

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2021〕409号

柳州市自然资源和规划局关于重新出具柳江区 柳江大道以南沿江路以西地块规划设计 条件的通知

柳江区自然资源局：

为推进柳江区的建设工作。经研究，现提供柳江区柳江大道以南沿江路以西地块规划设计条件如附件所示。原柳资源规划条件〔2020〕260号随文作废。

- 附件：
- 1.建设项目规划设计条件
 - 2.界址点坐标及面积测量表
 - 3.用地范围示意图

柳州市自然资源和规划局

2021年11月30日



附件 1

建设项目规划设计条件

一、规划建设净用地为 26844.93m² (合 40.27 亩)。

二、地块规划使用性质：城镇住宅用地。

三、地块相应控制指标：地块控制容积率不大于 2.0 且不小于 1.0, 建筑密度不大于 25%且不小于 15%, 绿地率应达到 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。)

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)该地块应根据《柳州市柳江新城中心片控制性详细规划》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。

(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、中低彩度灰蓝色系为主,并应与周边环境相协调。

(三)多层建筑及高层建筑裙楼退北面、东北面、东南面、南面城市规划道路红线不少于6m,高层建筑主楼退北面、东北面、东南面、南面城市规划道路红线不少于8m。

(四)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。

(五)不得在建筑外立面设置户外大型广告。

(六)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,同时地块内不考虑安排多层住宅。

六、配套要求

(一)按人防要求配设人防设施。

(二)物业管理用房(建筑面积不少于计容总建筑面积的2%且不少于80m²)、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,建成后无偿移交给柳江区政府)。

(四)青少年、老年活动中心用房(建筑面积各不少于

200m²)。

(五) 社区居家养老服务用房(建筑面积不少于 300m², 应设置于地上建筑一层, 建成后产权归柳江区政府所有)。

(六) 居民健身场所(按室内人均建筑面积不低于 0.1 m²或室外人均用地不低于 0.3 m²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)。

(七) 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; 建成后无偿移交给柳江区政府, 权属归柳江区政府所有)。

(八) 用地内商业服务用房按 370-450m²/千人的规模配设。

(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(4.3m×2.2m)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/100m² 建筑面积, 非机动车停车位不少于 8.0 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。)

(十) 居住配套停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件;商业配套停车位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%。

七、交通出入口方向:机动车出入口位于北面、东面、南面道路,宽度不大于 7m。

八、其它

(一) 各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须先行建设。

(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) 地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

(六) 总平面图应绘于近期实测 1: 500 或 1: 1000 地形图上;开发地块临近城市重要干道,规划设计方案要结合三维城市



用地范围示意图
1:2000

政府信息公开选项：依申请公开

柳州市自然资源和规划局办公室

2021年11月30日印发