

# 广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2019〕290号

## 关于核发鱼珠国际木材市场商业改造单元 二南片地块规划条件的函

广州物美通贸易有限公司、广东省物资产业（集团）有限公司：

你单位申请鱼珠国际木材市场商业改造单元二南片地块规划条件的相关材料收悉。根据现行控制性详细规划，现将申请地块规划条件提供如下：

### 一、用地概况

（一）用地位置：广州市黄埔区黄埔大道以南，深涌东侧（详见建设用地规划红线图）。

（二）用地性质：商务兼容商业用地（B2/B1）。

（三）总用地面积 70997 平方米，其中城市道路用地面积 35608 平方米，绿地用地面积 11127 平方米，河涌用地面积 170 平方米，可建设用地面积 24092 平方米。



(四) 地形图号：24-50-12。

## 二、经济技术指标

(一) 容积率 $\leq 3.51$ ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 24092 平方米计算）。

(二) 计算容积率建筑面积 $\leq 84585$  平方米。

(三) 建筑限高 $\leq 200$  米。（从室外地坪到建筑构架顶，项目建设高度应征求岑村机场管理部门意见）

## 三、城市设计要求

本地块所属范围已经编制详细的城市设计导则，包括单元城市设计导则和地块城市设计导则，在建筑设计、景观设计、道路交通设计、地下空间设计四个方面提出城市设计导控要求。

(一) 城市设计导则内容中，地块城市设计导则为主要导则内容，地块城市设计条件有要求的，依照地块城市设计条件执行，未在地块层面做出导控的，依照单元城市设计导则执行。

(二) 建筑设计方面对建筑界面、零售商业界面、空中连廊、风雨连廊、高程设计、公共通道、建筑退界、公共开放空间、第五立面、建筑群组、建筑体量、建筑风格、建筑立面、建筑顶部、建筑底层空间、建筑色彩、建筑标识、夜景照明、骑楼界面、首层功能等要素进行导控。其中，建

筑界面、零售商业界面、建筑退界、公共开放空间、第五立面为强制性要求，具体的设计要求请参照“AP0518024 地块——建筑设计图则”“AP0518024 地块——城市设计三维导则”、“AP0518 管理单元——地块开敞空间及建筑控制图则”、“AP0518 管理单元——地块骑楼分类分布图则及骑楼控制要求”、“AP0518 管理单元——建筑首层功能指引”内容。

（三）景观设计方面对绿化率、贴线绿化、人行通道、公共空间类型等要素进行设计导控。其中，绿化率、贴线绿化、人行通道三个要素为强制性要求，具体的设计要求请参照“AP0518024 地块——景观设计控制图则”、“AP0518 管理单元——地块开敞空间及建筑控制图则”内容。

（四）道路交通设计方面对城市道路红线宽度、等级、中线交点坐标、转弯半径、内部路、轨道、停车配建指标、停车库设置、出入口设置进行设计导控。其中，城市道路红线宽度、等级、中线交点坐标、转弯半径、内部路、轨道、停车配建指标、停车库设置、出入口设置要素的部分内容为强制性要求，具体的设计要求请参照“AP0518024 地块——道路交规图则”内容。

（五）地下空间设计方面对地下空间联系、地下空间开发范围、地下空间竖向控制、地下空间连通控制、地下综合管廊控制、地下通廊通道建设、地下空间功能等要素进行导控，要素均为引导性内容，具体的设计要求请参照



“AP0518 管理单元——地下一层规划指引”内容。

#### 四、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的距离、建筑间距、退界应按照城市设计图则规定执行。

因涉及河涌水域、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、地铁等管理部门意见。

(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：

商务办公：应按照不少于 0.7 泊/100 m<sup>2</sup>建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 0.7 泊/100 m<sup>2</sup>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 个装卸货泊位 1 个临时接送车位（出租车上落客泊位）。

商场、配套商业设施：应按照不少于 0.6 泊/100 m<sup>2</sup>建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100 m<sup>2</sup>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 1.5 泊/100 m<sup>2</sup>建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100 m<sup>2</sup>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 1.5 泊/100 m<sup>2</sup>建筑面积的要求配建机动车泊位；应按照不少于 1 泊/100 m<sup>2</sup>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）。

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% 的无障碍停车位。其他控制要求参照相关标准执行。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。

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。

在已建成或已正式立项批准建设的城市轨道交通站点中心 500 米范围内的地块，办公类建筑可以按标准的 85% 进行取值，商业类建筑可以按标准的 90% 进行取值。

---

**（四）充电桩设置要求。**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。

(五) **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。

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 4337 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;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。



**（六）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。

**（七）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。

**（八）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。

**（九）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）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。**

---

## 五、其他

为落实《建筑项目建筑景观设计方案评审工作指引（试行）》的要求，本地块位于景观敏感地区，进行设计方案评审时，需提交不少于三家不同建筑设计单位的三个不同设计风格的方案进行比选。

## 六、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规定、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，两年内未到国土部门完善用地手续的，本规划条件自行失效。

依据规划要求提供规划条件，涉及改变用地性质或规划指标的，应在办理建设工程规划许可证之前到国土部门完善相关用地手续。

（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。

（六）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

附件：1、建设用地规划红线图

2、城市设计图则

AP0518024 地块——建筑设计控制图则

AP0518024 地块——城市设计三维导则

AP0518024 地块——景观设计控制图则

AP0518024 地块——道路交通规划图则

AP0518 管理单元——地块开敞空间及建筑控制图则

AP0518 管理单元——地块骑楼分类分布图则  
及骑楼控制要求

AP0518 管理单元——建筑首层功能指引

AP0518 管理单元——地下一层规划指引

广州市规划和自然资源局(代章)



2019年02月01日

---

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

2019年2月2日印发

---