

# 南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：GX2022-0022

南宁高新技术产业开发区土地储备中心：

你单位申请位于新峰路南面、连庄路西面的用地项目，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

序号	附图	NNCR0111202200001号蓝图	用地位置	新峰路南面、连庄路西面	要求
1	总用地面积(平方米)	50206.10平方米,折合约75.31亩(其中地块一21813.77平方米、地块二28392.33平方米,具体以实际测量为准)	净用地面积(平方米)	50206.10平方米,折合约75.31亩(其中地块一21813.77平方米、地块二28392.33平方米,具体以实际测量为准)	强制性
2	用地性质	二类居住用地(R2)			强制性
3	容积率	≥1.0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)、《南宁市建筑工程规划指引》及补充规定的要求,否则须降低容积率。			强制性
4	建筑密度	≤30%			建议性
5	绿地率	≥35%	建筑高度	地块一≤80米、地块二≤60米(用地位于部队限高范围内,项目建筑高度须征求部队意见)。	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)》、《南宁市建筑工程规划指引》及补充规定的要求。			建议性
7	停车位	标准机动车位:1.1车位/100㎡建筑面积,非机动车位:按0.5车位/100㎡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》及补充规定的要求。			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)》、《南宁市建筑工程规划指引》及补充规定的要求。		强制性
		市政管线接入	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新峰路、连庄路、规划路设置,且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求;每个地块可设置4个。		建议性
		电动汽车充电基础设施	按照《南宁市住房和城乡建设局关于印发<南宁市民用建筑电动汽车分散充电设施建设技术导则>的通知》(南住建〔2021〕47号文)和相关规范的要求配套建设电动汽车基础设施。		限制性
		教育	12班幼儿园	幼儿园用地位于项目用地南侧,需独立占地,且与市政道路相邻,用地面积不少于6120.00平方米,设置12个班。建筑设计须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016、2019年版)、《广西壮族自治区幼儿园办园基本标准》、《南宁市中小学校幼儿园用地保护条例》(2019年版)的要求。幼儿园的规划设计条件另外出具。	
9	公共服务设施规划要求	小学			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30㎡且单处用房建筑面积不少于300㎡。		限制性
		婴幼儿照护服务场地	根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的实施意见》(桂政办发〔2019〕102号)的要求,新建居住小区按照每百户不少于20㎡的标准规划建设。		限制性
		党群服务中心	根据《关于印发加强城市居民小区党建工作的若干意见的通知》(桂组发〔2020〕10号)的要求,居民小区党群服务中心原则上不低于300㎡配备,新建居住小区按照每百户不少于30㎡的标准配备。		限制性
		体育	居民健身设施室内不少于0.1㎡/人建筑面积或室外不少于0.3㎡/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,建筑面积不少于120㎡,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,且建筑面积不少于80㎡。		限制性
		对外开放公厕	每个地块不少于1座,建筑面积不少于60㎡/座。		建议性
		垃圾收集点	每个地块不少于1处		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》及补充规定的要求。
建筑平面与空间布局	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》及补充规定的要求。			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	
住宅户型面积	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》及补充规定的要求。			强制性	
阳台形式与面积	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》及补充规定的要求。			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60%;年径流污染削减率不低于55%。			强制性
		项目内下沉式绿地率不宜低于50%;透水铺装率不宜低于60%;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	建筑布局高低错落有致、富有层次韵律,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。相邻建筑之间不应出现断崖式高度变化(高低配),实现建筑间高度的平缓过渡。		强制性	
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)》、《南宁市建筑工程规划指引》及补充规定的要求。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	
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	
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》及补充规定等地方规定要求。				
备注					

**遵守事项:**

- 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。
- 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。
- 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,现状已有构筑物缺少等)需要进行修测补测后方可进行设计。
- 本通知附图(壹)份,图文一体方为有效文件。( )
- 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。
- 其他:

