

规划设计说明:

1. 本项目为选址位于柳州市城中区桂柳路、三门江大桥北侧，三门江森林公园出入口处，用地属于三门江森林公园配套市政设施用地。场地西南侧现状有排洪渠，西北侧为林地，东南侧临近桂柳路，东北侧为城市规划路，用地建设条件比较完善。
2. 项目为两层的覆土式建筑。场地现状为种植地，无拆迁，场地现状已平整为临时停车场，标高约为83.000。种植标高为90.000，覆土厚度为7米，为了突出绿色生态的设计理念，建筑完成后采取覆土回填方式，覆土回填与现有车辆通道设置连接道路，与三门江森林公园融为一体。
3. 一期项目规划总用地面积4608.23㎡，含城市道路用地3038.01㎡，城市绿地738.91㎡，规划净用地2311.31㎡；项目总建筑面积28344.38㎡，其中包含配套管理用房面积2057.03㎡(包括公园管理用房(位于二层)、车库配套管理用房、商业配套管理用房和山屋屋顶风井、排风井)；停车库建筑面积16341.62㎡；商业建筑面积9650.33㎡(位于二层)；屋面建筑面积295.40㎡(楼梯间)；项目容积率为1.23，绿地率为60%，停车600辆(含非机动车无障碍停车位)。非机动车283辆(位于停车库屋面)；屋面预留临时公交车停车位和临时前游客车接驳站。此外停车库屋面预留有5个大巴停车位及15个新能源汽车停车位，充电桩设置按照《2016-95号文件(柳州市电动汽车充电基础设施建设运行管理办法)相关要求设置。
4. 一期项目为两层的覆土式建筑。车辆出入口分别位于地块东北面、西北面道路上，人行出入口位于桂柳路和规划路上。依据用地现状标高将一层地坪设计为83.200，层高为3.9米，为停车及配套设施用房；二层标高为87.100，层高为4.5米，为商业、功能管理用房、停车库及配套设施用房。顶层覆土厚度为1.8米，停车库屋面标高为93.400，与桂柳路通过覆土景观非楼连接。屋面为休闲广场、商业下沉庭院、大巴车与无障碍停车位、非机动车停车位和预留新能源汽车停车位等。屋面绿化，简洁明快的景观园林风格，结合休闲广场的景观设计提升周边环境完美协调。
5. 二期项目规划总用地面积20618.25㎡，含城市道路用地3062.27㎡，城市绿地面积2654.15㎡，规划净用地15601.83㎡；项目总建筑面积13000㎡；地面绿地率为60%，地下停车库建筑面积12700㎡；停车360辆(含4辆非机动车)；屋面3.9米覆土，1.5*1.8米。地上建筑面积300㎡(山屋屋顶风井、电梯厅、疏散楼梯)；充电桩设置按照《2016-95号文件(柳州市电动汽车充电基础设施建设运行管理办法)相关要求设置。
6. 二期项目为地下一层的覆土式建筑。车辆出入口分别位于地块东北面、西南面的道路上；人行出入口位于桂柳路和规划路上。依据用地现状标高将一层地坪设计为89.400，层高为3.9米。顶层覆土厚度为1.5*1.8米，屋面为休闲广场、种植绿化，简洁明快的景观园林风格，结合休闲广场的景观设计提升周边环境完美协调。
7. 本项目建筑耐火等级为一级，总平面设计满足消防有关要求；地块内相关相关部门要求规定严格执行海绵城市理念。
8. 种植层覆土厚度以1.5m以上，以满足乔木生长要求。
9. 本项目设计地块内按住建部相关要求规定执行绿色建筑标准。
10. 按人防要求配设人防设施。
11. 本图所标注尺寸以米为单位。
12. 本图采用2000年高斯坐标系，1985国家高程基准。
13. 项目施工前对现状高压线进行迁移。

一期、二期主要经济技术指标表

项目	单位	数值	备注
规划总用地面积	㎡	55226.48	
其中			
城市道路用地面积	㎡	6320.28	
城市绿地面积	㎡	10193.06	
净用地面积	㎡	38713.14	
总建筑面积	㎡	41344.38	
其中			
配套管理用房面积	㎡	2057.03	包括公园管理用房(位于二层)、车库配套管理用房、商业配套管理用房以及屋面风井
停车库建筑面积	㎡	29041.62	
商业建筑面积	㎡	9650.33	位于二层
屋面建筑面积	㎡	295.40	电梯厅、楼梯间
容积率		1.07	计容面积41344.38㎡
绿地率	%	60	
机动车停车位	个	960	
其中			
室内停车位	个	948	
室外停车位	个	12	12辆为无障碍停车位
非机动车停车位	个	283	位于停车库屋面
预留停车位	个	20	位于停车库屋面
其中			
大巴车停车位	个	5	
新能源汽车停车位	个	15	

二期主要经济技术指标表

项目	单位	数值	备注
规划总用地面积	㎡	34608.23	
其中			
城市道路用地面积	㎡	3958.01	
城市绿地面积	㎡	7538.91	
净用地面积	㎡	23111.31	
总建筑面积	㎡	28344.38	
其中			
配套管理用房面积	㎡	2057.03	包括公园管理用房(位于二层)、车库配套管理用房、商业配套管理用房以及屋面风井
停车库建筑面积	㎡	16341.62	
商业建筑面积	㎡	9650.33	位于二层
屋面建筑面积	㎡	295.40	楼梯间
容积率		1.23	计容面积28344.38㎡
绿地率	%	60	
机动车停车位	个	600	
其中			
室内停车位	个	588	
室外停车位	个	12	12辆为无障碍停车位
非机动车停车位	个	283	位于停车库屋面
预留停车位	个	20	位于停车库屋面
其中			
大巴车停车位	个	5	
新能源汽车停车位	个	15	

二期主要经济技术指标表

项目	单位	数值	备注
规划总用地面积	㎡	20618.25	
其中			
城市道路用地面积	㎡	2362.27	
城市绿地面积	㎡	2654.15	
净用地面积	㎡	15601.83	
总建筑面积	㎡	13000.00	
其中			
屋面建筑面积	㎡	300	电梯厅、疏散楼梯
停车库建筑面积	㎡	12700	
容积率		0.83	计容面积13000㎡
绿地率	%	60	
室内停车位	个	360	



总平面图 1:500

关于“柳州市三门江森林公园停车库工程”规划总平面图调整论证报告

本项目为柳州市建设投资和开发有限责任公司开发的“柳州市三门江森林公园停车库工程”项目，该总平图于2018年4月13日批准规划总平(编号2018-094)的调整。主要调整为增加项目地块西北二期用地。

一、本次规划总平调整内容:

(1) 项目一期地块为原批准规划总平，规划布局及经济技术指标不变，项目地块西北面新增二期停车库用地；二期项目规划总用地面积为20618.25㎡，其中，城市道路用地面积为2362.27㎡，城市绿地面积为2654.15㎡，净用地面积为15601.83㎡，总建筑面积为13000.00㎡，其中，地上建筑面积为300.00平方米，停车库建筑面积为12700.00平方米，容积率为0.83，机动车停车位为360辆，绿化率为60%。

(2) 二期地块车出入口分别位于东南面和西南面，人行出入口分别位于地块东南和西南面，车库标高为89.400，层高3.9米，覆土厚度为1.5米*1.8米。屋面设置一个电梯厅和六个楼梯疏散口。

(3) 调整后二期总用地面积55226.48平方米，其中，城市道路用地面积为6320.28㎡，城市绿地面积为10193.06㎡，净用地面积为38713.14㎡，总建筑面积为41344.38㎡，其中，配套管理用房面积为2057.03㎡，停车库建筑面积为29041.62㎡，商业建筑面积为9650.33㎡，屋面面积为295.40㎡，容积率为1.07，绿化率为60%，机动车停车位为960个(室内停车位948个，室外停车位12个)，非机动车位283个，预留车位20个(大巴车停车位5个，新能源汽车停车位15个)。

二、本次调整的必要性及合理性

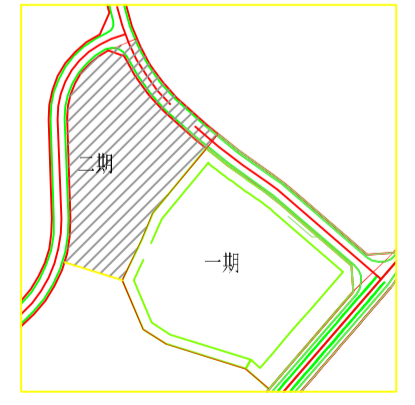
本项目维持了原来的景观优先的原则，丰富了景观绿化的层次；调整后的一二期机动车停车位总数为960辆。从三门江森林公园长远发展考虑，景区不断扩大以及朝着绿色生态方向发展，加上游客容量不断增加前提下，整个三门江森林公园停车压力随之增大。规划方案调整后停车规模从600辆相应增加到960辆顺应了景区发展趋势。

新调整的规划总平各项经济技术指标满足相关规范要求。

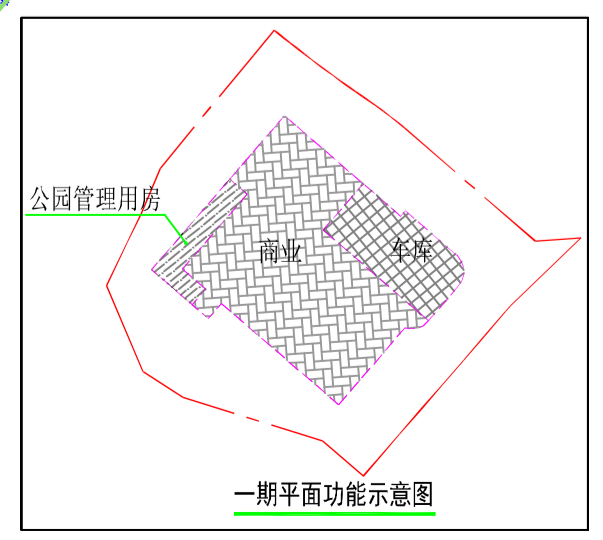
三、方案调整的可行性

1. 本次调整符合土地出让条件。
2. 本次调整符合《柳州市城乡规划管理技术规定》。
3. 本次调整符合《中华人民共和国城乡规划法》。

广西宏泰建筑设计有限责任公司
2019年7月22日



分期示意图



一期平面功能示意图

图例:

新能源汽车停车位	规划建筑
非机动车停车位	配套管理用房
大巴车停车位	山屋屋顶风井
规划景观路	一层车房区域
景观绿化	用地红线
场地内绝对标高	城市绿线
道路坡度、坡长	建筑等号线
排水点	出入口
	无障碍停车位

广西宏泰建筑设计有限责任公司
地址: 柳州市城中区桂柳路111号
电话: 0772-2611111
网址: www.gxht.com.cn

项目	柳州三门江森林公园停车库
设计	李俊、李俊、李俊
制图	李俊、李俊、李俊
审核	李俊、李俊、李俊
批准	李俊、李俊、李俊

设计号: ST1708 日期: 2019.07
修改: 李俊 日期: 2019.07
图号: 27(总)-01