# 番禺区六涌河以北地块（BD0501 规划管理单元）控制性详细规划局部调整通告附图

**审批单位：**广州市人民政府

**批准时间：**2025年6月16日

**批准文号：**穗府函〔2025〕160号

**用地位置：**

规划范围位于广州市番禺区化龙镇，东至南大干线、南至金山大道。

**批准内容：**

**（一）规划用地和指标**

规划范围总用地面积31.73公顷，计容总建筑面积39.77万㎡，其中项目地块8.35公顷，计容总建筑面积14.87万㎡（包括居住13.31万㎡，公服设施1.56万㎡）。用地性质调整为二类居住用地、中小学用地、公园绿地、防护绿地兼容城市道路用地、水域等，地块具体规划指标如下：

1.BD0501058地块：用地性质为二类居住用地（R2），用地面积4.34公顷，计容建筑面积13.79万㎡（包括住宅133094㎡、非独立占地公服4821㎡），容积率3.18，建筑密度≤28%，绿地率≥35%。

2.BD0501063地块：用地性质为中小学用地（A33），规划为15班初中，用地面积1.77公顷，容积率≥0.4，具体办学及建设规模、建筑密度、绿地率等指标以教育主管部门意见为准，在建筑工程设计阶段确定。

3.BD0501064地块：为现状金雁佳园，用地性质为二类居住用地（R2），用地面积7.47公顷，计容建筑面积根据规划验收及历史修规指标修正为16.49万㎡，容积率2.21，其余规划指标保留不变。

4.其他调整：根据权属红线、区河涌水系线位、南大干线-金山大道规划高架线位等修正BD0501059 、BD0501060、 BD0501061、BD0501062、 BD0501065、 BD0501079地块边界，其中BD0501059、BD0501065地块用地性质修正为防护绿地兼容城市道路用地（G2/S1），其余用地性质保持不变。

**（二）公服设施和市政基础设施**

规划配置15班初中1处（具体办学规模以教育主管部门意见为准）、社区嵌入式服务综合体1处、市政公用设施5处、商业服务设施1处，计容建筑面积15621m²，满足《广州市城乡规划技术规定》每100㎡住宅建筑面积配置不少于11m²的公共服务设施的要求。

在保障中小学用地面积、建筑面积不减少，满足学校建设要求，且居住用地面积、建筑面积不增加的前提下，可通过城市设计方案研究、专家咨询会等方式开展拟调整范围内用地和建筑布局专项论证，并取得区教育主管部门同意意见，在设计方案审查阶段进一步深化优化拟调整范围内学校用地和建筑布局，最终以经批准的建设项目规划总平面方案为准。

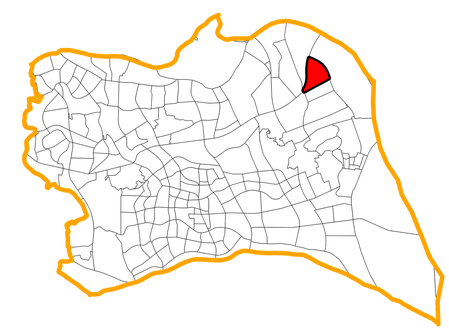
**附注：**

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

调整前规划示意图

调整后规划示意图

区位图



| 编码 | BD0501 | 指北针 | N |
|---|---|---|---|
| 比例尺 | 0 100 200 400米 | | |

图 例

- 规划范围
- 项目地块
- R2 二类居住用地
- RY 幼儿园用地
- RX 小学用地
- A33 中小学用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- G2/S1 防护绿地兼容城市道路用地
- E1 水域
- E3 园地
- 幼 幼儿园
- 小 小学
- 初 初中
- 居 社区居委会
- 物管 物业管理用房
- 老 颐康服务站（老人服务站点）
- 托 托儿所
- 文 文化室
- 健 居民健身场所
- 厕 公共厕所
- 旨 垃圾收集站
- 投放 生活垃圾分类投放点
- 菜 肉菜市场（生鲜超市）
- 未 未成年人关爱服务点
- 社工 社工服务点
- 宏 宏基站
- 室内 室内覆盖系统
- 5G 现状5G基站