

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字LA202500045号

用地单位	深圳市嘉创投资有限公司						
项目名称	观城第一期城市更新项目(二期)08地块(一期)						
用地位置	龙华区观湖街道街道景祥路交汇心路东南侧						
宗地号	A916-0582						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG0028317号/AG202300020						
分期建设子项名称	未来平方云山府(一期)						
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 225802.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计容积率 建筑面积127724.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	计规定容积率 建筑面积 116878.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地上	住宅建筑	96398	0	96398
				商业建筑	480	0	480
				幼儿园(占地 5400 <sup>m<sup>2</sup></sup> , 18班)	7800	0	7800
				公交首末站	5700	0	5700
				文化活动室	1000	0	1000
				社区管理用房	300	0	300
				邮政所	100	0	100
				社区警务室	200	0	200
				社区级公共配套 用房	3800	0	3800
				地下	公共充电站	1100	0
	地上核增 建筑面积10846 <sup>m<sup>2</sup></sup>	架空停车场	185				
		城市公共通道	1258				
		消防避难空间	2857				
		架空绿化休闲	6546				
不计容积率 建筑面积98078.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	地下核增 建筑面积98078.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>	共用停车库	92143.00				
		公用设备用房	4129.00				
		架空绿化休闲	1806.00				
建筑覆盖率(一/二级)%		73.00/20.00		绿化覆盖率%		32.01	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	2220个	占地面积207.68 <sup>m<sup>2</sup></sup>		
	总计	2220个(含充电桩位667个)			总计159个(含充电桩位118个)		
公共设施和 公共空间占地	1、公共开放空间, 占地面积: 1000 <sup>m<sup>2</sup></sup> 。 2、社区体育活动场地, 占地面积: 2700 <sup>m<sup>2</sup></sup> 。						

备注

- 1、本核查表为【】号建设工程规划许可证附件。
- 2、原《建设工程规划许可证》（建字第4403092024GG0009492（改1）号）作废，原图纸与本次核发的《建设工程规划许可证》及附图同时使用，不同之处以云线圈注为准；本证、总平面图及核增专篇复印件应在用地现场对外开放位置张贴公布，项目建设仅限用地红线范围内。
- 3、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。
- 4、本项目为观湖街道观城第一期城市更新项目（二期）08 地块（一期），法定命名为未来平方云山府，1 栋一单元 59 层，1 栋二单元 58 层，1 栋三单元 58 层，2 栋幼儿园 5 层，4 层地下室中含半地下 1 层。
- 5、地上规定建筑面积住宅含物业服务用房 300m<sup>2</sup>，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。
- 6、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。
- 7、06、07-1、08、09 地块之间停车位可统筹配置。本地块含社会公共停车位 200 个，所有机动车停车位中含充电桩 667 个（其余车位预留充电设备安装条件）、无障碍车位 46（含充电无障碍车位 8 个）个、微型车位 172 个。需按规定设置非机动车充电设施，可在观城第一期城市更新项目（二期）整体范围内统筹，建设中按要求落实。
- 8、本项目含公共开放空间 1000 平方米，24 小时免费向所有市民开放。
- 9、本项目配有社区体育活动场地 2700 平方米，24 小时免费向所有市民开放，建成后产权归政府所有。
- 10、本地块设置的公共人行通道、地下公共车行通道及其专用车行出入口、与 09、A-07、A-11 地块之间设置的公共架空连廊（归属本地块）建成后产权归政府所有，需 24 小时无条件向公众开放。本地块与 06 和 07-1 地块之间的地下空间均归属本地块，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。
- 11、本地块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%。
- 12、项目绿色建筑专篇自评结论显示本项目商业办公及配套建筑达到国家二星级、住宅建筑达到国家三星级，符合《用地规划许可证》和《深圳市绿色建筑条例》有关要求，具体以相关主管部门意见为准。
- 13、本地块装配式设计专篇自评技术评分满足《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求，在建设中应严格落实。
- 14、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，经选房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。
- 15、本地块各类建设行为均不得超出宗地红线范围（包括外围地砖铺设及绿化种植等）。
- 16、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。
- 17、本地块一期和二期需同步办理规划验收，一、二期规划验收时，三期需完成主体工程（塔吊、施工电梯等施工机具需拆除）。
- 18、本地块需落实《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见(试行)的通知》（深府办函〔2021〕103 号）的相关要求。
- 19、本地块开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025 年)》规定的地质灾害中易发区，配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，请住建部门在办理《建设工程施工许可证》和工程竣工验收时予以落实。
- 20、观湖街道观城第一期城市更新项目（二期）的公共配套设施需与一期首期住宅同步规划验收，二期的保障性住房住宅需与一期的保障性住房同步规划验收。
- 21、建筑覆盖率、绿化覆盖率、90/70 的数据按整宗地计算。

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2025年01月26日