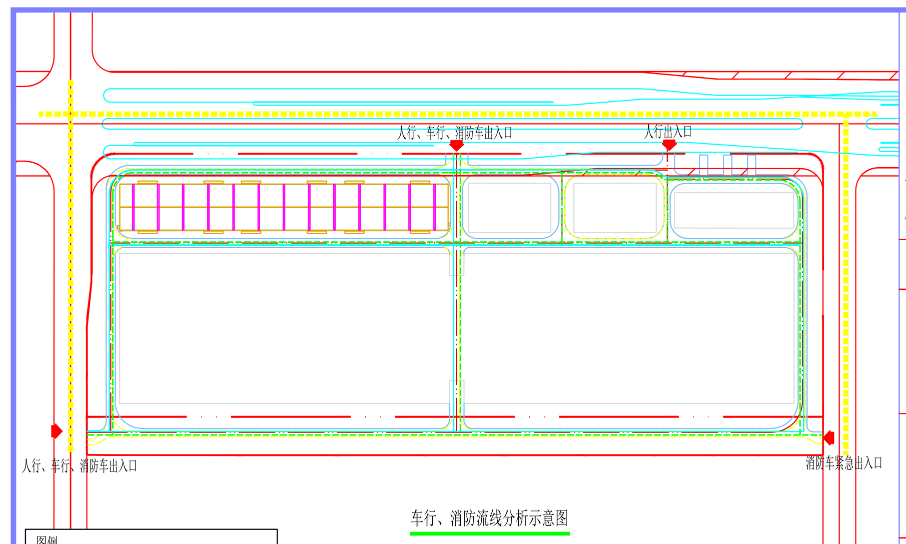
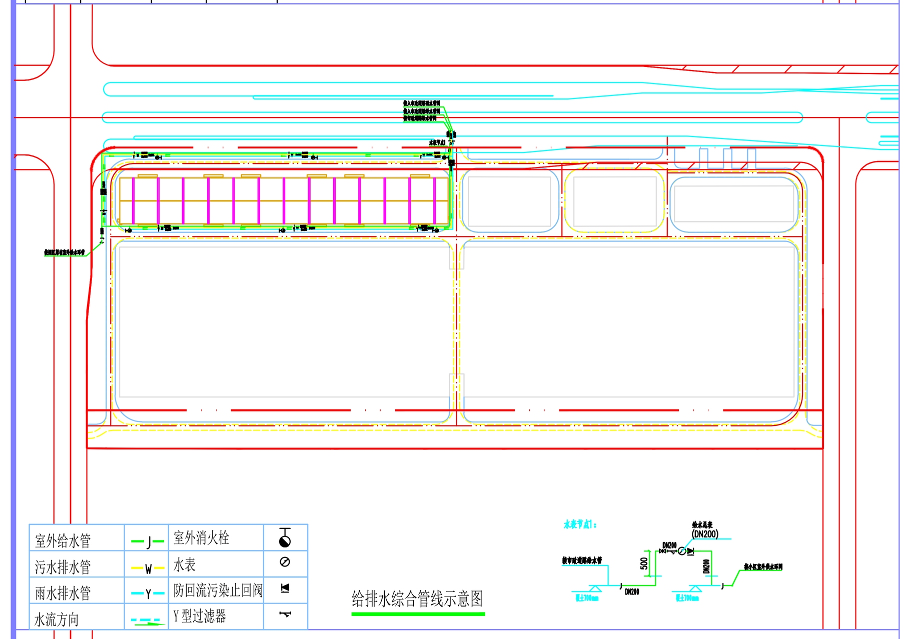
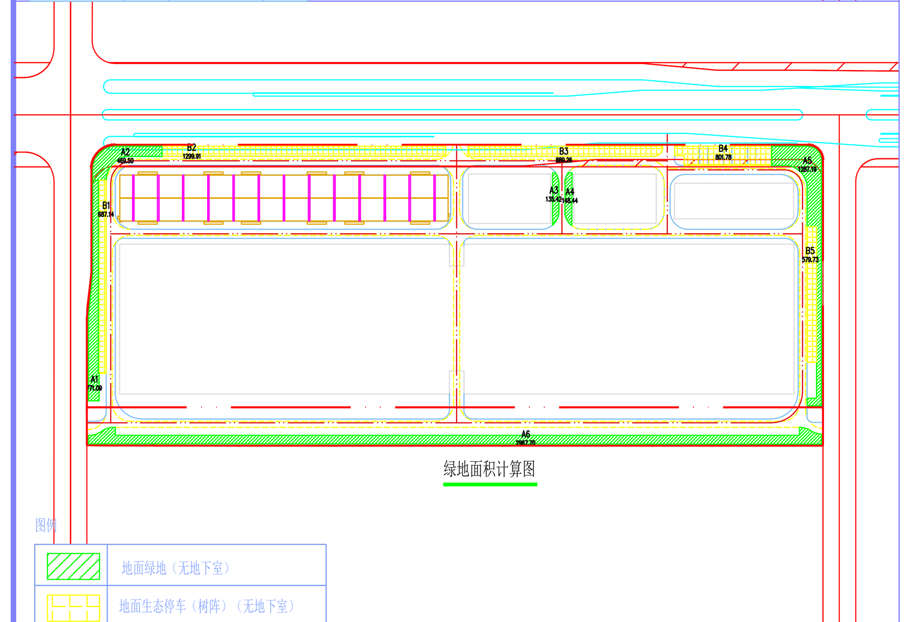


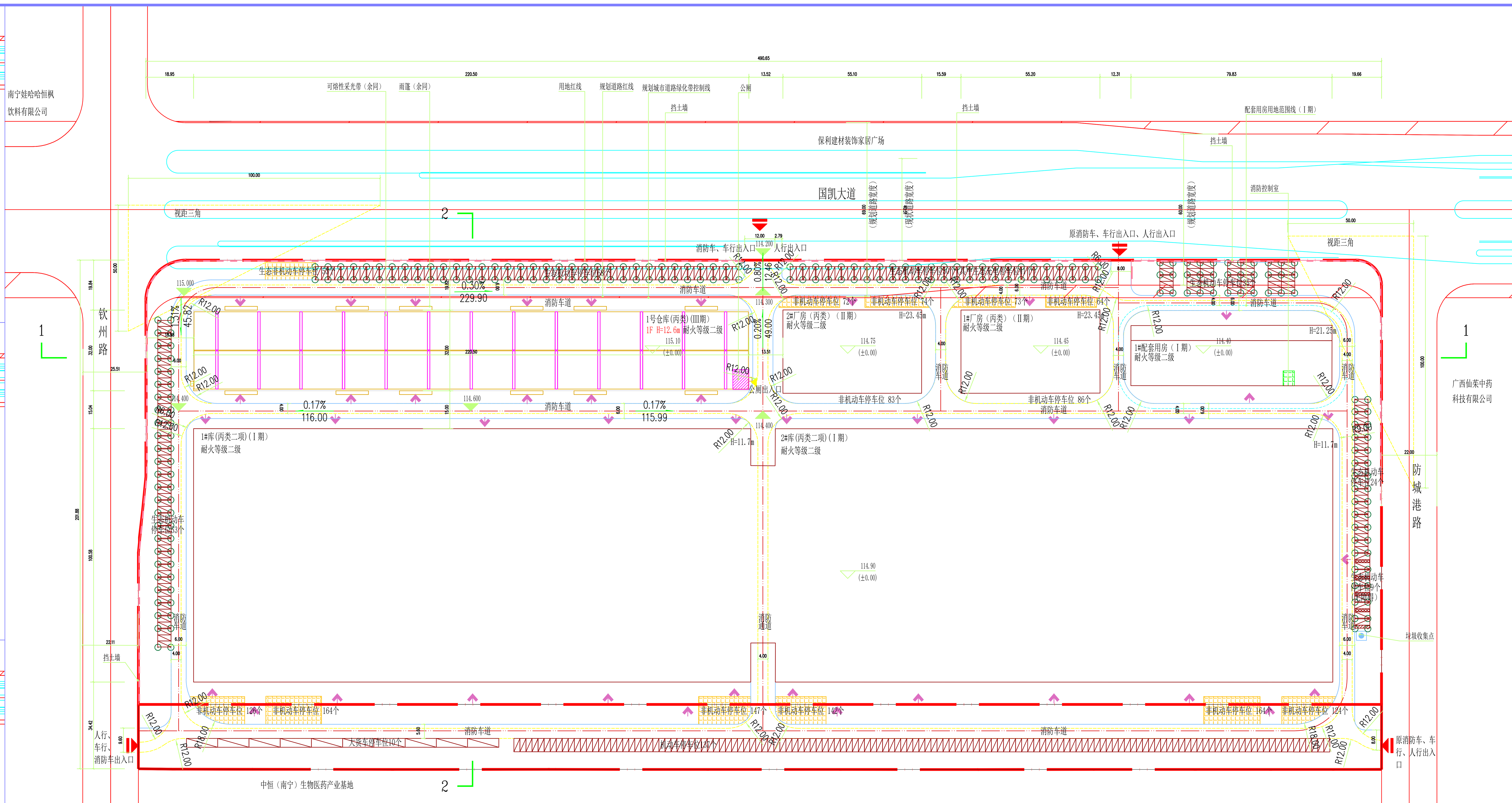
车行、消防流线分析示意图



给排水综合管线示意图



绿地面积计算图



总平面图

规划设计说明：

1、设计依据：南宁市自然资源局提供的设计红线图及规划设计条件通知书。《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》（审批号：JK2020-014）、南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）。

2、图中尺寸及标高以M计。

3、图中所注建筑物坐标点均为外墙的交点，所标注的建筑间的距离为外墙尺寸。

4、本图坐标采用2000国家大地坐标系，高程系统采用1985国家高程基准。

5、本项目位于南宁市江南区钦州路东侧、国凯大道南面。距离南宁经开区北部湾科技园约1.0公里的直线距离，距离江南客运站约2.6公里的直线距离，项目周边交通资源丰富，可以便利的到达各个方向的目的地。项目总用地面积为99396.85㎡（折合149.09亩），总建筑面积80149.08㎡，计容建筑面积133126.62㎡，建筑占地面积58348.87㎡，容积率1.34，建筑密度58.70%，绿地率10.10%。本项目共分三期建设，本次建设内容为III期，共拟建一栋仓库（丙类）和相关室外附属工程，新建地上建筑面积7056.00㎡，新建地下建筑面积0.00㎡。

6、项目新建1号仓库计容建筑面积共13978.28㎡（层高超过8m，计两倍容积率），主要功能为仓库，层数共一层，层高12m，总规划建筑高度为12.60m。

7、交通组织：地块内流线为人车混行，本次规划保留四个原场地出入口设计，四个出入口分别位于场地西南侧一个、东南侧一个及北侧两个。场地内部车行道路环绕建筑布置，方便仓库的配置需求。本项目单体四周设环型车道，交通便捷且满足消防要求。

8、停车设计：根据规划设计条件，规划要求机动车停车率：0.5个/100㎡建筑面积，本项目园区内共设置机动车停车位为401个，其中共设10个大型机动车位，按1：2.5的比例换算后为25个普通机动车停车位；设置9个地面无障碍停车位，无障碍车位占总车位数的比例为2.24%；设置41个地面生态充电停车位，充电停车位占总车位数的比例为10.22%。根据规划设计条件，规划要求非机动车停车率：1.5个/100㎡建筑面积，本项目园区内共设置非机动车停车位为1203个。

9、建筑立面设计：本着适用、美观的基本原则，考虑到工业区的特点，主要强调各功能分区门窗合理采光通风的特点，同时采用简洁明快色调对建筑的外观进行整合，使建筑外观显得既适用又美观大方。建筑立面设计成现代风格，手法上力求简约，大多运用水平线条的划分及玻璃运用，做到虚实的对比，突出工业建筑简洁的特点。

10、消防设计：本次消防设计主要针对新建建筑物。在新建建筑的四周均设消防车道，消防车道在已建2#厂房北侧接场地原有消防出入口，在2#库东南角、1#库西南角均接原有消防车道；本次拟建消防车道路宽4米，转弯半径均为12米，满足消防车道宽度及疏散要求；建筑物内设置足够的疏散楼梯，各房间疏散距离满足消防要求。建筑物内防火分区满足消防要求。

11、竖向设计：以总平设计为准，规划道路接入点标高根据现场实测道路标高为准，本项目整个园区的场地现状为东面、西面、及北面均在红线内设置挡土墙，本次规划设计场位于整个园区的西北部，设计充分尊重原场地设计，规划车行道路均与原有场地内部已建道路合理相接，整个场地设计中间高两边低，在挡土墙内部以跌水井的方式组织场地排水。

12、无障碍设计：建筑首层室内外高差小，满足残疾人坡道需求，电梯设计考虑残疾人的使用，地面设置无障碍停车位，首层设置无障碍公厕。

13、设备管线情况：项目采用雨污分流，雨水接入市政雨水管网，污水接入市政污水管网。

14、机动车车位配备充电设备：本项目共计401机动车车位，其中41个预留充电桩设备，占机动车总车位比例为10.00%，满足机动车停车未来变化发展的需要。

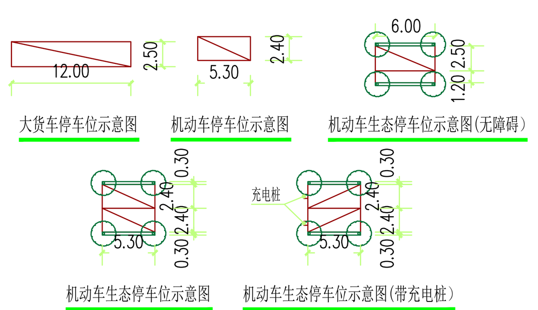
15、室外标高为绝对标高，场地道路及景观绿化详二次设计。

各栋楼公共服务设施及共有房屋列表

建筑名称	公共服务设施			公有房屋	
	项目	建筑面积（㎡）	规划位置	建筑面积	规划位置
2号仓库	公厕	48.83	一层	无	
1#配套用房（I期）	消防控制室	——	一层		

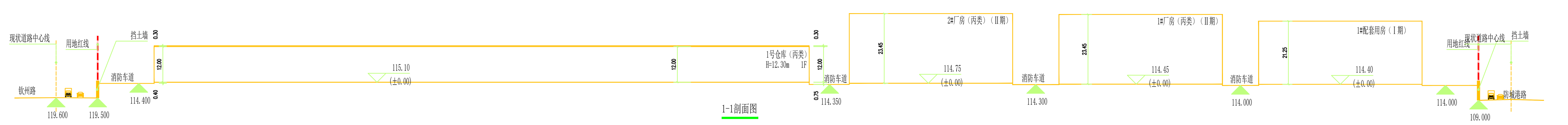
建构筑物一览表

	楼栋号	占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	总计容建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）计容建筑面积 办公	仓库	公厕	厂房	不计容建筑面积（㎡）	地下建筑面积 计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	H.规划建筑高度（m）	h.消防建筑高度（m）
新建建筑	1号仓库（III期）	7056.00	7056.00	13978.28	0.00	13929.45	48.83	0.00	0.00	0.00	0.00	12.60	12.60
已建建筑	1#库（I期）	22594.89	23371.44	46742.88	0.00	46742.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.70	11.70
	2#库（I期）	22594.89	23047.08	46094.16	0.00	46094.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.70	11.70
	1#配套用房（I期）	2458.51	8123.64	8123.64	8123.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.25	21.25
	1#厂房（II期）	1822.29	9093.83	9093.83	0.00	0.00	0.00	9093.83	0.00	0.00	0.00	23.45	23.45
	2#厂房（II期）	1822.29	9093.83	9093.83	0.00	0.00	0.00	9093.83	0.00	0.00	0.00	23.45	23.45
	已建地下设备房	-	363.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	363.26	/	/
合计		58348.87	80149.08	133126.62	8123.64	106766.49	48.83	18187.66	0.00	0.00	363.26	/	/

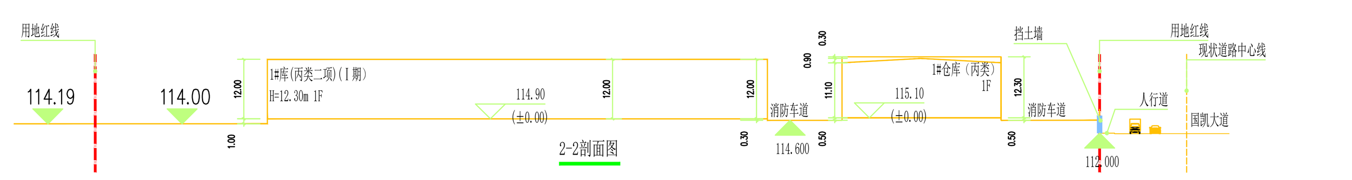


大货车停车位示意图　机动车停车位示意图　机动车生态停车位示意图(无障碍)

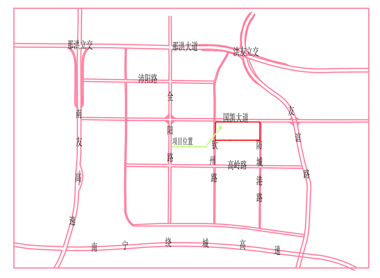
机动车生态停车位示意图　机动车生态停车位示意图(带充电桩)



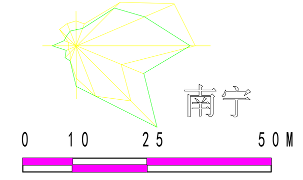
1-1剖面图



2-2剖面图



区位示意图



主要技术经济指标表

项目				数量	计算单位	备注
总用地面积				99396.85	㎡	约合149.09亩
净用地面积				99396.85	㎡	约合149.09亩
总建筑面积				80149.08	㎡	
其中	地上建筑面积			79785.82	㎡	
	其中	新建建筑建筑面积		7056.00	㎡	
		其中	仓库	7007.17	㎡	
			公厕	48.83	㎡	规划条件：不少于1处；建筑面积不少于30㎡/座
		已建建筑建筑面积		72729.82	㎡	
	地下建筑面积			363.26	㎡	
	已建建筑建筑面积（地下设备房）			363.26	㎡	
总计容建筑面积				133126.62	㎡	
其中	新建建筑计容建筑面积			13978.28	㎡	
	其中	其中	仓库	13929.45	㎡	层高超过8m，计两倍容积率
			公厕	48.83	㎡	
		新建地下建筑计容建筑面积		0.00	㎡	
	已建建筑计容建筑面积			119148.34	㎡	
	其中	已建地上建筑计容建筑面积		119148.34	㎡	
		已建地下建筑计容建筑面积		0.00	㎡	
不计容建筑面积				363.26	㎡	
其中	新建建筑不计容面积			0.00	㎡	
	已建建筑不计容面积（地下设备房）			363.26	㎡	
建筑总占地面积				58348.87	㎡	
其中	已建建筑占地面积			51292.87	㎡	
	新建建筑占地面积			7056	㎡	
建筑密度				58.70%	%	规划条件：>35%且≤60%
容积率				1.34	-	规划条件：>1.2且≤2.0
绿地面积				10037.16	㎡	
绿地率				10.10%	%	规划条件：>10%且≤20%
机动车停车位				401	个	
其中	地面机动车停车位			137	个	规划条件：0.5个车位/100㎡建筑面积。按一个大货车换算成2.5个小型车计算后，小型车位总数为401个
	地面大货车停车位			10(相当于25个小车位)	个	
	地面生态停车位			189	个	
	地面生态充电停车位			41	个	占总车位比例为10.22%
	地面无障碍停车位			9	个	占总车位比例为2.24%
非机动车停车位				1203	个	规划条件：1.5个车位/100㎡建筑面积

项目报建绿地面积（㎡）（折算后）：10037.16㎡							
总绿地面积（㎡）（折算后）：10037.16㎡							
绿地率：10.10%							
	绿地类型	编号（㎡）	面积（㎡）	折算系数	折算后绿地面积（㎡）	园林设施面积（㎡）	园林设施所占比例
其中	地面绿地（含符合条件的园林设施）（无地下室）	A1	771.09	1	771.09	0	0.00%
		A2	469.50	1	469.50	0	0.00%
		A3	135.42	1	135.42	0	0.00%
		A4	148.44	1	148.44	0	0.00%
		A5	1287.19	1	1287.19	0	0.00%
		A6	2967.70	1	2967.70	0	0.00%
	地面生态停车（树阵）（无地下室）	C1	687.14	1	687.14	0	0.00%
		C2	1299.91	1	1299.91	0	0.00%
		C3	889.26	1	889.26	0	0.00%
		C4	801.78	1	801.78	0	0.00%
		C5	579.73	1	579.73	0	0.00%

绿地面积计算表

总绿地面积（㎡）（折算后）		10037.16			
绿地率		10.10%			
绿地类型		面积（㎡）	覆土厚度（m）	折算系数	折算后面积（㎡）
其中	地面绿地（含符合条件的园林设施）（无地下室）	5779.34	-	1	5779.34
	地面生态停车（树阵）（无地下室）	4257.82	-	1	4257.82

会签		
建筑		
结构		
给排水		
暖通		
电气		

声明：
1、本图未加盖图章无效。
2、本作品权益属广西汉和建筑规划设计有限公司。所含信息，专有技术应予保密。未经本院书面许可，不得修改、复制、提供或泄漏给任何第三方。
3、本图须经过图审中心等部门同意后才可施工，否则仅供施工准备使用。

广西汉和建筑规划设计有限公司
设计资质：建筑工程甲级
证书编号：A145002296
地　址：广西南宁市高新区滨河路5号 中盟科技园3号楼18楼
电话：0771-5501700　传真：0771-5525312

方案设计	王桂坤
工程负责人	邓晓峰
	梁孟林
审　定	
审　核	邓晓峰
专业负责人	王桂坤
校　对	唐　笛
设　计	梁凤婷
制　图	梁凤婷
工程名称	电商物流及分拨中心创业孵化产业园
建设单位	南宁逊达洪通仓储有限责任公司
图名	总平面图
项目编号	HJZ772
设计阶段	方　案
专　业	建　筑
日　期	2022-07
版本	1
图号	JZ-01