

# 深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字LA202500059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（一期）02地块（一期）             |    |                 |                   |       |       |
| 用地位置                 |                         | 龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接东南侧                |    |                 |                   |       |       |
| 宗地号                  |                         | A916-0577                           |    |                 |                   |       |       |
| 用地规划许可证/规划要点号        |                         | 地字第4403092023YG0016392号/AG202300013 |    |                 |                   |       |       |
| 分期建设子项名称             |                         | 未来平方云铭府（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m²            |       |       |
|                      |                         |                                     |    |                 | 规定                | 核减    | 合计    |
| 总建筑面积<br>191524.80m² | 计容积率<br>建筑面积117773.72m² | 计规定容积率<br>建筑面积<br>103930.00m²       | 地上 | 住宅建筑            | 81290             | 0     | 81290 |
|                      |                         |                                     |    | 商业建筑            | 18270             | 0     | 18270 |
|                      |                         |                                     | 地下 | 商业              | 4370              | 0     | 4370  |
|                      |                         | 地上核增<br>建筑面积13843.72m²              |    | 屋面楼电梯间及<br>机房   | 546.89            |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 穿越非住宅楼层<br>的核心筒 | 503.2             |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 消防避难空间          | 1787.67           |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 架空绿化休闲          | 8533.56           |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 城市公共通道          | 1649.42           |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 架空公共空间          | 643.58            |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 风雨连廊            | 179.4             |       |       |
|                      | 不计容积率<br>建筑面积73751.08m² | 地下核增<br>建筑面积73751.08m²              |    | 城市公共通道          | 2334.00           |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 公用设备用房          | 13038.43          |       |       |
|                      |                         |                                     |    | 共用停车库           | 58378.65          |       |       |
| 建筑覆盖率（一/二级）%         |                         | 75.47/20.46                         |    | 绿化覆盖率%          |                   | 28.01 |       |
| 停车位                  | 机动车停车位                  |                                     |    |                 | 非机动车停车位           |       |       |
|                      | 地上                      | 0个                                  | 地下 | 1300个           | 占地面积622.09m²      |       |       |
|                      | 总计                      | 1300个（含充电桩位398个）                    |    |                 | 总计720个（含充电桩位144个） |       |       |
| 公共设施和<br>公共空间占地      |                         |                                     |    |                 |                   |       |       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 备注 | <p>1、本核查表为【建字第4403092023GG0133333（改2）号】号建设工程规划许可证附件</p> <p>2、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4403092023GG0133333(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。</p> <p>3、本项目为观湖街道观城第一期城市更新项目(一期)02 地块(一期)，法定命名为“未来平方云铭府”，包含地下室、部分商业、1 栋一单元 55 层、1 栋二单元 55 层、1 栋三单元 55 层、1 栋四单元 55 层。</p> <p>4、地上规定建筑面积商业含物业服务用房 362m<sup>2</sup>，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。</p> <p>5、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。</p> <p>6、本地块停车位中含充电桩车位398 个(其余停车位全部预留充电设备安装条件)、无障碍车位 27 个、微型车位76 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(一期)整体范围内统筹,建设中按要落实。</p> <p>7、本地块含公共开放空间 1000 平方米，位于项目（二期），24 小时免费向所有市民开放。</p> <p>8、本地块(一期)设置的公共人行通道、地下公共人行通道、地下公共车行通道及其专用车行出入口、与 A-07 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 03 地块之间设置的跨街建筑物、与 01 和 03 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。</p> <p>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%。</p> <p>10、本地块绿色建筑专篇自评结论显示住宅建筑满足国家三星级标准，商业建筑和办公建筑满足国家二星级标准。</p> <p>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。</p> <p>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，经选房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。</p> <p>13、本地块除消防登高面以外的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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>17、本地块一期和二期需同步办理规划验收。</p> <p>18、建筑覆盖率、绿化覆盖率的数据按整宗地计算。</p> <p>19、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，二期的保障性住房需与一期保障性住房同步规划验收。</p> <p>20、本地块进入 4 号线三期轨道安全保护区 3486.99 平方米，用地单位已取得轨道建设运营单位的书面同意意见。</p> <p>21、本项目一期地下商业建筑面积4370m<sup>2</sup>，其中包含地下商业使用地上商业建筑面积指标970m<sup>2</sup>，地下商业 3400m<sup>2</sup>。</p> <p>22、项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区管控》范围内，需按照该分区管控要求落实。</p> |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2025年01月24日