



广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2020〕4027号

关于调整建筑工程设计方案的复函

广州市白云区永平街永泰经济联合社：

你单位关于调整位于白云区永泰村官厅窿旧屋（土名）地段永泰留用地项目地块二（项目代码：2018-440111-47-03-831065）设计方案的申请函及有关资料收悉。根据《广州市城乡规划条例》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市城乡规划技术规定》、《建设用地规划许可证》（穗规地证〔2007〕1282号）、穗国土规划业务函〔2017〕888号文，经过设计方案调整批前公示，经审查，原则同意调整设计方案，具体如下：

一、本地块为《建设用地规划许可证》（穗规地证〔2007〕1282号）、穗国土规划业务函〔2017〕888号文所指用地，用地性质为商业设施用地兼容商务设施用地兼容娱乐康体设施用地兼容村发展用地（B1/B2/B3/H14），总用地面积23113平方米，可建设用地面积23113平方米。

二、本地块规划主要技术经济指标如下：

（一）容积率：1.2（以23113平方米可建设用地面积计算，



如本项目采用装配式建筑设计的，其预制外墙或叠合外墙预制部分不计入总建筑面积的部分不得超过本项目+0.00 以上计容建筑面积的 3%)。

(二) 建筑密度: 25% (以 23113 平方米可建设用地面积计算);

(三) 绿地率: 33.5% (以 23113 平方米可建设用地面积计算);

(四) 总建筑面积 55699 平方米, 其中计算容积率建筑面积 27736 平方米。另有地下车库和地下设备用房建筑面积 24146 平方米, 架空层建筑面积 3817 平方米等, 均不计入容积率。

(五) 建筑物具体面积应在各栋建筑单体工程报审设计方案时进一步核准。

(六) 建筑高度应按 ≤ 15 米控制。

三、原则同意总平面规划的建筑及空间布局

(一) 建筑间距、建筑退让、建筑退界应符合规划条件、《广州市城乡规划技术规定》的要求。规划地块内道路边缘至建(构)筑物的最小距离应满足规范要求。地下室边线距用地红线不得少于 2 米, 距规划道路边线不得少 3 米。

(二) 城市道路两侧的退让地带为绿化和行人集散场地, 不得设置装卸货场地, 不得设置除公交车、出租车之外的停车泊位。

(三) 建筑工程外伸地下建(构)筑物、步级(含台阶、斜坡)和外挑建(构)筑物(含雨篷、招牌),应符合广州市规划管理的有关规定。

四、应按以下要求深化建筑景观效果及场地设计

(一) 应严格按照城市设计导则、规划条件要求落实城市设计及建筑设计要求。建筑退让空间的功能、场地标高、景观设计等应与城市公共空间相协调,使建筑退让空间与城市公共空间形成连续、有机整体。首层地坪原则上应与公共空间人行道、广场等区域室外地坪平齐;室外地坪标高满足防洪及管线设置要求,并与周边道路协调,排水坡向及坡度应根据地块内道路标高确定,地面坡度、道路坡度等应符合有关规范要求,并同步开展无障碍设计;车行出入口、出租车临时上落客泊位区域的地面铺装、边界、转弯半径等应结合场地设计方案统一设计;场地内的地面铺装、路侧石、井盖、无障碍设施、护栏、灯具等各类型公共设施应与城市公共空间统筹设计,形成高品质的城市公共环境。

(二) 应按本次提交的建筑总平面图及有关规定对建筑环境及绿化进行精细化设计。

五、原则同意道路交通规划布局

(一) 应按照规划条件要求配建机动车泊位及非机动车泊位。其中地下机动车位 252 泊,非机动车位 197 泊;地面机动车位 6 泊(出租车位及装卸货车位各 3 泊)。

和自

专用
1云-1
10046627

(二) 该用地位于山体地形，地块东西方向现状地形存在较大高差，从降低地质灾害风险、提高地块边坡安全的角度考虑，应尽量减少土方开挖，建议在确保该地块停车配建满足规划要求的情况下，结合该地块现状地形进一步优化地下停车库设计。

(三) 停车场(库)出入口及占用室外地面设置的地下室风井、风亭等应结合绿化景观进行设计，并与周边环境绿化及主体建筑相协调。其中停车场(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和建筑退让范围，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

(四) 新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场等场所，按照不低于停车位总数 30%比例建设快速充电桩。

六、地下室超出首层建筑红线的部分，其顶板至室外自然地坪之间应设置不少于 0.6 米的覆土层，位于集中绿地范围的地下室，其顶板至室外自然地坪之间应设置不少于 1.5 米的覆土层，位于规划路退让范围内的地下室，其顶板至室外自然地坪之间应设置不少于 2 米的覆土层，并应符合管线的埋设要求。

七、本项目邻近山体，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》、《边坡安全评估报告》要求执行并采取防范措施。

八、应按《广州市建设项目雨水径流控制办法》和海绵城市管理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。新建项目硬化地面中，建筑物的室外可渗透地面率不低于 40%；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%；凡涉及绿地率指标要求的建设工程，除公园之外的绿地中至少应有 50%作为用于滞留雨水的下沉式绿地；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。

九、配电房位置、规模及用电量等应取得供电部门的审核意见。城市 10KV 及以下配电房应当附设在建筑物内；公用配电房及供住宅电梯、住宅水泵、住宅梯灯等居住性质用电的专用配电房必须设置在建筑物首层及以上；专用配电房应设置在建筑物首层及以上，当条件限制且地下室多层时，应设置在地下一层（不含易涝地区），不得设置在仅有地下一层的地下室。

十、本次报审的建筑单体设计方案存在以下问题，请完善修改设计方案后再向我局申报：

（一）经核送审设计图纸，拟建办公建筑（自编号 B-6）设计总高度超出该地块规划限高（15 米）的要求，请修改设计。

(二)经核送审设计图纸,建筑设计平面与立面不一致,而且天面构架体型偏大,请修改设计图纸,适当减少天面构架的体型、体量。

十一、无障碍设施、建筑室外场地、绿化环境、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、同时办理规划条件核实,同时投入使用。

十二、建筑设计必须符合国家现行建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》、规划条件和本复函的相关要求。

十三、应按规划要求拆除用地红线范围内的旧建筑。

十四、用地红线、建筑退缩、退让间距范围未经规划审批同意严禁擅自封闭,严禁擅自建设围墙。

十五、本意见仅作为规划管理行政审查意见,如涉及消防安全、人防工程、环境保护、卫生防疫、园林绿化、建筑控高、轨道交通、文物保护、古树名木、国家安全、公共安全、交通管理、市政管线、水利水务、教育管理、市容环卫、结构安全等专业管理问题,应取得相关专业主管部门意见,如因专业主管部门意见须对设计方案进行修改的,应向规划行政主管部门申请调整设计方案,如未按上述要求办理而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

十六、本设计方案自批准之日起三年内未依法完成施工许可手续的自行失效。

十七、你单位应于本项目首期工程开工之日起到全部建

设项目建成后通过规划条件核实之日止，在本项目现场进行总平面方案批后公布。

十八、随文注销穗规划资源业务函〔2019〕3492号及其附图、附件。

此复

附件：总平面图



抄送：区住房城乡建设交通局、区城市管理综合执法局、永平街道办事处。

广州市规划和自然资源局

2020年4月3日印发
