

广州开发区规划和自然资源局

穗开规划资源设〔2019〕21号

关于核发广州市黄埔区 CPPQ-A2-3 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-A2-3 地块规划条件，具体如下：

一、用地概况

（一）用地位置：广州市黄埔区长岭居长岭路以南、奥园春晓以西（详见建设用地规划红线图）。

（二）用地性质：商业用地兼容二类居住用地（B1/R2）。

（三）总用地面积 43623 平方米，全部为可建设用地面积。

（四）地形图号：236-58-8。

二、经济技术指标

（一）容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 18\%$

（以上指标均按可建设用地面积 43623 平方米计算，其中建筑密度指标可在项目详细规划方案阶段结合实际情况合理论证）。

（二）计算容积率建筑面积 ≤ 152681 平方米，其中住宅建筑面积占比 $\leq 45\%$ （即住宅计容建筑面积 ≤ 68706 平方米，含住

宅项目按 11% 的标准配置的公共服务设施的计容建筑面积。)

(三) 建筑限高 ≤ 100 米。(从室外地坪到建筑构架顶) 建筑限高应同时符合区气象观测场用地周边控高要求, 应在本地块建筑设计方案阶段就地块限高问题征求气象部门意见, 并按其意见办理。

三、公共服务及市政设施配套要求

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, 并取得建设工程规划验收合格证。其中, 幼儿园、小学、垃圾压缩站、变电站、综合医院、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心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, 取得建设工程规划验收合格证, 城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

地块内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。

具体配置要求如下:

项目名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划设置要求
9 班幼儿园	1	3510	2160	幼儿园应有独立用地。户外活动场地生均使用面积宜 ≥ 4 m ² /生。幼儿园生活用房及教学用房不应设在四层及四层以上。

				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》（GB50116）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本规定及其他相关要求。
社区服务站	1	-	150	宜与社区居委会等集中设置。
星光老年之家	1	-	100	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。
物业管理用房	1	-	50	物业管理用房建筑面积应同时满足不少于物业总建筑面积 0.2% 的配置要求。 可结合其他建筑设置。
社区卫生服务站	1	-	500	对社区卫生服务中心难以覆盖的区域，设置社区卫生服务站作为补充，可结合社区居委会、文化室、老年人服务站点等集中设置。 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。
文化站、公共图书馆	1	-	2400	公共图书馆应与文化站集中设置。 应专门设置老年人、儿童活动场地。 其中文化站建筑面积不少于 2000 平方米。
社区日间照料中心	1	-	300	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）。
垃圾收集站	1	300	150	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。 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。

				收集站用地内宜设置宽度不小于2m的绿化隔离带，距离其他建筑不宜小于8m。 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。
再生资源回收点	1	-	15	宜与垃圾收集站合设，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。
公共厕所	1	-	100	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。 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。
超市	1		5000	其中生鲜超市（肉菜市场）建筑面积不小于2410m ² 。 市场应独立用地或结合非居住建筑设置。 市场宜设在运输车辆易于进出的相对独立地段。应保证便利可达性、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。
邻里中心设施	1			可结合市场需求进行设置，含影剧院、健身室、中西药店、银行网点、儿童乐园、屋顶篮球场等各1处。具体设置要求、规模等需满足相关规范或行业部门要求。

注：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、或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。

地块周边的市政规划道路位置及宽度（含区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度）、地块内规划设置的垃圾收集站、公共厕所、社区卫生

服务站、超市（含生鲜超市或肉菜市场）、幼儿园、邻里中心设施等配套设施的用途、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。

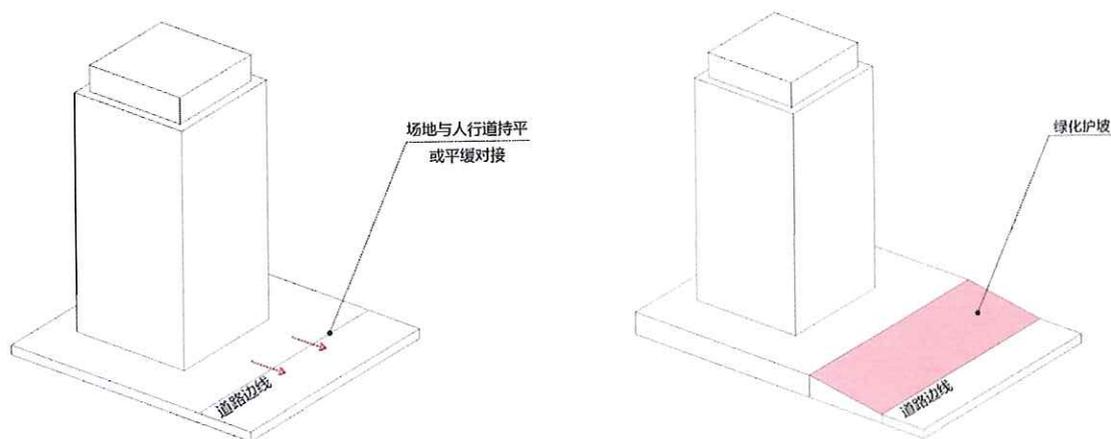
四、城市设计要求

城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：

项目应提前开展城市设计研究，其中位于金融城、琶洲地区、白云新城、南站商务区、广钢地区、广纸地区、珠江两岸一线区域、机场周边地区、新中轴线以及三边（白云山边、28条主要路段边、市一级以上公园边）等重要景观地段的项目，可在建筑审查前开展建筑方案设计咨询。

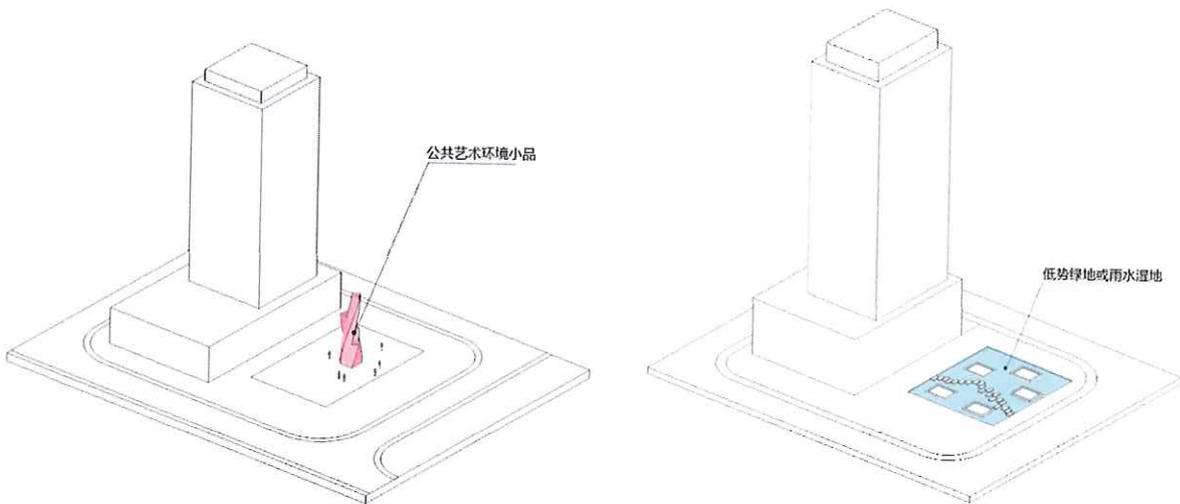
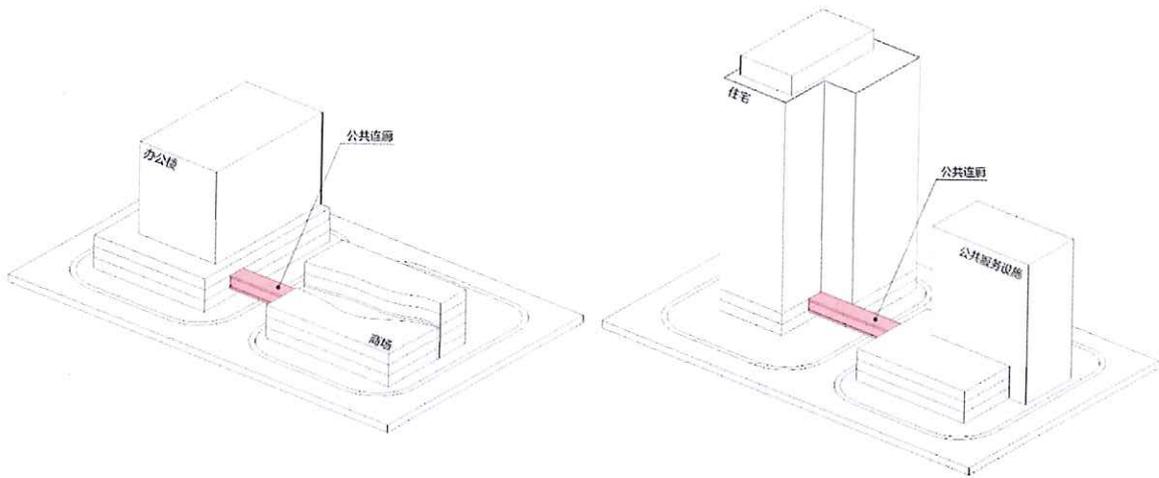
（一）场地设计与外环境设计

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。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。

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；鼓励住宅等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨篷；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。

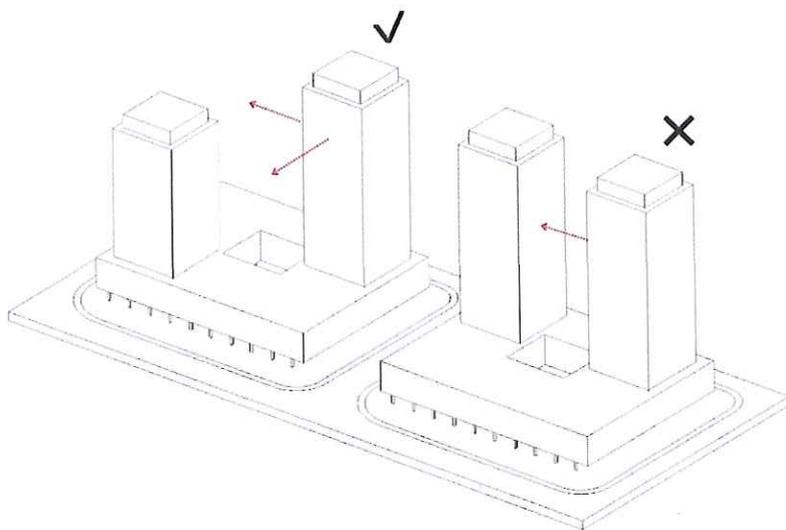


3.应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

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。

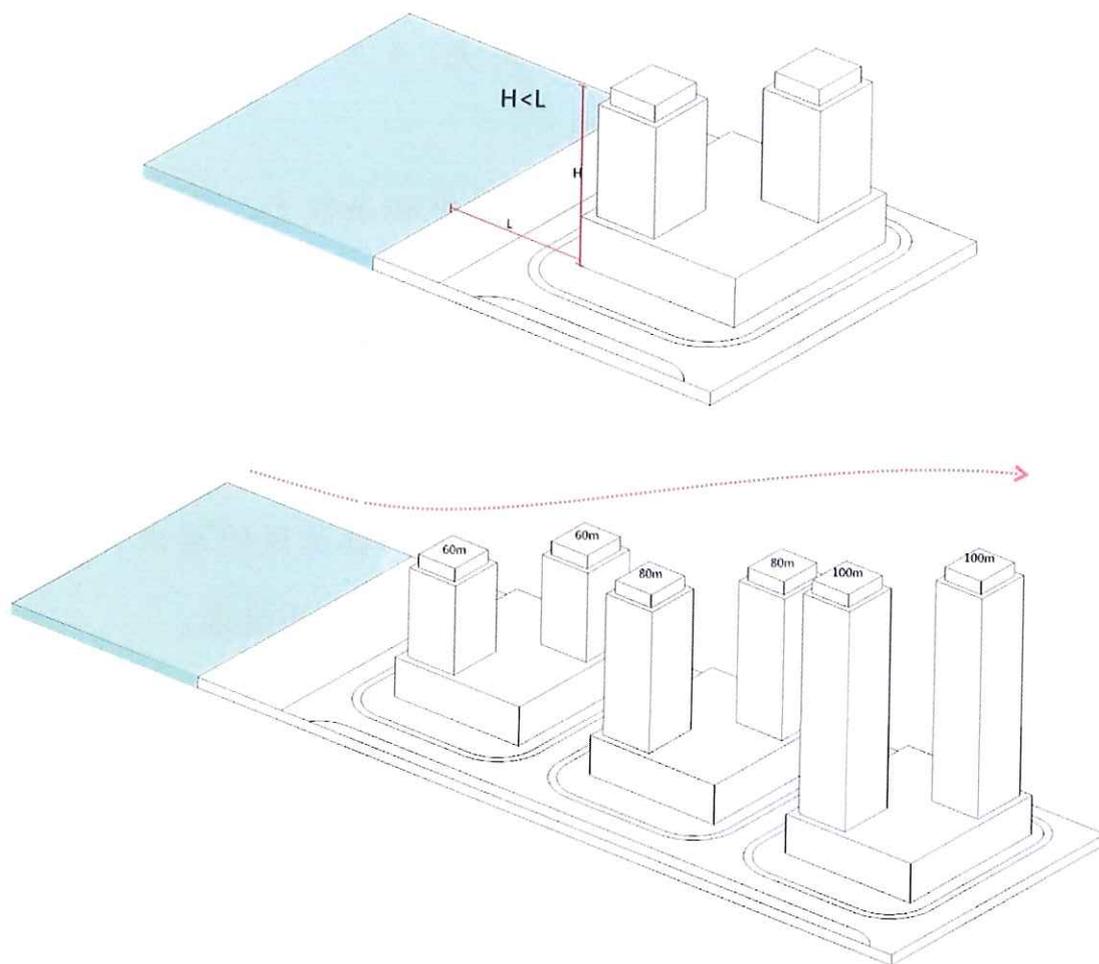
(二) 建筑设计

1.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。



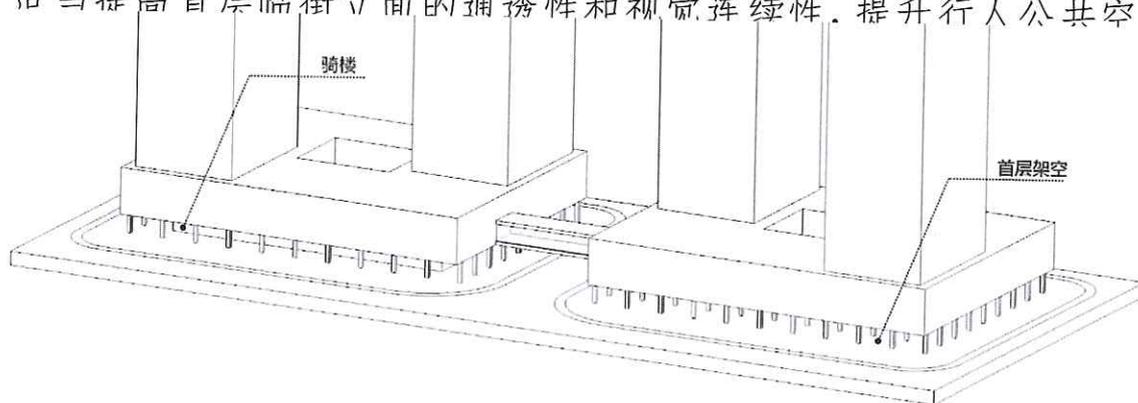
2.原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度,其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护

建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

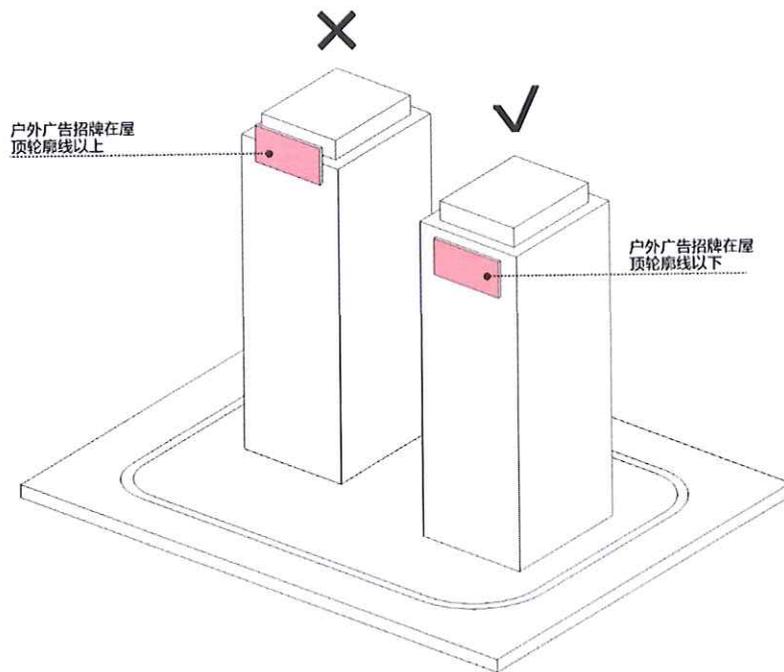


3.鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

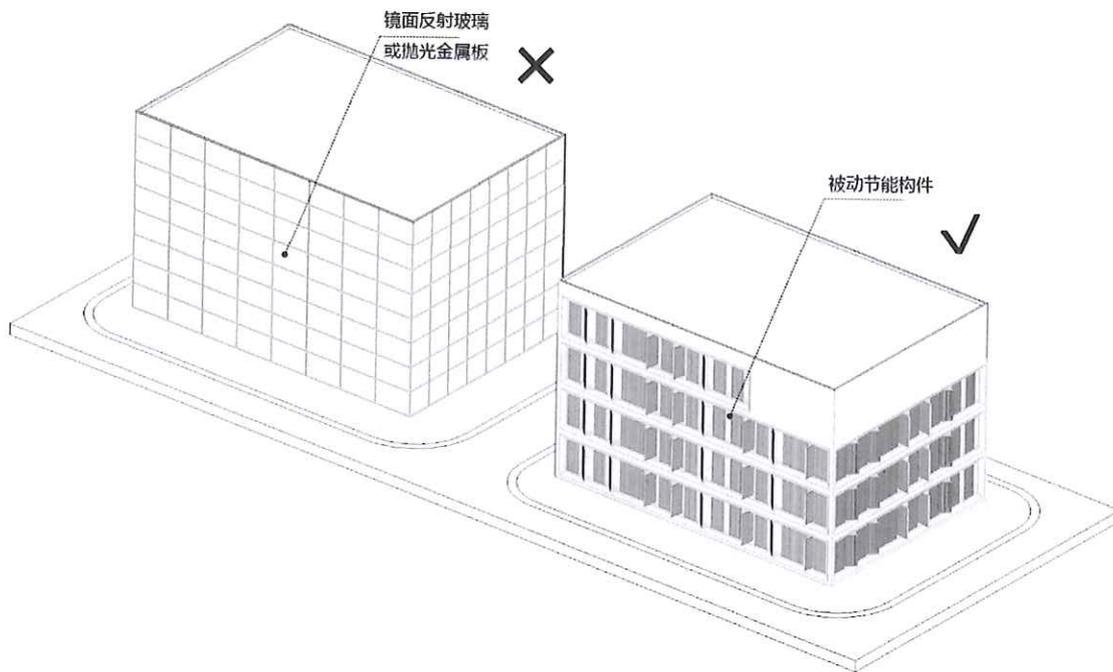
4.鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空



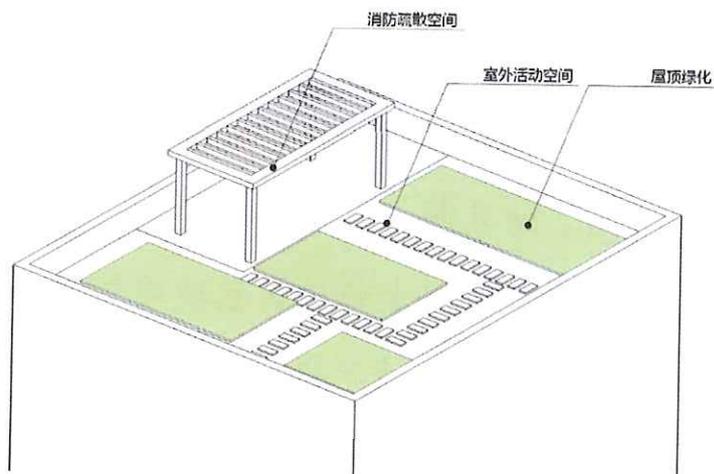
5.户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



6.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。

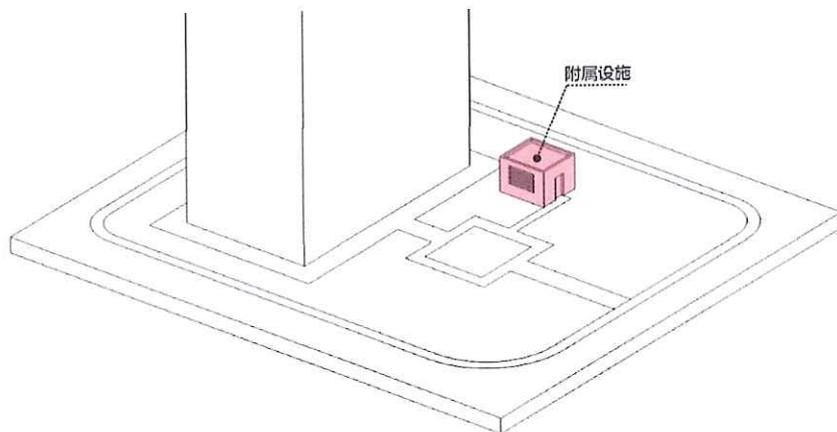


7.建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求,鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。屋顶要和建筑立面一体化设计,避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



8.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。



9.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。

按照“绿色低碳智慧、突出岭南特色”的要求，鼓励以达到绿色以上的标准进行建筑设计。

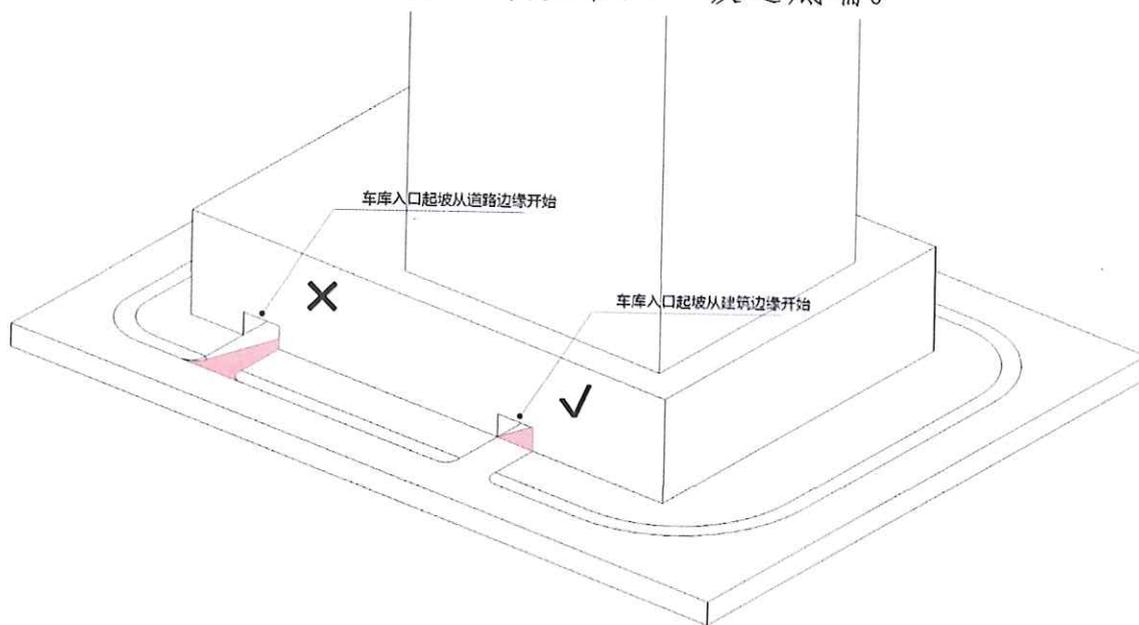
推广分布式光伏发电应用，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑物，应建设分布式光伏发电系统，可结合项目实际情况合理设置。

10. 鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化等方式提升地块内绿化覆盖率。

(三) 道路交通设计

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。



五、规划专项要求

(一) 规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题,应符合各专项规划要求。

(二) 建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、建筑间距、退界应按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

地块北侧有规划水声涌保护控制线,在办理下一步规划审批手续前需取得水务等管理部门意见。

地块范围涉及河涌及其管理范围,临河建筑物边线应按照要

求退让河涌管理范围（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。

（三）**停车配建要求**。机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求：

1.商业类：

商场、配套商业设施：应按照不少于 0.8 泊/100 m²建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100 m²建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位、1 个临时接送车位（出租车上落客泊位）。

大型仓储式超市：应按照不少于 2.5 泊/100 m²建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100 m²建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位，每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（出租车上落客泊位）。

独立餐饮、娱乐设施：应按照不少于 2.5 泊/100m²建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100m²建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位，每 1000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（出租车上落客泊位）。

2.住宅类：应按照不少于1.2-1.8泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照不少于1泊/100平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每10000平方米建筑面积应设置1个临时接送车位（出租车上落客泊位）。大型居住区应结合出入口分散布置临时接送车位（出租车上落客泊位），每处不宜超过10个泊位。

幼儿园：应按照不少于0.15泊/100m²建筑面积配建机动车位，应按照不少于3泊/100m²建筑面积配建非机动车位，每2000平方米建筑面积应设置1个临时接送车位（出租车上落客泊位），应设置1-3个学校巴士上落客车位。幼儿园等建筑物应按以上要求设置临时接送车位（出租车上落客泊位），少于5个的按5个设置，并结合场地整体方案统筹布局，不得占用道路用地。

建设项目应在方便使用的区域集中设施供访客临时使用的停车泊位，其中住宅类建筑物临时停车泊位占总配建停车泊位的比例为3%-5%。建设项目配建的非机动车停车场（库）应在满足绿地率及城市景观要求的前提下，优先考虑采用地面设置形式，方便使用。

各类建筑物应配套无障碍停车泊位。总停车泊位数在100泊以下时应设置不少于1个无障碍停车泊位，100泊以上时应设置不少于总泊位数1%的无障碍停车泊位。

其它车位控制要求参照《广州市建设项目停车配建指标规定》等相关标准执行。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。

（四）配变电所设置要求。应根据用电容量（包含充电设施负荷）按规程规范及电力企业标准预留配变电所，并设置在建筑物地面首层及以上。

（五）充电桩设置要求。新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）。

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，按不低于停车位总数 30%比例建设快速充电桩。如预留建设安装条件的（包括电力管线预埋至车位和电力容量）按至少 7KW/车位预留。

（六）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，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。

商业商务用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 80\%$ （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____平方米（=地块用地面积×（1-建筑密度）×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；除上述指标外，具体设计方案还应满足《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。

居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：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____平方米（=地块用地面积×（1-建筑密度）×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____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ）；除上述指标外，具体设计方案还应满足《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。

（七）名城保护及历史建筑保护要求。地块内有历史建筑的，应同步注明历史建筑保护要求；属于历史城区范围、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。

（八）地质灾害危险性评估要求。项目邻近山体、地质灾害

多发、崩塌、滑坡重点防治区的，应进行地质灾害评估，并在设计、建设中按照《地质灾害危险性评估报告》要求执行。

（九）大力发展装配式建筑。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。

（十）建筑物夜间景观照明设计要求。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。

（十一）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

六、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规范、控制性详细规划确定。

（二）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（三）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。

（四）根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效。

(五) 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。

未尽事宜, 按国家和省市有关规定规范执行。

附件: 广州市黄埔区 CPPQ-A2-3 地块建设用地图规划红线图

广州开发区规划和自然资源局

2019 年 11 月 15 日



抄送：区城市规划信息编研中心。

广州开发区规划和自然资源局办公室

2019 年月日印发
