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）2025-0046

<table>
<tr><td>序号</td><td>附图</td><td colspan="2">NNCR0113202500020号</td><td>用地位置</td><td colspan="2">地块一：磨岭路以南、六连路以东；地块二：磨岭路以南、华兴路以西</td><td>要求</td></tr>
<tr><td>1</td><td>用地面积(平方米)</td><td colspan="6">总用地面积 119095.67 平方米，折合 178.65 亩（其中地块一用地面积 61930.44 平方米，折合 92.90 亩；地块二用地面积 57165.23 平方米，折合 85.75 亩）（具体以实际测量为准）</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>2</td><td>用地性质</td><td colspan="6">地块一、地块二：一类工业用地兼容一类物流仓储用地（其中一类物流仓储计容建筑面积占总计容面积比例≤49%，其余为一类工业）</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>3</td><td>容积率</td><td colspan="6">地块一：≥1.5 且≤2.5，地块二：≥1.5 且≤2.5。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》（2011 年版）、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》的要求，否则须降低容积率。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>4</td><td>建筑密度</td><td colspan="6">地块一：≥35%且≤55% ，地块二：≥35%且≤55%</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>5</td><td>绿地率</td><td colspan="2">地块一：≥10%且≤20%，地块二：≥10%且≤20%</td><td colspan="2">建筑高度</td><td>地块一、地块二：≤36 米</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>6</td><td>建筑退让红线及建筑间距要求</td><td colspan="6">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》及《南宁市建筑工程规划指引补充规定》的要求。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td>7</td><td>停车位</td><td colspan="6">地块一、地块二：标准机动车位：≥0.3 车位/100 ㎡建筑面积，配套的行政办公部分≥0.8 车位/100 ㎡建筑面积；非机动车位：≥2.5 车位/100 ㎡建筑面积。项目沿街建筑界面设置符合《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》要求的，非机动车位可按对应条款进行折减。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td rowspan="6">8</td><td rowspan="6">市政规划要求</td><td>市政配套设施</td><td colspan="4">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。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">在项目建设验收前，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。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td>市政管线接入口</td><td colspan="4">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。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td>室外地坪标高</td><td colspan="4">参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制，原则应以周边最近市政道路最低点竖向标高+0.3 米为参考值。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td>基地主要出入口方位及开口数量</td><td colspan="4">地块一主要机动车出入口应沿磨岭路、六连路、立田路设置；地块二主要机动车出入口应沿立田路、磨岭路、金良路设置。各地块机动车出入口距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td>电动汽车充电基础设施</td><td colspan="4">根据《广西居民小区新能源汽车充电设施建设管理实施细则》（桂发改电力规〔2023〕35 号）及相关规范的要求配套建设电动汽车充电基础设施。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td></td><td>其他</td><td colspan="4">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。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td>9</td><td>公共服务设施规划要求</td><td>垃圾收集点</td><td colspan="4">各不少于 1 处。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td rowspan="3">10</td><td rowspan="3">建筑设计要求</td><td>日照条件要求</td><td colspan="4">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。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>建筑空间布局、色彩、风貌</td><td colspan="4">符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求；建筑夜景工程应符合《五象新区建筑夜景亮化项目分级分类管理细则》要求。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td>屋顶构架、建筑高度计算</td><td colspan="4">符合国家相关规范、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》、《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》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》及《五象新区建设项目规划设计条件附则》的要求。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td rowspan="3">11</td><td colspan="2" rowspan="3">海绵城市建设要求</td><td colspan="4">场地内多年平均径流总量控制率不低于 70%；年径流污染削减率不低于 40%。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td colspan="4">项目内下沉式绿地率不宜低于 40%；绿色屋顶率不宜低于 20%。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td colspan="4">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。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">城市设计</td><td colspan="4">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》等技术规范要求。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">地下空间用途</td><td colspan="4">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。竞得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发，需向规划部门申请办理相关审批手续。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">空间范围</td><td colspan="4">地块空间范围，平面四至以用地红线为准，地上和地下至建设工程许可核定的空间范围。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td rowspan="5">15</td><td colspan="2" rowspan="5">其他规划要求</td><td colspan="4">地块内部存在现状电线杆、电箱、井盖等市政设施，项目围墙设置尽量将此类市政设施维护在内，否则，项目建设需结合市政设施情况统筹规划布局，若涉及市政设施后期调整或维修应配合办理。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td colspan="4">各地块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%。</td><td>强制性</td></tr>
<tr><td colspan="4">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。</td><td>限制性</td></tr>
<tr><td colspan="4">建筑外立面预留广告位及广告招牌设置应符合《南宁市户外广告和招牌设置规划导则》及《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》。具体广告招牌设置应向行政审批局进行申报。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td colspan="4">应在含规划路网的电子图件上进行规划总平设计，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。</td><td>建议性</td></tr>
<tr><td rowspan="3">说明</td><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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附则》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》（2011 年版）、《南宁市建筑工程规划指引》、《南宁市建筑工程规划指引补充规定》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》等地方规定要求。</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

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附则》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附则》中所列规划设计条件是我局审批总平及设计方案的依据。

3、本工程项目在进行规划设计前，若现状地形资料无法满足要求（周边现状表示不清，现状已有建构筑物缺少等）需要进行修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：NNCR0113202500020 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附则》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。

南宁市自然资源局

2025 年 9 月 15 日

南宁市自然资源局 行政审批管理专用章（五象新区）

五象新区建设项目规划设计条件附则

（五象自然）2025-0046

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 社会资金投资类项目

B1. 产业（工业、物流仓储、创新型产业）类项目；

B2. 住宅及商业商务投资类项目；

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、项目规划设计附则条款

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（1、2、3、5、6）项规定：

1. 街道界面、建筑界面形态及天际线控制应符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》、《广西南宁五象新区城市风貌和色彩控制技术导则》要求；

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；

3. 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 m²，单个建筑单层建筑面积应不低于800 m²，单层分割单元面积应不低于300 m²；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）

4. 项目建筑高度原则按国家及南宁市相关规范要求进行计算。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）

5. 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的占地面积外，还应包含该用房周边合理的绿化、道路、停车场等公共空间面积。（强制性）

6. 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计容面积占计容总建筑面积的比例不得超过15%。（限制性）

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

南宁市自然资源局

2025年9月15日

南宁市自然资源局 行政审批管理专用章（五象新区）