

天河外国语学校智慧城校区地块（AT0204规划管理单元） 控制性详细规划通告附图

审批单位：广州市人民政府
批准时间：2021年12月30日
批准文号：穗府函〔2021〕238号
用地位置：

地块一：华南植物园南侧、华南快速路西侧。地块二：岗旺村西侧、华南快速路东侧。地块三：长湴公园东南侧。

批准内容：

（一）天河外国语学校智慧城校区地块（长湴三鸟市场）：

1、用地和指标调整：地块范围11.84公顷，除道路、绿地外均为中小学用地（A33）。设置90班完全中学，用地面积91354平方米，绿地率≥35%，容积率0.7-1.0，建筑限高落实生态廊道要求，具体容积率、建筑密度等指标根据行业主管部门标准在设计方案审查中予以明确。

沿华南快速路80米范围内不得建设教学、宿舍楼。

2、道路交通调整：新增1条20米宽规划支路；拓宽现状涵洞由6米至10米；沿学校外围规划一条7-15米宽环形市政路连通南北两地块，并保证道路公共性；设置不少于184个机动车停车位。

3、绿地规划调整：现行控规绿地选址AT0102001地块进行占补平衡，增补公园绿地88034平方米。

4、教育科研用地：按新用地标准修正用地性质，并根据权属修正用地边界，按容积率不变的原则调整建筑面积，其余控规指标不变。

（二）绿地占补平衡地块：

用地和指标调整：用地性质由教育科研用地兼容城市轨道交通用地（C6/S2）调整为公园绿地兼容城市轨道交通用地（G1/S2）、教育科研用地兼容城市轨道交通用地（A3/S2）；公园绿地兼容城市轨道交通用地：88034平方米；教育科研用地兼容城市轨道交通用地：73789平方米，按容积率不变原则调整建筑面积为66410平方米，其他指标不变。与自然保护地界线要求功能不符的用地，下一步由天河区在区国土空间规划编制中落实。

（三）留用地选址地块：

1、用地和指标调整：用地性质为商业用地兼容商务用地（B1/B2），用地面积25228平方米，容积率2.5，建筑面积63070平方米，建筑密度≤50%，绿地率≥20%，建筑限高30米。

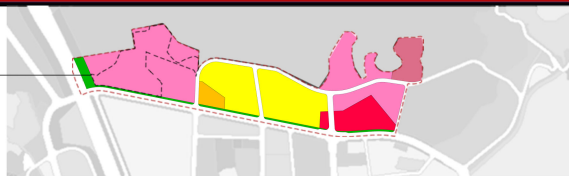
2、道路交通调整：保持原有路网体系和宽度不变，调整美景街道路线位。

3、周边地块调整：①公服调整：变电站用地由4037平方米调整为5012平方米；中小学用地由26161平方米调整为34526平方米，容积率下限不低于0.7；公交首末站用地面积不变，为避免让主干路路口，用地位置南移。

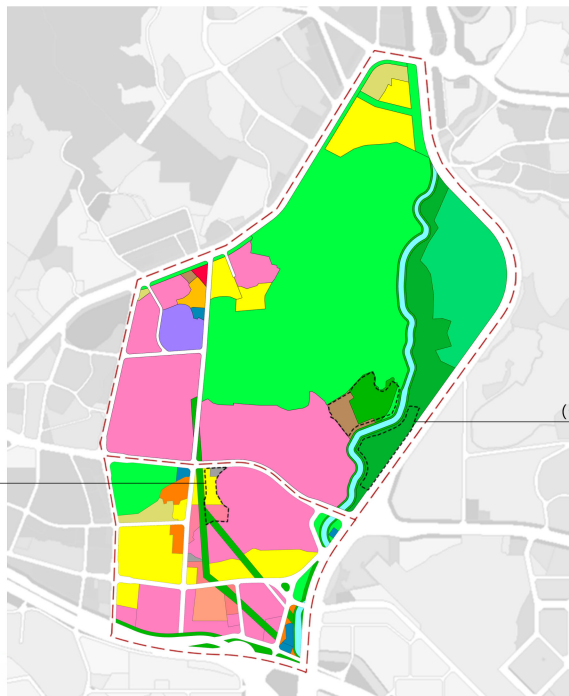
②教育科研用地及二类居住用地调整：已有批复用地按已批复建筑面积不变的原则修正容积率；无批复用地按容积率不变的原则修正建筑面积。

附注：查询网址：<http://ghzyj.gz.gov.cn/>

（二）绿地占补平衡地块



（三）留用地选址地块



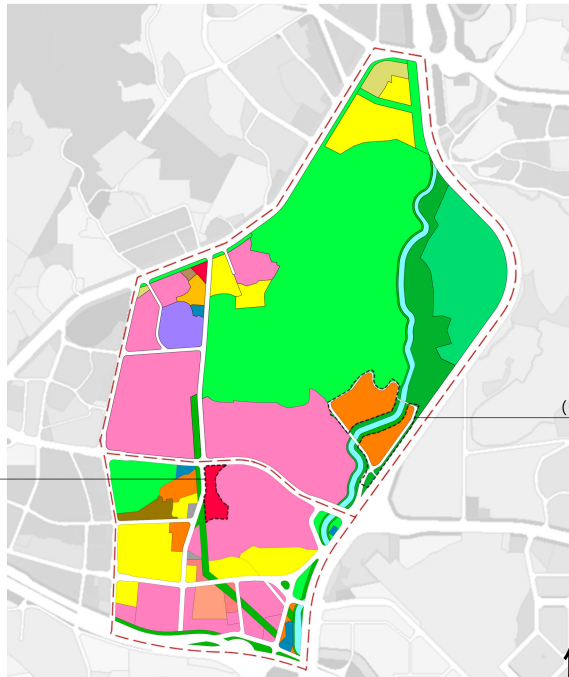
（一）天河外国语学校智慧城校区地块
(长湴三鸟市场)

原规划示意图

（二）绿地占补平衡地块



（三）留用地选址地块



（一）天河外国语学校智慧城校区地块
(长湴三鸟市场)

修改后规划示意图

规划管理单元区位图



指
北
针



编
码

AT0102、AT0204、
AT0212

图 例

- 行政办公用地（C1）
- 商业金融业用地（C2/B1/B2）
- 文化娱乐用地（C3）
- 体育用地（C4）
- 医疗卫生用地（C5）
- 教育科研设计用地（C6/A3）
- 文物古迹用地（C7）
- 二类居住用地（R2）
- 中小学用地（A33）
- 社会停车场库用地（S3）
- 一类工业用地（M1）
- 普通仓库用地（W1）
- 供应设施用地（U1）
- 供水用地（U11）
- 供电用地（U12）
- 交通设施用地（U2）
- 环境卫生设施用地（U4）
- 公共绿地（G1）
- 生产防护绿地（G2）
- 村生活用地（E61）
- 村预留发展用地（EX）
- 规划管理单元范围
- 规划调整范围