

广州市规划和自然资源局

广州市建设用地规划条件（番禺区汉溪大道北侧 BA0902101、BA0902023、BA0902011地块（分地块 二））

穗规划资源业务函〔2023〕1833号

建设单位	广州市人民政府征用土地办公室（广州市土地开发中心）
用地位置	番禺区汉溪大道以北
地形图号	212-42-3、4、6、7、8
用地类型	☒ 政府储备用地 ☐ 国有建设用地 ☐ 集体建设用地 ☐ 自有建设用地

一、规划技术指标

总用地性质 (含兼容性)	中小学用地A33; 二类 居住用地R2;	总计算容积率建筑面 积 (m²)	$\geq \frac{\quad}{\quad},$ $\leq \frac{\quad}{\quad}。$
总用地面积 (m²)	218987.77	可建设用地面积 (m²)	126844.83
		道路用地面积 (m²)	67720.23
		绿地用地面积 (m²)	24422.71
		河涌用地面积 (m²)	0

各分地块指标

分地块1编码	BA0902023	用地性质（含兼容 性）	中小学用地A33兼容/
用地面积 (m²)	39012.62		

地上容积率	$\geq$ <u>0.83</u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。	地下容积率	$\geq$ <u> </u> / <u> </u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	$\geq$ <u>32400</u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	$\geq$ <u>32400</u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: <u> </u> / <u> </u> $\geq$ <u>0</u> 。 $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。
建筑密度 (%)	$\geq$ <u> </u> / <u> </u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。	绿地率 (%)	$\geq$ <u>35</u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq$ <u> </u> / <u> </u> , $\leq$ <u> </u> / <u> </u> 特殊要求: ☐ 位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☒ 城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。 ☐ 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。		
分地块2编码	BA0902101	用地性质（含兼容性）	中小学用地A33兼容/
用地面积 (m ²)	30462.56		

地上容积率	$\geq$ 0.8 , $\leq$ / 。	地下容积率	$\geq$ / , $\leq$ / 。
计算容积率 建筑面积 (m²)	$\geq$ 24311 , $\leq$ / 。	地上计算容积率建筑 面积 (m²)	$\geq$ 24311 , $\leq$ / 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m²)	层数: _____ $\geq$ 0 。 $\leq$ / 。
建筑密度 (%)	$\geq$ / , $\leq$ / 。	绿地率 (%)	$\geq$ 35 , $\leq$ / 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq$ / , $\leq$ / 特殊要求: ☐位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☒城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。 ☐有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。		
分地块3编码	BA0902011	用地性质（含兼容性）	二类居住用地R2兼容/
用地面积 (m²)	57369.65		

地上容积率	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>4.48</u> 。	地下容积率	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u> / </u> 。
计算容积率 建筑面积 (m²)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>257157</u> 。	地上计算容积率建筑 面积 (m²)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>257157</u> 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m²)	层数: <u> / </u> $\geq$ <u> / </u> 。 $\leq$ <u>0</u> 。
建筑密度 (%)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>28</u> 。	绿地率 (%)	$\geq$ <u>35</u> , $\leq$ <u> / </u> 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>135</u> 特殊要求: ☐位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☐城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。 ☐有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。		
分地块4编码	<u> / </u>	用地性质（含兼容性）	<u> /兼容/ </u>
用地面积 (m²)	1415.79		

地上容积率	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。	地下容积率	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。
计算容积率 建筑面积 (m²)	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。	地上计算容积率建筑 面积 (m²)	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m²)	层数: ____/ $\geq$ ____/____。 $\leq$ ____/____。
建筑密度 (%)	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。	绿地率 (%)	$\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq$ ____/____ , $\leq$ ____/____ 特殊要求: ☐位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☐城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。 ☐有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。		
建筑间距	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。		

建筑退让	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。
停车配建	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行。普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行。
备注	1. 分地块4为道路用地对应的地下空间面积1415.79平方米。2. 地块BA0902011、BA0902023、BA0902101计算容积率建筑面积包括地上计算容积率建筑面积及地下空间计算容积率建筑面积。3. 在总建设量不变、建筑限高不突破，并由同一主体开发建设的前提下，允许在二类居住用地BA0902011、BA0902125地块之间统筹计容居住建筑面积，允许在BA0902011、BA0902125地块之间统筹建设地下停车位，具体以经批准的建筑设计方案总平面为准。4. 在满足市政设施保护和设置要求的前提下，允许BA0902011、BA0902125地块之间地下空间连通。5. 在建筑控高的基础上，地块建筑高度给予10%的调整范围，BA0902011、BA0902125两个地块整体按照高低错落原则控制，营造丰富的天际线。6. 鼓励提高住宅阳台面积占比，鼓励配建半开敞入户花园、半开敞公共活动空间，采用“大阳台”设计的住宅，经认定满足开敞率、栏杆高度等技术规定的，其半计容面积上限可由住宅套内建筑面积的15%提升至18%。不限定阳台悬挑进深。7. BA0902101地块欢乐大道以东为教职工宿舍与食堂等生活服务用途，建筑面积2711m²，不可作为教学用房。8. 地块BA0902122预留地铁轨道与站点建设条件，预留地铁站地下空间步行通道建设条件。9. BA0902017地块绿地率≥75%。10. 地块BA0902011停车库参照《广州市建设项目停车配建指标规定》及相关标准执行。

二、公共服务及市政交通设施配套要求						
地块编码	设施名称	数量	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	所属地块编码	设置要求
BA0902011	党群服务站	1		500.00	BA0902011	
BA0902011	社区居委会	1		400.00	BA0902011	宜与其他居委级行政管理、服务和文化、体育、公园设施集中设置。应设于建筑首层。
BA0902011	社区议事	1		200.00	BA0902011	宜与社区居委会

	厅					等集中设置。
BA0902011	社区警务室	1		200.00	BA0902011	
BA0902011	社区服务站	1		300.00	BA0902011	宜与社区居委会等集中设置。
BA0902011	物业管理 (含业主委员会)	1		518.00	BA0902011	BA0902011、BA0902125两个地块共需配建物业管理(含业主委员会)1026m ² ,具体配建面积按照该地块实际的物业总建筑面积的0.2%配置,可结合其他建筑设置。
BA0902011	星光老年之家	1		300.00	BA0902011	选址应公共交通便利、环境较好、日照充足、通风良好,临近医疗卫生等公共服务施,远离污染源、噪声源、危险品生产储运、垃圾站、殡仪馆、太平间等邻避设

						施。应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》(GB 50763)的规定。应设于建筑首层且有对外方便的出入口。
BA0902011	文化室	1		600.00	BA0902011	宜与社区居委会等集中设置。
BA0902011	居民健身场所	1	1575.00	300.00	BA0902011	宜与文化室等集中设置。可设于建筑首层架空层。
BA0902011	快递送达设施	1		25.00	BA0902011	原则上一个项目至少设置一处快递末端服务设施，（宜每万人一处）。随着服务人口增加，应在小区入口、物业管理处、小区中心位置等多点集中设置只能快件箱。
BA0902011	邮政所	1		300.00	BA0902011	宜设于临街建筑首层。首层安排确有困难时，可在二层配置不超过120 -140米的建筑面积。宜临宽度大于15米的道路设置。

BA0902011	垃圾收集站	1	525.00	375.00	BA0902011	新建、扩建或旧城改造的居住社区每个居委应设置1座或以上数星的垃圾收集站。应独立用地。收集站服务半径不宜超过400米，宜控制在300米左右，应选择在对周围环境影响较小、交通便利的区域。收集站用地内宜设置宽度不小于2米的绿化隔离带，距离其他建筑不宜小于8米。垃圾收集站必须满足垃圾收集小车、垃圾运输车通行、方便和安全作业要求。
BA0902011	再生资源回收站	1		15.00	BA0902011	宜与垃圾收集站合设，但应相对独立，不影响垃圾收集站作业。应设于建筑首层，以便民、不扰民为原则。
BA0902011	公共厕所	1		100.00	BA0902011	公共厕所宜临宽度大于15m的道路，宜设于公共

						建筑首层。应易于识别，至少应设一个残疾人专用厕位、配置残疾人通道。男女厕位比例宜按1:1.5设置。鼓励居住社区内设置为区内居民服务的公厕，并设置在公共空间及容易到达的区域。
BA0902011	调蓄设施	1	2495.00		BA0902011	规模2495立方米。
BA0902023	72班小学	1	39012.62		BA0902023	建筑面积 $\geq$ 32400平方米。若需设置学生宿舍，小学学生宿舍生均建筑面积宜 $\geq$ 5平方米/生。服务半径不宜大于500m。教育设施不得与殡仪馆、医院的太平间、传染病院等建筑毗邻，且不宜与市场、公共娱乐场所、公安看守所、加油站、变电站、垃圾压缩站、公交首末站等毗

						邻，与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》（GB 50116）的有关规定。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越学校校园，当在学校周边敷设时，安全防护距离应符合本规定及其他相关要求。运动场地不宜少于11.6平方米/生（中心城区不宜少于5平方米/生）。小学教学楼不应超过四层，两排教室长边相对时，其间距不应小于25m，教室的长边与运动场地的间距不应小于25m。
BA0902023	调蓄设施	1	1696.00		BA0902023	规模1696立方米。

BA0902101	36班初中	1	30462.56		BA0902101	建筑面积≥24311平方米。 若需设置学生宿舍，高中（包括完全中学）学生宿舍生均建筑面积宜4-6平方米/生；初中学生宿舍生均建筑面积宜≥5.5平方米/生。初中服务半径不宜大于1000m。教育设施不得与殡仪馆、医院的太平间、传染病院等建筑毗邻，且不宜与市场、公共娱乐场所、公安看守所、加油站、变电站、垃圾压缩站、公交首末站等毗邻，与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》(GB 50116)的有关规定。高压电线、长输天然气管
-----------	-------	---	----------	--	-----------	--

						道、输油管道严禁穿越或跨越学校校园，当在学校周边敷设时，安全防护距离应符合 本规定及其他相关要求。 运动场地不宜少于10平方米/生（中心城区高中不宜少于6平方米/生，初中不宜少于4.3平方米/生）。中学教学楼不应超过五层。西排教室的长边相对时，其间距不应小于25m,教室的长边与运动场地的间距不应小于25m。
BA0902101	公共调蓄设施	1	1325.00		BA0902101	规模1325立方米
BA0902020	公共调蓄设施	1	125.00		BA0902020	规模125立方米
BA0902129	公共调蓄设施	1	214.00		BA0902129	规模214立方米
BA0902017	公共调蓄设施	1	321.00		BA0902017	规模321立方米
BA0902117	公共调蓄设施	1	104.00		BA0902117	规模104立方米
BA0902119	公共调蓄设施	1	282.00		BA0902119	规模282立方米
BA0902122	公共调蓄	1	184.00		BA0902122	规模184立方米

	设施					
1. 居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50% 前建设完毕，并取得规划条件核实意见书。其中，垃圾压缩站、垃圾收集站、再生资源回收站（点）、变电站、公共厕所、综合医院、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。 2. 居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。其他用地上配置的公共服务和市政交通设施参照上述要求执行。其中，社区卫生服务中心、社区卫生服务站、幼儿园、小学、老年人福利设施应按照《广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发<居住区项目预售阶段推行配套公共服务设施建设承诺制的试行意见>的通知》执行。 3. ☒ 用地范围内代征的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后，无偿移交政府相关主管部门管理。 4. ☐ 普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的7%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的15%。 5. ☐ 新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的10%。						
临近地块规划设置有一处___/___（明确表示建筑区划内以及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、具体位置、规模等内容），房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。						
备注	地块BA0902011北侧有东西向26米宽市政规划道路，西侧有南北向30米宽市政规划道路，东侧有南北向15米宽市政规划道路，地块BA0902011规划设置有党群服务站（1处）、社区居委会（1处）、社区议事厅（1处）、社区警务室（1处）、社					

	区服务站（1处）、物业管理（含业主委员会）（1处）、星光老年之家（1处）、文化室（1处）、居民健身场所（1处）、快递送达设施（1处）、邮政所（1处）、垃圾收集站（1处）、再生资源回收点（1处）、公共厕所（1处）等配套设施，地块BA0902023西侧有南北向30米宽市政规划道路，北侧有东西向15米宽市政规划道路，地块BA0902023规划设置有72班小学（1处）等配套设施，地块BA0902101规划设置有36班初中（1处）等配套设施，房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。
三、城市设计要求	
√ 申请用地已编制城市设计管理图则（见附件），城市设计要求按管理图则执行。 □ 申请用地未编制城市设计管理图则，城市设计要求按下列要求执行。	
场地设计与外环境设计	1. 建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。 □ 对外弹性通道出入口设置在_____。（地块四周被绿化带、河涌等围住时勾选此项） 2. 鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施、市政交通设施、城市公共空间之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。鼓励设置互连互通的立体公共空间。 3. 应开展精细无障碍设计，满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。 4. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。 5. 鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；应符合已批准的城市设计关于公共艺术的要求。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。
建筑设计	1. □ 本项目位于总体城市设计划定的“五边四廊四区”城市设计重点地区，应参照其管控要求执行。其中珠江景观带三个十公里的临江一线建筑（指未审批地块主导功能建筑），高度应控制在60 米以下，形成前低后高的滨水建筑形态。

	2. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。 3. 原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。 4. 鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。 5. 鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。 6. 户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。 7. 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。 8. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。 9. 鼓励整体化、艺术化的附属设施设计，建筑设备、管道等附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。 10. 设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用BIM技术进行设计。 □位于琶洲地区的项目，入驻企业应按照“绿色低碳智慧、突出岭南特色”的要求，以达到绿色三星以上的标准进行建筑设计。 11. 大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机应设置在入口坡道底端。
--	---

	12. 新建建筑工程项目空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置，应按照《广州市规划和自然资源局关于印发〈关于加强新建建筑工程空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置规划审批管理实施意见〉的通知》要求执行。
重点地区管控	☐ 本项目位于珠江景观带重点区段（三个十公里），珠江西航道、后航道及三支香水道一线可视建设地块，琶洲地区、金融城、南站商务区核心区、白云新城及鸣泉居、鱼珠商务区、广州花园、花都中轴线、知识城起步区、万博商务区、明珠湾起步区10个重要功能区；荔湾湖、流花湖、东山湖、麓湖、海珠湖5大城市湖泊周边一线可视建设地块；越秀公园、中山纪念堂、广州动物园、黄花岗公园、珠江公园、天河公园、烈士陵园、晓港公园8大城市公园周边一线可视建设地块；市内22条城市主干道两侧一线可视建设地块等重要景观地段的项目，应进行国际水平的多方案比选。 ☐ 本项目位于城市重要地段、重要景观地区，根据《广州市规划和自然资源局关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审的工作指引（修订）〉的通知》要求，在申请建筑工程设计方案审查及调整前取得建筑景观效果专家评审通过意见书或会议纪要。 √ 根据《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 关于加大优秀设计作品正面引导力度强化城市设计和建筑风貌管理的通知》中要求“（一）重要公共建筑。具体包括：市、区级体育馆、歌剧院、图书馆、博物馆、纪念馆、美术馆、文化馆、展览馆、青少年宫、艺术中心等重要公共建筑。（二）超高层建筑；重点地段建筑及园林绿化；重点功能平台核心区的建筑及城市更新项目；重要商业商务楼宇和重要轨道交通站点TOD综合体。（三）重要桥梁隧道工程。（四）公开出让土地已在出让方案中明确提出要求的建设项目。”在项目开展前期依法依规、以市场化为导向，严格把控设计方案质量，达到国内外知名设计机构和设计大师（院士）作品的同等设计水平。
备注	根据《广州市规划和自然资源局广州市住房和城乡建设局关于加大优秀设计作品正面引导力度强化城市设计和建筑风貌管理的通知》中要求，鼓励建筑设计方案达到国内外知名设计机构和设计大师（院士）作品的同等设计水平。
四、附注	
文件有效期	√ 政府储备用地在取得本规划条件后两年未供应建设用地使用权的，本规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，该规划条件自行失效。 ☐ 国有建设用地在取得本规划条件后两年内未取得建设项目用地预审和选址意见书的，本规划条件自行失效。

	☐集体建设用地在取得本规划条件后两年内未取得集体建设用地使用权批准文件的，本规划条件自行失效。 ☐自有建设用地在取得本规划条件后两年内未完善供地手续的，本规划条件自行失效。		
注 释	本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。凡未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。		
附 件 附 图	√ 建设用地规划红线图 ☐城市设计导则 √ （其他附件）		
核 发 单 位	广州市规划和自然资源局（盖章）	核发时间	2023-02-19
其他事项告知栏			
名 城 保 护	地块位于历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、骑楼街的核心保护范围或者建设控制地带内的，应同步注明保护要求。地块内有历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索、名木古树的，应同步注明保护要求；属于历史城区范围或地块内有工业遗产建筑的，未进行历史文化遗产普查，如涉及地面建筑拆除，应对拟拆旧建筑的历史文化价值进行评估论证并按有关程序报审；如涉及不可移动文物或地下文物埋藏区，但尚未进行考古调查、勘探的，应按相关规定依法申请考古调查、勘探报文物管理部门。		
地 质 灾 害 危 险 性 评 估	项目位于地质灾害易发区的，应进行地质灾害危险性评估，并在设计、建设时落实《地质灾害危险性评估报告》提出的预防治理措施，避免项目建设引发地质灾害或者遭受地质灾害威胁。		
河 涌 水 系	地块范围涉及河涌及其管理范围的，临河建筑物边线应按照要求退让河涌管理范围（水系控制线），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，涉及河涌管理范围的建设项目应当遵循保障安全、保护生态、严格控制、占补平衡的原则，确保基本水面率不减少并应征求水务部门的意见。		
轨 道	轨道交通控制保护区或建设控制区范围内的建设应符合轨道交通相关管理要		

交通	求；规划地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道。在建筑报审前，应取得城市轨道交通建设或经营单位的书面意见。
高压线网	涉及高压线网的，在建筑报审前，应取得供电部门的书面意见。
人防工程	涉及需要配建人防地下室或异地建设人防工程的，应按照《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省自然资源厅 省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）落实相关要求；应按照《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于实行建设工程规划许可与人防工程行政许可并联审批的通知》（穗规划资源字〔2019〕162号）办理，如无法并联办理的，应在建筑报审前取得人防部门的书面审核意见。
充电设施	新建住宅小区配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件；新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场等场所，按不低于停车位总数 30%比例建设快速充电桩。
配电房设置要求	配电房设置按照广州市供电局《关于报送广州市配电房设置要求的函》“公用配电房及供住宅电梯、住宅水泵、住宅梯灯等居住性质用电的专用配电房必须设置在建筑物首层以上；专用配电房应设置在建筑物首层以上，当条件限制且有地下室多层时，应设置在地下负一层（不含易涝地区），不得设置在仅有地下一层的地下室”要求执行。
供节水要求	建设项目应按《广东省节约用水办法》《广州市供水用水条例》落实供节水要求。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用；新建单体建筑面积超过2万平方米的大型公共建筑应安装再生水利用设施。
移动通信基础设施	√根据《广东省通信设施建设与保护规定》和《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》，地块内应当预留移动通信设施的建设空间、建设位置、用电容量及其配套资源。移动通信设施（宏基站、微基站及室内覆盖系统）所需的机房、供电线路、通信管线、室外支撑物等配套设施应按《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及工信部门的相关要求配置。
海绵城市	建设项目应确保地块及周边防洪排涝安全，其中中心城区防洪标准按照200年一遇防洪（潮）标准建设，其他区域按50-100年一遇防洪标准建设；中心城区内涝防治设计重现期为100年，其他区域不低于20-30年一遇；新建、扩建和成片改造区域雨水管网设计重现期不低于5年，改建区域设计重现期取值2-3年，重要区域（含立交桥、下沉隧道）设计重现期不低于30年。建设项目室外地坪标高应满足防洪排

涝及管线设置要求。

按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市排水管理办法》《广州市排水管理办法实施细则》的有关规定，建设项目应采用雨污分流制，同步建设雨污管网，在公共污水管网覆盖范围内生活污水应纳入市政污水管网，公共污水管网未覆盖区域生活污水应自行处理达标排放，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池。工业集聚区应当按规定建设工业废水处理设施，工业废水应处理达标后对应排放至自然水体（或回用）或排入市政污水管网。采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。

√R类居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 70\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于 40% （约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积 $\times$ （1-建筑密度） $\times 40\%$ ）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于 70% （鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times 50\%$ ）。

□B类商业服务业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 80\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于 40% （约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积 $\times$ （1-建筑密度） $\times 40\%$ ）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于 70% （鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times 50\%$ ）。

□M类工业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于 40% （约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地

块用地面积 $\times$ （1-建筑密度） $\times$ 40%）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq$ 50%（约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times$ 50%））。

√A类公共管理与公共服务用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq$ 70%；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq$ 60%（鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积 $\times$ （1-建筑密度） $\times$ 40%））；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq$ 50%（约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times$ 50%））。

□G类绿地（公园绿地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq$ 70%；宜建设雨水收集、蓄存和利用设施，绿地系统雨水资源利用率 $\geq$ 10%（约束性指标）；透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施。

□G类绿地（广场用地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq$ 70%；年径流污染消减率应 $\geq$ 50%（约束性指标）；一般城市道路绿地率宜 $\geq$ 15%（鼓励性指标），园林道路绿地率宜 $\geq$ 40%（鼓励性指标）；广场绿地率宜 $\geq$ 30%（鼓励性指标）；广场可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积 $\times$ （1-建筑密度） $\times$ 40%））；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（约束性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq$ 50%（约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times$ 50%））。

	除上述指标外，应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市海绵城市建设管理办法》《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》《广州市房屋建筑工程海绵设施建设指引（试行）》《广州市海绵城市规划设计导则》《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》等规定的要求。
装配式建筑	推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。
智能电子报批	根据《广州市建筑工程试行智能电子规划报批告知承诺制的工作指引》通知要求，本地块项目为 ☐ 中小型（住宅、办公、商业）项目 ☐ 产业区块范围内工业项目，在办理建设工程规划许可证时应实行告知承诺制，进行智能电子报批。 ☐ 根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，本地块项目为 ☐ 政府投资单体建筑面积2万平方米以上的大型房屋建筑工程、大型桥梁（隧道）工程和城市轨道交通工程 ☐ 装配式建筑工程 ☐ 重点发展区域大型建设项目，在办理建设工程规划许可证时应组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。 ☐ 根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，本地块项目在办理建设工程规划许可证时建议组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。
档案管理	建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后6个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

备注	1. 名木古树：地块内涉及古树后续资源，位于BA0902011、BA0902101地块内，坚持树木保护优先、分级分类、合理利用的指导思想，若确实无法保留，在后续阶段涉及迁移的，应按程序报送绿化行政主管部门审批通过后，建议就近迁移至公园绿地、防护绿地内或园区内。位于防护绿地内建议原址保留，并划定树冠投影外不少于2米的保护范围。位于规划道路用地内建议结合道路绿化带或中央绿化带设置，并划定树冠投影外不少于2米的保护范围。若确实无法保留，在后续阶段涉及迁移的，应按程序报送绿化行政主管部门审批通过后，建议就近迁移至公园绿地、防护绿地内或园区内。涉及名木古树、大树、老树和有乡土特点的现有树木的，应开展名木古树、大树、老树和有乡土特点的现有树木的摸底工作，满足《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字[2021]36号）、《广州市城市树木保护管理规定（试行）》（穗林业园林规字[2022]1号）等相关文件要求，切实保护好古树名木及古树后续资源，在建筑报审前需完成树木评估并取得园林部门意见。 2. 名城保护：该项目不涉及已公布的历史文化名镇、名村、历史风貌区、传统村落、历史建筑 and 传统风貌建筑（含线索），此外，历史建筑 and 传统风貌建筑名单核查认定工作仍在开展，具体以政府审批公布名单为准。应按中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和《广州市历史文化名城保护办公室关于进一步加强城乡建设项目历史文化遗产调查评估工作的通知》的要求做好相关工作，坚持价值导向，应保尽保的原则，进一步核查地块内是否仍具有符合保护对象推荐标准的建筑，准确理解保护保留对象范畴，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古名居等。根据《广州市历史文化名城保护办公室关于进一步加强城乡建设项目历史文化遗产调查评估工作的通知》的要求，在城乡建设项目的各阶段各环节进一步加强历史文化遗产调查评估，建议核实填写《历史文化遗产保护对象核查表》，明确规划范围内设计的历史文化遗产保护内容。 3. 地质灾害危险性评估：地块位于地质灾害低易发区，主要地质灾害类型为地面沉降，应在开发建设前做好地质灾害危险性评估。 4. 地块西侧及南侧涉及地铁三号线轨道交通控制保护区，地块南侧涉及地铁七号线轨道交通控制保护区，地块东侧涉及地铁十八号线轨道交通控制保护区，建设阶段需征求地铁管理部门意见。地块东侧规划临近佛山地铁四号线（远期规划线路），建设阶段需征求地铁管理部门意见。 5. BA0902011地块需配建其他商业设施，建筑面积5200平方米。 6. 地块东侧临近高压天然气管线安全控制范围，建设阶段需征求燃气管理或经营单位的意见。 7. 地块或涉及广州市煤气公司天然气管道高后果区影响范围、临近在建新奥次高压管道保护范围，请在建筑报审前取得上述燃气管道权属单位及相关主管部门的意见。 8. 地块或涉及已批番禺区汉溪长隆地块内110千伏架空线搬迁项目《建设工程规划许可
----	--

证》（穗国土规划建证[2017]1835号、广州市番禺区钟村街汉溪村股份合作经济社永久用电项目《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证[2018]2号）、长锦站新出F16调整钟村站F1负荷《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证[2017]1624号），金山湖周边地块110KV及以上输电线路搬迁工程（一期）《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕3017号），广州越秀城开房地产开发有限公司越颂华府电房高压管线工程《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2021〕5813号），请在建筑报审前取得供电部门的意见。9. 地块涉及番禺汉溪大道北BA0902107、BA0902111地块项目市政工程及综合管线平衡设计-给水工程《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2022〕1815号），请在建筑报审前取得水务部门的意见。10. 在申请地块开发建设及后续使用过程中，贵单位需做好监管，并保障地块具备施工设施与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必须的基本条件，避免受让单位未经许可改变该申请地块周边用地的土地利用现状地类，从而产生违法用地图斑。同时对于该地块连通周边现状道路的用地，建议贵单位一并收储并办理用地手续，以便提供地块出入通道。11. 申请地块或位于《广州市国家安全局关于协助将〈广州地区党政军要害部门及其周边安控范围控制规划〉成果纳入规划管理平台相关事宜的函》（穗国安发[2017]216号）规定的安控范围内，在申请建设工程规划许可证前应当向广州市国家安全局申报涉及国家安全事项的建设项目许可审批。

本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条件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。