

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2020〕4089号

关于申请商业、办公楼项目（自编客家坞一期、二期）规划条件的复函

广州市白云区太和镇白山经济联合社：

你单位《关于申请建设用地规划条件的函》及相关材料收悉（项目代码：2018-440111-72-03-005899）。根据《建设用地规划许可证》（穗国土规划地证〔2018〕50号）、《同意用地结案书》（穗云国土用结字〔2020〕5号），关于申请商业、办公楼项目（自编客家坞一期、二期）规划条件，经核查，该项目现行控规与穗国土规划地证〔2018〕50号一致，其规划条件及附图参照附件1和附件2相关要求执行。

根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此复函后，两年内未到国土规划部门完善用地规划手续的，附件1和附件2自行失效。

此复。

附件：1、规划条件（穗国土规划地证〔2018〕号《建设用地规划许可证》附件一）

2、建设用地规划红线图

广州市规划和自然资源局

2020年4月4日



广州市国土资源和规划委员会

规划条件

穗国土规地证〔2018〕50号《建设用地规划许可证》附件一

一、用地概况

(一) 用地位置：白云区兴太路白山村四社。

(二) 用地性质：商业用地(B1)；商务用地(B2)；娱乐康体用

地(B3)；村庄建设用地(H14)。

(三) 总用地面积 13064 平方米，可建设用地面积 13064 平方米。

(四) 地形图号：40-50-15；40-50-16；40-50-19；40-50-20。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 1 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ （以上指

标均按可建设用地面积 13064 平方米计算）。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 13064 平方米。

(三) 建筑限高： ≤ 10 米。

三、城市设计要求

(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

A760E981CC283F54A1E331F44DFF1DA2

A760E981CC283F54A1E331F44DFF1DA2 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；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。

(五) 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面

A760E981CC283F54A1E331F44DFF1DA2

121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

121979F9D36134BC4D16158D3948CB29 反射玻璃或抛光金属板等材料；住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、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》121979F9D36134BC4D16158D3948CB29 执行。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。121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

(六) 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。因涉及河涌水域、高压线网保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电等管理部门意见。121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

四、规划专项要求

121979F9D36134BC4D16158D3948CB29 (六) 机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

(二) 车位控制要求：

1、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 个装卸货泊位和 1 个出租车上下客泊位。121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

2、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121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

121979F9D36134BC4D16158D3948CB29

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A
(七) 2 地块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。

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

(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《地质灾害危险性评估报告》要求执行。

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

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。

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

(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。

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

(四) 本规划条件为《建设用地规划许可证》附件，应与建设用地规划红线图共同使用，有效期与《建设用地规划许可证》

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

(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，

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

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，并在建设工程规划验收前，向市（区）城建档案管理机构申请工程档案预验收；在工程竣工验收后 6 个月内向市（区）城建档案

BB19401558C1D2725C0D0DEBDA85CF9A

F01276872C70ED66C09887A6A81

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

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。

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

广州市国土资源和规划委员会

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

2018年1月24日

业务专用章

-05-1

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

广州市国土资源和规划委员会

2018年1月25日印发

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

7
F01276872C70ED66C09887A6A81BA8BA

