广州市轨道交通十号线滨江东路站（海珠区AH0205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：2022年7月30日
批准文号：穗府函[2022]178号

用地位置：

项目地块位于广州市海珠区西北部，滨江东路与怡乐路交叉口，北至滨江东路，西至怡乐路，东侧为金雅苑小区， 南至怡乐路13号大院。

批准内容：

（一）本项目作为在老旧城区新建地铁 并原址解决回迁问题的试点项目，规划设计应充分考虑现实条件、实事求是，在保障地铁公共交通功能、解决回迁需求并补充公服配套的前提下，可适当优化退缩间距和建筑密度、绿地率等指标，探索在老旧城区高密度地区打造“密度紧凑、功能复合、友好步行、共享空间”的地铁上盖项目，有效整合公共交通和城市功能，为老旧社区引入人性化交通体验， 提升周边整体空间品质。

（二）规划用地和指标

AH0205009地块由行政办公用地调整为行政办公用地兼容城市轨道交通用地及其他交通设施用地，用地面积3314.72平方米，容积率≤4.08，建筑面积13500平方米，绿地率≥13%；

AH0205010地块用地性质由交通设施用地调整为公共交通场站用地兼容城市轨道交通用地、其他交通设施用地、二类居住用地，用地面积2809.81平方米，容积率≤2.28，建筑面积6388平方米，其中住宅面积5727平方米，公服配套设施建筑面积661平方米，绿地率≥6%；

AH0205011地块用地性质保持二类居住用地不变，修正边界，用地面积6358.31平方米，容积率≤3.01，其余指标不变；

AH0205009地块和AH0205010地块的建筑面积只可作为回迁建筑面积，最终回迁安置量以征拆部门审定量为准。

（三）公共服务设施

根据《广州市城乡规划技术规定》， 规划调整范围内公共服务设施须满足每100平方米住宅建筑面积配置不少于11平方米公共服务设施的要求。公共服务设施规划公共服务设施7处（较现行控规新增6处），总建筑面积661平方米。

（四）建筑退界退距

为维持老城区风貌和街区肌理， 满足广州打捞局、 公交站场的办公及住宅建筑复建和地铁风亭设施建设需求，建筑退界退距要求调整如下：

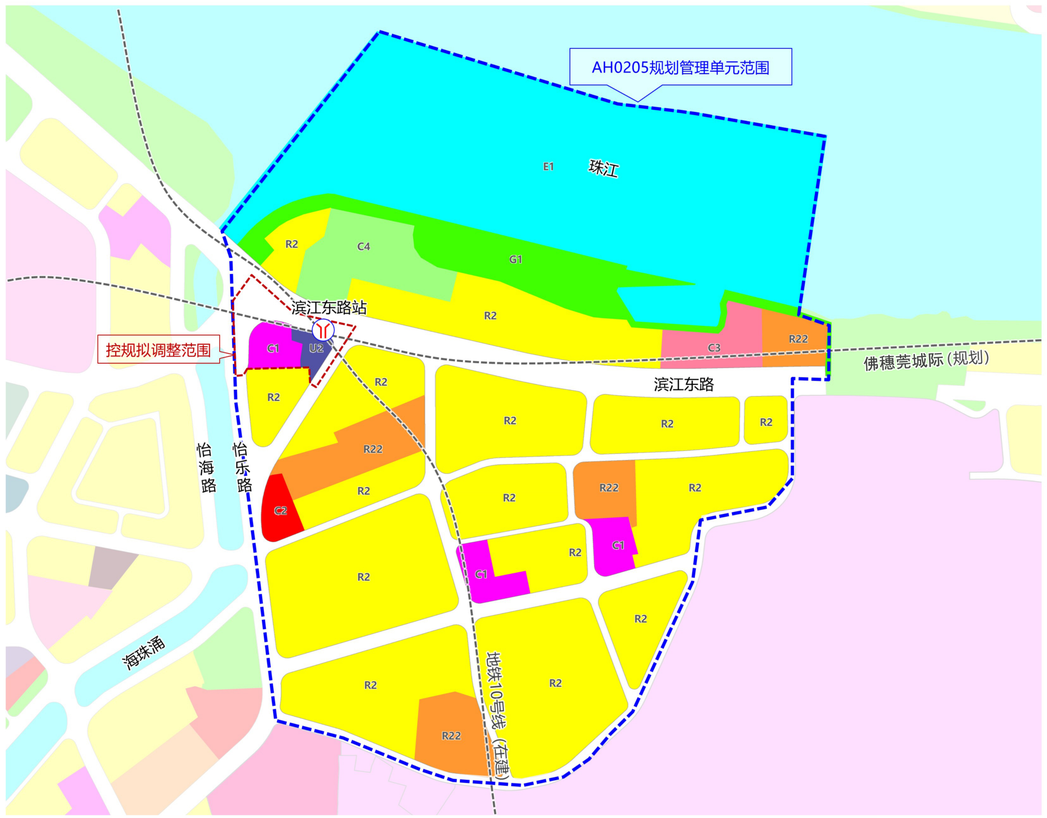
1. AH0205009地块裙楼西侧、AH0205010地块裙楼东侧(H≤24米)贴规划道路边线；

2. 高层建筑（H≥60米）退让怡乐路距离≥5米；

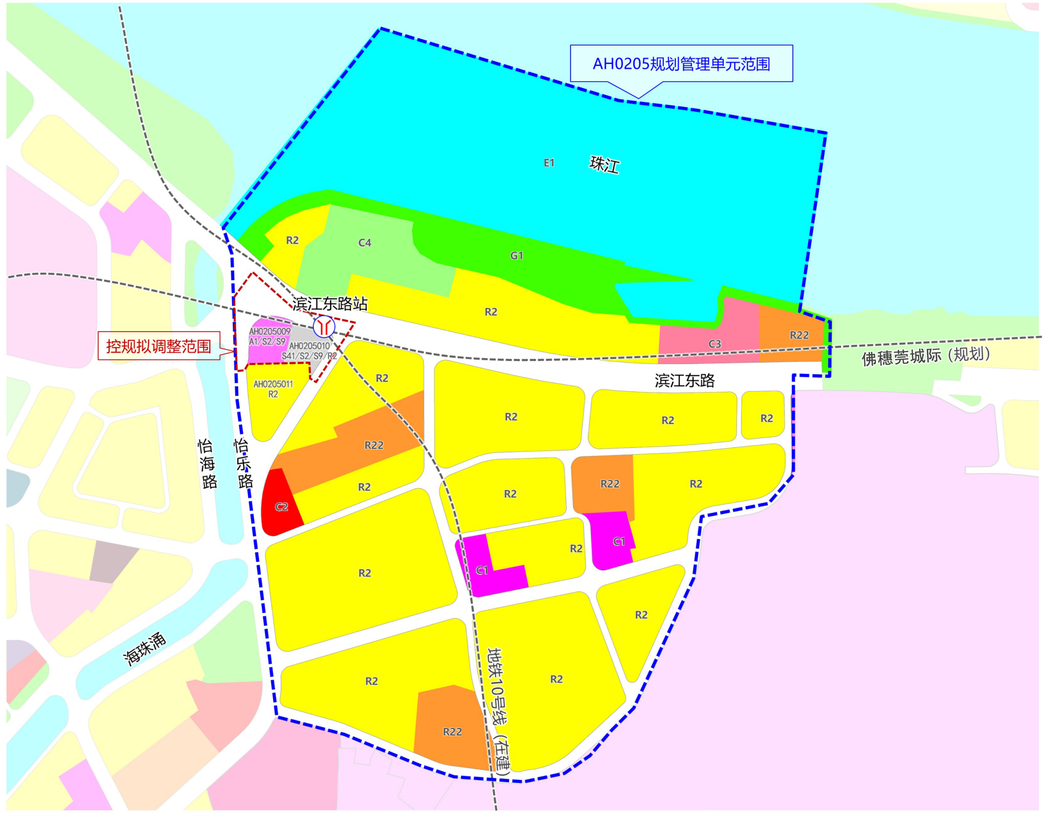
3. AH0205009地块与AH0205010地块统一建设，统筹布局，并保证两个地块高层塔楼间距≥15米；

4. AH0205009地块高层建筑南侧退用地红线按建筑工程最小退界间距12米。

附注：
查询网址：
http://ghzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/cxghtzgg/



调整前规划示意图



调整后规划示意图

规划管理单元区位图

指北针

N

编码

AH0205

图 例

A1/S2/S9	行政办公用地兼容城市轨道交通用地及其他交通设施用地
S41/S2/S9/R2	公共交通场站用地兼容城市轨道交通用地、其他交通设施用地和二类居住用地
R2	二类居住用地
C1	行政办公用地
C2	商业金融业用地
C4	体育用地
U2	交通设施用地
G1	公共绿地
控规调整范围	
管理单元范围	
地铁线路	