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，现将广西庆海建设发展有限公司良庆社区15-1号安置房项目总平面图（草案）予以批前公示。

一、项目地址

良庆区书林路东侧、庆林路北侧。

二、地类（用途）

城镇住宅用地[用于安置的住房用地（二类）]、商业服务业用地（产业安置物业）。

三、用地规模、强度、和建设内容

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3-1号）。

（二）良庆社区15-1号安置房项目现场。

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

（四）南宁市城市规划展示馆公告栏（南宁市凤岭南路3号）。

五、意见反馈途径

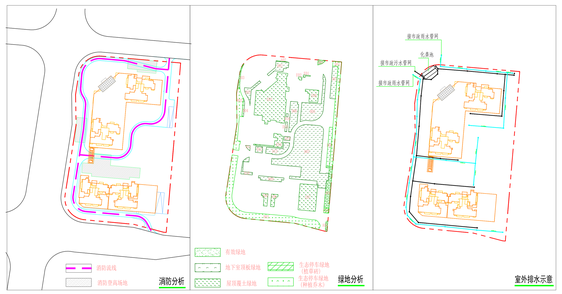
规划建设涉及相关利害关系人如有意见，请于公示期内（2024年11月6日至2024年11月14日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反馈至南宁市自然资源局五象新区分局（联系电话：0771-4952758，邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座3920室）。

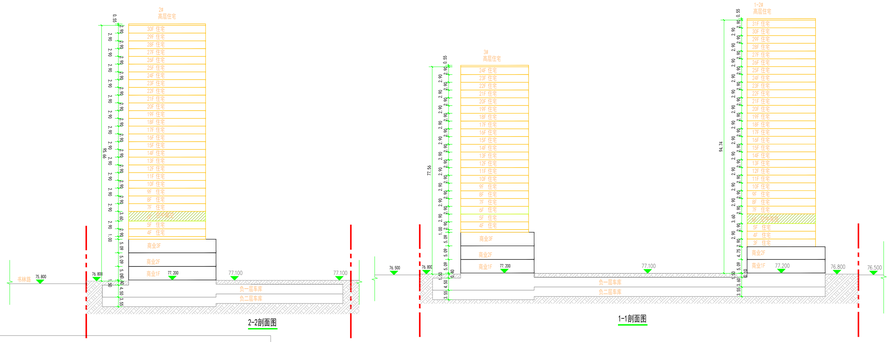
南宁市自然资源局

2024年11月4日

高清图见网上公示

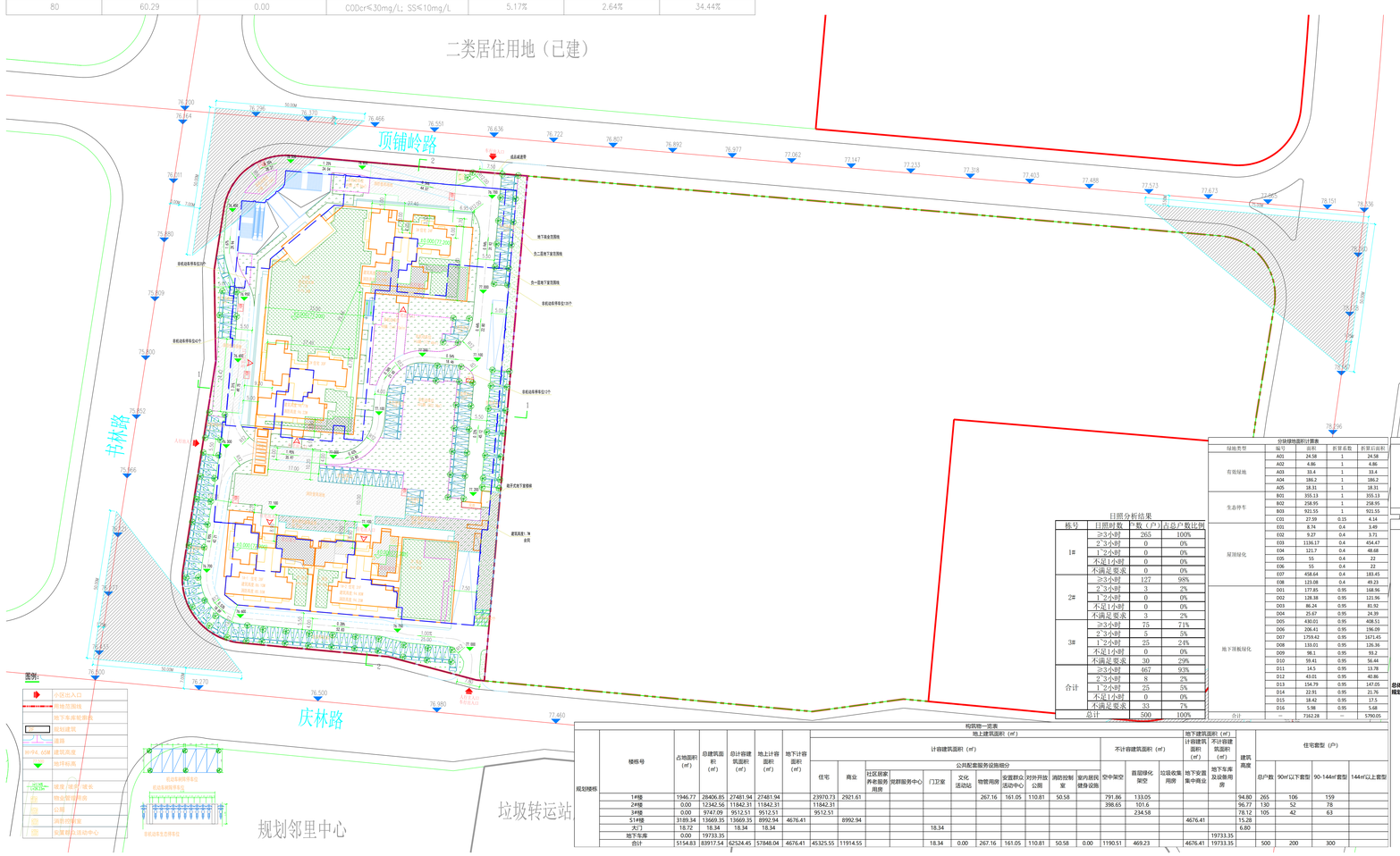
拟批准总平面图





海绵城市建设指标表

多年平均径流总量控制率%	年径流污染消减率%	单位不透水面积调蓄容积m3/m2	雨水利用水质标准	下沉式绿地率	透水铺装率	绿色屋顶率
80	60.29	0.00	CODcr≤30mg/L；SS≤10mg/L	5.17%	2.64%	34.44%



说明：

1、设计依据：

（1）业主对项目的设计意图和意见。

（2）根据业主提供的地形图（电子文件）。

（3）建筑设计文件编制深度。

（4）现行的国家有关建筑设计规范、规程和规定。

2、图中标注尺寸以米为单位，图中坐标以2000国家大地坐标系为基准。

3、图中标注高程单位为米。

4、图中机动车停车位尺寸为2.4m X 5.3m。

5、根据“《南宁市城市绿化工程绿地面积计算技术规定（2020年修订）》”中交通小条规定：

“道片（两片两列以上）若植树时两木（胸径不小于7厘米，根颈粗除外）的地面带车场，在满足每增量3重的的要求下，种植乔木品种为同行乔木，单排植量不少于3株，种于同层不大于6米，胸径不小于6厘米；双编不少于2.5米可全部计算为绿地面积；单行至少于3米的，按零散植并种的绿化面积计算办法计算绿地面积。单列以若重排，植草地进行绿化的地面停车场的面积，植草地绿化面积的1.10平方米计算面积。

6、本总平的地面停车位宽度均为2.4m，但车两个车位/若植两行树木为标准树木行距为7.5m少于规定的6m，因此，本总平的树阵立面机动车停车位绿化面积可按计算为绿地面积。

7、海绵设计说明

本工程采用海绵建筑并提倡海生态理念，通水体蓄积雨量再次回收，经海绵渗流后，平均径流总量控制率为80%，年径流污染削减率为60.29%。

8、日照影响说明

本项目满足大学日照10以上户数≥90日照要求，其余户数满足日照时数不少于1小时，且其他住宅日照无影响。

9、各专业说明

项目建成后地范围内的雨、污水排放采取分流制排放体制，分别引入市政污水和雨水管网，其中，市政污水管采用DN200/300HDPE双壁波纹排水管，通过污水收集井收集，且设三道化粪池处理后引入市政污水管网，雨水检测井管采用DN300/380HDPE-I型壁波纹排水管，由用户以及相关业主人员负责自发管理，最终排至市政雨水管网，根据业主提供资料，市政污水、雨水管网的位置处在地坪低处的主要出入口位置，因此，总平的雨水、污水统一往主要出入口位置排放。

日照分析结果

栋号	日照时数	户数（户）	占总户数比例
1#	≥3小时	265	100%
	2~3小时	0	0%
	1~2小时	0	0%
	不足1小时	0	0%
	不满足要求	0	0%
2#	≥3小时	127	98%
	2~3小时	3	2%
	1~2小时	0	0%
	不足1小时	0	0%
	不满足要求	3	2%
3#	≥3小时	75	71%
	2~3小时	5	5%
	1~2小时	25	24%
	不足1小时	0	0%
	不满足要求	30	29%
合计	≥3小时	467	93%
	2~3小时	8	2%
	1~2小时	25	5%
	不足1小时	0	0%
	不满足要求	33	7%
总计		500	100%

分块绿地面积计算表

绿地类型	编号	面积	折算系数	折算后面积
有效绿地	A01	24.58	1	24.58
	A02	4.86	1	4.86
	A03	33.4	1	33.4
	A04	186.2	1	186.2
	A05	18.31	1	18.31
生态停车	B01	355.13	1	355.13
	B02	258.95	1	258.95
	B03	921.55	1	921.55
	C01	27.59	0.15	4.14
屋顶绿化	E01	8.74	0.4	3.49
	E02	9.27	0.4	3.71
	E03	1136.17	0.4	454.47
	E04	121.7	0.4	48.68
	E05	55	0.4	22
	E06	55	0.4	22
	E07	458.64	0.4	183.45
	E08	123.09	0.4	49.23
地下顶板绿化	D01	177.85	0.95	168.96
	D02	128.38	0.95	121.96
	D03	86.24	0.95	81.92
	D04	25.67	0.95	24.39
	D05	430.01	0.95	408.51
	D06	206.41	0.95	196.09
	D07	1759.42	0.95	1671.45
	D08	133.01	0.95	126.36
	D09	98.1	0.95	93.2
	D10	59.41	0.95	56.44
	D11	14.5	0.95	13.78
	D12	43.01	0.95	40.86
	D13	154.79	0.95	147.05
	D14	22.91	0.95	21.76
	D15	18.42	0.95	17.5
	D16	5.98	0.95	5.68
合计		7302.28	—	5790.05

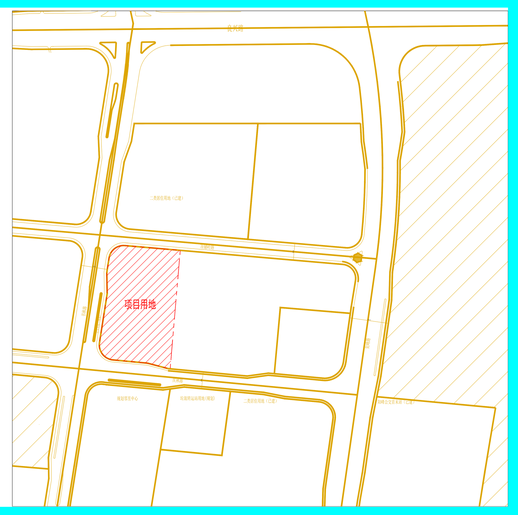
总绿地面积计算表

绿地类型	编号	面积（m²）	折算系数	折算后面积（m²）	占比
其中	乔灌草结合非自然种植面积种植乔木	/	367.35	1	367.35	4.41%
	生态停车场绿地（种植乔木）	/	1535.63	1	1535.63	26.50%
	生态停车场绿地（植草砖铺设）	/	27.59	0.15	4.14	0.07%
	屋顶绿化	0.45	1966.91	0.4	786.76	13.58%
	地下室顶板绿地	1.5	3368.93	0.95	3200.48	55.23%
总计		/	7166.41	/	5794.37	100.00%

主要技术经济指标表

项目			单位	指标(和)	备注
总用地面积			m²	16526.01	24.78亩
总建筑面积			m²	83917.54	
计容面积			m²	62524.45	
一、地上建筑面积			m²	59507.78	
	其中	计容建筑面积	m²	45325.55	建筑面积不小于45000m²
		安置住宅	m²	11914.55	不含地下商业4676.41m²，总安置面积为11870.04m²，其中2159.04m²安置商业位于东侧地块，地面商业总22.60%
		安置商业	m²	607.94	
		公共服务设施	m²	267.16	总建面的2%~且大于120m²，其中安置用面积191.60m²，1座，面积不小于960m²，其中使用面积6.710m²
		物业管理用房	m²	110.81	
		对外开放公厕	m²	18.34	
		门卫室	m²	161.05	建筑面积不小于160m²
		安置群众活动中心	m²	50.58	
		消防控制室	m²	1659.74	
	其中	不计容面积	m²	469.23	
		一 直接架空	m²	1190.51	
		空中绿化架空	m²	24409.76	
	二 地下建筑面积		m²	4676.41	
其中	其中	计容建筑面积	m²	4676.41	其中社区室市（店）面积1020.54m²，地下商业占17.48%
		安置商业	m²		
	不计容建筑面积		m²	19733.35	
其中	安置商业		m²	0	
	地下车库		m²	19733.35	
	容积率		—	3.50	
	住宅户数		户	500	
	占地面积		m²	5154.83	
	建筑密度		%	31.19	
	绿地面积		m²	5790.05	
	绿地率		%	35.03	
	室外综合健身设施		m²	482.85	0.3m²/人
其中	机动车停车位		个	638	1.0车位/100m²，且13个地下无障碍停车位
	地上机动车停车位		个	140	100%充电设施预留设施安装条件
	地下机动车停车位		个	498	间隔交行2040个
	非机动车停车位		个	1553	居住：0.5车位/100m²
其中	地上非机动车停车位		个	1092	商业：7.5车位/100m²
	地下非机动车停车位		个	461	充电车位占比60%
人防面积			m²	3130.52	按照5%修建

总体规划

规划技术指标表																													
	楼栋号	占地面积（m²）	总建筑面积（m²）	总计容建筑面积（m²）	地上计容面积（m²）	地下计容面积（m²）	地上建筑面积（m²）														地下建筑面积（m²）								
							计容建筑面积（m²）								不计容建筑面积（m²）						计容建筑面积（m²）	不计容建筑面积（m²）	建筑高度	住宅数型（户）					
							住宅	商业	社区居家养老服务用房	关爱服务中心	公共配套服务设施细分 门卫室	文化活动站	物管用房	安置群众活动中心	对外开放公厕	消防控制室	室内厨房健身设施	空中架空	首层绿化架空	垃圾收集间房	地下安置集中商业	地下车库及设备用房		总户数	90m²以下数型	90-144m²数型	144m²以上数型
规划楼栋	1#楼	1946.77	28406.85	27481.94	27481.94		23970.73	2921.61			267.16	161.05	110.81	50.58		791.86	133.05					94.80	265	106	159			
	2#楼	0.00	12342.56	11842.31	11842.31		11842.31									398.65	101.6					96.77	130	52	78			
	3#楼	0.00	9747.09	9512.51	9512.51		9512.51										234.58					78.12	105	42	63			
	S1#楼	3189.34	13669.35	13669.35	8992.94	4676.41		8992.94													4676.41	15.28						
	大门	18.72	18.34	18.34	18.34				18.34													6.80						
	地下车库	0.00	19733.35																				19733.35						
	合计	5154.83	83917.54	62524.45	57848.04	4676.41	45325.55	11914.55	18.34	0.00	267.16	161.05	110.81	50.58	0.00	1190.51	469.23		4676.41	19733.35			500	200	300			

位置示意图