

## 建设工程审核书

一、同意按（2025）放 32B176《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：

1 层（部分 2 层）设计修车库工程 1 幢；2 层设计办公（后勤）楼 1 幢。地下室负一至负三层为停车库及设备房；负一层含垃圾转运站 1 座。室外另设出地面梯屋及风机房 3 幢（自编 3#、4#、5#）。

（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，不得设置停车位等地上、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）应按穗规划资源业务函〔2025〕14962 号文附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及有关要求进一步深化场地设计。首层地坪原则上竖向设计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。

（五）地下室出地面的口部结构设应做好景观设计，注重与建筑主体风格统一，与周边环境协调。

（六）室外地坪标高（除海绵设施外）满足不低于“场地最低标高”要求并与周边顺接。

（七）本项目位于城市重要景观地段，你单位应根据广州市城市规划协会景观会专家评审会议意见完善该项目建筑外立面设计方案。

（八）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。

（九）配套公建项目的建设应按规划条件及有关规定的要求执行。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）本项目为政府投资类，应在施工许可前取得用地批准文件。

（十六）项目涉及现状高压塔、高压线，应按《广东电网有限责任公司广州供电局关于天河区城市环卫保障综合停车场建设方案意见的复函》（广供电函〔2025〕651号）有关要求办理。

（十七）项目涉及规划河涌管理范围，应落实《关于申请天河区城市环卫保障综合停车场水利工程初步设计审查的复函》（穗天水函〔2025〕840号）相关要求，并将河涌建成后无偿移交水务部门。

（十八）项目位于岑村机场控高范围，应落实相关管控要求。

二、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》及穗规划资源条件〔2025〕302号，现将建设工程审核相关事项告知如下：

（一）本项目位于重要景观地段范围，在建筑施工时应当尽量减少开挖土方，小径应根据山体现状地形修筑，以保护该地段的现有树木和自然植被。

（二）建议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。

建议进行绿色建筑设计，并征求主管部门意见，并按其要求取得项目认定意见书。

（三）应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计。夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

（四）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。

（五）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。

（六）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、文物保护、古树名木、绿化砍伐、迁移、修剪、交通管理、市政管线、水利水务、市容环卫、结构安全等专业管理问题，应符合相关法律法规，并取得相关专业主管部门意见并按其要求办理。

（七）消防登高面位于市政道路的，应以消防扑救场地审定的相关部门意见为准，并应与道路建设和设计方紧密配合。

（八）配建的机动车停车场（库）及其充电设施在符合消防技术标准和用电安全要求的前提下，新建办公楼、商场、酒店、医院、学校等公共建筑配建停车场（库）和公共停车场，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%。国家、省、市另有规定的，按相关规定执行。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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竣工验收资料。逾期未报送竣工验收资料的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

（十三）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

2025 年 11 月 26 日