

南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号： 2024-0062

南宁市国土资源出让服务中心：

你单位申请的西乡塘区北湖北路4号片区旧改项目（二期），经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

序号	附图	出让蓝线图 NNCR0101202400035 号	用地位置	北湖北路4号	要求
1	用地面积（平方米）	约 17203 平方米（具体以实际测量为准）	净用地面积（平方米）	约 17203 平方米	强制性
2	用地性质	二类居住用地兼容商业用地			强制性
3	容积率 (计容建筑面积)	>54745 平方米且≤75548 平方米 (其中商业建筑面积≥2171 平方米且<37774 平方米, 占比≥2.87%且<50%)	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《关于优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》的要求，否则须降低容积率。		强制性
4	建筑密度	≤45%			建议性
5	绿地率	≥25%	建筑高度	≤150 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)、《南宁市建筑工程规划指引》及《关于优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》的要求。			建议性
7	停车位	标准机动车位：按 0.7 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，商业按 7.5 个/100 m ² 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。 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。		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。		限制性
		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。		建议性
		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周边规划道路设置，以最终审定的总平面图为准。且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求；		限制性
		电动自行车充电设施	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。		强制性
		电动汽车充电基础设施	按照《广西居民小区新能源汽车充电设施建设管理实施细则》(桂发改电力规〔2023〕35 号)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	教育	幼儿园	——	强制性
		医疗卫生	设置一处建筑面积不少于 150 平方米的卫生服务站，可结合商业建筑设置，有对外方便的出入口和无障碍通道。	限制性	
		社区居家养老服务用房	新建住宅小区应按照每百户不少于 30 平方米建筑面积配建社区居家养老服务用房，且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。	限制性	
		党群服务中心	新建住宅小区应按照每百户不少于 30 平方米建筑面积配建党群服务中心用房，且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。	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。	限制性	
		体育	居民健身设施室内不少于 0.1 m ² /人建筑面积、室外不少于 0.3 m ² /人用地面积。	限制性	
		邮件和快件送达设施	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。	强制性	
		物业服务用房	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 m ² /座(可结合商业设置)。	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》、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》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	场地内多年平均径流总量控制率不低于 50%；年径流污染削减率不低于 50%。			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 75%；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)、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《关于优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》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
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》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《关于优化规划管控要求促进住宅品质提升的若干措施》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
		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并设置专用排烟道(做好烟道防渗漏、隔音降噪措施)，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
		社区居委会用房、物业服务用房应设置在建筑首层或二层并对外开放。			建议性
		根据 450107002006GB00100 宗地土地出让合同要求，本地块与 450107002006GB00100 宗地、0103114 号宗地实行一体化管理。项目实施须保证 0103114 宗地内住宅楼的出入通道不受影响，且满足消防救援交通组织要求。			强制性
		地块内部需提供一条 9m 东西向道路(断面形式为一块板：1m+7m+1m)作为公共通道，分别衔接西侧 450107002006GB00100 宗地已建公共通道和规划荷田路，以疏解周边道路交通压力，具体选线位置以方案总平为准。			强制性
		在地块南面需无偿提供路幅宽度大于等于 10 米的通道供西南侧地块进出使用。且项目实施须满足西南侧地块消防救援交通组织要求。			强制性
		项目应结合轨道交通，在轨道交通站点周边形成标志节点空间，塑造高低错落的建筑群体组合，避免呆板的“一刀切”的空间形态。			建议性
地块应结合轨道站点进行综合开发，并与西侧 450107002006GB00100 宗地、南侧 450107002006GB00097 宗地整体考虑地下空间开发利用，并按要求配套相应停车设施。			建议性		
如本地块与西南侧地块为同一土地使用权取得者，可以统一规划，统一设计，指标平衡。			建议性		

