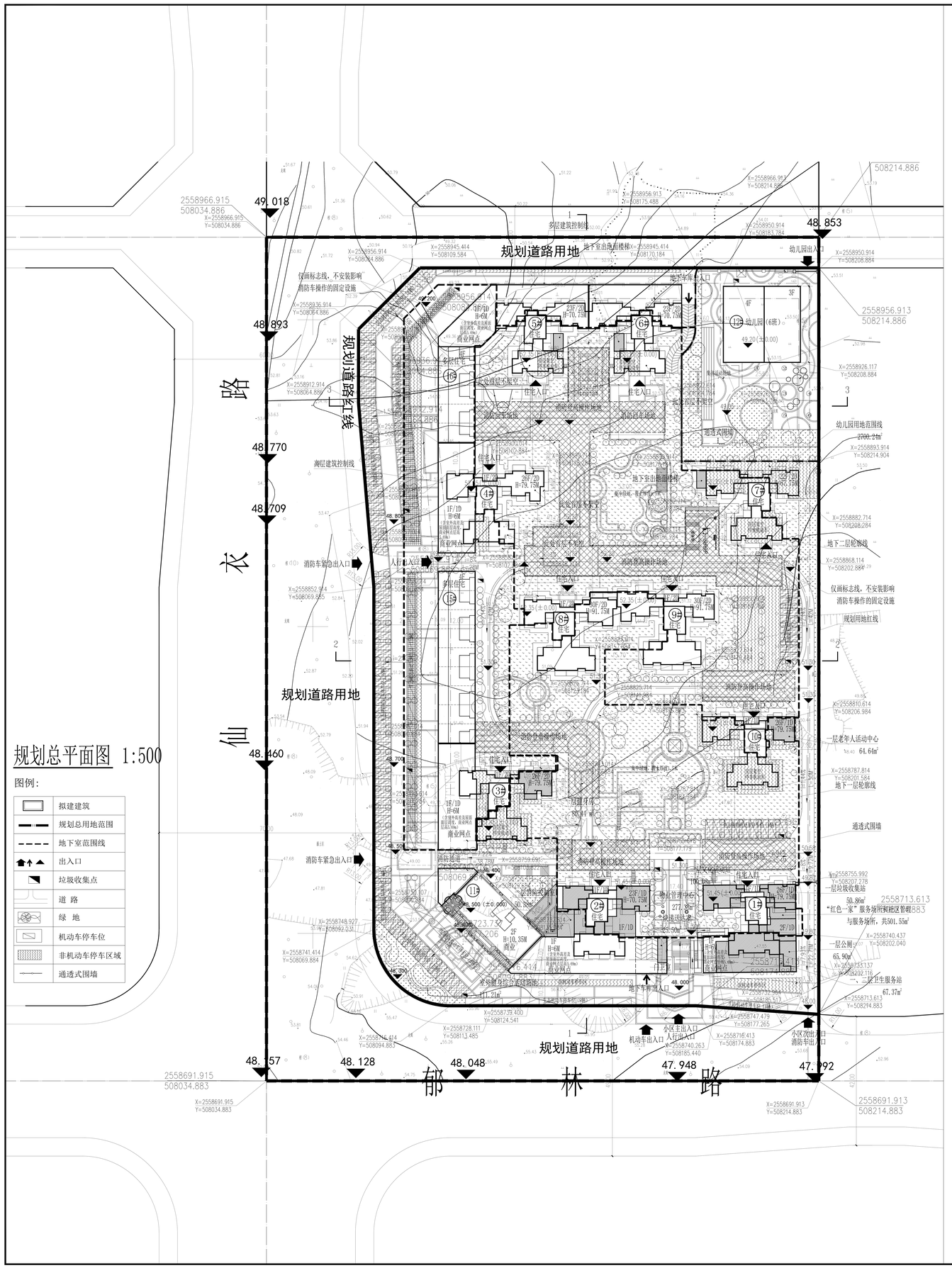


总经济技术指标							
序号	主要技术经济指标					数量	单位	设计条件	备注
一	规划总用地面积					49500	㎡		
二	净用地面积					34964.374	㎡		52.447亩（以实际测量为准）
三	总建筑面积					138560.80	㎡		
	其中	1、计容建筑面积				104891.66	㎡		
		其中	高层住宅面积			94290.77	㎡		
			商业建筑面积			4735.48	㎡	≤总建筑面积8%	其中含油烟井面积314.6㎡
			多层住宅面积			2316.16	㎡		
			幼儿园			2197.28	㎡		无偿移交市政府管理
			配套用房			1351.97	㎡		
				其中	物业用房	277.33	㎡		
					消防控制室	50.38	㎡		
					公厕	65.90	㎡	≥60㎡	无偿移交市政府管理
					文化活动站	100.08	㎡	30㎡/千人	
					卫生服务站	67.37	㎡	20㎡/千人	
					老年人活动中心	64.64	㎡	20㎡/千人	
					健身房	80.44	㎡	25㎡/千人	
					快递送达室	25.50	㎡	5㎡/千人	
					“红色一家”服务场所和社区管理与服务场所	501.55	㎡	30㎡/百户及≥500㎡	无偿移交市政府管理
					垃圾收集站	50.86	㎡	≥50㎡	
					门卫室	10.50	㎡		
					其他	57.42	㎡		人防口部
		2、不计容面积				33669.14	㎡		
		其中	架空层			1261.58	㎡		
			屋顶辅助用房			578.76	㎡		包含屋顶楼梯间、电梯机房、设备房等
			地下室建筑面积			31828.80	㎡		本项目同步建设防空地下室面积4195.71平方米，兼顾人防面积为1355.56平方米，合计防空地下室面积为5551.27平方米
四	建筑占地面积					8936.54	㎡		
五	容积率					3.00	-	≥2.5且≤3.0	按地上计容建筑面积计算
六	建筑密度					25.56%	%	≤30%	
七	总户数					1003	户		
八	居住人数					3210	人		按3.2人/户计算
九	绿地率					30.06%	%	≥30%	
十	绿地面积					10509.39	㎡		
十一	机动车					1049	辆		
	其中	1、地面停车				150	辆	按1辆/100㎡计算	14.96%
		3、地下停车库				899	辆		
十二	非机动车					1357	辆	住宅按1~2个/100㎡，商业服务按7.5个/100㎡	

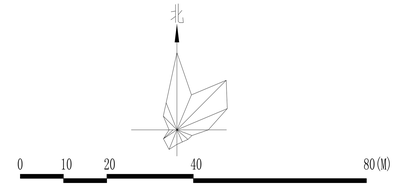
公共配套设施指标表				
项目	计容面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	占地面积（㎡）	备注
配电房	-	50.00	-	设置在地下室
幼儿园	2197.28	2197.28		独立设置
物业用房	277.33	277.33		设置在2#楼一层
消防控制室	50.38	50.38		设置在2#楼一层
公厕	65.90	65.90		设置在1#楼一层
文化活动站	100.08	100.08		设置在1#楼一层
卫生服务站	67.37	67.37		设置在1#楼一、二层
老年人活动中心	64.64	64.64		设置在10#楼一层
健身房	80.44	80.44		设置在3#楼一层
快递送达室	25.50	25.50		设置在小区南门
“红色一家”服务场所和社区管理与服务场所	501.55	501.55		设置在1#楼一、二层
垃圾收集站	50.86	50.86		设置在1#楼一层
门卫室	10.50	10.50		设置在小区南门
其他	57.42	57.42		设置在5#、6#、7#首层
室外健身综合活动场地	-	-	111.21	
合计	3549.25	3599.25		

停车位配建指标				
机动车停车位配建指标				
项目		面积（㎡）	车位数（个）	备注
机动车总停车位		104891.66	1049	
其中	住宅停车位（包含公共配套服务设施）	100156.18	1002	按1个/100㎡计算
	配套商业停车位	4735.48	47	按1个/100㎡计算
非机动车机动车停车位配建指标				
项目		面积（㎡）	车位数（个）	备注
其中	非机动车总停车位	104891.66	1357	
	住宅停车位（包含公共配套服务设施）	100156.18	1002	按1.0个/100㎡计算
	配套商业停车位	4735.48	355	按7.5个/100㎡计算

绿地面积计算表							
图例	名称	折算前面积（㎡）	折算系数	折算后面积（㎡）	合计（㎡）	净用地面积（㎡）	绿地率
	普通绿地	1562.92	1.00	1562.92	10509.39	34964.37	30.06%
	树阵停车位1	1837.65	1.00	1837.65			
	树阵停车位2	473.85	0.70	331.70			
	地下室顶板绿地	6777.12	1.00	6777.12			

日照分析统计结论
1.拟建小区总户数为1003户
2.大寒日日照时数≥3小时的户数：869户，占小区总户数的86.30%
3.大寒日日照时数≥3小时的户数：77户，占小区总户数的7.64%
4.大寒日日照时数1~2小时的户数：57户，占小区总户数的5.66%
5.大寒日日照时数不足1小时的户数：0户，占小区总户数的0%

幼儿园日照结论：
幼儿园所有活动单元在冬至日日照时间均为3小时以上，满足日照要求。



规划设计说明

本项目位于贵港市港北区西北侧，距离港北区政府仅1km，处于仙衣路与郁林路交汇处的东北角，现地块西、北面均为荒地，东面存在部分自建房，南面为贵港市中心医院。

本项目地块形状较为方整，周边规划道路的高差较小。本项目地块规划总用地面积为49500㎡，其中实际使用面积为34964.374㎡，规划道路面积为14535.626㎡。

规划布局主要以高层住宅为主，沿地块外围设置4栋26F高层住宅、3栋23F高层住宅和1栋22F高层住宅，中间设置2栋30F高层住宅，一共10栋高层住宅。地块东北角按规划条件设计一个6班幼儿园，用地面积按15m²/人设计，约2700.24m²。整个小区布局只有两个地方设置双拼住宅，其余均为独栋布置，保证小区的居住环境品质，同时，住宅建筑层数高低错落，天际线较为丰富，城市立面十分生动。

规划小区充分利用现状地形与周边道路的高差将地下一层抬高，设置2层地下室来满足小区内部的停车需求和人防需求。小区机动车出口设置在用地南面和北面。南面设置人行出入口，通过轴线景观带进入大片景观区，同时利用住宅间距布置景观面，提高小区的环境品质。

人防地下室设置于地下二层，防护（化）等级：核六级，常六级，防化丙级。附属按规范配套设置战时内部电源。

总平面标注的尺寸和标高单位均为米，建筑坐标指外墙角点坐标。

消防车道宽度4米，转弯半径13米。消防登高场地与建筑之间不设置影响消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。

机动车建成充电基础设施车位数量为105个，占总车位比例为10%，设置与地下一层；预留充电基础设施车位数量为944个，占总车位比例为90%。

注：沿街商业建筑高度6米，含室外高差及屋面面层高度，商业层高5.69m。

海绵城市规划设计说明：

一、设计依据

国家、省颁布、制定的相关规范、规定、标准：

（1）《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构成》（试行）；

（2）《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）；

（3）《低影响开发雨水控制及利用工程设计规范》（DBJ/T45-013-2016）；

（4）《广西低影响开发雨水控制及利用工程》桂15TJ004；

（5）《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）；

（6）《透水砖路面技术规范》（VJJ/T18）；

（7）《透水沥青路面技术规范》（CJJ/T19）；

（8）《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T13）；

（9）《民用建筑节水设计标准》GB50555-201；

（10）《贵港市海绵城市专项规划（2017-3030）》；

(11)《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年版）

(12)《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012

（13）相关的标准、法律、法规、业主提供的其他设计资料。

二、本项目包含住宅及公共建筑。

三、海绵城市设计：

（一）多年平均径流总量控制率：本地块在80%控制率指标下，控制雨水量总计790m³/，根据雨水径流计算公式Vs=10x ψxhxF，反算得到需要雨水降水量达到36.98mm，此降雨量对应雨水控制率为80.50%，满足新建项目不低于80%的要求。

（二）年径流污染削减率：雨水通过下渗减排、滞留传输等海绵化措施，查《贵港市海绵城市专项规划》各个措施的削减率，得到径流污染削减率，经计算实际年SS去除率达到50.36%，满足SS削减率是不低于50%的要求。

（三）海绵化措施：本项目共设置4000m³/的下沉式绿地、2600m³/的雨水花园，屋面雨水进行断接、道路两侧设置豁口，引导屋面及道路雨水进入下沉式绿地设施进行雨水调蓄和渗透。设置透水铺砖1450m2/，并对不渗透硬质屋面与绿地空间布局进行优化，保持广场、道路、周边有消纳雨水的绿地，合理的开发地下空间，保持原有水土的渗透，以达到雨水利用和径流控制。

地形建造主要是回填土方建造地形，主要通过普通的景观绿地、下沉式绿地、绿色屋顶、透水砖和生态铺装等可渗透、滞留和渗排雨水的设施来疏导和收集地表水；排水设计主要是通过管线的敷设、溢流口等来处理雨水的排放问题，通过下渗、收集、导流等形式来缓解地表水对绿地的冲刷和解决暴雨时期城市内涝的问题。

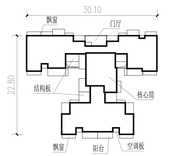
多年平均径流总量控制率对应的设计降雨量（贵港市）															
多年平均径流	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
设计降雨量	3.6	4.36	5.29	6.41	7.77	9.41	11.41	13.83	16.77	20.33	24.64	29.87	36.2	43.88	53.19	64.48

综合雨量径流系数计算表					
总面积（m²）	道路面积（m²）	屋面面积（m²）	透水铺砖面积（m²）	普通绿地面积（m²）	计算径流系数
34964.374	14109.95	8913.78	1450	10490.64	0.611

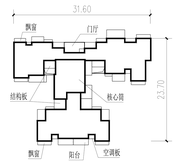
年径流总量控制率和污染物削减率计算表									
年径流总量控制率	对应降雨量（mm）	设计调蓄容积（m³）	LID雨水设施规模				LID设施径流控制量（m³）	实际降雨量（mm）	年径流总量实际控制率	年SS总量实际去除率
			雨水收集池（m³）	雨水花园（m³）	下沉式绿地（m³）	普通绿地（m³）				
80%	36.2	773.28	0.0	2600	4000	7509	790	36.98	80.50	50.36%

根据《贵港市海绵城市专项规划（2017-2030）》，对本地块的平均年径流总量控制率提出的要求是不低于80%，SS削减率是不低于50%。

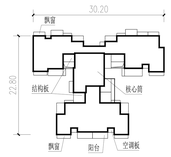
小区典型户型平面示意图：



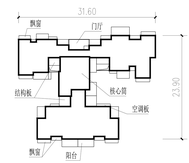
1#/2#/4#/7#/10#住宅平面示意



3#住宅平面示意



5#/6#住宅平面示意



9#住宅平面示意

广西华景城建筑设计有限公司
Guangxi Huajingcheng Architectural Design Co., Ltd.
地址：广西壮族自治区南宁市青秀区
长湖路56号龙光君御华府8栋
电话：0771-3106011
传真：0771-5675828
电子邮箱：gxhjc58@163.com
公司网址：http://www.hjcadc.com
微信公众号：huajingcheng2002
邮编：530028

建筑工程甲级 编号:A245006278
城乡规划乙级 编号:建规编（142102）
市政行业（道路、排水、给水、桥梁、环境卫生工程）乙级，风景园林工程乙级，建筑行业（人防工程）乙级，公路行业（公路）丙级 编号:A245006275
岩土工程（勘察）乙级 编号:B245006275

附 注： DESCRIPTIONS
1、本图纸未经施工图审查合格及取得相关建设施工手续禁止用于施工。
2、本项目施工图版次用2.2.3...顺序排列，数字最大的版次为有效版本。

出图执业章：SEAL OF CERTIFIED DESIGNER

出图章：SEAL OF DRAWING ISSUE

审定人 APPROVED		
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	卿小华	卿小华
专业负责人 DISCIPLINE HEAD	潘桥	潘桥
审核人 VERIFIER	卿小华	卿小华
校对人 PROOFREADER	黄柳	黄柳
设计人 DESIGNER	方汉为	
制图人 CARTOGRAPHIC MAN	方汉为	

建设单位：CLIENT
贵港丰泽房地产开发有限公司

项目名称：PROJECT NAME
丰泽紫云府

子项名称：SUBITEM NAME

图名：DRAWING TITLE
规划总平面图

设计阶段 DESIGN STAGE	方案	工程号 ENGINEERING	Z-H-19-A-0750
专业 PROFESSION	建筑	图号 DRAWING No.	01
版次 EDITION	第一版	二维码 QR code	
出图日期 DATE	2020.04		