

# 柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕43号

## 柳州市自然资源和规划局关于出具柳州市 龙城路片区 A-7-3 地块规划设计条件的通知

为推进柳州市龙城路片区 A-7-3 地块的开发建设工作，经研究，现提供该地块规划设计条件如附件所示。

- 附件：1.建设项目规划设计条件  
2.建设净用地界址点坐标及面积测量表  
3.建设净用地范围示意图

柳州市自然资源和规划局

2024年6月11日

(公开前需经政府信息公开审查)



## 附件 1

# 建设项目规划设计条件

一、规划总净用地面积为 3515.20m<sup>2</sup>（合 5.27 亩，含公共通道面积 220.88m<sup>2</sup>）。

二、地块规划使用性质：商业用地。

三、地块相应控制指标：地块控制综合容积率不大于 2.0 且不小于 1.0，建筑密度不大于 53%。（注：1.容积率、建筑密度、绿地率等指标均以建设净用地面积为基数计算，建筑密度计算中建筑基底面积应包括架空层投影面积；2.地块内距中山西路道路红线南侧 20m 范围内的建筑高度不大于 12m，竖向界限以“场地标高+12m”为上界限，以“场地标高-10m”为下界限，高差为 22m，地块内距中山西路道路红线南侧 20m 范围外的建筑高度不大于 18m，竖向界限以“场地标高+18m”为上界限，以“场地标高-10m”为下界限，高差为 28m，场地标高参照用地周边城市道路规划标高进行设计，采用 2000-1.5 国家大地坐标系、1985 国家高程基准，建筑控制高度按建筑檐口高度计算。）

四、建筑退规划用地边界距离及建筑间距：按《柳州市城乡规划管理技术规定》（旧区标准）执行，并满足消防、抗震、环保等要求，且与地界周边现有建筑间距应满足有关日照、采光要求。

五、城市设计要求

（一）该地块应根据《柳州市龙城路片区控制性详细规划》、

《柳州市历史文化名城保护规划》的要求，着重处理好建筑空间布局及外立面景观效果，建筑外立面方案应提供不少于三个的多方案比选，并附夜景灯光设计。

(二)建筑形式、风格应采用现代建筑形式，建筑色彩按《柳州市色彩规划》设计，以中明度低彩度色调为主，并应与周边环境相协调。

(三)沿城市道路规划建筑展开面不宜超过 60m。

(四)如考虑在建筑外立面设置户外大型广告或标志、标牌，应在建筑设计阶段与建筑外立面一并设计并报审批，建筑建成后不另行审批设置广告牌。

## 六、配套要求

(一)按人防要求配设人防设施。

(二)管理用房、配电间。

(三)商业用房配套机动车停车位不少于 1.0 车位/100m<sup>2</sup>建筑面积，配套非机动车停车位不少于 8.0 车位/100m<sup>2</sup>建筑面积。若安排旅馆类用房开发建设，旅馆用房配套机动车停车位不少于 0.5 车位/客房，非机动车停车位不少于 2.0 车位/客房。商业、旅馆配套停车位不得对外出售，应根据需要调剂使用。

(注：配套停车位中机动车停车位按当量小汽车停车位计算，地面停车位不少于 25m<sup>2</sup>/车位，地下停车位不少于 30m<sup>2</sup>/车位；非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m<sup>2</sup>/车位，地下停车位不少于 1.5m<sup>2</sup>/车位。)

(四)商业配套停车位建设充电设施的车位比例不低于

20%。

七、交通出入口方向：机动车出入口位于北侧城市道路和东侧公共通道，出入口宽度不大于 7m。

#### 八、其它

（一）处理好基地内竖向和场地设计，注意与周边城市道路系统的衔接，并与周边用地相协调。

（二）项目配套排水系统管线应与项目规划总平面图、施工图同步设计，同时报批；项目配套的变压器、环网柜等供电设施须设置于建筑内，不得露天设置，禁止临城市道路设置；给排水、燃气、电力等基础设施管线应以地下管、沟形式接入城市市政管线系统。

（三）该项目建设涉及消防、人防、环保、地质、抗震、水利、文物保护等相关方面内容的，应按相关行政主管部门要求处理有关事宜。

（四）项目建设注意与周边的现有建筑保持合理的退距、间距、不得设置围墙，要有公共通道保证正常通行，保障周边利害关系人的合法权益。

（五）项目开发应处理好用地内原有片区自然排水通道，确保原有排水的顺畅，不影响周边自然排水。该地块及周边排水管线情况复杂，项目实施时应做好地块及周边排水管渠探测工作，如涉及对原有排水管（渠）改造的，应提出改造方案报相关部门审批。

（六）该项目建设涉及消防、人防、环保、地质、抗震、水

利、文物保护等相关方面内容的，应按相关行政主管部门要求处理有关事宜。

(七)该建设项目位于曙光西路历史文化街区建设控制地带内，在该区域从事有关建设活动须先作地下文物勘察，经文物保护部门和住建部门同意后才能开工。项目建设注意与曙光西路历史文化街区的保护和建设相协调，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。

(八)地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

(九)总平面图应绘于近期实测 1: 500 或 1: 1000 地形图上；开发地块位于城市重要景观节点，规划设计方案要结合三维城市模拟景观分析合理布局，以形成片区良好的城市景观效果，并报市规划委员会审议。

(十)其它未尽事宜请按《柳州市城乡规划建设技术规定》及相关规划建设要求执行。

九、本规划设计条件有效期至 2025 年 6 月 11 日。逾期自行失效，我局可根据实际情况及城市发展需要对有关内容作适当调整。本规划设计条件有效期内如遇政策法规改变，应以最新的政策法规要求为准。

柳州市自然资源和规划局

2024 年 6 月 11 日



界址点坐标、面积测量表

本坐标成果为 2000 国家大地坐标系  
 中央子午线: 109° 30'  
 Y 坐标加常数 100 千米

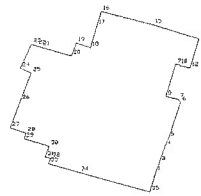
点号	X 坐标	Y 坐标
1	2690124.997	90161.018
2	2690129.378	90162.645
3	2690129.434	90162.474
4	2690135.990	90164.618
5	2690139.756	90166.086
6	2690154.890	90170.833
7	2690156.125	90169.921
8	2690157.280	90165.050
9	2690171.319	90168.945
10	2690170.927	90170.503
11	2690170.684	90170.442
12	2690169.625	90174.546
13	2690181.643	90177.789
14	2690182.154	90177.810
15	2690188.047	90160.267
16	2690193.750	90140.013
17	2690187.602	90138.249
18	2690178.269	90135.674
19	2690180.274	90130.176
20	2690174.784	90128.174
21	2690178.477	90116.391
22	2690179.030	90114.650
23	2690179.699	90112.511
24	2690169.531	90108.112
25	2690167.468	90112.444
26	2690155.372	90108.178
27	2690143.844	90104.094
28	2690141.659	90110.263
29	2690139.254	90109.619
30	2690136.086	90119.379
31	2690131.468	90117.939
32	2690130.834	90119.972
33	2690128.603	90119.205
34	2690124.844	90131.130
35	2690116.547	90158.627
36	2690135.990	90164.618
37	2690138.641	90165.651

38	2690154.895	90170.830
39	2690156.125	90169.921
40	2690157.110	90165.765
41	2690118.130	90153.383
42	2690116.551	90158.613
43	2690116.958	90158.743
44	2690124.997	90161.018
45	2690129.378	90162.645
46	2690129.434	90162.474

----- (总用地范围 1-35) -----

1 -- 2 -- 3 -- 4 -- 5 -- 6 -- 7 -- 8 --  
 9 -- 10 -- 11 -- 12 -- 13 -- 14 -- 15 --  
 16 -- 17 -- 18 -- 19 -- 20 -- 21 -- 22 --  
 23 -- 24 -- 25 -- 26 -- 27 -- 28 --  
 29 -- 30 -- 31 -- 32 -- 33 -- 34 -- 35

面积= 3515.20 (平方米)  
 5.27 (亩)



----- (公共通道 36-46) -----

36 -- 37 -- 38 -- 39 -- 40 -- 41 -- 42 --  
 43 -- 44 -- 45 -- 46

面积= 220.88 (平方米)  
 0.33 (亩)





抄送：柳州市土地交易储备中心。

---

柳州市自然资源和规划局办公室

2024年6月11日印发