

规划设计要点批复表

项目名称	T201-0233 宗地（暂定名）	项目代码	
用地单位	竞得单位	设计要点编号	CA-QH202600286
用地位置	桂湾片区梦海大道与枢纽三街 交叉口西北侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号		宗地号	T201-0233
用地方案号		用地性质	二类居住用地
总用地面积：11856.0m ²		其中：建设用地面积：11856.0m ²	绿地面积：m ²
		道路用地面积：m ²	其他用地面积：m ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

一用 指地 标面 按积 建计 设算	<p>1、规定容积率≤3.1 2、规定建筑面积： 36750.0m²</p> <p>新建规定建筑面积 36750.00m²，其中： 住宅：36650.00m²；物业服务用房：100.00m²。</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）</p>
二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	<p>1、建筑高度：该宗地建筑高度小于 100 米，住宅建筑高度管控要求按国家、省、市相关规范执行（从消防登高场地起算）。设计需满足建筑安全，消防等相关要求。</p> <p>2、建筑间距：满足深标及相关规范要求。</p> <p>3、建筑退线：一级退线：北侧、东侧退用地红线≥3m；南侧、西侧退用地红线≥6 米，二级退线：北侧退用地红线≥3m；东侧垂直枢纽三街段退用地红线≥9 米，其余部分退用地红线≥3m；南侧、西侧退用地红线≥9 米，地下建筑退线≥3 米。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间：</p> <p>1、首层架空空间：建筑首层宜设置架空公共空间或架空绿化休闲。</p> <p>2、场地公共空间：应提供占建设用地面积不小于 5%的场地公共空间。</p> <p>3、可达性和流线：地块退线范围与市政道路慢行空间的铺装、景观绿化应统筹协调，保障公共性、开放性、连通性；地面人行通道应连续顺畅，高差变化处应满足无障碍设计要求。</p> <p>4、儿童游戏场地：设置一处不少于 600 平方米的社区儿童游戏场地。</p> <p>-----</p> <p>连廊或公共通道：</p> <p>空中步道：宗地北侧规划有南北向公共立体步道，本宗地可以与公共立体步道连通，具体以批准的工程规划许可为准。</p> <p>-----</p> <p>建筑界面：</p> <p>1、建筑覆盖率：建筑覆盖率可结合架空空间及消防通道方案设计合理确定，具体以《建设工程规划许可证》为准。</p>

	<p>2、塔楼立面虚实比：建筑立面虚实比控制为 4:6，允许 10%浮动。</p> <p>3、建筑主立面：面向梦海大道的建筑外立面为主要立面。</p> <p>4、屋顶：建筑屋顶形态应结合建筑形态、体量一体化设计，营造优美的城市天际线。屋顶机电水箱等设备应设置在建筑围护结构内，并与之形成一个整体。</p> <p>5、围墙：宗地内建筑不得设置围墙，不可采用绿篱、格栅等隔断与城市公共空间的联系。</p> <p>6、灯光夜景：应符合前海灯光环境等相关专项规划的要求。</p> <p>7、消防登高操作场地：消防登高操作场地应设置在建设用地红线范围内。</p> <p>-----</p> <p>其他： 其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">三 市 政 施 施 要 求</p>	<p>1、车辆出入口：本项目机动车出入口宜优先开设于低等级道路，并满足规范要求。</p> <p>2、人行出入口：。 公共通道出入口：。</p> <p>3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。</p> <p>4、室外地坪标高：本宗地室外地坪标高应综合考虑与周边道路标高衔接，确保顺畅衔接。</p> <p>5、给水/雨水/污水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道。</p> <p>6、中水接口：。</p> <p>7、燃气接口：接周边市政路。</p> <p>8、电源/通讯：接周边市政路。</p> <p>9、其他：</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">备 注</p>	<p>1、无障碍设施：本项目应根据《深圳经济特区无障碍城市建设条例》及无障碍设计标准规范等相关要求，高标准建设无障碍设施。应提供无障碍设计专篇，表达地上地下无障碍流线。</p> <p>2、BIM：本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》《深圳市前海管理局关于建设工程规划许可应用 BIM 辅助报建审查的通知》等有关要求实施 BIM 技术应用。</p> <p>3、开发建设团队：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。</p> <p>4、绿色建筑星级：本项目应当符合不低于绿色建筑标准二星级的要求，优先按照不低于《前海绿色建筑评估标准》金级的要求执行。</p> <p>5、海绵城市：本项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。根据《前海合作区海绵城市建设详细规划》，本项目年径流总量控制率应$\geq 70\%$。</p> <p>6、装配式建筑：本项目应当实施装配式建筑，满足《深圳市前海深港现代服务业合作区装配式项目评价规则》要求。</p> <p>7、机动车停车位/充电设施：项目须按《深圳市城市规划标准与准则》小汽车停车位的充电桩配置比例不应低于 30%，同时在符合相关规范基础上 100%预留充电桩建设安装条件。</p> <p>8、自行车停车位/充电设施：本项目范围内应设置电动自行车集中停放及充电区域，有关配建要求应符合《深圳市城市规划标准及准则》及其他有关规范要求。</p> <p>9、机动车、非机动车停车泊位配建要求应符合《深圳市城市规划标准及准则》及其他有关规范要求。</p>

其他
事项
告知
栏

告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。

遵守事项：本规划设计要点不属于规划许可文件，最终的规划设计条件以后续正式核发的建设用地规划许可证为准。

编制单位： 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

编制时间： 2026年3月26日