

坦尾村更新改造项目地块五（融资用地） 规划条件

用地位置	南沙区黄阁镇建设一路北侧，坦尾涌南侧		
地形图号	188-62-1, 188-62-2		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)		
总用地面积 (m ²)	8996	可建设用地面积 (m ²)	8996
		道路用地面积 (m ²)	0
		绿地用地面积 (m ²)	0
		河涌用地面积 (m ²)	0
地上容积率	≤2.28	地下容积率	---
计算容积率建筑面 积 (m ²)	≤20441	地上计算容积率建筑面 积 (m ²)	≤20441
		地下空间计算容积率建 筑面积 (m ²)	---
建筑密度 (%)	≤35	绿地率 (%)	≥25
建筑控高 (m)	一般要求: ≤40		
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	每 100 平方米的住宅建筑面积应当配建 1.0-1.8 个停车位。其它车位控制要求按照《广州市建设项目停车配建指标规定》标准执行。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。在满足地下室布置和地下互联互通的条件下，配建泊位数可在同时报建地块内统筹布置。		

二、公共服务及市政交通设施配套要求

序号	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	设置要求
1	物业管理 (含 业主委 员会)	1	≥50	—	宜设置于地块二，物业服务用房总建筑面积按照物业服务区域内计算容积率的总建筑面积千分之二比例，且最低不少于五十平方米配置。可结合其他建筑设置。每个单独开发项目均须配置。

1. 居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50% 前建设完毕，并取得规划条件核实意见书。其中，养老服务设施、垃圾压缩站、垃圾收集站、再生资源回收站（点）、变电站、公共厕所、综合医院、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

2. 居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。其他用地上配置的公共服务和市政交通设施参照上述要求执行。其中，社区卫生服务中心、社区卫生服务站、幼儿园、小学、老年人福利设施应按照《广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发〈居住区项目预售阶段推行配套公共服务设施建设承诺制的试行意见〉的通知》执行。

3. 新建、改建、扩建的住宅小区、办公楼宇、院校及公共场所建筑，

应规划建设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，应在小区入口、物业管理处、小区中心位置等多点集中设置智能快件箱。

4、其他商业服务设施面积 1601 平方米，根据市场需求进行设置。

临近地块规划建设有公共厕所、社区卫生服务站、肉菜市场、垃圾收集站等配套设施，房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。

三、城市设计要求

用地未编制城市设计导则，城市设计要求按下列要求执行。

场地设计与外环境设计

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。场地周边的道路控制点竖向标高以控制性详细规划为准，场地竖向标高不低于 7.2 米，须满足防洪及管线设置要求，并与周边道路协调。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一体化。

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篷；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。

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。

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。

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。

6. 地面绿地用地不足的情况下，建筑物天面等公共可进入的立体绿化的水平投影面积，可按一定比例折算绿地率。

覆土 厚度 d (m)	$d < 0.3$	$0.3 \leq d < 0.5$	$0.5 \leq d < 1$	$1 \leq d < 1.5$	$1.5 \leq d < 3$	$d \geq 3$
折算 系数	0	0.3	0.5	0.6	0.8	0.9

建筑设计

7. 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，涉及珠江景观风貌区，应参照其管控要求执行。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。绿色建筑等级标准按《关于印发广州市南沙区绿色建筑与建筑节能工作指导意见的通知》（穗南府办〔2017〕8号）执行。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。

17. 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。

18. 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。

19. 居住用地的住宅建筑首层（除配套设施及商业裙房外）应设为架空活动层，净高不小于3.6米，层高应不少于4.5米，开敞面累计长度应不小于架空层周长的40%。架空活动层与室外活动场地需统筹设计。符合以上技术要求的建筑公共开放空间不计容积率。建筑公共开放空间不得安排机动车及非机动车停车位及其他计容配套设施。

**重点地区
及重要建**

20. 根据《广州市规划和自然资源局南沙分局 广州市南沙区住房和城乡建设局关于加大优秀设计正面引导力度强化城市设计和

设工程管 控	<p>建筑风貌管理的通知》，在龙穴岛作业区、沙仔岛作业区、明珠湾起步区、南沙枢纽区块、自贸区庆盛枢纽区块、南沙湾地区、蕉门河中心区、万顷沙保税港加工制造业区块、中科院广州明珠科学园、大岗先进制造业区块等重点管控范围内，除工业建筑、村民住宅外的所有建筑工程，鼓励建筑设计方案达到国内外知名设计机构和大师（院士）作品的同等水平。鼓励优先聘请国内外知名设计机构和设计大师（院士）作为设计方参加建筑工程方案设计到验收的全流程并提供承诺书。建筑工程设计方案经地区城市总设计师审核通过后，无需再报环艺委审议。</p>
-------------------	--

四、附注

文件有效期	以出让方式提供土地使用权的，取得此规划条件后两年内未出让土地的，本规划条件自行失效。		
注释	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。		
附件附图	建设用地规划红线图		
核发单位	 <p>广州市规划和自然资源局 南沙区分局（盖章）</p>	核发时间	2021年11月12日

其他事项告知栏

名城保护	地块位于历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、骑楼街的核心保护范围或者建设控制地带内的，应同步注明保护要求。地块内有历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索、名木古树的，应符合保护要求；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，或者在地下文物埋藏区以外进行大型工程（占地面积三万平方米以上的建设工程）建设，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。
地质灾害危险性评估	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。
河涌水系	地块涉及河涌及其管理范围 ，涉及河涌管理范围的建设工程设计方案审查前应取得水务部门意见，做好施工组织衔接。
轨道交通	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，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。
高压线网	涉及高压线网的，在建筑报审前，应取得供电部门的书面意见。
人防工程	涉及需要配建人防地下室或易地建设人防工程的，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，应取得人防部门的书面审核意见。
停车配建	机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。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。可在建筑地面以上非首层位置设置停车库，该部分建筑面积不计容积率。
地下空间	在满足地下管线敷设要求的前提下，鼓励规划红线宽度15米及以下市政道路两侧地块内的建筑物地下空间互联互通，并与市政道路同步设计、同步施工、同步投入使用。停车配建泊位数可在地下连通的各地块间统筹。地块临近轨道交通站点的，鼓励建设与轨道交通站点连接的地下通道。
充电设施	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。
配电房设置要求	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。
移动通信基础设施	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）的相关规定配置。
海绵城市	建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水管理办法实

施细则》（穗水规字（2018）5号）要求，同步建设雨污管网，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池，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。

R类居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率推荐取值70%-80%；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 70\%$ （鼓励性指标），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；建筑物的室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于2447平方米（=地块用地面积 \times （1-建筑密度） $\times 40\%$ ）；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，其渗透铺装率不低于70%（约束性指标）；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 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于1124.5平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ）；除上述指标外，具体施工图设计还应满足《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）》等规定的要求。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

给排水设施要求

项目应采取措施保护周边已建的供、排水设施。如需移动或改建供、排水设施，应征求权属单位意见，并向设施养护管理单位申请审核。

市政交水点水压标准为0.14MPa，项目应按照《用户生活给水系统设计、施工及验收规范》设计、配建储水池和加压设备等供水

	<p>设施，应满足广州市推行优质饮用水的要求。住宅项目配建的供水设施技术方案应征求所在区域供水单位的意见。有关道路建设应预留供水管线位置，配建市政消火栓。</p> <p>项目应按照《广州市建设项目节水设施“三同时”管理暂行办法》配套建设节水设施。节水设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。</p> <p>排水设施材质应符合《广州市河长制办公室关于提高新建污水管网管材标准，打好水污染防治攻坚战的通知》、《广州市水务局关于推广使用预制装配式排水检查井及限制使用砖砌筑排水检查井的通知》要求。生活储水池、外露给水管道建议使用不锈钢材质，分户水表建议采用智能水表。</p>
<p>装配式建筑</p>	<p>推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设，相关要求按照《广州市南沙区城建领导小组办公室关于印发南沙区2021年建筑节能、绿色建筑和装配式建筑工作要点的通知》等执行。</p>
<p>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，本地块项目在办理建设工程规划许可证时建议组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。</p>
<p>档案管理</p>	<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



地上桩点表 (共 9 个桩点)

序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
1	191523.642	62971.898
2	191522.015	62978.845
3	191539.561	62981.166
4	191514.622	63090.664
5	191505.931	63127.182
6	191450.006	63110.865
7	191464.013	63066.301
8	191468.818	62970.122
9	191481.251	62959.016

地上弧段表 (共 1 个弧段)

端点	中点		半径(米)
	X坐标(米)	Y坐标(米)	
7,8	191472.586	63018.670	190.00

地上面积表

用地面积	8995.991 平方米
净面积	8995.991 平方米