

南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：GX2020-031

南宁高新技术产业开发区土地储备中心：

你单位申请位于平乐大道西侧、丰威路南侧、华威路北侧的用地项目，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

序号	附图	CR0111202000012号出让蓝线图	用地位置	平乐大道西侧、丰威路南侧、华威路北侧	要求
1	用地面积(平方米)	约123867平方米(A地块70510平方米,折合约105.765亩。B地块53357平方米,折合约80.04亩。具体以实际测量为准)	净用地面积(平方米)	约123867平方米(A地块70510平方米,折合约105.765亩。B地块53357平方米,折合约80.04亩。具体以实际测量为准)	强制性
2	用地性质	居住用地、零售商业用地(A、B地块零售商业建筑面积分别占A、B地块计容总建筑面积≥12%且≤15%,其余为居住用地)			强制性
3	容积率	A、B地块: >1.5且≤3.0。拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本)及《南宁市建筑工程规划指引》的要求,否则须降低容积率。			
4	建筑密度	A、B地块: ≤30%			建议性
5	绿地率	A、B地块: ≥35%	建筑高度	A、B地块: ≤80米	强制性
6	建筑退让红线及建筑间距要求	符合《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。			建议性
7	停车位	居住用地及零售商业用地: 标准机动车位: 1.1车位/100m ² 计容建筑面积; 非机动车位: 住宅按0.5车位/100m ² 计容建筑面积, 商业按7.5车位/100m ² 计容建筑面积。同时符合《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。			建议性
8	市政规划要求	市政配套设施	所有市政配套设施用房应符合《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。在项目建设验收前,如因外围污水排放系统不完善项目污水无法接入市政污水管进行排放的,建设单位应自行解决,污水达标后方可排放,应实现雨污分流。		强制性
		市政管线接入点	排水体系应实现雨污分流,相关管线合理接入周边市政设施。		建议性
		室外地坪标高	参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制,原则应以周边最近市政道路最低点竖向标高+0.3米为参考值。		限制性
		基地主要出入口方位及开口数量	B地块: 地块主要机动车出入口应沿丰威路、华海路、丰华路设置,且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求;可设置3个。A地块: 地块主要机动车出入口应沿平乐大道、华威路、丰华路设置,且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求;可设置3个。		建议性
		开闭所	-----		限制性
		电动汽车充电基础设施	配置充电设施的停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件;配置充电设施的非机动车停车位应按不低于非机动车位总数60%。		限制性
9	公共服务设施规划要求	教育	A、B、地块各12个班幼儿园	幼儿园用地分别位于地块A西面和地块B西南角,分别配置12个班的幼儿园,用地面积(地块A西面幼儿园约6180平方米、地块B西南角幼儿园约6054平方米)。需独立占地,且与市政道路相邻。幼儿园容积率: ≤0.65,绿地率≥35%,建筑密度≤35%,建筑高度≤24米;大门前要有缓冲区和设置临时停车位不小于10个。同时须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)、《广西壮族自治区幼儿园办园基本标准》的要求。	强制性
			XX班小学	-----	强制性
			42班中学	中学用地位于华海路东侧、华威路北侧,配置42个班(中学用地约45676平方米)为独立用地。中学用地容积率: ≤1.5,绿地率≥35%,建筑密度≤25%,建筑高度≤36米。建设规模及各项配套教育设施,同时须符合《关于核发南宁综合保税区平乐村安置项目一号至七号地块出让蓝线图和规划设计条件的函》(良政函[2020]18号)。	强制性
		社区居家养老服务用房	根据《南宁市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法(试行)》的要求进行设置,每百户不少于30m ² 且单处用房建筑面积不少于300m ² 。		限制性
		医疗卫生	-----		
		文化	-----		限制性
		体育	居民健身设施室内不少于0.1m ² /人建筑面积或室外不少于0.3m ² /人用地面积。		限制性
		物业管理用房	根据《广西壮族自治区物业管理条例》的要求进行设置,A地块、B地块建筑面积各不少于120m ² ,并应方便进出。		限制性
		社区管理用房	根据《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》要求进行设置,且A地块、B地块建筑面积各不少于80m ² 。		限制性
		对外开放公厕	A地块、B地块各不少于1座,建筑面积不少于30m ² /座。		建议性
10	建筑设计要求	日照条件要求	符合《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》、《南宁市建筑工程规划指引》的要求。		强制性
		建筑平面与空间布局	-----		建议性
		建筑风格、色彩、风貌	符合城市设计及《南宁市城市风貌分区规划研究和建筑控制导则》的要求。建筑风貌艺术专审控制范围内的项目需提交艺术专审会审议。		建议性
		景观环境要求	建筑应与周边环境协调。		建议性
		建筑夜景要求	建筑主体外观设置夜景工程,并要求该夜景工程与建筑主体同步设计、同步审批,同步施工。		建议性
		住宅户型面积	-----		建议性
		阳台形式与面积	-----		建议性
11	海绵城市建设要求	A地块、B地块建设项目多年平均径流总量控制率不低于80%;年径流污染削减率不低于50%。中小学用地建设项目多年平均径流总量控制率不低于75%;年径流污染削减率不低于60%。		强制性	
		A地块、B地块建设项目内下沉式绿地率不宜低于50%;透水铺装率不宜低于60%。中小学用地项目内下沉式绿地率不宜低于60%;透水铺装率不宜低于50%;绿色屋顶率不宜低于30%。		建议性	
12	城市设计	项目内低影响开发使用应遵照《南宁市海绵城市规划设计导则》中“海绵城市设施设计指引”的相关要求建设。		强制性	
13	地下空间用途	符合相关城市设计成果及《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《南宁市建筑工程规划指引》等技术规范要求。		强制性	
14	空间范围	满足人防、地下车库及设备用房要求,同时符合《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。竞得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发,需向规划部门申请办理相关审批手续。		限制性	
15	其他规划要求	地块空间范围,平面四至以用地红线为准,地上和地下至建设工程许可核定的空间范围。		建议性	
		应在含规划路网的电子图件上进行规划总平设计,反映周边现状建筑,并尽可能利用原始的地形、地貌进行竖向设计;指标计算以净用地面积为基准。		建议性	
		用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查,项目实施前应征求各相关业主的意见。		限制性	
		在建筑方案报批时,需将广告、店招等建筑附加物的设置一并报规划部门审查。		建议性	
		住宅楼下商业若涉及产生油烟及噪音扰民的餐饮与娱乐用途使用的,须符合环保部门相关要求。在项目总平或方案中需明确餐饮布局或设置专用排烟道,如不设置则不得从事油烟污染大的经营行为。		限制性	
按照国家相关规范落实无障碍设计。		限制性			
工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积7%,严禁在本项目用地内建造成套住宅、专家楼、宾馆等非生产性配套设施。		限制性			
说明	规划要求中的: 强制性要求——不可变更的一定执行的要求; 限制性要求——需经相关行政主管部门同意后方可变更的要求; 建议性要求——经规划批准可以变动的要求。				
	本图则内路名为规划路名,最终路名以南宁市民政局批准路名为准。				
备注	上述未尽事宜须符合现行国家有关法律、技术规范、政策规定以及《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本)及《南宁市建筑工程规划指引》等地方规定要求。				

遵守事项:

- 1、持本通知书委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位进行总平及方案设计。
- 2、本通知书中所列规划设计条件是我局审批总平及设计方案的依据。
- 3、本工程项目在规划设计前,若现状地形资料无法满足要求(周边现状表示不清,现状已有构筑物缺少等)需要进行修测补测后方可进行设计。
- 4、本通知附图(壹)份,图文一体方为有效文件。()
- 5、本通知书有效期十二个月(从发出之日算起),逾期无效;若已签订国有土地使用权出让合同,本规划条件作为合同组成部分,有效期与该合同一致。
- 6、其他:

