

# 广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2017〕888号

## 广州市白云区国土资源和规划局关于白云区 永泰村官厅窿旧屋（土名）地段村经济发展用 地规划条件的复函

广州市白云区永平街永泰经济联社：

你单位《关于申请确认白云区永泰村官厅窿旧屋（土名）地段村经济发展用地规划条件的函》及相关材料收悉。根据现行控制性详细规划，现将申请地块规划条件提供如下：

### 一、用地概况

（一）用地位置：白云区永泰村官厅窿旧屋地段（土名）（详见建设用地规划红线图）

（二）用地性质：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）。

（三）总用地面积 23113 平方米，可建设用地面积 23113 平方米。

（四）地形图号：40-38-16；40-42-13；40-38-20；40-42-17。

### 二、经济技术指标

(一) 容积率  $\leq 1.2$ ，建筑密度  $\leq 50\%$ ，绿地率  $\geq 25\%$ （以上指标均按可建设用地面积 23113 平方米计算）。

(二) 计算容积率建筑面积  $\leq 27736$  平方米。

(三) 建筑限高： $\leq 15$  米。

### 三、城市设计要求

地块有城市设计导则的，遵从城市设计导则要求执行；地块没有城市设计导则的，遵从以下规定：

(一) 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；建筑单体风貌宜服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调；多栋建筑组成建筑群时应高低错落；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；应着重建筑临街界面设计，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、材质协调的街墙，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道；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。

(二) 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，原则上建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。地块内应落实无障碍设计。

(三) 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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊；鼓励住宅与公共服务设施之间增加连廊；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。

（五）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；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；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。

（六）建筑退让规划道路边线、建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行，在没有城市设计的地区，则按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

#### 四、规划专项要求

（一）机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置，不得设于城市道路交叉口处 50 米范围。

（二）车位控制要求：

酒店、宾馆应按照 0.5 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 0.25 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个旅游巴士停车位。

招待所应按照 0.15 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 0.25 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。应设置 1 个出租车上落客泊位。

行政办公应按照 1.2 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 0.7 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

商务办公（面积大于 15000 平方米）应按照 0.9 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 0.7 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

商务办公（面积小于 15000 平方米）应按照 1.0 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 0.7 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

商场、配套商业设施应按照 0.8 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。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

批发交易市场应按照 1.5 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。每 2000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 5000



平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

大型仓储式超市应按照 2.5 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。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

独立餐饮、娱乐设施应按照 2.5 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。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 1000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

影剧院应按照 5 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。每 200 个座位应设置 1 个出租车上落客泊位。

会议中心应按照 10 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。每 200 个座位应设置 1 个出租车上落客泊位。每 500 个座位应设置 1 个旅游巴士停车位。

博物馆、图书馆应按照 0.8 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。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个旅游巴士停车位。

展览馆应按照 0.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 2 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。每 2000 平方米

建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个旅游巴士停车位。

(三) 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) 室外地坪标高: 满足防洪及管线设置要求, 与周边道路协调。

(五) 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。

(六) 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%。

(七) 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。

(八) 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《地址灾害危险性评估报告》要求执行。

## 五、注释



(一) 本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规定、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,两年内未到国土部门完善用地手续的,本规划条件自行失效。依据规划要求提供规划条件,涉及改变用地性质和规划指标的,应到国土部门完善相关手续。

此复。

附件: 建设用地规划红线图

广州市国土资源和规划委员会



---

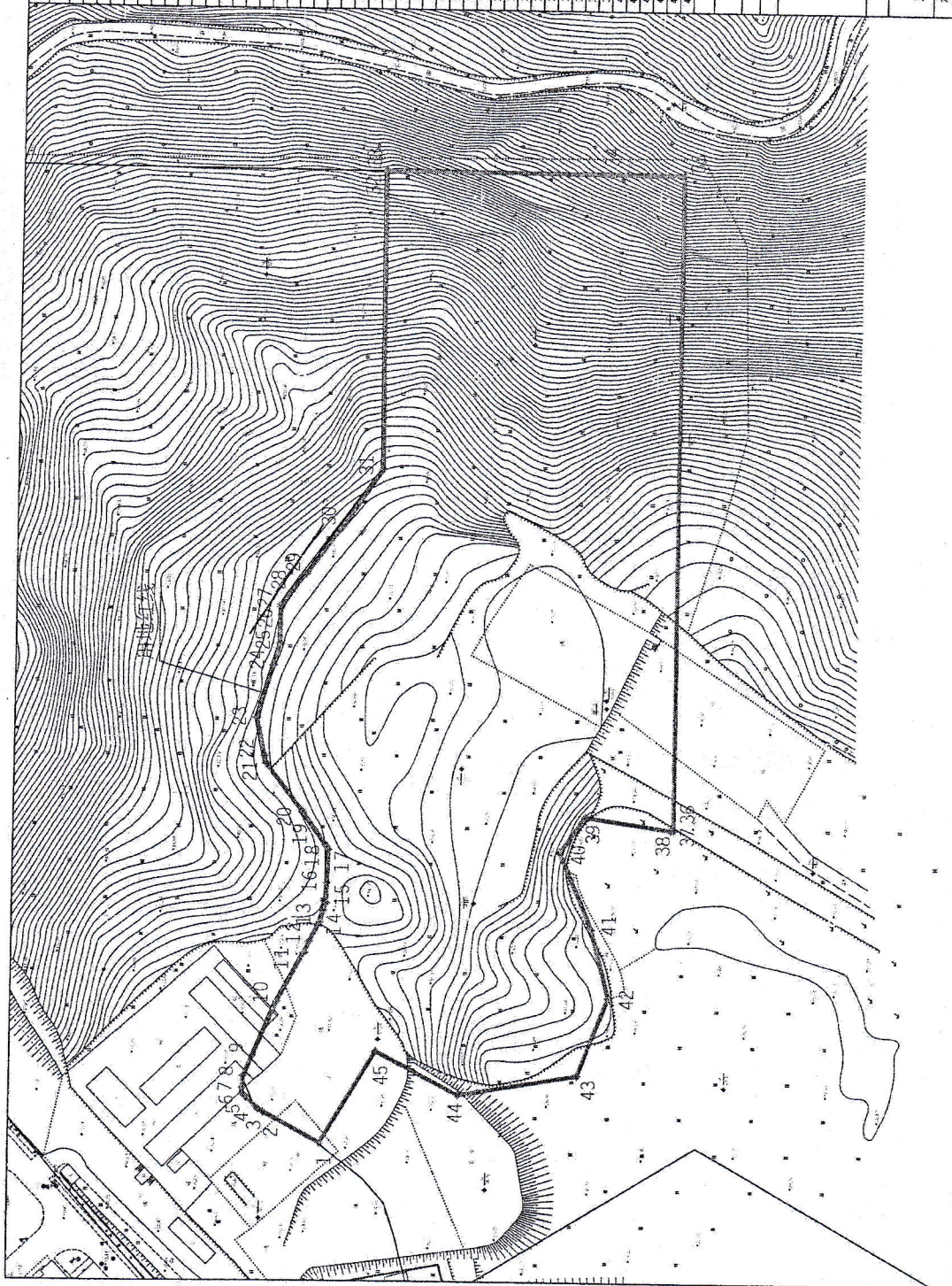
广州市国土资源和规划委员会

2017年3月3日印发

---



# 建设用地规划红线图



地上桩点表 (共 45 个桩点)

广州市平面坐标系统		1980西安坐标系	
序号	X坐标(米)	桩号	Y坐标(米)
1	40795.674	1	41922.714
2	40806.187	2	41946.268
3	40807.572	3	41941.021
4	40810.817	4	41952.233
5	40810.925	5	41951.332
6	40811.297	6	41951.248
7	40811.826	7	41952.990
8	40811.851	8	41952.252
9	40809.247	9	41961.858
10	40809.210	10	41977.045
11	40809.453	11	41981.308
12	40809.453	12	41951.524
13	40809.317	13	41986.965
14	40809.262	14	42022.139
15	40798.525	15	42030.288
16	40798.448	16	42030.146
17	40798.134	17	42031.842
18	40798.213	18	42020.212
19	40798.015	19	42020.155
20	40796.353	20	42042.814
21	40805.927	21	42044.970
22	40809.397	22	42055.548
23	40805.576	23	42059.915
24	40803.488	24	42075.890
25	40803.396	25	42086.951
26	40803.379	26	42096.513
27	40796.977	27	42090.014
28	40796.977	28	42095.402
29	40775.816	29	42108.256
30	40775.816	30	42124.268
31	40776.489	31	42066.815
32	40776.489	32	42066.815
33	40776.489	33	42066.815
34	40776.489	34	42066.815
35	40776.489	35	42066.815
36	40776.489	36	42066.815
37	40776.489	37	42066.815
38	40776.489	38	42066.815
39	40776.489	39	42066.815
40	40776.489	40	42066.815
41	40776.489	41	42066.815
42	40776.489	42	42066.815
43	40776.489	43	42066.815
44	40776.489	44	42066.815
45	40776.489	45	42066.815

地上面积表 (以广州市平面坐标系统数据计算)	
用地面积	净面积
23112.846 平方米	23112.846 平方米

20170500002272  
 穗国土规划业务函〔2017〕888号  
 广州市国土资源和规划委员会  
 2017-02-24  
 业务专用章  
 -05-1

附注: 本图采用广州市平面坐标系统和高程系统; 图中红线桩点之 1980 西安坐标系数据供国土等部门参考使用。