番禺区傍江东村村镇工业集聚区城市更新单元详细规划（番禺区BC0703、BC0517规划管理单元）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：

位于番禺区大龙街道，北至旧水坑村村镇工业集聚区，东近南沙港快速路，西近城区大道，南至傍江东党建公园。

批准内容：

（一）用地布局及规划指标

改造范围总用地面积13.68公顷，总计容建筑面积上限约43.37万平方米，用地性质调整为一类工业用地和道路用地。其中，一类工业用地调整为9.03公顷，道路用地调整为4.65公顷。

（二）工业用地调整

BC0517048、BC0703002、BC0703004调整为一类工业用地。其中，BC0517048、BC0703002地块容积率≥3.0且≤5.0，BC0703004地块容积率≥2.0且≤4.0；BC0517048、BC0703002、BC0703004建筑密度≥30%，绿地率≤20%。

（三）公共服务和市政基础设施

规划市政基础设施共4处，其中，BC0517048地块新增1处公共厕所；BC0703002地块新增1处垃圾收集站与1处公共厕所；BC0703004地块新增1处5G基站。

（四）道路交通调整

更新单元范围内，本次方案调整规划纵一路（含交叉路口）、规划纵二路共2处道路，其中涉及次干路调整1处，取消支路1处。规划纵一路道路线位整体向西偏移约30米，高压电塔段规划纵一路红线宽度由40米拓宽为50米，山体公园段道路红线保持40米不变，同步优化与富怡路交叉口的展宽；规划纵二路取消宽15米的规划支路红线。调整后路网面积率为19.8%。用地结合规划道路线位对地块边界进行调整优化，其余均不作调整，按现行控规执行。其中，BC0517063地块根据项目地块权属界线修正边界，建筑面积按现行控规执行，根据优化后用地面积调整容积率，其余指标均不作调整；BC0517025、BC0517034、BC0703007地块结合规划道路线位对地块边界进行调整优化。

（五）工业产业区块调整

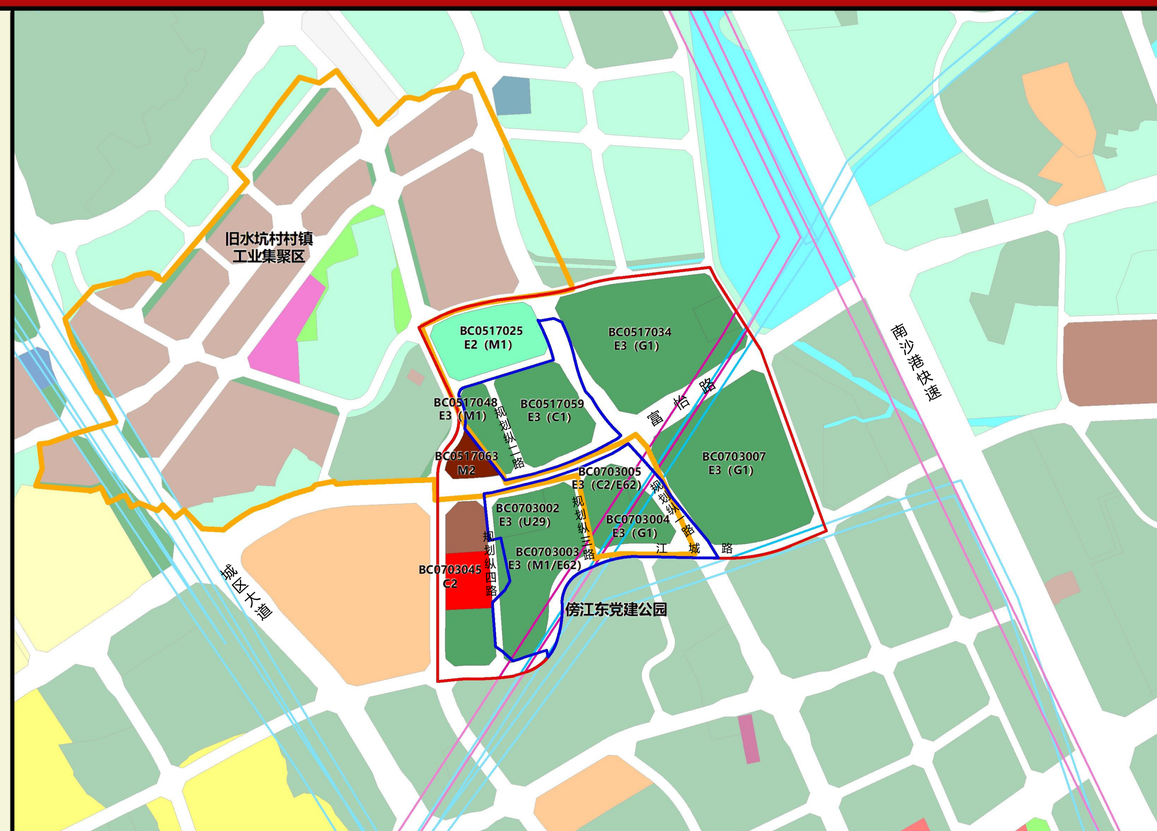
将改造范围内的规划工业用地纳入产业区块一级控制线内，调入面积3.41公顷，调入用地并入PY029产业区块，调整后区块内规划工业用地增加至28.48公顷。

（六）地质灾害风险管控

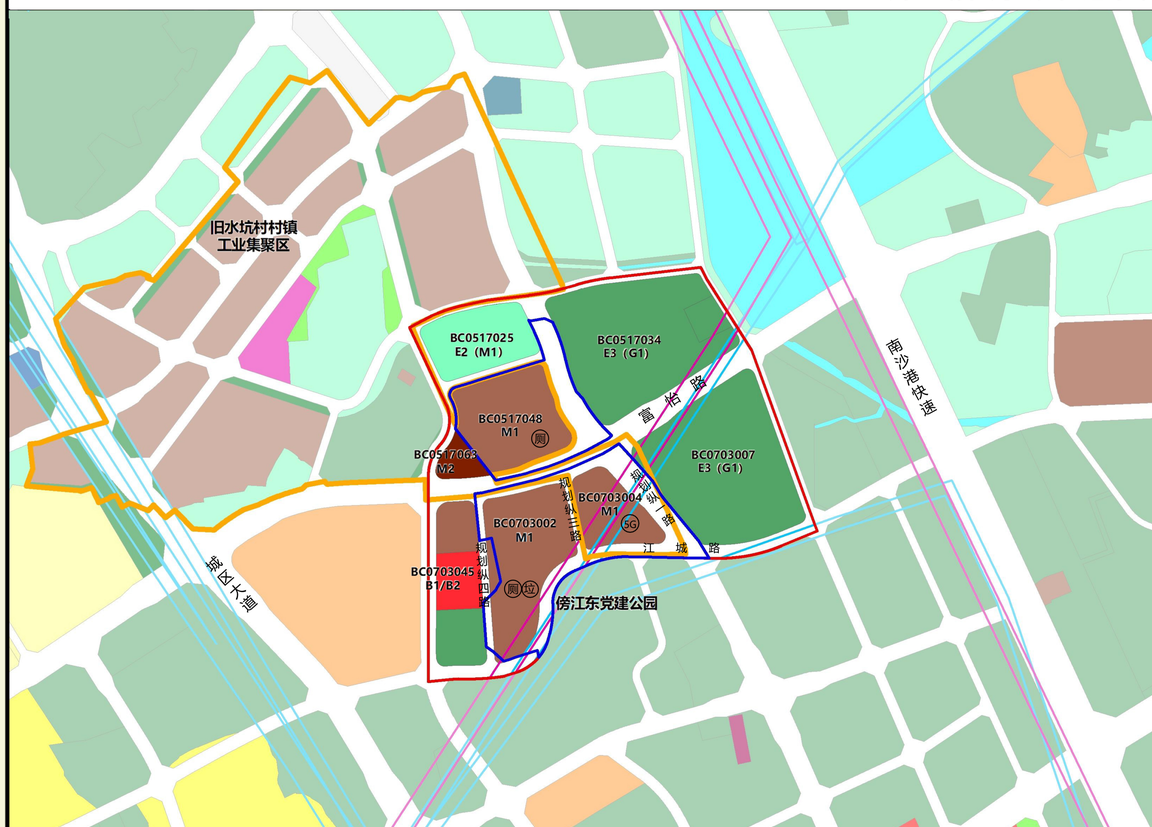
临近山体地块上建筑布局应充分考虑场地周边的自然环境、地质环境和社会环境，合理使用土地，并按相关要求退让山脚线；在建设阶段按照相关规范要求采取相应的工程措施，防范山体滑坡等地质灾害，确保项目安全可行。

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

区位图

编码	BC0703 BC0517	指北针	N

比例尺：0 150 300 600 米

图例

调整前

- 城市更新单元范围
- 改造范围
- M1 一类工业用地
- M2 二类工业用地
- C2 商业金融业用地
- E2 农林用地
- E3 园地
- E1 水域
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- 地块界线
- 工业产业区块一级控制线
- 220kV高压走廊范围
- 110kV高压走廊范围

调整后

- 城市更新单元范围
- 改造范围
- M1 一类工业用地
- M2 二类工业用地
- B1/B2 商业用地兼容商务用地
- E2 农林用地
- E3 园地
- E1 水域
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- 地块界线
- 工业产业区块一级控制线
- 220kV高压走廊范围
- 110kV高压走廊范围
- 垃 垃圾收集站
- 5G 5G基站
- 厕 公共厕所