

03-03-01 地块 (T201-0168 宗地) 规划设计条件

重要说明：用地面积以宗地图为准。

	<p>用（可以通过建构建筑物、景观绿化等方式提供遮荫），遮荫率不宜小于 50%。</p> <p>2) 南侧及东侧临市政支路的裙房应设置骑楼，西侧及北侧的裙房宜设置骑楼，创造连续、可达、宜人、有趣的街道空间；东侧裙房街墙贴线率不小于 70%；商业首层应设置咖啡、茶室、小型零售等活跃功能界面，建筑退线范围内可设置户外露天休憩区，但不得占用行人通道、消防车通道等。</p> <p>3) 应提供占建设用地面积不小于 5%的室外公共空间，建筑退线部分计入面积不宜超过公共空间总面积的 30%，设计应满足第 1) 点要求。</p> <p>4) 裙房屋顶绿化面积不应小于裙房屋顶面积的 50%；鼓励采用垂直绿化。</p> <p>7. 打造绿色、开放、共享、层次丰富的国际化街区形象，具体要求：</p> <p>1) 建筑布局应高低错落有致，临水廊道第一排建筑高度不应超过 80 米，建筑顶部设计应具有特色。</p> <p>2) 建筑立面打造多元化风格，朝向水廊道公园和梦海大道的塔楼立面设计应公建化，住宅塔楼立面虚实比控制为 4:6，允许上下 5% 浮动；建筑立面设计应考虑广告招牌、灯光等专项规划要求。</p> <p>3) 需结合周边已建建筑对本宗地建筑立面色彩、材料、肌理、屋顶形式等进行专项研究，建筑色彩、材质宜符合以下要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 住宅建筑色彩宜采用温馨雅致的自然色系；沿水廊道公园、重要建筑和景观节点应进行色彩控制，打造富有活力、舒适的空间环境，并利用色彩差异增加可识别性。 ii. 建筑材质应与建筑功能、周围环境相呼应，在符合绿色建筑的原则下，引入多类型材质，尤其在近人尺度，体现建筑材料自然色调和纹理。 <p>4) 建筑用地红线内不得设置围墙及连续的隔离绿化带、景观小品、台阶等妨碍用地红线内外侧公共空间的开放性、连通性。</p> <p>8. 公交首末站应充分考虑自然通风、自然采光及进出口分开设置的要求，应考虑减少对周边环境的影响，包括但不限于交通流线、噪音、视线等。</p> <p>9. 配套设施应满足自然采光通风要求；文化活动室（2000 m²）应集中设置，主要出入口应位于首层，如需分层不得超过两层，并设置专用的竖向交通；除文化活动室外的其他配套设施应位于裙房低层且不应分层设置；社区警务室、社区管理用房及便民服务站宜在首层相邻位置集中设置；公共厕所应设置无障碍厕所、母婴室及第三卫生间，设计应满足《公共厕所建设规范》（DB4403/T 23-2019）等相关规范的要求。</p> <p>10. 消防登高场地应布置在宗地建设用地范围内。</p> <p>11. 宗地内建筑高度应符合航空限高相关规定，建筑外表面不得使用影响飞行员视线的反光材料和刺眼的光线（如探照灯、激光射线等）。</p> <p>12. 本宗地配建机动车停车位 2200 个，非机动车停车位 670 个。应配建不少 30% 的机动车泊位充电桩，且预留 100% 的机动车泊位充电桩条件。装卸货泊位、无障碍泊位等应按照《深圳市城市规划标准与准则》相关要求进行设计建设。</p>
轨道 交通、 地面 交 通	<p>1. 本宗地进入地铁 1 号线轨道安全保护区，建设方案需事先征得市地铁集团的书面同意意见后，方可办理该用地《建设工程桩基础报建证明书》《建设工程规划许可证》。</p> <p>2. 本宗地进入地铁线路规划控制区，该控制区范围内禁止任何建筑物（含</p>

系统要求	<p>地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入。若规划地铁线路穿越地块、且严重影响开发，该地块建设单位需就线路工程与地块开发设计方案的空间预留工程开展专题研究，设计方案需取得轨道建设运营单位或前海管理局审查意见同意后，方可办理《建设工程桩基础报建证明书》《建设工程规划许可证》。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 本宗地进入高铁线路规划控制预警区，该宗地围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入。 4. 本宗地内应配建一处建筑面积为 2800 平方米（地上）的公交首末站，其设计应满足《前海合作区智慧交通驿站设计导则》要求。 5. 本宗地室外地坪标高应综合考虑周边道路标高，与周边道路人行道标高顺畅衔接。 6. 本宗地共设置 6 处车行出入口，其中公交首末站车行出入口设置在西侧支路上 2 处，幼儿园车行出入口设置在西侧支路上 1 处，小区车行出入口设置在东侧支路上 3 处。 7. 鼓励本宗地内建设空中步行系统并预留与周边地块衔接的条件。
市政工程及低碳生态要求	<ol style="list-style-type: none"> 1 给水、雨水、污水、再生水、电力、通讯、燃气等市政管线引自周市政管网。 2. 市政供电采用 20 千伏电压等级，地块内应配置相应 20 千伏变配电所。 3. 应配建不少于 30%的机动车泊位充电桩，且预留 100%的机动车泊位充电桩条件。 4. 需配建 1 处片区汇聚机房，建筑面积 250 平方米。 5. 绿化喷灌、汽车（地面）冲洗以及商业等建筑的公共卫生间的冲厕系统等应使用再生水替代给水，并采取风险防范措施防止再生水与给水管道的误接误用。 6. 按标准设置垃圾收集等环卫设施，生活垃圾密闭化收集率 100%，生活垃圾收集设施 100%为分类收集设施，雨污分流达标率 100%。 7. 本宗地应按照海绵城市建设相关规定和规范要求，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。 8. 本宗地范围外的西侧地块规划一处 220kv 变电站。
绿色建筑、BIM、装配式等相关规定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本宗地内建筑应达到国家二星绿色建筑标准或同等国际绿色建筑标准，鼓励建设垂直绿化及立体绿化。 2. 本项目应作为前海 BIM 技术应用的重点项目，制定正向设计方案，按照三全原则（全员、全专业、全过程）做到全流程应用、全领域协同、全部门参加使用 BIM 技术。在申请建设工程规划报建时，应按前海 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果。 3. 项目应当实施装配式建筑，遵照《深圳市前海管理局关于做好前海合作区装配式项目实施有关工作的通知》执行，满足《深圳市前海合作区实施装配式技术项目评价规则》。 4. 本项目应根据《深圳市无障碍环境建设条例》及国家标准无障碍设计规范等相关要求，高标准建设与国际先进水平接轨的无障碍设施。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 项目总体布局、方案设计及市政交通等方面应与该片区城市设计、周边用地等进行协调统筹。 2. 本宗地用地单位应组建具备同类项目开发经验和能力的管理团队，确保城市建设及公共空间的品质。

3. 建议委托专业机构对本地块软基处理进行评估。