

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2025〕24号

柳州市自然资源和规划局关于河东北片区 C-3-7 地块规划条件的通知

为推进河东北片区 C-3-7 地块的开发建设工作，经研究，现提供该地块规划条件如附件所示。

- 附件：1.建设用地规划条件
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

2025年3月26日

(公开前需经政府信息公开审查)



附件 1

建设用地规划条件

一、规划建设净用地面积为 5975.15m² (合 8.96 亩)。

二、地块规划使用性质：商务金融用地。

三、地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 1.4 且不小于 1.2, 建筑密度不大于 30%且不小于 15%, 绿地率不低于 25%。

(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 40m，竖向界限以“场地标高+40m”为上界限，以“场地标高-15m”为下界限，高差为 55m，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》(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。

五、城市设计要求

(一)该地块为城市重要景观界面，应根据《柳州市河东北片区控制性详细规划》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。

(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) 建筑退地块东面规划道路红线不少于 10m, 退地块北面用地边界线不少于 10m。

(四) 在地块建设净用地红线范围内, 沿地块东面规划道路各设置不少于 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) 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及门头招牌, 应在建筑设计阶段与建筑外立面一并设计并报审批, 建筑建成后不再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) 商务金融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 4.0 车位/100m²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 25m²/车位, 地下停车位不少于 30m²/车位; 非机动车位用地面积计算按地面停车位不少于 1.2m²/车位, 地下停车位不少于 1.5m²/车位, 地下非机动车库与地面交通联系应采用坡道方式出入。)

(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 25m²/车位, 地下停车位不少于 30m²/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 $1.5\text{m}^2/\text{车位}$ ，地下非机动车库与地面交通联系应采用坡道方式出入。)

(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：机动车出入口位于东面规划道路，距道路交叉口不小于 50m、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。

(五) 地块涉及国家安全涉密保护问题，建筑方案应征求市国家安全局意见，重点就建筑内功能设置和窗户设计等内容满足

国家安全保护要求。

（六）地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

（七）总平面图应绘于近期实测 1: 500 或 1: 200 地形图上；开发地块位于城市重要次干道旁，规划建筑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，并报市自然资源和规划工作领导小组规划委员会审议。

（八）其它未尽事宜请按《柳州市城乡管理技术规定》及相关规划建设要求执行。

九、本规划条件有效期至 2026 年 3 月 26 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

2025 年 3 月 26 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: $109^{\circ} 30'$

Y 坐标加常数 100 千米

点号	X 坐标	Y 坐标
1	2693680.859	92100.133
2	2693680.857	92167.633
3	2693660.856	92187.633
4	2693688.856	92187.634
5	2693746.857	92187.636
6	2693746.860	92100.135
7	2693688.859	92100.133

----- (1-7) -----

1 -- 2 -- 3 -- 4 -- 5 -- 6 -- 7

面积= 5975.15 (平方米)

8.96 (亩)

