

# 南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号: JKCR2024-0009

## 南宁经济技术开发区土地储备中心:

你单位申请的位于金凯路北侧、星光大道西面的经开区 2024-02 地块的公开“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	JKCR10202400009 号出让蓝线图	用地位置	金凯路北侧、星光大道西面	要求
1	用地面积(平方米)	约 13437 平方米 (具体以实际测量为准)	净用地面积 (平方米)	约 13437 平方米 (具体以实际测量为准)	强制性
2	用地性质	居住兼容商业			强制性
3	容积率	≥1.9 且 ≤2.7 (兼容商业, 居住容积率 ≤2.5); 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。			强制性
4	建筑密度	≤30%			强制性
5	绿地率	≥35%	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: 居住按 1.1 个/100 m <sup>2</sup> 建筑面积, 商业按 1.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积; 非机动车位: 居住按 0.5 个/100 m <sup>2</sup> 建筑, 商业按 7.5 个/100 m <sup>2</sup> 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。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	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	地块应沿地块南侧 (金凯路) 及地块西侧 (朋云路) 设置机动车出入口, 共 2 处; 且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求。		建议性
		开闭所	城市建设需设置开闭所时, 应无条件配合规划管理要求; 配电房设置需符合供电部门的要求		限制性
		电动自行车停车充电设施	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) 和相关规范的要求配套建设电动汽车基础设施。		限制性
		其他	项目配建机动车停车位应按不低于住宅 100%、商业 10% 比例建设充电设施或预留建设安装条件的车位; 停车位配套充电设施应与主体建筑同步施工, 完善充电设施设置场所的消防与电气等安全设计。		限制性
9	公共服务设施规划要求	教育	幼儿园	——	——
		小学	——	——	
		中学	——	——	
		其他	——	——	
		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)》: 地块应在沿街或有独立出入口的位置按每百户不低于 20 平方米的标准, 规划建设婴幼儿照护服务场地。参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) “5 分钟生活圈” 中托儿所的设置要求进行控制。建成并验收合格后无偿交付当地县级卫生健康部门。		强制性
		健身场地	按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米、室外人均用地面积不低于 0.3 平方米的标准严格规范配套群众健身设施。		强制性
		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, 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)》的要求在沿街或有独立出入口的位置设置一处。		限制性
		党群服务中心	应在沿街或有独立出入口的位置按每百户不少于 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; 其它须符合《关于推进城市基层党建新时代新突破新跨越的实施意见》等 3 个文件的通知 (厅发〔2020〕17 号) 的要求。		限制性
		养老助残用房	应在沿街或有独立出入口的位置按每百户不少于 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
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 50%			强制性
		项目内下沉式绿地率不宜低于 30%; 透水铺装率不宜低于 20%; 绿色屋顶率不宜低于 10%。			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, 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。			限制性
		符合《关于优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》(南自然资发〔2024〕0373 号) 的要求			建议性
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、店招等建筑附加物的设置一并报规划部门审查。			建议性
		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《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					

### 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:

南宁市自然资源局  
2024 年 4 月 22 日

