

深圳市
建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2022-0013 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市

城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城

市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇二二年八月十日

项目编号：QH_2021S116



用地单位	深圳市地铁集团有限公司									
项目名称	地铁前海时代广场 5-1 号地块				用地位置	前海桂湾片区五开发单元地铁前海湾车辆段西侧				
宗地编码	440305201001GB00002				宗地号	T201-0071				
土地使用出让合同书	深地合字〔2008〕0043 号				土地预审文件文					
建设用地规划许可证/规划要点函号	QH-2019-0001									
分期建设项目子项名称	地铁前海时代广场 5-1 号地块				选址意见书					
设计文件单位	奥意建筑工程设计有限公司				设计文件编号	14002-3				
出图时间	2022 年 05 月 18 日									
建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m	最大层数(地上/下)	建筑基底面积	栋数	机动车停车位(地上/下)	非机动车停车位(地上/下)		
/		/	168.92	43/3		1	/			
本期建筑面积及分配					建筑功能		建筑面积 m²			
							规定	核减	合计	
总建筑面积 120866.0 3m²	计容积率 建筑面积 97086.87m²	地上	计规定容积率 建筑面积 78279.9m²	旅馆或酒店	24649.34	0	24649.34			
				公寓式办公建筑（商务公寓）	21470	0	21470			
				住宅建筑	27459.9	0	27459.9			
				商业建筑	3100	0	3100			
				合计	76679.24	0	76679.24			
				酒店	1600.66	0	1600.66			
	地上核增 建筑面积	地下	合计	架空公共空间		7239.79	7239.79			
				消防避难空间		1877.43	1877.43			
				架空绿化休闲		3529.9	3529.9			
				城市公共通道		6159.85	6159.85			
				合计		18806.97	18806.97			
				不计容积率 建筑面积	地下核增 建筑面积	共用停车库		23779.16	23779.16	
		合计		23779.16	23779.16					
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积(90m²		占总量比例				
户数		256 户（其中保障性住房 0 户）		180 户		70.31%				
建筑面积		27459.9m²（其中保障性住房 0m²）		23676.97m²		86.22%				
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专章；									
备注	1.根据《建设用地规划许可证》（深前海许 QH-2019-0001 号），本宗地机动车泊位数 3250 辆，自行车泊位数 1450 辆，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。机动车泊位（含预留充电桩的机动车泊位）及自行车泊位可在 T201-0071 宗地内统筹安排，并满足规划相关要求。									
	2.本项目进入轨道 1 号线车辆段安全保护区，项目建设应做好轨道安全保护工作，严格按照市地铁集团意见开展建设工作。									
	3.本项目用地范围进入 21 号线、高铁预留通道 1 规划控制预景区，项目实施过程中禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入 21 号线规划、高铁预留通道 1 规划控制区。									
	4.本项目完成的控制性指标：年径流总量控制率为 78%，雨水管网设计重现期为 5 年；本项目完成的引导性指标：面源污染削减率为 65.35%，绿色屋顶率为 34.98%，人行道、停车场、广场透水铺装率为 98.32%，不透水下垫面径流控制比例为 100%。									
	5.建设项目竣工验收组织方应当在竣工验收时对海绵设施的建设情况进行专项验收，将验收情况写入验收结论，并提交《海绵设施竣工验收报告》。									
验线记录	6.本宗地开设路口及市政管线接口事宜需另文申报，并统筹考虑交通组织及交通管理提出与梦海大道交叉口改造方案。									
	7.用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审定的总平面图（复印件）在该用地现场对外公开放置张贴公示。									
重要提示	1.本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工。施工场地内如有测量标志或电缆、燃气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。									
	2.基础放线后须经给主管部门验线，符合要求方可继续施工。									
	3.本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至二〇二三年八月九日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。									
	4.本证是建设工程的法律凭证，应妥善保管，并按规范归档。									
	5.本证附件与本证具有同等法律效力。									

深圳市建设工程设计文件核査表

编号:										
用地单位	深圳市地铁集团有限公司									
项目名称	地铁前海时代广场5-1号地块									
用地位置	前海合作区南山街道桂湾片区五开发单元地铁前海湾车辆段西侧									
宗地号	T201-0071									
用地规划许可证/规划要点号	QH-2019-0001/QH YG 20190001									
分期建设子项名称	地铁前海时代广场5-1号地块									
本期报建指标										
本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积㎡				
						规定	核减	合计		
总建筑面积 116374.40㎡	计容积率 建筑面积 78414.40㎡	地上	酒店	24660	0	24660				
			公寓式办公建筑（商务公寓）	21479.78	0	21479.78				
			住宅建筑	27459.9	0	27459.9				
			商业建筑	3124.72	0	3124.72				
			酒店	1590	0	1590				
			架空停车		560	560				
	地上核增 建筑面积14460㎡	地下	架空公共空间		5050	5050				
			消防避难空间		1760	1760				
			架空绿化休闲		4270	4270				
			城市公共通道		2820	2820				
			共用停车库		23500.00	23500.00				
			合计		23500.00	23500.00				
建筑覆盖率（—/二级）				50/		绿化覆盖率%		35		
停车位	机动车停车位				非机动车停车位					
	地上	0个		地下	186个		占地面积㎡			
	总计	186个（含充电桩56个）				总计185个（含充电桩77个）				
公共设施和公共空间占地										
备注	1、本核查表为【】建设工程规划许可证附件。 2、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专章为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。 3、根据《建设用地规划许可证》（深前海许QH-2019-0001号），本宗地规划机动车泊位数3250辆，自行车泊位数1450辆，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。机动车泊位（含预留充电桩条件的机动车泊位）及自行车泊位可在T201-0071宗地内统筹安排，并满足规划相关要求。 4、本项目进入轨道1号线车辆段安全保护区，项目建设应做好轨道安全保护工作，严格按照市地铁集团意见开展建设工作。 5、本项目用地范围进入21号线、高铁预留通道1规划控制预景区，项目实施过程中禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入21号线规划、高铁预留通道1规划控制区。 6、本项目后续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设计、建设和验收。年径流总量控制率满足规划70%的控制要求。 7、建设项目竣工验收组织方应当在竣工验收时对海绵设施的建设情况进行专项验收，将验收情况写入验收结论，并提交《海绵设施竣工验收报告》。 8、本宗地开设路口及市政管线接口事宜需另文申报，并统筹考虑交通组织及交通管理提出与梦海大道交叉口									

备注：1. 本核查表为【】建设工程规划许可证附件。
2. 本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专章为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。
3. 根据《建设用地规划许可证》（深前海许 QH-2019-0001 号），本宗地规划机动车泊位数 3250 辆，自行车泊位数 1450 辆，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。机动车泊位（含预留充电桩条件的机动车泊位）及自行车泊位可在 T201-0071 宗地内统筹安排，并满足规划相关要求。
4. 本项目进入轨道 1 号线车辆段安全保护区，项目建设应做好轨道安全保护工作，严格按照市地铁集团意见开展建设工作。
5. 本项目用地范围进入 21 号线、高铁预留通道 1 规划控制预景区，项目实施过程中禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入 21 号线规划、高铁预留通道 1 规划控制区。
6. 本项目后续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设计、建设和验收。年径流总量控制率满足规划 70% 的控制要求。
7. 建设项目竣工验收组织方应当在竣工验收时对海绵设施的建设情况进行专项验收，将验收情况写入验收结论，并提交《海绵设施竣工验收报告》。
8. 本宗地开设路口及市政管线接口事宜需另文申报，并统筹考虑交通组织及交通管理提出与梦海大道交叉口改造方案。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 _____ 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

日期

用地单位（个人）	深圳市地铁集团有限公司
建设项目名称	地铁前海时代广场 5-1 号地块
建设位置	前海合作区南山街道桂湾片区五开发单元地铁前海湾车辆段西侧
计规定容积率建筑面积	78414.40m²
附件及附图名称	附件：《深圳市建设工程设计文件核査表》（编号：QH202600042） 附图：本建设工程总平面图

遵守事项

- 一、本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未按法律法规规定取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 六、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 七、项目完成放线后应申请复验，复验无误后方可施工。
- 八、应将本证和经审定的总平面图在项目现场对外公开放置张贴公布。