

深 圳 市

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。

2024年06月14日

重要提示

- 1、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。
- 2、基础放线后经我局验线，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 2025 年 06 月 14 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位		深圳美盛东岸置业有限公司						
项目名称		盐田区海山街道沙头角保税区第四生活区城市更新单元			用地位置		盐田区海山街道	
宗地编码		440308002001GB00192			宗地号		J234-0305	
土地使用权出让合同书		深地合字（2024）Y001 号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号			地字第 4403082024YG0006488 号					
分期建设项目子项名		盐田区海山街道沙头角保税区第四生活区城市更新项目			选址意见书			
总建筑面积㎡	计规定容积率建筑面积㎡	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）
140932.93	94253.00	47.76/17.87	40.01	149.85	45/4	2	0/780	0/437
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积㎡			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积㎡	
计容积率建筑面积 104423.10㎡	地上	住宅建筑	86464	0	86464	社区体育活动场地及其附属交通空间	154.11	
		物业服务用房	189	0	189	架空公共空间	328.34	
		商业建筑	300	0	300	架空绿化、架空休闲	5418.42	
		托育机构	500	0	500	消防避难层、消防避难空间	3362.59	
		社区老年人日间照料中心	1500	0	1500	屋面楼梯间及机房	677.81	
		社区管理用房	1700	0	1700	骑楼下方空间	228.83	
		6 班幼儿园	2200	0	2200			
		社区健康服务中心	1400	0	1400			
	合计	94253	0	94253	合计	10170.1		
	地下							
合计								
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	公共架空休闲	1518.33					
		共用停车库	32872.28					
		公用设备用房	2087.75					
		地下室出地面公共交通	31.47					
		合计	36509.83					
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90㎡		占总量比例	
户数		884 户（其中保障性住房 360 户）			70 户		13.36%	
建筑面积		86464㎡（其中保障性住房 15598㎡）			7361.28㎡		10.36%	
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. 本项目住宅建筑面积包含保障性租赁住房 15598㎡，物业服务用房占用住宅面积指标，商业建筑面积中包含母婴室 10㎡； 2. 本项目配建公共开放空间占地面积 800㎡、社区体育活动场地占地面积 800㎡、社区儿童游戏场地占地面积 600㎡，需 24 小时无条件向公众开放； 3. 本项目地块内设置一条公共车行通道，宽度大于等于 9 米，需 24 小时无条件向公众开放； 4. 本项目机动车泊位数 780 个，其中充电桩停车位 234 个，剩余机动车停车位应预留充电设施建设安装条件；自行车泊位数 437 个，其中电动自行车充电车位 88 个。 5. 本项目海绵城市设计专篇自评价符合用地规划许可证提出的海绵城市管控要求，建设单位应严格落实海绵城市相关要求；本项目绿色建筑评价标志为国家二星级，建设单位应严格予以落实；本项目应当按照相关要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评价规则》；本项目应按照《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； 6. 本项目用地内车行出入口开设仅为示意，需另行申报，以开设路口审批为准； 7. 建设单位在建设过程中应注意历史文化遗产和古树名木、城市树木保护，如涉及占用城市绿地和砍伐、迁移树木应向相关部门申报。						
验线记录								