

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403092023GG0128395 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

2023 年 12 月 28 日

项目编号: JZ20231527

重要提示

- 本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2024 年 12 月 28 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 本证附件与本证具有同等法律效力。

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）01 地块	用地位置	龙华区观湖街道观澜大道与汇心路交接西南侧					
宗地编码	440309403011GB00331	宗地号	A916-0576					
土地使用权出让合同书	深地合字（2023）A009 号	土地预审文件文号	无					
建设用地规划许可证/规划要点函号	地字第 4403092023YG0005322 号/无							
分期建设项目子项名	观城第一期城市更新项目（一期）01 地块	选址意见书	无					
总建筑面积 m ²	计规定容积率建筑面积 m ²	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
318218.50	207240.00	69.15/26.25	28.01	213.45	54/5	1	0/1818	860/0
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积 m ²			地上核增			
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m ²		
计容积率建筑面积 226710.50m ²	地上	住宅建筑	91740	0	91740	消防避难空间	2592.69	
		商业建筑	32900	0	32900	架空绿化休闲	12029.69	
		办公建筑	58700	0	58700	架空公共空间	112.8	
		综合文化中心	16400	0	16400	城市公共通道	1545.5	
		公交首末站	3600	0	3600	风雨连廊	160.03	
	合计	203340	0	203340	非机动车库	3029.79		
	地下	商业	3900	0	3900	合计	19470.5	
		合计	3900	0	3900			
		城市公共通道			1086			
		公用设备用房			15234			
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库			75188			
		合计			91508			
		本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90m ²	占总量比例			
户数	1547 户（其中保障性住房 1547 户）	1547 户	0%					
建筑面积	91740m ² （其中保障性住房 91740m ² ）	91740m ²	0%					
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇							
备注	1、本证及审定的总图、核增专篇等复印件应在现场对外开放位置张贴公布。2、本地块为观湖街道观城第一期城市更新项目（一期）01 地块，1 栋一单元 45 层，1 栋二单元 20 层，1 栋三单元 54 层，1 栋四单元 53 层。3、地上规定建筑面积住宅含保障性租赁住房 91740m ² ；地上商业 32900m ² 含物业服务用房 445m ² ，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。4、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。5、本地块停车位中含充电桩车位 546 个（其余停车位全部预留充电设备安装条件）、无障碍车位 38 个、微型车位 159 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，建设中按要求落实。6、本地块公共开放空间 1000m ² ，24 小时免费向所有市民开放。7、本地块预留跨观澜大道的公共架空连廊接口，设置的公共人行通道及其配套无障碍电梯、地下公共人行通道、地下公共人行通道及其专用车行出入口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 02、05 地块设置的跨街建筑物、与 05 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。8、本地块海绵城市专项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%。9、本地块绿色建筑专篇自评结论显示满足国家三星标准。10、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价标准》相关要求，建设中应严格落实。11、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，经住房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。12、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）。13、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。14、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。15、本地块保障性住房应严格按照《龙华观城一期 01 地块保障性住房噪声环境影响评估报告》提出的降噪措施落实。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《建设工程规划许可证》和工程竣工验收时予以落实。17、本地块办公、商业 5 至 9 层不予预售。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，二期的保障性住房需与一期保障性住房同步规划验收。19、本地块进入 4 号线三期轨道安全保护区 5347.65 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。19、本地块公交首末站新增露天管理使用面积为 51.61m ² ，无偿提供公交首末站管理使用。							
验线记录								