

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕24号

柳州市自然资源和规划局关于河东中心区 F-5-2、F-5-4 地块规划设计条件的通知

为推进河东中心区 F-5-2、F-5-4 地块的开发建设工作，经研究，现提供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4月15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、规划建设净用地面积为 9127.01m²（合 13.69 亩）。

二、地块规划使用性质：城镇住宅、局部商业用地。

三、地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 2.5 且不小于 1.5，建筑密度不大于 25%且不小于 15%，绿地率不低于 30%。

（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的面积应包括架空层投影面积，高层建筑投影密度不大于 18%且不小于 10%；2.建筑高度不大于 80m，竖向界限以“场地标高+80m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 95m，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：按照《柳州市城乡规划管理技术规定》（新区标准）及相关建筑规范执行，并满足消防、抗震、环保、卫生等要求，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）该地块为城市重要景观界面，应根据《柳州市河东中心区控制性详细规划》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,以中高明度、中低彩度暖米灰色为基础色,并应与周边环境相协调。

(三)多层建筑及高层建筑裙楼退西面道路红线不少于 6m,退南面道路红线不少于 9m,退地块西南侧规划道路交叉口红线不少于 15m;高层建筑主楼退西面道路红线不少于 12m,退南面道路红线不少于 15m,退地块西南侧规划道路交叉口红线不少于 25m。

(四)在地块建设净用地红线范围内,沿地块南面规划道路设置不少于 2m 宽的绿化带。上述绿化带内应种植连续的灌木,间种乔木,不应只种植地被植物。绿化带每隔 20~30m 可垂直道路设置一处宽度不大于 2m 的人行通道,除地块规划出入口外,不得在绿化带另设机动车通道。

(五)在地块建设净用地红线范围内西南侧与城市规划道路交叉口相交处设置面积不少于 500m²开敞空间或集中绿地;上述区域应做好景观设计,宜设置园林景观小品。如按集中绿地设置,应种植连续的灌木,间种乔木,不应只种植地被植物,同时应注意所种植的植物在机动车进出口视距三角形范围内不应遮挡行车视线

(六)沿城市道路宜留出不少于 50%的通透面,沿一侧城市道路建筑展开面不宜超过 60m。

(七)地块内高层建筑高度宜错落有致,以营造丰富的城市天际线景观效果。

(八)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)物业管理用房(包括物业办公用房和业主委员会用房,建筑面积不少于总建筑面积的 2‰且不少于 100m²,业主委员会用房占物业服务用房比例不超过 20%且面积不低于 20m²)、配电间。

(三)社区综合服务设施(包括社区组织工作用房和居民公益性服务设施,建筑面积按每 100 户住户不少于 30m²配建,如居住小区规划居住户数达到 1500 户以上的按不低于 500m²标准集中规划建设;应设置于地上建筑一层,并可对外使用且应方便群众出入办事,建成后无偿移交给城中区政府,权属归城中区政府所有)。

(四)社区居家养老服务用房(如新建居住区住户少于 1000 户按不少于 300m²设置,大于 1000 户按照每增加 500 户增设 100m²建筑面积;应设置于地上建筑一层,建成后无偿移交给城中区政府,权属归城中区政府所有)。

(五)青少年、老年活动中心用房(建筑面积各不少于 100m²)。

(六)婴幼儿照护服务用房(建筑面积按每 100 户住户不少于 20m²配建,须按照婴幼儿照护服务设施建设标准与住宅小区

同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；建成后无偿移交给城中区政府，权属归城中区政府所有）。

（七）居民健身场所（室内人均建筑面积不低于 0.1m^2 ，室外人均用地不低于 0.3m^2 ，结合绿地临路设置，内设篮、排球等球类运动场地及其它健身运动设施，并采取相应的隔音措施避免对居民生活环境造成干扰，其面积不计入绿地率）。

（八）用地内商业服务用房面积占计容总建筑面积比例不大于 5%。

（九）城镇住宅和商业配套停车位按就近原则分别独立设置，城镇住宅配套机动车停车位按 1.5 车位/户配建[其中基本配设数量为 1.0 车位/户标准停车位，剩余 0.5 车位/户指标可按新能源小型停车位尺寸（ $4.3\text{m} \times 2.2\text{m}$ ）设置]，配套非机动车位不少于 2.0 车位/户；商业服务用房部分机动车停车位不少于 1.2 车位/ 100m^2 建筑面积，非机动车停车位不少于 8.0 车位/ 100m^2 建筑面积。（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^2 /车位，地下停车位不少于 30m^2 /车位；非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m^2 /车位，地下停车位不少于 1.5m^2 /车位。）

（十）城镇住宅配套停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件并按照停车位比例不低于 10%配建充电基础设施；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：机动车出入口位于南面、西面道路，原则上距道路交叉口不小于 50m、宽度不大于 7m。

八、其它

(一)地块内的社区综合服务设施、社区居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房等公共配套服务设施应先行建设实施；地块内要求配套的公共服务设施（包括社区综合服务设施、社区居家养老服务用房、婴幼儿照护服务用房、物业管理用房、青少年和老年活动中心等）在规定的规模不减少且便利出入的基础上，可考虑相对集中在一栋独立建筑内设置，其建筑楼层安排可作适当协调。

(二)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。

(三)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。

(四)如建设净用地内有现状架空电力线，在未完成迁移改造前，不得在电力线保护范围内进行相关建设。

(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）地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

（八）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次干道旁，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。

（九）其它未尽事宜请按《城市居住区规划设计标准》《柳州市城乡管理技术规定》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 4 月 15 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相关政策法规改变，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 4 月 15 日



