

公示

依据《中华人民共和国城乡规划法》和住建部《关于城乡规划公示的规定》等相关规定要求，现对位于梧州市万秀区西堤二路13-1号（河西片C1-09）地块汇洋·黄金海岸规划更改二进行公示（本方案在《梧州日报》、建设场地和市长洲区银湖南路2号自然资源局宣传橱窗及网站同时公示）。如相关利害关系人对此规划有异议或意见，请于公示之日起7个工作日将书面材料送交至市自然资源局。（请署真实姓名及联系电话。）

联系电话：6027822侯先生 3986765黎先生

梧州市自然资源局
2025年3月28日

更改内容：

- 本项目原报建文本中规划设置车位为946个，多数车位为机械车位。在销售及初期使用过程中，多数住户反馈机械车位在日常使用中存在安全隐患及维护成本高，要求建设单位减少机械车位的安装数量。本小区总户数为672户，目前项目连同已安装好的机械车位及普通车位数量共665个，接近达到1车位/户，可满足本小区住户的使用要求，应住户及建设单位要求，对地下室车位做以下调整：
- 地下室1#楼北侧已安装的机械车位保持不变，剩余机械车位暂不安装，如日后有住户需要安装建设单位可配合安装。
 - 对方案总平面图指标表中机动车位数进行调整修改。
 - 对方案地下室平面图进行相应调整修改。
 - 修改后除机动车车位数有变动，其余各项指标均不变。具体修改内容详见修改文本的设计说明、总平面图、地下室平面图。
 - 本次修改不涉及竖向、管线、绿化图及海绵城市方案。

配套公建一览表

内容	建筑面积	备注
1、居委会用房	33.84 m ²	按要求需设30m ² ，设于2#楼商业楼二层南面处
2、青少年活动室	91.1 m ²	按要求需设90m ² ，设于2#楼商业楼二层南面处
3、老年活动室	98.22 m ²	按要求需设90m ² ，设于2#楼商业楼二层南面处
4、物业管理用房	247.15m ²	按建筑面积的千分之二设计，设于1#楼2单元二层北面
5、社区卫生服务站	79.38 m ²	按要求需设60m ² ，设于2#楼商业楼二层南面处

主要经济技术指标表(调整对比表)

项目	原报建数据	现报建数据	单位	调整对比	备注
净用地面积	13452.65	13452.65	m ²	与原规划一致	
总建筑面积	119249.31	119249.31	m ²	与原规划一致	
地上总建筑面积	99377.31	99377.31	m ²	与原规划一致	
计容建筑面积	94841.18	94841.18	m ²	与原规划一致	
其中					
住宅建筑面积	89743.07	89743.07	m ²	与原规划一致	
商业建筑面积	2772.55	2772.55	m ²	与原规划一致	
电气设备房建筑面积	399.93	399.93	m ²	与原规划一致	
商业幼儿园建筑面积	1375.94	1375.94	m ²	与原规划一致	
配套公建建筑面积	549.69	549.69	m ²	与原规划一致	
其中					
居委会用房	33.84	33.84	m ²	与原规划一致	
青少年活动室	91.1	91.1	m ²	与原规划一致	
老年活动室	98.22	98.22	m ²	与原规划一致	
公厕	0	0	m ²	与原规划一致	
物业管理用房	247.15	247.15	m ²	与原规划一致	
社区卫生服务站	79.38	79.38	m ²	与原规划一致	
不计容建筑面积	4536.13	4536.13	m ²	与原规划一致	
其中					
架空通道、架空绿化面积	329.54	329.54	m ²	与原规划一致	
避难层空间面积	3601.2	3601.2	m ²	与原规划一致	
架空非机动车停车位建筑面积	605.39	605.39	m ²	与原规划一致	
地下总建筑面积	19872	19872	m ²	与原规划一致	
容积率	7.05	7.05		与原规划一致	
建筑占地面积	3570.04	3570.04	m ²	与原规划一致	
建筑密度	26.54	26.54	%	与原规划一致	
绿地率	31	31	%	与原规划一致	
绿地面积	4170.32	4170.32	m ²	与原规划一致	
机动车停车位	946	665	辆	减少了281个	按规划设计条件需设置946个车位，含无障碍车位25个
其中					
地上停车位	0	0	辆		
地下停车位	946	665	辆	减少了281个	
非机动车停车位	999	999	辆	与原规划一致	商业非机动车：3.0车位/100m ² 建筑面积；住宅非机动车：1.0车位/100m ² 建筑面积，配套公建按住宅计（规划条件要求）
其中					
地上停车位	999	999	辆	与原规划一致	幼儿园非机动车：5辆/100学生，现因住宅及商业面积减少，车位需求数减少，余出车位预留给幼儿园，详车位数计算一览表
地下停车位	0	0	辆		原报建非机动车停放面积1498.5m ² 不变，折算车位999个(非机动车停放面积按1.5m ² /辆折算)

绿地率计算表：

名称	面积(M ²)	折算系数	折算后面积(M ²)	覆土厚度D(M)
地下室顶部绿化	2071.05	1.0	2071.05	1.5
生态停车	835.3	0.1	83.53	-
公共景观绿化	1856.22	1.0	1856.22	-
景观水体	159.52	1.0	159.52	-
合计	4922.09	-	4170.32	-
绿地率	4170.32/13452.65=31%			

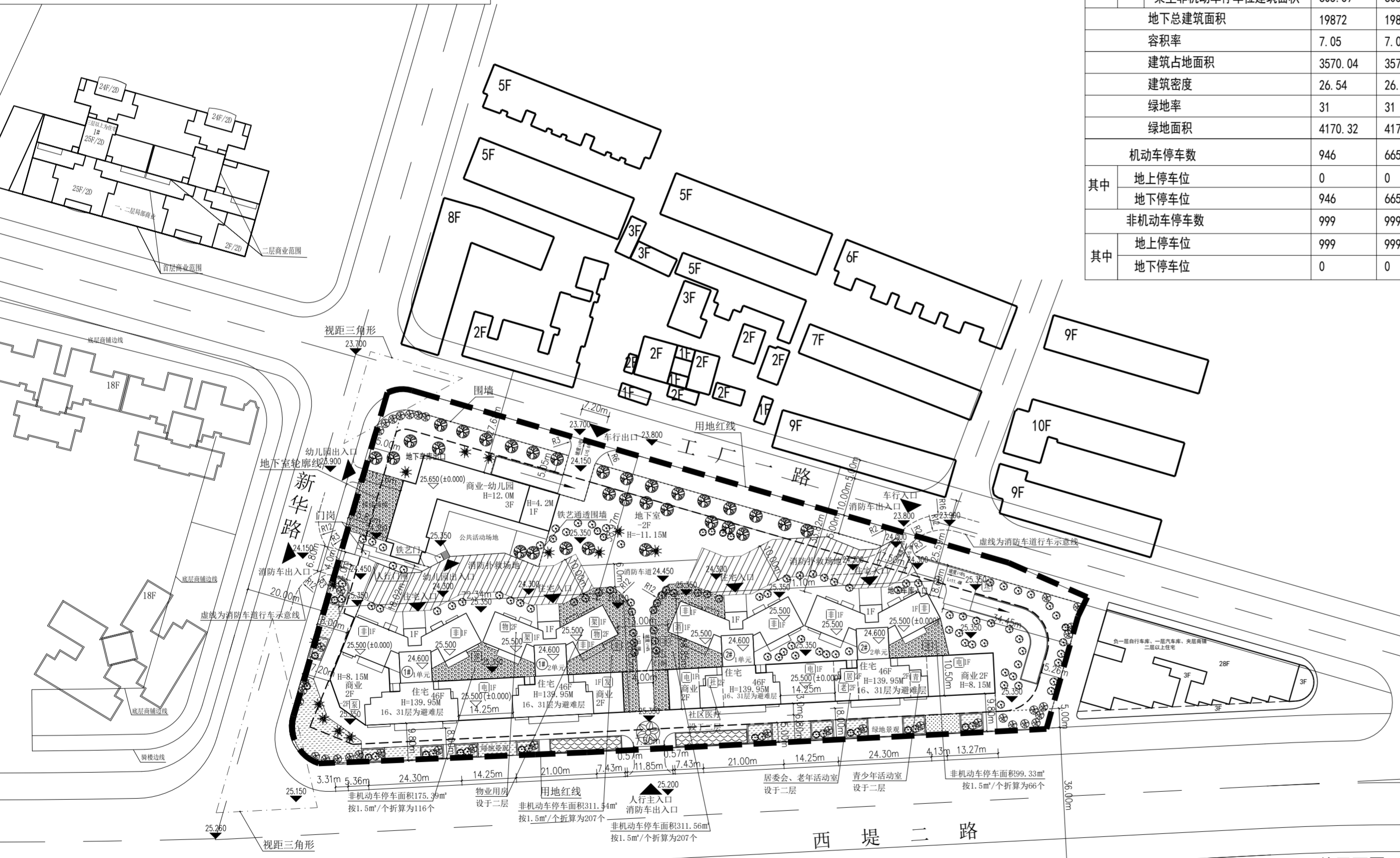
总平面设计说明：

- 设计依据
 - 建筑用地红线及规划定点图
 - 建设项目规划设计条件通知书
 - 国家各有关现行工程建设标准及规范
 - 建设单位使用功能要求
 - 《梧州市城市规划管理技术规定（修订版）》
- ### 二、项目位置
- 本项目位于梧州市西堤二路与新华路交汇处东北角，南临西江，环境优美，交通条件十分便利。
- ### 三、规划概况
- 规划建设内容为2栋超高层住宅楼、商业网点、配套公建用房、1栋3班幼儿园、地下停车场、配套建设道路及场地硬化、供配电、给排水及绿化等设施。
- ### 四、消防设计
- 按一字形将小区4栋单元住宅两两相拼规划于西堤二路临街面，幼儿园规划于新华路临街面。超高层住宅间距不小于13m，与幼儿园最小间距18m；基地消防出入口设3个，其中新华路及西堤二路上的消防车出入口平时通过管理措施，机动车不可通行，因为场地限制，无法在小区内设置消防环道，需借用市政道路形成消防环道。设计可满足消防救援场地的设置及幼儿园1/4边扑救。本项目住宅为一类高层建筑，幼儿园为多层建筑，住宅与地下室耐火等级为一类，幼儿园耐火等级为二类。幼儿园三层，每层设1个班及配套服务用房共3个班，每层为1个防火分区，设2部楼梯作为安全疏散口，疏散宽度及防火分区面积均符合规范要求；住宅每个单元每层为一个防火分区，设剪刀梯，满足两个疏散口的要求，相拼单元间屋面可连通；商业规划为商业服务网点，商业服务网点为二层设计，其每间疏散距离符合规范要求，商铺之间，商铺与住宅之间的隔墙、楼板耐火极限满足规范要求。

说明：

- 设计依据
- 梧州市联华投资有限公司提出的设计要求；
- 国家有关技术规范；
- 建设单位使用功能要求
- 图中尺寸均以米为单位。
- 图中建筑以外墙定位。
- 图中建筑均以外墙定位为坐标。
- 图中所有消防车道路宽度均为4米(除注明者外)。
- 消防车道及消防救援场地与高层住宅及幼儿园之间不得种植或设置超过1米高的植物及障碍物。
- 垃圾收集点占地30平米。
- 设置雨水回收系统，有效容积70m³。
- 地下室顶部绿化部分覆土厚度为1.5米。
- 本项目按总停车位数的10%（67个）建设充电设施，并按原规划946个车位100%预留安装条件及电量。
- 本项目高层住宅消防环道设计南侧与西侧借助西堤二路及新华路。
- 本项目幼儿园配建面积为1375.94m²，共3层，每层1班共设3个班，并设厨房、室外活动场地、晨检、健康观察室等服务用房。

总平面图



配套设施图例：

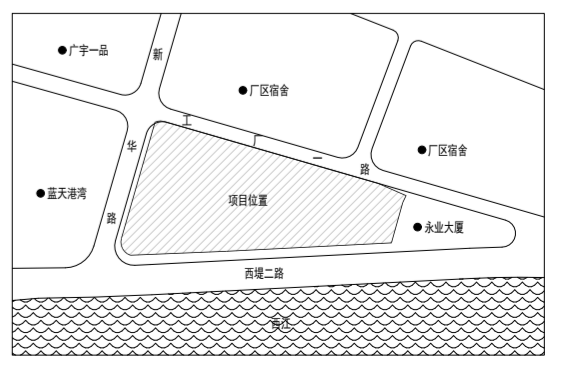
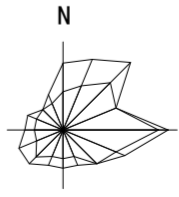
- 发电机房：设于1#楼2单元商业一层
- 水泵房：设于2#楼1单元负二层
- 社区卫生服务站：设于2#楼商业处二层
- 物业管理：设于1#楼2单元二层北面
- 垃圾收集点：设于临工厂一路侧，本地块与永业大厦地块交界处
- 配电房：设于商业一层
- 青少年活动室：设于2#楼南面商业处二层
- 老年活动室：设于2#楼南面商业处二层
- 居委会：设于2#楼南面商业处二层
- 消防控制室：设于2#楼1单元北面首层
- 非机动车停车区域：设于1、2#楼首层局部架空部位及室外植草砖停车区域
- 架空活动场地：设于1#楼2单元北面首层

- 用地界限
- 地下室范围线
- 拟建建筑
- 道路
- 铺装
- 绿化
- 道路坡度坡向标注
- 垃圾收集点
- 坐标
- 消防扑救场地
- 生态机动车停车位
- 建筑高度(至屋面结构顶板)
- 室外场地标高
- 围墙

分栋面积统计表

栋号	基底面积	栋数	层数	总户数	计容面积(住宅)	计容面积(商业)	计容面积(幼儿园)	计容面积(配套公建)	计容面积(设备房)	不计容面积	单栋建筑面积
1#楼	1038.66m ²	1栋(两个单元)	46F	336户	44770.48m ²			247.15m ²		2226.8m ²	47244.43m ²
2#楼	1020.26m ²	1栋(两个单元)	46F	336户	44972.59m ²			36.71m ²		2184.87m ²	47194.17m ²
商业/幼儿园	1511.12m ²	1栋	2F/3F			2772.55m ²	1375.94m ²	302.54m ²	363.22m ²	124.46m ²	4938.71m ²
地下室										19872m ²	19872m ²
合计	3570.04m ²	3栋		672户	89743.07m ²	2772.55m ²	1375.94m ²	349.69m ²	399.93m ²	24408.13m ²	119249.31m ²

现合计计容面积 94841.18m² 按容积率7.05计为94841.18m²



项目位置示意图