

深 圳 市

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳
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 09 月 01 日

项目编号: JZ20220118

重要提示

- 1、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。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、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 09 月 01 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、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。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位		深圳市鸿泰源控股（集团）有限公司，深圳市沙井蚝一股份合作公司，深圳市沙井蚝二股份合作公司，深圳市沙井蚝三股份合作公司，深圳市沙井蚝四股份合作公司						
项目名称		壹方奥莱商业中心			用地位置		宝安区新桥街道宝安大道东侧	
宗地编码		440306602030GB00429			宗地号		A308-0125	
土地使用权出让合同书		深地合字（2022）1007 号及补充合同一、二			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440306202300096				
分期建设项目子项名		壹方奥莱商业中心（03-06 地块）			选址意见书			
总建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	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）
243080.29	156890.00	/		170.67	38/4	1	0/1402	/
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积㎡			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积㎡	
计容积率建筑面积 166238.16㎡	地上	商业建筑	49325	0	49325	架空绿化休闲	3137.08	
		办公建筑	94848	0	94848	架空公共空间	1214.87	
		物业服务用房	552	0	552	消防避难空间	4996.21	
		母婴室	75	0	75			
		公共厕所	60	0	60			
		合计	144860	0	144860	合计	9348.16	
	地下	商业	10600	0	10600			
		小型垃圾转运站	250	0	250			
		再生资源回收站	60	0	60			
		公共充电站	1100	0	1100			
		环卫工人作息房	20	0	20			
合计	12030	0	12030					
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库	61143.89					
		公用设备用房	13757.61					
		架空公共空间	1940.63					
		合计	76842.13					
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、用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审定的总平面图（复印件）在该用地现场对外开放位置张贴公布； 2、本项目配建的社区体育活动场地应全天候无偿对外开放使用； 3、本宗地含 03-06、03-07 两地块，建筑覆盖率（65%）、绿化覆盖率（30%）等有关指标按宗地统筹计算，相关建筑指标按 1 栋进行核算； 4、本项目地块间地上地下联通部分待完善相关用地、规划手续后应另行报批； 5、本项目涉及 30 号线为远期规划的弹性发展线路，具有不稳定性； 6、涉及燃气次高压管道建议环评范围，应按照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办〔2019〕2 号）落实相关工作； 7、本项目设计建、构筑物（含避雷针）最高点海拔高度应符合机场净空控制要求； 8、本项目海绵城市专篇中年径流总量控制率达 70%，须落实海绵城市建设相关要求；本项目超高层建筑不得低于国家三星级（非超高层建筑不低于二星级）绿色建筑标准进行规划、设计、建设和运行；须落实装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定； 9、本项目涉及轨道线路控制保护区总面积为 3066.52 平方米，其中进入 11 号线轨道安全保护区 560.42 平方米，用地单位建设方案需先征得地铁建设运营单位书面同意意见；进入 30 号线规划控制预警区 2506.09 平方米，其围护结构锚索禁止侵入 30 号线规划控制区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基施工许可证》、《建设工程施工许可证》时给予支持落实； 10、本项目停车位充电桩配置比例不低于 30%，剩余停车位应全部预留充电设施安装条件； 11、车行出入口设计应另行报批，并以正式审批意见为准； 12、应当按照标准配套建设生活垃圾分类设施，配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用。							
验线记录								