

深规划资源建许字 NG-2022-0005 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

2022 年 09 月 14 日

项目编号: JZ20180072

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 2023 年 09 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		怡丰运动科技（深圳）有限公司						
项目名称		怡丰大厦			用地位置		南山区南山街道东滨路与兴工路交汇处西北角	
宗地编码		440305004004GB00119			宗地号		T102-0405	
土地使用权出让合同书		深地合字（2021）N010 号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440305202100059				
分期建设项目子项名		怡丰大厦			选址意见书			
总建筑面积 m²	计规定容积率建 筑面积m²	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）
41161.00	26390.00	50.00/35.00	30.00	78.70	17/3	1	2/110	0/80
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积m²			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积m²	
计容积率建 筑面积 2842 3.00m²	地上	新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）	18380	0	18380	架空停车	361	
		商业建筑	2090	0	2090	架空绿化休闲	1579	
		宿舍建筑	4720	0	4720	架空公共空间	93	
		再生资源回收站	80	0	80			
		其他	20	0	20			
		物业服务用房	100	0	100			
		公共配套设施	1000	0	1000			
		合计	26390	0	26390	合计	2033	
	地下							
合计								
不计容积率 建筑面积	地下核增 建筑面积	共用停车库	6362					
		公用设备用房	6376					
		合计	12738					
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. 本项目共建建筑物 1 栋，地下 3 层，地上 17 层，高 78.7m，建筑最高点高度 90.75m（海拔 97.521m）。 2. 计容积率建筑面积 28423m²。计规定容积率建筑面积为地上规定建筑面积 26390m²，含研发用房 18380m²（其中创新型产业用房 2220m²），商业 2090m²，宿舍 4720m²，“公共配套设施”为社区级公共配套用房 1000m²，再生资源回收站 80m²，“其他”为环卫工人休息房 20m²，物业服务用房 100m²。地上核增建筑面积 2033m²，含架空停车场 361m²，架空绿化休闲 1579m²，架空公共空间 93m²。 3. 不计容积率建筑面积为地下核增建筑面积 12738m²，含共用停车库 6362m²，公用设备用房 6376m²。 4. 本项目停车位为地上 2 辆，地下 110 辆，已按要求设置了不低于停车位数量 50%的充电桩停车位，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 5. 已按规划要求在用地西侧落实了 260m²的公共开放空间。 6. 已按规划要求在用地西北侧设置了公共自行车通道，宽度不少于 7m，产权归政府，须 24 小时无条件向公众开放。 7. 按照规划要求，项目临东滨路一侧的车行出入口与“中泰山主角”车行出入口合并设置。 8. 除 24 小时对外开放的公共空间外，其他核增建筑供宗地业主共用。 9. 根据《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》，项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于 71%。 10. 项目处于前海蛇口自贸片区门户位置，应协调好建筑与周边环境的关系。 11. 用地单位须按照政府要求，出资建设本项目地块范围内的灯光景观工程。 12. 本项目在施工前建设单位需就消防登高场地占用市政用地事宜取得相关主管部门的同意意见并签订相关改造协议；未获同意的，应调整建筑设计方案并重新报批。消防登高场地需与主体工程同步竣工，并投入使用。 13. 应按照土地使用权出让合同和更新项目实施监管协议要求完成相应的拆迁、建设及移交工作，并严格落实《深圳市南山区“工改工”项目产业监管协议》（怡丰科技园城市更新项目）的相关要求。 14. 应向我局申请开工验线手续后，该项目方可开工。 15. 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								