南宁市建设工程总平面图批前公示牌

城乡规划批前公示

根据《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步加强和规范建设用地和建设工程规划许可管理工作的通知》（桂自然资规〔2023〕1号）的有关规定，现将南宁城新投资发展有限责任公司申请的南宁市四联村城中村改造安置住宅小区项目（A1地块）总平面图进行批前公示。

一、项目地址

相思湖北路北侧。

二、地类（用途）

居住用地。

三、用地规模、强度和建设内容

项目用地面积为14684.4㎡，拟建5栋住宅及地下室。项目各项经济技术指标详见公示图。

四、公示地点

（一）南宁市自然资源局规划公告栏（南宁市锦春路和金洲路交叉口）。

（二）南宁市自然资源局南宁高新技术产业开发区分局公示栏（南宁高新区滨河路1号火炬大厦17楼）。

（三）“南宁市四联村城中村改造安置住宅小区项目（A1地块）”项目现场。

（四）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.nanning.gov.cn）。

五、意见反馈途径

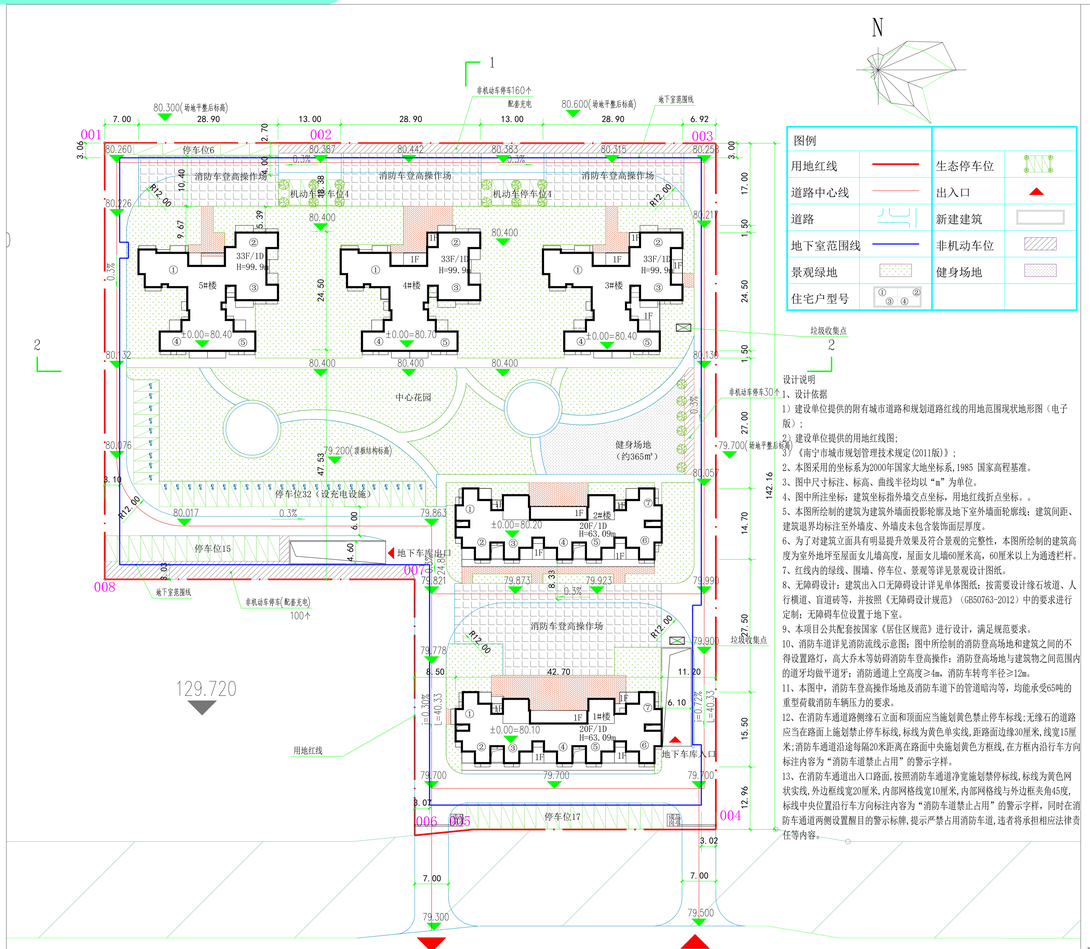
规划建设涉及到的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2024年12月19日至12月27日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至南宁市自然资源局南宁高新技术产业开发区分局（联系电话：0771-5816930，邮寄地址：南宁高新区滨河路1号火炬大厦17楼1707室，邮编：530007）。

南宁市自然资源局

2024年12月19日

高清图见网上公示

拟批准总平面图



总平面布置图

设计说明

1、设计依据

1）建设单位提供的附有城市道路和规划道路红线的用地范围现状地形图（电子版）；

2）建设单位提供的用地红线图；

3）《南宁市城市规划管理技术规定(2011版)》；

2、本图采用的坐标系为2000年国家大地坐标系，1985 国家高程基准。

3、图中尺寸标注、标高、曲线半径均以“m”为单位。

4、图中所注坐标：建筑坐标指外墙交点坐标，用地红线折点坐标。。

5、本图所绘制的建筑为建筑外墙面投影轮廓及地下室外墙面轮廓线；建筑间距、建筑退界均标注至外墙皮、外墙皮未包含装饰面层厚度。

6、为了对建筑立面具有明显提升效果及符合景观的完整性，本图所绘制的建筑高度为室外地坪至屋面女儿墙高度，屋面女儿墙60厘米高，60厘米以上为通透栏杆。

7、红线内的绿线、围墙、停车位、景观等详见景观设计图纸。

8、无障碍设计：建筑出入口无障碍设计详见单体图纸；按需要设计缘石坡道、人行横道、盲道砖等，并按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）中的要求进行定制；无障碍车位设置于地下室。

9、本项目公共配套按国家《居住区规范》进行设计，满足规范要求。

10、消防车道详见消防流线示意图；图中所绘制的消防登高场地和建筑之间的不得设置路灯，高大乔木等妨碍消防车登高操作；消防登高场地与建筑物之间范围内的道牙均做平道牙；消防通道上空高度≥4m，消防车转弯半径≥12m。

11、本图中，消防车登高操作场地及消防车道下的管道暗沟等，均能承受65吨的重型荷载消防车辆压力的要求。

12、在消防车通道路侧缘石立面和顶面应当施划黄色禁止停车标线；无缘石的道路应当在路面上施划禁止停车标线，标线为黄色单实线，距路面边缘30厘米，线宽15厘米；消防车通道沿途每隔20米距离在路面中央施划黄色方框线，在方框内沿行车方向标注内容为“消防车道禁止占用”的警示字样。

13、在消防车通道出入口路面，按照消防车通道净宽施划禁停标线，标线为黄色网状实线，外边框线宽20厘米，内部网格线宽10厘米，内部网格线与外边框夹角45度，标线中央位置沿行车方向标注内容为“消防车道禁止占用”的警示字样，同时在消防车通道两侧设置醒目的警示标牌，提示严禁占用消防车道，违者将承担相应法律责任等内容。

主要技术经济指标表

项目			单位	数值	备注
规划用地面积			㎡	14684.40	22.03亩
总建筑面积			㎡	71813.88	
地上总建筑面积			㎡	58909.95	
计容建筑面积			㎡	57753.17	
其中	住宅		㎡	56588.28	
	其中	物业服务用房	㎡	146.25	不低于总建筑面积的2%。不低于120㎡。
		会所	㎡	62.02	不少于1处，建筑面积不少于60㎡/座。
		消控室/监控室	㎡	51.75	
		弱电机房	㎡	37.22	
		地下室出地面风井	㎡	49.08	
		水设备平台	㎡	79.80	
		配空间	㎡	475.25	
		室内健身场地（架空层）	㎡	263.52	按照室内0.1㎡/人，室外0.3㎡/人配置。室外健身场地约305㎡，共可服务1835人
	其中	不计容建筑面积	㎡	1156.78	
		社区居家养老服务用房	㎡	301.76	每百户不少于 30平方米，且单处用房建筑面积不得少于 300平方米。
		婴幼儿照护服务场地	㎡	151.29	每百户不少于 20平方米。
		党群服务中心	㎡	334.08	每百户不少于 30平方米，且单处用房建筑面积不得少于 300平方米。
		社区管理用房	㎡	92.68	1000 户及以下应设一处不小于 80㎡。
		屋面楼梯间、机房	㎡	226.97	
地下总建筑面积（不计容）			㎡	12903.93	
其中	地下室车库面积		㎡	12903.93	包含人防地下室面积：2896.97㎡[>（计容建筑面积57753.17 ×0.05=2887.66㎡）]
建筑占地面积			㎡	2391.72	
建筑密度			%	16.29%	
容积率			-	3.93	
绿地面积			㎡	3740.31	为地下室顶部绿地折算后面积
绿地率			%	25.47%	
总户数			户	746	
机动车停车位			个	404	0.7车位/100㎡(计容面积)，其中配充电桩车位147个，占车位总数36.47%。其余车位预留充电桩建设安装条件
其中	地面机动车停车位		个	78	其中配充电桩车位3个
	地下车库停车位		个	326	其中配充电桩车位113个，设6个无障碍停车位
非机动车停车位			个	290	0.5车位/100㎡，均为地面停车，设充电设施20个，占比6.90%

日照分析结果统计表（共746户）：

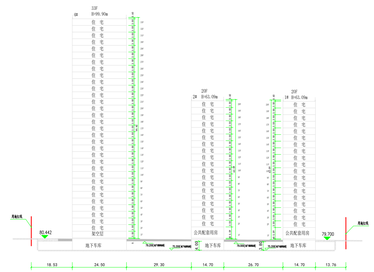
统计项目	日照时数	户数（户）	占总户数比例（%）
满足住宅日照分析要求	日照≥3小时	635	85.12%
	2小时≤日照<3小时	90	12.06%
	小时1≤日照<2小时	21	2.82%
	日照不足1小时	0	0%

住宅日照分析说明：
分析软件:日照分析Sun2024
分析标准:大寒日3h
城市名称:南宁
经度:108度16分经度:22度60分
计算时间:2003年1月20日(大寒)08:00~16:00(真太阳时)
计算间隔:5分钟
累计方法:总有效日照分析，全部累计
窗户名称:窗台中点
最小入射角:0度
最短有效连续时间:3分钟

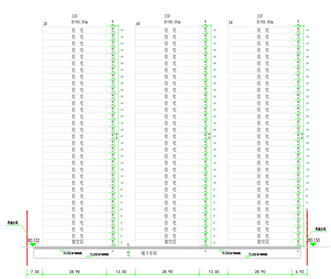
各楼栋日照不足3h户型统计：

楼号	户型	户数	楼层位置	总计
2#	①	8	2~9	24
	②	8	2~9	
	③	7	2~8	
	④	1	2	
3#	①	5	2~6	5
4#	①	7	2~8	39
	②	27	2~28	
	③	5	2~6	
5#	①	20	2~21	43
	②	27	2~28	
	③	7	2~7	

结论：
1、拟建婴幼儿照护服务场地满足《托儿所、幼儿园建筑设计规范》冬至日3h要求；
2、拟建社区居家养老服务用房满足《老年人照料设施建筑设计标准》冬至日3h要求。



1-1场地剖面图



2-2场地剖面图

海绵城市建设指标表

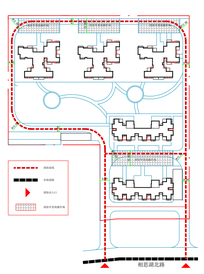
年平均径流总量控制率	年径流污染削减率	透水铺装率	下沉式绿地率
87.06%	62.72%	76.79%	68.91%

户型配比表

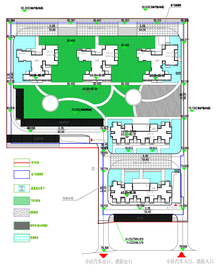
户型	60㎡户型(共256户)		80㎡户型（共384户）		100㎡户型（共96户）	总户数
户型类型	A1(1房1厅1卫)	A2(1房1厅1卫)	B1(2房2厅1卫)	B2(2房2厅1卫)	C（3房2厅1卫）	746
户型面积	60.42	60.53	80.07	80.34	100.64	
户数	190	26	192	192	96	
户型占比	25.47%	10.19%	25.74%	25.74%	12.87%	
总比例	35.66%		51.47%		12.87%	

建构筑物一览表

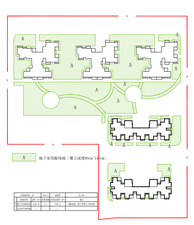
楼栋号	占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	设计容建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）														地下建筑面积（㎡）	住宅套型（户）				建筑高度（m）
				住宅	公共配套服务设施		计容建筑面积（㎡）					不计容建筑面积（㎡）						计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）				
							公共配套服务设施预分					公共配套服务设施预分											
						会所	物业管理用房	消防控制室/监控室	弱电机房	地下室出地面风井	室内健身场地（架空层）	水设备平台	架空空间	公共配套服务设施	社区居家养老服务用房	婴幼儿照护服务场地	党群服务中心	社区管理用房	屋面楼梯间、机房	商业	停车位	总户数	50~60㎡户型	80~100㎡户型	建筑面积（㎡）	总户数	50~60㎡户型	80~100㎡户型	
1#	535.76	8168.59	8152.22	8044.51	107.70	62.02	\	\	5.79	\	26.90	\	396.20	\	334.08	\	62.22	\	\	113	113	0	0	63.00	
2#	540.12	8152.54	8136.35	8044.51	202.17	\	\	\	31.75	37.22	12.28	\	26.90	61.44	396.20	\	92.68	62.22	\	\	113	0	0	63.00	
3#	473.21	13971.20	13818.69	13496.74	118.95	\	\	\	\	8.28	\	\	119.42	102.57	301.76	\	\	50.81	\	\	160	128	32	0	99.90	
4#	432.12	13929.49	13878.84	13496.74	279.16	\	146.25	\	\	11.75	131.76	\	89.28	50.81	\	\	\	50.81	\	\	160	128	32	0	99.90	
5#	499.99	13907.52	13896.71	13496.74	356.97	\	\	\	\	11.05	131.76	\	214.16	50.81	\	\	\	50.81	\	\	160	128	32	0	99.90	
地下室	\	12903.93	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	12903.93	\	\	\	\	\	5.8/6.6	
合计	2481.72	71813.88	57753.17	56588.28	1164.89	62.02	146.25	51.75	37.22	68.08	263.52	79.80	475.25	1156.78	301.76	151.29	334.08	92.68	275.97	0	12903.93	746	650	96	\	\	\	\	



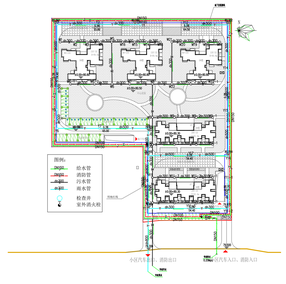
消防流线分析图



海绵城市方案总平面图

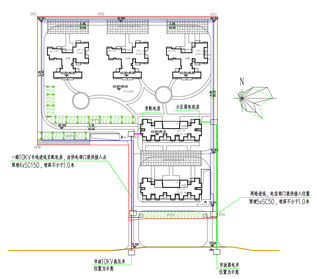


绿地示意图

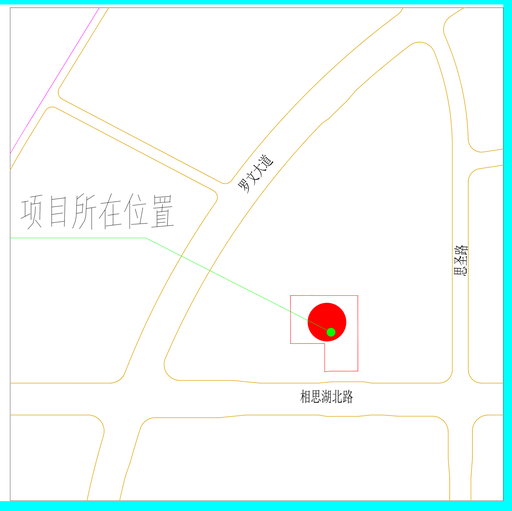


相思湖北路

给排水总平面图



相思湖北路

电气总平面图

位置示意图