经济技术指标表

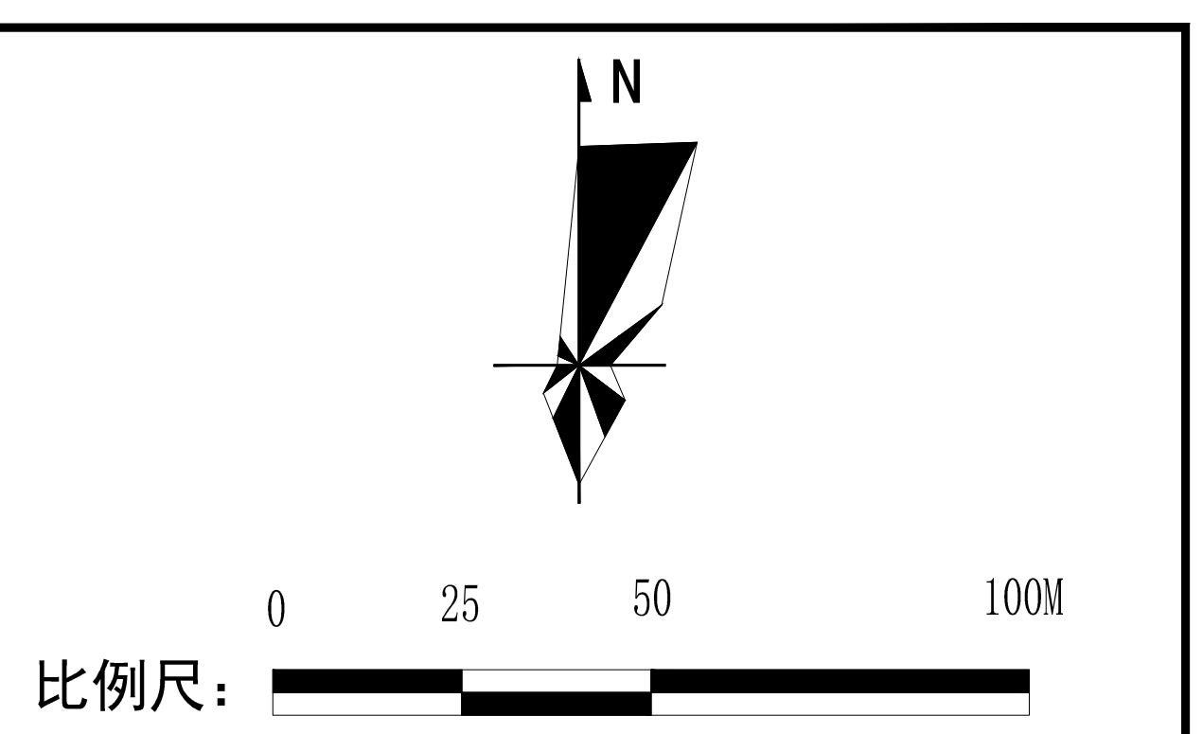
项目					单位	数值	备注
规划建设用地面积					㎡	105584.294	已减去小学用地26666.68㎡
净用地面积					㎡	105584.294	
总建筑面积					㎡	440801.52	
其中	地上总建筑面积				㎡	365299.32	
	其中	地上计容建筑面积			㎡	364380.88	
		其中	住宅建筑面积		㎡	345711.36	占总建筑面积的96.39%
			住宅入口门廊		㎡	92.77	拟建计1/2容积率
			商业建筑面积		㎡	12794.99	占总建筑面积的2.95%
			商业烟道建筑面积		㎡	228.17	
			住宅公共服务设施及配套		㎡	2490.51	不含室外活动场地
			其中	消防控制室	㎡	124.24	1#首层、17#首层
				社区办公用房	㎡	559.59	20㎡/百户
				物业管理用房	㎡	851.97	>20㎡/百户，按规划条件要求做711.2㎡，已满足，分别在1#~4#，9#、18#楼首层
				群众健身设施用地（室外活动场地）	㎡	2684.16	室内活动场地按人均0.1平米设置或室外活动场地按人均0.3平米设置
				老年活动用房	㎡	899.71	0.1平米/人
				公厕	㎡	55	3#楼裙楼首层并对外
			幼儿园		㎡	2898.58	9个班
			小区入口门楼		㎡	124.5	A区、B区北入口门楼
			上地面人防楼梯及风井		㎡	40	
		地上不计容建筑面积			㎡	918.44	不计容积率
		其中	住宅入口门廊		㎡	367.08	已建不计容，计全建筑面积
			屋面机房		㎡	551.36	未超屋顶1/8面积不计容
	地下总建筑面积				㎡	75502.2	
	其中	地下不计容建筑面积			㎡	75502.2	
		其中	地下室夹层建筑面积		㎡	2937.31	A区9#、10#、5#、13#、14#夹层非机动车停车
			地下室建筑面积		㎡	72564.89	
绿地面积					㎡	31675.65	
绿地率					%	30.00%	
建筑占地面积					㎡	24520.92	
建筑密度					%	23.22%	
容积率						3.45	
总户数					户	2796	
人数					人	8947	按城市居住区规划设计规范第3.0.3条3.2人/户
机动停车位					辆	2989	住宅：1.0辆/户<144,2.0辆>144，商铺：1.5辆/100平米
其中	地上停车位				辆	436	
	其中	机械停车位			辆	358	
		普通停车位			辆	78	100%预留充电电容量
	地下停车位				辆	2553	
	其中	普通停车位			辆	1618	100%预留充电电容量
		机械停车位			辆	895	
		微型车位			辆	40	58辆车位，折算系数为0.7
非机动车停车					辆	5469	1.5辆/100平米

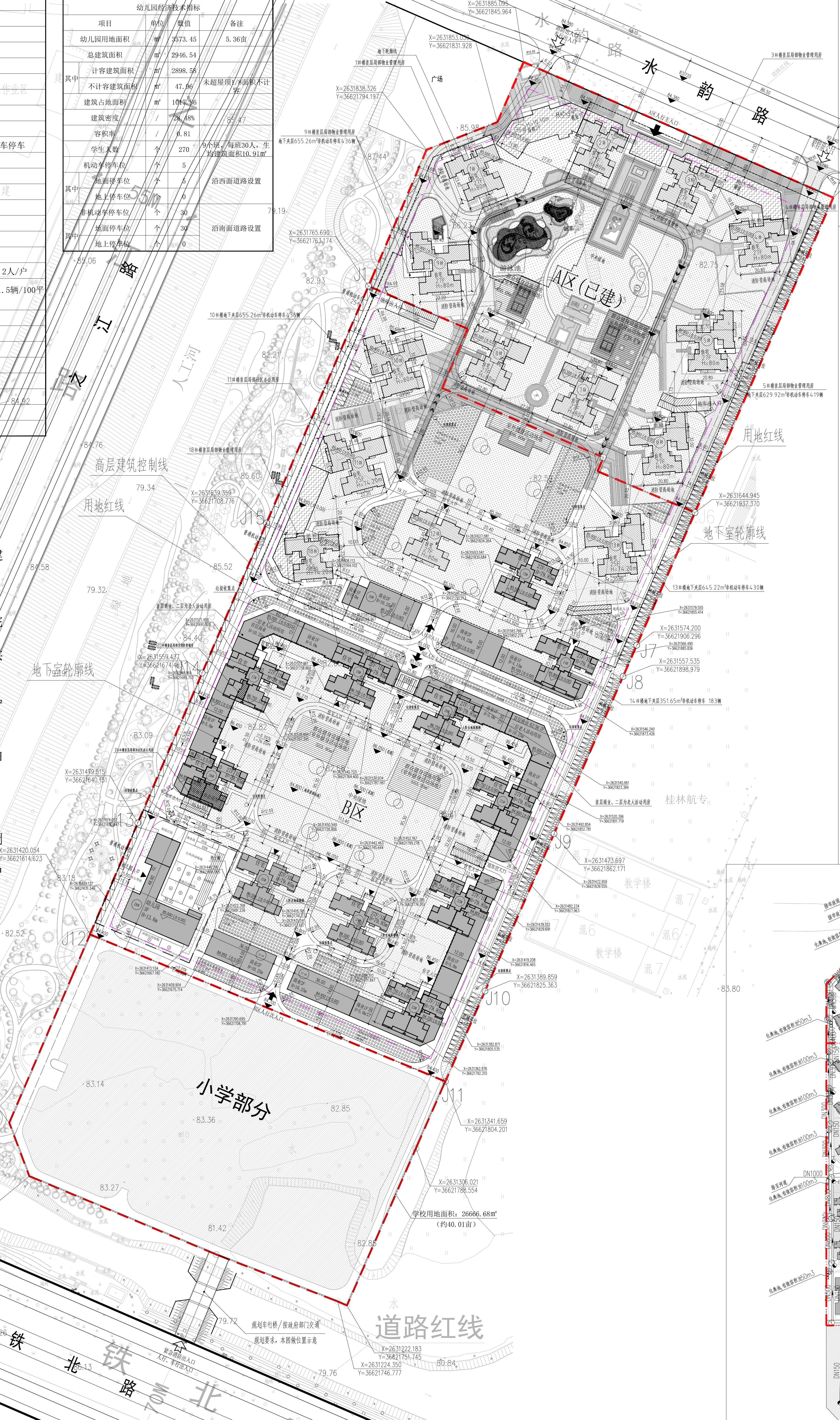
建构筑物一览表

	楼栋号	占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容总建筑面积（㎡）	不计容总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）											地下建筑面积（㎡）		住宅户数（户）	建筑高度(m)
						计容建筑面积（㎡）								不计容建筑面积（㎡）			不计容建筑面积（㎡）			
						住宅	商业	公共配套服务设施	公共配套服务设施细分					住宅屋面机房	架空公共休闲	住宅入口门廊	地下室停车库	地下夹层		
									社区办公用房	物业管理用房	老年人活动用房	公厕	消防控制室							
A区	A区入口门楼(已建)	113.440	113.440	113.440	0.000	0.000	0.00	0.00									50352.18			6.85
	1#（已建）	538.120	12853.830	12826.530	27.300	12678.630	0.00	147.90		59.64			88.26			27.30			106	80
	2#（已建）	610.700	12526.000	12498.800	27.200	12025.500	346.50	126.80		126.80						27.20			104	80
	3#（已建）	980.060	12959.520	12933.000	26.520	11981.600	769.60	181.80		126.80		55.00				26.52			104	80
	4#（已建）	535.850	12858.870	12841.210	17.660	12645.300	31.58	164.33		164.33						17.66			106	80
	5#（已建）	667.080	16076.050	15419.670	656.380	15419.670	0.00	0.00								26.46		629.92	135	80
	6#（已建）	667.080	15446.130	15419.670	26.460	15419.670	0.00	0.00								26.46			135	80
	7#（已建）	638.540	15212.040	15175.890	36.150	15175.890	0.00	0.00								36.15			108	80
	8#（已建）	638.540	15209.560	15174.650	34.910	15174.650	0.00	0.00								34.91			108	80
	9#（已建）	703.590	16904.250	16223.870	680.380	16106.850	0.00	117.02		117.02						25.12		655.26	134	80
	10#（已建）	703.590	16880.820	16205.840	674.980	16205.840	0.00	0.00								19.72		655.26	135	80
	11#（已建）	833.980	15176.870	15149.870	27.000	14679.260	122.53	348.08	348.08							27.00			122	74.20
	12#（已建）	589.870	13842.740	13822.690	20.050	13822.690	0.00	0.00								20.05			108	80
	13#（已建）	667.080	14928.120	14250.610	677.510	14250.610	0.00	0.00								32.29		645.22	125	74.20
	18#（已建）	1096.220	12482.660	12462.420	20.240	11531.020	674.02	257.38		257.38						20.24			96	74.20
	36#（已建）	735.150	824.900	824.900	0.000	0.000	824.90	0.00								0.00				10.10
	14#	1417.230	15452.405	15054.675	397.730	13467.975	1586.70	0.00	0.00					46.08				351.65	106	79.85
	15#	579.220	13730.160	13685.240	44.920	13685.240	0.00	0.00						44.92					108	79.85
	16#	598.220	1080.840	1080.840	0.000	0.000	1080.84	0.00						0.00						10.25
B区	17#	1331.930	14937.350	14891.270	46.080	13475.510	925.08	490.68			454.70		35.98	46.08			22212.71		106	79.85
	19#	987.270	14233.075	14186.995	46.080	13499.635	687.36	0.00						46.08					106	79.85
	20#	942.390	14188.195	14142.115	46.080	13499.315	642.80	0.00						46.08					106	79.85
	21#	1456.040	15051.775	15005.695	46.080	13475.525	1085.16	445.01			445.01			46.08					106	79.85
	22#	1047.160	14249.565	14203.485	46.080	13475.525	727.96	0.00						46.08					106	79.85
	23#	1185.570	14399.425	14353.345	46.080	13370.195	983.15	0.00						46.08					105	79.85
	24#	579.210	13730.290	13685.370	44.920	13685.370	0.00	0.00						44.92					108	79.85
	25#	579.210	13730.290	13685.370	44.920	13685.370	0.00	0.00						44.92					108	79.85
	26#	921.990	14135.840	14089.760	46.080	13367.290	510.96	211.51	211.51					46.08					105	79.85
	27#	1012.010	2024.020	2024.020	0.000	0.000	2024.02	0.00						0.00						10.25
	28#幼儿园	1017.860	2946.540	2898.580	47.960	0.000	0.00	0.00						47.96						13.60
	B区入口门楼	106.720	11.060	11.060	0.000	0.000	0.00	0.00						0.00						7.10
	上地面人防楼梯	40.000	40.000	40.000	0.000	0.000	0.00	0.00												3.00
	地下室	0.000	72564.890	0.000	72564.890	0.000	0.00	0.00												
	合计	24520.920	440801.520	364380.880	76420.640	345804.13	13023.16	2490.51	559.59	851.97	899.71	55.00	124.24	551.36	0.00	367.08	72564.89	2937.31	2796	
其中	已建部分面积	10718.890	239286.020	201343.060	37942.960	197117.18	2769.13	1343.31	348.08	851.97	0.00	55.00	88.26	0.00	0.00	367.08	34990.22	2585.66	1626	
	拟建部分面积	13802.030	201515.500	163037.820	38477.680	148686.95	10254.03	1147.20	211.51	0.00	899.71	0.00	35.98	551.36	0.00	0.00	37574.67	351.65	1170	

幼儿园经济技术指标

项目		单位	数值	备注
幼儿园用地面积		㎡	3573.45	5.36亩
总建筑面积		㎡	2946.54	
其中	计容建筑面积	㎡	2898.58	
	不计容建筑面积	㎡	47.96	未超屋顶1/8面积不计容
建筑占地面积		㎡	1017.86	
建筑密度		/	28.48%	
容积率		/	0.81	
学生人数		个	270	9个班，每班30人，生均建筑面积10.91㎡
机动车停车位		个	5	
其中	地面停车位	个	5	沿西面道路设置
	地上停车位	个	0	
非机动车停车位		个	30	沿南面道路设置
其中	地面停车位	个	30	
	地上停车位	个	0	


N
0
25
50
100M
比例尺：


水韵路
水韵路
A区(已建)
B区
小学部分
学校用地面积: 26666.68㎡
（约40.01亩）
之江路
人工河
广场
用地红线
地下室轮廓线
高层建筑控制线
道路红线
桂林航
铁北路
X=2631885.095
Y=36621845.964
X=2631853.030
Y=36621831.928
X=2631838.326
Y=36621794.197
X=2631812.814
Y=36622071.096
X=2631765.690
X=2631644.945
X=2631574.200
X=2631557.535
X=2631473.697
Y=36621862.171
X=2631420.054
Y=36621614.623
X=2631389.859
Y=36621825.363
X=2631341.659
Y=36621802.201
X=2631306.021
Y=36621788.554
X=2631319.671
Y=36621571.527
X=2631291.135
Y=36621582.263
X=2631222.183
X=2631224.350
Y=36621746.777
10#楼地下夹层655.26㎡非机动车停车436辆
11#楼首层局部社区办公用房
9#楼首层局部物业管理用房
1#楼首层局部物业管理用房
3#楼首层局部物业管理用房
85.06
79.19
82.21
83.05
82.52
84.92
84.79
84.58
84.88
79.15
83.80
83.14
83.36
82.85
83.27
81.42
82.85
79.72
79.76
80.84

与2022年10月报建版对比
主要调整内容：

1、净用地面积由132250.969㎡调整为105584.294㎡，南面增设云星小学扣除小学用地面积；

2、总建筑面积由582782.15㎡调整为440801.52 ㎡（其中地上建筑面积由481784.76㎡调整为365299.32㎡；地下建筑面积由100997.39㎡调整为75502.20㎡）

3、计容总建筑面积由480538.86㎡调整为364380.88㎡（其中住宅计容建筑面积由457293.60㎡调整为345711.36㎡；新增项住宅入口门廊计容建筑92.77㎡；商业计容建筑面积由16382.35㎡调整为12794.99㎡；新增项商业烟道建筑面积228.17㎡；住宅公共服务设施及配套由3616.77㎡调整为2490.51㎡）

4、幼儿园计容面积由3019.42㎡调整为2898.58㎡；小区入口门楼由226.72调整为124.50㎡；新增项上地面人防楼梯及风井40㎡

5、地上不计容建筑面积由1245.90㎡调整为918.44㎡；

6、绿地面积由39675.30㎡调整为31675.65㎡；

7、建筑占地面积由33088.38㎡调整为24520.92㎡ ；建筑密度由25.02%调整为23.22%

8、容积率由3.634调整为3.45

9、总户数由3556户调整为2796户；小区人数由11379人调整为8947人

10、机动车停车位由3934辆调整为2989辆；非机动车由7208辆调整为5469辆

11、对未建的14#~17#、19#~35#楼及相应地下室布局调整建筑户型、建筑位置、建筑高度及建筑间距均做相应调整。

12、地块南面增加云星小学。

其他与原审批图纸保持一致。

附注：

1、本规划设计依据：《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）、《建筑防火通用规范》（ GB55037-2022）、《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《住宅建筑规范》GB50368-2005、《来宾市城市规划管理技术规定（试行）》、以及国家其它相关法律、法规、技术规范等。

2、本图所注距离：建筑指外墙皮，道路指路牙内石缘。

3、图中所注坐标：建筑坐标指外墙边线交点坐标，用地红线折点坐标。

4、图中所注坐标、尺寸、标高均以米为单位本图中为完成面标高。

5、图中坐标采用2000国家大地坐标系。

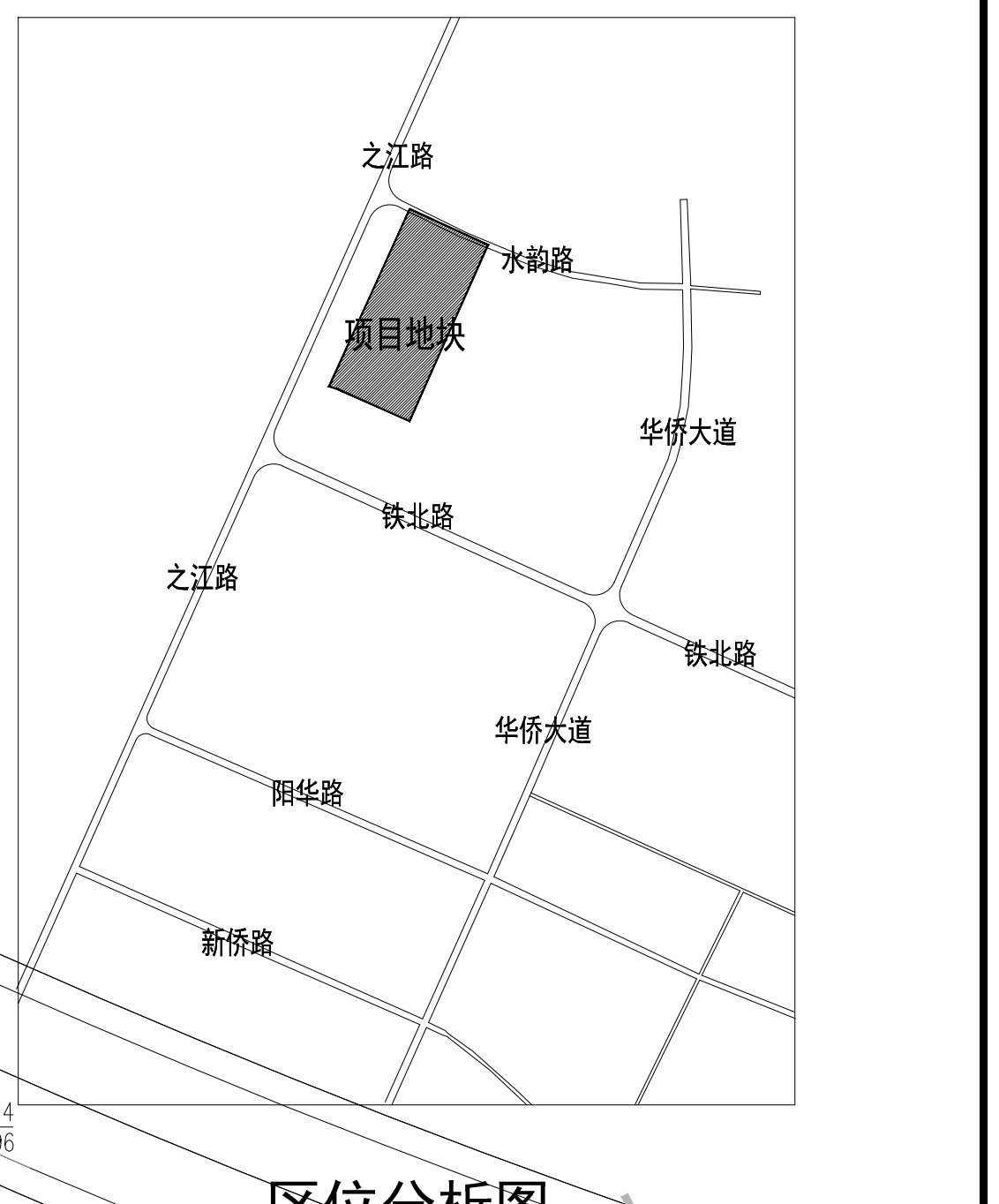
6、本工程绿地覆土的厚度≥1.2m。

7、本工程紧急消防车道宽度均≥4m，大型消防车转弯半径不小于12米。

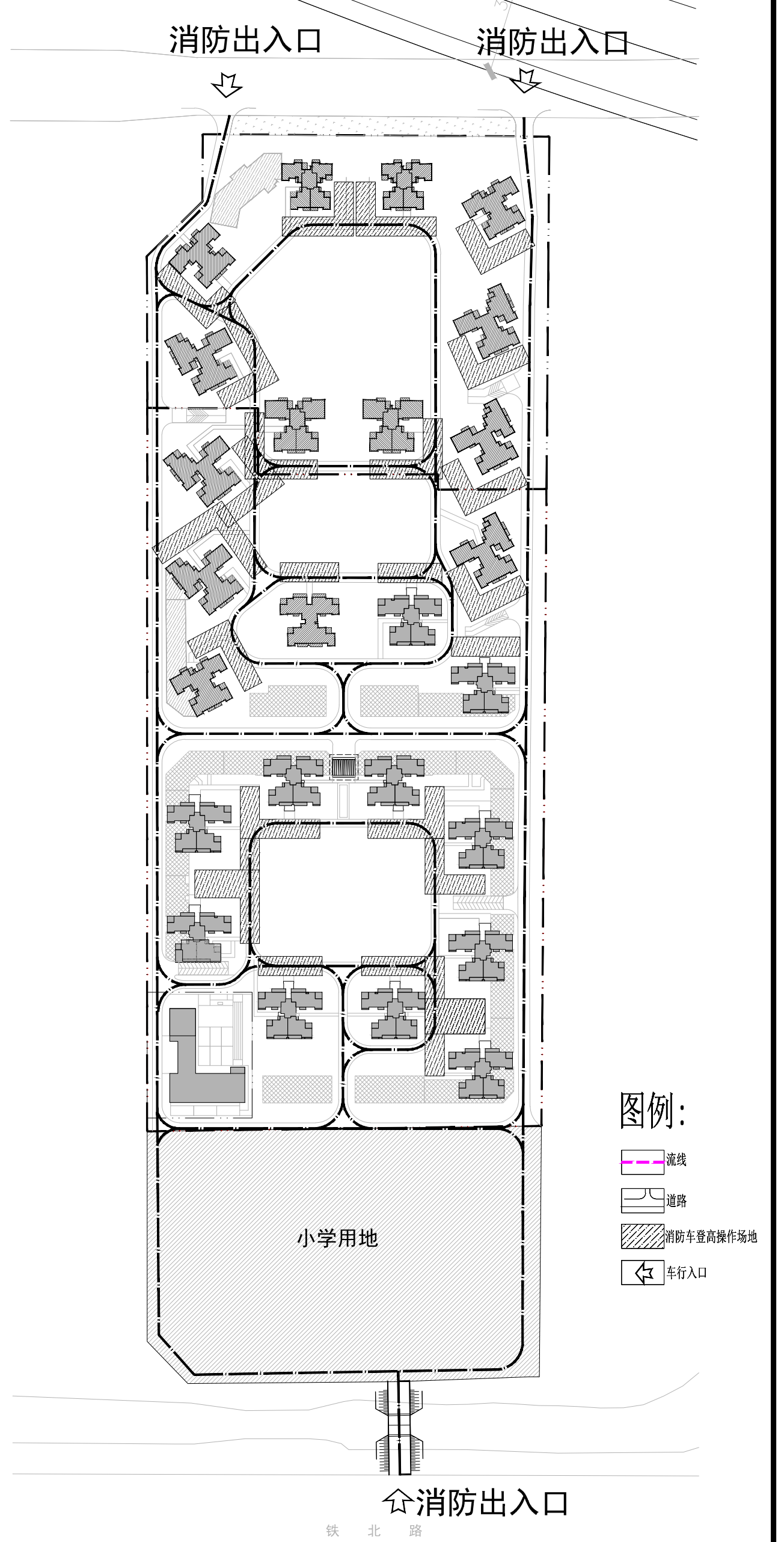
8、配套体育设施：室内人均用地不低于0.1平方米，室外人均用地不低于0.3平方米。

9、排水系统采用雨污分流，室内污水于废水采用合流排水系统，污水经室外污水管排至市政污水管道；雨水经室外雨水管道排至市政雨水管道。

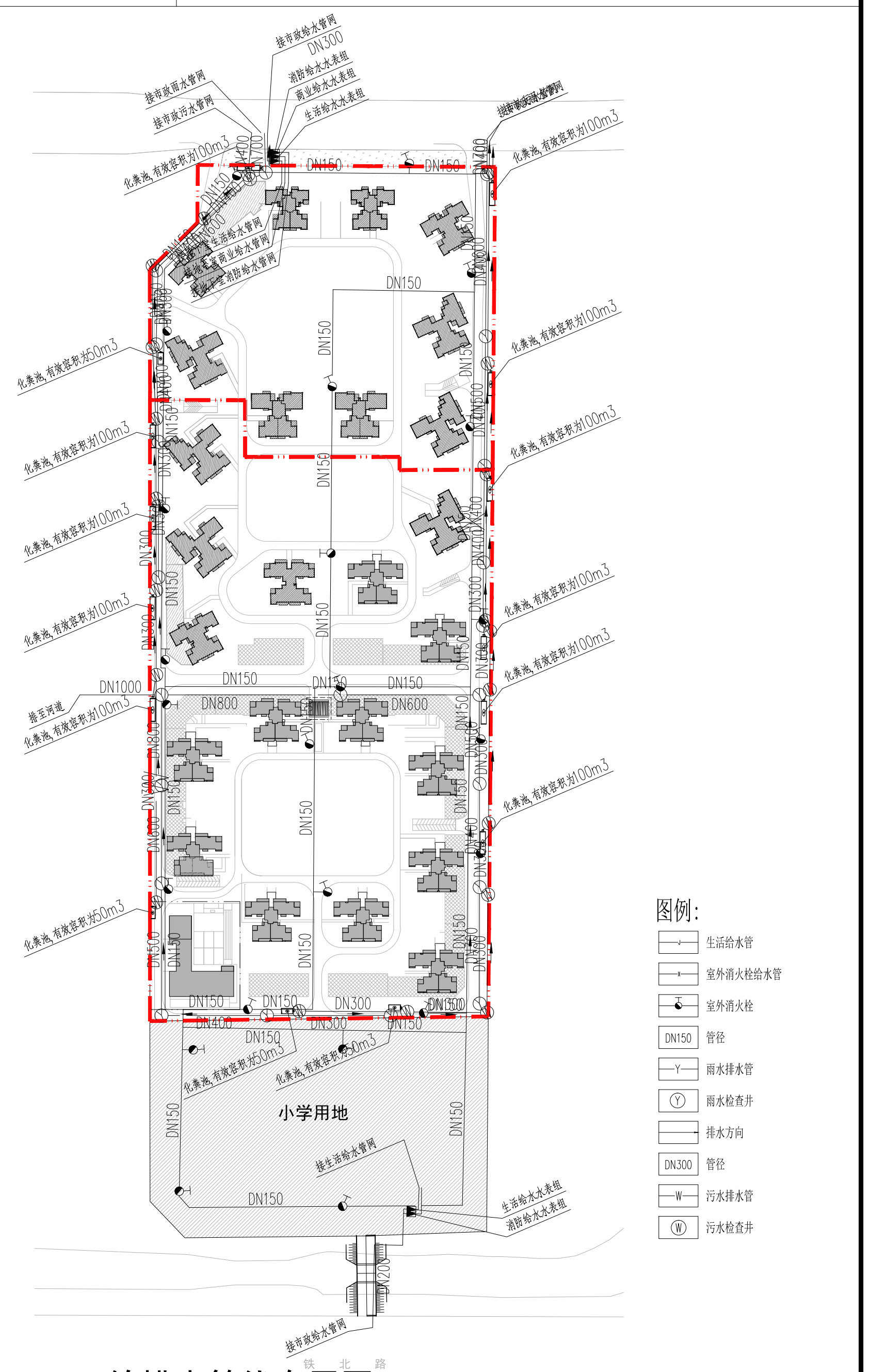
总平面图 1:1000


之江路
水韵路
项目地块
华侨大道
铁北路
之江路
阳华路
华侨大道
新侨路
铁北路

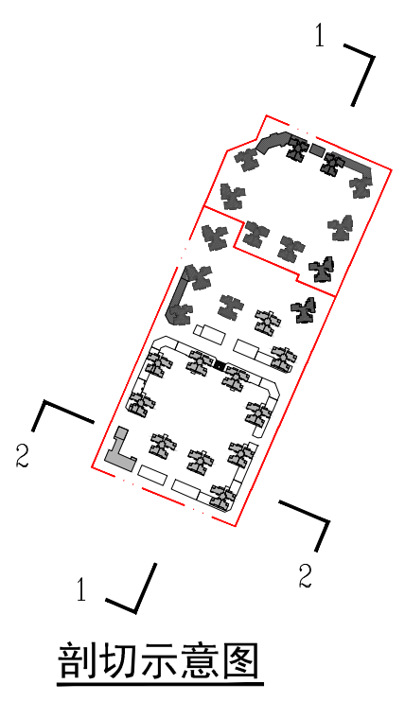
区位分析图


消防出入口
消防出入口
小学用地
图例：
消防出入口

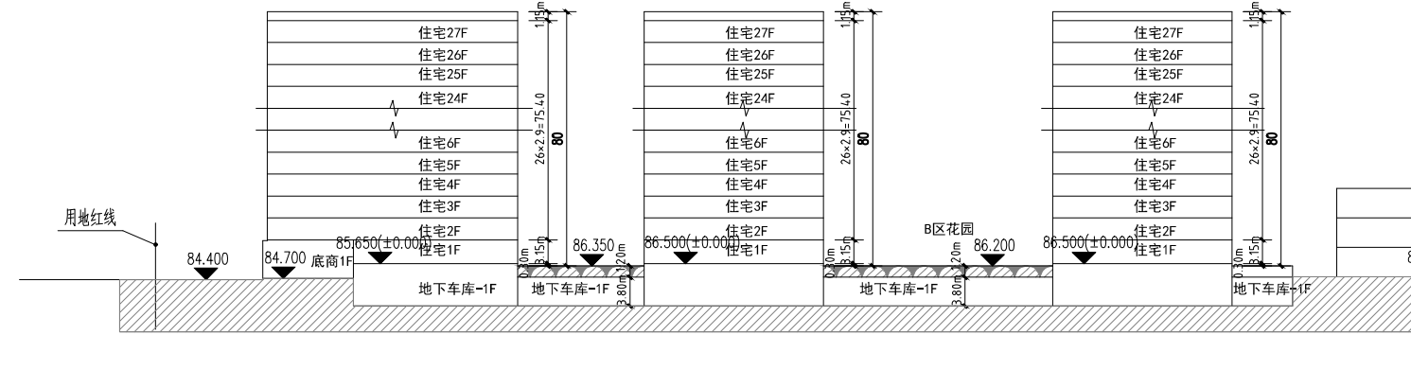
消防分析图


DN150
DN150
DN100
DN150
小学用地
图例：

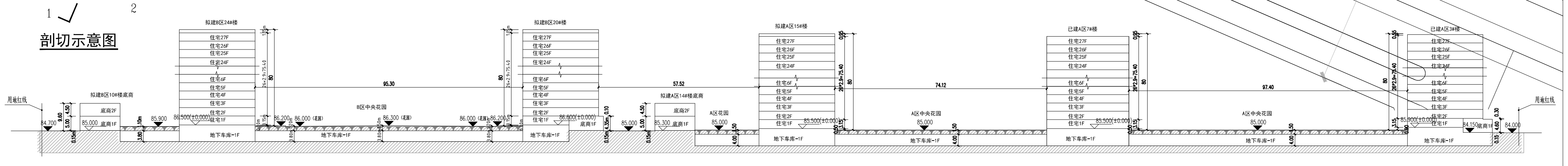
给排水管线布置图



剖切示意图



2-2剖面图


拟建B区20#楼
拟建A区14#楼底商
拟建A区15#楼
拟建B区23#楼
拟建B区24#楼
住宅27F
住宅26F
住宅25F
住宅24F
住宅6F
住宅5F
住宅4F
住宅3F
住宅2F
住宅1F
底商2F
底商1F
地下车库-1F
A区花园
B区花园
用地红线
57.52
80
26×2.9=75.40
86.000 (花园)
86.200
86.600(±0.000)
85.000
85.300
85.500(±0.000)
84.400
84.700
85.650(±0.000)
86.350
86.500(±0.000)

1-1剖面图

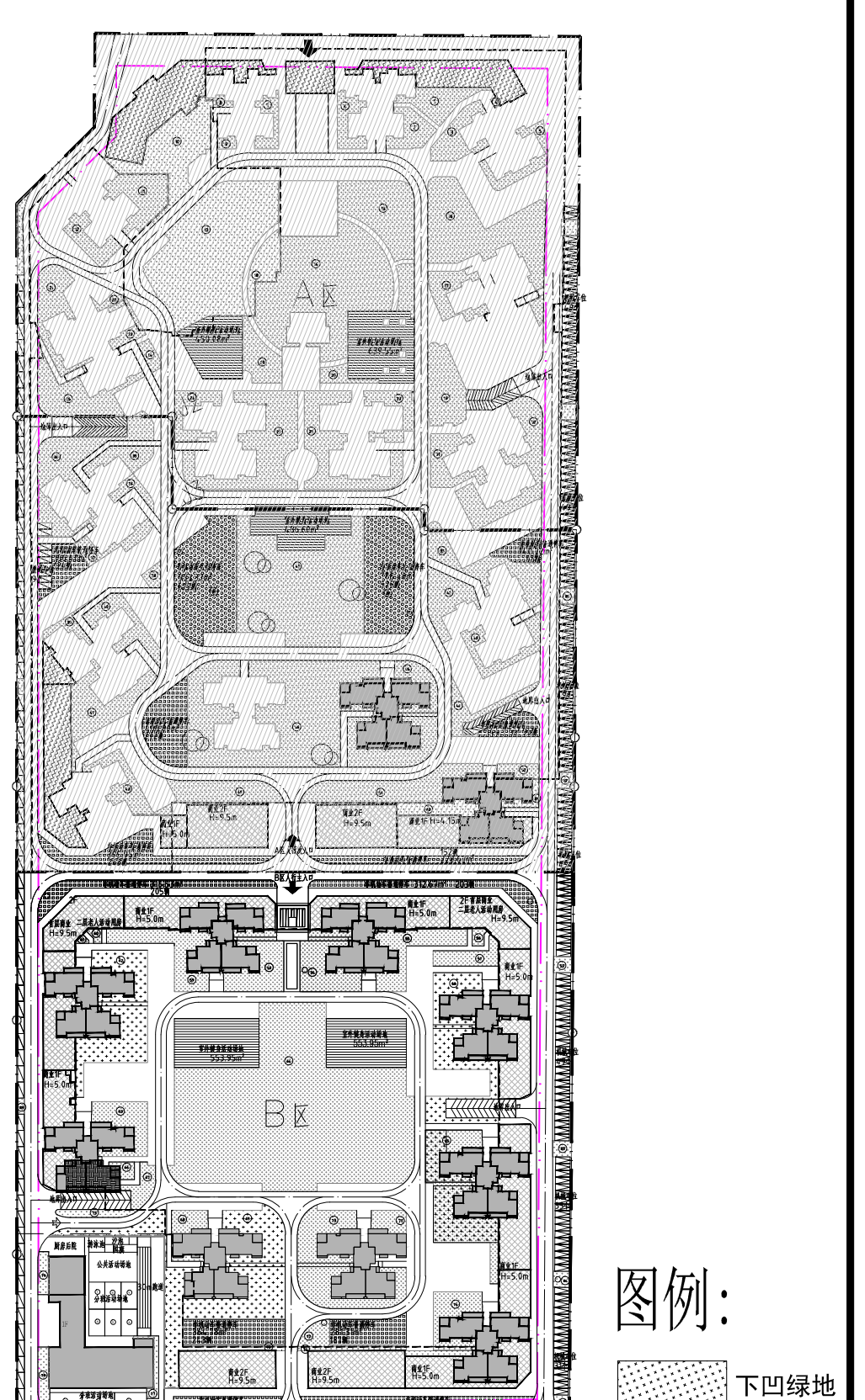
海绵城市设计指标表

来宾市不同年径流总量控制率对应的设计降雨量H（/mm）					
55%	60%	70%	75%	80%	85%
15	17.7	24.5	29.4	35.4	43.9
序号	下垫面种类	面积/m2	雨量径流系数φ	污染削减率（以SS计，%）	备注
1	硬质屋面	11358.99	0.8		
2	硬质道路	19204.43	0.8		
3	下凹绿地	3166	0.15	90	下凹200mm
4	其他绿地	8572.25	0.15		
5	雨水回收池	-	-	90	未设置
6	合计	42301.67	综合径流系数 0.62	污染物削减率 56.96%	
下凹式绿地面积=3166m2， 下凹式绿地率=26.97%。					
年径流总量控制率目标值	67%				
设计降雨量/mm	22.46				
按控制率所需调蓄容积/m3	V=10HφF				588.71
下凹式绿地受纳容积/m3	设置下凹式绿地（下凹深度200mm）3166m2 。				588.88
雨水回收池容积/m3	未设雨水池				0
海绵措施控制的雨水总量/m3	588.88m3>588.71m3				588.88
年径流总量控制率设计值	67.01%				满足规划指标要求
年径流污染削减率设计值	56.96%				满足规划指标要求
说明	本项目规划条件通知书中海绵城市规划指标为多年场地年径流总量控制率为67%，年径流污染削减率为55%。				

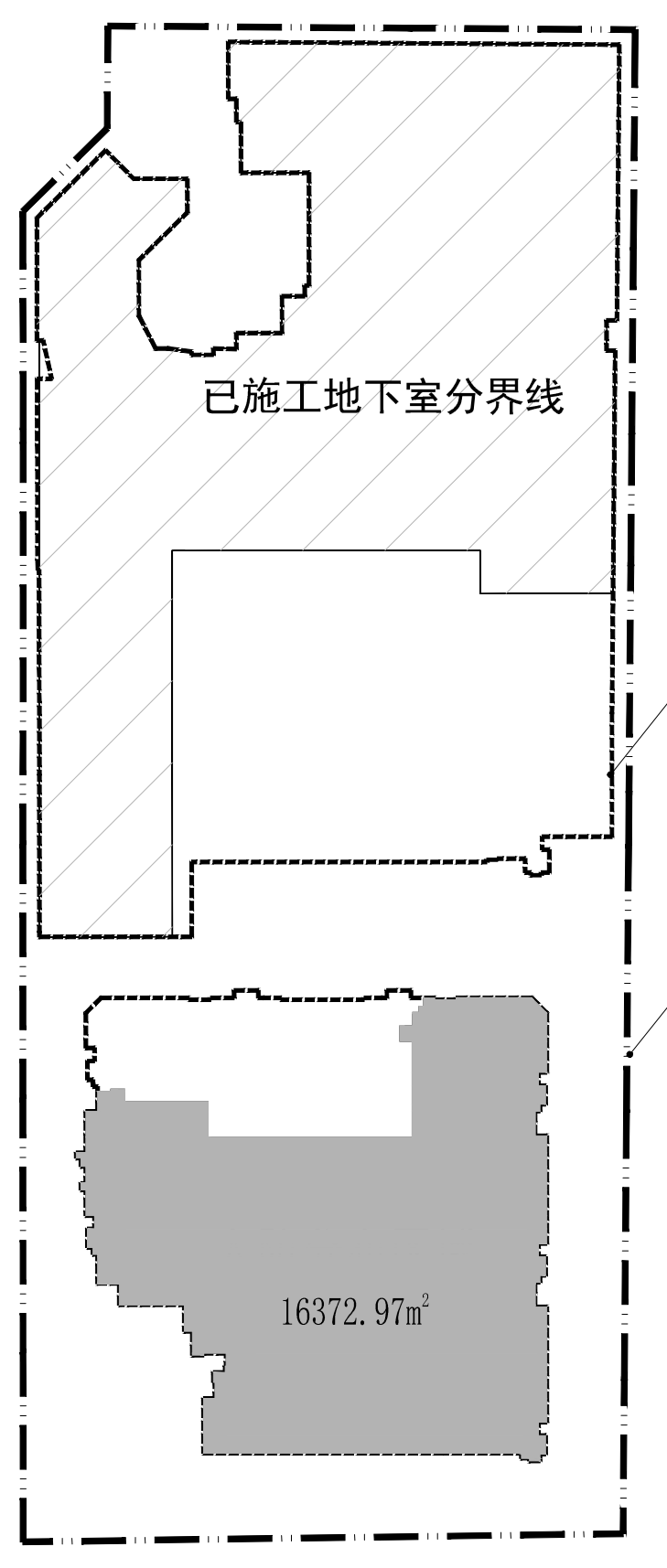
海绵城市建设指标表

多年平均径流总量控制率	径流污染消减率	单位不透水面积调蓄容积	雨水利用水质标准	下沉式绿地率	绿色屋顶率
67.01%	56.96%	-		26.97%	0.00%

海绵城市设计指标表



海绵城市布置图

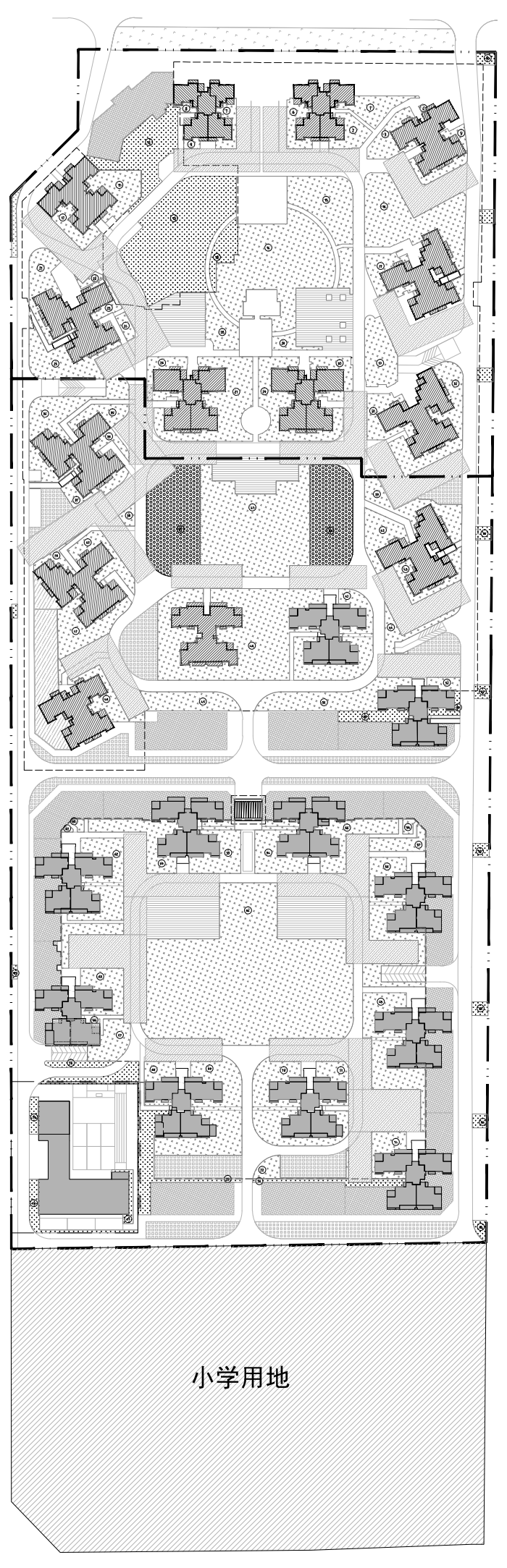

已施工地下室分界线
地下室轮廓线
用地红线
16372.97㎡

人防分布分析图

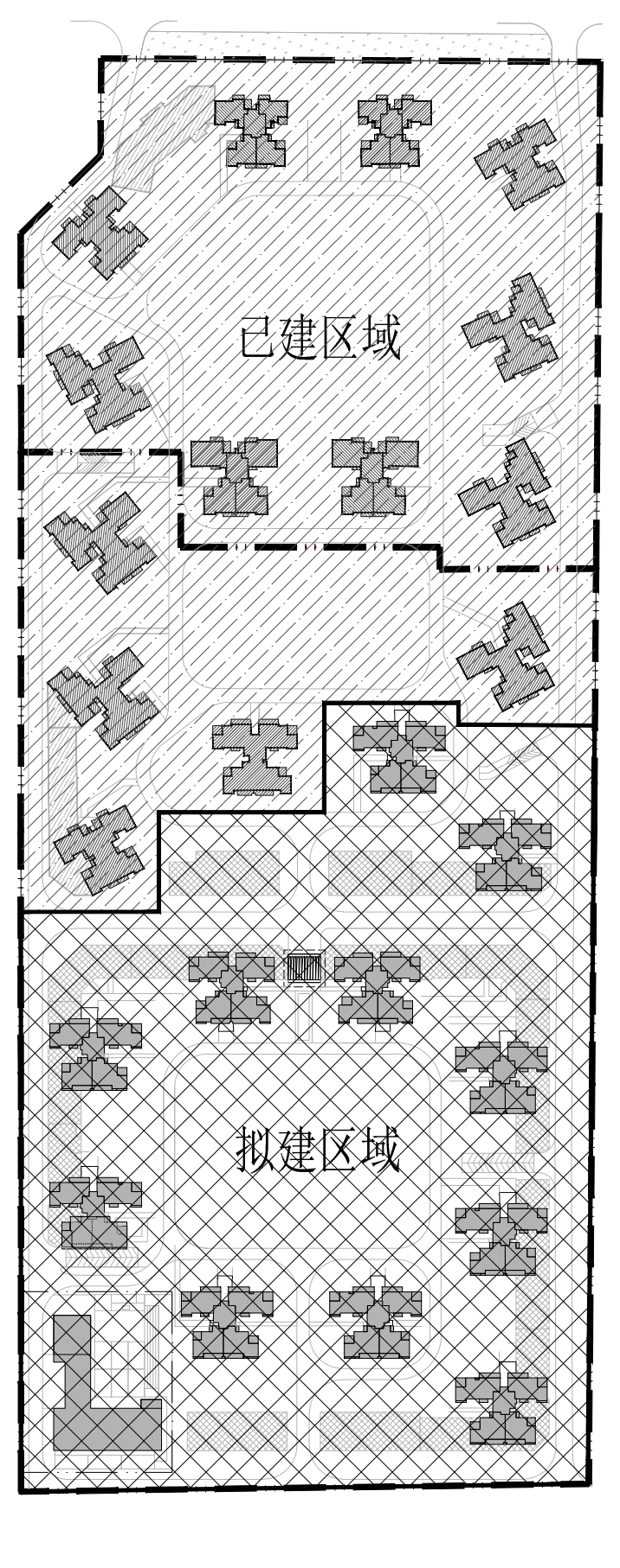
地下室一层为停车库及人防设施，人防区域位于本次报建的B区部分

绿地面积计算表

填充图例	绿地类型	编号	面积（㎡）	折算系数	折算后面积（㎡）
	地下室顶板绿地	1	220.63	100%	220.63
		2	165.35	100%	165.35
		3	214.36	100%	214.36
		4	7.89	100%	7.89
		5	163.02	100%	163.02
		6	144.98	100%	144.98
		7	103.35	100%	103.35
		8	28.43	100%	28.43
		9	30.33	100%	30.33
		11	313.68	100%	313.68
		12	164.78	100%	164.78
		14	1590.22	100%	1590.22
		15	581.69	100%	581.69
		16	952.52	100%	952.52
		17	198.68	100%	198.68
		19	359.95	100%	359.95
		20	228.19	100%	228.19
		21	294.37	100%	294.37
		22	34.73	100%	34.73
		23	84.86	100%	84.86
		24	56.42	100%	56.42
		25	416.32	100%	416.32
		26	174.17	100%	174.17
		27	719.46	100%	719.46
		28	84.25	100%	84.25
		29	495.69	100%	495.69
		30	180	100%	180
		31	221.19	100%	221.19
		32	485.89	100%	485.89
		33	359.8	100%	359.8
		34	550.63	100%	550.63
		35	155.48	100%	155.48
		36	77.82	100%	77.82
		37	137.43	100%	137.43
		38	45.06	100%	45.06
		39	76.31	100%	76.31
		40	230.27	100%	230.27
		41	1799.39	100%	1799.39
		42	265.67	100%	265.67
		43	189.17	100%	189.17
		44	162.16	100%	162.16
		45	539.03	100%	539.03
		46	1785.96	100%	1785.96
		47	405.74	100%	405.74
		48	217.47	100%	217.47
		49	315.8	100%	315.8
		51	511.31	100%	511.31
		52	71.04	100%	71.04
		53	355.66	100%	355.66
		54	374.27	100%	374.27
		55	324.9	100%	324.9
		56	30.03	100%	30.03
		57	163.25	100%	163.25
		58	579.51	100%	579.51
		59	368.8	100%	368.8
		60	22.46	100%	22.46
		61	10.47	100%	10.47
		62	653.6	100%	653.6
		63	255.51	100%	255.51
		64	4477.67	100%	4477.67
		65	622.46	100%	622.46
		66	8.41	100%	8.41
		67	241.56	100%	241.56
		68	106.77	100%	106.77
		69	803.26	100%	803.26
		70	648.03	100%	648.03
		71	141.43	100%	141.43
		72	122.05	100%	122.05
		74	181.44	100%	181.44
	有效绿地	10	629.75	100%	629.75
		13	1663.98	100%	1663.98
		18	185.74	100%	185.74
		50	43.18	100%	43.18
		73	81.95	100%	81.95
		75	565.7	100%	565.7
		76	134.48	100%	134.48
		77	60.18	100%	60.18
		78	146.4	100%	146.4
		79	63.76	100%	63.76
		80	158.86	100%	158.86
		81	55	100%	55
		82	42.76	100%	42.76
		83	42.01	100%	42.01
		84	38.71	100%	38.71
		85	39.93	100%	39.93
		86	42.76	100%	42.76
		89	15	100%	15
		90	46.46	100%	46.46
	生态停车	87	933.37	30%	280.011
		88	788.48	30%	236.544
总计绿地面积					31675.645
项目用地面积					105584.294
绿地率					30.00%


小学用地
图例：
地下室顶板绿地
有效绿地
非机动车生态停车位

绿地分析图



建设情况示意图

图例：

	拟建住宅		已建住宅	⬆	小区人行入口
	顶板绿地		拟建商业	▲	住宅出入口
	普通机动车停车位		已建商业	⇦	车行入口标识
	机械车停车位		拟建配套用房	▤	室外健身活动场地
	非机动车普通停车位		非机动车生态停车位	X=2689690.916 Y=95351.859	坐标
	道路		有效绿地	20#	楼栋编号
- - - -	地下室范围线		消防车登高操作场地	i=0.30% L=29.50M	排水坡度
▬ · ▬	规划用地红线	86.750(±0.000)	规划建筑正负零取值		
○	垃圾收集点		地下汽车库坡道		

审定
APPROVED BY

加盖图章处
STAMP AREA

建筑 ARCHI.
结构 STRUCT.
给排水 PLUMBING
电气 ELEC.
暖通 HV/AC
燃气 GAS
COORDINATION

华昇设计
WAHSING DESIGN

地址:深圳南山区桃源街道133号集悦城A区2栋 邮编: 518000
Add: Building 2. District A. Jiyue City. Number 133. Taoyuan Street. Nanshan District. Shenzhen (P.C. 518000)
深圳华昇建筑设计有限公司
Shenzhen Wahsing Architectural Design Co. Ltd..

工程设计证书编号: A244057176

附注
DESCRIPTIONS
1、本图未加盖图章无效。
2、本图须经过图审中心等部门同意后才可施工，否则仅供施工准备使用。