

桂林市琴潭组团A11-2地块详细规划调整方案——批前公示

位置示意



规划说明

1、本图为桂林市琴潭组团A11-2地块详细规划调整方案公示图。拟规划调整用地A11-2地块位于桂林市秀峰区，阳江路以西，翠竹路以北，东安街以南，用地面积为1.97公顷。

2、本规划周边规划路网以《桂林市琴潭组团控制性详细规划调整》（市政城控函〔2014〕12号）为依据。

3、调整的主要内容：

（1）用地性质调整：根据《桂林市人民政府关于印发化解非住宅商品房库存若干意见的通知》（市政规〔2020〕27号）“允许房地产在建项目调整商住比例”的文件精神和《桂林市人民政府关于印发桂林市在建房地产项目调整商住比例实施细则（试行）的通知》（市政规〔2022〕22号）要求，拟将A11-2地块的商住比由100:0调整为5:95，A11-2地块用地性质由商业用地调整为二类城镇住宅用地兼容商业不低于5%。

（2）建筑密度、绿地率、建筑限高调整：由于A11-2地块用地性质调整为二类城镇住宅用地，建筑密度、绿地率、建筑高度相应进行调整并满足《城市居住区规划设计标准》开发控制指标的要求，即建筑密度由45%调整为30%，绿地率由20%调整为30%、建筑限高由12米（局部32米）调整为18米（局部27米）。

4、详细规划所确定的可开发用地的规划指标是对未来土地使用的控制与引导，现状合法的土地用途与详细规划指标不符的，可继续保持其使用功能，直至土地用途有所改变或者建筑进行重建为止。

5、若更改用地或建筑物的用途，或对用地、建筑物进行开发重建，则必须与本详细规划规定的控制指标相符。

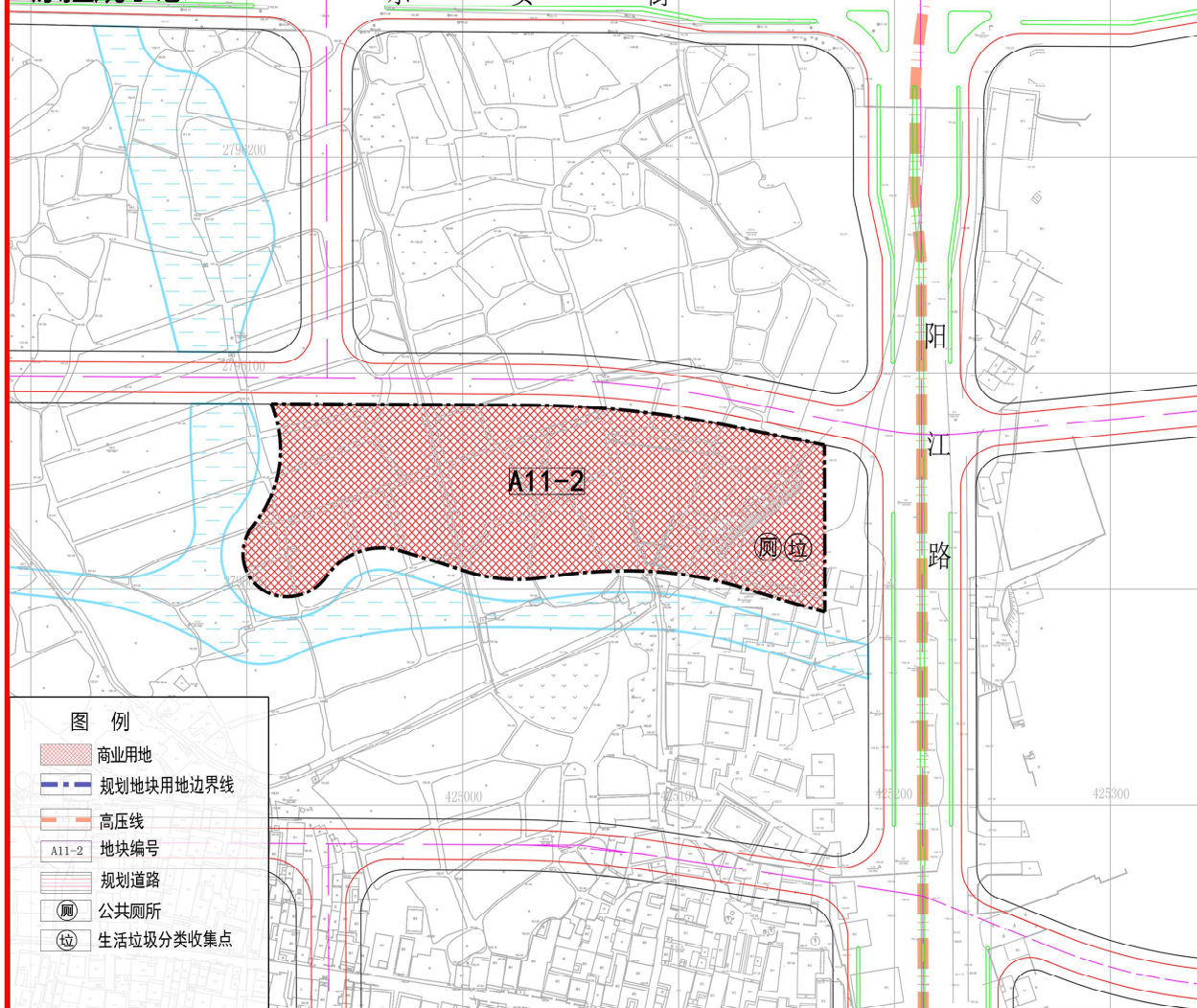
用地平衡表

代码	名称	调整前	调整后	调整对比
		用地面积 (公顷)	用地面积 (公顷)	增减情况 (公顷)
070102	二类城镇住宅用地	0	1.97	1.97
0901	商业用地	1.97	0	-1.97
总计		1.97	1.97	0

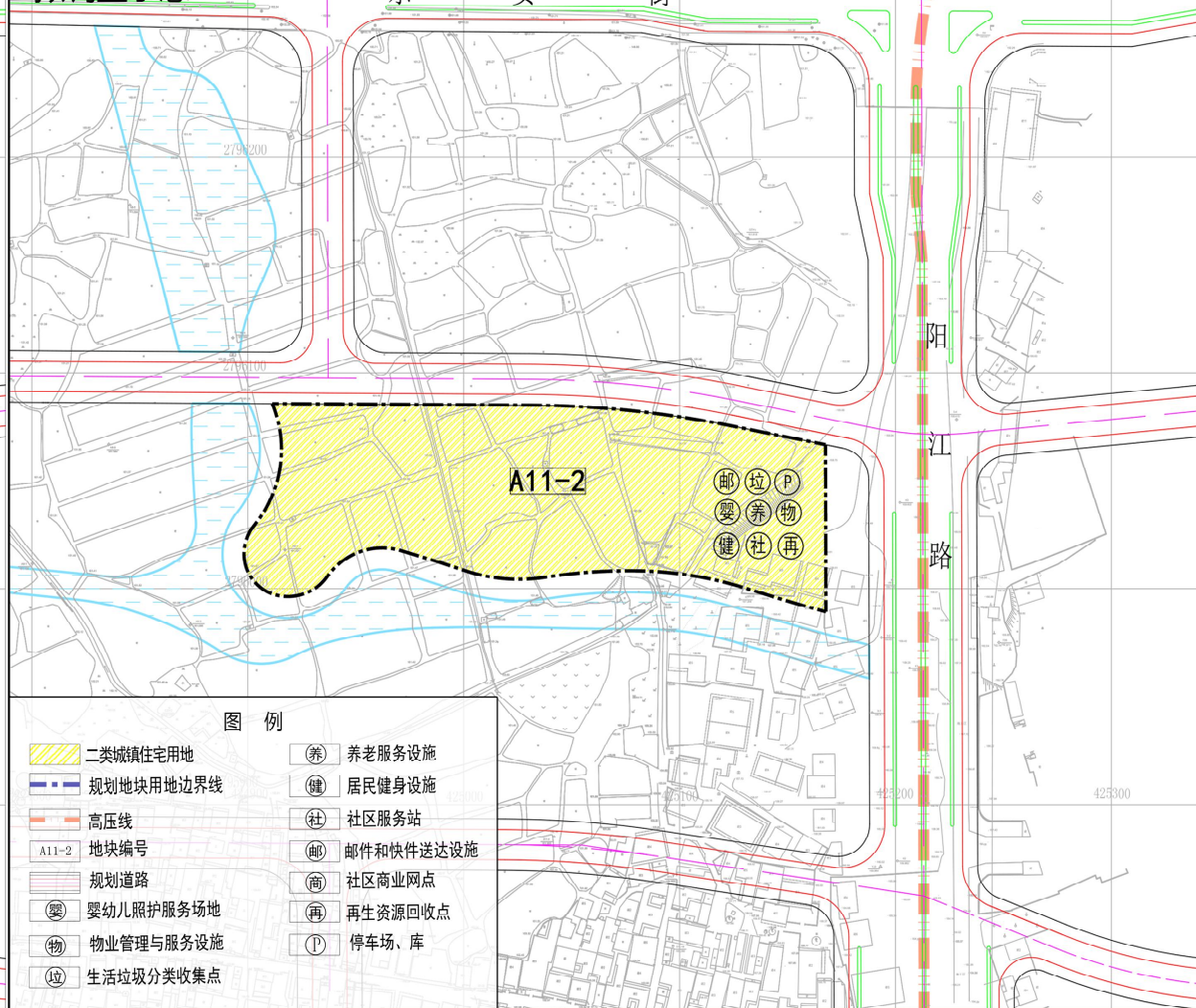
地块控制指标调整对比表

代码	名称	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	配套公共服务设施	兼容性
调整前	0901 商业用地	1.97	1.5	45%	20%	12米（局部32米） A11-2地块中32米建筑区域所占建筑基底用地比例不超过地块总建筑基底面积的40%。	厕、垃	文化娱乐、旅游服务
调整后	070102 二类城镇住宅用地	1.97	1.5	30%	30%	18米（局部27米） A11-2地块中27米建筑区域所占建筑基底用地比例不超过地块总建筑基底面积的40%。	社、物、邮、垃、婴、再、健、P、养	商业不低于5%

原控规示意



拟调整示意



盖章处

桂林市城市规划设计研究院
 GUILIN URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE
 地址：桂林市崇善路6号 网址：www.gghy.com
 城乡规划编制甲级：自资规甲字21450339
 建筑行业建筑设计甲级：A245004301
 市政行业工程乙级：A245004301
 风景园林工程设计专项乙级：A245004301
 旅游规划设计证书号：乙级 旅规36-2004
 城市规划、建筑、市政公用工程等工程咨询

建设单位	桂林市自然资源局
工程名称	桂林市琴潭组团A11-2地块详细规划调整
图纸名称	公示图
项目负责人	廖广山
专业负责人	龙程
设计	龙程 覃亦君
校对	麻振虹
审核	孙秀华
审定	蒋颖康
专业	规划 合同号
设计阶段	版本号
图号	1-1 日期 2023.12.21