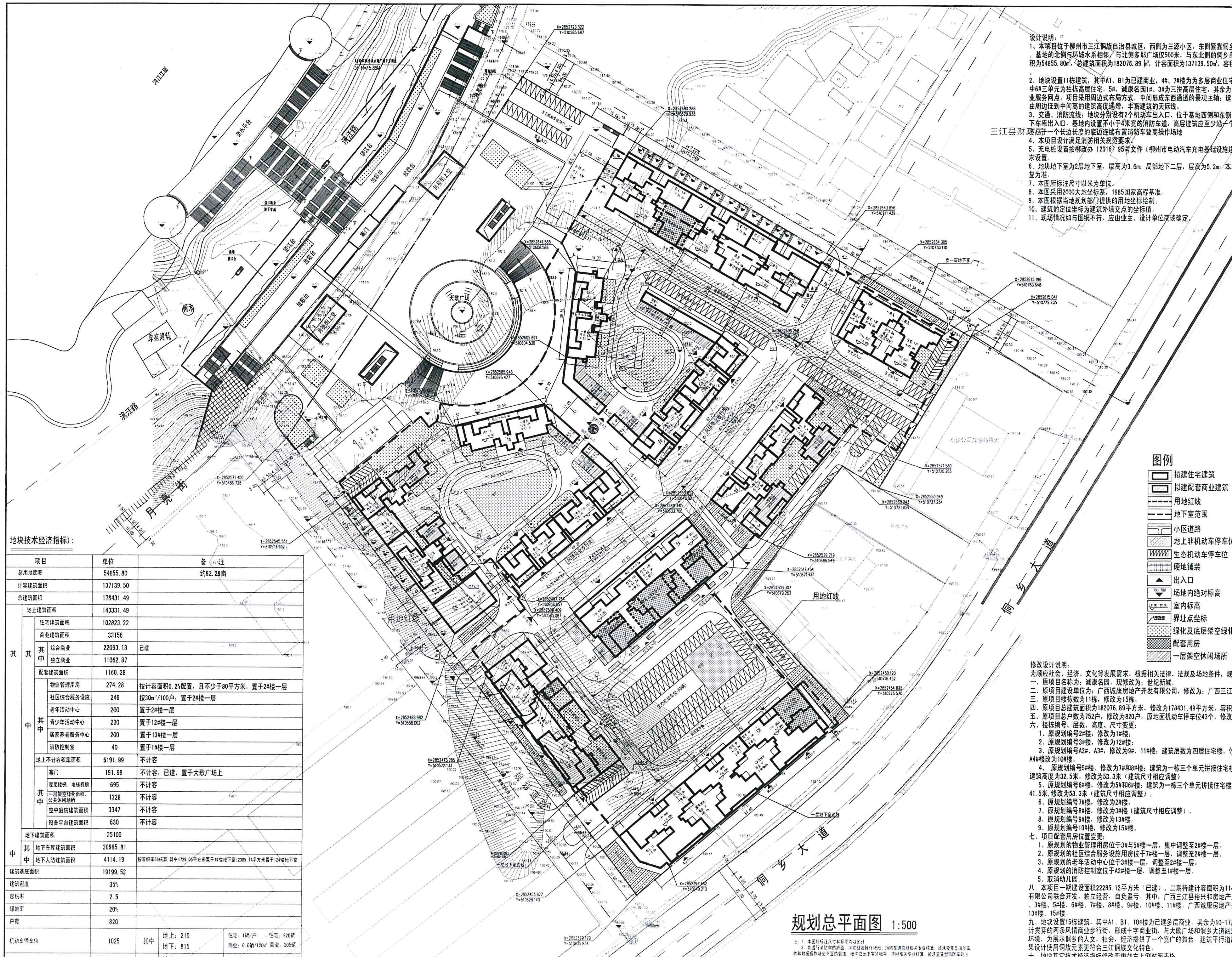

规划总平面图 1:500

设计说明：

1、本项目位于柳州市三江侗族自治县城区，西侧为三源小区，东侧紧靠侗乡大道，北侧与月亮街相接，基地的北侧与环城水系相邻，与北侧多耶广场仅500米，与东北侧的侗乡鸟巢近520米，本项目用地面积为54855.80㎡，总建筑面积为182076.89㎡，计容面积为137139.50㎡，容积率为2.50，总户数为752户。

2、地块设置11栋建筑，其中A1、B1为已建商业，4#、7#楼为为多层商业住宅楼，其余为高层住宅，其中6#三单元为独栋高层住宅，5#、诚康名园1#、3#为三拼高层住宅，其余为双拼高层住宅，均含1层商业服务网点。项目采用周边式布局方式，中间形成东西通透的景观主轴；建筑平行道路设置，住宅建筑由周边低到中间高的建筑高度递增，丰富建筑的天际线。

3、交通、消防流线：地块分别设有2个机动车出入口，位于基地西侧和东侧，在机动车出入口附近设地下车库出入口。基地内设置不小于4米宽的消防车道，高层建筑应至少沿一个长边或周边长度的1／4且不低于一个长边长度的底边连续布置消防车登高操作场地

4、本项目设计满足消防相关规范要求。

5、充电桩设置按柳政办〔2016〕95号文件《柳州市电动汽车充电基础设施建设暂行管理办法》相关要求设置。

6、地块地下室为2层地下室，层高为3.6m；局部地下二层，层高为5.2m；本项目人防面积以人防部门批复为准。

7、本图所标注尺寸以米为单位。

8、本图采用2000大地坐标系，1985国家高程基准。

9、本图根据当地规划部门提供的用地坐标绘制。

10、建筑的定位坐标为建筑外墙交点的坐标值。

11、现场情况如与图纸不符，应由业主、设计单位商谈确定。

地块技术经济指标修改前后对照表：

项目				修改后	修改前	备注
总用地面积				54855.80	54855.80	
计容建筑面积				137139.50	137139.50	
总建筑面积				178431.49	181763.84	
其中	地上建筑面积			143331.49		
	其中	住宅建筑面积		102823.22	96998.01	
		商业建筑面积		33156	37918.62	
		其中	综合商业	22093.13	22093.13	
			独立商业	11062.87	15825.49	
		配套建筑面积		1160.28	2030.88	
		其中	物业管理用房	274.28	274.28	
			社区综合服务设施	246	225.60	
			老年活动中心	200	200	
			青少年活动中心	200	200	
			居家养老服务中心	200	200	
			幼儿园	0	891	
			消防控制室	40	40	
		地上不计容积率面积		6191.99		
		其中	寨门	191.99	191.99	
			屋顶楼梯、电梯机房	695		
			一层架空绿化面积、公共休闲场所	1328		
			空中庭院建筑面积	3347		
			设备平台建筑面积	630		
	地下建筑面积			35100	44624.34	
	其中	地下车库建筑面积		30985.81	39138.76	
		地下人防建筑面积		4114.19	5485.58	
建筑基底面积				19199.53	19199.53	
建筑密度				35%	35%	
容积率				2.5	2.5	
绿地率				20%	20%	
户数				820	752	
机动车停车位				1025	980	
非机动车停车位				2327	2262	

图例

▭	拟建住宅建筑
▨	拟建配套商业建筑
- - -	用地红线
— —	地下室范围
	小区道路
▨	地上非机动车停车位
▨	生态机动车停车位
▦	硬地铺装
▲	出入口
▼	场地内绝对标高
	室内标高
	界址点坐标
░	绿化及底层架空绿化
▩	配套用房
▨	一层架空休闲场所

修改设计说明：

为顺应社会、经济、文化等发展需求，根据相关法律、法规及场地条件，规划设计作如下修改：

一、原项目名称为：诚康名园，现修改为：世纪新城。

二、原项目建设单位为：广西诚康房地产开发有限公司，修改为：广西三江县裕兴和房地产开发有限公司。

三、原项目楼栋数为11栋，修改为15栋。

四、原项目总建筑面积为182076.89平方米，修改为178431.49平方米，容积率不变。

五、原项目总户数为752户，修改为820户。原地面机动车停车位43个，修改为210个。

六、楼栋编号、层数、高度、尺寸变更：

1、原规划编号2#楼，修改为1#楼；

2、原规划编号3#楼，修改为12#楼；

3、原规划编号A2#、A3#，修改为9#、11#楼：建筑层数为四层住宅楼，修改为十七层住宅楼；建筑高度为18.2米，修改为53.3米；（建筑尺寸相应调整）A4#楼改为10#楼。

4、原规划编号5#楼，修改为7#和8#楼：建筑为一栋三个单元拼接住宅楼，修改为两栋独立单元住宅楼。建筑层数为十层住宅楼，修改为十七层住宅楼；建筑高度为32.5米，修改为53.3米（建筑尺寸相应调整）

5、原规划编号6#楼，修改为5#和6#楼：建筑为一栋三个单元拼接住宅楼，修改为两栋两个单元住宅楼；建筑层数为十三层，修改为十七层；建筑高度41.5米，修改为53.3米（建筑尺寸相应调整）。

6、原规划编号7#楼，修改为2#楼。

7、原规划编号8#楼，修改为3#楼（建筑尺寸相应调整）。

8、原规划编号9#楼，修改为13#楼。

9、原规划编号10#楼，修改为15#楼。

七、项目配套用房位置变更：

1、原规划的物业管理用房位于3#与5#楼一层，集中调整至2#楼一层。

2、原规划的社区综合服务设施用房位于7#楼一层，调整至2#楼一层。

3、原规划的老年活动中心位于3#楼一层，调整至2#楼一层。

4、原规划的消防控制室位于A2#楼一层，调整至1#楼一层。

5、取消幼儿园。

八、本项目一期建设面积22285.12平方米（已建），二期待建计容面积为114854.38平方米；由广西三江县裕兴和房地产开发有限公司与广西诚康房地产开发有限公司联合开发，独立经营，自负盈亏。其中，广西三江县裕兴和房地产开发有限公司占二期计容面积70%，即：80398.066平方米，楼栋号为：1#楼、2#楼、3#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼。广西诚康房地产开发有限公司占二期计容面积30%，即：34456.314平方米，楼栋号为：12#楼、13#楼、15#楼。

九、地块设置15栋建筑，其中A1、B1、10#楼为已建多层商业，其余为10-17层高层住宅，均设计一层商业服务网点。项目采用周边式布局方式，南北、东西设计贯穿的两条风情商业步行街，形成十字商业街，与大歌广场和侗乡大道融汇、贯通；设计形成独具特色的侗乡文化、居民生活与商业交辉相应的居住和商业环境，为展示侗乡的人文，社会，经济提供了一个宽广的舞台。建筑平行道路设置，住宅建筑由周边低到中间高的建筑高度递增，丰富建筑的天际线。建筑效果设计使用侗族元素更符合三江侗族文化特色。

十、地块其它技术经济指标修改变更如右上侧对照表格。

地块技术经济指标）：

项目				单位	备注	
总用地面积				54855.80	约82.28亩	
计容建筑面积				137139.50		
总建筑面积				178431.49		
其中	地上建筑面积			143331.49		
	其中	住宅建筑面积		102823.22		
		商业建筑面积		33156		
		其中	综合商业	22093.13	已建	
			独立商业	11062.87		
		配套建筑面积		1160.28		
		其中	物业管理用房	274.28	按计容面积0.2%配置，且不少于80平方米，置于2#楼一层	
			社区综合服务设施	246	按30m²/100户；置于2#楼一层	
			老年活动中心	200	置于2#楼一层	
			青少年活动中心	200	置于12#楼一层	
			居家养老服务中心	200	置于13#楼一层	
			消防控制室	40	置于1#楼一层	
		地上不计容积率面积		6191.99	不计容	
		其中	寨门	191.99	不计容，已建，置于大歌广场上	
			屋顶楼梯、电梯机房	695	不计容	
			一层架空绿化面积、公共休闲场所	1328	不计容	
			空中庭院建筑面积	3347	不计容	
			设备平台建筑面积	630	不计容	
	地下建筑面积			35100		
	其中	地下车库建筑面积		30985.81		
		地下人防建筑面积		4114.19	按容积率3%核算，其中1729.05平方米置于1#楼地下室；2385.14平方米置于12#楼地下室	
建筑基底面积				19199.53		
建筑密度				35%		
容积率				2.5		
绿地率				20%		
户数				820		
机动车停车位				1025	其中 地上：210 地下：815	住宅：1辆/户　住宅：820辆 商业：0.6辆/100㎡　商业：205辆
非机动车停车位				2327	其中 地上：1828 地下：499	住宅：2辆/户　住宅：1640辆 商业：2辆/100㎡　商业：687辆

DESIGN INSTITUTE

Stamp of Examination

Stamp of Design Plat

Stamp of Registration

PARTICIPATOR

Client：广西三江县裕兴和房地产开发有限公司

entry name：世纪新城

Project Name

Approved by	
Project manager	邱玫
Profession manager	邱玫
Verified by	赵丽玲
Checked by	邱玫
Designer	乔光军
Drawn By	乔光军

Drawing Title：规划总平面图

Engineering Number			
Discipline	建筑	Stage	
Version No.	第一版	Drawing No.	01
Scale	1:500	Date	2024.11