

深 圳 市

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

市规划要求，准予建设。

特发此证

2021年09月23日

项目编号: JZ20131162

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 2022 年 09 月 23 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		深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司							
项目名称		深业世纪山谷花园				用地位置		南山区沙河沙河街以西、沙河东路以东	
宗地编码		440305006001GB00318				宗地号		T308-0078	
土地使用权出让合同书			深地合字（2019）N008 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			NG-2020-0005/无						
分期建设项目子项名称			深业世纪山谷花园（一期）			选址意见书		无	
设计文件单位			深圳市华阳国际工程设计股份有限公司			文件编号		GC160019	
总建筑面积 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)	
219933.86	106300.00	52.22/12.66	35.00	149.50	42/3	2	1/1943	/	
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 113209.44m ²	地上	住宅建筑	47700	0	47700	架空绿化休闲		2304.89	
		商业建筑	2900	0	2900	消防避难空间		1834.21	
		办公建筑	2100	0	2100	风雨连廊		473.38	
		旅馆或酒店	22000	0	22000	骑楼		545	
		公寓式办公建筑（商务 公寓）	18600	0	18600	其他		1491.3	
						架空公共空间		260.66	
		配建的公共设施	2000	0	2000				
	合计	95300	0	95300	合计	6909.44			
	地下	商业	11000	0	11000				
		合计	11000	0	11000				
不计容 容积率 建筑面积	地下核 增建筑 面积	共用停车库						84437.68	
		架空公共空间						978.39	
		其他						7.89	
		公用设备用房						20893.8	
		城市公共通道						406.66	
		合计						106724.42	
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		532 户（其中保障性住房 240 户）			456 户			85.71%	
建筑面积		47700m ² （其中保障性住房 14700m ² ）			37865.69m ²			79.38%	
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. 1 栋 A 座高 149.5 米 42 层 2. 1 栋 B 座高 92.5 米 28 层 3. 2 栋一、二单元高 137.65 米 41 层 4、本次报建 01-01 地块及 01-01、02-01 地块整体地下空间。总建筑面积 219933.86 m ² 。计容积率建筑面积 113209.44 m ² ，计规定容积率建筑面积 106300 m ² 。其中：地上计规定容积率面积 95300 m ² ，包括住宅 47700 m ² （含保障性住房 14700 m ² ，人防报警间 18.01 m ² ）、商业 2900 m ² （含 190 m ² 物业服务用房），办公 2100 m ² 、酒店 22000 m ² ，商务公寓 18600 m ² （含消防控制室 186.77 m ² ），公共配套设施 2000 m ² （含社区物管用房 250 m ² ，社区健康服务中心 1000 m ² ，便民服务站 400 m ² ，邮政所 100 m ² ，垃圾转运站 150 m ² ，公共厕所 80 m ² ，环卫工人休息站 20 m ² ）。地上核增建筑面积 6909.44 m ² ，包括架空绿化休闲 2304.89 m ² ，体育活动场地 1491.30 m ² ，避难空间 1834.21 m ² ，空中公共人行连廊交通核 473.38 m ² ，骑楼 545 m ² 、架空公共空间 260.66 m ² 。地下计规定容积率面积为商业用房 11000 m ² （含 20 m ² 物业服务用房）地下核增面积 106724.42 m ² ，包括共用停车库 84437.68 m ² ，公用设备用房 20893.8 m ² ，架空公共空间 978.39 m ² ，地下出地面风井 7.89 m ² ，地下公共人行通道及交通核 406.66 m ² 。5. 对于跨市政道路的公共架空连廊或地下通道，应在项目开发建设用地内预留接口；跨浣纱路公共架空连廊与建筑主体整体设计、共同建设，公共架空连廊的楼梯、垂直电梯、支撑结构、连板等需占用项目开发建设用地的，用地单位应无条件配合，以保证公共架空连廊不影响市政道路的正常使用和消防安全；项目开发建设用地内这类公共属性通道建成后无偿移交政府。6、核增建筑及停车位供宗地业主共用。7. 本项目绿化率按 T308-0078 整宗地控制。7. 项目新建住宅停车位充电桩配置比例不低于 30%，商业类停车位充电桩配置比例不低于 10%，其余车位应 100%预留建设安装条件。8、根据海绵城市相关要求，项目年径流总量控制率目标为 70%。9、除拆迁安置用房外（具体以城市更新职能部门备案的回迁住宅建筑面积为准），其余商品住房套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数 70%。10、项目应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。11、根据《市规划和自然资源局关于深业世纪山谷花园项目涉及轨道交通 29 号线规划控制区意见的复函》，该项目主体结构范围和地下室结构范围与轨道交通规划控制区无冲突，对于仍涉及轨道交通规划控制预警区内的建筑，禁止围护结构锚索等施工措施构件进一步侵入轨道规划控制区。12、一期拆除用地范围内位于 01-01 地块南側道路用地范围内的原加达印花厂东北角 27.4 平方米以及 03-02-1 地块北部的星河小学未拆除。用地单位应在 2020 年沙河小学秋季开学时拆除星河学校；按期拆除占用一期道路用地的原加达印花厂东北角，确保市政道路按期竣工。13、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）在该用地现场对外公开位置张贴公告。14. 原《建设工程规划许可证》（深规土证许字 NG-2020-0001 号）作废，但保留原已核准图纸。此次修改共 86 张图纸，修改部分仅限云线圈示范围。版号：B，日期：2021 年 8 月 24 日。15. 该项目已于 2020 年 6 月 17 日办理测绘验线，验线记录：所验点位与经核准的图纸相符，详见《开工验线报告》“深测工（验） B2 202000272”，并已办理开工验线手续。							
验线记录									