

万顷沙镇 DW0902002 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 地块位于万顷沙镇龙利路北侧, 红江路南侧。(详见建设用地规划红线图)

(二) 用地性质: 商业用地 (B1)、娱乐康体用地 (B3)。

(三) 用地面积 247901 平方米。其中, DW0902002 地块用地面积 218051 平方米, 道路用地 29850 平方米。用地范围内规划的城市道路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: 168-70-3、172-70-19。

二、经济技术指标

(一) DW0902002 地块容积率 ≤ 1.5 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ (以上指标均按可建设用地面积 218051 平方米计算), 计算容积率建筑面积 ≤ 327077 平方米。其中商业建筑面积 ≤ 253577 平方米, 娱乐康体建筑面积 ≤ 73500 平方米。

(二) 规划道路边线如所附建设用地规划红线图所示。

三、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。

地块范围涉及河涌及其管理范围,临河建筑物边线应按要求退让河涌管理范围(蓝线范围),不得在该管理范围内布设建、构筑物,不得进行围蔽,并应提前取得水务管理部门意见。

(三) 地块竖向标高不低于 6.50 米,且须满足防洪及管线设置要求,并与周边道路协调。

(四) DW0902002 地块沿十六涌一侧宜形成梯级高度变化,高层建筑连续布局 2 栋以上,建筑高度之间差值不小于 15 米,商业建筑限高 150 米,避免出现大面积同一高度的建筑组群。娱乐设施主体建筑限高 50 米,设施最高点不高于 100 米。

(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 0.8 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。独立餐饮、娱乐设施建筑应按照 2.5 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。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。

(六) 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,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。

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）》等规定的要求。

（八）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。

（九）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。

四、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）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。

（四）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

广州市规划和自然资源局南沙区分局

2020年8月22日

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，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，落实体现低碳节能环保。依照国家《绿色建筑评价标准》进行设计和施工，其中执行二星级、三星级绿色建筑等级标准的建筑面积，按《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》（穗南府办〔2017〕8号）执行。

（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。

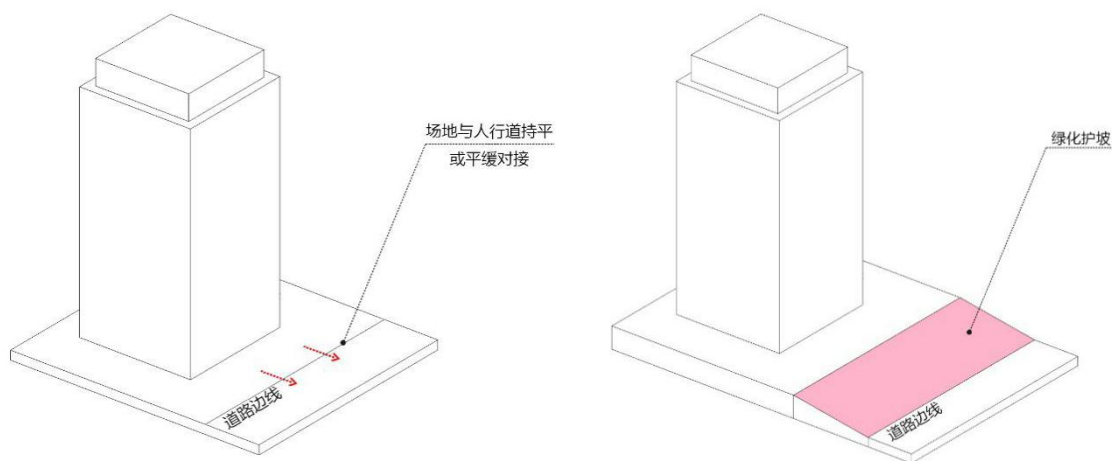
（三）精细化的实施把控。从项目前期到投入使用，在材质、色彩、绿化、公共空间等元素的精细化设计与工程实施把控方面，应体现全周期、各个环节的紧密对接和精细控制，保证地块建设内容的高完成度，并实现绿色施工。应保证地块内公共开放空间的精细化设计和完成度。

（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

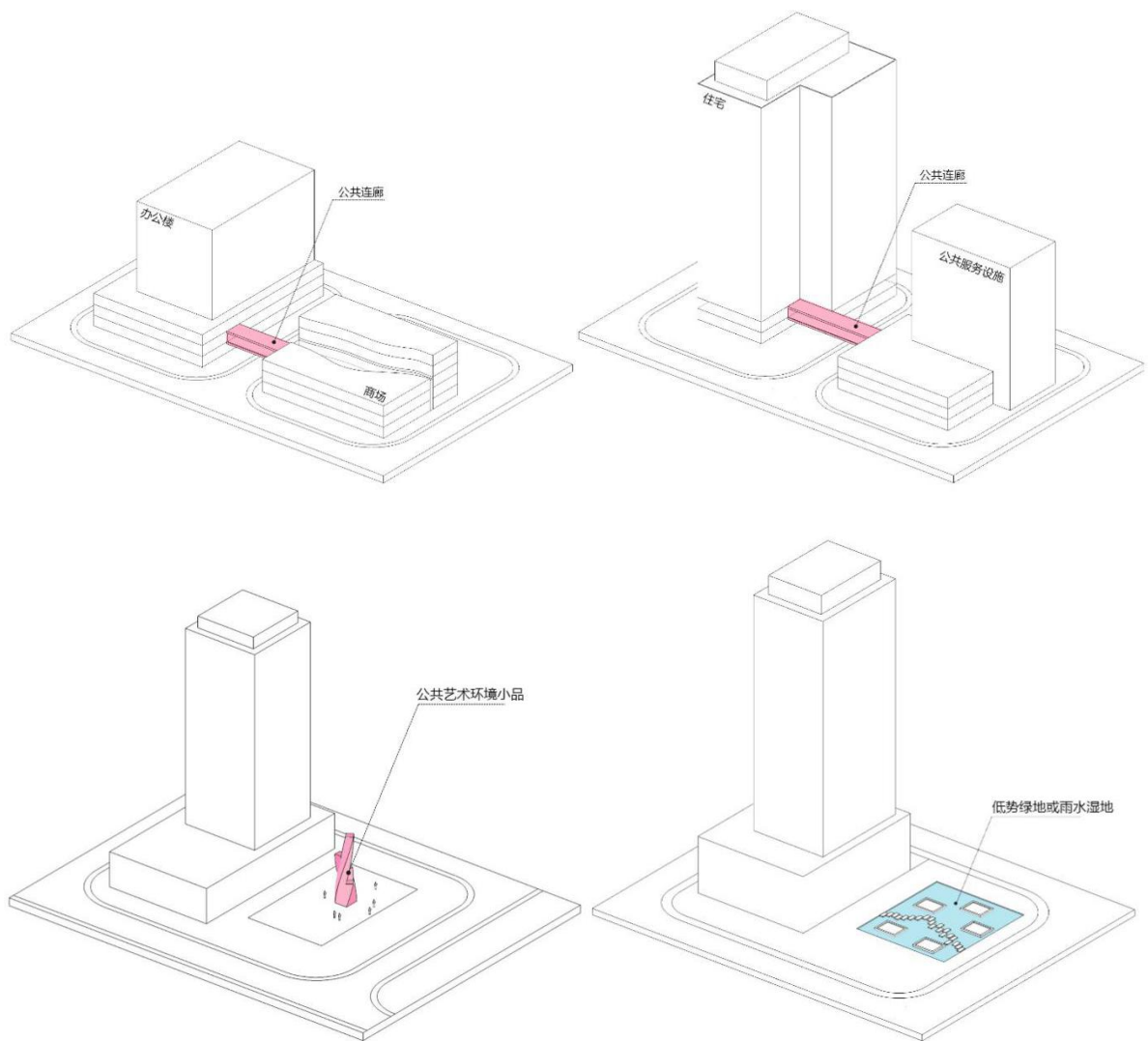
协调，提升城市活力。

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。

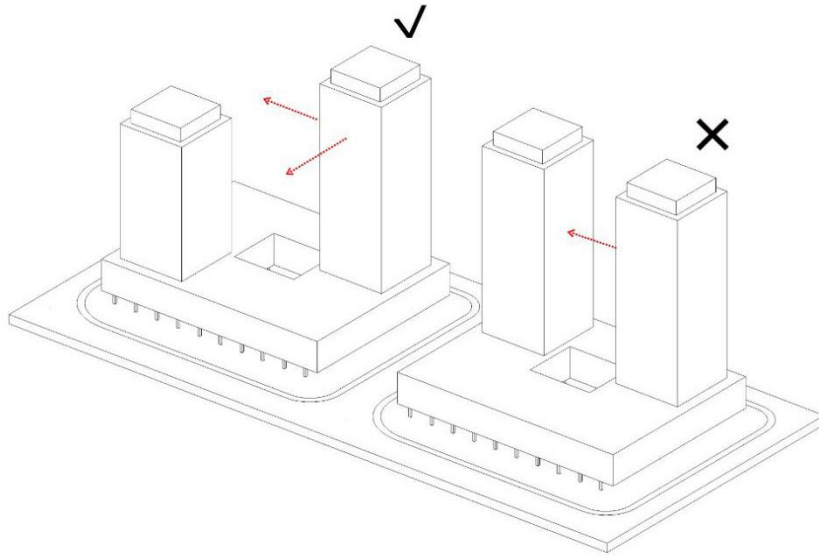


(三) 应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012) 的相关要求。

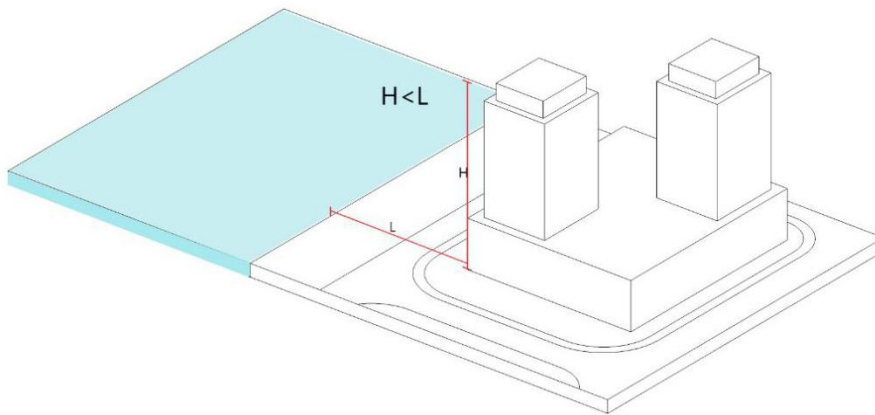
(四) 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

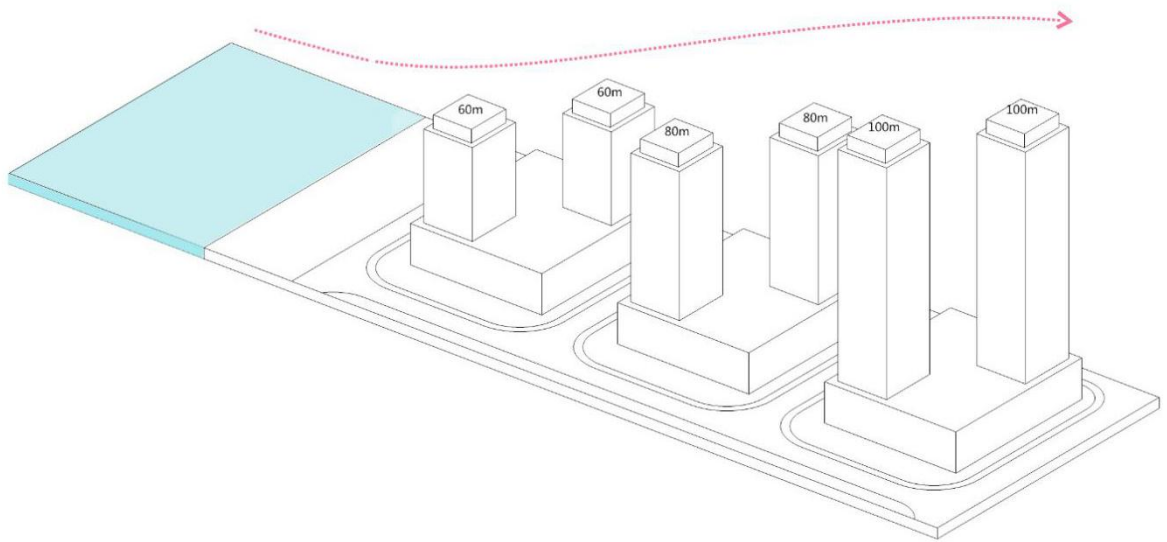
三、建筑设计

(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。



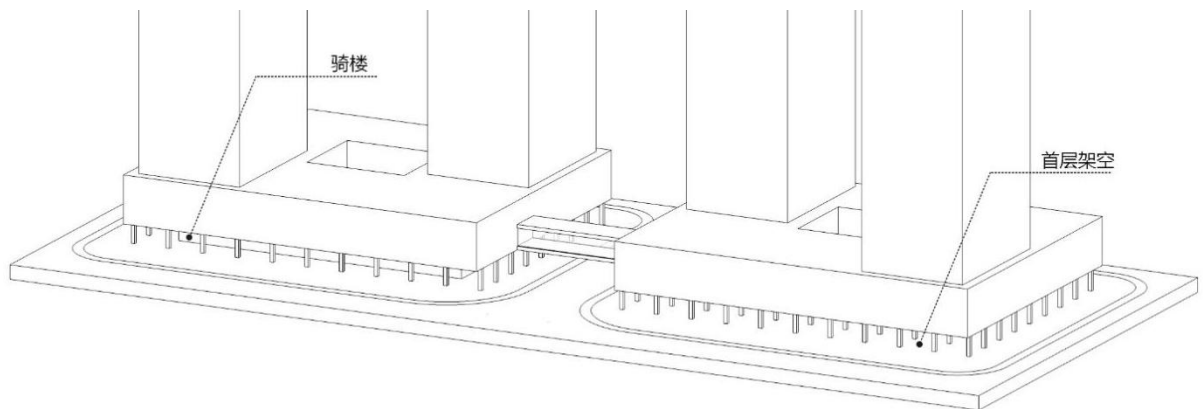
(二) 原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。



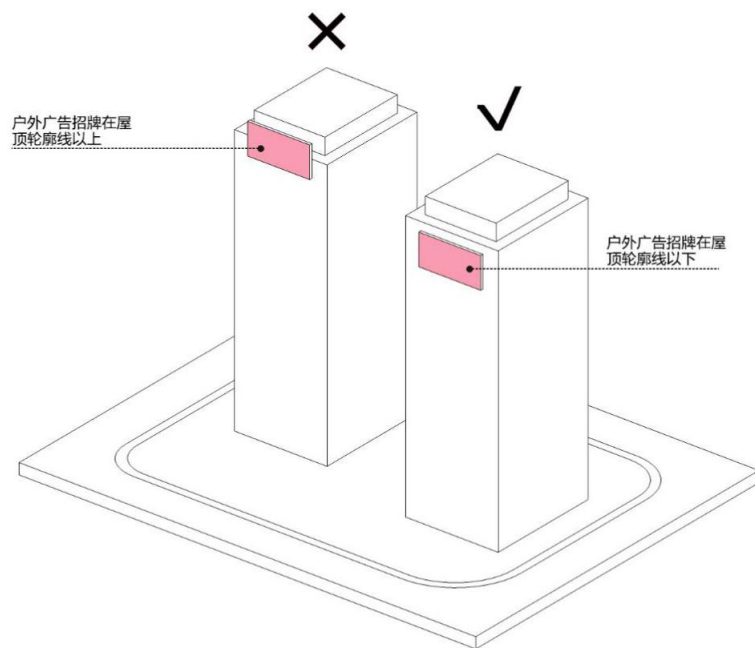


(三) 鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

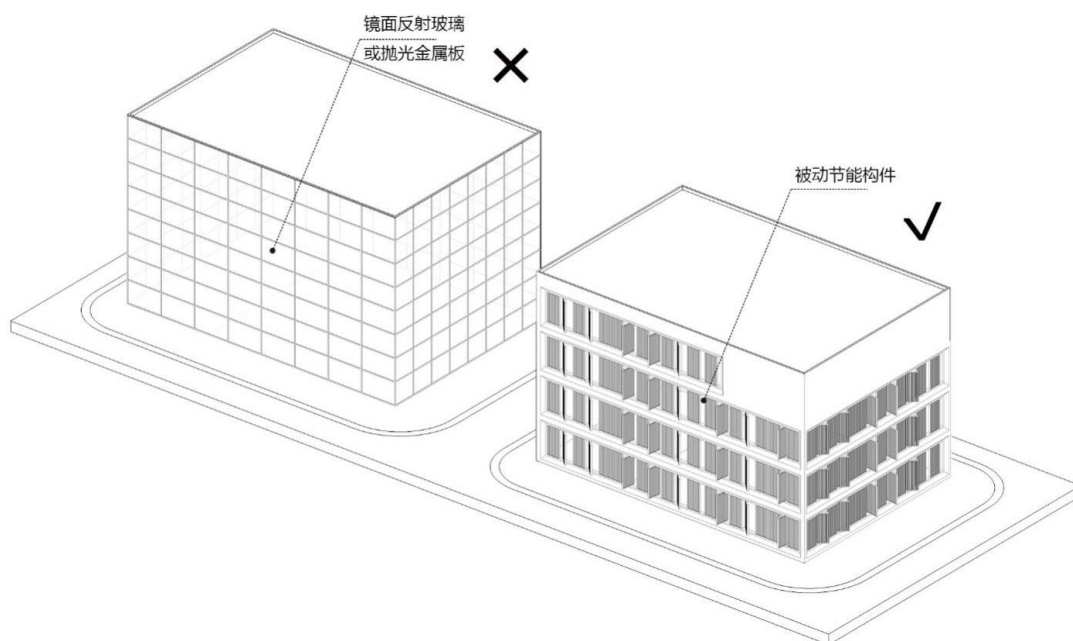
(四) 鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。



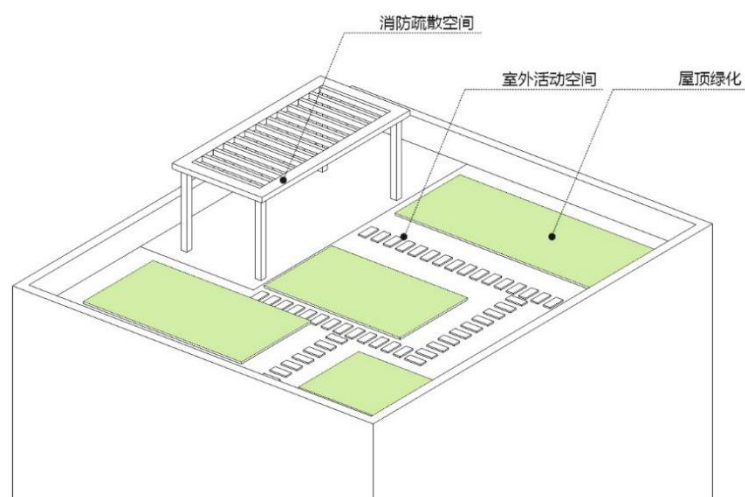
(五) 户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



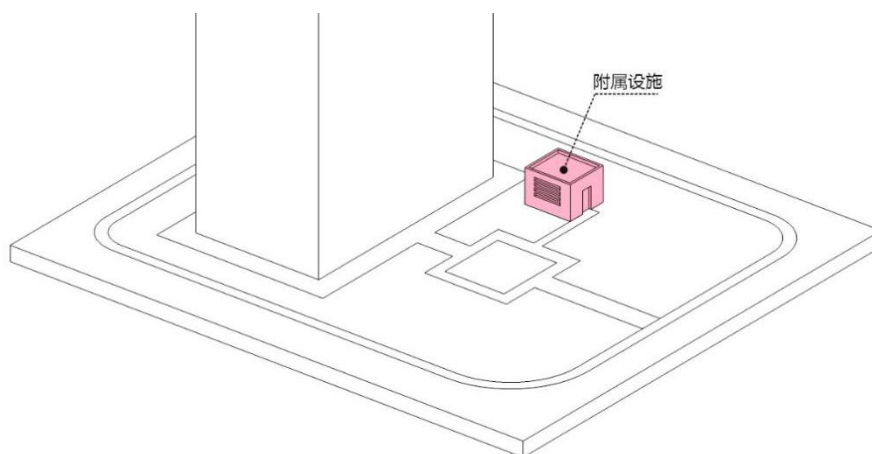
(六) 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。



(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，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。

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。

