

# 深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403072024GG0206476 (改 1) 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

2024 年 09 月 25 日

项目编号: JZ20211961

重要提示

- 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。
- 基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 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 09 月 25 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 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。
- 本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市地铁集团有限公司							
项目名称	阅云境广场				用地位置	龙岗区园山街道龙飞大道和龙岗大道交界处		
宗地编码	440307004005GB00334				宗地号	G01063-0264		
土地使用权出让合同书		深地合字(2021)2338号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440307202100138				
分期建设项目子项名		阅云境广场(北地块)			选址意见书			
总建筑面积m <sup>2</sup>	计规定容积率建筑面积m <sup>2</sup>	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)
164277.00	107193.95	21.90/5.40	40.00	155.4	48/3	1	/961	67/267
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积m <sup>2</sup>			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积m <sup>2</sup>	
计容积率建筑面积115336.64m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	87216.26	0	87216.26	架空绿化休闲	2033.21	
		商业建筑	16589.69	0	16589.69	穿越非住宅楼层的核心筒	270.87	
		公交首末站	2000	0	2000	出地面风井	182.02	
		公共厕所	60	0	60	屋面楼电梯间及机房	570.45	
		物业服务用房	628	0	628	城市公共通道	365.8	
						消防避难空间	4284.17	
						轨道交通附属设施	436.17	
	合计	106493.95	0	106493.95	合计	8142.69		
	地下	公共充电站	700	0	700			
合计		700	0	700				
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库			37890.52			
		公用设备用房			9103.78			
		轨道交通附属设施			1946.06			
		合计			48940.36			
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例	
户数		893户(其中人才住房287户)			419户		69.14%	
建筑面积		87216.26m <sup>2</sup> (其中人才住房21587.26m <sup>2</sup> )			43197.61m <sup>2</sup>		65.82%	
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	<p>一、项目分期报建,本次规划报建内容为一期北地块(13-07)、南地块(13-08)、空中连廊等不在本次工程规划许可范围内。</p> <p>二、本次申报新建建筑1栋(地下室3层,商业裙楼2层,住宅1栋1单元46层,住宅1栋2单元48层,住宅1栋3单元34层,住宅1栋4单元46层,最高建筑高度155.4米,总建筑面积164277平方米(含轨道附属设施),其中计容积率建筑面积115336.64,具体为:计规定容积率建筑面积107193.95平方米(住宅建筑87216.26平方米(其中人才住房21587.26平方米),商业16589.69平方米,公交首末站2000平方米,公共厕所60平方米,物业服务用房628平方米,地下公共充电站700平方米),地上核增建筑面积7706.52平方米(架空绿化休闲、穿越非住宅楼层的核心筒、出地面风井、屋面楼电梯间及机房、城市公共通道、消防避难空间),地上红线内地铁附属设施436.17平方米,地下核增面积46994.3平方米(共用停车场、公用设备房),地下红线内地铁附属设施1946.06平方米。</p> <p>三、本次报建红线内轨道交通附属设施地上436.17平方米、地下1946.06平方米不计入本项目规定面积,只能作为轨道交通用地使用、产权归轨道交通项目使用人(因系统限制,证照表单填为“核增类型”),用地单位须按照评估报告建议在在建项目进行加固和预留,保证后期实施轨道交通的安全。</p> <p>四、机动车停车位961辆(全地下,其中公共停车库200辆位于地下负一层;充电桩停车位326辆),自行车停车位334辆(地上67辆/地下267辆;其中充电桩停车位67辆,地上),充电桩设置及停放需满足消防等规范要求。</p> <p>五、公共开放空间(北侧910平方米)、城市公共通道等24小时无限制对外开放。</p> <p>六、绿色建筑、海绵城市、装配式建筑设计需按照设计文件实施,无限制设计需满足相关规定要求。海绵城市综合自评年径流总量控制率68%,绿色建筑专篇自评等级满足国家三星级,施工过程中严格按建筑垃圾排放处置计划落实建筑垃圾减排与综合利用工作,并落实在建部门定期报送要求;海绵城市请按照水务部门要求落实。</p> <p>七、项目位于崩塌、滑坡地质灾害易发区及岩溶塌陷地质灾害易发区,应按照国家地质灾害评估报告要求消除地质灾害影响,地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行,在岩溶塌陷地质灾害易发区内进行基坑开挖或桩基施工等工程建设建议在初期阶段查清水文地质条件,预留地下水监测孔,并做好地下水监测工作。</p> <p>八、本项目涉及轨道16号线、14号线、深大城际轨道安全保护区,建筑工程需与地铁工程进行衔接,满足消防、质检安全等。请住建局在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》《桩基础施工许可证》《建设工程施工许可证》时予以落实。</p> <p>九、请用地单位落实国家、省、市相关法律法规及标准规范关于油气管线安全评价等工作要求,做好安全防护措施。</p> <p>十、请按规定申报开工手续,车行出入口数据以开槽工程为准。</p> <p>该项目按照2024版《深圳市建筑设计规则》重新进行设计,原《建设工程规划许可证》(深规划资源建字LG-2023-0011号)作废。</p>							
验线记录								