

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2022〕11532号

关于核发广州市黄埔区CPPQ-A4-4地块 规划条件的函

本局开发利用处：

现提供广州市黄埔区 CPPQ-A4-4 地块规划条件，具体如下：

规划条件			
用地位置	黄埔区长岭居萝岭路以东、长贤路以南		
地形图号	236-62-8、236-58-12		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	二类居住用地（R2）、服务设施用地（R22）		
总用地面积（m²）	101117	可建设用地面积 （m²）	101117
总计算容积率建筑 面积（m²）	≤225339 （不含服务设施用地计容建筑面积）		

各分地块指标			
分地块 1 编码	AG0119060	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
用地面积 (m²)	32465		
容积率	≤3.0	计算容积率建筑 面积 (m²)	≤97395
建筑密度 (%)	≤28%	绿地率 (%)	≥35%
分地块 2 编码	AG0119061	用地性质 (含兼容性)	服务设施用地 (R22)
用地面积 (m²)	4680		
容积率、建筑密度、 绿地率	幼儿园的班级规模（原则上不少于 12 班）以教 育部门核定意见为准；具体建设规模、指标结合建 筑设计方案合理设置，建筑报审阶段征求教育部门 意见。		
分地块 3 编码	AG0119065	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
用地面积 (m²)	63972		
容积率	≤2.0	计算容积率建筑 面积 (m²)	≤127944
建筑密度 (%)	≤25%	绿地率 (%)	≥35%

其他指标					
户数比例			不低于总计容建筑面积的 30%设置大户型(户型面积不小于 150 平方米/户)		
层高要求			住宅建筑室内净高不宜低于 3.1 米。		
建筑间距、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					
类别	设施名称	数量	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	设置要求
教育设施	幼儿园(≥12 班, 班级规模以教育部门意见为准)	1	4680(含托儿所)	≥2880(以教育部门意见为准)	<p>设置在 AG0119061 地块。</p> <p>幼儿园应有独立用地。户外活动场地生均使用面积宜≥4m²/生。幼儿园生活用房及教学用房不应设在四层及四层以上。</p> <p>教育设施不得与殡仪馆、医院的太平间、传染病院等建筑毗邻, 且不宜与市场、公共娱乐场所、公安看守所、加油站、变电站、垃圾压缩站、公交首末站等毗邻, 与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》(GB 50116)的有关规定。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越学校校园, 当在学校周边敷设时, 安全防护距离应符合《广州市城乡规划技术规定》等的要求。</p> <p>宜与托儿所合设。其中 12、15、18 班幼儿园中宜加设 2 个托儿班, 设置规模可参照托儿所相关规范适当增加用地和建筑面积。</p> <p>出入口处应设置不少于 300 平方米的人员安全集散空间, 应设置临时接送车位(不少于 10 泊), 结合场地整体方案统筹布局, 不得占用道路用地。</p> <p>在详细方案或建筑报审阶段就规模、班级、面积等征求区教育局意见。</p>

行政管理设施	社区居委会、社区议事厅	1	-	500	宜与其他居委级行政管理、服务和文化、体育、公园设施集中设置。 应设于建筑首层。 社区议事厅宜与社区居委会等集中设置。
	社区警务室	1	-	300	宜与社区居委会等集中设置。
	党群服务站	1		1000	同一宗地内分期建设项目,党群服务阵地用房应在首期建设和验收。
	行政管理设施设置要求: 应规划在主要或次要街道旁,交通便利、出入方便的位置;环境和采光条件好,配备一定数量停车泊位,方便群众办事; 在详细方案或建筑报审阶段应就行政管理设施的设置要求、布局等征求属地街道意见。				
服务设施	社区服务站	2	-	200/处	设置在 AG0119060、AG0119065 地块;或可合并设置。 宜与社区居委会等集中设置。
	物业管理(含业主委员会)	1	-	500	按照不少于物业总建筑面积的 0.2%配置。可结合其他建筑设置,以便民、交通便利、出入方便、通风采光良好的位置为设置原则。
	星光老年之家	2	-	200/处	设置在 AG0119060、AG0119065 地块;或可合并设置。 选址应公共交通便利、环境较好、日照充足、通风良好,临近医疗卫生等公共服务设施,远离污染源、噪声源、危险品生产储运、垃圾站、殡仪馆、太平间等邻避设施。 应进行无障碍设计,符合《无障碍设计规范》(GB 50763)的规定。 应设于建筑首层且有对外方便的出入口。
	托儿所	1	-	800	设置在 AG0119061 地块。 宜与幼儿园合设或附设,一般不独立用地;独立设置时应保证室外场地。 托儿所生活用房及教学用房不应设在四层及四层以上。
福利设施	社区日间照料中(含养老设施)	1	-	1500	设置在 AG0119060 地块。 养老设施不少于 600 平方米,应符合《广东省养老服务条例》相关要求。按每千人 2 床位控制,建筑面积不少于 20m ² /床。 选址应公共交通便利、环境较好、日照充足、通风良好,临近医疗卫生等公共服务设施,远离污染源、噪声源、危险品生产储运、垃圾站、殡仪馆、太平间等邻避设施。 应进行无障碍设计,符合《无障碍设计规范》(GB 50763)的规定。 可结合老年人服务中心设置,应符合《社区老年人日间照料中心建设标准》(建标[2010]193 号)。

医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	-	500	<p>对社区卫生服务中心难以覆盖的区域，设置社区卫生站作为补充，可结合社区居委会、文化室、老年人服务站点等集中设置。</p> <p>全部或 1/2 以上的面积应设在首层，并有方便的对外出入口，另宜设置垂直电梯。</p> <p>在详细方案或建筑报审阶段应就设置要求、布局等征求卫健部门意见。</p>
	护理站	1	-	200	可与养老、社区卫生服务站等设施合建、集中设置。
	妇女儿童活动中心	1	-	10000	<p>可非独立占地，确保室外活动场地不低于 1000 平方米。</p> <p>结合妇女儿童活动中心功能及需求，应合理设置一定数量停车位，优先考虑地面停车位，在详细方案或建筑报审阶段就妇女儿童活动中心的设置要求、布局等征求妇联等行业主管部门意见。</p>
文化、体育、公园	文化室、公共图书馆	1	-	700	<p>公共图书馆不少于 500 平方米（阅览室面积不得少于 300 平方米，少年儿童阅览区域面积应当不低于全馆借阅服务区域面积的 20%）。文化室不少于 200 平方米。</p> <p>应专门设置老年人、儿童活动场地。</p> <p>在详细方案或建筑报审阶段就设置要求、功能布局等征求区文化广电旅游局、属地街道意见。</p>
	居民健身场所	2	-	250/处	<p>设置在 AG0119060、AG0119065 地块，或可合并设置。</p> <p>按千人用地面积 200~250m² 控制。保障房住区按用地面积的上限控制。宜与文化室等集中设置。可设于建筑首层架空层。</p> <p>可设置各类球场等设施满足体育运动需求。</p>
	小区游园	1	-	-	<p>用地≥15 ha 的居住用地，人均公共绿地面积≥1.5m²；用地≥5 ha 且<15ha 的居住用地，人均公共绿地面积≥1.0m²；用地<5ha 的居住用地，人均公共绿地面积≥0.5m²。</p> <p>宜与社区居委会等集中设置；应满足居民休憩、散步、交往之用，组织好人行与机动车交通。</p> <p>管理建筑及游览、休憩、服务、公用建筑用地不大于总用地 3%。</p>
市政公用设施	5G 基站	1	-	-	<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）及工信部门的的相关要求配置。</p>

商业服务设施	垃圾收集站	2	250/处	200/处	<p>可结合建筑方案布局合设。</p> <p>新建、扩建或旧城改造的居住社区每个居委应设置 1 座或以上数量的垃圾收集站。应独立用地。</p> <p>收集站服务半径不宜超过 400m，宜控制在 300m 左右，应选择在对周围环境影响较小、交通便利的区域。</p> <p>收集站用地内宜设置宽度不小于 2m 的绿化隔离带，距离其它建筑不宜小于 8m。</p> <p>垃圾收集站必须满足垃圾收集小车、垃圾运输车通行、方便和安全作业要求。</p>
	垃圾投放点	4	10/处	-	原则上每 300-500 户设置一个垃圾投放点，服务半径不宜超过 70m，选点应对周围环境影响较小。
	再生资源回收点	2	-	20/处	<p>可结合建筑方案布局合设。</p> <p>宜与垃圾收集站集中设置，但应相对独立，不影响垃圾收集站作业。应设于建筑首层，以便民、不扰民为原则。</p>
	公共厕所	2	-	100/处	<p>可结合建筑方案布局合设。</p> <p>公共厕所宜临宽度大于 15m 的道路，宜设于公共建筑首层。应易于识别，至少应设一个残疾人专用厕位、配置残疾人通道。男女厕位比例宜按 1:1.5 设置。</p> <p>鼓励居住社区内设置为区内居民服务的公厕，并设置在公共空间及容易到达的区域。</p>
	公共非机动车停车场	2	50/处	-	公共非机动车停车场单个停车位建筑面积宜采用 1.5-1.8m ² 。公共非机动车停车场服务半径不宜大于 100 米，不得大于 200 米，宜结合公共活动中心、公服设施、交通枢纽、公交站点等设置，公共非机动车停车场可与机动车停车场结合设置，但进出通道应与机动车分开设置。公共自行车租赁点可与公共非机动车停车场结合设置。
	肉菜市场（生鲜超市）	1	-	1500	<p>市场应独立用地或结合非居住建筑设置。</p> <p>市场宜设在运输车辆易于进出的相对独立地段。应保证不少于 1/2 面积设在首层，有方便的对外出入口，且出入口设置应适应市场人流和货流进出需求，禁止露天设置。</p>
	快递智能末端服务设施	4	-	30/处	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。
	其他商业服务设施	-	-	3000	其他商业服务设施可根据市场需求进行设置，可包括综合百货、超市、餐饮、中西药店、书报、银行、储蓄所、小型影视厅、电信营业所、美容、综合修理、智慧家居、快递服务等。

注：1. 公共服务设施设置标准应符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定及专业管理部门意见。如根据区域情况、专业管理部门意见等，需调整公共服务设施项目、及提高具体公共服务设施项目的设置指标（如容积率、建筑面积、建筑密度等），则从其规定，无需申请调整本规划条件中公共服务设施项目及其相关设置指标，具体在规划方案及单体报建阶段结合行业规范及专业管理部门意见等核定落实。

2. 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，幼儿园、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。

3. 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、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。

地块周边的规划市政规划道路位置及宽度，地块内规划设置的垃圾收集站、垃圾投放点、肉菜市场、公共厕所、社区卫生服务站等配套设施的用途、具体位置、规模等内容，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

城市设计要求按下列要求执行。

<p>场地设计与 外环境设计</p>	<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>6. 地块位于大型生态斑块内且西侧临近生态控制区，场地及建筑设计应衔接生态控制区相关要求，建筑宜采用灵活、小体量、生态园林、低碳生态的设计原则，多向生态控制区开口，保障沿线开敞性及视线通透性。</p> <p>7. AG0119065 地块西侧为萝岭路隧道，在项目实施阶段需按相关标准做好噪音防护措施，严格落实环保要求。</p> <p>8. AG0119065 地块中绿地控制区（用地面积 10174 平方米）参照《广州市公园条例》，绿地率不应低于 65%，不得破坏山体，不得建设建筑物，可在建筑设计方案阶段合理论证建设便于居民使用的居民健身场所。</p>
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>建筑设计</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在充分解读整体城市形象和空间特色的基础上,打造具有国际风范、功能与艺术相结合的城市风貌,充分体现建筑与人的关系。应邀请国内外设计大师或知名规划设计机构,对规划设计、建筑设计、内部装饰设计、景观园林设计等方面进行详细设计,提升整体设计品质。 2. 总体规划布局应考虑与周边山体的关系,最大化利用山林景观资源,提高景观品质。建筑设计需考虑主干道沿线景观效果,应注意建筑立面设计与建筑视觉形态。建筑形象宜融入地区文化特色,塑造高品质国际化形象。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。创造多元、弹性、活力的公共空间,形成品质化的空间特色,提升城市活力。 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,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, 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。2021 年 1 月 1 日起,新立项的民用建筑(含工业用地范围内用于办公、居住等民用建筑功能的建筑)应当按照《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)基本级或以上进行建设,其中政府投资公益性建筑和大型公共建筑应当按照二星级及以上绿色建筑标准进行建设;建筑面积大于 10 万平方米的居住小区按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设。

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。

鼓励采用国内外先进技术标准进行设计施工,配套温度控制、

	<p>空气循环、光线控制、水质净化、隔音降噪等方面设施。设计应倡导绿色建筑理念，运用前沿技术方法，尊重本地气候环境，体现低碳节能环保理念。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
实施把控	<p>1. 从项目前期到投入使用，在材质、色彩、绿化、公共空间等元素的精细化设计与工程实施把控方面，应体现全周期、各个环节的紧密对接和精细控制，保证地块建设内容的高完成度，并实现绿色施工。应保证地块内公共开放空间的精细化设计和完成度。</p> <p>2. 提倡建设智慧社区，以满足社区居民的幸福感、获得感与安全感为指导方向，提升社区管理与服务的科学化、智能化、精细化水平，实现共建、共治、共享管理模式。</p>

四、附注			
文件有效期	政府储备用地在取得本规划条件后两年未供应建设用地使用权的，本规划条件自行失效。		
注释	<p>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>随文注销《关于核发广州市黄埔区 CPPQ-A4-4 地块规划条件的函》（穗规划资源业务函〔2022〕10018 号）。</p>		
附件附图	建设用地规划红线图		
核发单位	广州市规划和自然资源局（盖章）	核发时间	2022 年 8 月 26 日

五、其他事项告知栏	
名城保护	<p>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，应同步注明保护要求；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，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>
地质灾害危险性评估	<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>
高压线网	<p>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。</p>
人防工程	<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>
充电设施	<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</p>

	<p>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>
<p>配电房设置要求</p>	<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。在建筑报审阶段，应就项目电房设置与供电部门做好对接。</p>
<p>供节水要求</p>	<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>
<p>移动通信基础设施</p>	<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>
<p>海绵城市</p>	<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</p>

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。**在详细方案或建筑报审查阶段应取得水务部门关于海绵城市建设（含洪涝安全评估）的意见。**

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。

居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；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；建筑物的硬化地面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_____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，其透水铺装率不低于 70%（鼓励性指标）；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（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园

	<p>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_____平方米（=地块用地面积\times地块绿地率$\times 50\%$）。</p> <p>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。</p>
装配式建筑	<p>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。</p>
档案管理	<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>

公开方式：主动公开

抄 送：广州开发区城市规划信息编研中心

广州市规划和自然资源局

2022 年 8 月 26 日印发

