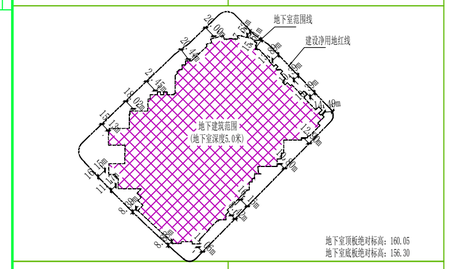
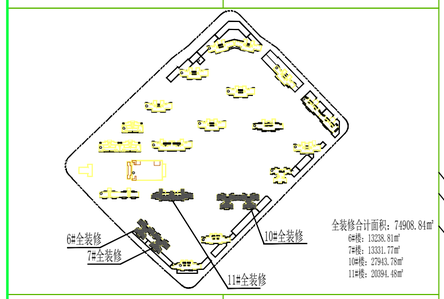
项目区位图





全装修合计面积：74908.84㎡
6#楼：13238.81㎡
7#楼：13331.77㎡
10#楼：27943.78㎡
11#楼：20394.48㎡

全装修楼栋位置示意图

图例

- 道路红线
- 用地范围线
- 新建建筑
- 地下室范围线
- 地面公共停车位
- 消防登高场地
- 非机动停车
- 绿化用地
- 垃圾收集点
- 非机动停车绿化隔离区
- 未调整部分
- 净菜市场
- 社区服务中心
- 公共厕所
- 开闭所
- 文化站活动站
- 养老服务
- 卫生服务站
- 物业管理用房
- 通透式围墙

一、工程概况

本地块C1地块为二类住宅用地，总用地面积为102221㎡，其中，建设净用地面积约95026.7㎡，总建筑面积为356845.57㎡，地上计容总建筑面积为285080.10㎡，容积率为3.0。该项目位于机场路收费站出入口附近，项目具有良好的区位优势。

二、设计依据

1.桂林市国有建设用地使用权挂牌出让文件
2.基地地形图（电子版）及项目总体规划初稿参考文件
3.《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
4.《桂林市临桂区规划管理技术规定（2018年）》
5.《住宅设计规范》（GB50096-2011）
6.《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
7.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018
8.《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB-50067-2014）
9.《车库建筑设计规范》JG1100-2015
10.甲方提供的其他有关文件

三、总体布局：

本项目地块较为方正，地块整体成45度分布，东临环西路南延长线，西临星运路，南临海吉星一路，北临秧一路；规划设计整体南北向布局，局部沿河景观较好部位建筑成45度布局，商业沿各道路局部进行设置，形成连续的商业界面，满足生活及配套需求。

四、道路交通组织

小区入行出入口设置于环西路南延长线及星运路上，车行出入口设置于秧一路及海吉星一路，车库出入口结合小区车行出入口进行设置，减少车行对小区住户干扰，为小区内部提供了安全的交通环境。小区地下车库结合场地坡向及各出入口位置，对地下室进行整体抬高设计，地下室顶板覆土厚度约1.0米，满足市政管网敷设及绿化种植要求，小区内部设置消防车道，在应急时段可供消防车直接到达。

五、无障碍设计

建筑入口、入口平台：入口设轮椅坡道和扶手，坡道宽度≥1.2m，坡度1:12，平台宽度≥2m，室外通路≥1.5m。

公共通道：地面防滑，在地面高差处设坡道和扶手；

宽度：居住≥1.2m，大型（中型）公建≥1.8（1.5）m，消防电梯为无障碍电梯，其电梯厅和电梯轿厢的无障碍设施由电梯厂家协助设计，电梯厅净宽≥1.8m，在室外设置无障碍机动车。

六、绿化景观设计

小区中央轴线是景观设计的重点区域，景观构筑物、硬质和软质铺装及各种绿化、景观照明等景观构筑手法高密度使用，各种手法的铺陈力求将景观主轴线打造成小区内的景观中心和精华，以体现这条景观主轴作为小区规划的空间精神脊骨和联系小区内外景观的设计定位；中央轴线的外围部分是小区辅助性的组团空间，这里也将设计成若干景观节点，以其分散和精致的特点与中心超脱产生互补，具有不同的空间感受。

景观以软质的绿化景观为主，如离的草地上种植高大乔木，并通过落叶和常绿树种以及多种具有不同树冠高度及形态树种的搭配，形成丰富的林冠线，且在不同季节均展现各异的植物景象。树下的草地迂回穿越休闲小径，住户在茶余饭后漫步其中，感受舒心的惬意生活。

消防登高场地为硬质铺装，不计入绿地率指标。

七、调整原因及内容：

1.出于产品的考虑，调整优化5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、16#、17#、18#楼的住宅户型及层数；

5#楼建筑面积由3617.12㎡调整为4644.42㎡，层数由7层调整为8层；
6#楼建筑面积由1561.43㎡调整为13608.25㎡，层数由6层调整为34层；
7#楼建筑面积由13966.72㎡调整为13808.84㎡，层数由33层调整为34层；
8#楼建筑面积由14500.03㎡调整为7733.48㎡，层数由33层调整为18层；
9#楼建筑面积由14115.67㎡调整为27906.81㎡，层数由33层调整为34层；
10#楼建筑面积由26882.70㎡调整为29004.88㎡，层数由33层调整为34层；
11#楼建筑面积由20148.61㎡调整为20466.87㎡，层数由33层调整为34层；
16#楼建筑面积由14784.32㎡调整为15294.32㎡，层数不变，为33层；
17#楼建筑面积由14144.92㎡调整为13853.64㎡，层数由33层调整为32层；
18#楼层高由3m调整为2.9m，层数不变。

2.相应的商业面积有适当变化，详见对比表的参数；经核算原配套服务面积均满足本次调整后应配建指标，故本次修改不做调整。
3.地下室二期范围局部调整，面积由68360.78㎡调整为69587.78㎡，其中二期地下室面积由15736.5㎡调整为15266.61㎡；
4.全装修楼栋由7#、8#、9#、10#、11#楼调整为6#、7#、10#、11#楼，全装修面积由74407.64㎡调整为74908.84㎡；
5.户型产数调整，普通住宅≤90㎡，由1324套调整为1270套；90㎡＜普通住宅≤144㎡，由1235套调整为1313套；高级住宅＞144㎡未作调整，为24套。
6.停车位数量及对应位置调整：

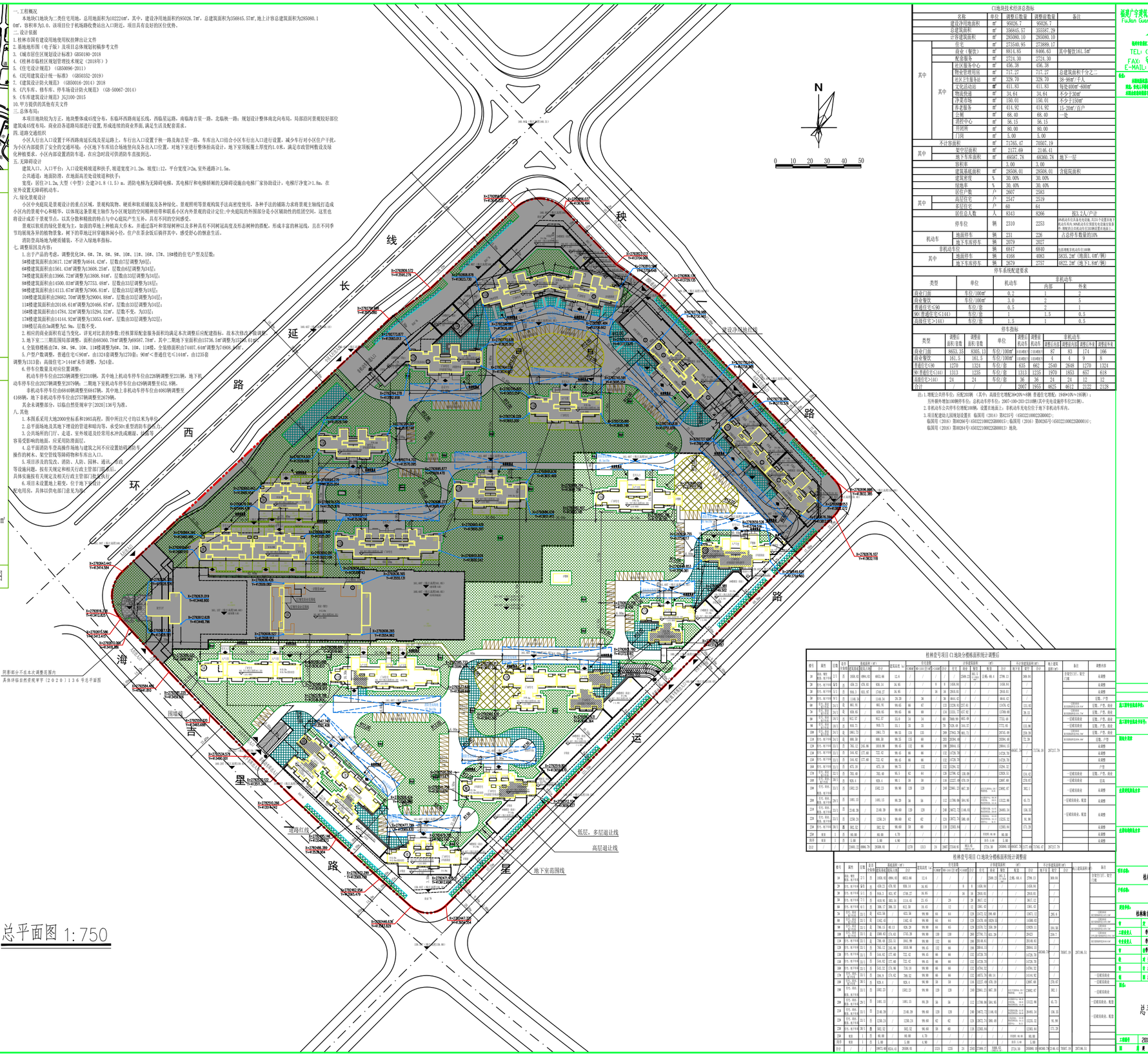
机动车停车位由2253辆调整至2310辆，其中地上机动车停车位由236辆调整至231辆，地下机动车停车位由2017辆调整至2079辆，二期地下室机动车停车位由429辆调整至452.8辆。

非机动车停车位由6840辆调整至6847辆，其中地上非机动车停车位由4083辆调整至4168辆，地下非机动车停车位由2757辆调整至2679辆。

其余未调整部分，以临自然资规审字[2020]136号为准。

八、其他

1.本图系采用大地2000坐标系和1985高程，图中所注尺寸均以米为单位。
2.总平面地地及其地下附设的管道和暗沟等，未受80m重要消防车道的工程。
3.公共场所的门厅、走道、室外坡道及经常用水冲洗或潮湿、结露等容易受影响的地面，应采用防滑面层。
4.总平面消防车登高操作场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。
5.项目涉及的交改、消防、人防、园林、通讯、市政等设施问题，按有关规定和相关行政主管部门批复后，具体实施按有关规定及相关行政主管部门批复执行。
6.项目未设置地上箱变，位于地下室设配电用房，具体以供电部门意见为准。



总平面图 1:750

C1地块技术经济总指标

名称			单位	调整后数量	调整前数量	备注
建设净用地面积			㎡	95026.7	95026.7	
总建筑面积			㎡	356845.57	355551.29	
计容建筑面积			㎡	285080.10	285080.10	
其中	其中	住宅	㎡	273540.95	273889.17	
		商业（餐饮）	㎡	8814.85	8466.63	其中餐饮161.5㎡
		配套服务	㎡	2724.30	2724.30	
		社区服务中心	㎡	456.38	456.38	
		物业管理用房	㎡	717.27	717.27	总建筑面积千分之二
		社区卫生服务站	㎡	329.70	329.70	38-98㎡/千人
		文化活动站	㎡	411.83	411.83	每处100㎡-600㎡
		物流快递	㎡	34.64	34.64	不少于30㎡
		净菜市场	㎡	150.01	150.01	不少于150㎡
		养老服务	㎡	414.92	414.92	15-20㎡/百户
		公厕	㎡	68.40	68.40	一处
		消控中心	㎡	56.15	56.15	
		开闭所	㎡	80.00	80.00	
		门岗	㎡	5.00	5.00	
不计容面积			㎡	71765.47	70507.19	
其中		架空层面积	㎡	2177.69	2146.41	
		地下车库面积	㎡	69587.78	68360.78	地下一层
容积率				3.00	3.00	
建筑基底面积			㎡	28508.01	28508.01	含裙房面积
建筑密度			%	30.00%	30.00%	
绿地率			%	30.40%	30.40%	
居住户数			户	2607	2583	
其中	高层住宅		户	2547	2519	
	多层住宅		户	60	64	
居住总人数			人	8343	8266	按3.2人/户计
停车位			辆	2310	2253	参照近期市区及各有关资料，已设不设置充电桩，建议在车库内、30%配置充电桩，预留充电设施安装条件，调整后公共机动车位设置数量及指标：
机动车	地面停车		辆	231	226	占总停车数量的10%
	地下车库停车		辆	2079	2027	
非机动车位			辆	6847	6840	总位增加2辆由地下1层调整
其中	地面停车		辆	4168	4083	3835.2㎡（地面1.6㎡/辆）
	地下车库停车		辆	2679	2757	3622.2㎡（地下1.5㎡/辆）

停车系统配建要求

类型	单位	机动车	非机动车	
			内部	外来
商业门面	车位/100㎡	0.2	1	2
商业餐饮	车位/100㎡	3.0	2	5
普通住宅≤90	车位/套	0.5	2	2
90-普通住宅≤144	车位/套	1	1.5	0.5
高级住宅＞144	车位/套	1.5	1	0.5

停车指标

类型	调整后面积/套数	调整前面积/套数	单位	调整后				调整前				非机动车				调整后	调整前
				地面	地下	合计	指标	地面	地下	合计	指标	调整后 地面车	调整后 地下车	调整前 地面车	调整前 地下车	调整后指标	调整前指标
商业门面	8653.35	8305.13	车位/100㎡									87	83	174	166		
商业餐饮	161.5	161.5	车位/100㎡									4	4	9	8		
普通住宅≤90	1270	1324	车位/套	635	662	2540	2649	1270	1324								
90-普通住宅≤144	1313	1235	车位/套	1313	1235	1970	1853	657	618								
高级住宅＞144	24	24	车位/套	36	36	24	24	12	12								
合计						2007	1935	4625	4612	2122	2128						

注:1.增配公共停车位：应配2038辆（其中：高级住宅增配36×20%=8辆 普通住宅增配：1980×10%=198辆）；
另外新外增加100辆停车位；总机动车停车位：2007+100+203=2310辆(其中充电设施停车位231辆)。
2.非机动车位共停车位增配100辆，设置在地面上；非机动车充电位位于地下非机动车库内。
3.项目配建幼儿园规划设置在 临国用（2014）第2331号（450322100022G0002）；
临国用（2016）第00266号(450322100022G0001S)；临国用（2016）第00265号(450322100022G0001-4)；
临国用（2016）第00264号(450322100022G0001S)地块。

福建广宇美筑设计院有限公司
FuJian Guangyu Architectural Design Inc
地址:桂林市高新区七星区金鸡路2572号美筑国际商务总部大厦
TEL：0773-5819837591
FAX：0773-5819837593
E-MAIL：FJGYADI@QQ.COM

备注：
本图纸版权属本单位所有，未经书面允许不得用于其他工程及其他用途，违者必究，侵权，赔偿。
未加盖出图章图纸无效，复印无效。

桂林市造纸厂C1地块总平面图调整表

楼号	属性	层数	是否改变	原规面积（㎡） 地面面积	地下面积	合计	建筑高度（m）	现方案面积（㎡） 地面面积	地下面积	地上	地下	合计	建筑高度（m）	不计容建筑面积（㎡） 架空	地下车库	合计	地上建筑面积（㎡）	备注	调整内容
1#	住宅、餐饮、配套、物业	2+1	否	3898.02	4004.02	6903.04	12.6	/	/	/	/	/	2500.12	2#1、2#2、2#3、2#4	2#5、6#、8	2796.13	3496.94	住宅空间不计，配空间不计	未调整
2#	住宅、餐饮、配套	5/6	否	838.23	878.82	938.14	16.65	/	/	8	8	1658.84	/	/	/	1658.84			未调整
3#	住宅、餐饮、配套	5+1	否	816.3	851.87	1748.27	16.95	/	/	18	18	2918.65	/	/	/	2918.65			未调整
4#	住宅、餐饮、配套	5+1	否	1148.34		1148.34	20.25	/	36		36	1844.42	/	/	/	1844.42		住宅、户型	
5#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	461.96		461.96	86.65	68	67		135	2329.45	2257.45	/	/	2329.45	331.43	住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
6#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	659.62		659.62	86.65	68	68		136	3255.77	2597.62	/	/	3255.77	329.81	住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
7#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	862.87		862.87	86.65	34	34		68	2666.99	1803.99	/	/	2722.49		一层超高商业	住宅户型改动，商业面积增加
8#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	919.75		919.75	86.65	34	34		68	2426.46	1506.72	/	/	2721.46	135.96	一层超高商业	住宅户型改动，商业面积增加
9#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1863.73		1863.73	86.65	134	135		269	2763.76	4861.73	/	/	3876.45	259.38	住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
10#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	888.52		888.52	86.65	68			68	2439.64	69	/	/	2439.64	72.39	住宅、户型	
11#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1304.22	2357.98	3662.20	86.65	132	66		198	2884.32	/	/	/	2884.32			未调整
12#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1144.82	1777.48	2922.42	86.65	66	66		132	2726.78	/	/	/	2726.78			未调整
13#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1144.82	1777.48	2922.42	86.65	66	66		132	2726.78	/	/	/	2726.78			未调整
14#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	675.18		675.18	86.65	132			132	2324.32	/	/	/	2324.32		户型	
15#	住宅、餐饮、配套	22+1	是	781.40		781.40	86.5	62	64		126	2296.42	2126.88	/	/	2926.31	134.42	一层超高商业	住宅、户型、商业
16#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	828.4		828.4	96.1	34	34		68	2222.7	4745.53	/	/	2967.46	276.87	一层超高商业	层高
17#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	1242.23		1242.23	96.90	139	139		278	2966.37	6467.39	3#1、3#2、3#3、3#4、3#5、3#6、3#7、3#8、3#9、3#10、3#11、3#12、3#13、3#14、3#15、3#16、3#17、3#18、3#19、3#20、3#21、3#22、3#23、3#24、3#25、3#26、3#27、3#28、3#29、3#30、3#31、3#32、3#33、3#34	2967.46	341.7	一层超高商业，配空	未调整
18#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	1401.13		1401.13	96.20	56	56		112	2786.08	3916.96	4#1、4#2、4#3、4#4、4#5、4#6、4#7、4#8、4#9、4#10、4#11、4#12、4#13、4#14、4#15、4#16、4#17、4#18、4#19、4#20、4#21、4#22、4#23、4#24、4#25、4#26、4#27、4#28、4#29、4#30、4#31、4#32、4#33、4#34	2722.46	46.75	一层超高商业，配空	未调整
19#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	2146.39		2146.39	96.60	139	139		278	3472.72	7146.93	5#1、5#2、5#3、5#4、5#5、5#6、5#7、5#8、5#9、5#10、5#11、5#12、5#13、5#14、5#15、5#16、5#17、5#18、5#19、5#20、5#21、5#22、5#23、5#24、5#25、5#26、5#27、5#28、5#29、5#30、5#31、5#32、5#33、5#34	3640.34	198.33	一层超高商业，配空	未调整
20#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	1238.24		1238.24	96.60	62	62		124	2472.72	3181.68	6#1、6#2、6#3、6#4、6#5、6#6、6#7、6#8、6#9、6#10、6#11、6#12、6#13、6#14、6#15、6#16、6#17、6#18、6#19、6#20、6#21、6#22、6#23、6#24、6#25、6#26、6#27、6#28、6#29、6#30、6#31、6#32、6#33、6#34	2325.32	91.98		未调整
21#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	2482.52		2482.52	96.60	59	60		119	2382.68	/	7#1、7#2、7#3、7#4、7#5、7#6、7#7、7#8、7#9、7#10、7#11、7#12、7#13、7#14、7#15、7#16、7#17、7#18、7#19、7#20、7#21、7#22、7#23、7#24、7#25、7#26、7#27、7#28、7#29、7#30、7#31、7#32、7#33、7#34	2382.68	171.39		未调整
22#	配套	1	否	801.08		801.08	6.75	/	/	/	/	/	/	8#1、8#2、8#3、8#4、8#5、8#6、8#7、8#8、8#9、8#10、8#11、8#12、8#13、8#14、8#15、8#16、8#17、8#18、8#19、8#20、8#21、8#22、8#23、8#24、8#25、8#26、8#27、8#28、8#29、8#30、8#31、8#32、8#33、8#34	801.08			未调整
物业	配套	1	否	5.00		5.00	4.90	/	/	/	/	/	/			5.00			未调整
合计	/	/	/	28811.02	28508.01	57319.03	/	1270	1313	26	2607	27540.01	38611.91	4083.46	2757.46	27540.01	2677.48	27540.01	267102.79

桂林市造纸厂C1地块分楼栋面积统计调整后

楼号	属性	层数	是否改变	原规面积（㎡） 地面面积	地下面积	合计	建筑高度（m）	现方案面积（㎡） 地面面积	地下面积	地上	地下	合计	建筑高度（m）	不计容建筑面积（㎡） 架空	地下车库	合计	地上建筑面积（㎡）	备注	调整内容
1#	住宅、餐饮、配套、物业	2+1	否	3898.02	4004.02	6903.04	12.6	/	/	/	/	/	2500.12	2#1、2#2、2#3、2#4	2#5、6#、8	2796.13	3496.94	住宅空间不计，配空间不计	未调整
2#	住宅、餐饮、配套	5/6	否	838.23	878.82	938.14	16.65	/	/	8	8	1658.84	/	/	/	1658.84			未调整
3#	住宅、餐饮、配套	5+1	否	816.3	851.87	1748.27	16.95	/	/	18	18	2918.65	/	/	/	2918.65			未调整
4#	住宅、餐饮、配套	5+1	否	1148.34		1148.34	20.25	/	36		36	1844.42	/	/	/	1844.42		住宅、户型	
5#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	461.96		461.96	86.65	68	67		135	2329.45	2257.45	/	/	2329.45	331.43	住宅户型改动，商业面积增加，住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
6#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	659.62		659.62	86.65	68	68		136	3255.77	2597.62	/	/	3255.77	329.81	住宅户型改动，商业面积增加，住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
7#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	862.87		862.87	86.65	34	34		68	2666.99	1803.99	/	/	2722.49		一层超高商业	住宅户型改动，商业面积增加
8#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	919.75		919.75	86.65	34	34		68	2426.46	1506.72	/	/	2721.46	135.96	一层超高商业	住宅户型改动，商业面积增加
9#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1863.73		1863.73	86.65	134	135		269	2763.76	4861.73	/	/	3876.45	259.38	住宅、户型、商业	住宅户型改动，商业面积增加
10#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	888.52		888.52	86.65	68	68		136	2439.64	69	/	/	2439.64	72.39	住宅、户型	
11#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1304.22	2357.98	3662.20	86.65	132	66		198	2884.32	/	/	/	2884.32			未调整
12#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1144.82	1777.48	2922.42	86.65	66	66		132	2726.78	/	/	/	2726.78			未调整
13#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	1144.82	1777.48	2922.42	86.65	66	66		132	2726.78	/	/	/	2726.78			未调整
14#	住宅、餐饮、配套	24+1	是	675.18		675.18	86.65	132			132	2324.32	/	/	/	2324.32		户型	
15#	住宅、餐饮、配套	22+1	是	781.40		781.40	86.5	62	64		126	2296.42	2126.88	/	/	2926.31	134.42	一层超高商业	住宅、户型、商业
16#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	828.4		828.4	96.1	34	34		68	2222.7	4745.53	/	/	2967.46	276.87	一层超高商业	层高
17#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	1242.23		1242.23	96.90	139	139		278	2966.37	6467.39	3#1、3#2、3#3、3#4、3#5、3#6、3#7、3#8、3#9、3#10、3#11、3#12、3#13、3#14、3#15、3#16、3#17、3#18、3#19、3#20、3#21、3#22、3#23、3#24、3#25、3#26、3#27、3#28、3#29、3#30、3#31、3#32、3#33、3#34	2967.46	341.7	一层超高商业，配空	未调整
18#	住宅、餐饮、配套、物业	29+1	是	1401.13		1401.13	96.20	56	56		112	2786.08	3916.96	4#1、4#2、4#3、4#4、4#5、4#6、4#7、4#8、4#9、4#10、4#11、4#12、4#13、4#14、4#15、4#16、4#17、4#18、4#19、4#20、4#21、4#22、4#23、4#24、4#25、4#26、4#27、4#28、4#29、4#30、4#31、4#32、4#33、4#34	2722.46	46.75	一层超高商业，配空	未调整
19#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	2146.39		2146.39	96.60	139	139		278	3472.72	7146.93	5#1、5#2、5#3、5#4、5#5、5#6、5#7、5#8、5#9、5#10、5#11、5#12、5#13、5#14、5#15、5#16、5#17、5#18、5#19、5#20、5#21、5#22、5#23、5#24、5#25、5#26、5#27、5#28、5#29、5#30、5#31、5#32、5#33、5#34	3640.34	198.33	一层超高商业，配空	未调整
20#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	1238.24		1238.24	96.60	62	62		124	2472.72	3181.68	6#1、6#2、6#3、6#4、6#5、6#6、6#7、6#8、6#9、6#10、6#11、6#12、6#13、6#14、6#15、6#16、6#17、6#18、6#19、6#20、6#21、6#22、6#23、6#24、6#25、6#26、6#27、6#28、6#29、6#30、6#31、6#32、6#33、6#34	2325.32	91.98		未调整
21#	住宅、餐饮、配套	29+1	是	2482.52		2482.52	96.60	59	60		119	2382.68	/	7#1、7#2、7#3、7#4、7#5、7#6、7#7、7#8、7#9、7#10、7#11、7#12、7#13、7#14、7#15、7#16、7#17、7#18、7#19、7#20、7#21、7#22、7#23、7#24、7#25、7#26、7#27、7#28、7#29、7#30、7#31、7#32、7#33、7#34	2382.68	171.39		未调整
22#	配套	1	否	801.08		801.08	6.75	/	/	/	/	/	/	8#1、8#2、8#3、8#4、8#5、8#6、8#7、8#8、8#9、8#10、8#11、8#12、8#13、8#14、8#15、8#16、8#17、8#18、8#19、8#20、8#21、8#22、8#23、8#24、8#25、8#26、8#27、8#28、8#29、8#30、8#31、8#32、8#33、8#34	801.08			未调整
物业	配套	1	否	5.00		5.00	4.90	/	/	/	/	/	/			5.00			未调整
合计	/	/	/	28811.02	28508.01	57319.03	/	1324	1235	24	2559	27540.01	38611.91	4083.46	2679.46	27540.01	2677.48	27540.01	267102.79

项目名称：	桂林市造纸厂C1地块
子项名称：	
建设单位：	桂林市金星房地产开发有限公司
审定	定
工程负责人	李 林
专业负责人	李 林
审	核李 林
校	建筑 石 文
校	结构 杨 静
制	结构 杨 静
图名：	总平面图调整
工程编号	2019A09
图	01
日 期	2022.02