

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2023〕53号

柳州市自然资源和规划局关于重新提供阳和桥西片 B-07-01 地块（大龙潭公园东侧部分地块）规划设计条件的通知

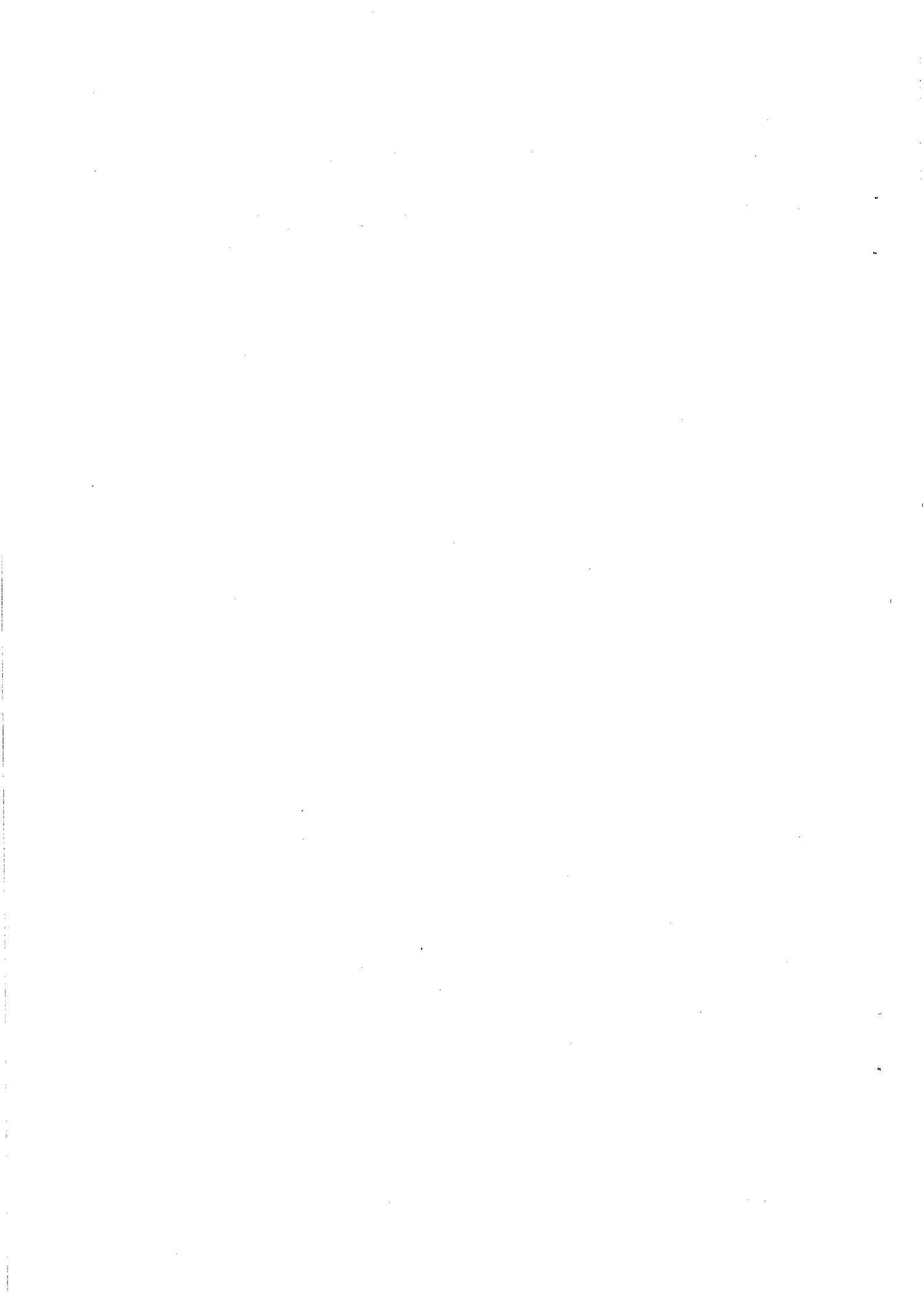
为推进阳和桥西片 B-07-01 地块（大龙潭公园东侧部分地块）的开发建设工作，经研究，现重新提供该地块规划设计条件如下所示。原柳资源规划条件〔2019〕328号文随文作废。

- 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

2023年4月11日





附件 1

建设项目规划设计条件

一、规划建设净用地面积为 40579.33m²（合 60.87 亩）。

二、该地块使用性质为城镇住宅用地。

三、地块相应控制指标：地块控制综合容积率不大于 1.7 且不小于 1.0，建筑密度不大于 27%且不小于 15%，绿地率不低于 35%。（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面积应包括架空层投影面积；2.建筑高度不大于 24m，竖向界限以“场地标高+24m”为上界限，以“场地标高-10m”为下界限，高差为 34m，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《柳州市阳和桥西片控制性详细规划》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。

(二)建筑形式、风格应采用岭南建筑形式,建筑色彩按《柳州市色彩规划》设计,以低艳度、高明度灰色系为基础色,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西面城市规划道路红线不少于9m,退北面城市规划道路红线不少于6m,退地块西北侧规划道路交叉口红线不少于15m。

建筑退地块东面、南面山体自然坡脚线不小于15m。

(四)在地块建设净用地红线范围内,沿地块西面规划道路设置不少于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)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)不得在建筑外立面设置户外大型广告。

六、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100m²,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20m²)、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,应设置于地上一层建筑,并可对外使用且应方便群众出入办事,建成后无偿移交给鱼峰区政府,权属归鱼峰区政府所有)。

(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300m²设置,大于1000户按照每增加500户增设100m²建筑面积;应设置于地上建筑一层,建成后无偿移交给鱼峰区政府,权属归鱼峰区政府所有)。

(五)社区卫生服务站(建筑面积不少于300m²,可独立对社会公众开放使用,建成后无偿移交给鱼峰区政府,权属归鱼峰区政府所有)。

(六)青少年、老年活动中心用房(建筑面积各不少于200m²)。

(七)幼儿园(独立设置,建设规模应根据小区居民规划户数、人数确定,满足《幼儿园建设标准》(建标175—2016)等相关规范要求,且用地面积不少于2700m²、建筑面积不少于2200m²;须按照幼儿园建设标准与地块内新建居住小区同步交付使用,如地块内新建居住小区分期建设,须与首期建设的居民住宅区同步建设、同步验收、同步交付使用;建成后无偿移交给鱼峰区政府,权属归鱼峰区政府所有)。

(八)婴幼儿照护服务用房(建筑面积按每100户住户不少

于 20m^2 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；建成后无偿移交给鱼峰区政府，权属归鱼峰区政府所有）。

（九）居民健身场所（按室内人均建筑面积不低于 0.1m^2 或室外人均用地不低于 0.3m^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）。

（十）用地内商业服务用房按 $370—450\text{m}^2/\text{千人}$ 的规模配设。

（十一）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/ 100m^2 建筑面积，非机动车停车位不少于 8.0 车位/ 100m^2 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 $25\text{m}^2/\text{车位}$ ，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 $1.5\text{m}^2/\text{车位}$ 。）

（十二）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% 。

七、交通出入口方向：机动车出入口位于北面、西面城市道路，距道路交叉口不小于 70m、出入口宽度不大于 7m。

八、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、幼儿园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、婴幼儿照护服务用房等)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)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。

(五)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。

(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) 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。

(八) 地块内项目应按相关规定执行绿色建筑标准。

(九) 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。

(十) 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。

九、本规划设计条件有效期至 2024 年 4 月 11 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

2023 年 4 月 11 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

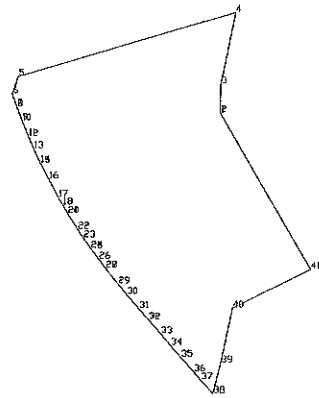
中央子午线: 109° 30'

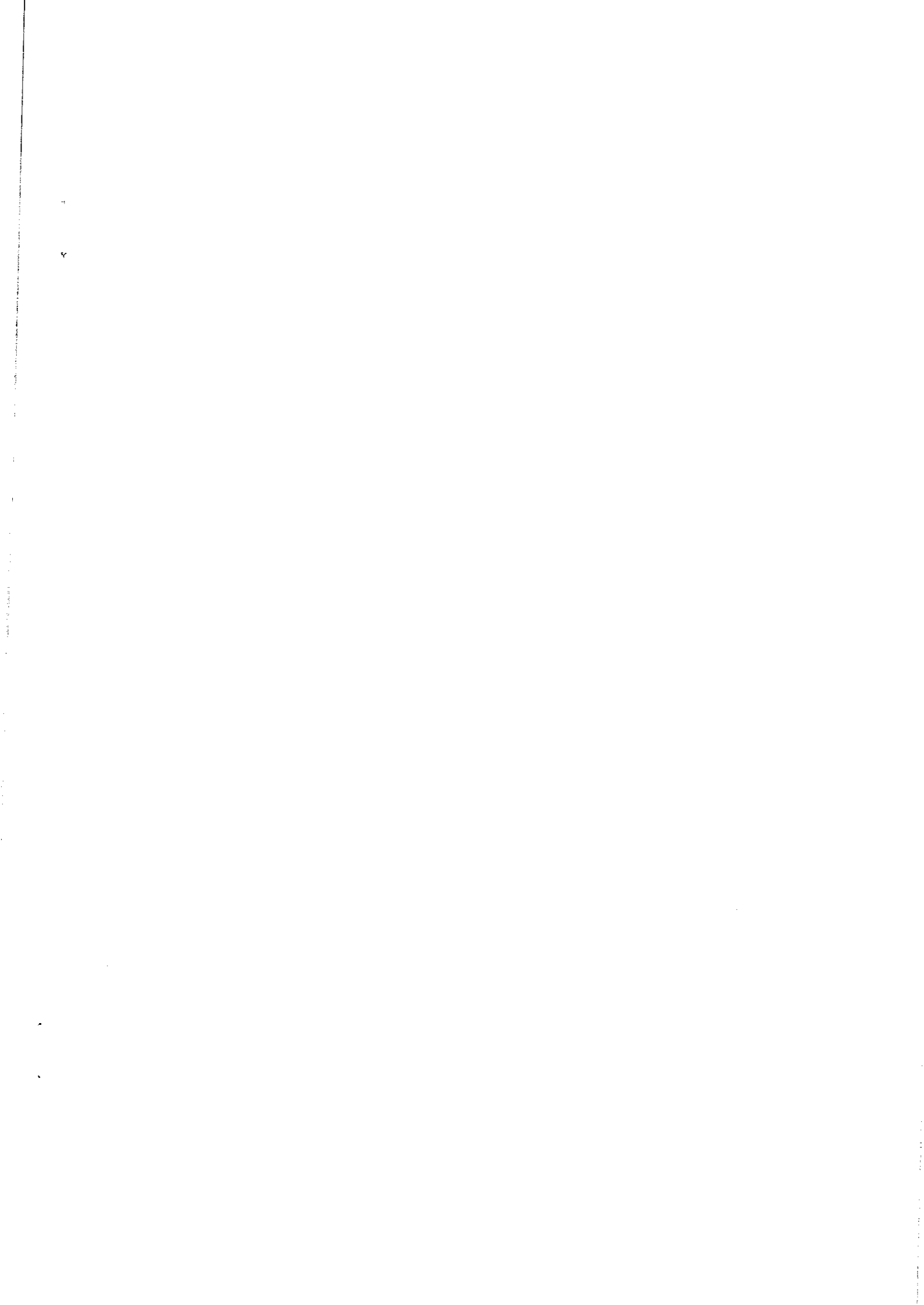
Y 坐标加常数 100 千米

点号	X 坐标	Y 坐标
1	2685473.329	92259.021
2	2685473.819	92258.720
3	2685498.320	92258.720
4	2685558.876	92269.618
5	2685499.792	92085.347
6	2685484.771	92080.731
7	2685474.510	92084.609
8	2685473.927	92084.839
9	2685462.706	92089.397
10	2685462.299	92089.567
11	2685449.726	92095.085
12	2685449.151	92095.346
13	2685439.091	92100.079
14	2685427.352	92105.973
15	2685426.960	92106.176
16	2685413.863	92113.638
17	2685398.712	92122.066
18	2685392.371	92125.986
19	2685391.996	92126.221
20	2685385.145	92130.615
21	2685384.898	92130.776
22	2685372.067	92139.510
23	2685364.978	92144.672
24	2685356.121	92151.117
25	2685355.968	92151.234
26	2685347.135	92158.135
27	2685339.742	92164.170
28	2685339.720	92164.188
29	2685326.598	92175.516
30	2685317.972	92183.374
31	2685306.341	92194.030
32	2685297.359	92202.259
33	2685285.582	92213.049
34	2685276.062	92221.771
35	2685266.209	92230.799
36	2685254.294	92241.716
37	2685247.717	92247.742

38	2685236.430	92258.082
39	2685262.445	92264.102
40	2685309.070	92272.970
41	2685343.736	92338.069

----- (1-41) -----
 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
 面积= 40579.33 (平方米)
 60.87 (亩)





公开方式：依申请公开

柳州市自然资源和规划局办公室

2023年4月11日印发