

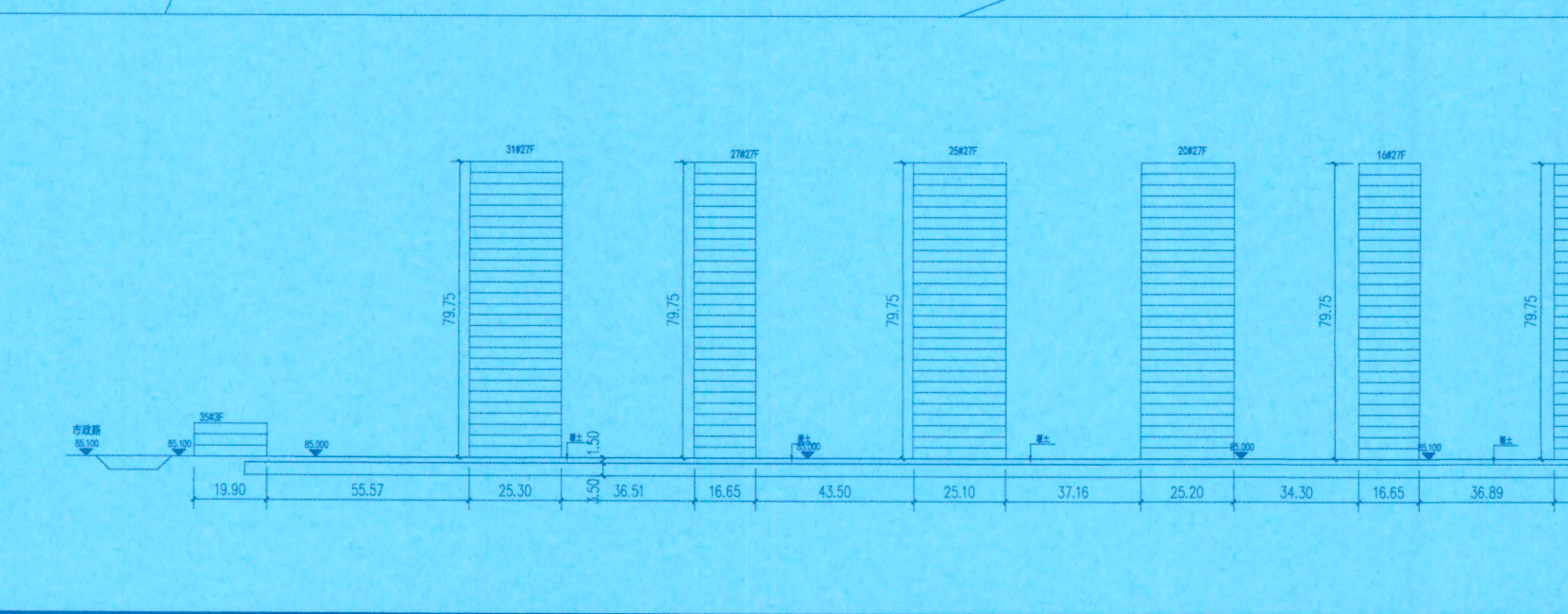
经济技术指标表			
项目	单位	数值	备注
规划建设用地面积	m ²	136760.855	
其中			
城市道路用地面积	m ²	2703.109	
城市绿地用地面积	m ²	1806.777	
净用地面积	m ²	132250.969	
总建筑面积	m ²	582782.15	
地上总建筑面积	m ²	481784.76	
计容建筑面积	m ²	480538.86	
住宅建筑面积	m ²	457293.60	
商业建筑面积	m ²	16382.35	
住宅公共服务设施及配套	m ²	3616.77	
其中			
消防控制室	m ²	138.15	入口门楼, 1#、17#楼首层
社区办公用房	m ²	737.47	20#/百户
物业管理用房	m ²	851.97	大于20m ² /百户, 按规划条件要求做711.2m ² , 已满足, 分别在1#、4#、9#、18#楼首层
室内活动	m ²	607.03	在17#、24#、26#、32#楼首层, 室内活动场地按人均0.1平方米设置, 室外活动场地按人均0.3平方米设置, 室外活动场地1828.29平方米
老年活动室	m ²	1227.15	0.1平米/人, 在14#、17#、20#、22#、23#、24#、26#、27#、28#、29#楼首层
公厕	m ²	55.00	3#楼裙楼首层并对外
幼儿园	m ²	3019.42	35#楼10个班
入口门楼	m ²	226.72	
不计容建筑面积	m ²	102943.29	不计容积率
其中			
大门盖顶	m ²	1081.02	不计容积率, 大门盖顶计全面积
架空面积	m ²	164.88	
夹层建筑面积	m ²	3730.23	非机动车库
地下建筑面积	m ²	97267.16	机动车库
绿地面积	m ²	39875.30	
绿地率	%	30.00	
建筑占地面积	m ²	33088.38	
建筑密度	%	25.02	
容积率		3.634	
总户数	户	3556	
人数	人	11379	按城市居住区规划设计规范第3.0.3条3.2人/户
机动车停车位	辆	3934	住宅: 1.0辆/户(144.2辆/户)>144, 商舖: 1.5辆/100平米
其中			
地上停车位	辆	702	
机械停车位	辆	603	
普通停车位	辆	99	100%预留充电容量
其中			
地下停车位	辆	3232	
机械停车位	辆	705	
普通停车位	辆	2527	100%预留充电容量
非机动车停车位	辆	7208	1.5辆/100平米

地上建筑面积		不计容建筑面积		地下建筑面积 (m ²)		住宅套数 (户)	
类别	面积 (m ²)	类别	面积 (m ²)	类别	面积 (m ²)	套数	套型
公共配套设施	1081.02	大门盖顶	1081.02	住宅套数	3556	3556	90-144
架空层	164.88	架空面积	164.88	商业	16382.35	16382	≥144
夹层	3730.23	夹层	3730.23	非机动车库	3730.23	3730	
地下	97267.16	地下	97267.16	机动车库	3232	3232	
绿地	39875.30	绿地	39875.30				
建筑占地	33088.38	建筑占地	33088.38				
建筑密度	25.02%	建筑密度	25.02%				
容积率	3.634	容积率	3.634				
总户数	3556	总户数	3556				
人数	11379	人数	11379				
机动车	3934	机动车	3934				
其中		其中					
地上	702	地上	702				
机械	603	机械	603				
普通	99	普通	99				
其中		其中					
地下	3232	地下	3232				
机械	705	机械	705				
普通	2527	普通	2527				
非机动车	7208	非机动车	7208				

总图调整说明:
 本项目总图设计按原方案34栋25F-27F高层住宅, 已建设1#、11#、13#、18#、36#楼及相应的地下室。本次拟对地块南侧12#、14#、17#、19#、35#楼及相应地下室在总图上进行调整, 变化如下:
 一、楼栋数量不变, 容积率保持不变, 后期楼栋12#、14#、17#、19#、35#楼, 在建筑位置、建筑高度及建筑间距均做了相应调整。建筑间距满足《建筑设计防火规范GB50016-2014》(2018版)中民用建筑之间的防火间距要求, 同时也满足来宾市城市管理规定中建筑间距要求。
 二、地块南侧12#、14#、17#、19#、35#楼所有建筑户型已修改, 取消原建筑户型, 所有楼栋根据规划建筑户型做相应建筑调整。
 三、地块南侧12#、14#、17#、19#、35#楼及相应地下室调整后, 指标变化如下:
 1、总建筑面积(含计容和不计容)由原来的602596.03m²调整为582782.15m², 减少19813.88m²。
 2、计容总建筑面积由原来的488667.33m²调整为480538.86m², 减少8128.47m², 容积率由原3.695调整为3.634, 减少0.061(符合规划调整中容积率小于等于0.06的要求); 住宅建筑面积由原来的476954.75m²调整为457293.60m², 减少19661.15m²; 商业建筑面积由原来的4518.00m²调整为16382.35m², 增加11864.35m²; 其他公共配套设施总建筑面积由原来3238.44m²调整为3616.77m², 增加378.33m²; 幼儿园建筑面积由原来的350m²调整为3019.42m², 减少936.58m²; 售楼部建筑面积不变。
 3、不计容总建筑面积由原来的113928.7m²调整为102943.29m², 减少11085.41m²; 其中: 地下室建筑面积由原来的104813m²调整为97267.16m², 减少7545.84m²; 夹层面积由原来的7385.8m²调整为3730.23m², 减少3655.57m²。
 4、总建筑面积由原来的27381.36m²调整为33088.38m², 增加5707.02m²。
 5、建筑密度由原来的20.70%调整为25.02%, 增加4.32%。
 6、绿地率由原来的30.51%调整为30%, 减少0.51%。
 7、机动车停车位总数(按规划设计要点中住宅:<144m²/户, 1.0辆; >144m²/户, 1.5辆, 商舖: 1.5辆/100m²计容建筑面积计算)由原来的3985辆调整为3934辆, 减少51辆, 其中地上为702辆(其中机械停车位603辆), 地下为3232辆。
 8、住宅总户数由原来的3817户调整为3556户, 减少261户。



附注: 1、本图采用1980年西安坐标系, 建筑物坐标为建筑外墙角点坐标, 与用地红线的距离由建筑外墙角点算起。
 2、本工程采用1985年国家基准高程, 距离均以“m”为单位。
 3、本工程消防车转弯半径均大于等于12m, 车道宽度均大于等于3m。
 4、本项目设计为满足国家有关规划、建筑设计规范和日照标准。
 5、人防面积按人防部门要求进行配设。
 6、本项目满足相关防火规范要求, 所有建筑耐火等级均不小于二级。
 7、本项目社区居委会用房建成后移交区政府管理和使用。
 8、本项目设置垃圾收集点。
 9、本项目符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019星级要求, 满足基本级标准设计。
 10、人防面积以人防部门审批的为准。



图例:

- 拟建住宅
- 商业
- 绿地
- 机动车停车位
- 坐标
- 道路
- 地下室界线
- 规划用地红线
- 垃圾收集点
- 硬质铺地
- 消防车登高操作场地
- 规划建筑正负取值
- 地下车库坡道
- 入口标识
- 非机动车停车位

设计说明:

一、项目概况
 1、本项目位于广西壮族自治区来宾市教育园区, 可通过之江路、铁路和水的交通连接城区各类成熟生活配套, 距离基本在十分钟以内, 区位优势较为便利。
 2、地块内规划设置36栋建筑, 其中34栋25-27层的住宅, 一栋3层的幼儿园, 一栋局部2层商业及一层机动车库地下室和局部非机动车库夹层。项目规划净用地面积为: 132250.969m², 总建筑面积为: 582782.15m², 计容建筑面积为: 480538.86m²。
 二、规划设计理念
 1、充分利用基地外部自然条件和资源, 打造良好的基地环境;
 2、通过中心景观花园与各景观节点相结合, 形成舒适而富于空间变化的内部景观特色; 合理布置建筑的空间场地, 满足居民交往的需要;
 3、楼栋之间错落有致, 形成丰富的天际线变化;
 4、流畅而经济的道路系统, 体现人车分流的基本原则。
 三、本图设计依据:
 《城市规划编制办法》及实施细则(建设部)
 建设用地规划条件图
 用地红线图及实测地形图(电子文件)
 《来宾市城市规划管理技术规定》
 《建筑设计防火规范》
 《城市居住区规划设计规范》GB50180-2018
 以及其他相关法律法规、法规、技术规范等