

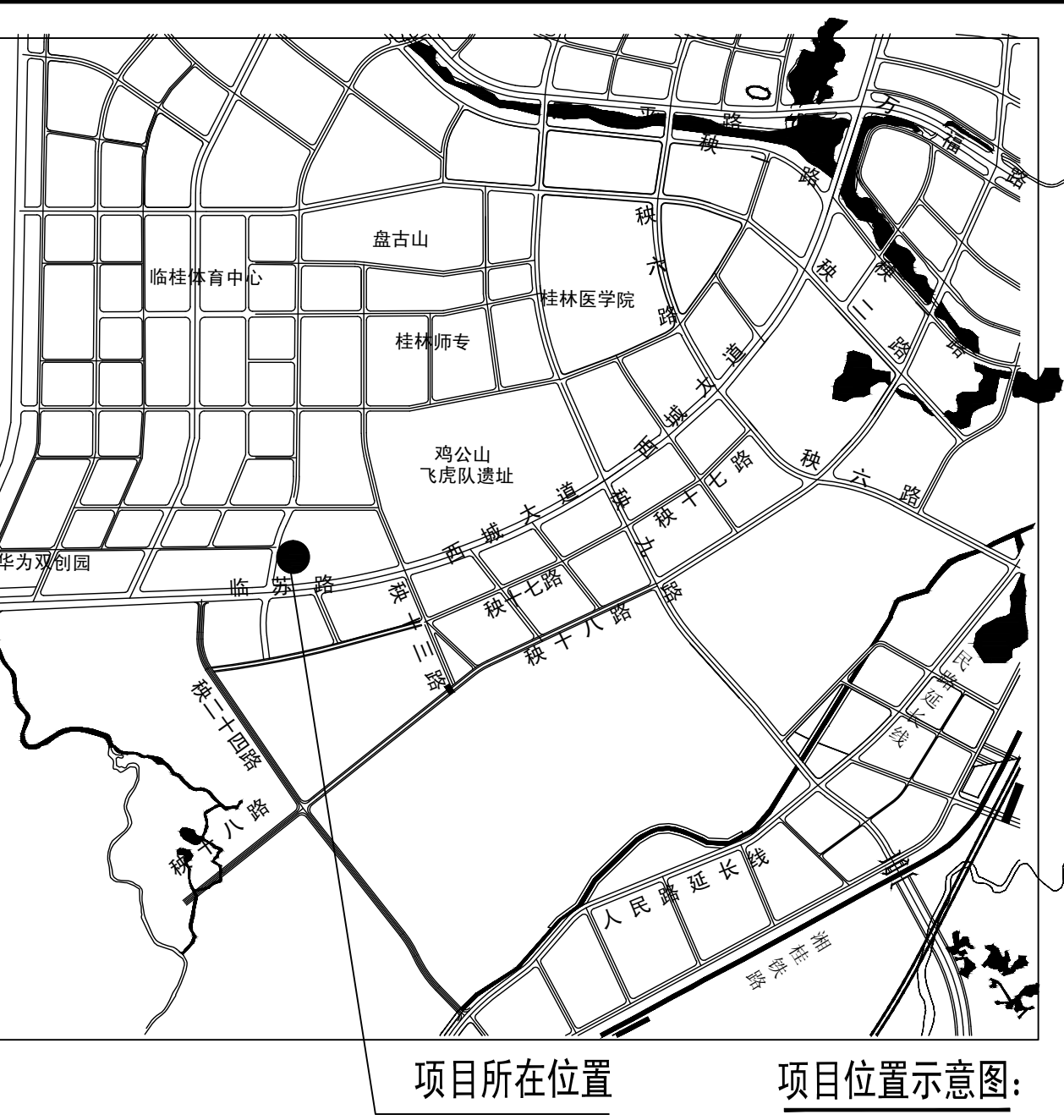
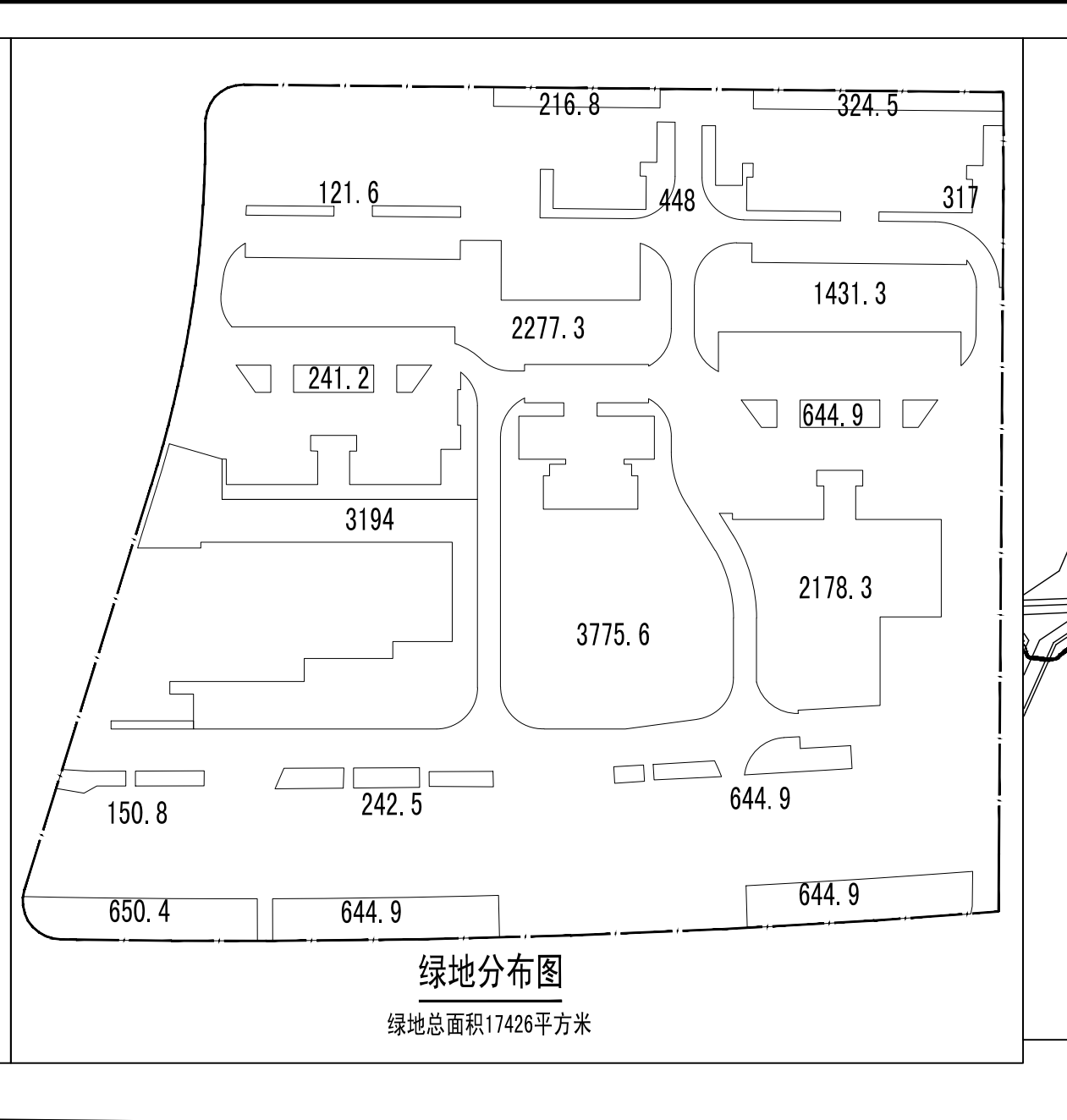
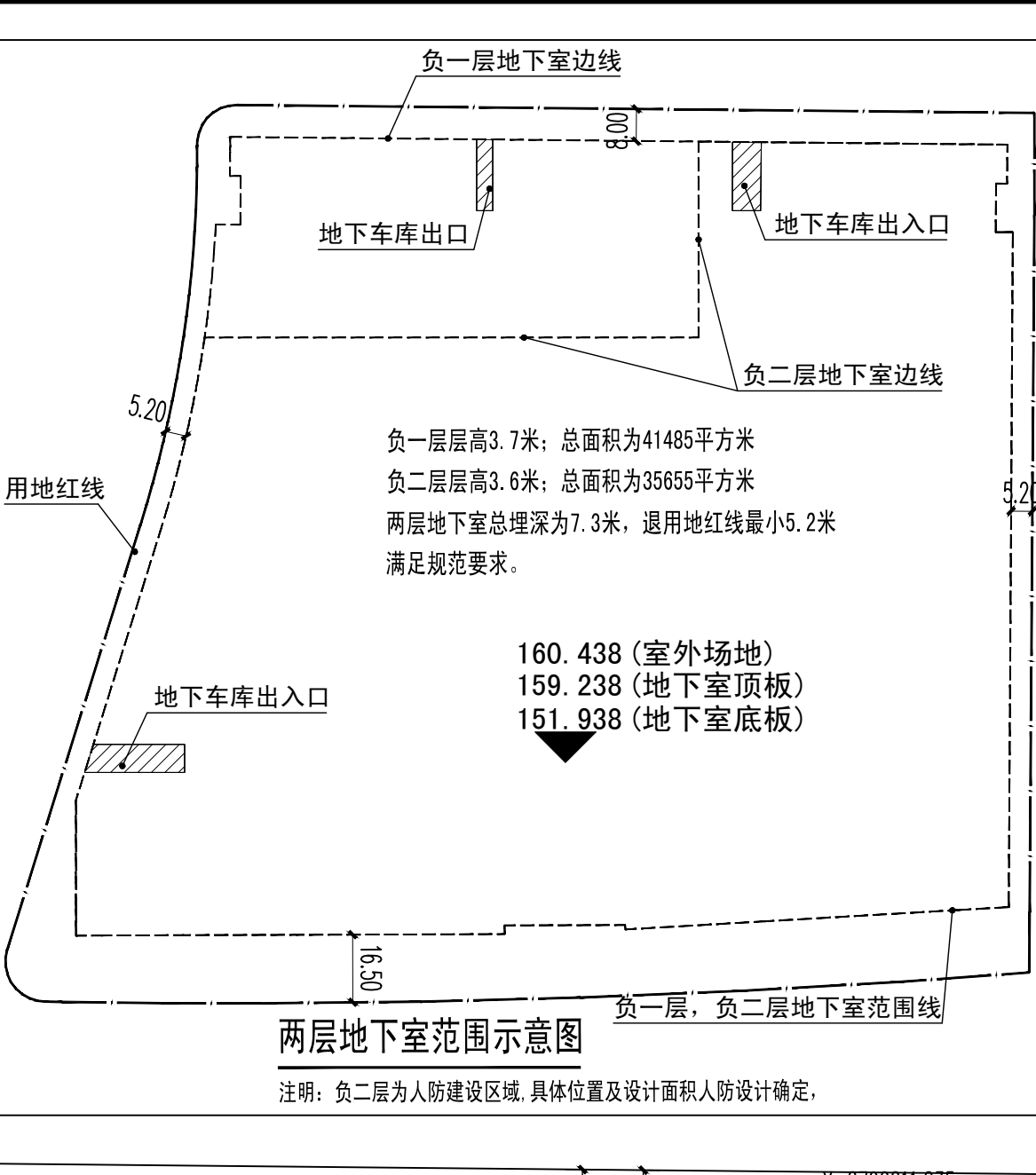
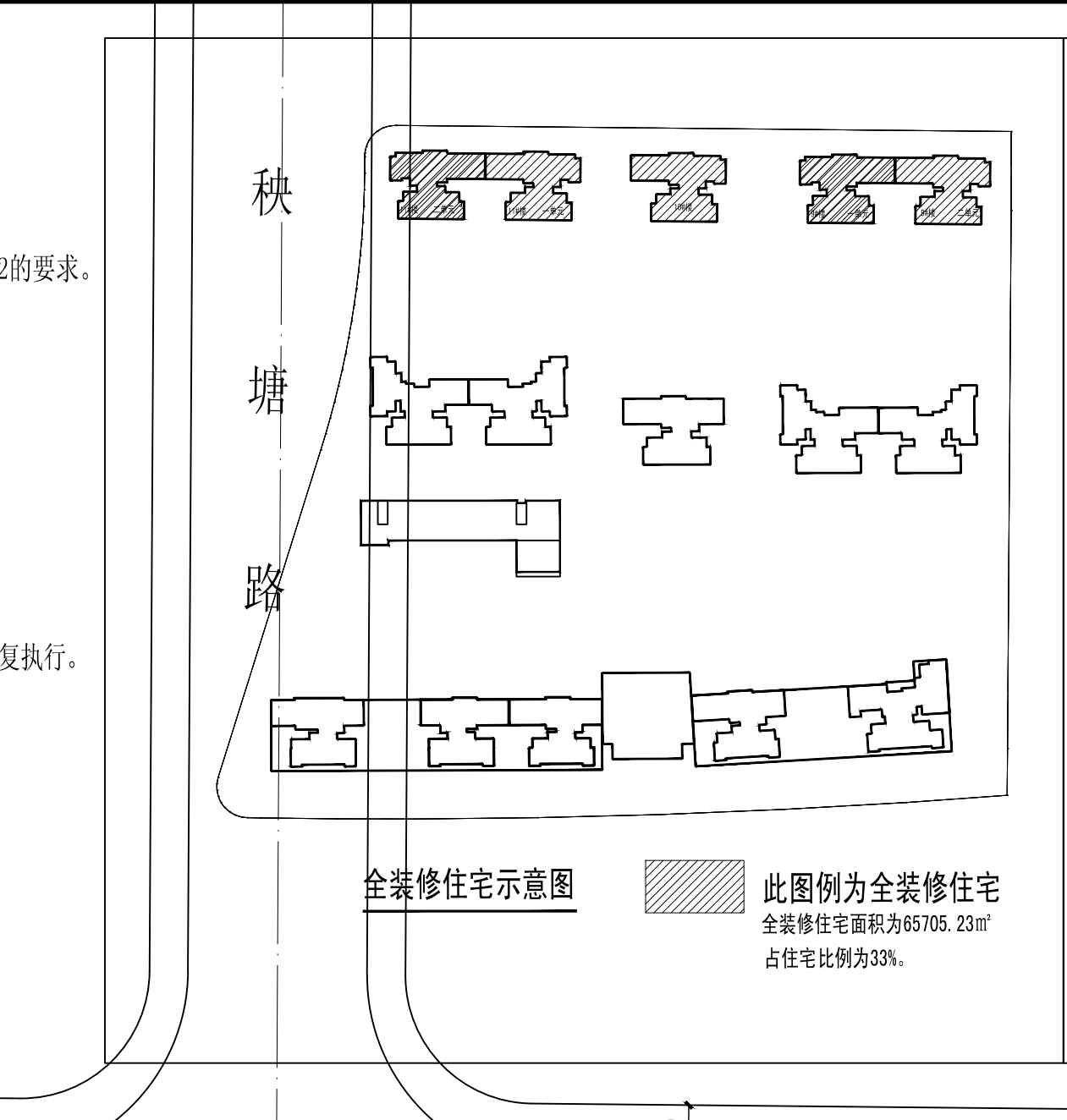
- 设计依据:
  - 《桂林市城市规划管理技术规定》(2019版)
  - 《桂林市区规划管理技术规定 新区规划》(2022)1号
  - 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
  - 《商店建筑设计规范》JGJ48-2014
  - 甲方提供的用地地形图、红线图(2020年9月)
  - 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
  - 《汽车库、修车库、停车场防火规范》(GB50067-2014)
  - 《幼儿园、托儿所建筑设计规范》(JGJ39-2016)2019年版
  - 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)
  - 《自然通风规范》(GB50331-2015)
  - 《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)
  - 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
  - 《住宅设计标准》(GB50096-2011); 《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)
  - 国家及地方现行的应用规范、标准、规程
- 项目概况:
 

本项目位于临桂新区西大道南侧北线, 毗邻桂林电子商城, 地块方正, 平坦, 北面、西面分别为20米, 16米宽的规划道路, 地块交通便利。本项目总占地面积为49788.4平方米, 设计总建筑面积306062.33平方米, 其中地上总建筑面积为227921.33平方米, 地下室建筑面积为77141平方米。
- 规划说明:
  - 总平面设计: 本项目地块呈不规则形状, 三排建筑由北向南一字排开布置, 沿临苏路, 建筑以板式塔楼为主, 形成通透的沿街立面效果。减少高层建筑对道路的压迫感, 为城市提供疏密有致、变化丰富的城市景观。
 

地块西南角布置幼儿园, 利用周边10米道路, 便于幼儿园出入及家长接送。规划建筑全部为南北向布置, 很好地满足了住宅的日照、通风、采光等要求, 良好的建筑间距保证了住宅的私密性要求, 也使得场地空间环境变得开阔, 优美且富有韵味。

- 道路交通组织: 沿地块西南角设置小区的主要出入口及车库出入口, 北面电子二路设置小区次出入口及车库出入口, 西面规划道路设置幼儿园出入口, 地块东南角沿西大道南侧设置消防车紧急出入口, 业主小汽车通过地块外围的地下车库出入口进入地下车库, 设计两层地下室满足停车需求, 小区内设置4米宽的消防车道, 应急时可供消防车直接到达各楼栋。
  - 无障碍设计: 设置无障碍入口、入口平台, 入口轮椅坡道和扶手, 公共通道、地面防滑, 在地面高差处设置坡道和扶手, 担架电梯为无障碍电梯, 其他电梯和电梯的无障碍设施由电梯厂家协助设计, 地下室设置无障碍停车位, 其他需无障碍设施的地方均满足《无障碍设计规范》GB50763-2012的要求。
  - 绿化景观设计: 一南北两个景观大花园是景观设计重点打造区域, 设计结合观构筑物、硬质铺装、软质铺装及各种绿化, 景观照明等因素, 运用合理的景观设计手法, 力求打造一个层次分明, 环境优美的居住性小区环境。
  - 竖向设计: 一个区场地适度抬高处理, 北高南低, 建筑正负零标高由周边道路, 道路设计合适的排水坡度, 利于小区内排水及预防内涝。
  - 本规划采用2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 标注单位尺寸为: 米。
  - 消防登高扑救场地为硬质铺装, 不计入绿地率指标。
  - 本规划在各楼栋前合适位置设置垃圾箱, 采用日产日清, 分散式垃圾收集。
  - 本项目从规划到建筑单体执行国家绿色建筑标准。
  - 项目涉及的发改、消防、人防、园林、通讯、市政等设施须按, 按有关规定和相关行政主管部门联系后, 具体实施按有关规定及相关行政主管部门批复执行。
  - 变电位置以供电网部门确认为准。12、沿西大道南侧沿住宅阳台做封闭式阳台。
  - 本项目地处广西桂林市临桂新区, 东经110度18分, 北纬25度20分, 属二类气候区大城市类, 本方案日照使用天正软件计算, 住宅日照满足规范规定大寒日2小时日照要求, 幼儿园满足冬至日3小时日照要求。
  - 《桂林市海绵城市专项规划(2021-2030)》落实海绵城市建设要求, 满足年径流控制率等SS(总悬浮)总量去除率等强制性指标的要求。
- 消防设计:
 

本项目满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)和《汽车库、修车库、停车场防火规范》(GB50067-2014)的要求。幼儿园为单、多层民用建筑, 耐火等级为二级; 高层住宅为一类高层民用建筑, 耐火等级为一级。高层住宅周围设置消防车道, 宽度为4米, 转弯半径为12米。沿建筑的长边布置消防车登高操作场地, 地下车库为大型汽车库, 设置三个汽车出入口, 满足消防车登高要求。地下室每个防火分区设置不少于两个人员疏散出口。当建筑的沿街长度大于150米时, 设置穿过建筑物的消防通道。



### 建(构)筑物一览表

楼栋编号	建筑性质	建筑高度(m)	地上层数	基底面积(m²)	计容建筑面积(m²)	户数	备注
1#楼	商住	80.00	二十六层	2636.55	12850.11	21	1#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为17060.11m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为10435.25m²
2#楼	商住	80.00	二十六层	10521.35	9739.22	184	2#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为10521.35m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为3896.49m²
3#楼	商住	80.00	二十六层	2410.72	21292.53	168	3#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为2410.72m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为17467.67m²
5#楼	商住	80.00	二十六层	11092.20	12157.49	84	5#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为11092.20m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为4472.63m²
6#楼	住宅	80.00	二十八层	1084.86	30500.07	54	6#楼为新建住宅, 商业建筑面积为1084.86m², 住宅建筑面积为29415.21m²
7#楼	住宅	80.00	二十八层	513.08	14127.51	108	7#楼为新建住宅, 商业建筑面积为513.08m², 住宅建筑面积为13614.43m²
8#楼	住宅	80.00	二十八层	1084.86	30500.07	54	8#楼为新建住宅, 商业建筑面积为1084.86m², 住宅建筑面积为29415.21m²
9#楼	商住	80.00	二十七层	935.58	26285.37	208	9#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为935.58m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为20160.51m²
10#楼	商住	80.00	二十七层	472.91	13164.69	169	10#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为472.91m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为6539.83m²
11#楼	商住	80.00	二十七层	946.05	25399.32	822	11#楼住宅为回迁住宅, 商业建筑面积为946.05m², 其中1-5层为商业, 商业建筑面积为6624.86m², 住宅建筑面积为24774.46m²
12#楼	幼儿园	16.00	四层	850.83		3251	12#楼为幼儿园, 建筑面积为850.83m²
1#门卫室		3.5	一层	9.00			1#门卫室, 建筑面积为9.00m²
2#门卫室		3.5	一层	9.00			2#门卫室, 建筑面积为9.00m²
合计				10953.44	195733.22	22404.26	2840.33

### 本项目主要经济技术指标

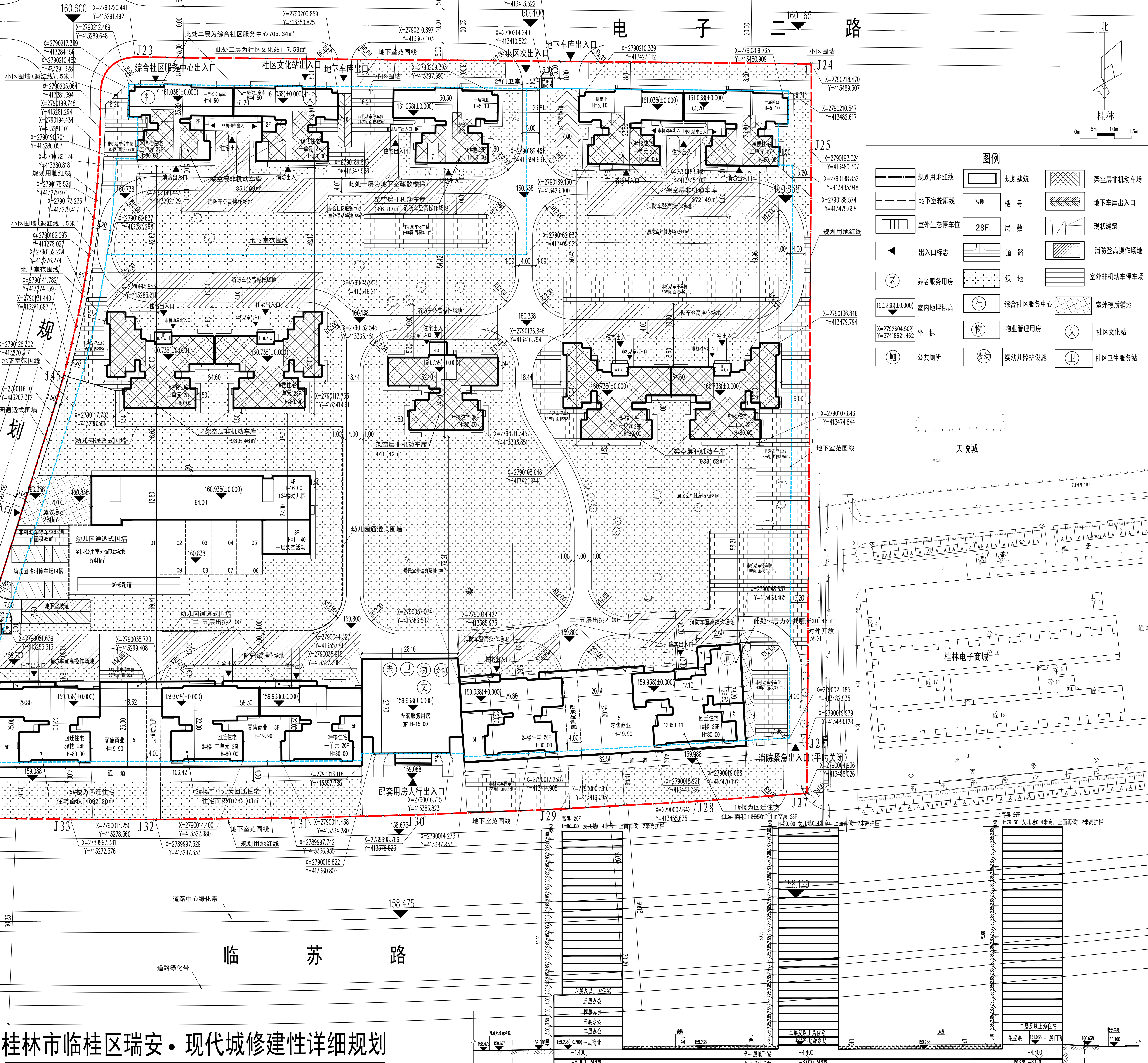
指标名称	单位	数量	备注
规划总用地面积	m²	49788.4	(约74.6826亩)
总建筑面积	m²	306062.33	
地上总建筑面积	m²	227921.33	
地下总建筑面积	m²	77141.00	
其中: 地上计容建筑面积	m²	22404.26	
住宅	m²	195733.22	其中: 34722m²为回迁住宅
商业	m²	22404.26	其中: 19290m²为回迁商业; 商业占比10%
配套设施用房	m²	2640.33	
其中: 养老用房	m²	362.55	位于1#、2#楼配套设施用房一层
综合社区服务中心	m²	705.34	位于11#楼二层
社区文化站	m²	401.77	位于11#楼一层二单元; 1#、2#楼配套设施用房一层、二层
物业管理用房	m²	639.01	位于1#、2#楼配套设施用房二、三层
社区卫生服务站	m²	130.96	位于1#、2#楼配套设施用房一层
公厕	m²	30.46	位于1#楼一层东南角
婴幼儿照护设施	m²	370.24	位于1#、2#楼配套设施用房二层
人防	m²	18.00	1#门卫室位于9#楼, 2#门卫室位于9#楼, 3#楼
幼儿园	m²	3251.99	幼儿园用地面积5670m², 学生规模270人, 规划九个班
地上不计容建筑面积	m²	3873.53	
幼儿园架空层	m²	124.96	幼儿园总建筑面积扣除幼儿园架空面积
住宅首层架空层	m²	5199.55	架空层建筑面积扣除架空层面积, 按2m²/户计算
其中: 地下室架空层	m²	18.24	位于10#楼一层
消防通道	m²	206.86	1#、2#楼, 5#楼, 5#楼一层消防通道
配套用房架空层	m²	50.12	
11#楼架空车库	m²	273.80	非机动车
地下室总建筑面积	m²	77141.00	
其中: 地下一层机动车库	m²	41468.00	
地下二层机动车库	m²	35655.00	负二层人防建设位置及设计面积人设计确定
机动车停车位	辆	2300	总车位含242个非机动车位, 其中商业充电桩车位45辆, 住宅充电桩车位为207辆, 具体位置详见地下车库平面布置图。
其中: 地下一层停车位	辆	1208	
地下二层停车位	辆	1078	
地面停车位	辆	14	
非机动车停车位	辆	5036	
其中: 地面停车位	辆	3259	地面非机动车按1.5m²/辆计算
架空层停车位	辆	1777	架空层非机动车按1.8m²/辆计算
住宅户数	户	1603	
其中: 小于90㎡户型	户	129	
90-144㎡户型	户	1472	
>200㎡户型	户	2	位于7#楼顶层
本小区居住总人数	人	5761	按3.2人/户计算(按1800人/户, 地块规划人口按3500人/户计算)
建筑基底总面积	m²	10953.44	
建筑密度	%	22	
容积率		4.50	
绿地率	%	35	
总绿地面积	m²	17426	建筑外立面内及裙楼外立面内不计绿化面积
居民健身场地	m²	1728	0.3m²/人(室外)

### 机动车停车位配建指标表

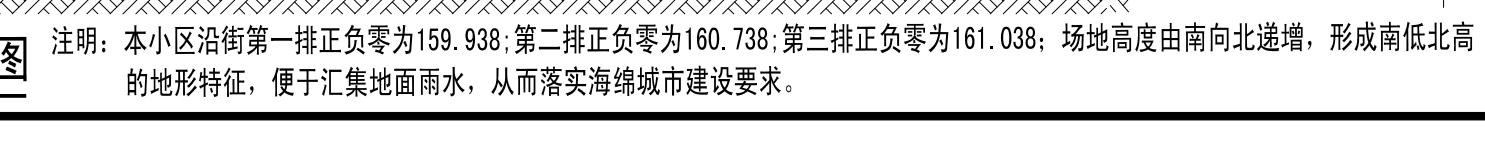
建筑性质	数量	配建指标	单位	应配车位数(辆)	公共停车位	公共车位数(辆)	合计	备注
住宅	90㎡(户建筑面积)<144㎡	1.2	车位/套	1767	10%	177	1944	
住宅	90㎡(户建筑面积)>144㎡	1.2	车位/套	4	10%	1	5	应配建车位
住宅	每户建筑面积>200㎡	2	车位/套	224			224	2300辆, 实际配建2300辆
商业	建筑面积>10000㎡	1.0	车位/100㎡	224			224	
幼儿园	班	9	车位/班	14			14	
配套设施	m²	2640.33	1.0	车位/100㎡	27		27	
合计				2114	186	2300		

### 非机动车停车位配建指标表

建筑性质	数量	配建指标	单位	应配车位数(辆)	备注
住宅	户建筑面积<90㎡	3.0	车位/套	387	
住宅	90㎡(户建筑面积)<144㎡	2.0	车位/套	2944	
住宅	每户建筑面积>200㎡	2	车位/套	3.0	应配建车位
商业	建筑面积>10000㎡	7.0	车位/100㎡	1569	5000辆, 实际配建5000辆
幼儿园	九班幼儿园	9	车位/班	27	
配套设施	m²	2640.33	4.0	车位/100㎡	106
合计				5036	



### 桂林市临桂区瑞安·现代城修建性详细规划 总平面图1:500



注册建筑师 注册规划师 注册造价工程师 注册监理工程师 注册环境影响评价工程师 注册公用设备工程师 注册电气工程师 注册暖通工程师 注册给排水工程师 注册结构工程师 注册岩土工程师 注册安全工程师 注册消防工程师 注册建造师 注册监理工程师 注册造价工程师 注册环境影响评价工程师 注册公用设备工程师 注册电气工程师 注册暖通工程师 注册给排水工程师 注册结构工程师 注册岩土工程师 注册安全工程师 注册消防工程师 注册建造师

中地设计集团有限公司 ZHONGDI DESIGN GROUP CO., LTD.

桂林瑞安房地产开发有限公司

瑞安·现代城

规划总平面图

项目负责人: 王悦庆  
设计编号: 20230804-01  
设计阶段: 方案  
日期: 2023.08  
图号: 规方-Z-01  
版本: 2023版