

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 4403082023GG0012310 (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  
盐田管理局

日期 2024 年 11 月 19 日

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| 用地单位（个人）                                            | 深圳港集团有限公司              |
| 建设项目名称                                              | 港悦观云轩                  |
| 建设位置                                                | 盐田区盐田街道街道后方陆域西南片       |
| 计规定容积率建筑面积                                          | 38370.00m <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：YT202400823）<br>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YT202400823号

|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            |             |                          |       |       |  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|-------|-------|--|
| 用地单位                            | 深圳港集团有限公司                                                                                                                             |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 项目名称                            | 港悦观云轩                                                                                                                                 |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 用地位置                            | 盐田区盐田街道街道后方陆域西南片                                                                                                                      |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 宗地号                             | J312-0043                                                                                                                             |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 用地规划许可证/规划要点号                   | 地字第4403082024YG0016440（改1）号/YT202400555                                                                                               |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 分期建设子项名称                        | 港悦观云轩                                                                                                                                 |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 本期报建指标                          |                                                                                                                                       |                                          |            |             |                          |       |       |  |
| 本期建筑面积及分配                       |                                                                                                                                       |                                          |            | 建筑功能        | 建筑面积m <sup>2</sup>       |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            |             | 规定                       | 核减    | 合计    |  |
| 总建筑面积<br>60669.71m <sup>2</sup> | 计容积率<br>建筑面积39782.58m <sup>2</sup>                                                                                                    | 计规定容积率<br>建筑面积<br>38370.00m <sup>2</sup> | 地上         | 住宅建筑        | 30470                    | 0     | 30470 |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 幼儿园         | 5800                     | 0     | 5800  |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 物业服务用房      | 100                      | 0     | 100   |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 社区老年人日间照料中心 | 750                      | 0     | 750   |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 社区管理用房      | 250                      | 0     | 250   |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 文化活动室       | 1000                     | 0     | 1000  |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          |            | 地下          |                          |       |       |  |
|                                 | 地上核增<br>建筑面积1412.58m <sup>2</sup>                                                                                                     | 屋面楼电梯间及机房                                | 181.11     |             |                          |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       | 防坠物雨棚下方空间                                | 11.11      |             |                          |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       | 穿越非住宅楼层的核心筒                              | 53.43      |             |                          |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       | 架空绿化休闲                                   | 1166.93    |             |                          |       |       |  |
|                                 | 不计容积率<br>建筑面积20887.13m <sup>2</sup>                                                                                                   | 地下核增<br>建筑面积20887.13m <sup>2</sup>       | 地下室出地面楼梯风井 | 177.20      |                          |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          | 架空绿化休闲     | 1697.90     |                          |       |       |  |
|                                 |                                                                                                                                       |                                          | 公用设备用房     | 2861.34     |                          |       |       |  |
| 共用停车库                           |                                                                                                                                       |                                          | 16150.69   |             |                          |       |       |  |
| 建筑覆盖率（一/二级）%                    |                                                                                                                                       | 15.00/3.81                               |            | 绿化覆盖率%      |                          | 40.00 |       |  |
| 停车位                             | 机动车停车位                                                                                                                                |                                          |            | 非机动车停车位     |                          |       |       |  |
|                                 | 地上                                                                                                                                    | 0个                                       | 地下         | 372个        | 占地面积264.70m <sup>2</sup> |       |       |  |
|                                 | 总计                                                                                                                                    | 372个（含充电桩位121个）                          |            |             | 总计125个（含充电桩位38个）         |       |       |  |
| 公共设施和公共空间占地                     | 1、公共开放空间，占地面积：2000.26m <sup>2</sup> 。<br>2、社区体育活动场地（儿童活动场地），占地面积：100m <sup>2</sup> 。<br>3、社区体育活动场地（室外健身器械场地），占地面积：162m <sup>2</sup> 。 |                                          |            |             |                          |       |       |  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备注 | <p>1、上述指标中住宅总规定建筑面积为30470㎡，含消防控制室建筑面积71.5㎡、大门建筑面积26.19㎡。</p> <p>2、本项目幼儿园规定建筑面积为5800㎡，占地面积6000㎡。</p> <p>3、车辆出入口数量、位置、宽度等须另行申报。</p> <p>4、本项目应落实海绵城市（年径流量控制率自评达75.5%）、装配式建筑（已按规定提交）、绿色建筑（自评级达国家二星级）、无障碍设计、绿化设计（绿化覆盖率达40%）、竖向设计、BIM技术应用（已按规定提交）等专篇及技术要求，具体以行业主管部门意见为准。</p> <p>5、已在地块南侧设置两处公共开放空间，面积共2000.26㎡；已设置社区体育活动场地262㎡；该地块南侧设置24小时公共通道并应保证南侧相邻地块进出。</p> <p>6、项目配建的机动车停车位已设置121个充电桩，比例大于30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件；项目配建125个非机动车停车位，其中包含38个电动自行车充电车位，比例大于30%；电动自行车停车场所应符合《建筑设计防火规范》、《深圳市电动自行车充电库（棚）工程技术规程》以及我省关于电动自行车停放充电场所消防技术规范等有关规定。</p> <p>7、项目临近高压走廊，后续建设应严格遵守《中华人民共和国电力法》《电力设施保护条例》等相关法律法规及规范要求，且需落实供电局提出的安全措施，重视安全保护工作。</p> <p>8、项目用地位于崩塌、滑坡地质灾害中易发区，已开展地质灾害危险性评估。在工程建设时，需按有关工程技术规范进行“三同时（同时设计、同时施工、同时验收）”治理，并配套建设地质灾害治理工程，避免产生新的安全隐患。</p> <p>9、后续开发建设中，在地质安全、生态安全、防洪安全、防灾安全等方面，应满足该片区法定图则文本11.2和11.3条的相关控制要求。</p> <p>10、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》（建字第4403082023GG0012310号）作废。</p> <p>11、本次审批以原已批准的设计图纸为底图，修改内容以云线圈注，修改图纸与原已批准的设计图纸同时使用。</p> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

深圳市规划和自然资源局盐田管理局

2024年11月19日