

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 NG-2022-0004 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

2022年08月22日

项目编号： JZ20150843

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 2023 年 08 月 22 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	深圳市达晟科技发展有限公司							
项目名称	南山区粤海街道虹海研发大楼城市更新单元	用地位置	南山区粤海街道科苑路与科华路交叉口					
宗地编码	440305005002GB00111	宗地号	T305-0097					
土地使用权出让合同书	深地合字（2020）N007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-2020-0017/无						
分期建设项目子项名	南山区粤海街道虹海研发大楼城市更新单元	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）
58923.08	36280.00	34.52/	30.00	93.85	20/3	1	/200	112/
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 40783.21 m ²	地上	新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）	20500	0	20500	架空绿化休闲	4503.21	
		物业服务用房	100	0	100			
		公共配套设施	1200	0	1200			
		商业建筑	210.63	0	210.63			
		旅馆或酒店	13690	0	13690			
		合计	35700.63	0	35700.63	合计	4503.21	
	地下	商业	289.37	0	289.37			
		环卫设施	290	0	290			
		合计	579.37	0	579.37			
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	城市公共通道	1795.5					
		共用停车库	12471.63					
		公用设备用房	3426					
		其他	446.74					
		合计	18139.87					
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	<p>1、本项目共建建筑物 1 栋，地下 3 层，地上 20 层，高 93.85 米，建筑物最高点高度 102.4 米（海拔 119.65 米）。</p> <p>2、计容积率建筑面积 40783.21 平方米，计规定容积率建筑面积 36280 平方米，其中：地上计规定建筑面积 35700.63 平方米，包括研发用房 20500 平方米（含创新型产业用房 2460 平方米）、酒店 13690 平方米、商业 210.63 平方米、公共配套设施 1200 平方米（含社区级公共配套用房 1000 平方米，党群服务中心 200 平方米）、物业服务用房 100 平方米；地下计规定建筑面积 579.37 平方米，包括商业 289.37 平方米、环卫设施 290 平方米（含小型垃圾转运站 150 平方米，再生资源回收站 60 平方米，公共厕所 60 平方米，环卫工人作息房 20 平方米）；地上核增建筑面积 4503.21 平方米，全部为架空绿化休闲功能。</p> <p>3、不计容积率建筑面积 18139.87 平方米，包括城市公共通道 1795.5 平方米，共用停车库 12471.63 平方米，公用设备用房 3426 平方米，“其他”为地库备用疏散通道 446.74 平方米。</p> <p>4、本项目机动车位共 200 辆（均为地下停车），项目停车位充电桩配置比例不低于 50%，其余车位 100%预留充电桩建设安装条件。</p> <p>5、该项目公共开放空间不小于 1000 平方米，应 24 小时对外开放。</p> <p>6、除 24 小时对外开放的公共空间外，其他核增建筑供宗地业主共用。</p> <p>7、根据海绵城市相关要求，本项目年径流总量控制率目标为 58%。</p> <p>8、本项目应按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑。</p> <p>9、本项目位于深圳市一级工业区块线内，其开发建设需严格落实《深圳市工业区块线管理办法》的相关要求。</p> <p>10、本项目应按照政府要求，出资建设本地块范围内的灯光景观工程。</p> <p>11、本地块进入轨道 13 号线安全保护区 2094.58 平方米，项目主体施工方案应根据轨道建设单位意见落实与地铁主体结构之间的净距要求；地块进入轨道 21 号线规划控制预警区 2296.37 平方米，该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 21 号线规划控制区。请住建局在办理《建设工程规划许可证》时给予支持落实。</p> <p>12、应按土地使用权出让合同和更新项目实施监管协议要求完成相应的拆迁、建设及移交工作，并严格落实《南山区高新区“工改工”项目产业发展监管协议》的相关要求。</p> <p>13、应向我局办理开工验线手续后该项目方可开工。</p> <p>14、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）在用地现场对外开放位置张贴公告。</p>							
验线记录								