

南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：(五象自然) 2022-0005

蓝线图编号 NNCR0113202200008 号地块：

位于的良庆大道以西、夏林路以南用地的公开“招拍挂”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	用地位置	要求		
1	用地面积(平方米)	地块一用地面积 60068.20 平方米,折合 90.1 亩;地块二用地面积 57108.75 平方米,折合 85.66 亩;地块三用地面积约 52619.95 平方米,折合 78.93 亩。(具体以实际测量为准)	强制性		
2	用地性质	地块一:居住兼容商业(计容商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在 5-10%,其余为住宅);地块二:居住兼容商业(计容商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在 5-10%,其余为住宅);地块三:中小学用地(配建中学)	强制性		
3	容积率	地块一: >3.0 且 ≤3.5; 地块二: >2.5 且 ≤3.0; 地块三: >0.5 且 ≤1.2。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。	强制性		
4	建筑密度	地块一、地块二: >25%且 ≤30%; 地块三: ≤25%。	强制性		
5	绿地率	建筑高度 地块一: ≤100 米; 地块二: 滨水建筑高度第一排 ≤60 米,第二排 ≤80 米,其余建筑 ≤100 米; 地块三: ≤24 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	地块一、地块二:标准机动车位:住宅、零售商业为 1.0 车位/100 m ² 建筑面积;非机动车位:住宅按 0.5 个/100 m ² 建筑面积,零售商业按 7.5 个/100 m ² 建筑面积。地块三:标准机动车位: ≥1.5 车位/100 学生;非机动车位: ≥40 车位/100 学生;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。	限制性		
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 限制性	
		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	地块一:主要机动车出入口应沿东、西侧规划道路设置,可设置 2 个;地块二:主要机动车出入口应沿西、南侧规划道路设置,可设置 2 个;地块三:地块主要机动车出入口应沿南、西侧规划道路,可设置 2 个;各地块机动车出入口设置距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求。	建议性	
9	公共服务设施规划要求	教育	24 班幼儿园	地块一:沿地块东侧建设 1 所 24 班幼儿园,用地面积不少于 12318 平方米,建筑面积不少于 8007 平方米。同时须符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)和《广西壮族自治区幼儿园办园基本标准》的要求;设计应考虑安全防护问题,防高空坠物等。与幼儿园退距,相邻建筑须满足按幼儿园用地边线退界的最小退距要求。	强制性
		60 班中学	地块三:建设 1 所 60 班中学,计容建筑面积不少于 38520 平方米,建设标准需满足《南宁市普通中小学校校舍建设标准》(现行)与《中小学校设计规范》要求,且应预留学生集散空间和汽车停放场地。	强制性	
		社区居家养老服务用房	地块一、地块二:每百户按不少于 30 平方米建筑面积设置,且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米,并符合南府规(2019)24 号文要求。	强制性	
		婴幼儿照护服务场地	地块一、地块二:每百户不低于 20 平方米的婴幼儿照护服务场地,建设必备的服务设施及安全配套设施,并与住宅同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。建成并验收合格后无偿交付当地卫生健康部门,且须符合桂政办发(2019)102 号文要求。	强制性	
		党群服务中心	新建住宅小区应设置每百户不少于 30 平方米建筑面积党群服务中心用房,可集中设置于地块一或地块二,且单处用房建筑面积不得少于 600 平方米,并符合桂组发(2020)10 号文要求,建成后按要求服务周边。	限制性	
		社区卫生服务站	地块一、地块二:不少于 1 处,总建筑面积不少于 300 m ² /处。	限制性	
		文化活动站	地块一、地块二:不少于 1 处,总建筑面积不少于 400 m ² /处。	限制性	
		体育	地块一、地块二:居民健身设施室内不少于 0.1 m ² /人建筑面积或室外不少于 0.3 m ² /人用地面积。	限制性	
		物业管理用房	地块一、地块二: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	地块一、地块二: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	地块一、地块二:不少于 1 座,建筑面积不少于 60 m ² /座,沿城路一层设置。	建议性	
		垃圾收集点	地块一:不少于 1 处;地块二:不少于 1 处;地块三:不少于 1 处。	建议性	
		社区菜市(店)	地块二:不少于 1 处,总建筑面积不少于 1000 m ² /处,设于建筑的一、二层。	强制性	
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	
		建筑空间布局、色彩、风貌、夜景	符合良庆大道沿线城市设计、《广西南宁市五象新区建筑风貌和色彩控制技术导则(修编)》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求;建筑主体外观应设置夜景工程,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。	限制性	
		屋顶构架、建筑高度计算	符合国家相关规范、《南宁市城市规划管理技术规定(2011年版)》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求。	限制性	
11	海绵城市建设要求	地块一、地块二、地块三: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%。	强制性		
		地块一、地块二、地块三:项目内下沉式绿地率不宜低于 50%;绿色屋顶率不宜低于 20%。	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	符合良庆大道沿线城市设计成果及《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		
		地块内有现状村道,待地块周边市政道路完善前,项目业主需妥善解决周边村民日常出行问题。	限制性		
		相邻建筑之间不应出现断崖式高度变化(高低配),应实现建筑间高度的平缓过渡,且低区建筑应控制在 6 层以上(含 6 层)、三个以上组合拼接,不得出现类别墅式建筑;	限制性		
		应在含规划路网的电子图件上进行规划总平面设计,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,需将广告等建筑附加物的设置一并报自然资源部门审查。	建议性		
		应满足国家相关专业规范要求,并考虑无障碍设计。	限制性		
		纯住宅楼不得用于开设产生油烟污染或者异味的饮食服务业项目;住宅楼下商业若涉及餐饮服务项目,须符合环保部门相关要求,在项目设计方案中明确餐饮布局并设置直通主楼楼顶(非裙楼楼顶)的专用排烟通道,如不设置则不得用于开设产生油烟污染或者异味的饮食服务业项目。	限制性		
		地块一:幼儿园按不少于 24 班建设,建成后,幼儿园的房屋所有权及其建设用地使用权等不动产权须无偿移交(转让)政府,无偿移交(转让)所产生的一切税费由该土地竞得人承担,政府不承担任何费用,具体移交方式由教育部门和城区政府明确。	强制性		
		地块三:中学按不少于 60 班建设,建成后,中学的房屋所有权及其建设用地使用权等不动产权须无偿移交(转让)政府,无偿移交(转让)所产生的一切税费由该土地竞得人承担,政府不承担任何费用,具体移交方式由教育部门和城区政府明确。	强制性		
		配套设施的统筹建设方式应根据建设条件意见书要求明确。	强制性		
项目须建设安置房与物业商铺,安置人数及安置规模以审定的安置方案为准。	强制性				
社区卫生服务站、社区管理用房、文化活动站等应在非安置项目内配置。	强制性				
居住部分除上述必须配建的公共设施外,还须按国家《居住区规范》进行规划和公建配套。此外,本规划条件按居住人口 10740 人进行测算,超过该人口规模的还需按国家《居住区规范》相应增加配套服务设施和规模。	强制性				
项目内若有古树名木,需按相关管理要求进行保护。	强制性				
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	本项目位于南宁市五象新区,本规划设计条件通知书与项目《五象新区建设项目规划设计条件附则》共同使用,构成完整的规划设计条件法定文件。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。				
备注	撤销原出具的规划设计条件:(五象) 2021-072、(五象自然) 2021-0194、(五象自然) 2021-0210				

遵守事项:

- 1、持本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件附则》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、本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件附则》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()份,图文一体方为有效文件()。
- 5、本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件附则》有效期十二个月(从发出之日起算),逾期无效;若已签订国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书,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:



五象新区建设项目规划设计条件附则

审批号：(五象自然) 2022-0005

一、项目分类

本项目属于 B 大类， B2 细类。

A 政府财政投资类项目

A1. 市政基础设施类项目（如市政道路、各类管线，非城市重要节点或区域范围的变电站、加油站、环卫站、公厕、桥梁等）；

A2. 其它公益服务类项目（如体育文化项目、医疗卫生项目、公园景观类建筑等）。

B 社会资金投资类项目

B1. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目；

B2. 住宅及商业商务投资类项目；

B3. 农村集体产业及居住安置类项目。

二、项目规划设计方案送审格式要求

本项目按以下第（ 1 ）项执行：

1. 按《南宁市房建类项目建设工程规划许可报建方案图纸编制内容及深度要求》（南自然资发〔2019〕2310号）的要求提交总平方案、建筑单体方案相关图纸及 CAD、JPG 等电子文件。

2. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目，且属于带方案土地出让，按审定的土地出让公示方案直接审批，不需提交任何设计方案成果文件。

三、项目规划设计附则条款

除遵守本项目《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》要求外，还应执行以下（1、2、6、7）项规定：

1. 建筑空间布局及天际线控制，应设置视觉通廊，项目建筑整体需形成高低错落的天际线，相邻塔楼建筑高度错落原则上不应小于 9 米，根据项目建筑限高情况，高度 36 米以下可按不小于 6 米控制，高度 24 米以下可按不小于 3 米控制；

2. 场地竖向与市政道路衔接良好，竖向高差需小于 1 米，且不得出现硬质挡土墙；

3. 农民三产项目建筑外立面及平面布局应体现农民三产（商业、商务、办公、酒店等）项目的建筑特点，不应设置户外阳台（含绿化阳台）、分散楼梯间、小开间独立式燃气及排烟管道等住宅化的使用性质。（强制性）

4. 产业项目建筑外立面及平面布局应体现产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目的建筑特点；属于产业用途的单体建筑面积应不低于 2000 平方米，单个建筑单层建筑面积应不低于 800 平方米，单层分割单元面积应不低于 300 平方米；不应设置户外阳台（含绿化阳台）和分散的楼梯间、卫生间、厨房、开水房等非产业项目特征的设施。（强制性）

5. 项目设置的绿化架空层（含底层和中间层）需按全面积纳入建筑计容部分，绿化架空层的高度大于等于 5.1 米时，按双倍计容；大于等于 7.6 米时按 3 倍计容。（强制性）

6. 项目建筑高度原则按国家及南宁市相关规范要求计算；如建筑物屋顶存在设有外维护结构的情况，则在符合景观的完整性和对建筑立面具有明显提升效果的前提下，该建筑物高度可按屋顶顶面层高度计算，且屋顶外维护结构的高度宜控制在 6 米以内。（限制性）

7. 屋顶构架的总体高度宜控制在 6 米以内；屋顶构架围合部分的水平投影总面积不得突破建筑物屋顶面积的三分之一，超出部分按全面积计算容积率。（限制性）

8. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例不得超过 7%，除计算行政办公及生活服务设施建筑基底的占地面积外，还应包含该区域周边合理的绿化、道路、停车场等公共空间面积。（强制性）

9. 产业（工业、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑计容面积占计容总建筑面积的比例不得超过 15%。（限制性）

10. 物流仓储项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑计容面积占计容总建筑面积的比例不得超过 20%。（限制性）

11. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目，除因特殊生产工艺要求的空间外，建筑层高须按小于 5.1 米控制，当建筑层高大于等于 5.1 米时，按双倍计容，大于等于 7.6 米时按 3 倍计容。（强制性）

