

越秀区南洋电器厂及周边城市更新单元（AD0109规划管理单元）一期子单元 详细规划优化通告附图

审批单位：广州市人民政府
批准时间：2023年3月10日
批准文号：穗府函〔2023〕25号

用地位置：
项目位于广州市越秀区中心区，东至黄华路，南至东风路，西至东濠涌，北至红胜街公安宿舍和黄华塘社区，用地面积1.91公顷。

批准内容：
(一) 规划用地和指标
更新单元一期子单元（AD0109011地块）规划总建筑面积140703平方米，其中：居住建筑面积57064平方米（含居住类公共服务设施建筑面积5655平方米），商业服务业建筑面积83639平方米（含产业类公共服务设施建筑面积5019平方米）。容积率 ≤ 8.8 ，建筑高度 ≤ 188 米，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 17\%$ 。一期子单元产业建设量占产居总建设量的比例为59.4%。

(二) 公共服务设施调整
一期子单元范围内共配置26处公共服务设施，包括居住类公共服务设施14处和产业类公共服务设施12处。其中规划9班幼儿园为非独立用地，与办公裙楼合建，采取活动场地布局设计、消防疏散流线设计、增加防坠落构件、塔楼立面及地下室顶板构件材质设计等必要措施满足消防安全、应急疏散、通风采光等要求。

(三) 建筑退界调整
1. 沿街退让：高层建筑工程(H ≥ 60 米)退让一般城市道路(道路红线宽 ≤ 15 米)距离按 ≥ 5 米计算；地块两侧建筑工程退界以街道两侧的现状建筑边线位置为准。
2. 建筑退界：方案南侧办公塔楼按建筑工程最小退界要求控制。

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

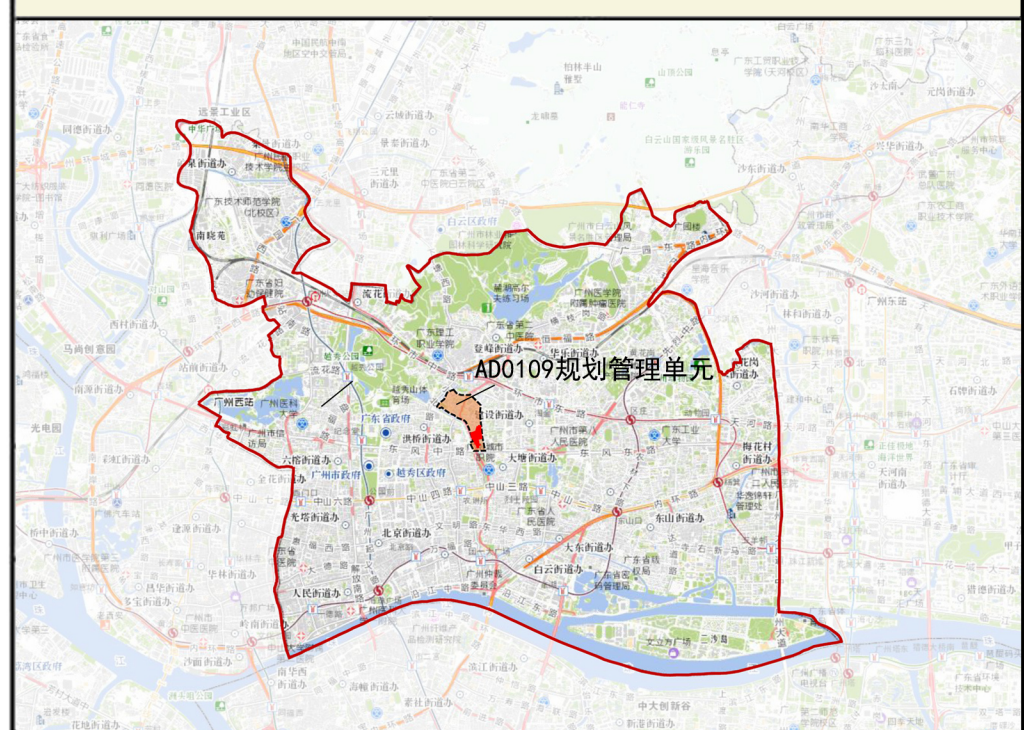


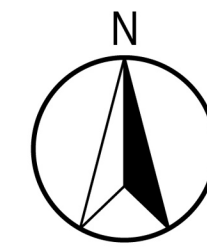
原规划示意图



优化后规划示意图

规划管理单元区位图

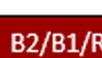
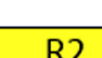




编码	AD0109	指北针	
----	--------	-----	---


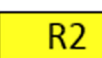
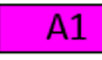
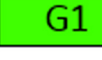


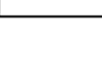
比例尺	0 50 100 200m
-----	---------------

图例

调整前

-  B2/B1/R2 商务设施用地兼容商业用地及二类居住用地
-  R2 二类居住用地
-  A1 行政办公用地
-  G1 公园绿地
-  G2 防护绿地
-  本次优化范围
-  管理单元范围

优化后

-  B2/B1/R2 商务设施用地兼容商业用地及二类居住用地
-  R2 二类居住用地
-  A1 行政办公用地
-  G1 公园绿地
-  G2 防护绿地
-  本次优化范围
-  管理单元范围