1 规划研究报告的内容           | - 4 -         |
| 2.2 专项/专题研究的内容          | - 9 -         |
| 2.3 技术图纸的内容             | - 16 -        |
| 2.4 技术文件的形式             | - 21 -        |
| <b>第三章 管理文件</b>         | <b>- 22 -</b> |
| 3.1 文本的内容               | - 22 -        |
| 3.2 附图的内容               | - 22 -        |
| 3.3 规划批准文件的内容           | - 23 -        |
| 3.4 管理文件的形式             | - 23 -        |
| <b>第四章 附则</b>           | <b>- 24 -</b> |
| 附录 1: 深圳市城市更新单元规划成果体系框图 | - 25 -        |
| 附录 2: 各成果阶段文件形式要求       | - 26 -        |
| 附录 3: 规划编制要点一览表         | - 27 -        |
| 附录 4: 土地权属核查一览表         | - 29 -        |
| 附录 5: 更新单元用地数据一览表       | - 29 -        |
| 附录 6: 地块控制指标一览表         | - 30 -        |
| 附录 7: 开发建设用地技术经济指标一览表   | - 32 -        |

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| 附录 8：独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表 | - 32 - |
| 附录 9：建筑废弃物计算一览表           | - 32 - |
| 附录 10：名词解释                | - 34 - |
| 附录 11：用地整理过程示意图           | - 37 - |
| 附录 12：文本范本                | - 38 - |
| 附录 13：附图范例                | - 44 - |
| 附录 15：附图格式规范要求及范例         | - 64 - |
| 附录 16：规划公示图纸范例            | - 77 - |
| 附录 17：规划公告图纸范例            | - 79 - |

# 第一章 总则

## 1.1 目的依据

为规范编制深圳市拆除重建类城市更新单元规划，根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》和深圳市相关政策标准、技术规范，制定本规定。

## 1.2 适用范围

本规定适用于深圳市行政区域内以拆除重建为主的城市更新单元规划的制定。

涉及已批更新单元规划调整与修改的，参照本规定的相关要求，就调整与修改的内容，进行规划研究。

## 1.3 编制任务

城市更新单元规划的主要任务是：以已生效的城市总体规划、土地利用总体规划、分区（组团）规划、城市更新五年专项规划等法定上层规划、法定图则、已批城市更新单元计划（以下简称“已批计划”）以及城市更新的法规、政策为依据，结合城市修补、生态修复、海绵城市、绿色低碳等城市发展理念，对城市更新单元的目标定位、更新模式、土地利用、开发建设指标、公共配套设施、道路交通、市政工程（含地下综合管廊）、城市设计、利益平衡等方面作出细化规定，明确更新单元规划强制性内容和引导性内容，明确城市更新单元实施的规划要求，协调各方利益，落实城市更新目标 and 责任。

更新单元规划强制性内容一般应包含：

（1）单元主导功能。

（2）除产权移交政府的公共配套设施面积以外的单元总建筑面积。

条文说明：

1.3：更新改造适用的相关政策，包括《深圳市城市更新办法》（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称《实施细则》）等相关城市更新政策，《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）等技术规范及城市规划主管部门颁布的其他相关规定。

法定图则已批地区（含法定图则已签发和法定图则经法定图则委员会审批通过待签发的地区）可作为规划编制依据。

法定图则正在编制或者已批法定图则正在开展修编，成果尚未经法定图则委员会审批的，可依据经市规划国土委审查同意并公示的法定图则草案或者法定图则修编草案作为规划编制参考依据。

法定图则草案、修编草案未公示或者法定图则未覆盖地区，可根据市政府批准的分区规划作为规划编制参考依据。

已批计划包括已经市政府批准或经市规划国土委备案的城市更新单元计划。

条文说明：

1.3 (1)：单元主导功能为已批计划确定的更新方向。

当更新方向涉及两项及以上的用地功能时，原则上以分项功能建筑面积比例确定功能排序。当单元内涉及工业区块线内产业用途时，应符合工业区块线的相关规定。

(6)：重要公共配套设施一般包括学校、医院、养老院、综合体育中心、公交首末站、变电站等。

重要公共配套设施布局是指该设施所在更新单元的地块。

(8)：城市设计重点地区包括《深标》8.2条中一类城市景观区、城市公园周边、主要山体、水体景观周边及《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》(市政府令第311号)第三十六条确定的重点地区、重要节点。

除产权移交政府的公共配套设施面积以外的单元总建筑面积、住宅及商务公寓建筑面积为上限控制，公共配套设施规模、公共绿地用地规模为下限控制。

(3) 住宅及商务公寓建筑面积。

(4) 道路系统、控制宽度。

(5) 公共绿地用地规模、布局。

(6) 公共配套设施规模及重要公共配套设施类型、布局。

(7) 文物保护单位、文物保护单位保护范围和建设控制地带、未定级不可移动文物、紫线、历史建筑、历史风貌区、古树名木等保护范围。

(8) 城市设计重点地区的城市设计要求等其他内容。

## 1.4 编制原则

(1) 公共利益优先原则。鼓励增加公共用地，优先保障城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目，促进完善城市公共空间体系。

(2) 面向实施，共享共赢原则。明晰产权，保障权益，充分尊重相关权利人的合法权益，有效实现公众、权利人、参与城市更新的其他主体等各方利益的平衡。

(3) 传承与活化历史文化片区，以人为本、有机更新原则。推进活化文化遗产与历史风貌片区融入城市发展，保护城市肌理和特色风貌，改善人文环境，提高城市发展质量，实现城市有机更新。

(4) 节约集约，绿色低碳原则。节约集约利用土地，提升土地承载能力。鼓励节能减排，改善生态环境，促进低碳绿色更新，建设生态文明。

## 1.5 成果构成

城市更新单元规划属于法定图则层次的成果，成果内容包括：技术文件和管理文件。

技术文件包含规划研究报告、专项/专题研究、技术图纸，是关于规划设计情况的技术性研究论证的文字、图纸、表格等，是制定管理文件的基础和技术支撑。

管理文件包含文本、附图、规划批准文件。规划批准文件是规划国土主管部门和城市更新主管部门实施城市更新单元规划管理的审批依据。

各成果阶段文件形式要求见附录 2：各成果阶段文件形式要求。

## 1.6 编制深度与编制单位

城市更新单元规划编制深度参照详细蓝图执行，其中交通影响评价、市政工程施工专题研究编制深度参照法定图则执行。

城市更新单元规划的编制单位应当具备乙级及以上规划设计资质，并遵守相关法律、法规和规章，执行深圳市城市更新政策、规划、标准，对其编制的更新单元规划负技术责任，并对其质量和准确性负责。

更新单元内涉及文物的，应邀请具备文物保护工程勘察设计丙级及以上资质的单位参与规划编制。

日照分析应当委托具备乙级及以上建筑设计资质的设计单位进行编制，该单位应对其编制的日照分析图的质量和准确性负责。

条文说明：

1.5：更新单元规划的技术文件应参照详细蓝图的研究深度，须包含更新单元涉及内容的完整研究，不作为规划管理的直接依据；管理文件未规定的内容，应当以技术文件作为后续行政许可和建筑方案设计的重要技术参考依据。

规划审查过程中管理文件通过文本和附图体现。

规划审批通过后管理文件通过规划批准文件体现，内容由文本和附图转化而成。

## 第二章 技术文件

### 2.1 规划研究报告的内容

规划研究报告是更新单元规划编制的基础性文件，对城市更新单元现状问题、规划要求进行分析及论证，对需开展专题/专项研究的规划内容阐述其研究结论，具体应包含如下内容：

#### (1) 前言。

说明城市更新单元规划编制的背景及主要过程，包括更新项目的改造类型等；以及更新单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等。

#### (2) 现状概况与分析。

说明更新单元的地理位置，分析其在区域中的功能、交通、环境景观等方面的地位和作用。

说明更新单元的周边环境、自然、社会和现状建设特征，分析现状存在的主要问题和发展的潜力；分析规划范围内及周边区域的生态本底和问题。

更新单元位于地形复杂、高差较大或临山片区时，需利用地理分析工具研究其所在地区的高程、坡度、坡向等现状地形条件。

进行社区居民规划愿景调查，说明公众意见、规划设想及建议的收集情况，并对公众意见和建议进行总结和分析。

#### (3) 规划依据与原则。

说明编制城市更新单元规划所依据的已生效法定上层次规划、法定图则、已批计划及需参考的相关规划，以及适用的法律、法规、规范等。上述规划应当以图纸结合简要文字的方式，表述规划名称、发布机关、生效期限、对本单元的要求及其衔接要点等。

条文说明：

2.1(2)：为提高更新单元规划公众参与度，规划编制单位应在项目前期现状调研时开展相关工作，并在成果中进行表达。

条文说明：

2.1(3)：已生效法定上层次规划包括：城市总体规划(其中包含橙线、黄线、紫线、蓝线、绿线)、土地利用总体规划、分区规划、城市设计、海洋保护与利用规划、基本生态控制线、一级水源保护区、未定级不可移动历史文物保护要求及其他专项规划等。

结合更新单元特点，说明更新单元规划编制所遵循的主要原则。

#### （4）土地信息核查。

载明更新单元土地信息核查结果，并注明数据来源和获取方式。

当更新单元涉及土地清退、用地腾挪、零星用地划入、外部移交用地时，应当载明对应的土地信息核查结果。

编制《土地权属核查一览表》（格式详见附录4：土地权属核查一览表）。

#### （5）更新范围。

依据已生效法定规划、已批计划和土地信息核查结果等，以空间范围控制为手段，明确单元更新权益划分，划定“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”和“开发建设用地范围”。

若更新单元涉及土地清退、用地腾挪、零星用地划入、外部移交用地，或者其他公共利益用地需要与更新单元进行规划统筹的，须先行说明用地整理的原因与具体操作方式，还须划定“更新单元范围”。

涉及土地清退时，应划定“清退用地范围”。涉及用地腾挪时，应划定“腾挪用地范围”。涉及零星用地划入时，应划定“划入的零星用地范围”。涉及外部移交用地时，应划定“外部移交用地范围”。

符合城市更新单元规划审批相关规定的，更新单元规划阶段可优化已批计划“拆除范围”。

编制《更新单元用地数据一览表》（格式详见附录5：更新单元用地数据一览表）。

#### （6）更新目标与更新方式。

根据已生效法定上层次规划、法定图则、已批计划要求，

条文说明：

2.1（4）：土地核查，须依照深圳市拆除重建类城市更新土地信息核查及历史用地处置的相关规定执行。

2.1（5）：依据《实施细则》第十四条及第五十九条，用地腾挪是指针对更新单元范围内、拆除范围外的未建设用地，通过土地位置调换的方式进行等面积腾挪。其中，未建设用地属于国有未出让（包括未完善征转手续用地）的，应在更新单元规划中对其规划条件进行统筹研究；在拆除范围内用地已落实法定图则及相关专项规划配套责任，并满足自身配套需求的前提下，可用于进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。属于已批未建的，应征得原权利人同意，并保持原土地使用权出让合同约定条件（包括用地功能、开发强度、土地使用年期等）不变。未建设用地涉及闲置处置未完成的，不得进行腾挪。

涉及腾挪的相关用地信息以《关于城市更新单元土地信息核查意见的复函》为准。

进行腾挪的未建设用地面积应不超出拆除范围用地面积的30%。

2.1（6）：涉及综合整治等更新方式的，应同时落实相关部门关于片区综合整治、保护、修缮、运营的要求。

条文说明:

2.1(7): 城市功能控制的原则、标准等,应依照《深标》相关规定执行。

基于规划统筹、实现规划目标需要,在确保更新单元主导功能不变的前提下,为优化空间布局,增加空间设计弹性与规划合理性,可调整更新单元内法定图则单个地块的用地性质。

更新单元更新方向为工业的,符合《深标》适建用途比例要求的工业配套用房,基于规划统筹需要,可集中布局于单个地块。该地块的土地使用年期、楼宇转让等按工业用地相关规定执行。

地下空间规划应当按照《深圳市地下空间开发利用暂行办法》和《深圳市城市更新办法实施细则》相关规定执行。

地下规定建筑面积是指除配建地下车库、设备用房、民防设施、公共通道面积以外的地下建筑面积。

地下空间特殊要求地区是指已批法定上层次规划、法定图则对地下空间开发有特别要求的地区。

2.1(8): 城市设计的原则、标准等,依照城市规划

从更新单元所在片区的角度出发,结合更新单元发展条件,确定单元整体的功能定位、发展方向与发展目标;涉及产业升级的项目应结合相关产业部门要求落实。

说明城市更新单元采用的拆除重建、功能改变或综合整治等更新方式,明确不同更新方式对应的空间范围。

#### (7) 功能控制。

说明地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程施工(含地下综合管廊)、海绵城市建设、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。

开发强度须依据更新单元的区域位置、功能结构、城市设计、市政工程施工、公共服务设施、交通承载能力、生态保护、海绵城市建设、利益平衡等因素作出综合研究。城中村、旧屋村、旧居住区更新单元规划涉及回迁的,鼓励建设小户型单元式住宅。涉及装配式建筑建造方式的,应满足我市相关政策、规范,落实相关部门要求。更新单元规划容积包含地上规定建筑面积和地下规定建筑面积。更新单元规划应综合考虑地上、地下空间规划布局,基于规划统筹、规划合理性提出经营性地下空间开发要求。有地下空间开发特殊要求的地区,还需要单独说明经营性地下空间的功能与建设规模,若有必要,可明确其范围。

编制《地块控制指标一览表》(格式详见附录6:地块控制指标一览表)和《开发建设用地技术经济指标一览表》(格式详见附录7:开发建设用地技术经济指标一览表);如果单元内包含独立占地的创新型产业用房、人才住房和保障性住房用地,还须编制《独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表》(格式详见附录8:独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表)。

#### (8) 城市设计。

落实上层次规划城市设计对更新单元的控制要求,有针对性地提出城市设计策略,说明规划方案对城市更新单元的地区城市空间组织、建筑形态控制、慢行系统与景观环境体系、地

下空间与公共空间的主要构思和控制要点，明确城市设计要素和控制要求。落实海绵城市建设的具体措施，提出节能环保、生态保护的措施，针对生态现状和问题提出相应生态保护和修复要求；如更新单元或周边建筑涉及日照要求的，应当根据《深标》、《深圳市建筑设计规则》开展日照分析研究。

在进行竖向设计时，应尽量结合地形地貌，以最大程度减排为原则，制定土石方平衡方案，合理组织用地的土方工程及防护量，对原有建筑拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，提出综合利用方案，避免填方无土源、挖方无出路。为加强建筑废弃物的管理与控制，应编制《建筑废弃物计算一览表》（格式详见附录9：建筑废弃物计算一览表）。

更新单元涉及文物保护单位、文物保护单位保护范围和建设控制地带、未定级不可移动文物、紫线、历史建筑、历史风貌区、古树名木等，需明确保护范围，并对城市空间、建筑风貌、保护措施等提出建议。

#### （9）利益平衡。

说明更新单元现状土地的权属性质、用地规模、空间分布特征及建筑物的产权证件类型、合法用途、建筑规模、空间分布特征等，分析现状权益分布对更新单元的空间布局、交通组织、地块划分、合宗开发、权利与责任分配等产生的影响。

说明更新改造适用的相关政策，包括项目改造类型、移交用地的规模和比例、人才住房和保障性住房、人才公寓与创新型产业用房配建比例等方面。

综合现状权益与相关政策影响，制定更新单元与城市间的利益平衡方案，包括：单元总规划建筑规模及功能配比；须承担的独立占地的城市基础设施、公共服务设施、其他城市公共利益项目、创新型产业用房、人才住房和保障性住房、人才公寓用地的拆除责任和移交要求；配套建设城市基础设施、公共服务设施、其他城市公共利益项目、创新型产业用房、人才住房和保障性住房、人才公寓的相关要求（包括类型、规模、位

条文说明:

2.1(9): 更新单元规划分期原则上不超过4期。

置、产权管理等);政府主管部门要求落实的其他绑定责任。

涉及分期实施的,应结合分期要求制定各分期利益平衡方案。分期实施方案制定应在遵循公共利益优先及各期利益平衡原则下,保障各分期的独立可实施性,明确分期建设期间的临时性措施,各分期土地移交面积累计后平均土地移交率不低于单元土地移交率,且各分期出让用地累计应满足《实施细则》第五十四条第三款要求。

分期实施方案应将公共利益内容作为优先实施部分,独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地、人才住房和保障性住房、人才公寓及创新型产业用房等政策性用房原则上应置于首期,具体依据规划方案确定。

分期实施方案应作为各分期利益平衡的重要手段,包括各分期分配的规划建筑规模,各自须承担的拆除责任、土地移交、配套建设及其他绑定责任等,明确各分期的责权利划分。编制各期《开发建设用地技术经济指标一览表》;如果单元内包含独立占地的创新型产业用房、人才住房和保障性住房、人才公寓用地,还须编制各期《独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表》。

(10)附件。

附件包括相关部门和单位针对本规划出具的批复意见、会议纪要及经济可行性分析等。其中证明材料、批复意见等可为复印件,原件备查。附件根据其性质可分为相关政府批件和说明性附件,具体包括:

① 相关政府批件或相关会议纪要等,主要包括:

——土地信息核查意见的复函;

——产业主管部门的复函;

——深圳市规划和国土资源委员会业务会议或区政府相关会议纪要;

——深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会会议纪要。

② 说明性附件，包括：

——经济可行性分析。

——规划编制要点一览表（格式详见附录 3：规划编制要点一览表）

——其他材料。

## 2.2 专项/专题研究的内容

所有城市更新单元，均应进行公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究。当更新单元属于下列情形之一时，还应当编制相应的专题或专项研究：

（1）涉及产业升级的，须进行产业发展专题研究。

（2）涉及优化法定图则用地功能布局或法定图则未覆盖的，须进行规划功能专项研究。

（3）涉及突破法定图则确定的建筑总量或法定图则未覆盖的，须进行交通影响评价和市政工程施工设施专题研究。

（4）涉及文物保护单位、文物保护单位保护范围和建设控制地带线、已经市政府核定公布的历史建筑、历史风貌区、未定级不可移动文物、紫线、古树名木的，须进行历史文化保护专项研究。

涉及未经市政府核定公布的历史建筑、历史风貌区线索，须进行历史文化保护专题研究。

（5）涉及对法定图则其他限定性条件作重大调整的，根据调整的内容开展相应的专项研究。

（6）位于特定地区的更新单元，应当按照相关规定开展相

条文说明：

2.1（10）：其他材料包括土壤环境风险评估报告、地质灾害危险性评估报告、社会稳定风险评估报、建筑物测绘报告等涉及特定要求的相关材料。

条文说明：

2.2（5）：其他限定性条件是指上述条款未能涵盖的限定性内容。

2.2（6）：特定地区是指有特殊管控要求的地区。

应的专项研究。

### 2.2.1 产业发展专题研究

综合上层次产业发展研究、区域政策研究，评估更新单元的产业发展机遇，结合城市更新单元的发展条件进行综合评价，分析产业发展的需求和供给潜力。提出更新单元总体发展定位，并提出产业细分门类选择、功能配置与产业发展目标，进行产业发展依据分析，包括产业门类选择及主要依据分析、产业功能配置分析、产业开发强度分析。落实产业发展目标，提出产业发展的对策措施建议。

### 2.2.2 规划功能专项研究

立足于更新单元所在片区的整体性，评估周边地区的功能发展趋势，结合城市更新单元的发展条件，从政策导向、提升公共服务、市场需求等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的用地性质和功能配比。

### 2.2.3 交通影响评价专题研究

应当评价现状交通供给条件，根据单元发展规模预测交通需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行交通影响评估并从道路交通、公共交通、慢行交通等方面提出相应的交通改善措施，明确交通设施的种类、数量、分布和规模。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

### 2.2.4 市政设施专题研究

应当评估现状水、电、气、环卫、消防等市政设施的设计供给能力和实际运行负荷情况，根据单元发展规模预测设施需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施，明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。在规划路网上，标明各规划市政管线的平面位置，确认规划道路宽度满足市政管线敷设要求。

更新单元涉及地下综合管廊的，应遵循“因地制宜、科学

条文说明：

2.2.3：交通影响评价专题研究须依照《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》、《深圳市建设项目交通影响评价工作指引（试行）》相关规定执行。

条文说明：

2.2.4：市政设施专题研究可参照《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》、《深圳市建设项目交通影响评价工作指引（试行）》的研究方法、成果内容、深度等执行。

入廊、管线廊化”的原则，结合市、区两级地下综合管廊规划，研究片区地下综合管廊系统布局，与区域地下空间开发、道路交通和市政设施建设统一规划、统筹建设，进行管线入廊分析。

### 2.2.5 公共服务设施专项研究

评价更新单元及周边地区现状公共服务设施供给条件和缺口规模；根据更新单元及周边地区已规划但未实施的项目核算人口增量，预测各类型设施需求；说明上层次规划和专项规划、已批计划的相关要求和落实情况；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；依据《深标》优化、落实法定图则规定的各类公共服务设施或其他城市公共利益项目的种类、数量、分布和规模。

（1）进行教育设施用地规划时，若更新单元涉及法定图则规划教育设施用地，则更新单元规划教育设施用地服务能力应不低于图则要求；若更新单元不涉及法定图则规划教育设施用地，原则上应在单元内规划教育设施以满足自身需求，确因条件受限无法满足的，经辖区教育行政主管部门同意后方可结合片区教育设施统筹安排；含住宅的城市更新项目中，应按《深标》相关要求配置幼（托）儿园，原则上不允许与周边更新单元或其它项目统筹配置。

鼓励更新单元项目在符合国家及我市相关规范标准的前提下，在不含住宅的更新项目内配置教育设施。

（2）位于密度一、二区的规划商业用地中应设置不少于商业、办公与旅馆业建筑面积 5% 的商业文化设施。鼓励在法定规划基础上额外落实文化设施用地。

（3）含住宅的城市更新项目中原则上应配置老年人日间照料中心与社区健康服务中心，并应组合设置。鼓励更新单元项目在符合国家及我市相关规范标准的前提下，在不含住宅的更新项目内配置老年人日间照料中心和社区健康服务中心。

（4）项目涉及非独立占地的公共服务设施，须满足《深标》、

条文说明：

2.2.5（2）：商业文化设施为市场主体持有的可经营性的文化设施，由市场主体进行运营管理，产权归市场主体所有、限整体转让，其建筑面积包含在商业建筑面积内。

商业文化设施类型主要包含复合书店、特色影院、演艺剧场、艺术展览、画廊、主题博物馆等。

条文说明:

2.2.6: 上层次规划包括《深圳市城市紫线规划》、历史风貌区、历史建筑保护规划等相关规划。

相关技术、规范、标准包括《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》、《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》及相关部门颁布的其他规范标准。

《深圳市建筑设计规则》相关规定,宜相对集中布局在建筑物首层。如用地条件确实有限,部分配套设施只能设置于建筑物二层时,应设置单独出入口并满足无障碍设计要求。所有公共服务设施的设计应保证空间实用,设计合理。

### 2.2.6 历史文化保护与利用专项研究。

梳理更新单元内的历史文化要素,落实上层次规划及相关技术标准、规范要求,提出历史文化保护和利用目标,划定保护范围,明确保护范围内的禁止性使用功能与建设活动控制要求,划定建设控制地带,并提出相应的风貌保护控制要求、保护措施及合理的活化利用方式。

(1) 涉及文物保护单位、文物保护单位保护范围和建设控制地带线、未定级不可移动文物的,应落实文物行政部门相关要求。

(2) 涉及紫线的,应按法定图则“城市紫线控制”相关内容及《深圳市城市紫线规划》相关规定落实。

(3) 涉及古树名木的,应落实《深圳经济特区绿化条例》与古树名木行政主管部门关于古树名木特别保护相关要求。

(4) 涉及已经市政府核定公布的历史建筑、历史风貌区的,应衔接并落实相应历史建筑、历史风貌区保护规划相关要求。

(5) 涉及历史建筑、历史风貌区线索的,专题研究内容及深度应以历史风貌区和历史建筑保护规划编制指引的要求为准。

### 2.2.7 城市设计专项研究

按详细蓝图深度落实、深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求,衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求,落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求,结合历史文化保护要求,以次干道围合的街区作为更新单元城市设计研究的最小范围,分析单元的环境特征、景观特色要素及空间关系,重点针对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统组织、建筑形态控制等内容进行深入研究,明确城市设计要素和

控制要求。

(1)城市空间组织研究须说明对空间组织的主要构思和控制要点，明确更新单元内部及与周边地区的空间布局 and 结构关系；说明对街道空间的设计构思和控制要点，合理确定街道定位，阐明街道空间模式，鼓励扩宽沿盛行风方向的街道；说明对主要公共开放空间的设计构思和控制要点，阐明重要公共空间（步行街、广场、绿地和水域）的设计概念，鼓励地面铺装、街道家具与其他环境设施设计艺术化。

(2)建筑形态控制研究须说明对建筑形态的主要控制对策，一般应包括街区建筑平面组合模式、建筑平面设计、建筑高度或层数控制、建筑退线、建筑覆盖率等；涉及建筑群体组合设计的，应体现亚热带气候的地域性特征，建筑布局尽可能顺应主导风向，高低灵活布局，可采取适当增加建筑开口、骑楼、架空公共空间等方式增加建筑的风渗透率，减少迎风面积密度，改善更新单元通风环境，注重遮阳空间设计；沿街建筑底层为商业、办公、公共服务等公共功能时，鼓励开放建筑退线空间，与道路人行道进行一体化设计，同时共同形成辅助风道。

(3)景观环境设计研究须说明更新单元的主要城市意象特征，主要城市景观特色；明确景观构成关系，确定环境设计的设计原则；落实城市修补、生态修复、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合海绵城市建设专项规划研究结论，进行海绵城市景观化设计，确定透水率及其他控制指标。

(4)公共空间设置宜与慢行系统组织结合，说明公共空间的布局、形式和规模，说明慢行系统与公共空间的联系方式以及慢行环境规划控制要求；提出公共空间设计对人的活动的引导方式，明确首层公共空间功能设置，提出二层公共空间的功能及连接设置的活力引导要求；慢行系统组织涉及必须加盖的人行通道时，还须提出具体的设置要求；提高路网密度的同时，应保证慢行网络的系统性与连通性；慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

条文说明:

2.2.7: (5) 地块规模参考《深标》8.3.1.1 街块尺度一览表确定。

当设置公共车行通道时,应明确其范围、宽度,并将公共车行通道划入开发建设用地,建成后无偿移交政府。在满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规范下,临公共车行通道一侧的建筑退线距离可在下阶段行政许可中结合建筑设计方案具体确定。

公共车行通道宽度应不低于7米、但不高于市政支路的宽度。

(6): 设置跨街建筑物须同时满足消防、行车、城市设计等相关要求。

通道、连廊、跨街建筑物等应避免布置在城市主要风道上;更新单元未明确的相关控制要求,可根据《深圳市建筑设计规则》相关规定,在用地规划行政许可阶段直接予以研究明确。

鼓励住宅街区化设计,用地功能可混合使用,商业、小型办公、文化、公共服务与居住功能混合,通过塑造重要的场所空间、公共空间,促进空间上的开放性和融合性。

(5) 若地块规模过大时,应通过增设城市道路进行路网加密;当地块条件受限时,可设置为公共车行通道。

(6) 在符合城市设计、市政管线(含地下综合管廊)敷设及海绵城市相关要求的前提下,允许更新单元范围内的地块之间通过地下通道、架空连廊等方式进行连通。更新单元范围内、拆除范围外非公共通道、架空连廊的水平投影面积与项目内其它以零星用地政策出让的面积之和不超过拆除范围用地面积的10%且不超过3000平方米。

拆除范围内开发建设用地的不同地块之间,如需进行地下空间整体开发,应遵循因地制宜、审慎开发的原则,对其实施的必要性和可行性进行充分论证,并充分衔接落实上层次规划及相关专项规划中关于地下空间的要求。

更新单元范围内地块之间连通方式属于公共架空连廊的,建成后产权移交政府,应24小时无条件对公众开放。

更新单元范围内地块之间连通方式属于跨街建筑物、非公共架空连廊的,须明确其投影范围,并与相邻的开发建设用地地块一并划入同一地块,对应用地面积不计入土地移交,涉及的城市道路产权归政府所有。

(7) 涉及城市海岸带的,应符合《深圳市海岸带综合保护和利用规划》中关于滨水建设管控和海岸建设后退管控等相关要求。

(8) 涉及城市设计重点地区的,须采用城市仿真手段进行模拟再现。

(9) 更新单元范围小于3公顷的,须研究单元流线组织、室内外空间转换、环境设计,结合建筑设计概念方案提出控制要求。

(10) 下阶段建筑方案设计应当编制城市设计衔接专篇，并充分落实更新单元规划中明确的城市设计要求。更新单元位于《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》(市政府令第311号)第三十六条确定的重点地区、重要节点的，建筑方案设计应采用设计优选制度；鼓励位于非重点地区、非重要节点的更新单元采用设计优选制度选择设计方案。

### 2.2.8 建筑物理环境专项研究。

应以更新单元所处街坊(周边次干道及以上层级道路围合而成的片区)为单位，分析其所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境的方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑、建筑节能等的具体措施。

### 2.2.9 海绵城市建设专项研究。

评估现状水文地质条件，如地下水位、水质、地质土壤及其渗透性能、内涝灾害等情况，根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划的相关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

(1) 落实上层次规划和专项规划中确定的区域排水防涝、合流制污水溢流污染控制、雨水调蓄等设施的建设和河湖水系的生态修复要求。

(2) 明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标。

(3) 结合总平面图，合理布局主要海绵设施。

### 2.2.10 生态修复专项研究。

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体(地表水、地下水)、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定

条文说明：

2.2.7(10)：根据《关于提升建设工程质量水平打造城市建设精品的若干措施》(深建规(2017)14号)，设计优选应结合建设项目特点，采取设计招标、设计竞赛和直接委托行业顶尖专家三种方式开展。设计招标为设计优选的普遍采用方式；设计竞赛适用于设计创意、概念征集的项目；直接委托适用于特定项目，可依法邀请中国工程院院士、全国工程勘察设计大师、梁思成建筑奖和普利兹克建筑奖得主，以及在特定领域具有行业影响力的建筑设计专家，领衔开展建筑方案设计，并向社会公示。

条文说明：

2.2.8：绿色城市基础设施规划、绿色建筑规划依照城市规划行政主管部门相关规定执行。

各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

编制生态修复方案应落实绿地、水系、海绵城市等相关规划要求，衔接其他相关专项或专题研究，确定规划设计阶段各生态要素修复的重点内容和具体方案，并提出项目建设管理过程中生态修复工程实施及保障措施的建议。

生态修复方案应衔接以下内容：（1）海绵城市专项研究中年径流总量控制率、面源污染控制等相关内容；（2）城市设计专项研究中城市意象特征、景观设计、空间组织布局等相关内容；（3）规划功能专项研究中用地性质改变对土壤修复的要求等。

## 2.3 技术图纸的内容

技术图纸是指反映规划意图的相关图示。主要包括：

### （1）区域位置图（组图）。

依据所在区域的现状特征和上层次规划要求，在主、次干道围合范围内，针对分区（组团）规划和法定图则两个层面，结合卫星影像图，分别标明城市更新单元的地理位置、与周边地区的功能关系、交通联系、空间关系等内容。

### （2）现状分析图（组图）。

在最新有效的地形图上，在主、次干道围合范围内，标绘城市更新单元现状各类用地实际使用功能所对应的用地性质和代码、道路网络及断面、现状建筑质量、功能、层数、建成年限、单元内及周边公共和市政配套设施等，依据现状测绘报告在备注栏中说明现状建筑总量，并附《建筑废弃物计算一览表》。

若涉及地形分析时，应绘制地形分析图，包括高程分析、坡度分析、坡向分析等。

### (3) 土地信息核查成果图 (组图)。

依据土地信息核查结果,标绘更新单元内所有地块的宗地号(或用地红线号、用地方案号等)、土地权属、土地权属单位或实际占用单位、土地用途等。应当用不同颜色标示土地权属核查结果,包括国有已出让用地、国有未出让用地、城中村用地、旧屋村用地、符合历史遗留违法建筑处理相关规定且已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地、未完善征转手续的用地(根据用地行为发生在2009年12月31日之前或之后进行区别标示)、其他用地等。

若更新单元涉及腾挪用地、清退用地、划入零星用地和外部移交用地的,还须在最新有效的地形图上,标绘“腾挪用地”、“清退用地”、“划入的零星用地”和“外部移交用地”的范围线及用地填色。涉及腾挪用地的应编制腾挪前后对比图。

### (4) 上层次规划与法定图则规划情况图 (组图)。

表达主、次干道围合范围内上层次规划、法定图则对更新单元地块及周边用地性质、改造模式、开发强度、建设量、建设用地分区、公共服务设施及城市基础设施要求等方面的具体要求。

### (5) 拆除与建设用地范围图 (组图)。

在最新有效的地形图上,标绘更新单元范围线(如有)、拆除范围线、开发建设用地范围线、独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围线、腾挪用地范围线(如有)、清退用地范围线(如有)、划入的零星用地范围线(如有)、外部移交用地范围线(如有)的控制点坐标;并在备注栏中标明更新单元范围、拆除范围、开发建设用地范围、腾挪用地范围、清退用地范围、划入的零星用地范围、外部移交用地范围的面积(单位平方米,精确到小数点后一位)。

若城市更新单元内包含两类以上(含两类)更新方式,需要标绘单元内拆除重建、功能改变或综合整治等更新方式对应的空间范围,标绘综合整治建构建筑物、功能改变建构建筑物、文

条文说明:

2.3(3): 国有已出让(划拨)用地不包括符合历史遗留违法建筑处理有关规定已办理房地产权登记或已取得处理的用地。

条文说明:

2.3(4): 上层次规划包括城市总体规划、土地利用总体规划。

条文说明:

2.3(5): “独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地”标绘的范围,仅包括具有独立功能且独立分宗的用地,不须标绘道路用地、用地不规整或用地面积小于1000平方米的公共绿地及难以单独出具规划要点的边角地、夹心地、插花地等用地范围。

物保护建构筑物等，并在备注中注明上述各类建构筑物的类型、数量。

#### (6) 地块划分与指标控制图。

在最新有效的地形图上，标绘更新单元范围线（如有）、拆除范围线、独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围线、开发建设用地范围线、腾挪用地范围线（如有）、清退用地范围线（如有）、划入的零星用地范围线（如有）、外部移交用地范围线（如有）；标绘更新单元内全部地块（包括拆除重建、综合整治、功能改变和现状保留）的地块边界、地块编号、用地性质代码、设施图例以及用地填色，并附《地块控制指标一览表》。更新单元内的腾挪用地涉及已批未建用地的，根据土地使用权出让合同载明相关用地面积、用地性质、开发强度、土地使用年期等相关信息。

#### (7) 历史文化保护规划图。

标绘历史文化要素的保护范围、建设控制地带，保护范围内历史文化要素的分类保护措施，并将以上线性控制范围相应在地块划分与指标控制图中标绘。

#### (8) 城市设计分析图（组图）。

包括但不限于总平面布局、首层平面布局、剖面分析、竖向分析、建筑群体关系分析，必要时还应绘制三维效果图。

总平面布局应表达建筑的体块和布局关系、层数、主要功能、出入口，关键公共空间设计，规划建筑和现状建筑应加以区分，分析更新单元与周边地区关系，并附《开发建设用地技术经济指标一览表》和《独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表》。

首层平面布局应标明场地标高、主要道路出入口及交叉口标高，表达建筑出入口、功能分区。

建筑群体关系分析应包括天际线、高度、建筑围合关系分析。

条文说明：

2.3(7)：更新单元规划涉及历史文化保护研究时，需绘制此图。

### (9) 慢行系统示意图。

标绘单元内部慢行系统各类要素的控制指引，表达与周边慢行系统、开敞空间及重要公共设施出入口的衔接关系与距离的指引要求；表达空间形式（包括地下通道、骑楼、挑檐、架空连廊等）；表达建设指引，包括地面铺装、街道家具、无障碍设计、绿化配置等。

### (10) 建设用地空间控制图（组图）。

在最新有效的地形图上，标绘更新单元范围线（如有）、拆除范围线、独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围线、开发建设用地范围线、腾挪用地范围线（如有）、清退用地范围线（如有）、外部移交用地范围线（如有）；标绘开发建设用地的一级、二级建筑退线、建筑高度分区、地下室退线或地下空间整体开发范围；标绘公共开放空间范围与规模、车行与人行出入口示意位置以及其他需要表达的控制要素，并在备注栏中说明公共空间、架空连廊、通道、跨街建筑物的管制规定。

若涉及跨街建筑物、非公共架空连廊的，需标绘其投影范围，并与相邻的开发建设用地地块一并划入同一地块。

若涉及奖励建筑面积的，须标绘其范围，并说明其规模。

若涉及地下空间整体开发的，须标绘地下空间整体开发的投影范围。

### (11) 道路竖向与交通规划图。

在最新有效的地形图上，标绘城市各级道路的平面及对应的断面，落实地名规划相关要求；标明各级道路交叉口及控制点坐标和标高；标明各级道路的坡向及坡度；标明主要交叉口形式以及道路出入口方位；标明各类交通设施的类型（以设施图例表达），若涉及独立占地的交通设施，还须标绘其用地范围或位置。

### (12) 市政工程规划图（组图）。

条文说明：

2.3 (9)：进行慢行系统分析时应适当扩大图纸表达范围，说明更新单元与周边区域在空间组织、建筑形体、公共开放空间、慢行系统等方面的联系。

市政工程规划图（组图）包括给水工程规划图、污水工程规划图、雨水工程规划图、再生水工程规划图（如有）、电力工程规划图、通信工程规划图、燃气工程规划图、地下综合管廊规划图（如有）。

（13）海绵城市建设规划图（组图）

场地汇水分区图、海绵设施布局图。

（14）分期实施规划图（组图）。

需要分期实施的城市更新单元规划，须分别绘制每一期实施规划图。分为《分期实施汇总图》与《各期实施规划图》。

——分期实施汇总图：在最新有效的地形图上，标绘各期对应的更新单元范围线（如有）、拆除范围线、独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围线、开发建设用地范围线、腾挪用地范围线（如有）、清退用地范围线（如有）、划入的零星用地范围线（如有）、外部移交用地范围线（如有），并区分颜色；同时标绘所有地块的编号和用地性质代码，并在备注栏中注明每期的拆除与配建责任。

——各期实施规划图：在最新有效的地形图上，标绘本期对应的拆除范围线、独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围线、开发建设用地范围线、外部移交用地范围线并填充颜色，标注本期对应的拆除范围线及其控制点坐标；并在备注栏中标明本期的拆除与配建责任。并附本期《地块控制指标一览表》、《开发建设用地技术经济指标一览表》以及《独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表》。

（15）日照分析图。

更新单元范围内及周边地块涉及有日照要求的，分别绘制更新前、后，包括更新单元周边地块在内的日照分析图纸。

（16）规划一张图。

表达更新单元规划与已批法定图则（法定图则未覆盖地区

条文说明：

2.3（15）：日照分析图应按1.6相应要求编制，并加盖相应编制单位的专用章。

应注明“本图采用\*\*\*软件、对深圳市大寒日 8:00-16:00 进行日照分析，单元内新建住宅满足不低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准，并满足周边用地居住建筑大寒日有效日照时数 3 小时或冬至日有效日照时数 1 小时标准（周边用地建筑物原有日照标准不满足上述要求的，应注明单元内新建住宅未降低周边用地建筑物原有日照标准）”。

以分区规划为准)的关系,说明更新单元规划对已批法定规划的地块划分、功能布局等方面的优化。

## 2.4 技术文件的形式

### (1) 成果形式

技术文件成果形式包括书面成果和相应电子数据成果。

### (2) 书面成果

专项研究可附于规划研究报告之后,与规划研究报告合订成册,采用 A3 幅面简装;技术图纸应按整比例采用 A3 幅面,附于《规划研究报告》之后合订为一册;专题研究应当独立成册。

过程文件中技术图纸应加盖相应编制单位的技术专用章或出图专用章,归档文件应加盖相应编制单位的出图专用章。

### (3) 电子数据成果

电子数据成果的研究报告及专项/专题研究正文采用 word 格式或 pdf 格式;技术图纸采用 dwg 和 jpg 格式,并应符合城市规划行政主管部门有关规划成果电子报批和管理的格式要求。

条文说明:

2.4(2): 由于各地区城乡规划资质管理差异,无技术专用章或出图专用章的编制机构,应加盖具有同等效力的专用章。

## 第三章 管理文件

### 3.1 文本的内容

文本是关于更新单元规划研究结论的摘要，作为规划审查的过程成果，具体内容详见附录 12：文本范本。

### 3.2 附图的内容

附图是关于更新单元规划研究结论的主要规划图纸。

所有附图须标绘周边支路及以上级别市政道路名称、城市更新单元规划项目名称、比例尺、指北针、签署栏（包含审定、审核、总负责、设计、校对、专业负责、项目名称、委托单位、业务号、图纸名称、日期、图别、图号）以及必要的备注说明。此外，正式报批图纸须加盖相应编制单位的出图专用章。

附图包含如下内容：

附图 1：拆除与建设用地范围图（组图）。

内容以本规定 2.3【技术图纸】中此图为基础，不包括更新方式与现状建筑分类。

附图 2：地块划分与指标控制图。

内容同本规定 2.3【技术图纸】中此图。

涉及历史文化保护的将本规定 2.3【技术图纸】“历史文化保护规划图”合并表达。

附图 3：建设用地空间控制图（组图）。

内容同本规定 2.3【技术图纸】中此图，其中开发建设用地的一级、二级建筑退线、建筑高度分区、地下空间范围仅当有特殊要求时表达；规定拆除范围内规划道路的车行道数、人行道最小宽度；在规划内容表达清晰的前提下，将本规定 2.3【技

条文说明：

3.2：“特殊要求”包括：

建筑退线方面：当建筑退线不为《深标》最小退让距离时，须标绘建筑退线。

建筑高度方面：更新单元在机场、气象台、电台和其他无线电信设施及其通道（含微波通讯）等有净空要求的设施周围；临近滨海、河流、山峦、城市公园等自然景观资源等情况下，须对建筑高度分区提出分区控制要求。

地下空间方面：根据上层规划地下空间特殊要求地区须标绘地下空间范围。

术图纸】“慢行系统示意图”合并表达。

附图 4：分期实施规划图（组图）。

内容同本规定 2.3【技术图纸】中此图。

### 3.3 规划批准文件的内容

规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成，其正文部分具体内容范本见附录 14：规划批准文件正文范本。

### 3.4 管理文件的形式

（1）成果形式。

管理文件成果形式包括书面成果和相应电子数据成果。

（2）书面成果。

规划审查过程中文本和附图合订为一册，规划审批通过后规划批准文件含正文和附图。

（3）电子数据成果

电子数据成果的文本和规划批准文件正文采用 word 格式；附图采用 dwg 和 jpg 格式，并应符合城市规划行政主管部门有关规划成果电子报批和管理的格式要求。

## 第四章 附则

本技术规定自正式发布之日起施行。

本技术规定实行动态修订，以保障其适用性。

本技术规定的解释权归深圳市规划国土委。

## 附录 1：深圳市城市更新单元规划成果体系框图



## 附录 2：各成果阶段文件形式要求



### 附录 3：规划编制要点一览表

可作为《规划研究报告》的附件参考。

xx 城市更新单元规划编制要点一览表（示例）

| 更新单元名称 |                    | 区域位置   |            |      |       |      |  |
|--------|--------------------|--------|------------|------|-------|------|--|
| 编制要点   | 上层规划、法定图则或相关政策法规要求 | 已批计划要求 | 更新单元规划落实情况 | 是否相符 | 调整的原因 | 页码索引 |  |
| 用地功能   |                    |        |            |      |       |      |  |
| 单元建设规模 |                    |        |            |      |       |      |  |
| 地块建设规模 |                    |        |            |      |       |      |  |
| 公共服务设施 |                    |        |            |      |       |      |  |
| 市政公用设施 |                    |        |            |      |       |      |  |
| 道路交通   |                    |        |            |      |       |      |  |
| 地下空间开发 |                    |        |            |      |       |      |  |

|                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 城市设计           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 移交给政府的独立用地比例   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配建人才住房和保障性住房比例 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配建人才公寓比例       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 配建创新型产业用房比例    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 利益平衡方案         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| .....          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注 1: 本表由设计单位填写, 编制要点均为更新单元范围内涉及的相关内容;

注 2: 用地面积及规划容积率数值保留小数位一位, 建筑面积数值保留整数。

项目负责人签字:

设计单位盖章:

附录 4：土地权属核查一览表

| 土地权属情况                                  | 拆除范围内用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 拆除范围外更新单元范围内用地面积 (m <sup>2</sup> )<br>(不含外部移交用地范围) | 拆除范围外更新单元范围内外部移交用地面积 (m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|--|--|
| 国有已出让(划拨)用地                             |                             |  |  |
| 国有未出让用地                                 |                             |  |  |
| 城中村用地                                   |                             |  |  |
| 旧屋村用地                                   |                             |  |  |
| 符合历史遗留违法建筑处理相关规定, 已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地 |                             |  |  |
| 未完善征转手续用地                               |                             |  |  |

备注：依据土地信息核查意见的复函结合更新单元实际规划情况填写，用地面积数值保留小数位一位。

附录 5：更新单元用地数据一览表

| 项目                         | 数据       |                                  |
|----------------------------|----------|----------------------------------|
| 更新单元用地面积 (m <sup>2</sup> ) |          |                                  |
| 拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> ) |          |                                  |
| 外部移交用地面积 (m <sup>2</sup> ) |          |                                  |
| 开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) |          |                                  |
| 其中                         | 划入零星用地面积 |                                  |
| 清退用地面积 (m <sup>2</sup> )   |          | 其中：拆除范围内清退用地面积 (m <sup>2</sup> ) |
| 腾挪用地面积 (m <sup>2</sup> )   |          |                                  |
| 单元土地移交率 (%)                |          |                                  |

备注：(1) 清退用地包括拆除范围内由实施主体自行拆除、清理地上建(构)筑物及附着物的国有未出让用地，及更新单元范围内、拆除范围外除外部移交用地外，由实施主体负责理清经济关系并自行拆除、清理地上建(构)筑物及附着物并无偿移交给政府的未完善征转手续用地。(2) 若无相关项目，则写“0”。(3) 用地面积数值保留小数位一位。

## 附录 6：地块控制指标一览表

### (技术文件中此表参照下表编制)

| 地块编号 | 性质代码 | 用地性质 | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 规划容积(m <sup>2</sup> )      |                         |                        |             |      |     | 公共配套设施内容(含地下, m <sup>2</sup> ) | 裙房建筑覆盖率(%) | 塔楼建筑覆盖率(%) | 绿化覆盖率(%) | 透水率(%) | 年径流量控制率(%) | 建筑限高(m) | 停车位(个) | 备注 |    |  |
|------|------|------|-----------------------|-----|----------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|------|-----|--------------------------------|------------|------------|----------|--------|------------|---------|--------|----|----|--|
|      |      |      |                       |     | 住宅                         | 商业、办公及旅馆业建筑             | 商务公寓                   | 公共配套设施(含地下) | 地下商业 | ... |                                |            |            |          |        |            |         |        |    | 合计 |  |
|      |      |      |                       |     | 住宅<br>(含人才住房和保障性住房<br>XXX) | (含商业文化设施<br>不低于<br>XXX) | 商务公寓<br>(含人才公寓<br>XXX) | 公共配套设施(含地下) | 地下商业 | ... | 合计                             |            |            |          |        |            |         |        |    |    |  |
|      |      |      |                       |     |                            |                         |                        |             |      |     |                                |            |            |          |        |            |         |        |    |    |  |
|      |      |      |                       |     |                            |                         |                        |             |      |     |                                |            |            |          |        |            |         |        |    |    |  |
| 合计   |      |      |                       |     |                            |                         |                        |             |      |     |                                |            |            |          |        |            |         |        |    |    |  |

注 1: 本《规定》中用地面积、规划容积及规划容积率数值保留小数位一位, 建筑面积、建筑限高数值保留整数。

注 2: 公共配套设施须说明各项设施规模, 若含幼(托)儿园, 除注明建筑面积外, 还须注明独立占地面积。

注 3: 公共配套设施设置于地下时应明确其分项设施规模; 当有特殊要求时应明确地下商业等地下规定建筑面积, 分项功能根据项目实际确定, 无特殊要求的可在下一行政许可阶段确定(特殊要求详见条文说明 2.1(7)); 地下商业等地下规定建筑面积按地块确定时分地块表达, 多地块整体开发时则合并表达。

注 4: 在下一行政许可阶段, 建筑覆盖率、绿化覆盖率、透水率、建筑限高超出此要求的, 可结合《深标》研究确定。

注 5: 年径流量控制率指标值依据《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》和《深圳市海绵城市规划要点及审查细则》确定。

(管理文件中此表参考下表编制)

| 地块<br>编号 | 性质代码 | 用地性质 | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划容积率 | 规划容积 (m <sup>2</sup> )      |   |                         |                  |      |     | 公共配套<br>设施内容<br>(含地下,<br>m <sup>2</sup> ) | 年径流总<br>量控制率<br>(%) | 备注 |    |
|----------|------|------|---------------------------|-------|-----------------------------|---|-------------------------|------------------|------|-----|---|---------------------|----|----|
|          |      |      |                           |       | 住宅<br>(含人才住房和保<br>障性住房 XXX) | 商业、办公及旅<br>馆业建筑<br>(含商业文化设<br>施不低于 XXX) | 商务公寓<br>(含人才公<br>寓 XXX) | 公共配套设<br>施 (含地下) | 地下商业 | ... |   |                     |    | 合计 |
|          |      |      |                           |       |                             |   |                         |                  |      |     |   |                     |    |    |
|          |      |      |                           |       |                             |   |                         |                  |      |     |   |                     |    |    |
| 合计       |      |      |                           |       |                             |   |                         |                  |      |     |   |                     |    |    |

注 1: 本《规定》中用地面积、规划容积及规划容积率数值保留小数位一位, 建筑面积数值保留整数。

注 2: 公共配套设施须说明各项设施规模, 若含幼(托)儿园, 除注明建筑面积外, 还须注明独立占地面积。

注 3: 公共配套设施设置于地下时应明确其分项设施规模; 当有特殊要求时应明确地下商业等地下规定建筑面积, 分项功能根据项目实际确定, 无特殊要求的可在下一行政许可阶段确定 (特殊要求详见条文说明 2.1 (7)); 地下商业等地下规定建筑面积按地块确定时分地块表达, 多地块整体开发时则合并表达。

注 4: 如更新单元无特殊要求, 则裙房建筑覆盖率、塔楼建筑覆盖率、绿化覆盖率、透水率、建筑限高等指标依据《深标》核定。

**附录 7：开发建设用地技术经济指标一览表**

| 项目                         |              | 数量                |                        |
|----------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| 开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) |              |                   |                        |
| 规划容积率                      |              |                   |                        |
| 规划容积 (m <sup>2</sup> )     |              |                   |                        |
| 其中                         | 住宅           | (含人才住房和保障性住房 XXX) |                        |
|                            | 商业、办公及旅馆业建筑  | (含商业文化设施不低于 XXX)  |                        |
|                            | 商务公寓         | (含人才公寓 XXX)       |                        |
|                            | 地下商业         |                   |                        |
|                            | 厂房           |                   |                        |
|                            | 产业研发用房       | (含创新型产业用房 XXX)    |                        |
|                            | 产业配套用房       |                   |                        |
|                            | 其中           | 商业服务设施            |                        |
|                            |              | 宿舍                |                        |
|                            | .....        |                   |                        |
|                            | 公共配套设施 (含地下) |                   |                        |
|                            | 其中           | ××班幼(托)儿园         | (建筑面积 XXX, 独立占地面积 XXX) |
|                            |              | 社区健康服务中心          |                        |
| .....                      |              |                   |                        |

备注：物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。

注 1：在更新单元规划阶段人才住房和保障性住房已明确类型的应写明相应类型。

注 2：用地面积、规划容积及规划容积率数值保留小数位一位，建筑面积数值保留整数。

**附录 8：独立占地的公共利益用地技术经济指标一览表**

| 项目                       |              | 数量    |  |
|--------------------------|--------------|-------|--|
| 建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) |              |       |  |
| 规划容积率                    |              |       |  |
| 规划容积 (m <sup>2</sup> )   |              |       |  |
| 其中                       | 住宅           |       |  |
|                          | 商业           |       |  |
|                          | 公共配套设施 (含地下) |       |  |
|                          | 其中           | ..... |  |
| .....                    |              |       |  |

注：用地面积、规划容积及规划容积率数值保留小数位一位，建筑面积数值保留整数。

### 附录 9：建筑废弃物计算一览表

| 用途 | 拆除建筑废弃物产生量 <sup>注</sup> |                     |
|----|-------------------------|---------------------|
|    | 重量（吨）                   | 体积（m <sup>3</sup> ） |
| 厂房 |                         |                     |
| 住宅 |                         |                     |
| …… |                         |                     |

注：数值保留整数。

## 附录 10: 名词解释

### (一) 城市更新单元规划

城市更新单元规划是在大规模城市更新改造背景下,政府调控城市空间资源、维护社会公平、保障公众利益的一项重要公共政策。

城市更新单元规划以已批计划为依据,以法定图则为基础,重点就更新单元的改造模式、土地利用、开发强度、配套设施、道路交通及利益平衡等方面做出详细安排。

城市更新单元规划一经批准,在城市更新单元范围内具有与法定图则相等的效力,是进行城市更新和规划管理的基本依据。

### (二) 更新范围

指城市更新单元内各类用地范围的统称,包括“更新单元范围”、“拆除范围”、“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”和“开发建设用地范围”、“清退用地范围”、“腾挪用地范围”、“划入的零星用地范围”“外部移交用地范围”。

“更新单元范围”指拆除范围外,涉及土地清退、用地腾挪、零星用地划入,或者其他公共利益需要与更新项目进行统筹的,在拆除范围基础上还须划定更新单元范围,以包括上述建设行为。

“拆除范围”指依据更新单元规划制定计划,申请拆除重建的特定城市建成区,应当在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下,充分考虑和尊重所在区域自然、社会、经济关系的延续性,按照相关规划与技术规范,综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素,划定相对成片的区域作为拆除范围。

“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”指依据相关规定移交给政府的用地,包括纳入政府储备用地、建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地、外部移交用地等。

“开发建设用地范围”指依据城市更新政策可出让给实施主体的进行开发建设的用地范围。可出让给实施主体的进行开发建设的用地面积(不含划入的拆

除范围外零星用地面积)应不大于拆除范围用地面积减去基准土地移交用地面积、根据历史用地处置政策纳入政府土地储备的用地面积及清退的国有未出让用地面积(小地块城市更新单元除外)。

“清退用地范围”指拆除范围内由实施主体自行拆除、清理地上建(构)筑物及附着物的国有未出让用地,及更新单元范围内、拆除范围外除外部移交用地外,由实施主体负责理清经济关系并自行拆除、清理地上建(构)筑物及附着物并无偿移交给政府的未完善征转手续用地的范围。

“腾挪用地范围”指更新单元范围内、拆除范围外的未建设用地,通过土地位置调换等方式进行等面积腾挪的用地范围。

“划入的零星用地范围”指更新单元范围内属于国有未出让的边角地、夹心地、插花地,总面积不超过项目拆除范围用地面积的10%且不超过3000平方米的部分可作为零星用地一并出让给项目实施主体的用地范围。

### (三) 土地移交用地面积

包括“基准土地移交面积”、“实际土地移交面积”。

基准土地移交用地面积:城市更新单元拆除范围用地面积小于10000平方米的,基准土地移交用地面积按拆除范围用地面积的30%取值;城市更新单元拆除范围用地面积大于等于10000平方米,小于20000平方米的,基准土地移交用地面积按3000平方米取值;拆除范围用地面积大于等于20000平方米的,基准土地移交用地面积按拆除范围内各类权属清晰用地面积之和的15%取值。

实际土地移交用地面积:指拆除范围内移交给政府的权属清晰用地面积。

权属清晰用地包括:国有已出让(划拨)用地、城中村用地、旧屋村用地、城市化历史遗留违法建筑处理用地、房地产登记历史遗留用地。另,未完善征转手续用地根据历史用地处置政策可交由继受单位进行城市更新的用地视为权属清晰用地。

### (四) 土地移交率

土地移交率=(拆除范围用地面积+划入的拆除范围外零星用地面积-开发建设用地面积)/拆除范围用地面积×100%

单元土地移交率=(城市更新单元范围用地面积-开发建设用地面积)/城市更新单元范围用地面积×100%

### 附录 11: 用地整理过程示意图

(本示意图仅用作编制技术规定参考, 不作为实际项目审批成果)



## 附录 12: 文本范本

### 第一章 总则

#### 第一条 【规划依据】

- (1) 《深圳市城市更新办法》
- (2) 《深圳市城市更新办法实施细则》
- (3) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》
- (4) 《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》
- (5) 《深圳市城市总体规划》(2010~2020)
- (6) 《深圳市土地利用总体规划》(2006~2020)
- (7) 单元所在片区法定图则
- (8) 相关法律法规

#### 第二条 【规划原则】

- (1) .....
- (2) .....
- (3) .....

(注: 根据项目类型针对性提出规划原则, 不超过三条)

#### 第三条 【其他】

(1) 本更新单元内的土地使用及开发建设活动必须遵守本规划的有关规定。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性法律文件相关条文的规定。

(2) 本规划一经批准，视为已完成法定图则的修改（或制定）程序，由市规划国土主管部门负责将本规划相关内容纳入法定图则。

(3) 本规划涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）确定。

(4) 本规划的解释权属深圳市城市规划委员会或其授权的部门。若需调整或修改，必须符合城市更新单元规划审批相关规定。

## 第二章 更新目标与方式

### 第四条 【更新目标】

.....。

### 第五条 【功能定位】

.....。

### 第六条 【更新类型与方式】

本单元为以××方式实施的××项目。

（注：更新方式包括拆除重建或拆除重建为主综合整治为辅的城市更新；更新类型包括城中村改造、居改居、商改商、工改商、工改居、产业升级等）

### 第三章 功能控制

#### 第七条 【用地规模】

本单元更新单元用地面积 平方米，拆除范围用地面积 平方米，开发建设用地面积 平方米（其中 平方米国有未出让的零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体。）。

具体内容详见附图 1：拆除与建设用地范围图。

#### 第八条 【土地开发强度控制】

本单元规划容积 平方米，其中住宅 平方米（含人才住房和保障性住房 平方米），商业、办公及旅馆业建筑合计 平方米（含商业文化设施 平方米），商务公寓 平方米（含人才公寓 平方米），地下商业 平方米，厂房 平方米，产业研发用房 平方米（含创新型产业用房 平方米），产业配套用房 平方米（含小型商业服务设施 平方米，配套宿舍 平方米），公共配套设施（含地下） 平方米（含 班幼（托）儿园 平方米、占地 平方米，公交首末站 平方米，社区健康服务中心 平方米，老年人日间照料中心 平方米，文化活动室 平方米，派出所 平方米，社区管理用房 平方米，社区警务室 平方米，便民服务站（社区服务中心） 平方米，社区菜市场 平方米，邮政所 平方米，小型垃圾转运站 平方米，再生资源回收站 平方米，公共厕所 平方米，环卫工人作息房 平方米，地下公共充

电站 平方米); 人才住房和保障性住房用地面积 平方米, 规划建筑面积 平方米, 其中住宅 平方米 (均为人才住房和保障性住房), 商业 平方米, 公共配套设施(含地下) 平方米.....。另配建社区体育活动场地占地面积 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

具体内容详见附图 2: 地块划分与指标控制图。

## 第四章 城市设计

### 第九条 【总体设计构思】

说明更新单元的空间设计愿景, 有针对性地提出城市设计策略。

### 第十条 【街区控制】

规定更新单元的街区模式与尺度、街道比例、视线廊道、标志性景观节点控制等内容。

### 第十一条 【公共空间和慢行系统】

(1) 公共开放空间控制: 规定公共开放空间(景观大道、商业街、步行廊道、广场、绿地等)用地的布局、位置、类型、规模、界面控制及公共空间系统连接性的规划控制要求。

(2) 慢行系统设计: 规定慢行系统与公共空间的联系方式, 断面构成与尺寸、界面控制等控制要求, 提出无障碍设计的相关要求。

### 第十二条 【地块与建筑控制】

规定更新单元必要的建筑控制要求（如建筑高度、空间衔接、建筑退线、建筑覆盖率、绿化覆盖率等要求）。

更新单元内机动车出入口宜在内部支路上开设（如遇特殊情况，须单独说明）。

（注：除《深标》、城市设计规定需要进行特殊控制的区域外，建筑高度、建筑退线、绿化覆盖率、建筑覆盖率、透水率等依据《深标》予以核定；更新单元需要恢复小尺度街道空间、延续慢行肌理的，鼓励在深标基础上，引导建筑覆盖率合理提升。）

### 第十三条 【历史文化保护】

规定单元内历史文化资源的保护对象、类型、空间范围和对应的保护措施。

涉及到文物保护单位、未定级不可移动文物、紫线及历史建筑、历史风貌区等，按照有关规定执行。

具体内容详见附图 3：建设用地空间控制图。

## 第五章 实施措施

### 第十四条 【实施责任】

规定实施主体应当承担的各项责任，包括：

——拆除清理责任。更新单元范围内所有现状建（构）筑物的拆除及清理责任；

——土地移交责任。规定无偿移交给政府的公共利益项目用地；

——配套建设责任。规定须在更新单元内一并附属建设的城市基础设施、公共服务设施、人才住房和保障性住房、人才公寓、创新型产业用房等公共利益项目，产权按政府相关规定移交和管理。

——要求落实的其他绑定责任。

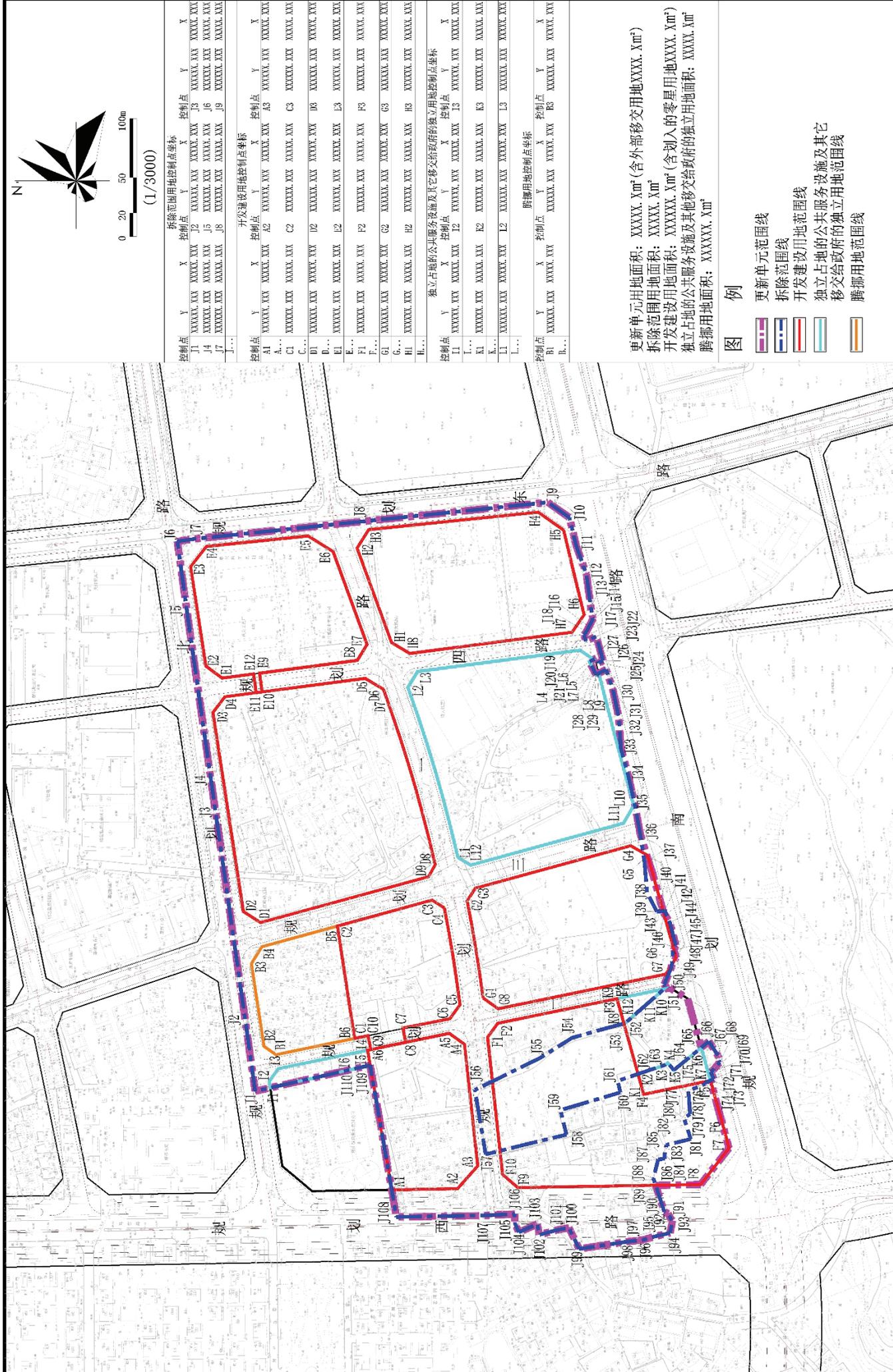
#### 第十五条 【分期实施】

分期实施方案须贯彻公共利益优先原则。

具体内容详见附图 4：分期实施规划图

### 附录 13: 附图范例

本技术规定作为城市更新单元规划编制单位及审查部门的技术指引，相关图纸范例应作为图纸表达参考使用，不涉及设计逻辑，具体项目应视具体情况表达。



拆除范围用地控制点坐标

|      |           |           |      |           |           |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| 控制点  | Y         | X         | 控制点  | Y         | X         |
| J1   | 123456.78 | 987654.32 | J12  | 123456.78 | 987654.32 |
| J4   | 123456.78 | 987654.32 | J15  | 123456.78 | 987654.32 |
| J7   | 123456.78 | 987654.32 | J18  | 123456.78 | 987654.32 |
| J... | 123456.78 | 987654.32 | J... | 123456.78 | 987654.32 |

开发建设用地控制点坐标

|      |           |           |      |           |           |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| 控制点  | Y         | X         | 控制点  | Y         | X         |
| A1   | 123456.78 | 987654.32 | A3   | 123456.78 | 987654.32 |
| A... | 123456.78 | 987654.32 | A... | 123456.78 | 987654.32 |

腾挪用地控制点坐标

|      |           |           |      |           |           |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| 控制点  | Y         | X         | 控制点  | Y         | X         |
| L1   | 123456.78 | 987654.32 | L3   | 123456.78 | 987654.32 |
| L... | 123456.78 | 987654.32 | L... | 123456.78 | 987654.32 |

独立占地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地控制点坐标

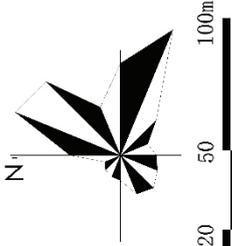
|      |           |           |      |           |           |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| 控制点  | Y         | X         | 控制点  | Y         | X         |
| I1   | 123456.78 | 987654.32 | I3   | 123456.78 | 987654.32 |
| I... | 123456.78 | 987654.32 | I... | 123456.78 | 987654.32 |

更新单元用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup> (含外部移交用地XXXX.Xm<sup>2</sup>)  
 拆除范围用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup>  
 开发建设用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup> (含划入的零星用地XXXX.Xm<sup>2</sup>)  
 独立占地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup>  
 腾挪用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup>

图例

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线

|                  |                  |                               |  |
|------------------|------------------|-------------------------------|--|
| 编制单位             | 项目名称             | X X X X X 街道 X X X 片区城市更新单元规划 |  |
|                  | 委托单位             | XXXX                          |  |
| 审定<br>审核<br>项目负责 | 工程代号             | XXXX                          |  |
|                  | 专业负责<br>设计<br>校对 | XXXX                          |  |
| 附图1-1            | 图纸名称             | 拆除与建设用地范围图                    |  |
|                  | 日期               | XXXX.XX                       |  |
|                  | 规划               | 附图1-1                         |  |



(1/3000)

外部移交用地控制点坐标

| 控制点 | Y          | X         | Y    | X          |
|-----|------------|-----------|------|------------|
| K1  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K2   | XXXXXX.XXX |
| K3  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K4   | XXXXXX.XXX |
| K5  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K6   | XXXXXX.XXX |
| K7  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K... |            |

独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地范围线

| 控制点 | Y          | X         | Y    | X          |
|-----|------------|-----------|------|------------|
| L1  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | L2   | XXXXXX.XXX |
| L3  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | L4   | XXXXXX.XXX |
| L5  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | L6   | XXXXXX.XXX |
| L7  | XXXXXX.XXX | XXXXX.XXX | L... |            |

更新单元用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup> (含外部移交用地XXXX.Xm<sup>2</sup>)  
 独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地面积: XXXXX.Xm<sup>2</sup>

- 图例
- 更新单元范围线
  - 外部移交用地范围线
  - 独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地范围线

|      |                     |
|------|---------------------|
| 项目名称 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |
| 委托单位 | XXXX                |
| 工程代号 | XXXX                |
| 图纸名称 | 拆除与建设用地范围图          |
| 日期   | XXXX.XX             |
| 图别   | 规划                  |
| 图号   | 附图1-2               |

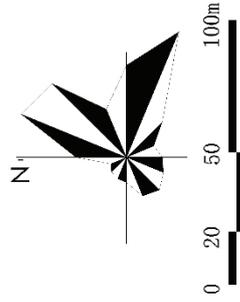
编制单位

|      |    |       |
|------|----|-------|
| 专业负责 | 设计 | 校对    |
| 审定   | 审核 | 项目负责人 |

# XX区XX街道XX片区 城市更新单元规划

附图1-2





(1/2000)

图例

- 更新单元范围线
- 外部移交用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其他移交政府的独立用地范围线
- 公共管理与服务设施用地(GIC)
- 小学

备注:

1. 外部移交用地依据《法定图则》相关要求落实。

地块控制指标一览表

| 地块编号  | 性质   | 用地用途   | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 住宅  | 商业、办公、旅馆、建筑文化设施 | 公共租赁住房 | 公共配套设施(含地下) | 地下车库 | 合计  | 备注   |
|-------|------|--------|-----------------------|-----|-----|-----------------|--------|-------------|------|-----|------|
| 04-01 | GIC5 | 教育设施用地 | XXXX.X                | --- | --- | ---             | ---    | 小学(24班)     | ---  | --- | 拆除重建 |
| 合计    |      |        | XXXX.X                | --- | --- | ---             | ---    |             | ---  | --- |      |

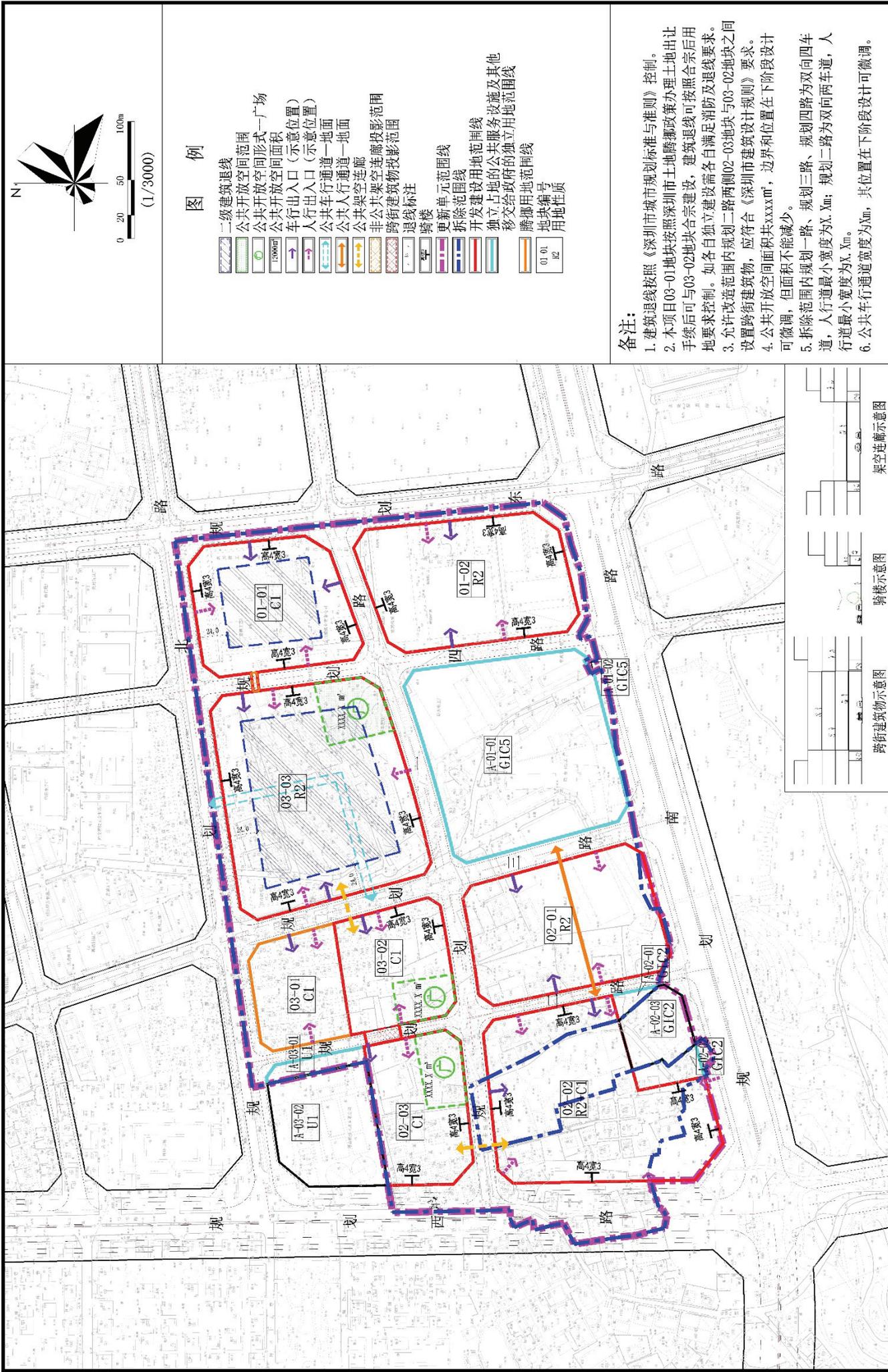
# XX区XX街道XX片区 城市更新单元规划

编制单位

审定 审核 项目负责人  
 专业负责 设计 校对

项目名称 XX区XX街道XX片区城市更新单元规划  
 委托单位 XXXX  
 工程代号 XXXX  
 图纸名称 地块划分与指标控制图  
 日期 XXXX.XX.XX  
 图别 规划  
 图号 附图2-2  
 名称 外部移交用地

附图2-2



|       |                     |                     |      |         |
|-------|---------------------|---------------------|------|---------|
| 附图3-1 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |                     | 编制单位 |         |
|       |                     |                     | 审定   | 专业负责    |
|       |                     |                     | 设计   | 校对      |
|       |                     |                     | 项目负责 |         |
|       | 项目名称                | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 | 日期   | XXXX.XX |
|       | 委托单位                | XXXX                | 图别   | 规划      |
|       | 工程代号                | XXXX                | 图号   | 附图3-1   |
|       | 图纸名称                | 建设用地空间控制图           |      |         |
|       |                     | 地上空间控制图             |      |         |

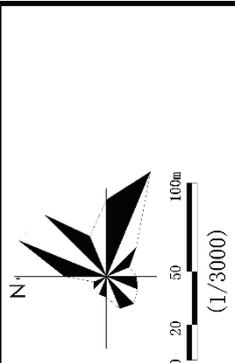
**备注:**

1. 建筑退线按照《深圳市城市规划标准与准则》控制。
2. 本项目03-01地块按照深圳市土地腾挪政策办理土地出让手续后可与03-02地块合宗建设，建筑退线可按照合宗后用地要求控制。如各自独立建设需各自满足消防及退线要求。
3. 允许改造范围内规划二路两侧02-03地块与03-02地块之间设置跨街建筑物，应符合《深圳市建筑设计规则》要求。
4. 公共开放空间面积共XXXXm<sup>2</sup>，边界和位置在下阶段设计可微调，但面积不能减少。
5. 拆除范围内规划一路、规划三路、规划四路为双向四车道，人行道最小宽度为X.Xm；规划二路为双向两车道，人行道最小宽度为X.Xm。
6. 公共自行车通道宽度为Xm，其位置在下阶段设计可微调。

架空连廊示意图

跨街建筑物示意图

骑楼示意图



图例

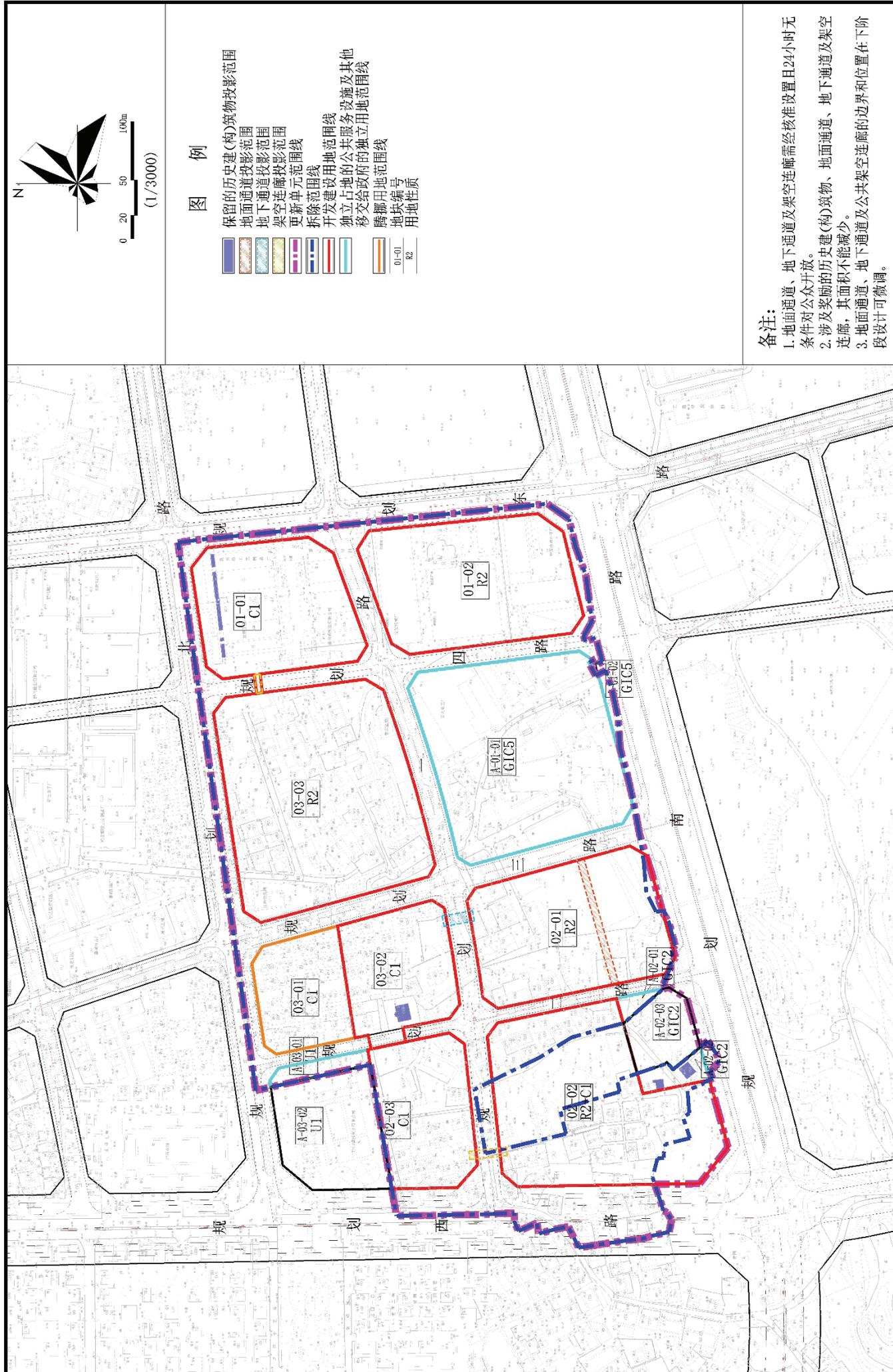
- 地下室退线
- 地下空间整体开发范围
- 地下人行通道—地下公共自行车行通道—地下更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设的公共配套设施及其他移交政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 地块编号
- 用地性质
- 01-01
- R2



备注:

1. 地下室退线按《深圳市城市规划标准与准则》控制。
2. 允许改造范围内规划二路两侧02-01与02-02地块、规划一路两侧02-02与02-03地块的地下室之间设置穿越市政道路的地下通道，通道的设置应满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。
3. 允许01-01地块、03-03地块与拆除范围外规划东路的市政道路地下空间进行整体开发，地下商业为XXXX.X平方米。

|       |                     |  |                   |              |              |                     |         |
|-------|---------------------|--|-------------------|--------------|--------------|---------------------|---------|
| 附图3-2 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |  | 编制单位              |              | 项目名称         | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |         |
|       |                     |  | 专业负责<br>设计<br>校对  | 委托单位<br>XXXX | 工程代号<br>XXXX | 日期<br>XXXX.XX       |         |
|       |                     |  | 审定<br>审核<br>项目负责人 | 图纸名称         | 建设用地空间控制图    | 图号                  | XXXX.XX |
|       |                     |  |                   |              | 名称           | 地下空间控制图             | 附图3-2   |

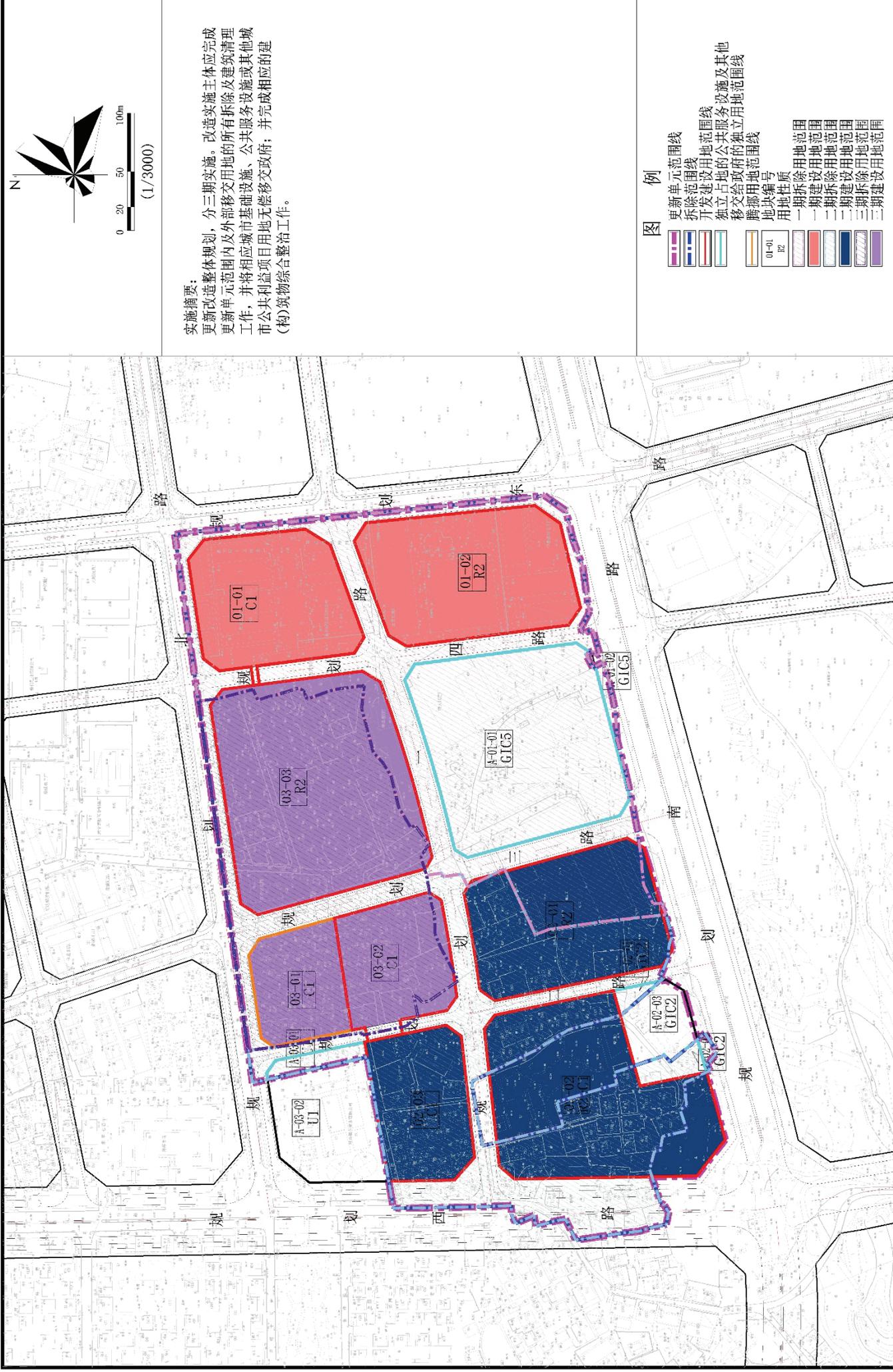


- 图例**
- 保留的历史建筑(构筑物)投影范围
  - 地面通道投影范围
  - 地下通道投影范围
  - 架空连廊投影范围
  - 更新单元范围线
  - 拆除范围线
  - 开发建设用地范围线
  - 独立占地的公共服务设施及其他移交政府的独立用地范围线
  - 腾挪用地范围线
  - 地块编号
  - 用地性质

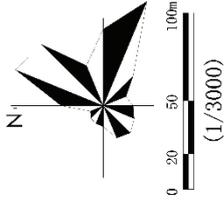
**备注:**

1. 地面通道、地下通道及架空连廊需经核准设置且24小时无条件对公众开放。
2. 涉及奖励的历史建筑(构筑物)、地面通道、地下通道及架空连廊,其面积不能减少。
3. 地面通道、地下通道及公共架空连廊的边界和位置在下阶段设计可微调。

|       |                         |    |      |      |             |                     |
|-------|-------------------------|----|------|------|-------------|---------------------|
| 附图3-3 | XX区XX街道XX片区<br>城市更新单元规划 |    | 编制单位 |      | 项目名称        | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |
|       |                         |    | 审定   | 专业负责 | 委托单位        | XXXX                |
|       | 审核                      | 设计 | 日期   | 工程代号 | 图纸名称        | XXXX                |
|       | 项目负责人                   | 校对 | 图号   | 名称   | 建设用地区域空间控制图 | 规划                  |
|       |                         |    | 图号   |      | ——奖励建筑面积    | 附图3-3               |



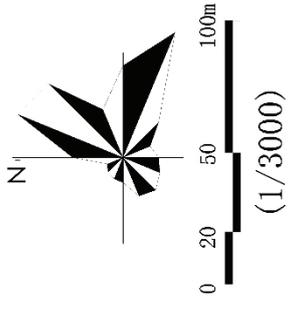
**实施摘要:**  
更新改造整体规划,分三期实施。改造实施主体应完成更新单元范围内及外部移交用地的所有拆除及建筑清理工作,并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府;并完成相应的建(构)筑物综合整治工作。



|                     |      |                     |
|---------------------|------|---------------------|
| XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 | 项目名称 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |
|                     | 委托单位 | XXXX                |
| 分期实施规划图             | 工程代号 | XXXX                |
|                     | 图纸名称 | 分期实施规划图             |
| 编制单位                | 专业负责 | 设计                  |
|                     | 审核   | 校对                  |
| XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 | 日期   | XXXX.XX             |
|                     | 图号   | 附图4-1-1             |

# XX区XX街道XX片区城市更新单元规划

附图4-1-1



**实施摘要:**  
 更新改造整体规划,分三期实施。改造实施主体应完成更新单元范围内及外部移交用地的所有拆除及建筑清理工作,并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府;并完成相应的建(构)筑物综合整治工作。

- 图例**
- 更新单元范围线
  - 外部移交用地范围线
  - 独立占地的公共服务设施及其他移交政府的独立用地范围线
  - 一期拆除用地范围
  - 地块编号
  - 用地性质

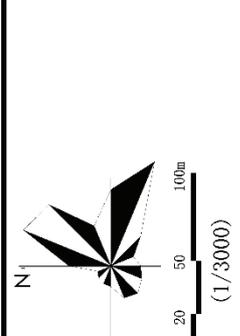
# XX区XX街道XX片区 城市更新单元规划

编制单位  
 专业负责  
 设计  
 校对

项目名称 XX区XX街道XX片区城市更新单元规划  
 委托单位 XXXX  
 工程代号 XXXX  
 日期 XXXX.XX  
 分期实施规划图  
 图别 规划  
 图号 附图4-1-2  
 图纸名称 一一外部移交用地

附图4-1-2

审定  
 审核  
 项目负责人



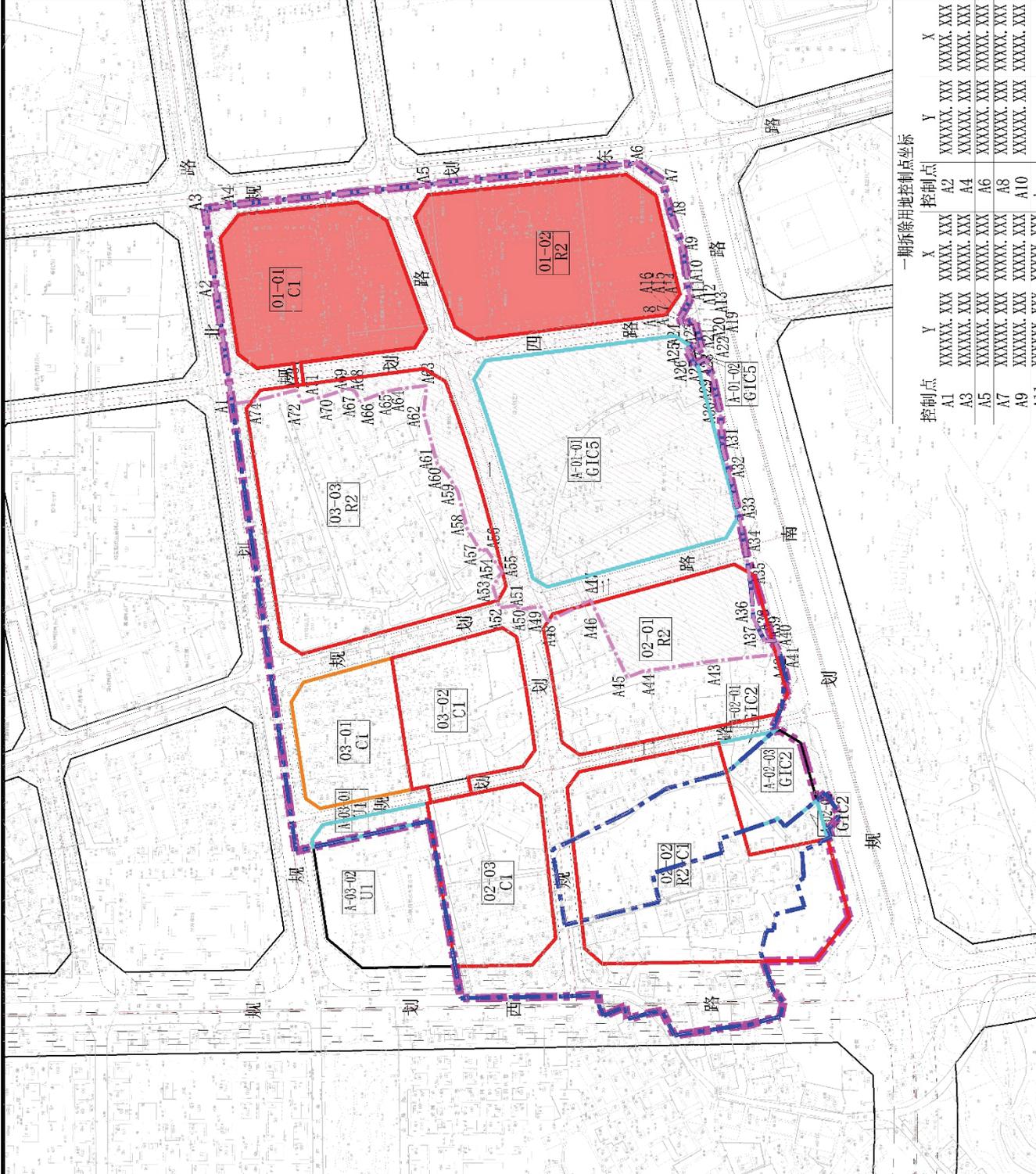
**实施摘要:**  
 一期完成54班九年一贯制学校、01-01、02-02地块、外  
 部移交用地及其周边部分规划市政道路的拆除工作,建设01-01  
 与01-02地块,落实01-01及01-02地块内公共配套设施的建设,  
 建设保障性住房XXXX平方米,01-01地块建(构)筑物综合整治  
 工作。

| 分期经济技术指标              |        | 一期     |         | XXXX.X  |         | 合计      |        |
|-----------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 拆除范围用地面积              | 01-01  | 01-02  | A-01-01 | A-01-02 | A-01-02 | A-01-02 | 合计     |
| 地块编号                  | C1     | R2     | G1C5    | G1C5    | G1C5    | G1C5    | —      |
| 性质代码                  | —      | —      | 教育用地    | 教育用地    | 教育用地    | 教育用地    | —      |
| 用地性质                  | XXXX.X | XXXX.X | XXXX.X  | XXXX.X  | XXXX.X  | XXXX.X  | XXXX.X |
| 用地面积                  | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 规划容积率                 | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 规划容积                  | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 住宅                    | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 其他                    | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 其中                    | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 公共配套设施内容<br>(含地下, m²) | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 年客流量控制率(%)            | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |
| 备注                    | —      | —      | —       | —       | —       | —       | —      |

**图例**

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 移交占地的公共配套设施及其他
- 移交政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 一期拆除用地范围
- 一期建设用地范围
- 地块编号
- 用地性质

01  
R2



一期拆除用地控制点坐标

| 控制点 | Y      | X  | Y      | X  |
|-----|--------|----|--------|----|
| A1  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A2  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A3  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A4  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A5  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A6  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A7  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A8  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A9  | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A10 | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |
| A11 | XXXXXX | XX | XXXXXX | XX |

**编制单位**

审定: 项目负责  
 审核: 设计  
 专业负责: 校对

**XX区XX街道XX片区  
 城市更新单元规划**



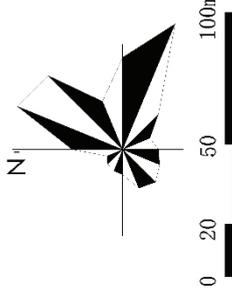
# XX区XX街道XX片区 城市更新单元规划

附图4-2-2

编制单位

审定  
审核  
项目负责

专业负责  
设计  
校对



(1/3000)

实施摘要：  
一期完成24班小学的拆迁工作。

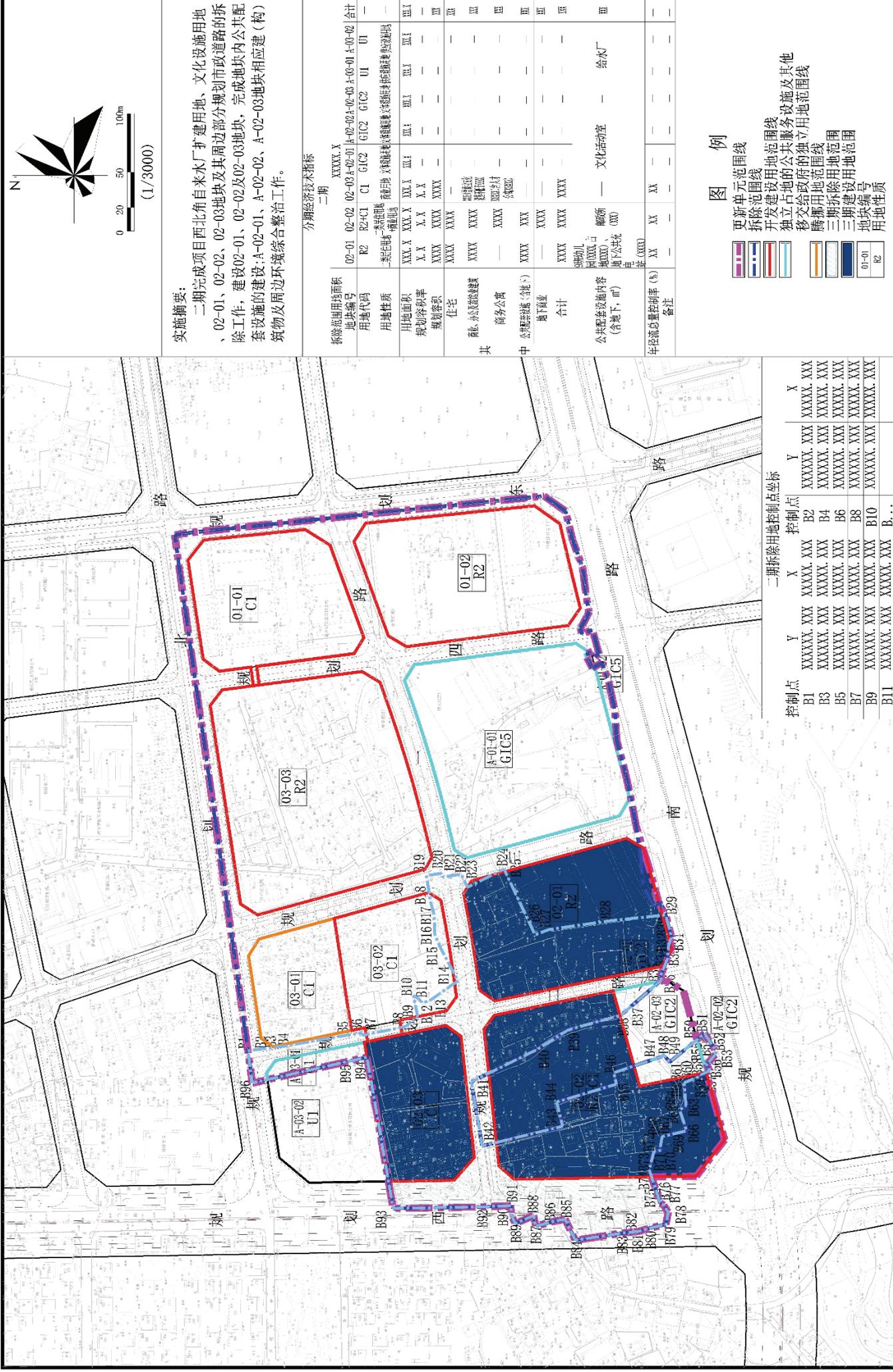
| 一期  |           | 二期        |                          |
|-----|-----------|-----------|--------------------------|
| 控制点 | Y         | X         | 控制点坐标                    |
| K1  | XXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K2 XXXXX.XXX XXXXX.XXX   |
| K3  | XXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K4 XXXXX.XXX XXXXX.XXX   |
| K5  | XXXXX.XXX | XXXXX.XXX | K6 XXXXX.XXX XXXXX.XXX   |
| K7  | XXXXX.XXX | XXXXX.XXX | k... XXXXX.XXX XXXXX.XXX |

| 分期经济技术指标          |          |
|-------------------|----------|
| 指标名称              | 一期       |
| 拆除用图面积            | XXXXX.X  |
| 地块编号              | 04-01    |
| 性质代码              | G1C5     |
| 用地性质              | 教育用地     |
| 用地面积              | XXXXX.Y  |
| 规划容积率             | —        |
| 规划容积              | —        |
| 住宅                | —        |
| 商业、办公、酒店          | —        |
| 商务公寓              | —        |
| 公共配套设施(含地下)       | —        |
| 地下商业              | —        |
| 合计                | —        |
| 公共配套设施内容(含地下, m²) | 小学 (24班) |
| 年径流总量控制率(%)       | —        |
| 备注                | —        |

### 图例

- 更新单元范围线
- 外部移交用地范围线
- 独立占地的公共服务设施及其他移交给政府的独立用地范围线
- 地块线
- 一期拆除用地范围
- 地块编号
- 用地性质

|      |                     |    |         |
|------|---------------------|----|---------|
| 项目名称 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 | 日期 | XXXX.XX |
| 委托单位 | XXXX                | 图别 | 规划      |
| 工程代号 | XXXX                | 图号 | 附图4-2-2 |
| 图纸名称 | 一期实施规划图             |    |         |
|      | —外部移交用地             |    |         |



二期拆除用地控制点坐标

| 控制点 | X      | Y      |
|-----|--------|--------|
| B1  | XXXXXX | XXXXXX |
| B2  | XXXXXX | XXXXXX |
| B3  | XXXXXX | XXXXXX |
| B4  | XXXXXX | XXXXXX |
| B5  | XXXXXX | XXXXXX |
| B6  | XXXXXX | XXXXXX |
| B7  | XXXXXX | XXXXXX |
| B8  | XXXXXX | XXXXXX |
| B9  | XXXXXX | XXXXXX |
| B10 | XXXXXX | XXXXXX |
| B11 | XXXXXX | XXXXXX |

**实施摘要:**  
二期完成项目西北角自来水厂扩建用地、文化设施用地、02-01、02-02、02-03地块及其周边部分规划市政道路的路除工作,建设02-01、02-02及02-03地块,完成地块内公共配套设施的建设;A-02-01、A-02-02、A-02-03地块相应建(构)筑物及周边环境综合整治工作。

**分期经济技术指标**

| 二期                             |      | XXXXX X |       |
|--------------------------------|------|---------|-------|
| 拆除范围用地面积                       | 地块编号 | 02-01   | 02-02 |
| 用地性质                           | R2   | R2-C1   | G1C2  |
| 用地面积                           | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 规划容积率                          | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 规划容积                           | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 住宅                             | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 商业、办公、旅馆、建筑                    | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 商务公寓                           | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 公共配套设施(含托儿所、幼儿园)               | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 合计                             | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 公共配套设施内容(含地下, m <sup>2</sup> ) | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 车流量总量控制率(%)                    | XXXX | XXXX    | XXXX  |
| 备注                             |      |         |       |

**图例**

- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 开发建设用地范围线
- 独立占地的公共配套设施及其他移交给政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 三期拆除用地范围
- 二期建设用地范围
- 地块编号
- 用地性质

|      |                     |    |         |
|------|---------------------|----|---------|
| 项目名称 | XX区XX街道XX片区城市更新单元规划 |    |         |
| 委托单位 | XXXX                | 日期 | XXXX.XX |
| 工程代号 | XXXX                | 图别 | 规划      |
| 图纸名称 | 分期实施规划图             | 图号 | 附图4-3   |
|      |                     | 二期 |         |

**编制单位**

|      |      |
|------|------|
| 审定   | 项目负责 |
| 审核   | 设计   |
| 专业负责 | 校对   |

# XX区XX街道XX片区城市更新单元规划

附图4-3



## 附录 14：规划批准文件正文范本

### 关于《××区××街道××城市更新单元规划》审批情况的通知

(各区城市更新机构):

《××区××街道××城市更新单元规划》(编制单位: (编制单位名称), 以下简称《更新单元规划》), 已经××年××月××区××会议审议, 并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会××年第××次会议审议通过(由区政府审批参考模板: 已经××年××月××区××会议审议通过)。现就批准情况通知如下:

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。

(参考模板 1) 通过改造, 完善片区城市道路系统, 提升公共配套和商业服务水平, 将片区建设成为集住宅、特色商业、办公、休闲等功能为一体的综合活力社区。

(参考模板 2) 通过城市更新激活片区发展, 打造以居住为主, 整合休闲商业、教育配套、开放体验的现代生活社区。

(参考模板 3) 通过城市更新促进片区转型发展, 实现社会经济活力持续增长, 打造集商业、办公、公寓等功能为一体的复合型综合体。

(参考模板 4) 通过城市更新活化片区产业优势, 集聚要素, 构筑创新发展

示范标杆，打造集研发、办公、商业等多元功能为一体的未来产业创新城。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积 平方米，拆除范围用地面积 平方米，其中开发建设用地面积 平方米 [（参考模板 1）其中 平方米国有未出让的零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体。规划容积 平方米，其中住宅 平方米（含人才住房和保障性住房 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 平方米（含商业文化设施 平方米），商务公寓 平方米（含人才公寓 平方米），地下商业 平方米，厂房 平方米，产业研发用房 平方米（含创新型产业用房 平方米），产业配套用房 平方米（含小型商业服务设施 平方米，配套宿舍 平方米），公共配套设施（含地下） 平方米（含 班幼（托）儿园 平方米、占地 平方米，公交首末站 平方米，社区健康服务中心 平方米，老年人日间照料中心 平方米，文化活动室 平方米，派出所 平方米，社区管理用房 平方米，社区警务室 平方米，便民服务站（社区服务中心） 平方米，社区菜市场 平方米，邮政所 平方米，小型垃圾转运站 平方米，再生资源回收站 平方米，公共厕所 平方米，环卫工人作息房 平方米，地下公共充电站 平方米）；人才住房和保障性住房用地面积 平方米，规划建筑面积 平方米，其中住宅 平方米（均为人才住房和保障性住房），商业 平方米，公共配套设施（含地下） 平方米。另配建社区体育活动场地占地面积 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

具体地块控制指标详见附图 2。

### 三、城市设计要求

（一）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于 平方米的公共开

放空间。(参考模板)室内型公共开放空间规模原则上不少于 平方米,包括建筑首层设置不少于 平方米的架空公共开放空间……。

(参考模板)更新单元范围内 地块设置公共车行通道/公共人行通道,产权归政府,需 24 小时无条件向公众开放。

(二)历史文化保护:严格控制核心保护范围内的建设活动,严禁引进禁止性使用功能。

历史文化保护其他需控制的相关要求。

(三)城市设计控制:建环委会议中关于规划控制要素和建筑设计要点等相关要求。

(四)建筑限高控制:城市设计重点地区城市设计要求的建筑限高。

(五)更新单元范围内机动车出入口宜在内部支路上开设。

(六)其他:更新单元规划中未注明的停车位、绿化覆盖率、建筑退线及建筑覆盖率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

相关城市设计要求详见附图 3。

#### 四、改造实施措施:

(参考模板 1)

更新项目整体规划,分期实施。改造实施主体应完成全部拆除范围的拆除及建筑清理工作,并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府。开发建设用地上的政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设,产权及管理要求按政府相关规定执行。更新单元范围内,拆除范围

外用地由项目改造实施主体完善相关用地手续，其产权无偿移交政府（开发建设用地除外）。

1、 期落实（移交用地名称和编号）用地的拆除责任， 期完成地块的建设，重点落实（公共配套设施名称）等公共配套设施。

2、 期落实（移交用地名称和编号）用地的拆除责任， 期完成地块的建设，重点落实（公共配套设施名称）等公共配套设施。

.....

其他特别说明捆绑责任：改造实施主体负责完成 建设。

分期实施要求详见附图 4、附图 4-1 及附图 4-2。

（参考模板 2）

更新项目整体规划，整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内全部建（构）筑物拆除及建筑清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府，重点落实（公共配套设施名称）等公共配套设施。开发建设用地上的政策性用房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。

更新单元范围内，拆除范围外用地由项目改造实施主体完善相关用地手续，其产权无偿移交政府（开发建设用地除外）。

其他特别说明捆绑责任：改造实施主体负责完成 建设。

分期实施要求详见附图 4。

五、（涉及产业升级项目参考模板）产业监管：项目建成后进驻的企业须符

合产业主管部门关于该项目产业规划的要求，并主动接受产业主管部门的监管。

六、绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行，落实海绵城市相关建设要求。

七、（涉及公共充电设施项目参考模板）公共充电设施建设须执行行业主管部门相关规定。

八、下一步审查工作需将技术文件作为主要规划参考依据，下阶段建筑方案设计应当编制城市设计衔接专篇，并充分落实更新单元规划中明确的城市设计要求。更新单元位于《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》（市政府令第311号）第三十六条确定的重点地区、重要节点的，建筑方案设计应采用设计优选制度；鼓励位于非重点地区、非重要节点的更新单元采用设计优选制度选择设计方案。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图；

2. 地块划分与指标控制图；

3. 建设用地空间控制图；

4. 分期实施规划图。

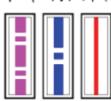
区人民政府/新区管委会

年 月 日

## 附录 15: 附图格式规范要求及范例

附图格式规范要求一览表

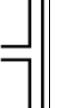
| 类别   | 控制元素    | 图层设置 |    |            |      |                                 | 绘制要求                 | 范例  |
|------|---------|------|----|------------|------|---------------------------------|----------------------|---|
|      |         | 图层名称 | 颜色 | 线型         | 线型比例 | 线宽                              |                      |   |
| 基本要素 | 图框      | 0 图框 | 7  | Continuous | 0    | 内图框线宽 0.001*<br>图纸比例<br>外图框线宽 0 |                      |  |
|      | 图名      | 0 图框 | 7  |            |      |                                 | 宋体, 字高<br>0.012*图纸比例 | 附件1 龙岗区爱联石火地区旧  |
|      | 编制单位    | 0 图框 | 7  |            |      |                                 | 宋体, 字高<br>0.006*图纸比例 |   |
|      | 图纸名称    | 0 图框 | 7  |            |      |                                 | 宋体, 字高<br>0.004*图纸比例 |   |
|      | 相关图框文字  | 0 图框 | 7  |            |      |                                 | 宋体, 字高<br>0.003*图纸比例 |   |
|      | 图例、备注字体 | 0 图框 | 7  |            |      |                                 | 宋体, 字高<br>0.004*图纸比例 |   |
|      |         |      |    |            |      |                                 |                      |   |

| 类别 | 控制元素      | 图层设置      |     |                      |                 |                        | 绘制要求                 | 范例  |
|----|-----------|-----------|-----|----------------------|-----------------|------------------------|----------------------|---|
|    |           | 图层名称      | 颜色  | 线型                   | 线型比例            | 线宽                     |                      |   |
|    | 图例、备注内容   | 0 图框      | 7   |                      |                 | 图例边框线宽<br>0.00015*图纸比例 | 宋体, 字高<br>0.003*图纸比例 | <br>更新单元范<br>拆除用地范<br>开发建设 |
|    | 相关说明文字    | 0 图框      | 7   |                      |                 |                        | 宋体, 字高<br>0.003*图纸比例 | 更新单元面积: XXXXX<br>拆除用地面积: XXXXX  |
|    | 比例尺和风玫瑰   | 比例尺和风玫瑰   | 7   | Block                |                 |                        |                      |                            |
|    | 地形图       | 地形图       | 253 |                      |                 |                        |                      |   |
|    | 道路红线、侧石线  | 道路        | 7   | Continuous           | 0               | 0                      |                      |                            |
| 道路 | 道路中心线     | 道路中心线     | 1   | DASHDOTX2            | 0.0003*<br>图纸比例 | 0                      |                      |                            |
|    | 道路名称      | 道路名称      | 7   |                      |                 |                        | 宋体, 字高<br>0.003*图纸比例 | 深惠路   |
| 轨道 | 轨道线-已建在建  | 轨道线-已建在建  | 152 | Continuous           | 0               | 0.002*图纸比例             |                      |                          |
| 线  | 轨道站点-已建在建 | 轨道站点-已建在建 | 152 | Continuous<br>ANSI31 | 0               |                        |                      |                          |

| 类别         | 控制元素                        | 图层设置                        |     |            |            |             | 绘制要求  | 范例  |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|------------|------------|-------------|-------|---|
|            |                             | 图层名称                        | 颜色  | 线型         | 线型比例       | 线宽          |       |   |
| 拆除与建设用地范围图 | 地块编号                        | 地块编号                        | 7   | Continuous |            |             |       |    |
|            | 地块边界                        | 地块边界                        | 7   | Continuous |            | 0.0006*图纸比例 | 闭合多段线 |    |
|            | 更新单元范围线                     | 更新单元范围线                     | 6   | Center     | 0.006*图纸比例 | 0.002*图纸比例  | 闭合多段线 |    |
|            | 拆除范围线                       | 拆除范围线                       | 5   | Center     | 0.006*图纸比例 | 0.001*图纸比例  | 闭合多段线 |    |
|            | 开发建设用地范围线                   | 开发建设用地范围线                   | 1   | Continuous |            | 0.0008*图纸比例 | 闭合多段线 |    |
|            | 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线 | 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线 | 4   | Continuous |            | 0.0008*图纸比例 | 闭合多段线 |    |
|            | 清退用地范围线                     | 清退用地范围线                     | 150 | Continuous |            | 0.0008*图纸比例 | 闭合多段线 |  |
|            | 腾挪用地范围线                     | 腾挪用地范围线                     | 30  | Continuous |            | 0.0008*图纸比例 | 闭合多段线 |  |
|            | 外部移交用地范围线                   | 外部移交用地范围线                   | 190 | Continuous |            | 0.0008*图纸比例 | 闭合多段线 |  |

| 类别         | 控制元素     | 图层设置  |    |            |      |    | 绘制要求                 | 范例  |
|------------|----------|-------|----|------------|------|----|----------------------|---|
|            |          | 图层名称  | 颜色 | 线型         | 线型比例 | 线宽 |                      |   |
| 表格内容       | 控制点标注    | 控制点标注 | 7  |            |      |    | 宋体, 字高<br>0.003*图纸比例 |   |
|            | 控制点坐标字体  | 表格    | 7  |            |      |    | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例 |   |
|            | 控制点坐标内容  | 表格    | 7  |            |      |    | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例 |   |
| 地块划分与指标控制图 | 一类居住用地填充 | R1-T  | 2  | Continuous |      |    | Solid 填充             |    |
|            | 二类居住用地填充 | R2-T  | 2  | Continuous |      |    | Solid 填充             |    |
|            | 三类居住用地填充 | R3-T  | 2  | Continuous |      |    | Solid 填充             |    |
|            | 四类居住用地填充 | R4-T  | 41 | Continuous |      |    | Solid 填充             |   |
|            | 商业用地填充   | C1-T  | 10 | Continuous |      |    | Solid 填充             |  |
|            | 游乐设施用地填充 | C5-T  | 20 | Continuous |      |    | Solid 填充             |  |
|            |          |       |    |            |      |    |                      |   |

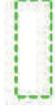
| 类别 | 控制元素     | 图层设置   |     |            |      |    |          | 绘制要求  | 范例 |
|----|----------|--------|-----|------------|------|----|----------|---|----|
|    |          | 图层名称   | 颜色  | 线型         | 线型比例 | 线宽 |          |   |    |
|    | 行政管理用地填充 | GIC1-T | 6   | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 文体设施用地填充 | GIC2-T | 6   | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 医疗卫生用地填充 | GIC4-T | 6   | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 教育设施用地填充 | GIC5-T | 6   | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 宗教用地填充   | GIC6-T | 221 | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 社会福利用地填充 | GIC7-T | 230 | Continuous |      |    | Solid 填充 |    |    |
|    | 文化遗产用地填充 | GIC8-T | 221 | Continuous |      |    | Solid 填充 |   |    |
|    | 特殊用地填充   | GIC9-T | 204 | Continuous |      |    | Solid 填充 |  |    |
|    | 新型产业用地填充 | M0-T   | 11  | Continuous |      |    | Solid 填充 |  |    |

| 类别 | 控制元素       | 图层设置 |     |            |      |  | 线宽       | 绘制要求  | 范例 |
|----|------------|------|-----|------------|------|--|----------|---|----|
|    |            | 图层名称 | 颜色  | 线型         | 线型比例 |  |          |   |    |
|    | 普通工业用地填充   | M1-T | 15  | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 物流用地填充     | W0-T | 181 | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 仓储用地填充     | W1-T | 193 | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 区域交通用地填充   | S1-T | 134 | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 城市道路用地填充   | S2-T | 7   | Continuous |      |  | 留空       |    |    |
|    | 轨道交通用地填充   | S3-T | 253 | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 交通场站用地填充   | S4-T | 134 | Continuous |      |  | Solid 填充 |    |    |
|    | 其他交通设施用地填充 | S9-T | 147 | Continuous |      |  | Solid 填充 |  |    |
|    | 供应设施用地填充   | U1-T | 152 | Continuous |      |  | Solid 填充 |  |    |
|    | 环境卫生设施用地填充 | U5-T | 154 | Continuous |      |  | Solid 填充 |  |    |

| 类别 | 控制元素        | 图层设置   |     |            |      |    | 线宽              | 绘制要求  | 范例 |
|----|-------------|--------|-----|------------|------|----|-----------------|---|----|
|    |             | 图层名称   | 颜色  | 线型         | 线型比例 | 线宽 |                 |   |    |
|    | 其他公用设施用地填充  | U9-T   | 175 | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 公园绿地填充      | G1-T   | 80  | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 广场绿地填充      | G4-T   | 101 | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 水域填充        | E1-T   | 4   | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 农林和其他用地填充   | E2-T   | 95  | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 发展备用地填充     | E9-T   | 9   | Continuous |      |    | Solid 填充        |  |    |
|    | 配套设施        | 配套设施图标 | 7   | Block      |      |    | 块参照             | 范例依据《深圳市法定图则编制技术指引（2014）》5.1.2 配套设施符号   |    |
|    | 地块控制指标一览表字体 | 表格     | 7   |            |      |    | 宋体，字高0.003*图纸比例 |   |    |

表格

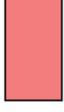
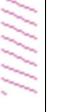
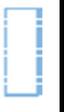
| 类别                        | 控制元素           | 图层设置        |    |            |             |             | 绘制要求                                 | 范例   |
|---------------------------|----------------|-------------|----|------------|-------------|-------------|--------------------------------------|------|
|                           |                | 图层名称        | 颜色 | 线型         | 线型比例        | 线宽          |                                      |      |
| 建设<br>用地<br>空间<br>控制<br>图 | 内容             | 地块控制指标一览表内容 | 7  |            |             |             | 宋体, 字高<br>0.0015*图纸比<br>例            |      |
|                           |                | 地块编号        | 7  | Continuous |             |             |                                      |      |
|                           | 建筑<br>退<br>线   | 一级          | 5  | Continuous |             | 0.0008*图纸比例 |                                      |      |
|                           |                | 二级          | 5  | DASHED     | 0.0003*图纸比例 | 0.0005*图纸比例 |                                      |      |
|                           |                | 一级          | 5  | Continuous |             |             | ANSI31 填充                            |      |
|                           |                | 二级          | 5  | Continuous |             |             | ANSI31 填充,<br>Scale 为一级退<br>线区域的 1/2 |      |
|                           | 建筑<br>形态<br>控制 | 建筑高度        | 7  |            |             |             | 黑体, 字高<br>0.003*图纸比例                 | 100m |
|                           |                | 前遮蔽空间建筑     | 7  | Continuous |             | 0.0005*图纸比例 |                                      | T    |
|                           |                | 文字标注        | 7  |            |             |             | 黑体, 高度                               | 高4宽3 |

| 类别   | 控制元素         | 图层设置 |     |            |             |             | 绘制要求                 | 范例  |
|------|--------------|------|-----|------------|-------------|-------------|----------------------|---|
|      |              | 图层名称 | 颜色  | 线型         | 线型比例        | 线宽          |                      |   |
| 地下空间 | 跨街建筑物        |      | 10  | Continuous | 0.0002*图纸比例 | 0.0005*图纸比例 | 0.002*图纸比例           |    |
|      | 跨街建筑物填充      |      | 10  | Continuous |             |             | ANSI37 填充            |    |
|      | 地下室退线        |      | 230 | DASHED     | 0.0002*图纸比例 | 0.0005*图纸比例 |                      |    |
|      | 地下室退线填充      |      | 230 | Continuous |             |             | ANSI31 填充            |    |
|      | 地下空间整体开发范围   |      | 200 | DASHED     | 0.0002*图纸比例 | 0.0005*图纸比例 |                      |    |
|      | 地下空间整体开发范围填充 |      | 200 | Continuous |             |             | ANSI31 填充            |    |
|      | 公共开放空间面积     |      | 7   |            |             |             | 宋体, 高度<br>0.002*图纸比例 | 1000m <sup>2</sup>  |
|      | 公共开放空间形式     |      | 3   | Continuous |             |             |                      |  |
|      | 公共开放空间范围     |      | 3   | DASHED     | 0.001*图纸比例  | 0.0005*图纸比例 | 闭合多段线                |  |

| 类别 | 控制元素              | 图层设置              |     |            |             |             | 线宽               | 绘制要求  | 范例 |
|----|-------------------|-------------------|-----|------------|-------------|-------------|------------------|---|----|
|    |                   | 图层名称              | 颜色  | 线型         | 线型比例        |             |                  |   |    |
|    | 公共开放空间区域          | 空间填充              | 3   |            |             |             | DOTS 填充          |    |    |
|    | 公共人行通道—地面         | 公共人行通道—地面         | 30  | Continuous |             | 0.0003*图纸比例 |                  |    |    |
|    | 公共车行通道—地面         | 公共车行通道—地面         | 130 | DASHED     | 0.0002*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 | 箭头尾部线形<br>DASHED |    |    |
|    | 公共人行通道—地下         | 公共人行通道—地下         | 22  | DASHED     | 0.0002*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 | 箭头尾部线形<br>DASHED |    |    |
|    | 公共车行通道—地下         | 公共车行通道—地下         | 32  | Continuous | 0.0002*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 | 箭头尾部线形<br>DASHED |    |    |
|    | 公共架空连廊            | 公共架空连廊            | 40  | Continuous | 0.0002*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 | 箭头尾部线形<br>DASHED |   |    |
|    | 非公共架空连廊投影范围       | 非公共架空连廊投影范围       | 30  | DASHED     | 0.0001*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 |                  |  |    |
|    | 非公共架空连廊投影范围<br>填充 | 非公共架空连廊投影范围<br>填充 | 30  |            |             |             | ANSI37 填充        |  |    |

通道连廊

| 类别    | 控制元素   | 图层设置   |     |            |             |             |                  | 绘制要求  | 范例 |
|-------|--------|--------|-----|------------|-------------|-------------|------------------|---|----|
|       |        | 图层名称   | 颜色  | 线型         | 线型比例        | 线宽          |                  |   |    |
|       | 地面通道   | 地面通道   | 20  | DASHED     | 0.0001*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 |                  |    |    |
|       | 地面通道填充 | 地面通道填充 | 20  |            |             |             | ANSI33 填充        |    |    |
|       | 地下通道   | 地下通道   | 200 | DASHED     | 0.0001*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 |                  |    |    |
|       | 地下通道填充 | 地下通道填充 | 200 |            |             |             | ANSI33 填充        |    |    |
|       | 架空连廊   | 架空连廊   | 40  | DASHED     | 0.0001*图纸比例 | 0.0003*图纸比例 |                  |    |    |
|       | 架空连廊填充 | 架空连廊填充 | 40  |            |             |             | ANSI33 填充        |    |    |
| 地块出入口 | 车行出入口  | 入口-车行  | 190 | Continuous |             |             |                  |  |    |
|       | 人行主出入口 | 入口-人行  | 6   | Continuous |             |             | 箭头杆部线型<br>DASHED |  |    |

| 类别      | 控制元素 | 图层设置            |     |            |            |             |           | 绘制要求  | 范例 |
|---------|------|-----------------|-----|------------|------------|-------------|-----------|---|----|
|         |      | 图层名称            | 颜色  | 线型         | 线型比例       | 线宽          |           |   |    |
| 分期实施规划图 | 历史建筑 | 保留的历史建筑、构筑物投影范围 | 171 | Continuous |            |             | Solid 填充  |    |    |
|         |      | 一期建设用地          | 11  | Continuous |            |             | Solid 填充  |    |    |
|         |      | 二期建设用地          | 154 | Continuous |            |             | Solid 填充  |    |    |
|         | 图纸内容 | 三期建设用地          | 191 | Continuous |            |             | Solid 填充  |    |    |
|         |      | 一期拆除范围          | 211 | CENTER     | 0.003*图纸比例 | 0.0008*图纸比例 |           |  |    |
|         |      | 一期拆除范围填充        | 211 |            |            |             | ANST31 填充 |  |    |
|         |      | 二期拆除范围          | 151 | CENTER     | 0.003*图纸比例 | 0.0008*图纸比例 |           |  |    |
|         |      | 二期拆除范围          |     |            |            |             |           |   |    |
|         |      | 二期拆除范围          |     |            |            |             |           |   |    |
|         |      | 二期拆除范围          |     |            |            |             |           |   |    |
| 二期拆除范围  |      |                 |     |            |            |             |           |   |    |

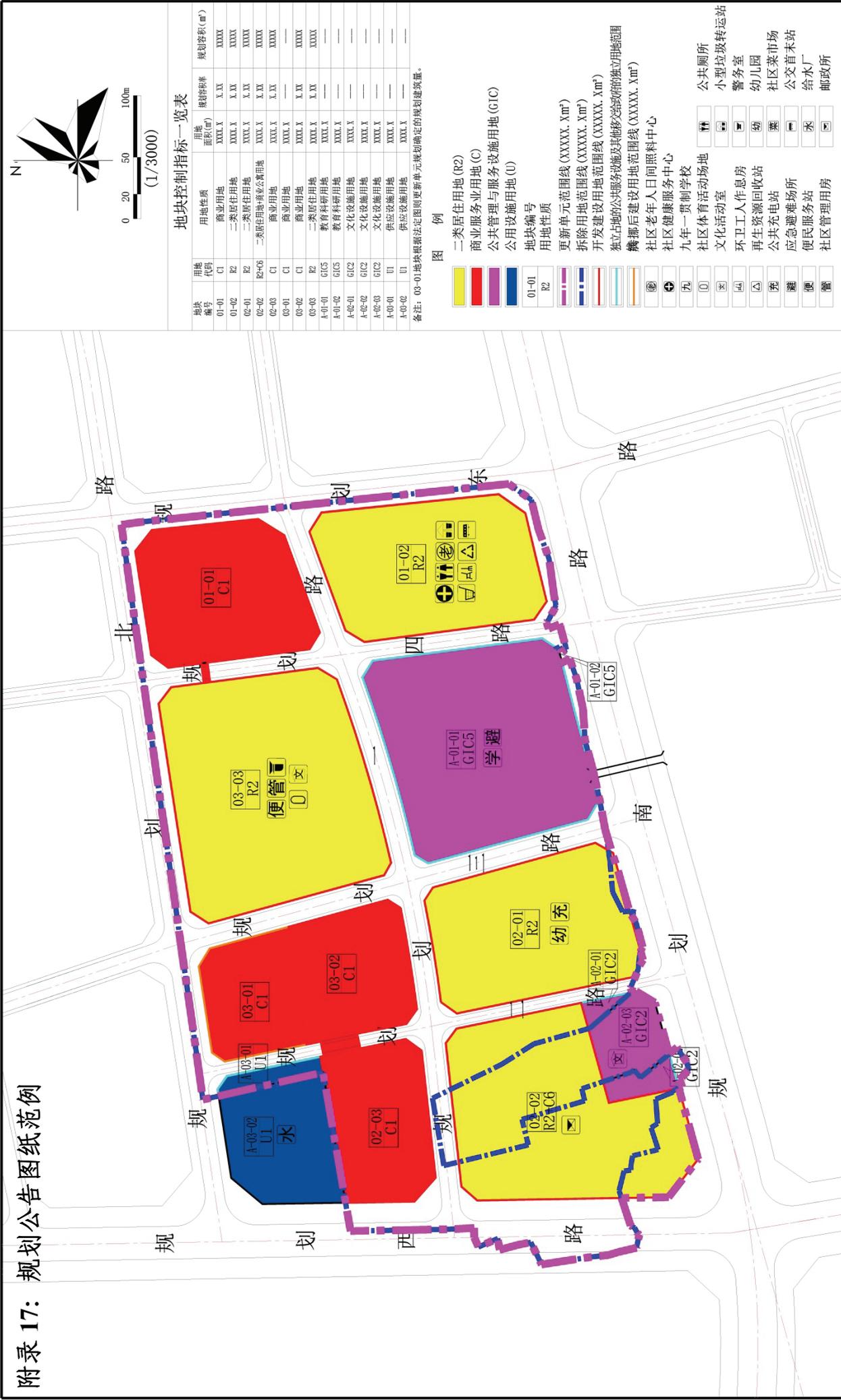
| 类别 | 控制元素     | 图层设置     |     |        |            |             |           | 绘制要求  | 范例 |
|----|----------|----------|-----|--------|------------|-------------|-----------|---|----|
|    |          | 图层名称     | 颜色  | 线型     | 线型比例       | 线宽          |           |   |    |
|    | 二期拆除范围   | 二期拆除范围填充 | 151 |        |            |             | ANSI31 填充 |  |    |
|    | 三期拆除范围   | 三期拆除范围   | 192 | CENTER | 0.003*图纸比例 | 0.0008*图纸比例 |           |  |    |
|    | 三期拆除范围   | 三期拆除范围填充 | 192 |        |            |             | ANSI31 填充 |  |    |
|    | 控制点坐标字体  | 表格       | 7   |        |            |             |           | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例  |    |
|    | 控制点坐标内容  | 表格       | 7   |        |            |             |           | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例  |    |
|    | 实施摘要     | 实施摘要字体   | 7   |        |            |             |           | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例  |    |
|    | 分期经济技术指标 | 表格       | 7   |        |            |             |           | 宋体, 字高<br>0.002*图纸比例  |    |

表 格 内 容



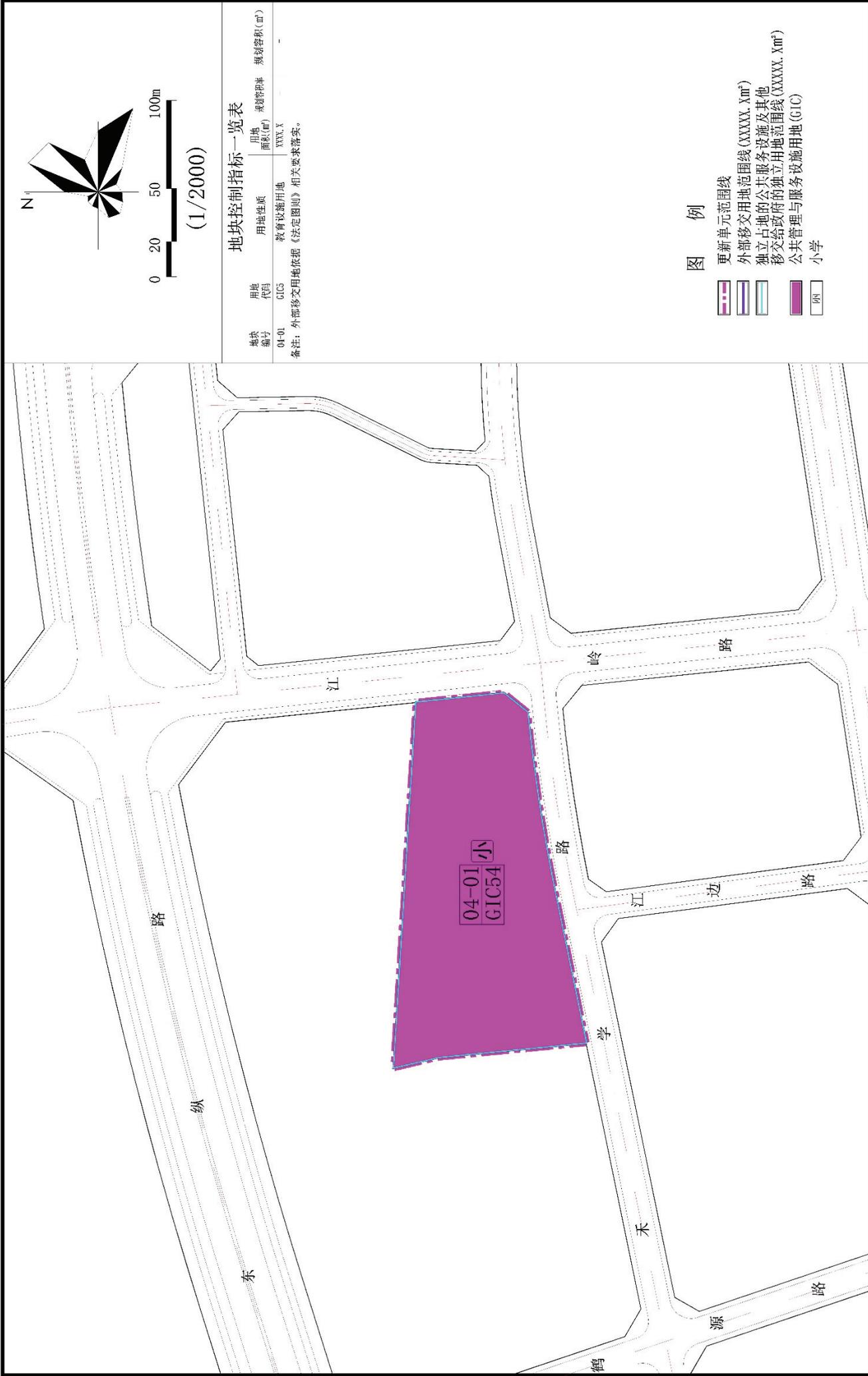


# 附录 17: 规划公告图纸范例



# 地块划分与指标控制图

# XX区XX街道XX片区城市更新单元规划



# 地块划分与指标控制图

# XX区XX街道XX片区城市更新单元规划

主编单位：深圳市规划和国土资源委员会（市海洋局）

主任：王幼鹏

主管部门：深圳市城市更新局

主管负责人：王策飞 谢晖晖

主要参加人员：王海江 张红宇 罗志华 杨利 陈琳

姚雅琼 张承露 樊璇

编写单位：深圳市城市规划设计研究院

院长：司马晓

主管总师：黄卫东

编制部门负责人：王嘉

项目负责人：王嘉 郭立德

主要起草人：周曙光 林辰芳 黄颖 许舜娇 魏细毡

舒伟刚 许文桢 舒宇翔 程维军 陈燕玲

