

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG 20260016号

用地单位	深圳市松德实业有限公司						
项目名称	森城智谷大厦						
用地位置	龙岗区园山街道红棉路东侧						
宗地号	G 08218-0173						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403072024YG 0084435（改1）号/LG 202500963						
分期建设子项名称	森城智谷大厦1栋、2栋、3栋						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 121930.00m ²	计容积率 建筑面积99466.00m ²	计规定容积率 建筑面积 97450.00m ²	地上	宿舍建筑	25230	0	25230
				商业建筑	805	0	805
				社区健康服务中心	1500	0	1500
				社区党群服务中心	650	0	650
				社区管理用房	350	0	350
				物业服务用房	195	0	195
				小型垃圾转运站	300	0	300
				公共厕所	120	0	120
				再生资源回收站	60	0	60
				环卫工人休息室	20	0	20
	厂房	68220	0	68220			
		地下					
		地上核增 建筑面积2016m ²		屋面楼电梯间及机房	697.3		
				风雨连廊	224.4		
	架空绿化			697.24			
	架空休闲			397.06			
	不计容积率 建筑面积22464.00m ²		地下核增 建筑面积22464.00m ²		公用设备用房	3222.00	
					共用停车库	19242.00	
建筑覆盖率（一/二级）%		50/		绿化覆盖率%		30	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	360个	占地面积992.86m ²		
	总计	360个（含充电桩位108个）			总计750个（含充电桩位150个）		
公共设施和公共空间占地							
备注	1、本核查表为【建字第4403072026GG 0013693号】建设工程规划许可证附件。 2、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。 3、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 4、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。						

备注

- 5、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。
- 6、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。
- 7、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。
- 8、本次申请新建建筑3栋（2栋高层厂房12F/72m，1栋宿舍楼28F/99.99m），总建筑面积121930平方米，计容积率建筑面积99466平方米，规定建筑面积97450平方米[其中地上：厂房68220m²；商业805m²；宿舍25230m²；社区健康服务中心1500m²；社区党群服务中心650m²；社区管理用房350m²；小型垃圾转运站300m²；再生资源回收站60m²；公共厕所120m²；环卫工人休息房20m²；物业服务用房（其指标计入商业）195m²。地上核增2016平方米[其中：架空绿化697.24平方米、架空休闲397.06平方米、屋面楼电梯间及机房697.3平方米、风雨连廊224.4平方米]；不计容积率地下核增建筑面积22464平方米（共用停车库19242平米，设备用房3222平方米）。
- 9、宗地内机动车停车位360个（含充电车位108个）、非机动车停车位750个（含充电车位150个）。
- 10、本项目预留与坳一路北侧地块相连的地下公共人行通道接口，地下公共人行通道需完善用地手续后另行报建。
- 11、本项目海绵城市设计自评结论满足年径流量控制率≥62%要求，需同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收；绿色建筑自评结论满足绿色建筑评价标识国家一星级要求；项目须照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑并满足《深圳市装配式建筑评分规则》；建筑高度满足用规及樟坑径机场限高相关要求。
- 12、本项目与G 08218-0172号宗地地下空间进行整体开发，与G 08218-0172号宗地机动车泊位数统筹核算，总数851辆。
- 13、项目用地进入14号线安全保护区2986.90平方米，进入21号线规划控制预警区1429.27平方米，项目施工应严格落实已批复审查意见书（深地铁安保〔2025〕龙岗-14-施工-1号）的相关要求。
- 14、项目用地进入厦深铁路，项目施工应严格落实《关于深圳市龙岗区园山街道森城工业区城市更新单元项目建筑设计方案征求意见的复函》（便函〔2025〕340号）相关要求，在建设过程中，督促相关参建单位严格遵守相关规定，严禁在铁路安全保护区范围内进行危及高铁运行的行为，共同确保杭深铁路运营安全。
- 15、项目用地位于岩溶塌陷地质灾害易发区，建设单位应按照地质灾害相关管理办法及地质灾害评估报告要求做好相关措施。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。在岩溶塌陷地质灾害易发区内进行基坑开挖或桩基施工等工程建设建议在初勘阶段查清水文地质条件，预留地下水监测孔，并做好地下水监测工作。

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

2026年1月21日