南宁市建设工程规划调整批前公示牌

城乡规划批前公示

根据《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，现将广西北投大正混凝土有限公司申请的年产60万立方米环保型商品混凝土搅拌站项目规划方案调整事宜进行批前公示。

一、项目地址

南宁市良庆区云村路13号。

二、调整理由

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性住房的意见》及《南宁市加快发展保障性租赁住房实施方案》等文件精神及城区人民政府出具的相关意见，并结合项目发展的实际需要，拟将广西北投大正混凝土有限公司的年产60万立方米环保型商品混凝土搅拌站项目原批总平的5#厂房调整为5#宿舍楼（用于建设宿舍型保障性租赁住房），并将配套办公及生活服务设施占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比相应提高至30%（按计容建筑面积核算），提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房，以满足内部员工住宿等基本生活需求。

三、主要调整内容

（一）总平布局及配套指标比例方面

将原批总平东南侧的5#厂房调整为5#宿舍楼，将配套办公及生活服务设施占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比相应提高至30%（按计容建筑面积核算）。

（二）主要经济技术指标方面

容积率由1.0471调整为0.9736；建筑密度由32.63%调整为32.68%；总建筑面积由18872.79㎡调整为18559.24㎡；总计容建筑面积由23345.91㎡调整为21707.47㎡（其中5#厂房调整为5#宿舍楼，计容面积由4734.40㎡调整为3085.96㎡）；其余主要规划指标与原批规划方案一致，具体调整数据详见公示图。

（三）建筑单体方案方面

在5#厂房原批复的平面轮廓、外立面风格色彩、建筑层数及层高基本不变的基础上，调整为5#宿舍楼并对建筑内部功能布局进行调整以符合宿舍功能使用需求；调整后，5#宿舍楼1层为休闲架空、2～4层为宿舍，减少4层局部用房并调整为屋面。4#综合办公楼3、4层由原办公功能调整为生活服务设施用房，并调整建筑平面布局分隔，建筑外立面、层数、层高及面积等均不改变。

四、公示地点

（一）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.nanning.gov.cn）。

（二）广西北投大正混凝土有限公司年产60万立方米环保型商品混凝土搅拌站项目现场。

（三）南宁市自然资源局规划公告栏（南宁城市规划市民互动平台）。

（四）南宁市城市规划展示馆公示栏（南宁市凤岭南路3号）。

同时，将从2023年9月4日至2023年9月6日（共三个工作日）在南宁市自然资源局网站、今日头条（南宁市自然资源局官方账号）上刊登相关公示的公告信息。

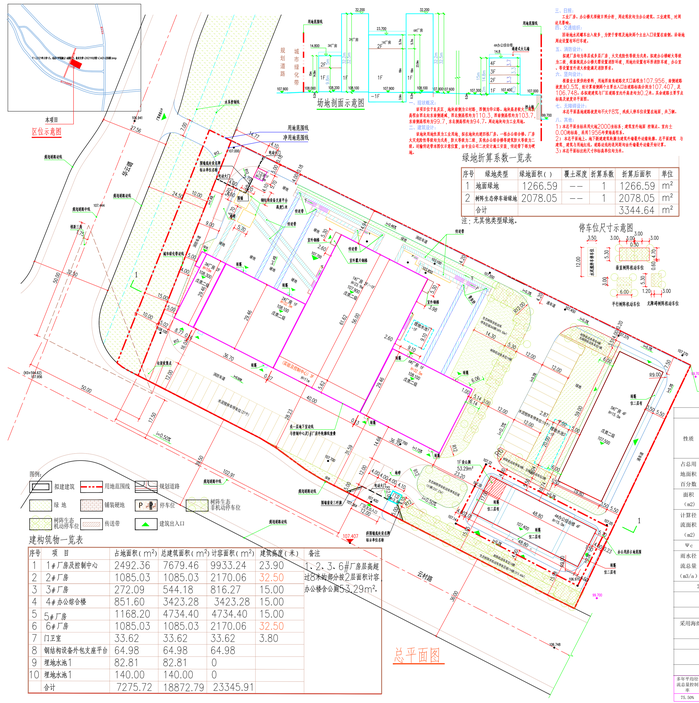
规划调整涉及到的相关利害关系人如有意见，请于公示期内（2023年9月5日至2023年9月13日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至南宁市自然资源局五象新区分局（联系电话：0771-4952758，邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座3920室）。

南宁市自然资源局

2023年8月22日

高清图见网上公示

原批准总平图



技术经济指标一览表

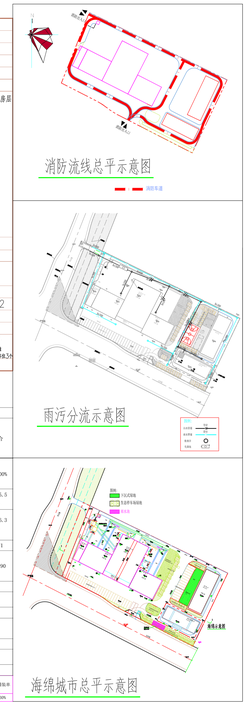
序号	项目		数值	单位	备注
1	总用地面积		23333.28	m²	
2	实际用地面积		22295.56	m²	
3	总建筑面积		18872.79	m²	
4	地上建筑总面积		18649.98	m²	
	计容建筑面积		23345.91	m²	
其中	其中	1#厂房及控制中心	9933.24	m²	1、2、3、6#厂房原批
		2#厂房	2170.06	m²	高超过已未给帮分
		3#厂房	816.27	m²	按之原面积计容，
		4#办公综合楼	3423.28	m²	办公楼含公厕
		5#厂房	4734.40	m²	53.29m²。
		6#厂房	2170.06	m²	
		门卫室及调度室	33.62	m²	
		钢结构设备外包支座平台	64.98	m²	
	不计容建筑面积		0.00	m²	
5	地下建筑总面积		222.81	m²	
	其中	计容建筑面积	0.00	m²	
		不计容建筑面积	222.81	m²	
		其中	埋地水池1	82.81	m²
			埋地水池2	140	m²
6	建筑占地面积		7275.72	m²	办公用地总用地
7	办公用地面积		1540.80	m²	的比例6.91%
8	建筑密度		32.63	%	
9	容积率		1.0471		规划设计条件≤1.2
10	绿地面积		3344.64	m²	
11	绿地率		15.00	%	
12	机动车总停车位/机械停车位		149/0	辆	>0.60辆/100m²，地上小型车位不小于70%，其中充电桩车位不小于10%，无障碍车位为1%，无障碍车位为5%，应满足新能源汽车、工程车、工程机械等特殊车辆的充电需求。
	其中：地上停车位		149	辆	
13	非机动车总停车数（地上）		665	辆	>2.5车/100m²

海绵化计算表

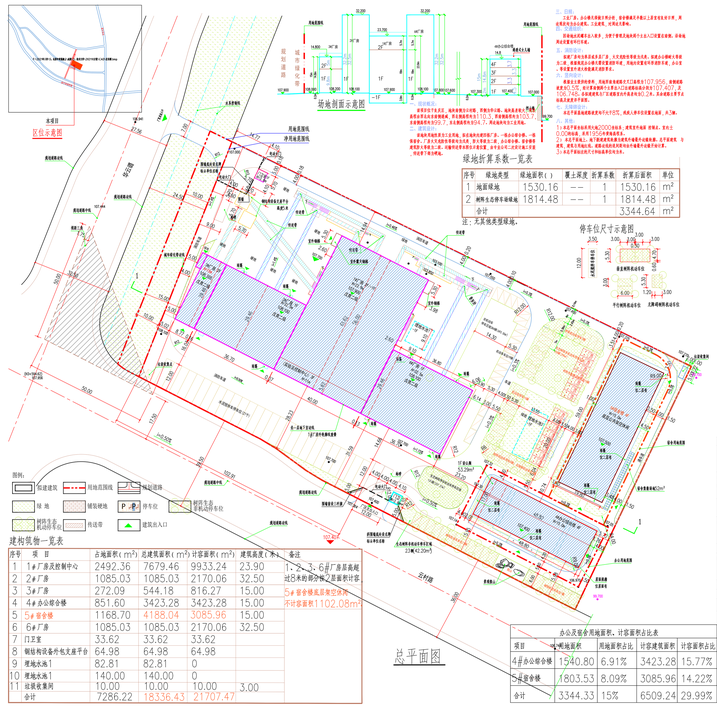
性质	地下室顶板绿地	地面绿地	硬化广场、道路	机动车道	硬质屋面	屋顶覆土种植绿地	生态停车场绿地	水面	综合
占总用地面积百分数	0.00%	5.68%	26.25%	26.12%	32.63%	0.00%	9.32%	0.00%	100.00%
面积（m2）	0.00	1266.59	5852.67	5822.53	7275.72	0.00	2078.05	0.00	22295.56
计算径流面积（m2）	0.00	189.99	8682.14	8658.02	5820.58	0.00	415.61	0.00	15766.33
Ψc	0.15	0.15	0.80	0.80	0.80	0.30	0.20	1.00	0.71
雨水径流总量（m3/a）	0.00	4.31	106.28	105.74	132.13	0.00	9.43	0.00	357.90

70%控制率对应海宁市年降雨厚度（mm）	22.70
70%控制率对应调蓄总量（m3）	357.90
采用海绵调蓄措施 1：雨水蓄水池	310.00
采用海绵调蓄措施 2：下凹式绿地 71m2（下凹深度 0.2m，调蓄水深 0.15m）	106.90
设计具有的总调蓄容积（m3）	416.90
设计具有 24 小时日降雨厚度（mm）	26.14
实际控制径流量控制率	75.50%

参与平均径流总量控制率	年径流污染物消减率	单位不透水面积调蓄容积	雨水利用水质标准	下沉式绿地率	绿色屋顶率	透水铺装率
75.50%	60.40%	0.0357	GB/T25499	21.29%	0%	20.10%



拟调整总平图



技术经济指标一览表

序号	项目		数值	单位	备注
1	总用地面积		23333.28	m²	
2	净用地面积		22295.56	m²	
3	总建筑面积		18559.24	m²	
4	地上建筑总面积		18336.43	m²	
	计容建筑面积		21707.47	m²	
其中	其中	1#厂房及控制中心	9933.24	m²	1、2、3、6#厂房原
		2#厂房	2170.06	m²	高超过已未给帮分
		3#厂房	816.27	m²	按之原面积计容，
		4#办公综合楼	3423.28	m²	办公楼含公厕
		5#宿舍	3085.96	m²	53.29m²。
		6#厂房	2170.06	m²	6#办公及宿舍计容
		门卫室及调度室	33.62	m²	6509.24m²
		钢结构设备外包支座平台	64.98	m²	步行计容比例29.99%
		垃圾收集间	10.00	m²	
	不计容建筑面积	5#宿舍楼底层架空休闲	1102.08	m²	
5	地下建筑总面积		222.81	m²	
	其中	计容建筑面积	0.00	m²	
		不计容建筑面积	222.81	m²	
		其中	埋地水池1	82.81	m²
			埋地水池2	140	m²
6	建筑占地面积		7286.22	m²	办公及宿舍占总用地
7	办公及宿舍用地面积		3344.33	m²	的比例15.00%
8	建筑密度		32.68	%	
9	容积率		0.9736		规划设计条件≤1.2
10	绿地面积		3344.64	m²	
11	绿地率		15.0	%	
12	机动车总停车位/机械停车位		149/0	辆	>0.60辆/100m²，地上小型车位不小于70%，其中充电桩车位不小于10%，无障碍车位为1%，无障碍车位为5%，应满足新能源汽车、工程车、工程机械等特殊车辆的充电需求。
	其中：地上停车位		149	辆	
13	非机动车总停车数（地上）		665	辆	>2.5车/100m²

海绵化计算表

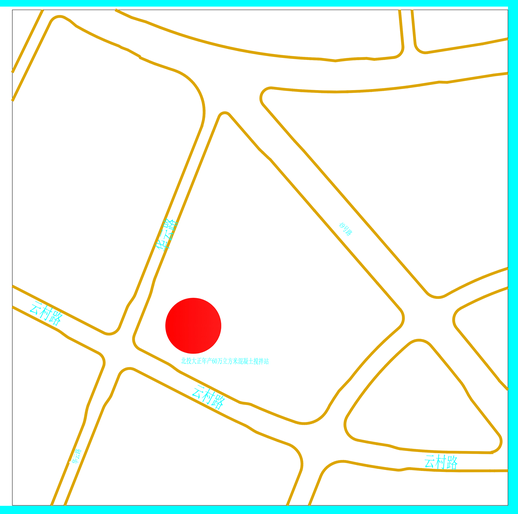
性质	地下室顶板绿地	地面绿地	硬化广场、道路	机动车道	硬质屋面	屋顶覆土种植绿地	生态停车场绿地	水面	综合
占总用地面积百分数	0.00%	5.68%	52.37%	32.63%	0.00%	9.32%	0.00%	0.00%	100.00%
面积（m2）	0.00	1266.59	11675.20	7275.72	0.00	2078.05	0.00	0.00	22295.56
计算径流面积（m2）	0.00	189.99	9340.16	5820.58	0.00	415.61	0.00	0.00	15766.33
Ψc	0.15	0.15	0.80	0.80	0.30	0.20	1.00	1.00	0.71
雨水径流总量（m3/a）	0.00	4.31	212.02	132.13	0.00	9.43	0.00	0.00	357.90

70%控制率对应海宁市年降雨厚度（mm）	22.70
70%控制率对应调蓄总量（m3）	357.90
采用海绵调蓄措施 1：雨水蓄水池	280.00
采用海绵调蓄措施 2：下凹式绿地 884.31m2×下凹深度 0.2m，调蓄水深 0.15m	132.65
设计具有的总调蓄容积（m3）	412.65
设计具有 24 小时日降雨厚度（mm）	26.17
实际控制径流总量控制率	75.00%

海绵城市建设指标表

参与平均径流总量控制率	年径流污染物消减率	单位不透水面积调蓄容积	雨水利用水质标准	下沉式绿地率	绿色屋顶率	透水铺装率
75.00%	60.04%	0.0353	GB/T25499	26.44%	0%	15.11%

办公及宿舍用地面积、计容面积占比表

项目	用地面积	用地面积占比	计容建筑面积	计容面积占比
4#办公综合楼	1540.80	6.91%	3423.28	15.77%
5#宿舍楼	1803.53	8.09%	3085.96	14.22%
合计	3344.33	15%	6509.24	29.99%

位置示意图