

项目名称： 广州南沙新区明珠湾区起步区控制性详细规划
委托方： 广州市规划局 广州南沙开发区管委会
承担方： 北京清华同衡规划设计研究院有限公司
组织机构代码： 72146607-0
城市规划设计证书等级： 甲级
城市规划证书编号： 【建】城规编第（141004）

院 长 童利斌
总规划师 袁 牧 高级工程师

规划成果专用章：

规划编制完成时间： 年 月

北京清华同衡规划设计研究院有限公司项目组成员：

项目主管 曹宇钧 详规中心副主任 注册规划师
李仁伟 所长 注册规划师

项目负责人 于润东 所长 注册规划师 一级注册建筑师
鲍茜 项目经理 注册规划师

项目组成员

杨超 项目经理
赵楠 工程师
王保珂 工程师
尹若冰 工程师 注册规划师
孙久翔 工程师
尹秋男 工程师
曹力维 工程师
宋仁杰 工程师
黄嫦玲 项目经理 注册规划师
张妍 工程师
刘宏 项目经理 注册规划师
何涛 工程师
马丽丽 工程师
刘宇宁 工程师

专项规划成员

周彦灵 工程师
王美娜 工程师
马小宁 工程师
陈琳 工程师

第一部分（I）

广州南沙新区明珠湾区起步区控制性详细规划

文本

目录

第 1 章 总则.....	1
第 2 章 总体定位与规模控制	3
第 3 章 土地利用规划.....	4
第 4 章 公共管理与公共服务设施规划	6
第 5 章 商业服务业设施规划	8
第 6 章 市政工程规划.....	9
第 7 章 综合交通规划.....	12
第 8 章 地下空间开发.....	14
第 9 章 绿地景观系统规划	15
第 10 章 城市五线控制.....	16
第 11 章 控制指标体系.....	18

第1章 总则

第一条 规划编制背景

为了深化落实南沙新区发展战略、广东省和广州市的相关政策及相关上位规划的研究成果，做好与修建性详细规划的衔接，形成完善的城市规划管理法规文件，需要编制控制性详细规划。通过对土地使用性质和使用强度进行细化和量化，对城市建设提出更具体的规定和要求，确保城市总体规划中确定的各项原则和规划意图得以实现，更好地为城市建设和规划管理服务，特制定本控制性详细规划。

第二条 规划目标

将明珠湾区起步区打造成布局合理、功能完善、形象鲜明、特色突出的高品位新型城市，构建物质文明、社会文明、精神文明、生态文明有机统一的理想城市。

第三条 规划定位

“岭南智慧水城，南海魅力湾区”

明珠湾区起步区将以“岭南智慧水城，南海魅力湾区”作为城市建设的主题，依托现有环境资源，提升经济、景观、生活及生态价值，树立具现代岭南特色的宜居空间模范，塑造宜居、宜业、充满创意和活力、和谐的滨海生态新城形象。并借鉴国际知名水城的建设经验，打造新型岭南水乡社区，建设“东方威尼斯”、“广东新加坡”。

第四条 规划指导思想

(1) 树立“生态优先、宜居第一”理念。

重视规划区内山体、水域等重要生态资源的保护与开发，充分利用本地山水资源，结合亚热带季风性气候特征，融入环保、节能理念，注重地区产业发展的协调，营造高品质的生产和生活环境，塑造山水交融、风景优美的生态、宜居的城市空间。

(2) 坚持“钻石理念、从容建设”原则。

突显“钻石”理念，避免千城一面，力求卓然不群。对本地区的现状与规划情况进行分析论证，注重实施效果，提高方案的经济性、可操作性，并在此基础上提升城市文化品味，因地制宜地确定分期发展目标和战略。

科学开发、从容建设，以深化粤港澳全面合作为主线，以生态、宜居、可持续为导向，以改革、创新、合作为动力，建成深化粤港澳全面合作的国家级新区，为全面推动珠三角转

型升级、促进港澳地区长期繁荣稳定、构建我国开放性经济新格局发挥更大作用。

(3) 探索“明珠湾区、钻石水乡”设计。

结合山水相连、五水汇湾、三江六岸的元素，强调水网体系先行、注重基础设施的高标准建设，突出重点城市空间、功能区和地标建筑，形成多样化的滨水城市特色，打造富有传统岭南文化特色的钻石水乡。

(4) 深化粤港澳合作，建立先行先试示范区。

共建粤港澳优质生活圈的示范区、新型城市化模式探索的先行区、社会管理创新的试验区、先行接轨港澳营商环境接轨的融合区、珠三角城市群综合服务建设的共享区。以灵山、横沥岛尖为先期建设核心，同时推进西部工业区的更新改造、转型升级，并与在建的蕉门河中心区连成一片，初显的南沙新区核心湾区三江六岸空间格局，凸显综合效应。

(5) 价值空间营造。

遵循景观价值与行为价值相结合、环境艺术与时代精神相统一的原则，构建南沙滨海生态新城标志性场所空间，成为珠三角城市空间环境的典范。

(6) 近、远期规划相结合，规划与实施相结合。

在编制内容上注重规划的阶段性与延续性，为规划审批和管理工作提供依据。充分考虑规划管理工作的特点和要求，强化控制性详细规划成果的科学性与可操作性，突出控制性详细规划后期动态维护的必要性与重要性，规划编制中体现政策管理与实施引导，使控规成果能够更好的为城市建设和规划管理服务。

第五条 规划原则

(1) 以人为本，宜居优先。

以先进的城市发展理念指导开发建设，突出以人为本的发展要求，展现精巧细致的岭南文化特色，形成资源节约、环境友好的生产生活方式，联合港澳把南沙新区建设成具有中国风格、世界气派的岭南水乡之都。

(2) 高端发展，引领未来。

坚持以高品质、独特、精致为核心的“钻石水乡”理念，构建宜居宜业的发展环境，集聚高端人才和高端产业，积极发展新兴产业、新型业态，与港澳联手提升综合服务能力和凸显竞争优势，增强辐射带动力和国际影响力。

(3) 整体规划，分布实施。

以战略思维、长远眼光和从容心态谋划全局，高起点规划、高标准建设、高水平管理，合理把握开发建设时序，预留未来发展空间，将提高发展质量和提升城市品质贯穿始终，使南沙新区成为中国城市建设的新典范。

第六条 规划标准及依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》2007
- (2) 建设部《城市规划编制办法》2006
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- (4) 《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》国发[2002]13号
- (5) 《关于贯彻落实“国务院关于加强城乡规划监督管理的通知”的通知》建规[2002]204号
- (6) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2010.12.01)
- (7) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-58)
- (8) 《城市道路交通规划设计规范》
- (9) 《城市居住区规划设计规范》(2002年版)
- (10) 城市紫线管理办法(建规[2003]119号)
- (11) 城市蓝线管理办法(建规[2005]145号)
- (12) 城市黄线管理办法(建规[2005]144号)
- (13) 城市绿线管理办法(建规[2002]112号)
- (14) 《广州市城乡规划技术规定》
- (15) 《广州南沙新区发展规划(2012)》
- (16) 《南沙新区城市总体规划(2011-2030年)》
- (17) 《南沙新区水系规划导则及核心湾区水系布局规划》
- (18) 《广州市南沙区近期建设规划(2011-2015)》
- (19) 《广州南沙新区核心湾区控制性详细规划整合》(2012)
- (20) 《广州市南沙横沥分区控制性规划》(2007)
- (21) 《南沙南沙岛分区控制性规划》(2004)
- (22) 《广州南沙新区总体概念规划》(2011)
- (23) 《南沙地区河道岸线综合利用规划》(2006)
- (24) 《广州市南沙慧谷“智”造基地 科技创新产业与服务基地规划与城市设计》
- (25) 《广州市南沙地区整体城市设计与重要节点城市设计》(2005)

以及广州南沙开发区管委会、广州南沙开发区规划研究中心及广州市规划局南沙开发区分局提供的相关资料、要求和规划指导意见。

另外，规划涉及的控制指标和技术规定是以国家相关政策、标准、规范为依据，并与相关专项规划协调，规划中使用的土地分类代码、计算标准等均按国家标准、广东省和广州市相关技术规范执行。

本规划结合规划区当地实际情况，重点考虑未来发展而制定，规划中未详细规定的有关城市建设标准均应符合国家、广东省和广州市相关法规、规范和标准的规定。

第七条 规划范围

规划用地位于南沙新区明珠湾区的西部地区，用地北起虎门高速、南至下横沥水道、西起京珠高速、灵新大道，东至三镇大道，规划区总用地面积约28.27平方公里。蕉门水道、上横沥水道、下横沥水道从规划区穿过，将用地分为四部分，分别为灵山岛、横沥岛、蕉门河口和西部工业区。

第八条 规划成果的组成

广州南沙新区明珠湾区控制性详细规划成果包括文本、图则和说明书、规划图纸两部分。文字部分与图纸同时使用，二者不可分割。

本规划经批准后应作为城市规划行政管理部门实施管理和指导编制下一级规划的依据。规划范围内各类建设项目，均应符合文字与图纸的要求。

第2章 总体定位与规模控制

第九条 总体功能定位

依据上位规划及相关规划研究，立足于规划区自身的区位优势和资源优势，以建设粤港澳全面合作示范区为目标，以发展金融服务、商务服务等高端服务业为先导，大力营造生态良好的城市环境和健康时尚的文化氛围，打造集金融、商务、高新技术、居住等功能为一体的综合性区域。成为粤港澳全面合作示范区发展战略的核心区和先导区。并引领周边地区实现协同发展，共同形成结构完善、环境友好、生态宜居、社会和谐的城市新区。

第十条 总体空间结构

(1) 核心引领，指状放射，水城共生

在蕉门水道、上下横沥水道交汇处，由横沥岛尖、灵山岛尖、及西部工业区的公共中心节点汇集形成高端商业商务和科技研发创新职能的核心区。连同南侧的南海之门，形成公共活动中心节点序列，围合核心湾区形成环抱态势，成为规划区域强大的磁力中心。

由蕉门水道、上下横沥水道放三条水道，对规划范围内的用地进行分区，并形成绿地景观及公共空间系统的主脉。各个分区空间结构以此为纲，充分依托现有的水体，衍生出各具特色的次级系统，形成水城共生的岭南特色城市空间。

内部水道两侧地区以低层建筑为主，其它地区建筑高度逐级提高。高层建筑呈现组团化布局。

(2) 四区协同，复合多元

规划统筹考虑蕉门河口、横沥岛、灵山岛及西部工业区这四部分既相互独立又相互联系的区域，融合多种城市功能，在有限的土地上最大限度的集约统一，形成高度复合的新城区，满足多样化的城市生产生活需求。

第十一条 整体城市空间营造策略

通过对南沙明珠湾区水体系统的全面研究，结合国内外滨水建设的成功案例，提出南沙明珠湾区的空间规划理念为打造“东方威尼斯，广东新加坡”。

在城市空间营造上形成低头威尼斯、抬头新加坡的规划格局。

第十二条 规划人口规模

规划区可容纳居住人口总量约 20.91 万人。人口规模的确定以城市总体规划居住用地的规模要求为基本依据。为保证生活配套设施逐步完善并达到合理的规模，本规划以居住人口

容纳量核定各类配套公共设施的规模。

第十三条 规划用地规模

规划区总用地面积 2826.76 公顷，其中城市建设用地为 1831.86 公顷，村庄建设用地 33.01 公顷，水域 961.89 公顷。

第十四条 规划建设容量

规划区的总建设量应与交通设施、市政基础设施的保障能力相适应，总建筑面积约 1820.67 万平方米。

第3章 土地利用规划

第十五条 居住用地

规划居住用地 335.72 公顷，占城市建设用地的 18.33%。其中，二类居住用地 327.25 公顷，服务设施用地 8.47 公顷。

第十六条 多功能用地

规划多功能用地 46.93 公顷，占城市建设用地的 2.56%。多功能用地均为住宅混合公建用地（F1），以居住和公建建筑面积混合比例计算，F1 用地居住建筑面积≤60%。

F1 类用地以居住为主，可在街坊的东西向和建筑底部设置小型商业文化设施。

第十七条 公共管理与公共服务设施用地

规划区配备相应的公共管理与公共服务设施主要包括行政办公、文化、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利用地等。规划公共设施用地总用地面积 146.99 公顷，占城市建设用地的 8.02%。

第十八条 行政办公用地

规划用地面积 0.77 公顷，占城市建设用地的 0.04%。

第十九条 文化设施用地

规划用地面积 23.28 公顷，占城市建设用地的 1.27%。

第二十条 教育科研用地

规划用地面积 85.95 公顷，占城市建设用地的 4.69%。

第二十一条 体育用地

规划用地面积 29.34 公顷，占城市建设用地的 1.60%。

第二十二条 医疗卫生用地

规划用地面积 7.13 公顷，占城市建设用地的 0.39%。

第二十三条 社会福利用地

规划用地面积 0.51 公顷，占城市建设用地的 0.03%。

第二十四条 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地 451.76 公顷，占城市建设用地的 24.66%。其中，城市道路用地 431.44 公顷，交通场站用地 20.32 公顷。

第二十五条 公用设施用地

规划公用设施用地主要包括：供应设施用地、环境设施用地、安全设施用地、其他公用设施用地等。规划公用设施用地共 12.92 公顷，占城市建设用地的 0.71%。

第二十六条 绿地与广场用地

规划绿地与广场用地 522.53 公顷，占城市建设用地的 28.52%。

其中，公园绿地 464.50 公顷，防护绿地 45.82 公顷，广场用地 12.21 公顷。人均公共绿地 22.21 平方米。另外每个规划居住区都应配置居住区级绿地、小区级绿地以及组团级绿地，此类用地按居住用地计算。

第二十七条 商业设施用地

规划商业用地面积 79.10 公顷，占城市建设用地的 4.32%。

第二十八条 商务设施用地

规划商务用地面积 100.24 公顷，占城市建设用地的 5.47%。

第二十九条 公用设施营业网点用地

规划公用设施营业网点总用地面积 3.17 公顷，占城市建设用地的 0.17%，为 8 处加油加气站用地。

第三十条 其他商业服务业设施用地

规划其他商业服务业设施用地面积 132.50 公顷，占城市建设用地的 7.23%。规划区内的其他商业服务业设施用地主要是以科技研发为主的办公用地。

第三十一条 水域

本次规划的水域主要指蕉门水道、上下横沥水道及用地内部的河涌水系等。总用地面积约 961.89 公顷。

第三十二条 村庄建设用地

本次规划涉及的村庄建设用地面积为 33.01 公顷。

第4章 公共管理与公共服务设施规划

第三十三条 公共设施分类

公共设施主要指城市中服务于社会大众的公共管理与公共服务设施用地（A类）和居住区服务设施用地（R22类）。

其中公共管理与公共服务设施（A类）包括行政办公、文化设施、教育科研设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施等六大类。

居住区服务设施包括居住小区及小区级以下的托幼、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地。

第三十四条 规划依据

- (1) 《广州南沙新区核心湾区控制性详细规划整合》（2012）
- (2) 《广州市南沙区近期建设规划》（2011-2015）
- (3) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2002年版）
- (4) 《广州市城市规划管理技术标准与准则——修建性详细规划篇》（2005）
- (5) 《公共图书馆建设用地指标》（2008）
- (6) 《文化馆建设用地指标》（2008）
- (7) 《城市公共体育运动设施用地定额指标暂行规定》
- (8) 《城市社区体育设施建设用地指标》室外用地指标（2005）
- (9) 《公共文化体育设施条例》（2003年）
- (10) 《医疗机构基本标准》
- (11) 《综合医院建设标准》（1996年）
- (12) 《国务院关于发展社区卫生服务的指导意见》（国发[2006]10号）
- (13) 《城市社区卫生服务中心基本标准》（2006）
- (14) 《儿童福利院建设标准（试行）》
- (15) 《残疾人康复中心建设标准》
- (16) 《老年人社会福利机构基本规范》

第三十五条 规划目标

- (1) 营造面向城市层级职能的设施层级网络，促进城市公共职能的升级；
- (2) 完善面向社会多元需求的服务多元供给，促进城市服务品质的升级；

- (3) 保障面向全体市民的生活服务和社会福利，促进城市宜居度的升级；
- (4) 满足不同阶层群体的需要。实现发展关注重点从传统经济增长到社会全面发展，从单纯总量增长到综合效益均衡的转移；
- (5) 提高土地利用效率，提升公共设施的可达性和便利性；整合资源，最大限度发挥现有公共设施的效力。实现设施配置模式从均匀计划配置到分层分异供给，从单一功能区划到综合模块开发的转变。

第三十六条 规划原则

- (1) 强化资源属性，在公共服务设施布局中坚持人文关怀和社会公正原则，确保公益性公共设施的建设和服务供给；
- (2) 公共设施配置标准要高于广州市平均水平，部分超过中心城区，通过适度提升城市公共服务品质发挥南沙新区的反磁力作用；
- (3) 加强政府的社会职能，在设施建设中统筹各功能区之间的协调发展；
- (4) 充分尊重市场机制，在设施供给中应对市场需求，为政府和市场共同参与供给提供弹性接口。

第三十七条 公共设施规划

公共设施规划分3个层级：区级（南沙区）——片区级（镇、街）——社区级。

区级和片区级公共服务设施根据上位规划和相关规范标准，完成设施规划的职能定性和规模定量，并提出设施在城市空间的定点原则和初步选址。

社区级公共服务设施规划基于开发街区模块的用地性质和社会群体构成，依照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）、《广州市城市规划管理技术标准与准则——修建性详细规划篇》（2005）和相关规范标准，确定设施的总量及控制指标，确保基层设施资源布局的均衡性和可达性。

第三十八条 文化设施规划

- (1) 文化设施规划主要是指公共文化设施规划，即由各级人民政府或者政府督导下的社会力量兴办的，向公众开放用于开展文化活动的公益性的图书馆、文化馆（站）、青少年宫和社区文化设施等。其他娱乐康体类设施本次规划不做具体规定，应遵循市场原则设置。
- (2) 会展用地：在横沥岛尖和灵山岛尖分别设置集中的会展用地，用地面积分别为9.79公顷和7.70公顷。另外在灵山规划一处规划展览馆，用地面积1.38公顷。
- (3) 图书馆：设置小型图书馆2处，一处位于横沥镇，用地面积0.63公顷。一处位于

西部工业区，用地面积 0.60 公顷。

- (4) 文化馆：本次规划设施中设置小型文化馆两处。一处位于横沥镇，用地面积 0.63 公顷。一处位于西部工业区，用地面积 0.60 公顷，与图书馆设施合并设置。
- (5) 儿童活动中心：在西部工业区和横沥水乡社区分别设置儿童活动中心一处，与图书馆和文化馆合并设置。
- (6) 青少年宫：在西部工业区和横沥水乡社区分别设置青少年宫一处，与图书馆和文化馆合并设置。
- (7) 社区文化设施：本次规划设置综合文化活动中心 6 处，其中 5 处独立占地，1 处位于蕉门水道汇合处，结合商务用地设置，不单独占地。设置文化活动的站 13 处，不单独占地，与其他文化设施和公共设施合并设置。

第三十九条 教育科研设施规划

- (1) 本次规划的教育设施主要是指中学、小学、科研组团等。科研组团布局依据地区功能定位和上位规划的要求设置。中小学按照《广州市城市规划管理技术标准与准则——修建性详细规划篇》（2005）设置。
- (2) 中、小学用地：本次规划落实中小学用地 67.21 公顷。其中完全中学 3 处，高中 3 处，初中 1 处，九年一贯制学校 4 处，小学 10 处。
- (3) 科研用地：位于西部工业区规划科研用地组团，总用地面积约 18.75 公顷。

第四十条 体育设施规划

- (1) 本次规划的体育设施是指由各级人民政府或者社会力量兴办的，向公众开放用于开展体育活动的公益性的体育场（馆）。本次规划用地内的体育设施主要是区级体育场馆及社区体育设施。区级体育设施依据上位规划的要求设置。社区级体育设施按照《广州市城市规划管理技术标准与准则——修建性详细规划篇》（2005）设置。
- (2) 南沙体育馆：规划保留现状南沙体育馆，位于南沙区黄阁镇坦尾村，总用地面积为 24.89 公顷，为区级体育设施。
- (3) 社区级体育设施：本次规划设置居民运动场/馆 4 处，总用地面积约 4.26 公顷。设置游泳场 2 处，其中一处用地面积约 0.20 公顷，另一处与居民运动场/馆合并布置，占地 1.32 公顷。规划居民健身设施 15 处，不单独占地。
- (4) 社区级体育设施应结合或靠近社区公共绿地设置，居住区级体育设施集中或分散设置皆可，不同的社区体育应提供不同的服务重点内容，相互补充。结合城市慢行系统设置自行车运动道、跑步、慢行步道等设施。

第四十一条 医疗卫生设施规划

- (1) 医疗设施分为城市级医疗机构和社区卫生服务机构。其中城市级医疗机构包括综合医院等，社区医疗机构包括社区卫生服务中心和社区卫生服务站。
- (2) 综合医院：设置综合医院 2 处，一处位于西部工业区，用地面积 4.05 公顷，床位不少于 400 床，为整个起步区及其周边地区服务。一处位于横沥镇，用地面积 2.44 公顷，床位不少于 200 床。
- (3) 社区医疗机构：规划社区卫生服务中心 2 处，一处位于西部工业区，用地面积 0.24 公顷，一处位于横沥镇，用地面积 0.40 公顷。规划残疾人康复服务中心 3 处，每处建筑面积 500 平方米，与综合医院或社区卫生服务中心合并设置。规划社区卫生服务站 14 处。

第四十二条 社会福利设施规划

- (1) 社会福利设施主要指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院等设施。
- (2) 规划老年人福利院 2 处，一处位于西部工业区，用地面积 0.24 公顷，一处位于横沥镇，用地面积 0.27 公顷。
- (3) 规划老年人服务中心 2 处，与老年人福利院合并设置，主要为老年人提供餐饮、文娱、健身、医疗保健康复等服务。
- (4) 规划老年人服务点 29 处。老年人服务点宜设置于小区中心，结合或靠近同级中心绿地安排，应设于建筑首层且有对外方便的出入口。

第四十三条 其他居住区公共服务设施

- (1) 社区行政管理设施：在横沥、灵山和西部工业区分别设置 1 处街道办事处、派出所、市政及其他管理用房和社区服务中心。街道办事处每处建筑面积 800-1200 平方米。派出所每处建筑面积 1000-1500 平方米。社区服务中心每处建筑面积 750-1500 平方米。市政及其他管理用房每处建筑面积 600 平方米。以上几类功能应合并设置于一处用地内。规划居民委员会 32 处，结合社区中心设置，每处建筑面积 100 平方米。
- (2) 幼儿园：规划幼儿园 18 所，规模一般为 15 班，结合居住区规划配套幼儿园。

第四十四条 商业服务设施

规划以农副产品销售为主的市场 2 处。