

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2018〕5575号

关于申请确认民科园核心区

AB1207029-1-2 地块规划条件的复函

广州高新技术产业开发区民营科技园管理委员会：

你单位《关于申请重新确认民科园核心区 AB1207029-1-2 地块规划条件的函》及相关材料收悉。根据《同意用地结案书》（穗云国土用结字〔2012〕2号）、《广州市国土资源和规划委员会关于印发广州市2018年建设用地供应计划的通知》（穗国土规划字〔2018〕130号）、《白云区重点产业项目推进工作第二次联席会议纪要》（〔2018〕2号）和现行控规，现提供规划条件如下：

一、用地概况

（一）用地位置：广州市白云区太和镇北太路以北，草塘路以西（详见建设用地规划红线图）。

（二）用地性质：一类工业用地（M1）。

（三）总用地面积10226平方米，其中城市道路用地面积1113平方米，城市绿地面积1746平方米，可建设用地面积7367平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后

无偿移交政府相关主管部门管理。

(四) 地形图号: 48-42-17, 48-42-18。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 4.0 且 ≥ 2.0 , 建筑密度 $\leq 50\%$ 且 $\geq 30\%$, 绿地率 $\leq 20\%$ (以上指标均按可建设用地面积 7367 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 29468 平方米且 ≥ 14734 平方米。

(三) 建筑限高: 涉及机场净空限高, 应以机场管理部门意见为准, 申请《建设工程规划许可证》应取得机场管理部门书面意见。

三、城市设计要求

(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; 建筑单体风貌宜服从群体风貌要求, 与建筑群体风貌协调; 多栋建筑组成建筑群时应高低错落; 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; 应着重建筑临街界面设计, 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; 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。

(二) 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, 原则上建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。地块内应落实无障碍设计。

(三) 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, 入口闸机宜设置在入口坡道底端。

(四) 鼓励设置建筑公共开发空间; 鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊; 鼓励住宅与公共服务设施之间增加连廊; 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。

(五) 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、医院门诊急诊楼和病房楼、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。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; 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。

(六) 建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离，建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行，在没有城市设计的地区，则按照《广州市城乡规划技术规定》执行。因涉及河涌水域、高压线网保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电等管理部门意见。

(七) 工业、仓储用地项目应按照其生产流线和工艺要求进行规划设计，室外空间应按城市外部空间原则进行城市设计，厂(库)房建筑在满足功能使用的前提下应体现工业技术的审美要求。

(八) 除安全、消防等有特殊规定的项目外，无行业特殊要求的新建工业项目用地，一般应建造3层及以上多层厂房，不得建造单层厂房。

大力发展高标准立体化厂房，强化标准厂房用地的开发强度，除机械、装备制造类等产业有特殊要求的外，标准厂房层数要求在3层及以上。

工业用地中配套行政办公及生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的7%或总建筑面积的14%。

四、规划专项要求

(一) 机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

(二) 车位控制要求：

工业厂房、仓储设施应按照 ≥ 0.3 泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 ≥ 1 泊/100平方米建筑面积的要求

配建非机动车泊位（或每 100 名职工应设置 20 个非机动车位）。每 1500 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位；超过 1500 平方米建筑面积时，超出部分每 4000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。其它车位控制要求参照相关标准执行。

（三）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）室外地坪标高：满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调。

（五）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。

（六）根据《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府[2018]12 号）文要求，土地在出让前，土地储备机构牵头统一开展用地红线范围内地质灾害、压覆矿产、考古调查勘探等事项的专业评价或评估工作并将其交付土地受让单位。

五、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，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；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，此规划条件自行失效。

(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，并在建设工程规划验收前，向市(区)城建档案管理机构申请工程档案预验收；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) 随文注销穗国土规划业务函[2018]1063号文及其附图。

附件：建设用地规划红线图

广州市国土资源和规划委员会

2018年9月10日

业务专用章

—白云—1

广州市国土资源和规划委员会

2018年9月10日印发
