天河智谷广棠片区（AT0605、AT0606 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5月18日

批准文号：穗府函〔2024〕133号

用地位置：

规划范围位于天河区中部、天河智谷西南侧，北至规划境艺路，南至广园快速路，西至科韵路，东至健明六路，用地面积141.45公顷。

批准内容：

1.规划用地和指标

规划范围总用地面积141.45公顷，在保持片区主导属性不改变的前提下，重点优化商业用地兼容商务用地、供电用地、二类居住用地等用地布局和指标。调整后总计容建筑面积178.09万平方米，规划居住人口0.58万人。其中，

（1）AT0606032地块并入AT0606033地块，合并后，AT0606033地块用地性质为商业用地兼容商务用地，用地面积31470平方米，容积率≤4.5，建筑限高65米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%。结合道路调整地块边界，AT0606042地块用地面积由21392平方米调整为21677平方米；AT0606043地块用地面积由22452平方米调整为21075平方米，容积率由≤2.0调整为≤4.0，建筑限高60米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%；AT0606043地块建筑群高度面向广园快速路形成梯级变化，梯级高度差宜大于20%。AT0606044地块用地面积9337平方米，容积率由≤2.53调整为≤4.0，建筑限高70米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%。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AT0606042、AT0606043、AT0606044地块之间统筹计容建筑面积，允许设置必要的地下通道、空中走廊联系。

（2）结合用地权属线优化边界，AT0606005地块用地面积由26848平方米调整为24434平方米；AT0606024地块用地面积由15370平方米调整为15149平方米，容积率≤3.0，建筑群高度面向广园快速路形成梯级变化，梯级高度差宜大于20%，其他指标保持不变。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AT0606005、AT0606024地块之间统筹计容建筑面积，允许设置必要的地下通道、空中走廊联系。

（3）AT0606001地块内8450平方米防护绿地并入AT0606003地块，合并后，AT0606003地块用地性质由商业用地兼容商务用地（村庄建设用地）调整为供电用地，用地面积11371平方米。结合用地权属线和道路调整地块边界，AT0606002地块用地面积由52110平方米调整为50977平方米，其他指标保持不变。AT0606004地块用地性质由防护绿地调整为防护绿地兼容供水用地兼容排水用地兼容防洪用地，用地面积35024平方米。

（4）AT0605046、AT0605047、AT0605048、AT0605049地块并入AT0605051地块，合并后，AT0605051地块用地性质为公园绿地，用地面积56599平方米。AT0605062、AT0605063、AT0605064地块并入AT0605043地块，原规划公服设施调整为由新增居住地块配建；合并后，AT0605043地块用地性质为公园绿地，用地面积56344平方米。结合用地权属线优化边界，AT0605033地块用地面积由11681平方米调整为8647平方米，用地性质由二类居住用地调整为商业用地兼容商务用地，容积率≤3.0，建筑限高40米，绿地率≥30%，建筑密度≤40%；AT0605034地块用地面积由21356平方米调整为25742平方米，用地性质为商业用地兼容商务用地，容积率≤3.0，建筑限高40米，绿地率≥30%，建筑密度≤40%。

（5）AT0606011、AT0606012、AT0606013、AT0606014地块合并为AT0606011地块，合并后，AT0606011地块用地性质由其他商务用地调整为二类居住用地，用地面积33468平方米，容积率≤3.0，建筑限高70米，绿地率≥35%，建筑密度≤28%。AT0606021、AT0606022、AT0606023地块合并为AT0606021地块，合并后，AT0606021地块用地性质由其他商务用地调整为二类居住用地，用地面积19671平方米，容积率≤3.0，建筑限高70米，绿地率≥35%，建筑密度≤28%。如AT0606011地块、AT0606021地块以同一红线出让给同一受让主体，在有利于城市设计优化的前提下，允许在两地块间统筹布局非独立占地的公服设施，并鼓励两个地块之间以地下通道或空中走廊联系。

（6）AT0606015、AT0606016、AT0606017地块合并为AT0606015地块，AT0606018、AT0606019、AT0606020地块合并为AT0606018地块；合并后，AT0606015、AT0606018地块用地性质为其他商务用地兼容商业用地，容积率由≤4.0调整为≤4.5，建筑限高65米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%，可配建不多于10%计容建筑面积的商业建筑面积。AT0606006、AT0606007地块合并为AT0606006地块，AT0606008、AT0606009、AT0606010地块合并为AT0606008地块；合并后，AT0606006、AT0606008地块用地性质为其他商务用地兼容商业用地，容积率≤4.0，建筑限高55米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%，可配建不多于10%计容建筑面积的商业建筑面积。AT0606030地块用地性质保持不变，容积率由≤5.0调整为≤4.5，建筑限高55米，绿地率≥25%，建筑密度≤50%。根据用地权属情况优化道路红线和地块指标，AT0606025地块用地性质由科研用地调整为科研用地或其他商务用地，用地面积由91265平方米调整为89971平方米，按照地块建筑面积不变的原则，容积率由≤2.0调整为≤2.03，其他指标保持不变；根据《广州市规划局关于科研用地新旧标准对接问题的通知》（穗规办[2014]153号文），对于历史上已按科研设计用地进行出让的土地，根据新国标自然过渡为其他商务设施用地，该部分项目用地只能按照规划要求作为科研设计用地，不得改变土地用途，项目建成后须整体确权，不得分割预（销）售；如改变用途，则由政府退回出让价款、收回土地。AT0606034地块用地面积由55642平方米调整为56367平方米，其他指标保持不变。

2.道路交通优化

（1）片区路网：规划形成“两横两纵”路网结构，构建外联内通的路网体系。

（2）道路优化：精细整合路网用地，规划调整道路8处，包括次干路1处、支路7处。

（3）路网指标：优化后，路网密度由8.5千米/平方千米调整为8.3千米/平方千米，减少部分包括生态廊道内原规划侵占山体的两段支路。

（4）交通设施：规划设置兼容用地公交首末站2处，总用地面积6500平方米；设置兼容用地社会停车场5处，机动车泊位合计560个。

3.蓝绿空间优化

（1）水域控制线：结合规划用地布局和路网，对棠下涌左支涌水域控制线进行优化调整。优化后，水域控制线面积4349平方米，较河涌水系规划增加376平方米，且在地块上落实水域用地3573平方米。

（2）绿地布局：规划范围内规划绿地面积378918平方米，较现行控规的358967平方米，增加19951平方米，可以用于天河其他片区的绿地占补平衡。

（3）生态廊道：结合规划用地布局和路网，对火龙凤——南沙港快速生态廊道（车陂涌中段）边界进行优化调整。优化后，生态廊道用地面积258174平方米，较生态廊道总体规划增加56平方米，廊道范围内现状山体的占比更高，绿地布局更加集聚，生态属性更强。

4.公共服务设施优化

规划范围共配套9类49处公共服务设施，总建筑面积20960平方米（中医院、变电站未计入），占居住地块计容建筑面积的11.6%。

5.项目协调范围

根据本次规划方案，需同步优化2处协调范围。其中，

（1）AT0607119地块用地面积3651平方米，用地性质由服务设施用地调整为中小学用地，作为其东侧九年制学校的拓展用地。

（2）AT1001034地块用地性质为供电用地，用地面积由6199平方米调整为5930平方米，其他指标保持不变；AT1001035地块用地性质为供电用地，用地面积由10708平方米调整为8442平方米，其他指标保持不变；AT1001031地块用地性质为防护绿地，用地面积由41322平方米调整为43857平方米。调整后，协调范围内规划绿地较现行控规增加2535平方米，可以用于天河其他片区的绿地占补平衡。

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

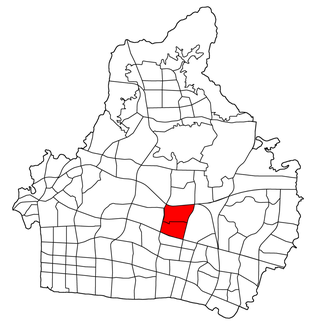


原规划示意图



优化后规划示意图

区位图



编码：AT0605、AT0606

指北针



图例

- R2 二类居住用地
- R22 服务设施用地
- A2 文化设施用地
- A33 中小学用地
- A35 科研用地
- A35或B29 科研用地或其他商务用地
- A5 医疗卫生用地
- A6 社会福利用地
- 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）
- B29 其他商务用地
- B29/B1 其他商务用地兼容商业用地
- B41 加油加气站用地
- U12 供电用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- E1 水域用地
- 小 幼 小学、幼儿园
- 居 议 社区居委会、社区议事厅
- 老 星 星光老年之家、社区服务站
- 文 青 文化站、社区少年宫
- 文 健 文化室、居民健身场所
- 托 幼 托儿所、社区日间照料中心
- 物 厕 物业管理（含业主委员会）、公共厕所
- 菜 场 农贸（肉菜）市场、社区卫生服务站
- 运 场 群众性体育运动场地、社区公园
- 再 回 再生资源回收点、垃圾收集站
- 邮 邮 通信综合局所、邮政支局
- P 公交首末站、社会停车场
- 康 康 颐康中心、社区卫生服务中心
- 党 党 综合管理用房、党群服务站
- 综 医 家庭综合服务中心、综合医院
- 220kV变电站、110kV变电站
- 给水泵站、雨水峰调蓄池（结合应急抢险基地）