

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403072023GG0055386 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 09 月 28 日

项目编号: JZ20180373-3

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 09 月 28 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	深圳大承企业管理有限公司							
项目名称	凤凰九里恒苑	用地位置	龙岗区平湖街道凤凰大道南侧					
宗地编码	440307601012GB00884	宗地号	G05417-0058					
土地使用权出让合同书	深地合字(2023)G008号	土地预审文件文号						
建设用地规划许可证/规划要点函号	440307202300318							
分期建设项目子项名	凤凰九里恒苑	选址意见书						
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)
156759.22	124230.00	57.00/20.00	40.00	149.9	48/3	2	2/592	205/508
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 132456.26 m ²	地上	住宅建筑	81440	0	81440	架空绿化休闲	4302.94	
		商业建筑	18418	0	18418	架空公共空间	193.42	
		办公建筑	20772	0	20772	消防避难空间	2956.66	
		幼儿园	3200	0	3200	城市公共通道	773.24	
		社区警务室	50	0	50			
		邮政所	100	0	100			
		物业服务用房	250	0	250			
	合计	124230	0	124230	合计	8226.26		
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	公用设备用房	3848.82					
		共用停车库	20454.14					
		合计	24302.96					
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	1048 户 (其中保障性住房 400 户)			1048 户	100%			
建筑面积	81440 m ² (其中保障性住房 29877 m ²)			81440 m ²	100%			
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	<ol style="list-style-type: none">本次申报新建建筑 2 栋，具体 1 栋一单元（商住）48 层，二单元（商住）47 层，三单元（商住）45 层，四单元（办公）22 层，2 栋幼儿园 3 层。该项目为未报先建，安全问题由建设单位负责，使用过程中发现问题应及时向建设主管部门报告，并采取必要的防范措施。本项目住宅面积中包含出售型安居商品房 29877 平方米，商业面积中包含母婴室 80 平方米、社区菜市场 500 平方米。项目配建的 12 班幼儿园、社区警务室、邮政所及出售型安居商品房应严格按照接受单位意见落实。本宗地规划停车位 1307 个，实际配建停车位 594 个（含微型车位 28 个），其中地上 2 个，地下 592 个（含无障碍车位 12 个、充电桩车位 179 个），剩余 713 个车位在凤凰九里恒苑（宗地号 G05417-0059）、规划二路下方 2# 地下空间[宗地号 G05417-0059(2)]、光敏路下方 3# 地下空间[宗地号 G05417-0059(1)]、景岭路下方 4# 地下空间[宗地号 G05417-0059(3)]统筹。宗地配建自行车车位 713 个，其中地上 205 个（含充电车位 83 个），地下 508 个（含充电车位 60 个）。本项目海绵城市设计满足年径流量控制率≥70%要求，须同步规划设计、建设和验收；绿色建筑评价标识国家二星级要求，其中超高层建筑满足三星级要求；项目须按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑；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；建筑高度须满足樟坑径机场限高相关要求。该地块涉及地质灾害易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。项目已落实 1110 平方米公共开放空间和 880.69 平方米公共架空连廊，须保证 24 小时免费对所有市民开放，已落实 600 平方米的社区儿童游戏场地。建设单位应严格落实区住房和建设局项目质检及消防安全方面的要求。地块已预留与规划二路下方 2# 地下空间[宗地号 G05417-0059(2)]、光敏路下方 3# 地下空间[宗地号 G05417-0059(1)]的接口，用地红线外部分需另行报建。建设单位须严格落实《〈平湖街道凤凰工业园城市更新单元项目声环境影响评估报告〉（编制单位：深圳地环生态科技有限公司）中提出的建设项目需实施的噪声污染防治措施。							
验线记录								