深 圳 市

建设工程规划许可证

深规划资源建许字 NG-2020-0006 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

2020 年 11 月 18 日

项目编号：JZ20151784

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 2021 年 11 月 18 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	深圳市赤湾房地产开发有限公司		
项目名称	半山港湾花园	用地位置	南山区招商少帝路与华英路交汇处东北侧
宗地编码	440305004006GB00085	宗地号	K104-0038
土地使用权出让合同书	深地合字（2020）N003 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	NG-2020-0009		
分期建设项目子项名称	半山港湾花园（一期）	选址意见书	无
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	文件编号	GC200309

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)
141932.16	87320.15	/	40.00	79.95	27/3	2	14/1296	/

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	地上核增 建筑功能	建筑面积 m^2
计容积率建筑面积 89490.89m^2	地上	住宅建筑	75765.15	0	75765.15	架空绿化休闲	2091.1
		商业建筑	1500	0	1500	架空停车	79.64
		公共配套设施	9800	0	9800		
		物业服务用房	255	0	255		
		合计	87320.15	0	87320.15	合计	2170.74
	地下	合计					
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	公用设备用房	4223.38				
		共用停车库	47243.46				
		架空绿化休闲	974.43				
		合计	52441.27				

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	276 户（其中保障性住房户）	238 户	86.23%
建筑面积	34216m^2（其中保障性住房 m^2）	27304.51m^2	79.8%

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、核增建筑面积专篇；
备注	1.本次发证为 1 栋幼儿园（2 栋高 14.934 米 3 层）、5 座住宅（其中：1 栋一单元高 79.95 米 25 层、1 栋二单元高 79.037 米 23 层、1 栋三单元高 79.85 米 20 层、1 栋八单元高 79.543 米 25 层、1 栋九单元高 79.95 米 27 层）、裙房及地下室、半地下室，建筑最高点标高 85.25（黄海高程 153.45 米）。 2.地上计规定容积率建筑面积中的住宅 75765.15 m^2（含保障性住房 39000 m^2、消防控制室、人防报警间、小区公用电梯），公共配套设施 9800 m^2【含 12 班幼儿园 3500（占地 3600 m^2）、公交首末站 1200 m^2、社区健康服务中心 1000 m^2、老年人日间照料中心 750 m^2、社区管理用房 300 m^2、社区警务室 50 m^2、社区服务中心 400 m^2、社区菜市场 500 m^2、小型垃圾转运站 150 m^2、公共充电站 700 m^2、社区级公共配套用房 1250 m^2】；地上核增中的架空绿化休闲 2091.10 m^2（含架空绿化 1172.58 m^2、架空休闲 918.52 m^2）；地下核增建筑面积 52441.27 m^2，包括共用停车库 47243.46 m^2（含地下室坡道及人防楼梯）、公用设备用房 4223.38 m^2（含出地面地下室风井）、架空休闲 974.43 m^2。 3.本项目提供 1800 m^2的公共开放空间；社区体育活动场地占地 1000 m^2。 4.本项目停车位 1310 辆，其中充电桩停车位占 50%，剩余车位应 100%预留充电桩车位的建设安装条件。 5.除 24 小时对市民开放的区域供市民使用外，其他核增建筑归宗地业主共用。 6.应按《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求落实装配式建筑。 7.本项目年径流总量控制率目标为 70%。 8.本项目整宗地内除拆迁安置房、保障房外，其余商品住房套内建筑面积在 90 m^2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%。 9.禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等）侵入港深机场连接线规划控制预警区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护施工许可证》、《桩基础施工许可证》、《建设工程施工许可证》时给予支持落实。 10.本地块范围内涉及与城市轨道交通 5 号线二期工程赤湾站至大南山站区间用地方案（方案号：2017-003-0055）水平投影重叠约 5524.82 m^2，该范围地下空间（竖向标高黄海高程：-11 米至-4.4 米），由深圳市地铁集团有限公司使用，本项目用地单位不享有使用权。 11.本项目用地位于大南山-小南山崩塌、滑坡地质灾害低易发区，项目已开展地质灾害危险性评估工作，后续开发建设应严格按要求采取相应的地质灾害防治措施。 12.应向我局申请开工验线手续后该项目方可开工。 13.本项目周边规划支路（祥湾路）尚未实施，后续如果该道路设计方案有调整，用地单位应予以配合调整。 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	