

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字LG 202600178号

用地单位	深圳市特发新邦置业发展有限公司、深圳市丹竹头股份合作公司						
项目名称	臻华府1-7栋						
用地位置	龙岗区南湾街道南湾街道盛宝路与盛丹路交汇处西南侧						
宗地号	G 06404-0136						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403072024YG 0041477号/LG 202400045						
分期建设子项名称	臻华府1-7栋						
本期报建指标							
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 270379.56m ²	计规定容积率 建筑面积 195913.00m ²	地上	商业建筑	6500	0	6500	
			社区警务室	100	0	100	
			社区健康服务中心	1400	0	1400	
			幼儿园	5200	0	5200	
			社区管理用房	300	0	300	
			邮政所	150	0	150	
			社区菜市场	1500	0	1500	
			物业服务用房	392	0	392	
			便民服务站	400	0	400	
			住宅建筑	179971	0	179971	
	地下						
	计容积率 建筑面积220421.41m ²			架空停车场（公用设备用房）	106.68		
				屋面楼电梯间及机房	1346.32		
				架空停车场（共用停车库）	9278.82		
				变配电房	682.7		
				垃圾收集间	154.51		
				架空公共空间	132.33		
				穿越非住宅楼层的核心筒	628.62		
				消防避难空间	8368.64		
				架空绿化休闲	3541.91		
城市公共通道				267.88			
不计容积率 建筑面积49958.15m ²			附属公用设施用房（公用设备用房）	5757.30			
			附属公用设施用房（共用停车库）	41731.31			
			供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间	849.11			
			城市公共通道	1620.43			
建筑覆盖率（一/二级）%		40/25		绿化覆盖率%		31.5	
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			

停车位	地上	189个	地下	1146个	占地面积1098.96m ²
	总计	1335个（含充电桩位401个）			总计653个（含充电桩位196个）
公共设施和公共空间占地	1、公共开放空间，占地面积：1557m ² 。				
备注	<p>1、本核查表为【建字第4403072025GG0087568（改1）号】建设工程规划许可证附件</p> <p>2、本次申报新建建筑7栋（1、2栋二单元、3、5、6、7栋为普通住宅，2栋一单元为公共租赁住房及保障性租赁住房，4栋为幼儿园），1栋47F/149.0米，2栋一单元46F/146.00米，2栋二单元47F/149.5米，3栋47F/149.40米，4栋4F/19.05米，5栋47F/149.90米，6栋47F/149.90米，7栋47F/149.70米。总建筑面积270379.56平方米，其中：计容积率建筑面积220421.41平方米，含规定容积率建筑面积195913平方米，地上核增24508.41平方米；不计容积率地下核增建筑面积49958.15平方米。计规定容积率建筑面积195913平方米，包括：住宅179971平方米（其中保障性租赁住房(政府配租)11640平方米、公共租赁住房11240平方米、普通商品住房157091平方米）、商业6500平方米（其中半地下室商业2200平方米）、幼儿园5200平方米、社区警务室100平方米、社区健康服务中心1400平方米、便民服务站400平方米、社区管理用房300平方米、邮政所150平方米、社区菜市场1500平方米、物业服务用房392平方米；地上核增24508.41平方米，包括：穿越非住宅楼层的核心筒628.62平方米、架空绿化、架空休闲3541.91平方米、架空公共空间132.33平方米、消防避难层、消防避难空间8368.64平方米、屋面楼电梯间及机房1346.32平方米、城市公共通道267.88平方米、垃圾收集间154.51平方米、变配电房682.70平方米、架空停车场（共用停车库）9278.82平方米、架空停车场（公用设备用房）106.68平方米；不计容积率地下核增建筑面积49958.15平方米，包括：附属公用设施用房（共用停车库）41731.31平方米、附属公用设施用房（公用设备用房）5757.30平方米，供地下核增空间出地面的公共交通、风井等必要辅助空间849.11平方米，城市公共通道1620.43平方米。</p> <p>3、项目设计机动车停车位1335个（含401个充电车位），其中地上189个，地下1146个；非机动车位653个，其中地上258个（含196个充电非机动车位），架空层395个（含356个双层机械非机动车位）。</p> <p>4、该项目涉及二级饮用水水源保护区，应按《深圳市生态环境局关于解决原住居民安置涉及深圳水库饮用水水源保护区等有关问题的复函》等相关要求落实。</p> <p>5、项目内公共开放空间和城市公共通道应24小时免费向公众开放，依据专规要求在本项目宝鼎路一侧退线2米作为慢行空间。</p> <p>6、本项目应按规定办理路口开设手续，机动车出入口以路口开设许可为准。</p> <p>7、本项目已提供海绵城市专篇、装配式设计专篇、绿色建筑专篇，自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。</p> <p>8、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。</p> <p>9、本项目核增建筑面积指标以测绘结果为准。</p> <p>10、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。</p> <p>11、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。</p> <p>12、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。</p> <p>13、项目用地位于崩塌、滑坡地质灾害易发区，应按照地质灾害评估报告要求消除地质灾害影响。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。</p> <p>14、应落实规划设计要点中关于轨道安全保护区、控制预警区、保障性住房及公共租赁住房、污水排放、慢行系统、防噪声距离等相关要求。</p> <p>15、宗地范围内涉及的轨道交通石芽岭站用地等事宜，具体产权要求及其他事项，以《土地使用权出让合同》为准。</p> <p>16、根据《龙岗区土地整备工作领导小组2024年第二次会议纪要》议定，将规划幼儿园地下空间纳入04-03地块地下室进行整体开发，建设过程及使用应满足相关规范要求，确保幼儿园的安全使用要求。</p> <p>17、项目已预留与[丹竹头地区]法定图则04-06-01地下公共通道接口，预留与臻华府8栋（宗地号：G06404-0137）地块间公共架空连廊接口及地下公共通道接口，项目用地红线外部分需完善用地手续后另行报建。</p>				