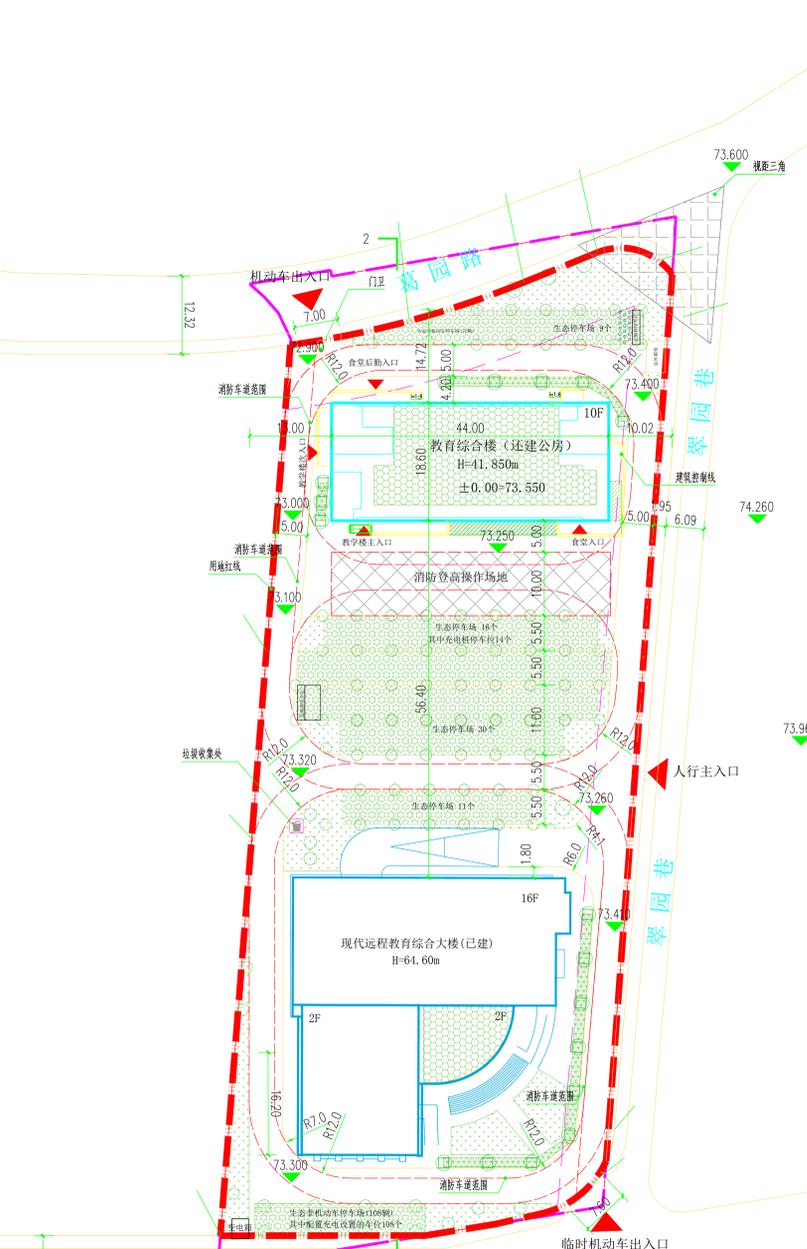


一、设计依据
 1. 建设单位提出的设计任务书。
 2. 《建筑工程设计文件编制深度规定(2016年版)》。
 3. 建设单位提供的有关用地基础资料文件。
 (1) 附有城市道路或规划道路红线的用地现状地形图(电子版)。
 4. 现行建筑设计标准、规范。
 二、设计范围及协调
 1. 设计范围
 (1) 本工程总平面设计范围为总平面图, 以及工程建筑消防等。
 2. 设计协调
 (1) 本工程总平面设计范围包括地面绿地、附属停车场。
 (2) 基地及相邻用地情况
 1. 基地情况
 (1) 本工程基地位于南宁市东宝路与翠园巷交汇处, 基地分南北两个地块, 为了东宝路南北向交通便利, 基地形状方正, 基地地势平整。
 (2) 本工程对相邻建筑的日照影响日照时数都大于大寒日2小时, 相邻已建建筑在拟建建筑建成后日照变化情况详见日照分析报告。
 (3) 南区基地主要车行出入口设在基地西南角, 接驳规划路; 人行出入口设在基地西南, 接驳规划路; 北区基地主要车行出入口设在基地已建现代远程教育综合楼大楼东南角, 接驳东宝路; 次要出入口设在拟建教育综合楼北面, 接驳翠园路, 人行出入口设在基地东面, 接驳翠园路。
 (4) 基地南面、东面、北面及南区西面为住宅小区建筑, 北区西面为广西艺术学院, 本项目南区为居住建筑, 基本日照满足要求, 北区为公共建筑。
 (5) 基地内无高压线, 为红线, 轨道线三类控制线。
 2. 相邻用地情况
 (1) 东面、南面、北面、西面为住宅小区用地。
 (2) 北区西面为广西艺术学院用地。
 四、竖向设计
 1. 地势平整, 无明显高差。
 五、建筑防火
 1. 消防车道及消防扑救面
 (1) 本工程南区1#楼、2#楼住宅为一类高层居住建筑, 建筑周边设置消防车道; 北区教育综合楼为二类高层公共建筑, 建筑周边设置消防车道。
 (2) 消防车道宽度大于等于4米, 消防车道上空4米以下范围, 消防车道与建筑之间不应有架空管线等障碍物。
 2. 有关建筑类别、耐火等级
 (1) 本工程南区1#楼、2#楼住宅为一类高层居住建筑, 耐火等级为一级。
 (2) 本工程北区教育综合楼为二类高层公共建筑, 耐火等级为二级。
 3. 有关防火间距
 (1) 本工程各楼栋间均满足防火间距要求。
 六、场地无障碍
 1. 本工程住宅楼有无障碍通道。
 2. 盲道起点、绿地、无障碍出入口等设有无障碍设施处均设置无障碍标志牌, 位置或总平面图无障碍设施有图分为包(二次)设计, 建筑无障碍出入口、建筑出入口轮椅坡道、轮椅停车位位置详建筑的一层平面图。
 七、车位
 本工程分别设置机动车与非机动车停车位。地面停车与地下两部分, 机动车位分为普通车位、无障碍车位, 无障碍车位根据地面与地下车位数分别按 $>2\%$ 标准设置, 非机动车以 $0.8m^2$ 个折算。
 八、图例
 (1) 本总平面图上新建建筑轮廓为南区住宅1#楼及2#楼投影轮廓及北区教育综合楼, 已建建筑现代远程教育综合楼大楼投影轮廓。
 (2) 本总平面图建筑之间距离除另有说明外均为外墙之间的间距, 建筑与用地、道路、绿地、停车位等界线的距离均为建筑外墙与界线之间的距离。
 (3) 本总平面图标注的尺寸和标高单位均为米。
 (4) 本工程用地总控各控制点坐标见本总平面图。
 (5) 本项目用地面积以建设用地规划图的实际用地为设计依据。
 (6) 场地标高为建筑完成面标高。
 九、坐标与高程
 (1) 本图坐标系采用2000年大地坐标系, 1956年黄海高程, 以米为单位。



项目	单位	数值	可还建建筑面积	备注
拆除总建筑面积	m ²	22367.7	52339.42	
拆除住宅建筑面积	m ²	15025.86	45077.58	根据《2014年城市建设工作会议纪要》(南宁市人民政府专题会议纪要[2014]1294号), 原则上中心城区范围内旧房改造改造项目新建住宅比例在1:3以内, 如按1:3的改建比例确定项目容积率, 则新建(不含住宅公摊)总计容建筑面积为52339.42 m ² , 其中住宅建筑面积为31381.59 m ² , 住宅套数为3000套, 住宅套型以90~144m ² 为主, 且住宅套型建筑面积与拆除住宅的总建筑面积 ≤ 3 ; 共有房屋(含公有住宅)新建部分, 满足财政部门相关要求。
可还建(不含住宅公摊)总计容建筑面积	m ²	52339.42		
新建(不含住宅公摊)总计容建筑面积	m ²	53131.59		
新建住宅	m ²	3.00		
公有用房	m ²	1.00		

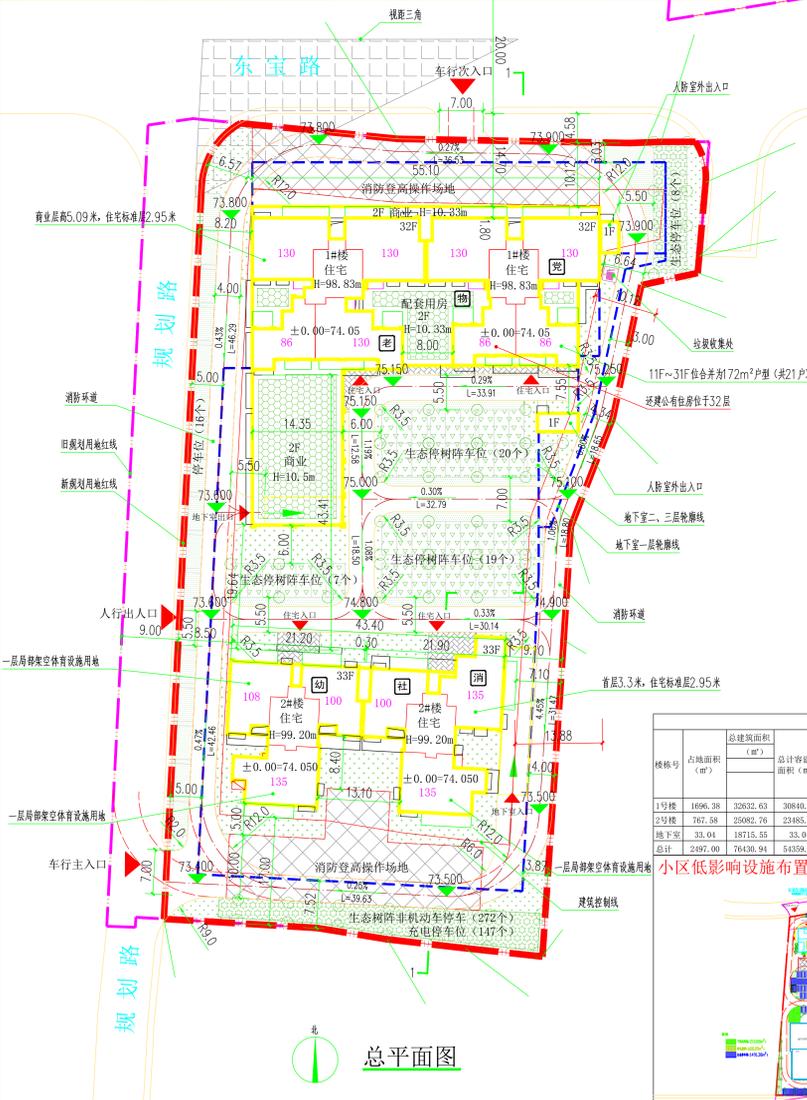
项目	数值	单位	备注
规划总用地面积	9486.91	m ²	约14.23亩(土地用途调整后实际用地面积)
规划净用地面积	8324.08	m ²	约12.49亩(土地用途调整后实际用地面积)
总建筑面积	76330.94	m ²	
计容建筑面积	54359.42	m ²	
住宅总建筑面积	51298.37	m ²	
还建住宅总建筑面积	72.69	m ²	位于1#楼2单元32层E户型
住宅套内建筑面积	41941.75	m ²	
住宅公摊建筑面积	9253.93	m ²	
配套设施用房建筑面积	1855.06	m ²	住宅的3.6%
配套服务用房建筑面积	1205.39	m ²	住宅的2.3%
社区居家养老服务用房建筑面积	304.81	m ²	单套 $\geq 300m^2$
物业管理用房建筑面积	153.77	m ²	按总建筑面积0.2%配置, 约900m ²
社区管理用房建筑面积	81.45	m ²	
消防控制室建筑面积	58.99	m ²	
党群服务中心建筑面积	300.21	m ²	$\geq 300m^2$
婴幼儿照护服务用房建筑面积	101.63	m ²	每100户/20m ²
配建用房公共走廊建筑面积	142.40	m ²	
对外公厕建筑面积	62.13	m ²	$\geq 60m^2$
垃圾收集点	1	处	
不计容建筑面积	22071.52	m ²	
地下室建筑面积	18682.51	m ²	三层地下室
公共架空层健身设施	212.71	m ²	室内不少于0.1m ² /人建筑面积, 室外不少于0.3m ² /人用地面积
绿化平台建筑面积	3176.30	m ²	
容积率	-	-	按危旧房改造住房改造政策实施
建筑占地面积	2497.00	m ²	
建筑密度	30.00	%	$\leq 30\%$
住宅总户数	413	户	≥ 339 户
绿地率	2081.81	%	$\geq 20\%$
绿地率	25.01	%	
机动车停车位数量	190	辆	
地面停车位数量	70	辆	0.9个/100m ² , 地下无障碍停车位10个, 地下充电桩停车位147(30%), 地下机械停车位80个(16.33%)
地下停车位数量	420	辆	
非机动车停车位数量	272	辆	
地面非机动车停车位数量	272	辆	0.5个/100m ² , 其中充电设置车位164个(占总数60.3%)
地下非机动车停车位数量	0	辆	

项目	数值	单位	备注
规划总用地面积	9406.39	m ²	约14.11亩
规划净用地面积	8821.12	m ²	约13.23亩
总建筑面积	24708.20	m ²	
计容建筑面积	22918.90	m ²	
其中			
拟建教育综合楼(还建公房)	8926.10	m ²	拟建
已建现代远程教育综合楼	14892.80	m ²	已建
其中			
地下室	1789.30	m ²	已建
垃圾收集点	1	处	
容积率	2.60	-	≤ 3.0
建筑占地面积	2707.00	m ²	
拟建教育综合楼(还建公房)	818.40	m ²	拟建
现代远程教育综合楼	1888.60	m ²	已建
其中			
学生人数	1200	人	北区规划学生总人数1200人, 其中拟新增学生600人
建筑密度	30.69	%	$\leq 35\%$
绿地率	2717.21	%	$\geq 30.80\%$
绿地率	30.80	%	
机动车停车位数量	93	辆	5个/100学生, 地上无障碍停车位2个, 地上充电桩停车位14(15.6%)
地面机动车停车位	66	辆	地面非机动车停车位80个, 现新增地面非机动车位100个
地下机动车停车位	27	辆	
非机动车停车位数量	180	辆	15个/100学生, 其中配置充电设置的车位108个(60.0%)
地面非机动车停车位	180	辆	
地下非机动车停车位	0	辆	

性质	绿地	绿色屋顶	硬化路面	硬质路面	生态停车	综合
占总用地面积百分数	13.00%	4.71%	39.80%	25.31%	17.18%	100.00%
面积(m ²)	1082.82	392.12	3312.83	2106.52	1429.79	8324.08
计算控制容积(m ³)	151.52	203.89	2896.50	1724.50	453.01	5342.41
设计具有24小时日降雨厚度(mm)	0.15	0.35	0.85	0.90	0.30	0.64
计算需要控制容积(m ³)	5.96	6.91	3132.56	1886.13	483.31	5838.209
80%控制容积对应年降雨量(毫米)控制容积(m ³)	33.40					
80%控制容积对应调查总量(m ³)	178.44					
采用1: 下凹式绿地45.05平方米(按调查量15公分计, 具有调查容积6.76立方米)	6.76					
采用2: 雨水收集利用, 调查容积(m ³)	180					
设计具有24小时日降雨厚度(mm)	186.76					
设计具有24小时日降雨厚度(mm)	38.67					
实际的年径流总量控制率	82.0%					

统计项目	日照时数	户数	占比户数比例
日照 >3 小时		256	86.20%
2小时 $<$ 日照 <3 小时		4	0.95%
日照 <2 小时		45	10.90%
日照 <1 小时		8	1.94%

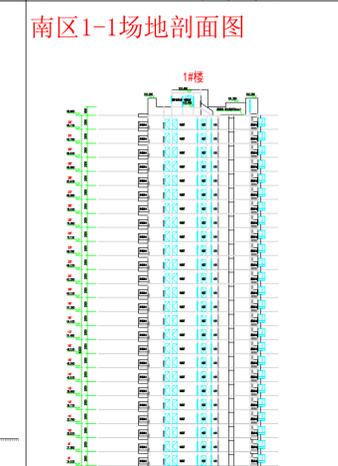
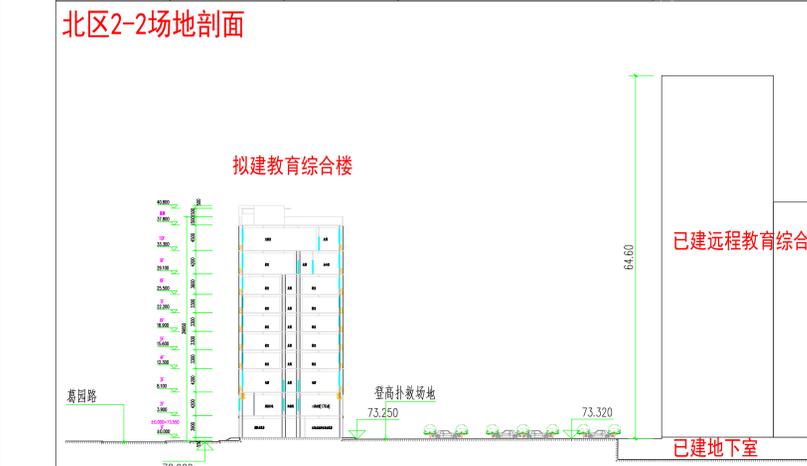
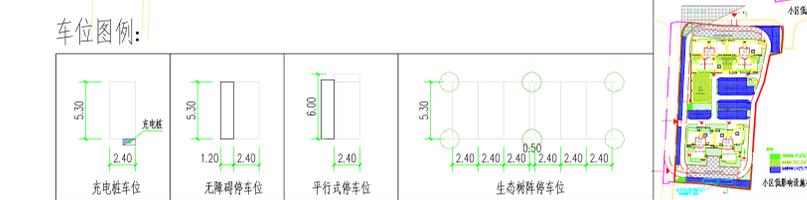
注: 日照时数 <1 小时户型位于1#楼北面距130米 >10 米位置, 此户型由建设单位在售楼时告知购房者。



绿地类型	面积(m ²)	折算系数	折算后面积(m ²)
屋面绿地	322.86	1	322.86
地面生态树阵停车位	327.09	1	327.09
地下室屋顶绿地(80 $<$ 150)	759.96	0.9	683.96
地下室屋顶生态树阵停车位(80 $<$ 150)	619.80	0.9	557.82
普通树阵停车位	482.90	0.15	72.44
屋顶绿化(15 $<$ 45)	392.12	0.3	117.64
绿地面积合计			2081.81

绿地类型	面积(m ²)	折算系数	折算后面积(m ²)
屋面绿地	808.70	1	808.70
地面生态树阵停车位	1491.38	1	1491.38
屋顶绿化(15 $<$ 45)	608.09	0.4	243.24
屋顶生态树阵绿化(15 $<$ 45)	501.15	0.7	350.81
屋面种植槽	138.79	1	138.79
绿地面积合计			2717.21

楼栋号	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)										地下建筑面积(m ²)		住宅套型(户)	建筑高度(m)								
			住宅	商业	地下室	公共配套	物业管理	社区居家养老服务用房	婴幼儿照护服务用房	公共管理	公共管理	人防出入口	地下室出入口	绿化平台			公共架空	公共架空	公共架空	公共架空				
1号楼	1696.38	32632.63	3084.02	27895.31	1885.66	12.54	982.10	153.77	304.81	18.78	300.21	62.13	142.40	58.99	33.04	65.11	1791.92	219.00	48.00	106.00	21.00	98.83		
2号楼	767.58	25082.76	23485.67	23213.14	0.00	49.24	223.29																99.20	
地下室	33.04	18715.55	33.04	0.00	0.00																			
总计	2497.00	76330.94	53559.42	51098.44	1885.66	61.78	1205.39	153.77	304.81	101.63	300.21	62.13	142.40	58.99	33.04	65.11	3176.30	0.00	0.00	212.71	180.00	413.00	312.00	21.00



<p>设计单位: 南宁市建筑设计研究院有限公司</p> <p>项目负责人: 黄国栋</p> <p>设计日期: 2022.01</p>	<p>建设单位: 南宁市东宝路1号、2号小区危旧房改造项目</p> <p>项目负责人: 黄国栋</p>	<p>监理单位: 广西建工集团</p> <p>项目负责人: 黄国栋</p>	<p>施工单位: 广西建工集团</p> <p>项目负责人: 黄国栋</p>
--	---	---------------------------------------	---------------------------------------