

广州空港经济区管理委员会

广州白云机场综合保税区管理委员会

穗空港国规业务〔2020〕42号

关于出具储备用地规划条件复函

广州市花都区土地开发储备中心：

送来《关于申请调整花都 J11-XH02 地块分块规划设计条件的函》（穗花土储函〔2020〕77号）及相关材料收悉，经核查，函复如下：

依据《镜湖大道东侧地块（空港经济区 CA0109、CA0110 规划管理单元）控制性详细规划调整》，提供规划条件及建设用地规划红线图（详见附件）。核准储备地块分为 3 宗，用地编号分别为 CA0109008、CA0110002、CA0110029，总用地面积 97667 平方米，其中可建设用地面积 68986 平方米，代征道路用地面积 14403 平方米，绿地用地面积 14278 平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地、河涌等需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门。

此复。

附件：1、建设用地规划红线图；

2、CA0109008 地块规划条件；

- 3、CA0110002 地块规划条件;
- 4、CA0110029 地块规划条件。



抄送：广州市规划和自然资源局

广州空港经济区管理委员会

2020年4月10日印发

附件 2

CA0109008 地块规划条件

一、用地概况

- (一) 用地位置：镜湖大道以东，雅新大道以北。
- (二) 用地性质：二类居住用地(R2)。
- (三) 可建设用地面积 32143 平方米。
- (四) 地形图号：252-34-3。

二、技术经济指标

- (一) 容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 32143 平方米计算）。
- (二) 计算容积率建筑面积 ≤ 70715 平方米。
- (三) 建筑限高应符合机场控高要求。

三、公共服务及市政设施配套要求

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50%前建设完毕，并取得建设工程规划条件核实意见书。其中，幼儿园、小学、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。

具体配置要求如下：

项目名称	数量	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	规划设置要求
社区卫生服务站	1		300	
居民健身场所	1	1200	200	
幼儿园	1	3510	2160	9 班
农贸（肉菜）市场	1		1500	

注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

四、城市设计要求

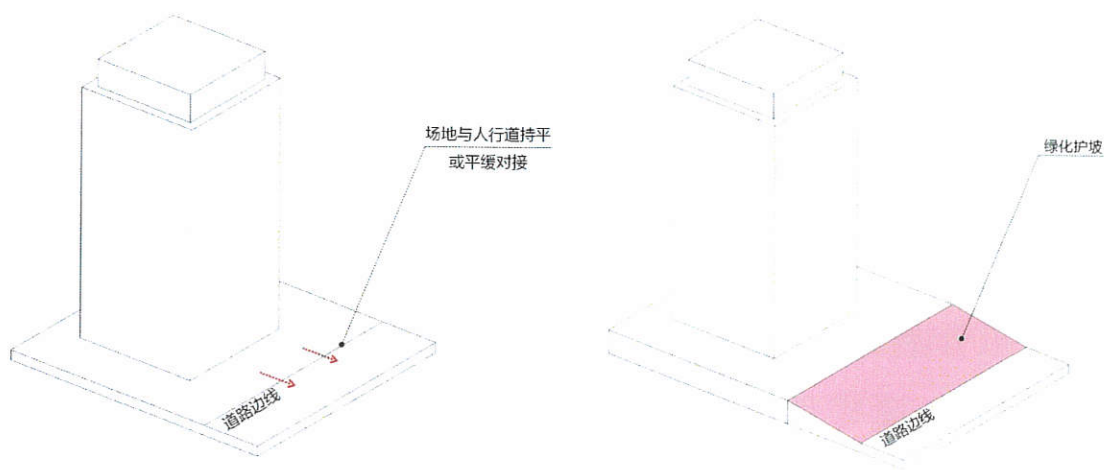
城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：

项目应提前开展城市设计研究，其中位于金融城、琶洲地区、白云新城、南站商务区、广钢地区、广纸地区、珠江两岸一线区域、机场周边地区、新中轴线以及三边（白云山边、28 条主要路段边、市一级以上公园边）等重要景观地段的项目，可在建筑审查前开展建筑方案咨询。

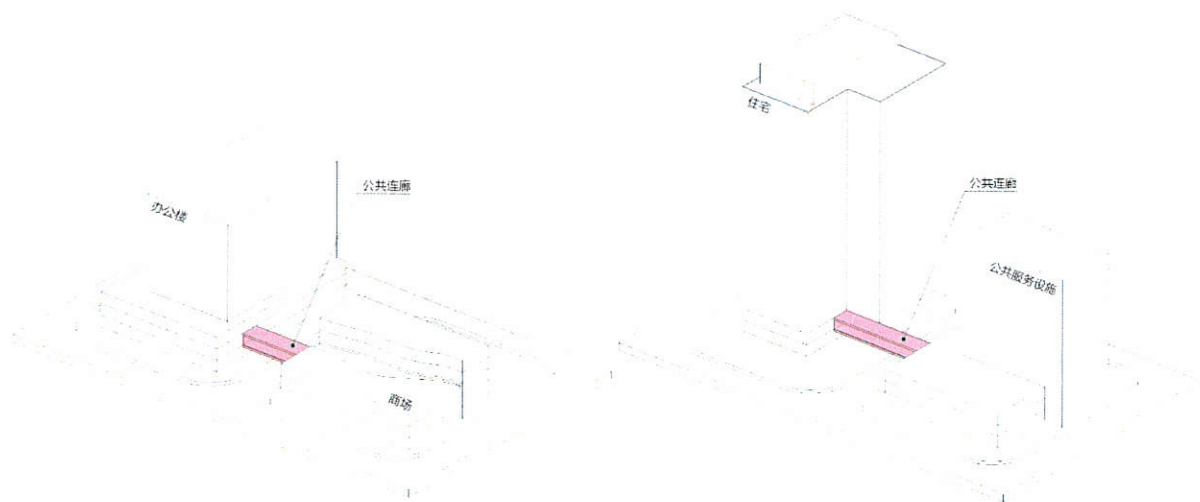
（一）场地设计与外环境设计

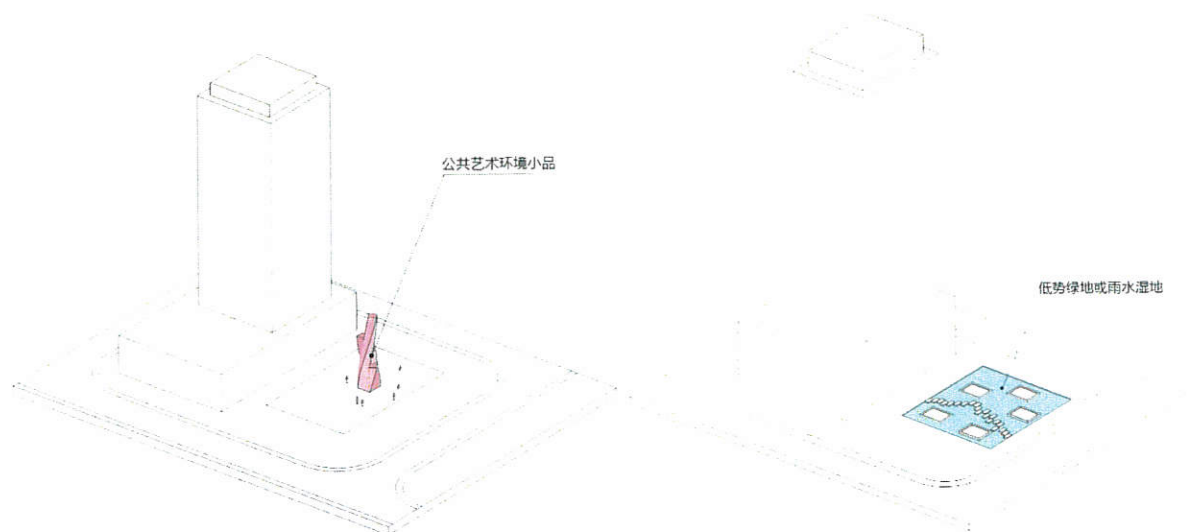
1、建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，

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蓬；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。

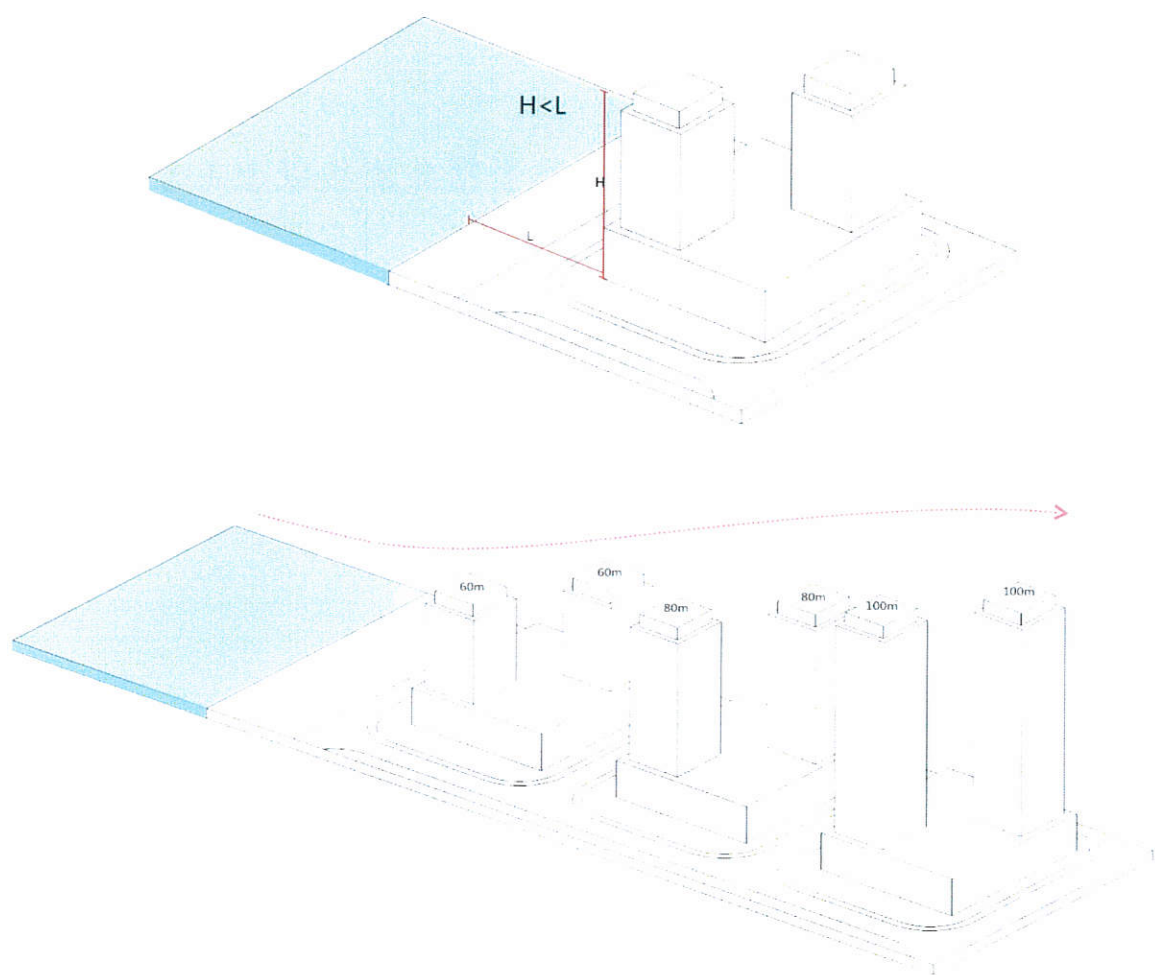
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光,避免对室内活动干扰,减少环境光污染。

(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。

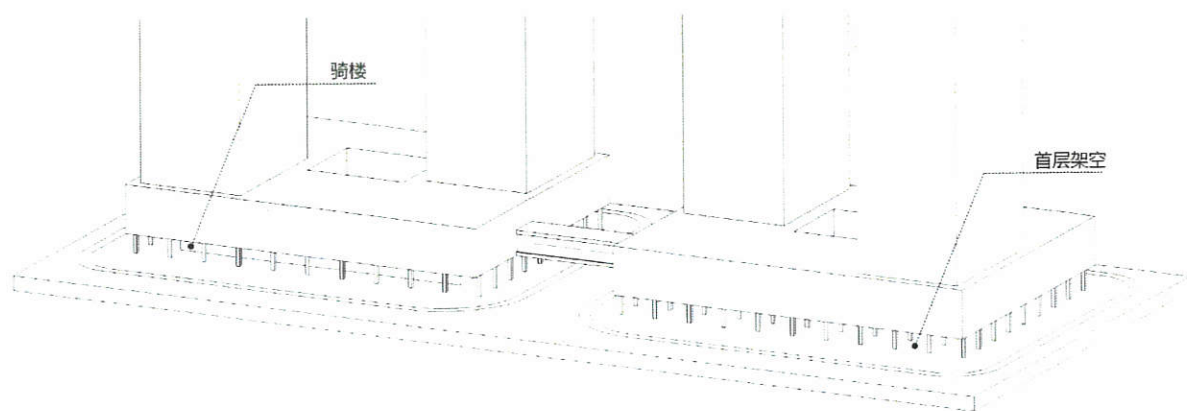


2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

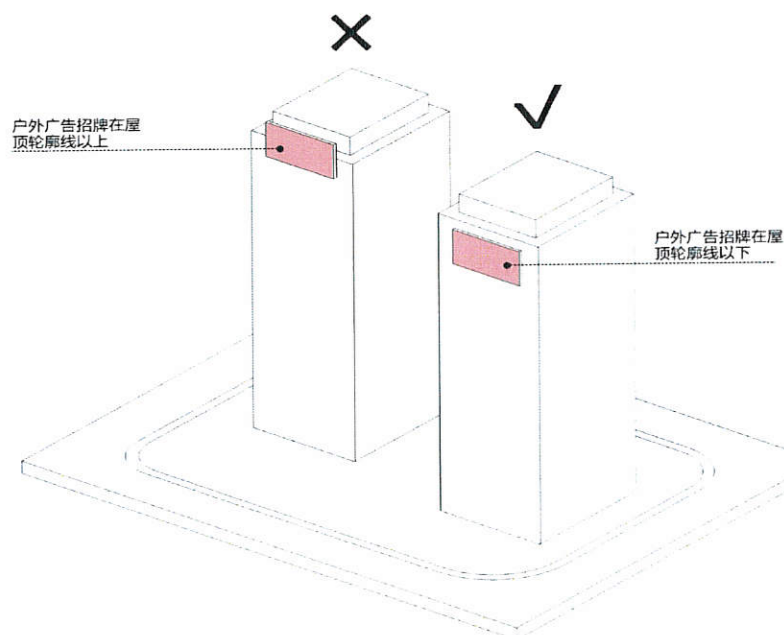


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

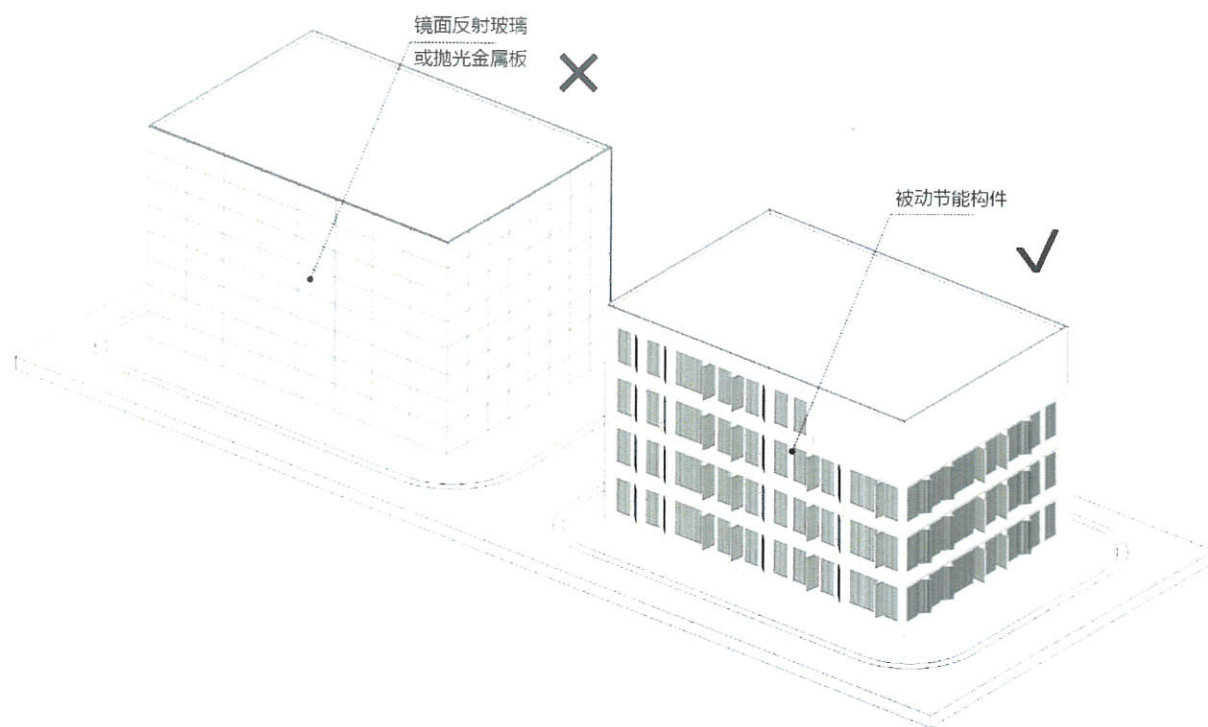
4、鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。



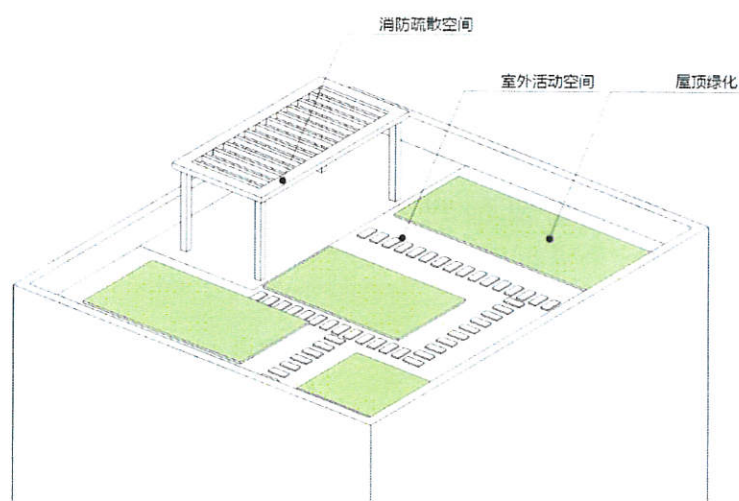
5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



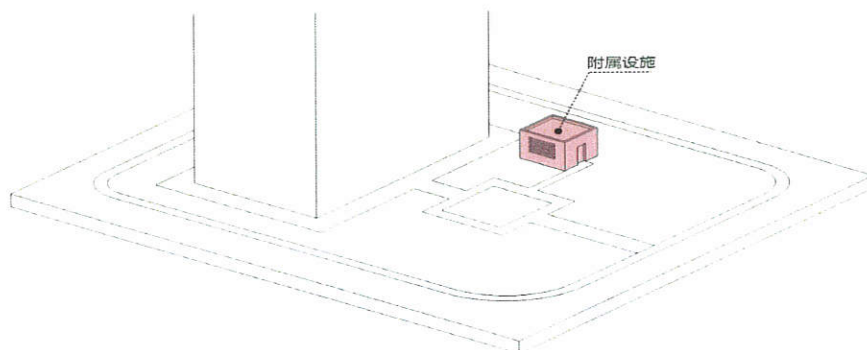
6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。



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。

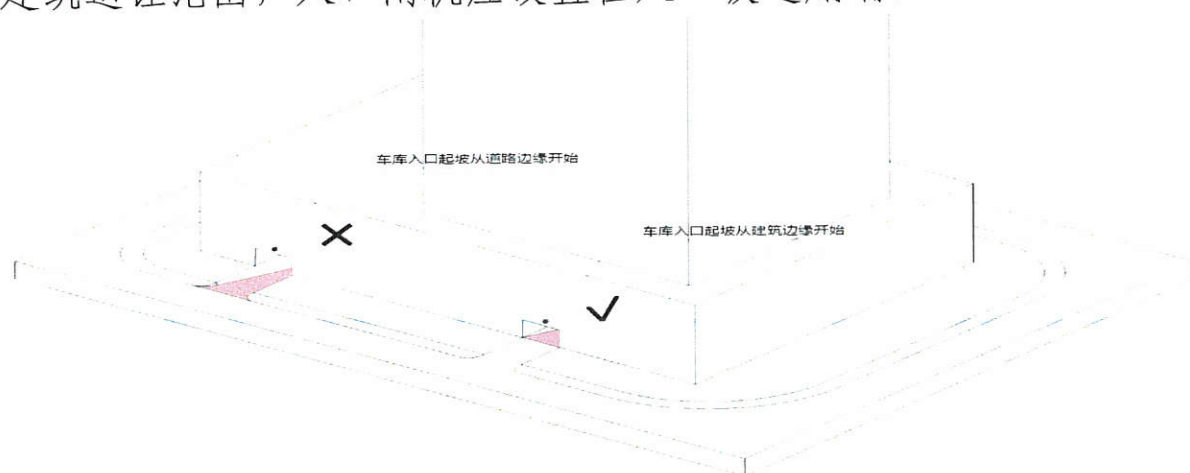


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

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 平方米的建筑物，应建设分布式光伏发电系统。

（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。



五、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照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 1.2 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 1 泊/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。各类建筑物应配套无障碍停车泊位,总停车泊位数在 100 泊以下时应设置不少于 1 个无障碍停车泊位，100 泊以上时应设置不少于总泊位数 1%的无障碍停车泊位。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) 配变电所设置要求。应根据用电容量(包含充电设施负荷)按规程规范及电力企业标准预留配变电所,并设置在建筑物地面首层及以上。

(五) 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%)。

(六) 海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统,按照《广州市排水管理办法实施细则》(穗水规字[2018]5号)要求,同步建设雨污管网,阳台排水应接入污水管,并按要求设置化粪池,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。

R 类居住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 $\geq 70\%$ (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地块可建设用地面积 $\times (1-\text{建筑密度}) \times 40\%$);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；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于地块可建设用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times 50\%$ ）；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。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

(十) 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。

六、注释

(一) 本规划条件依据广州空港经济区城市规划委员会审议通过的《镜湖大道东侧地块(空港经济区 CA0109、CA0110 规划管理单元) 控制性详细规划调整》成果核发, 最终规划控制要求以经批准实施的控制性详细规划为准。

(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, 以出让方式提供土地使用权的, 两年内未出让土地的, 本规划条件自行失效; 以划拨方式取得土地使用权的, 两年内未取得规划审批手续的, 此规划条件自行失效。

(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。

(六) 未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

附件 3

CA0110002 地块规划条件

一、用地概况

- (一) 用地位置：镜湖大道以东，雅新大道以南。
- (二) 用地性质：二类居住用地(R2)。
- (三) 可建设用地面积 22248 平方米。
- (四) 地形图号：252-34-3、252-34-7。

二、技术经济指标

- (一) 容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 22248 平方米计算）。
- (二) 计算容积率建筑面积 ≤ 48946 平方米。
- (三) 建筑限高应符合机场控高要求。

三、公共服务及市政设施配套要求

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50%前建设完毕，并取得建设工程规划条件核实意见书。其中，幼儿园、小学、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。

具体配置要求如下：

项目名称	数量	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	规划设置要求
社区居委会	1		200	
垃圾收集站	1	300	200	
社区议事厅	1		100	
星之光老年人之家	1		100	
公共厕所	1		100	

注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

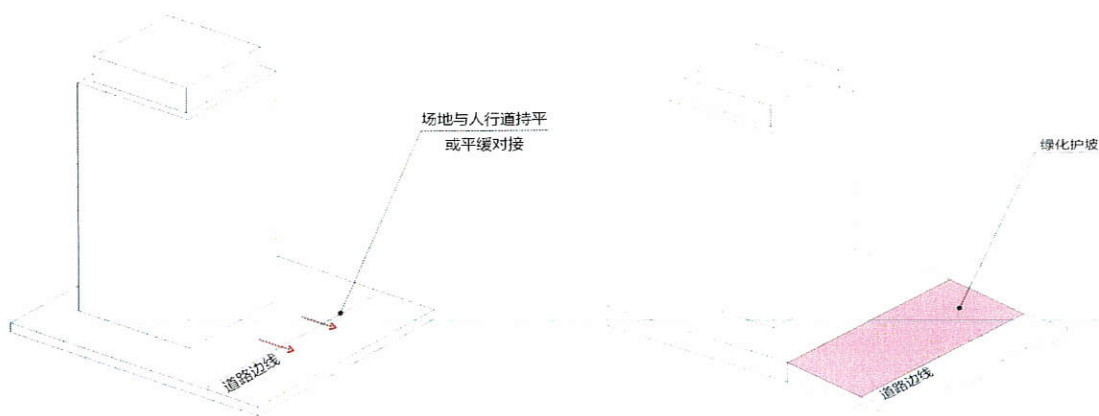
四、城市设计要求

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：

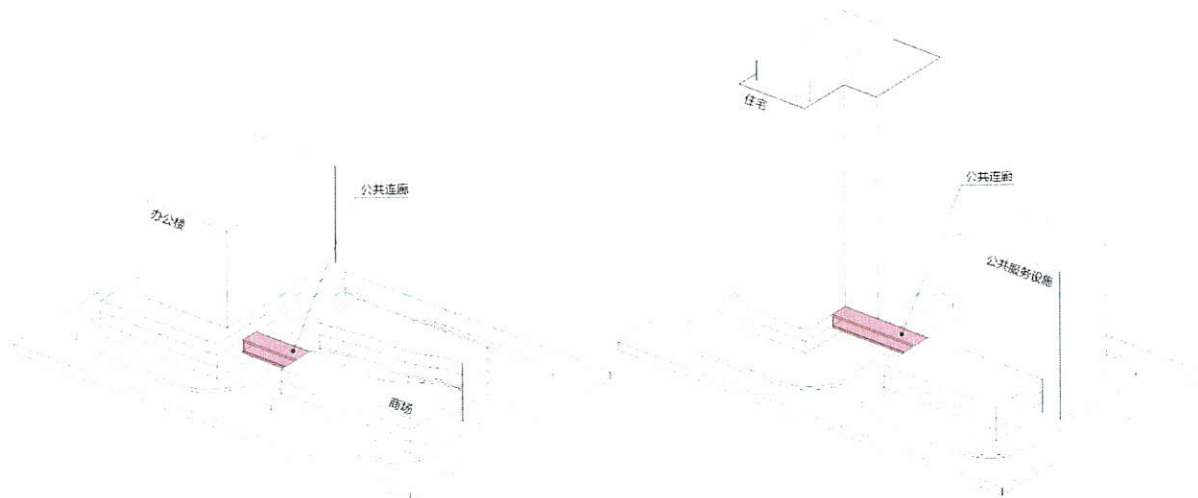
项目应提前开展城市设计研究，其中位于金融城、琶洲地区、白云新城、南站商务区、广钢地区、广纸地区、珠江两岸一线区域、机场周边地区、新中轴线以及三边（白云山边、28条主要路段边、市一级以上公园边）等重要景观地段的项目，可在建筑审查前开展建筑方案设计咨询。

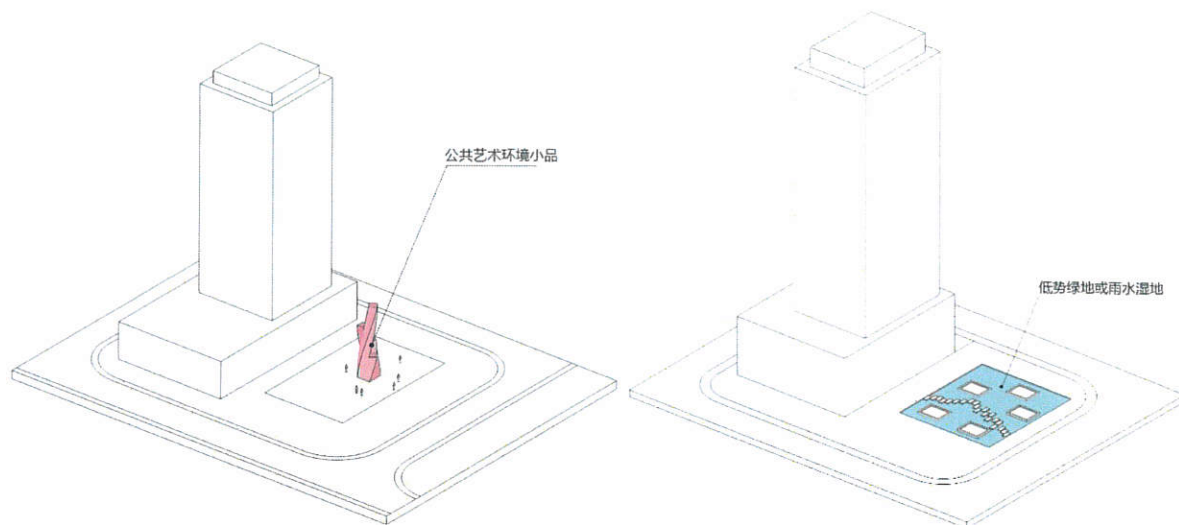
（一）场地设计与外环境设计

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蓬；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。



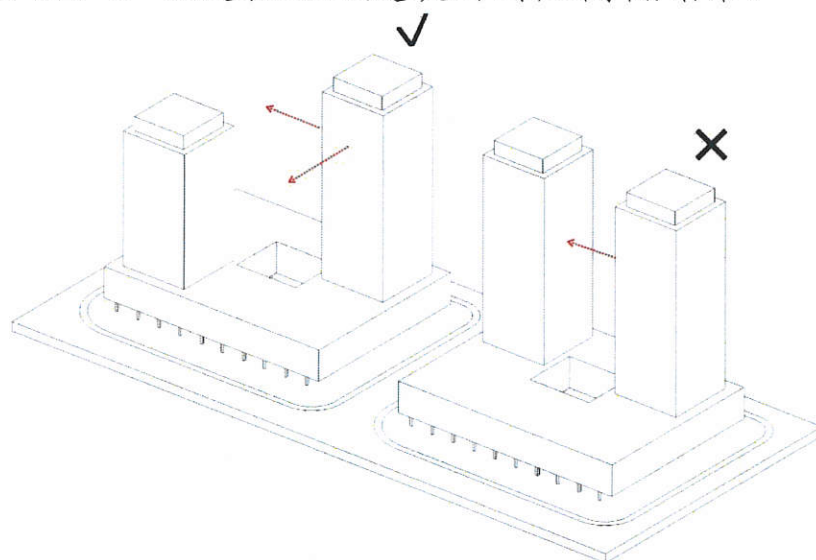


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

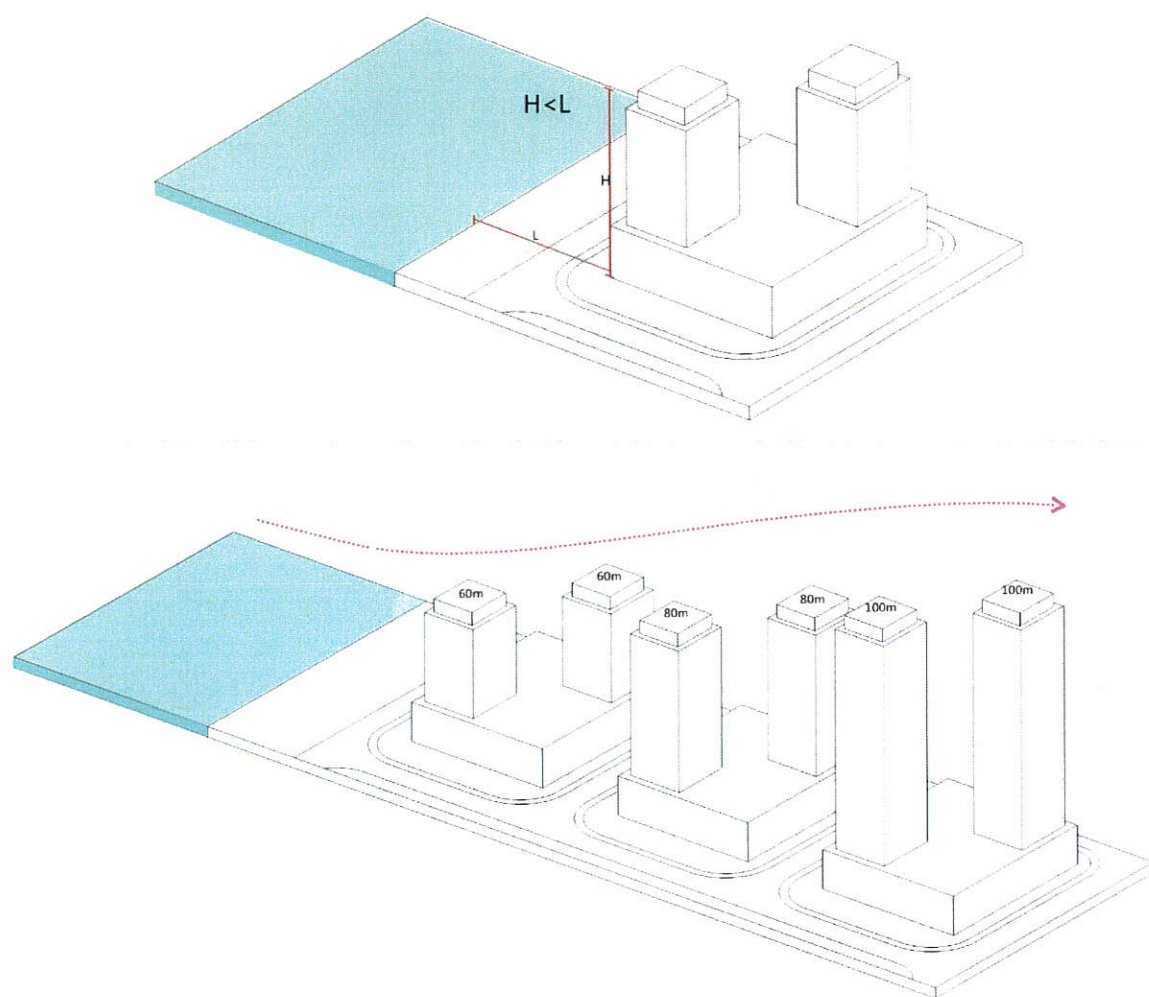
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光,避免对室内活动干扰,减少环境光污染。

(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。

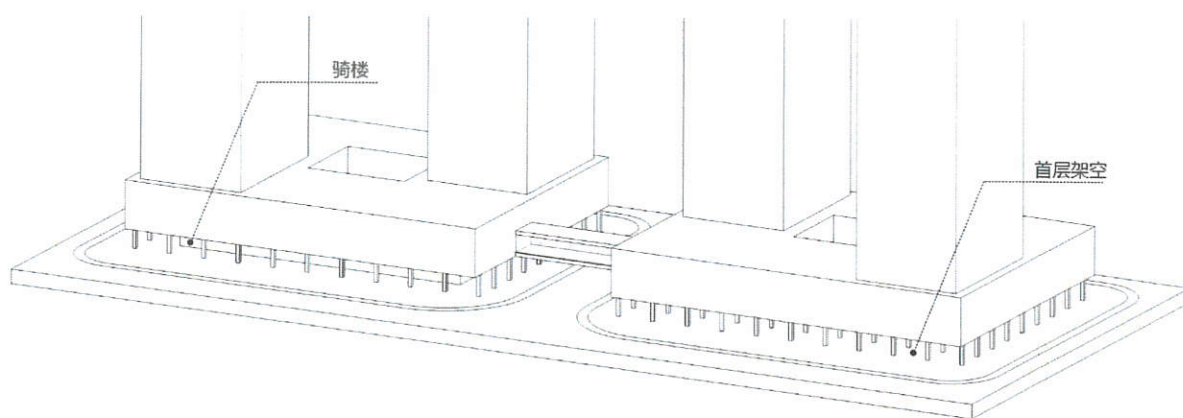


2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

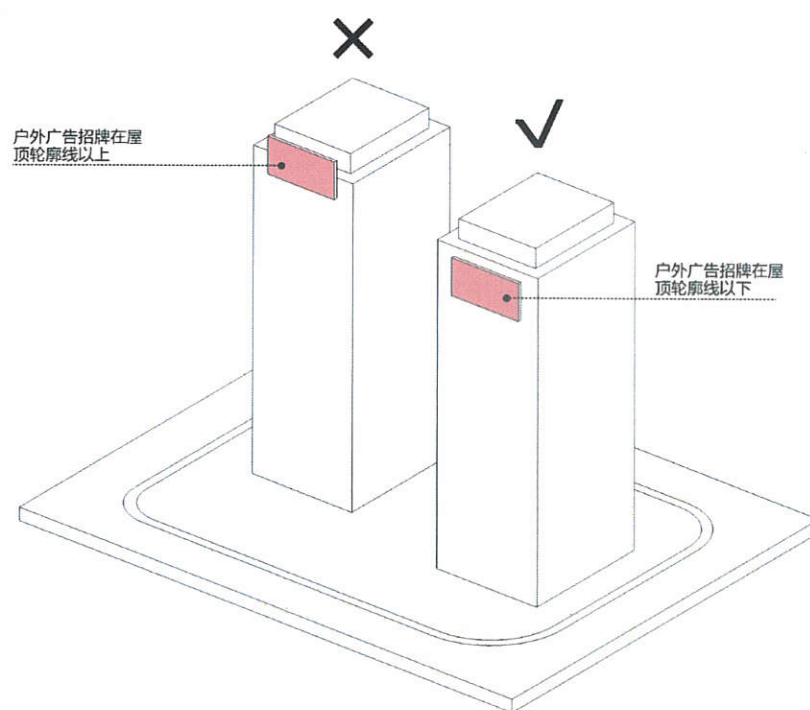


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

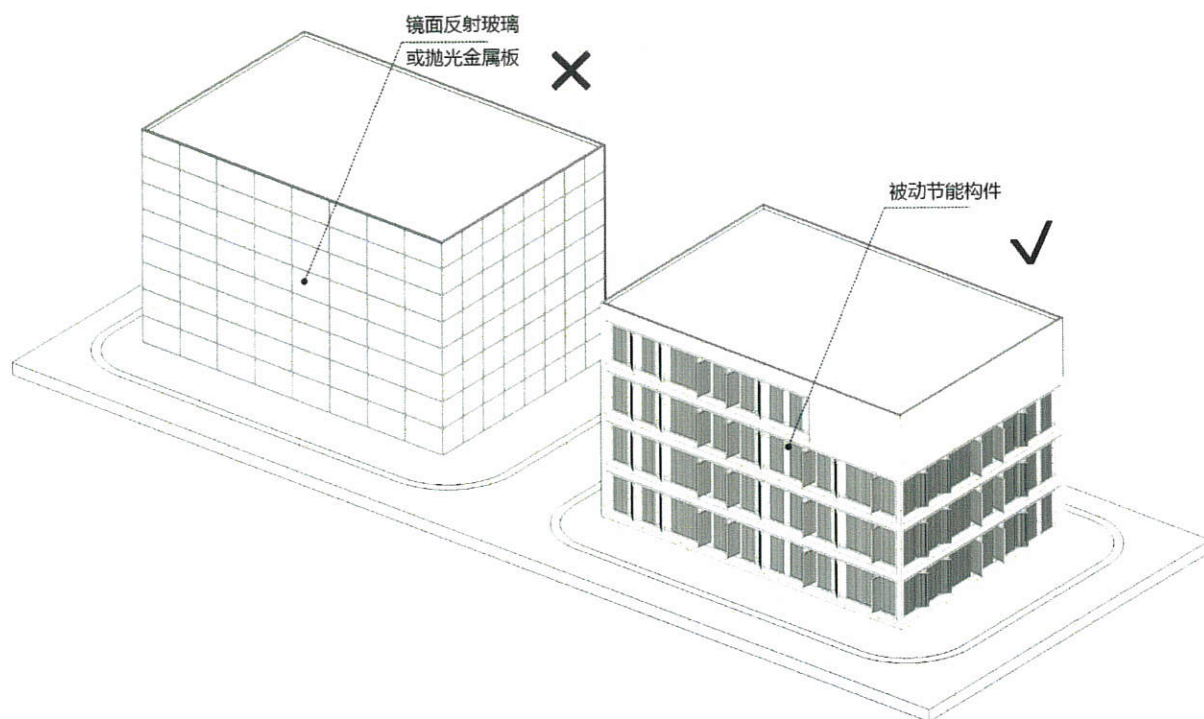
4、鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。



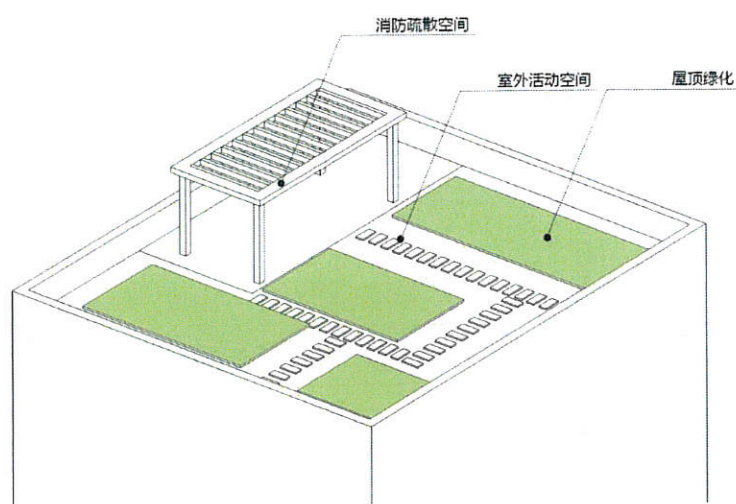
5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



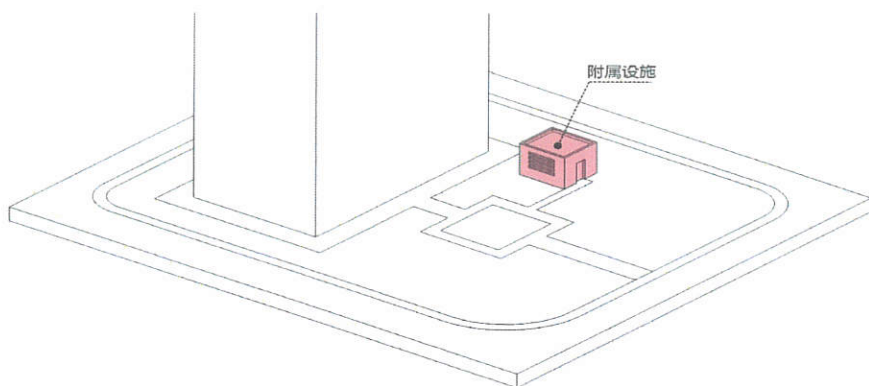
6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。



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。

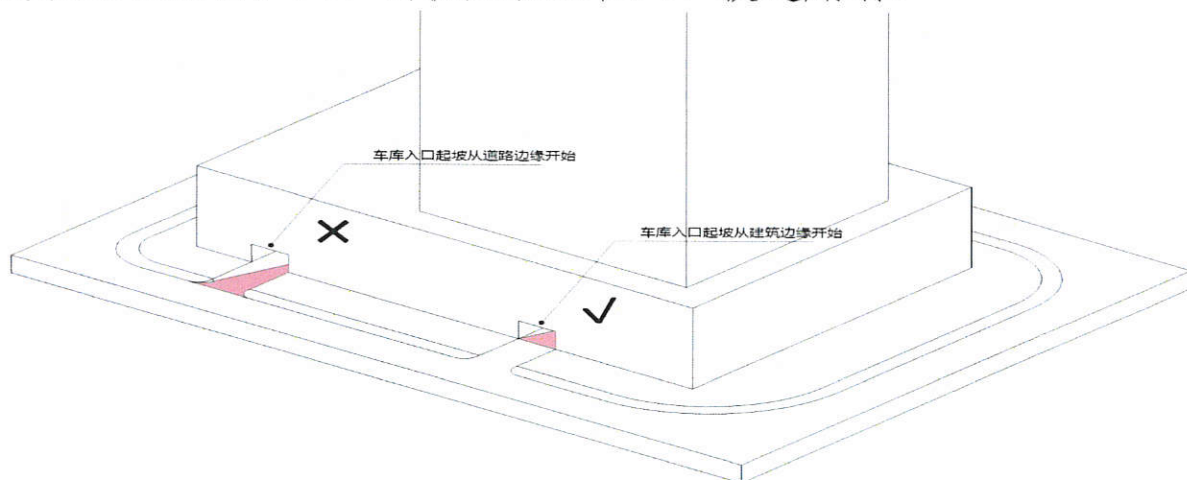


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准 (GB/T50314-2006)》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

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 平方米的建筑物，应建设分布式光伏发电系统。

(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。



五、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照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 1.2 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 1 泊/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。各类建筑物应配套无障碍停车泊位，总停车泊位数在 100 泊以下时应设置不少于 1 个无障碍停车泊位，100 泊以上时应设置不少于总泊位数 1% 的无障碍停车泊位。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）配变电所设置要求。应根据用电容量（包含充电设施负荷）按规程规范及电力企业标准预留配变电所，并设置在建筑物地面首层及以上。

（五）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%）。

（六）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水管理办法实施细则》（穗水规字[2018]5 号）要求，同步建设雨污管网，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池，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。

R 类居住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 $\geq 70\%$ （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地块可建设用地面积 $\times (1 - \text{建筑密度}) \times 40\%$)；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；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于地块可建设用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times 50\%$ ）；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。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

(十) 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。

六、注释

(一) 本规划条件依据广州空港经济区城市规划委员会审议通过的《镜湖大道东侧地块(空港经济区 CA0109、CA0110 规划管理单元) 控制性详细规划调整》成果核发, 最终规划控制要求以经批准实施的控制性详细规划为准。

(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, 以出让方式提供土地使用权的, 两年内未出让土地的, 本规划条件自行失效; 以划拨方式取得土地使用权的, 两年内未取得规划审批手续的, 此规划条件自行失效。

(七) 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。

(八) 未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

CA0110029 地块规划条件

一、用地概况

- (一) 用地位置：镜湖大道以东，雅新大道以南。
- (二) 用地性质：中小学用地(A33)。
- (三) 可建设用地面积 14595 平方米。
- (四) 地形图号：252-34-3、252-34-7。

二、技术经济指标

(一) 公共服务设施:18 班小学,计容建筑面积不少于 5670 平方米。

(二) 建筑限高应符合机场控高要求。

三、公共服务及市政设施配套要求

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50%前建设完毕，并取得建设工程规划条件核实意见书。其中，幼儿园、小学、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

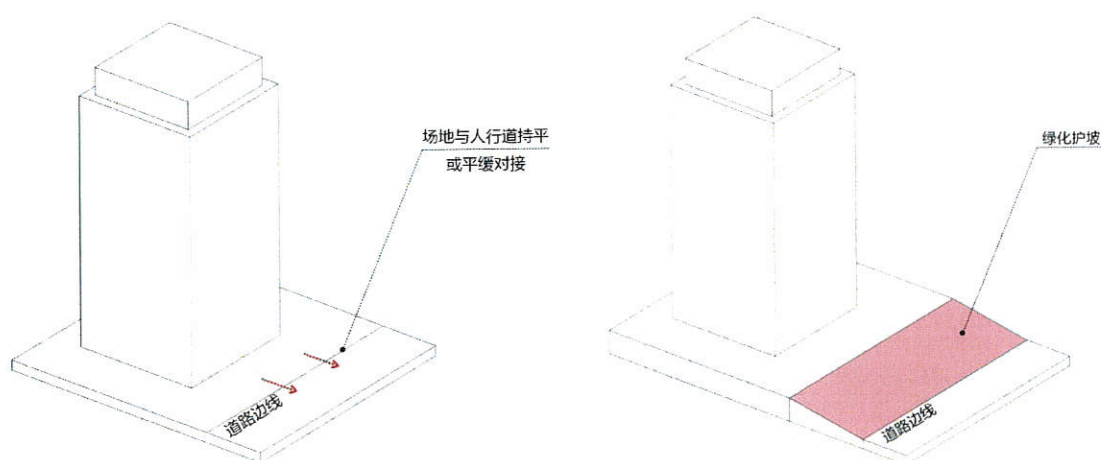
居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务

设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。

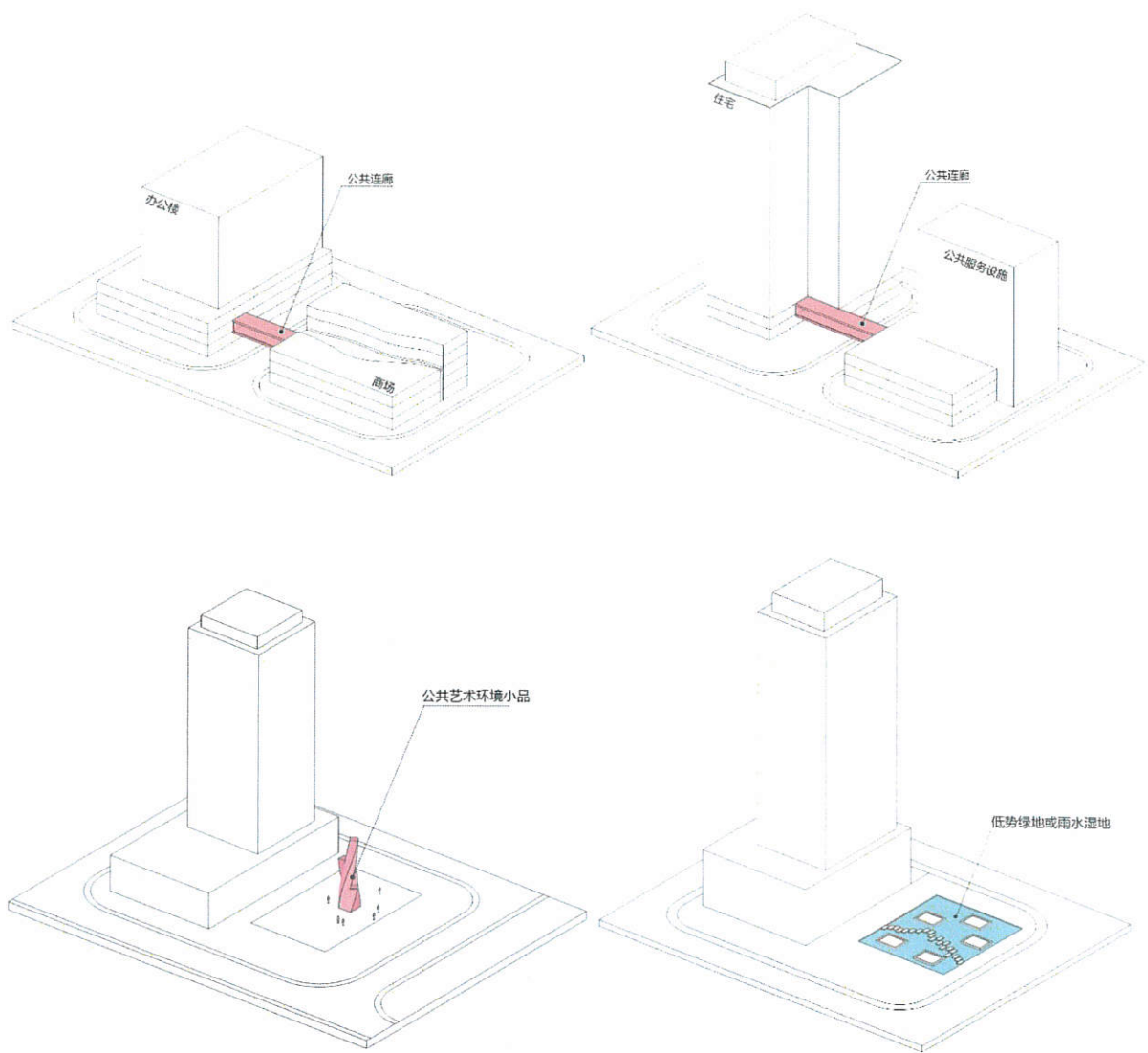
四、城市设计要求

(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蓬；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。

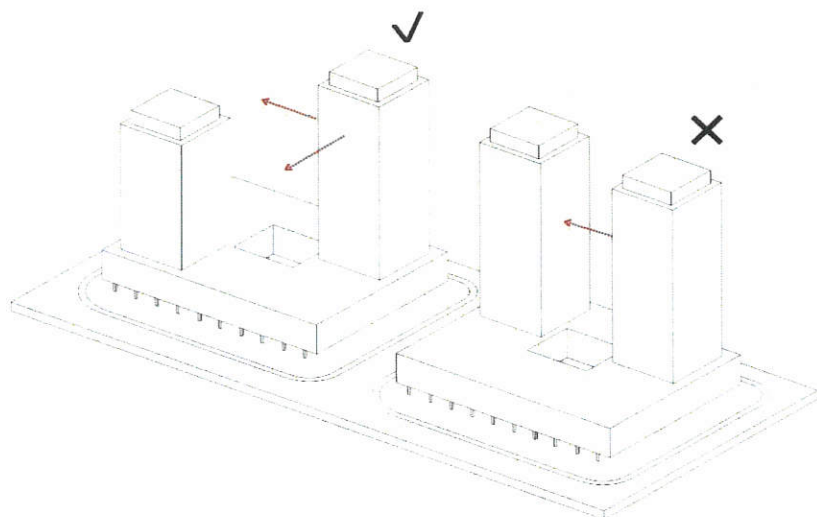


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

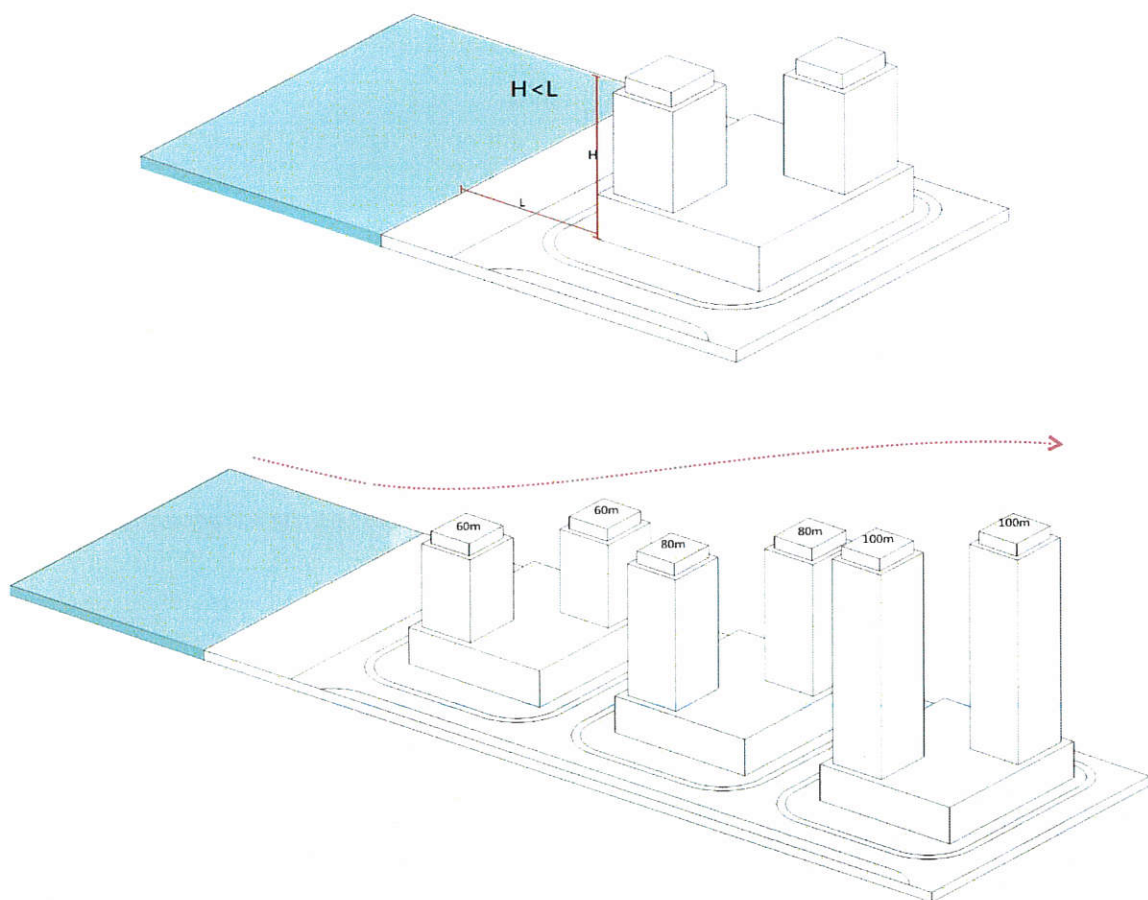
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

(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。

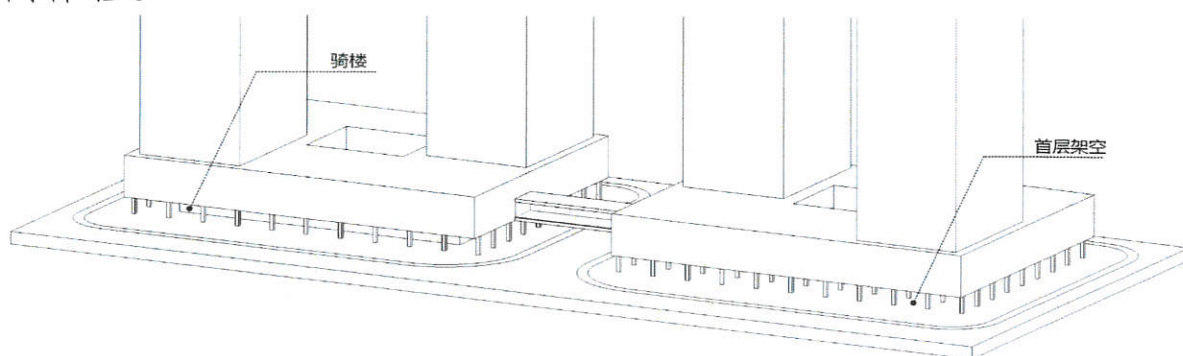


2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

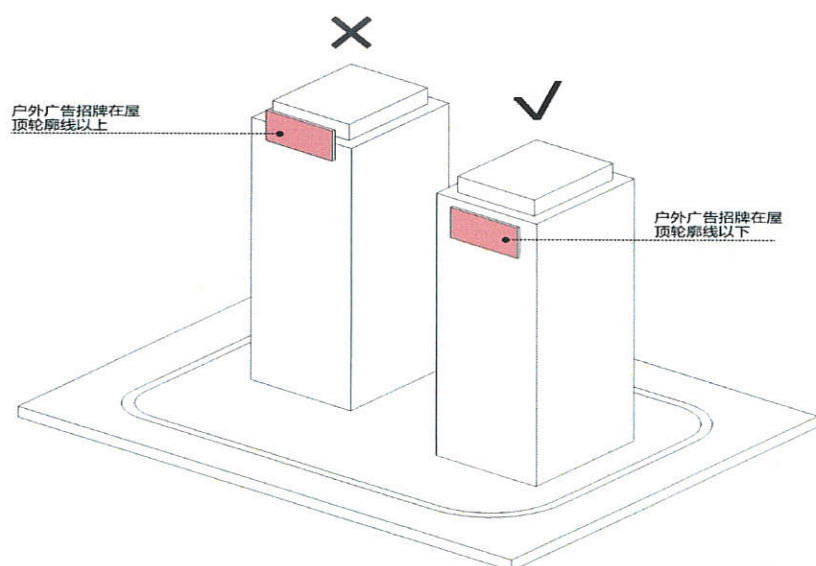


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

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。

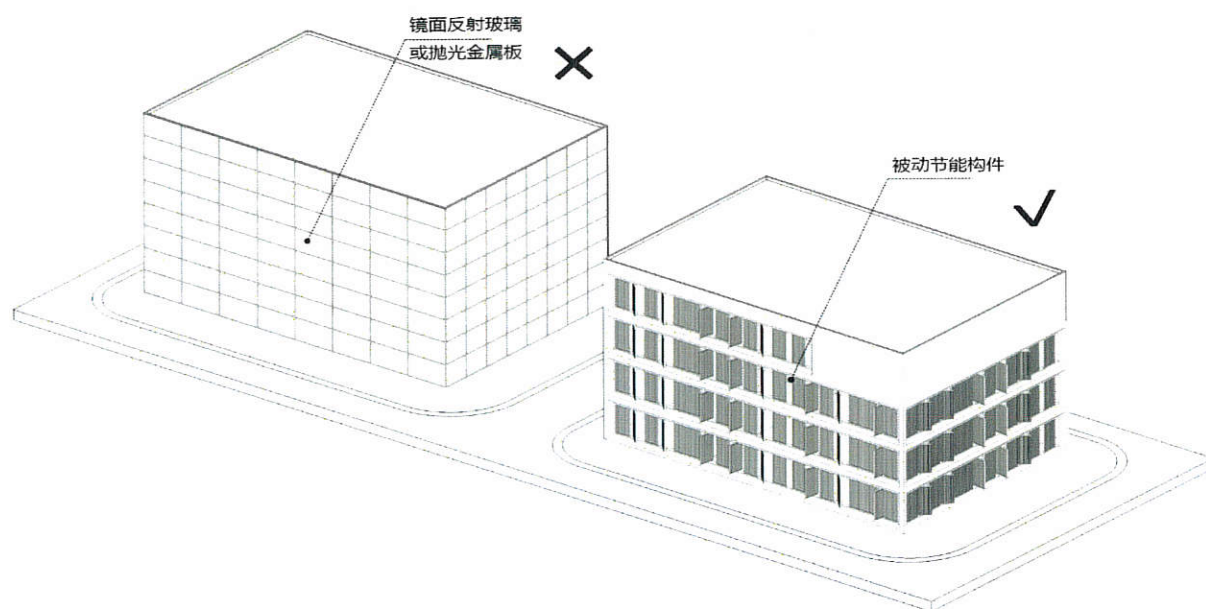


5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

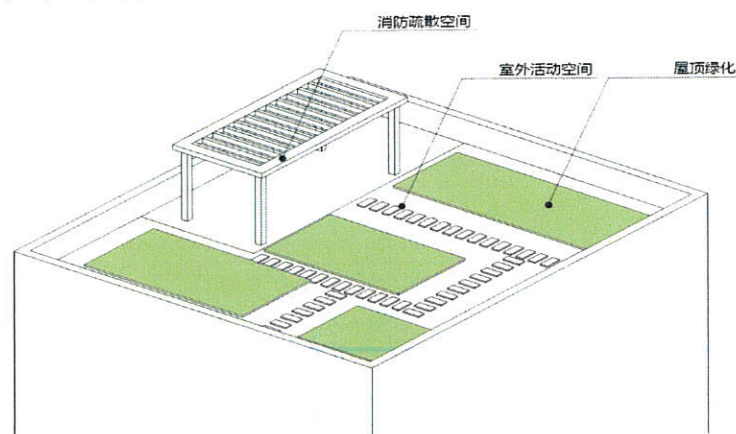


6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、

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。

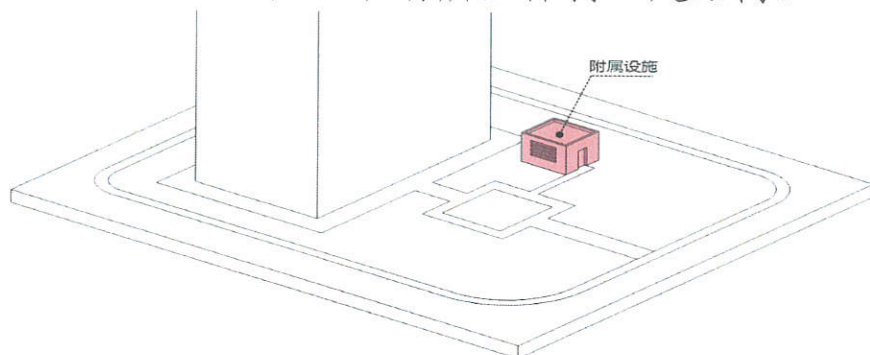


7、建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



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。

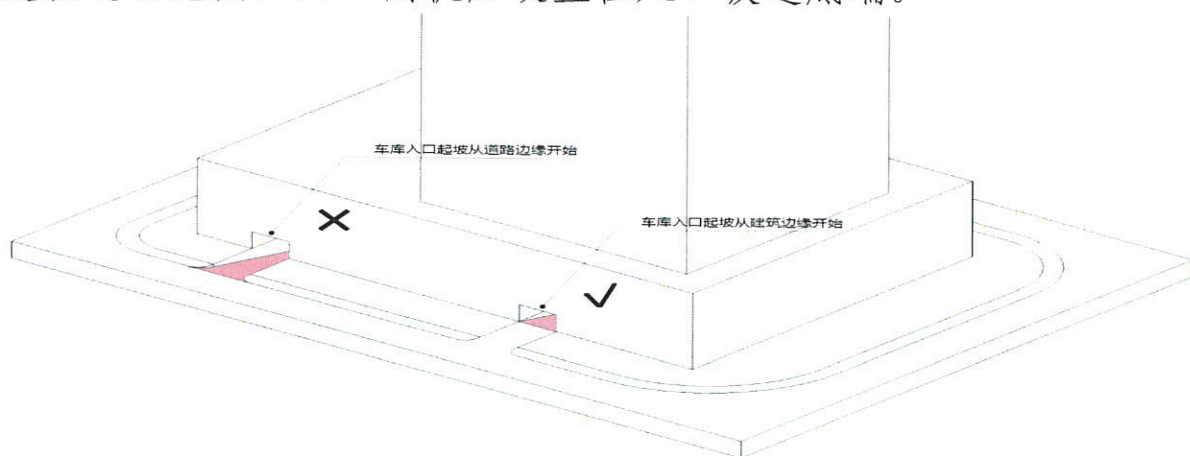


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准(GB/T50314-2006)》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

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 平方米的建筑物，应建设分布式光伏发电系统。

(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。



五、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照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 0.15 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 3 泊/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。各类建筑物应配套无障碍停车泊位，总停车泊位数在 100 泊以下时应设置不少于 1 个无障碍停车泊位，100 泊以上时应设置不少于总泊位数 1% 的无障碍停车泊位。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）配变电所设置要求。应根据用电容量（包含充电设施负荷）按规程规范及电力企业标准预留配变电所，并设置在建筑物地面首层及以上。

（五）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%）。

（六）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水管理办法实施细则》（穗水规字[2018]5 号）要求，同步建设雨污管网，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池，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。

A 类公共管理与公共服务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地块可建设用地面积 $\times (1 - \text{建筑密度}) \times 40\%$ ）；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。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

六、注释

（一）本规划条件依据广州空港经济区城市规划委员会审议通过的《镜湖大道东侧地块（空港经济区 CA0109、CA0110 规划管理单元）控制性详细规划调整》成果核发，最终规划控制要求以经批准实施的控制性详细规划为准。

（二）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

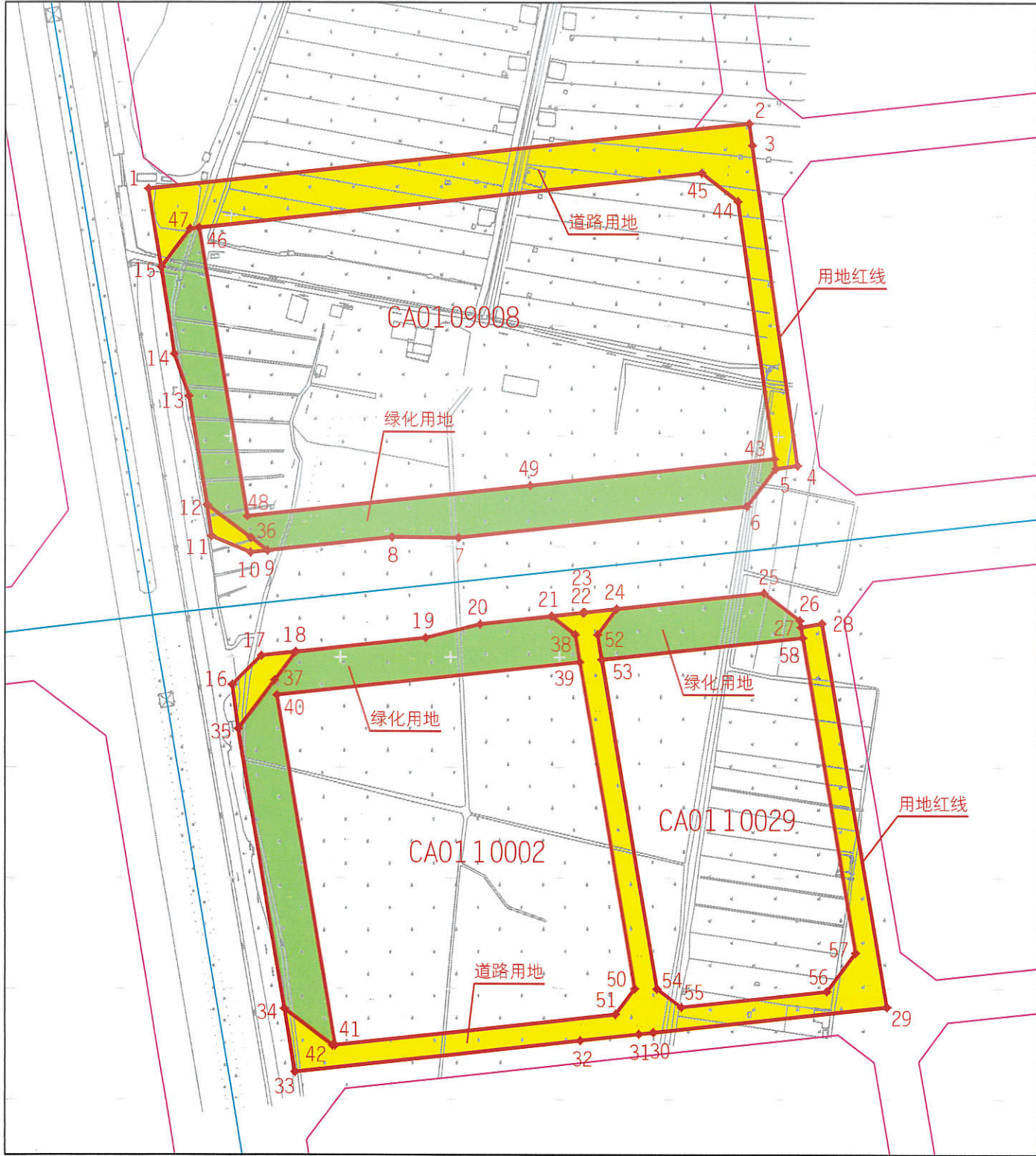
（三）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

（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，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，此规划条件自行失效。

（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。

（六）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 58 个桩点)					分地块CA0110029桩点表 (共 6 个桩点)						
广州2000坐标系			2000国家坐标系		广州2000坐标系			2000国家坐标系			
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
1	255462.102	36162.468	1	2585282.055	422903.171	53	255248.870	36369.409	53	2585067.799	423109.084
2	255491.932	36436.686	2	2585310.548	423177.552	54	255099.918	36394.578	54	2584918.715	423133.527
3	255482.030	36438.091	3	2585300.638	423178.909	55	255091.642	36405.520	55	2584910.385	423144.429
4	255335.855	36458.687	4	2585155.353	423198.797	56	255086.869	36471.949	56	2584917.288	423210.898
5	255335.450	36448.790	5	2585153.997	423188.893	57	255116.280	36485.117	57	2584934.636	423224.152
6	255318.431	36435.551	6	2585137.042	423175.580	58	255258.836	36461.029	58	2585077.318	423200.758
7	255304.384	36303.670	7	2585123.337	423043.610	分地块CA0110029弧段表 (没有弧段)			分地块CA0110029弧段表 (没有弧段)		
8	255304.319	36273.467	8	2585123.720	42301.3407						
9	255298.157	36216.825	9	2585117.835	422956.731	分地块CA0110029面积表			(以广州2000坐标系数据计算)		
10	255297.310	36209.037	10	2585117.025	422948.938	用地面积 净面积			14594.266 平方米 14594.266 平方米		
11	255304.735	36191.414	11	2585124.537	422931.351						
12	255318.881	36189.465	12	2585138.694	422929.470	分地块CA0110002桩点表 (共 5 个桩点)					
13	255368.194	36181.205	13	2585186.050	422921.451	广州2000坐标系			2000国家坐标系		
14	255387.256	36174.464	14	2585207.145	422914.802						
15	255426.672	36168.402	15	2585246.594	422908.932	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
16	255237.491	36200.681	16	2585057.243	422940.290	39	255247.786	36359.451	39	2585066.764	423099.123
17	255250.581	36214.076	17	2585070.289	422953.750	40	255232.743	36221.162	40	2585052.395	422950.748
18	255252.289	36229.777	18	2585071.901	422965.498	41	255074.471	36247.670	41	2584893.984	422986.486
19	255258.708	36288.780	19	2585078.031	423028.498	50	255100.000	36384.422	50	2584918.846	423123.371
20	255264.932	36313.630	20	2585084.134	423053.380	51	255088.392	36375.644	51	2584907.281	423114.535
21	255268.497	36346.408	21	2585087.540	423086.177	分地块CA0110002弧段表 (没有弧段)			分地块CA0110002弧段表 (没有弧段)		
22	255270.059	36360.758	22	2585089.031	423100.536						
23	255270.144	36361.544	23	2585089.113	423101.322	分地块CA0110002面积表			(以广州2000坐标系数据计算)		
24	255271.747	36376.284	24	2585090.644	423116.071	用地面积 净面积			22248.422 平方米 22248.422 平方米		
25	255279.337	36443.301	25	2585097.637	423183.127						
26	255265.524	36459.713	26	2585085.113	423199.480	分地块CA0109008桩点表 (共 6 个桩点)					
27	255263.671	36460.212	27	2585082.157	423199.965	广州2000坐标系			2000国家坐标系		
28	255268.497	36469.856	28	2585083.740	423209.618						
29	255091.795	36499.366	29	2584910.080	423238.282	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
30	255080.207	36392.838	30	2584899.011	423131.690	43	255339.919	36448.156	43	2585158.470	423188.280
31	255079.499	36386.333	31	2584896.335	423125.182	44	255456.663	36431.593	44	2585275.302	423172.286
32	255076.579	36369.490	32	2584895.546	423096.323	45	255469.468	36415.119	45	2585288.188	423155.874
33	255062.429	36229.408	33	2584882.030	422968.164	46	255444.511	36185.693	46	2585264.349	422926.311
34	255090.925	36224.636	34	2584910.562	422963.530	48	255313.751	36207.594	48	2585133.474	422947.575
35	255217.510	36203.434	35	2585037.247	422942.946	49	255327.790	36336.651	49	2585146.884	423076.709
36	255303.900	36209.244	36	2585123.614	422949.177	分地块CA0109008弧段表 (没有弧段)			分地块CA0109008弧段表 (没有弧段)		
37	255239.434	36220.041	37	2585059.092	422959.660						
38	255260.222	36357.349	38	2585079.211	423097.079	分地块CA0109008面积表			(以广州2000坐标系数据计算)		
39	255247.786	36359.451	39	2585066.764	423099.120	用地面积 净面积			32143.335 平方米 32143.335 平方米		
40	255232.743	36221.152	40	2585052.395	422960.748						
41	255074.471	36247.670	41	2584893.984	422986.486	分地块CA0109008桩点表 (共 6 个桩点)					
42	255074.346	36246.524	42	2584893.865	422985.339	广州2000坐标系			2000国家坐标系		
43	255339.919	36448.156	43	2585158.470	423188.280						
44	255456.663	36431.593	44	2585275.302	423172.286	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
45	255469.468	36415.119	45	2585288.188	423155.874	43	255339.919	36448.156	43	2585158.470	423188.280
46	255444.511	36185.693	46	2585264.349	422926.311	44	255456.663	36431.593	44	2585275.302	423172.286
47	255444.063	36181.574	47	2585263.921	422922.190	45	255469.468	36415.119	45	2585288.188	423155.874
48	255313.751	36207.594	48	2585133.474	422947.575	46	255444.511	36185.693	46	2585264.349	422926.311
49	255327.790	36336.651	49	2585146.884	423076.709	48	255313.751	36207.594	48	2585133.474	422947.575
50	255100.000	36384.422	50	2584918.846	423123.371	49	255327.790	36336.651	49	2585146.884	423076.709
51	255088.392	36375.644	51	2584907.281	423114.535	分地块CA0109008弧段表 (没有弧段)			分地块CA0109008弧段表 (没有弧段)		
52	255260.140	36367.505	52	2585079.079	423107.235						
53	255248.870	36369.409	53	2585067.799	423109.084	分地块CA0109008面积表			(以广州2000坐标系数据计算)		
54	255099.918	36394.578	54	2584918.715	423133.527	用地面积 净面积			32143.335 平方米 32143.335 平方米		
55	255091.642	36405.520	55	2584910.385	423144.429						
56	255098.869	36471.949	56	2584917.288	423210.898	收案号			202018000006663		
57	255116.280	36485.117	57	2584934.636	423224.152	发文、 发证编号			穗空港国规业务〔2020〕42号		
58	255258.836	36461.029	58	2585077.318	423200.758	核发单位			广州市规划和自然资源局		
地上弧段表 (没有弧段)			地上弧段表 (没有弧段)		核发日期			2020-04-10			
地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)											
用地面积					97667.301 平方米						
道路用地面积					14403.091 平方米						
城市绿地面积					14278.186 平方米						
净面积					68986.024 平方米						