

新增117处公共设施 海珠沥滘片区规划获审通过

优化后,片区共有342处公共设施,包括完全中学、九年一贯制学校、110kV变电站、垃圾转运(压缩)站等

8月10日,第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第三次会议召开。会上,《海珠区沥滘片区(AH1017—AH1024规划管理单元)控制性详细规划》获审议通过。规划拟新增117处公共设施。优化过后,片区共有342处公共设施,包括完全中学、九年一贯制学校、110kV变电站、垃圾转运(压缩)站等。

■文图:新快报记者 陈慕媛 通讯员 穗规资宣

总用地面积807公顷,
总建设量1063万平方米

2019年1月,《海珠创新湾(沥滘片区)城市设计及控制性详细规划》获广州市人民政府审批,总用地面积807公顷,总建设量1063万平方米。其中,沥滘村改造范围151.42公顷(原勘界面积),建设量436.27万平方米。

会议上透露,随着沥滘村勘测定界的变化、《广州市城市树木保护管理规定(试行)》等政策的更新及市区印发高质量发展的要求,现行控规需进行优化调整。

片区位于新城市轴线南段与珠江沿岸高质量发展带交界处,是重要的门户区域。此次规划范围为AH1017—24等8个连片的规划管理单元,面积约581.90公顷。

规划范围内现状主要包括沥滘村等旧村庄和盛景家园、珠江御景湾、中交总部等现状住宅和商务写字楼以及中山二院、南天汇、妇幼医院等已批待建项目,还包括广州市客轮公司船厂等少景旧厂。

规划范围内集体权属用地面积约141.91公顷,国有权属228.62公顷。集体权属主要为沥滘村(130.55公顷),国有权属涉及主体较多,主要有广州港集团、中交四航局等。

优化临湿地界面,
构建高质量街区示范

会上透露了规划提升的必要性。沥滘村更新改造项目作为续建项目列入广州市2022年城市更新项目实施计划,而在实施阶段沥滘村重新梳理建设用地范围后,改造范围减少6.26公顷,且现行控规中所规划的高中及小学等公共服务设施及道路,因旧村权属外的征地谈判工作推进困难,设施规模落实受到影响。

此外,为衔接现行控规批复后市、区提出的新定位,规划将落实珠江沿岸高质量发展新要求,塑造更高品质的公共空间,注入更高端的复合功能。同时将落实《广州市将海珠区打造成高质量发展新高地的实施意见》的战略要求,优化临湿地界面,打造百年林荫大道,构建高质量街区示范。

沥滘片区规划亮点逐个看

●新增117处公共设施

记者从会上获悉,居住公共服务及市政设施方面,规划范围内总人口9.46万人,较现行控规新增0.03万人。调整后公共设施涵盖八类65项,较现行控规新增17项;数量共计342处,较现行控规新增117处。规划参考《广州市城市更新单元设施配建指引》,按照产业建筑面积的6%规划产业公服设施约10.44万平方米。片区将新增独立占地市政设施3处,为110kV变电站2座,垃圾转运(压缩)站1座。

规划按照不低于9.46万规划人口规模设置教育设施。规划范围内配置93班完全中学1处,51班九年一贯制学校1处、小学5处、幼儿园10处,基本满足片区学位及服务半径需求。

●增加部分公益性用地

用地布局方面,规划范围内经营性用地减少2.64公顷,其中沥滘村改造范围内经营性用地减少3.11公顷。规划用地落实农林用地及水域,增加部分公益性用地。项目大致分为六个片区。其中,片区一优化市政设施,强调功能复合;片区二高质量配置公共设施;片区三落实树木保护要求;片区四衔接河涌水系规划调整方案,强化片区市政设施供应;片区五打造林荫大道;片区六落实基本农田。

●核心区新增350米方案

会上还提到核心区新增了350米方案。

此次规划涉及4处用地建筑高度优化,其中1处为商业用地,3处为居住用地。其中商业建筑高度由15-40米调整为15米。住宅建筑高度由100米调整至120米。总量控制区域形成地标建筑限高350米/250米方案,会上提到,各地块具体建筑高度及形态待后续精细化城市设计形成优化方案后确定。

会上提出,根据地区总师意见,沥滘核心商务区作为广州新中轴南端与珠江后航道交汇的重要门户,应审慎研究其建筑高度的合理性,建议从广州新城市轴线的段落与节点关系、沥滘片区东西组团建筑群高度关系、超高层建筑作为门户地区城市地标的关系三个方面进行深入论证,并结合建筑开发量和塔楼体型等因素合理统筹。

根据规划,沥滘核心商务区10块用地划定为总量控制区,地标建筑高度建议不高于350米,在不增加总建设量,居住建设量,商业商务建设量,不减少公共服务设施类型和规模,不降低道路功能及面积的前提下开展精细化城市设计,明确各地块具体指标后按控规局部调整程序办理。

●标志性+未来感+烟火气

规划提出,将延续现行控规的主要设计策略,规划结构为一轴一带的秩序结构。规划拟打造碧水蓝湾、通江达湖、生态渗透的生态环境。慢行交通方面将完善交通、打造枢纽、重塑街区。同时,规划拟形成前低后高、错落有致、团簇形态的空间形态。

规划将形成三大共识,分别为延续城市轴线,凸显门户形象;塑造创新空间,激发片区活力;提取传统要素,延续原真场所。总体愿景为以“数字经济融合科技创新”,打造面向下个100年的新轴线南端·数字科创湾。

目标之一是标志性,即新城市轴线地标场所集群。由单一的建筑地标向更为广义的空间地标转变,形成融合形象地标、生态地标、文化地标于一体的地标场所集群,进一步强化中轴南门户的标志性。目标之二是未来感,即未来创新活力的产业中心。结合数字经济产业“无边界”的特征,规划通过水平功能细分及垂直功能混合两种方式,赋予地块丰富的混合使用功能,使不同功能之间可以高度集聚,推动产业融合的同时,实现基地内部的全面活力营造。第三个目标则是烟火气,即在地生活场景的展示窗口。规划提出打造湿地粤生活体验街区,开放社区的首层空间,融入休闲、社交功能,构建慢行区域,释放街区活力,打造更多“可随便坐下来”的公共空间,让林荫大道两侧成为生活聚集的场所。

