

荔湾区东沙片区 (AF0604、AF0606、AF0607、AF0608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：2023年12月15日
批准文号：穗府函〔2023〕236号
用地位置：

本次规划范围位于环翠北路南侧，紧邻东沙大道；东侧为珠江后航道；南侧紧邻平洲水道，毗邻健康方舟。

批准内容：

1、规划用地和指标

现行控规用地性质为旅馆业用地、商业商务用地、行政办公用地、科研用地、金融保险用地等，规划优化后用地性质调整为居住用地、居住服务设施用地、中小学用地、商住用地、一类工业用地或商业商务用地等。

调整前，项目地块总计容建筑面积60.33万平方米，其中商业、行政、科研等计容建筑面积55.12万平方米，公服及市政配套设施计容建筑面积为5.21万平方米。调整后，项目地块总计容建筑面积57.00万平方米（不含留用地），其中居住计容建筑面积32.77万平方米，商业商务计容建筑面积17.81万平方米，独立占地公服、交通及市政配套设施计容建筑面积为6.42万平方米。

AF060406留用地根据发展需要按商业商务用地（计容建筑面积2.37万平方米）或一类工业用地（计容建筑面积3.79万平方米）落实。

AF060742、AF060745、AF060714地块下一步可结合高压线迁改计划，在居住规划总计容建筑面积不增加，绿地面积不减少的情况下优化用地布局，规划优化方案由规划和自然资源部门审定。

2、公服设施和市政基础设施

(1) 增设一处独立占地6班幼儿园，位于AF060668地块，用地面积1803平方米；增设一处独立占地12班幼儿园，位于AF060713地块，用地面积3609平方米；增设一处24班小学，位于AF060614地块，用地面积12961平方米。

(2) 结合东塍村AF060414地块现行控规，增设15班初中，由现行控规30班高中扩增为45班完全中学（30班高中，15班初中），用地面积38194平方米。

(3) 落实消防用地，用地面积4112平方米；通信用地，用地面积3407平方米；社会停车场用地，用地面积12711平方米；2处公交首末站及2处社会停车场兼容设置。

(4) 规划优化范围内居住、商住用地配置社区服务站、社区卫生服务站、社区日间照料中心等17处公服设施。

3、道路交通

优化现行控规路网结构，共涉及道路调整2处，其中涉及支路2处。规划落实3处社会停车场，共888个泊位。

4、绿地水系

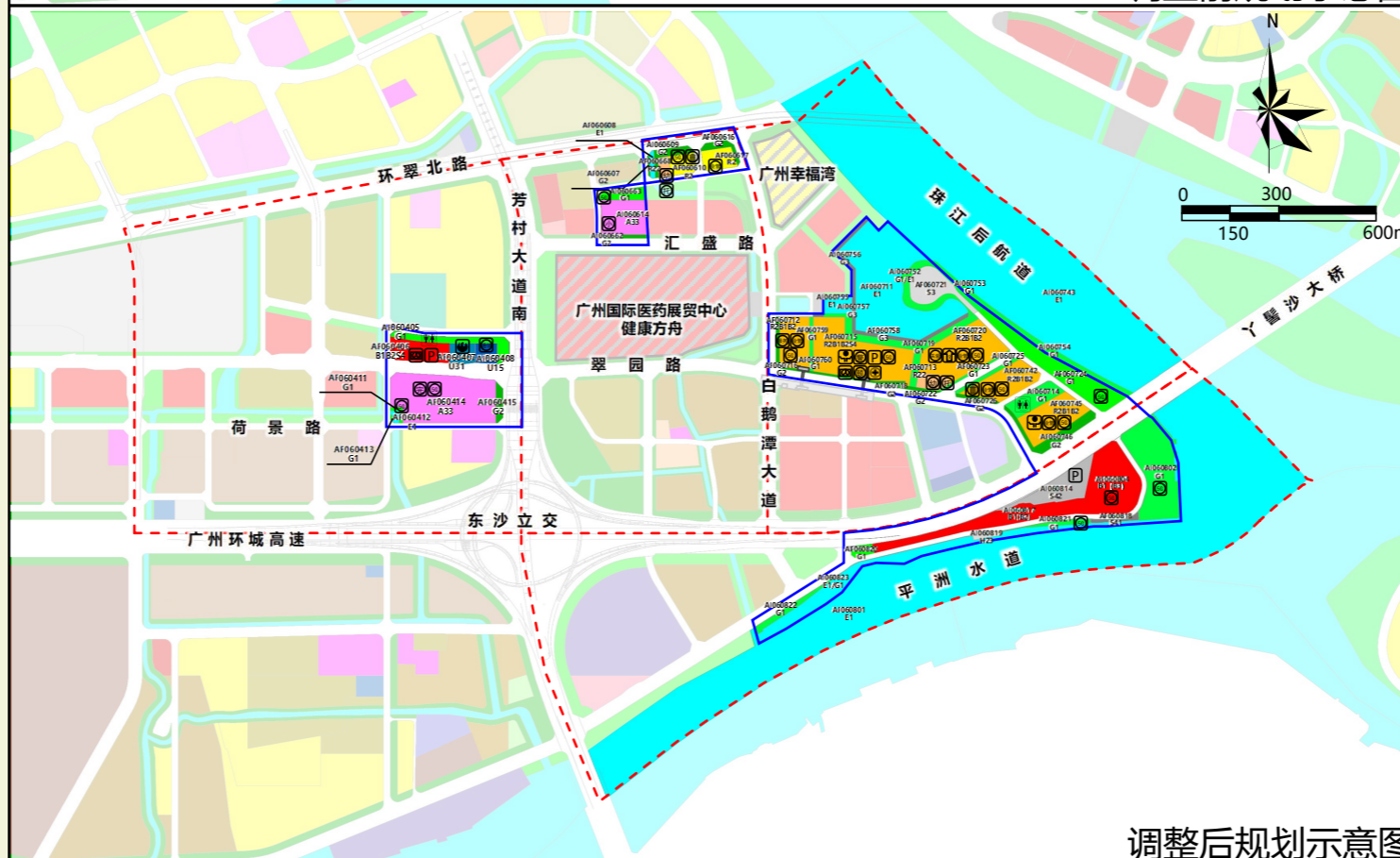
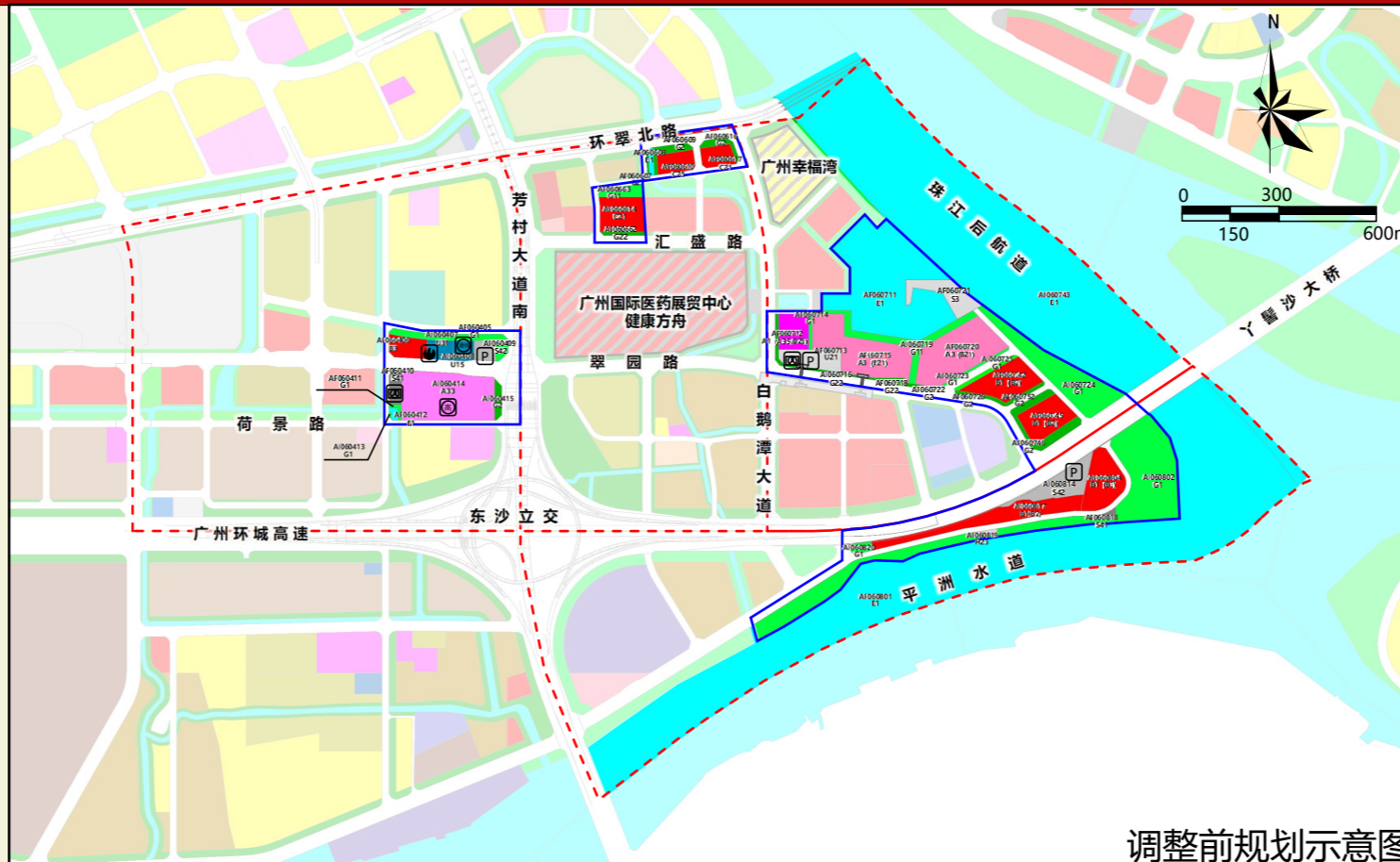
规划范围周边地块落实城镇开发边界、河涌水域控制线等，落实水务相关管控要求，调整珠江后航道沿线地块绿地水系边界；部分公园绿地用地性质兼容水域；规划优化较现行控规绿地共增加6279平方米，其中公园绿地增加8586平方米，防护绿地减少2307平方米。

5、城市设计

为进一步提升珠江和港湾滨水界面的城市形象和环境品质，在滨水重点管控范围内：(1) 临港湾一侧建筑退让空间应对公众保持开放，并预留公共空间出入口，不得围蔽。(2) 鼓励建筑裙楼公共开放，部分建筑空间架空，公共开放的架空层可不计入建筑高度；居住建筑应采用公建化的立面设计。(3) 鼓励地块间统筹开发，地下空间建设应先满足市政管网的敷设要求，相互连通地下空间的地块之间，各层地下空间标高应做好衔接，保障连通性；允许不同地块间利用道路的立体空间建设空中连廊及地下通道；空中连廊及地下通道的具体位置、宽度以经批准的建筑设计方案为准；若空中连廊及地下通道涉及商业建筑面积，则结合地块实施条件，等面积核减对应地块的计容建筑面积。(4) 落实3条公共通江廊道，加强腹地与滨水区的渗透。(5) 地块城市设计管控要求应纳入地块建设用地规划条件。

附注：

查询网址：
广州市规划和自然资源局网址（<http://ghzjy.gz.gov.cn/ywpc/cxgh/cxghtml/>）



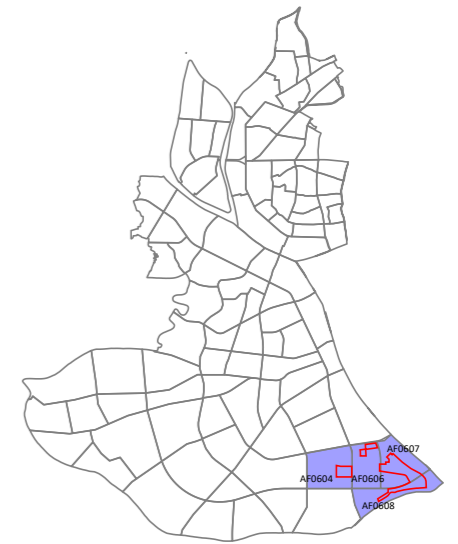
指北针

管理单元编码



AF0604、AF0606、
AF0607、AF0608

规划管理单元区位图



调整前规划示意图

调整后规划示意图

| 调整前 | 调整后 |
|------------|-----------|
| 管理单元范围 | 完全中学 |
| 规划优化范围 | 小学 |
| 防护绿地 | 幼儿园 |
| 公园绿地 | 托儿所 |
| 水域 | 未成年人关爱服务点 |
| 教育科研设计用地 | 社会工作服务点 |
| 行政办公用地 | 社区卫生服务站 |
| 消防用地 | 社区服务站 |
| 通信用地 | 物业管理 |
| 商业用地 | 公交首末站 |
| 旅馆业用地 | 社会停车场 |
| 商业设施兼容商务用地 | 消防站 |
| | 通信机房 |

| | |
|------------|---------------------|
| 管理单元范围 | 完全中学 |
| 规划优化范围 | 小学 |
| 防护绿地 | 幼儿园 |
| 公园绿地 | 托儿所 |
| 公园绿地兼容水域 | 未成年人关爱服务点 |
| 水域 | 社会工作服务点 |
| 水域兼容公园绿地 | 社区卫生服务站 |
| 商业用地 | 社区服务站 |
| 商业兼容商务设施用地 | 物业管理 |
| 商业兼容娱乐康体用地 | 公交首末站 |
| 二类居住用地 | 社会停车场 |
| 商住用地 | 消防站 |
| 中小学用地 | 通信机房 |
| 服务设施用地 | 文化室 |
| 消防用地 | 警务室 |
| 通信用地 | 垃圾收集站 |
| 社会停车场用地 | 公共厕所 |
| 公共交通场站用地 | 嵌入式社区养老服务机构 (颐康服务站) |
| 交通枢纽用地 | |
| 港口用地 | |