

深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字LA202500047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）11地块						
用地位置	龙华区观湖街道街道平安路与横坑北路交叉口南侧						
宗地号	A916-0583						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403092023YG0027396号/AG202300021						
分期建设子项名称	未来平方云岭府						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 190618.88m²	计容积率 建筑面积139752.71m²	计规定容积率 建筑面积 129120.00m²	地上	住宅建筑	112320	0	112320
				商业建筑	1150	0	1150
				18班幼儿园	7800	0	7800
				文化活动室	2000	0	2000
				公交首末站	5700	0	5700
				邮政所	150	0	150
			地下				
	地上核增 建筑面积10632.71m²		架空停车场	2402.11			
			消防避难空间	2170.03			
			架空公共空间	965.03			
			架空绿化休闲	5095.54			
	不计容积率 建筑面积50866.17m²		地下核增 建筑面积50866.17m²	共用停车库	44446.46		
				公用设备用房	6312.32		
架空绿化休闲				107.39			
建筑覆盖率（一/二级）%		57.90/16.00		绿化覆盖率%		35.01	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	1209个	占地面积m²		
	总计	1209个（含充电桩位401个）			总计458个（含充电桩位116个）		
公共设施和公共空间占地	1、社区体育活动场地，占地面积：2700m²。 2、社区儿童游戏场地，占地面积：600m²。						

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4403092024GG0006420（改2）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、本项目法定命名为“未来平方云岭府”，1栋一单元48层，1栋二单元48层，1栋三单元45层，1栋四单元45层，2栋31层，3栋5层;3层地下室含1层半地下室。 5、地上规定建筑面积住宅含公共租赁住房16740m²及物业服务用房289m²，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、本地块机动车停车位不少于1169个的前提下，11、12地块之间停车位可统筹。机动车停车位中含充电桩车位401个（其余停车位全部预留充电设备安装条件）、无障碍车位25个（含充电无障碍车位9个）、微型车位110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）范围内整体统筹，建设中按要求落实。 8、本地块含社区体育活动场地（占地2700平方米），社区儿童游戏场地（占地600平方米），24小时向所有市民开放。 9、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%。 10、本地块绿色建筑专篇自评结论显示满足国家二星级标准。 11、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,建设中应严格落实。 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。 13、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）。 14、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。 15、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。 16、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。 17、新增露天管理使用面积约为56.05m²，无偿配建给公交首末站管理使用。 18、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，二期的保障性房住宅需与一期的保障性住房同步规划验收。 19、本地块设置的公共人行通道（地面）、公共人行通道（空中）、与A-18地块及10地块之间设置的公共架空连廊、与12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。
----	---

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2025年01月26日