

番禺区汉溪大道北侧地块（BA0902规划管理单元） 控制性详细规划调整通告附图

审批单位：广州市人民政府

批准时间：2023年3月10日

批准文号：穗府函〔2023〕25号

用地位置：项目位于番禺区西北部，新光快速路以东，番禺大道以西，汉溪大道以北。

批准内容：

1. 规划用地和指标

项目范围总用地面积100.9公顷，毛容积率由 ≤ 1.31 调整为 ≤ 1.1 ，总计容建筑面积由132.6万平方米调整为110.9万平方米（较现行控规减少21.7万平方米），其中：商业商务39.7万平方米，居住50.9万平方米，游乐设施14.0万平方米，独立用地公共服务及公用设施6.3万平方米。用地性质由商业用地、商业商务用地、中小学用地、游乐公园用地等调整为商业用地、商务商业用地、二类居住用地、中小学用地、服务设施用地、游乐公园用地等，各地块具体规划指标如下：

（1）BA0902124、BA0902010地块：用地性质为商业用地，用地面积共13.9公顷，计容建筑面积30.0万平方米，容积率 ≤ 1.10 至2.83，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

（2）BA0902011、BA0902125地块：用地性质为二类居住用地，用地面积共11.4公顷，计容建筑面积50.9万平方米，容积率 ≤ 4.48 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 135 米并予以10%的调整范围。

（3）BA0902116、BA0902118、BA0902121地块：用地性质为商务商业用地，用地面积共5.3公顷，三个地块总计容建筑面积9.7万平方米，容积率按计容建筑面积反算为 ≤ 1.84 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，BA0902121地块建筑高度 ≤ 200 米，其余地块建筑高度 ≤ 24 米。

（4）BA0902008地块：用地性质为游乐公园用地，用地面积38.9公顷，计容建筑面积14.0万平方米，容积率 ≤ 0.36 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 45\%$ 。

（5）独立占地公共服务设施用地面积8.5公顷，建筑面积6.3万平方米，包含36班初中、72班小学、21班幼儿园、110kV变电站等。

（6）道路及防护绿地面积22.9公顷。

周边相关地块的边界、用地面积、建筑面积相应修正。

在总建设量不变、不突破控制的建筑高度，并由同一主体开发建设的前提下，允许商业用地BA0902010、BA0902124地块之间统筹计容商业建筑面积，允许二类居住用地BA0902011、BA0902125地块之间统筹计容居住建筑面积，具体以经批准的建筑设计方案总平面为准。

2. 公共服务配套设施

项目范围公共服务设施共102处（含5G基站70处），主要包含36班初中、72班小学、21班幼儿园、110kV变电站等，建筑面积共7.9万平方米，满足《广州市城乡规划技术规定》每100平方米住宅建筑面积配置不少于11平方米的公共服务设施的要求。

3. 道路交通调整

（1）优化现行控规路网结构，拓宽道路2条，优化道路线形3条，新增道路3条，包含1条30米弹性道路和2条15米支路，其中新增30米弹性道路的道路线位、建设时序、建设方式等以最终道路工程建设方案为准。

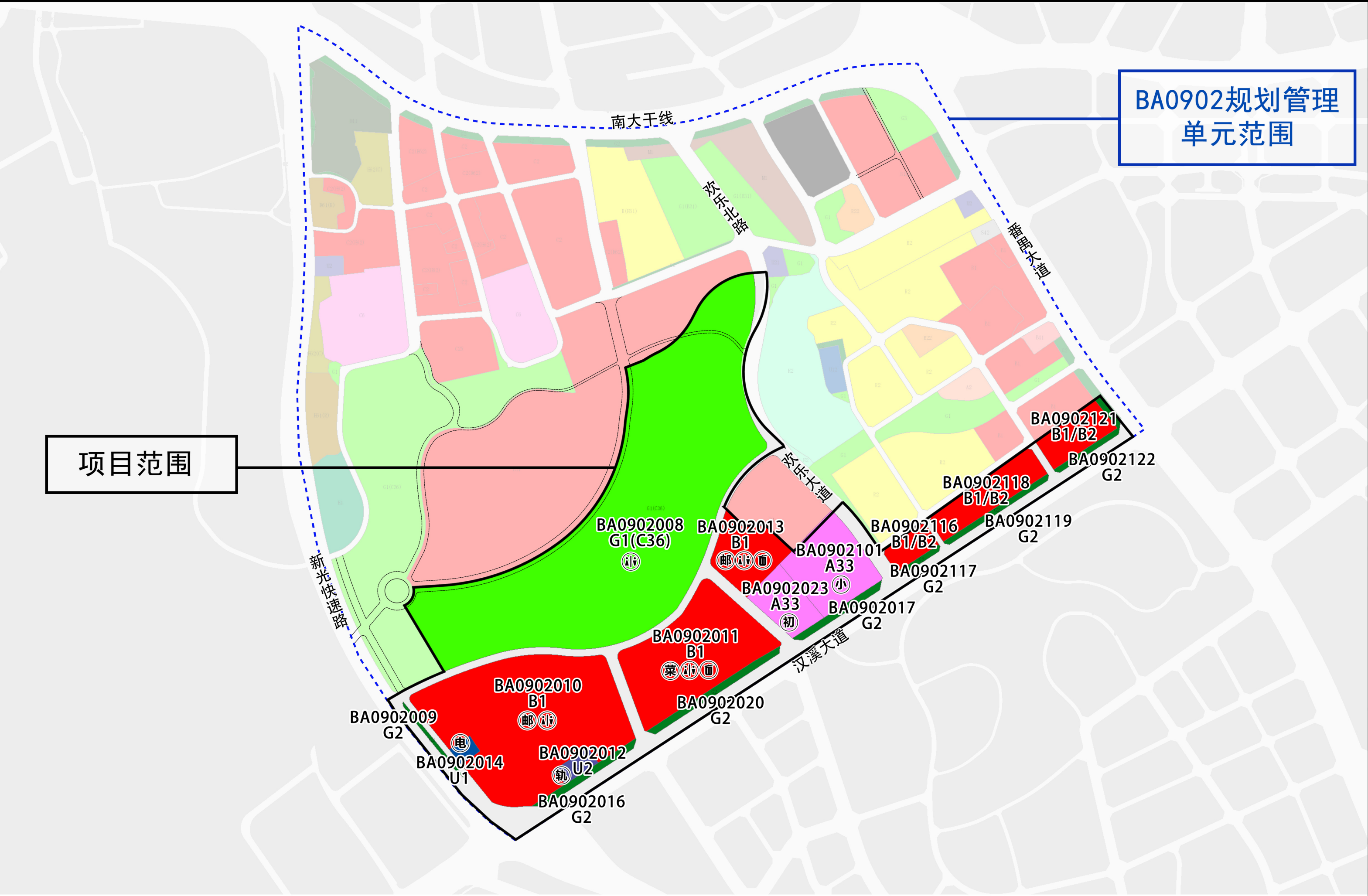
（2）规划1处社会停车场，302个泊位。

4. 绿地规划

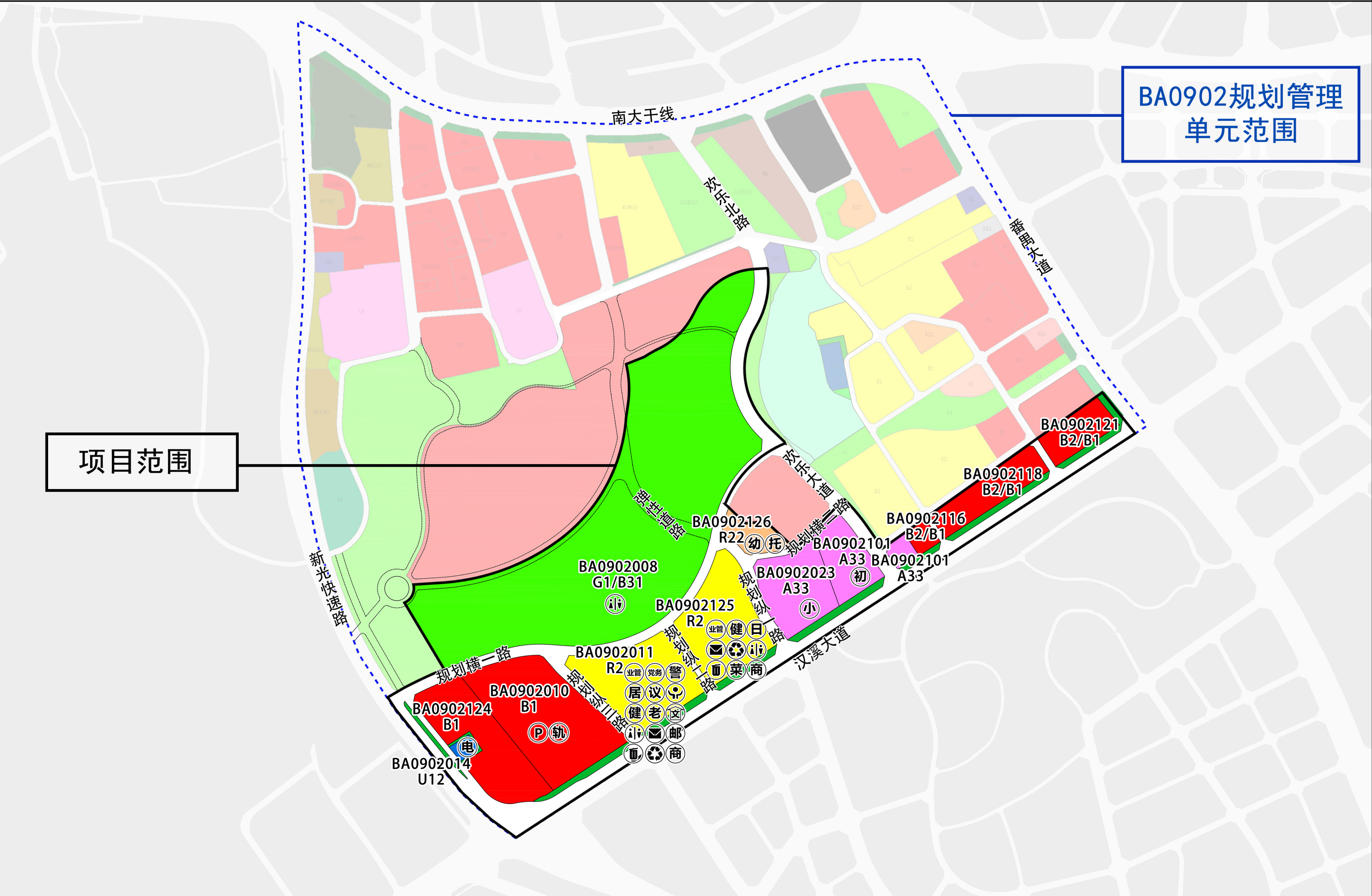
项目范围内规划绿地用地面积35604平方米，较现行控规增加25平方米，项目范围外在欢乐大道东侧新增公园绿地11852平方米，用于区域统筹。

附注：

查询网址：<http://ghzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/cxghtzg/>

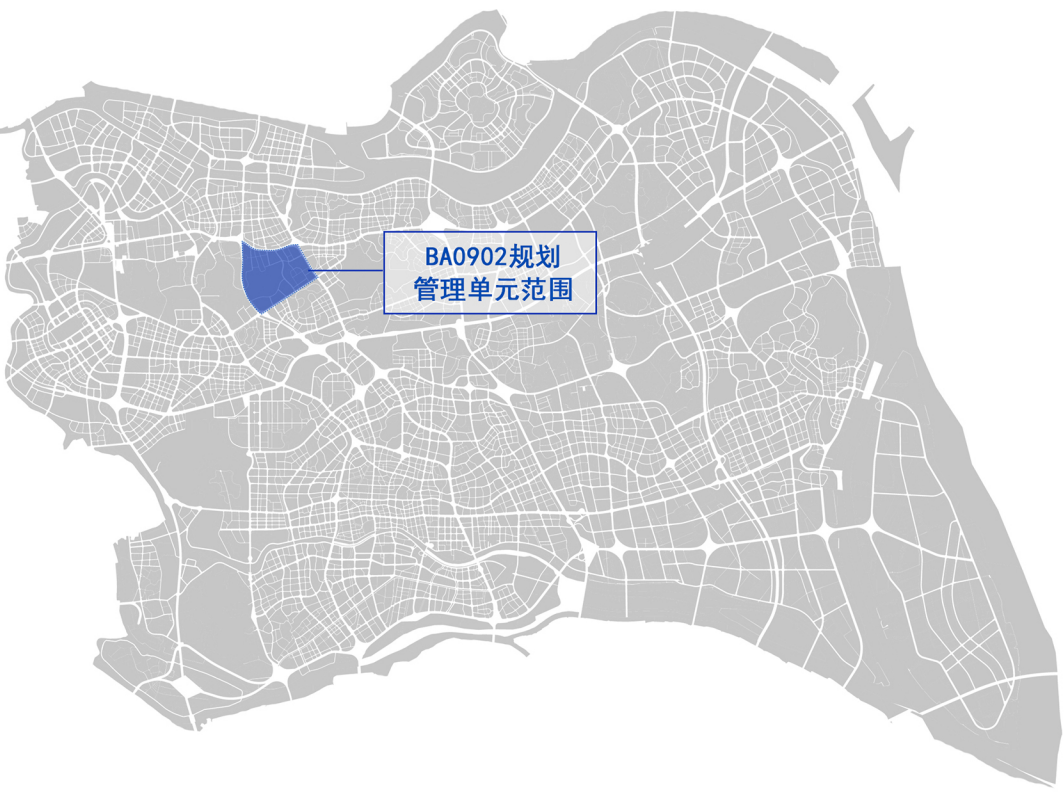


原规划示意图

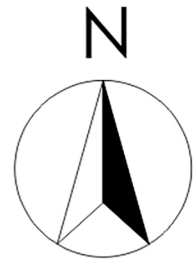


修改后规划示意图

区位图



指
北
针



编
码

BA0902

图 例

- | | |
|---------|----------|
| B1 | 商业用地 |
| B1/B2 | 商业商务用地 |
| B2/B1 | 商务商业用地 |
| A33 | 中小学用地 |
| R2 | 二类居住用地 |
| R22 | 服务设施用地 |
| U1 | 供应设施用地 |
| U12 | 供电用地 |
| U2 | 交通设施用地 |
| G1/B31 | 游乐公园用地 |
| G1(G36) | 游乐公园用地 |
| G2 | 防护绿地 |
| --- | 规划管理单元范围 |
| == | 项目范围 |
| 初 | 36班初中 |
| 小 | 72班小学 |
| 幼 | 21班幼儿园 |
| 托 | 托儿所 |
| 菜 | 农贸(肉菜)市场 |
| 党 | 党群服务站 |
| 居 | 社区居委会 |
| 社 | 社区服务站 |
| 邮 | 邮政所 |
| 警 | 社区警务室 |
| 议 | 社区议事厅 |
| 物 | 物业管理 |
| 健 | 居民健身场所 |
| 日 | 社区日间照料中心 |
| 文 | 文化室 |
| 老 | 星光老年之家 |
| 电 | 110KV变电站 |
| P | 社会公共停车场 |
| 轨 | 轨道交通站点 |
| 快 | 快递送达设施 |
| 垃 | 垃圾收集站 |
| 再 | 再生资源回收点 |
| 公 | 公共厕所 |
| 商 | 其他商业设施 |