

# 南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书

审批号：(五象自然) 2024-0040

序号	附图	NCNR0113202400014号	用地位置	良庆区华兴路以西, 云村路以北	要求
1	用地面积(平方米)	总用地面积 35914.40 平方米, 折合 53.87 亩。(具体以实际测量为准)			强制性
2	用地性质	一类工业用地			强制性
3	容积率	>1.0 且 ≤2.0。拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本) 及《南宁市建筑工程规划指引》的要求, 否则须降低容积率。			强制性
4	建筑密度	>10% 且 ≤20%			强制性
5	绿地率	>30% 且 ≤55%			强制性
6	建筑退让红线及建筑间距要求	符合《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。			建议性
7	停车位	标准机动车位: ≥0.5 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积; 非机动车位: ≥1.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积。同时须符合《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。			限制性
8	市政规划要求	市政配套设施	所有市政配套设施用房应符合《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。 在项目竣工验收前, 如因外围污水排放系统不完善项目污水无法接入市政污水管进行排放的, 建设单位应自行解决, 污水达标后方可排放, 应实现雨污分流。		限制性
		市政管线接入点	排水体系应实现雨污分流, 相关管线合理接入周边市政设施。		建议性
		室外地坪标高	参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制, 原则上应以周边最近市政道路最低点竖向标高+0.3 米为参考值。		
9	公共服务设施规划要求	基地主要出入口方位及开口数量	地块主要机动车出入口应沿北侧银海大道设置, 根据地块项目生产实际需求设置可设置 1-2 个, 且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关规范要求。		建议性
		电动汽车充电基础设施	按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73 号文) 和相关规范的要求, 配套建设电动汽车基础设施。		限制性
10	建筑设计要求	其他	控规道路竖向规划标高仅供参考, 项目具体规划设计时需结合周边已建成市政道路统筹考虑, 并与规划道路的建设业主、设计单位和道路设计方案审批部门及时沟通衔接, 最终道路设计方案以批复为准。因道路方案变化对用地范围产生影响, 以实际用地范围为准。		限制性
		垃圾收集点	不少于 1 处。		建议性
11	海绵城市建设要求	其他	项目所需行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例不得超过 7%。		强制性
		日照条件要求	1 处, 建筑面积不少于 60 平方米, 应沿规划路一层设置, 并独立对公众开放。		建议性
12	城市设计	建筑空间布局、色彩、风貌	符合《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版)、《南宁市建筑工程规划指引》的要求。		强制性
		屋顶构架、建筑高度计算	符合片区城市设计、《广西南宁市五象新区建筑风貌和色彩控制技术导则》(修编) 及《五象新区建设项目规划设计条件细则》的要求。		限制性
13	地下空间用途	符合国家标准、《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《五象新区建设项目规划设计条件细则》的要求。	场内多年平均径流总量控制率不低于 60%; 年径流污染削减率不低于 40%。		限制性
		项目内低影响开发使用应遵照《南宁市海绵城市规划设计导则》中“海绵城市设施设计指引”的相关要求建设。	项目内下沉式绿地率不宜低于 40%; 绿色屋顶率不宜低于 20%。		建议性
14	空间范围	符合相关城市设计成果及《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《南宁市建筑工程规划指引》等技术规范要求。	满足人防、地下车库及设备用房要求, 同时符合《南宁市城市规划管理技术规定》(2011年版) 及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。竟得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发, 需向自然资源部门申请办理相关审批手续。		强制性
		用地内可合理兼容工业生产必需的研发、设计、检测、中试等设施, 具体建设内容需符合《南宁市混合产业用地供给试点工作方案》中关于工业用地功能兼容模式的有关规定。	项目北侧已有地下货运铁路运行, 地块的开发不得对铁路运行造成影响, 具体可咨询铁路部门意见。		强制性
15	其他规划要求	用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查, 项目实施前应征求各相关业主的意见。	在建筑方案报批时, 需将广告等建筑附加物的设置一并报规划部门审查。		限制性
		应在含规划路网的电子图件上进行规划总平面设计, 反映周边现状建筑, 并尽可能利用原始的地形、地貌进行竖向设计; 指标计算以净用地面积为基准。	项目内若有古树名木, 需按相关管理要求进行保护。		建议性
说明	本项目位于南宁市五象新区, 本规划设计条件通知书与项目《五象新区建设项目规划设计条件细则》共同使用, 构成完整的规划设计条件法定文件。未尽事宜须符合现行国家有关法律、技术规范、政策规定以及《南宁市城市规划管理技术规定》(现行版本) 及《南宁市建筑工程规划指引》等地方规定要求。	本图则内路名为规划路名, 最终路名以南宁市民政局批准路名为准。			建议性
		规划要求中的: 强制性要求——不可变更的一定执行的要求; 限制性要求——需经相关行政主管部门同意后方可变更的要求; 建议性要求——经规划批准可以变动的要求。			
备注					

## 遵守事项:

- 1、持本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位进行总平及方案设计。
- 2、本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》中所列规划设计条件是市局审批总平及设计方案的依据。
- 3、本工程项目的进行规划设计前, 若现状地形资料无法满足要求(周边现状表示不清, 现状已有建筑物缺少等)需要进行勘测补测后方可进行设计。
- 4、本通知附图(壹)份, 图文一体方为有效文件(蓝线图编号: NCNR0113202400014号)。
- 5、本规划设计条件通知书及《五象新区建设项目规划设计条件细则》有效期十二个月(从发出之日算起), 逾期无效; 若已签订国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书, 本规划条件作为合同组成部分, 有效期与该合同一致。



## 五象新区建设项目规划设计条件附图

审批号：（五象自然）2024-0040

### 一、项目分类

本项目属于 B 大类， B1 细类。

#### A 政府财政投资类项目

A1. 市政基础设施类项目（如市政道路、各类管线，非城市重要节点或区域范围的变电站、加油站、环卫站、公厕、桥梁等）；  
A2. 其它公益服务类项目（如体育文化项目、医疗卫生项目、公园景观类建筑等）。

#### B 社会资金投入类项目

B1. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目；  
B2. 住宅及商业投资类项目；  
B3. 农村集体产业及居住安置类项目。

### 二、项目规划设计方案送审格式要求

本项目按以下第（1）项执行：

1. 按《南宁市房建类项目建设工程规划许可报建方案图纸编制内容及深度要求》（南自然资发〔2019〕2310号）的要求提交总平方案、建筑单体方案相关图纸及CAD、JPG等电子文件。

2. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目，且属于带方案土地出让，按审定的土地出让公示方案直接审批，不需提交任何设计方案成果文件。

### 三、项目规划设计附图条款

除遵守本项目《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》要求外，还应执行以下（2、4、5、6、7、8、9、11）项规定：

1. 建筑空间布局及天际线控制，应设置视觉通廊，项目建筑整体需形成高低错落的天际线，相邻塔楼建筑高度错落原则上不应小于9米，根据项目建筑限高情况，高度36米以下可按不小于6米控制，高度24米以下可按不小于3米控制；（限制性）

2. 场地竖向与市政道路衔接良好，竖向高差需小于1米，且不得出现硬质挡土墙；（限制性）

3. 农民三产项目建筑外立面及平面布局应体现农民三产（商业、商务、办公、酒店等）项目的建筑特点，不应设置户外阳台（含绿化阳台）、分散楼梯间、小开间独立式燃气及排烟管道等住宅化的使用性质。（强制性）

4. 产业项目建筑外立面及平面布局应体现产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目的建筑特点；属于产业用途的单体建筑面积应不低于2000平方米，单个建筑单层建筑面积应不低于800平方米，单层分割单元面积应不低于300平方米；不应设置户外阳台（含绿化阳台）和分散的楼梯间、卫生间、厨房、开水房等非产业项目特征的设施。（强制性）

5. 项目设置的绿化架空层（含底层和中间层）需按全面积纳入建筑计容部分，绿化架空层的高度大于等于5.1米时，按双倍计容；大于等于7.6米时按3倍计容。（强制性）

6. 项目建筑高度原则按国家及南宁市相关规范要求计算；如建筑物屋顶存在设有外维护结构的情况，则在符合景观的完整性和对建筑立面具有明显提升效果的前提下，该建筑高度可按屋顶顶层高度计算，且屋顶外维护结构的高度宜控制在6米以内。（限制性）

7. 屋顶构架的总体高度宜控制在6米以内；屋顶构架围合部分的水平投影总面积不得突破建筑物屋顶面积的三分之一，超出部分按全面积计算容积率。（限制性）

8. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例不得超过7%，除计算行政办公及生活服务设施建筑基底占地面积外，还应包含该区域周边合理的绿化、道路、停车场等公共空间面积。（强制性）

9. 产业（工业、创新型产业）项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑面积占计容总建筑面积的比例不得超过15%。（限制性）

10. 物流仓储项目所规定的行政办公及生活服务设施建筑面积占计容总建筑面积的比例不得超过20%。（限制性）

11. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）项目，除因特殊生产工艺要求的空间外，建筑层高须按小于5.1米控制，当建筑层高大于等于5.1米时，按双倍计容，大于等于7.6米时按3倍计容。（强制性）

