天河智慧城凌塘村首期项目（AT0304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：

天河智慧城凌塘村首期项目（AT0304规划管理单元）控制性详细规划项目地块位于天河区东北部，天河智慧城核心区内的几何中心位置，在火炉山南麓，华观路北侧，用地面积约11.11公顷。

批准内容：

（一）用地布局及建设规模调整

控规调整范围总用地面积11.11公顷，总计容建筑面积22.62万平方米，其中：

1. 规划3处二类居住用地，用地面积6.82公顷。地块AT0304011容积率3.0，建筑密度≤30%，绿地率≥35%；地块AT0304012容积率3.0，建筑密度≤28%，绿地率≥35%；地块AT0304020容积率3.2，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。
2. 规划1处中小学用地，用地面积1.63公顷，建筑密度≤28%，绿地率≥35%。
3. 规划公园绿地兼容防洪用地兼容道路用地1处，用地面积0.80公顷。
4. 规划防护绿地0.63公顷。

（二）公共服务与市政设施优化

控规调整范围内规划居住人口0.61万，配套公共服务设施与市政基础设施33处，总计容建筑面积3.54万平方米。

（三）绿地系统调整

控规调整范围内绿地面积调整为1.44公顷，较现行控规减少0.08公顷。减少的绿地在规划管理单元内进行占补平衡。

（四）城市轨道交通规划

优化30号线软件路－天河湿地段三站两区间线路方案，调整30号线及车站沿规划天智路布置。轨道交通调整方案须按照相关工作指引程序审议。

（五）他事项

1. 对凌塘村首期项目进行弹性控制。允许区政府结合项目实施情况，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等前提下，建设量、用地性质、配套设施等可在规划管理单元内地块间进行腾挪。
2. 城市更新单元内与改造范围相接的地块，根据改造范围调整边界，在保证总建筑面积不变的情况下，修正用地面积和容积率。

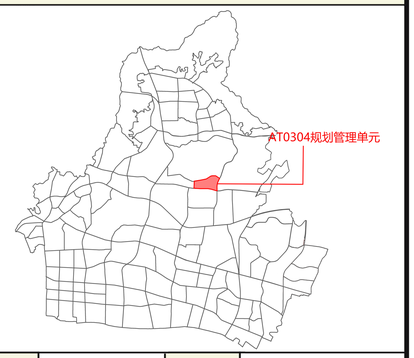
附注：

查询网址：https://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	AT0304		N
比例尺	0 40 80 200m		

图　例

- R2 二类居住用地
- R2/C2 二类居住用地
- A33 中小学用地
- B29/B2/B1 其他商务设施用地兼容商务商业用地
- U1 供应设施用地
- G1 公园绿地
- G1/U32/S1 公园绿地兼容防洪设施用地兼容道路用地
- G2 防护绿地
- 规划管理单元范围
- 规划调整范围
- 幼 幼儿园
- 小 小学
- 警 警务室
- 健 居民健身场所
- 室 文化室
- 社 社区中心
- 物 物业管理
- 议 议事厅
- 文 综合文化服务中心
- 博 村史博物馆
- 站 社区服务站
- 服 社区卫生服务站
- 防 微型消防站
- 托 托育机构
- 老 嵌入式社区养老服务机构/老年人服务站点
- 家 家庭综合服务中心
- 送 快递送达设施
- 回 可回收便民回收点
- 再 再生资源回收站
- 保 未成年关爱服务点
- 点 社会工作服务点
- 垃 垃圾收集站
- 厕 公共厕所
- 110kV变电站