

天河智慧城柯木塱村首期项目（AT0302、AT0308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：2025年6月10日
批准文号：穗府函〔2025〕156号

用地位置：
天河智慧城柯木塱村首期项目（AT0302、AT0308规划管理单元）控制性详细规划项目地块位于天河智慧城核心区范围内，在火炉山森林公园北侧，广汕路以南，用地面积约14.94公顷。

批准内容：

（一）用地布局及指标调整

1. 首期项目范围内

规划总用地面积14.94公顷，总建筑面积39.53万平方米，其中商业、商务建筑面积10.08万平方米，居住（含公服）建筑面积29.45万平方米。

规划3处二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地，总用地面积12.93公顷，总建筑面积39.53万平方米。AT0302004地块用地面积36555平方米，容积率4.2，建筑面积153530平方米，建筑密度≤40%，绿地率≥30%；AT0302008地块用地面积18030平方米，容积率3.5，建筑面积63104平方米，建筑密度≤40%，绿地率≥30%；AT0302018地块用地面积44674平方米，容积率4.0，建筑面积178698平方米，建筑密度≤40%，绿地率≥30%。

AT0302001、AT0302006、AT0302017地块用地性质保持防护绿地不变，根据道路红线和相邻地块边界，相应调整用地面积。

2. 周边地块

根据道路红线相应调整用地边界，其中中小学用地容积率≥0.7，其余地块建筑面积保持不变。

（二）道路交通调整

优化6条道路线位：环山路、规划一路、规划二路、规划三路、规划四路、规划五路；拓宽2条道路：规划一路、规划三路。

（三）公共服务及市政公用设施调整

规划公共服务与市政公用设施43处，总建筑面积为1.8万平方米，包含12班幼儿园、农贸（肉菜）市场、公交首末站等。

（四）绿地系统调整

首期项目及周边地块规划绿地面积8.05公顷。

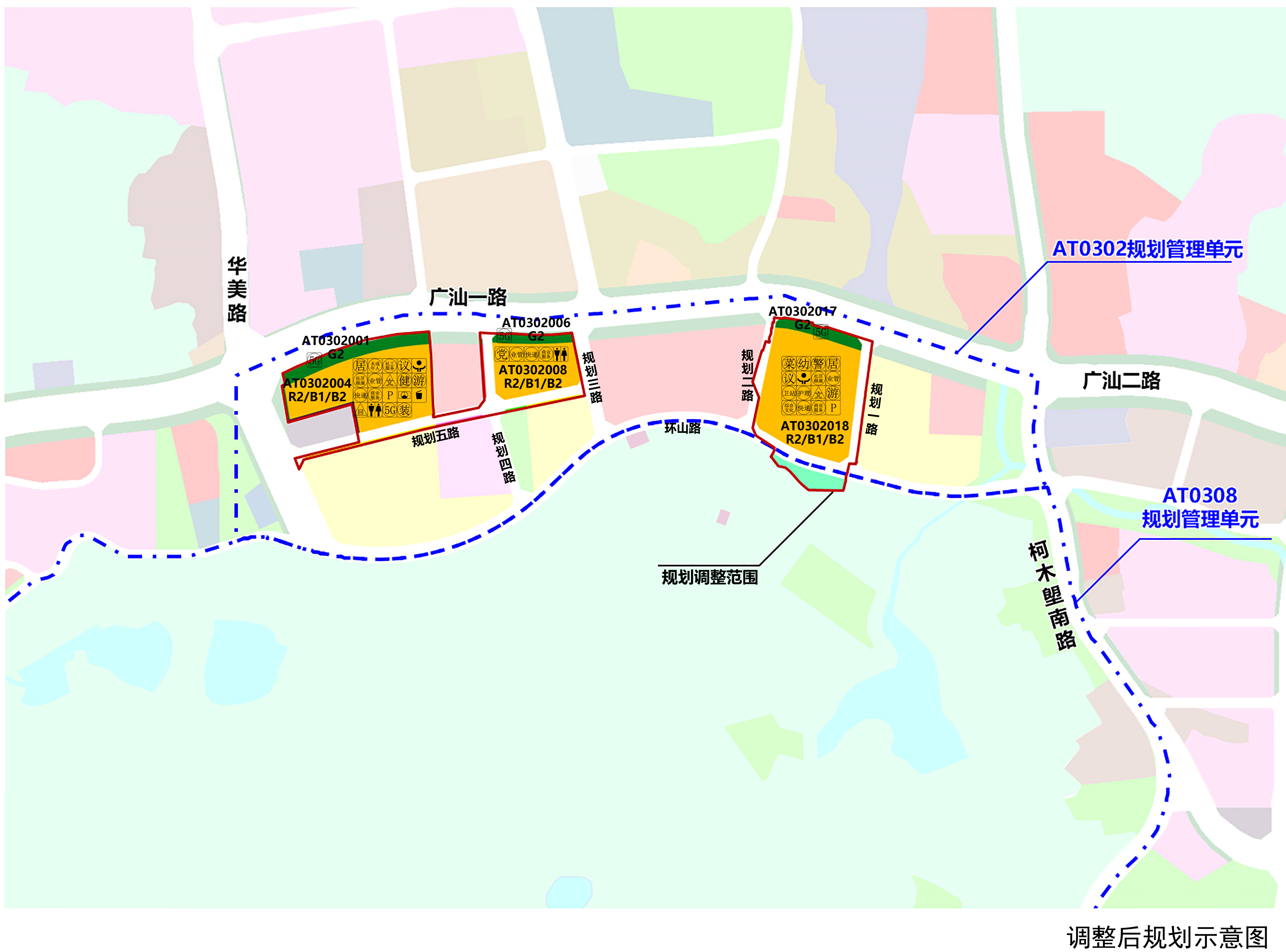
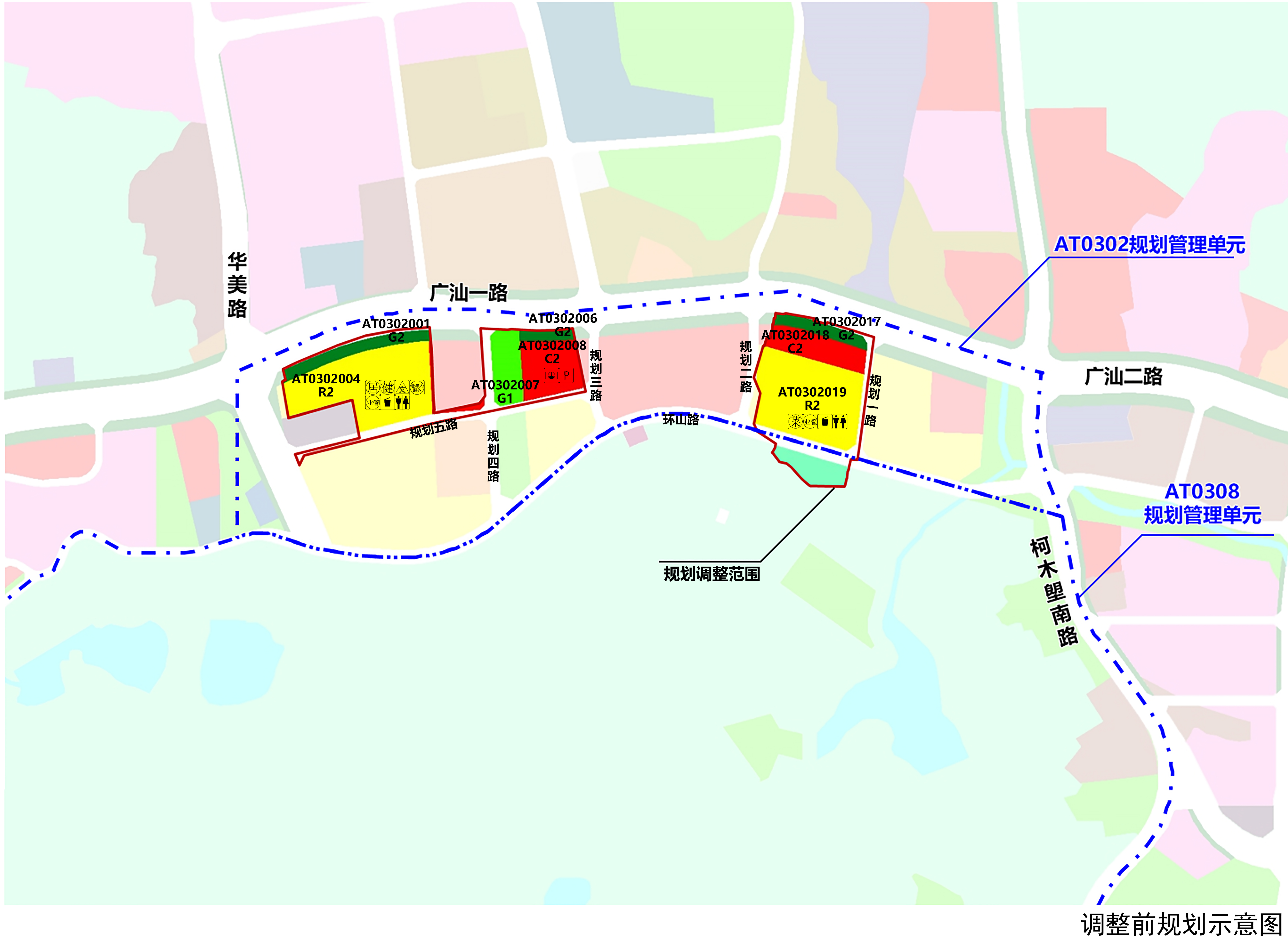
（五）管理单元范围边界修正

结合调整后道路修正AT0302、AT0308规划管理单元范围边界，修正后AT0302规划管理单元面积为56.19公顷，AT0308规划管理单元面积为514.51公顷。

（六）其他事项

对柯木塱村首期项目规划进行弹性控制。允许区政府结合实施需要，在不影响城市设计、不降低配置标准、公共服务设施优先建设且具备可实施性的前提下，建设量、配套设施等可在首期项目范围内地块间进行腾挪。

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



区位图

编 码	AT0302 AT0308	指 北 针	
比 例 尺			

图 例

R2 二类居住用地 R2/B1/B2 二类居住用地兼容商业用地 C2 商业设施用地 A33 中小学用地 G1 公园绿地 G2 防护绿地 E2 农林用地 --- 规划管理单元范围 --- 规划调整范围	- 老年人服务站点 - 幼儿园 - 党群服务站 - 农贸（肉菜）市场 - 社区居委会 - 社区议事厅 - 综合文化服务中心 - 社区警务室 - 社区服务站 - 物业管理（业主委员会） - 社区卫生服务站 - 护理站 - 文化室 - 居民健身场所 - 小区游园 - 社区颐康服务站 - 未成年人关爱服务点 - 社工服务点 - 快递送达设施 - 其他商业服务设施 - 垃圾收集站 - 可回收物便民回收点 - 装修垃圾收集点 - 公共厕所 5G 基站 - 公交首末站 - 社会停车场
--	---