

# 柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕40号

## 柳州市自然资源和规划局关于重新出具柳州市 马鞍山片 A-6-1 地块规划设计条件的通知

为推进马鞍山片 A-6-1 地块的开发建设工作，经研究，现重新提供该地块规划设计条件如附件所示。原柳资源规划条件〔2023〕162号随文作废。

- 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6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  $3075.99\text{m}^2$  (合 4.61 亩, 含公共通道面积  $711.65\text{m}^2$ )。

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 2.5 且不小于 1.0, 建筑密度不大于 50% 且不小于 30%。(注: 1.容积率、建筑密度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; 2.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《柳州市马鞍片控制性详细规划》《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，以中高明度、中低彩度的暖灰色系为基础色。

（三）建筑退北面、南面城市道路红线不少于 6m。

（四）建筑高度应与水体环境及建筑天际线相协调，注重保护好该区域山水生态环境，维护城市滨水空间的延续性。

（五）沿城市道路规划建筑展开面不宜超过 60m。

（六）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、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。

（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) 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：机动车出入口位于西面公共通道、北面现状道路，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) 注意与周边现有建筑保持合理的退距、间距，不得设置围墙，保证公共通道的正常通行功能，保障周边利害关系人的合法权益。

(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) 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。

(五) 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。

(六) 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。

（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。

（九）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 6 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 6 月 6 日



# 建设净用地界址点坐标及面积测量表

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	2689473.952	90085.573
2	2689474.758	90083.651
3	2689475.880	90080.869
4	2689476.927	90078.057
5	2689477.897	90075.218
6	2689478.789	90072.354
7	2689479.603	90069.467
8	2689480.339	90066.558
9	2689480.995	90063.631
10	2689481.572	90060.687
11	2689482.069	90057.728
12	2689482.485	90054.757
13	2689482.679	90053.116
14	2689482.352	90050.399
15	2689481.647	90044.533
16	2689478.949	90022.097
17	2689478.244	90016.235
18	2689477.793	90012.483
19	2689476.976	90012.765
20	2689475.362	90013.321
21	2689473.943	90013.811
22	2689472.763	90014.218
23	2689472.209	90014.409
24	2689470.062	90015.150
25	2689460.612	90018.410
26	2689449.000	90022.416
27	2689443.337	90024.370
28	2689434.842	90027.300
29	2689424.580	90030.841
30	2689422.642	90031.509
31	2689420.658	90031.974
32	2689421.835	90035.809
33	2689423.789	90042.170
34	2689425.793	90048.696
35	2689426.972	90052.536
36	2689427.276	90053.527
37	2689427.912	90055.596

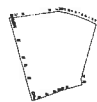
38	2689428.761	90058.978
39	2689432.420	90073.544
40	2689436.478	90073.078
41	2689479.259	90024.671
42	2689478.949	90022.097
43	2689478.244	90016.235
44	2689477.793	90012.483
45	2689476.976	90012.765
46	2689475.362	90013.321
47	2689473.943	90013.811
48	2689472.763	90014.218
49	2689472.209	90014.409
50	2689470.062	90015.150
51	2689460.612	90018.410
52	2689449.000	90022.416
53	2689443.337	90024.370
54	2689434.842	90027.300
55	2689424.580	90030.841
56	2689422.642	90031.509
57	2689420.658	90031.974
58	2689421.835	90035.809
59	2689423.789	90042.170
60	2689424.244	90043.651

----- (净用地) -----

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  
 -- 36 -- 37 -- 38 -- 39 -- 40

面积= 3075.99 (平方米)

4.61 (亩)



----- (公共通道) -----

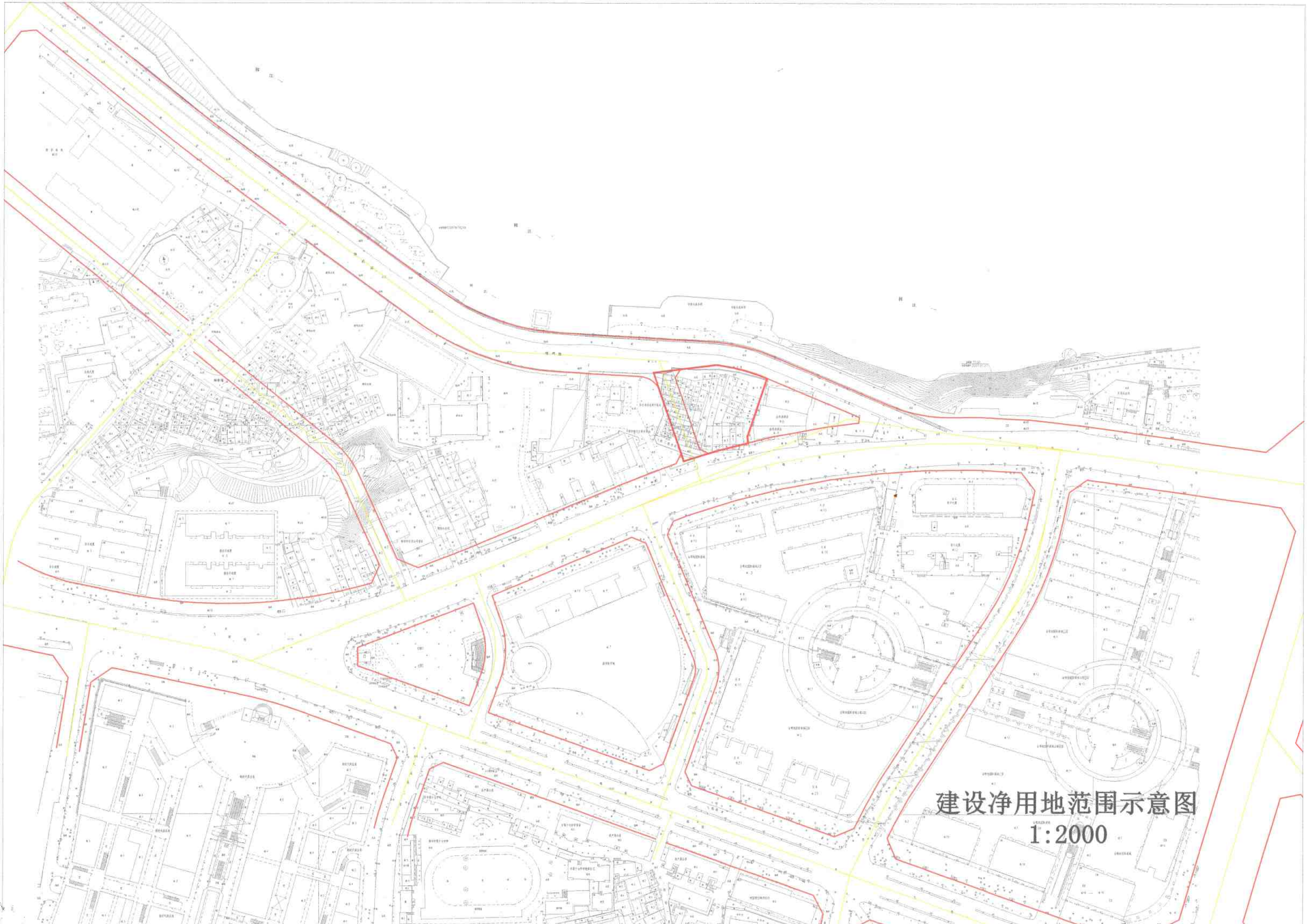
41 -- 42 -- 43 -- 44 -- 45 -- 46 -- 47  
 -- 48 -- 49 -- 50 -- 51 -- 52 -- 53 --  
 54 -- 55 -- 56 -- 57 -- 58 -- 59 -- 60

面积= 711.65 (平方米)

1.07 (亩)







建设净用地范围示意图

1:2000

