裕达天悦城·嘉禾华庭变更说明

2023年4月裕达天悦城·嘉禾华庭方案文本已取得来宾市自然资源局的批复，现根据广西桂中鑫元投资有限公司、来宾市审批办、来宾市供电部门的意见对嘉禾华庭图纸进行修改。具体修改如下：

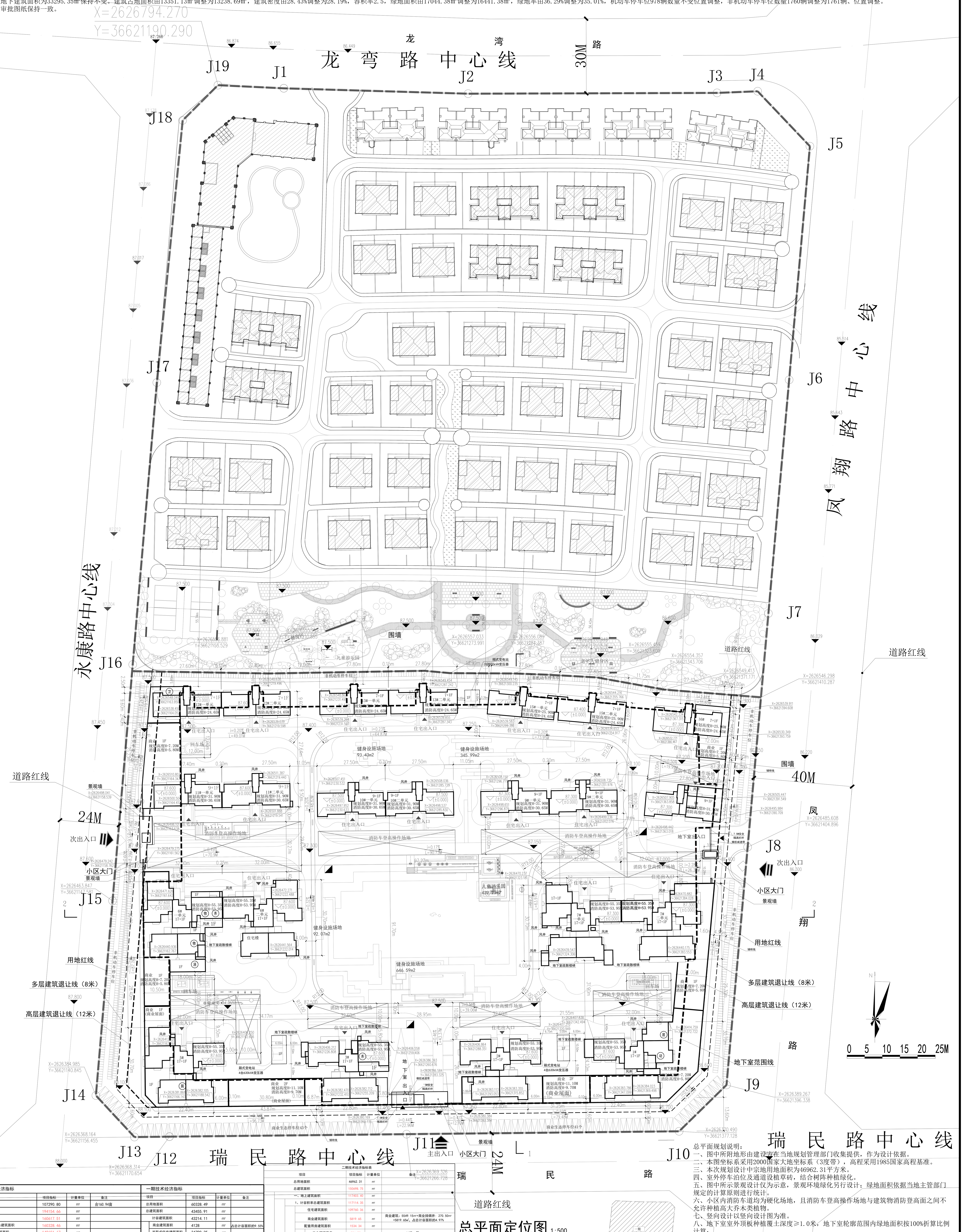
1、总平面图：一期南部绿化带景观调整、不影响二期绿地面积，地下室取消部分配电房、总平增加3个室外箱式变电站，机动车停车位数量和位置调整（机动车停车位由原来98辆调整为84辆），非机动车停车位数量和位置调整（非机动车停车位由原来780辆调整为811辆），单体重新核算面积1#（住宅面积由9708.97m²调整至9701.39m²，商业面积由1165.55m²调整至1165.56m²，居委会用房面积由154.89m²调整至191.53m²，活动室面积由236.30m²调整至201.00m²，商业排烟井面积由39.42m²调整至41.29m²，地下室风井、楼梯面积由35.02m²调整至36.26m²，架空建筑面积（不计容）：31.95m²），2#（住宅面积由8959.35m²调整至8970.61m²，商业面积由373.26m²调整至368.88m²，商业排烟井面积由43.88m²调整至43.89m²，地下室风井、楼梯面积由17.99m²调整至21.79m²，架空建筑面积（不计容）：7.95m²），3#（住宅面积由8830.56m²调整至8841.91m²，商业面积由1072.59m²调整至1072.58m²，商业排烟井面积由43.88m²调整至43.89m²，地下室风井、楼梯面积由39.71m²调整至39.26m²，社区养老服务用房面积195.09m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：12.38m²），5#（住宅面积由9708.97m²调整至9709.13m²，商业面积由631.00m²调整至629.88m²，商业排烟井面积由36.90m²调整至38.77m²，公共卫生间面积82.99m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由4.75m²调整至5.43m²，架空建筑面积（不计容）：9.40m²），6#（住宅面积由20211.44m²调整至20192.36m²，商业面积由626.00m²调整至626.01m²，物业管理用房面积由242.79m²调整至226.75m²，消防控制室面积由54.37m²保持不变，社区养老服务用房面积由104.69m²调整至102.53m²，地下室排烟井面积16.99m²，商业排烟井面积由41.04m²调整至38.16m²，地下室风井、楼梯面积由19.51m²调整至33.57m²，架空建筑面积（不计容）：14.10m²），7#（住宅面积由20447.46m²调整至20443.98m²，商业面积由750.88m²调整至750.98m²，商业排烟井面积由36.90m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由62.03m²调整至65.22m²，架空建筑面积（不计容）：14.10m²），8#（住宅面积由2427.17m²调整至2428.21m²，商业面积由150.93m²调整至150.33m²，商业排烟井面积由8.40m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由2.38m²调整至2.85m²，架空建筑面积（不计容）：19.62m²），9#（住宅面积由5206.60m²调整至5217.30m²，地下室风井、楼梯面积由9.60m²调整至10.40m²，架空建筑面积（不计容）：28.40m²），10#（住宅面积由5206.60m²调整至5217.69m²，地下室风井、楼梯面积由9.00m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：28.40m²），11#（住宅面积由4972.82m²调整至4975.61m²，商业面积由508.88m²调整至508.50m²，商业排烟井面积由8.40m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由5.10m²调整至7.50m²，架空建筑面积（不计容）：28.68m²），12#（住宅面积由3912.31m²调整至3909.78m²，卫生服务站面积由187.38m²调整至187.31m²，架空建筑面积（不计容）：26.64m²），13#（住宅面积由4156.10m²调整至4155.69m²，架空建筑面积（不计容）：26.88m²），15#（住宅面积由4156.10m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：26.87m²），16#（住宅面积由1840.92m²调整至1840.60m²，商业面积由276.54m²调整至276.43m²，商业排烟井面积由9.60m²调整至10.80m²，架空建筑面积（不计容）：13.68m²）。

2、地下室平面图:地下室取消部分配电房、原配电房位置调整为机动车停车位（机动车停车位由原来880辆调整为894辆,），非机动车停车位数量调整（非机动车停车位由原来980辆调整为950辆），地下室面积面积为33295.35m²保持不变。

3、单体建筑：一层住宅入户门由门调整为门连窗（1#楼、2#楼、3#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼、12#楼、13#楼、15#楼、16#楼），单体重新核算面积1#（住宅面积由9708.97m²调整至9701.39m²，商业面积由1165.55m²调整至1165.56m²，居委会用房面积由154.89m²调整至191.53m²，活动室面积由236.30m²调整至201.00m²，商业排烟井面积由39.42m²调整至41.29m²，地下室风井、楼梯面积由35.02m²调整至36.26m²，架空建筑面积（不计容）：31.95m²），2#（住宅面积由8959.35m²调整至8970.61m²，商业面积由373.26m²调整至368.88m²，商业排烟井面积由43.88m²调整至43.89m²，地下室风井、楼梯面积由17.99m²调整至21.79m²，架空建筑面积（不计容）：7.95m²），3#（住宅面积由8830.56m²调整至8841.91m²，商业面积由1072.59m²调整至1072.58m²，商业排烟井面积由43.88m²调整至43.89m²，地下室风井、楼梯面积由39.71m²调整至39.26m²，社区养老服务用房面积195.09m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：12.38m²），5#（住宅面积由9708.97m²调整至9709.13m²，商业面积由631.00m²调整至629.88m²，商业排烟井面积由36.90m²调整至38.77m²，公共卫生间面积82.99m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由4.75m²调整至5.43m²，架空建筑面积（不计容）：9.40m²），6#（住宅面积由20211.44m²调整至20192.36m²，商业面积由626.00m²调整至626.01m²，物业管理用房面积由242.79m²调整至226.75m²，消防控制室面积由54.37m²保持不变，社区养老服务用房面积由104.69m²调整至102.53m²，地下室排烟井面积16.99m²，商业排烟井面积由41.04m²调整至38.16m²，地下室风井、楼梯面积由19.51m²调整至33.57m²，架空建筑面积（不计容）：14.10m²），7#（住宅面积由20447.46m²调整至20443.98m²，商业面积由750.88m²调整至750.98m²，商业排烟井面积由36.90m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由62.03m²调整至65.22m²，架空建筑面积（不计容）：14.10m²），8#（住宅面积由2427.17m²调整至2428.21m²，商业面积由150.93m²调整至150.33m²，商业排烟井面积由8.40m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由2.38m²调整至2.85m²，架空建筑面积（不计容）：19.62m²），9#（住宅面积由5206.60m²调整至5217.30m²，地下室风井、楼梯面积由9.60m²调整至10.40m²，架空建筑面积（不计容）：28.40m²），10#（住宅面积由5206.60m²调整至5217.69m²，地下室风井、楼梯面积由9.00m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：28.40m²），11#（住宅面积由4972.82m²调整至4975.61m²，商业面积由508.88m²调整至508.50m²，商业排烟井面积由8.40m²保持不变，地下室风井、楼梯面积由5.10m²调整至7.50m²，架空建筑面积（不计容）：28.68m²），12#（住宅面积由3912.31m²调整至3909.78m²，卫生服务站面积由187.38m²调整至187.31m²，架空建筑面积（不计容）：26.64m²），13#（住宅面积由4156.10m²调整至4155.69m²，架空建筑面积（不计容）：26.88m²），15#（住宅面积由4156.10m²保持不变，架空建筑面积（不计容）：26.87m²），16#（住宅面积由1840.92m²调整至1840.60m²，商业面积由276.54m²调整至276.43m²，商业排烟井面积由9.60m²调整至10.80m²，架空建筑面积（不计容）：13.68m²）。13#楼屋顶层平面图女儿墙位置局部调整（高度不变、不影响13#楼面积），完善1#楼~16#楼立面（立面颜色修改和补充地下室地面疏散楼梯、风井、商业排烟井、厨房排烟道），门卫室南（平面图取消部分窗，补充立面图），门卫室西（平面图取消部分窗，补充立面图），门卫室东（平面图取消部分窗，门卫室形状调整，高度由4.3m调整至4.15m、面积不变）。

4、总建筑面积由150372.86m²调整为150698.75m²，其中地上建筑面积由117077.51m²调整为117403.40m²（计容建筑面积由117077.51m²调整为117114.35m²，其中住宅建筑面积由109745.37m²调整为109760.36m²，商业建筑面积由5824.05m²调整为5819.65m²，配套服务用房建筑面积由1508.09m²调整为1534.34m²），架空面积(不计容)289.05m²；地下建筑面积为33295.35m²保持不变。建筑占地面积由13351.13m²调整为13238.69m²，建筑密度由28.43%调整为28.19%，容积率2.5，绿地面积由17044.38m²调整为16441.38m²，绿地率由36.29%调整为35.01%，机动车停车位978辆数量不变位置调整，非机动车停车位数量1760辆调整为1761辆、位置调整。

5、其他与原审批图纸保持一致。

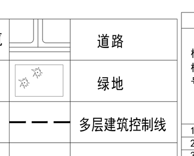


总平面规划说明：

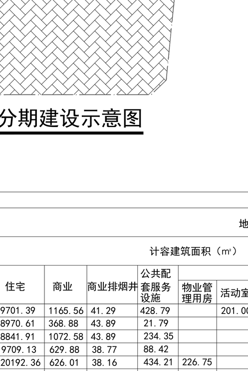
一、图中所附地形由建设方在当地规划管理部门收集提供，作为设计依据。
二、本图坐标系采用2000国家大地坐标系（3度带），高程采用1985国家高程基准。
三、本次规划设计中宗地用地面积为46962.31平方米。
四、室外停车泊位及通道设植草砖，结合树阵种植绿化。
五、图中所示景观设计仅为示意，景观环境绿化另行设计；绿地面积依据当地主管部门规定的计算原则进行统计。
六、小区内消防车道均为硬化场地，且消防车登高操作场地与建筑物消防登高面之间不允许种植高大乔木类植物。
七、竖向设计以竖向设计图为准。
八、地下室室外顶板种植覆土深度≥1.0米，地下室轮廓范围内绿地面积按100%折算比例计算；
九、本项目规划设计电动汽车停车位按15%比例安装交付使用；余下的85%停车位预留电动汽车充电设施安装条件。
十、图中未注明小区道路宽均为4M，，消防车道转弯半径均满足R=12M。
十一、图中所注尺寸、标高、曲线半径均以米为单位。
十二、所注建筑物相互尺寸均以外墙计，标注坐标点为外墙边线交点。
十三、地下车库底板统一标高为81.70、顶板统一标高为86.00，地下车库地平喷漆。
十四、阳台和结构板禁止更改为其它功能房间。
十五、消防车道、消防车登高作业场地及其地下管沟应能承受重型消防车的压力。
十六、消防车道应设置标志线和警示牌，具体按应急管理部救援局【消防救援局关于进一步明确消防车通道管理若干措施的通知】应急消2019-334号及其附件执行。
十七、小区机动车出入口应设置减速装置。

总平面定位图 1:500

注：本项目一期工程已建设完成，本次规划设计仅为二期。



生态车位示意图



分期建设示意图

一期+二期技术经济指标

项目					项目指标	计量单位	备注
总用地面积					107290.80	m²	合160.94亩
总建筑面积					194154.66	m²	
其中	一、地上建筑面积				160617.51	m²	
	其中	1、计容积率总建筑面积			160328.46	m²	
		其中	住宅建筑面积		148651.67	m²	
			商业建筑面积		9947.65	m²	占总计容面积的6.21%
			配套用房建筑面积		1729.14	m²	
			其中	物业管理用房	328.35	m²	
				卫生服务站	187.31	m²	
				活动室	201.00	m²	
				社区养老服务用房	297.62	m²	
				居委会用房	284.73	m²	
				消防控制室	54.37	m²	
				公共卫生间	82.99	m²	
				门卫	44.50	m²	
				垃圾收集点	–	m²	露天设置
				地下室地面疏散楼梯	127.78	m²	
				地下室地面风井	103.50	m²	
				地下室排烟井	16.99	m²	
		2、不计容积率总建筑面积			289.05	m²	
			架空面积(不计容)		289.05	m²	
	二、地下建筑面积				33537.15	m²	地下一层
总户数					981	户	其中别墅146套
居住人数					3507	人	
健身设施场地（二期室外）					1178.08	m²	
儿童游乐园（二期室外）					439.23	m²	
建筑占地面积					28469.89	m²	
建筑密度					26.43%	%	
绿地面积					38827.04	m²	
绿地率					36.19	%	
容积率					1.5	–	
机动车停车位					1308	个	规划要求：商业建筑车位：≥1.5辆/100m²商业建筑面积 住宅建筑车位：2.0辆/户均建筑面积≥144m²，1.0辆/户90m²≤均建筑面积<144m²，0.8辆/户均建筑面积<90m²，0.6辆/户均建筑面积<60m²。
其中	地上				414	个	
	地下				894	个	
非机动车停车位					1761	个	规划要求：≥1.5辆/100m²建筑面积
其中	地上				811	个	
	地下				950	个	

一期技术经济指标

项目		项目指标	计量单位	备注
总用地面积		60328.49	m²	
总建筑面积		43455.91	m²	
计容建筑面积		43214.11	m²	
其中	商业建筑面积	4128	m²	占总计容面积的9.55%
	并联式住宅建筑面积	34790.35	m²	
	多层住宅建筑面积	4100.96	m²	
	物业管理用房	101.60	m²	
	居委会	93.20	m²	
地下室		241.8	m²	
建筑占地面积		15118.76	m²	
建筑密度		25.06		
绿地面积		22385.66		
绿地率		37.11		
容积率		0.72		
停车位		330	个	规划要求：商业建筑车位：≥1.5辆/100m²商业建筑面积 住宅建筑车位：2.0辆/户均建筑面积≥144m²，1.0辆/户90m²≤均建筑面积<144m²，0.8辆/户均建筑面积<90m²，0.6辆/户均建筑面积<60m²。
其中	沿街商业停车位	70	个	
	并联式住宅停车位	260	个	
户数		146	户	
居住人数		584	人	

二期技术经济指标表

项目				项目指标	计量单位	备注
总用地面积				46962.31	m²	
总建筑面积				150698.75	m²	
其中	一、地上建筑面积			117403.40	m²	
	其中	1、计容积率总建筑面积		117114.35	m²	
		其中	住宅建筑面积	109760.36	m²	
			商业建筑面积	5819.65	m²	商业建筑：5549.15m²+商业排烟井：270.50m²=5819.65m²，占总计容面积的4.97%
			配套用房建筑面积	1534.34	m²	
		其中	物业管理用房	226.75	m²	6#楼一层
			卫生服务站	187.31	m²	12#楼一层
			活动室	201.00	m²	1#楼二层
			社区养老服务用房	297.62	m²	6#楼一层、3#一层
			居委会用房	191.53	m²	1#楼一层
			消防控制室	54.37	m²	6#楼一层
			公共卫生间	82.99	m²	5#楼一层
			门卫	44.50	m²	
			垃圾收集点	-	m²	露天设置
			地下室地面疏散楼梯	127.78	m²	
			地下室地面风井	103.50	m²	
			地下室排烟井	16.99	m²	
		2、不计容积率总建筑面积		289.05	m²	
		其中	架空面积(不计容)	289.05	m²	
	二、地下室建筑面积			33295.35	m²	地下一层人防面积：7922.21m²
总户数				835	户	
配套商业				87	间	
居住人数				2923	人	3.5人/户
健身设施场地（室外）				1178.08	m²	中心花园
儿童游乐园（室外）				439.23	m²	7#楼二单元旁
建筑占地面积				13238.69	m²	
建筑密度				28.19%	%	
绿地面积				16441.38	m²	
绿地率				35.01%	%	
容积率				2.50	—	
机动车停车位				978	个	规划要求：商业建筑车位：≥1.5辆/100m²商业建筑面积 住宅建筑车位：2.0辆/户均建筑面积≥144m²，1.0辆/户90m²≤均建筑面积<144m²，0.8辆/户均建筑面积<90m²，0.6辆/户均建筑面积<60m²。
其中	地上			84	个	
	地下			894	个	
非机动车停车位				1761	个	规划要求：≥1.5辆/100m²建筑面积
其中	地上			811	个	
	地下			950	个	

图例

1F	拟建商业裙楼建筑		道路
	拟建住宅楼建筑		绿地
	规划总用地范围线		多层建筑控制线
	地下室范围线		高层建筑控制线
	消防车登高操作场地	▲	住宅楼出入口
	垃圾收集点		小区出入口
	生态非机动车停车位	▲	地下车库出入口
	无障碍停车位		生态机动车停车位

二期建构筑物一览表

楼栋号	占地面积（m²）	总建筑面积（m²）	地上建筑面积（m²）计容建筑面积（m²）住宅	商业	商业排烟井	公共配套服务设施	公共配套服务设施细分：物业管理用房	活动室	居委会用房	消防控制室	公共卫生间	卫生服务站	社区养老服务用房	地下室出地面疏散楼梯间	地下室出地面风井	地下室排烟井	不计容建筑面积（m²）架空面积	地下建筑面积（m²）不计容建筑面积（m²）停车库	住宅套型（户）总户数	90m²~110m²套型	110m²~130m²套型	130m²~144m²套型	≥144m²复式套型	规划高度	消防高度
1#	1447.98	11368.98	9701.39	1165.56	41.29	428.79		201.00	191.53					28.78	7.48		31.95		79	32	28	16	3	55.35	53.95
2#	762.84	9413.12	8970.61	368.88	43.89	21.79								15.12	6.67		7.95		64	0	28	32	4	55.35	53.95
3#	1193.85	10205.11	8841.91	1072.58	43.89	234.35							195.09	29.67	9.59		12.38		64	0	28	32	4	55.35	53.95
5#	963.77	10475.60	9709.13	629.88	38.77	88.42					82.99				5.43		9.40		79	32	28	16	3	55.35	53.95
6#	1857.91	21304.84	20192.36	626.01	38.16	434.21	226.75			54.37			102.53	13.34	20.23	16.99	14.10		165	68	61	30	6	55.35	53.95
7#	1899.38	21311.18	20443.98	750.98	36.90	65.22								40.87	24.35		14.10		168	68	62	32	6	55.35	53.95
8#	370.73	2609.41	2428.21	150.33	8.40	2.85									2.85		19.62		16	0	1	13	2	31.90	30.65
9#	619.63	5256.10	5217.30			10.40									10.40		28.40		36	0	4	28	4	31.90	30.65
10#	619.63	5255.09	5217.69			9.00									9.00		28.40		36	0	4	28	4	31.90	30.65
11#	1009.37	5528.69	4975.61	508.50	8.40	7.50									7.50		28.68	33295.35	34	0	3	27	4	31.90	30.65
12#	690.57	4123.73	3909.78			187.31						187.31					26.64		26	0	3	19	4	25.90	24.65
13#	625.26	4182.57	4155.69														26.88		28	0	4	20	4	26.60	24.65
15#	625.24	4182.97	4156.10														26.87		28	0	4	20	4	25.90	24.65
16#	472.03	2141.51	1840.60	276.43	10.80												13.68		12	0	1	9	2	25.90	24.65
垃圾收集点	36																								
门卫室	44.50	44.50				44.50																			
总计	13238.69	117403.40	109760.36	5549.15	270.50	1534.34	226.75	201.00	191.53	54.37	82.99	187.31	297.62	127.78	103.50	16.99	289.05	33295.35	835	200	259	322	54		

图名	总平面图
工程(设计)号	2019HXSJ65
专业	建筑
勘察阶段	
设计阶段	方案
比例	1:500
版本号	01
日期	2024.05
图号	
工程名称（子项名称）	裕达天悦城·嘉禾华庭
建设单位	广西桂中鑫元投资有限公司
审定	王谦
审核	王谦
专业负责人	黄远华
校核	何誉
制图	陈柒杰
设计	陈柒杰
项目负责人	王谦

广西华信工程设计股份有限公司
Guangxi HuaXin Engineering Design Co.,Ltd.
工程勘察证书：甲级 B145005460
工程设计证书：甲级 A145005460
市政园林证书：乙级 A245005467