



规划总平面图(调整) 1:500

- 一、项目概况
- (一) 项目概况
1. 项目名称: 和顺江畔项目, 项目位于桂林市叠彩区叠彩大道东延长线以北、滨江北路以西, 为《桂林市漓水湾片区控制性详细规划及南滨大道江滨路地块控制性详细规划》中的D-11-1、D-11-2和D-11-3地块。
- (二) 各地块规划设计条件如下
- D-11-1用地面积2.3799公顷, 容积率1.8, 建筑密度30.00%, 绿地率30.00%, 建筑高度24米。
 - D-11-2用地面积4.601公顷, 容积率1.8, 建筑密度30.00%, 绿地率30.00%, 建筑高度34米(沿江300米范围内建筑高度不超过24米)。
 - D-11-3用地面积0.6686公顷(内含水面面积0.02公顷), 为开放式绿地。
4. 规划设计条件: D-11-1、D-11-2、D-11-3地块均为一类工业用地, 其配套设施可合并设置, 总配套设施面积不低于配套设施建筑面积之和。
- 二、设计依据
- (一) 规划设计条件(市自然资源局(2022)3号、市自然资源局(2022)12号)
- (二) 《桂林市漓水湾片区控制性详细规划及南滨大道江滨路地块控制性详细规划局部调整》
- (三) 国家及地方相关法律法规和标准。
- 三、项目分期建设
- 项目分期建设, 分期建设详见分期建设示意图。
- 项目一期: 1#-17#楼。
 - 项目二期: 小区内道路、部分地面社会停车位及幼儿园部分用地, 待东侧市政道路实施后按规划实施, 东侧市政道路未实施时二期用地作为通道使用, 保证住户及周边村民的出行。
 - 项目三期: 18#-24#楼。
- 四、消防设计
- (一) 规划建筑部分为高层住宅, 规划中高层住宅均按消防规范进行设计, 不小于一个长边的消防车登高操作场地, 并设置登高操作场地。
- (二) 消防车登高操作场地的地面铺装, 建筑结构、管道和墙面等, 均应按消防车登高操作场地的要求(35T), 消防车登高操作场地(多层)和12米(高层), 登高消防车登高面为15x15米(多层为12x12米)。
- 五、道路情况说明
- (一) 土地出合同约: 本次出让的D-11-1、D-11-2、D-11-3、D-11-4地块, 有规划滨江路新建道路及D-11-1、D-11-2、D-11-3地块中间规划道路(不在出让范围内), 该市政道路由叠彩区人民政府负责投资建设, 在市政道路未建成前, 小区内道路通行时进行设置。
- (二) 市政道路在未完成前, 该宗地项目开发期间, 为保障周边村民出行的通畅, 本项目D-11-3地块地东面设置宽度不小于10米的通道, 在东侧市政道路建成时及时设置, 保证住户及周边村民的出行, 该通道规划为项目二期, 待东侧市政道路实施后按规划实施, 同时幼儿园北侧设置临时消防出入口, 待东侧市政道路完成后再设置出入口。
- 六、其他
- (一) 新建住宅住宅小区配套设施100%建设充电桩或预留安装条件(电力管沟、变压器容量预留, 低压主干线、配电箱安装到户并预留接口), 其中不少于10%的停车位应与住宅项目同步建设充电桩或预留安装条件, 商场、超市、文体场馆、医院、宾馆以及交通枢纽(包括高铁站、机场、公交和地铁站、道路客货运输站、港口码头)、驻车换乘(P+R)、城市道路等公共停车场不低于停车位20%的比例进行充电桩建设; 新建住宅应不低于停车位15%的比例同步建设充电桩设施, 并满足《电动汽车分散充电桩技术规范》。
- (二) 居住建筑与建筑间距应符合《城市居住区规划设计标准》要求, 图中未标注的道路转弯半径为6米。
- (三) 绿地率按《城市居住区规划设计标准》相关要求计算, 其中景观小品、水景设计等不在本图进行设置。
- (四) 停车位按照《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)要求设置。
- (五) 本图地面停车位尺寸为:
- 垂直式停车位2.4米x5.3米;
 - 水平式停车位2.2米x6.0米;
- (六) 在规划道路红线范围内, 不得设置零星建筑物、室外箱式(柜)站、电气竖井、电信电中楼等。
- (七) 按《桂林市漓水湾片区控制性详细规划(2020-2030)》落实海绵城市建设要求, 满足海绵城市建设率70%和年径流总量控制率70%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高程系, 图中所标注的尺寸均以米为单位, 图中尺寸标注为建筑外轮廓, 坐标标注点为建筑左下角点。

调整说明:

- 地下室在实施过程中局部区域功能优化地下室边线微调, 调整后D-11-3地块地下室边线与用地边线、道路红线的距离满足《桂林市城市规划管理技术规定》(2019年版)的控制要求。
- 调整后项目地下停车场平面布局不变、总建筑面积不变、车位数不变、车位尺寸不变、车位形式不变、防火分区不变。
- 调整方案分期满足国家有关建筑设计规范、规程和标准要求, 且均满足人行、车行出入口疏散及相应防火要求。
- 未调整内容以原“市自然资源局建规(2024)6号、市自然资源局建规(2024)9号”为准。

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |
| 4 | 绿地 | 10000 | | 4 | 绿地 | 10000 | |
| 5 | 道路 | 5000 | | 5 | 道路 | 5000 | |
| 6 | 其他 | 1000 | | 6 | 其他 | 1000 | |
| 7 | 合计 | 33000 | | 7 | 合计 | 33000 | |

| D-11-1地块建筑经济技术指标 | | D-11-2地块建筑经济技术指标 | | D-11-3地块建筑经济技术指标 | | D-11-4地块建筑经济技术指标 | |
|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 | 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 备注 |
| 1 | 住宅 | 10000 | | 1 | 住宅 | 10000 | |
| 2 | 商业 | 5000 | | 2 | 商业 | 5000 | |
| 3 | 公共 | 2000 | | 3 | 公共 | 2000 | |