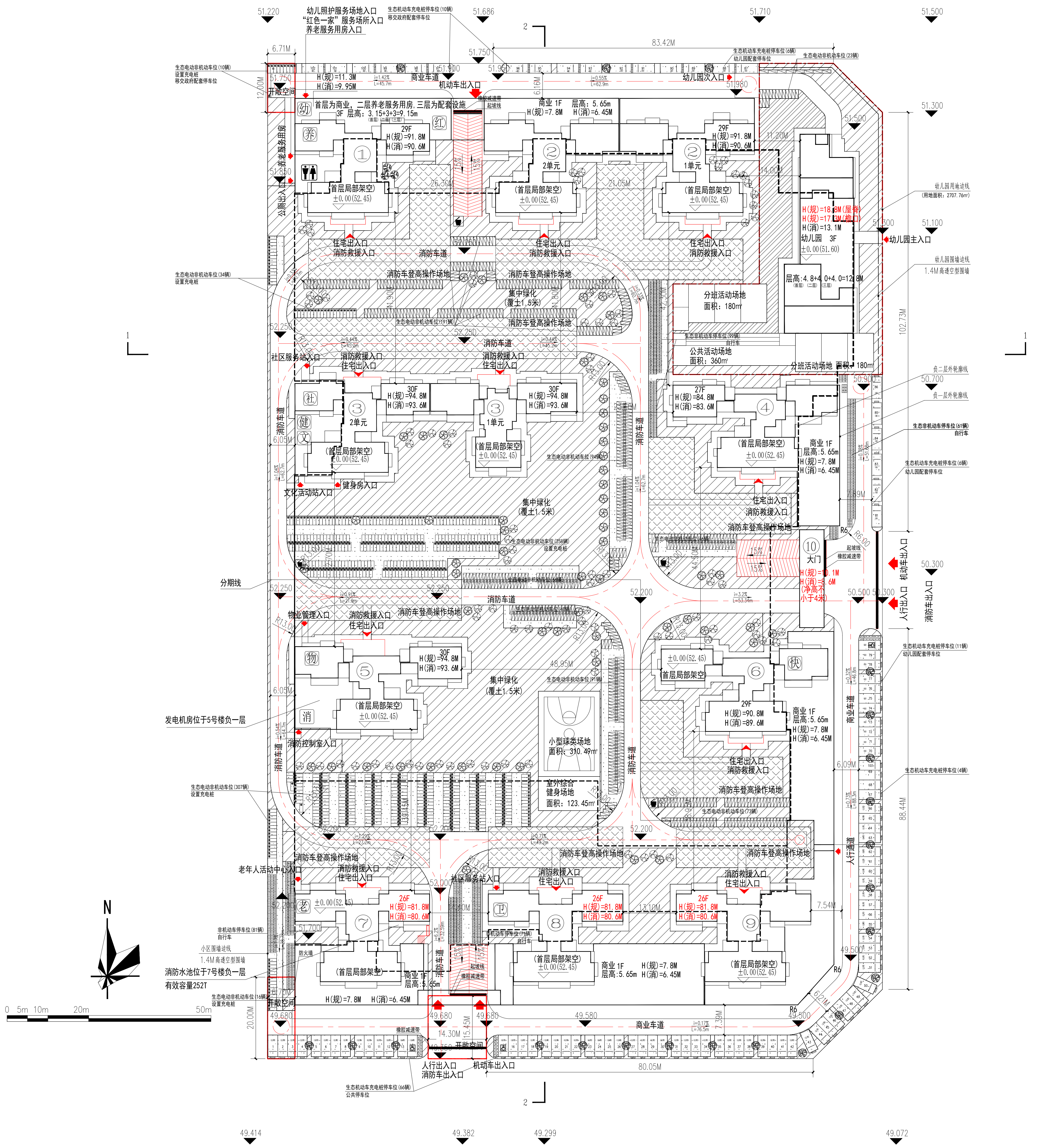
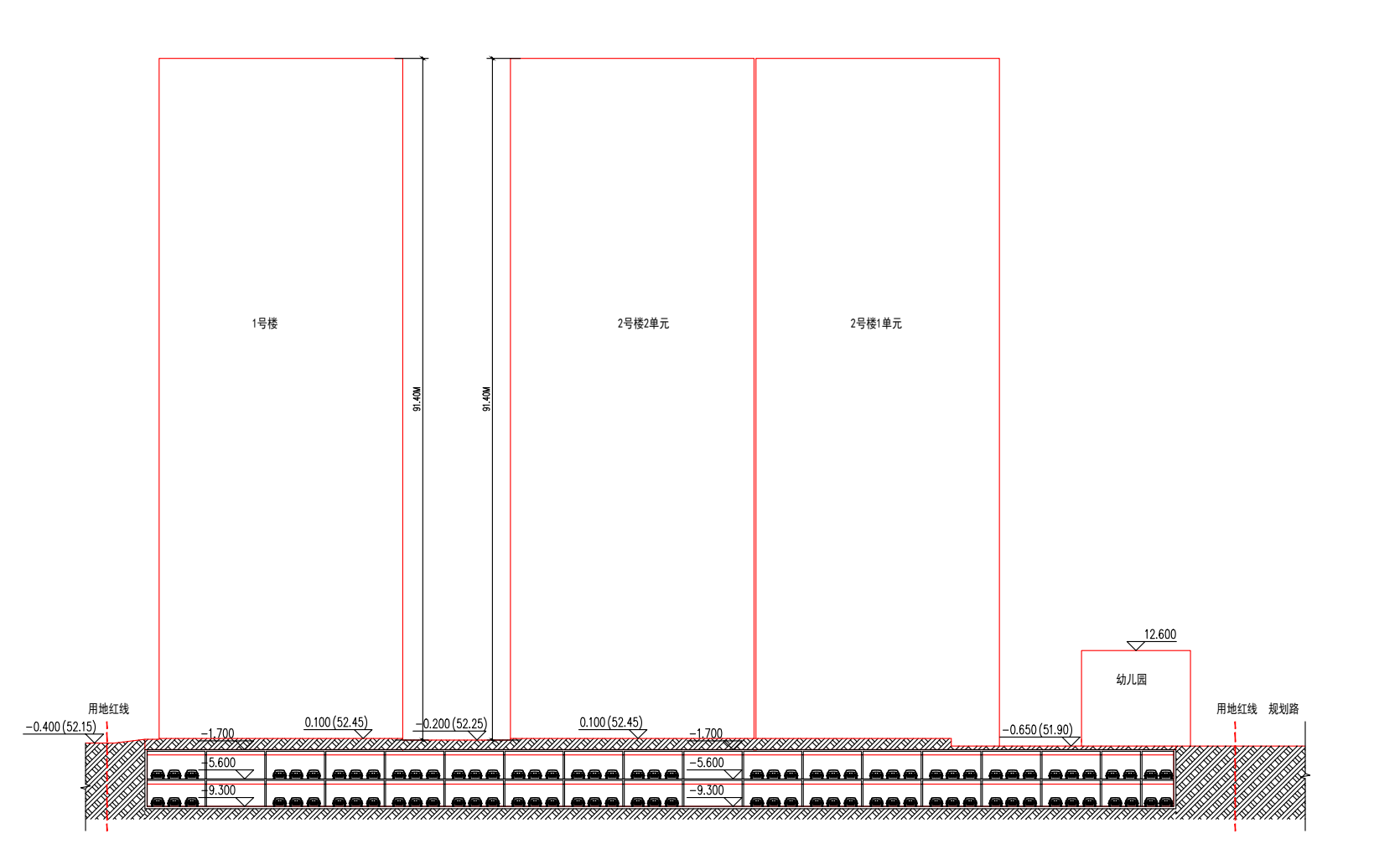
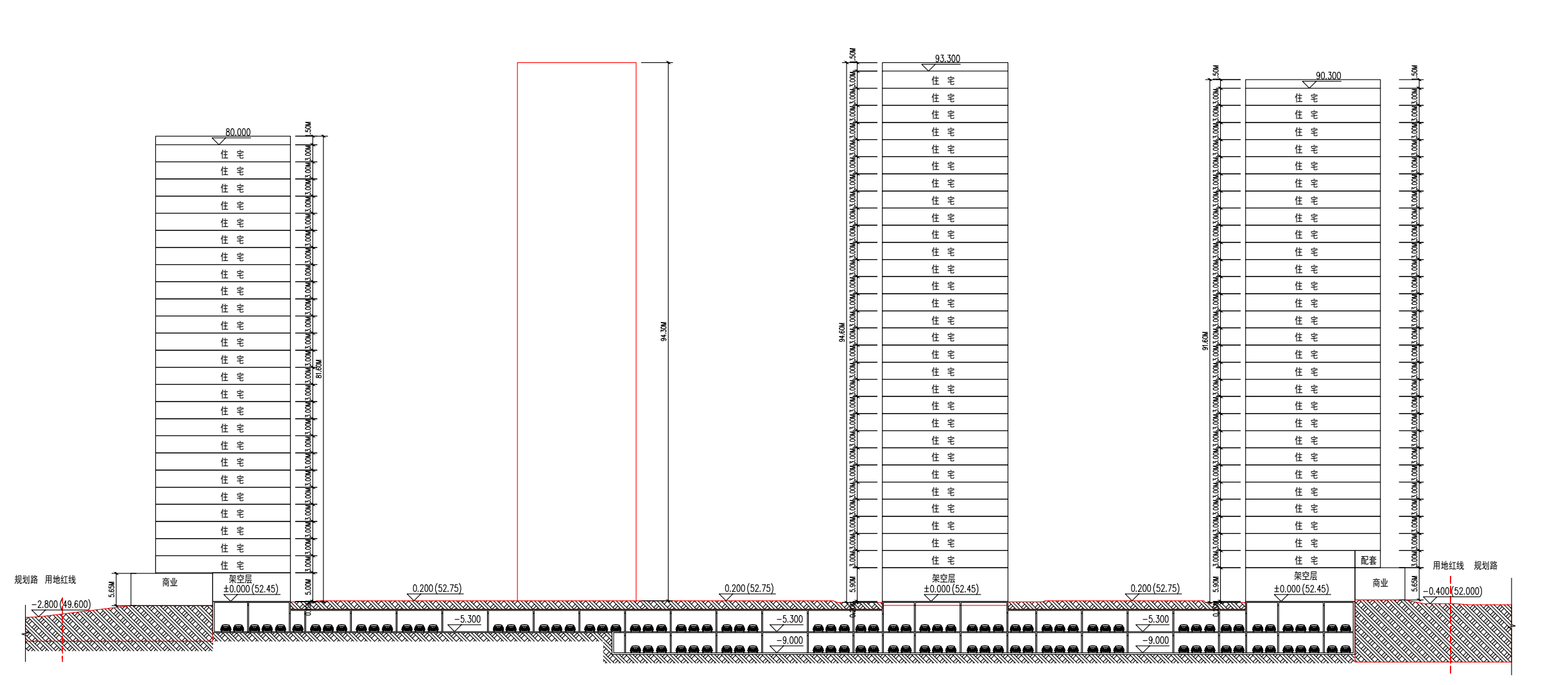

幼儿照护服务场地入口
“红色一家”服务场所入口
养老服务用房入口
生态机动车充电桩停车位(10辆)
移交政府配套停车位
生态电动非机动车位(10辆)
设置充电桩
移交政府配套停车位
开敞空间
商业车道
机动车出入口
幼儿园次入口
首层为商业，二层养老服务用房，三层为配套设施
3F 层高：3.15+3+3=9.15m
29F H(规)=91.8M H(消)=90.6M
商业 1F 层高：5.65m H(规)=7.8M H(消)=6.45M
公厕出入口
养老服务用房
首层局部架空 ±0.00(52.45)
住宅出入口
消防救援入口
消防车道
消防车登高操作场地
集中绿化（覆土1.5米）
分班活动场地 面积：180㎡
公共活动场地 面积：360㎡
幼儿园 3F
H(规)=18.8M(屋脊)
H(规)=17.3M(檐口)
H(消)=13.1M
层高：4.8+4.0+4.0=12.8M
幼儿园主入口
幼儿园用地边线（用地面积：2707.76㎡）
幼儿园围墙边线
1.4M高透空型围墙
社区服务站入口
30F H(规)=94.8M H(消)=93.6M
27F H(规)=84.8M H(消)=83.6M
文化活动站入口
健身房入口
分期线
10 大门
H(规)=10.1M H(消)=8.6M (净高不小于4米)
机动车出入口
人行出入口
消防车出入口
物业管理入口
发电机房位于5号楼负一层
消防控制室入口
小型球类场地 面积：310.49㎡
室外综合健身场地 面积：123.45㎡
29F H(规)=90.8M H(消)=89.6M
商业车道
人行通道
老年人活动中心入口
26F H(规)=81.8M H(消)=80.6M
非机动车停车位(81辆) 自行车
小区围墙边线
1.4M高透空型围墙
消防水池位于7号楼负一层
有效容量252T
防火墙
起坡线
橡胶减速带
生态机动车充电桩停车位(66辆)
公共停车位
83.42M
102.73M
88.44M
80.05M
N
0 5m 10m 20m 50m

规划总平面图 1:500


1号楼
2号楼2单元
2号楼1单元
幼儿园
用地红线
规划路

1-1剖面图 1:1000


住宅
架空层
商业
配套
用地红线
规划路

2-2剖面图 1:1000

技术经济指标表

项目				单位	数量	备注
用地面积				平方米	36566.50	
总建筑面积				平方米	178075.64	
其中	地上总建筑面积			平方米	135500.41	
	地下总建筑面积			平方米	42575.23	
	计容积率建筑面积			平方米	127965.73	
	其中	住宅面积		平方米	123075.49	
		商业		平方米	3794.84	商业占比：2.96%，占计容建筑面积的比例不大于20%
		公共服务配套设施		平方米	1093.96	
		其中	文化活动站	平方米	112.76	30㎡/千人
			老年人活动中心	平方米	75.24	20㎡/千人
			快递送达室	平方米	23.68	5㎡/千人
			卫生服务室	平方米	75.24	20㎡/千人
			健身房	平方米	94.70	25㎡/千人
			物业管理	平方米	368.68	25㎡/千人，不少于总建筑面积的千分之二
			社区服务站	平方米	282.06	75㎡/千人
			消防控制室	平方米	61.60	
	不计容建筑面积			平方米	50109.91	
	其中	临街公厕		平方米	61.46	
		“红色一家”服务场所		平方米	356.64	30㎡/百户，不小于300㎡
		养老服务用房		平方米	300.20	20㎡/百户，不低于300㎡
		幼儿照护服务场地		平方米	238.87	20㎡/百户
		幼儿园		平方米	2276.22	
		首层架空面积		平方米	3064.04	
		屋面楼梯间及电梯机房		平方米	1034.25	
		地下室风井		平方米	203.00	首层风井
		地下停车库		平方米	42575.23	二层
		其中	人防面积	平方米	7078.00	最终人防地下室面积以人防批复为准
			非人防面积	平方米	35497.23	
机动车停车位				辆	1315.00	1.0辆/100㎡
其中	地面停车位			辆	103.00	含5%公共停车位66辆；充电桩车位103辆;无障碍车位3辆
	地下停车位			辆	1212	含无障碍车位24辆，充电桩车位160辆,人防车位205辆
非机动车停车位				个	1561	其中住宅1232辆，商业285辆，配套设施44辆。其中自行车占19.98%
住宅户数				户	1169	
住宅人数				人	3741	3.2人/户
容积率				/	3.50	
绿地面积				平方米	10971.86	
人均绿地面积				平方米	2.93	
绿地率				%	30.01%	不小于30%
基底面积				平方米	10162.95	
建筑密度				%	27.79%	不大于30%
最高建筑层数				层	31.00	
最高建筑高度				米	96.00	
小型球类场地				平方米	310.49	83平方米/千人
室外综合健身场地				平方米	123.45	33平方米/千人

超过80米部分面积统计

楼号	1号楼	2号楼1单元	2号楼2单元	3号楼1单元	3号楼2单元	4（首层5米）	5号楼	6号楼（首层5米）
层数	29(超4层)	29(超4层)	29(超4层)	30(超5层)	30(超5层)	27(超1层)	30(超5层)	29(超3层)
超80米面积	1624.08	1626.36	1626.36	1856.90	2030.10	425.05	2131.60	1275.60
超80米总面积	12596.05							
总容面积	127965.73							
占比	9.84%							

建筑名称	公共配套设施	
	建筑面积（㎡）	位置
文化活动站	112.76	位于3号楼
老年人活动中心	75.24	位于7号楼
快递送达室	23.68	位于6号楼
卫生服务室	75.24	位于8号楼
健身房	94.7	位于3号楼
物业管理	368.68	位于5号楼
社区服务站	282.06	位于3号楼
消防控制室	61.6	位于5号楼
垃圾收集点	0	位于1号楼，4号楼，5号楼，9号楼
临街公厕	61.46	位于1号楼
“红色一家”服务场所	356.64	位于1号楼
养老服务用房	300.2	位于1号楼
幼儿照护服务场地	238.87	位于1号楼
幼儿园	2276.22	位于地块东北角
小型球类场地	310.49	位于5号楼东侧
室外综合健身场地	123.45	位于5号楼东侧

车位分配表

	面积（㎡）	机动车位（辆）	非机动车位（辆）	位置	备注
住宅面积	123101.81	1281	1523	1.非机动车：均匀布置在塔楼周边、4号楼东侧、非机动车充电场所位于1号楼、3号楼、5号楼、7号楼周边 2.机动车：小区北侧、南侧、东侧沿周边布置、负一层以及负二层地下车库 3.其中1~66号车位为公用停车泊位	1.非机动车位：住宅1.0~2.0、商业7.5（车位/100平方米建筑面积） 2.机动车位：1.0车位/100平方米建筑面积
商业	3717.59				
公共服务配套设施	1090.88				
临街公厕	66.47	10	10	1.非机动车：1号楼西北角 2.机动车：小区北侧（92~102号车位）	1.非机动车和机动车位均按：1.0车位/100平方米建筑面积 2.车位无偿移交政府
“红色一家”服务场所	363.89				
养老服务用房	304.23				
幼儿照护服务场地	241.18				
幼儿园	2214.87	23	23	1.非机动车：幼儿园内 2.机动车：2号楼北侧（87~92号车位），幼儿园南侧（70~86）	

	数量（辆）	备注
非机动车停车位（自行车）	312	占总车位19.98%
电动非机动车停车位	1249	其中设置充电桩非机动车停车位：625辆，普通充电非机动车位624辆
合计	1561	

日照时数	总户数	比例	栋号	户数	户号
≥3小时	1006	86%	1#	100	
			2#1单元	78	
			2#2单元	57	
			3#1单元	76	
			3#2单元	105	
			4#	94	
			5#	95	
			6#	103	
			7#	100	
			8#	100	
			9#	100	
2~3小时	75	6%	1#	1	12-4户型
			2#1单元	22	10-1户型~12-1户型 1-2户型~13-2户型 2-3户型 3-4户型~7-4户型
			2#2单元	8	12-1户型 14-2户型~16-2户型 15-3户型 10-4户型~12-4户型
			3#1单元	11	1-1户型~11-1户型
			3#2单元	11	1-4户型~11-4户型
			4#	10	1-1户型~10-1户型
			5#	12	1-3户型~12-3户型
1~2小时	88	8%	1#	11	1-4户型~11-4户型
			2#1单元	12	1-1户型~9-1户型 1-3户型 1-4户型~2-4户型
			2#2单元	47	1-1户型~11-1户型 1-2户型~13-2户型 1-3户型~14-3户型 1-4户型~9-4户型
			5#	9	1-4户型~9-4户型
			6#	9	1-1户型~9-1户型
总计	1169	100%			

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2014，进行以1分钟为时间间隔的累计分析，
 起算高度为二层住宅的窗台高度5.8/6.8米（首层为其他功能性质，无住宅），
 分析结论结论：本项目总户数1169，其中1006（86%）满足大寒日3小时日照，
 不满足3小时的共163户(14%)，其中88户满足大寒日1小时以上2小时以下，75户满足大寒日2小时以上3小时以下；满足规范要求。
10. 机动车位100%预留车位充电条件，其中设置20%充电设施车位(259个)，地面设置充电设施车位80辆，占总车位6.09%，剩下设置在地下车库。
11. 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。
12. 幼儿园、红色一家服务场地、养老服务用房、幼儿照护服务场地、临街公厕等在首期同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。
13. 幼儿园满足冬至日底层满窗日照不小于3小时日照要求，其中室外活动场地有1/2以上的面积在标准日照阴影线以外。
14. 幼儿照护服务场地满足冬至日底层满窗日照不小于3小时日照要求。

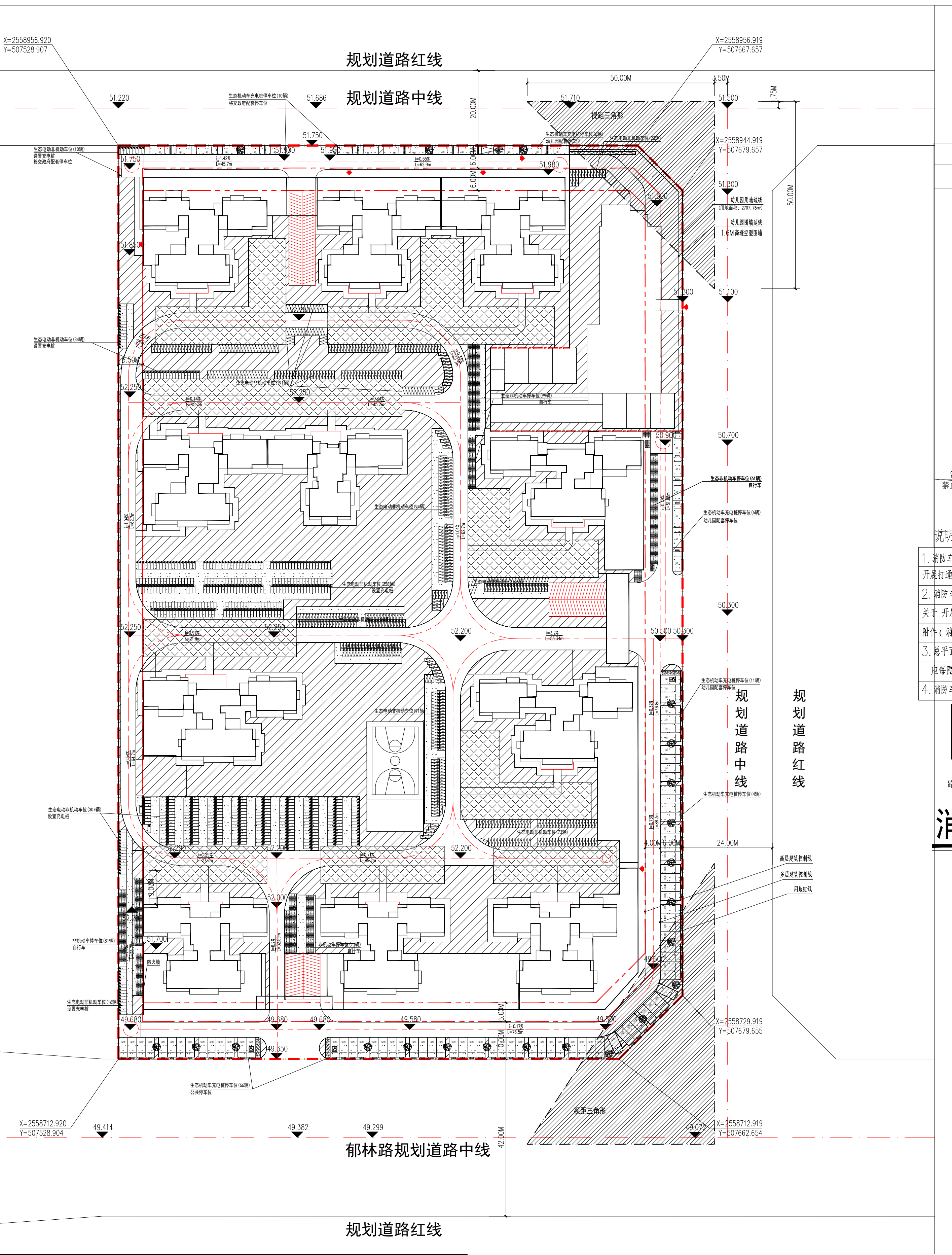
图 例

图例	名称	图例	名称	图例	名称	图例	名称
▬	用地红线	50.4 ▼	绝对标高	文	文化活动站	消	消防控制室
─·─	多层建筑控制线	±0.00(52.45)	绝对标高（相对标高）	老	老年人活动中心	红	“红色一家”服务场所
─·─	高层建筑控制线	∴	生态停车场	快	快递送达室	养	养老服务场所
- - -	地下室边线	▭	充电桩停车位	卫	卫生服务室	幼	幼儿照看服务场所
🡄	小区出入口	▭	机动车停车位	健	健身房	H（规）	规划高度
▭	建筑轮廓	▭	公共停车位	物	物业管理用房	H（消）	消防高度
─ ─	道路中线	▭	配套停车位	社	社区服务站	H	总层高
▭	规划道路	▭	非机动车停车位	▣	垃圾收集点	R13	转弯半径13米
X=2557174.316 Y=109972.401	控制点坐标	⊙	设置充电桩非机动车停车位	▣	公共厕所	R6	转弯半径6米
31F	建筑层数	▭	电动非机动车停车位	▨	消防登高场地	▨	地库顶板公共绿化面积(覆土1.5米)

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	雨水利用水质标准	透水铺装率	绿色屋顶率	下沉式绿地率
80.05%	65.04%	0.021m3/m²	CODcr≤30mg/L；SS≤10mg/L	9.49%	0%	37.79%

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	10969.95	0.85				绿化屋顶率：	0%
2	绿化屋面	0.00	0.35					
3	普通绿地	6824.95	0.20				下沉式绿地率：	37.79%
4	雨水花园	4145.00	0.15	0.20	829.00	0.80		
5	非透水-混凝土路	13237.85	0.85				透水铺装率：	9.49%
7	透水地面-机动车停车位	1388.75	0.20			0.85		
9	雨水蓄水池	-	-	-	0	0.85	水质标准：CODcrx30mg/L；SS≤10mg/L	
10	合计/加权平均	36566.50	0.62		829.00			
11	径流总量控制率：80.05%				污染物去除率：65.04%		对应降雨量(mm)：36.29（按80.05%控制计算）	

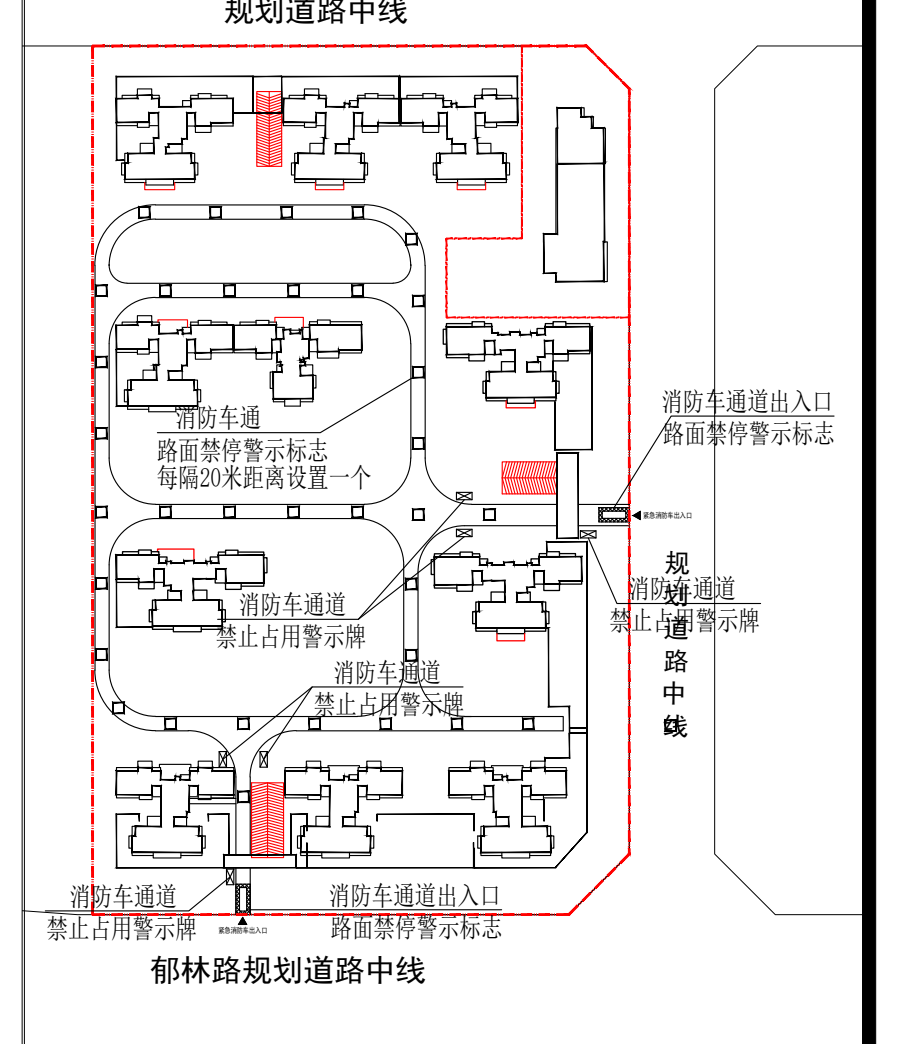

规划道路红线
规划道路中线
X=2558956.920 Y=507528.907
X=2558956.919 Y=507667.657
X=2558944.919 Y=507679.657
X=2558729.919 Y=507679.655
X=2558712.920 Y=507528.904
X=2558712.919 Y=507662.654
视距三角形
幼儿园用地边线（用地面积：2707.76㎡）
幼儿园围墙边线
1.6M高透空型围墙
高层建筑控制线
多层建筑控制线
用地红线
规划道路中线
规划道路红线
郁林路规划道路中线
规划道路红线
50.00M
3.50M
20.00M
50.00M
24.00M
42.00M

绿地示意图 1:800

▨ 消防登高场地　▨ 地库顶板公共绿化面积(覆土1.5米)　∴ 生态停车位绿化

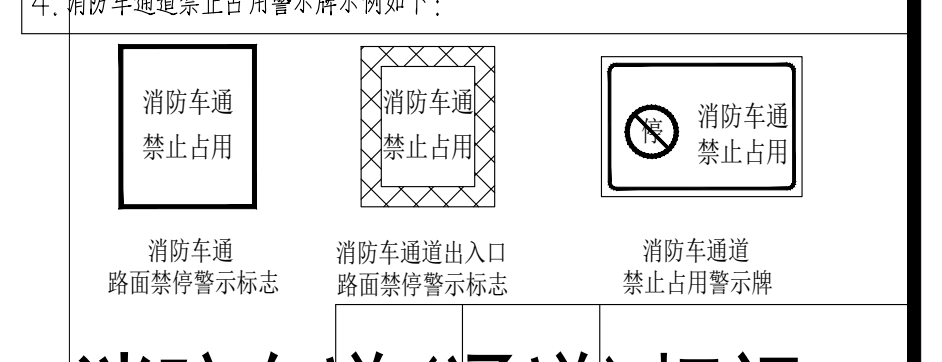
绿地率计算表

项目		实际面积（㎡）	覆土厚度	折算率	折算后面积（㎡）
绿地面积（㎡）					
其中	地库顶板绿化面积	0	1.2米	70%	0
	地库顶板绿化面积	8542.23	1.5米	100%	8542.23
	非地库顶板绿化面积			100%	0
	生态停车位绿化	4859.25		50.0%	2429.625
	水系				
折算后绿地面积		10971.86			
规划总用地		36566.50			
绿地率		30.01%			


规划道路中线
消防车通道出入口路面禁停警示标志
消防车通路面禁停警示标志 每隔20米距离设置一个
消防车通道禁止占用警示牌
规划道路中线
郁林路规划道路中线

说明:

1. 消防车通道标识应符合广西壮族自治区人民政府办公厅关于开展打通消防“生命通道”集中治理行动的通知（桂政办电[2020]196号）
2. 消防车道路面禁停警示标志示例以及施工做法详广西壮族自治区人民政府办公厅关于开展打通消防“生命通道”集中治理行动的通知（桂政办电[2020]196号）附件（消防车通道标识施划要求）
3. 总平面消防车道应设置禁止占用标识、禁停警示牌。应每隔20米设置一个，并应纳入消防设计文件
4. 消防车通道禁止占用警示牌示例如下：

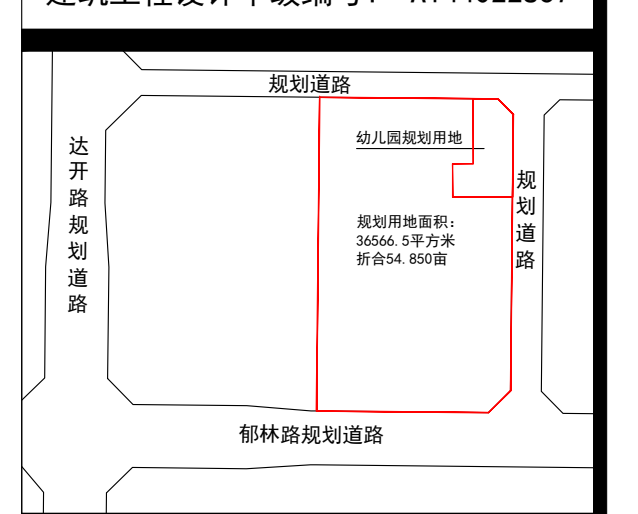

消防车通 禁止占用
消防车通 禁止占用
消防车通 禁止占用

消防车通路面禁停警示标志　消防车通道出入口路面禁停警示标志　消防车通道禁止占用警示牌

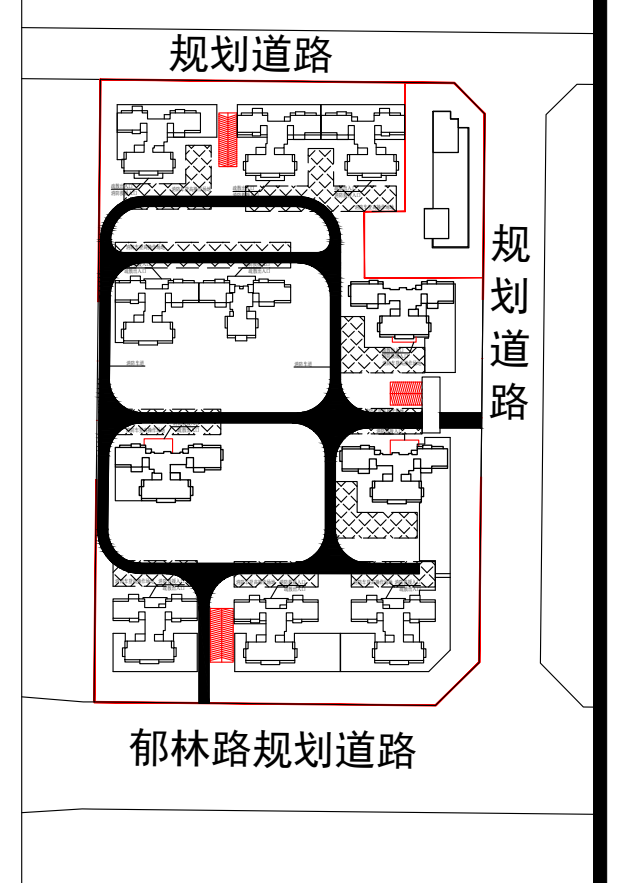
消防车道(通道)标识

广州市纬纶国际建筑设计有限公司
地址：广州市越秀区环市东路472号粤海大厦16楼
电话：020 8989 0986
E-MAIL：INFO@WIN-LAND.COM
网站：WWW.WIN-LAND.COM

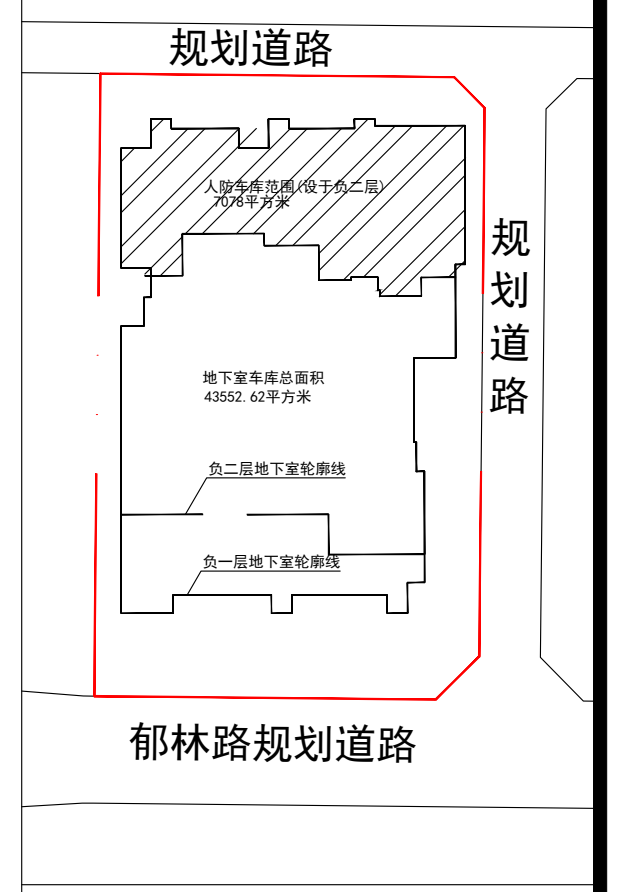
建筑工程设计甲级编号：A144022837


规划道路
达开路规划道路
幼儿园规划用地
规划用地面积：36566.5平方米 折合54.850亩
规划道路
郁林路规划道路

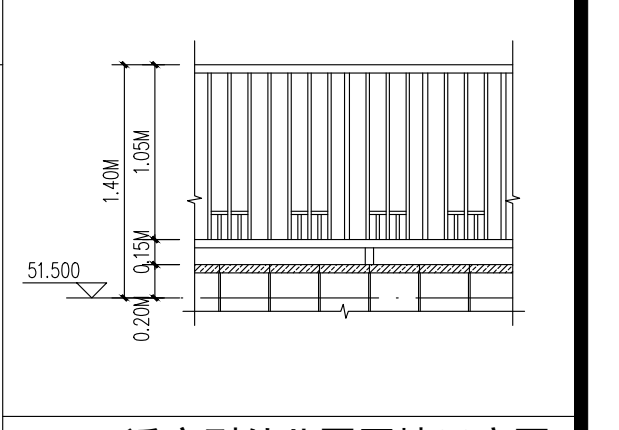
用地示意图


规划道路
规划道路
郁林路规划道路

消防布置图


规划道路
人防车库范围(设于负二层) 7078平方米
地下室车库总面积 43552.62平方米
负二层地下室轮廓线
负一层地下室轮廓线
规划道路
郁林路规划道路

地库布置图


1.40M
1.05M
0.15M
0.20M
51.500

透空型幼儿园围墙示意图

修改号	日 期	修 改 原 因

审 定	沈 嘉	沈嘉
审 核	沈 嘉	
项目负责人	孟令忠	孟令忠
专业负责人	陈明建	陈明建
校 核	林小彬	林小彬
设 计	徐丽珠	徐丽珠
	韦孟竺	韦孟竺
建设单位	广西贵港市小龙房地产开发有限公司	
工程名称	盛世悦山府	
业务号	WLGJ-20-03	子项号
设计阶段	规 划	专业 建 筑
图纸名称	规划总平面图	
图号	J-ZP-01	
版本号	出图日期	2025.07.30

版权所有，不得复制、套用或公开。