调整后规划总平面图

海绵城市设计指标表

编号	下垫面种类	汇水面积m²	雨量径流系数	蓄水深度m	调蓄容积m³	污染物去除率	海绵城市设计指标	设计值
1	普通屋面	13688.77	0.85				绿化屋顶率：	0.00%
2	绿化屋面	0.00	0.35			0.75		
3	普通绿地	10082.54	0.20				下沉绿地率：	41.11%
4	下沉绿地	7039.57	0.15	0.11	774.35	0.70		
5	雨水花园	0.00	0.15	0.20	0.00	0.80		
6	植草沟	0.00	0.15					
7	非透水-混凝土路	17683.37	0.85				透水铺装率：	2.29%
8	非透水-非机动车停车位	0.00	0.85	0.00				
9	透水地面-机动车停车位	415.10	0.20			0.85		
10	透水地面-园林铺装地面	0.00	0.30			0.85		
11	调蓄水池		-	-	-	-	水质标准：CODcr≤30mg/L；SS≤10mg/L	
12	合计/加权平均	48909.35	0.00		774.35			
13	径流总量控制率：71.50%		污染物去除率：50.65%		对应降雨量(mm)：25.97（按71.50%控制计算）			

交投．桂中和顺园-方案地块经济技术指标

综合技术经济指标表				调整前	调整后	差值	单位	备注
规划用地性质				居住用地	居住用地	未调整		
总建设用地面积				48909.35	48909.35	未调整	m²	
总建筑面积				69743.83	69743.83	未调整	m²	
地上建筑面积				62421.74	62421.74	未调整	m²	
其中	计容建筑面积			61793.2	61793.20	未调整	m²	
	其中	住宅		59728.9	59768.20	增加39.3	m²	
		其中	多层住宅	25390.78	25417.73	增加26.95	m²	
			高层住宅	34338.12	34350.47	增加12	m²	
		商业		1016.55	977.25	减少39.3	m²	
		配套用房		1047.75	1047.75	未调整	m²	
		其中	公厕	62.69	62.69	未调整	m²	按专业要求配置
			养老服务用房	308.07	308.07	未调整	m²	每100户不少于20m²且不少于300m²标准建设
			配电房	251.04	251.04	未调整	m²	多层住宅区地面一个，其他地下
			物业服务用房（含业委会）	**265.07**	**265.07**	未调整	m²	不少于建设工程规划许可证载明的房屋总建筑面积的2‰，且不少于100m²
			消防控制室	63.21	63.21	未调整	m²	按专业要求配置
			社区服务用房	97.67	97.67	未调整	m²	30m²/百户
不计容建筑面积				7950.63	7950.63	未调整	m²	
其中	架空层			467.74	467.74	未调整	m²	
	楼电梯出屋面面积			160.8	160.80	未调整	m²	
	地下建筑面积			7322.09	7322.09	未调整	m²	
	其中	非人防机动车库建筑面积		4417	4417	未调整	m²	
		人防机动车库建筑面积		2472	2472	未调整	m²	人防面积为计容建筑面积的4%
		非机动车地下室面积		433.09	433.09	未调整	m²	按2m²/辆测算
容积率				**1.26**	**1.26**	未调整		≤3.0，设计要求≥1.0
建筑基地面积				13688.77	13688.77	未调整	m²	
建筑密度				27.99%	27.99%	未调整	%	≤28%
总户数				295	299	增加4	户	
总人数				944	957	增加13	人	3.2人/户
群众健身设施用地				285	288	增加3	m²	0.3m²/人
绿化面积（含集中绿地）				**17122.11**	**17122.11**	未调整	m²	
绿地率				35.01%	35.01%	未调整	%	≥35%
机动车停车数				322	326	增加4	辆	住宅1.0辆/户 商业及配套1.5辆/100m²
其中	地面停车位			122	126	增加4	辆	
	地下停车位			200	200	未调整	辆	其中地下无障碍车位3个
非机动车停车数				1236	1235	减少1	辆	1.8辆/100m²
其中	地面停车位			1019	1018	减少1	辆	
	地下停车位			217	217	未调整	辆	

建筑物一览表

项目名称	总建筑面积（m²）	计容建筑面积（m²）	不计容建筑面积（m²）	建筑占地面积（m²）	建筑高度（m）	备注
1#楼住宅	1295.66	1295.66	0.00	557.92	14.25	
2#楼住宅	1104.27	1104.27	0.00	474.32	14.25	
3#楼住宅	1750.93	1750.93	0.00	733.11	14.25	
5#楼住宅	1730.8	1730.8	0.00	713.31	14.25	
6#楼住宅	1754.14	1754.14	0.00	743.2	14.25	
7#楼住宅	1749.54	1749.54	0.00	724.8	14.25	
8#楼住宅	1413.92	1413.92	0.00	592.62	14.25	
9#楼住宅	1730.8	1730.8	0.00	713.31	14.25	
10#楼住宅	1425.59	1425.59	0.00	606.17	14.25	
11#楼住宅	1749.54	1749.54	0.00	724.8	14.25	
12-A#楼住宅	1452.6	1452.6	0.00	630.42	10.95	
12-B#楼住宅	1452.6	1452.6	0.00	630.42	10.95	
13#楼住宅	649.94	649.94	0.00	270.48	14.25	
15-A#楼住宅	1446.54	1446.54	0.00	638.93	10.95	
15-B#楼住宅	1446.54	1446.54	0.00	638.93	10.95	
16#楼住宅	638.6	638.6	0.00	259.14	14.25	
17#楼住宅	1312.86	1312.86	0.00	554.03	14.25	
18#楼住宅	1312.86	1312.86	0.00	554.03	14.25	
19#楼住宅	8338.22	8084.33	253.89	339.85	79.95	
20#楼住宅	8699.86	8659.66	40.20	685.68	79.95	
21#楼住宅	9689.38	9608.76	80.62	651.82	79.95	
22#楼住宅	9815.83	9562	253.83	790.76	79.95	
M1#楼门岗（物业）	12.4	12.4	0.00	12.4	6.65	
M2#楼物业	162	162	0.00	162	5.75	
M3#楼门岗（物业）	35.28	35.28	0.00	35.28	5.50	
P1#楼配电	251.04	251.04	0.00	251.04	5.40	
地下室	7322.09	0	7322.09	0		
总计	69743.83	61793.20	7950.63	13688.77		

调整前后单体指标对比表

楼栋编号	调整前计容建筑面积（m）	调整后计容建筑面积（m）	差值（m）	备注
5#楼住宅	1750.93	1730.8	减少20.13	局部优化户型
7#楼住宅	1754.14	1749.54	减少4.6	局部优化户型
9#楼住宅	1750.93	1730.8	减少20.13	局部优化户型
11#楼住宅	1754.14	1749.54	减少4.6	局部优化户型
12#楼住宅	1750.93	-	增加1154.27	取消12#楼，并新增12-A#楼、12-B#楼
12-A#楼住宅	-	1452.6		
12-B#楼住宅	-	1452.6		
13#楼住宅	1750.93	649.94	减少1100.99	重新设计户型
15#楼住宅	1754.14	-	增加1138.94	取消15#楼，并新增15-A#楼、15-B#楼
15-A#楼住宅	-	1446.54		
15-B#楼住宅	-	1446.54		
16#楼住宅	1754.41	638.6	减少1115.81	重新设计户型
21#楼住宅	9635.71	9608.76	减少26.95	局部优化户型
总计	23656.26	23656.26	0	

总平设计说明：

1, 本图设计依据：《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018；来政发（2013）63号-来宾市城市技术管理技术规定(试行)；来宾市自然资源局核发（来自然资函2023）150号的规划设计要点；及住建局签发的来建发（2012）89号文件；

来宾市规划部门提供的1/1000路网图，及国家相关规范。

2, 本地形图平面坐标系统采用2000国家大地坐标系（3度带），高程系统采用1985国家高程基础。

3, 本总平面建筑之间距离除另有说明外均为建筑间外墙或外墙凸出物之间的水平最近距离，建筑与用地、道路、绿地、停车场等界限的距离均为建筑外墙或外墙凸出物与边线之间的距离。

4, 本总平面标注的尺寸和标高单位均为米。

5, 机动车位按100%预留充电桩位置。非机动车位按总车位数的10%预留配置充电设施。

6, 总图单体上标注的建筑高度为建筑的规划高度（含女儿墙高度）。

7, 总图上消防车道转弯半径最为12米。机动车入地库转弯半径均为6米。

8, 基础与挡墙均在红线范围内。

调整说明：

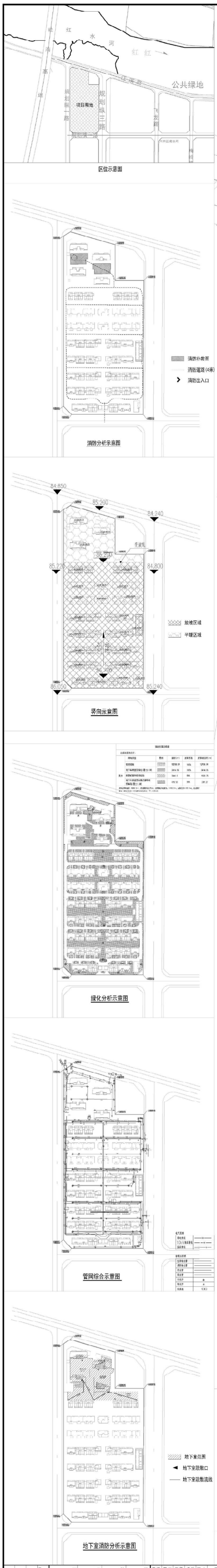
为顺应市场发展需求，本次规划调整优化了5#、7#、9#、11#楼户型，减小了21#楼商业面积，并重新规划设计12#~16#楼区域户型，调整后建筑编号变更为12 A#楼、12 B#楼、13#楼、15 A#楼、15 B#楼、16#楼；取消中轴纵向人行道不会改变绿地面积及绿地率的计算。

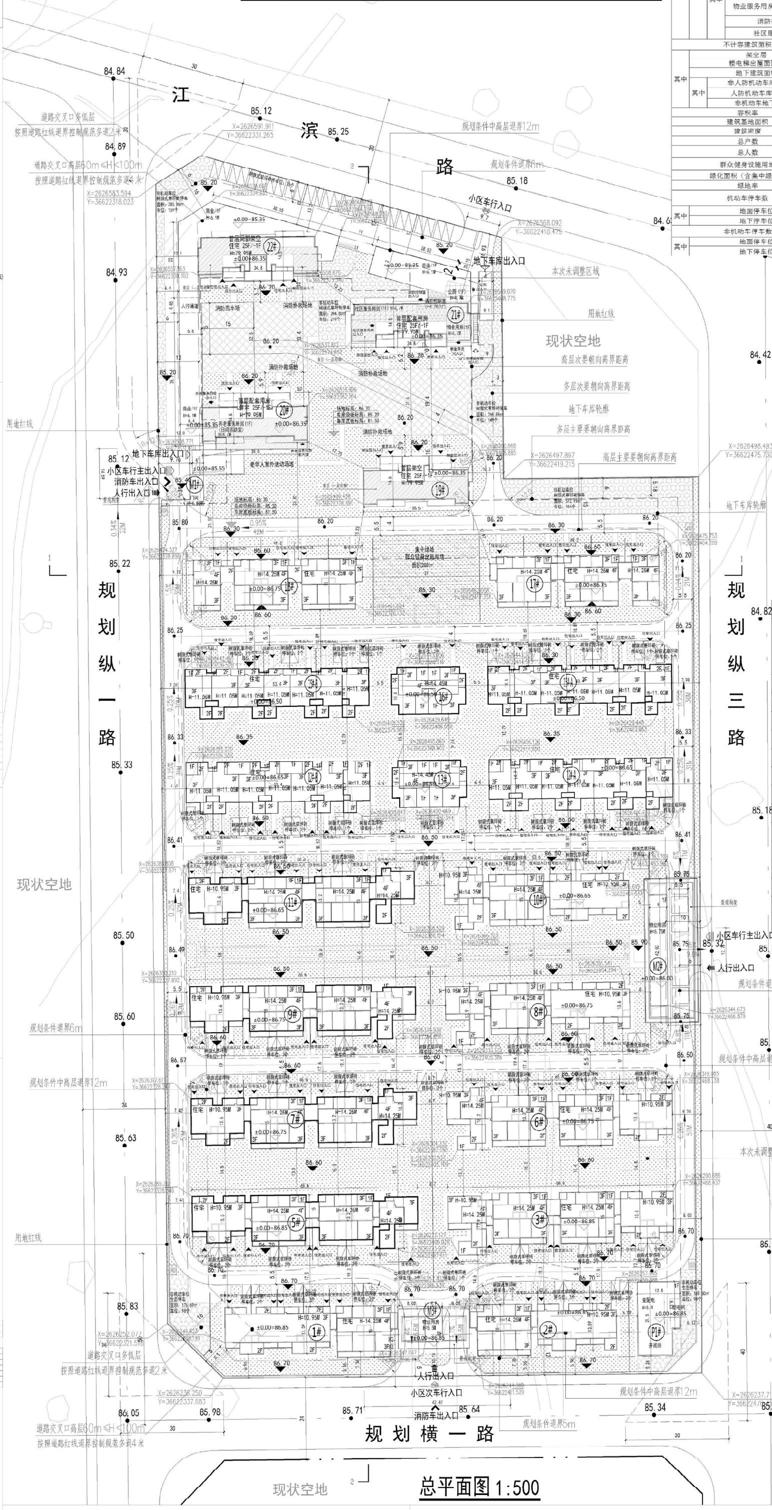
本次调整商业面积减少39.3m²，住宅面积增加39.3m²，总计容面积不变；总户数增加4户；机动车车位增加4个，非机动车车位减少1个，其余保持不变。

统计项目	日照时数	户数（户）	占总户数比例（%）
拟建住宅	日照≥3H	292	97.66
	2H≤日照<3H	7	2.34
	1H≤日照<2H	0	0
	日照<1H	0	0

结论：

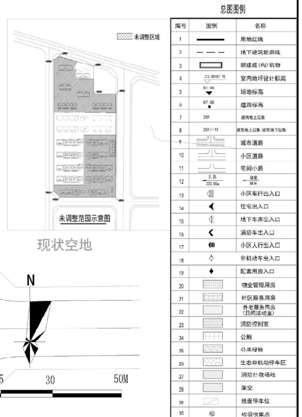
本次日照分析采用大寒日线上日照/窗户中点日照分析法。经分析，本住宅区住宅总户数299户，其中满足大寒日日照3h以上292户，占97.66%；2h≤日照≤3h的户数为7户，占2.34%；1h≤日照≤2h的户数为0户，占0%；日照不足1h的0户。满足《来宾市城市规划管理技术规定》住宅区内新建住宅建筑日照时数达到大寒日3小时及以上的户数不应小于总户数的85%；其余户数的建筑日照时数不低于大寒日1小时的要求。故本次规划符合规范规定。

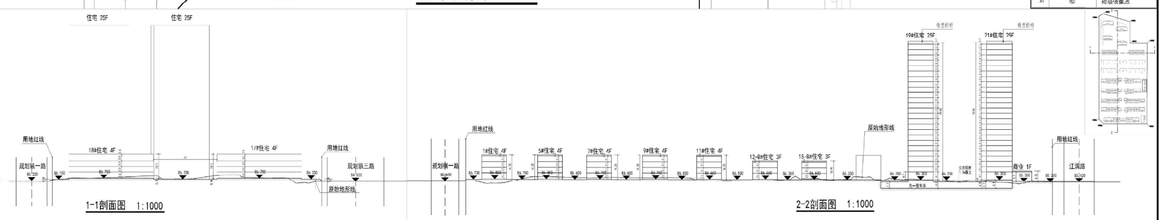




总平面图 1:500

总图图例





1-1剖面图 1:1000

2-2剖面图 1:1000