

### 一、总平面设计说明

- 设计依据
  - 《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)
  - 建设单位提供的有关用地基础资料文件。
  - 附有城市道路或规划道路红线的用地范围现状地形图(电子版)。
  - 给排水、供电、供气等市政设施文件。
  - 基地所在区域风貌规划。
  - 基地内的洪水标高。
- 设计合同
  - 现行建筑设计标准、规范。
- 设计范围及协调
  - 设计范围
    - 根据设计合同约定,本工程总平面设计范围为总平面图与本工程建筑有关的防火、无障碍、室外地面控制点标高等。
  - 基地及相邻用地情况
    - 基地情况
      - 本工程基地南侧交警支队住宅小区,北侧为桂中大道,西侧为政和路,东侧为祥和路。
      - 本工程基地现状场地较为平缓,无大高差。
      - 本工程基地内厨房及卫生间污水、厨房废气须经有关设施处理后排放。
      - 基地机动车出入口设在祥和路、政和路上,商业步行出入口设置在政和路。
      - 本工程对周围相邻建筑的日照无影响。
    - 相邻用地情况
      - 北面相邻为桂中大道。
      - 南面相邻为交警支队住宅区。
      - 西面相邻为祥和路。
      - 东面相邻为祥和路。
  - 建筑防火
    - 有关建筑类别、耐火等级
      - 本工程为高层民用建筑,耐火等级为一级,商业为多层民用建筑,耐火等级为二级。
- 定位及图例
  - 定位
    - 本总平面设计控制点(外墙的轴交点)坐标,采用1954年北京坐标系定位;建筑室外地面控制点、室内±0.00楼面和地面标高采用1956年黄海高程系定位。
    - 本总平面设计建筑轮廓为建筑首层外墙边线。
    - 本总平面设计建筑之间距离除另有说明外均为外墙之间的建筑距离,建筑与用地、道路、绿地、停车场等界线的距离均为建筑外墙与用地边线之间的距离。
    - 本总平面设计标注的尺寸和标高单位均为米。
  - 日照分析
 

我方拟建住宅楼采用线上日照分析法对住宅楼进行分析(清华斯维尔sun2014日照分析软件);其结果如下:拟建住宅楼总户数567户

    - >3小时的户数为554户占总户数比例为97.70%
    - >2且<3小时的户数为13户占总户数比例为2.30%
    - >1且<2小时的户数为0户占总户数比例为0.00%
    - <1小时的户数为0户占总户数比例为0.00%

具体结果如下:拟建公寓式住宅楼总户数80户

    - >3小时的户数为40户占总户数比例为50.00%

#### 绿地折算表

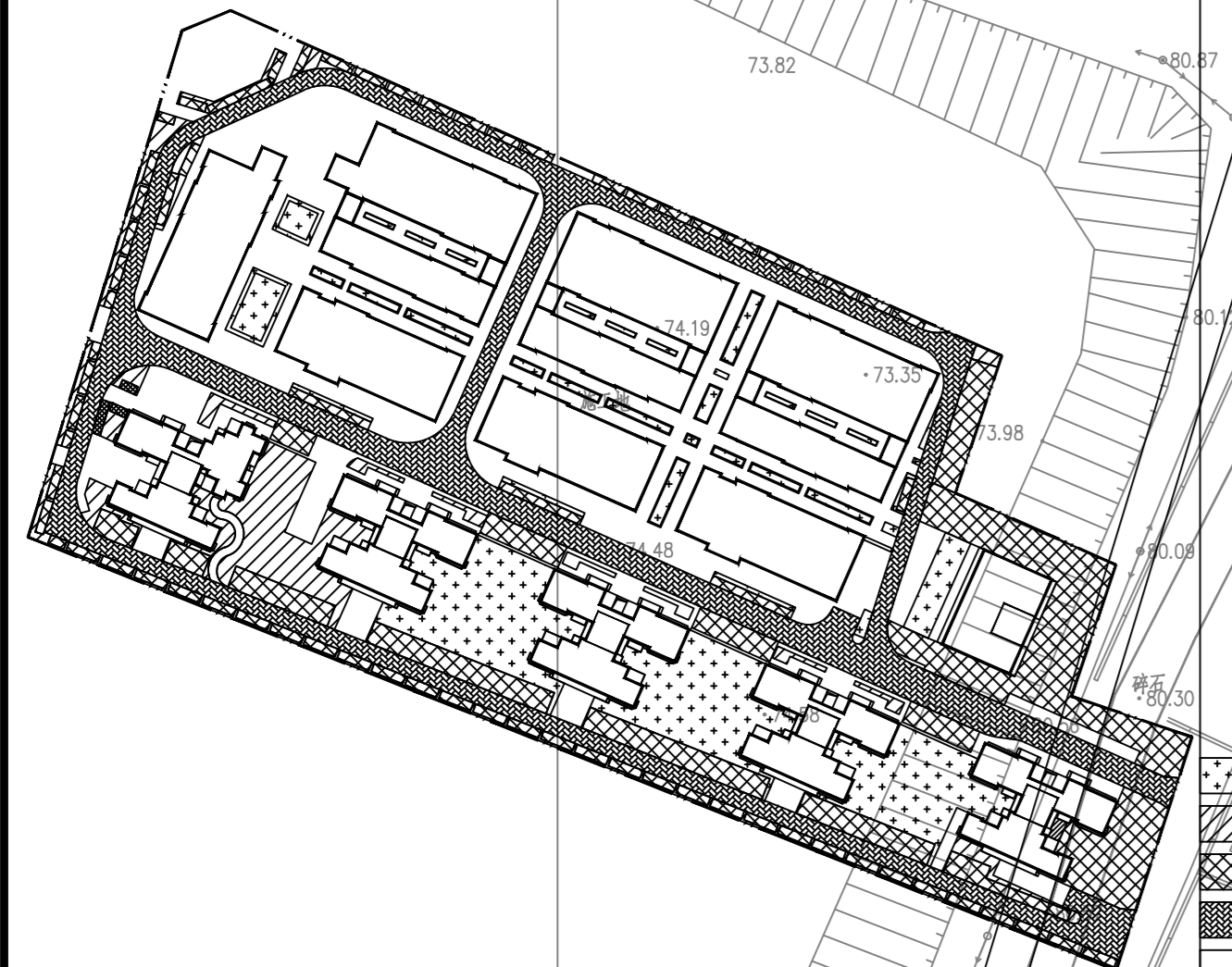
名称	面积	折算系数	折算后面积	商业绿地率	备注
商业用地	16253.45		1124.47	6.92%	
商业绿地	206.30	1	206.30		
地下顶板绿地	847.31	0.8	677.85	0.6m ≥ 覆土平均厚度 < 1m	
植草砖停车位	801.06	0.3	240.32		
合计	1854.67		1124.47		
住宅用地	15761.44		5530.845	住宅绿地率	35.09%
商业用地	344.30	1	344.30		
地下顶板绿地	3339.55	1	3339.55	覆土平均厚度 ≥ 1m	
植草砖停车位	3693.99	0.5	1846.995		
合计	7377.84		5530.845		

#### 主要经济技术指标表

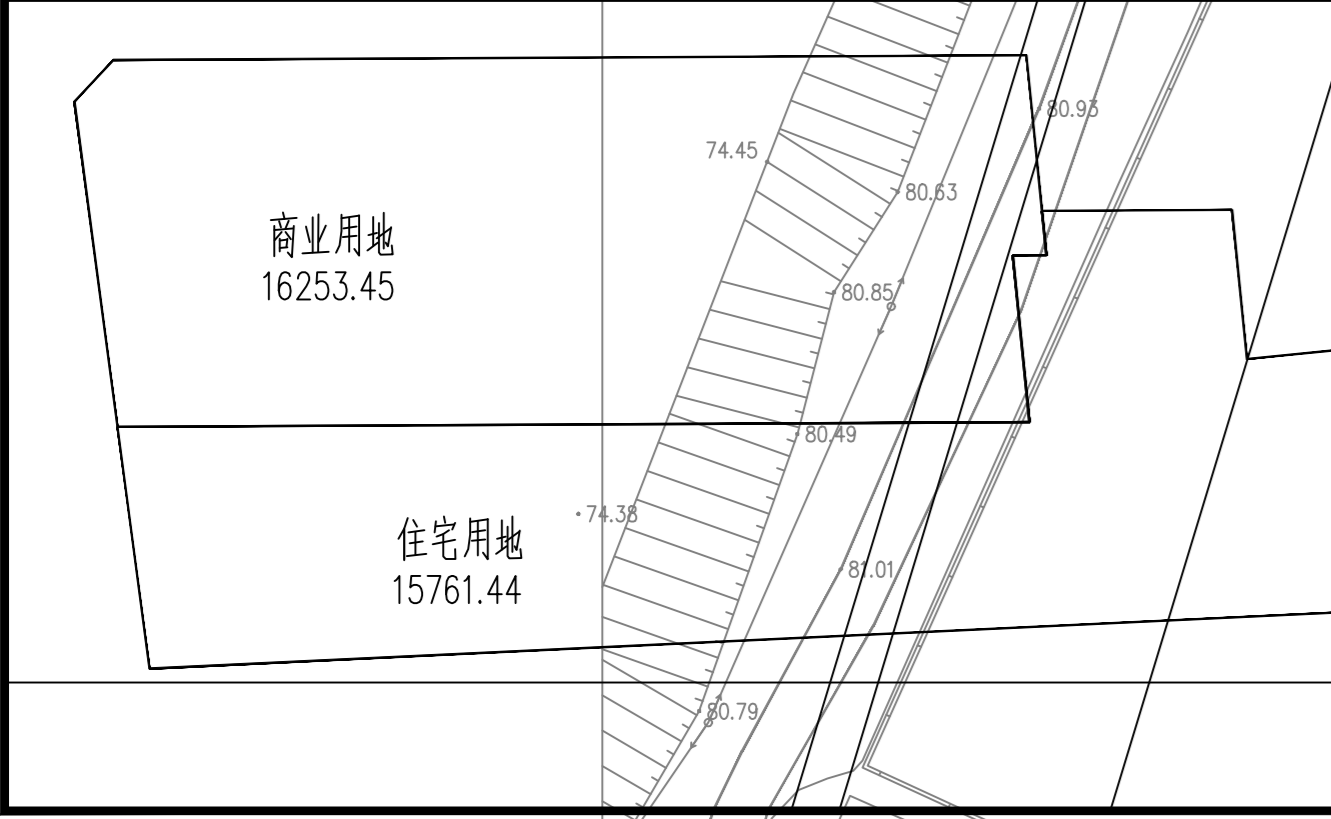
项目	单位	数值(调整后)	数值(原方案)	备注
其中				
总用地面积	m <sup>2</sup>	32713.26	32713.26	含城市道路: 698.37m <sup>2</sup>
其中				
城市道路	m <sup>2</sup>	698.37	698.37	
净用地面积	m <sup>2</sup>	32014.89	32014.89	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	147949.10	147656.58	
地上建筑面积	m <sup>2</sup>	100992.28	100767.14	
地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	99315.08	99183.33	
其中				
住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	78665.67	78383.05	
商业建筑面积	m <sup>2</sup>	19864.16	20022.00	按计容面积24.45%计算
人防建筑面积	m <sup>2</sup>	61.27	48.02	
配套设施用房面积	m <sup>2</sup>	723.99	778.28	
其中				
人防建筑面积	m <sup>2</sup>	130.80	130.80	< 80m <sup>2</sup>
消防控制室面积	m <sup>2</sup>	27.00	50.00	
物业管理用房	m <sup>2</sup>	289.34	295.17	< 20m <sup>2</sup>
公厕	m <sup>2</sup>	43.89	69.35	
老年服务站	m <sup>2</sup>	232.96	232.96	
其中				
住宅套数	户	1677.20	1583.81	
商业套数	户	475.33	362.86	
其中				
一层架空面积	m <sup>2</sup>	1291.87	1226.96	
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	46956.82	46889.44	两层地下室
其中				
地下商业面积(计容)	m <sup>2</sup>	5519.15	5584.95	按计容面积计入容积率
地下车库(不计容)	m <sup>2</sup>	41467.33	41304.46	
住宅总套数	户	647	647	
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	9691.41	9583.99	
建筑密度	%	30%	29.94%	≤ 30%
地块总计容面积(地上+地下)	m <sup>2</sup>	104864.53	104768.31	≤ 1.3
容积率		3.28	3.27	
机动车停车位	个	1227	1227	商业按1辆/100m <sup>2</sup> 建筑面积,住宅按1.5辆/户,地下室有6个无障碍车位,其中地上车位为63个,地下机械车位115个。
住宅停车位	个	971	971	
商业停车位	个	256	256	
非机动车位	个	2095	2095	2辆/100m <sup>2</sup> 建筑面积,非机动车助力车个数为1400个,按1.5折算为非机动车位为2100个。

修改后,本栋建筑面积增加23.94m<sup>2</sup>

### 海绵城市设计示意图

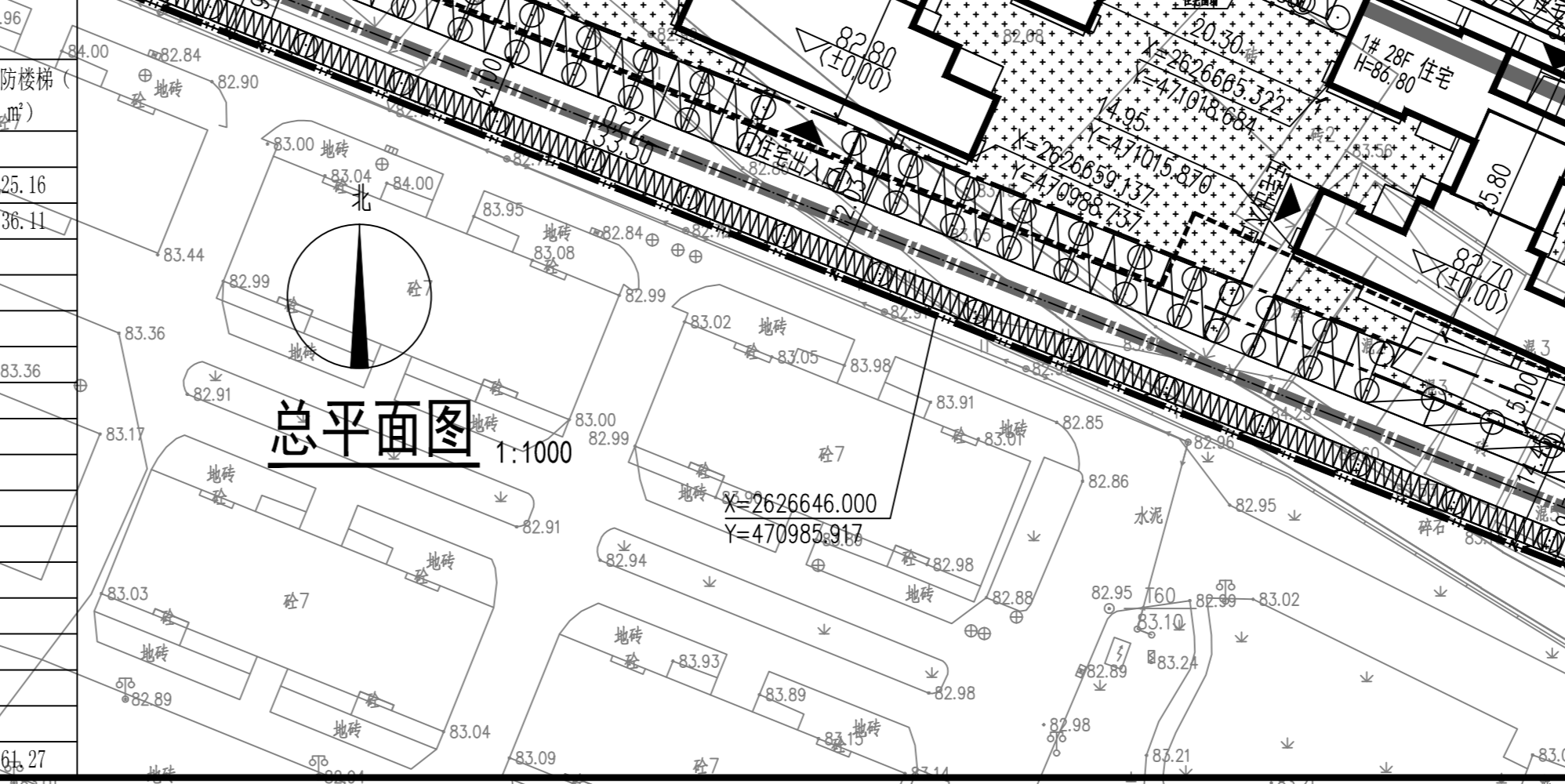


### 商业与住宅用地划分示意



### 调整后方案各栋建筑面积一览表

栋号	占地面积(调整后)	总建筑面积(调整后)	计容建筑面积	不计容(含架空/商业屋顶)建筑面积(调整后)	住宅(套)	商业(套)	社区居委会	消防控制室	物业管理用房	老年服务站	人防楼梯
1#	541.95	14541.56	14321.09	220.47	14057.51	263.58	83.30				
2#	616.87	15255.19	14994.57	260.62	14702.75	266.66					25.16
3#	639.45	15353.37	15092.73	260.62	14822.29	266.35					36.41
4#	597.98	14976.89	14976.89	259.41	14710.83	266.66					
5#	638.22	16344.37	16168.82	175.55	15880.82	284.24	130.80				232.96
6#	456.28	3381.86	3356.66	25.20	4827.07	169.36		27.00	289.34	43.89	
7#	689.36	2099.27	2047.10	52.17	2047.10						
8#	689.01	2098.92	2047.10	51.82	2047.10						
9#	686.78	2096.69	2047.11	49.58	2047.11						
10#	761.17	2290.37	2252.29	38.08	2252.29						
12#	1148.11	3508.21	3417.09	91.12	3417.09						
13#	1115.89	3402.91	3306.63	96.28	3306.63						
15#	1110.34	3383.26	3286.98	96.28	3286.98						
地下室总面积		46956.82	5519.15	41407.37							
地上计容建筑面积			99315.08								
地上总建筑面积		100992.28									
总计	9691.41	147949.10	104864.53	43084.57	78665.67	25413.60		723.99			61.27



### 12#楼位置示意图



修改说明:  
根据甲方2020年2月2日来函《设计变更联系函》要求,特做设计变更如下:  
1. 12#楼二层平面图南北建筑之间增加连廊走廊,具体位置详见本图云线位置。  
2. 12#楼二层增加联动走廊后计容建筑面积增加23.94m<sup>2</sup>,总建筑面积由3484.27m<sup>2</sup>增加到3508.21m<sup>2</sup>。  
3. 总平面设计经济技术指标表根据工程规划许可证审批的面积相应修改。修改前、后的指标表详本图。

#### 图例

■	新建建筑	■	已建建筑
●	垃圾收集点	■	绿化
—	道路	■	树料停车位
■	消防登高面	■	老年服务站
■	场地标高	—	消防红线
■	社区居委会	—	消防流
■	公厕、物业管理用房、消防控制室	—	地下室范围
■	坐标点	—	消防剖面

南宁市建筑设计院  
NANNING INSTITUTE OF ARCHITECTURE DESIGN  
建设工程设计证书号:甲第11002216

广西来宾钦奇房地产开发有限公司  
地王公馆  
场地工程  
总平面图

设计:汪亚群  
制图:汪亚群  
校对:廖建新  
审核:何莹  
审定:何莹

设计号:18027-场地 专业总平面图  
日期:2020.02 图号:01  
设计阶段:方案 版号:02