

目 录

第一章 总则..... 2

第二章 管理规定性要求..... 错误!未定义书签。

第三章 建设用地地块划分的管制..... 2

第四章 建设用地土地使用性质的管制..... 3

第五章 土地开发强度的管制..... 3

第六章 道路交通的管制..... 4

第七章 绿地及公共开放空间管制..... 4

第八章 配套设施管制..... 错误!未定义书签。

第九章 建筑物管制..... 5

附 录..... 7

附表 1 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）城市建设用地平衡表 8

附表 2 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）城市城乡用地汇总表错 误！未 定义
书签。

附表 3 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）土地使用兼容性一览表 9

附表 4 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）配套公共服务设施设置一览表 . 10

附表 5 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）停车泊位配建指标表 12

第一章 总则

第 1 条 为加强千灯湖中轴线的土地开发控制和规划管理，顺利实施《千灯湖中轴线（NH-B-07-11、NH-B-07-13 地块）控制性详细规划》，落实规划规定的管理要求及相关的控制标准，特制定本管理文件。

第 2 条 本规划的主要依据有：

- a) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- b) 《中华人民共和国土地管理法》（1998）
- c) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- d) 建设部《城市规划编制办法》（2006）
- e) 建设部《城市规划编制办法实施细则》
- f) 《广东省城市规划管理技术规定（2004）》
- g) 《广东省城市控制性详细规划编制指引》（试行）
- h) 《广州市市城市规划管理技术规定》
- i) 《广州市市城市总体规划（2005-2020）》及其专项规划
- j) 《广州市海珠区城市总体规划（2003-2020）》
- k) 国家、省、市相关政策法规等。

第 3 条 本管理文件的适用范围为中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）的规划区范围，规划用地面积约 4.8 平方公里。

第 4 条 本文件是中布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）建设的法律性文件，在本规划用地范围内进行各项建设活动的一切单位和个人，均应按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定执行本法定文件。任何人有权对不符合规划要求的建设行为进行监督、检举或指控。

第 5 条 本法定文件中文本与街区控制图、五线和公共服务设施控制图具有同等的法律效力，应同时使用，并宜对照技术文件中相关具体内容和要求执行

第 6 条 本法定文件中，文本与法定图则具有同等的法律效力，两者应同时使用，不可分割。文本和图则未涉及的指标，应符合国家、广东省、广州市及海珠区有关政策、法规、规范等相关技术规定。

第 7 条 本文本及法定图则自批准之日起执行，解释权属广州市海珠区城市规划管理部门。

第二章 功能定位与发展规模

第 8 条 借力“互联网、大数据、人工智能、物联网”等新技术，减少相关工作环节，将其分为服饰，配件和家纺用品三大板块，做细做精，将一些顶层设计留在这里，而其他制作环节移到清远，聚焦到国际前沿。

第 9 条 规划片区发展定位：

具有全球影响力的纺织服装面料辅料产业及市场的创新中心、展示中心、设计中心、信息中心，不断整合资源和转型升级，持续提升其品牌价值和空间，以贴合人们生活的品质化和审美的多样化的发展。

第 10 条 规划片区职能：中大布匹市场位于中山大学南门对面，主要经营国内外布料、毛线、成衣服装辅料，高、中、低档次俱全。销量最多，花色齐全，款式新颖，紧跟国际新潮流，深受商界人士、服装厂家及消费者的欢迎。取得了较好的效益和经济效益。广州作为服装贸易的中转站，在中国面料批发市场上有着举足轻重的作用。

第 11 条 本次规划的居住人口规模约为 4.8 万人。

第 12 条 本次规划的城市建设用地规模为 48 公顷，占总用地面积的 94.19%。

第三章 街区划分与编码

第 13 条 规划范围属于 3 个编制单元，为方便管理将整个规划范围 3 个管理街区。

第 14 条 街区的划分将根据不同的用地性质，以城市干道划分。

第 15 条 为灵活有效管理，城市规划管理部门可在街坊内部适当平衡细分地块的开发强度和统筹调整配套设施。

第 16 条 规划确定的地块界线，并不代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中经规划管理部门批准可进行细分或合并。对须预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府保留有细分的优先权。

第 17 条 进行合并出让时，合并地块开发建设时可适当调整内部的河涌岸线，但应保证河涌的连通性，满足排涝及景观等要求。

第 18 条 依照地籍权属需进行合并使用的，在不妨碍规划实施的前提下可适当转移调整建筑容量指标，但须报规划管理部门予以核准。

第 19 条 跨道路两侧地块合并使用的，应保持道路的连通性和公共性。未经规划管理部门及道路交通管理部门批准，不得取消规划道路，不得任意调整道路走向或封闭管理。

第 20 条 为集约利用土地，零散地块开发时，地块的最小净用地面积应不低于表 3-1 的规定。

表 3-1 开发地块最小净用地面积指标

建设项目类型	旧区（m ² ）	新区（m ² ）
低层建筑	500	1000
多层建筑	1000	1500
中高层、高层居住建筑	2000	2500
高层公共建筑	2500	3000

第四章 建设用地土地使用性质的管制

第 21 条 本规划涉及土地使用性质分类及代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的用地分类规定（规划建设用地分类详见附表 1）。

第 22 条 土地混合使用的地块，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的计容筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算成计容建筑容量综合控制指标。

第 23 条 现有合法建设用地与规划规定的用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的情况下，原则上可继续保持其现有的使用功能。当进行改造与重建时，其土地利用性质须与规划规定的用途相符。

第 24 条 各类非居住类用地（包括公益性配套设施和商务办公等生产设施）中不得进行成套住宅的建设。

第 25 条 地块开发建设过程中，地块的土地使用性质应符合本文本规定，区级规划管理部门可在各地块兼容性许可范围内确定兼容性质。区级规划管理部门在兼容范围内确定地块土地使用性质应遵循以下取舍原则：便于本地块综合使用功能的发挥；利于提升地块的经济价值和综合效益；不得对周边产生干扰和不良影响。同时应保证规划用地性质的主导性，

当需要以土地使用兼容性替换土地使用性质时，必须由区级规划管理部门委托具有规划乙级或以上资质的设计单位作可行性研究，并对研究成果征求相关部门、单位意见，组织召开专家评审会，提交专家审议，最后由区人民政府审批。

第 26 条 规划范围内用地性质兼容性应符合“附表 3 千灯湖中轴线（NH-B-07-11、NH-B-07-13 地块）土地使用兼容性规定表”的规定。

第 27 条 规划地块在允许兼容、有条件兼容范围内，根据兼容顺序，按照优先兼容原则进行兼容。经批准变更使用性质的地块，在调整时不得占用必需的公共服务设施和标定的市政设施用地，不得占用道路交通设施和公共绿地，不得增加建设指标与控制指标相差较大的项目，不得增加对周围地块造成严重影响的项目。

第 28 条 为加强规划编制的可操作性以及规划管理的弹性，规划建议对符合条件的地块可进行“用地性质替换”。“用地性质替换”是指对于特定区域的地块，其用地性质在一定的原则和条件下可用其它用地性质替换，而不影响周边地块的使用效果。具体规定如下：

（1）“用地性质替换”的适用范围：规划确定的交通枢纽及城市综合体地块的周边居住地块。

（2）“用地性质替换”的适用对象：为了防止给规划管理上带来混乱，本规划尽量允许用 B1、B2、B3 替换 R2，以加强城市公共服务配套功能。

（3）“用地性质替换”的限制条件：B1、B2、B3 替换 R2，容积率按照商业用地容积率控制，但是应以不影响周边居住环境为原则。该类替换需报区政府审批，市规划管理部门备案。

第 29 条 规划中确定的相关市政设施的用地范围不应任意调整，确需调整的，须经城市规划管理部门批准，方可在下一层次详细设计中按该专业设计要求作适当调整。

第五章 土地开发强度的管制

第 30 条 本文件所确定的地块用地面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因与已出让土地实际情况不符的，以出让土地实际情况为准。

第 31 条 图则中确定的各地块土地使用强度均以地面以上建筑总面积为控制指标。在规划实施过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发建筑总量控制指标应保持不变。

第 32 条 建筑基地经城市规划管理部门或交通管理部门指定须配合留设公共天桥或地下通道的，

其使用的空间部分，可准予不计入计容建筑面积和密度。超高层建筑物设置供公共使用的观景楼层或平台，该观景楼层及平台可准予不计入计容建筑面积。

第 33 条 容积率的再调整程序：应根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》的容积率调整程序的规定，申请单位必须委托有规划乙级资质以上的规划设计单位对调整的可能性进行评估，由规划管理部门征求相关部门意见，并主持召开专家评审会，申请单位必须满足评审意见要求，之后将调整方案公开展示，征询公众意见，调整方案满足公众意见要求之后，送交城市规划委员会审议后送交市人民政府审批。

第 34 条 为提高土地利用效率，超高层标志性建筑所在地块的控制指标经规划论证后可结合具体项目确定。

第六章 道路交通的管制

第 35 条 应严格执行管理文件确定的主、次干路红线。支路（含弹性道路）的道路红线可结合实际情况进行适当调整，但必须进行论证并报规划管理部门审批。政府保留在主、次干道红线范围内增加港湾式公交车站和人行过街设施（包括空中和地下）的权利。

第 36 条 本片区的路网等级分三级，分别为城市主干道、城市次干道和城市支路。
（2）城市主干道四条；
（3）城市次干道四条；
（4）城市支路：除上述道路外，红线宽度在 20 米及以下的道路（含弹性道路）。

第 37 条 道路红线内的用地为城市道路用地（包括上空），任何单位和个人不得侵占。在道路实施过程中，断面形式可适当调整，但红线宽度不得任意改变。

第 39 条 规划确定的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置向主干道方向延伸 75 米范围，向次干道方向延伸 50 米范围，向支路延伸 30 米范围内，严禁开设机动车左转方向出入口；右转出入口的位置距交叉口路缘线转角切点宜大于 20 米。

第 40 条 规划范围内区域性主干路上应严格控制车辆出入口，确实需要开设的，应经规划管理和交通部门同意，并执行右进右出的交通管制。

第 41 条 交叉口视距三角形内的任何建筑物、构筑物、广告设施均不得阻挡视距三角形内的视线，该范围内的绿化植物不得高于 0.7 米。

第 43 条 配建停车设施原则上应设置在其用地范围内，但在同一道路或者相邻道路上建设的二宗以上的建设项目，其相邻距离不超过 100 米的，在统一申请、统一设计、统一建设的条件下，经过规划管理部门批准后可集中统一设置。

第七章 绿地及公共开放空间管制

第 44 条 本规划所确定的公共绿地、防护绿地等城市绿地的地块界线为城市各类绿地的范围控制线，除区内可调整内河涌的滨河绿地，其他绿地的范围控制线均为城市绿线，应按《城市绿线管理办法》及《佛山市绿网建设规划》相关要求严格控制。

第 45 条 规划确定的城市绿地（综合公园、社区公园、街头绿地、滨河绿带及防护绿地等）、广场、人行步道等公共开放空间，为法定永久性非建筑用地，开发建设时不得侵占，其数量和面积原则上只能增加，不能缩小。其设计（包含使用性质、绿化覆盖率、植栽种类与数量等）应符合佛山市相关技术标准的规定。

第 46 条 公共绿地内除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物等必要的设施外，一般公园绿地内可设置建设占地不大于 2.5% 的商业文娱建筑。

第 47 条 区内各地块的绿地率不得低于规划图则的规定。

第 48 条 各地块开发建设宜充分利用各种有利条件增加垂直绿化和屋顶绿化，增强绿化效果，并加强绿色空间与景观的相互渗透和联系。

第 49 条 区内互通式立交绿岛宜种植草坪等地被植物，形成开敞绿化空间。草坪上可点缀树丛、孤植树，亦可布置成图案式花坛。桥下宜种植耐荫植物，桥体应进行垂直立面绿化。

第 50 条 规划范围内停车场绿地应种植高大乔木，并设隔离防护带、树种宜选择行道树种。

第 51 条 规划区 80% 的植物应选用乡土树种，商务区树种配植要结合景观形象和总体布局，注重环保实效，体现地方特色。规划应尽量少设草坪，树种以地方性的乔、灌木为主，宜多选择抗污滞尘能力强、无飞絮、具防火和美化功能的树种，并根据实际需要，有所不同。其中隔离性绿带应考虑低维护、防音和防尘，可用马占相思树和榕树；游憩性绿地应注重生态性、观赏性，可用木兰科、漆树科、蔷薇科等。

第 52 条 河涌沿线应设置不小于 10 米的绿化带，充分利用其公共开放性，营造片区良好的生态环境。

第 53 条 滨河（佛山水道）与滨湖（南海湖）绿地应结合地形与岸线设计、景观设计和建筑设计形成有景观特色的滨水绿带,滨水绿带的绿化应在道路和水面之间留出透景线,使水体、绿带有机组织在街景中。

第 54 条 住宅区内公共绿地至少应有一边与相应级别的道路相邻，同时应满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线的范围之外的要求;点状和带状绿地宽度应不小于 8 米，面积不小于 400 平方米。

第 55 条 规划片区内的社区服务中心、体育活动场地等作为轴线的节点和视线的汇集点，应结合建筑标识系统、设施标识系统和道路标识系统的设计，塑造居住区的公共中心形象。

第八章 配套设施管制

第 56 条 配套设施包括公共服务设施和市政基础设施。

第 57 条 配套设施的设置要求应符合“管理图则”和“附表 4 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）配套设施规划一览表”的规定。

第 58 条 为城市居住区配套建设的公共服务设施，应与居住区同步规划、同步建设、同时投入使用。

第 59 条 按居住区规模，规划设置非独立占地的社区服务设施 53 处，其中文化活动中心 1 处，文化活动站 3 处，社区居委会 6 处，社区服务中心 1 处、社区服务站 6 处，肉菜市场 1 处。其他配套设施按照《广州市城市规划管理技术规定》的要求进行配置。

第 60 条 统筹布局、规模化发展教育设施，规划区共设置需独立占地的教育设施 10 处。小学 10 所（布局地块详见管理图则。），按 24 班规模设置；

第 61 条 规划区共设置独立占地的医疗卫生设施 2 处（AH-06-06-01-05、AH-06-07-02-25）

第 62 条 规划设置的市政公用设施是为整个规划区或更大区域服务的基本设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模，确需作出改变的，应在不违反管理文件规定的前提下，报城市规划管理部门批准，并取得该设施所属行业主管部门的正式认定。

第 63 条 基于与相邻编制区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

第 64 条 规划区内设置需独立占地的供应设施 1 处，为 110 千伏的变电站（AH-06-07-02-33）。独立居住地块进行开发时，均应考虑配电房的设置，10 千伏配电房建议按每座配电房占地约 120 平方米，供电半径不大于 400 米预留。

第 65 条 规划区新增 12 处文化体育设施为娱乐中心、青少年中心和科技馆（AH-06-07-02-10、AH-06-07-02-14、AH-06-07-02-20、AH-06-07-02-19）。

第 67 条 规划区配套设置 3 处垃圾收集站（小型垃圾转运站），垃圾站门前必须设置 13 米 X13 米的回车场地，垃圾站与相邻建筑物间距大于 8 米，并设置不少于 3 米的绿化隔离带以达到绿化环境和隔尘效果；垃圾站必须设置专用出入通道，并应满足环境卫生车辆进出通行和作业的需要，机动车道宽度不少于 4 米。

第 68 条 规划区共设置公共厕所 20 处，每处建筑面积 60 平方米，并设置无障碍间。

第 69 条 当不同地块进行联合开发时，在满足服务半径的情况下，经主管部门和土地权属人同意后，配套设施的位置可进行适当调整，但其数量、规模均应符合本规划的要求。

第九章 建筑物管制

第 70 条 任何新建、改建建筑的退让用地界线距离、建筑间距必须符合国家有关日照、消防、卫生、管线埋设和建筑设计规范要求，同时应满足《佛山市城市规划管理技术规定》的相关规定。

第 71 条 建筑物相邻城市立交，建筑退让距离应自立交规划红线退让不少于 15 米。地下建筑物退让用地红线的距离，其最小值为 3 米。

第 72 条 规划范围内的建筑后退红线应符合管理图则中的规定，并应满足城市设计要求。原则上建筑退让道路红线最小距离应符合表 9-1 的规定。

表 9-1 建筑退让道路红线的最小距离规定

规划道路类别	临路建筑退让道路红线距离 D				
城市道路	道路红线宽度≥	40m≤道路红线宽	25m≤道路红线宽	15m≤道路红线宽	9m≤道路红线宽

	60m 时，D≥10m	度<60m 时，D≥ 8m	度<40m 时，D≥ 6m	度<25m 时，D≥ 4m	度<15m 时，D≥ 3m
--	-------------	------------------	------------------	------------------	------------------

- 第 73 条

临城市支路以上级别道路，底层为商业、办公等公共用途的新建建筑，以及新建影剧院、游乐场、体育馆、大型商场（面积大于 3000 平方米的集中式商场）等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑的裙房），其面临城市道路的主要出入口方向的建筑后退道路红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于 15 米，并应留有足够的、与城市道路相连的集散场地。
- 第 74 条

次干道及支路级别城市道路两侧地块内建筑裙房若以双层骑楼形式建设，且骑楼必须满足 5 米净高、5 米净宽的要求，则可不进行建筑退让道路红线。骑楼部分建筑面积不计入计容面积。
- 第 75 条

建筑物围墙高度原则上不应超过 2 米，墙面透空率不宜低于 50%，建议用灌木、绿篱进行分隔。
- 第 76 条

临高架道路及立交沿线，应加强建筑物第五立面的处理，对 15 米以下的低层建筑，应进行屋顶绿化。
- 第 77 条

规划区内新建民用建筑项目应按照国家现行《民用建筑绿色设计规范》进行设计建造，并达到《绿色建筑评价标准》或《广东省绿色建筑评价标准》的相应级别和要求，一星（含一星 A、B）级绿色建筑达标率达到 100%，其中全部或部分使用财政资金的公共建筑项目二星（含二星 A、B）级绿色建筑达标率达到 100%。

附 录

附录一 名词解释和技术规定

- 1、地块：指被道路或由用地权属划分的城市用地。
- 2、容积率：地块总计容建筑面积与地块面积之比值。
- 3、建筑密度：地块内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。
- 4、道路红线：由城市规划确定的城市道路用地横断面宽度的边界线。
- 5、城市绿线：由城市规划确定的城市道路用地横断面宽度的边界线。
- 6、绿地率：规划区范围内各类绿地（包括公共绿地、宅旁绿地、专用绿地等）的总和占规划区用地的比率（%）。
- 7、相容性：指建设项目性质与规划图中规定的地块或街坊土地使用性质相合或相矛盾的程度。

附录二 文本用词说明

- 为了便于在执行本细则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
- 1、表示很严格，非这样不可的：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。
 - 2、表示严格，在正常情况下均应这样做的：
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。
 - 3、表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：
正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。
 - 4、条文中指定应按其他有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

附表 1 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）城市建设用地平衡表

城市建设用地平衡表							
序号		类别代号		类别名称	用地面积 (ha)	比例 (%)	备注
	大类	中类	小类				
1	R	R2		二类居住用地	10.52	27	
2	U	U4		环境卫生设施用地	0.7	0.1	
3	G	G1		公共绿地	3.07	8	
		G2		防护绿地	0.67	1.5	
4	A	A1		行政办公用地	0.35	0.6	
		A2	A21	图书展览用地	0.33	0.4	
		A3	A31	高等院校用地	2.25	6	
			A33	中小学用地	1.11	2.4	
			A35	科研用地	2.75	7	
		A5		医疗卫生用地	0.12	0.5	
		A7		文物古迹用地	0.14	0.5	
5	B	B1		商业用地	7.16	19	
		B2		商务用地	9.06	24	
		B9		其他服务设施用地	1.07	3	
6	H	H11		城市建设用地	38.64	100	

附表 3 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）
土地使用兼容性一览表

可相容用地类型 用地类型		一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	商业设施用地	商务设施用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城市道路用地	交通站场用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
		R1	R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	M1	M2	W	S1	S4	U	G1	G2	G3
一类居住用地	R1	●	△	×	△	△	△	×	×	△	△	×	×	×	×	×	×	△	×	×
二类居住用地	R2	△	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	△	×
三类居住用地	R3	×	△	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
行政办公用地	A1	×	△	×	●	△	△	×	△	△	△	×	×	×	×	△	×	△	×	△
文化设施用地	A2	×	△	×	△	●	△	△	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
教育科研用地	A3	×	△	×	△	×	●	×	×	△	△	×	×	×	×	△	×	△	×	×
体育用地	A4	×	△	×	×	△	×	●	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
医疗卫生用地	A5	×	△	×	△	×	×	×	●	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	×
商业设施用地	B1	×	△	×	△	△	△	×	×	●	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
商务设施用地	B2	×	△	×	△	△	△	×	×	△	●	×	×	×	×	△	△	△	×	△
一类工业用地	M1	×	△	×	△	×	×	×	×	△	△	●	×	△	×	△	△	△	△	×
二类工业用地	M2	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	×	△	△	△	△	×
物流仓储用地	W	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	●	×	△	△	△	△	×
城市道路用地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	△	×	△

交通站场用地	S4	×	△	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	●	△	△	×	△
公用设施用地	U	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
公园绿地	G1	×	×	×	×	△	×	△	×	△	△	×	×	×	×	×	△	●	×	△
防护绿地	G2	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	●	×
广场用地	G3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●

附表 4 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）
配套公共服务设施设置一览表

设施类别	项目名称	总量	规划增加	占地规模	地块编码	备注
教育设施	小学	10	0	建筑面积≥1000 m²	布局地块详见管理图则。	独立占地，小学按 24 班规模设置。
医疗卫生设施	医院	2	0	建筑面积≥5000 m²	AH-06-06-01-05、AH-06-07-02-25	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置，全部或 1/2 的面积应设在首层，并有方便的对外出入
文化体育设施	图书馆	1	1	建筑面积≥1000 m²	AH-06-06-01-16	与娱乐中心、青少年中心组合设置
	娱乐中心	4	4		AH-06-07-02-10、AH-06-07-02-14、AH-06-07-02-20、AH-06-07-02-19	与图书馆、青少年中心组合设置
	青少年中心	4	4		AH-06-07-02-10、AH-06-07-02-14、AH-06-07-02-20、AH-06-07-02-19	与娱乐中心、图书馆中心组合设置
	科技馆	4	4	建筑面积≥1000 m²	AH-06-07-02-10、AH-06-07-02-14、AH-06-07-02-20、AH-06-07-02-19	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置

	体育活动中心	6	6	建筑面积≥1000 m²	布局地块详见管理图则。	宜配置户外健身场地、各类型球场及儿童活动场所等
社区服务设施	社区居委会	10	10	建筑面积≥1000 m²	布局地块详见管理图则。	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置
	文化室	10	10	建筑面积≥1000 m²	布局地块详见管理图则。	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置
市政公用设施	垃圾收集站	3	3	建筑面积≥100 m²	按服务半径不超过 800m 设置。属于小区级服务设施。布局地块详见管理图则。	垃圾站门前必须设置 13m×13m 的回车场地，垃圾站与相邻建筑物间距大于 8 米，并设置不小于 3 米的绿化隔离带以达到绿化环境和隔尘效果；垃圾站必须设置专用出入通道，并应满足环境卫生车辆进出通行和作业的要求，机动车道宽度不小于 4 米
	广场	5	5	建筑面积≥300 m²	AH-06-07-02-12、AH-06-06-01-15、AH-06-06-01-21、AH-06-08-03-12、AH-06-08-03-18	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置
	公共厕所	20	20	建筑面积≥60 m²	按照 3000 人一所进行配置。布局地块详见管理图则。	须设置无障碍厕所间
	110kv 变电站	1	1	建筑面积≥3000 m²	AH-06-07-02-33	

	社会停车场	8	8	各不少于 90 个车位，建筑面积不小于 3500 平方米	布局地块详见管理图则。	设于建筑及绿地地下
商业服务设施	肉菜市场	4	4	建筑面积≥2000 m²	AH-06-08-03-16、AH-06-07-02-25、AH-06-06-01-09、AH-06-06-01-04	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置
	超市	3	3	建筑面积≥1500 m²	AH-06-06-01-04、AH-06-08-03-15、AH-06-08-03-05	与其他非独立占地的社区服务设施组合设置

附表 5 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）
停车泊位配建指标表

建筑类型		计算单位	标准车位数	标准
			（小型汽车）	车位数
				（自行车）
住宅		车位/100 m²计容建筑面积	≥1	≥2
旅馆	星级宾馆	车位/100 m²建筑面积	≥0.5	≥2
	一般旅馆	车位/100 m²建筑面积	≥0.4	≥3
饭店（餐饮）		车位/100 m²建筑面积	≥2	≥2
办公楼	行政办公	车位/100 m²建筑面积	≥2	≥4
	其它办公	车位/100 m²建筑面积	≥0.8	≥2
商店	大型商业	车位/100 m²建筑面积	≥0.5	≥7
	超市	车位/100 m²建筑面积	≥0.6	≥10
	肉菜市场	车位/100 m²建筑面积	≥0.5	≥10
	专业市场	车位/100 m²建筑面积	≥0.6	≥7
体育馆	≥3000 座	车位/百座	≥3	≥30
	<3000 座	车位/百座	≥2.5	≥20
体育场	≥20000 座	车位/百座	≥3	≥25
	<20000 座	车位/百座	≥2.5	≥20
公园、休闲广场		车位/1000m² 占地面积	0.5～1.5	≥5
图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施		车位/100m² 建筑面积	0.5～1.0	≥5
影剧院	市级	车位/百座	≥8	≥20
	一般	车位/百座	≥4	≥30
展览馆		车位/100 m²建筑面积	≥0.7	≥5
医院	综合性医院	车位/100 m²建筑面积	≥1.0	≥4
	独立门诊	车位/100 m²建筑面积	≥1.0	≥4
教育	大、中专院校	车位/百师生	≥3.0	≥80
	中学	车位/百师生	≥3.0	≥80

	小学	车位/百师生	≥3.0	≥20
	幼儿园	车位/百师生	≥2.0	≥5

- 注：1、大型项目、交通建筑、城市交通枢纽等还应根据建设项目的交通影响分析确定配建的车位数。
- 2、表中建筑面积是指总建筑面积，不包括车库面积和地下配套用房面积。
- 3、表中所列配建指标均为建筑物应配建停车位的最低指标，“2+5”组团按此规定执行，“2+5”以外参照执行。
- 4、其它未列建筑类型可参照本表执行。
- 5、自行车按 1.5 平方米计算。摩托车位按 3.0 平方米折算，统一折算为自行车。
- 6、共用单一进出通道的两个车位（孖位）按 1.5 个计，机械式立体停车位按实际车位数计。

附表 6 中大布匹市场（AH-06-06、AH-06-07、AH-06-08 地块）
地块控制表

AH-06-07 编制单元地块规划控制指标表

细分地块编码	用地面积	土地使用性质 代码	土地利用使用性 质	土地使用兼 容性	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	公共服务设施		市政服务设施		备注		建
								项目	规模	项目	规模			
02-01	18951.3154	R2	二类居住用地	—	1.5	36.28	—							68
02-02	16486.4918	R2	二类居住用地	—	3.5	27.99	—							
02-03	48013.3939	A31	高等院校用地	—	1.5	25.43	—							1
02-04	177233.3099	A31	高等院校用地	—	0.5	20.70	—							3
02-05	112341.3175	A35	教育科研用地	—	0.5	31.10	—	科技馆、青少年 中心、娱乐中心	青少年中心 500m²、科技馆 1000m²、娱乐 中心 1000m					3
02-06	56932.6715	R2	二类居住用地	—	3.5	22.43	—							1
02-07	57351.406	R2	二类居住用地	—	1.5	26.59	—	社区委员会、居 住小区级文化 室	社区居委会 1000m²					1
02-08	29270.4844	B1	商业设施用地	—	3.5	68.93	—			公共厕 所	公共厕所 60m²			2
02-09	29270.4844	B1	商业设施用地	—	4.5	35.55	—			公共厕 所	公共厕所 60m²			1
02-10	25812.5165	A35	教育科研用地	—	3.5	34.94	—	科技馆、青少年 中心、娱乐中心	青少年中心 500m²、科技馆 1000m²、娱乐 中心 1000m					
02-11	70270.479	A35	教育科研用地	—	3.5	33.88	—	科技馆、青少年 中心、娱乐中心	青少年中心 500m²、科技馆 1000m²、娱乐 中心 1000m					
02-12	66453.7662	A35	教育科研用地	—	4.5	33.84	—	科技馆、青少年 中心、娱乐中心	青少年中心 500m²、科技馆 1000m²、娱乐 中心 1000m					2
02-13	44490.1907	B1	商业设施用地	B1、A5	2.5	48.27	—	菜市场	菜市场 1000m²	公共厕 所	公共厕所 60m²			2
02-14	46817.9205	B1	商业设施用地	B1、B9	1.5	34.06	—			公共厕 所、停车	公共厕所 60m ²、停车场 100			1

										场	车位			
02-15	35999.439	B2	商务设施用地	—	3.5	64.51	9.64							2
02-16	32565.2775	B2	商务设施用地	—	3.5	55.64	9.41							1
02-17	37694.1342	B2	商务设施用地	B2、G1	3.5	32.86	46.25							1
02-18	46409.0434	B2	商务设施用地	B2、G2	3.5	35.19	45.02							1
02-19	42765.027	B2	商务设施用地	—	3.5	62.24	6.16							2
02-20	89161.3718	B2	商务设施用地	—	3.5	64.07	6.87							5
02-21	77330.3898	B2	商务设施用地	—	3.5	70.03	6.11							5
02-22	47660.4922	B2	商务设施用地	—	4.5	60.39	7.49							2
02-23	39961.0769	B2	商务设施用地	—	3.5	63.28	7.77							2
02-24	38134.9896	B2	商务设施用地	—	3.5	34.49	45.07	广场						
02-25	48989.7955	B2	商务设施用地	B2、G2	3.5	34.26	46.50	社区体育活动 场地						1
02-26	41337.0114	B2	商务设施用地	B2、G2	3.5	61.39	6.42							2
02-27	108157.1825	B2	商务设施用地	B2、A33	2.5	42.06	5.94	小学	小学 1000m²					
02-28	76201.2461	R2	二类居住用地	R2、B1、U3	2.5	28.64	6.04			公共厕 所、变电 站	公共厕所 60m ²、变电站 3000m²			2

AH-06-06 编制单元地块规划控制指标表

细分地块编码	用地面积(㎡)	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	容积率	计容建筑面积(㎡)	绿地率(%)	人口密度(人/公顷)	公共服务设施		市政服务设施		停车位	备注
									项目	规模	项目	规模		
01-01	235016.8	R2	二类居住用地	R2、A2、A33、B2、S4、U、G1	3.0	171131.8	≥35	—	社区居委会、小区文化室、小学	建筑面积3000㎡				
01-02	29338.8	R2	二类居住用地	R2	3.0	157235.1	≥35	—						
01-03	11008.1	B1	商业设施用地	B1	3.5	321805.4	≥35	—						
01-04	49927.6	B1	商业设施用地	B1、R2	3.5	422492.5	≥35	—	居住小区级商业设施、菜市场	建筑面积2000㎡	公共厕所	建筑面积60㎡		
01-05	65613.9	R2	二类居住用地	R2、A5、A33	3.0	226466.3	≥35	—	社区居委会、小区文化室、小学	建筑面积3000㎡				
01-06	63466.7	B1	商业设施用地	B1	3.5	29072.8	≥35	—	居住小区级商业设施	建筑面积1000㎡				
01-07	45324.3	R2	二类居住用地	R2	3.0	46108.8	≥35	—						
01-08	27098.9	B1	商业设施用地	B1	3.5	156498.0	≥35		社区居委会、小区文化室	建筑面积2000㎡				
01-09	56612.7	R2	二类居住用地	R2、B1、A33	3.0	16819.0	≥35	—	小学	建筑面积1000㎡				
01-10	51411.7	A33	教育科研用地	A33、B1	1.0	17486.8	≥35	—	小学	建筑面积1000㎡				
01-11	38359.8	B2	商务设施用地	B2	3.5	327133.1	≥35		社区居委会、小区文化室	建筑面积2000㎡				
01-12	24231.5	B2	商务设施用地	B2	3.5	254981.4	≥35							
01-13	34222.9	B2	商务设施用地	B2、A33	3.5	350010.6	≥35		社区居委会、小区文化室	建筑面积2000㎡				
01-14	34222.9	B2	商务设施用地	B2、A33	3.5	282926.1	≥35		社区居委会、小区文化室	建筑面积2000㎡				
01-15	32084.3	A7	文物古迹用地	G1、A7	4.0	260890.0	≥35	—	超市	建筑面积1500㎡	公共厕所	建筑面积60㎡		
01-16	29833.6	A21	图书展览设施用地	A21	3.0	101704.2	≥35	—	菜市场	建筑面积1000㎡	公共厕所、停车场	建筑面积1310㎡		
01-17	36360.9	R2	二类居住用地	R2	3.0	66714.0	≥35	—			公共厕所	建筑面积60㎡		

01-18	33645.7	B2	商务设施用地	B2	3.5	118783.5	≥35							
01-19	25461.9	B2	商务设施用地	B2	3.5	76571.6	≥35	—						
01-20	20659.4	B2	商务设施用地	B2	3.5									
01-21	72138.9	R2	二类居住用地	R2	3.0									
01-22	17834.2	B2	商务设施用地	B2、G2	3.5									
01-23	43574.3	B2	商务设施用地	B2	3.5									
合计	923243													

AH-06-08 编制单元地块规划控制指标表

规划 地块 控制 指标 一览表	细分地 块编码	用地面积（m ² ）	土地使 用性质 代码	土地使用性质	土地使用兼容性	容积率	计容建筑 面积(m ² ）	绿地率 （%）	人口密度（人 /公顷）	公共服务设施		市政服务设施		停车位 （个）
										项目	规模	项目	规模	
	03-01	48894.8	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G1	3.5	171131.8	≥35	—			公共厕所	建筑面积 60m ²	1200
	03-02	47647.7	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G2	3.3	157235.1	≥35	—			公共厕所、 停车场	建筑面积 1310m ²	1200
	03-03	71512.3	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G3	4.5	321805.4	≥35	—			公共厕所、 停车场	建筑面积 1310m ²	2000
	03-04	84498.5	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G4	5.0	422492.5	≥35	—			公共厕所、 停车场	建筑面积 1310m ²	2100
	03-05	61207.1	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G5	3.7	226466.3	≥35	—	超市	建筑面积 1500m ²	公共厕所、 停车场	建筑面积 1310m ²	1500
	03-06	14536.4	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G6	2.0	29072.8	≥35	—					600
	03-07	23054.4	A1	行政办公用地	G1	2.0	46108.8	≥35	—					300
	03-08	52166.0	R2	二类居住用地	A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、M1、S4、U、G1、G2	3.0	156498.0	≥35		社区居委会、 小区文化室	建筑面积 2000m ²			1250
	03-09	16819.0	A33	教育科研用地	R2、A1、B1、B2、S4、G1	1.0	16819.0	≥35	—	小学	建筑面积 1000m ²			200
	03-10	17486.8	A33	教育科研用地	R2、A1、B1、B2、S4、G2	1.0	17486.8	≥35	—	小学	建筑面积 1000m ²			200
	03-11	93466.6	R2	二类居住用地	A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、M1、S4、U、G1、G2	3.5	327133.1	≥35		社区居委会、 小区文化室	建筑面积 2000m ²			2500
	03-12	84993.8	B9	其他服务设施用地	—	3.0	254981.4	≥35						800
	03-13	116670.2	R2	二类居住用地	A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、M1、S4、U、G1、G2	3.0	350010.6	≥35		社区居委会、 小区文化室	建筑面积 2000m ²			2800
	03-14	94308.7	R2	二类居住用地	A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、M1、S4、U、G1、G3	3.0	282926.1	≥35		社区居委会、 小区文化室	建筑面积 2000m ²			2500
	03-15	65222.5	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G1	4.0	260890.0	≥35	—	超市	建筑面积 1500m ²	公共厕所	建筑面积 60m ²	1880
	03-16	33901.4	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G2	3.0	101704.2	≥35	—	菜市场	建筑面积 1000m ²	公共厕所、 停车场	建筑面积 1310m ²	1125
	03-17	26685.6	B1	商业设施用地	R2、A1、A2、A3、B2、S4、U、G3	2.5	66714.0	≥35	—			公共厕所	建筑面积 60m ²	800

	03-18	39594.5	R2	二类居住用地	A1、A2、A3、A4、A5、 B1、B2、M1、S4、U、G1、 G2	3.0	118783.5	≥35						1000
	03-19	38285.8	B14	商业用地	R2、A1、A2、A3、B2、 S4、U、G1、G2	2.0	76571.6	≥35	—					900
	合计	1030952.304												24855