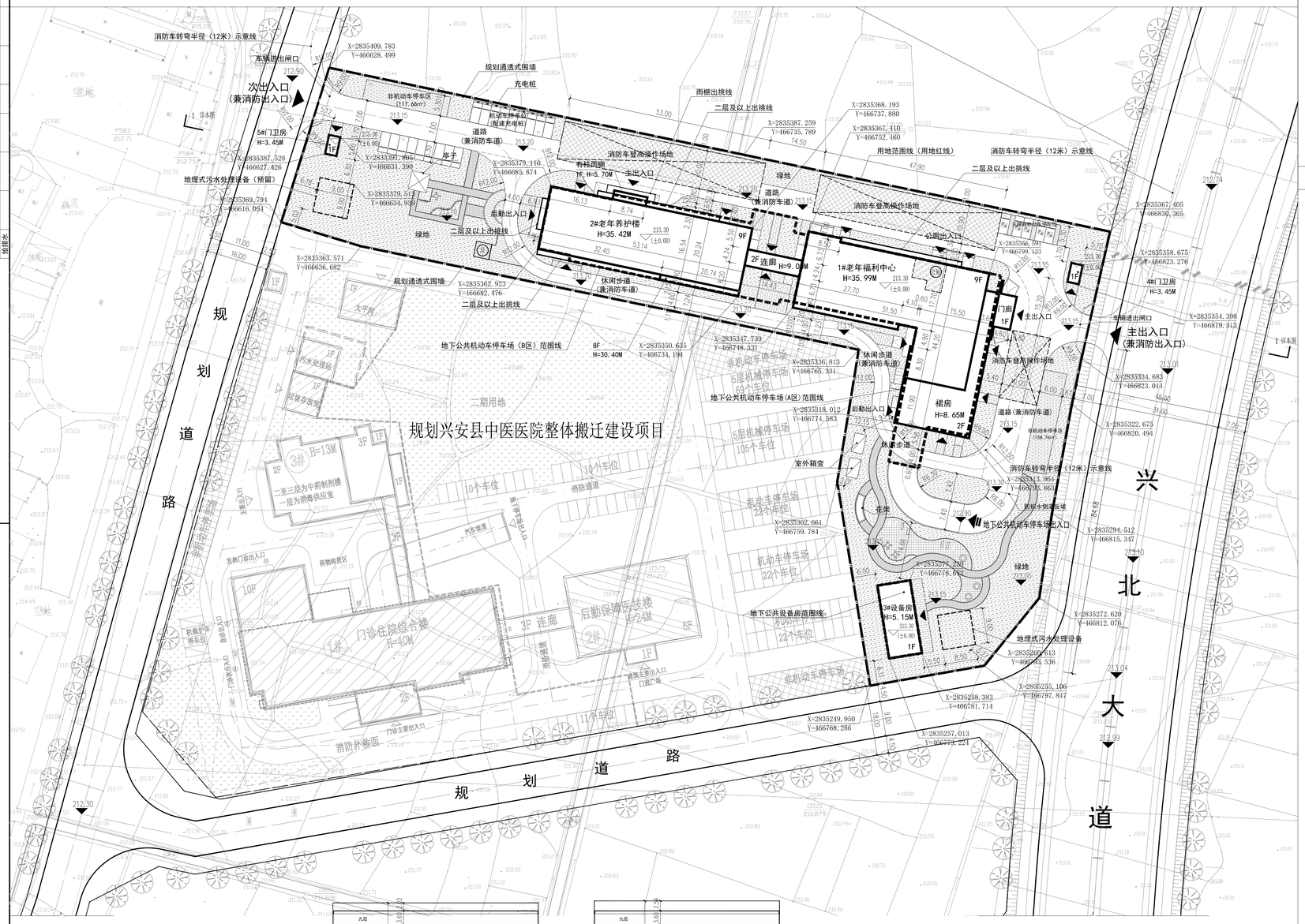
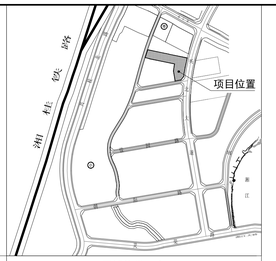
兴安县老年福利中心等养老项目



风玫瑰及比例尺



区域位置示意

图例：

用地范围线
地下公共停车场范围线
建筑出入口
地下公共停车场出入口
规划道路
规划场地标高
规划建筑室内地坪标高
规划建筑/建筑高度
现状建筑
标准小型车停车位
无障碍机动车停车位
非机动车停车区
消防车登高操作场地
规划绿地
规划地面铺砖
规划透式围墙
规划坐标
道路转弯半径
公共厕所
垃圾收集点

主要经济技术指标表

项目			数值	单位	备注
规划用地面积			12963.7	㎡	用地性质：社会福利设施用地，用地代码：A6；
总建筑面积（计容+不计容）			21982.49	㎡	
其中	计容建筑面积		19075.53	㎡	
	其中	老年福利中心	10258.46	㎡	包含公共厕所50.00㎡；
		老年养护楼	8622.81	㎡	
		设备房	164.26	㎡	
		门卫房	30.00	㎡	包含4#门卫房和5#门卫房；
	不计容建筑面积		2906.96	㎡	
	其中	地下公共机动车停车场（A区）	1449.02	㎡	
		地下公共机动车停车场（B区）	1293.68	㎡	
		地下公共设备房	164.26	㎡	
建筑占地面积			2669.16	㎡	
建筑密度			20.59	%	
绿地率			32.64	%	绿地面积：4230.88㎡；
容积率			1.47		
公共机动车停车位			90	辆	停车配建指标按本地块规划条件的相关规定计算后，机动车应配停车位合计77辆， 实际配建公共机动车停车位换算后合计90辆，大于应配停车位数，满足规范配建要求； 实际配建充电桩的公共机动车停车位共计9辆，不小于总停车位数的10%，其余车位均预留安装充电设施条件； 实际配建无障碍机动车停车位共计1辆，满足规范配建要求；
其中	地上公共机动车停车位		23	辆	包含配建充电桩的公共机动车停车位共计9辆，无障碍机动车停车位共计5辆；
	地下公共机动车停车位		67	辆	
	其中	地下公共机动车停车场（A区）	32	辆	包含无障碍机动车停车位共计3辆；
		地下公共机动车停车场（B区）	35	辆	包含无障碍机动车停车位共计2辆；
公共非机动车停车位			197	辆	停车配建指标按本地块规划条件的相关规定计算后，非机动车应配停车位合计191辆； 实际配建公共非机动车停车位合计197辆，大于应配停车位数，满足规范配建要求；
其中	地上公共非机动车停车位		197	辆	
	地下公共非机动车停车位		0	辆	
床位数			450	床	其中1#老年福利中心共计250床，2#老年养护楼共计200床；

建筑明细表

楼栋编号	建筑性质	地上层数	建筑高度(m)	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	计容面积(㎡)	不计容面积(㎡)	防火类别	耐火等级	备注
1#	老年福利中心	9	35.99	1485.64	10258.46	10258.46	0	一类高层民用建筑	一级	一期，设计床位数共计250床，包含公共厕所50.00㎡，不含地下公共机动车停车场面积；
2#	老年养护楼	9	35.42	989.26	8622.81	8622.81	0	一类高层民用建筑	一级	二期，设计床位数共计200床，不含地下公共机动车停车场面积；
3#	设备房	1	5.15	164.26	164.26	164.26	0	单、多层民用建筑	二级	一期，不含地下公共设备房面积；
4#	门卫房	1	3.45	15.00	15.00	15.00	0	单、多层民用建筑	二级	一期；
5#	门卫房	1	3.45	15.00	15.00	15.00	0	单、多层民用建筑	二级	一期；
地下公共机动车停车场（A区）						1449.02	0	1449.02		一级 一期；
地下公共机动车停车场（B区）						1293.68	0	1293.68		一级 二期；
地下公共设备房						164.26	0	164.26		一级 一期；
		共计		2669.16	21982.49	19075.53	2906.96			

停车位配建指标表

机动车应配停车位指标

建筑性质	数量	配建指标	单位	应配车位数（辆）	实配车位数（辆）	备注
老年人照料设施	19075.53㎡	0.4	车位/100㎡	77	90	停车配建指标按本地块规划条件的相关规定进行计算，
合计				77	90	位于地面车行道路旁，以及地下公共机动车停车场（A区）和地下公共机动车停车场（B区）；

非机动车应配停车位指标

建筑性质	数量	配建指标	单位	应配车位数（辆）	实配车位数（辆）	备注
老年人照料设施	19075.53㎡	1.0	车位/100㎡	191	197	停车配建指标按本地块规划条件的相关规定进行计算，
合计				191	197	位于地面车行道路旁的非机动车停车区，室外停车面积：276.42㎡（按1.4㎡/辆）；

无障碍专用机动车停车位配建指标

停车场类型	总停车位数（辆）	无障碍专用机动车停车位数（辆）	应配合计（辆）	实配合计（辆）	备注
公共建筑停车场	≤100时	≥1	1	10	参考《桂林市城市规划管理技术规定》的配建要求， 位于地面车行道路旁，以及地下公共机动车停车场（A区）和地下公共机动车停车场（B区）；

调整规划设计说明：

1、设计依据：

1）、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

2）、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

3）、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

4）、《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014（2018年版）

5）、《无障碍设计规范》GB 50763-2012

6）、《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450-2018

7）、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013

8）、《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）

9）、《兴安县城市规划管理技术规定》（审定稿）

10）、国家及地方现行的技术标准、图集、规范和规定等；

2、本规划为兴安县老年福利中心等养老项目修建性详细规划，规划地块位于桂林市兴安县城北新区兴北大道西侧，基地内现状地形较平整，与地块东侧的兴北大道存在一定的坡向高差，地理位置优越，交通便利，规划用地面积为12963.7㎡，规划建设用地性质为社会福利设施用地，容积率大于0.49，小于等于2.0，建筑密度＜30%，建筑限高＜40米，绿地率≥30%，本规划设计满足国家及地方相关法律法规及规范标准的相关要求；

3、本规划的建筑功能主要为老年福利中心、老年养护楼、设备房、门卫房及相关配套公共设施，规划经济技术指标符合本地块规划条件的相关指标规定，详细业主的使用需求，结合地块及周边的实际情况进行合理的规划布局。

4、本规划结构明晰，分区明确，基地主出入口位于地块东侧，与兴北大道相连，次出入口位于地块西侧，与规划道路相连，主出口距离城市主干道交叉口的距离自道路红线平面交叉口停止线起不小于70米，基地内道路明晰，设有双车道连接基地主次出入口，地下公共机动车停车场靠近主出口，车行交通组织合理便捷，围绕1#老年福利中心和2#老年养护楼还设有休闲步道，兼做消防车道，形成消防环道，平时供老年人休闲活动，也可作为日常运营使用的后勤通道，本规划建筑物沿城市主干道高低错落，营造出良好的城市天际线；

5、本规划建筑形式、风格、色彩体现公安特色，建筑造型展示鲜明的城市形象及时代特征，与周边山水环境相协调，建筑设计考虑节能减排措施，充分利用自然通风，设施采用节能灯具与节能洁具；

6、本规划建筑日照间距及离界退让均按照《兴安县城市规划管理技术规定》（审定稿）及国家法律规范的相关要求执行控制，本规划项目建筑日照标准满足《兴安县城市规划管理技术规定》（审定稿）及国家法律规范的相关设计要求；

7、消防设计：本规划严格按照《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）及国家法律规范的相关要求进行消防设计，各栋楼之间的建筑间距均满足防火间距的规范要求，围绕1#老年福利中心和2#老年养护楼两栋高层建筑四周设有环形消防车道，并在其主立面方向按规范要求设置了消防车登高操作场地，消防车道的净宽度和净空高度不小于4米，转弯半径不小于12米，消防车道与建筑物之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物，消防车登高操作场地、消防车道及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，均按承受重型消防车的压力；

8、本规划停车场（库）配建泊位符合本地块规划条件的相关规定，具备充电条件的停车位数量不小于停车位总数的10%，其余车位均预留安装充电设施条件，统一将供电线路敷设至专用固定停车位(或预数设备件)的箱电表箱，充电设施安装位置和用电容量，并预制复制定公共停车位的供电设施建设方案，为充电基础设施建设实装提供便利，停车位配套供电设施建设与主体建设同步设计、同步施工，并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》；

9、在场地设计和建筑设计时考虑无障碍设计和设施的建设；

10、本规划项目可再生能源利用情况，太阳能+空气源热泵；

11、本规划项目执行绿色建筑标准等级：基础级；

12、本规划项目按相关规定需要配建的防空地下室面积计算值为：19075.53*3%=572.27㎡，小于1000㎡，由建设单位向人民防空主管部门申请易地建设；

13、本图标注尺寸单位为米，坐标系采用2000国家大地坐标系，标高采用1985国家高程基准，地块场地标高满现场标准；

14、其余未尽事项请符合国家及地方有关政策、法规、标准等相关规定。

15、根据新出的《民用建筑通用规范》GB55031-2022和《建筑防火通用规范》GB55037-2022等强制性规范的影响，申请调整2#老年养护楼及地下公共机动车停车场（B区）的建筑外轮廓和建筑高度，经济技术指标等相应调整，根据现场情况调整场地竖向标高，具体调整内容如下：

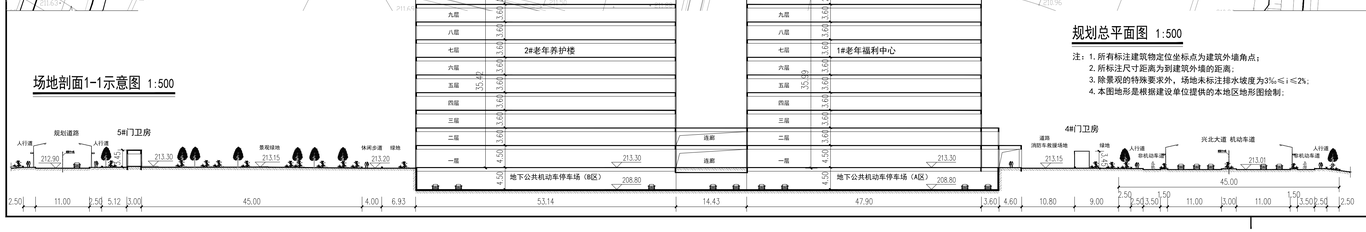
1）、调整2#老年养护楼的平面布局，建筑外轮廓和建筑高度，

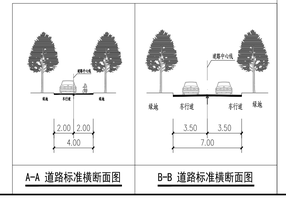
2）、调整地下公共机动车停车场（B区）的平面布局和建筑外轮廓。

3）、调整各项经济技术指标，调整后总计容面积19075.53㎡较原总计容面积18449.07㎡增加626.46㎡，调整前的总计容面积未突破划拨决定书及规划设计条件给的面积。

4）、调整场地竖向标高和规划建筑室内地坪标高。

5）、未调整内容以原批复方案《兴建规[2021]46号》为准。





备注/图例、修改记录

桂林建筑规划设计集团有限公司
GUILIN ARCHITECTURE, PLANNING DESIGN GROUP CO.,LTD
工程设计证书：A24005143
城乡规划编制乙级（相自资规乙字2345010）

	实名	签名
项目负责人	龚毅	
	文涛	
方案负责人		
方案设计		
专业负责人	文涛	
制图	文涛	
设计	文涛	
校对	王宋卿	
审核	戴高荣	
审定	钟恩东	

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：龚 毅
注册号：4500514-015
有效期：至2024年12月
个人执业专用章

广西壮族自治区工商局颁发注册号同意
桂林建筑规划设计集团有限公司(I)
营业执照 A24005143
广西壮族自治区住房和城乡建设厅发证(C)
有效期至 二〇二五年四月三日
单位出图专用章（未盖出图专用章无效）

建设单位：兴安县民政局

工程名称：兴安县老年福利中心等养老项目（一期）

子项名称：

图名：规划总平面图（调整）

阶段	修详规	工程号	20210412
专业	规划	图号	01
比例	1:500	版本	第二版
日期	2023.11		

TK A1+1/4 V2023-