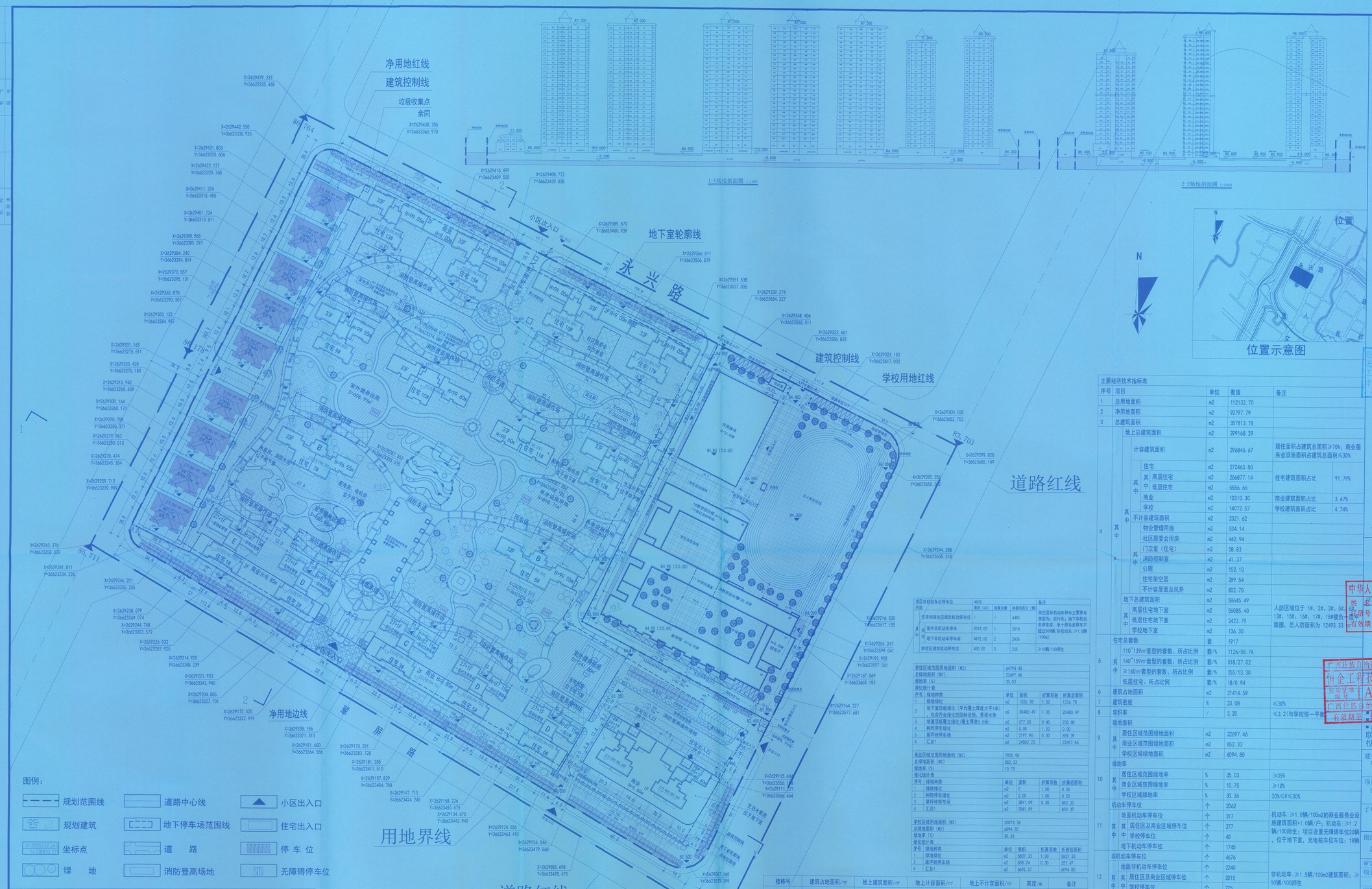

总平面图 1:1000

说明：
一、设计依据：建设单位提出的设计要求；国家有关技术规范。
二、本总平面所注尺寸单位为米。
三、本项目目前采用的坐标系为2000坐标系，坐标为建筑轴线交点坐标，1985国家高程基准。
四、本建筑轮廓为建筑外墙交点。
五、本图仅为建筑物总平面位置示意；道路、绿化、景观设计由甲方另行委托设计。
六、本图建筑坐标为外墙交点坐标。

主要调整内容：
1、面积指标调整：总计容建筑面积由296725.74㎡调整为296846.67㎡（其中住宅面积由272386.21㎡调整为272463.80㎡，高层住宅面积由266799.55㎡调整为266877.14㎡，商业面积由10266.96㎡调整为10310.30㎡），地上总不计容建筑面积由2442.55㎡调整为2321.62㎡（其中消防控制室面积由106.71㎡调整为41.37㎡，住宅架空层面积由345.13㎡调整为289.54㎡），地上总建筑面积不变。
2、调整地下室机动车停车位数量，由1796辆调整为1745辆；调整地面机动车停车位数量，由278辆调整为317辆；调整后总机动车停车位数量由2074辆调整为2062辆。
3、调整18楼、7#楼北侧非机动车停车至南侧主出入口和18#楼北侧贴近小学围墙处及18#楼商业南侧，调整后非机动车停车数量不变；因地面机动车停车位和非机动车停车位调整相应调整绿化范围；
4、居住区绿化面积由2271.46㎡调整为22697.46㎡，绿地率由35.05%调整为35.03%；商业区绿地面积由814.08㎡调整为852.33㎡，绿地率由10.27%调整为10.75%；
5、取消9#地下室发电机房、配电房，电机房、配电房调整至11#地下室。
6、其他与原审批图纸保持一致。

项目非机动车总停车位内容		4676			备注
		面积（㎡）	换算当量	换算车标车（辆）	
其中	住宅和商业区域非机动停车位	/	/	4451	加空层非机动车停车主要停车类型为：自行车；地下非机动车停车库，单个停车库停车不超过500辆；非机动车：3个1辆/100m2。
	室外非机动车停车位	2015.00	1	2015	
	地下非机动车停车车库	4872.00	2	2436	
	学校区域非机动停车位	450.00	2	225	≥10辆/100师生

居住区域范围用地面积（M2）	64798.45
总绿地面积（M2）	22697.46
绿地率（%）	35.03

绿化统计表

序号	绿地种类	单位	面积	折算系数	折算后面积
1	绿地绿化	m2	1326.78	1.00	1326.78
2	地下室顶板绿化（平均覆土厚度大于1米）（包括符合绿化的园林设施、景观小体）	m2	20480.49	1.00	20480.49
3	坡道挡板覆土绿化（覆土厚度0.5米）	m2	577.00	0.40	230.80
4	树阵停车绿化	m2	0.00	1.00	0.00
5	草坪砖停车场	m2	2197.96	0.30	659.39
6	汇总1	m2	24582.23		22697.46

商业区域范围用地面积（M2）	7925.98
总绿地面积（M2）	852.33
绿地率（%）	10.75

绿化统计表

序号	绿地种类	单位	面积	折算系数	折算后面积
1	绿地绿化	m2	0	1.00	0.00
2	树阵停车绿化	m2	0.00	1.00	0.00
3	草坪砖停车场	m2	2841.09	0.30	852.33
4	汇总1	m2	2841.09		852.33

学校区域范围用地面积（M2）	20073.36
总绿地面积（M2）	6094.80
绿地率（%）	30.36

绿化统计表

序号	绿地种类	单位	面积	折算系数	折算后面积
1	绿地绿化	m2	5837.33	1.00	5837.33
2	草坪砖停车场	m2	858.24	0.30	257.47
4	汇总1	m2	6695.57		6094.80

楼栋号	建筑占地面积/㎡	地上建筑面积/㎡	地上计容面积/㎡	地上不计容面积/㎡	高度/m	备注
1#、2#	1592.28	29376.53	28841.86	534.67	87.15	
3#、5#、6#	2523.49	45500.96	44632.23	868.73	87.15	
7#	649.89	18957.54	18886.54	71.00	96.55	
8#	649.89	17858.71	17787.71	71.00	99.55	
9#	620.87	17924.85	17854.72	70.13	99.55	
10#	632.03	18134.90	18075.78	59.12	99.60	
11#	493.78	13693.59	13590.41	103.18	99.60	
12#	620.87	17924.85	17856.15	68.70	99.55	
13#15#	1416.32	36733.57	36598.48	135.09	99.05	
16#17#	1531.72	37005.93	36878.42	127.51	99.05	
18#	2227.82	26338.80	26185.14	153.66	77.60/80.60	
19#-28#	2675.34	5586.66	5586.66	0.00	12.60	19栋层数在内商厦和与计容面积均一致
学校	5721.46	14072.57	14072.57	0.00		
门卫室	58.83	58.83	0.00	58.83		
总计	21414.59	299168.29	296846.67	2321.62		

附注：

经上报自查，同意按此总平方案进行建设工程设计，并作为建设工程特别许可证核发、施工图设计、规划核实的依据，不经许可不得变更。

主要经济技术指标表

序号	项目				单位	数值	备注	
1	总用地面积				m2	112132.70		
2	净用地面积				m2	92797.79		
3	总建筑面积				m2	357813.78		
4	其中	地上总建筑面积			m2	299168.29		
		其中	计容建筑面积		m2	296846.67	居住面积占建筑总面积≥70%；商业服务业设施面积占建筑总面积≤30%	
			其中	住宅	m2	272463.80	住宅建筑面积占比	91.79%
				高层住宅	m2	266877.14		
				低层住宅	m2	5586.66		
				商业	m2	10310.30	商业建筑面积占比	3.47%
				学校	m2	14072.57	学校建筑面积占比	4.74%
			不计容建筑面积		m2	2321.62		
			其中	物业管理用房	m2	534.14		
				社区居委会用房	m2	442.94		
				门卫室（住宅）	m2	58.83		
				消防控制室	m2	41.37		
				公厕	m2	152.10		
				住宅架空层	m2	289.54		
				不计容屋面及风井	m2	802.70		
		地下总建筑面积			m2	58645.49	人防区域位于1#、2#、3#、5#、6#、13#、15#、16#、17#、18#楼负一层面，总人防面积为12493.33	
		其中	高层住宅地下室		m2	56085.40		
			低层住宅地下室		m2	2423.79		
			学校地下室		m2	136.30		
5	住宅总套数				套	1917		
	其中	110~139㎡套型的套数、所占比例			套/%	1126/58.74		
		140~159㎡套型的套数、所占比例			套/%	518/27.02		
		≥160㎡套型的套数、所占比例			套/%	255/13.30		
		低层住宅、所占比例			套/%	18/0.94		
6	建筑占地面积				m2	21414.59		
7	建筑密度				%	23.08	≤30%	
8	容积率				/	3.20	≤3.2(与学校统一平衡)	
9	绿地面积							
	其中	居住区域范围绿地面积			m2	22697.46		
		商业区域范围绿地面积			m2	852.33		
		学校区域绿地面积			m2	6094.80		
10	绿地率							
	其中	居住区域范围绿地率			%	35.03	≥35%	
		商业区域范围绿地率			%	10.75	≥10%	
		学校区域绿地率			%	30.36	20%≤%≤30%	
11	机动车停车位				个	2062		
	其中	地面机动车停车位			个	317	机动车：≥1.0辆/100m2的商业服务业设施建筑面积+1.0辆/户；机动车：≥1.2辆/100师生；项目设置无障碍车位20辆，位于地下室，充电桩车位车位：18辆	
		其中	居住区及商业区域停车位		个	277		
			学校停车位		个	40		
			地下机动车停车位		个	1745		
12	非机动车停车位				个	4676	非机动车：≥1.5辆/100m2建筑面积；≥10辆/100师生	
	其中	地面非机动车停车位			个	2240		
		其中	居住区及商业区域停车位		个	2015		
			学校停车位		个	225		
		地下非机动车停车位			个	2436		

配套服务设施指标表

序号	内容	单位	数值	备注
1	配套服务用房	M2	1170.55	设置专用户不低于20m2的标准配套建设社区服务场所
	其中 物业管理用房	M2	534.14	设置专用户不低于20m2的标准配套建设社区服务场所；本项目设置了534.14平方米，满足要求
	社区居委会用房	M2	442.94	位于3#9#楼首层，社区用房每百户25平方米即20*20=400平方米；本项目设置了442.94平方米，满足要求
	消防控制室	M2	41.37	位于3#首层
	公厕	M2	152.10	位于9#、18~19#首层
2	室外群众健身活动场所	M2	2024.52	人均建筑面积不低于0.1m2或室外人均用地面积的不低于0.3m2，的群众健身设施；本项目一共1917户，每户人数按3.2，则小区总人数为6135人，即：6135x0.3=1840.32m2，设计计为2024.52m2，满足要求
3	群众停老设施用地	M2	1106.51	7.2按照国家非设置人均用地面积的不低于0.1m2/人的要求设置用地，即：6135*0.1=613.5m2，现设计为1106.51m2，满足要求
3	配电房	设置于7#、11#住宅地下室，箱式变压器位于18#楼地面北侧		
4	发电机房	设置于7#、11#、18~19#住宅地下室		
5	消防水泵房及消防水池	设置于7#住宅地下室		
6	生活水泵房	设置于7#、13#、16~20#住宅地下室		
7	垃圾收集点	共设置8处，服务半径小于70米		

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：张学军
注册号：4501250-012
有效期：至2026年11月

广西壮族自治区建筑设计研究院
甲级建筑设计
有效期至：2026年12月

恒企工程技术集团有限公司(1)
A145012506
恒企工程技术集团有限公司
有效期至：2026年12月

■风景园林设计：甲级 ■城乡规划设计：乙级
■市政公用工程设计：乙级 ■建筑装饰设计：乙级
■公路工程设计：丙级 ■工程咨询：乙级
联系电话：0771-5605292
投诉电话：15994346269

建设单位：
广西京九房地产开发有限责任公司

项目名称：
来宾金色时代（原星星商业广场）（调整）

子项目名称：

图纸名称：
总平面图

审定人	杨金璋	杨金璋
项目负责人	张学军	张学军
审核人	何 献	何献
专业负责人	张学军	张学军
校对人	游秋平	游秋平
设计人	李国团	李国团

设计号：AAJZ210501
专业：建 筑
设计阶段：方 案
比例：1:1000 规格：A1
出图日期：2025.06
图号：JZ（总）-01

版次	日期
A	2025.06

版权所有，不得复制、借用。