

# 柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕41号

## 柳州市自然资源和规划局关于出具柳州市 楼梯山片区 B-1-1 地块规划设计条件的通知

为推进柳州市楼梯山片区 B-1-1 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：
- 建设项目规划设计条件
  - 建设净用地界址点坐标及面积测量表
  - 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、建设净用地面积为 34638.10m<sup>2</sup>（合 51.96 亩）。

二、地块规划使用性质：城镇住宅、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 60m，竖向界限以“场地标高+60m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 75m，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。）

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》（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。

## 四、城市设计要求

（一）该地块应根据《柳州市楼梯山区控制性详细规划》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、中低彩度暖米灰色系为基础色，并应与周边环境（特别是山体景观）相协调。

（三）多层建筑及高层建筑裙楼退北面、西面、东面城市规划道路红线不少于 6m，退南面用地边界线不少于 10m，退地块东北侧、西北侧、西南侧、东南侧规划道路交叉口红线不少于 9m。

高层建筑主楼退北面、西面、东面城市规划道路红线不少于 8m，退南面用地边界线不少于 15m，退地块东北侧、西北侧、西南侧、东南侧规划道路交叉口红线不少于 12m。

（四）在地块建设净用地红线范围内东北侧、西北侧、西南侧、东南侧与城市规划道路交叉口相交处设置开敞空间或集中绿地，其中东北侧、西北侧区域面积不少于 350m<sup>2</sup>，西南侧、东南侧区域面积不少于 250m<sup>2</sup>；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。

（五）建筑高度应与山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。

（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）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。

## 五、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 100m<sup>2</sup>, 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 20m<sup>2</sup>)、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 30m<sup>2</sup>配建, 如居住小区规划居住户数达到 1500 户以上的按不低于 500m<sup>2</sup>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 300m<sup>2</sup>设置, 大于 1000 户按照每增加 500 户增设 100m<sup>2</sup>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 200m<sup>2</sup>)。

(六) 婴幼儿照护服务用房(建筑面积按每 100 户住户不少于 20m<sup>2</sup>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(按室内人均建筑面积不低于 $0.1\text{m}^2$ 或室外人均用地不低于 $0.3\text{m}^2$ 配设,并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。居民健身场所可结合绿地临路设置,内设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)用地内商业用房面积占计容总建筑面积比例为 $5\%\sim 15\%$ 。

(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/ $100\text{m}^2$ 建筑面积,非机动车停车位不少于 $8.0$ 车位/ $100\text{m}^2$ 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)。

(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 $25\text{m}/\text{车位}$ ,地下停车位不少于 $30\text{m}/\text{车位}$ ;非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 $1.2\text{m}/\text{车位}$ ,地下停车位不少于 $1.5\text{m}/\text{车位}$ 。)

(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 $20\%$ 。

(十一) 交通出入口方向：机动车出入口位于北、西、东侧城市规划道路，距道路交叉口不小于 70m，宽度不大于 7m。

六、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》（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。

## 七、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、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) 项目配套排水系统按雨污分流制设计、建设，配套雨水、污水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）注意用地内地质灾害的预防，根据有关地质灾害危险性评估结果采取相应防治措施，在确保用地安全的情况下方可进行开发建设。

（七）地块内的建筑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。

（九）其它未尽事宜请按《城市居住区规划设计标准》《柳州市城乡规划管理技术规定》及相关规划建设要求执行。

八、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



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	2692462.083	94972.051
2	2692580.226	94943.835
3	2692604.324	94958.642
4	2692634.988	95087.031
5	2692620.181	95111.129
6	2692502.038	95139.346
7	2692465.635	95148.041
8	2692457.744	95144.374
9	2692425.947	95081.242
10	2692416.614	95062.712
11	2692405.365	95040.377
12	2692405.139	95039.927
13	2692404.914	95039.478
14	2692404.690	95039.028
15	2692404.467	95038.577
16	2692404.245	95038.127
17	2692404.023	95037.676
18	2692403.802	95037.223
19	2692403.582	95036.772
20	2692403.363	95036.319
21	2692402.928	95035.413
22	2692402.711	95034.960
23	2692402.280	95034.052
24	2692402.066	95033.596
25	2692401.853	95033.141
26	2692401.429	95032.230
27	2692401.217	95031.774
28	2692401.008	95031.317
29	2692400.799	95030.859
30	2692400.591	95030.402
31	2692400.177	95029.486
32	2692399.766	95028.568
33	2692399.562	95028.109
34	2692399.359	95027.649
35	2692399.157	95027.188
36	2692398.755	95026.267
37	2692398.356	95025.344

38	2692397.960	95024.420
39	2692397.764	95023.957
40	2692397.568	95023.494
41	2692397.374	95023.031
42	2692397.180	95022.567
43	2692396.987	95022.103
44	2692396.795	95021.638
45	2692396.413	95020.708
46	2692396.223	95020.242
47	2692396.035	95019.776
48	2692395.847	95019.310
49	2692395.473	95018.377
50	2692394.920	95016.974
51	2692394.737	95016.506
52	2692394.555	95016.037
53	2692394.374	95015.568
54	2692394.194	95015.098
55	2692394.015	95014.630
56	2692393.836	95014.159
57	2692393.482	95013.218
58	2692393.306	95012.747
59	2692393.131	95012.277
60	2692392.957	95011.805
61	2692392.784	95011.333
62	2692392.611	95010.860
63	2692392.440	95010.388
64	2692392.269	95009.915
65	2692392.099	95009.442
66	2692391.930	95008.968
67	2692391.762	95008.495
68	2692391.595	95008.021
69	2692391.263	95007.071
70	2692391.099	95006.597
71	2692390.934	95006.121
72	2692390.772	95005.645
73	2692390.610	95005.170
74	2692390.449	95004.694
75	2692390.289	95004.218
76	2692390.130	95003.741
77	2692389.971	95003.263
78	2692389.814	95002.786
79	2692389.657	95002.308
80	2692389.501	95001.831
81	2692397.202	94987.547



----- (1-81) -----

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 -- 41 --  
42 -- 43 -- 44 -- 45 -- 46 -- 47 -- 48  
-- 49 -- 50 -- 51 -- 52 -- 53 -- 54 --  
55 -- 56 -- 57 -- 58 -- 59 -- 60 -- 61  
-- 62 -- 63 -- 64 -- 65 -- 66 -- 67 --  
68 -- 69 -- 70 -- 71 -- 72 -- 73 -- 74  
-- 75 -- 76 -- 77 -- 78 -- 79 -- 80 --  
81

面积= 34638.10 (平方米)

51.96 (亩)





用地范围示意图  
1: 3000

抄送：市土地储备中心。

柳州市自然资源和规划局办公室

2024 年 6 月 6 日印发