

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 NG-2023-0004 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 05 月 26 日

项目编号： JZ20120022

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 05 月 26 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	深圳托吉斯物联实业有限公司							
项目名称	吉创中心大厦	用地位置	南山区南头街道南山大道以西，同乐五号路以北					
宗地编码	440305003001GB00348	宗地号	T503-0064					
土地使用权出让合同书	深地合字（2020）N009 号	土地预审文件文号						
建设用地规划许可证/规划要点函号	440305202000005							
分期建设项目子项名	吉创中心大厦（二期）	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）
130355.76	120435.65	49.72/26.96	30.00	166.73	36/	2	/	/
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 130355.76 m ²	地上	商业建筑	962.04	0	962.04	架空绿化休闲	5913.13	
		新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）	119473.61	0	119473.61	消防避难空间	4006.98	
		合计	120435.65	0	120435.65	合计	9920.11	
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积							
		合计						
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">本项目共建建筑物 2 栋，其中：3 栋高 166.725 米，36 层、4 栋高 166.725 米，36 层。建筑最高点高度 178.275 米（海拔 203.675 米），满足航空限高要求。项目最终建筑高度还应与本地消防救援能力相匹配，具体以消防审批主管部门意见为准。T503-0064 宗地二期面积指标如下：设计总建筑面积 130355.76 m²。计容积率建筑面积 130355.76 m²，计规定容积率建筑面积 120435.65 m²。包括商业 962.04 m²、新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）119473.61 m²；地上核增建筑面积 9920.11 m²，包括架空绿化休闲 5913.13 m²、消防避难空间 4006.98 m²。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。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 58%。项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。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。本项目装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设施等建设内容具体以相关主管部门意见为准。本项目进入深惠城际轨道安全保护区 22752.48 平方米，根据深圳市地铁集团有限公司意见，本项目先于深惠城际区间盾构施工，实施前需进一步明确与深惠城际在交叉位置施工时序，如方案发生调整或项目在深惠城际盾构隧道下穿后实施，需重新完善安保程序。项目后续施工方案应按程序报审，方案应满足地铁保护规范要求和相关管理规定，审查通过后方可实施。项目施工时施工机具高度应满足相关航空限高管制要求。根据《民航深圳监管局关于南山区同乐物联网产业综合基地更新项目净空限高意见的复函》，项目建设单位需按照民航相关法规要求，设置安装航空障碍灯并保持其有效性。项目竣工后，项目建设单位还需将项目位置、高度等实测资料报深圳机场和南头直升机场，以便及时修订航行资料。应向我局申请开工验线手续后，该项目方可开工。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								