

关于一湾臻邸项目工程规划许可变更的公示

深圳市招航置业有限公司申请一湾臻邸项目工程规划许可变更，现将变更事项公示如下：

一、项目情况

该项目位于前海前湾片区九开发单元 06 街坊，宗地号 T102-0410。2023 年 2 月 2 日取得《深圳市建设工程规划许可证》（深前海建许字 QH-2023-0001 号）。

二、公示内容

对总平面图、建筑立面图等局部内容进行优化调整，本次主要修改内容包括：

1. 根据面积预查丈意见及建筑设计优化，核增建筑面积指标微调。

总建筑面积由 166677 平方米调整至 166587 平方米，其中地上核增建筑面积由 5758 平方米调整为 5603 平方米，地下核增建筑面积由 41569 平方米调整至 41634 平方米。

2. 总平面图

局部调整住宅塔楼、商业裙房及幼儿园建筑轮廓；住宅塔楼屋面构架降低高度，局部调整轮廓及造型；局部调整幼儿园门卫室建筑轮廓；局部调整绿化范围，绿化覆盖率不变；局部调整小区及幼儿园人行出入口场地标高，竖向坡度相应调整；

3. 立面图

裙房立面图根据平面图修改相应调整局部建筑立面设计；

幼儿园立面图根据平面图修改相应调整局部建筑立面设计；

塔楼立面图调整局部材质设计；根据平面图修改相应调整局部建筑立面设计；

4. 平面图

根据消防、测绘部门及建设单位设计优化意见，调整局部室内墙体位置、局部造型线脚表达、设备机房及管井，优化平面布局。

以上各项修改后规划及规划指标仍符合《建设用地规划许可证》《土地使用权出让合同书》及相关文件的规划要求。修改详见图纸云线圈注部分。

三、公示时间和地点

（一）公示时间：2023 年 5 月 5 日—2023 年 5 月 17 日

（二）公示地点：

- 深圳市前海管理局E站通大厅（地址：深圳市南山区东滨路与月亮湾大道交汇处南侧前海 深港合作区E站通）
- 一湾臻邸项目现场
- 深圳市前海管理局网站规划建设 / 通知公告栏目 <http://www.szqh.gov.cn/sygnan/qhzx—/tzgg/>

公示期间，如对上述调整有意见或建议，请使用真实姓名及联系方式反馈至深圳市前海管理局（联系人：杨工，联系电话：0755-88105412），公示期满无异议，我局将按规定办理相关手续。

特此公示。

附件：

- 原批复《深圳市建设工程规划许可证》、修改后《深圳市建设工程规划许可证》
- 原报建总平面图、修改后总平面图
- 原立面图及效果图、修改后立面图及效果图

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

2023 年 5 月 5 日

用地单位		深圳市招航置业有限公司		用地位置	前海二路和听海大道交叉口东南侧			
项目名称		一湾臻邸		宗地号	T102-0410			
宗地编码		440305201002GB00114		土地用途	住宅用地			
土地使用权出让合同书		深前海地合字（2022）0002 号		土地预审文件	/			
建设用地规划许可证/规划要点编号		QH-2022-0015		设计文件编号	GC221135			
分期建设项目子项名称		无		选址意见书	/			
设计文件单位		深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		设计文件编号	GC221135			
出图时间		2023 年 01 月 06 日						
建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	建筑基底面积	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
	41%/	/	139.1	44/2	3	0/1150	405/0	
本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积 m ²		
						规定	核减	合计
总建筑面积 166677m ²	计容积率建筑面积 119350m ²	地上	住宅建筑	109780	0	109780		
			商业建筑	4000	0	4000		
			幼儿园	3600	0	3600		
			社区菜市场	1000	0	1000		
			小型垃圾转运站	500	0	500		
			再生资源回收站	100	0	100		
			邮政所	150	0	150		
			物业服务用房	220	0	220		
			合计	119350	0	119350		
			不计容积率建筑面积 125108m ²	地下	合计	0	0	0
架空公共空间		240			240			
城市公共通道		1400			1400			
架空绿化休闲		3482			3482			
消防避难空间		572			572			
		架空停车		64	64			
		合计			5758			
		共用停车库		35532	35532			
		附属公用设施用房		5831	5831			
		城市公共通道		206	206			
		合计			41569			
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		1346 户（其中保障性住房 700 户）		499 户		77.2%		
建筑面积		109780m ² （其中保障性住房 33000m ² ）		54371m ²		70.8%		
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、核增建筑面积专题；						
备注		1.本项目进入轨道交通5号线安全保护区，应做好相关建设预留工作，严格按照地铁安全保护相关规定和地铁集团意见开展建设工作。2.项目开设路口方案须另文申报。3.根据《深圳市海绵城市建设管理规划》第二十六条规定，建设单位组织竣工验收时，应当按照海绵城市建设有关验收技术规范开展海绵化设施验收，竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的，建设项目不得通过竣工验收。4.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）在该用地现场对外公开位置张贴公示。						
验线记录								
重要提示		1.本建设工程必须按照我局批准的设计文件进行施工，施工现场内如遇有测量标志或电视、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。 2.基础验收后须经测绘主管部门验收，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，有效期至二〇二四年二月二日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证，应妥善保管，并按规范归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。						

变更前建设工程规划许可证

用地单位		深圳市招航置业有限公司		用地位置	前海二路和听海大道交叉口东南侧					
项目名称		一湾臻邸		宗地号	T102-0410					
宗地编码		440305201002GB00114		土地用途	住宅用地					
土地使用权出让合同书		深前海地合字（2022）0002 号		土地预审文件	/					
建设用地规划许可证/规划要点编号		QH-2022-0015		设计文件编号	GC221135					
分期建设项目子项名称		无		选址意见书	/					
设计文件单位		深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		设计文件编号	GC221135					
出图时间		2023 年 02 月 28 日								
建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	建筑基底面积	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）		
	41%/	/	139.1	44/2	3	0/1150	405/0			
本期建筑面积及分配				建筑功能		建筑面积 m ²				
						规定	核减	合计		
总建筑面积 166587m ²	计容积率建筑面积 124953m ²	地上	住宅建筑	109780	0	109780				
			商业建筑	4000	0	4000				
			幼儿园	3600	0	3600				
			社区菜市场	1000	0	1000				
			小型垃圾转运站	500	0	500				
			再生资源回收站	100	0	100				
			邮政所	150	0	150				
			合计	119350	0	119350				
			不计容积率建筑面积 166587m ²	地下	合计	0	0	0		
					架空公共空间		270	270		
城市公共通道		1435			1435					
架空绿化休闲		3264			3264					
消防避难空间		576			576					
		架空停车		58	58					
		合计			5603					
		共用停车库		35546	35546					
		附属公用设施用房		5883	5883					
		城市公共通道		205	205					
		合计			41634					
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		1346 户（其中保障性住房 700 户）		499 户		77.2%				
建筑面积		109780m ² （其中保障性住房 33000m ² ）		54371m ²		70.8%				
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、核增建筑面积专题；								
备注		1.本项目进入轨道交通5号线安全保护区，应做好相关建设预留工作，严格按照地铁安全保护相关规定和地铁集团意见开展建设工作。2.项目开设路口方案须另文申报。3.根据《深圳市海绵城市建设管理规划》第二十六条规定，建设单位组织竣工验收时，应当按照海绵城市建设有关验收技术规范开展海绵化设施验收，竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的，建设项目不得通过竣工验收。4.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）在该用地现场对外公开位置张贴公示。								
验线记录										
重要提示		1.原《深圳市建设工程规划许可证》（深前海建许字 QH-2023-0001 号）收回作废，本次变更内容仅限原图中云线圈注部分。本建设工程必须按照我局批准的设计文件进行施工，施工现场内如遇有测量标志或电视、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。 2.基础验收后须经测绘主管部门验收，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，有效期至二〇二四年 月 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证，应妥善保管，并按规范归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。								

变更后建设工程规划许可证