

原报建《建设工程规划许可证》

深圳市
建设工程规划许可证

深规划资源建许字 BA-2023-0072 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



项目编号: JZ20230102

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31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	深圳融华置地投资有限公司							
项目名称	华发冰雪世界			用地位置	宝安区沙井国际会展城片区			
宗地编码	440306602027GB00452			宗地号	A301-0599			
土地使用权出让合同书	深地合字(2020)1042及其补充合同			土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点函号				440306202300112				
分期建设项目子项名	KF02-07地块(一期)			选址意见书	无			
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)
339305.51	207050.00	/		107.35	24/2	4	77/1313	/
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255171.83m ²	地上	办公	20000	0	20000	架空公共空间	25055.49	
		商业	29550	0	29550	架空绿化休闲	23066.34	
		110KV变电站	3500	0	3500			
		酒店	47731	0	47731			
		游乐设施	98429	0	98429			
	合计	199210	0	199210	合计	48121.83		
	不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	商业	5000	0	5000		
游乐设施			1571	0	1571			
酒店			1269	0	1269			
合计			7840	0	7840			
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	城市公共通道			2015.48			
		公用设备用房			27092.4			
		共用停车库			55025.8			
		合计			84133.68			
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、用地单位应将本证(复印件)及核准的总平面图在用地现场对外公开位置张贴公示；2、快速道路辅道上开口应进行专题研究并取得交通主管部门及交警部门的相关意见，研究可实施性，合并落客区设置。项目涉及规划道路及机动车出入口应另行报批，并以最终审批结果为准；3、地块间设置的地下室及地下连通道应充分预留管线埋深的设计空间，如与相关规划存在冲突的，应及时修改并做好衔接；4、该地块位于地质灾害易发区，配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；5、新建建设项目应当按照标准配套建设生活垃圾分类设施，配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用；6、应落实海绵城市建设相关要求；7、应按照国家《绿色建筑促进办法》的相关要求落实，绿色建筑专篇设计等级国家二星级；8、应当按照要求实施装配式建筑；9、该地块范围涉及20号线一期工程轨道安全保护区，应按照《地铁保护区工程审查意见书》及地铁复函落实相关要求，涉及18号线海洋新城段比选方案2及广深第二高铁规划控制区及规划控制预警区，用地围护结构锚索禁止侵入规划控制区，请在建部门在办理开工手续时给与支撑落实；10、建(构)筑物高度须符合航空限高批复120米的要求(民航深圳局函[2021]91号)；11、商业部分如做餐饮，应设计专门的排烟道与隔油设施，烟气另行排放符合环保相关要求；12、一期设计停车位1390辆(地上77辆/地下1313辆)，充电车停车位(413辆)配置比例不低于30%，剩余车位应预留充电桩建设条件，二期计划设计停车位297辆充电桩，具体数量以最终审批为准；13、物业服务用房位于1#栋首层14、建设单位在施工前需就消防登高场地部分利用道路事宜取得道路相关管养部门同意意见，消防登高场地需与主体工程同步竣工投入使用，严禁改变用途或设置障碍物。							
验线记录								

修改后《建设工程规划许可证》

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

日期 年月日

用地单位（个人）	深圳融华置地投资有限公司
建设项目名称	华发冰雪世界
建设位置	前海合作区沙井街道会展新城片区
计规定容积率建筑面积	204352.00m ²
附件及附图名称	附件：《深圳市建设工程设计文件核查表》（编号：QH202400904） 附图：本建设工程总平面图

遵守事项

- 本证是经规划和自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 未按法律法规规定取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 规划和自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 本证的附件及附图与本证具有同等法律效力。
- 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废。
- 项目完成放线后应办理验线测绘，并向规划和自然资源主管部门申请建设工程验线，验线通过后方可开工。
- 应将本证和经审定的总平面图在项目现场对外开放位置张贴公布。

深圳市建设工程设计文件核查表

编号:

用地单位	深圳融华置地投资有限公司					
项目名称	华发冰雪世界					
用地位置	前海合作区沙井街道会展新城片区					
宗地号	A301-0599					
用地规划许可证/规划要点号	地字第440306202300112号/BA202300293					
分期建设子项名称	KF02-07地块（一期）					
本期报建指标						
本期建筑面积及分配		建筑面积m ²				
		规定	核减			
		合计				
总建筑面积 336777.00m ²	计容积率 建筑面积 253234.00m ²	地上	办公	19881	0	19881
			商业	27073	0	27073
			游乐设施	98017	0	98017
			酒店	47776	0	47776
			110KV变电站	3500	0	3500
	不计容积率 建筑面积 83543.00m ²	地下	商业	4898	0	4898
			游乐设施	1983	0	1983
			酒店	1224	0	1224
			变配电房		123	
			屋面楼电梯间及机房		1903	
地上核增 建筑面积 48882m ²		架空公共空间		23793		
地下核增 建筑面积 83543.00m ²		架空绿化、架空休闲		23063		
		城市公共通道		2041.00		
		公用设备用房		27313.00		
		共用停车库		54189.00		
建筑覆盖率（一/二级）%		/		绿化覆盖率%		
停车位	机动车停车位			非机动车停车位		
	地上	77个	地下	1313个	占地面积m ²	
	总计	1390个（含充电桩417个）		总计0个（含充电桩位个）		
公共设施和公共空间占地						

- 备注
- 1、本核查表为【】号建设工程规划许可证附件。
 - 2、快速道路辅道上开口应进行专题研究并取得交通主管部门及交警部门的相关意见，研究可实施性，合并落客区设置。项目涉及规划道路及机动车出入口应另行报批，并以最终审批结果为准；
 - 3、地块间设置的地下室及地下连通道应充分预留管线埋深的设计空间，如与相关规划存在冲突的，应及时修改并做好相关衔接；
 - 4、该地块位于地质灾害易发区，配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；
 - 5、新建建设项目应当按照标准配套建设生活垃圾分类设施，配套建设的生活垃圾分类设施应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步使用；
 - 6、应落实海绵城市建设相关要求；
 - 7、应按照《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求落实，绿色建筑专篇设计等级国家二星级；
 - 8、应当按照要求实施装配式建筑；
 - 9、该地块范围涉及20号线一期工程轨道安全保护区，应按照《地铁安保区工程审查意见书》及地铁复函落实相关要求，涉及18号线海洋新城段比选方案2及广深第二高铁规划控制区及规划控制预警区，用地围护结构锚索禁止侵入规划控制区，请住建部门在办理开工手续时给与支持落实；
 - 10、建（构）筑物高度须符合航空限高批复120米的要求（民航深圳局函[2021]91号）；
 - 11、商业部分如做餐饮，应设计专门的排烟道与隔油设施，烟气另行排放符合环保相关要求；
 - 12、一期设计停车位1390辆（地上77辆/地下1313辆），充电车停车位417辆，配置比例不低于30%，剩余车位应预留充电桩建设条件，二期计划设计停车位297辆充电桩，具体数量以最终审批为准；
 - 13、物业服务用房位于1#栋首层；
 - 14、建设单位在施工前需就消防登高场地部分利用道路事宜取得道路相关管养部门同意意见，消防登高场地需与主体工程同步竣工投入使用，严禁改变用途或设置障碍物。
 - 15、用地单位应将本《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示。原《建设工程规划许可证》（深规规划资源建许字BA-2023-0072号）收回作废，工规附图修改内容仅限图中云线圈注部分。

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局