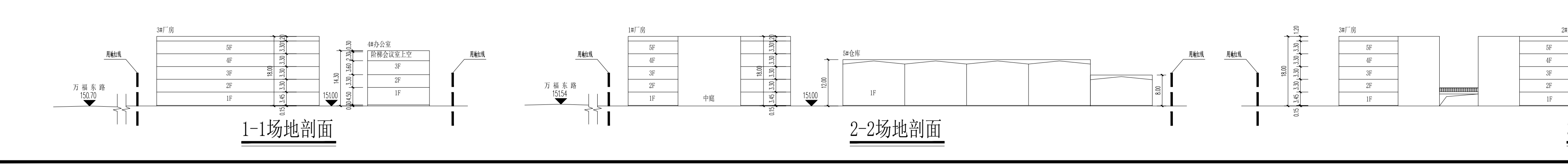
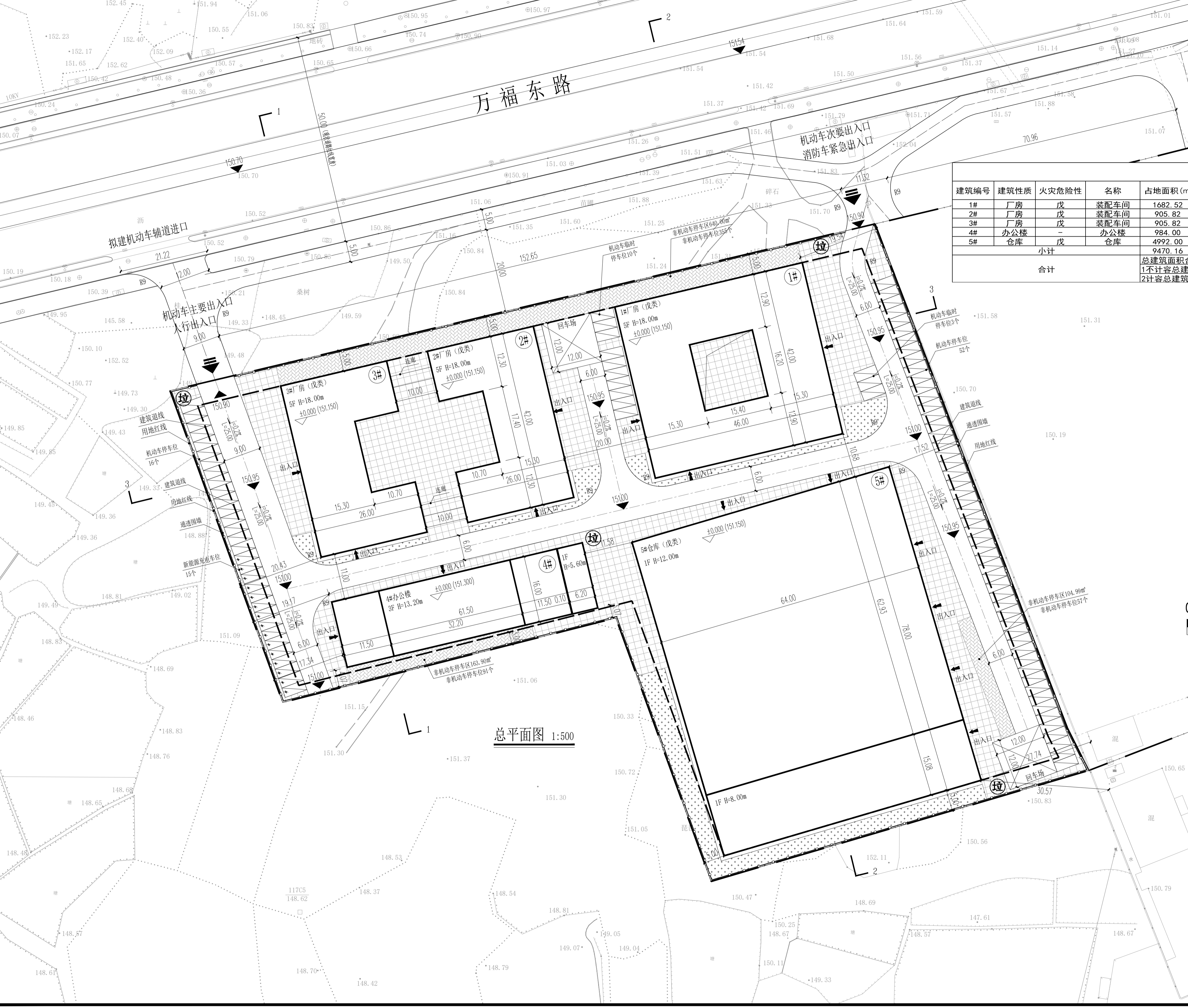


桂林网区改革后能汇厂房项目

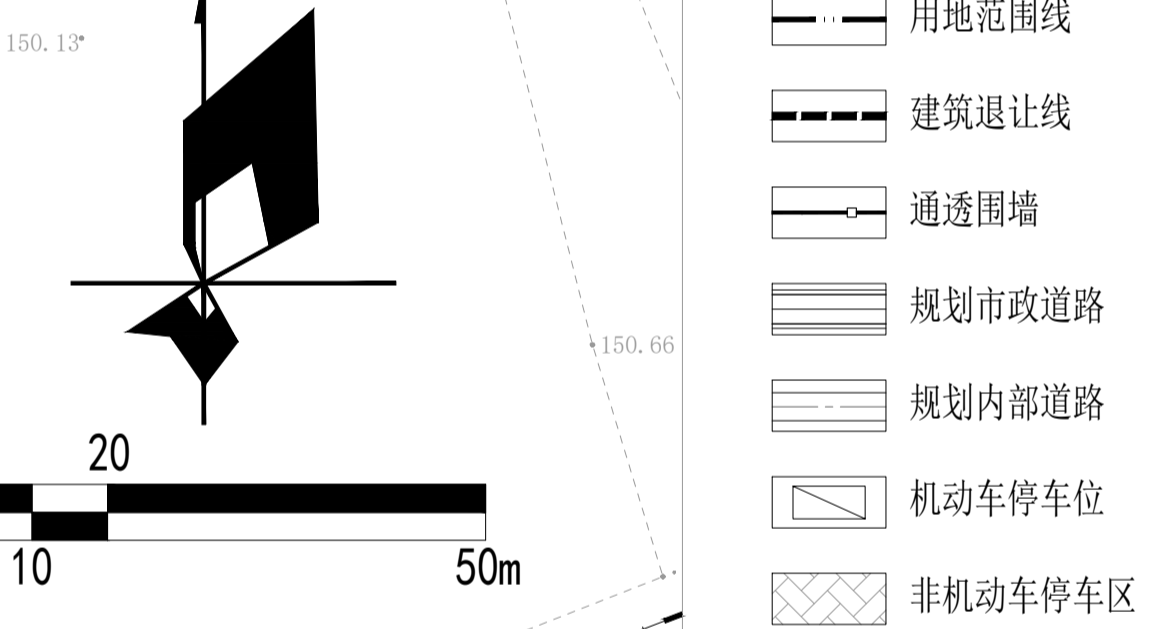


项目	单位	总建筑面积 (m²)	计容总建筑面积 (m²)	备注
总用地面积	m²	19426.00		合约30亩
总建筑面积	m²	25129.80	29130.00	
其中				
1#厂房	m²	8302.20	8302.20	
2#厂房	m²	4529.10	4529.10	
3#厂房	m²	4556.10	4529.10	
4#办公楼	m²	2750.40	2750.40	
5#仓库	m²	4992.00	9019.20	建筑层高超过8米，按两倍建筑面积计入容积率
配套建筑面积比	%		10.94%	配套行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比例
配套用地面积比	%		5.07%	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	9470.16		
建筑密度	%		48.75%	
容积率			1.50	
绿化率	%		4.39%	绿化面积: 852.89m²
机动车停车位	个		96	
其中				
新能源汽车位	个		81	
非机动车停车位	个		15	
其中室外地面停车			504辆	604*1, 8*907, 20m²

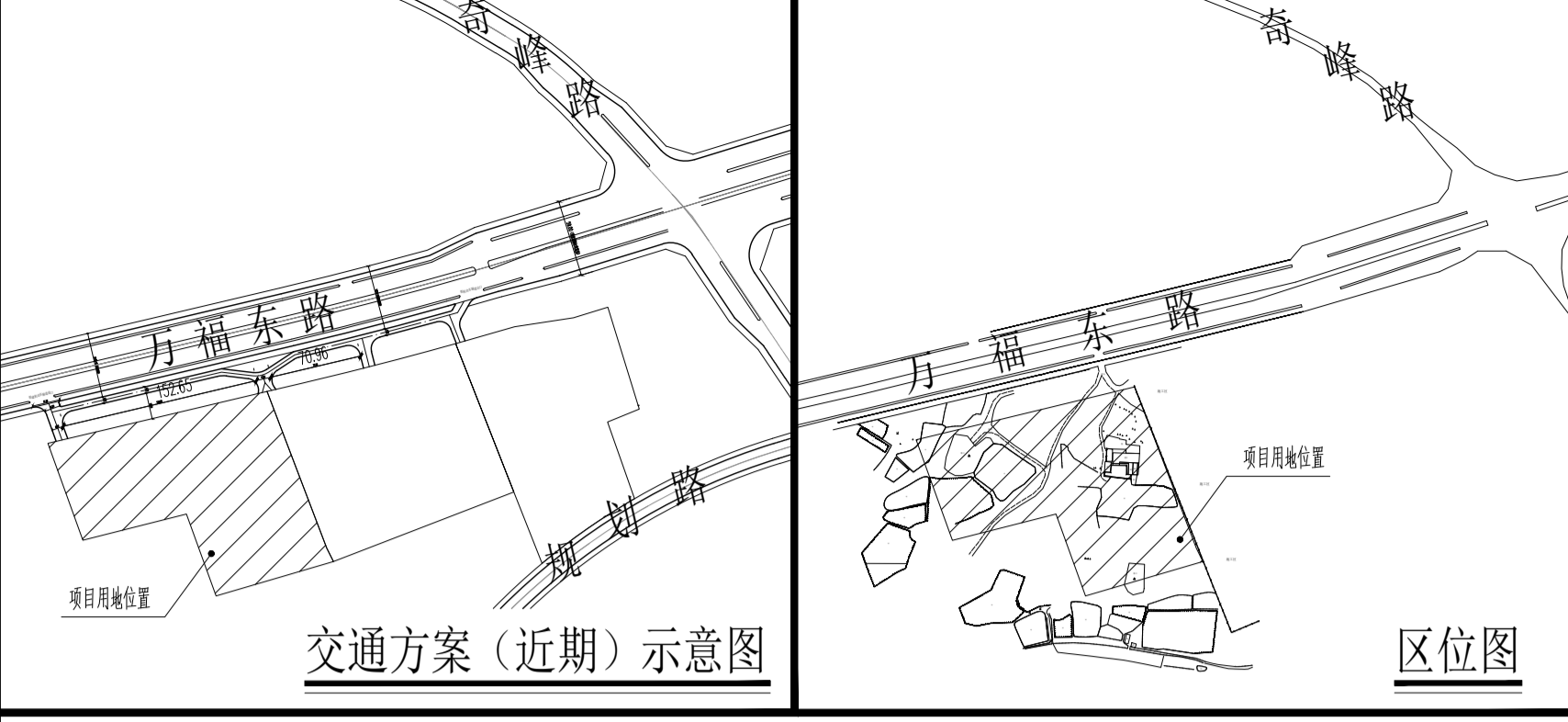
建筑编号	建筑性质	火灾危险性	名称	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	不计容建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	建筑层数 (层)	建筑高度 (m)	耐火等级
1#	厂房	戊	装配车间	1682.52	8302.20	0.00	8302.20	5	18.00	二级
2#	厂房	戊	装配车间	905.82	4529.10	0.00	4529.10	5	18.00	二级
3#	厂房	戊	装配车间	905.82	4556.10	27.00	4529.10	5	18.00	二级
4#	办公楼	戊	办公楼	984.00	2750.40	0.00	2750.40	3	13.20	二级
5#	仓库	戊	仓库	4992.00	4992.00	0.00	9019.20	1	8.00/12.00	二级
小计				9470.16	25129.80	27.00	29130.00			
合计					总建筑面积合计: 25129.80m² 1不计容总建筑面积合计: 27.00m² 2计容总建筑面积合计: 29130.00m²					

楼名	建筑性质	适用的车位配置类别	单位	建筑面积 (m²)	车位数	备注
1#	厂房	厂房	0.4 车位/100m²	8302.20	34	
2#	厂房	厂房	0.4 车位/100m²	4529.10	19	
3#	厂房	厂房	0.4 车位/100m²	4529.10	19	应配建车位
4#	办公楼	其它办公	0.5 车位/100m²	2750.40	14	96辆, 实际配建96辆
5#	仓库	仓库	0.2 车位/100m²	4992.00	10	
合计					96	

楼名	建筑性质	适用的车位配置类别	单位	建筑面积 (m²)	车位数	合计 (辆)	备注
1#	厂房	厂房	2.0 车位/100m²	8302.20	166		
2#	厂房	厂房	2.0 车位/100m²	4529.10	91	504辆, 实际配建504辆	
3#	厂房	厂房	2.0 车位/100m²	4529.10	91		
4#	办公楼	其它办公	2.0 车位/100m²	2750.40	55		
5#	仓库	仓库	2.0 车位/100m²	4992.00	100		
合计					504		



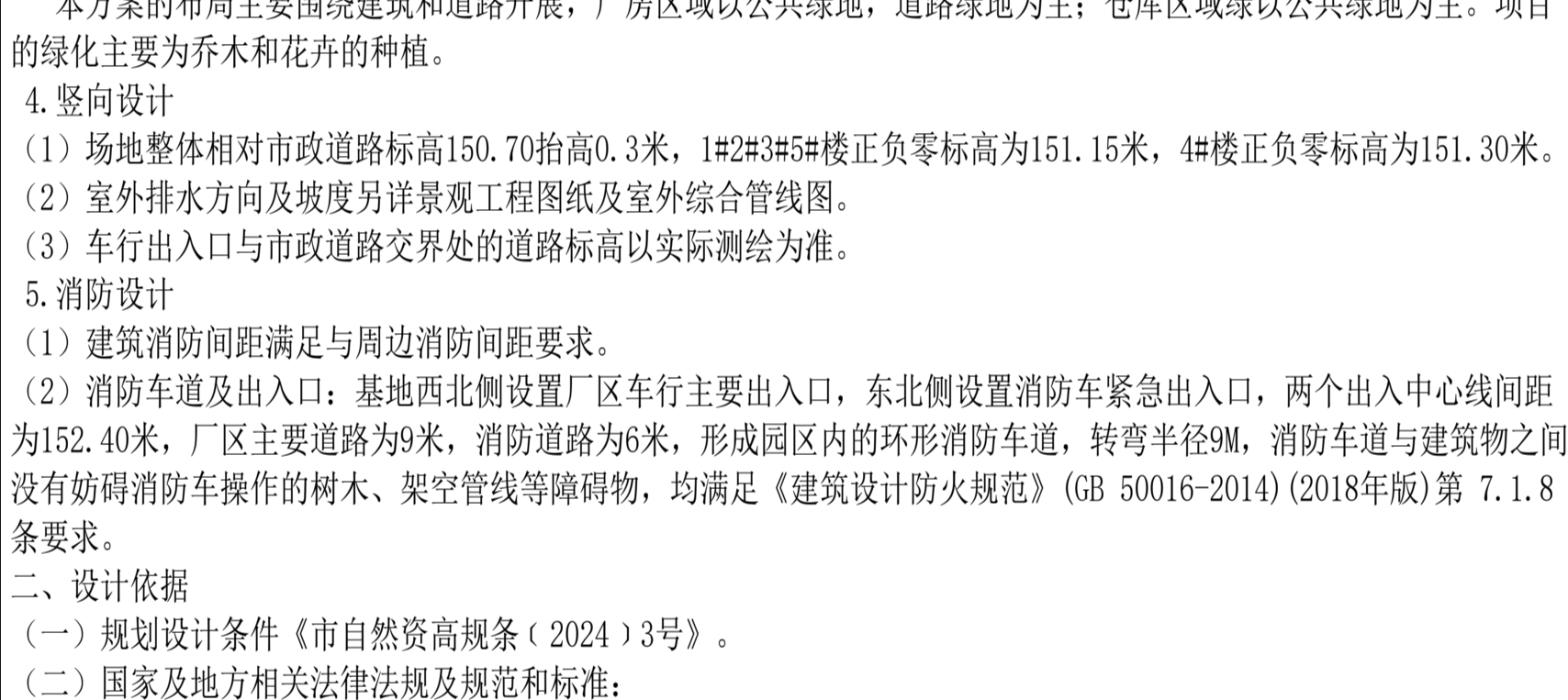
- 图例:**
- 用地范围线
 - 建筑退让线
 - 通透围墙
 - 规划市政道路
 - 规划内部道路
 - 机动车停车位
 - 非机动车停车位
 - 规划建筑
 - R9 道路转弯半径
 - 151.50 地坪标高
 - 151.00 场地室外标高
 - 铺地
 - 规划绿地
 - 垃圾分类收集点
 - 2.40 2.40 5.00 5.00 机动车位 (普通车位) 新能源充电车位
 - 地上机动车位: 96个 其中: 机动车位81个 新能源充电车位15个



交通方案 (近期) 示意图

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%、绿化率≤20%、建筑限高18米。
 (二) 设计内容
 1. 总平面布置
 万福东路现状为主干道, 宽度50米, 依据国土空间规划, 其道路规划等级为城市快速道路, 规划道路红线宽度为60米。鉴于万福东路在未按照60米道路红线实施建设快速道路辅路之前, 为解决本项目地块及相邻地块近期的出入口交通问题, 特提出近期与远期两种道路交通方案。其中近期方案, 位于本项目用地左侧设置辅道进口, 在金桂花园出入口外设置辅道出口, 借助远期道路红线每侧5米的控制范围, 作为三个地块近期出入的便道, 项目出入口与相邻出入口不应小于30米, 本项目地块与相邻项目地块经协商同意共同使用一个次要出口。设置辅道进口时, 拟拆除21.22米人行道及3株行道树, 拟拆除2.3米绿化隔离带及3株行道树; 设置辅道出口时, 拟拆除17.7米人行道及3株行道树, 拟拆除2.1米绿化隔离带及3株行道树。
 厂区主入口在用地的西北侧, 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、消防通道及货物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。1#、2#、3#、5#楼为南偏东朝向, 4#楼为南偏东朝向, 以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, 单层仓库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; 仓库区域以公共绿地为主。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#2#3#5#楼正负零标高为151.15米, 4#楼正负零标高为151.30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网图。
 (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: 基地西北侧设置厂区车行主要出入口, 东北侧设置消防车紧急出入口, 两个出入中心线间距为152.40米, 厂区主要道路为9米, 消防道路为6米, 形成园区内的环形消防车道, 转弯半径9M, 消防车道与建筑物之间设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《市自然资源局(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) 在规定的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) 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。
 (七) 本项目满足《无障碍设计规范》的相关要求。
 (八) 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

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 A240004045
城乡规划甲级(桂)城规编(1523011)

桂林市雁山区柘木单元组团450311-YS-E-01-QFA31地块

联合设计
UNION DESIGN

单位名称
UNION DESIGN

资质等级
甲级

项目负责人
文理

项目地址
桂林市雁山区柘木单元组团450311-YS-E-01-QFA31地块

设计日期
2025.09

版次
1

建设单位	桂林市桂网经济发展有限责任公司
项目名称	桂林网区改革后能汇厂房项目
项目编号	CJ-2025-TJ-33
子项目名称	
图名	规划总平面图(近期)
设计签字	
项目负责人	文理
审定	文理
审核	王鹏
专业负责人	唐海涛
校对	龙启宇
设计	张华
制图	张华
专业	建筑
比例	1:500
图例编号	总01
设计阶段	方案深化
设计日期	2025.09
版次	1