

阳光城丽景湾规划总平图



1:500

设计说明：

- 1、本项目名称：阳光城丽景湾。用地现状无高差变化。
- 2、本项目地块使用性质为居住用地。在基地设置了九栋住宅，一栋配套用房，一栋幼儿园。其中，青少年、老年活动中心及居家养老服务用房位于1#楼，商业服务用房位于2#、3#、5#楼一层，社区工作用房和公共服务用房位于5#楼一层，物业管理用房位于2#、3#、5#楼一层。配电间设置于地下负一层；公厕和垃圾转运站设置于基地的东北角，沿路布置方便垃圾装卸车作业。在净用地内，沿地块东侧规划道路用地红线设置了50米宽的景观绿地并在景观绿地中设置了居民健身场所，丰富居民的业余生活。住宅建筑类别为一类高层，建筑耐火等级为一级，地下车库耐火等级为一级。人防面积按照人防办规范要求设计。
- 3、交通、消防组织：本方案在基地设置了3个机动车出入口，分别为于基地北面中部、西北角、东南角。车辆可分别从3个出入口就近进入基地地下车库。本方案沿建筑设置了环形消防车道，同时留出了足够的空间作为消防登高面作为扑救面，满足消防登高面的需求。
- 4、本小区竖向布置采用平地式，地表雨水的排除采用沿地形自由散水和排水管（沟）相结合的方式。
- 5、居住配套停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，商业配套停车位建设充电设施或预留建设安装条件的比例不低于10%。
- 6、图中所标为建筑外边线尺寸、道路尺寸、建筑与建筑之间的尺寸，建筑距红线尺寸等。
- 7、规划建筑间距以及与周边建筑间距按柳州市新区标准计算，满足《城市居住区规划设计规范》《柳州市城乡规划管理技术规定》建筑日照标准规范要求及相关规范规定要求。
- 8、项目按照《绿色建筑评价标准》的相关要求进行设计。
- 9、各个配套用房指标面积均为使用面积（不含交通面积）。其中社区工作用房和公共服务用房建成后移交城区政府管理和使用，公厕、垃圾转运站建成无偿移交政府主管部门管理、维护，且居家养老服务用房建成后产权归城区政府所有。
- 10、本次规划按相关部门提供的规划设计条件进行设计，符合国家相关规范要求。新建建筑满足《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)要求。
- 11、本工程采用1980西安坐标系和1985国家高程系。

规划总平面图变更设计说明

本项目为柳州市桂鼎房地产开发有限公司开发的“阳光城丽景湾”项目，结合项目实际情况，拟对规划总平面图进行局部调整：

- (1) 该规划总平面图是在2020年1月2日批准规划总平面图（2020-004）基础上调整。
- (2) 修改调整公厕的围墙。
- (3) 根据景观方案，优化调整小区绿化及道路，使小区绿化景观更为合理。
- (4) 根据实际情况，地块南侧有山体，取消被山体遮挡的地上机动车位。
- (5) 修改主要经济技术指标地上、地下机动车位数，地上车位数调整为140，地下车位数调整为1974，机动车位总数不变。
- (6) 根据实际情况，取消2#楼西侧非机动车位，扩大8#楼西南侧处非机动车位，取消地上机动车位处改为非机动车位，调整前后地上非机动车数量不变。
- (7) 根据实际情况，地块北侧新增一条内部通道。
- (8) 综上所述，容积率、建筑密度、绿地率不变。

主要经济技术指标				备注
序号	指标名称	数值	单位	备注
1	规划总用地面积	66439.2	平方米	约99.60亩，其中包含新建建筑基底面积7923.36㎡
2	其中	13922.43	平方米	
	净用地面积	23516.76	平方米	
3	其中	8961.16	平方米	
	总建筑面积	127463.74	平方米	
3.1	其中	146000.18	平方米	
	住宅	104900.87	平方米	
	商业	3306.33	平方米	
	社区工作用房和公共服务用房	412.70	平方米	位于2#、3#、5#楼一层，建筑面积20107㎡且≥总建筑面积的10%
	物业管理用房	622.70	平方米	位于2#楼一层，2027/100㎡，建成移交社区政府管理使用
	青少年活动中心用房	300.00	平方米	位于1#楼，建筑面积≥2010㎡
	老年活动中心用房	200.00	平方米	位于1#楼，建筑面积≥2010㎡
	社区工作用房	100.00	平方米	位于1#楼，建筑面积≥1000㎡
	垃圾转运站	100.00	平方米	建筑面积≥100㎡，建设移交政府主管部门管理、维护
	公厕	100.00	平方米	建筑面积≥100㎡，建设移交政府主管部门管理、维护
	健身场所	200.00	平方米	位于1#楼，建筑面积≥200㎡，建设移交政府主管部门管理、维护
	不计容建筑	17463.74	平方米	
3.2	其中	412.24	平方米	
	配电室	1220.00	平方米	含配电室（配电室）150㎡
4.1	其中	2114	辆	
	机动车位	1974	辆	含充电桩1.5个/户，满足新能源汽车停车位不少于1.5个/100㎡建设指标；地下车库100㎡/辆
4.2	其中	13922.43	平方米	
	非机动车位	140	辆	位于1#楼7F，满足非机动车停车位不少于1.5个/100㎡
5	容积率	2.39		不大于2.5，不小于1.5
6	建筑密度	16.44%		不大于18%
7	绿地率	12.38%		不低于10%
8	建筑基底面积	104900.87	平方米	含充电桩1.5个/户
9	停车位	13922.43	个	0.3个/户，人
10	停车位	4447	人	3.2个/户

备注 Notes

- ▲本规划总平面图“变更设计说明”中所有数据均以本规划总平面图为准。
- ▲本规划总平面图“变更设计说明”中所有数据均以本规划总平面图为准。
- ▲本规划总平面图“变更设计说明”中所有数据均以本规划总平面图为准。

图例：	 规划用地红线	 城市开敞空间	 建筑高度
	 规划住宅建筑	 坐标点	 硬质铺装
	 规划商业建筑	 场地竖向标高	 负一层地库轮廓线
	 规划配套建筑	 小区绿化	 楼栋号
	 住宅机动车停车位	 非机动车停车位	 小区围墙线
	 幼儿园用地范围	 负二层地库轮廓线	 商业机动车停车位

龙泉山

总平面图 1:500

设计	李浩
审核	李浩
项目负责	陈安海
项目负责	陈安海
专业负责	陈安海
工程负责	陈安海
设计	陈安海

RTAG

广西荣泰建筑设计有限公司

Guangxi Rongtai Architectural Design Co., Ltd.

建设单位

柳州市桂鼎房地产开发有限公司

项目名称

阳光城丽景湾

子项目名称

规划总平面图

图名

规划总平面图

设计号

3518003

设计日期

2021.11

专业

建筑

图号

1.0