

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕42号

柳州市自然资源和规划局 关于重新提供锦绣路和滨江 东路交汇处地块规划设计条件的通知

为推进锦绣路和滨江东路交汇处地块的开发建设工作，经研究，现重新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6月25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、项目建设净用地面积为 3104.88m^2 （合 4.66 亩）。

二、各地块规划控制要求如下：

（一）地块一

1.建设净用地面积 2214.71m^2 （合 3.32 亩）。

2.地块规划使用性质：商业用地。

3.地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 2.8 且不小于 1.5，建筑密度不大于 35%且不小于 15%。（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；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。）

4.建筑退规划用地边界距离及建筑间距：按《柳州市城乡规划建设管理技术规定》（新区标准）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。

5.城市设计要求

（1）该地块应根据《柳州市白沙片控制性详细规划》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。

(2) 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，以低艳度、中高明度的黄棕色系为基础色，并应与周边环境相协调。

(3) 多层建筑及高层建筑裙楼退北面城市规划道路红线不少于 6m；高层建筑主楼退北面城市规划道路红线不少于 12m。建筑退地块东面用地边界线不少于 5m。

(4) 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。

(5) 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。

6. 配套要求

(1) 按人防要求配设人防设施。

(2) 管理用房、配电间。

(3) 公厕（结合绿化带沿城市道路独立设置或在建筑地面一层设置，建筑面积不少于 50m²，应确保可对社会公众开放使用）。

(4) 商业用房配套机动车停车位不少于 1.2 车位/100m²建筑面积，配套非机动车停车位不少于 8.0 车位/100m²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 0.6 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 $25\text{m}^2/\text{车位}$ ，地下停车位不少于 $30\text{m}^2/\text{车位}$ ；非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 $1.2\text{m}^2/\text{车位}$ ，地下停车位不少于 $1.5\text{m}^2/\text{车位}$ 。）

（5）配套停车位建设充电设施的车位比例不低于 20%。

7.交通出入口方向：机动车出入口位于北面城市规划道路，原则上距道路交叉口不小于 30m、宽度不大于 7m。

（二）地块二

1.建设净用地面积为 890.17m^2 （合 1.34 亩）。

2.地块规划使用性质：地上为公园绿地，地下为停车场用地。

3.地块相应控制指标：地块内绿地率不低于 65%。竖向界限以“场地标高-3.0m”为上界限，以“场地标高-15.0m”为下界限，高差为 12.0m，场地标高参照用地周边已建、在建项目及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。

4.建筑退规划用地边界距离及建筑间距：按《柳州市城乡规划建设管理技术规定》（新区标准）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。

5.城市设计要求

（1）绿地应做好景观设计，并与周边绿化用地相衔接，保证绿地的延续性。地块内应种植连续的灌木，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。

(2) 用地周边不得设置围墙，场地应作为公园绿地的开放空间进行设计。

三、其它

(一) 经计算，上述两个地块的控制综合容积率不大于 1.997 且不小于 0.713，总建筑密度不大于 24.9% 且不小于 10.6%，绿地率不低于 25%。各地块具体的规划设计还应按相应控制指标安排。配套停车位可考虑在满足上述规划控制指标的基础上，在两个地块内统筹考虑。

(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) 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) 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。

（六）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。

（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 地形图上；开发地块位于重要城市景观地段，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。

四、本规划设计条件有效期至 2025 年 6 月 25 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 25 日



建设净用地界址点坐标、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

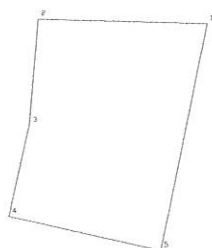
点号	X 坐标	Y 坐标
1	2693678.888	91179.174
2	2693679.657	91135.430
3	2693652.948	91133.583
4	2693629.983	91128.736
5	2693621.761	91168.071
6	2693621.761	91168.071
7	2693618.692	91182.755
8	2693675.685	91193.832
9	2693678.671	91191.570
10	2693678.888	91179.174

----- (地块一 1-5) -----

1 -- 2 -- 3 -- 4 -- 5

面积= 2214.71 (平方米)

3.32 (亩)



----- (地块二 6-10) -----

6 -- 7 -- 8 -- 9 -- 10

面积= 890.17 (平方米)

1.34 (亩)

