

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 4403092024GG0054427 (改1) 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 深圳市规划和自然资源局

日期 2024年11月03日



用地单位(个人)	深圳市兴超房地产开发有限公司
建设工程名称	竹村片区城市更新项目一期(01-01地块)二期(暂定)
建设位置	龙华区福城街道街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧
计规定容积率建筑面积	194536.00m <sup>2</sup>
附件及附图名称	附件:《深圳市建设工程设计文件核查表》(编号:LA202400872) 附图:本建设工程总平面图

## 遵守事项

- 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。
- 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。
- 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 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。
- 本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 项目完成放线后应办理验线测绘，并向规划和自然资源主管部门申请建设工程验线，验线通过后方可开工。
- 应将本证和经审定的总平面图在项目现场对外开放位置张贴公布。

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字LA202400872号

用地单位	深圳市兴超房地产开发有限公司						
项目名称	竹村片区城市更新项目一期(01-01地块)二期(暂定)						
用地位置	龙华区福城街道街道观澜大道与翠幽路交汇处东南侧						
宗地号	A906-0442						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG0035383号/AG202300023						
分期建设子项名称	御龙湾西园二期						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
					规定	核减	合计
总建筑面积 206786.69 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计容积率 建筑面积206786.69 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计规定容积率 建筑面积 194536.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上	住宅建筑	103566	0	103566
				商业建筑	39770	0	39770
				办公	45000	0	45000
				居住小区级文化室	1500	0	1500
				社区健康服务中心	1500	0	1500
				党群服务中心	650	0	650
				社区警务室	100	0	100
				社区居委会	250	0	250
				社区老年人日间照料中心	1500	0	1500
				邮政所	100	0	100
			垃圾转运站	600	0	600	
			地下				
			地上核增 建筑面积12250.69 <sup>m<sup>2</sup></sup>		架空绿化休闲	7766.19	
		城市公共通道	3869.46				
		消防避难空间	615.04				
不计容积率 建筑面积0.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>		地下核增 建筑面积0.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>					
建筑覆盖率(一/二级)%		52.04/15.11		绿化覆盖率%		30.27	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	个	地下	个	占地面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
	总计	0个(含充电桩位个)			总计801个(含充电桩位85个)		
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间,占地面积:4500 <sup>m<sup>2</sup></sup> 。						

备注

- 1、本核查表为【建字第4403092024GG0054427（改1）号】号建设工程规划许可证附件
- 2、项目建设仅限用地红线范围内。
- 3、应将本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专篇复印件在现场对外开放位置张贴公布。
- 4、住宅含保障性住房22410平方米，商业含物业管理用房446平方米。
- 5、本项目为御龙湾西园二期项目，1栋一单元21层，二单元25层，三、四单元均为28层，五单元30层；2栋一单元32层，二单元32层；3栋32层。
- 6、垃圾转运站含公共厕所、再生资源回收站及环卫工人休息室。公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。
- 7、本地块与01-02地块之间机动车停车位可统筹配置，非机动车位801个，全部位于本期，需按规定设置非机动车充电设施，可在竹村片区城市更新项目整体范围内统筹，建设中按要求落实。
- 8、本地块与01-02地块之间设置的公共架空连廊归属本地块，建成后产权归政府，需24小时无条件向公众开放。本地块与01-02地块之间的地下连通通道均归属本地块，地下空间的设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等规范要求。
- 9、海绵城市专篇自评结论显示海绵城市设计年径流总量控制率完成值达68%。
- 10、绿色建筑专篇自评结论显示满足国家二星级标准。
- 11、关于装配式建筑设计要求，以住建部门意见为准。
- 12、本项目住宅户型和套数比例允许以更新单元为单位进行内部平衡，本项目90/70户型面积和套数占比未扣除回迁房，经选房确认扣除后必须满足90/70政策要求，否则不予规划验收。
- 13、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。
- 14、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 15、道路开口最终以规划部门批复的工程规划许可（路口）为准。
- 16、御龙湾西园项目一期需与二期同步规划验收。
- 17、原《建设工程规划许可证》（建字第4403092024GG0054427号）作废，原附图与本次核发的《建设工程规划许可证》及其附图同时使用，不同之处以云线圈注为准。



深圳市规划和自然资源局龙华管理局

龙华管理局

2024年12月03日