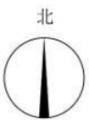


调整前

玉龙湾--规划总平面图

规划设计说明:

- 1、该项目为玉龙湾，为住宅小区，位于广西柳州市三江县城。项目地块西面临浔江大道，东面为厘金大道，南面临锦竹路，北面为城市规划道路及城市绿地，周边基础设施完善，交通便利。
- 2、本基地设两个出入口（含人行及车行），出入口位于南面及北面，平时机动车不进入小区内，实现人车分流。地块规划总净用地面积29578.16平方米，规划为1#~10#楼，为18层住宅楼，临街设一层商业，小区设地下一层车库及设备房。小区内按规范设置消防车道及消防救援场地。总建筑面积：90745.00平方米，其中计容建筑面积73945.00平方米、不计容建筑面积为16800.00平方米。
- 3、该项目人防地下室面积为计容面积的3%，为2218.35平方米，平时用于停车，设置于地下室二期。
- 4、景观阳台防水做法及材料待施工图深化确定，并应满足相关规范要求。
- 5、本项目分为一期和二期，其中1#、2#、8#、9#、10#楼及其地下室为一期项目，3#、4#、5#、6#、7#楼及其地下室为二期项目。
- 6、图中所有尺寸标注均以米为单位。



地块经济技术指标

序号	项目	单位	项目总指标	备注	一期项目指标	二期项目指标
1	规划用地面积	M ²	29578.16			
2	总建筑面积	M ²	90745.00		43662.38	47082.62
3	计容建筑面积	M ²	73945.00		35175.73	38769.27
3	其中					
	住宅建筑面积	M ²	68345.00		31764.86	36580.14
	商业建筑面积	M ²	5457.36	≤总建筑面积30%	3268.23	2189.13
	物业管理用房、消控室	M ²	142.64		142.64	0
4	不计容建筑面积		16800.00		8486.65	8313.35
其中	地下车库建筑面积	M ²	15300.00		7957.51	7342.49
	架空绿化建筑面积	M ²	1500.00		529.14	970.86
5	建筑基底面积	M ²	7350.00		4297.97	3052.03
6	容积率		2.50	1.5≤容积率≤2.5		
7	建筑密度	%	25%	建筑密度≤35%		
8	绿地率	%	30.5%	绿地率≥30%		
9	住宅总户数	户	516		238	278
10	其中					
	地上	辆	80	住宅1车位/户 商业1.2车位/100m ²	32	48
11	其中					
	地下	辆	504		250	254
11	其中					
	地上	辆	1256	住宅2车位/户 商业4车位/100m ²		
11	其中					
	地下	辆	0			



调整后

1. 原规划3#楼由每层4户改为每层3户，层数由18层调整为25层。
2. 原规划4#楼由每层4户塔式楼修改为每层2户板式楼，层数由18层调整为25层。
3. 原规划住宅总户数由516户改为500户；机动车停车位由584辆调整为567辆；非机动车停车位由1256辆调整为1218辆。
4. 一、二期项目指标做调整，补充部分不计容面积的内容，重新复核各项指标，总容积率不变。

玉龙湾--规划总平面图

规划设计说明：

1. 该项目为玉龙湾，为住宅小区，位于广西柳州市三江县城。项目地块西面临江大道，东为雁金大道，南面临锦竹路，北面为城市规划道路及城市绿地，周边基础设施完善，交通便利。
2. 本基地设两个出入口（含人行及车行），出入口位于南面及北面，平时机动车不进入小区内，实现人车分流。地块规划总净用地面积29578.16平方米，规划为1#~10#楼，其中3#、4#楼为25层住宅楼，其余为18层住宅楼，沿街设一层商业，小区设地下一层车库及设备房。小区内按规范设置消防车道及消防救援场地。总建筑面积：105110.03平方米，其中计容建筑面积73945.00平方米、不计容建筑面积为31165.03平方米。
3. 该项目人防地下室面积为计容面积的3%，为2218.35平方米，平时用于停车，设置于地下室二期。
4. 景观阳台防水做法及材料待施工图纸深化确定，并应满足相关规范要求。
5. 本项目分为一期和二期，其中1#、2#、8#、9#、10#楼及其地下室为一期项目，3#、4#、5#、6#、7#楼及其地下室为二期项目。
6. 图中所有尺寸标注均以米为单位。

地块经济技术指标

序号	项目	单位	项目总指标	备注	一期项目指标	二期项目指标
1	规划用地面积	M ²	29578.16			
2	总建筑面积	M ²	105110.03		49548.49	55561.54
3	计容建筑面积	M ²	73945.00		34976.57	38968.43
	其中 住宅建筑面积	M ²	68360.87		31565.70	36795.17
	商业建筑面积	M ²	5441.49	≤总建筑面积30%	3268.23	2173.26
4	物业管理用房、消防室	M ²	142.64		142.64	0
	不计容建筑面积	M ²	31165.03		14571.92	16593.11
5	其中 地下车库建筑面积	M ²	15300.00		7957.51	7342.49
	架空绿化建筑面积	M ²	896.93		529.14	367.79
	绿化景观平台面积	M ²	12769.53		5886.11	6883.42
	车库	M ²	1725.00	位于5#6#楼负一层		1725.00
	地下室出地面楼梯间、风机房、风井、采光井等，建筑上屋面楼梯间、电梯机房、风机房、水箱间、烟道、设备管井	M ²	473.57		199.16	274.41
6	建筑基底面积	M ²	7350.00		4297.97	3052.03
7	容积率		2.50	1.5≤容积率≤2.5		
8	建筑密度	%	25%	建筑密度≤35%		
9	绿地率	%	30.5%	绿地率≥30%		
10	住宅总户数	户	500		238	262
11	机动车停车位	辆	567		279	288
	其中 地上	辆	80	住宅1车位/户 商业1.2车位/100m ²	32	48
12	非机动车停车位	辆	1218			
	其中 地上	辆	1218	住宅2车位/户 商业4车位/100m ²		
13	其中 地下	辆	0			

坐标标注：
X=2854903.466
Y=511489.811
X=2854895.563
Y=511490.756
X=2854872.359
Y=511493.530
X=2854854.147
Y=511494.158
X=2854842.377
Y=511498.564
X=2854817.288
Y=511492.428
X=2854801.298
Y=511492.980
X=2854792.303
Y=511493.290
X=2854781.157
Y=511498.364
X=2854776.864
Y=511509.832



总平面图 1:500

注：1. 本图所注尺寸均以米为单位；
2. 本图所注坐标为轴坐标；
3. 本图所注为黄海高程；
4. 本图坐标系为2000国家大地坐标系，高程系为1985国家高程系；
5. 消防车道、救援场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力；
6. 消防车登高操作场地（包括登高车）与民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；
7. 公共场地的门厅、走道、室外楼梯及经常用水冲洗或潮湿、粘滑等容易受影响的场所，应采用防滑面层；
8. 消防车道应设置标志和警示牌，具体按应急管理部《消防车道管理暂行规定》【消防救2019-334号】及其附件执行。

