

规划设计要点批复表

项目名称	泛视频类科技研发总部项目 (暂定名)	项目代码	
用地单位		设计要点编号	CA-NS202500495
用地位置	科苑南路与登良路交汇处西北角	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	K602-0016
用地方案号	无	用地性质	商业用地
总用地面积：9508.38m ²		其中：建设用地面积：9508.38m ²	绿地面积：m ²
		道路用地面积：m ²	其他用地面积：m ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

一用 指地 标面 按积 建计 设算	<p>1、规定容积率≤9.15 2、规定建筑面积： 87000.0m²</p> <p>新建规定建筑面积 87000.00m²，其中：</p> <p>1) 地上：办公：71800.00m²；商业：5500.00m²；食堂：9000.00m²；物业服务用房：200.00m²；</p> <p>2) 地下：商业：500.00m²。</p> <p style="text-align: center;">(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)</p>
二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	<p>1、建筑覆盖率一级≤75%。</p> <p>2、建筑高度：建筑高度限高 100 米。</p> <p>3、建筑间距：满足深标及相关规范要求。</p> <p>-----</p> <p>公共开放空间： 地块内需设置面积不小于 1675m²的公共开放空间，具体设置要求和位置以《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》为准。</p> <p>-----</p> <p>连廊或公共通道： 1、本宗地应落实宗地内、宗地与周边地块之间片区连廊建设，具体设置要求以《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》为准,同时应保证 24 小时公共开放。 2、K-05 和 K-08 地块间市政道路上方空间可建设不超过一层的跨街建筑，建筑底部距地面不小于 10 米、不大于 13 米，整体高度不超过 24 米，宽度不超过 30 米。</p> <p>-----</p> <p>建筑界面： 1、K-04、K-05、K-08 地块宜采用屋顶开敞平台形式，至少设置一处有条件公共开放的第六立面观景空间及一部直达电梯，第六立面设计应符合《深圳市城市第六立面提升设计导则》指引要求。 2、K-04 地块西侧，K-05 地块北侧、西侧和 K-08 地块北侧首层应设置全天候骑楼或挑檐遮蔽空间。</p>

	<p>-----</p> <p>地下空间：</p> <p>1、在满足市政道路及地下市政管线敷设要求的前提下，宗地内地下空间整体开发，其中市政道路下方投影空间允许设置地下停车场库，建筑面积不超过 15000m²，具体以《中华人民共和国建设工程规划许可证》为准。</p> <p>2、地下空间应设置可供公共使用的网约车枢纽，保证与地铁站出口相连，并提供可直达地面的出入口。</p> <p>-----</p> <p>其他：</p> <p>1、本宗地分层设权，其中：地表用地面积 9508.38 平方米，地上空间在地表的投影面积 3565.4 平方米，地下空间在地表的投影面积 6049.1 平方米，地上及地下空间具体高程范围以政府批准的工程规划许可文件为准。</p> <p>2、地块内总体布局、建筑退用地红线、机动车泊位数、车辆出入口、市政接口及其余空间控制要求结合深标及《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》核定，具体以《中华人民共和国建设用地规划许可证》为准。</p> <p>3、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。</p>
<p>三 市 政 设 施 要 求</p>	<p>1、车辆出入口：周边市政道路。</p> <p>2、人行出入口：周边市政道路。 公共通道出入口：。</p> <p>3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。</p> <p>5、给水/雨水/污水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道。</p> <p>6、中水接口：。</p> <p>7、燃气接口：接周边市政路。</p> <p>8、电源/通讯：接周边市政路。</p> <p>9、其他：</p>
<p>备 注</p>	<p>1、该地块进入轨道 13 号线一期工程轨道安全保护区，用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通，并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见。</p> <p>2、项目地块中 K-04 地块内涉及轨道 13 号线人才公园站点出入口，在确保地铁正常运行和安全的条件下，可与本项目一体化设计与建设，但需保证出口的公共性和通达性，相关方案应征得地铁公司书面同意。</p> <p>3、本项目建筑设计方案须按相关规定招标确定，招标文件报我局备案。</p> <p>4、本地块须无条件配合政府开展片区连廊系统的建设，并无偿提供片区连廊系统所需的立柱、垂直交通设施等所需空间。</p> <p>5、项目范围配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。</p> <p>6、本项目应设置电动自行车集中充电区域，原则上电动自行车充电的位置的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的 20%。</p> <p>7、项目要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。</p> <p>8、该地块涉及地质灾害低易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。</p>

其他事项告知栏	<p>1、建筑方案设计应落实《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求。</p> <p>2、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》。</p> <p>3、本项目应当按照《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。</p>
告知提示栏的内容系根据行业主管部门(单位)需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门(单位)承担。	
遵守事项：本规划设计要点不属于规划许可文件，最终的规划设计条件以后续正式核发的建设用地规划许可证为准。	

编制单位： 深圳市规划和自然资源局南山管理局

编制时间： 2025年9月26日