

# 广州市国土资源和规划委员会

---

穗国土规划业务函〔2018〕7610号

## 广州市国土资源和规划委员会关于申请办理 花都花港大道西地块一规划条件的复函

广州市花都区土地开发储备中心：

你中心送来《关于申请办理花都花港大道西地块一地块规划设计条件的函》（穗花土储函〔2018〕330号）及相关资料收悉，经核查，函复如下：

依据《同意用地结案书》（穗国土规划用结字〔2018〕31号）：同意花港大道以西地块一地块储备用地结案，提供建设用地规划红线图和规划条件（详见附件1、2）。核准储备用地总用地面积126481平方米，其中道路用地面积14877平方米，城市绿地面积3163平方米，可建设用地面积108441平方米，用地性质为一类工业用地（M1）。

- 附件：1. 建设用地规划红线图  
2. 规划条件

广州市国土资源和规划委员会

2018年11月23日

业务专用章

---



## 规划条件

### 一、用地概况

(一) 用地位置: 花港大道以西、岐山大道以北(详见建设用地规划红线图)。

(二) 用地性质: 一类工业用地(M1)。

(三) 总用地面积 126481 平方米, 其中城市道路用地面积 14877 平方米, 城市绿地面积 3163 平方米, 可建设用地面积 108441 平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门管理(道路建设需按程序要求办理规划报建等手续)。

(四) 地形图号: 56-26-17

### 二、经济技术指标

(一) 容积率:  $\leq 3.0$ , 建筑密度:  $\leq 45\%$ , 绿地率:  $\geq 15\%$ 且  $\leq 20\%$ (以上指标均按可建设用地面积 108441 平方米计算)。

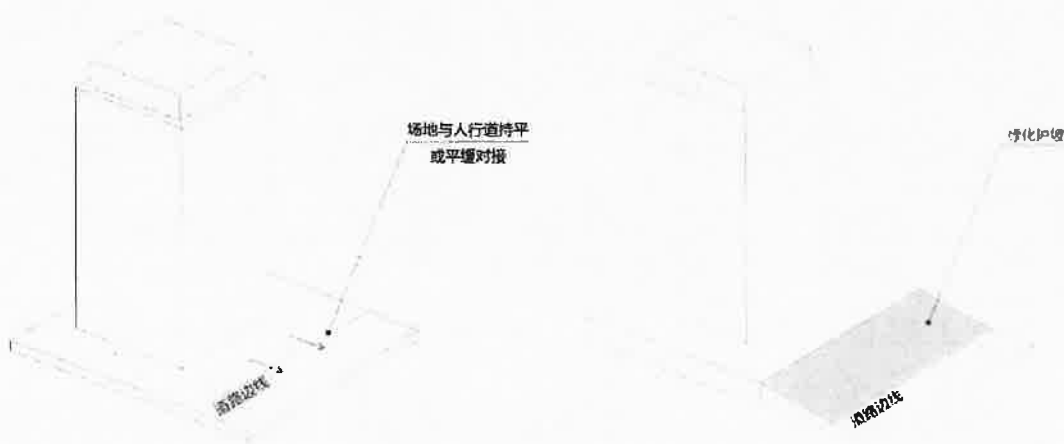
(二) 计算容积率建筑面积:  $\leq 325323$  平方米(以上指标均按可建设用地面积 108441 平方米计算)。

### 三、城市设计要求

城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：项目应提前开展城市设计研究，位于重要景观地段的项目，可在建筑审查前开展建筑方案设计咨询。

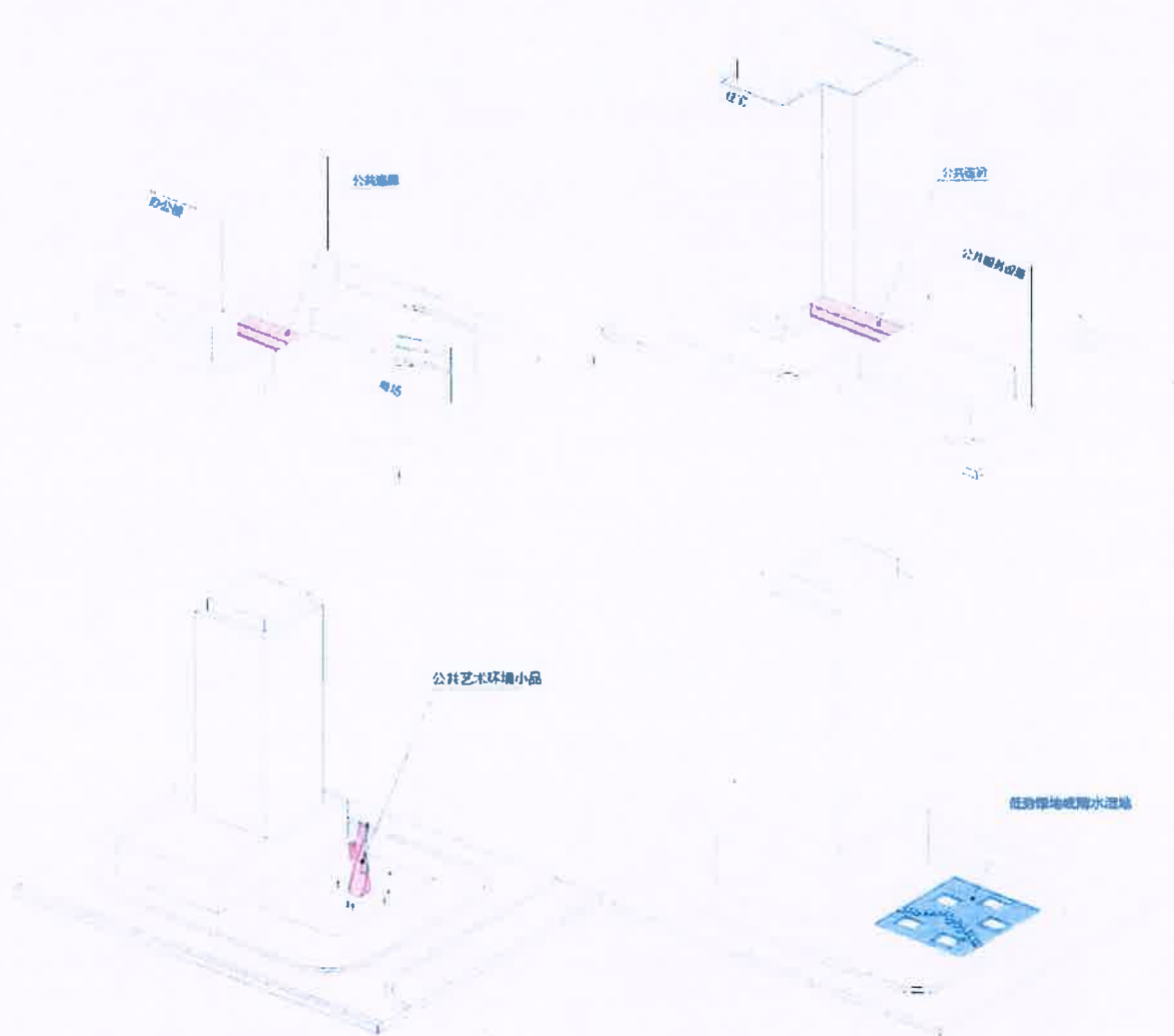
#### （一）场地设计与外环境设计

1. 建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。



2. 鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨篷；鼓励在建

筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。



3. 应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

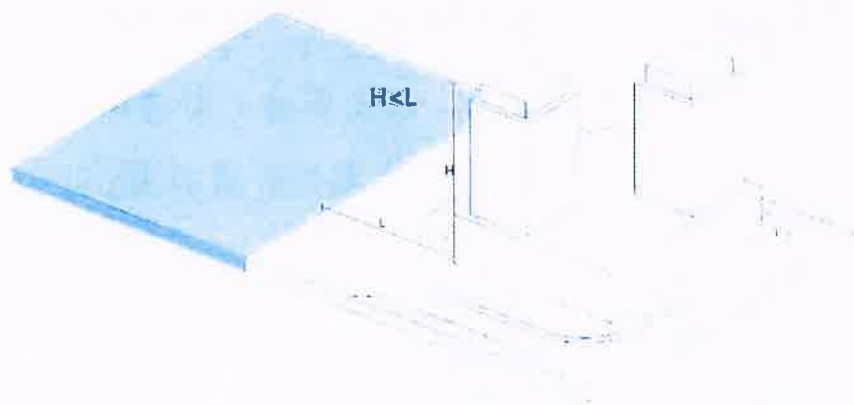
4. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

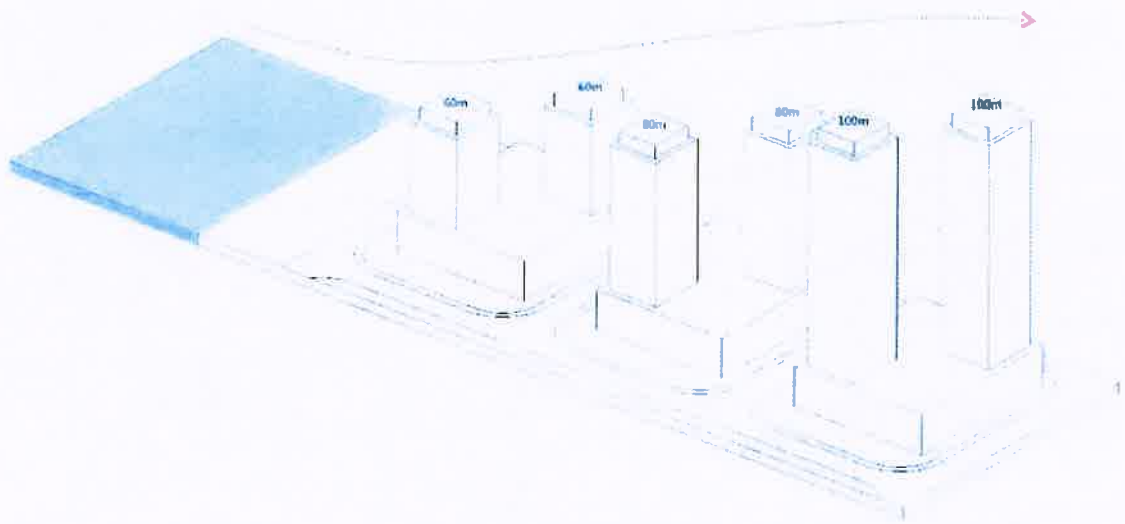
## (二) 建筑设计

1. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。



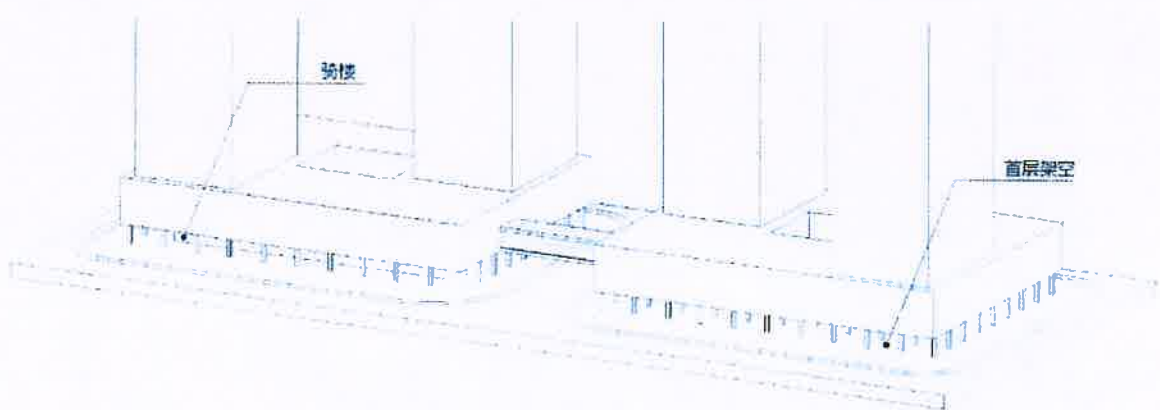
2. 原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。



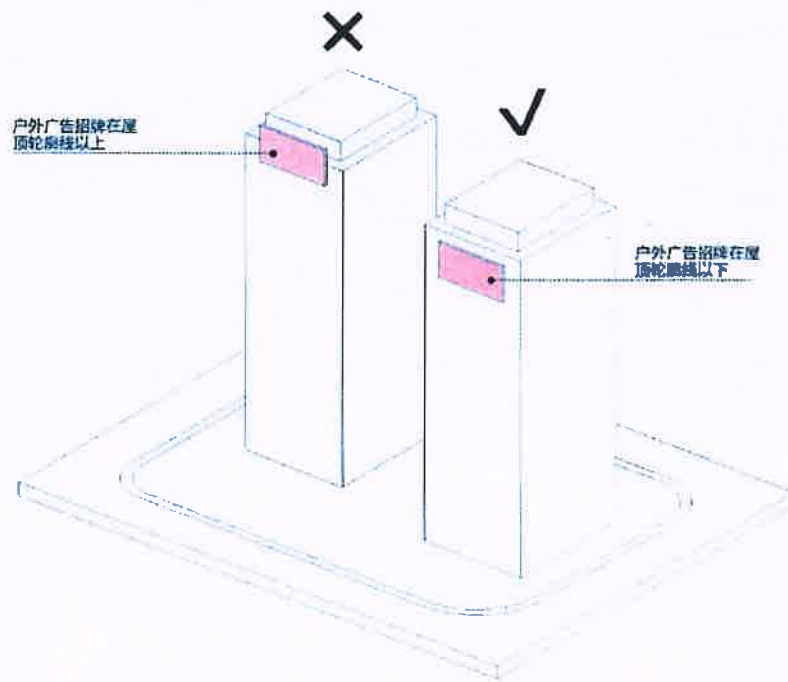


3. 鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

4. 鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。

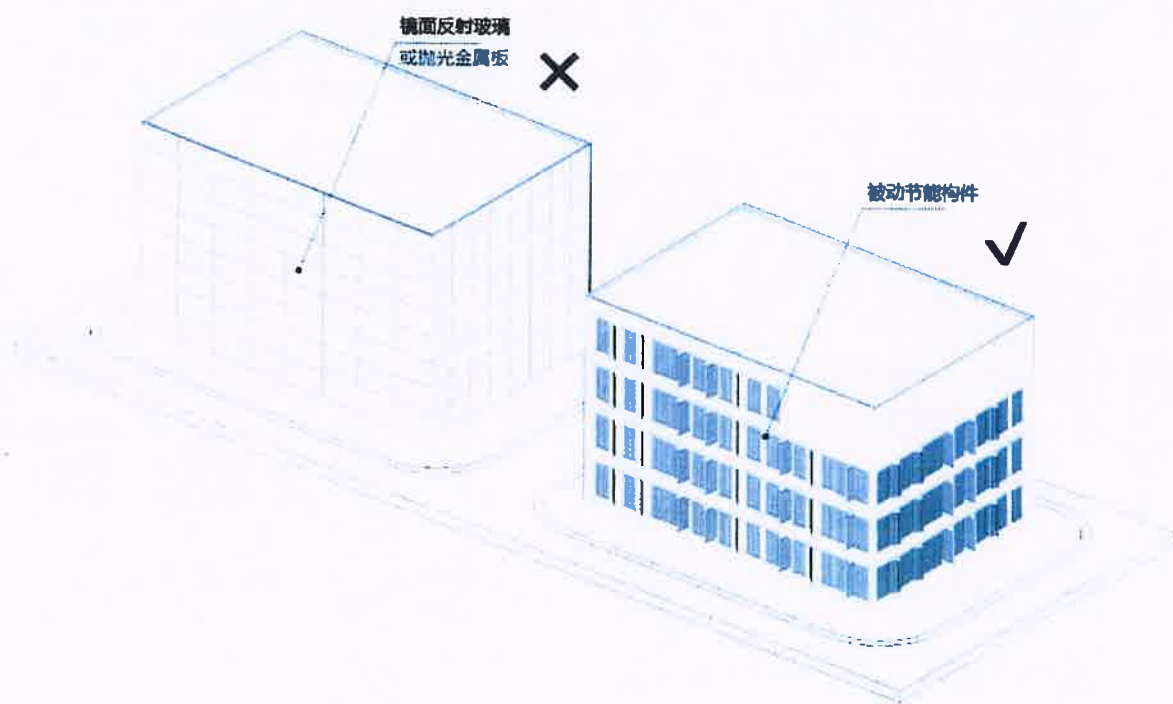


5. 户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

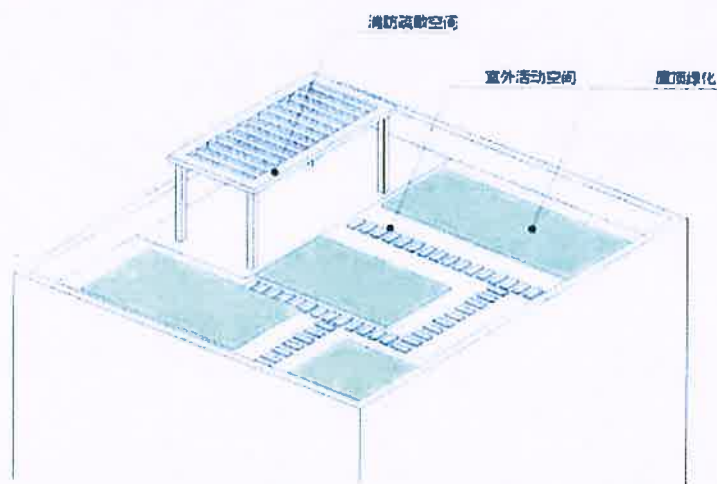


6. 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

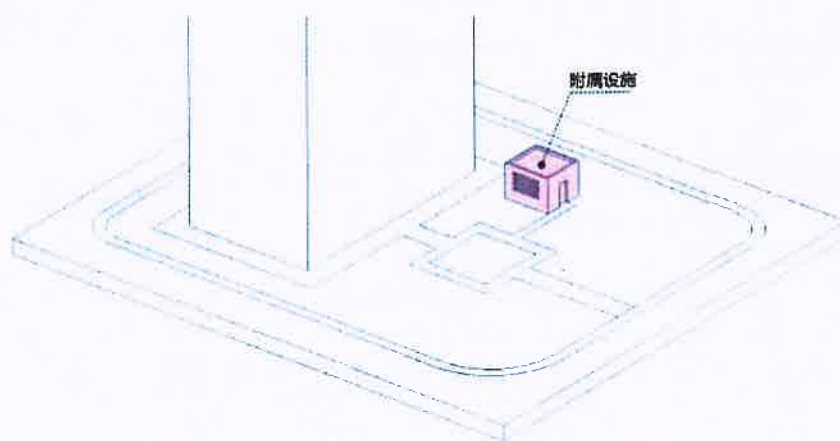




7. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



8. 鼓励整体化、艺术化的附属设施设计，建筑设备、管道等附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。



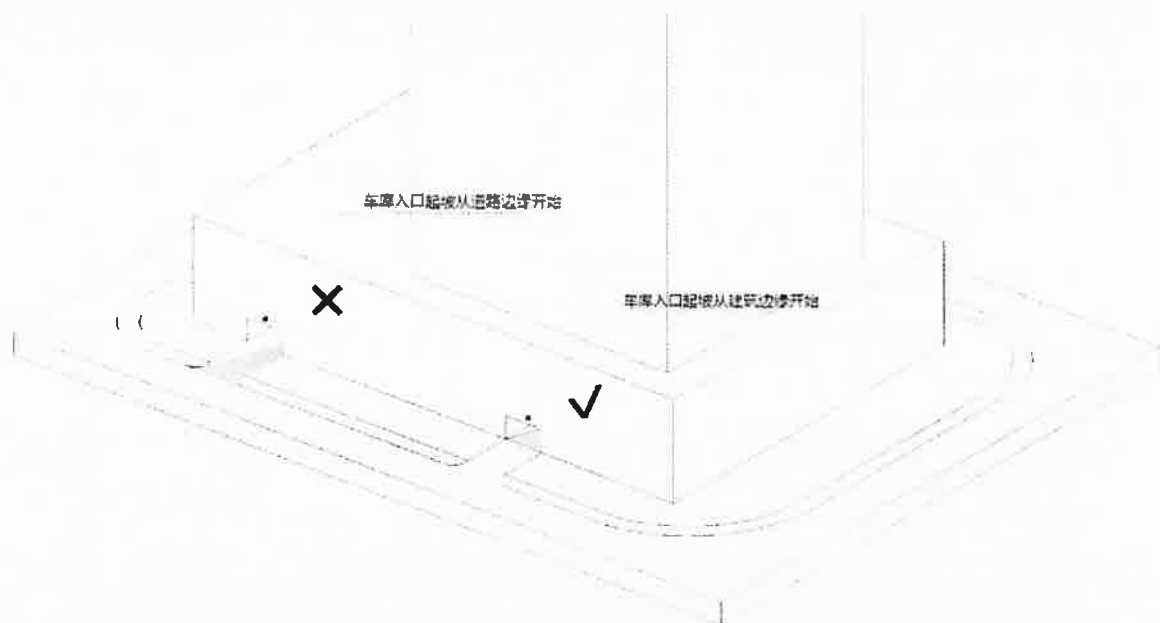
9. 设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过 3000 平方米的工业仓储物流等，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑部，应建设分布式光伏发电系统。

10. 工业、仓储用地项目应按照其生产流线和工艺要求进行规划设计，室外空间应按城市外部空间原则进行城市设计，厂（库）房建筑在满足功能使用的前提下应体现工业技术的审美要求。建筑限高应控制在 30 至 40 米，因特殊工艺要求，经技术论证，局部突破高度的不应超过 60 米。工业建设项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不大于项目总用地面积的 7%，严禁在工业建设项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心。

### （三）道路交通设计

大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机应设置在入口坡道底端。



### 四、规划专项要求

（一）规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

（二）建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离、建筑间距、退界应按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

因涉及河涌水域、高压线网保护、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电、地铁等管理部门意见。

地块范围涉及河涌及其管理范围，临河建筑物边线应按要求退让河涌管理范围（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、

构筑物，不得进行围蔽。

地块轨道交通控制线范围内的建设应符合轨道交通控制线相应管理要求；规划地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道，在建筑报审查前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

（三）停车配建要求。机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求：

应按照泊 0.3/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照泊 1/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。其它车位控制要求参照相关标准执行。机动车和非机动车停放场（库）应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

（四）充电桩设置要求。新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）的车位比例不低于 30%。

（五）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，同时按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》的有关规定采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。

M 类工业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜  $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物

的室外可渗透地面率不低于 40% (约束性指标, 即可渗透地面面积为不少于 23857 平方米(=地块净用地面积  $\times$  (1-建筑密度)  $\times$  40%); 新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施, 其渗透铺装率不低于 70% (约束性指标); 新建建设工程硬化面积达 1 万平方米以上的项目, 除城镇公共道路外, 每万平方米硬化面积应当配建不小于 500 立方米的雨水调蓄设施; 除上述指标外, 具体设计方案还应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集(试行)》、《广州市海绵城市建设技术指标体系(试行)》等规定的要求。

(六) 名城保护及历史建筑保护要求。地块内有历史建筑的, 应同步注明历史建筑保护要求; 属于历史城区范围、未进行历史文化遗产普查, 如涉及地面建筑拆除, 应对拟拆旧建筑的历史文化价值进行论证并按有关程序报审; 如涉及不可移动文物或地下文物埋藏区, 但尚未进行考古调查、勘探的, 应按相关规定依法申请考古调查、勘探报文物管理部门。地块位于历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落的核心保护范围或者建设控制地带内的, 应同步注明保护要求。

(七) 地质灾害危险性评估要求。项目邻近山体、地质灾害多发、崩塌、滑坡重点防治区的, 应进行地质灾害评估, 并在设计、建设中按照《地质灾害危险性评估报告》要求执行。

(八) 大力发展装配式建筑。推动建筑产业现代化, 鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑

产业现代化的实施意见》等执行。

（九）建筑物夜间景观照明设计要求。应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计，夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

（十）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

## 五、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规范、控制性详细规划确定。

（二）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（三）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

（四）根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效。

（五）建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后 6 个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

# 建设用地规划红线图



地上桩点表 (共 28 个桩点)			
广州市坐标系		1980西安坐标系	
序号	桩点坐标 (X, Y)	序号	桩点坐标 (X, Y)
1	56113.455, 26093.590	1	2585984.821, 38412719.782
2	56229.673, 26161.669	2	2586100.816, 38412786.325
3	56307.519, 26206.740	3	2586178.446, 38412833.789
4	56120.126, 26486.827	4	2586989.622, 38413122.883
5	56099.130, 26483.261	5	2586968.691, 38413109.313
6	55941.246, 26381.249	6	2586811.299, 38413006.522
7	55929.852, 26373.888	7	2586799.424, 38412999.105
8	55918.666, 26366.596	8	2586788.605, 38412991.758
9	55897.621, 26357.836	9	2586698.019, 38412932.546
10	55886.856, 26294.401	10	2586577.288, 38412910.010
11	55980.357, 26015.847	11	2586562.193, 38412841.283
12	55932.367, 26363.677	12	2586820.480, 38412988.906
13	55932.363, 26363.674	13	2586820.526, 38412988.862
14	56096.431, 26113.283	14	2586967.800, 38412795.294
15	56093.116, 26099.171	15	2586964.951, 38412725.164
16	55996.432, 26098.543	16	2586861.178, 38412664.025
17	55935.897, 26041.919	17	2586847.665, 38412687.336
18	55923.030, 26287.306	18	2586693.527, 38412911.994
19	55824.589, 26292.919	19	2586684.874, 38412918.615
20	56112.966, 26486.287	20	2586962.532, 38413106.407
21	56119.070, 26478.800	21	2586989.465, 38413104.954
22	56076.012, 26223.186	22	2586155.669, 38412800.099
23	56081.624, 26209.079	23	2586152.539, 38412806.001
24	56222.130, 26174.624	24	2586093.208, 38412801.253
25	56116.432, 26112.819	25	2586987.826, 38412798.928
26	56103.009, 26113.971	26	2586974.395, 38412742.013
27	55928.307, 26367.370	27	2586908.422, 38412992.627
28	55938.366, 26367.458	28	2586908.441, 38412992.716

地上桩点表 (按序排列)		地上面积表 (按序排列)	
地上面积表 (以广州市坐标系为基础计算)	126483.127 平方米	地上面积表 (按序排列)	地上面积表 (按序排列)
用地面积	126483.127 平方米	道路用地面积	14677.329 平方米
道路用地面积	14677.329 平方米	城市绿地面积	3163.391 平方米
城市绿地面积	3163.391 平方米	净面积	108440.407 平方米
净面积	108440.407 平方米		

收条号	20180700021222
发件、发证编号	穗国土规划业务函[2018]7610号
核发单位	广州市国土资源和规划委员会
核发日期	2018-11-23

附注: 本图采用广州市平面坐标系和高程系统; 图中界址桩按之1980西安坐标系提供供国土等部门参考使用。