

花都区中轴北片区控制性详细规划 通告附图

审批单位：广州市人民政府
批准时间：2025年11月6日
批准文号：穗府函〔2025〕272号

用地位置：
位于花都大道以北，天贵北路以西，芙蓉大道两侧，用地面积226.51公顷。

批准内容：

规划方案主要内容

1. 规划用地和指标

(1) 规划范围

规划范围总用地面积226.51公顷，其中，居住用地32.87公顷，公共管理与公共服务设施用地59.93公顷，商业服务业设施用地及商业兼容工业用地13.37公顷，绿地与广场用地49.65公顷，公用设施用地1.79公顷，道路及交通设施用地46.97公顷，水域1.46公顷，农林用地14.21公顷，村庄建设用地6.26公顷。规划总建筑面积195.3万平方米，其中，居住建筑面积86.7万平方米，商业商务及工业建筑面积50.0万平方米，公服设施建筑面积48.7万平方米，村居建筑面积10.0万平方米。

(2) 规划范围外协调地块

规划范围外协调地块为农林用地及村庄建设用地（村居住用地），不涉及已出让国有权属用地。结合现状情况、用地规划，以及罗仙路、永富路、党校北支路道路线位调整修正周边地块边界，并同步调整各地块用地面积、建筑面积等指标。

(3) 规划待定区

规划范围东侧涉及花都区传统村落长岗坪以及部分永久基本农田，规划将涉及部分划定为规划待定区，总用地面积20.30公顷，后续落实长岗坪传统村落保护发展规划、全域土地综合整治优化方案后进行规划优化。

2. 道路交通调整

(1) 主骨架路网调整

微调主骨架道路芙蓉大道的2处交叉口，保持道路主干道等级、宽度40米不变，优化芙蓉大道与罗仙路、芙蓉大道与永富路交叉口的展宽处理，展宽处外扩5米。

(2) 片区路网结构优化

规划形成“两横两纵”的干路网结构，规划调整后路网密度为6.65公里/平方公里，道路面积率由17.86%调整为19.30%。

3. 绿地规划

绿地面积由48.75公顷规划调整为49.65公顷，增加0.9公顷，增加的绿地面积可用于花都区内项目绿地占补平衡。

4. 公共服务和市政基础设施

规划公共服务与市政基础设施共88处，总建筑面积10.4万平方米。规划居住配套设施面积满足《广州市城乡规划技术规定》中“每100平方米住宅建筑面积配置不少于11平方米的公共服务设施”的要求。

5. 河涌水系调整

为提升河段防洪排涝能力，在保持窝塘河河涌宽度不变的情况下对华万学校东侧线位进行调整，调整后水域面积1.46公顷。本次规划对窝塘河河涌水系进行优化，待市政府批准规划后，由市水务局同步更新《广州市河涌水系规划（2017-2035年）》。

6. 历史文化保护

规划范围内涉及《国家历史文化名城广州历史文化名城保护规划（2021—2035年）》中传统村落长岗坪，规划将涉及部分划为规划待定区。长岗坪正在编制传统村落保护与发展规划，严格落实批复的保护发展规划要求后进行待定区规划优化。

7. 其他

(1) 因项目实施需要，在不增加规划范围总建筑面积（居住建筑面积），不减少绿地、公益性用地，不改变单元主导功能、已公开出让建设用地的用地性质和规划指标、次干路及以上路网格局，可以对详规单元内的地块指标和布局进行深化优化，开展控制性详细规划局部调整。

(2) CC0502003、CC0502022地块，因大部分位于历史矿坑范围，原则上仅作为开敞空间使用；CC0502012地块局部涉及历史矿坑范围，涉及部分原则上仅作为开敞空间使用。

(3) CC0501009、CC0502010、CC0502025地块属于同一个受让主体时，允许地块间指标腾挪统筹。

(4) 由花都区政府做好长岗坪传统村落保护发展规划的编制和批复工作，并落实好保护发展要求。

附注：

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

