

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403052023GG0092330 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 29 日

项目编号: JZ20190562

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 29 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	深圳市贯凯投资有限公司							
项目名称	南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元	用地位置	南山区粤海街道白石路与学府路交汇处西北侧					
宗地编码	440305005003GB00283	宗地号	T204-0150					
土地使用权出让合同书	深地合字(2023)N010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 4403052023YG0002363 号/无							
分期建设项目子项名	南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元	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)
163817.98	118819.00	50.00/25.00	35.00	174.6	53/3	1	/747	154/124
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 127499.95m ²	地上	住宅建筑	83695	0	83695	城市公共通道	561.19	
		商业建筑	10145	0	10145	架空绿化休闲	6115.25	
		办公建筑	17241	0	17241	消防避难空间	1692.18	
		公共配套设施	1850	0	1850	其他	312.33	
		其他	5330	0	5330			
		物业服务用房	258	0	258			
	合计	118519	0	118519	合计	8680.95		
	地下	商业	300	0	300			
合计		300	0	300				
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库			30404.83			
		公用设备用房			4758.2			
		城市公共通道			714.33			
		其他			440.67			
		合计			36318.03			
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	328户(其中保障性住房0户)		256户		78.05%			
建筑面积	39322.1m ² (其中保障性住房0m ²)		28854.7m ²		73.38%			
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、本项目共建筑物1栋,其中:1栋超高层建筑(其中:一单元174.6米,53层;二单元125.7米,26层;三单元165米,50层;四单元174.6米,53层),三层裙房及三层地下室。项目最终建筑高度满足消防救援能力要求,具体以消防审批主管部门意见为准。2、总建筑面积163817.98m ² ,计规定容积率建筑面积118819m ² (“公共配套设施”含社区警务室50m ² ,邮政所100m ² ,文化活动室1000m ² ,社区管理用房300m ² ,便民服务站400m ² ;“其他”为“商业文化设施”)。地上核增建筑面积8680.95m ² (“其他”含“体育场地专用通道197.36m ² ,地铁出入口114.97m ²),地下核增建筑面积36318.03m ² (“其他”含“地铁专用通道81.5m ² ,地铁出入口359.17m ²)。3、本项目停车位747辆,新建停车位充电桩比例不低于50%,其余车位100%预留充电桩建设条件。更新单元内01-01地块、01-02地块、01-03地块共配置停车位2800辆,不同地块之间统筹利用,共享停车位及车辆出入口等设施。4、项目设置社区体育场地1500平方米,项目设置一处面积不少于2100平方米的公共开放空间,地块内设置2条公共人行通道,分别联通规划三路及15号线地铁站点,公共开放空间与15号线地铁站点沿规划三路一侧不小于2米的红线内用地用于公共人行通道,所有公共人行通道需24小时无条件向公众开放。5、临白石路一侧地下空间设置一条地铁专用通道,根据深圳市地铁集团有限公司意见,项目应与地铁15号线项目建立联系机制并加强沟通协调。6、项目进入9号线二期轨道安全保护区1244.32m ² ,应落实有关安全与文明施工协议书的要求,项目进入15号线规划控制预警区4744.5m ² ,禁止任何建筑物(含地上地下、包括围护结构锚索等)侵入15号线规划控制区,请住建部门在办理《建设工程施工许可证》时予以支持落实。7、叶氏宗祠地下空间不宜开发建设,本项目应制定合理的基坑支护方案,确保宗祠保护范围不受损坏;应编制保护利用方案,并按方案进行修缮和活化利用,提升宗祠文化价值。8、项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑,满足《深圳市装配式建筑评价细则》。9、项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定,同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收,年径流总量控制率应大于等于71%。10、本项目装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设施等建设内容具体以相关主管部门意见为准。本项目建设和运行应当符合不低于绿色建筑标准二级的要求。11、项目应按照《关于加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见(试行)》的有关要求实施BIM技术应用。12、项目01-01地块、01-02地块及01-03地块统筹考虑,在扣除拆迁安置房(具体以城市更新职能部门备案的拆迁补偿方案为准)后,更新单元范围内新建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的70%。13、除24小时对外开放的部分外,其他核增建筑供业主共用。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)在该用地现场对外开放位置张贴公告。							
验线记录								