

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 4401142024GG0664424 号

穗规划资源建证〔2024〕5334号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 广州市规划和自然资源局

日期 二〇二四年十月十八日



建设单位(个人)

广州市花都区新华街莲塘村新西经济合作社

建设项目名称

招待所及地下室

建设位置

广州市花都区商业大道以南、迎宾大道以东

建设规模

招待所及地下室1幢，地上6层：1638.18平方米，地下1层：264.07平方米。

附图及附件名称

- 一、附图：规划报建图1份。
二、附件：1. 建筑功能指标明细表1份；
2. 《建设工程审核书》1份；
3. 广州市建设工程放线测量记录册1份。

附加说明：

本证有效期为1年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。建设单位或者个人应当在有效期内取得施工许可；依法无需取得施工许可的，应当在有效期内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工，且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。

项目代码：2312-440114-04-01-338886

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建筑工程指标明细表

日期：2024-10-18



项目	项目名称		楼栋编号	幢数		
	招待所及地下室		招待所及地下室	1		
一 建筑 规模	总建筑面积 (M²)	1902.25				
		其中	地上	1638.18		
			地下	264.07		
	总计容面积 (M²)	1647.04				
		其中	地上	1647.04		
			地下	0.00		
	建筑层数 (层)	地上	6			
		地下	1			
建筑高度 (m)			23.70			
基底面积 (M²)			264.07			
二 主要 功能	功能名称 (一级)		建筑面积 (M²)	计容面积 (M²)	备注	
	其他		6.60	6.60	无	
	商业		1524.54	1580.56	无	
三 公建 配套	功能名称		建筑面积 (M²)	计容面积 (M²)	独立用地面积 (M²)	备注
						无
四 其他 功能	功能名称		建筑面积 (M²)	计容面积 (M²)		备注
	地下设备用房		264.07	0.00		无
	地上机动车库		59.88	59.88		无
	屋顶梯屋及电梯机房 (含一体化设计的设备设施用房)		47.16	0.00		无
	地下机动车库		0.00	0.00		无
	地下非机动车库		0.00	0.00		无

四 其他 功能	首层架空		0.00	0.00			无
	地上非机动车库		0.00	0.00			无
	其他架空层		0.00	0.00			无
	避难层		0.00	0.00			无
	其他公共开放空间（不含架空层）		0.00	0.00			无
	人防报警间		0.00	0.00			无
	配电房		0.00	0.00			无
	其他		0.00	0.00			无
相关 指标	住宅户数（户）			0			
	停车泊位数	机动	3	地上	3	立体式机械车 位数	0
				地下	0	立体式机械车 位数	0
		非机动	0	地上	0	立体式机械车 位数	0
				地下	0	立体式机械车 位数	0
备注	1、此表根据《广州市建筑工程容积率计算办法》、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）计算面积。						
	2、总计容面积为本表中第二、三、四项计容面积的总和。总建筑面积为本表中第二、三、四项建筑面积的总和。						
	3、公建配套面积以公建的净建筑面积计算，不含公建分摊面积。						
	4、如首层架空作汽车库使用，则该部分只当地上汽车库、非机动车库计，不重复计入架空层。						
	5、装饰面层的建筑面积在规划条件核实阶段再核准，不列入本次建管明细表的指标中。						

建设工程审核书

一、本地块为《建设用地规划许可证》（穗规划资源地证〔2024〕598号）、穗规划资源业务函〔2024〕2538号文所指用地，用地性质为村经济发展（商业服务类）用地，总用地面积1121.72平方米，其中绿地用地面积218.3平方米，可建设用地面积903.42平方米。规划主要技术经济指标如下：

（一）容积率：1.83（以903.42平方米可建设用地面积计算）；

（二）建筑密度：29.23%（以903.42平方米可建设用地面积计算）；

（三）绿地率：30.79%（以903.42平方米可建设用地面积计算）；

（四）总建筑面积1902.25平方米，其中计算容积率建筑面积1654.84平方米。

（五）本项目用地位于广州白云国际机场净空区域障碍物高度控制范围，应按《民航广东监管局关于广州市花都区新华街莲塘村新西经济合作社商业大道以南、迎宾大道以东项目净空审核意见的复函》（民航广东监管局函〔2024〕106号）要求执行。

二、应按照规划条件要求配建机动车泊位及非机动车泊位。其中地上机动车位4泊，地面非机动车位5泊，地面临时接送车位（含出租车上落客泊位）1泊。

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于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(含雨蓬、招牌),应符合广州市规划管理的有关规定。

四、同意按(2024)放21B134《放线测量记录册》放线测量核定的位置、建筑间距和有关要求建设以下工程:

6层(另设地下室1层)设计招待所工程1幢。其中:负1层为设备用房;首层为大堂、值班室、机动车库;第2层至第6层为客房。

(一)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。

(二)临规划道路的退让范围只能作为绿化及行人集散场地使用。不得设置装卸货场地,不得设置如停车位、地下室出入口等地上、地下建(构)筑物。且其地坪设计标高应与相接规划道路人行道平缓对接,并在规划条件核实时核准。

(三)应按总平面图的要求实施绿化布局(包括建筑天面绿化、垂直绿化等),进行精细化的景观环境、绿化设计。

(四)应严格按照规划条件要求落实城市设计及建筑设计

要求，参照《花都区重点片区场地设计指引》开展场地设计、道路（渠化）设计、步行系统设计，并在场地实施前报我局审查。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，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。本项目城市风貌色彩设计要求按附件《花都区城市风貌色彩指引实施手册》执行。

（五）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。

（六）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》、规划条件和本文的相关要求。

（七）采用装配式建筑设计的项目，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%。

（八）应因地制宜合理布局绿化空间，坚持保护优先、自然恢复为主，最大限度避让古树名木、大树，延续城市特色风貌。不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木。项目不得随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑。项目绿化环境、建筑室外场地、无障碍设施、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。

(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;配变电所设在住宅建筑内时,配变电所不应与住宅相邻设置(贴邻或正下方),以免产生噪音、震动等对住户造成影响,且不应设置在住宅建筑疏散出口的两侧。

(十)规划道路应采取平整场地并作固定标记,标示规划路边线,直至规划道路实施建设为止。

(十一)建设工程完工后应申请办理联合验收。如因不按《建设工程规划许可证》附图进行建设而造成不能通过联合验收的,应由你单位自行负责。

(十二)应于本建设工程开工之日起至通过规划条件核实之日止,在建设项目现场进行《建设工程规划许可证》批后公布。

(十三)应按照你单位承诺配合省 522 电台落实相关管控要求。

(十四)项目临近人行天桥,后期投入使用时应做好地面交通管理工作,确保人行净通行空间。

(十五)项目跨规划绿地在北侧规划主干道设置的机动车出入口实施前,应取得市政园林、交通管理主管部门同意意见并按其要求办理。如因专业管理部门意见须对设计方案进行修改的,应及时向规划行政主管部门申请修改设计方案。若未按上述要求

办理,擅自实施而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

(十六)应在施工前拆除项目用地内现状旧建(构)筑物。若未按上述要求办理,擅自实施而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

(十七)项目建设涉及砍伐、迁移、修剪树木的,应符合相关法律法规,取得绿化行政主管部门意见并按其要求办理。若未按上述要求办理,擅自实施而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

五、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》(穗规划资源地证〔2024〕598号)、穗规划资源业务函〔2024〕2538号(注:规划条件),现将建设工程审核相关事项告知如下:

(一)应征求建筑节能管理机构意见,并按其要求办理建筑节能专项设计审查、备案和验收。

(二)排烟、污水处理、货物装卸等影响城市环境、景观、交通等的设施或项目应设在建筑物内部,并结合建筑物统一设计及施工。

(三)如需设置空调冷却塔,应根据环保部门意见合理设置并另报相关部门审批,应注意采取围蔽和吸声减噪措施,用于遮饰冷却塔的构筑物应结合建筑立面统一设计,不得影响城市景观。室外空调器、附墙抽风机和防护设施等应统一设置,其中防护设施不得安装在窗户外侧,空调冷凝水应统一收集、排放。

(四)项目已经建设部门同意先行基坑开挖的,应密切跟踪现场基坑安全问题,在建设行政主管部门指导下及时抢险。

(五)本意见仅作为规划管理行政审批意见,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并按其要求办理，如因专业管理意见须对设计方案进行修改的，应及时向规划行政主管部门申请修改设计方案。若未按上述要求办理，擅自实施而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

（六）应按照规划条件要求配建机动车泊位及非机动车泊位。新建住宅配建停车泊位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件；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的停车泊位比例不低于 30%。应按照《花都区消防安全委员会办公室关于印发〈电动自行车停放充电场所建设标准〉的通知》（穗花消安办〔2021〕25 号）要求，设置住宅小区、学校、商场、企业等公共场所电动自行车停放充电场所。国家、省、市另有规定的，按相关规定执行。

（七）应按《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）》等相关规定，落实海绵城市建设要求，确保建设后的雨水径流量不得超过建设前的雨水径流量。在项目开工前应委托施工图设计文件审查单位，对项目是否符合海绵城市建设要求进行审查，并按其要求落实海绵城市建设设施与本工程同时建设与投入使用。

（八）建设项目应采用三线下地、雨污分流系统。化粪池建设应征求水务部门意见，并按其要求办理。如需设置，其位置不得临主要道路，不得占用规划路退让间距范围。

（九）建设工程规划许可只审查控制性详细规划、规划条件

以及相关技术规定确定的规划控制要求，不审查建筑内部平面及剖面，建筑内部平面及剖面以施工图为准。应按照规划条件及相关技术规定确定的规划控制要求进行建筑内部平面及剖面设计，并报送相应主管部门审查。如因主管部门审查意见须对总平面布局、技术指标、立面设计进行修改的，应及时向规划部门申请修改设计方案。

（十）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。

（十一）根据行业主管部门（单位）需求，以上告知事项相关管理权限和法律义务，应按主管部门意见落实，未按告知要求办理和申请调整而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

广州市规划和自然资源局

2024 年 10 月 18 日

业务专用章

4401140048616