2020NJY-17 地块用地规划条件

一、用地概况

（一）用地位置： 位于南沙横沥岛 DH0502 单元内，义沙涌以东、三多路以北、横沥大道东以南（详见建设用地规划红线图）。

（二）用地性质： B1（商业用地）、R2 （居住用地）。

（三）总用地面积 22720 平方米。

（四）地形图号： 188-62-18 。

二、技术经济指标

（一）容积率≤ 3.8 ，建筑密度≤40% ，绿地率≥30% （以上指标均按地块用地面积 22720 平方米计算）。

（二）计算容积率建筑面积≤86335 平方米（其中商业建筑面积≤25901 ㎡、居住建筑面积≤60434 ㎡），在条件允许情况下，鼓励最大化利用地下空间。

（三）建筑总体限高 100 米，沿江一侧建筑限高 80 米。

（四）规划道路红线等如所附建设用地规划红线图所示。

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，并获得规划条件核实。其中垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务

站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、幼儿园、小学、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规划条件核实，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

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。

地块内相应具体配置要求如下：

项目名称	数量	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	备注
物业管理	1		50	按照物业总建筑面积的0.2%配置。每个单独开发项目均须配置。可结合其他建筑设置。
公厕	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。

建筑区划内以及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、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、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、建筑间距、退界应按照本规划条件及附件执行，本规划条件未明确的按《广州市城乡规划技术规定》执行。

（三）竖向标高不低于9.2米，须满足防洪及管线设置要求，并与周边道路协调。

（四）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发空间不计容积率。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。

（五）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：

商业建筑应按照0.5泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照1.0泊/100平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。居住建筑应按照1.0泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照1.0泊/100平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。其它车位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。在满足地下管线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。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。

（六）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，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）的车位比例不低于30%。

（七）海绵城市建设要求。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。海绵城市建设要求年径流总量控制率≥72%（约束性指标）；年径流污染削减率≥55%（约束性指标），具体设计方案应满足《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）》、《明珠湾起步区灵山岛尖、横沥岛尖海绵城市建设实施方案（试行稿）》等规定的要求。在建筑工程设计方案审查、建设工程规划许可证核发、施工许可证等环节，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。

（八）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；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。

（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）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。

（十一）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。

（十二）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。

五、城市设计要求按附件办理。

规划设计方案审查应遵循该地区城市总设计师制度及相关流程，以政府最终审批成果为准。

六、注释

（一）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（二）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范的要求。

（三）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。

（四）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。

（五）未尽事宜，按国家和省市区有关规定规范执行。

附件：1、城市设计要求

2、建设用地规划红线图

附件

城市设计要求

一、规划设计方案应符合“高端化的技术标准、国际化的设计理念、精细化的实施把控、品质化的空间特色”的要求，按照DH0502城市设计图则要求落实，即：

（一）高端化的技术标准。倡导绿色建筑理念，运用前沿的技术方法，采用清洁能源，体现成熟的节能低碳技术集成，最大限度的节能、节地、节水、节材，保护环境，减少污染，创造健康、适用、高效的使用空间，尊重南沙当地气候环境，体现低碳节能环保。依照国家《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378）或《广东省绿色建筑评价标识》（DBJ/T 15-83）进行设计和施工，DH0502016地块商业建筑执行二星级及以上星级，居住建筑满足一星级“绿色建筑标识”要求。同步满足《广州市南沙区人民政府办公室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》（〔2017〕8号文）的绿色建筑发展策略要求。绿色建筑要求最终以《广州南沙新区明珠湾起步区绿色建筑星级布局指南（横沥岛尖篇）（试行稿）》及区域绿色建筑全过程技术服务团队技术意见为准。

（二）国际化的设计理念。在充分解读整体城市形象和空间特色的基础上，借鉴国内外先进设计理念，打造具有国际风范、

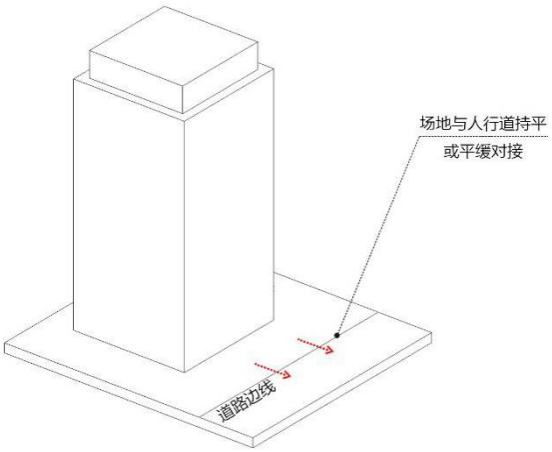
功能与艺术相融合的城市风貌，充分体现建筑与人的关系。

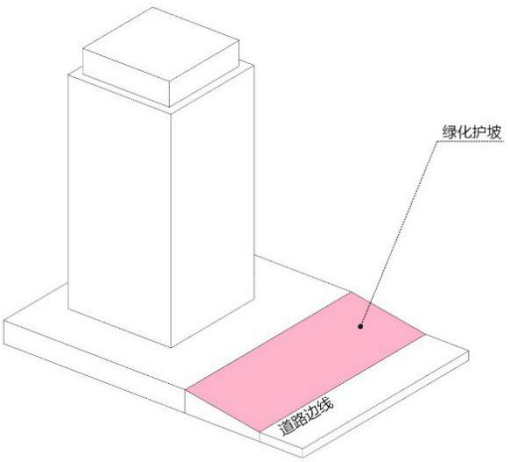
（三）精细化的实施把控。从项目前期到投入使用，在材质、色彩、绿化、公共空间等元素的精细化设计与工程实施把控方面，应体现全周期、各个环节的紧密对接和精细控制，保证地块建设内容的高完成度，并实现绿色施工。应保证地块内公共开放空间的精细化设计和完成度。

（四）品质化的空间特色。创造多元、弹性、活力的公共空间，强化与周边地块功能与景观的匹配与融合，确保区域的有机协调，提升城市活力。

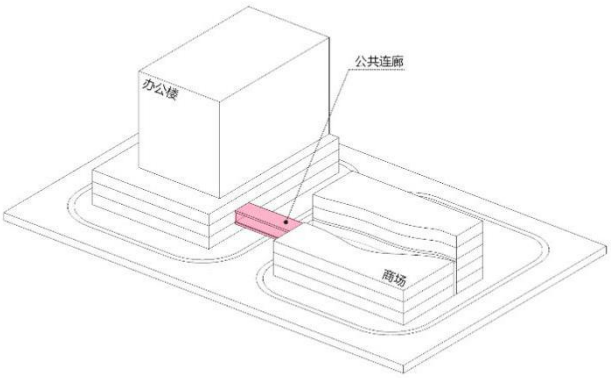
二、场地设计与外环境设计

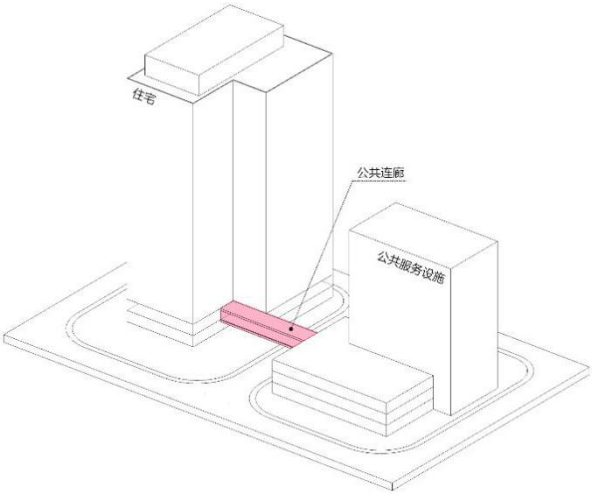
（一）建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。

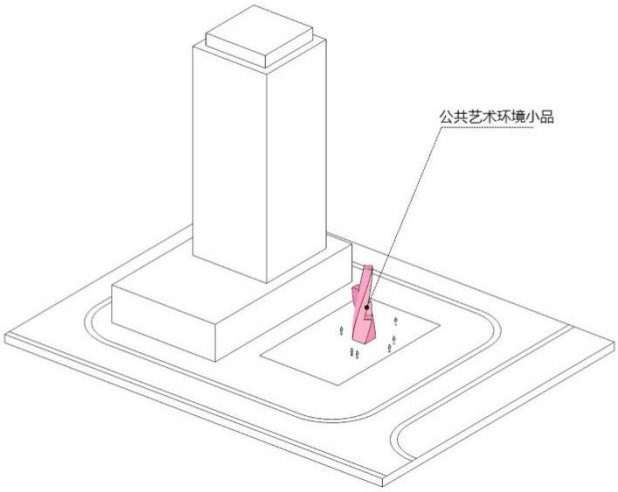


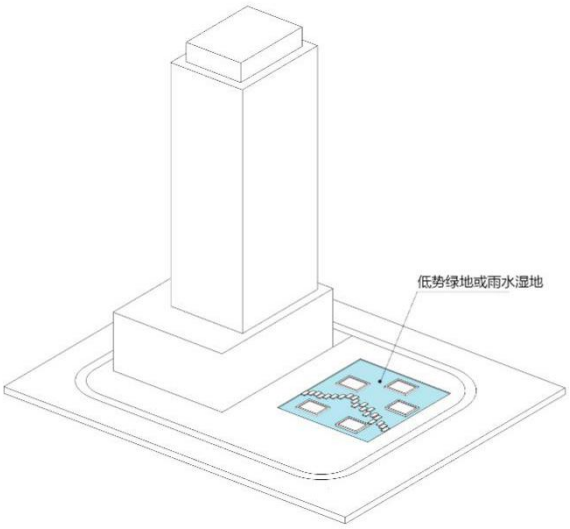


（二）鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。







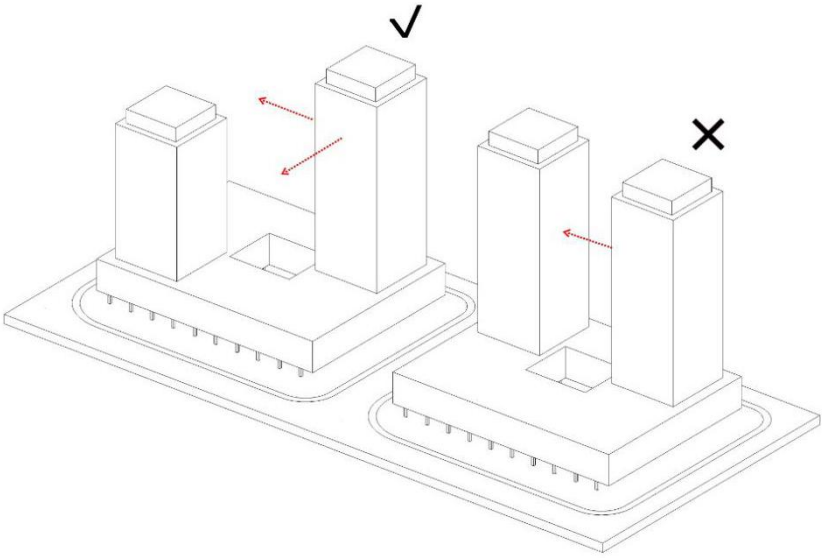


（三）应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。

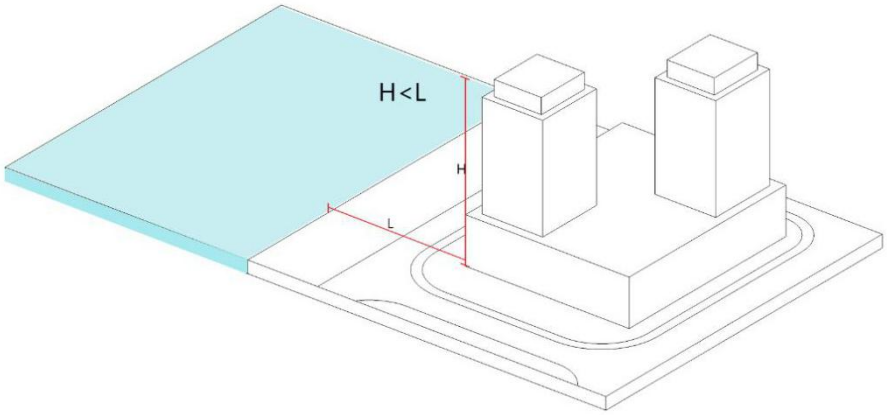
（四）建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

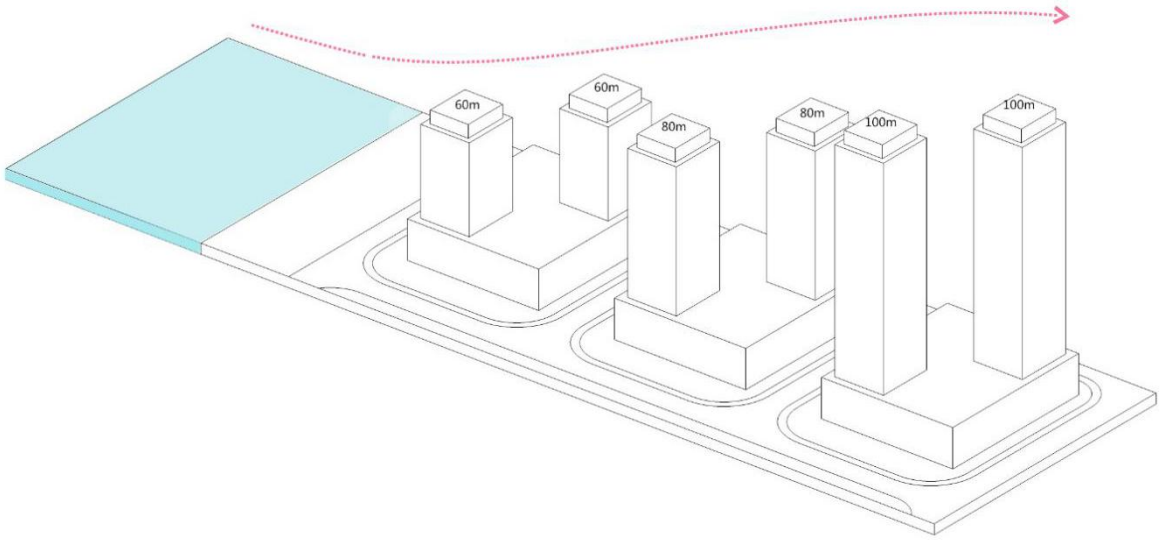
三、建筑设计

（一）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。



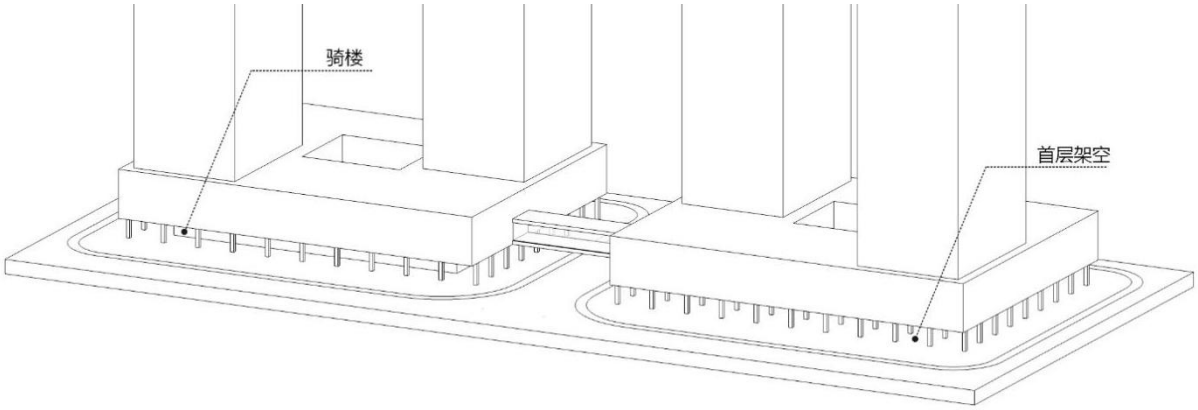
（二）原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。



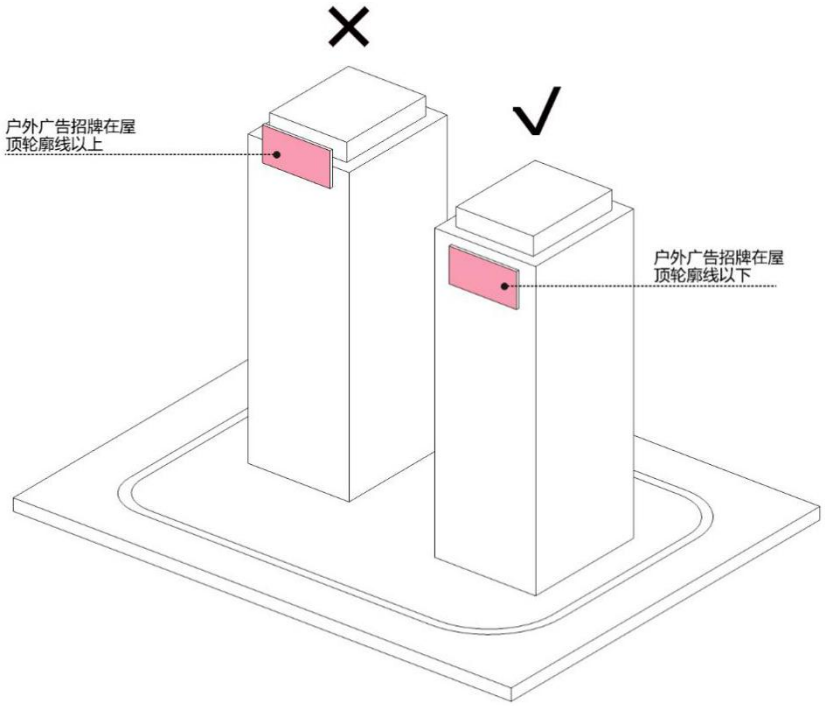


（三）鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

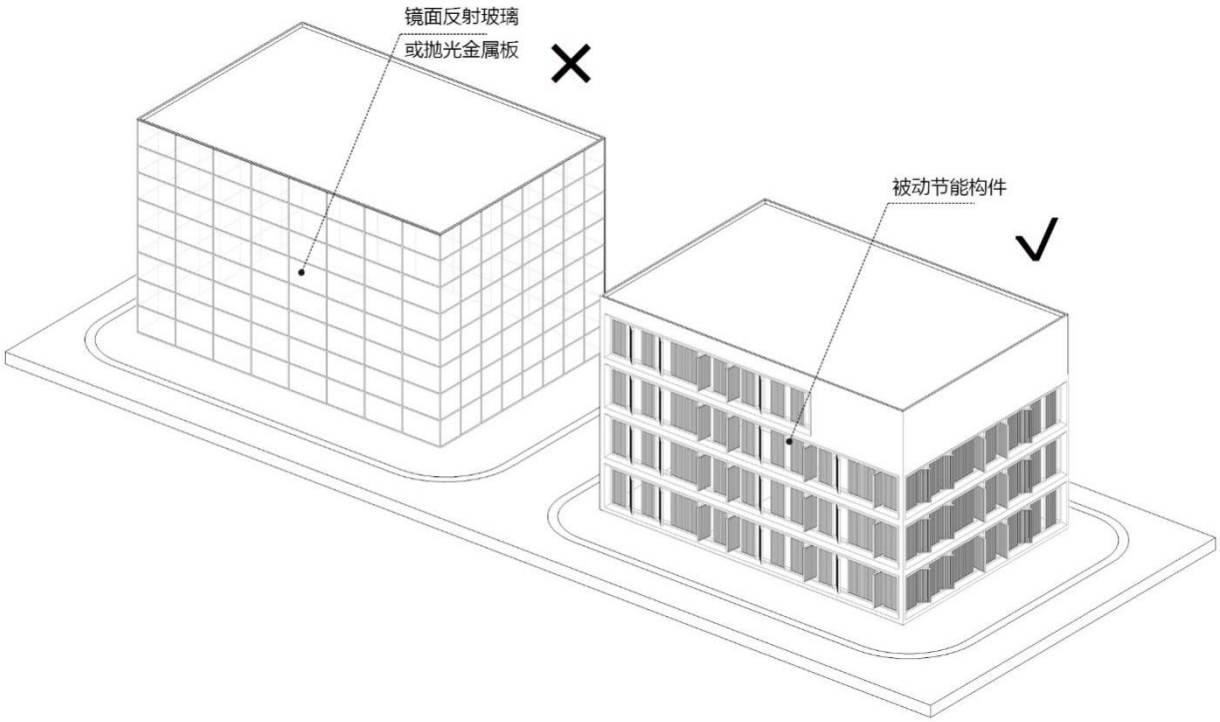
（四）鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。



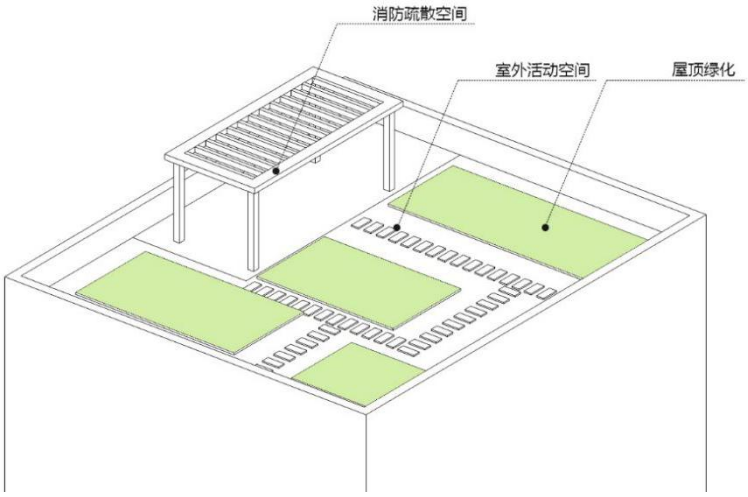
（五）户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



（六）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。

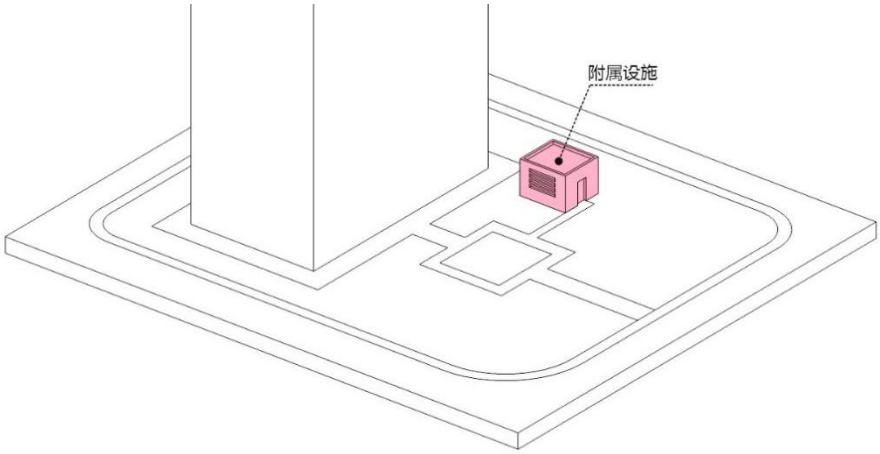


（七）建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，重视塔楼和裙楼第五立面设计，遵循第五立面的相关规划指引，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



（八）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。

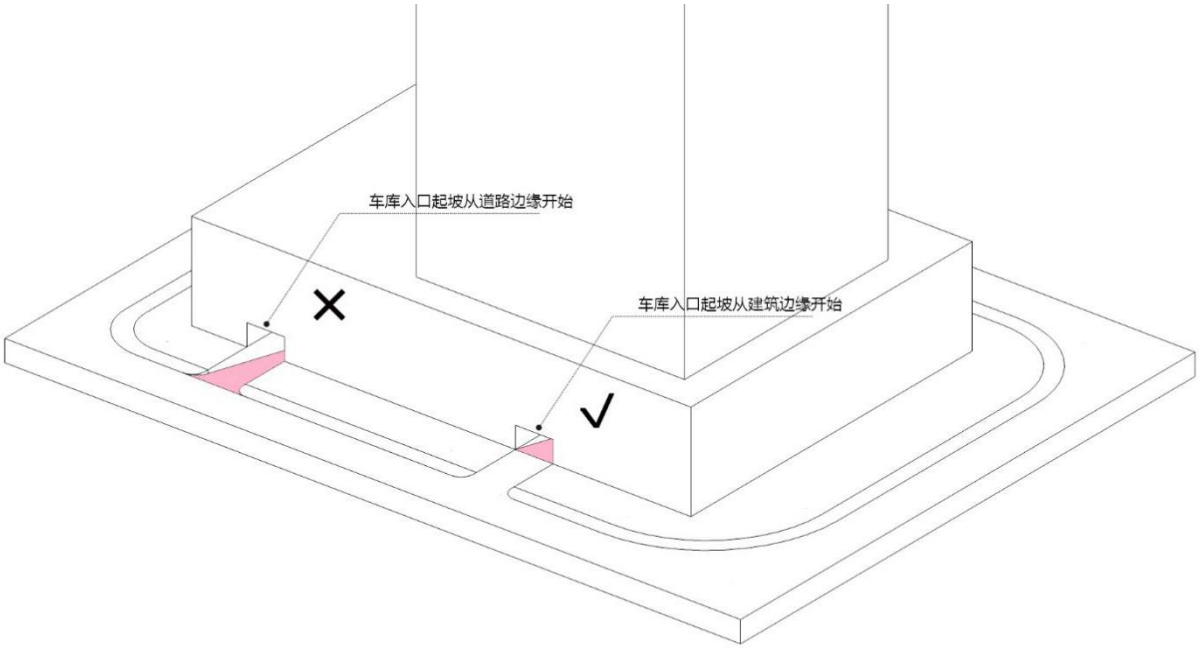


（九）设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用BIM技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过3000平方米的工业仓储物流等，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。

（十）鼓励地下空间的综合开发利用，倡导地下空间的功能、交通、市政设施等方面的一体化设计和综合开发利用，鼓励本地块地下空间与周边地块地下空间互联互通。规划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。

四、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。