

深 圳 市

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

项目编号: JZ20212067

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、基础放线后经我局验线，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 2025 年 01 月 25 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，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。

用地单位		深圳地铁前海国际发展有限公司							
项目名称		睿著广场			用地位置		光明区新湖街道光辉大道与华夏路交汇处东南角		
宗地编码		440306202002GB00283			宗地号		A641-0029		
土地使用权出让合同书		深地合字[2021]7027 号			土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点函号				440311202200046					
分期建设项目子项名		1-2 栋			选址意见书				
总建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）	
108881.00	71839.00	65.00/14.00	30.00	147.55	32/3	2	0/753	234/104	
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积㎡			地上核增			
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积㎡		
计容积率建筑面积 7954 2.00㎡	地上	办公建筑	31679	0	31679	架空公共空间	421		
		住宅建筑	27900	0	27900	骑楼	790		
		物业服务用房	200	0	200	架空绿化休闲	5875		
		社区警务室	50	0	50	消防避难空间	617		
		便民服务站	500	0	500				
		社区菜市场	1000	0	1000				
		公共服务用房	360	0	360				
		邮政所	150	0	150				
		公交首末站	2500	0	2500				
		商业建筑	6514	0	6514				
	合计	70853	0	70853	合计	7703			
	地下	商业	986	0	986				
合计		986	0	986					
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库	26337						
		公用设备用房	2507						
		城市公共通道	495						
		合计	29339						
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90㎡		占总量比例		
户数		261 户（其中人才住房 32 户）			200 户		87.34%		
建筑面积		27900㎡（其中人才住房 2800㎡）			21089㎡		84.02%		
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.本项目住宅套内人才住房 2800 平方米。 2.应按规定办理路口开设手续，机动车出入口的路口开设以许可为准。 3.项目应加强与海康中心街道建设主管部门做好沟通对接，保证文明特色的科学环廊落实；建设过程中应处理好与周边项目及市政道路的竖向衔接关系，避免形成较大高差或垂直阻隔，若形成出现路口与道路标高衔接不畅，请第一时间报请主管部门。 4.根据《建设用地规划许可证》要求“项目住宅总建筑面积控制率不应低于 72%”，项目已提交海绵城市专篇，其自评符合海绵城市管控要求，下阶段如进行施工图审查的，施工图审查单位应结合方案设计第三方技术审查意见（如有），加强对该项目海绵城市相关内容的审查。 5.该项目绿色建筑分别按照国际—星级目标（住宅）和国标—星级进行设计（办公），下阶段如进行施工图审查的，施工图审查单位应结合方案设计第三方技术审查意见（如有），加强对该项目绿色建筑相关内容的审查。 6.该项目项目已按要求提交建筑信息模型（BIM），将实施内容向规划主管部门审查。 7.无障碍设施应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用，并与周边既有无障碍设施相衔接。 8.本项目位于于现状地铁换乘节点附近，建设单位应做好地质安全风险隐患排查和地质安全风险防控措施，建设项目的配套设施工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，请在项目建设部门在办理《建设工程施工许可证》时给予支持落实。 9.后续在推广中地铁换乘节点项目时，项目的建设、运营等相关单位应无条件配合。 10.本证根据《深圳市社会投资建设项目建设工程可研管理规定》（深圳市人民政府令第 329 号）核发，需附本证、核准的屋顶总平面图及核增建筑面积和专篇在项目现场公示。 11.以上本号中所引用《工程设施标准制作办法》、《深圳市建筑设计规则》、《建设用地规划许可证》（地字第 440311202200046 号）等有关规定执行。 12.原《建设工程规划许可证》（深规划资源建字第 04-2023-0012 号）作废。 13.本次变更共修改 10 张图纸，版本为第二版，设计时间为 2024 年 1 月。具体修改图纸编号为：ZS-007S-03、JC-0-007JC-0-03、JC-15-007JC-15-18、JC-1A-007JC-1A-10、JC-1B-007JC-1B-11、JC-2-007JC-2-16、JC-T-00A、JC-T-007JC-T-07。								
验线记录									