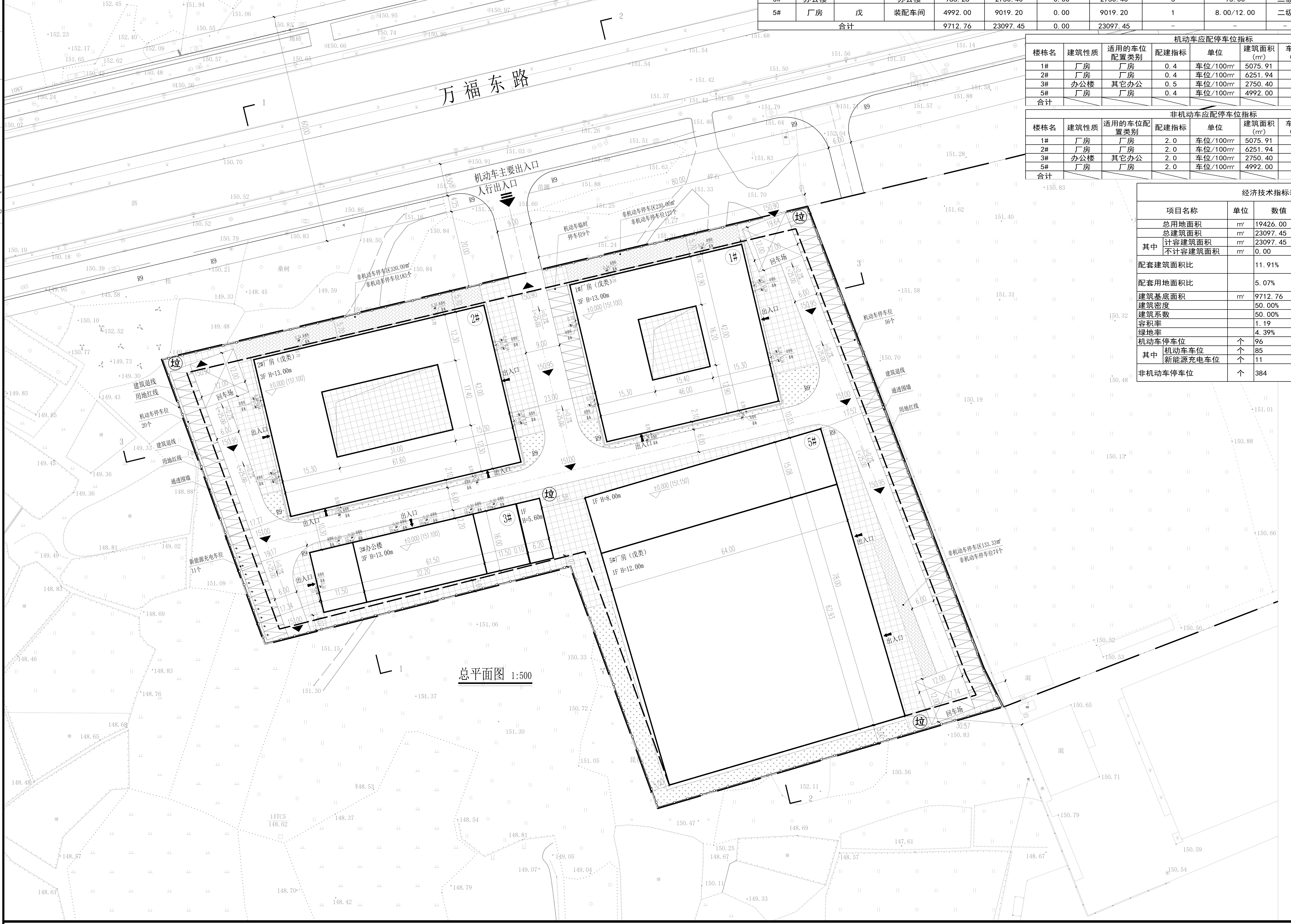
桂林网区改革后能汇厂房项目



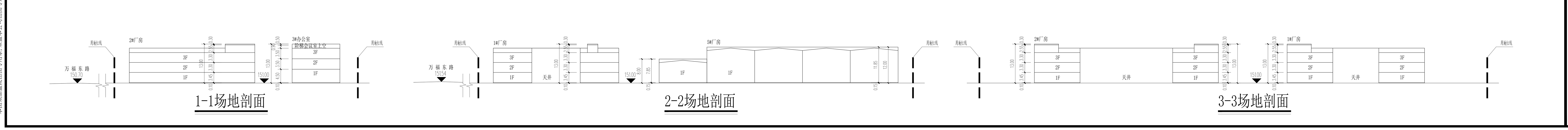
总平面图 1:500

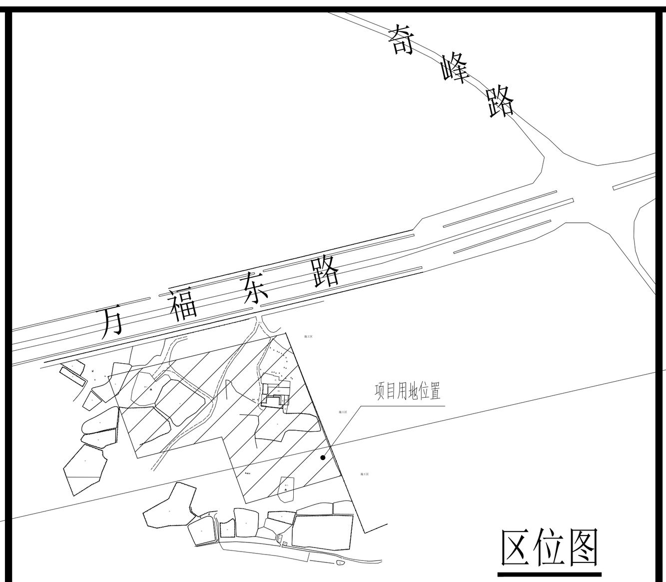
建筑明细表										
建筑编号	建筑性质	火灾危险性	名称	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)	计容建筑面积(m²)	建筑层数(层)	建筑高度(m)	耐火等级	备注
1#	厂房	戊	装配车间	1684.88	5075.91	0.00	5075.91	3	13.00	二级	
2#	厂房	戊	装配车间	2050.62	6251.94	0.00	6251.94	3	13.00	二级	
3#	办公楼	-	办公楼	985.26	2750.40	0.00	2750.40	3	13.00	二级	
5#	厂房	戊	装配车间	4992.00	9019.20	0.00	9019.20	1	8.00/12.00	二级	层高超过8米部分按两倍建筑面积计入容积率
合计				9712.76	23097.45	0.00	23097.45	–	–	–	

机动车应配停车位指标							
楼栋名	建筑性质	适用的车位配置类别	配建指标	单位	建筑面积(m²)	车位数(个)	备注
1#	厂房	厂房	0.4	车位/100m²	5075.91	21	应配建车位81个，实际配建96个。5#厂房根据业主使用要求，按1倍计容面积计算已经满足要求
2#	厂房	厂房	0.4	车位/100m²	6251.94	26	
3#	办公楼	其它办公	0.5	车位/100m²	2750.40	14	
5#	厂房	厂房	0.4	车位/100m²	4992.00	20	
合计						81	

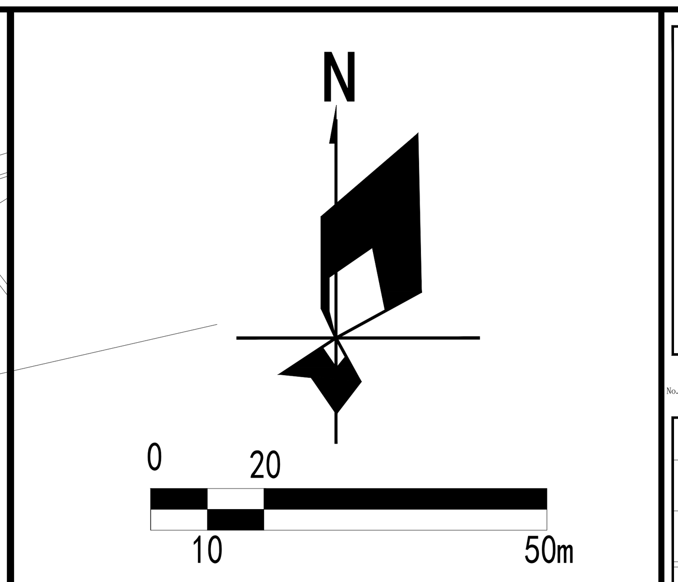
非机动车应配停车位指标							
楼栋名	建筑性质	适用的车位配置类别	配建指标	单位	建筑面积(m²)	车位数(个)	备注
1#	厂房	厂房	2.0	车位/100m²	5075.91	102	应配建车位384个，实际配建384个。5#厂房根据业主使用要求，按1倍计容面积计算已经满足要求
2#	厂房	厂房	2.0	车位/100m²	6251.94	126	
3#	办公楼	其它办公	2.0	车位/100m²	2750.40	56	
5#	厂房	厂房	2.0	车位/100m²	4992.00	100	
合计						384	

经济技术指标表				
项目名称		单位	数值	备注
总用地面积		m²	19426.00	合约30亩
总建筑面积		m²	23097.45	
其中	计容建筑面积	m²	23097.45	
	不计容建筑面积	m²	0.00	
配套建筑面积比			11.91%	配套行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比例
配套用地面积比			5.07%	配套行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例
建筑基底面积		m²	9712.76	
建筑密度			50.00%	
建筑系数			50.00%	
容积率			1.19	
绿地率			4.39%	绿化面积：852.89m²
机动车停车位		个	96	
其中	机动车车位	个	85	
	新能源充电车位	个	11	
非机动车停车位		个	384	其中室外地面停车384辆 384*1.8=691.20m²





区位图



一、项目概况

（一）本项目为桂林网区改革后能汇厂房项目，项目位于雁山区万福东路与奇峰路交叉口以西约360米处，为桂林市中心城区雁山区柘木单元A组团450311-YS-E-01-QFA31地块中，规划设计条件中用地面积19426平方米、容积率1.5、建筑密度50%、绿地率≤20%、建筑限高18米。

（二）设计内容

1.总平面布置

厂区主入口在用地的北侧，内部设置一条9米宽的厂区主要道路，与6米宽的消防车道。消防通道及货车运输通道及人行出入口布置合理，厂区内配置有相应的普通车位和新能源充电车位。建筑为南偏东朝向，有利于建筑的采光通风，建筑之间均满足最小防火间距。

2.建筑设计

建筑整体风格为现代风格，多层厂房及办公楼主要采用框架结构，单层厂房主要采用钢结构和钢架屋面，外墙为浅灰色彩钢板墙面虚实结合，呈现出厂房建筑的现代感和简约感，应更加彰显厂区人性化及创新性。

3.景观设计

本方案的布局主要围绕建筑和道路开展，厂房区域以公共绿地，道路绿地为主；项目的绿化主要为乔木和花卉的种植。

4.竖向设计

（1）场地整体相对市政道路标高150.70抬高0.3米，1#厂房、2#厂房、3#办公楼正负零标高为151.10米，5#厂房正负零标高为151.15米。

（2）室外排水方向及坡度另详景观工程图纸及室外综合管线图。

（3）车行出入口与市政道路交界处的道路标高以实际测绘为准。

5.消防设计

（1）建筑消防间距满足与周边消防间距要求。

（2）消防车道及出入口：基地在北侧1#厂房和2#厂房之间设置厂区车行主要出入口，厂区主要道路为9米，消防道路为6米，消防车道尽端均设置回车场地，转弯半径9米，消防车道与建筑物之间没有妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物，均满足《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)(2018年版)第 7.1.8 条要求。

二、设计依据

（一）规划设计条件《市自然资高规条（2024）3号》。

（二）国家及地方相关法律法规及规范和标准：

《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ83-2016)
《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)
《建筑防火通用规范》(GB 55031-2022)
《办公建筑设计标准》(JGJ 67-2019)
《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)(2018年版)
《总图制图标准》(GB / T 50103--2010)
《桂林市城市规划管理技术规定(2019)》
《桂林市城市规划管理技术规定的补充规定(2024)》等

三、其他

（一）新建园区应按不低于车位15%的比例同步规划建设充电基础设施。并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》。

（二）图中未标注的道路转弯半径为6米。

（三）绿地率按规划设计条件要求计算，其中景观小品、水景设计等不在本图中进行表示。

（四）本图地面停车位尺寸为2.4米*5.5米。

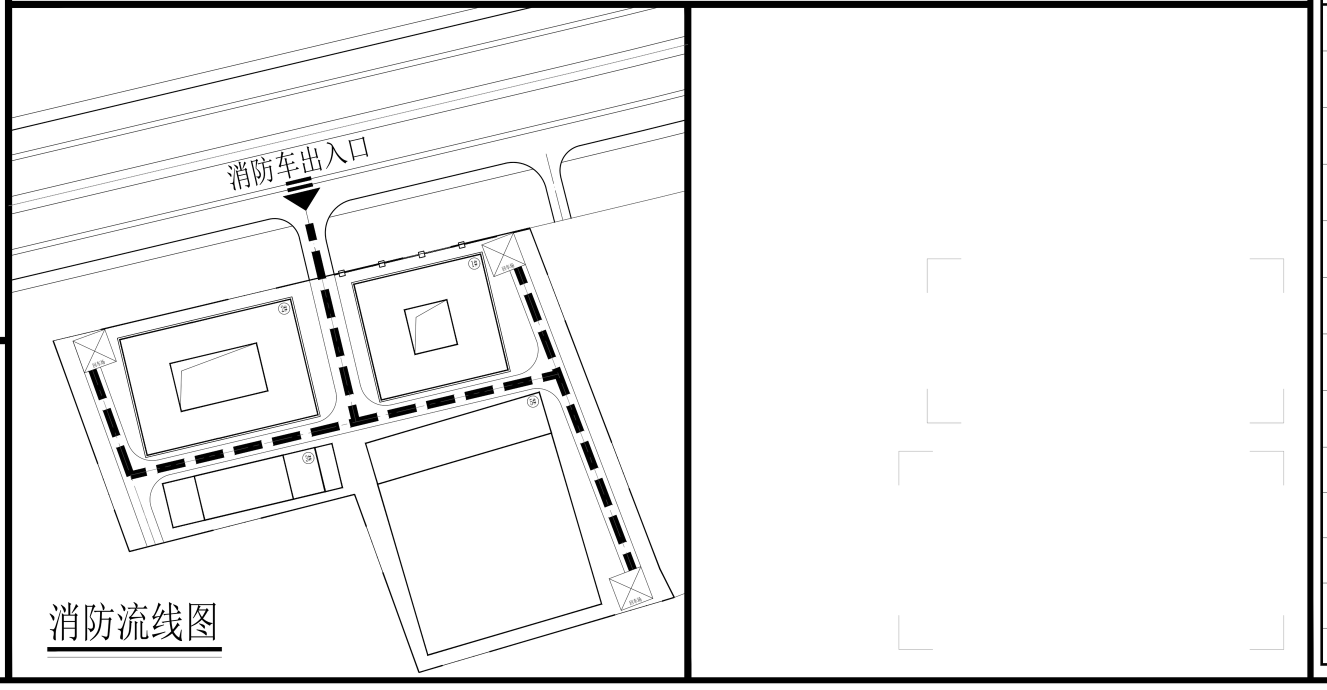
（五）在规定退让道路规划红线的范围内，不得设置零星建筑物、室外箱式变（配）电站、燃气调压箱、电信电视中继箱等。

（六）根据规划设计条件中地块机动车的出入口方位，本项目用地通向万福东路的机动车出入通道，需占用一部分防护绿地设置。雁山区人民政府出具了防护绿地权属的情况说明，已征收该区域土地，但土地手续尚未完善。故先进行用地范围内的建设，待防护绿地的土地手续完善后，再按规划方案建设用地出入通道。

（七）按《桂林市海绵城市专项规划（2021-2030）》落实海绵城市建设要求，满足年径流量控制率和年SS（悬浮物）总量去除率等强制性指标的要求。

（八）本项目满足《无障碍设计规范》的相关要求。

（九）本图采用2000国家大地坐标系及1985国家高程基准，图中所标注的尺寸均以米为单位。图中尺寸标注为建筑外墙线。坐标标注点为建筑基底角点。



消防流线图

Chuangjing Architectural
广西创景建筑设计有限公司
Guangxi Chuangjing Architectural Design Co.,Ltd.
资质等级
建筑行业（建筑工程）甲级 A145A00590
城乡规划丙级 【桂】城规编（153201）
桂林市临桂区临桂镇西城南路1号花样年·花样城5幢B单元4层19号
No. 19, floor 4, unit B, building 5,Fantasia·Fantasia City, No. 1 Xicheng South Road, Lingui Town, Lingui District, Guilin City

联合设计 UNION DESIGN

单位名称 COMPANY NAME	
资质等级 QUALIFICATION LEVELS	

平面示意 KEY MAPS:

通用注释 ANNOTATIONS

备注 NOTES

建设单位 CONSTRUCTION COMPANY	桂林市桂雁经济发展有限责任公司
项目名称 PROJECT NAME	桂林网区改革后能汇厂房项目
项目编号 PROJECT NO.	CJ-2025-TJ-33
子项目名称 COMPONENT PROJECT NAME	
图纸名称 DRAWING NAME	规划总平面图

设计签字 SIGNATURE

项目负责 PROJECT MANAGER	文理	[signature]	
审定 APPROVAL	文理	[signature]	
审核 VERIFICATION	王鹏	[signature]	
专业负责 PROFESSIONAL RESPONSIBILITY	唐海涛	[signature]	
校对 PROOF	龙启宇	[signature]	
设计 DESIGN	张华	[signature]	
制图 DRAWING	张华	[signature]	
专业 PROFESSION	建筑	比例 SCALE	1:500
图纸编号 DRAWING NO.	总01		
设计阶段 DESIGN STAGE	☐ 投标图纸 ☑ 方案设计 ☐ 初步设计 ☐ 施工图设计		
设计日期 DESIGN DATE	2026.02	版次 REVISION	1