

柳州市自然资源和规划局

柳资源规划条件〔2024〕20号

柳州市自然资源和规划局关于出具柳州市 燎原路东片 B-6-2 地块规划设计条件的通知

为推进柳州市燎原路东片 B-6-2 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。

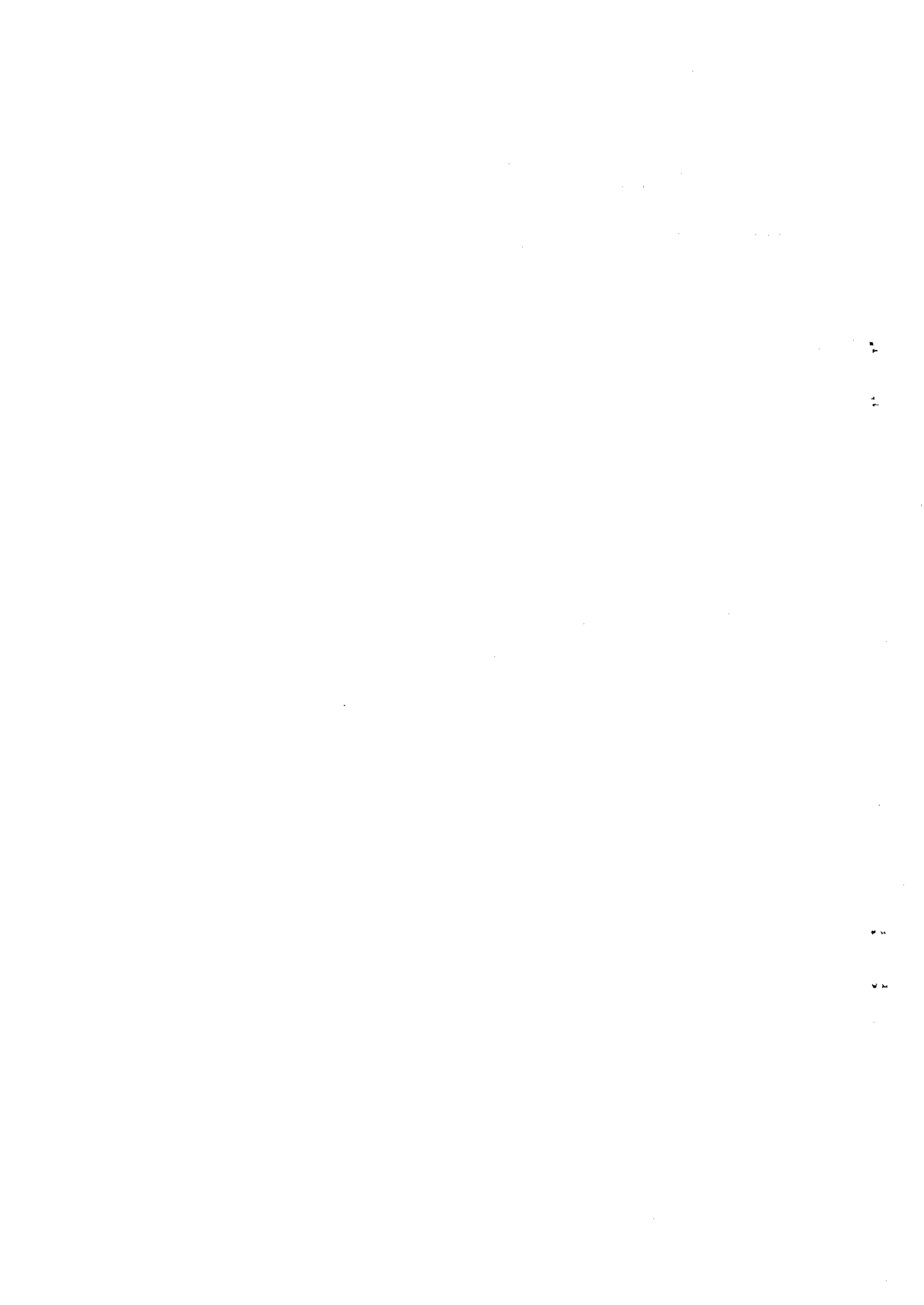
- 附件：1.建设项目规划设计条件
2.建设净用地界址点坐标及面积测量表
3.建设净用地范围示意图

柳州市自然资源和规划局

2024年3月28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 39979.00m² (合 59.97 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 3.0 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 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。)

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《柳州市燎原路东片控制性详细规划》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、低彩度的灰色系为基础色,并应与周边环境特别是山体环境相协调。

(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;高层建筑主楼退西面城市规划道路红线不少于15m,退北面城市规划道路红线不少于12m,退地块西北侧规划道路交叉口红线不少于25m;建筑退地块东面用地边界线不少于10m。

(四)地块建设净用地红线范围内北侧与城市规划道路交叉口相交处设置面积不少于600m²的开敞空间或集中绿地,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)地块内高层建筑高度应错落有致,以营造丰富的城市天际线景观效果。

(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，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，建成后无偿移交给鱼峰区政府，权属归鱼峰区政府所有)。

(四) 青少年、老年活动中心用房(建筑面积应各不少于 200m²)。

(五) 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)。

(六) 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；建成后无偿移交给鱼峰区政府，权属归鱼峰区政府所有)。

(七) 居民健身场所(按室内人均建筑面积不低于 0.1m²或室外人均用地不低于 0.3m²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 1.2 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 0.2 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)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:机动车出入口位于西面城市规划道路,亦可结合东侧相邻居住地块在地块东北面规划白云路设置共用机动车出入口,距道路交叉口不小于 70m、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）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。项目实施时应做好地块及周边排水管渠探测工作，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。

（六）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。

（七）针对用地内原工业生产土地情况进行环境影响评价，根据有关评价结果采取相应治理措施，达标后方可实施该项目。

(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 2025 年 3 月 28 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 3 月 28 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	2687894.298	93954.772	38	2687983.867	93851.202
2	2687910.447	93930.307	39	2687986.249	93849.377
3	2687912.116	93927.806	40	2687988.646	93847.574
4	2687913.804	93925.325	41	2687991.060	93845.793
5	2687915.514	93922.861	42	2687993.491	93844.034
6	2687917.247	93920.412	43	2687995.937	93842.297
7	2687919.002	93917.978	44	2688047.264	93806.199
8	2687920.779	93915.561	45	2688048.489	93800.043
9	2687922.578	93913.160	46	2688031.495	93773.239
10	2687924.398	93910.776	47	2688018.512	93765.656
11	2687926.240	93908.408	48	2687815.308	93755.174
12	2687928.104	93906.057	49	2687785.121	93758.628
13	2687929.989	93903.723	50	2687729.111	93755.739
14	2687931.895	93901.406	51	2687726.115	93755.599
15	2687933.822	93899.107	52	2687723.117	93755.487
16	2687935.901	93896.671	53	2687720.118	93755.402
17	2687938.006	93894.257	54	2687717.118	93755.345
18	2687939.998	93892.013	55	2687714.119	93755.316
19	2687942.010	93889.788	56	2687712.965	93755.312
20	2687944.042	93887.581	57	2687719.108	93759.864
21	2687946.094	93885.393	58	2687746.935	93801.546
22	2687948.166	93883.224	59	2687746.935	93904.457
23	2687950.258	93881.073	60	2687771.484	93901.561
24	2687952.369	93878.941	61	2687773.597	93901.339
25	2687954.499	93876.829	62	2687776.588	93901.118
26	2687956.649	93874.736	63	2687779.586	93901.005
27	2687958.817	93872.663	64	2687782.586	93901.001
28	2687961.004	93870.610	65	2687785.584	93901.105
29	2687963.210	93868.577	66	2687788.577	93901.317
30	2687965.434	93866.563	67	2687791.560	93901.638
31	2687967.677	93864.570	68	2687794.529	93902.066
32	2687969.937	93862.598	69	2687797.481	93902.601
33	2687972.215	93860.646	70	2687800.412	93903.242
34	2687974.511	93858.715	71	2687803.317	93903.989
35	2687976.825	93856.805	72	2687819.397	93908.433
36	2687979.155	93854.916	73	2687820.802	93908.842
37	2687981.503	93853.048	74	2687822.703	93909.464
			75	2687824.579	93910.157
			76	2687826.450	93910.929
			77	2687829.236	93912.375
			78	2687831.864	93913.822
			79	2687834.456	93915.334
			80	2687837.009	93916.909
			81	2687839.522	93918.547

82 2687841.994 93920.247

----- (1-82) -----

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 -- 82

面积= 39979.00 (平方米)

59.97 (亩)

