

# 广州市规划和自然资源局

---

---

穗规划资源业务函（2021）14290 号

## 关于广州番禺职业技术学院科创大楼建设工程 规划条件的复函

广州番禺职业技术学院：

送来规划条件的申请及相关材料收悉。经核，现依据现行控制性详细规划要求和《房地产权证》（粤（2016）广州市不动产权第 07201402、16-20 号和粤房地权证穗字第 0210290012-14 号）、《国有土地使用权证》（G11-002938）提供规划条件（详见附件）。

此复。

附件： 规划条件



---

广州市规划和自然资源局

2021年9月29日印发

---

---



附件:

<b>规划条件</b>			
建设单位	广州番禺职业技术学院		
用地位置	广州市番禺区沙湾街		
地形图号	204-38-4, 16, 20 204-42-1, 13, 17		
用地类型	自有建设用地		
<b>一、规划技术指标</b>			
总用地性质 (含兼容性)	教育科研用地 (A3)、城市道 路用地 (S1)、 水域 (E1)	总计算容积率建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	≤429797
总用地面积 (m <sup>2</sup> )	1181086	可建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	429788
		道路用地面积 (m <sup>2</sup> )	4927
		绿地用地面积 (m <sup>2</sup> )	746370
		河涌用地面积 (m <sup>2</sup> )	1
<b>各分地块指标</b>			
分地块 1 编码	地块一	用地性质	教育科研用地
用地面积 (m <sup>2</sup> )	416080	(含兼容性)	(A3)
建筑密度 (%)	≤30	绿地率 (%)	≥40
建筑控高 (m)	≤24		

分地块 2 编码	地块二	用地性质	教育科研用地
用地面积 (m <sup>2</sup> )	13708	(含兼容性)	(A3)
建筑密度 (%)	≤30	绿地率 (%)	≥40
建筑控高 (m)	≤24		
容积率	地块一与地块二共用地块指标： 容积率≤1.0		
计算容积率建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	地块一与地块二共用地块指标： 建筑面积≤429797 m <sup>2</sup>		
建筑间距	按照《广州市城乡规划技术规定》执行。		
建筑退让	按照《广州市城乡规划技术规定》执行。		
停车配建	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。		

## 二、公共服务及市政交通设施配套要求

新建、改建、扩建的办公楼宇、院校及公共场所建筑，应规划设置快递智能末端服务设施。原则上一个项目至少设置一处快递智能末端服务设施，建筑面积≥15平方米（宜每万人一处）。随着服务人口增加，应多点集中设置智能快件箱。

## 三、城市设计要求

申请用地未编制城市设计管理图则，城市设计要求按下列要求执行。

<b>场地设计与外环境设计</b>	<p>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。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地</p>
-------------------	--

	<p>一体化。</p> <p>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、市政交通设施、城市公共空间之间增加公共连廊；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。鼓励设置互连互通的立体公共空间。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；应符合已批准的城市设计关于公共艺术的要求。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。</p>
<p><b>建筑设计</b></p>	<p>1. 本项目位于总体城市设计划定的“五边四廊四区”城市设计重点地区中的“水边”和“山边”。</p> <p>“水边”管控要求：</p> <p>(1) 增加城市公共空间的宽度。在规划新建区、大面积改造区保留 100-200 米的滨江公共绿地。已建或已批地区滨江绿地宽度小于 100 米的暂按现状控制，远期可结合规划改造加宽。滨江绿地中可结合实际情况，可考虑配套文化、体育、休憩类等面向公众开放的公益性服务设施。</p> <p>(2) 形成“前低后高”的滨江建筑高度控制。临江一线建筑（指未审批地块主导功能建筑）高度控制在 60 米以下。塑造有韵律感的天际线，临江一线街区宜为公共活动退让公共开放空间。临珠江前航道两岸建筑应退岸线布置，避让堤防及其管理范围，避让堤防及其管理范围，建筑退江岸线高宽比宜小于 1。</p>

(3) 预留更多的公共通江廊道。公共开放的可通达滨江的通道（包括城市道路、地块内部道路及步行道）之间的间距不宜超过200米。

“山边”管控要求：位于山边500米范围内的新建及大面积改造区内

(1) 建设前要对重要视点和视角进行天际线分析，避免主要山峰受到建筑物遮挡，宜保证重要山脊线以下20%-30%山体景观不被建筑物遮挡。

(2) 预留更多的公共通山廊道。公共开放的可通达山边的通道（包括城市道路、地块内部道路及步行道）之间的间距不宜超过200米。

(3) 保持山体的开敞、通透，控制山体开敞面原则上不得少于山体占地总周长的60%。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。


10. 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。

11. 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。

12. 新建建筑工程项目空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置，应按照《广州市规划和自然资源局关于印发〈关于加强新建建筑工程空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置规划审批管理实施意见〉的通知》要求执行。

13. 根据《广州市规划和自然资源局广州市住房和城乡建设局关于加大优秀设计作品正面引导力度强化城市设计和建筑风貌管理的通知》中要求，鼓励建筑设计方案达到国内外知名设计机构和设计大师（院士）作品的同等设计水平。

#### 四、附注

<b>文件有效期</b>	自有建设用地在取得本规划条件后两年内未完善供地手续的，本规划条件自行失效。		
<b>注释</b>	<p>1. 本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。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。凡未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。</p> <p>2. 建设用地规划红线图内斜线部分面积约 748144 平方米，目前在土地利用总体规划中为交通水利用地、林地、园地、其他农用地和自然保留地，应按土地利用总体规划中的用途使用。</p>		
<b>附件附图</b>	建设用地规划红线图		
<b>核发单位</b>	 广州市规划和自然资源局（盖章）	<b>核发时间</b>	2021 年 9 月 29 日



## 其他事项告知栏

<b>名城保护</b>	<p>属于历史城区范围或地块内有工业遗产建筑的，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评估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。</p>
<b>地质灾害危险性评估</b>	<p>项目位于地质灾害易发区的，应进行地质灾害危险性评估，并在设计、建设时落实《地质灾害危险性评估报告》提出的预防治理措施，避免项目建设引发地质灾害或者遭受地质灾害威胁。</p>
<b>河涌水系</b>	<p>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（水系控制线），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，涉及河涌管理范围的建设项目应当遵循保障安全、保护生态、严格控制、占补平衡的原则，确保基本水面率不减少并应征求水务部门的意见。</p> <p>地块范围位于沙湾水道番禺侧饮用水水源准保护区内，禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目，应完善污水管网建设，实现管网全覆盖、污水全收集全处理。在建筑报审前，应取得环保部门意见。</p>
<b>轨道交通与铁路</b>	<p>轨道交通控制保护区或建设控制区范围内的建设应符合轨道交通相关管理要求；规划地块临近轨道交通站点的，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道。在建筑报审前，应取得城市轨道交通建设或经营单位的书面意见。</p> <p>地块范围东北侧涉及广深港高速铁路，在建筑报审前，应取得广深港客运专线有限责任公司和相关主管部门的意见。</p>
<b>高压线网</b>	<p>地块西侧和东侧均涉及 220kV 高压线网，具体线位以供电部门意见为准，在建筑报审前，应取得供电部门的书面意见。</p>
<b>人防工程</b>	<p>涉及需要配建人防地下室或异地建设人防工程的，应按照《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省自</p>

	<p>然资源厅 省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）落实相关要求；应按照《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于实行建设工程规划许可与人防工程行政许可并联审批的通知》（穗规划资源字〔2019〕162号）办理，如无法并联办理的，应在建筑报审前取得人防部门的书面审核意见。</p>
<b>充电设施</b>	<p>新建住宅小区配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件；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，按不低于停车位总数 30%比例建设快速充电桩。</p>
<b>配电房设置要求</b>	<p>配电房设置按照广州市供电局《关于报送广州市配电房设置要求的函》“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，当条件限制且有地下室多层时，应设置在地下负一层（不含易涝地区），不得设置在仅有地下一层的地下室”要求执行。</p>
<b>供节水要求</b>	<p>建设项目应按《广东省节约用水办法》《广州市供水用水条例》落实供节水要求。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用；新建单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑应安装再生水利用设施。</p>
<b>移动通信基础设施</b>	<p>根据《广东省通信设施建设与保护规定》和《广州市公众移动通信 5G 基站站址布局专项规划（2019-2023 年）》，地块内应当预留移动通信设施的建设空间、建设位置、用电容量及其配套资源。移动通信设施（宏基站、微基站及室内覆盖系统）所需的机房、供电线路、通信管线、室外支撑物等配套设施应按《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及工信部门的相关要求配置。</p>
<b>海绵城市</b>	<p>建设项目应确保地块及周边防洪排涝安全，其中中心城区防洪标准按照 200 年一遇防洪（潮）标准建设，其他区域按 50~100 年一遇防洪标准建设；中心城区内涝防治设计重现期为 100 年，其他</p>

区域不低于 20-30 年一遇；新建、扩建和成片改造区域雨水管网设计重现期不低于 5 年，改建区域设计重现期取值 2-3 年，重要区域（含立交桥、下沉隧道）设计重现期不低于 30 年。建设项目室外地坪标高应满足防洪排涝及管线设置要求。

按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市排水管理办法》《广州市排水管理办法实施细则》的有关规定，建设项目应采用雨污分流制，同步建设雨污管网，在公共污水管网覆盖范围内生活污水应纳入市政污水管网，公共污水管网未覆盖区域生活污水应自行处理达标排放，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池。工业集聚区应当按规定建设工业废水处理设施，工业废水应处理达标后对应排放至自然水体（或回用）或排入市政污水管网。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：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ ，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；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于 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，其透水铺装率不低于 70%；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 $\geq 50\%$ 。

除上述指标外，应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市建设管理办法》、《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》、《广州市房屋建筑工程海绵设施建设指引（试行）》《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）》等规定的要求。

### 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。
<b>智能电子 报批</b>	<p>根据《广州市建筑工程试行智能电子规划报批告知承诺制的工作指引》通知要求，若地块项目为中小型（住宅、办公、商业）项目、产业区块范围内工业项目，在办理建设工程规划许可证时应实行告知承诺制，进行智能电子报批。</p> <p>根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，若本地块项目为政府投资单体建筑面积2万平方米以上的大型房屋建筑工程、大型桥梁（隧道）工程和城市轨道交通工程、装配式建筑工程、重点发展区域大型建设项目，应组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。</p> <p>根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，本地块项目除上述工程外，建议组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。</p>
<b>档案管理</b>	<p>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。</p>
	<p>本告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划条件时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。</p>



# 建设用地规划红线图



界桩坐标表			
单位: 桩点坐标 (1:800 比例尺)			
桩号	2000国家坐标系 X	2000国家坐标系 Y	桩点名称
1	471230.12	231100.45	界桩1
2	471230.12	231100.45	界桩2
3	471230.12	231100.45	界桩3
4	471230.12	231100.45	界桩4
5	471230.12	231100.45	界桩5
6	471230.12	231100.45	界桩6
7	471230.12	231100.45	界桩7
8	471230.12	231100.45	界桩8
9	471230.12	231100.45	界桩9
10	471230.12	231100.45	界桩10
11	471230.12	231100.45	界桩11
12	471230.12	231100.45	界桩12
13	471230.12	231100.45	界桩13
14	471230.12	231100.45	界桩14
15	471230.12	231100.45	界桩15
16	471230.12	231100.45	界桩16
17	471230.12	231100.45	界桩17
18	471230.12	231100.45	界桩18
19	471230.12	231100.45	界桩19
20	471230.12	231100.45	界桩20
21	471230.12	231100.45	界桩21
22	471230.12	231100.45	界桩22
23	471230.12	231100.45	界桩23
24	471230.12	231100.45	界桩24
25	471230.12	231100.45	界桩25
26	471230.12	231100.45	界桩26
27	471230.12	231100.45	界桩27
28	471230.12	231100.45	界桩28
29	471230.12	231100.45	界桩29
30	471230.12	231100.45	界桩30
31	471230.12	231100.45	界桩31
32	471230.12	231100.45	界桩32
33	471230.12	231100.45	界桩33
34	471230.12	231100.45	界桩34
35	471230.12	231100.45	界桩35
36	471230.12	231100.45	界桩36
37	471230.12	231100.45	界桩37
38	471230.12	231100.45	界桩38
39	471230.12	231100.45	界桩39
40	471230.12	231100.45	界桩40
41	471230.12	231100.45	界桩41
42	471230.12	231100.45	界桩42
43	471230.12	231100.45	界桩43
44	471230.12	231100.45	界桩44
45	471230.12	231100.45	界桩45
46	471230.12	231100.45	界桩46
47	471230.12	231100.45	界桩47
48	471230.12	231100.45	界桩48
49	471230.12	231100.45	界桩49
50	471230.12	231100.45	界桩50
51	471230.12	231100.45	界桩51
52	471230.12	231100.45	界桩52
53	471230.12	231100.45	界桩53
54	471230.12	231100.45	界桩54
55	471230.12	231100.45	界桩55
56	471230.12	231100.45	界桩56
57	471230.12	231100.45	界桩57
58	471230.12	231100.45	界桩58
59	471230.12	231100.45	界桩59
60	471230.12	231100.45	界桩60
61	471230.12	231100.45	界桩61
62	471230.12	231100.45	界桩62
63	471230.12	231100.45	界桩63
64	471230.12	231100.45	界桩64
65	471230.12	231100.45	界桩65
66	471230.12	231100.45	界桩66
67	471230.12	231100.45	界桩67
68	471230.12	231100.45	界桩68
69	471230.12	231100.45	界桩69
70	471230.12	231100.45	界桩70
71	471230.12	231100.45	界桩71
72	471230.12	231100.45	界桩72
73	471230.12	231100.45	界桩73
74	471230.12	231100.45	界桩74
75	471230.12	231100.45	界桩75
76	471230.12	231100.45	界桩76
77	471230.12	231100.45	界桩77
78	471230.12	231100.45	界桩78
79	471230.12	231100.45	界桩79
80	471230.12	231100.45	界桩80
81	471230.12	231100.45	界桩81
82	471230.12	231100.45	界桩82
83	471230.12	231100.45	界桩83
84	471230.12	231100.45	界桩84
85	471230.12	231100.45	界桩85
86	471230.12	231100.45	界桩86
87	471230.12	231100.45	界桩87
88	471230.12	231100.45	界桩88
89	471230.12	231100.45	界桩89
90	471230.12	231100.45	界桩90
91	471230.12	231100.45	界桩91
92	471230.12	231100.45	界桩92
93	471230.12	231100.45	界桩93
94	471230.12	231100.45	界桩94
95	471230.12	231100.45	界桩95
96	471230.12	231100.45	界桩96
97	471230.12	231100.45	界桩97
98	471230.12	231100.45	界桩98
99	471230.12	231100.45	界桩99
100	471230.12	231100.45	界桩100

附注: 本图采用广州2000平面坐标系和高程系统; 图中界桩坐标表之2000国家坐标系数据供国土等部门参考使用。

收案号: 202109000034168

发文、发证编号: 穗规划[2021]14290号

核发单位: 广州市规划和自然资源局

核发日期: 2021年9月

地形图测绘单位: 广州市城市规划设计研究院







