建筑
结构
给排水
暖通
电气

规划设计说明

一、规划概况：

1. 本项目规划用地位于规划用地位于玉林市二环北路北面、玉桂公路西侧。其他地理位置较好。
2. 规划用地位于玉林市二环北路北面、玉桂公路西侧。
3. 规划用地作为玉林市玉州区城北街道和城西街道留置地。
4. 本次设计范围是地块二，地块二作为玉州区城西街道林村村委及其第6、7、8、11、12、18村民小组留置地，其用地面积按被征用总农用地(204.0105亩)的8%计，共计16.3209亩。见规划用地面积表。
5. 规划总用地面积是指规划用地界线内的用地面积；规划用地红线是指规划总用地面积扣除规划城市道路用地后的用地面积。
6. 本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。
7. 取消原玉林市城北街道和城西街道留置地规划用地红线图（图号：用地2020-024）。

二、规划设计依据：

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2015年修订）；
2. 项目规划用地红线（图号：用地2020-024）；
3. 《玉林市城市建设用地规划条件》玉地规设【2020】34号；
4. 《玉林市国土空间规划技术中心建设用地城市规划综合技术论证报告》储备用地【2020】012号；
5. 《建筑设计防火规范》GB 50016--2014（2018年版）；
6. 《城市居住区规划设计规范》 GB50180-2018；
7. 《无障碍设计规范》 GBJ 50763-2012版；
8. 《建筑防火通用规范》GB55037-2022；
9. 现行有关的国家标准、规范、政策。

三、规划原则：

1. 业主提供的有关用地文件及开发设想、要求、意见等。
2. 满足交通、停车等需求。布局符合卫生及消防间距等要求。
3. 在提高土地利用率的同时，充分利用现状地形条件，努力提高绿地率，建立完善交通网，从而提高环境质量。
4. 消防车道净宽4M，消防车道通行的转弯半径均为12.0米，消防车道均能到达每栋建筑。
5. 消防车道坡度不大于8%。
6. 消防车道与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. 消防车道的路面、救援操作场地、消防车道和救援操作场地下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。
8. 消防车道路面及消防车出入口应按照《南宁住建局“生命通道”通知》南住建【2020】133号要求设置标志线和警示牌。

总平面图标注的建筑高度（H= ）为消防高度。

场地主次出入口位置设置安全减速措施。

建筑在建设和使用过程中，应采取控制噪声、震动、炫光等污染措施，生产的废物、废气、废水等污染物应妥善处理。

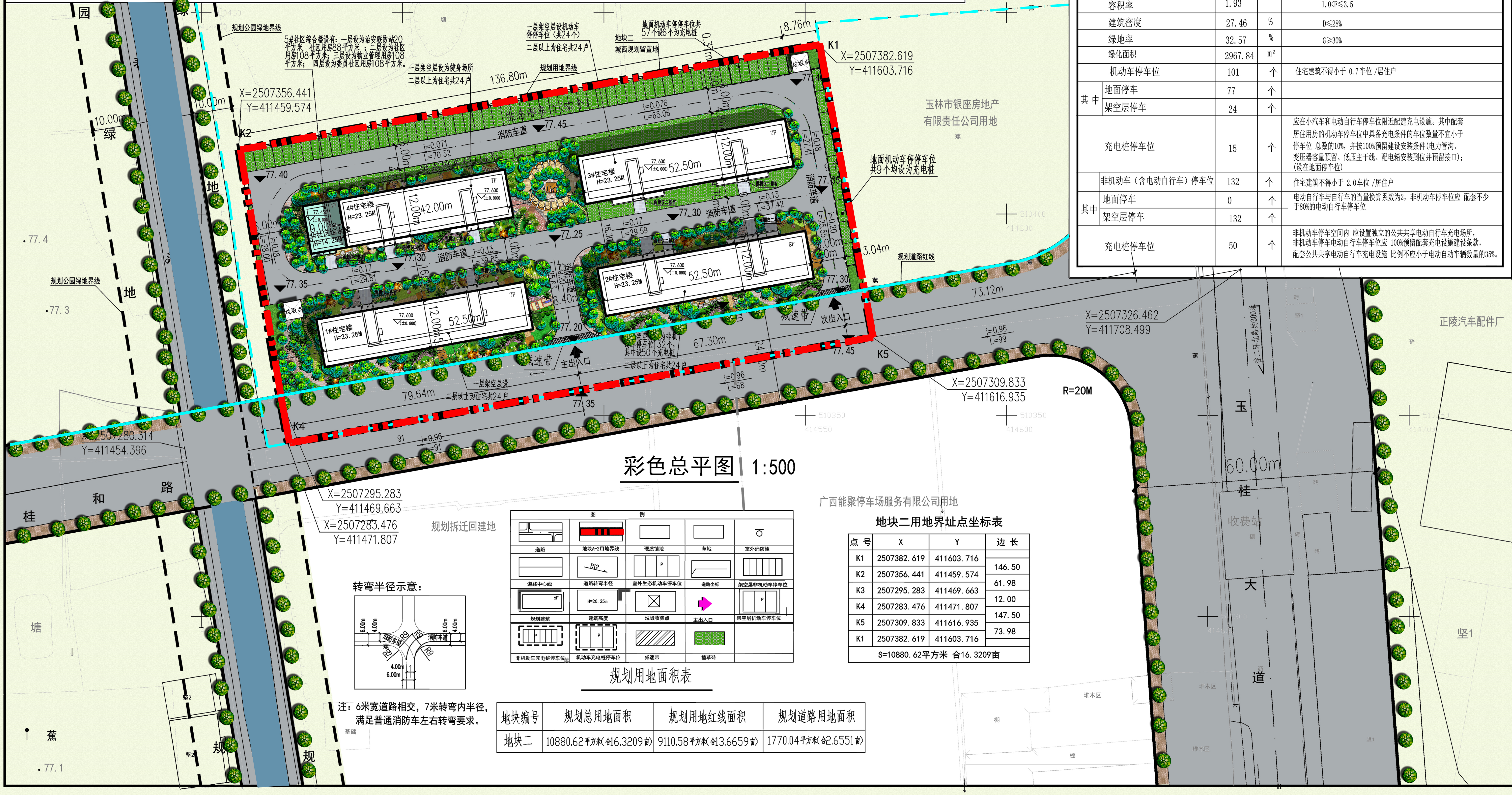
四、本图采用玉林市独立坐标系，1高程采用1985国家高程基准;图中所注尺寸均以米为单位；除特殊标外注外，其余转弯半径均为12米。

五、本工程室外场地、道路、绿化另详景观设计图;未尽之处应按国家现行有关技术规范要求执行。

六、本项目机械车库为垂直升降类机械车库,依据《汽车库建筑设计规范》JGJ100-2015-5.3.1条.

地块二（城西规划留置地） 技术经济指标

序号	名称		数量	单位	备注
	规划总用地面积		10880.62	m^2	16.3209亩
其中	规划用地红线面积		9110.58	m^2	13.6659亩
	规划城市道路用地面积		1770.04	m^2	2.6551亩
	总建筑面积		19809.43	m^2	
其中	计容建筑面积		17561.04	m^2	
	其中	1#住宅楼	4505.52	m^2	住宅楼每栋7层，一层设为架空层，二层以上是住宅，总户数有96户。
		2#住宅楼	4505.52	m^2	
		3# 住宅楼	4505.52	m^2	
		4#住宅楼	3612.48	m^2	
		5#社区综合楼	432.00	m^2	一层设为治安联防站20平方米，社区用房88平方米 ；二层设为社区用房108平方米；三层设为物业管理用房108平方米； 四层设为委员社区用房108平方米。
	不计容建筑面积		296.5	m^2	
其中	屋顶楼梯		296.55	m^2	
	建筑占地面积		2502	m^2	
其中	其中	1#住宅楼	630	m^2	
		2#住宅楼	630	m^2	
		3#住宅楼	630	m^2	
		4#住宅楼	504	m^2	
		5#社区综合楼	108	m^2	
	容积率		1.93		1.0<F≤3.5
	建筑密度		27.46	%	D≤28%
	绿地率		32.57	%	G≥30%
	绿化面积		2967.84	m^2	
	机动车停车位		101	个	住宅建筑不得小于 0.7车位 /居住户
其中	地面停车		77	个	
	架空层停车		24	个	
	充电桩停车位		15	个	应在小汽车和电动自行车停车位附近配建充电设施。其中配套居住用房的机动车停车位中具备充电条件的车位数量不宜小于停车位 总数的10%，并按100%预留建设安装条件(电力管沟、变压器容量预留、低压主干线、配电箱安装到位并预留接口)；(设在地面停车位)
	非机动车（含电动自行车）停车位		132	个	住宅建筑不得小于 2.0车位 /居住户
其中	地面停车		0	个	电动自行车与自行车的当量换算系数为2，非机动车停车位应 配套不少于80%的电动自行车停车位
	架空层停车		132	个	
	充电桩停车位		50	个	非机动车停车空间内 应设置独立的公共共享电动自行车充电场所，非机动车停车电动自行车停车位应 100%预留配套充电设施建设条款，配套公共共享电动自行车充电设施 比例不应小于电动自动车辆数量的35%。


北
园
绿
地
规划公园绿地界线
5#社区综合楼设有：一层设为治安联防站20平方米 社区用房88平方米 ；二层设为社区用房108平方米；三层设为物业管理用房108平方米； 四层设为委员社区用房108平方米。
一层架空层设为健身场所
二层以上为住宅共24户
一层架空层设机动车停停车位（共24个）
二层以上为住宅共24户
地块二
城西规划留置地
地面机动车停停车位共57个设6个为充电桩
8.76m
K1
X=2507382.619
Y=411603.716
136.80m
规划用地界线
X=2507356.441
Y=411459.574
K2
10.00m
消防车道
3#住宅楼 H=23.25M
4#住宅楼 H=23.25M
2#住宅楼 H=23.25M
1#住宅楼 H=23.25M
52.50m
42.00m
12.00m
玉林市银座房地产有限责任公司用地
地面机动车停停车位共9个均设为充电桩
规划道路红线
73.12m
X=2507326.462
Y=411708.499
正陵汽车配件厂
次出入口
主出入口
减速带
67.30m
79.64m
K5
X=2507309.833
Y=411616.935
R=20M
K4
X=2507280.314
Y=411454.396
X=2507295.283
Y=411469.663
X=2507283.476
Y=411471.807
桂
和
路
规划拆迁回建地
广西能聚停车场服务有限公司用地
玉
桂
大
道
60.00m
收费站
塘
图 例
道路
地块A-2用地界线
硬质铺地
草地
室外消防栓
道路中心线
道路转弯半径
室外生态机动车停车位
道路坐标
架空层非机动车停车位
规划建筑
建筑高度
垃圾收集点
主出入口
架空层机动车停车位
非机动车充电桩停车位
机动车充电桩停车位
减速带
植草砖
转弯半径示意：
6.00m
4.00m
消防车道
R9

彩色总平图 1:500

注：6米宽道路相交，7米转弯内半径，满足普通消防车左右转弯要求。

地块二用地界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
K1	2507382.619	411603.716	
			146.50
K2	2507356.441	411459.574	
			61.98
K3	2507295.283	411469.663	
			12.00
K4	2507283.476	411471.807	
			147.50
K5	2507309.833	411616.935	
			73.98
K1	2507382.619	411603.716	
S=10880.62平方米 合16.3209亩			

规划用地面积表

地块编号	规划总用地面积	规划用地红线面积	规划道路用地面积
地块二	10880.62平方米(合16.3209亩)	9110.58平方米(合13.6659亩)	1770.04平方米(合2.6551亩)

注意：
本图须经签署并加盖本公司专用出图章方为有效；
本图纸必须经图纸审图机构审查合格盖章，
并经消防审批部门审查合格盖章后方可施工；
本图版权归信宇腾远规划设计有限公司所有。

备注 REMARK

项目编码 STAMP
(打码机打码位置)

注册执业签章

姓 名	刘树军	
注册证书号码	20213501447	
注册印章号码	6113483-006	
审 定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY	宁小真	宁小真
审 核 REVIEWED BY	沈晨露	沈晨露
项目负责 PROJECT DIRECTOR	刘树军	刘树军
专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE	刘树军	刘树军
设 计 DESIGNED BY	杨芳	杨芳

建设单位 CONSTRUCTE WITH	玉林市玉州区征地事务中心		
工程名称 PROJECT	玉林市玉州区城北街道和城西街道规划留置用地		
子项名称 ITEM	地块二（城西街道规划留置用地）		
图名 DRAWING TITLE	彩色总平图		
设计号 PRO NO.	MZ20250101		
图 号 DRAWING NO.	ZP-01	版 次 CHANGED NO.	A
图 别 DWG TYPE	建 筑	日 期 DATE	2025.5

信宇腾远规划设计有限公司
地址:西安曲江新区雁展路1111号
莱安中心T7-2506
资质证书编号：A261134839