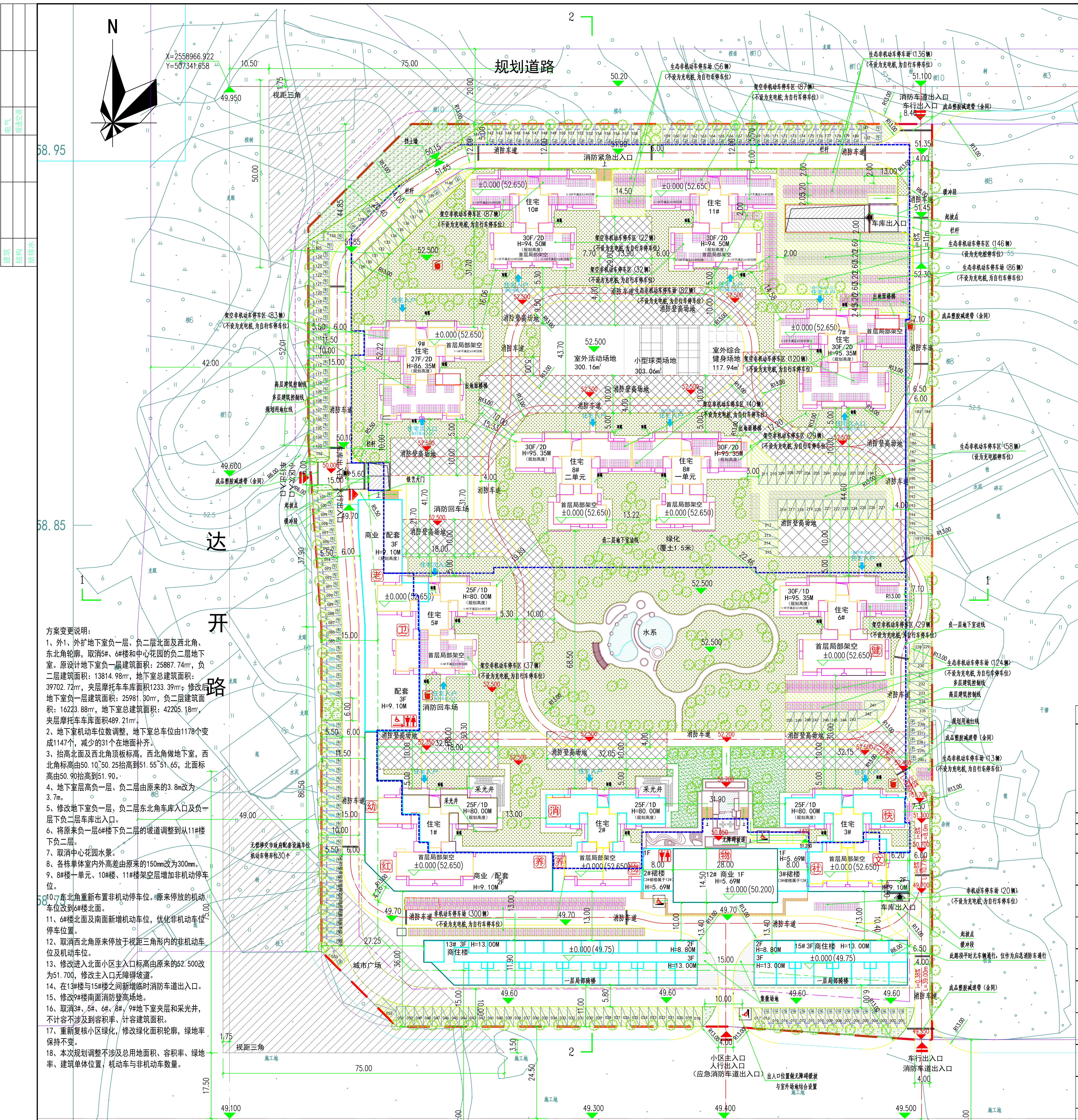


总平面图 1:500

楼栋号	占地面积	总建筑面积	总计容建筑面积	住宅总建筑面积	计容面积：住宅	计容面积：商业	公共配套服务设施：文化活动中心	老年人活动中心	快递送达室	健身房	物业管理用房	社区服务用房	消防控制室	出地面楼梯：9#楼、8#楼、7#楼	设备（商业烟道）	不计容总建筑面积	屋面层面积：屋面梯间	屋面层面积：设备（商业烟道）	地下室设备（首层风井）	首层架空面积	其它配套设施（无偿移交市政府设施）：幼儿照护服务场地	养老服务用房	社区服务中心	“红色一家”服务场所	临街公厕	车库面积：摩托车库面积	地下室面积	户数
1#	1034.66	11811.23	10835.01	10173.37	10059.38	723.75									51.88	976.22	35.04	2.62	2.55	78.95	263.62	245.62		347.82				89
2#	669.59	10991.25	10735.70	10265.80	10129.65	284.59					229.31		57.95		34.20	255.55	37.38	1.44	6.95	98.77		71.46			39.55			90
3#	651.36	11363.40	11170.44	10654.25	10469.53	270.60	110.60		18.09			267.51			34.11	192.96	37.38	1.44	6.80	147.34								90
5#	1183.55	12934.36	10668.69	10593.99	10401.53	176.92		71.49							18.75	2265.67	37.38	1.15	6.65	155.08			2005.23		60.18			89
6#	507.77	14317.95	14120.72	14212.99	14029.02	0.00				91.70					0.00	197.23	38.38	0.00	13.26	145.59								118
7#	507.69	14332.77	13854.42	14280.97	13830.74	0.00								23.68	0.00	478.35	37.38	0.00	28.12	412.85								116
8#	812.43	22805.53	22396.55	22767.89	22377.95	0.00								18.60	0.00	408.98	74.76	0.00	19.04	315.18								171
9#	493.15	11930.69	11583.34	11902.33	11563.54	0.00								19.80	0.00	347.35	37.38	0.00	8.56	301.41								100
10#	484.04	13765.32	13304.32	13755.85	13304.32	0.00									0.00	461.00	37.38	0.00	9.47	414.15								115
11#	501.64	14234.28	13755.68	14225.92	13755.68	0.00									0.00	478.60	37.38	0.00	8.36	432.86								115
12#	403.70	403.70	403.70	0.00	0.00	261.60					142.10					0.00	0.00			0.00								
13#	845.45	2596.32	2421.17	1925.43	1750.28	670.89										175.15	175.15			0.00								13
15#	492.00	1521.80	1415.20	1138.46	1031.86	383.34										106.60	106.60			0.00								8
车库面积		42694.39														42694.39										489.21	42204.26	
总计	8587.03	185702.99	136664.94	135897.25	132703.48	2771.69	110.60	71.49	18.09	91.70	371.41	267.51	57.95	62.08	138.94	49038.05	691.59	6.65	109.76	2502.18	263.62	317.08	2005.23	347.82	99.73	489.21	42204.26	185703

楼号	消防高度/M	规划高度/M（计算到女儿墙顶高度）
1#	76.60	80.00
2#	76.60	80.00
3#	76.60	80.00
5#	76.60	80.00
6#	91.95	95.35
7#	91.95	95.35
8#	91.95	95.35
9#	82.95	86.35
10#	91.95	94.50
11#	91.95	94.50
12#	6.19	6.79
13#	13.00	13.00
15#	13.00	13.00

建筑名称	公共配套设施：建筑面积（m²）	位置
文化活动中心	110.60	位于3#楼
老年人活动中心	71.49	位于5#楼
快递送达室	18.09	位于3#楼
健身房	91.70	位于6#楼
物业管理用房	371.41	位于2#、12#楼
社区服务用房	267.51	位于3#楼
消防控制室	57.95	位于2#楼
幼儿照护服务场地	263.62	位于1#楼
养老服务用房	317.08	位于1#、2#楼
社区卫生服务中心	2005.23	位于5#楼
“红色一家”服务场所	347.82	位于1#楼
临街公厕	99.73	位于2#、5#楼
室外活动场地	300.16	位于8#楼北侧
室外综合健身场地	117.94	位于8#楼北侧
小型球类场地	303.06	位于8#楼北侧

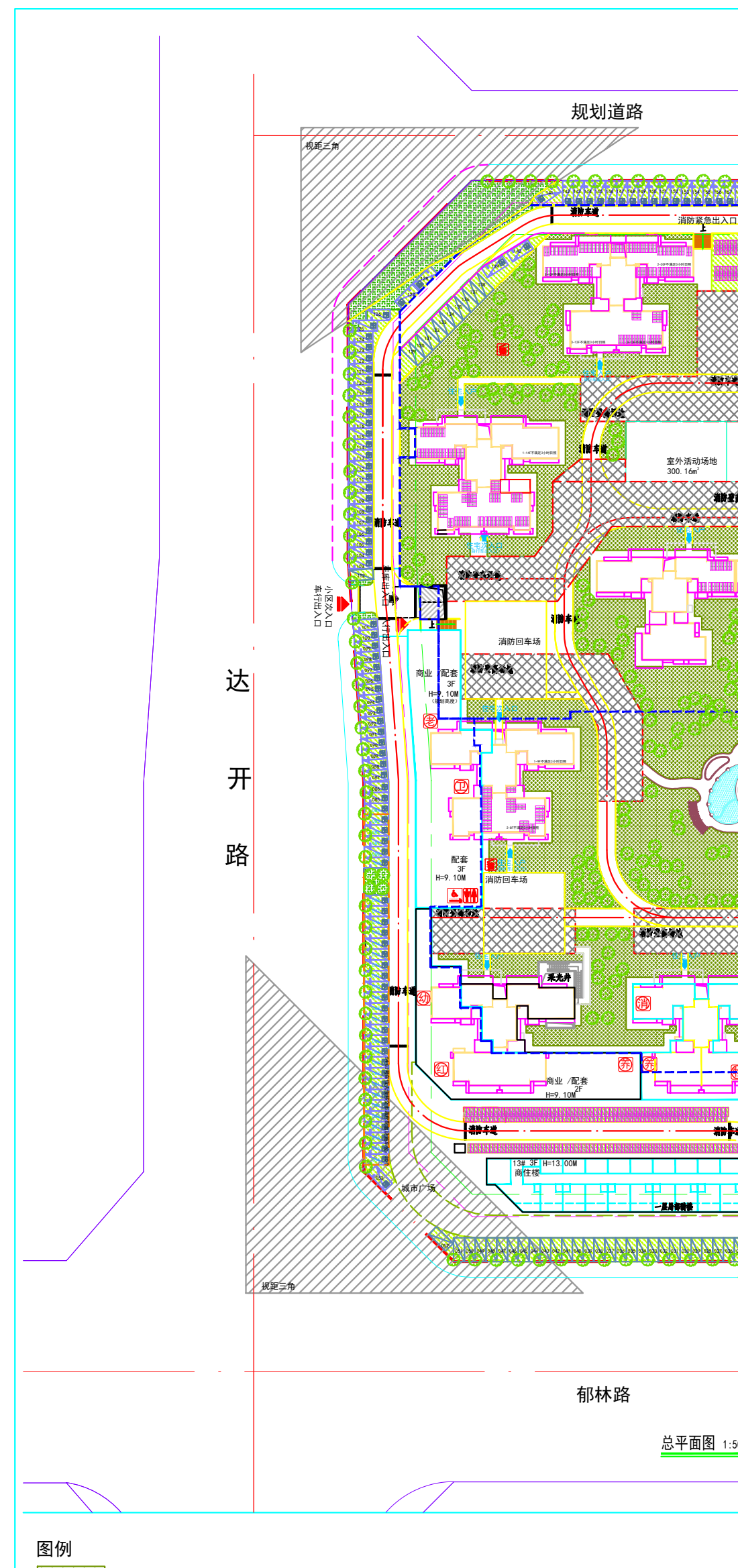
经济技术指标表

项目名称			总数量	单位	备注	
规划用地面积（土地资源管理）			39067.69	m²	58.60	亩
规划用地面积（城乡规划建设）			39047.13	m²	58.57	亩
总建筑面积			185702.99	m²		
计容总建筑面积			136664.94	m²		
其中	住宅		132703.48	m²		
	商业		2910.63	m²	2%	
	公共配套服务设施		1050.83	m²		
	其中	文化活动中心	110.60	m²	30m²/千人	
		老年人活动中心	71.49	m²	20m²/千人	
		快递送达室	18.09	m²	5m²/千人	
		健身房	91.70	m²	25m²/千人	
		物业管理用房	371.41	m²	总建筑面积的千分之二	
		社区服务站	267.51	m²	75m²/千人	
		消防控制室	57.95	m²		
		地下室设备	62.08	m²	出地面楼梯：9#楼、8#楼、7#楼	
其它配套（不计容）			3033.48	m²	无偿移交市政府设施	
其中	幼儿照护服务场地		263.62	m²	每百户不低于20m²	
	养老服务用房		317.08	m²	每百户不低于20m²且不低于300m²	
	社区卫生服务中心		2005.23	m²	底层面积不低于500m²	
	“红色一家”服务场所		347.82	m²	每百户不低于30m²且不低于300m²	
	临街公厕		99.73	m²	不小于60m²	
不计容建筑面积			46004.57	m²		
其中	首层架空层		2502.18	m²		
	屋面层面积		698.24	m²		
	地下室风井		109.76	m²	首层风井	
	地下室总面积		42694.39	m²		
	其中	地下室车库面积	42205.18	m²	其中人防面积：7379.18m²（人防面积最终以人防办意见为准）	
		夹层摩托车车库面积	489.21	m²		
室外综合健身场地			117.94	m²	33m²/千人	
小型球类场地			303.06	m²	83m²/千人	
生活垃圾收集点			40.00	m²	不小于10m²/处，1处/千人	
室外活动场地			300.16	m²		
户数			1114	户		
居住人数			3565	人	按每户3.2人计算	
建筑占地面积			8587.03	m²		
建筑密度			21.99%			
容积率			3.50			
绿地面积			11714.44			
绿地率			30%			
机动车停车位			1397	个	含无偿移交市政府配套设施车位30个，充电车位地上10%，地下10%共281个。人防车位224个	
其中	地上		250	个	17.90%	
	地下		1147	个		
非机动车停车位			1587	个	含无偿移交市政府配套设施车位30个	

统计项目	日照时数	户数（户）	占总户数比例（%）
拟建住宅	日照≥3小时	949	85.19
	2小时≤日照＜3小时	76	6.82
	小时1≤日照＜2小时	89	7.99
	日照不足1小时	0	0
	日照不满足3小时	165	14.81

住宅日照表

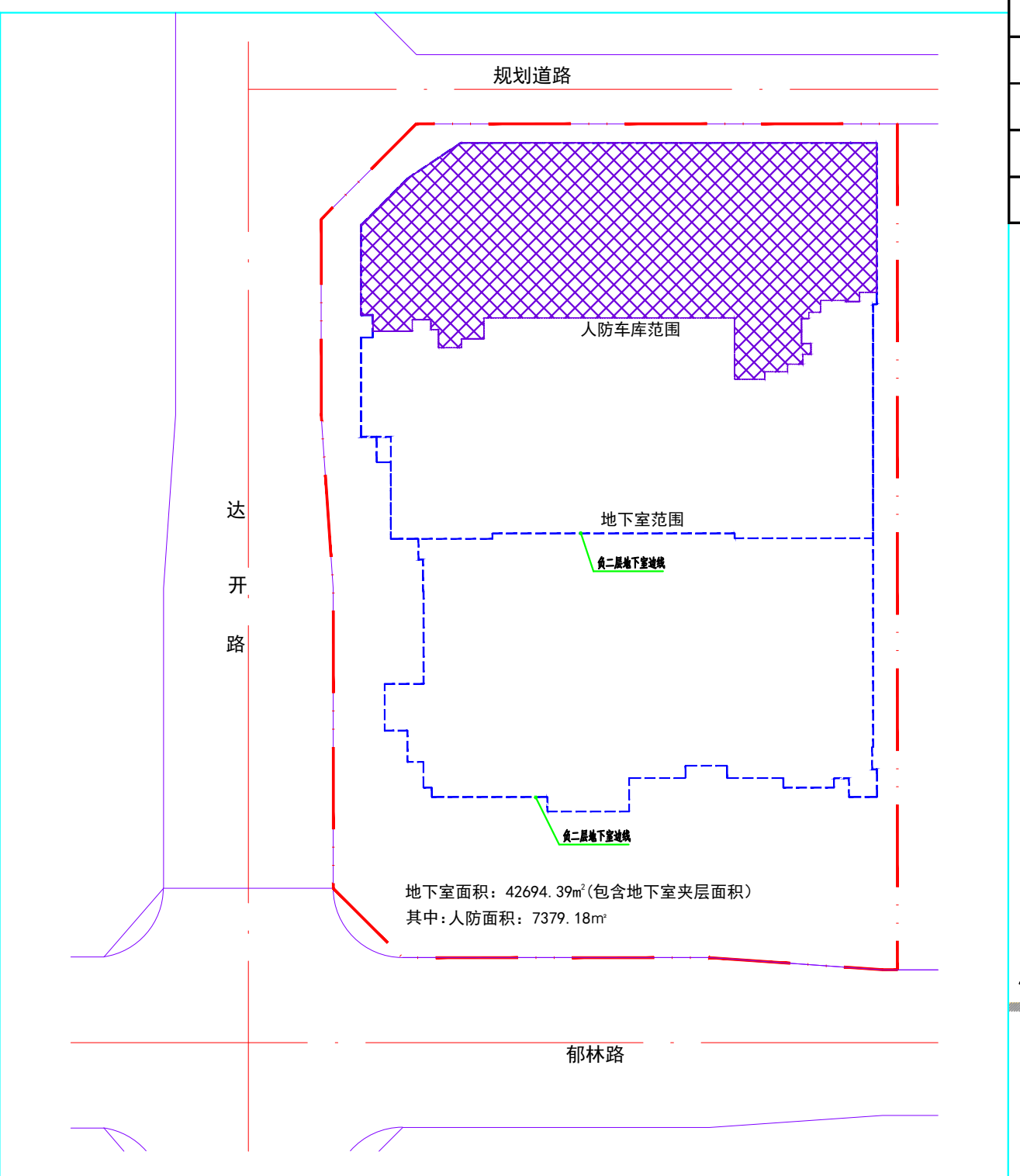
楼栋号（有日照）不满足3小时	日照时数	户数	备注
1栋	2-3小时	0	共89户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	
2栋	2-3小时	0	共90户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	
3栋	2-3小时	0	共90户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	
5栋	2-3小时	9	共89户，其中73户满足日照3小时，9户满足日照2-3小时.7户1-2小时
	1-2小时	7	
	不足1小时	0	
6栋	2-3小时	2	共118户，其中109户满足日照3小时，2户满足日照2-3小时，7户1-2小时
	1-2小时	7	
	不足1小时	0	
7栋	2-3小时	2	共116户，其中95户满足日照3小时，2户满足日照2-3小时，19户1-2小时
	1-2小时	19	
	不足1小时	0	
8栋	2-3小时	0	共171户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	
9栋	2-3小时	1	共100户，其中86户满足日照3小时，1户满足日照2-3小时，13户1-2小时
	1-2小时	13	
	不足1小时	0	
10栋	2-3小时	32	共115户，其中61户满足日照3小时，32户满足日照2-3小时，21户1-2小时
	1-2小时	21	
	不足1小时	0	
11栋	2-3小时	30	共115户，其中64户满足日照3小时，30户满足日照2-3小时，21户1-2小时
	1-2小时	20	
	不足1小时	0	
13栋商住楼	2-3小时	0	共13户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	
15栋商住楼	2-3小时	0	共8户满足日照3小时
	1-2小时	0	
	不足1小时	0	

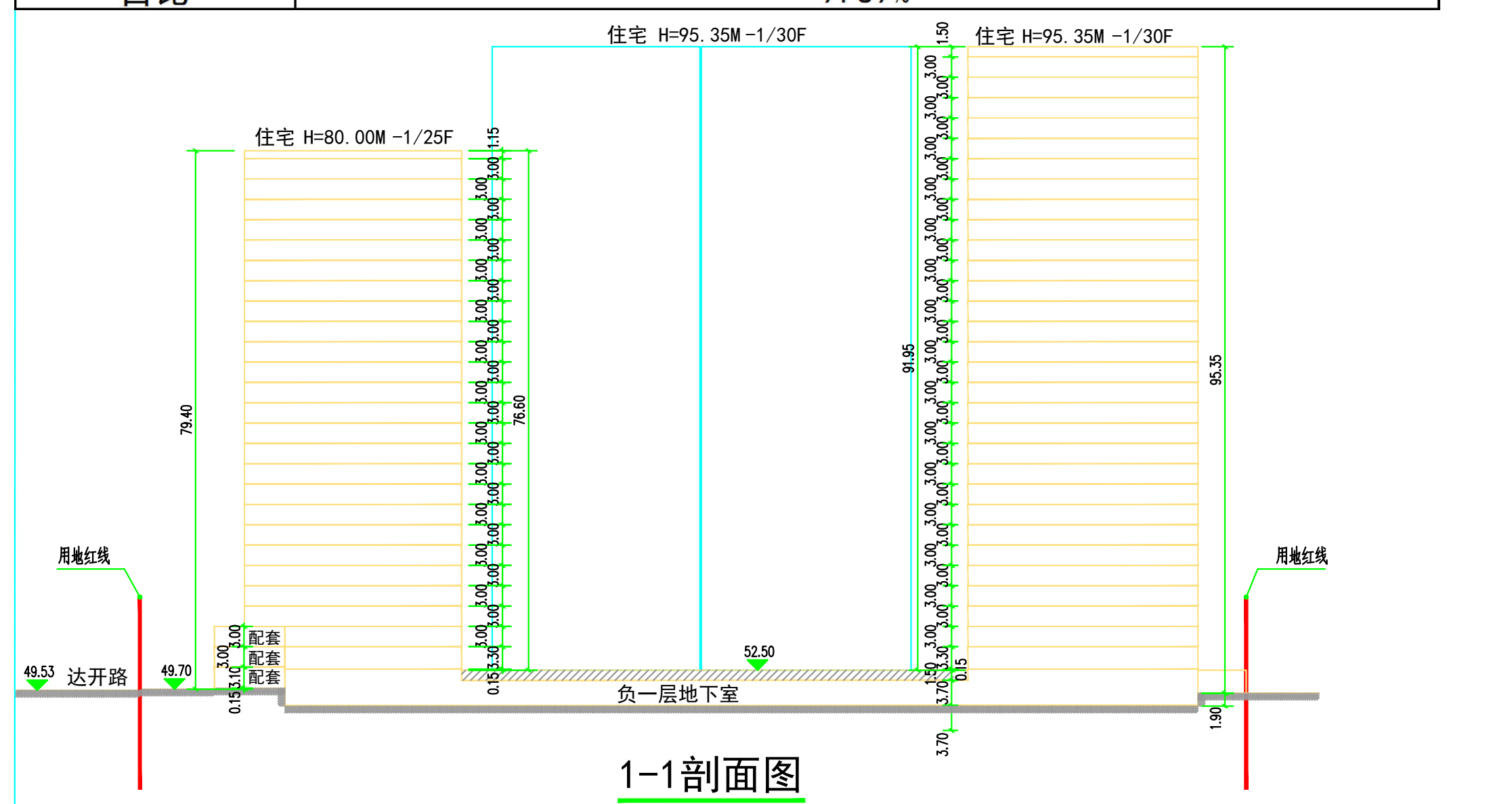

达开路
郁林路
图例
地下室顶板绿化（覆土1.5米）
地下室顶板绿化（0.7-1.2M覆土）
非地下室顶板绿化（1.5M覆土）
生态停车位绿化（1.5M覆土）
水系
消防扑救面

绿地示意图

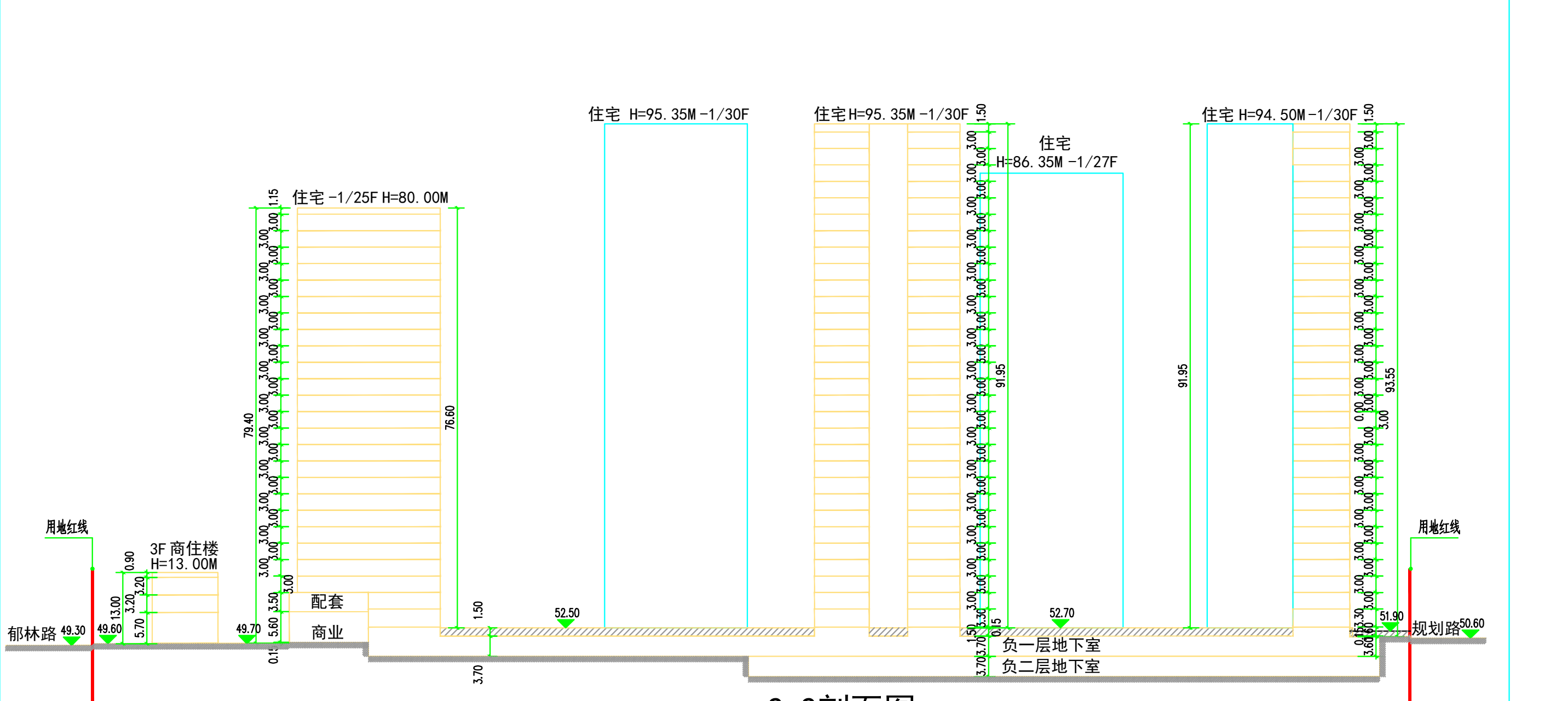
	绿地率计算表				
	项目	实际面积	覆土厚度	折算率	折算后面积
其中	地下室顶板绿化面积	7803.47	1.5	1	7803.47
	地下室顶板绿化面积	417.17	0.7	0.7	292.019
	非地下室顶板绿化面积	755.11	1.5	1	755.11
	生态停车位绿化面积	5495.11	1.5	0.5	2747.555
	水系	116.29		1	116.29
	折算后总绿地面积	11714.444			
	规划用地面积	39047.13			
	绿化率	30.00%			

楼号	6#	7#	8#	9#	10#	11#
层数	30（超5层）	30（超5层）	30（超5层）	27（超1层）	30（超5层）	30（超5层）
超80m面积	2381.45	2378.25	3459.31	622.21	2299.15	2378.25
超80m总面积	13518.62					
总计容面积	136664.96					
占比	9.89%					





1-1剖面图



2-2剖面图

方案变更说明：

1、外1、外扩地下室负一层、负二层北面及西北角、东北角轮廓，取消5#、6#楼和中心花园的负二层地下室。原设计地下室负一层建筑面积：25887.74m²，负二层建筑面积：13814.98m²，地下室总建筑面积：39702.72m²，夹层摩托车车库面积1233.39m²；修改后地下室负一层建筑面积：25981.30m²，负二层建筑面积：16223.88m²，地下室总建筑面积：42205.18m²，夹层摩托车车库面积489.21m²。

2、地下室机动车位数调整，地下室总车位由1178个变成1147个，减少的31个在地面补齐。

3、抬高北面及西北角顶板标高，西北角做地下室，西北角标高由50.10~50.25抬高到51.55~51.65，北面标高由50.90抬高到51.90。

4、地下室层高负一层、负二层由原来的3.8m改为3.7m。

5、修改地下室负一层、负二层东北角车库入口及负一层下负二层车库出入口。

6、将原来负一层6#楼下负二层的坡道调整到从11#楼下负二层。

7、取消中心花园水景。

8、各栋单体室内外高差由原来的150mm改为300mm。

9、8#楼一单元、10#楼、11#楼架空层增加非机动停车位。

10、东北角重新布置非机动停车位。原来停放的机动车位改到6#楼北面。

11、6#楼北面及南面新增机动车位，优化非机动车位停车位置。

12、取消西北角原来停放于视距三角形内的非机动车位及机动车位。

13、修改进入北面小区主入口标高由原来的52.500改为51.700，修改主入口无障碍坡道。

14、在13#楼与15#楼之间新增临时消防车道出入口。

15、修改9#楼南面消防登高场地。

16、取消3#、5#、6#、8#、9#地下室夹层和采光井，不计容不涉及到容积率、计容建筑面积。

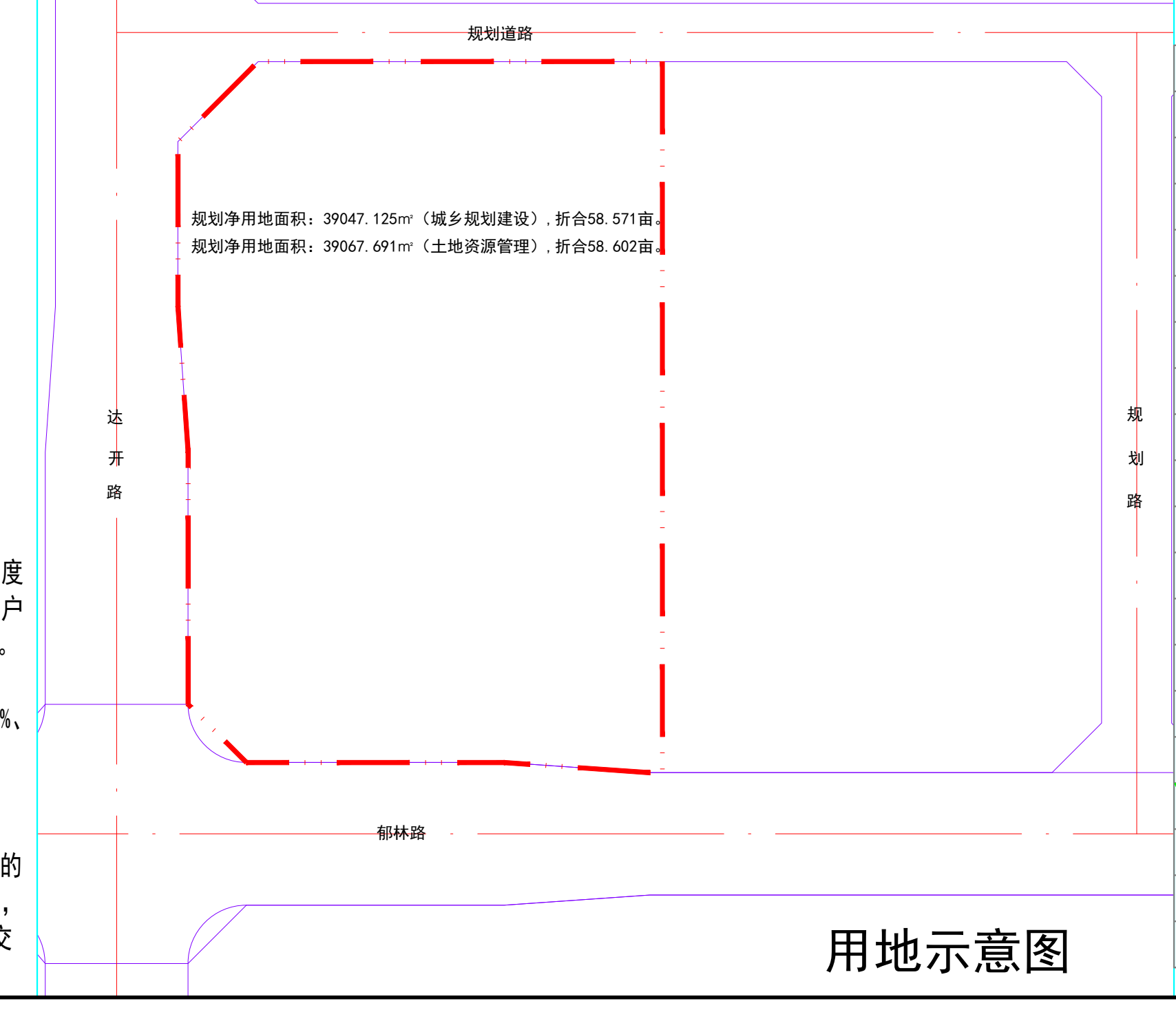
17、重新复核小区绿化，修改绿化面积轮廓，绿地率保持不变。

18、本次规划调整不涉及总用地面积、容积率、绿地率、建筑单体位置、机动车与非机动车数量。

楼号	建筑类别	防火分类	建筑耐火等级	层数	消防高度/M
1#	高层住宅	高层民用建	一级	25F/1D	76.60
2#	高层住宅	高层民用建	一级	25F/1D	76.60
3#	高层住宅	高层民用建	一级	25F/1D	76.60
5#	高层住宅	高层民用建	一级	25F/2D	76.60
6#	高层住宅	高层民用建	一级	30F/2D	91.95
7#	高层住宅	高层民用建	一级	30F/2D	91.95
8#	高层住宅	高层民用建	一级	30F/2D	91.95
9#	高层住宅	高层民用建	一级	27F/2D	82.95
10#	高层住宅	高层民用建	一级	30F/2D	91.95
11#	高层住宅	高层民用建	一级	30F/2D	91.95
12#	多层商业	多层民用建	二级	1F	6.19
13#	多层住宅/商业	多层民用建	二级	3F	13.00
15#	多层住宅/商业	多层民用建	二级	3F	13.00

说明：

1. 本图根据甲方提供的贵港市自然资源局《总平面规划设计要点通知单》、红线图设计进行绘制。
2. 本图坐标系采用2000国家大地坐标系统，高程系统为1985国家高程基准。
3. 图中坐标、标注、标高、曲线半径单位均为米。
4. 该区域的人行道路及公共绿地由园林公司承担设计且应符合无障碍设计规范要求。
5. 消防车道、消防车登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
6. 消防车登高操作场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。
7. 建筑物定位坐标点为建筑外墙交点。
8. 图中所注H为建筑物高度均指室外地坪至屋顶楼板高度
9. 日照采用斯维尔日照分析软件2012，进行以5分钟为时间间隔的累计分析，起算高度为一层住宅的窗台高度0.9米，分析结论结论:本项目总户数1114户,其949户(85.2%）满足大寒日3小时日照，不满足3小时的共165户(14.8%）,其中89户满足大寒日1小时以上2小时以下，76户满足大寒日2小时以上3小时以下;满足规范要求。幼儿照护服务场地布置在1#楼二层，有直接天然采光，并满足冬至日底层满窗日照3小时。
11. 机动车位100%预留车位充电条件，其中设置20%充电设施车位,地面设置充电设施车位141辆,占总车位10%、以及地下车库设置充电设施车位140辆,占总车位10%。54-83号机动车停车位无偿移交市政府配套设施车位：30个，非机动车停车位无偿移交市政府配套设施车位：30个，位于地块西南角虚线框处。
12. 消防车道、消防车登高操作场地应能承受65吨重的消防车的荷载。
13. 幼儿照护服务场地、社区卫生服务中心、养老服务用房、“红色一家”服务场所、临街公厕及其相园配的机动车位和非机动车位须建成验收合格后由土地竞得单位无偿移交市政府(含土地使用权属和房屋所有权属，包括办理不动产权证书等相关证件)。须与首期开发项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收,同步交付使用。


规划道路
达开路
郁林路
规划路
规划用地面积：39067.125m²（城乡规划建设）
规划用地面积：39067.69m²（土地资源管理）

用地示意图

图例:

总图图例		配套公共设施图例	
▭	已建建筑	文	文化活动中心
▭	拟建建筑	老	老年人活动中心
▬	用地范围线	快	快递送达室
╌	地下车库范围线	物	物业管理用房
═	小区规划路	社	社区服务站
▨	消防登高场地	消	消防控制室
◀	小区、组团出入口	幼	幼儿照护场地
▨	充电桩停车位	养	养老服务用房
▨	生态停车位	卫	社区卫生服务中心
▥	非机动车停车位(不设充电桩)	红	“红色一家”服务场所
▥	非机动车停车位(设充电桩)	🚻	临街公厕
⇦	地下车库出入口	🗑	生活垃圾收集点
⬅	住宅入口	♿	无障碍坡道
100.00 ▼	场地标高	♿	无障碍厕所
3.5% L=20	道路坡度		
X=2959337.745 Y=369393.301	世界坐标		
H=95.9m	建筑标高		
30F	建筑层数		
⇉	场地排水方向		

海绵城市规划设计说明:

一、政策依据及采用标准：

1.《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345-2018
2.《城镇给水排水技术规范》GB 50788-2012
3.《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019
4.《室外排水设计规范》GB 50014-2021
5.《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB 50400-2016
6.《雨水集蓄利用工程技术规范》GB/T 50596-2010
7.《地表水环境质量标准》GB 3838-2002
8.《城市污水再生利用城市杂用水水质标准》GB/T 18920-2020
9.《城市污水再生利用景观环境用水水质》GB/T 18921-2019
10.《城市绿地设计规范》GB 50420-2007（2016年版）
11.《居住绿地设计标准》CJJ/T 294-2019
12.《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82-2012）
13.《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012（2016年版）
14.《透水水泥混凝土路面技术规程》CJJ/T 135-2009
15.《透水砖路面技术规程》CJJ/T 188-2012
16.《透水沥青路面技术规程》CJJ/T 190-2012
17.《屋面工程技术规范》GB 50345-2012
18.《建筑屋面雨水排水系统技术规程》CJJ 142-2014
19.《海绵城市建设技术指南》--低影响开发雨水系统构建（试行）
20. 广西区《低影响开发雨水控制及利用工程设计规范》DBJ/45-013-2019
21. 广西区《海绵城市建设技术指南》--建筑与小区雨水控制利用技术
22. 广西区《海绵城市规划设计导则》（2017年、广西住建厅）

二、海绵城市规划设计

1. 地块汇水面积为3.9047hm²，综合雨量径流系数为0.52，计算得出本地块按照年径流总量控制率为70%时，需控制雨水径流总量为738.99m³

2. 地块雨水调蓄措施主要有下沉式绿地，根据不同措施的有效蓄水容积，计算得出总的调蓄容积为739.28m³，大于需控制雨水径流量738.99m³。

结论：本项目拟采用下沉式绿地、透水铺砖、雨水链接，控制雨水径流总量及降低污染程度，满足规划指标年平均径流总量控制不小于80%的要求。

性质	硬质屋面（m²）	屋顶覆土种植绿地	普通绿地（m²）	下沉式绿地（m²）	非透水硬化路面铺装（m²）	生态停车位（m²）	透水铺装（m²）	景观水体（m²）	综合
占总用地面积百分数	30.00%	0.00%	20.53%	9.47%	26.30%	13.70%	0.00%	0.00%	100.00%
面积（m²）	11714.14	0	8017.72	3696.42	10269.95	5348.9	0	0	39047.13
计算径流面积（m²）	9371.31	0	1202.66	554.46	8215.96	1069.78	0	0	20414.17
Ψc	0.8	0.35	0.15	0.15	0.8	0.2	0.3	1	0.52
雨水径流总量（m³/a）	221.7	0	151.74	69.96	194.37	101.23	0	0	738.99

80%径流总量控制率对应的设计降雨量(mm)	36.2	80%径流总量控制率对应调蓄总量（m³）	738.99		
雨水收集回用蓄水池（m³）	0	下沉式绿地（m²）	3696.42	按调蓄高度20公分计	739.28
设计具有的总调蓄容积（m³）	739.28	对应设计降雨量（mm）	36.21	实际年径流总量控制率	80.02%

海绵城市建设指标表

多年平均径流总量控制率	年径流污染消减率	单位不透水面积调蓄容积m³/m²	雨水利用水质标准	绿色屋顶率	下沉式绿地率	透水铺装率
80.02%	63.11%	0.034	CODcr≤30mg/L; SS≤10mg/L	0.00%	31.56%	34.25%

合作单位

注册执业章

盖章区

广西华蓝
工程管理有限公司

Guangxi Hualan
Engineering Management Co.,Ltd

工程设计证书：甲级 A145017110

设计总负责人	刘玉婵	
注 册 师	刘玉婵	
执行设计总负责人	谭诺	
制 图	谭诺	
设 计	谭诺	
专业负责人	谭诺	
执行专业负责人	蓝海华	
校 核	赵励	
审 核	刘玉婵	
审 定		

建设单位
广西汇程农业科技有限公司

项目名称
农投·祥云府

子项名称
总平

图名
总平面图

设计号	设计阶段
HL2024058	方案报建
专业	日期
建筑	2025.02
图号	版本号
JZZ-01	A

勘察设计专用章