南沙区2019NJY-15地块（地块三至地块十）项目建筑工程设计方案调整听证会

意见采纳情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 参会方/单位 | 意见 | 采纳情况 |
| 意见反馈代表（绿城业主代表） | 反对本次设计方案调整。绿城B区东北向看灵山岛尖景观是众多业主购买对应房产的重要影响因素，也是其价值支撑，如建设单位按此轮公示方案调整规划客观上将导致绿城桂语汀澜B区大部分户型景观效果发生变化，侵害购房者权益。《中华人民共和国城乡规划法》规定，经依法审定的修建性详细规划，建设工程设计方案的总平面图不得随意修改。确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见，因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。本次调整方案从城市设计角度劣于原方案，如果要按照这版方案进行调整，应解释修改的必要性，并对利害关系人提供补偿。区域和城市设计、规划应该是稳定的，如规划可随便改动，将严重影响政府的公信力。 | 部分采纳。经审定的建设工程设计方案的总平面图不得随意修改，确需修改的，应当报经原审批的规划和自然资源主管部门批准。本次调整方案已按程序开展批前公示并召开听证听取各方意见。经分析认为，因本项目调整方案不涉及绿城业主的专有部分、共有部分，绿城业主与案涉项目地块不存在直接利害关系，我局规划审批已依程序开展批前公示等工作。同时绿城业主提及的景观权，现行法律法规没有明确规定。 |
| 广州葛城实业有限公司 | 广州葛城实业有限公司是在用地范围内依法合规开展规划设计、建设和使用等工作，调整后的方案整体指标和用地规划条件均满足规划条件和城市设计要求，本次方案调整合法、合理、合规。 | 采纳。 |
| 技术审查单位（广州市城市规划勘测设计研究院） | 建设单位本次主要申请调整地块三部分楼栋位置、高度等，地面绿地布局、车位布局、道路布局调整；调整后，建筑退界、间距，用地指标等均符合规划设计条件要求，建筑高度符合城市设计要求。地块四、地块十调整地下室车位数量，地上部分未调整；其余地块未作调整。调整方案符合《2019NJY-15地块规划设计条件》，技术审查办结通过。 | 采纳。调整设计方案经技术审查并已取得合格报告。 |
| 明珠湾管理局 | 无意见 | - |
| 区域总师团队（广东省建筑设计研究院有限公司） | 调整后的方案满足近水低、远水高的形态总体要求，同时与西侧绿城地块的建筑高度高差也基本满足城市设计对于顺畅天际线衔接的要求。经核查一些城市的重要视点，包括从凤凰大道视点以及对岸的灵山岛生态公园的视线形态模拟，均可以满足城市设计对于地标的视廊以及避免沿线遮挡的要求。调整后的整体城市风貌相比于之前报建的方案有优化的，总师团队基于整体风貌上的优化以及空间形态上满足城市设计要求两个方面，同意该方案的调整。 | 采纳。调整设计方案已报总师审查并已取得总师审查通过意见。 |