

调整说明:

- 总平指标及指标:
- 总建筑面积由453831.03调整为449556.64m²;
- 住宅计容建筑面积由30212.60调整为30926.28m²;商业计容建筑面积由24861.76m²调整为17090.91m²;公共配套设施由0307.04m²调整为184.21m²;
- 不计容建筑面积由11819.63m²调整为11404.54m²;
- 建筑占地面积由25194.62m²调整为22889.07m²;
- 建筑密度由27.03%调整为23.88%;
- 绿地面积由33551.28m²调整为33560.54m²;绿地率由35.00%调整为35.01%;
- 居住户数由2327户调整为2374户;居住人口由9306人调整为9496人;
- 机动车数量由3165个调整为3112个;
- 1#楼和2#楼间距不变,与3#楼间距由47.1m调整为46.4m;2#楼和3#楼间距不变,与7#楼间距由51.0m调整为54.8m;3#楼和4#楼间距由39.7m调整为37.4m;4#楼和5#楼间距由46.0m调整为47.0m;4#楼和6#楼间距由21.0m调整为21.3m;与7#楼间距由52.0m调整为55.10m;5#楼和10#楼间距由47.1m调整为46.4m;6#楼和7#楼间距由22.5m调整为22.61m;与11#楼间距由45.0m调整为44.3m;7#楼和8#楼间距由22.0m调整为24.5m;与12#楼间距由47.3m调整为49.5m;8#楼和9#楼间距由22.0m调整为22.2m;与12#楼间距由45.0m调整为54.0m;9#楼和10#楼间距由23.3m调整为21.48m;与13#楼间距由45.3m调整为43.98m;10#楼和14#楼间距由45.3m调整为46.01m;
- 12#楼由99.9m调整为99.95m;13#楼由99.9m调整为99.95m;14#楼由99.9m调整为99.95m;15#楼由99.8m调整为99.65m;16#楼由99.8m调整为99.65m;17#楼由99.8m调整为99.65m;18#楼由99.8m调整为99.65m;
- 保持配套设施不变,优化住宅户型平面及高层平面;
- 1#-10#楼住宅户型平面优化调整;1#-5#楼住宅楼前商业由2层改为1层,原2层商业改为住宅;总层数不变;8#楼由原3层改为2层;住宅总层数由30层调整为32层,总高由98.45m改为99.9m;
- 优化调整20#、21#、22#楼层数;
- 户型调整,户型平面改变,为满足日照及住宅间距要求,楼间距有一定的微调。

二、住宅及商业:

根据市场要求,优化1#-10#楼住宅户型平面:

1、1#楼住宅户型平面,原户型为138m(4层)+107m(3层)优化为140m(4层)+113m(3层)户型,标准层面积增加17.99m²;楼高由2层商业,改1层商业,总层数不变;2层改为住宅,本栋增加2户住宅,总高由99.8m改为99.65m;

附表一:

A.地上总建筑面积			
项目	数量	单位	备注
规划建设用地面积	127678.39	平方米	
规划总建筑面积	318177.99	平方米	
实际建设用地面积	95860.40	平方米	
S.总建筑面积	449556.64	平方米	S:A=8
A.地上总建筑面积			
地上总建筑面积			
住宅	30926.28	平方米	居住建筑总建筑面积>75%总面积
商业	17090.91	平方米	商业服务设施总建筑面积<25%总面积
商业服务网点	4347.44	平方米	商业服务设施总建筑面积<总建筑面积3.80%
公共配套设施	12143.47	平方米	
社区服务场所	9184.21	平方米	位于15#、16#楼一、二层
物业管理用房(含16#、17#楼大门二)	912.76	平方米	总建筑面积2%,且>80m ²
社区办公用房	634.14	平方米	600-1000m ²
幼儿园	4473.47	平方米	12班,位于19#楼
公厕	64.11	平方米	位于15#楼一、二、三层
群众健身设施用房	950.84	平方米	用地面积>=0.1m ² /人
群众健身设施用房	949.88	平方米	室外0.3m ² /人,或室内0.1m ² /人
其他配套	416.90	平方米	
地上不计容建筑面积	4840.33	平方米	不计容
架空公共空间	3202.12	平方米	
16#、17#楼大门架空	135.15	平方米	
架空非机动车库	1503.06	平方米	
B.地下总建筑面积			
地下总建筑面积			
地下不计容建筑面积	109204.91	平方米	不计容
容积率	3.50	-	<=3.5
建筑占地面积	22889.07	平方米	
建筑密度	23.88%	-	<=28%
绿地面积	33560.54	平方米	
绿地率	35.01%	-	>=35%
居住户数	2374	户	
居住人口	9496	人	4人/户
幼儿园师生人数	398	人	小班、中班、大班各按4个班,每班按3个老师配备,园长按2名配备
机动车位	3112	个	1.5辆/100商业面积,1.2辆/户,幼儿园:0车位/100师生
地面停车位	18	个	<=20%总车位
地下停车位	3094	个	
非机动车位	6711	个	>=2辆/100m ²

附表二:

分栋	占地面积	商业建筑面积	住宅建筑面积	配套设施面积	架空建筑面积	建筑总建筑面积	建筑总容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	建筑高度(女儿墙高度)
1#	814.92	430.68	15718.66	5.18	191.04	16345.56	16154.52	98.45	99.65	
2#	964.78	525.13	16816.62	27.27	218.06	17587.08	17349.02	98.45	99.65	
3#	1167.11	486.03	16315.42	24.07	373.60	17199.12	16825.52	98.45	99.65	
4#	979.74	537.78	16816.62	27.87	217.38	17599.65	17382.27	98.45	99.65	
5#	883.23	374.28	15718.66	72.66	188.92	16354.54	16165.62	98.45	99.65	
6#	636.88	0.00	17271.10	19.13	0.00	17290.23	17290.23	98.05	99.25	
7#	645.16	0.00	17046.85	22.22	205.82	17274.89	17049.07	97.10	98.30	
8#	739.74	0.00	17274.78	20.40	545.91	20291.09	19745.18	98.70	99.90	
9#	645.16	0.00	17046.85	22.22	205.82	17274.89	17049.07	97.10	98.30	
10#	609.31	0.00	16636.72	4.80	0.00	16641.52	16641.52	98.05	99.25	
11#	604.65	0.00	16682.67	0.00	36.68	16719.35	16682.67	97.90	99.25	
12#	594.07	0.00	18243.66	30.10	470.25	18744.01	18273.76	98.60	99.95	
13#	594.07	0.00	18243.66	30.10	470.25	18744.01	18273.76	98.60	99.95	
14#	604.65	0.00	20374.35	0.00	465.50	20841.85	20374.35	98.60	99.95	
15#	931.51	272.38	20552.29	935.08	158.33	21418.08	21259.75	98.30	99.65	
16#	1540.38	662.57	15506.05	1795.18	105.28	18069.68	17963.80	98.30	99.65	
17#	1137.53	599.10	15506.35	974.17	165.02	17244.64	17079.62	98.30	99.65	
18#	888.60	459.49	15512.95	425.36	389.43	16387.23	16397.80	98.30	99.65	
19#	1451.57	0.00	0.00	4473.47	0.00	4473.47	4473.47	11.40	14.70	
20#	1720.08	3758.42	0.00	0.00	0.00	3758.42	3758.42	15.70	17.50	
21#	1890.13	3455.05	0.00	0.00	0.00	3455.05	3455.05	15.70	17.50	
22#	1161.57	1810.26	0.00	0.00	297.89	2108.15	1810.26	15.70	17.50	
23#	1438.20	3719.74	0.00	0.00	0.00	3719.74	3719.74	15.50	17.70	
大门	135.15	0.00	0.00	164.05	135.15	299.20	164.05	10.00	14.70	
地下室建筑楼一	15.37	0.00	0.00	15.37	0.00	15.37	15.37	3.00	3.40	
地下室建筑楼二	23.78	0.00	0.00	23.78	0.00	23.78	23.78	3.00	3.40	
地下室建筑楼三	23.78	0.00	0.00	23.78	0.00	23.78	23.78	3.00	3.40	
地下室建筑楼四	15.37	0.00	0.00	15.37	0.00	15.37	15.37	3.00	3.40	
地下室建筑楼五	29.68	0.00	0.00	29.68	0.00	29.68	29.68	3.00	3.40	
地下室天井	2.90	0.00	0.00	2.90	0.00	2.90	2.90	3.00	3.00	
地下室						109204.91	0.00			
总计	22889.07	17090.91	30926.28	9184.21	4840.33	449556.64	33551.40			

附表三:

绿地地块绿地率计算表			
实际建设用地面积	绿地面积(折算后)	绿地率	折算系数
95860.40	33560.54	35.01%	
绿地类型	数值	折算系数	绿地面积
地下室顶部绿化及屋顶绿化	31142.41	1	31142.41
树阵式草坪停车场绿化	249.08	0.5	124.54
群房停车场绿化(非机动车停车位)	7645.30	0.3	2293.59

2、2#楼住宅户型平面,原户型为142m(5层)+116m(3层)优化为142m(5层)+129m(4层)户型,标准层面积增加28.02m²;楼高由2层商业,改1层商业,总层数不变;2层改为住宅,本栋增加2户住宅,总高由99.8m改为99.65m;

3、3#楼住宅户型平面,原户型为142m(5层)+116m(3层)优化为142m(5层)+120m(4层)户型,标准层面积增加28.02m²;楼高由2层商业,改1层商业,总层数不变;2层改为住宅,本栋增加2户住宅,总高由99.8m改为99.65m;

4、4#楼住宅户型平面,原户型为142m(5层)+116m(3层)优化为142m(5层)+129m(4层)户型,标准层面积增加28.02m²;楼高由2层商业,改1层商业,总层数不变;2层改为住宅,本栋增加2户住宅,总高由99.8m改为99.65m;

5、5#楼住宅户型平面,原户型为138m(4层)+107m(3层)优化为140m(4层)+113m(3层)户型,标准层面积增加17.99m²;楼高由2层商业,改1层商业,总层数不变;2层改为住宅,本栋增加2户住宅,总高由99.8m改为99.65m;

6、6#楼住宅户型平面,原户型为138m(4层)+115m(3层)优化为142m(5层)+120m(4层)户型,标准层面积增加17.99m²;楼高不变,总高不变;

7、7#楼住宅户型平面,原户型为142m(5层)+128m(4层)优化为142m(5层)+129m(4层)户型,标准层面积减少0.43m²;总层数不变,总高不变;

8、8#楼住宅户型平面,原建设方案为183户266m,195m(5层)+142m(4层),优化后改为184户178m(5层)+139m(4层)户型,标准层面积增加52.86m²;原楼层数为30层改为32层,共增加3户,总高由98.45m改为99.9m;

9、9#楼住宅户型平面,原户型为142m(5层)+128m(4层)优化为142m(5层)+129m(4层)户型,标准层面积减少0.43m²;总层数不变,总高不变;

10、10#楼住宅户型平面,原户型为138m(4层)+115m(3层)优化为140m(4层)+113m(3层)户型,标准层面积减少2.45m²;总层数不变,总高不变;

11、20#楼住宅户型平面,减少进深,层数不变,高度由17.4m调整为17.5m,原建设方案建筑面积:480.12m²,优化后调整为378.42m²;

12、21#楼住宅户型平面,减少进深,层数不变,高度由17.4m调整为17.5m,原建设方案建筑面积:394.22m²,优化后调整为345.05m²;

13、22#楼住宅户型平面,减少进深,层数不变,高度由17.4m调整为17.5m,原建设方案建筑面积:262.63m²,优化后调整为1810.26m²;

三、地下室:

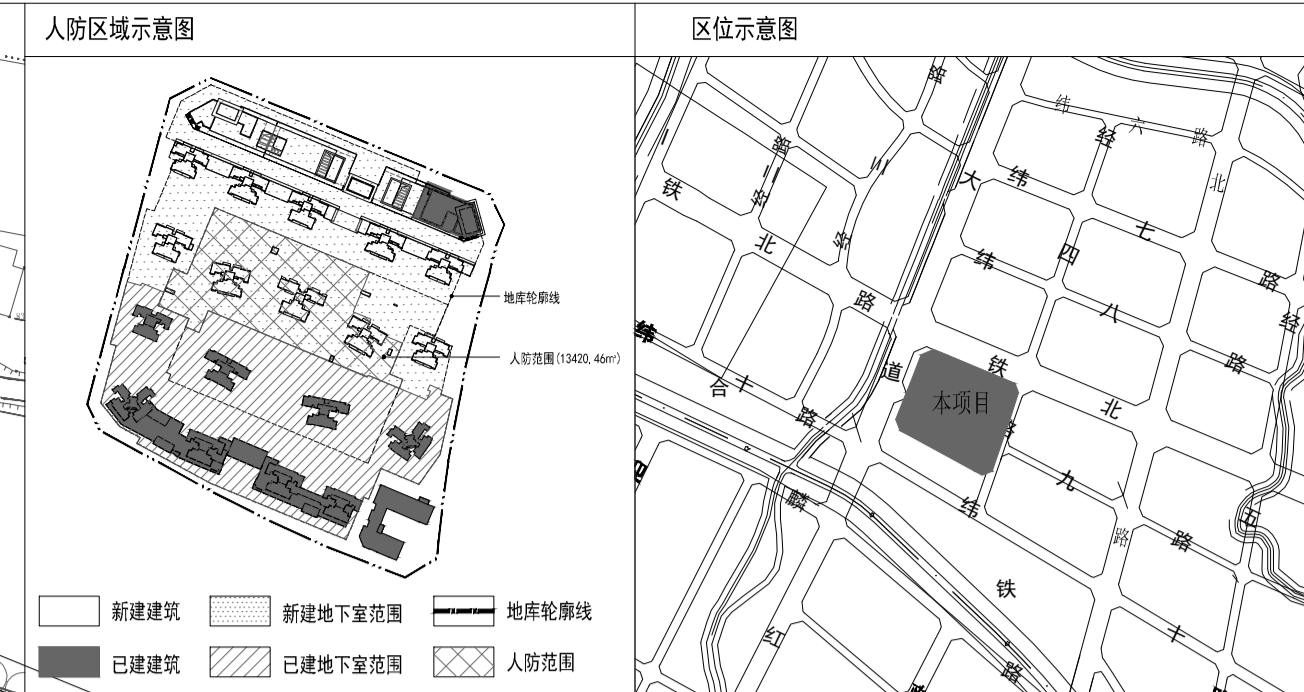
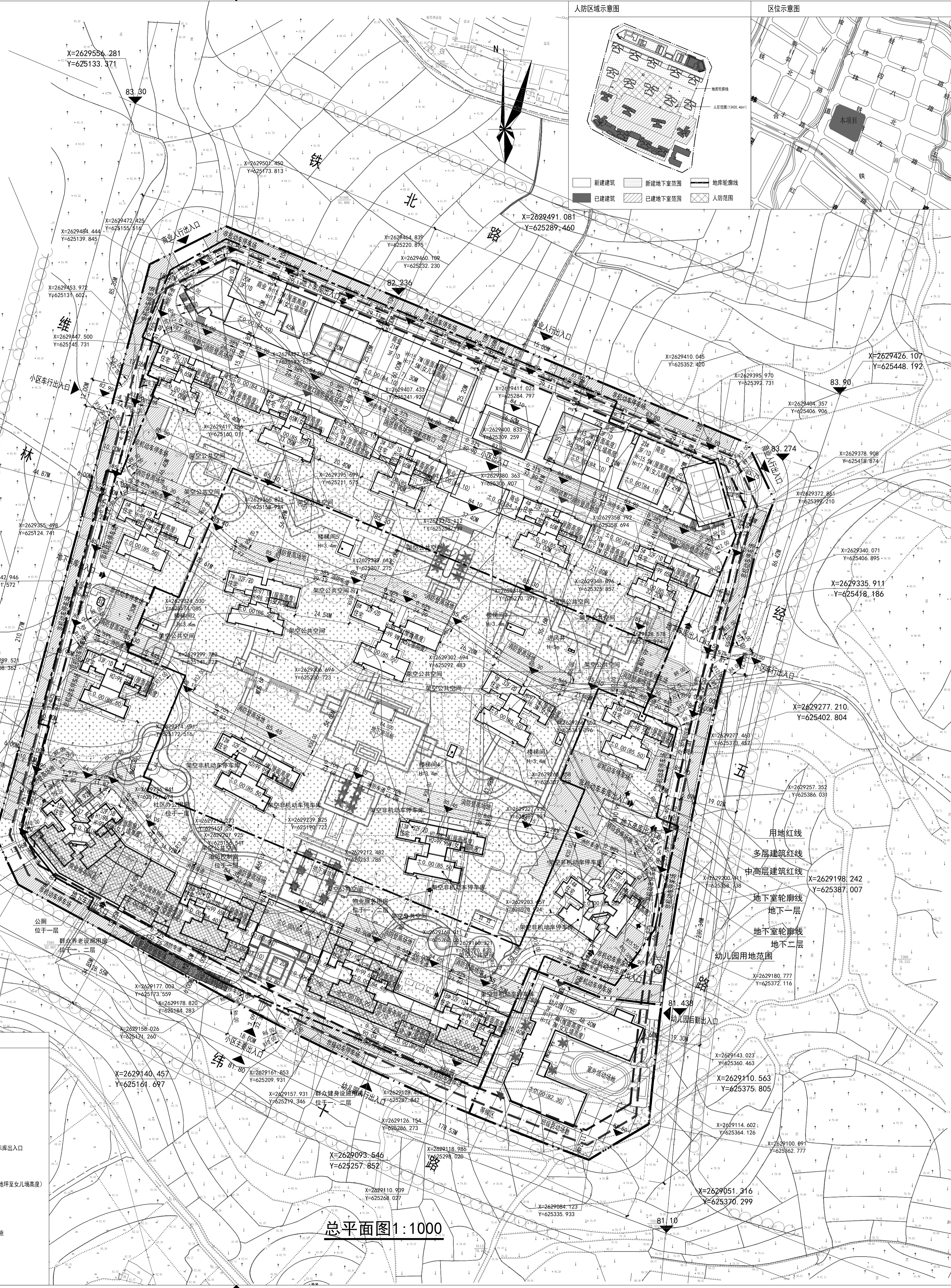
1、由于户型、商业平面及楼位调整,非机动车数量变化,车库平面相应调整,负一层车房外扩不变,负二层减少约4000m²,减少车位45个,原建设地下室车房面积:113342.33m²,优化调整为109204.91m²;

2、地下室:

调整后共增加住宅47户,住宅增加计容建筑面积7100m²,商业面积相应减少,容积率不变;地下室车房面积减少约4000m²,其它与原审核保持一致。

附表四:

项目	数量	单位	备注
规划建设用地面积	127678.39	平方米	
规划总建筑面积	318177.99	平方米	
实际建设用地面积	95860.40	平方米	
S.总建筑面积	449556.64	平方米	S:A=8
A.地上总建筑面积			
地上总建筑面积			
住宅	30926.28	平方米	居住建筑总建筑面积>75%总面积
商业	17090.91	平方米	商业服务设施总建筑面积<25%总面积
商业服务网点	4347.44	平方米	商业服务设施总建筑面积<总建筑面积3.80%
公共配套设施	12143.47	平方米	
社区服务场所	9184.21	平方米	位于15#、16#楼一、二层
物业管理用房(含16#、17#楼大门二)	912.76	平方米	总建筑面积2%,且>80m ²
社区办公用房	634.14	平方米	600-1000m ²
幼儿园	4473.47	平方米	12班,位于19#楼
公厕	64.11	平方米	位于15#楼一、二、三层
群众健身设施用房	950.84	平方米	用地面积>=0.1m ² /人
群众健身设施用房	949.88	平方米	室外0.3m ² /人,或室内0.1m ² /人
其他配套	416.90	平方米	
地上不计容建筑面积	4840.33	平方米	不计容
架空公共空间	3202.12	平方米	
16#、17#楼大门架空	135.15	平方米	
架空非机动车库	1503.06	平方米	
B.地下总建筑面积			
地下总建筑面积			
地下不计容建筑面积	109204.91	平方米	不计容
容积率	3.50	-	<=3.5
建筑占地面积	22889.07	平方米	
建筑密度	23.88%	-	<=28%
绿地面积	33560.54	平方米	
绿地率	35.01%	-	>=35%
居住户数	2374	户	
居住人口	9496	人	4人/户
幼儿园师生人数	398	人	小班、中班、大班各按4个班,每班按3个老师配备,园长按2名配备
机动车位	3112	个	1.5辆/100商业面积,1.2辆/户,幼儿园:0车位/100师生
地面停车位	18	个	<=20%总车位
地下停车位	3094	个	
非机动车位	6711	个	>=2辆/100m ²



备注 COMMENTS

设计单位: DESIGN INSTITUTE

广州博鹰建筑设计研究院有限公司
GUANGZHOU BOSHA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.

证书 CERTIFICATE: 建筑工程设计甲级; 给排水、暖通、道路、园林、人防工程设计乙级; 证书编号: A244007828; 城乡规划编制甲级资质证书编号: 自资规甲字21440265

建设单位 Client: 广西海能投资有限责任公司

工程名称 Project Name: 海能龙福郡A区项目(调整)

子项名称 Sub-Project: 总平面图

工程编号 Project No: J/2019-1

审核 Approved by: 陈可

审核 Verified by: 陈可

项目负责 Project manager: 陈可

专业负责 Professional manager: 官剑波

校对 Checked by: 苏王楨

设计 Designer: 官剑波

图纸名称 Drawing Title: 总平面图

专业 Discipline	建筑	阶段 Stage	方案
版次 Version No.	01	图号 Drawing No.	4-001
比例 Scale	1:1000	日期 Date	2023.10

注册执业专用章 Stamp of Registration

单位出图专用章 Stamp of design unit

此图纸须经施工图审查机构审查合格盖章并经过消防审批部门审查合格盖章后方可施工

总平面图 1:1000