南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：2021-049

南宁市国土资源出让服务中心：

你单位申请的邕武路东侧 160 亩储备用地公开“招拍挂”用地项目地块一，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

序号	附图		NNCR0101202100034 号出让蓝线图	用地位置	邕武路东侧、恩湖路南侧、龙湖大道北侧。	要求
1	用地面积（平方米）		约 20519 平方米（具体以实际测量为准）	净用地面积（平方米）	约 20519 平方米（具体以实际测量为准）	强制性
2	用地性质		商业服务业			强制性
3	容积率		>2.5 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》（2011 年版）及《南宁市建筑工程规划指引》的要求，否则须降低容积率。			强制性
4	建筑密度		≥35%且≤40%			建议性
5	绿地率		≥25%（需符合《南宁市城市绿化条例》的要求）	建筑高度	≤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		标准机动车位：商业服务业为 1.1 车位/100 ㎡建筑面积；非机动车位：商业服务业按 7.5 个/100 ㎡建筑面积。			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。			强制性
			如地块周边污水管网未通，建设单位需在地块内预留一体化污水处理设施用地，并同步配套建设小区污水处理设施，污水处理达标后方可排放，并确保雨污分流。			限制性
		市政管线接入口	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	地块主要机动车出入口应沿邕武路设置，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 2 个。			建议性
		电动自行车停车充电设施	新建、改建小区非机动车位应按比例配置电动自行车充电设施，配置充电设施的非机动车停车位占非机动车停车位总数的比例应不低于 60%，且配套充电设施建设应与主体建筑同步设计、同步施工。			限制性
		电动汽车充电基础设施	按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发（2015）73 号文）和《南宁市加快建设电动汽车充电基础设施三年行动计划》及相关规范的要求配套建设电动汽车充电基础设施。			限制性
		其他	控规道路竖向规划标高仅供参考，项目具体规划设计时需结合周边已建成市政道路统筹考虑，并与规划道路的建设业主、设计单位和道路设计方案审批部门及时沟通衔接，最终道路设计方案以批复为准。因道路方案变化对用地范围产生影响的，以实际用地范围为准。			限制性
9	公共服务设施规划要求	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，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。			限制性
		对外开放公厕	不少于 1 座，建筑面积不少于 60 ㎡/座。			建议性
		垃圾收集点	不少于 1 处,按垃圾分类要求进行设置。			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
11	海绵城市建设要求		建设项目多年平均径流总量控制率不低于 70%；年径流污染削减率不低于 40%。			强制性
			项目内下沉式绿地率不宜低于 40%；透水铺装率不宜低于 50%；绿色屋顶率不宜低于 20%。			建议性
			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
12	城市设计		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
			建筑布局高低错落有致、富有层次韵律。相邻建筑之间落差宜取较高建筑高度的 20%-30%，形成合理有序的天际轮廓线和纵深空间层次，并与周边空间环境相协调。			限制性
13	地下空间用途		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，需向自然资源部门申请办理相关审批手续。			限制性
14	空间范围		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
15	其他规划要求		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自然资源部门审查。			建议性
			按照国家相关规范落实无障碍设计。			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。					
	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》（2011 年版）及《南宁市建筑工程规划指引》等地方规定要求。					
备注	——					

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审批总平及设计方案的依据。

3、本工程项目在进行规划设计前，若现状地形资料无法满足要求（周边现状表示不清，现状已有建构筑物缺少等）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：

南宁市自然资源局

2021 年 5 月 7 日