

南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：2019-096

南宁市国土资源出让服务中心：

你单位申请的那荷路东面储备地块出让用地项目，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

序号	附图	CRO101201900039 号出让蓝线图	用地位置	那荷路以东、那况路以北；具体以实际调查为准	要求	
1	用地面积（平方米）	地块一：约 31114 平方米（具体以实际测量为准）	净用地面积（平方米）	地块一：约 31114 平方米（具体以实际测量为准）	强制性	
		地块二：约 35836 平方米（具体以实际测量为准）		地块二：约 35836 平方米（具体以实际测量为准）		
		地块三：约 20229 平方米（具体以实际测量为准）		地块三：约 20229 平方米（具体以实际测量为准）		
2	用地性质	地块一：二类居住、零售商业（计容建筑面积中，零售商业建筑面积比例占 3%-5%，其余为居住用地。）			强制性	
		地块二：二类居住、零售商业（计容建筑面积中，零售商业建筑面积比例占 3%-5%，其余为居住用地。）				
		地块三：二类居住、零售商业（计容建筑面积中，零售商业建筑面积比例占 3%-5%，其余为居住用地。）				
3	容积率	地块一：>1.6 且 ≤2.0	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》（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
		地块二：>1.6 且 ≤2.0				
		地块三：>1.6 且 ≤2.0				
4	建筑密度	地块一：≥22%且≤30%			建议性	
		地块二：≥22%且≤30%				
		地块三：≥22%且≤30%				
5	绿地率	地块一：≥35%	建筑高度	地块一：≤36 米	强制性	
		地块二：≥35%		地块二：≤36 米		
		地块三：≥35%		地块三：≤36 米		
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：住宅按 1.1 车位/100 m ² 建筑面积，零售商业按 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。			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	地块主要机动车出入口应沿那荷路、规划 19 路、规划 20 支路、规划 21-2 支路及其他规划支路设置，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 2 个。			建议性
		开闭所	-----			限制性
		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
9	公共服务设施规划要求	教育	18 班幼儿园	1 处，独立占地，设在用地蓝线外，位于地块三北侧，规划为服务设施用地，用地面积约 9243 m ² ，建筑面积不少于 6000 m ² 。 根据《南宁市人民政府办公厅关于印发南宁市第三期学前教育行动计划（2017—2020 年）的通知》（南府办〔2017〕88 号），城镇规划新建住宅小区配套幼儿园用地符合《划拨用地目录》中非营利性教育设施用地有关规定的，按划拨方式供地，建设标准按《幼儿园建设标准》（建标 175—2016）执行。住宅小区配套幼儿园与住宅项目同步规划、同步建设、同步交付使用。未按规定安排配套幼儿园建设的小区规划不予审批。住宅小区配套幼儿园要在竣工验收后 3 个月内，无偿移交所在县区人民政府、开发区管委会。兴宁区人民政府牵头研究落实，房地产开发项目建设条件意见书中予以明确。		强制性
			24 班小学	1 处，设在用地蓝线外，位于地块一东侧，规划为中小学用地，用地面积约为 22843 m ² ，建筑面积不少于 15000 m ² 。		强制性
			XX 班中学	-----		强制性
			社区居家养老服务用房	设于地块二 1 处，建筑面积不少于 600 m ² ；并方便进出，可安排在一、二楼与社区服务用房相对集中设置，主要出入口应单独设置。		限制性
			医疗卫生	设置 1 处建筑面积不少于 150 m ² 的卫生服务站，可在三个地块中选择布置，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
			文化	设置 1 处文化活动站，建筑面积不少于 400 m ² ，可在三个地块中选择布置。		限制性
			体育	居民健身设施室内不少于 0.1 m ² /人建筑面积或室外不少于 0.3 m ² /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，且不少于 120 m ² ；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，应设置在建筑首层或二层并对外开放且方便进出。。		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 30 m ² /座。		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
		建筑平面与空间布局	-----			建议性
		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	-----			建议性
		阳台形式与面积	-----			建议性
11	海绵城市建设要求	地块一：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 50%； 地块二、地块三：建设项目多年平均径流总量控制率不低于 65%；年径流污染削减率不低于 50%。			强制性	
		地块一：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%； 地块二、地块三：项目内下沉式绿地率不宜低于 50%；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。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	

