

深前海建许字 QH-2023-0002 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

二〇二三年三月七日

项目编号: QH 2023S002



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 5-2 号地块				用地位置	前海桂湾片区五单元 01 街坊		
宗地编码	440305201001GB00002				宗地号	T201-0071		
土地使用权出让合同书	深前海地合字（2008）0043 号				土地预审文件文号			
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					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	14002-4		
出图时间	2022 年 12 月 30 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)
/		/	150.35	43/3		1	0/589	100/0
本期建筑面积及分配			建筑功能		建筑面积 m ²			
					规定	核减	合计	
总建筑 面积 104488. 13m ²	计容积率 建筑面积 71214.16m ²	计规定 容积率 建筑面 积 59034.1 0m ²	地上	商业建筑	8950	0	8950	
				住宅建筑	50084.10	0	50084.10	
				合计	59034.10	0	59034.10	
		地上核增 建筑面积 12180.06m ²	地下	合计	0	0	0	
				架空停车		117.68	117.68	
				城市公共通道		8600.14	8600.14	
	架空绿化休闲				1365.72	1365.72		
	消防避难空间				2096.52	2096.52		
	不计容积 率建筑面 积 33273.97m ²	地下核增 建筑面积 33273.97m ²	共用停车库		33273.97	33273.97		
			合计			33273.97		
	本期住宅户型比例		总量			户型建筑面积<90m ²		占总量比例
户数		516 户（其中保障性住房 0 户）			477 户		92.44%	
建筑面积		50084.10m ² （其中保障性住房 0m ² ）			42579.69m ²		85.02%	
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、核增建筑面积专篇；							
备注	1. 本项目用地进入地铁 1 号线安全保护区，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。 2. 本项目用地进入 21 号线规划控制预警区约 4313 m ² 、进入预留高铁通道规划控制区约 367 m ² ，根据相关规定，规划控制区内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入。 3. 下阶段应按程序申报本项目北侧公共通道与梦海大道接口开设审批，并完成接口的建设工作，将现状梦海大道已建成接口恢复为慢行和绿化空间。 4. 本项目海绵城市设计符合《前海合作区海绵城市建设详细规划》管控指标要求，年径流总量控制率≥70%。 5. 项目竣工验收时，应按照《深圳市海绵城市建设管理规定》第二十八条规定，建设单位组织竣工验收时，应当按照海绵城市建设有关验收技术规范和标准开展海绵化设施验收，竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的，建设项目不得通过竣工验收。 6. 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）在该用地现场对外开放位置张贴公示。							
验线记录								
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。施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。 2.基础放线后经测绘主管部门验线，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，有效期至二〇二四年三月六日；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，并按规定归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。							