天河区小新塘南片区（AT1003、AT1006 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：2024年4月5日

批准文号：穗府函〔2024〕53 号

用地位置：

项目地块位于天河区东部、天河智谷中部。本次调整范围用地面积71.08公顷，研究范围用地面积106.87公顷。

批准内容：

1. 规划用地和指标

本次调整范围总用地面积71.08公顷，用地性质由规划待定区、艺术传媒用地、村庄建设用地调整为二类居住用地、商业用地兼容商务用地、其他商务用地兼容商业用地、中小学用地、公园绿地等。调整后，总计容建筑面积约83.51万平方米，规划居住人口1.23万人。具体如下：

（1）AT1003005地块拆分为AT1003005、AT1003083、AT1003084、AT1003085地块，其中AT1003005地块用地性质为其他商务用地兼容商业用地，用地面积15350平方米，容积率≤3.0，计容建筑面积46050平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高50米；AT1003083地块用地性质为二类居住用地，用地面积16870平方米，容积率≤2.5，计容建筑面积42175平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑限高70米；AT1003084地块用地性质为二类居住用地，用地面积15418平方米，容积率≤2.8，计容建筑面积43170平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑限高80米；AT1003085地块用地性质为其他商务用地兼容商业用地，用地面积22547平方米，容积率≤3.0，计容建筑面积67641平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高50米。

（2）AT1003007地块由艺术传媒用地或文化活动用地或科研用地兼容商业设施用地调整为中小学用地，用地面积由43708平方米调整为27200平方米，容积率≤1.0保持不变，计容建筑面积27200平方米，绿地率≥35%。

（3）AT1003008地块拆分为AT1003008、AT1003086、AT1003093地块，其中AT1003008地块用地性质为二类居住用地，用地面积20912平方米，容积率≤1.8，计容建筑面积37642平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑限高60米；AT1003086地块用地性质为其他商务用地兼容商业用地，用地面积12977平方米，容积率≤3.5，计容建筑面积45420平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高55米；AT1003093地块用地性质为商业用地兼容商务用地，用地面积16796平方米，容积率≤3.0，计容建筑面积50388平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高60米。

（4）AT1003009地块拆分为AT1003009、AT1003097、AT1003098地块，其中AT1003009地块用地性质为二类居住用地，用地面积19152平方米，容积率≤1.6，计容建筑面积30643平方米，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑限高60米；AT1003097地块用地性质为规划待定区，用地面积7150平方米；AT1003098地块用地性质为规划待定区，用地面积17346平方米。

（5）AT1003012、AT1003066、AT1003071地块合并为AT1003012地块，用地性质为公园绿地，用地面积118369平方米。

（6）AT1003022地块用地性质由其他商务用地兼容商业用地调整为服务设施用地。用地面积3632平方米，容积率≤1.5，计容建筑面积5448平方米，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑限高24米。

（7）AT1003023、AT1003024、AT1003025地块合并为AT1003023地块，用地性质由其他商务用地兼容商业用地调整为二类居住用地。用地面积35608平方米，容积率≤2.4，计容建筑面积85459平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑限高60米。

（8）AT1003043地块拆分为AT1003043、AT1003091、AT1003092地块，其中AT1003043地块用地性质为二类居住用地，用地面积为10993平方米，容积率≤3.1，计容建筑面积34078平方米，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，建筑限高80米；AT1003091地块用地性质为二类居住用地，用地面积为9603平方米，容积率≤4.0，计容建筑面积38412平方米，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑限高80米；AT1003092地块用地性质为商业用地兼容商务用地，用地面积为11828平方米，容积率≤4.4，计容建筑面积52043平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高60米。

（9）AT1003045地块用地性质由商业用地兼容商务用地（村庄建设用地）调整为二类居住用地。调整后，用地面积18568平方米，容积率≤4.0，计容建筑面积74272平方米，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑限高80米。

（10）AT1003052地块用地性质保持不变，为中小学用地，用地面积由20209平方米调整为22214平方米，容积率由≤0.52调整为≤1.0，计容建筑面积为22214平方米，绿地率≥35%。

（11）AT1006008地块用地性质由规划待定区调整为商业用地兼容商务用地。调整后，用地面积为19395平方米，容积率≤3.0，计容建筑面积58185平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，建筑限高40米。

（12）AT1003006、AT1003017、AT1003018、AT1003026、AT1003070、AT1003082地块调整前后无变化。

2.道路交通调整

优化路网结构，主干路网无调整，优化1条次干路、优化3条支路、新增4条支路、取消1条支路。优化后，路网密度为8.4公里/平方公里，较现行控规增加3.4公里/平方公里。

优化交通设施，新增1处公共汽（电）车场站，兼容用地，用地面积约2000平方米，新增4处兼容社会停车场，泊位总数约302泊。

3.蓝绿空间优化

本次调整范围内，调整后，蓝绿空间总用地面积212309平方米，较现行控规的180936平方米，增加31373平方米。其中，水域面积调整前后不变；绿地面积约168388平方米，较现行控规的137015平方米，增加31373平方米。

4.公共服务设施配套

本次调整范围内，规划按照居住人口1.23万人，整体配套公共服务设施总建筑面积约6.83万平方米，占居住地块计容建筑面积（38.59万平方米）比例约17.7%。独立占地公共服务设施方面，规划新增1座初中，办学规模45班，用地面积27200平方米；调整1座小学，由九年制学校调整为小学，办学规模48班，用地面积22214平方米；新增1所12班幼儿园和1所6班幼儿园。

5.大观村复建

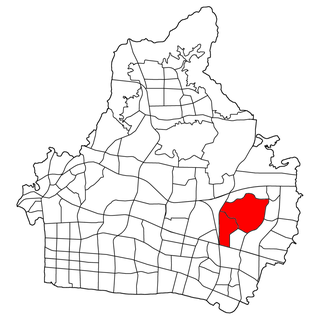
最终复建住宅和复建物业建设量以经审定的大观村收储方案为准。

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

原规划示意图

优化后规划示意图

区位图



编码	AT1003 AT1006
指北针	N

图　例

- 本次调整范围
- 研究范围
- 管理单元范围
- R2 二类居住用地
- R22 服务设施用地
- A33 中小学用地
- B1/B2 商业用地兼容商务用地
- B1/B2(H14) 商业用地兼容商务用地（村庄建设用地）
- B22或A22或A35/B1 艺术传媒用地或文化活动用地或科研用地兼容商业设施用地
- B29/B1 其他商务用地兼容商业用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- E1 水域
- H14 (R2) 村庄建设用地（居住用地）
- 规划待定区
- 九 九年制学校、初中
- 小 小学、幼儿园
- 居 议 社区居委会、社区议事厅
- 社 社区服务站、物业管理（含业主委员会）
- 社区卫生服务中心、社区公园
- 文 文化站、文化室
- 运 健 群众性体育运动场地、居民健身场所
- 托 托儿所、社区养老服务机构（颐康服务站）
- 再生资源回收点、垃圾收集站
- 超 生鲜超市、其他商业服务设施
- P 公交首末站、社会停车场
- 公共厕所、水闸