

设计说明：

1、地理位置：本项目用地位于玉林市内环南路东侧，地块北面为玉城医院，南面为玉林市人民公园，地理环境优美，交通便利。规划用地性质为二类居住用地和商业用地。规划用地红线面积为3687.21平方米，其中地块一规划用地红线面积为3455.42平方米，地块二规划用地红线面积为231.79平方米

2、规划设计：依据地形特点，本项目规划2栋建筑，分别为1#楼和2#楼。1#楼建筑层数为17层；2#楼建筑层数左单元16层，右单元17层。其中1#楼1至2层为商业和公共配套，3至17层为住宅；2#楼一层为商业，2至17层为住宅；建筑耐火等级为二级。

3、停车位设计：本项目机动车停车位设置于地面和地下室，非机动车停车位设置于地面和地下室。

4、出入口设计：本项目1#楼和2#楼分别沿着城市规划道路两侧布置。1#楼场地内人行出入口分别位于地块的西面和南面；2#楼场地内人行出入口位于地块的北面和南面；住宅出入口两栋楼南北面均设置有。

5、消防设计：1#楼和2#楼两栋楼均沿着建筑的长边利用城市道路作为消防车道及消防登高操作场地，消防车道位于建筑的消防登高操作场地一侧，道路的净宽度和净高度满足消防车安全、快速通行要求，转弯半径满足消防车转弯半径要求，路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力要求。

6、本项目竖向布置采用平地式，地表雨水的排除采用沿地形自由散水和有组织排水排入道路排水沟相结合的方式。

7、本项目机动停车位及电动自行车位均按100%的比例预留建设充电设施安装条件；

机动车停车位建成充电基础设施比例不低于总机动车数量的10%，公共共享自行车充电设施比例为电动自行车停车位的35%。

8、图中标注坐标、标高、尺寸均以米（m）为单位，项目采用2000国家大地坐标系，高程基准采用1985国家高程基准。建筑坐标标注均为建筑外墙坐标。

9、建筑间距按玉林市区标准计算。

10、设计依据主要规范文件：市税务局分局

广西玉林市建业房地产开发有限公司规划用地红线图（2014-035）

玉林市城市建设用地规划条件《玉地规设【2014】19号

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018版）

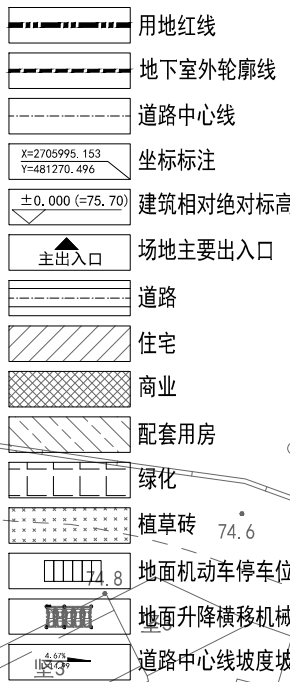
《建筑防火通用规范》GB55037-2022

《民用建筑设计统一标准》GB50325-2019

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

国家现行其他规范、标准、规程及政策。

图例：



北

规划用地界线

规划道路红线

总平面图 1:500

建筑物一览表						
楼栋号	层数	建筑高度 (m)	住宅户数 (户)	基底面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	总计容建筑 面积 (m²)
1#楼	17F	55.4	90	537.96	7409.95	7344.58
2#楼	17F	54.5	93	595.41	9848.96	9784.95
地面机械车位	6F			80	80	80
地下建筑	2F				6217.89	6217.89
合计			183	1213.37	23556.8	17209.53

主要技术经济指标

名称	数量	单位	备注
规划用地蓝线面积	4623.05	M <sup>2</sup>	
其中			
地块一	4299.64	M <sup>2</sup>	
地块二	323.41	M <sup>2</sup>	
规划用地红线面积	3687.21	M <sup>2</sup>	
其中			
地块一	3455.42	M <sup>2</sup>	
地块二	231.79	M <sup>2</sup>	
规划道路红线面积	935.84	M <sup>2</sup>	
其中			
地块一	844.22	M <sup>2</sup>	
地块二	91.62	M <sup>2</sup>	
建筑基底占地面积	1213.37	M <sup>2</sup>	
总建筑面积	23556.8	M <sup>2</sup>	
计容总建筑面积	17209.53	M <sup>2</sup>	
住宅建筑面积	15652.33	M <sup>2</sup>	其中≤60m <sup>2</sup> 住宅1401.62m <sup>2</sup>
商业建筑面积	1251.49	M <sup>2</sup>	含商业烟道：29.58m <sup>2</sup>
老人服务用房	36.6	M <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup> /100户，位于1#楼一层
物业管理用房	84.87	M <sup>2</sup>	不小于规划总建筑面积的千分之二，且不小于80m <sup>2</sup>
治安联防站	45.73	M <sup>2</sup>	
社区用房	42.01	M <sup>2</sup>	
消防控制室	16.50	M <sup>2</sup>	
地面六层机械停车楼	80	M <sup>2</sup>	
不计容总建筑面积	6347.27	M <sup>2</sup>	
地下室建筑面积	6217.89	M <sup>2</sup>	
其中屋顶楼梯间、机房及其他	129.38	M <sup>2</sup>	

建筑密度	32.91%	密度≤37%
容积率	4.67	地块一容积率：4.8； 地块二容积率：2.69
绿地面积	1106.16	M <sup>2</sup>
绿地率	30%	绿地率≥30%
住宅总户数	183	户
总人数	586	人
小汽车停车总数：	145	个
地下停实际车数：109个，其中普通车为37个； 机械停车位：64个，微型车位6个； 地面实际停车数：39个，其中普通车为14个； 机械车库停车：25个； (微型车位按0.7个折算) 商业停车数：8个，住宅停车数：137个， (设在地下室和地面，地下停车数：106个 <sup>2</sup> ) 地面停车数：39个 <sup>2</sup>		其中小于60m <sup>2</sup> 住宅按100m <sup>2</sup> 计算1个车位有14个；60m <sup>2</sup> ≤户型建筑面积<90m <sup>2</sup> 按0.8车位/户计算车位有74个；90m <sup>2</sup> ≤户型建筑面积<144m <sup>2</sup> 按0.8车位/户车位有49个；商业按0.6个/100m <sup>2</sup> 计算车位有8个；共145个车位
非机动车停车总数：	522	个
其中 <sup>1</sup> 商业自行车停车数：188辆； 住宅自行车停车数：334辆。设在地下室和地面，其中地下电动自行车位228个，折算成自行车位为456个（折算系数为2.0）；地面自行车位66个。电动自行车占非机动车比例为87.4%		其中小于60m <sup>2</sup> 住宅按100m <sup>2</sup> 计算1.2个车位有28个；60m <sup>2</sup> ≤户型建筑面积<90m <sup>2</sup> 按1.2车位/户计算车位有184个；90m <sup>2</sup> ≤户型建筑面积<144m <sup>2</sup> 按1.2车位/户车位有122个；商业按15个/100m <sup>2</sup> 计算车位有188个；共522个

盖章栏：

(未盖出图专用章本图无效)

中城科泽工程设计集团有限责任公司

Zhongcheng Keze Architects&Engineers  
工程设计证书编号：A232012403  
本图版权属我公司所有，除该工程外本图的任何用途和复制，须经我公司的书面许可。THE COPYRIGHT IN THIS DRAWING IS RETAINED BY JIANG CHENG KEZE ARCHITECTS&ENGINEERS CO., LTD. WRITTEN CONSENT MUST BE OBTAINED BEFORE ANY USE OR REPRODUCTION OF THE DRAWING.

合作设计单位  
JOINT DESIGNER

签署栏  
SIGNATURE

制图 DRAWING BY	黄钰	
设计 DESIGNED BY		
校对 CHECKED BY	田超	
专业负责人 SPECIAL RESPONSIBLE BY	李星平	
项目负责人 PROJECT DIRECTOR BY	李星平	
审核 VERIFIED BY	张伟	
审定 APPROVED BY	乔恒云	

会签栏  
CONVERSION

建筑 ARCHITECTURE	电气 ELECTRIC
结构 STRUCTURE	暖通 HEATING
给排水 WATER SUPPLY	智能 INTELLIGENT

建设单位  
CLIENT

广西玉林市建业房地产开发有限公司

工程名称  
PROJECT

蔚蓝国际商住小区

图纸名称  
DRAWING TITLE

总平面图

设计编号  
DRAWING NO.

23JGE015

图号  
DRAWING NO.

JZ(总)-01

设计阶段  
STATUS

方案

版次  
VERSION

第一版

比例  
SCALE

1:500

日期  
DATE

2026.01

1-1剖面图