

T102-0378 宗地规划设计条件

重要说明：用地面积以宗地图为准，相关权属等表述以土地出让合同为准。

主要指标	用地面积 (㎡)	建设用地 面积(㎡)	道路用地 面积(㎡)	绿地与广 场用地面 积(㎡)	容 积 率	建筑 覆盖 率	建筑限 高
	64504.46	54299.01	5014.57	5190.88	6.22	65%	250 米
	规定计容 建筑面积 (㎡):	337950	研发用房(含物业服务 用房)		202320(含 600 平方米 物业服务用房)		
			研发配套 用房	地上	14000		
				地下	5000		
配套宿舍			114680				
		公共设施及交通、市政 设施		熟食中心 1000 平方米、 社区体育活动场地 3000 平方米(3000 平方米为用 地面积,位于规划绿地与 广场用地内)、自动气象 站楼顶站(配合气象主管 部门布置安装) 950(其中环卫设施 700 平方米、片区汇聚机房 250 平方米)			
规划 设计 总体 布局 要求	1. 10-01-05 地块(规划绿地与广场用地)由宗地竞得方建设、管理、维护,地块内集中设置 3000 平方米(用地面积)社区体育活动场地。该地块地面正负零地下覆土 3 米以上空间产权归政府,地面正负零地下覆土 3 米以下空间产权归竞得方,地面正负零地下覆土 3 米以下空间可结合整宗地建筑设计方案一体化设计,鼓励复合开发利用;地面正负零地下覆土 3 米以上确需配建的附属设施权属归宗地竞得方。 2.宗地内 10-01-02 地块建筑限高≤120 米,10-01-04、10-01-06 地块建筑限高≤250 米,且应符合航空限高要求。 3.宗地建筑形态由东南向西北沿沿江高速宜逐级跌落,形成优美的天际线。						

4.宗地建筑退红线要求

(1) 地上退线:

一级建筑退线(裙房):

宗地四周沿临海大道、前湾三路西侧规划绿地、听海大道、10-01-07地块及诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 6 米;经研究后,若地块建筑与地铁附属设施确实无法一体化整合,则宗地内10-01-02地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面68米范围内退用地红线 ≥ 12.5 米,其余界面退用地红线 ≥ 6 米;10-01-04地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面38.5米范围内退用地红线 ≥ 17 米,其余界面退用地红线 ≥ 9.5 米;临10-01-05地块两侧退用地红线 ≥ 6 米,沿诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 6 米;10-01-05地块沿科创街(暂用名)退用地红线 ≥ 17 米,沿诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 6 米;10-01-06地块沿诚信街退用地红线 ≥ 6 米。

二级建筑退线(塔楼):

宗地四周沿临海大道、前湾三路西侧规划绿地、听海大道、10-01-07地块及诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 9 米;宗地内10-01-02地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面68米范围内退用地红线 ≥ 12.5 米,其余界面退用地红线 ≥ 9 米;10-01-04地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面38.5米范围内退用地红线 ≥ 17 米,其余界面退用地红线 ≥ 9.5 米,临10-01-05地块两侧退用地红线 ≥ 9 米,沿诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 6 米;10-01-06地块沿诚信街退用地红线 ≥ 6 米。

(2) 地下退线:

宗地四周沿临海大道、前湾三路西侧规划绿地、听海大道、10-01-07地块及诚信街(暂用名)退用地红线 ≥ 3 米;宗地内10-01-02地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面68米范围内退用地红线 ≥ 12.5 米;10-01-04地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面38.5米范围内退用地红线 ≥ 17 米;10-01-05地块沿科创街(暂用名)退用地红线 ≥ 17 米。宗地地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入退让用地范围。

(3) 本宗地地上地下退线在满足本条要求的前提下,还应满足轨道交通系统第4条相关要求。

5.本宗地机动车泊位数1400个,自行车泊车位1400个,且应符合《深圳市城市规划标准与准则》相关要求。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。

6.本宗地内研发用房及研发配套用房建筑应达到国家三星绿色建筑标准或深圳市同等绿色建筑标准,其它建筑应达到国家二星绿色建筑标准或深圳市同等绿色建筑标准。项目单位应当从规划、设计、施工到运行,做好全生命周

	期的质量管控。鼓励提高项目绿色建筑标准、垂直绿化及立体绿化。 7.本项目不得设置围墙。 8.宜人环境 (1) 宗地内应设置首层架空公共空间(含骑楼),面积应大于建筑占地面积的 15%。应结合商业、地面公共开放空间设置骑楼或挑檐,骑楼或挑檐进深不应小于 3 米,净高不应小于 3.6 米。 (2) 10-01-02 地块临诚信街(暂用名)一侧、10-01-06 地块临中央绿轴侧、10-01-04 地块临诚信街(暂用名)及临科创街(暂用名)一侧、10-01-04 地块临 10-01-05 地块界面均为活跃街道界面,骑楼、架空、退台等宜布置于活跃街道界面,裙房贴线率不宜小于 70%。 (3) 10-01-02、10-01-04 和 10-01-06 三个地块内应设置总用地面积不小于该宗地建设用地面积 5%的地面公共空间。 (4) 10-01-05 地块(规划绿地与广场用地)宜种植高大乔木并设置草坪,绿化覆盖率不应少于 30%。 (5) 24 米以下建筑沿街连续面宽不宜超过 80 米,超过宜在首层断开并设置人行通道及通风廊道。 (6) 建筑退线范围内可结合首层商业布置尺度适宜的户外公共露天休憩区,户外露天休憩区不可侵占行人通道、消防车通道等。 (7) 应符合前海城市风貌、广告招牌、灯光夜景等相关规划要求。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,形成建筑风貌特色。 (8) 建筑屋顶应提供屋顶花园景观设计专篇。屋顶绿化面积不宜小于屋顶面积的 30%。屋顶机电水箱等设备应设置在建筑围护结构内整体设计。 9. 为自动气象站楼顶站预留安装条件,并配合气象主管部门布置安装。 10. 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》。
轨道交通系统	1. 本宗地进入地铁 5 号线轨道安全保护区,用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通,并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见。 2. 本宗地应将地铁 5 号线前湾公园站冷却塔、1 号风亭组及紧急疏散口与建筑进行一体化整合改造。本宗地应研究地铁 5 号线前湾公园站 2 号风亭组与本宗地内建筑一体化整合改造的可行性和改造方案。本宗地应将地铁 5 号线前湾公园站 D 出入口以建筑一体化整合的形式建设成出地面出入口,且须满足地铁车站消防疏散等相关要求。本宗地地下室应设置地下步行通道接口与地铁 5 号线前湾公园站 C、D 出入口连通。上述相关建设方案应与轨道建设运营单位做好协调,并取得其书面同意意见。

	3. 本宗地进入规划轨道 27 号线规划控制预警区 325 平方米,该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 27 号线规划控制区。 4. 本宗地进入规划轨道预留通道(暂定名)规划控制区,规划控制区范围内禁止任何建筑物(含地上地下,包括围护结构锚索等施工措施构件)侵入。如规划控制区穿越地块、且严重影响地块开发时,可由用地单位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,经前海管理局审查同意后,方可办理该地块的《建设工程桩基础报建证明书》《建设工程规划许可证》。 5. 用地单位应研究规划轨道预留通道(暂定名)车站出入口、风亭等附属设施与宗地内建筑一体化整合的可行性,若确实无法一体化整合,则应为车站出入口、风亭等附属设施预留以下建设用地空间:10-01-02 地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面 68 米范围内退用地红线 12.5 米为 A 出入口预留建设用地空间,10-01-04 地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面 38.5 米范围内退用地红线 17 米为 1 号风亭预留建设用地空间,10-01-05 地块沿科创街(暂用名)退用地红线 17 米为 1 号风亭和 B 出入口预留建设用地空间,10-01-06 地块沿科创街(暂用名)靠诚信街(暂用名)一侧规划轨道界面 15 米范围内退用地红线 3 米为 2 号风亭预留建设用地空间,且地下室应预留地下步行公共通道接口与车站出入口连通的条件,上述预留用地空间范围内禁止任何建筑物(含地上地下,包括围护结构锚索等施工措施构件)侵入(近期建设的地下步行公共通道除外)。
地面交通系统	1.本宗地相关建设方案应征求沿江高速公路管理单位的书面意见,按要求做好高速公路桥梁的保护及监测等工作。 2.本宗地应和沿江高速前海段与南坪快速衔接工程做好协调对接。 3.本宗地内现状科创街(暂用名,原科创六街)产权归政府,鼓励利用科创街(暂用名,原科创六街)道路地面正负零地下覆土 3 米以下及地面正负零 5 米以上空间设置连通 10-01-02 地块和 10-01-04 地块的二层连廊和地下一层连接通道。该地下一层连接通道及二层连廊产权归竞得方。 4.本宗地内应由竞得方根据单元规划建设一条市政支路诚信街(暂用名),红线宽度为 16 米,诚信街(暂用名)地面正负零地下覆土 3 米以上空间产权归政府,地面正负零地下覆土 3 米以下空间产权归竞得方,道路地面正负零地下覆土 3 米以下及地面正负零 5 米以上空间可结合整宗地建筑设计方案一体化设计,鼓励复合开发利用。地上连廊产权归竞得方。 5.宗地室外地坪标高应综合考虑周边道路标高,保证与周边道路的人行道标高顺畅衔接。 6.机动车出入口宜设置在市政支路上,并应满足规范和规定要求。
地下	1.允许宗地内各地块间利用诚信街(暂定名)和科创街(暂定名)道路下方空间进行地下室整体或局部连通,但应满足本表“轨道交通系统”中轨道控制

空间要求	预留要求。 2.宗地内各地块间应设置相互连通的地下步行公共通道，并应与周边轨道交通等连通：10-01-04 地块、10-01-06 地块应设置地下步行通道接口与地铁 5 号线前湾公园站 C、D 出入口连通；10-01-02 地块和 10-01-05 地块间应根据预留轨道交通规划方案，近期设置下穿科创街（暂定名）的地下步行公共通道相互连通，远期拆除通过轨道交通连通；10-01-06 地块应预留地下步行通道接口与规划预留轨道线车站 C2 出入口连通的条件；10-01-02 地块应设置一处地下步行通道接口与规划下穿临海大道地下通道连通。 3.地下步行公共通道的净宽、净高等应满足《前海合作区地下空间规划及重要节点周边地下空间概念方案设计》及《前海地下空间与空中步道系统规划修编》等相关要求。地下步行公共通道对外衔接接口处应在宗地内就近设置垂直转换设施，垂直转换设施应与公共通道、地面开敞空间、市政道路或二层连廊衔接，位置应醒目易识别，并须满足《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）《深圳经济特区无障碍城市建设条例》等相关要求。上述地下步行公共通道和垂直转换设施应在轨道交通运行时间内对公众开放。 4.地下空间及地下通道的通风、给排水、消防、机电等附属设施应在宗地内解决，由用地单位负责实施。宗地内的地下步行公共通道，装修、运营管理责任主体为用地单位，运营管理费用由用地单位承担，建设、装修、运营标准不低于或参照项目内部公共走廊或商业走廊标准，并接受政府监督、管理。 5.宗地内及各地块间市政支路下方地下空间开发原则上应保证 3 米以上覆土，并须满足道路规划管线的敷设要求。 6.地下空间、地下通道及垂直转换节点应合理设置步行标识系统，且标识系统应与周边项目相协调。
空中步道要求	1.本宗地内应设置一条公共二层连廊，贯穿西北至东南方向，且 10-01-02 地块与 10-01-04 地块、10-01-04 地块与 10-01-06 地块应设置公共二层连廊连接。10-01-02 地块西北方向应预留一处二层连廊接口与跨临海大道过街天桥连接；10-01-06 地块东南方向应预留一处二层连廊接口与跨听海大道过街天桥连接。上述公共二层连廊接口处及与 10-01-05 公共空间、10-01-07 公共空间连接处应设置垂直转换设施，垂直转换设施应与公共通道、地面开敞空间、市政道路或地下步行通道等合理衔接，位置应醒目易识别，并须满足《前海合作区步行和自行车系统专项规划》及《前海地下空间与空中步道系统规划修编》、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）《深圳经济特区无障碍城市建设条例》等相关要求。上述公共二层连廊及垂直转换设施应保证全天 24 小时对公众开放。 2.本宗地应结合空中步行公共通道分别在 10-01-04 地块、10-01-06 地块各设置一处临街城市公共景观节点，投影面积不宜小于 100 平方米，用以提供二层公共开敞活动空间。 3.二层连廊及其附属设施应结合建筑一体化设计。二层连廊净宽不应小于 4

	米，并应保持线型顺直和系统连续性，标高应自然过渡避免频繁转换，应设置遮荫、避雨设施，净高等应满足《深圳市城市规划标准与准则》相关规范要求。宗地内二层连廊墩柱不得设置于市政道路红线范围内。宗地内空中步行公共通道接口预留至建筑外轮廓。用地单位应结合跨路部分建设时序无条件配合完成用地红线内空中步行公共通道建设。 4.本宗地内的二层连廊，建设、装修、运营管理责任主体为用地单位，运营管理费用由用地单位依据土地使用年限无偿承担，建设、装修、运营标准不低于或参照项目内部公共走廊或商业走廊标准，并接受政府监督、管理。 5.地下步行公共通道、二层连廊及垂直转换节点应合理设置步行标识系统，且标识系统应与周边项目相协调。
市政 工程 要求	1.按标准设置垃圾分类、收集、转运等环卫设施，建筑面积不小于 700 平方米（含转运站 500 平方米、再生资源回收站 100 平方米、公共厕所 80 平方米、环卫工人休息室 20 平方米等），转运站和再生资源回收站宜相对独立设置。 2.本宗地需配建 1 处片区汇聚机房，建筑面积 250 平方米。 3.本宗地公共开放空间需建设优质饮用水系统，实现饮用水和生活用水分质、分流，达到直饮的目的。 4.给水、雨水、污水、再生水、电力、通信、供冷等市政管线引自周边道路市政管网。 5.地块内市政道路下方地下空间开发原则上应保证 3 米以上的覆土，并应满足道路规划管线的敷设要求。 6.本宗地内市政供电采用 20 千伏电压等级，地块内应配置相应 20 千伏变配电所。 7.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。 8.本宗地所在区域实行区域（集中）供冷，应当采用区域集中供冷系统提供的冷冻水作为空调冷源。 9.本宗地应结合建筑物预留建设附设式宏基站的条件，基站离地面高度控制在 10-60 米。 10.宗地内绿化喷灌、汽车（地面）冲洗以及商业建筑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。非传统水源利用率不宜低于 30%。 11.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%。 12.本宗地应满足海绵城市相关规划和规范的要求，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。 13.市政设施布局应充分考虑形象，观感，体验，气味，标识（辨识度），流线，便捷度，可达性，防水，消防等因素进行合理布局。

其他相关要求	1.本项目作为前海 BIM 技术应用重点项目，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。 2.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，具体以我局批准的建筑设计方案为准。
--------	---