

番禺区地铁3号线东延段广州新城停车场及周边用地（番禺区BD0210规划管理单元）控制性详细规划 通告附图

审批单位：广州市人民政府

批准时间：2023年7月29日

批准文号：穗府函〔2023〕184号

用地位置：

项目地处番禺区南部，位于番禺广场与亚运城之间，南临亚运大道，北临市莲路。

批准内容：

1. 规划用地和指标

规划研究范围面积103.40公顷，总计容建筑面积150.94万平方米，较现行控规增加9.52万平方米。其中，商办36.32万平方米，居住49.92万平方米，社区公服配套5.49万平方米，工业或新型产业或商业办公建筑59.21万平方米。

（1）项目范围面积42.53公顷，开发用地面积合计29.28公顷，总计容建筑面积67.75万平方米。

地块BD0210116：用地性质为道路与交通设施用地兼容二类居住用地、商业用地及中小学用地，用地面积16.01公顷，容积率 ≤ 2.24 ，建筑面积35.80万平方米[住宅29.78万平方米，公服设施3.26万平方米，商业、商务设施2.76万平方米；不包含配套停车场及其设备用房建筑面积，盖下停车场及其相关设施、地铁维修运转楼（具体建设规模以发改部门批复为准）]，建筑限高为100米（不含盖板高度），建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

地块BD0210117：用地性质为道路与交通设施用地兼容二类居住用地、商业用地、商务用地及消防用地，用地面积13.27公顷，容积率 ≤ 2.41 ，建筑面积31.94万平方米[住宅20.14万平方米，公服设施2.23万平方米，商业、商务设施9.57万平方米；不包含配套停车场及其设备用房建筑面积，盖下停车场及其相关设施、地铁维修运转楼（具体建设规模以发改部门批复为准）]，建筑限高为100米（不含盖板高度），建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

地块BD0210115：用地性质为供电用地，用地面积0.56公顷，设置110千伏变电站。

（2）汉基工业园片区面积45.41公顷，落实干道路网及蓝绿空间用地，整体计容建筑面积59.21万平方米，近期按一类工业用地或新型产业用地控制，支持产业优化；远期按一类工业用地或新型产业用地或商业服务业设施用地控制，引导片区产业转型升级。

（3）结合已建项目和道路调整方案，修正用地指标。

地块BD0210100：落实已建成金龙城一、二期修规指标，用地性质为商业商务混合用地，用地面积9.06公顷，容积率 ≤ 2.65 ，建筑面积23.99万平方米，建筑限高为100米。结合道路调整方案，修正规划支路一两侧控规导则地块的用地边界，其他指标按照现行控规落实。

2. 公共服务与市政基础设施

项目范围规划住宅建筑面积49.92万平方米，规划人口为1.60万人，规划配置社区公共服务设施58项，建筑面积合计5.49万平方米，满足《广州市城乡规划技术规定》中“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。

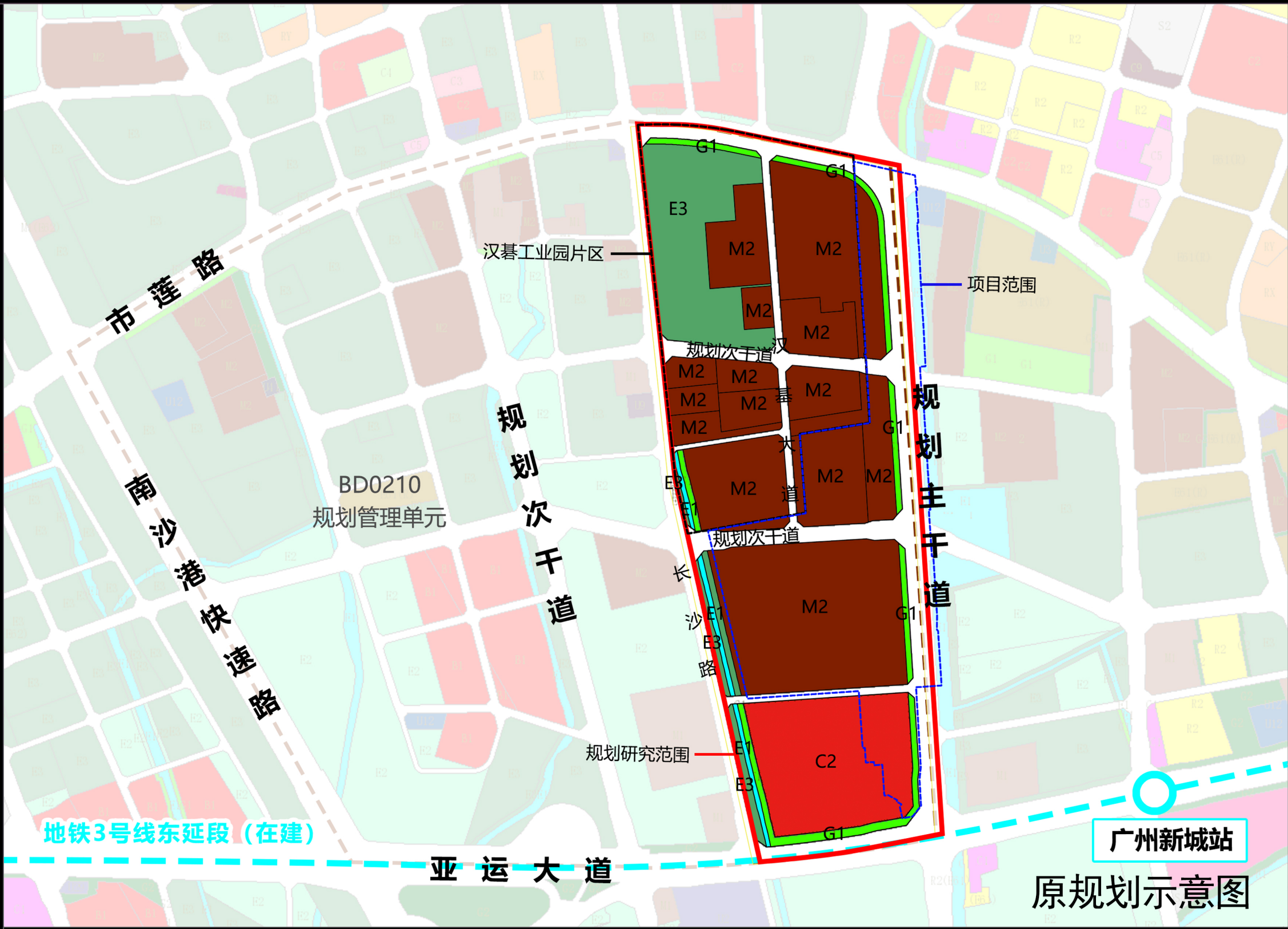
3. 道路交通调整

规划共涉及次支道路调整6处，调整后路网密度由7.11千米/平方千米提升至7.29千米/平方千米。

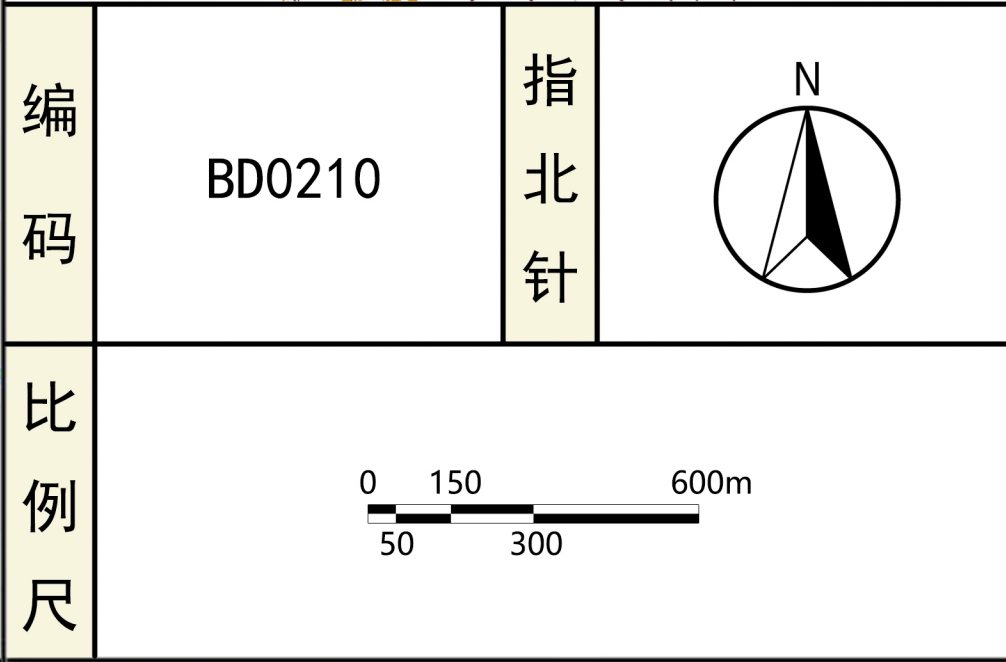
规划次干道一穿越广州新城停车场，红线宽度不变。规划次干道二穿越广州新城停车场，长沙路至汉基大道段道路红线为40米，需要在停车场范围内预留隧道支护结构。拓宽汉基大道红线至30米。调整规划支路一线位，红线宽度15米；新增规划支路二，红线宽度15米。后续将开展城市设计和控规深化工作，完善汉基工业园片区路网方案。

附注：

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

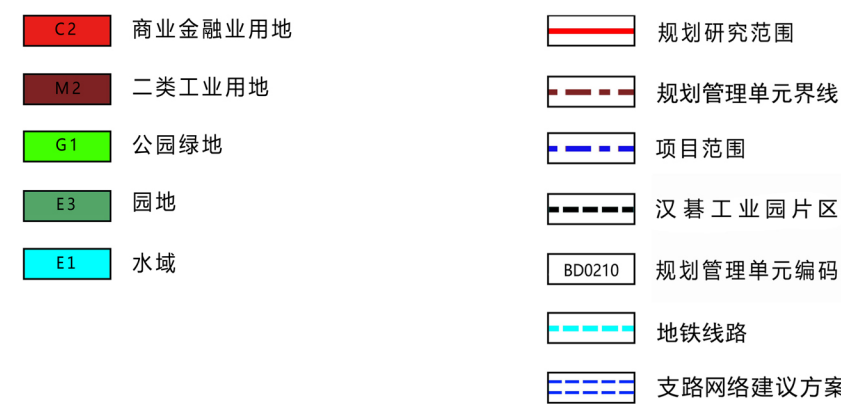


规划管理单元区位图



图例

原规划



优化后

