

梧州市自然资源局

梧自然资规设〔2025〕3号

梧州市自然资源局关于 南岸高旺片区 C—02—07 号地块 规划设计条件通知书

梧州市国土资源储备中心：

根据《梧州市南岸高旺片控制性详细规划调整》，现提出南岸高旺片区 C—02—07 号地块规划设计条件：

1. 规划建设用地总面积：69950.47 平方米（具体范围详见附件所示，且该用地最终面积以供地红线图为准）。

2. 土地使用性质：二类城镇住宅用地，兼容商业用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地），商业建筑面积占总计容建筑面积比例 $\leq 10\%$ 。

3. 用地控制指标（以实际用地面积计算）：

3.1. 容积率： $1.0 < \text{容积率} \leq 3.2$ 。

3.2. 建筑密度： $\leq 30\%$ 。

3.3. 绿地率： $\geq 31\%$ 。

4. 建筑设计要求：

4.1. 本宗地的竖向界限以 28.00 米高程为基准面，以 108.00 米高程为上界限，以 18.00 米高程为下界限，高差为 90 米。本

条款高程为 1985 国家高程基准，且可根据现场地形地貌适当调整基准面。

4.2.建筑限高：≤80 米。

4.3.建、构筑物（含地下空间）退规划道路、用地边界线：

4.3.1.退道路红线：按《梧州市城市规划管理技术规定（修订版）》的要求执行。

4.3.2.退用地红线：按《梧州市城市规划管理技术规定（修订版）》的要求执行。

4.3.3.建、构筑物后退道路红线部分用地（含地下空间），在城市规划建设需要时，须无偿作公共设施用地使用。地下室应合理布置地下停车库、地下人防、各类设备等功能空间及各类出入口（地下室建筑轮廓线必须退用地红线不小于 5 米）；当相邻两宗地由同一控股公司或同一竞得人取得，地下室建筑轮廓可不用分别考虑与分界处共用用地红线的退距。

4.4.建筑间距：应满足《梧州市城市规划管理技术规定（修订版）》要求的建筑间距。

4.5.交通出入口方位：

4.5.1.地块出入口按附图所示结合规划情况合理设置。

4.5.2.组织好地块的内、外交通关系。

4.6.停车数量：

4.6.1.机动车：

住宅：按 ≥ 0.8 车位/100 平方米住宅建筑面积配置，另设上落客货停车泊位 0.01 车位/100 平方米住宅建筑面积；

商业：按 ≥ 0.6 车位/100 平方米商业建筑面积配置，另设上落客货停车泊位 0.03 车位/100 平方米商业建筑面积；

4.6.2.非机动车：

住宅：按 ≥ 1.0 车位/100 平方米住宅建筑面积配置；

商业：按 ≥ 3.0 车位/100 平方米商业建筑面积配置；

4.6.3.停车场位置：须在权属的用地范围内设置。

5.用地布局要求：

5.1.布局应满足通风、采光、消防、抗震避灾的要求。

5.2.应与周围环境的相互协调，注意对生态环境的保护，建设应因地制宜，充分体现山城水都的现代风貌。

6.市政要求：

6.1.完善综合管线、道路等市政设施规划及与现状保留建筑的衔接，落实各项市政配套设施（给排水、电力、电讯、燃气、路灯、绿化等）的建设，规划建设好地块内道路，满足消防要求。

6.2.必须拆除处理好地下地上的建筑物、构筑物、附着物及其它设施。

6.3.建筑节能：项目必须按《广西壮族自治区民用建筑节能条例》要求进行相关设计和建设。

7.配套要求：

7.1.根据设计规模按规范要求合理设置公建配套。

7.2.须在地块内按照下表配建公共设施，且由地块竞得人按照有关规范要求出资配建。

序号	配建公共设施	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	设置形式	数量	备注
1	物业管理用房	不低于物业管理区域内总建筑面积的2%且不小于100平方米	---	可合建	1处	---
2	群众健身设施	室内0.1平方米/人或室外 ≥ 0.3 平方米/人	---	---	1处	---
3	党群服务中心	≥ 30 平方米/百户，总建筑面积 ≥ 300 平方米	---	可合建	1处	建成后无偿移交给市政府有关部门
4	社区养老服务用房	≥ 20 平方米/百户且单处不少于300平方米	---	可合建	1处	建成后无偿移交给市政府有关部门
5	3岁以下婴幼儿照护服务场地(托儿所)	≥ 20 平方米/百户	---	可合建	1处	建成后无偿移交给市政府有关部门
6	社区服务站	≥ 600	---	可合建	1处	建成后无偿移交给市政府有关部门

7	生活垃圾收集站	---	≥ 120	可合建	1处	---
8	幼儿园	---	≥ 5240	独建	1处	建成后无偿移交给市政府有关部门

7.3.要求与地块开发同步建设、同步验收。

8.地块内必须先编制《地质灾害危险性评估报告》并报相关主管部门备案，按《地质灾害危险性评估报告》确定的治理措施整治好地块周边的地质灾害隐患后再进行开发建设。

9.在宗地范围内，由于规划调整，规划路网建设时占用地块用地红线范围内土地的，在扣减道路用地后，剩余地块的总建筑面积与原地块建筑面积保持不变的情况下，土地使用权人须无条件提供所占用土地给市政府主管部门。

10.遵守事项：

10.1.本项目建设应按《梧州市海绵城市规划》《梧州市加快推进装配式建筑发展实施办法》《梧州市人民政府办公室关于进一步抓好我市社区和住宅小区党群服务中心场所配套落实工作的通知》《梧州市人民政府办公室关于印发我市促进3岁以下婴幼儿照护服务发展工作联席会议制度的通知》《广西壮族自治区养老服务条例》《梧州市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法（试行）》《无障碍设施规范》《梧州市人民政府关于印发我市全民健身实施计划（2021—2025年）》《进一步深化“雪亮工程”推动全市智能前端建设实施方案》《关于明确电

动车停放充电场所相关建设要求的通知（试行）》《梧州市城镇小区配套幼儿园建设管理实施办法》等要求进行建设。

10.2.持本通知书委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

10.3.设计方案按电子报批要求进行设计，纸质文件按标准图幅装订。

10.4.报审设计方案需征求消防、安监、环保等部门意见。

10.5.本通知书 1 份，附图 1 份，图文一体方为有效。

10.6.本通知书有效期十二个月（从发出之日算起）。若已签订国有土地使用权出让合同，本规划条件作为合同组成部分，有效期与该合同一致。若已取得国有建设用地使用权划拨决定书，本规划条件长期有效。

附件：南岸高旺片区 C—02—07 号地块规划设计条件附图



（公开前需经政府信息公开审查）

附件：南岸高旺片区C-02-07号地块规划设计条件附图



用地范围



**C-02-07
二类城镇住宅用地**

物管 党 老 托 健 社 垃 幼

机动车出入口

机动车出入口

高旺路

图例

- | | | | |
|--|---------|--|----------|
| | 群众健身设施 | | 物业管理用房 |
| | 社区服务站 | | 党群服务中心 |
| | 生活垃圾收集站 | | 社区养老服务用房 |
| | 幼儿园 | | 托儿所 |

规划建设用地总面积 69950.47 平方米。

