

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划

编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司

2025 年 12 月



桂林建筑规划设计集团有限公司编制人员：

技术指导：许稳刚（高级建筑师、注册城乡规划师、
国家一级注册建筑师）

邓茹强（广西勘察设计大师、教授级高级建筑师、
国家一级注册建筑师）

项目负责人：黄 珑（高级城市规划师）

专业负责人：邓珍玉（高级城市规划师、注册城乡规划师）

项目组成员：李松蔚（高级建筑师、国家一级注册建筑师）

梁 晟（高级城市规划师）

蒋德裕（注册城乡规划师）

邱君玲（工程师）

项目名称：资源县佳华商贸城控制性详细规划

委托单位：资源县自然资源局

编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司

设计资质：城乡规划编制甲级（自资规甲字 24450834）

编制日期：2025年12月

总目录

第一部分 规划文本

第二部分 规划图件

规划图纸

分图图则

第三部分 规划说明书

第一部分 规划文本

目录

第一章 规划总则	1
第二章 发展目标及发展规模	2
第三章 用地布局规划	3
第四章 地块控制指标	3
第五章 综合交通规划	3
第六章 公共管理与公共服务设施规划	5
第七章 绿地系统与开敞空间规划	5
第八章 公用设施规划	6
第九章 环卫设施规划	7
第十章 综合防灾规划	7
第十一章 立体开发管控	8
第十二章 地块建设管控	9
第十三章 城市设计指引	11
第十四章 规划管理与实施	12
第十五章 附则	12
附录：名词解释	13
附表 1 各地块控制指标一览表	14

第一章 规划总则

第一条 规划目的

为做好与现有国土空间总体规划的衔接，科学、合理确定土地使用的功能结构，推进资源县资源镇佳华商贸城地块的有序、健康地发展，特编制本规划。

第二条 适用范围

本次文本图则适用范围即为本次控规规划范围。

本次控规规划范围仅涉及 1 个地块，总用地面积约 1.05 公顷（约 15.68 亩）。其用地位于资源县资源镇河西路资五公路一公里处。

第三条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (5) 《城市规划编制办法》（2006 年）
- (6) 《城市规划编制办法实施细则》（2005 年）
- (7) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- (8) 《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范城镇开发边界内控制性详细规划编制管理的通知》（桂自然资发〔2022〕72 号）
- (9) 《广西壮族自治区城镇开发边界内控制性详细规划编制导则（试行）》（2022 年）
- (10) 《广西壮族自治区城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准(试行)》

（2022 年）

- (11) 《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）
- (12) 《桂林市城市规划管理技术规定的补充规定》（2024 年）
- (13) 《桂林市城市风貌技术导则》
- (14) 《桂林市国土空间总体规划（2021—2035 年）》
- (15) 《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (16) 《桂林市资源县总体规划（2018 年—2035 年）》
- (17) 《资源县中心城区控制性详细规划》（方案）
- (18) 国家、自治区、市、县其他相关的法律法规和标准规范

第四条 规划原则

第一款 以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，聚焦人民群众急难愁盼的问题和需求，推进社区生活圈建设，不断提高基本公共服务设施配置标准和服务水平，打造宜居环境，以实现高品质生活为目标营造高品质空间。

第二款 坚持生态优先原则。尊重自然地理格局，保护生态环境，划定蓝绿空间，严格落实区域生态环境分区管控方案，健全山水林田湖草系统治理和生态修复机制，落实节能减排，引导绿色发展，助力实现碳达峰、碳中和目标。

第三款 增强城市韧性。着力完善可持续发展的基础设施网络，明确资源环境安全底线，合理确定开发强度和人口密度，构建高质量的城市安全系统，增强防范和应对灾害、风险的能力。

第四款 注重统筹协调。落实国土空间总体规划强制性内容要求，统筹建设空间和非建设空间，推动控制性详细规划与专项规划、城市设计相融合，形成多规衔接、内容统一、指标统合的控制性详细规划。

第五款 推动高质量发展。重视存量用地盘活和低效用地再开发，促进土地集约节约利用，整体谋划城市更新，强化建设用地总量和强度双控，提升国土空间利用质量和效率。

第六款 突出刚弹结合。健全规划实施传导机制，统筹处理规划强制性与引导性的关系，严格落实强制性管控指标及要求，保障基础性、核心性要素落地、落实；积极应对、适应市场经济社会发展需求，预留规划弹性，增加规划科学性，积极应对不同地区不同发展阶段的不同要求。

第五条 实施要求

第一款 本文本涉及的控制指标和技术规定是根据现有的相关标准、规范，并结合本片区的实际情况和今后的发展制定的，未涉及的指标应符合国家，广西壮族自治区和桂林市有关法规、标准的规定。

第二款 控制性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控制性详细规划指标不符的，可继续保持其原有使用功能，直至土地用途有所改变或建筑进行重建为止。

第三款 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，则必须与本控制性详细规划规定的控制指标相符，并按控制性详细规划调整程序执行。

第四款 本文本及图则是规划范围内指导各类建设项目的法定性文件，凡是在规划范围内任何改建、扩建或新建项目，均应符合本规划的规定和要求。

第五款 本规划经资源县人民政府批准后，即成为资源县佳华商贸城地块各项开发建设和规划管理的法定性文件，凡在规划区内进行各项建设活动，都必须服从本规划。

第六款 本次规划确定的各地块控制指标中，包括用地性质、建筑密度、

建筑高度、容积率、绿地率和相关市政配套设施要求作为规划强制性内容。条文中带下划线字体部分为强制内容，若因特殊原因需对强制性内容进行调整，资源县自然资源主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示。调整后的规划必须依法重新审批后方可执行。

第六条 规划成果构成

本规划成果由规划文本、规划图件（含图纸及分图图则）、规划说明书和相关附件四部分组成。规划文本和规划图则同时使用，二者不可分割，具有法律效力。

第二章 发展目标及发展规模

第七条 发展目标

立足资源县区位禀赋与生态本底，以“生态为基、旅游为核”发展理念为引领，构建生态宜居、文旅联动、服务优质的县域品质生活商贸城，使其成为县域发展理念的生动实践标杆。同时着力营造高品质城市空间，塑造特色鲜明、富有辨识度的城市风貌。

第八条 发展规模

本次规划用地范围内城镇建设用地规模约 1.05 公顷。规划人口规模约 2720 人。

第三章 用地布局规划

第九条 功能结构规划

规划构筑区域构筑区域“一轴一心”的功能结构。

“一轴”：即商贸城城市空间发展轴；

“一心”：即以商贸城为核心。

第十条 用地布局

结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）的要求，规划范围内地块为其他商业服务业用地（0904），用地面积 1.05 公顷（15.68 亩）。本次控规范围内规划用地平衡表详见表 3-1。

表 3-1 规划用地平衡表

用地代码	用地分类	用地面积 (hm ²)	占规划建设用地比例 (%)
09	商业服务业用地	1.05	100.00%
其中 0904	其他商业服务业用地	1.05	100.00%
	合计	1.05	100.00%

第四章 地块控制指标

第十一条 容积率、建筑密度对于不同用地性质采取不同分类控制方式，其中其他商业服务业设施用地(0904)容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。

第十二条 公共服务设施、市政公用设施和交通设施的容积率和建筑密度为指导性指标,其开发强度可按照国家、省、市相关规定和技术规范调整。

第十三条 各地块控制指标详见《地块控制指标一览表》的规定。

第十四条 各地块建设除须满足本规划地块控制指标的要求外,还必须遵守相关法规、规范等的规定。

第五章 综合交通规划

第十五条 道路交通规划

第一款 本次规划外部路网以《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035年）》为依据，同时结合现状并参考《资源县中心城区控制性详细规划》（方案）确定各地块周边的道路等级和断面。

第二款 本次规划范围内的地块本次规划范围内的地块仅涉及河西路资五公路。

河西路资五公路道路红线宽度为 7m，道路标准断面形式为：3.5m（左机动车道）+3.5m（右机动车道）=7m。

第十六条 停车场规划

规划范围内不同用途建筑在改建、扩建和新建时，必须设置配建停车场（库），必须满足建设实施时规划行政主管部门出具的设计条件，并符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）要求；规划内建设项目的停车场（库）配建指标应符合国家有关规范，同时满足以下要求：

第一款 规划区内各项建设项目的静态交通设施（包括室外停车场和室内停车库）除必须满足交通、消防安全等技术规范及国土空间总体规划与其他相关规划外，应同时符合表 4-1、表 4-2、表 4-3 的规定，且建成后，不得改变其使用性质或占用、停用。

第二款 规划区内可采用多种停车布置方式相结合，为节约用地，鼓励采用地下停车方式。每标准机动车停车场计算面积为：室外停车场面积为 30 m²/辆，自行车为 1.5 m²/辆；室内停车库面积为 40 m²/辆，自行车为 1.8 m²/辆，其他车辆按表 4-1 规定进行折算。各类用地停车指标参照表 4-2 执行。

表 4-1 车辆换算当量系数

车型	机 动 车						非 机 动 车				二轮摩托车
	微型	小型	轻型	中型	大型	铰接	自行车	电动自行车	三轮车	机动轮椅车	
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5	4.0	1.0	1.2	3.0	1.5	1.5

表 4-2 停车场（库）设置指标控制

建 设 项 目		单 位	机 动 车	非 机 动 车
商业	宾馆、旅馆、酒店、招待所	车位/客房	0.7	1
	餐饮、娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	3.0	4
	建筑面积≥10000 m ²	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	5
	建筑面积<1000 m ²	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	5
	居住配套商业铺面	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	6
	大型超市、仓储式超市	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	6
	批发市场、综合市场、农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.7	5
居住	商品房、限价商品房、危旧房改造住房、棚户区改造住房	车位/户	0.8（一级规划控制区）	2
			1.0（二、三级控制区）	

注：1. 表中未列出的其他类型的建设项目按相关规范确定停车场（库）面积。
 2. 表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标，其中不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。
 3. 表中建筑面积是指总计容建筑面积。

4. 机动车位以标准当量小汽车计量，其他各型车辆停车位按有关换算办法计算。

第十七条 特殊车辆停车规划

(1) 地块设置特殊车辆车位

为满足特殊车辆停靠、等候对停车位的需求，应根据地块布局情况，根据表《特殊车辆的车位标准》设置一定的装卸货车、出租车等特殊车辆停车位。

表 4-3 特殊车辆的车位标准

车位类型	建筑物类型	配建指标
装卸货车位	旅馆	1 个/每 100 床位
	办公	1 个/每 5000 m ² 建筑面积
	商场	1 个/每 3000 m ² 建筑面积；超过 15000 m ² 时，每增设 5000 m ² 设置 1 个装卸货车位
备注：1. 装卸车位尺寸为 4.0m×8.0m 2. 各类批发交易市场、工业厂房、仓库等用地类型的装卸货车位按照具体生产条件确定。		
出租车上落客车位	旅馆	1 个/每 80~120 个客房
	办公、商场	1 个/每 3000 m ² 建筑面积，超过 10000 m ² 时，每增设 5000 m ² 设置 1 个出租车落客车位
	餐饮、娱乐	1 个/每 500~700 m ² 建筑面积
	影剧院	1 个/每 200~400 个座位
	学校	1 个/每 300~500 个座位
	医院	1 个/每 5000~8000 m ² 建筑面积
	交通枢纽	1 个/高峰日每 300~400 名旅客
备注：交通枢纽的火车站、汽车站取较低值，机场、客运码头取较高值		

(2) 城市道路出租车停靠站

根据《城市道路工程设计规范(CJJ37-2012)》中的10.3.3 规定：

- ①交通繁忙、行人流量大、禁止随意停车的地段，应设置出租车停靠站。
- ②停靠站应结合人行系统设置，方便上落客，同时应减少对道路交通的干扰。

③停靠站应根据道路交通条件宜采用直接式或港湾式。

第十八条 无障碍专用机动车停车位配建规划

为创造无障碍环境，保障残疾人等社会成员平等参与社会生活，无论是社会停车场还是配套停车场，均应按《无障碍专用机动车停车位配建指标》的要求配置无障碍专用机动车停车位。

表 4-4 无障碍专用机动车停车位配建指标

停车场类型	总停车位 数 (个)	无障碍专用机动车停车位 数 (个)
城市广场及公园绿地停车场	<50	≥1
	50~100	≥2
	≥100	不少于总停车位数的 2%
居住区停车场和车库		不少于总停车位数的 0.5%，若设有多个停车场和车库，宜每处至少设 1 个
公共建筑停车场	<100	≥1
	≥100	不少于总停车位数的 1%
特级、甲级体育场馆		不少于总停车位数的 2%，且不少于 2 个
乙级、丙级体育场馆		≥2
公共停车场 (库)	I 类	不少于总停车位数的 2%
	II、III 类	不少于总停车位数的 2%，且不少于 2 个
	IV 类	≥1
历史文物保护建筑服务设施		≥1

注：无障碍停车位的车位尺寸参照相关设计规范。

第十九条 充电设施规划

充电设施配套应符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）和相关法律法规的要求。

新建商业建筑停车位要不低于 20%建设充电基础设施或预留建设安装条件（电力管沟、变压器容量预留，低压主干线、配电箱安装到位并预留接口），

商业配套的宿舍 100%建设或预留安装条件，并满足《广西电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》（桂能电力规〔2026〕11 号）的要求。

第六章 公共管理与公共服务设施规划

第二十条 规划原则

- (1) 规模适度原则：完善公共设施的服务内容和功能。
- (2) 配套合理原则：即未来新建的公共设施要与规划地块未来发展方向及人口分布相适应。
- (3) 环境设计原则：公共设施建设要充分考虑利用道路、建筑、广场、绿化、水体和雕塑等环境要素。

第二十一条 规划布局

规划区内的配套设施主要为居住区配套服务设施，其配建按照附表 2 执行，并符合分图图则的相关规定。

第七章 绿地系统与开敞空间规划

第二十二条 绿地系统与开敞空间规划

第一款 规划依托用地周边良好的生态景观和周边绿地，加强活动空间与环境的对话，使周边景观向规划区渗透，同时丰富规划区内地块的景观环境，使各主要自然因素更有机地联系在一起。

第二款 山体防护距离：沿山体两侧新建、改建的建筑物退让山脚线 10 米以上的安全防护距离。

第八章 公用设施规划

第二十三条 给水工程规划

第一款 以城市自来水厂市政给水为水源。

第二款 预测本次控规范围的用水量确定为 $210\text{m}^3/\text{d}$ ，最高日用水量为 $202.5\text{m}^3/\text{d}$ 。

第三款 根据预测的该地块给水量及现状自来水厂和资源县资源镇给水系统水厂输配水要求，规划本地块新接入资源县市政给水管道。

第四款 根据水量预测结果及道路沿程的可持续性发展情况确定管径，在规划区域内的道路上敷设给水管，并在规划区域内连接成环，保证供水安全性。规划地块周边市政道路的给水管管径为 DN300。

第二十四条 污水工程规划

第一款 规划采用雨、污分流制的排水体制。

第二款 预测本次控规范围污水总量为 $207.9\text{m}^3/\text{d}$ 。

第三款 规划新建道路根据道路竖向设计来控制各地块的污水走向，在充分利用管道高程和地形的条件下，沿规划区内路网布置污水管线。规划地块内污水管径最小为 DN400。规划地块污水管就近接入地块周边道路的污水管。

第二十五条 雨水工程规划

第一款 雨水量

城市雨水量计算公式： $Q_{\text{雨}} = \psi q F$ ；

暴雨强度公式： $q = 4230 (1 + 0.4021 \lg P) / (t + 13.5)^{0.841}$ ；

P—设计暴雨重现期 3-5 年，t—降雨历时。

第二款 根据地形、道路坡度及河流的位置来布置雨水管道，使雨水就近排放。为便于雨水排放，各雨水排水口应采取防淤措施。雨水管道沿主要道路布置，最大管径为 DN1000，最小管径为 DN800。雨水管渠的最小坡度不低于 3‰。

第二十六条 电力工程规划

第一款 预测本次控规范围内总用电负荷为 1008 kW。

第二款 规划近期用电负荷由现状 110kV 变电站提供 10kV 电源。随着用电负荷的不断增长，远期在资源镇修睦村西北部新建一座 110kV 变电站。

第三款 根据地块实际用地情况设置 10/0.4kV 低压变配电所，10/0.4kV 配电所尽量接近负荷中心。采用箱式变电站或户内式配变电所供电。规划区的供配电线路采用电缆沿规划区道路埋地敷设方式，电缆管沟的建设应纳入新建和改建的道路建设中，并且与道路建设同步进行。

第二十七条 通信工程规划

第一款 预测本次控规范围内的电话用户数约 45 线；移动用户数约 360 卡号；宽带用户数约 225 户。

第二款 根据电话用户数和区域发展情况，在相应的商业区、住宅区等处设置电信交接接入间，附设在建筑内，内设光交换机，容量根据需要确定，约服务 300--1000 用户。电信交接间需建筑面积约 20--30 m^2 。

第三款 加快对 5G 的基站和杆塔布点建设，基站服务半径为 400 米左右。

第四款 规划区的通信线路采用光缆穿管地下敷设方式，通信管道的建设应纳入新建和改建的道路建设中，并且与道路建设同步进行。

第二十八条 燃气工程规划

第一款 供气原则：优先供应居民生活用气。

第二款 用气量预测：本次控规范围内居民用户小时高峰用气量预测为 10.03 Nm³/h，最高日用气量为 80.27Nm³/d。

第三款 压力级制与系统：系统采用中压到小区或楼栋一级管网系统，供气压力按 0.4MPa 计。用户端设调压箱或调压柜。

第四款 规划气源由中心城区中压管联网，经调压后，低压送至用户使用。燃气管网在规划区内形成环状网络，支管沿干管两侧引出，管径 DN100-DN200mm，管网采用管材专用 PE 管。多层建筑采用楼栋调压（箱式调压器）或区域调压（调压站）、分户计量后低压进户使用。

第九章 环卫设施规划

第二十九条 生活垃圾产生量预测

根据预测，本次控规范围内的生活垃圾日产生量预测为 0.527t/d。

第三十条 垃圾处理方式

第一款 本规划区的垃圾主要为生活垃圾，垃圾采取每天从垃圾收集点收集运至垃圾转运站。生活垃圾收集实行袋装、分类收集，逐步取消混合收集。其余厨余垃圾清运采用密封压缩式清运方式，单独收集、单独运输、采用厌氧发酵方式单独处理；其他垃圾清运采用密封压缩式清运方式，无害化处理采用焚烧或卫生填埋。

第二款 垃圾运输

垃圾运输以美化环境、减少运距为原则，要求采用封闭式垃圾收集车运输。

第三十一条 环卫设施规划

第一款 垃圾收集点

规划区内根据实际情况出发，在规划区内合理布局建设和管理，完善垃圾收集点，按服务半径不大于 70 米设置。

第二款 垃圾箱

垃圾箱设置在道路两侧，公共设施、广场、社会停车场等的出入口附近。设置在城市道路两侧废物箱，其间距按道路功能划分为：

商业、金融业街道 50 米；

城市主干道、城市次干道、有辅道的快速路：100~200 米；

城市支路：200~400 米。

第十章 综合防灾规划

第三十二条 消防规划

第一款 认真贯彻落实“预防为主、防消结合”的工作方针。根据规划区用地规模、布局结构和发展方向，形成完整的消防安全体系。

第二款 消防给水：

(1) 城市消防供水标准：按国家规范采用同一时间内发生 1 次火灾，一次灭火用水量 35 升/秒，灭火时间 2 小时计。

(2) 消防供水结合城市供水管网，并综合利用规划区供水系统。供水管道逐步向环网发展，以提高消防用水的可靠性，给水管道管径不小于 150 毫米。

(3) 消火栓的布置间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米。

(4) 规划结合规划区周边水系沿岸修建消防取水点，取水点周围设置消防车取水通道，并保证消防车取水高度不大于 6 米。

第三款 消防通道规划

(1) 规划路网和道路设计应满足消防要求，规划消防通道间距不大于 160 米，消防通道净高、净宽均不小于 4 米。

(2) 城市建设应严格控制消防防火间距，保证消防通道畅通，严格执行国家相应消防法规，完善消防通道建设。

第四款 疏散场地

利用停车场、广场、绿地等空地作为规划区防灾避难场地和疏散场地。

第三十三条 抗震规划

第一款 抗震设防标准

规划区内的建设工程按地震基本烈度 8 度进行设防，特殊设防类、重点设防类建筑工程应按规范要求提高抗震设防等级的要求加强其抗震措施。

第二款 城市建设活动必须严格执行抗震设防的有关规定，提高建设工程抗震能力，最大限度地减轻地震灾害造成的损失，尽快恢复生产生活。

第三款 避震疏散规划

规划结合绿地、广场、停车场地、运动场、农田空地等开敞空间设置应急避难场所，临时避震疏散场地主要选择建筑之间的空地、街头绿地等。

第三十四条 防洪排涝规划

规划区的防洪标准采用中心城区按 30 年一遇的洪水标准设防，山洪按 20 年一遇标准设防。重要建设工程按国家有关标准执行。资江及其支流沿岸修筑

防洪堤，防洪标准为 20 年一遇设防。实施防洪工程应与环境保护、水土保持以及给排水、道路等基础工程相结合。

第三十五条 人防工程规划

第一款 贯彻中央军委的“积极防御”的新时期军事战略防御方针和人民防空“长期准备、平战结合、全面规划、重点建设”的方针，按照国家 A 类人防城市标准进行设施配建。

第二款 规划范围周边的城市干道可作为人防疏散通道，战时规划区人口将向桂林市、周边乡镇疏散。规划范围内应按半径 500 米/个的标准设置防空警报器。

第十一章 立体开发管控

第三十六条 竖向规划

第一款 本次竖向规划采用 1985 国家高程系。

第二款 竖向规划原则

- (1) 满足城市道路设计要求；
- (2) 结合和利用现有地形标高，满足防洪标准；
- (3) 与城市用地标高相协调；
- (4) 满足排水要求。

第三款 道路竖向规划

(1) 规划应结合周边地块场地高程、道路设计相关规范等综合考虑道路规划高程，可在施工图阶段根据现状实际情况进行微调，但需满足防洪要求。

- (2) 道路纵坡不小于 0.3%，最大纵坡应满足《城市道路路线设计规范》

(CJJ 193-2012) 相关规定。非机动车车行道纵坡宜小于 2.5% ，大于或等于 2.5% 时，应限制坡长。机动车与非机动车混行道路，其纵坡应按非机动车车行道的纵坡要求取值。

第四款 场地高程规划

(1) 规划地块室外地坪标高为建议标高，可在修建性详细规划时根据实际情况进行合理调整，但与周边市政道路中心线高差在 0.8 米以内，同时需满足防洪需要。

(2) 当地块内部地形或地块内部与外部地形高差较大时，宜通过建筑内部空间和室外场地处理好不同标高面的衔接。

(3) 地面排水坡度不宜小于 0.2%；坡度小于 0.2% 时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第三十七条 地下空间开发规划

第一款 坚持先地下后地上、地上与地下相协调、平战结合与平灾结合并重的原则，统筹各类市政管线、人防工程、地下室为代表的各类地下空间的科学合理布局。

第二款 规划区的地下空间开发利用以满足配建为主，地下空间开发利用宜控制在浅层范围，即地表以下 6 米范围内。

第十二章 地块建设管控

第三十八条 本规划涉及的用地分类名称和代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）确定。

根据土地利用功能规划分区设定不同的土地使用强度和其他主要规划控制指标。用地的容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。各地块建设管控指标结合现状建设情况，依据上位规划、《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）、《桂林市城市规划管理技术规定的补充规定》（2024 版）相关规范标准确定。各地块建设管控指标详见附表 1 “地块控制指标一览表”的要求。

第三十九条 各类用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按本规定“城市建设用地适建范围”（详见表 11-1）的规定执行，凡未列入的建设项目，应由城市规划主管部门根据对周围环境的影响以及各基础设施的条件，具体核定适建范围。规划用地中所兼容性质的用地规模，一般不得超过该地块总用地规模的 70%，建筑面积不得超过该地块总建筑面积的 70%。本规划确定的商业服务业设施用地到小类的，可在同一中类内兼容，但须经城市规划主管部门批准同意，并须符合相关法规规范要求。

第四十条 建筑物使用性质的变更及建筑的改建、扩建和新建后使用性质应同所在地块的土地使用性质相符，并符合表 11-1 和附表 1 的要求。

表 11-1 城市建设用地适建范围

项目	规划用地类别 拟建建设 项目	居住用地		商业服务业用地	
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	商业用地	商务金融用地
1	低层独立式住宅	√			
2	其他低层住宅	√	√		
3	多层、中高层住宅	○	√	○	○
4	高层住宅（含商住综合楼）	○	√	√	√

5	单身、集体宿舍		○		
6	幼托、中、小学	√	√		
7	粮油店、饮食店、副食百货店	√	√	√	√
8	小型集贸市场	○	√	√	√
9	储蓄所、邮政所	√	√	√	√
10	门诊所、卫生站	√	√		
11	文化活动站	○	√		
12	垃圾站、公厕、燃气调压站、变电所、路灯、配电所	√	√	√	√
13	行政管理设施	√	√	○	○
14	体育设施	√	√	○	○
15	社会福利设施	√	√		
16	办公建筑，商办综合楼		○	√	√
17	居住区级以上商业服务业设施		√	√	√
18	一般旅馆			○	√
19	旅馆，度假村及其附属设施			√	○
20	独立农贸市场，综合市场、批发市场			√	√
21	图书馆、博物馆、美术馆、音乐椅、纪念性		○		
22	影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅、夜总会				
23	体育场馆、体育训练基地，业余体校		○		
24	综合（专科）医院，卫生防疫站，急救中心，检验中心，血库		○		
25	休养所，疗养院（不含干休所）		○		
26	高等院校、中等职业学校、技工学校、成人学校和业余学校		○		
27	科研设计机构		○	○	○
28	对环境基本无干扰、污染的工厂		○		
29	对环境有轻度干扰、污染的工厂				
30	对环境有严重干扰、污染的工厂				
31	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地		○		
32	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地				
33	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地				

34	社会停车场、库	○	○	√	√
35	加油站、加气站		○	○	○
36	汽车修理、专业保养场和机动车训练场				
37	客、货运公司站场			√	√
38	施工维修设施及废品场				
39	污水处理厂				
40	消防、防洪用地		○		
41	其他市政公用设施		○		

注：√为适宜建设的项目；

○为需根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后可以设置的项目；

空白为不适宜设置的项目。

第四十一条 容积率控制

其他商业服务业用地：容积率控制在 1.0 以上，1.50 以下。

第四十二条 建筑密度控制

其他商业服务业用地：建筑密度控制在 35%以下。

第四十三条 绿地率要求

其他商业服务业用地：绿地率控制在 30%以上。

第四十四条 建设高度控制

其他商业服务业用地：建筑高度控制在 18 米以下。

第四十五条 建筑间距要求

建筑间距应符合日照、消防、抗震、管线埋设、文物保护、安全的技术规定，并综合考虑采光、通风、朝向、环保节能、视觉卫生等方面的要求，同时

执行《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）中的相关控制要求。

第四十六条 建筑后退道路红线的控制

规划道路两侧新建、改建建筑物后退道路红线距离应符合表 12-2 的规定，同时满足《桂林市市城市规划管理技术规定》（2019年）的相关要求。

表 12-2 建筑后退道路红线控制表

类别	快速路 (50-60米)	城市干路 (26-60米)		支路 (16-25米)
		主干路 (40-60米)	次干路 (26-35米)	
低层建筑	6	5	4	3
多层建筑 (高度>10米,<24米)	8	5	5	4

注：1、表中控制数据均为下限值。

- 2、建筑物后退道路红线距离以建筑物地面层最突出的外墙（包括柱）边线计算。
- 3、不同高度组合建筑退让距离可按建筑高度不同分别控制。

第四十七条 其他建筑退让控制要求

沿规划区周边石山山体周围第一排新建、改建建筑物基底与石山山体山脚线之间留出 10 米以上的距离，作为防护林带以防范危石下滚。山脚线为山脚边缘地区平均地坪标高值以上 50 厘米山体连接线。

退让山体后的非建筑区内原则上除内部次要道路外，其余用地应作为景观绿化带进行美化。

第十三章 城市设计指引

第四十八条 建筑高度控制

山体、河道、资江灯谷景区以及文物保护单位等周围规划为低层区，其外围视域协调区宜为低、多层混合区。交通便捷、人口密集、土地较为平整、土地价值较高的区域可以适当建设高层，原则上整体控制在 18 层（含 18 层）以下，超过 18 层的需进行专项论证，并依法依规审批。多层主要位于低、高层区的过度区域。

第四十九条 视觉走廊

视觉走廊主要包括老城区、丹霞路、沿资江的视觉景观廊道、以及周边山体构成的自然景观廊道。

资源风雨廊桥作为中心城区最具特色的景观，沿资江而建，其建筑界面与资江浑然一体，是中心城区最具观赏价值的景观，风雨廊桥与资江构成的景观走廊是中心城区景观风貌重点管控区域；丹霞路是县城最具代表性的景观大道，两侧建筑风貌整齐有序、深刻反映了资源县本地文化特色，规划对其沿线景观风貌予以重点管控。

保护历史文化脉络，挖掘资源县独特的非物质文化遗产内涵，寻求多元文化之间的平衡点与内在联系，更好地展示文化特色。正确引导城市天际线，合理布局城市空间，把资源县得天独厚的自然山水景观引入中心城区中，成为景观风貌的重要组成部分。在社区的组织 and 构建上，注重各种功能的多元均衡混合，强调绿色出行，增加社区活力，形成具有生命力的景观系统。

第五十条 城市色彩控制

城区建筑主色调要求塑造欣欣向荣的现代感和清新绚丽的民族色彩风格，展现多元民族融合的山地城镇新面貌，主色调以灰白色为主。城市色彩强调与周边山体环境相协调，建筑色彩宜采用饱和度中等的基础色调，局部可采用跳跃性的点缀色。

第十四章 规划管理与实施

第五十一条 本规划的强制性内容是对城市规划实施进行监督检查的基本依据。自然资源主管部门提供规划设计条件、审查建设项目时，不得违背规划强制性内容。

第五十二条 规划区各地块在分期开发建设中，如进一步细分地块时，细分后地块的建筑面积总和不得超过原相应上一级地块所规定的开发强度。同时，细分地块的最小面积应符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）中的相关规定。

第五十三条 规划区内任何单位或个人违反城市规划强制性内容进行建设，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六章有关规定，依法查处。

第十五章 附则

第五十四条 本规划资源县人民政府批准之日起生效。若有特殊原因（如建设条件发生重大变化）而需要对本规划加以修改，应严格按照《中华人民共和国城乡规划法》修改的法定审批程序来进行。若需对强制性内容进行调整，资源

县自然资源部门必须就调整的必要性组织论证；其中直接涉及公共利益及利益关系人利益的，应当进行听证并公示。

第五十五条 主要术语详见附录中名词解释及指标说明；其他未尽之处参见相关规范。

第五十六条 本规划经资源县人民政府批准后执行，由资源县自然资源局负责解释。

附录：名词解释

- 1. 规划地块：**指规划片区内依据自然界线（山体、水体等）或人工界线（道路、用地边界、其他设施等）划分的建设用地。
- 2. 用地性质：**指每个地块在开发建设时，土地使用的主要功能和属性用途。依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）确定用地分类名称、代码。
- 3. 用地面积：**指由道路红线或地块边界围合的地块水平投影面积。
- 4. 建筑面积：**地块范围内地面以上建筑物各层建筑面积总和。规划控制上限值。
- 5. 容积率：**即建筑面积毛密度。指规划地块内总建筑面积与地块用地面积的比值。规划控制上限值，是反映土地开发利用强度的重要指标。
- 6. 建筑密度：**指规划地块内各类建筑的基底总面积与地块用地面积的比率（%）。规划控制上限指标，该指标反映了地块的容量和环境质量。
- 7. 绿地率：**指规划地块内各类绿地面积的总和占地块面积的比率（%）。规划控制下限指标。
- 8. 建筑高度：**指地块内建筑物（地面上）允许的最大高度（米）。规划控制上限指标。建筑高度的计算方法详见《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）的附录C的相关规定。
- 9. 建筑后退道路红线距离：**指建筑物临城市道路一侧最突出部分与道路红线之间的水平方向的垂直距离。规划控制上限指标。
- 10. 出入口方位：**规划地块内允许设置的机动车道与外围道路相交的出入口位置控制。主要根据道路交叉口及地块周边交通组织因素进行确定。
- 11. 道路红线：**规划的城市道路路幅的边界线。
- 12. 山脚线：**山脚边缘地区平均地坪标高值以上50厘米山体连接线。

附表 1 各地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密 度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配套设施	出入口方向	多层建筑后退道 路红线距离	兼容 性	备注
	0904	其他商业服 务业用地	1.05	1.0-1.5	35	18	30	1、2、3	N	N4		

注：1、规划区内的主要配套设施主要包括：1. 物业管理；2. 生活垃圾分类收集点；3. 配套停车场（库）。

2、控制指标中，用地的容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。

3、出入口方向和多层建筑后退红线距离中的 E 表示东、S 表示南、W 表示西、N 表示北。

附表 2 主要配建公共设施一览表

项目	数量 (个)	设置位置	规模 (m ²)		备注
			建筑面积	用地面积	
物业管理用房	1		≥120	—	物业管理用房建筑面积不少于建设工程规划许可证载明的房屋总建筑面积的千分之二，且不少于 120 平方米。可附设其他建筑。
生活垃圾分类收集点			—	—	服务半径不宜大于 70 米，生活垃圾分类收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式；生活垃圾分类收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m ² ；采用分类收集容器间时，建筑面积不宜小于 10 m ² 。
停车场（库）	1		—	—	服务半径不宜大于 150 米；应依据《桂林市城市规划管理技术规定》第 4.3.7 等相关要求配置。

第二部分 规划图件

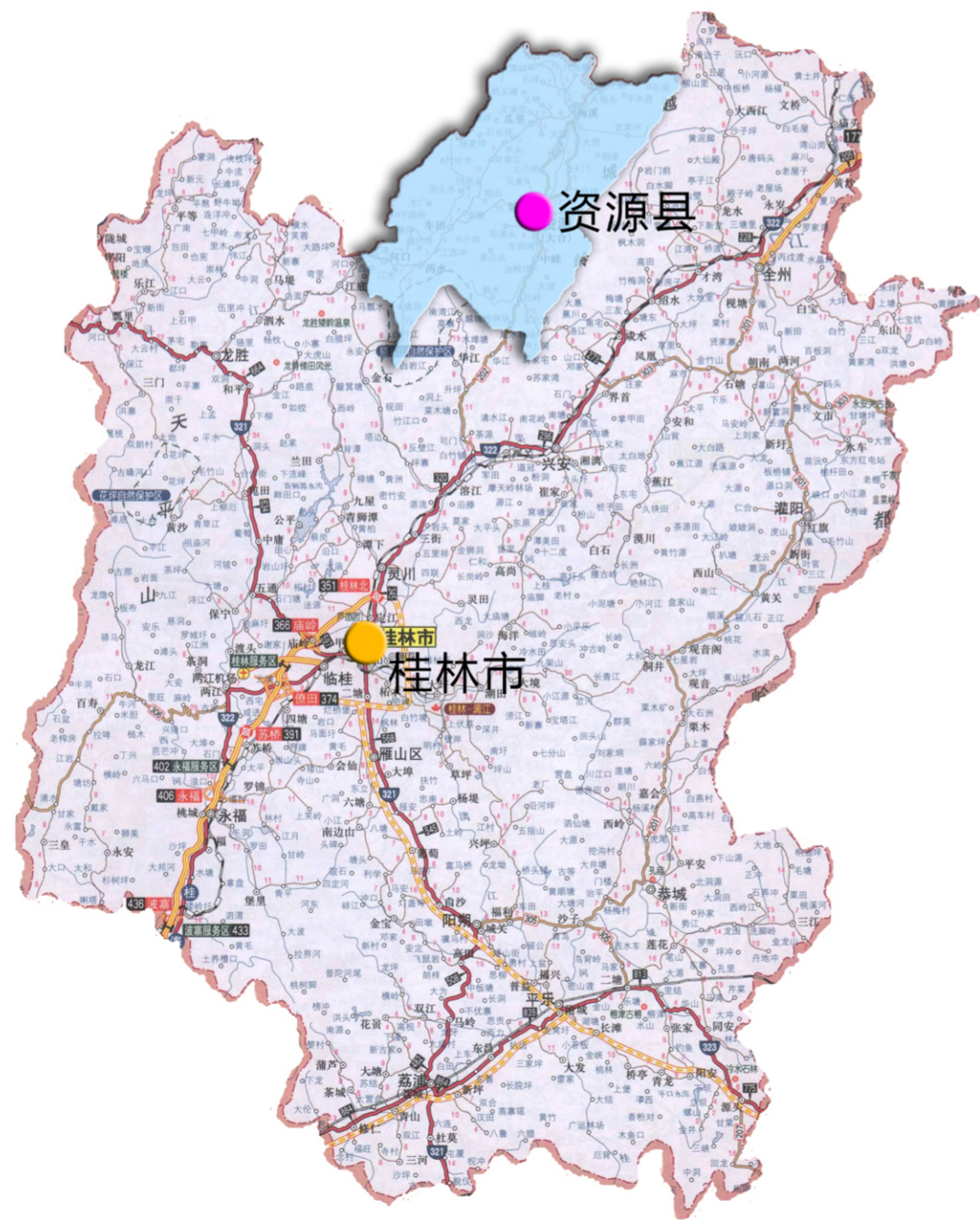
规划图纸

分图图则

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



桂林市在广西壮族自治区的区位



资源县在桂林市的区位



项目在资源县城的区位

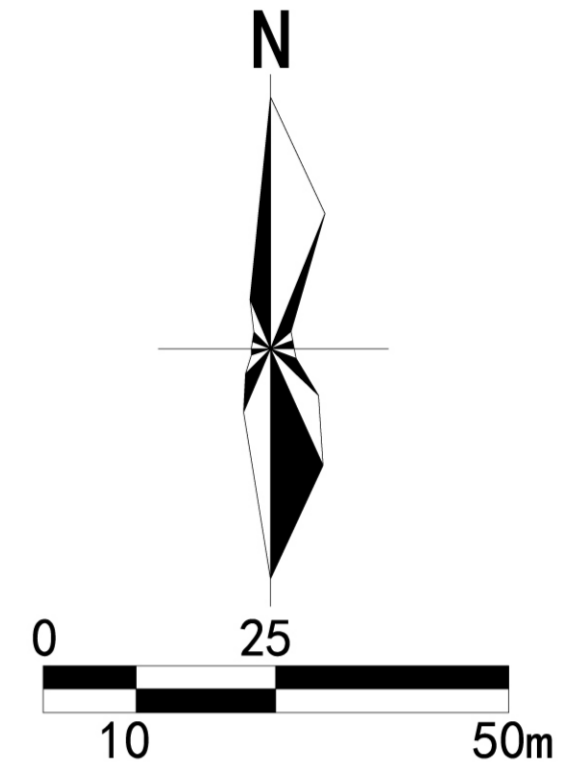
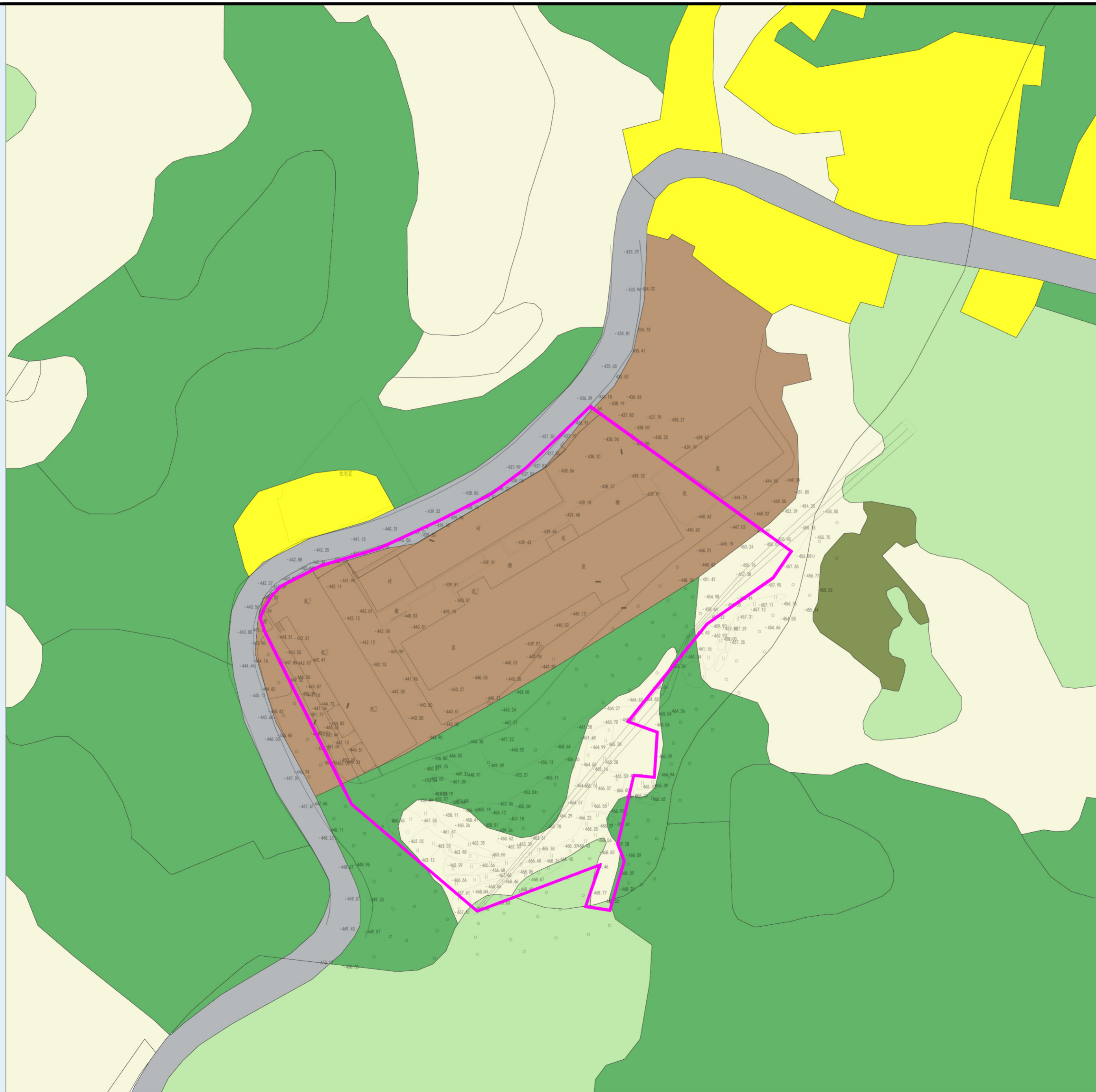


项目范围示意

01 区位图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



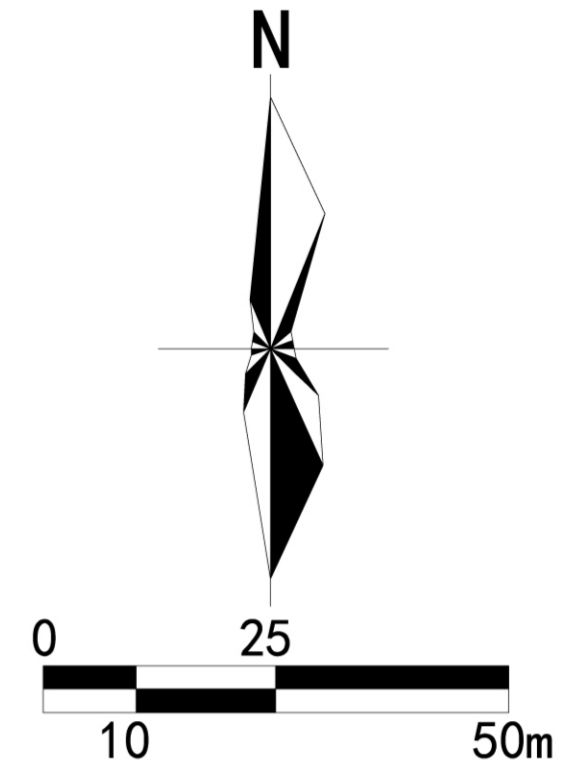
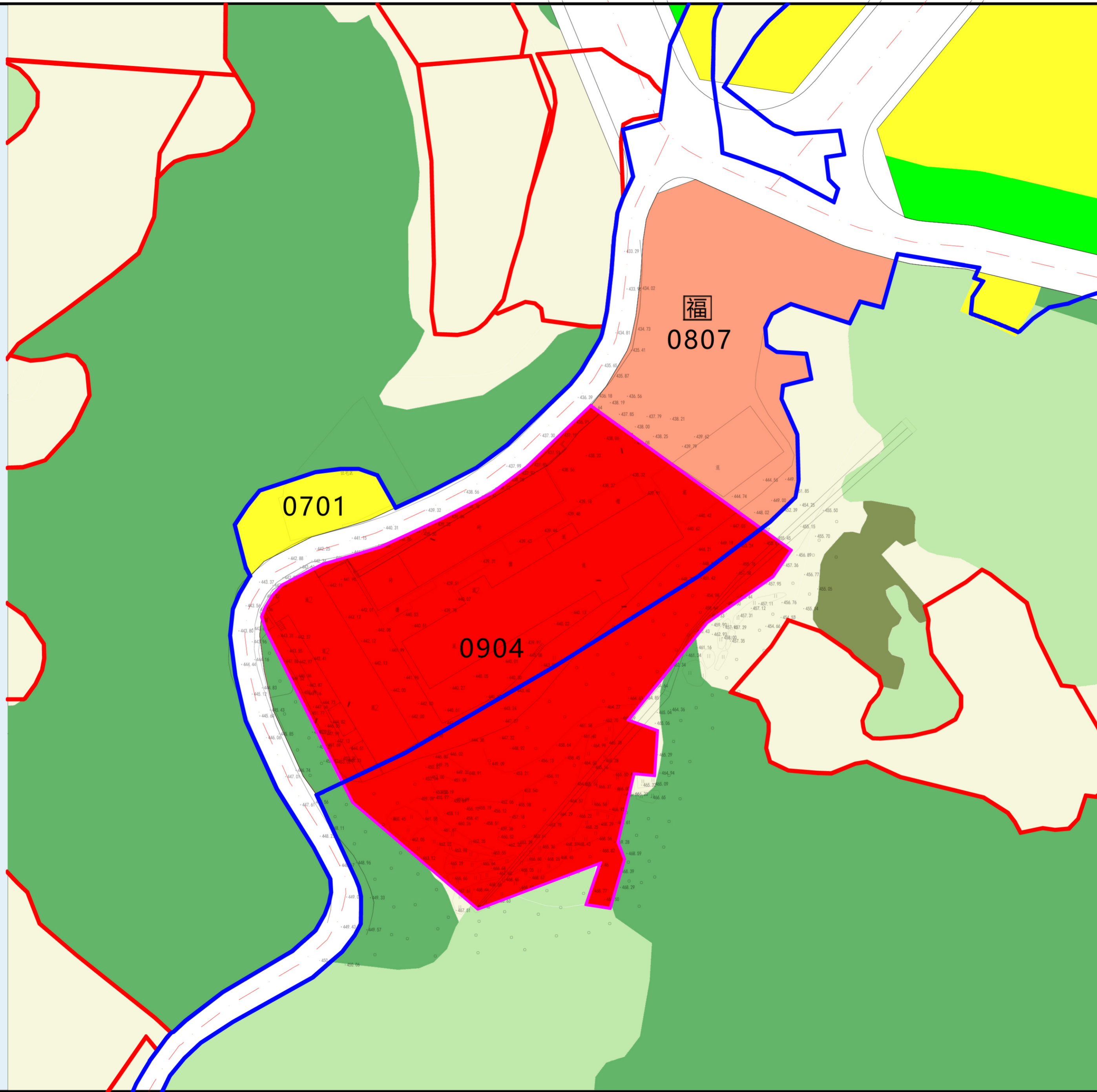
图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 城镇居住用地
- 工业用地
- 特殊用地
- 城镇道路用地
- 地块范围线

02 土地使用现状图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



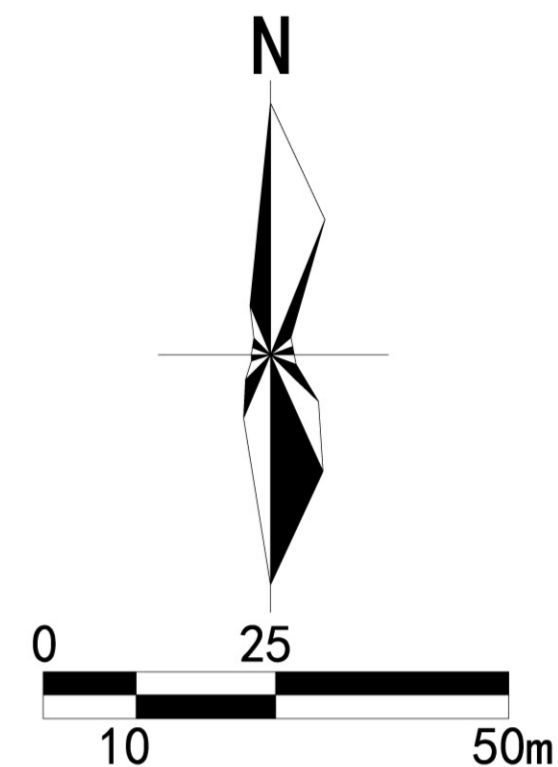
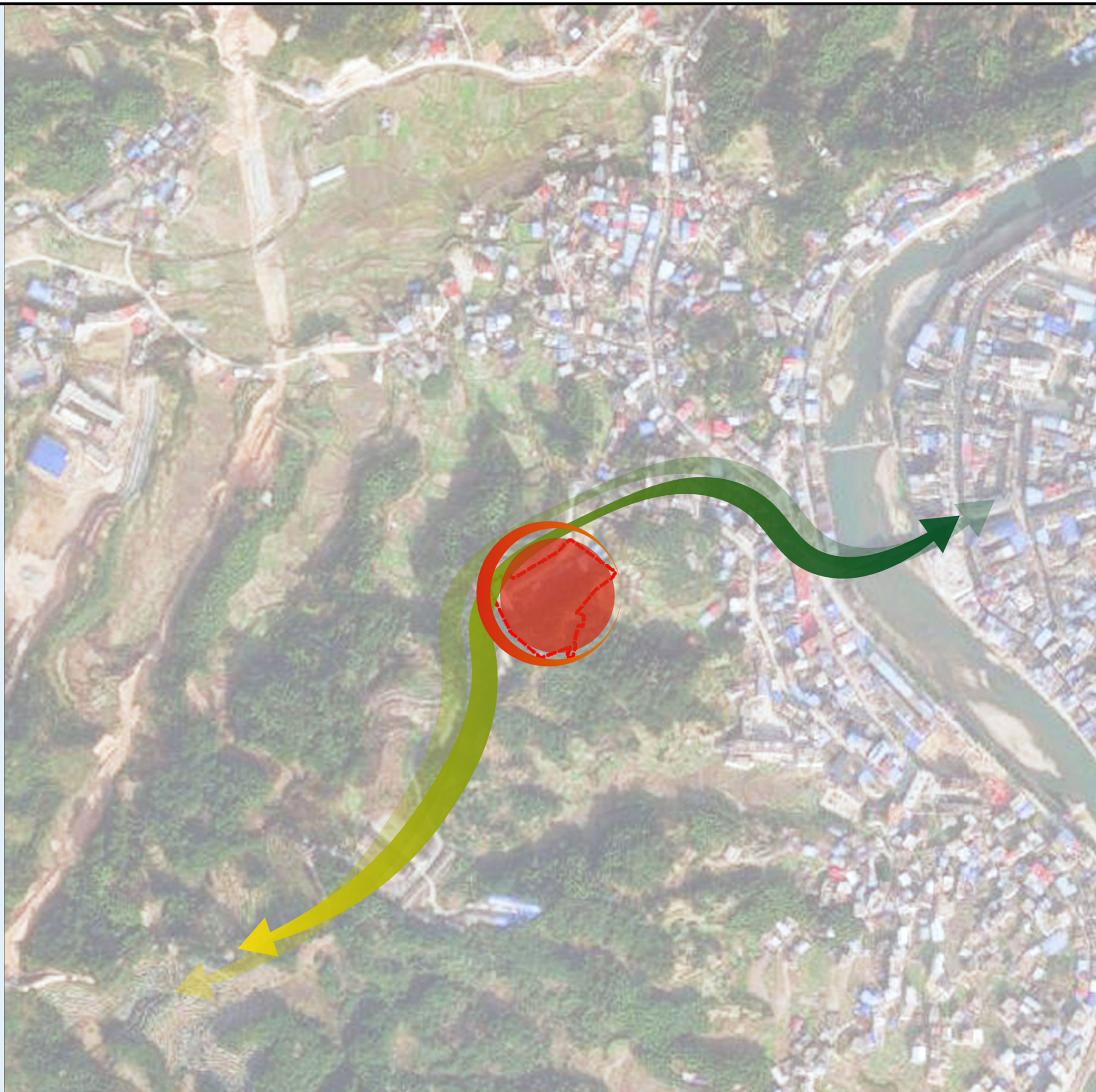
图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 城镇居住用地
- 其他商业服务业用地
- 特殊用地
- 社会福利用地
- 地块范围线
- 城镇开发边界
- 永久基本农田保护红线
- 用地用海分类代码
- 0904 规划设施
- 现状设施
- 社会福利设施
- 福



03 土地使用规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



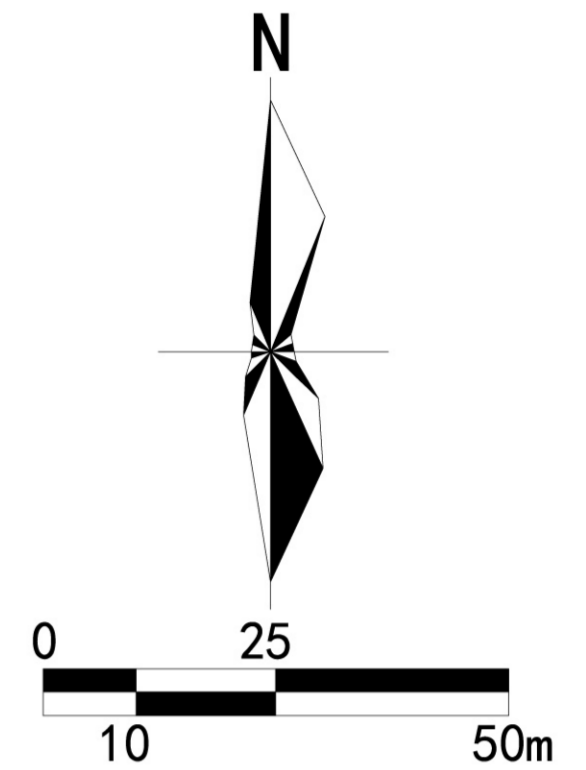
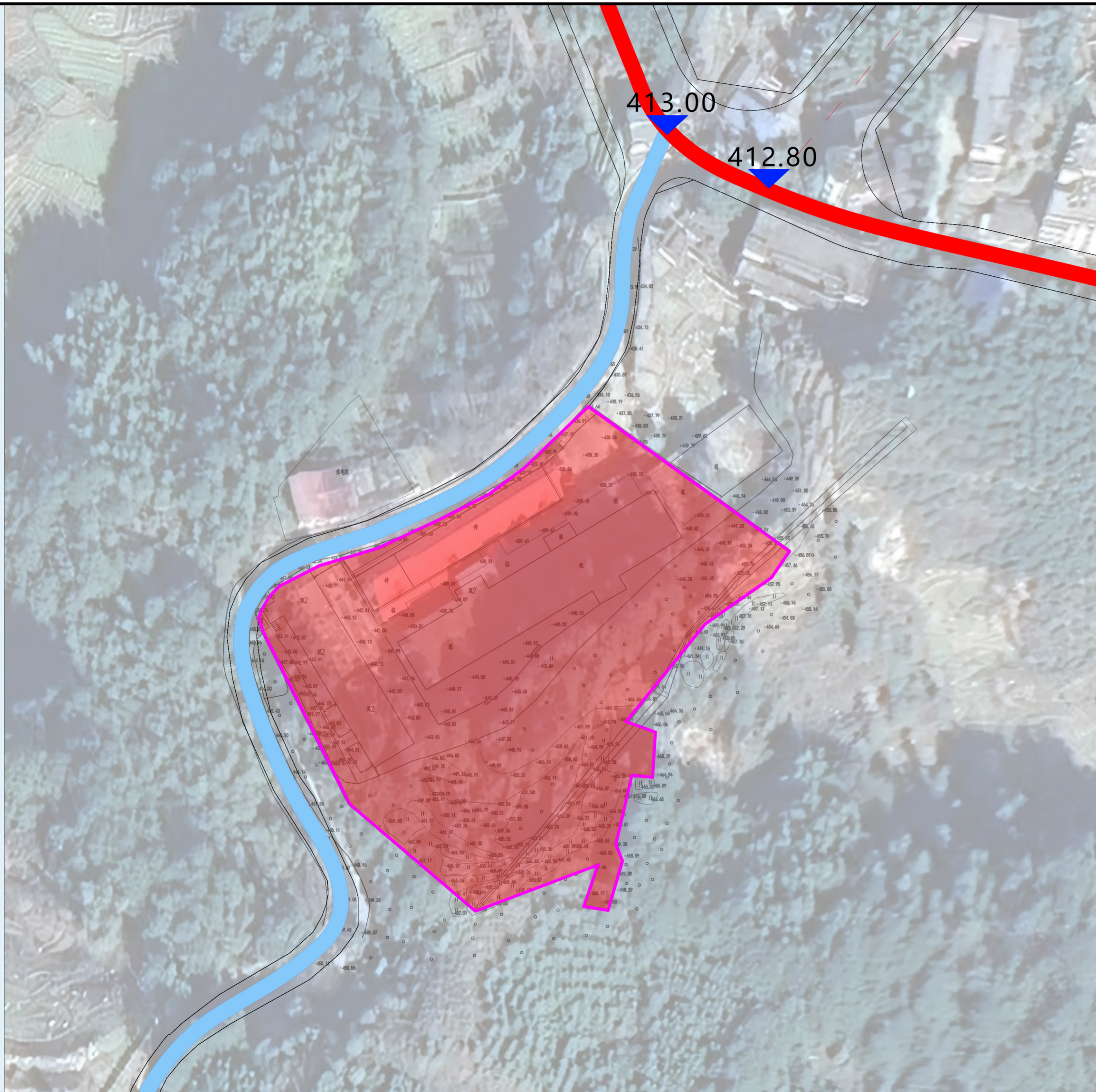
图例

-  空间发展轴
-  商贸发展核心

04 功能结构分析图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



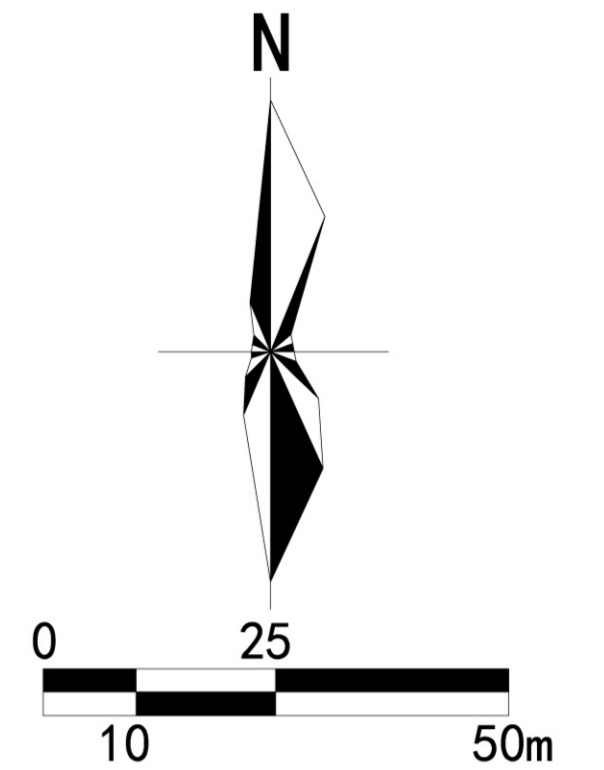
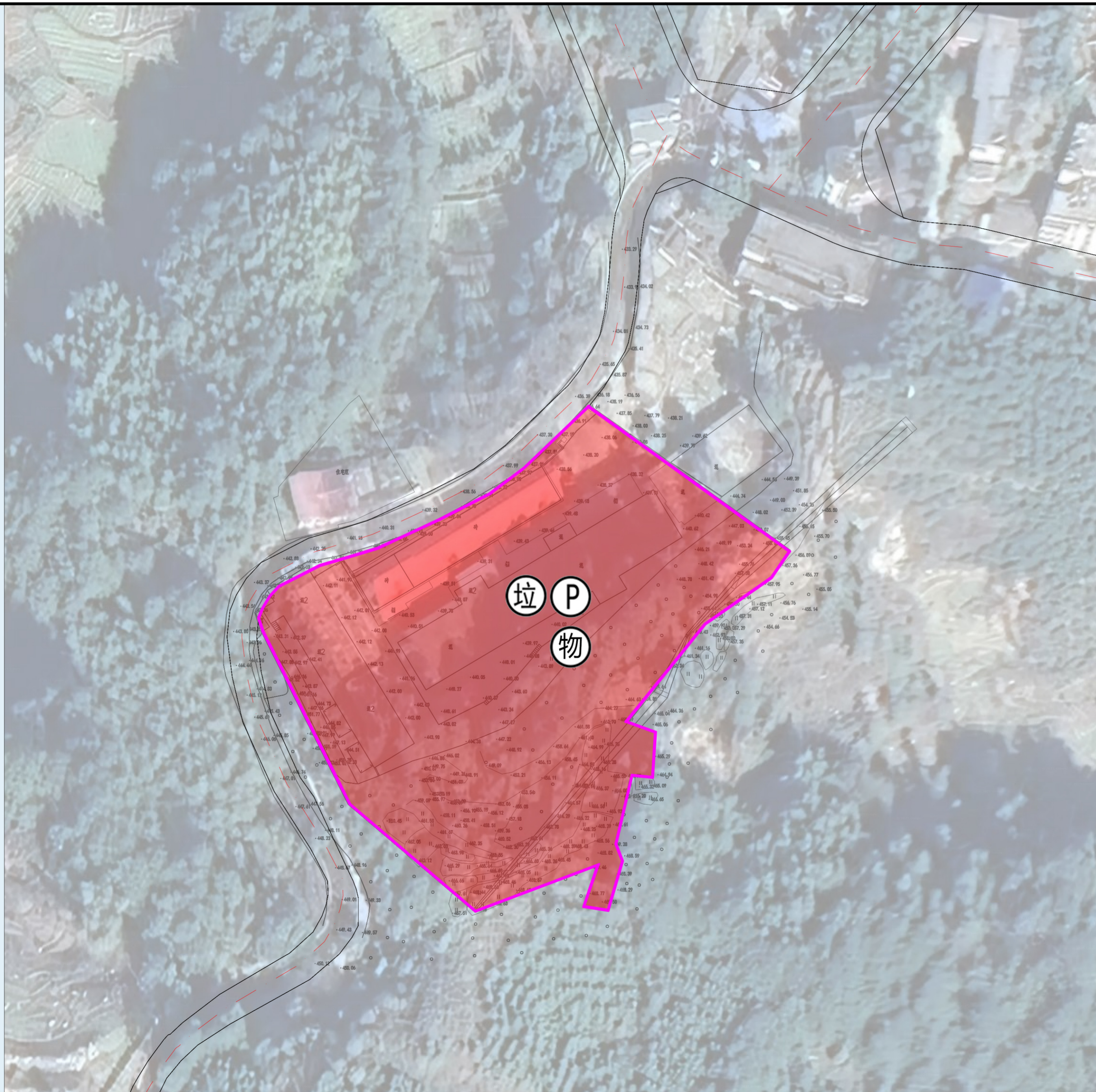
图例

- 主干路
- 支路
- 地块范围线
- 413.00 道路竖向标高

05 道路系统规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



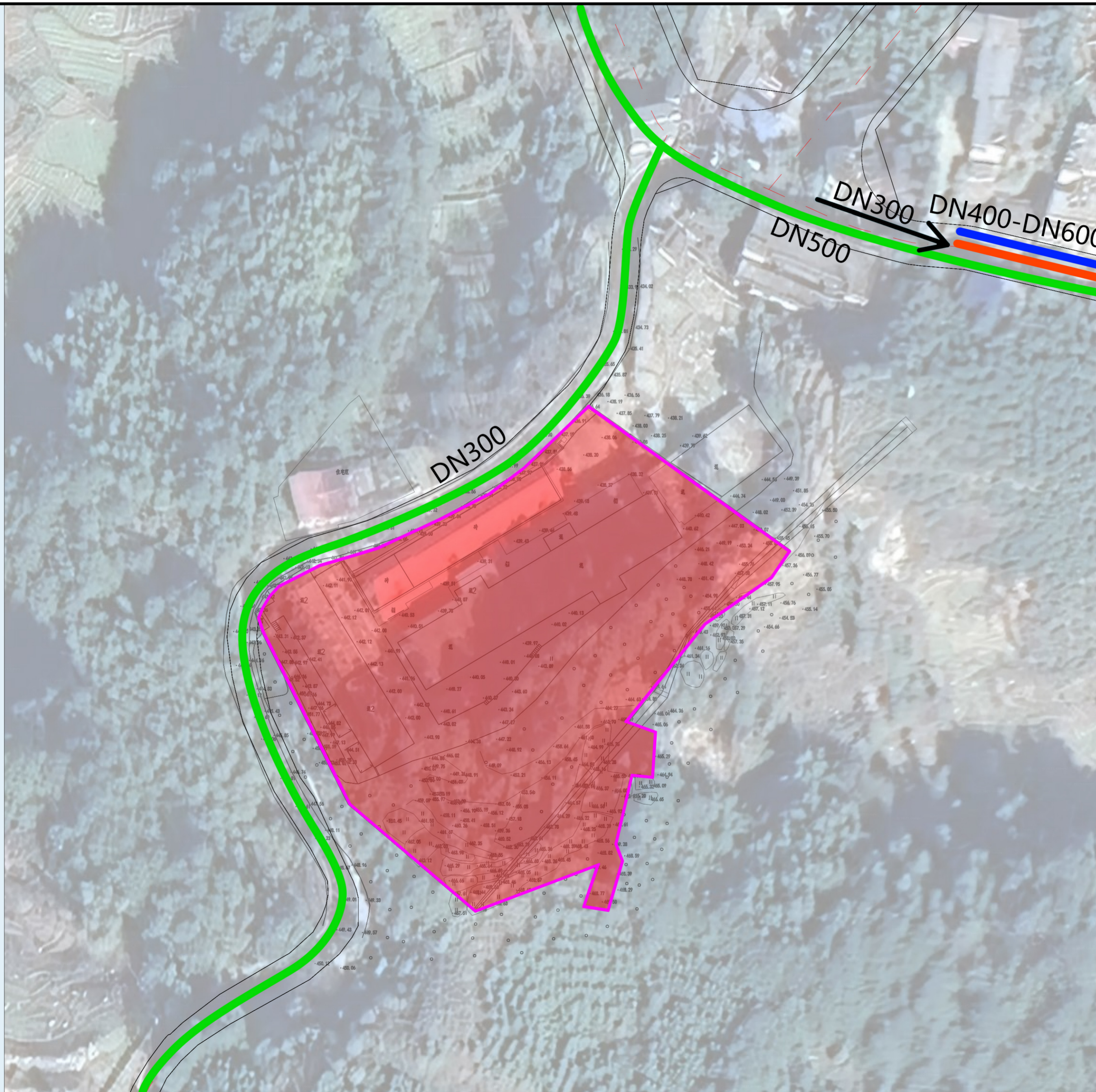
图例

- 物 物业管理
- 垃 生活垃圾分类收集
- P 配套停车场 (库)

06 公共配套设施规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划

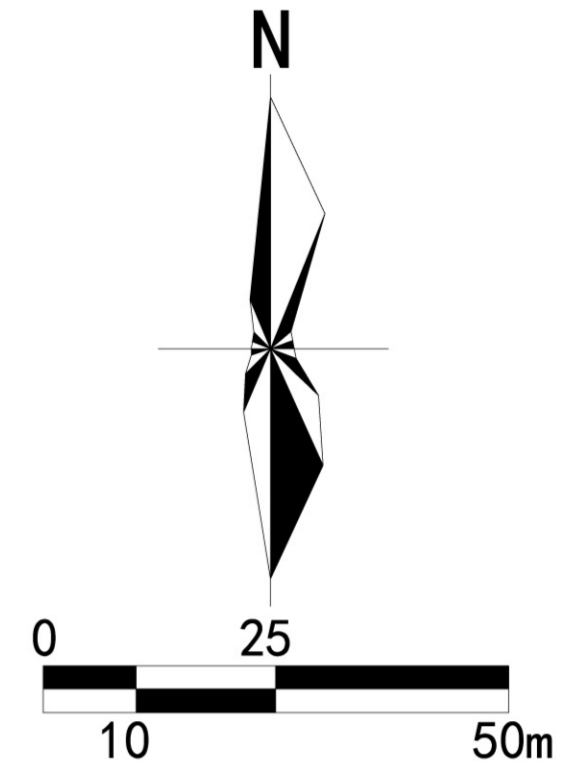
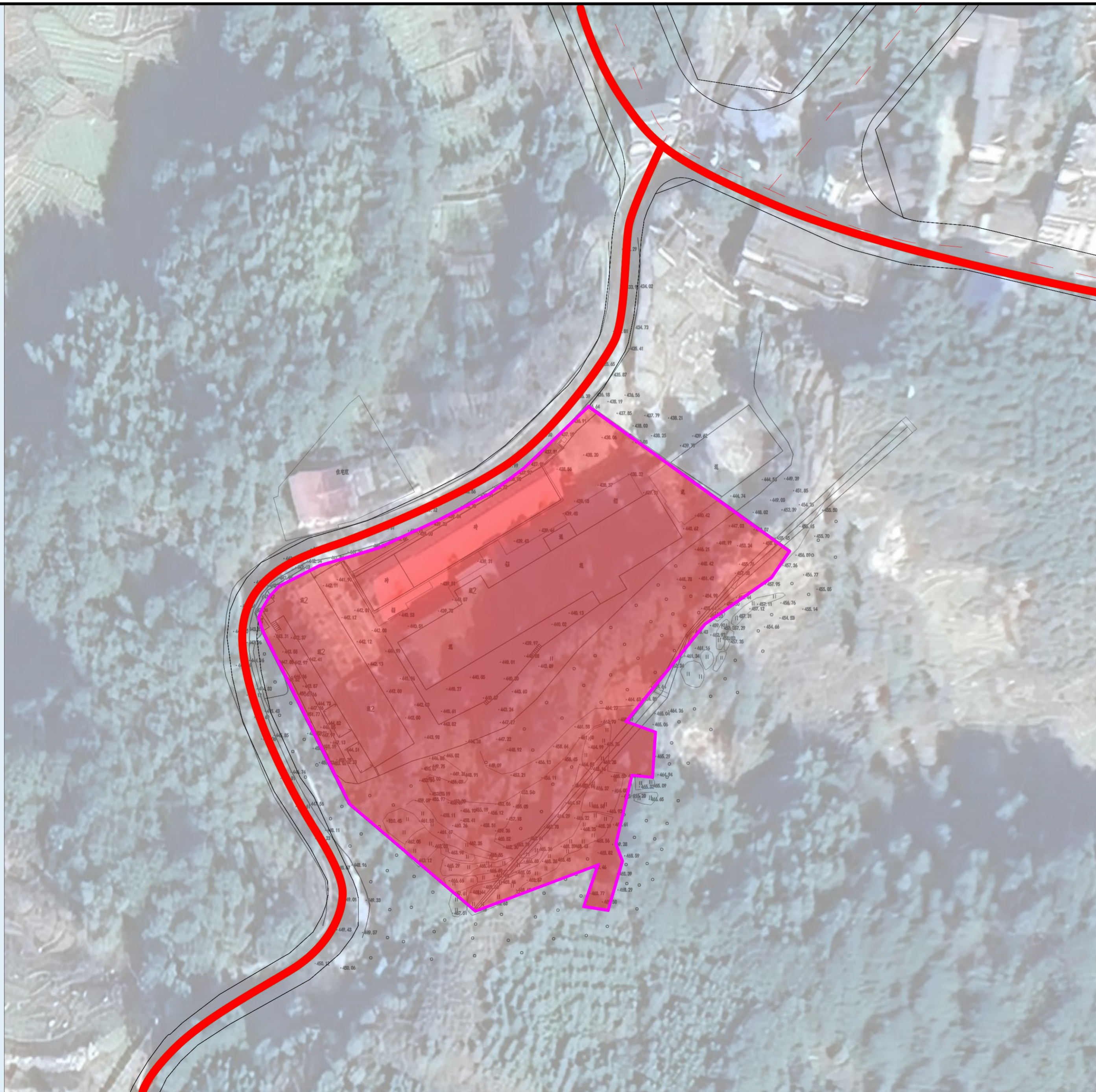


- 图例
- 规划雨水管道
 - 规划污水管道
 - 规划给水管道
 - DN300 管径

07 市政设施工程规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

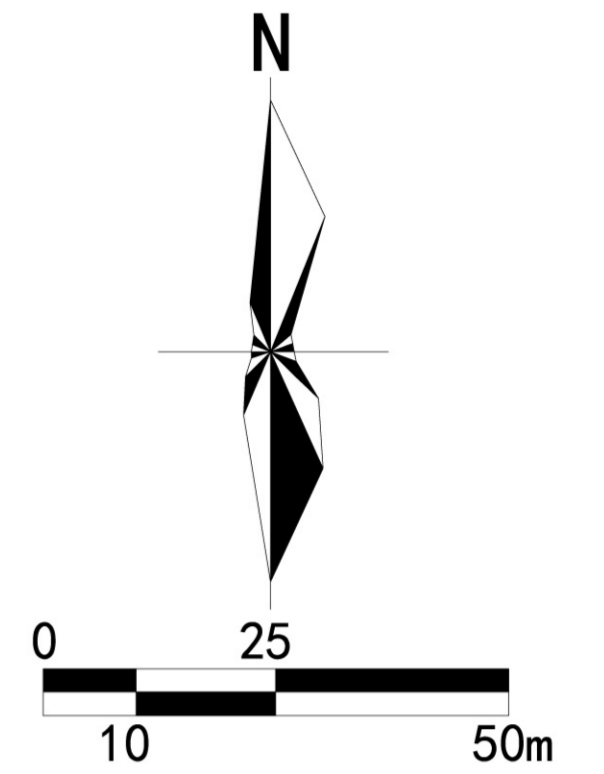
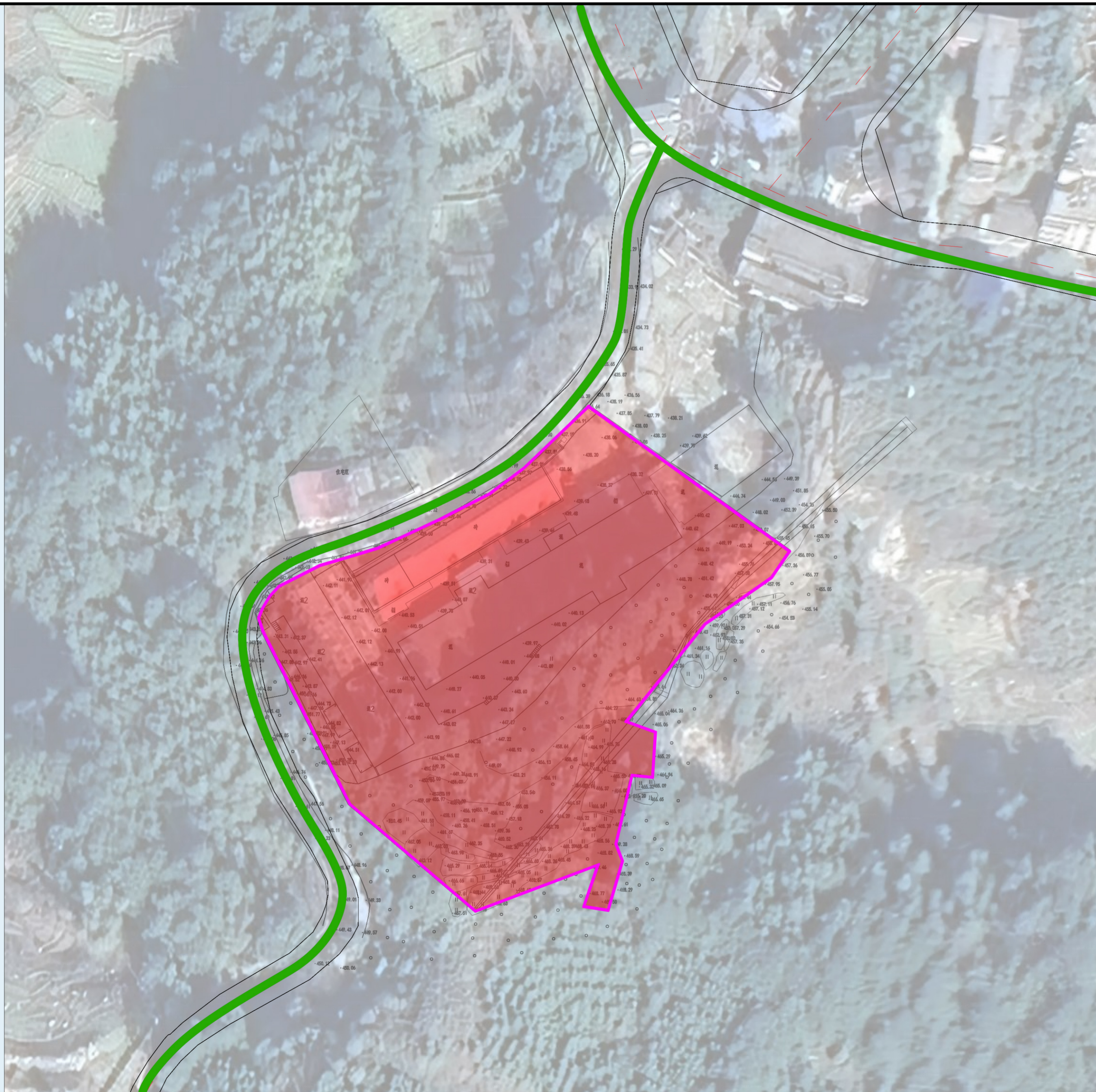
资源县佳华商贸城地块控制性详细规划




08 供电工程规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



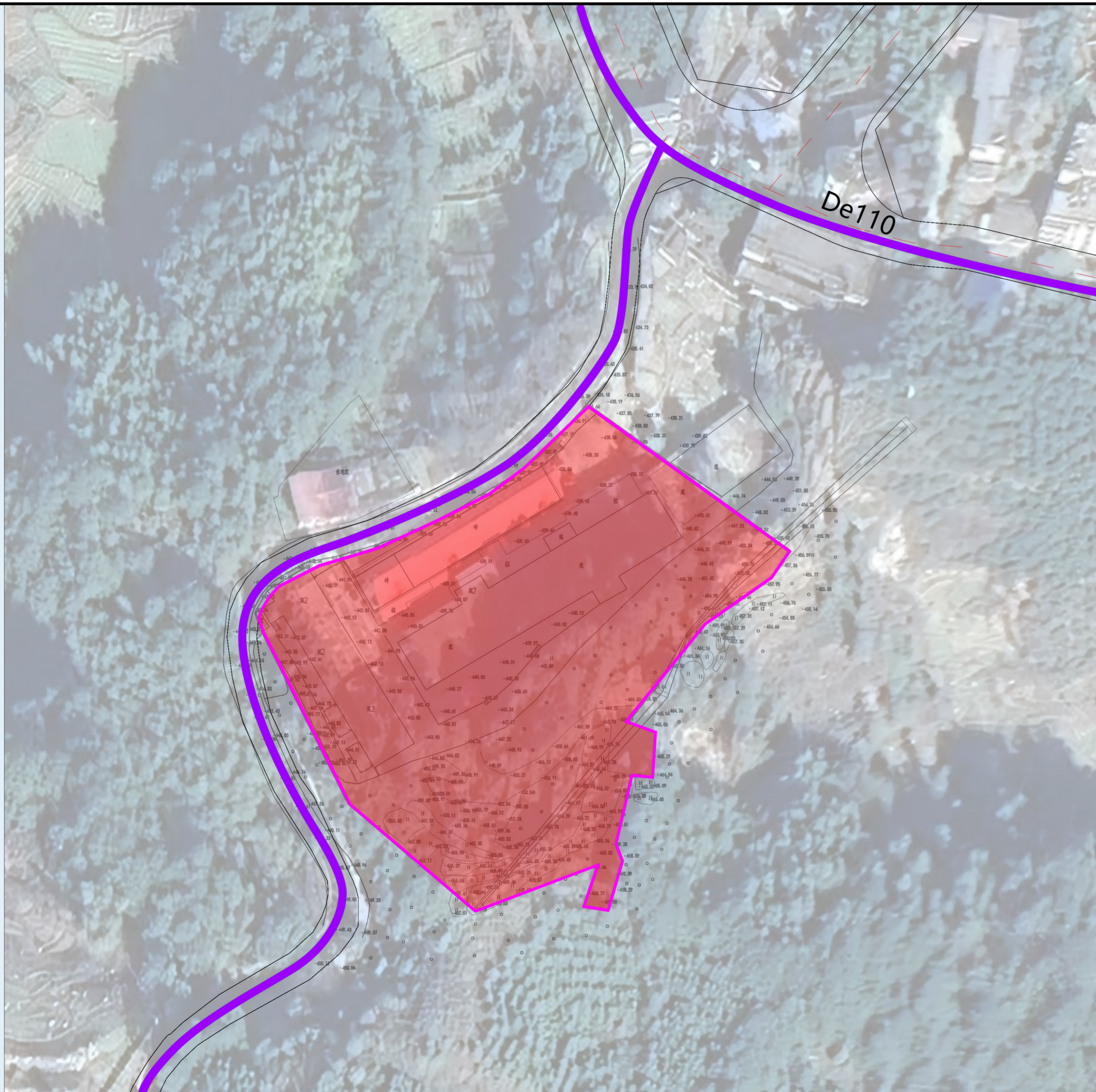
图例

 规划电信电缆


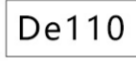
09 通信工程规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



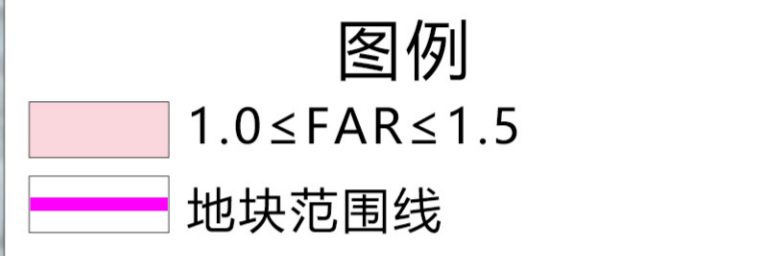
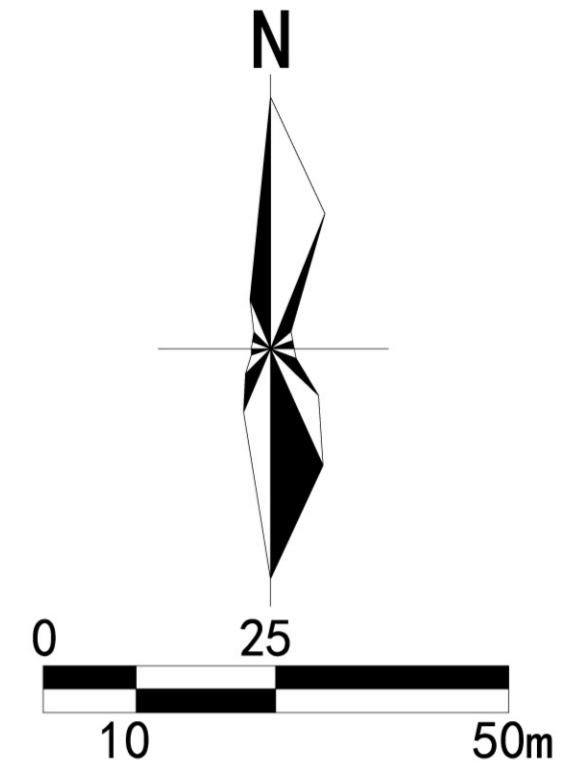
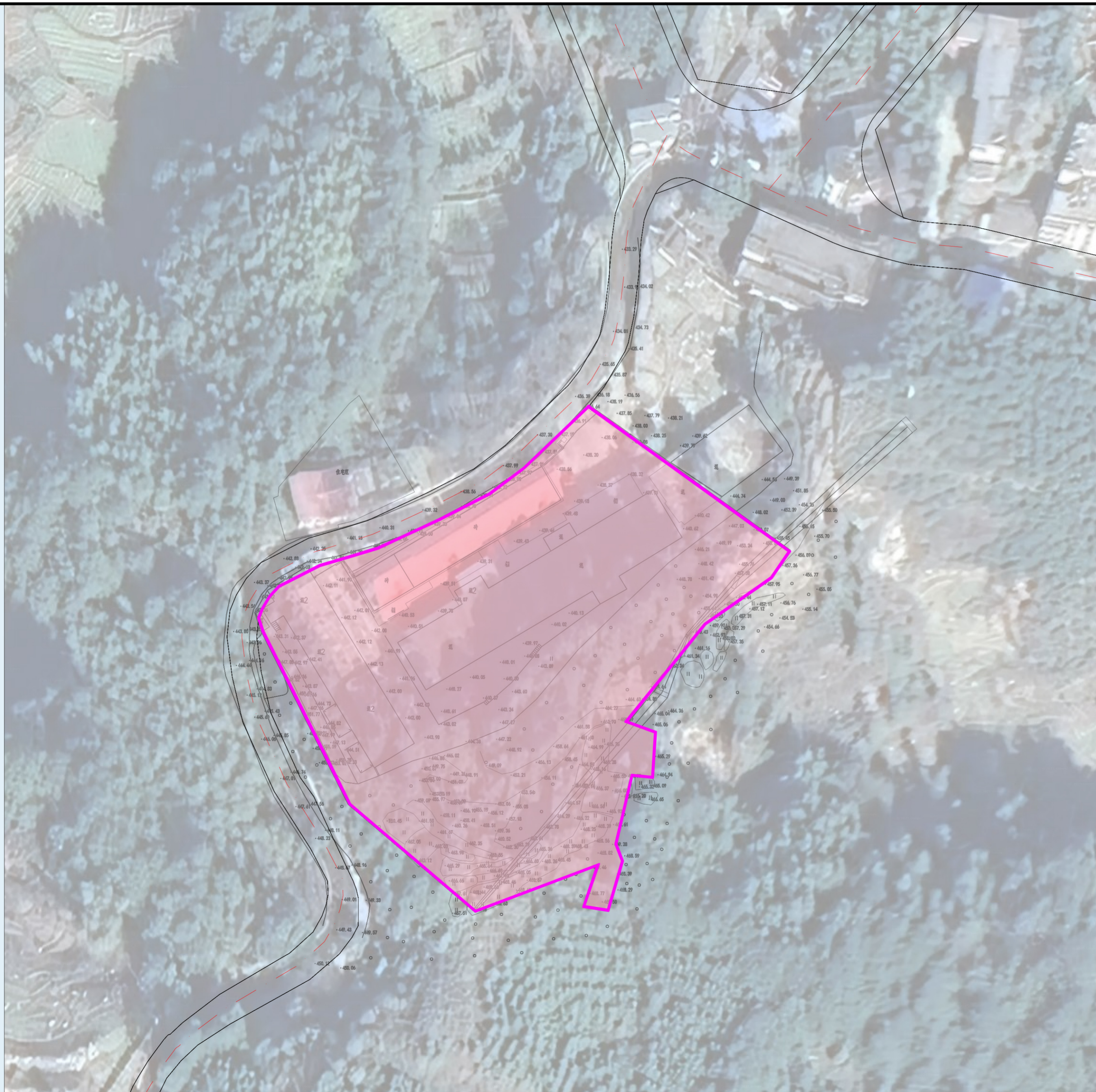
图例

-  规划天然气管道
-  管道管径

10 燃气工程规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

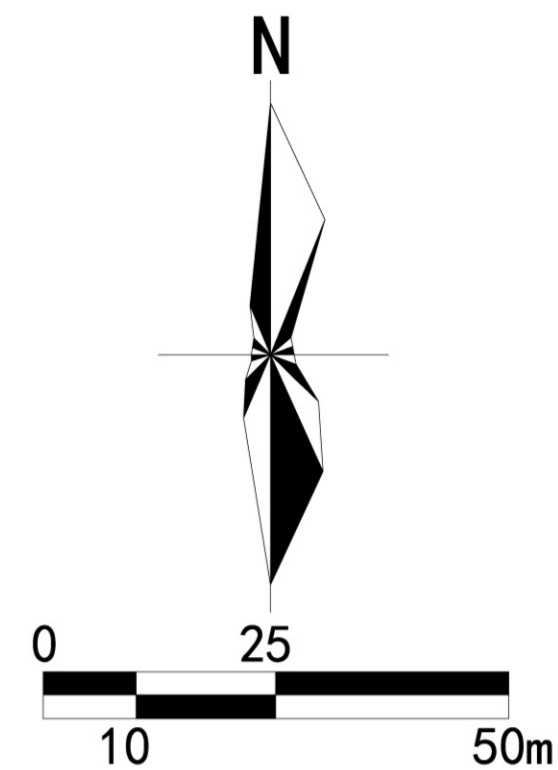
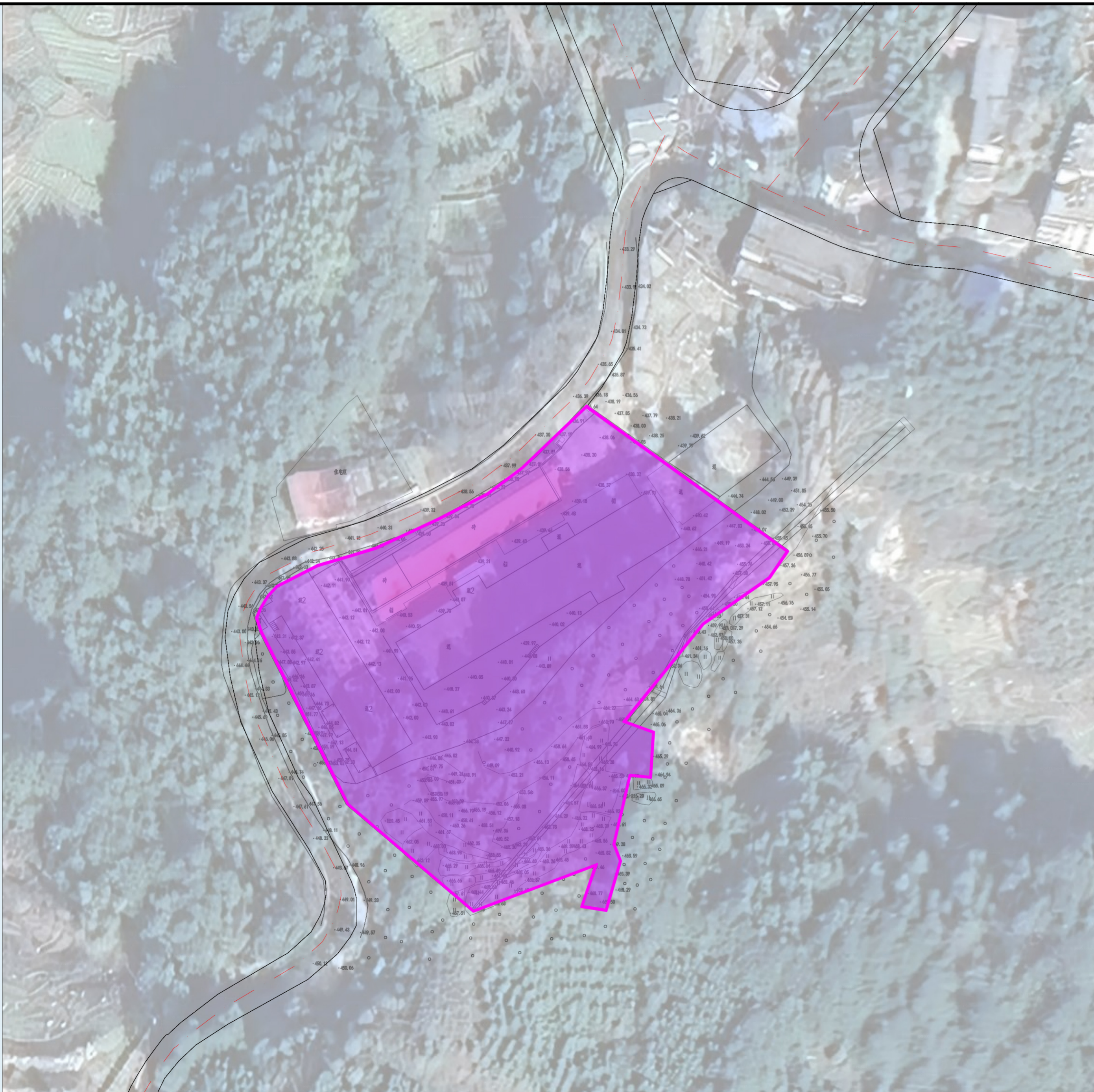
资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



11 开发强度规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月

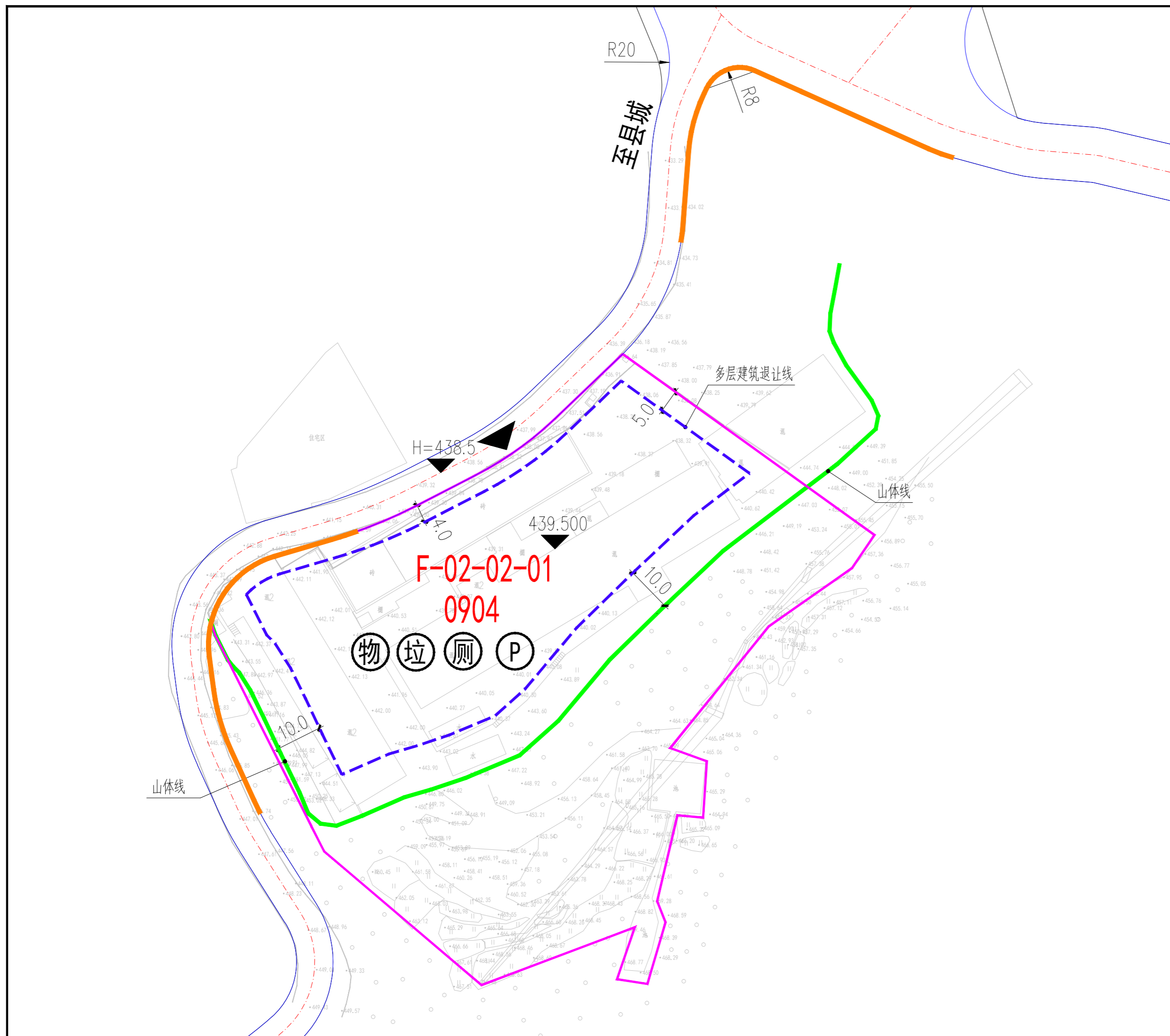
资源县佳华商贸城地块控制性详细规划



- 图例
- 建筑高度 ≤ 18米
 - 地块范围线

12 建筑高度规划图

委托编制单位：资源县自然资源局
编制单位：桂林建筑规划设计集团有限公司
编制日期：2025年12月



地块位置示意图

比例尺
风玫瑰

本图中坐标系为国家2000大地坐标系

图例

F-02-02-01	地块编号	289.00	地块建议标高
0904	用地代码	▼	机动车出入口方向
—	规划道路及道路中线	R15	道路转弯半径
—	地块边界	4.0	尺寸标注
—	建筑控制线	物	物业管理用房
—	机动车禁止开口路段	垃	生活垃圾收集点
—	控制点坐标	厕	公共厕所
H=289.00	道路建议标高	P	停车场

配套设施控制表

编号	设施名称	数量	规模		设置形式	控制形式
			建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)		
1	生活垃圾分类收集点	1	—	—	附 设	点 位
2	停车场	1	—	—	附 设	—
3	物业管理用房	1	≥120	—	附 设	点 位

控制性条文规定

地块控制导则

- 表中土地使用性质分类和代码参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类指南》。
- 用地的容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。N-北，S-南，E-东，W-西。
- 建筑物距地块边界的退让、建筑物距城市道路红线的退让、建筑日照间距、停车场（库）配建泊位应符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）的相关要求。地块控制指标中建筑后退红线距离为多层建筑退道路红线距离。
- 地块停车场（库）配建泊位应符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019）第4.3节的相关规定，还应符合修建性详细规划报批时的相关配建要求。
- 建筑设计应充分考虑采用节能减排措施。新建建筑鼓励执行绿色建筑标准。在场地设计和建筑设计时均应考虑无障碍设施建设。
- 停车场应结合电动车辆发展需求、停车场规模及用地条件，预留充电设施建设条件，具备充电条件的停车位数量按照国家及桂林市相关规范进行配置。新建项目应统一将供电线路敷设至专用固定停车位（或预留敷设条件），预留电表箱、充电设施安装位置和用电容量，并因地制宜制定公共停车位的供电设施建设方案，为充电基础设施建设安装提供便利。
- 规划地块最终面积以自然资源局相关部门实际测绘面积为准，图中出入口标识为规划地块允许出入口方向，地块实际出入口位置与数量应符合相关技术规范，以最终审批修建性详细规划为准。
- 本次控制性详细规划调整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控制性详细规划指标不符的，可继续保持其原有使用功能。
- 图中尺寸标注单位为米，坐标2000国家大地坐标系，标高采用1985国家高程。设计参考标高可在详细规划时根据实际进行调整。
- 本图则中未明确的其他控制性要求按《桂林市城市规划管理技术规定》（2019）执行。

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	配套公共 服务设施	出入口方向	多层建筑后退 道路红线距离	兼容性	备注
F-02-02-01	0904	其他商业服务业用地	1.07	1.0 ≤ Fa ≤ 1.5	35	18	30	1、2、3	N	N4	—	

主要配套设施
1. 生活垃圾分类收集点、2. 停车场、3. 物业管理用房

引导性条文规定

- 整体空间形态：本单元以商业服务业用地为主。继承和发扬资源本地建筑特点，体现时代精神和地方特色文化内涵，公共建筑和配套建筑在造型、体量、色彩等方面应区别开来；建筑应充分考虑节能减排措施，建筑外观色彩应与周边山水环境相协调。规划区内新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。
- 视线通廊要求：做好建筑退让空间的美化处理，同时运用对景、借景的处理手法，处理好地块内的景观廊道与外部绿色开敞空间的呼应关系。
- 界面控制：沿城市主要道路的建筑应注重外立面设计，塑造连续而富有韵律感的城市街景界面。
- 开敞空间：根据地块功能及空间形态特征，创建与山水环境、建筑建筑相互呼应的公共空间，增强公共空间的共享性与活力。
- 建筑色彩：符合《桂林市城市风貌专项规划——城市色彩规划研究》的要求。

备注

第三部分 规划说明书

目录

1. 规划概述.....	1	9. 公用设施规划.....	8
1.1. 规划背景.....	1	9.1. 给水工程规划.....	8
1.2. 规划范围.....	2	9.2. 污水工程规划.....	9
1.3. 现状概况.....	2	9.3. 雨水工程规划.....	9
1.4. 与上位规划的衔接.....	2	9.4. 电力工程规划.....	10
2. 规划依据与规划原则.....	3	9.5. 通信工程规划.....	11
2.1. 规划依据.....	3	9.6. 燃气工程规划.....	12
2.2. 规划原则.....	4	10. 环卫设施规划.....	13
3. 发展目标及发展规模.....	4	10.1. 环卫规划的原则和目标.....	13
3.1. 发展目标.....	4	10.2. 生活垃圾产生量.....	13
3.2. 发展规模.....	4	10.3. 环卫设施规划.....	13
4. 用地布局.....	5	11. 综合防灾规划.....	14
4.1. 功能结构规划.....	5	11.1. 消防规划.....	14
4.2. 用地布局.....	5	11.2. 抗震规划.....	14
5. 地块控制指标.....	5	11.3. 防洪排涝规划.....	15
5.1. 指标控制.....	5	11.4. 人防工程规划.....	15
6. 综合交通规划.....	5	12. 立体开发管控.....	15
6.1. 交通现状概况.....	5	12.1. 竖向规划.....	15
6.2. 道路交通规划.....	5	12.2. 地下空间开发规划.....	16
6.3. 停车场规划.....	6	13. 地块建设管控.....	16
6.4. 充电设施规划.....	7	13.1. 原则和方法.....	16
7. 公共管理与公共服务设施规划.....	7	13.2. 土地使用控制.....	16
7.1. 规划原则.....	7	14. 城市设计指引.....	18
7.2. 规划布局.....	8	14.1. 建筑高度控制.....	18
8. 绿地系统与开敞空间规划.....	8	14.2. 视觉走廊.....	19
8.1. 绿地系统和开敞空间现状.....	8	14.3. 城市色彩控制.....	19
8.2. 绿地系统与开敞空间规划.....	8	附表1 地块控制指标一览表.....	20
		附表2 主要配建公共设施一览表.....	20

1. 规划概述

1.1. 规划背景

1.1.1. 国家宏观发展政策的需要

党的二十大报告明确提出从现在起，中国共产党的中心任务就是团结带领全国各族人民全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴，这是新时代新征程我国发展的核心使命与前进方向。未来城市发展应以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落党的二十大精神，全面贯彻落实新时代中国特色社会主义的基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，完整、准确、全面贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念。

随着二十大的胜利召开，新发展理念的科学性与实践价值再次被历史和人民印证。在国家战略指引下，城市发展政策将聚焦高质量发展，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，持续深化供给侧结构性改革与高水平对外开放。创新驱动、产业升级、绿色低碳发展、城市治理现代化及民生福祉提升成为城市发展最迫切的议题。同时，生态建设、文化自信自强、全过程人民民主推进及安全格局构建也是二十大提出的城市建设的重要发展路径。位于“一带一路”战略布局及区域重大战略中的沿边沿海地区、城市群核心区域，在面临着融入国家发展大局重大机遇的同时，也面临着功能升级、产业转型、协同发展等重大要求。

1.1.2. 落实国土空间规划的需求

2019年5月24日，中共中央、国务院发布了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，明确了国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。2019年5月28日自然资源部发布了《关于全面开展国土空间规划工作的通知》，明确全面启动国土空间规划编制审批和实施管理工作。

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。

资源县自2019年起开展国土空间总体编制工作，2024年4月《资源县国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《资源国空》）通过广西壮族自治区人民政府批复同意。国土空间体系下的控制性详细规划编制对于落实国土空间规划的要求及指导具体的城市建设行动起到承上启下的重要作用。

1.1.3. 实施控规全覆盖的要求

2022年9月，广西壮族自治区自然资源厅发布《关于加强和规范城镇开发边界内控制性详细规划编制管理的通知》（桂自然资发〔2022〕72号）（以下简称《控规编制管理通知》），其中明确了控制性详细规划的地位和作用，并要求各设区市、县（市）自然资源主管部门及乡镇人民政府应当依法依规，做好本级城镇开发边界内的详细规划编制组织工作。

根据《控规编制管理通知》要求：国土空间总体规划批复实施之后，各地要依据国土空间总体规划尽快开展完成控规编制和审批，其中城镇集中建设区应做到控规全覆盖。城镇开发边界内未编制控规的区域，各设区市、县（市）

自然资源主管部门不得办理用地规划许可，不得开展土地征收成片开发工作。国土空间总体规划批复实施之前，在自治区人民政府审批的过渡期城镇开发边界或原土地利用总体规划城镇允许建设区范围内，可按照相关规定编制或修改控规，已经批复的控规与国土空间总体规划无冲突的可以继续实施，有冲突的应进行修改；城镇开发边界内其他区域，可依据国土空间总体规划，按照急用先编的原则同步开展控规编制或修改的前期研究工作，确保国土空间总体规划批复实施后控规可以尽快完成编制审批。

以上述背景为契机，为做好与现有国土空间总体规划的衔接，科学、合理确定土地使用的功能结构，加强控制和引导资源县资源镇的建设活动，推进资源县佳华商贸城地块的有序、健康地发展，特编制本规划。

1.2. 规划范围

本次规划用地位于资源县资源镇河西路资五公路一公里处，地块占地面积分别约 1.05 公顷。

1.3. 现状概况

资源县佳华商贸城地块现状用地为工业用地、乔木林地、旱地及果园用地。

表 1-1 现状用地平衡表

用地代码	用地分类	用地面积（公顷）	占规划建设用地比例（%）
1001	工业用地	0.61	58.10
0301	乔木林地	0.23	21.90
0103	旱地	0.19	18.10
0201	果园	0.02	1.90
合计		1.05	100.00

1.4. 与上位规划的衔接

1.4.1. 与《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称《资源国空》）的衔接

《资源国空》提出资源县的城市性质为：桂林世界级旅游城市北部旅游节点城市、绿色农产品生产和加工基地、生态宜居型城镇。这一定位既贴合资源县作为国家重点生态功能区的生态基底，又紧扣桂林世界级旅游城市建设的整体布局，同时突出了其在农业和居住方面的基础功能。

核心功能定位为：依托资源县“国家级重点生态功能区”的核心基底与“桂林世界级旅游城市北部节点”的战略站位，确立四大核心功能定位，构建起“生态为基、旅游为核、产业赋能、服务兜底”的功能体系。这四大方向具体为：筑牢生态屏障功能、打造北部旅游节点功能、强化绿色农业产业赋能功能、完善县域综合服务保障功能。

中心城区空间结构：规划资源县中心城区涵盖县城建成区、产籽坪—五馆一院片区和中峰工业集中区构成的城镇集中建设区为中心，外部纳入沈滩村、修睦村、城关村、大合村、车田湾村西部、大庄田村东部所辖区域，且整体融入县域“规划形成“一轴三心、四区六廊”的城区空间结构。

《资源国空》相关规划要点：

居住生活区：以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域。

一级高度控制区：20 < 建筑高度 ≤ 24 米。

二级高度控制区：12 < 建筑高度 ≤ 20 米。

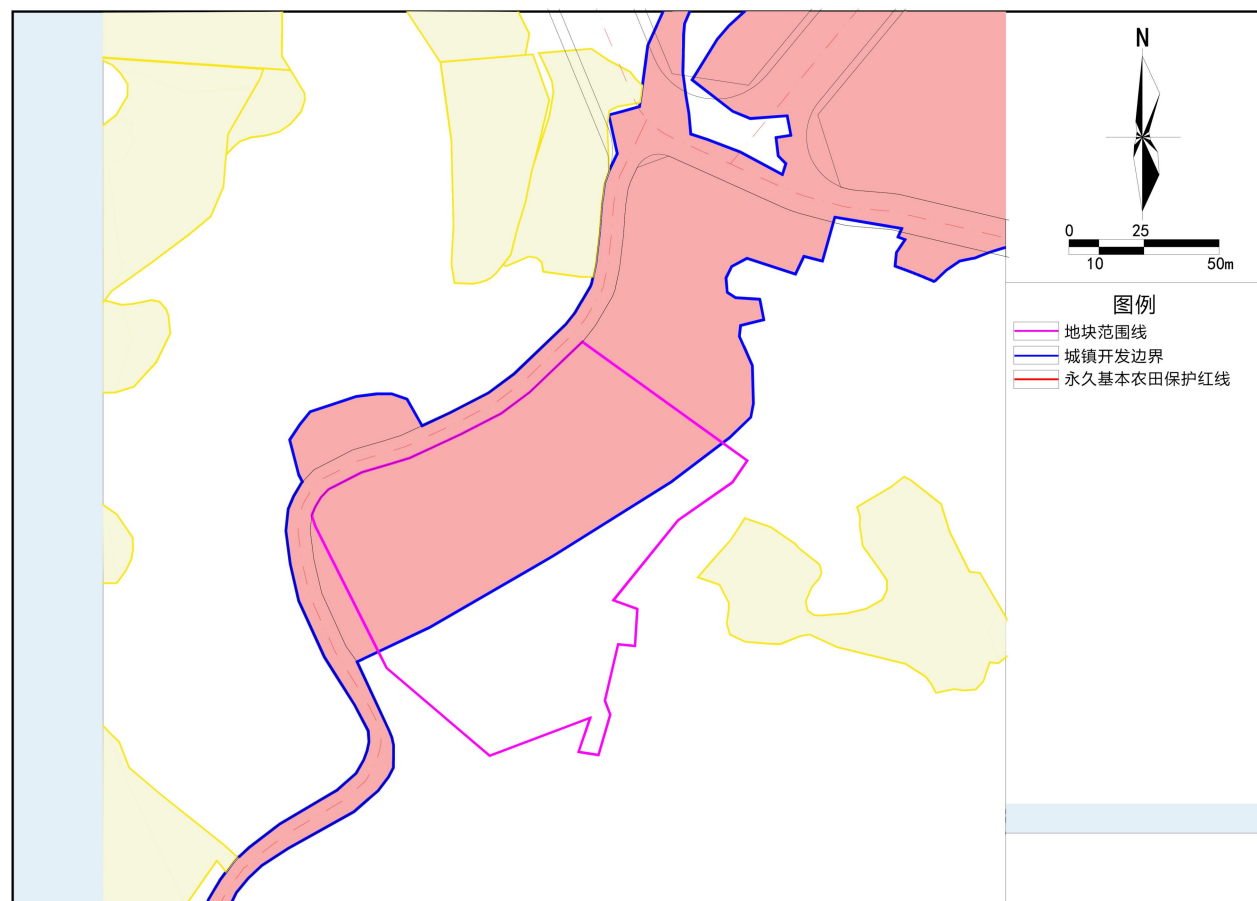
强度三区：1.0 < 容积率 ≤ 1.5。

衔接要点：

本次规划区位于《资源国空》中的主城生活片区，本次规划部分地块在《资

源国空》确定的城镇开发边界内，部分地块在城镇开发边界外。

本次规划应依托《资源国空》的规划思想和功能定位，落实相关规划要点要求，推进人民生活居住的高质量发展。



《资源国空》三区三线管控示意

1.4.2. 《资源县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

规划要点：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大及十九届历次全会精神，落实习近平总书记对广西、桂林工作重要指示及各级全会部署，统筹“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，践行新发展理念，坚持稳中求进总基调。

以高质量发展为主题，深化供给侧结构性改革为主线，靠全面开放引领、改革创新驱动，以满足人民美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，融入新发展格局。

遵循“生态立县、农业稳县、工业富县、旅游强县”要求，依托生态优势发展生态产业，推进工业振兴、乡村振兴及旅游升级，全面提升生态、城乡、文化、社会建设水平，推进县域治理现代化，提高人民生活品质。

目标为实现经济持续健康发展、社会和谐稳定，建设富裕和谐美丽新资源，探索资源特色发展新道路，为与全国同步基本实现社会主义现代化奠定基础。

衔接要点：围绕资源县“十四五”期间发展目标及工作部署，以建设“桂北旅游门户、著名旅游圣境和山水宜居城镇”，建设广西绿色能源示范县，成为西南地区生态文明建设示范基地和全国知名文旅康养胜地。

2. 规划依据与规划原则

2.1. 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）
- (5) 《城市规划编制办法》（2006年）
- (6) 《城市规划编制办法实施细则》（2005年）
- (7) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）
- (8) 《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范城镇开发边界内控制性详细规划编制管理的通知》（桂自然资发〔2022〕72号）

- (9) 《广西壮族自治区城镇开发边界内控制性详细规划编制导则（试行）》
(2022年)
- (10) 《广西壮族自治区城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准(试行)》
(2022年)
- (11) 《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）
- (12) 《桂林市城市规划管理技术规定的补充规定》（2024年）
- (13) 《桂林市城市风貌技术导则》
- (14) 《桂林市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- (15) 《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035年）》
- (16) 《桂林市资源县总体规划（2018年—2035年）》
- (17) 《资源县中心城区控制性详细规划》（方案）
- (18) 国家、自治区、市、县其他相关的法律法规和标准规范

2.2. 规划原则

(1) 以人民为中心。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，聚焦人民群众急难愁盼的问题和需求，推进社区生活圈建设，不断提高基本公共服务设施配置标准和服务水平，打造宜居环境，以实现高品质生活为目标营造高品质空间。

(2) 坚持生态优先原则

尊重自然地理格局，保护生态环境，划定蓝绿空间，严格落实区域生态环境分区管控方案，健全山水林田湖草系统治理和生态修复机制，落实节能减排，引导绿色发展，助力实现碳达峰、碳中和目标。

(3) 增强城市韧性。着力完善可持续发展的基础设施网络，明确资源环境安全底线，合理确定开发强度和人口密度，构建高质量的城市安全系统，增强

防范和应对灾害、风险的能力。

(4) 注重统筹协调。落实国土空间总体规划强制性内容要求，统筹建设空间和非建设空间，推动控制性详细规划与专项规划、城市设计相融合，形成多规衔接、内容统一、指标统合的控制性详细规划。

(5) 推动高质量发展。重视存量用地盘活和低效用地再开发，促进土地集约节约利用，整体谋划城市更新，强化建设用地总量和强度双控，提升国土空间利用质量和效率。

(6) 突出刚弹结合。健全规划实施传导机制，统筹处理规划强制性与引导性的关系，严格落实强制性管控指标及要求，保障基础性、核心性要素落地、落实；积极应对、适应市场经济社会发展需求，预留规划弹性，增加规划科学性，积极应对不同地区不同发展阶段的不同要求。

3. 发展目标及发展规模

3.1. 发展目标

立足资源县区位禀赋与生态本底，以“生态为基、旅游为核”发展理念为引领，构建生态宜居、文旅联动、服务优质的县域品质生活商贸城，使其成为县域发展理念的生动实践标杆。同时着力营造高品质城市空间，塑造特色鲜明、富有辨识度的城市风貌。

3.2. 发展规模

3.2.1. 用地规模

本次规划用地范围内城镇建设用地面积约 1.05 公顷（15.68 亩）。

3.2.2. 人口预测

规划用地块主要用于商贸城建设，立足资源县现状条件与商贸产业发展需求，预测规划范围内的人口规模约为 450 人。

4. 用地布局

4.1. 功能结构规划

充分考虑规划范围所在资源镇的功能布局和环境关系，构筑区域“一轴一心”的功能结构。

“一轴”：即商贸城城市空间发展轴；

“一心”：即以商贸城为核心。

4.2. 用地布局

本规划在尊重现实的情况下，从合理性及可实施性出发，对规划区内可建设用地进行科学合理布局。结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）的要求，规划范围内地块为其他商业服务业用地（0904），用地面积 1.05 公顷（15.68 亩）。本次控规范围内规划用地平衡表详见表 4-1。

表 4-1 规划用地平衡表

用地代码	用地分类	用地面积 (hm ²)	占规划建设用地比例 (%)
09	商业服务业用地	1.05	100.00%
其中 0904	其他商业服务业用地	1.05	100.00%
	合计	1.05	100.00%

5. 地块控制指标

5.1. 指标控制

(1) 容积率、建筑密度对于不同用地性质采取不同分类控制方式，其中其他商业服务业设施用地(0904)容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。

(2) 公共服务设施、市政公用设施和交通设施的容积率和建筑密度为指导性指标,其开发强度可按照国家、省、市相关规定和技术规范调整。

(3) 各地块控制指标详见《<<地块控制指标一览表>>》的规定。

(4) 各地块建设除须满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守相关法规、规范等的规定。

6. 综合交通规划

6.1. 交通现状概况

资源县佳华商贸城地块坐落于资源县资源镇河西路资五公路一公里处，衔接商贸城的道路已基本建成；规划范围隶属资源镇核心辐射圈，全镇路网框架已基本成型，规划区周边交通通达性良好、配套较为完备。

6.2. 道路交通规划

本次规划地块的外部路网以《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》为依据，同时结合现状并参考《资源县中心城区控制性详细规划》（方案）确定各地块周边的道路等级和断面。

本次规划范围内的地块仅涉及河西路资五公路。河西路资五公路道路红线宽度为7m，道路标准断面形式为：3.5m（左机动车道）+3.5m（右机动车道）=7m。

6.3. 停车场规划

6.3.1. 配套停车场

用地内部各地块配套建设的停车场可通过地下停车场和地块内部的地面停车场解决，不同用途建筑在改建、扩建和新建时，必须配建停车场（库），必须满足建设实施时规划行政主管部门出具的设计条件，并符合国家有关规范及《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）要求，同时符合表5-1《停车场（库）设置指标控制表》的规定。

表 5-1 停车场（库）设置指标控制表

建 设 项 目		单 位	机 动 车	非 机 动 车
商业	宾馆、旅馆、酒店、招待所	车位/客房	0.7	1
	餐饮、娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	3.0	4
	建筑面积≥10000 m ²	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	5
	建筑面积<1000 m ²	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	5
	居住配套商业铺面	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	6
	大型超市、仓储式超市	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	6
	批发市场、综合市场、农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.7	5
居住	商品房、限价商品房、	车位/户	0.8（一级规划控制区）	2

建 设 项 目		单 位	机 动 车	非 机 动 车
危旧房改造住房、棚户区改造住房			1.0（二、三级控制区）	

注：1. 表中未列出的其他类型的建设项目按相关规范确定停车场（库）面积。

2. 表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标，其中不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。

3. 表中建筑面积是指总计容建筑面积。

4. 机动车位以标准当量小汽车计量，其他各型车辆停车位按有关换算办法计算。

6.3.2. 特殊车辆停车规划

（1）地块设置特殊车辆车位

为满足特殊车辆停靠、等候对停车位的需求，应根据地块布局情况，根据表《特殊车辆的车位标准》设置一定的装卸货车、出租车等特殊车辆停车位。

表 5-2 特殊车辆的车位标准

车位类型	建筑物类型	配建指标
装卸货车位	旅馆	1个/每100床位
	办公	1个/每5000 m ² 建筑面积
	商场	1个/每3000 m ² 建筑面积，超过15000 m ² 时，每增设5000 m ² 设置1个装卸货车位
备注：1. 装卸车位尺寸为4.0m×8.0m 2. 各类批发交易市场、工业厂房、仓库等用地类型的装卸货车位按照具体生产条件确定。		
出租车上落客车位	旅馆	1个/每80~120个客房
	办公、商场	1个/每3000 m ² 建筑面积，超过10000 m ² 时，每增设5000 m ² 设置1个出租车落客车位
	餐饮、娱乐	1个/每500~700 m ² 建筑面积
	影剧院	1个/每200~400个座位
	学校	1个/每300~500个座位

车位类型	建筑物类型	配建指标
	医院	1个/每5000~8000 m ² 建筑面积
	交通枢纽	1个/高峰日每300~400名旅客
备注：交通枢纽的火车站、汽车站取较低值，机场、客运码头取较高值		

(2) 城市道路出租车停靠站

据统计出租车在城区道路行驶，主要存在在路段上下客太随意、道路上不靠边载客、不按车道行驶等行为。严重干扰路网其他机动车运行，同时给道路安全和交通顺畅带来很大影响。

根据《城市道路工程设计规范(CJJ37-2012)》中的10.3.3规定：

- ①交通繁忙、行人流量大、禁止随意停车的地段，应设置出租车停靠站。
- ②停靠站应结合人行系统设置，方便上落客，同时应减少对道路交通的干扰。
- ③停靠站应根据道路交通条件宜采用直接式或港湾式。

6.3.3. 无障碍专用机动车停车位配建规划

为创造无障碍环境，保障残疾人等社会成员平等参与社会生活，无论是社会停车场还是配套停车场，均应按《无障碍专用机动车停车位配建指标》的要求配置无障碍专用机动车停车位。

表 5-3 无障碍专用机动车停车位配建指标

停车场类型	总停车位（个）	无障碍专用机动车停车位数（个）
城市广场及公园绿地停车场	<50	≥1
	50~100	≥2
	≥100	不少于总停车位数的 2%
居住区停车场和车库		不少于总停车位数的 0.5%，若设有多个停车场和车库，宜每处至少设 1 个
公共建筑停车场	<100	≥1
	≥100	不少于总停车位数的 1%

停车场类型	总停车位（个）	无障碍专用机动车停车位数（个）
特级、甲级体育场馆		不少于总停车位数的 2%，且不少于 2 个
乙级、丙级体育场馆		≥2
公共停车场（库）	I 类	不少于总停车位数的 2%
	II、III 类	不少于总停车位数的 2%，且不少于 2 个
	IV 类	≥1
历史文物保护建筑服务设施		≥1

注：无障碍停车位的车位尺寸参照相关设计规范。

6.4. 充电设施规划

充电设施配套应符合《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）和相关法律法规的要求。

新建居民住宅小区停车位要 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件（电力管沟、变压器容量预留，低压主干线、配电箱安装到位并预留接口），并满足《广西居民小区新能源汽车充电设施建设管理实施细则》的要求。大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》。

7. 公共管理与公共服务设施规划

7.1. 规划原则

- (1) 规模适度原则：完善公共设施的服务内容和功能。
- (2) 配套合理原则：即未来新建的公共设施要与规划地块未来发展方向及人口分布相适应。
- (3) 环境设计原则：公共设施建设要充分考虑利用道路、建筑、广场、绿

化、水体和雕塑等环境要素。

7.2. 规划布局

(1) 其他配套设施布局

根据《资源国空》中心城区公共服务设施体系规划，本次规划地块位于资源县资源镇河西路资五公路一公里处，根据用地性质要求，规划区内的配套设施主要为商业用地的配套服务设施，其配建按照附表 2 执行，并符合分图图则的相关规定。

8. 绿地系统与开敞空间规划

8.1. 绿地系统和开敞空间现状

规划地块内部现状主要以自然植被和现状厂房为主，并无成体系的绿化景观。

8.2. 绿地系统与开敞空间规划

(1) 规划依托用地周边良好的生态景观和周边绿地，加强活动空间与环境的对话，使周边景观向规划区渗透，同时丰富规划区内地块的景观环境，使各主要自然因素更有机地联系在一起。

(2) 山体防护距离：沿山体两侧新建、改建的建筑物退让山脚线 10 米以上的安全防护距离。

9. 公用设施规划

9.1. 给水工程规划

9.1.1. 规划依据

- (1) 《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (2) 《城市给水工程规划规范》（GB50282—2016）
- (3) 《室外给水设计标准》（GB50013—2018）
- (4) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）
- (5) 《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）
- (6) 《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）

9.1.2. 给水系统现状概述

地块周边现状道路均有较为完善市政给水干管或支管。

9.1.3. 给水量预测

- (1) 不同类别用地用水指标法

表 8-1 控规范围用水量预测表

序号	用地性质	控规用地面积 (hm ²)	用水指标	用水量
			m ³ / (hm ² · d)	(m ³ /d)
1	其他商业服务业用地	1.05	200	210
合计		1.05		210

- (2) 城市综合用水量指标法

考虑规划用地的性质及区域位置，控规范围规划人口 450 人；人均综合用

水量预测为 450L/（人·d），预测本次控规范围用水量为 202.5m³/d。

综合以上两种方法的预测结果：本次控规范围用水量确定为 210m³/d，最高日用水量为 202.5 m³/d；日变化系数 Kd=1.2，时变化系数 Kh=1.5。

9.1.4. 管网布置及管径的确定

（1）根据预测的规划用地给水量及现状自来水厂和资源县资源镇给水系统水厂输配水要求，规划本地块新接入资源县市政给水管道。

（2）根据水量预测结果及道路沿程的可持续性发展情况确定管径，在规划区域内的道路上敷设给水管，并在规划区域内连接成环，保证供水安全性。

（3）规划区域内给水管管径为 DN300。

（4）规划采用消防、生活共用的管网系统。按规范布设消火栓，消火栓间距不大于 120 米，给水管覆土深度建议不小于 1.0 米，具体可根据施工图设计阶段给水管敷设位置进行调整。

9.2. 污水工程规划

9.2.1. 规划依据

- （1）《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （2）《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）
- （3）《室外排水设计标准》（GB50014—2021）
- （4）《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）
- （5）《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）
- （6）《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）

9.2.2. 规划区域污水现状概述

地块周边现状道路均有较为完善的市政污水管网。

9.2.3. 排水体制

本规划区内按照《资源国空》的要求，采用雨、污分流制的排水体制。相应污水管网及设施均按此原则规划。

9.2.4. 污水规划

（1）污水量预测

根据本规划区预测的给水量，综合生活污水量取其平均日用水量的 90%；道路广场和公共绿地不计入污水量；地下水渗入量按不低于平均日污水量的 10%计入。经计算，本次控规范围污水总量为 207.9m³/d。

（2）污水处理方案：本区域污水收集后，就近接入相邻市政道路污水管网。

（3）污水管网：接入市政污水管的管径最小为 DN400。规划地块污水管应就近接入地块周边道路污水管。污水管于道路下覆土不小于 1.0 米。

9.3. 雨水工程规划

9.3.1. 规划依据

- （1）《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （2）《城市排水工程规划规范》（GB50318—2017）
- （3）《室外排水设计标准》（GB50014—2021）
- （4）《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）
- （5）《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）
- （6）《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）

(7) 《桂林市海绵城市专项规划(2021-2030)》

9.3.2. 规划区域雨水现状

规划区内紧邻土丘,受山体地形影响,区域内地势坡度较大,地形起伏特征显著。规划地块毗邻资源县资源镇河西路资五公路,地块周边现状道路均有较为完善的市政雨水管网。

9.3.3. 雨水系统规划

(1) 雨水量计算

城市雨水量计算公式: $Q_{雨} = \Psi q F$

Q —雨水量(L/s)

q —设计暴雨强度(L/s·hm²)

F —汇水面积(hm²)

Ψ —地面径流系数、综合径流系数;

暴雨强度公式计算: $q = 4230(1 + 0.4021 \lg P) / (t + 13.5)^{0.841}$

P —设计暴雨重现期3-5年, t —降雨历时(分钟)

(2) 雨水管道规划

1) 根据地形、道路坡度及河流的位置来布置雨水管道,使雨水就近排放。为便于雨水排放,各雨水排水口应采取防淤措施。

2) 为避免地面径流过分集中,根据地形、道路坡度、雨水干管及河流的位置来布置雨水管渠,使雨水就近排放。

3) 雨水管道沿主要道路布置,最大管径为DN1000,最小管径为DN800。雨水管渠的最小坡度不低于3‰。

4) 在规划范围的道路、场地等处布置雨水井收集地面雨水,雨水管道尽量

沿路顺坡布置,以减少管道埋深。

(注:规划区内排水管线的走向依据规划道路竖向标高而定,如果道路竖向标高依据防洪排涝专项成果有所更改,则排水管线走向也要同步优化。)

9.4. 电力工程规划

9.4.1. 规划依据

- (1) 《桂林市资源县国土空间总体规划(2021-2035年)》
- (2) 《城市电力规划规范》(GB150293—2014)
- (3) 《城市配电网规划设计规范》(GB50613—2010)
- (4) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289—2016)
- (5) 《中国南方电网公司110kV及以下配电网规划指导原则》
- (6) 规划专业提供的相关资料

9.4.2. 设计原则

- (1) 满足规范区域内电力负荷增长的需要。
- (2) 建立规划片区内主要道路上的电力管道系统。

9.4.3. 现状概述

规划区内现状无公用变电站。规划范围周边现状110kV变电站架空线路可供取电。

9.4.4. 负荷预测

根据地块用地性质,采用规划单位建设用地负荷密度法进行负荷计算。主

要用电指标参数取值：居住、村庄用地按 150-2500kW/ha，商业服务业设施用地按 400~1200kW/ha。

表 8-2 本次控规范围用电负荷计算表

序号	用地名称	面积(ha)	负荷指标(kW/ha)	计算负荷(kW)
1	其他商业服务业用地	1.05	1200	1260
合计		1.05		1260

由上表可知，考虑用电同时系数 0.8，本次控规范围内预测总用电负荷为 1008KW。

9.4.5. 电源规划

规划近期用电负荷由现状 110kV 变电站架空线路提供 10kV 电源。随着用电负荷的不断增长，远期在资源镇修睦村西北部新建一座 110kV 变电站。

9.4.6. 配电网规划

(1) 中压供电网络的规划应纳入详细规划。10kV 配电网主干电缆截面应按长远规划一次选型建成，供电半径以不超过 3.0 公里为宜。

(2) 10kV 配电网规划以环形网络结线为主，正常时开环运行。每个开闭所两路独立的 10kV 进线电源分别取自同一变电站不同的 10kV 母线，以提高网络供电的可靠性。

(3) 10/0.4kV 配电所尽量接近负荷中心。用户 10kV 电源规划由用户所在区域的开闭所提供。采用箱式变电站或户内式配变电所供电。

(4) 电缆管沟的建设应纳入新建和改建的道路建设中，并且与道路建设同步进行。

(5) 道路照明应从照明质量和环境美化的整体要求出发设计其灯距与灯杆

高度，路灯照明宜采用独立的路灯变压器供电。

(6) 加快集智能照明、无线网络、视频监控、广告牌、射频识别、紧急呼叫、充电桩等“多杆合一”的智慧灯杆建设，促成市政资源的“共享经济”模式，推动市政建设集约化、基础设施智能化、公共服务便捷化和城市管理精细化。

9.5. 通信工程规划

9.5.1. 规划依据

- (1) 《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (2) 《城市通信工程规划规范》GB/T 50853—2013
- (3) 《城市工程管线综合规划规范》GB50289—2016
- (4) 规划专业提供的相关资料

9.5.2. 设计原则

(1) 建立满足规划片区内各种业务需求，适当超前的统一、高效和技术先进的通信系统。

(2) 建立满足规划片区内需求的电话网、移动网，有线电视网，宽带数据网。

(3) 建立完善的通信管道系统，满足各种线路敷设的需求。

9.5.3. 通信用户数量预测

根据规划区各地块用地性质不同及总人口数，采用单位建筑面积指标法及普及率法综合预测通信用户数量。预测指标取值：办公、居住用地按 1 门

/100~150 m²，商业按 1 门/250~350 m²。移动电话普及率 80 卡号/百人；宽带用户 50 户/百人。

本次控规范围规划区总人口 450 人。经估算：电话用户数约 45 线；移动用户数约 360 卡号；宽带用户数约 225 户。

9.5.4. 规划布局

(1) 根据电话用户数和区域发展情况，在相应的商业区、住宅区等处设置电信交接接入间，附设在建筑内，内设光交换机，容量根据需要确定，约服务 300--1000 用户。电信交接间需建筑面积约 20--30 m²。

(2) 加快对 5G 的基站和杆塔布点建设，基站服务半径为 400 米左右。扩大基站的容量和覆盖范围，注重对移动电子商务，移动互联网的开发应用，促进移动通信本身业务量的增长和用户数的增长，满足语音、数据及各种多媒体业务。

(3) 规划区的通信线路采用光缆穿管地下敷设方式，通信管道的建设应纳入新建和改建的道路建设中，并且与道路建设同步进行。

9.6. 燃气工程规划

9.6.1. 规划依据

- (1) 《桂林市资源县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (2) 《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)
- (3) 《燃气工程项目规范》(GB55009-2021)

9.6.2. 现状概述

目前资源县佳华商贸城地块尚无管道燃气系统，使用瓶装液化石油气。根据《资源县城总体规划（2012-2030）》，规划燃气管线接入现状燃气管线。

9.6.3. 燃气用量预测

供气原则：优先供应居民生活用气。

居民用户用热量按桂林市燃气专项规划确定，为 2090 兆焦/人.年；

不可预见用量按总用气量的 5% 计。

综合考虑预测居民用户气化率为 90%。燃气的热值按低热值计算为 36.4 兆焦/Nm³。月变化系数取 1.2，日变化系数取 1.2，小时变化系数取 3.0，则规划区用气量预测如下：

表 8-3 居民和工商业用户用气量预测

规划人口（人）	气化率	小时高峰用气量 (Nm ³ /h)	最高日用气量 (Nm ³ /d)
450	0.9	10.03	80.27

9.6.4. 管网布置及管径的确定

(1) 统与压力级制：气源为管输天然气，供气压力按 0.4MPa 计。系统采用中压到楼栋一级管网系统。用户端设调压箱或调压柜。

(2) 规划气源由中心城区中压管联网，经调压后，低压送至用户使用。燃气管网在规划区内形成环状网络，支管沿干管两侧引出，管径 DN100-DN200mm，管网采用管材专用 PE 管。多层建筑采用楼栋调压（箱式调压器）或区域调压（调压站）、分户计量后低压进户使用。

10. 环卫设施规划

10.1. 环卫规划的原则和目标

合理布局、完善各类配套环卫设施，提高环卫工作的机械化、自动化程度，以实现环卫设施现代化。垃圾收运处理规划要符合资源城区今后发展的布局要求，垃圾无害化处理要高标准设计，避免造成对周边区域的二次污染。

10.2. 生活垃圾产生量

生活垃圾日产生量计算方法： $Q = \delta nq$

式中：Q—生活垃圾日产生量；

δ —生活垃圾量变化系数，一般取值1.3—1.4；

n—规划区内居住人口（人）；

q—规划区内生活垃圾人均日产量（kg/人·d）。

依据《城市环境卫生设施规划标准》GB/T50337-2018，生活垃圾日产量取值0.8~1.4kg/人·d。考虑到由于人民生活水平的提高和城市燃气化率的提高以及今后大力推行净菜进城等措施，生活垃圾的人均产生量会有所降低，综合取值，规划片区生活垃圾日产量按0.9kg/人·d，生活垃圾产生量变化系数取值1.3，结合规划区的人口规模，预测本次控规范围内的生活垃圾日产生量预测为0.527t/d。

10.3. 环卫设施规划

(1) 垃圾处理方式

本规划区的垃圾主要为生活垃圾，垃圾采取每天从垃圾收集点收集运至垃圾转运站。生活垃圾收集实行袋装、分类收集，逐步取消混合收集。其余厨余垃圾清运采用密封压缩式清运方式，单独收集、单独运输、采用厌氧发酵方式单独处理；其他垃圾清运采用密封压缩式清运方式，无害化处理采用焚烧或卫生填埋。

(2) 垃圾运输

垃圾运输以美化环境、减少运距为原则，要求采用封闭式垃圾收集车运输。

(3) 垃圾收集点

规划区内根据实际情况出发，在规划区内合理布局建设和管理，完善垃圾收集点，按服务半径不大于70米设置。

(4) 垃圾箱

垃圾箱设置在道路两侧，公共设施、广场、社会停车场等的出入口附近。

设置在城市道路两侧废物箱，其间距按道路功能划分为：

商业、金融业街道50米；

城市主干道、城市次干道、有辅道的快速路：100~200米；

城市支路：200~400米。

11. 综合防灾规划

11.1. 消防规划

11.1.1. 规划原则

认真贯彻落实“预防为主、防消结合”的工作方针。根据规划区用地规模、布局结构和发展方向，形成完整的消防安全体系。

11.1.2. 消防给水

(1) 城市消防供水标准：按国家规范采用同一时间内发生 1 次火灾，一次灭火用水量 35 升/秒，灭火时间 2 小时计。

(2) 消防供水结合城市供水管网，并综合利用规划区供水系统。供水管道逐步向环网发展，以提高消防用水的可靠性，给水管径不小于 150 毫米。

(3) 消火栓的布置间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米。

(4) 规划结合规划区周边水系沿岸修建消防取水点，取水点周围设置消防车取水通道，并保证消防车取水高度不大于 6 米。

11.1.3. 消防通信规划

(1) 建立 119、120、110 联动报警系统，达到多功能，多渠道报警、救护要求。

(2) 消防队消防通讯装备的配备，必须成立独立完整系统，完成配备项目。

(3) 宜利用先进通信技术，实现信息资源共享，提高规划区灭火救援和抗御恶性灾害事故的能力。

(4) 加强无线通信网络建设。

11.1.4. 消防通道规划

(1) 规划路网和道路设计应满足消防要求，规划消防通道间距不大于 160 米，消防通道净高、净宽均不小于 4 米。

(2) 城市建设应严格控制消防防火间距，保证消防通道畅通，严格执行国家相应消防法规，完善消防通道建设。

11.1.5. 疏散场地

利用停车场、广场、绿地等空地作为规划区防灾避难场地和疏散场地。

11.2. 抗震规划

11.2.1. 抗震设防标准

规划区内的建设工程按地震基本烈度 8 度进行设防，特殊设防类、重点设防类建筑工程应按规范要求提高抗震设防等级的要求加强其抗震措施。城市建设活动必须严格执行抗震设防的有关规定，提高建设工程抗震能力，最大限度地减轻地震灾害造成的损失，尽快恢复生产生活。

11.2.2. 避震疏散规划

规划结合绿地、广场、停车场地、运动场、农田空地等开敞空间设置应急避难场所，临时避震疏散场地主要选择建筑之间的空地、街头绿地等。

11.3. 防洪排涝规划

11.3.1. 规划原则

全面规划、综合治理、防治结合、以防为主，与城市总体布局相协调，兼顾市政建设要求。从实际出发，因地制宜，因害设防。

11.3.2. 防洪排涝规划

依据《资源国空》规划区的防洪标准采用中心城区按 30 年一遇的洪水标准设防，山洪按 20 年一遇标准设防。重要建设工程按国家有关标准执行。资江及其支流沿岸修筑防洪堤，防洪标准为 20 年一遇设防。实施防洪工程应与环境保护、水土保持以及给排水、道路等基础工程相结合。通过修筑的防洪、分洪工程自行排泄，或通过防洪排涝闸（涵）、泵站排泄，低洼地面抬填等进行保护。

11.4. 人防工程规划

贯彻中央军委的“积极防御”的新时期军事战略防御方针和人民防空“长期准备、平战结合、全面规划、重点建设”的方针，按照国家 A 类人防城市标准进行设施配建。

规划范围周边的城市干道可作为人防疏散通道，战时规划区人口将向桂林市、周边乡镇疏散。规划区可利用周边公共绿地、广场和停车场等开敞空间可作为临时疏散用地。

规划范围内应按半径 500 米/个的标准设置防空警报器。

12. 立体开发管控

12.1. 竖向规划

本次竖向规划采用 1985 国家高程系。

12.1.1. 竖向规划原则

- (1) 满足城市道路设计要求；
- (2) 结合和利用现有地形标高，满足防洪标准；
- (3) 与城市用地标高相协调；
- (4) 满足排水要求。

12.1.2. 道路竖向规划

(1) 规划应结合周边地块场地高程、道路设计相关规范等综合考虑道路规划高程，可在施工图阶段根据现状实际情况进行微调，但需满足防洪要求。

(2) 道路纵坡不小于 0.3%，最大纵坡应满足《城市道路路线设计规范》（CJJ 193-2012）相关规定。非机动车车行道纵坡宜小于 2.5%，大于或等于 2.5% 时，应限制坡长。机动车与非机动车混行道路，其纵坡应按非机动车车行道的纵坡要求取值。

12.1.3. 场地高程规划

(1) 规划地块室外地坪标高为建议标高，可在修建性详细规划时根据实际情况进行合理调整，但与周边市政道路中心线高差在 0.8 米以内，同时需满足防洪需要。

(2) 当地块内部地形或地块内部与外部地形高差较大时,宜通过建筑内部空间和室外场地处理好不同标高面的衔接。

(3) 地面排水坡度不宜小于 0.2%; 坡度小于 0.2% 时宜采用多坡向或特殊措施排水。

12.2. 地下空间开发规划

坚持先地下后地上、地上与地下相协调、平战结合与平灾结合并重的原则,统筹各类市政管线、人防工程、地下室为代表的各类地下空间的科学合理布局。

规划区的地下空间开发利用以满足配建为主,地下空间开发利用宜控制在浅层范围,即地表以下 6 米范围内。

13. 地块建设管控

13.1. 原则和方法

13.1.1. 地块划分合理性

(1) 根据开发方式和管理方式的需要划分地块,尽量保证地块性质的单一性,保持用地性质的完整性和唯一性。

(2) 尊重现有使用权边界,分析土地经济价值及区位级差,注重在规划实施中进一步重组的可能性。

13.1.2. 科学确定控制指标

规划通过认真的基础研究,主要采用两种方法综合验证后,确定控制指标:

(1) 经验归纳统计:将已规划的和已付诸实施的各种规划布局形式的技术

经济指标进行统计分析,总结得出经验指标数据,并将其推广运用。

(2) 调查分析对比:通过对现状情况做深入、广泛的调查,得出一些可供参考的指标数据,然后与规划目标进行对比,依据现有的规划条件和城市发展水平,定出比较合理的控制指标。

13.1.3. 注重土地兼容性控制

(1) 土地使用性质的兼容主要由用地的适建情况来反映,给规划管理提供一定的灵活性。规划在规定土地使用性质时可根据所处地段及不同性质用地的使用要求和特点,在满足建设用地适建范围的前提下,有条件可容许土地使用性质具有一定的灵活性,考虑到实际开发情况,提高规划的灵活性。

(2) 规划用地中所兼容性质的用地规模,一般不得超过该地块总用地规模的 70%,建筑面积不得超过该地块总建筑面积的 70%。本规划确定的商业服务业设施用地到小类的,可在同一中类内兼容,但须经城市规划主管部门批准同意,并须符合相关法规规范要求。

(3) 地块土地使用性质兼容一般应符合以下原则:

- 1) 与周边用地不产生相互环境影响;
- 2) 有利于本区综合发展和土地经济效益的提高;
- 3) 符合整体性控制与居住区控制中的用地兼容量的控制要求;
- 4) 促进公益性设施的实施和地区环境的改善;
- 5) 符合城市设计原则,不影响城市景观形象优美和谐。

13.2. 土地使用控制

本规划涉及的用地分类名称和代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023 年)确定。

根据土地利用功能规划分区设定不同的土地使用强度和其他主要规划控制指标。用地的容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。各地块建设管控指标结合现状建设情况，依据上位规划、《桂林市城市规划管理技术规定》（2019年版）、《桂林市城市规划管理技术规定的补充规定》（2024版）相关规范标准确定。各地块建设管控指标详见附表1“地块控制指标一览表”的要求。

各类用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按表12-1“城市建设用地适建范围”的规定执行，凡未列入的建设项目，应由城市规划主管部门根据对周围环境的影响以及各基础设施的条件，具体核定适建范围。

表 12-1 城市建设用地适建范围

项目	规划用地类别	居住用地		商业服务业用地	
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	商业用地	商务金融用地
1	低层独立式住宅	√			
2	其他低层住宅	√	√		
3	多层、中高层住宅	○	√	○	○
4	高层住宅（含商住综合楼）	○	√	√	√
5	单身、集体宿舍		○		
6	居住区公共服务设施	幼托、中、小学	√	√	
7		粮油店、饮食店、副食百货店	√	√	√
8		小型集贸市场	○	√	√
9		储蓄所、邮政所	√	√	√
10		门诊所、卫生站	√	√	
11		文化活动站	○	√	
12		垃圾站、公厕、燃气调压站、变电所、路灯、配电所	√	√	√
13		行政管理设施	√	√	○
14		体育设施	√	√	○
15		社会福利设施	√	√	

16	办公建筑，商办综合楼		○	√	√
17	居住区级以上商业服务业设施		√	√	√
18	一般旅馆			○	√
19	旅馆，度假村及其附属设施			√	○
20	独立农贸市场，综合市场、批发市场			√	√
21	图书馆、博物馆、美术馆、音乐椅、纪念性		○		
22	影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅、夜总会				
23	体育场馆、体育训练基地，业余体校		○		
24	综合（专科）医院，卫生防疫站，急救中心，检验中心，血库		○		
25	休养所，疗养院（不含干休所）		○		
26	高等院校、中等职业学校、技工学校、成人学校和业余学校		○		
27	科研设计机构		○	○	○
28	对环境基本无干扰、污染的工厂		○		
29	对环境有轻度干扰、污染的工厂				
30	对环境有严重干扰、污染的工厂				
31	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地		○		
32	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地				
33	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地				
34	社会停车场、库	○	○	√	√
35	加油站、加气站		○	○	○
36	汽车修理、专业保养场和机动车训练场				
37	客、货运公司站场			√	√
38	施工维修设施及废品场				
39	污水处理厂				
40	消防、防洪用地		○		
41	其他市政公用设施		○		

注：√为适宜建设的项目；

○为需根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后可以设置的项目；

空白为不适宜设置的项目。

13.2.1. 容积率控制

其他商业服务业用地：容积率控制在 1.0 以上，1.50 以下。

13.2.2. 建筑密度控制

其他商业服务业用地：建筑密度控制在 35%以下。

13.2.3. 绿地率要求

其他商业服务业用地：绿地率控制在 30%以上。

13.2.4. 建设高度控制

其他商业服务业用地：建筑高度控制在 18 米以下。

13.2.5. 建筑间距要求

建筑间距应符合日照、消防、抗震、管线埋设、文物保护、安全的技术规定，并综合考虑采光、通风、朝向、环保节能、视觉卫生等方面的要求，同时执行《桂林市城市规划管理技术规定》（2019 年版）中的相关控制要求。

13.2.6. 建筑后退道路红线的控制

规划道路两侧新建、改建建筑物后退道路红线距离应符合表 12-2 的规定，同时满足《桂林市市城市规划管理技术规定》（2019 年）的相关要求。

表 12-2 建筑后退道路红线控制表

类别	快速路 (50-60 米)	城市干路 (26-60 米)		支路 (16-25 米)
		主干路 (40-60 米)	次干路 (26-35 米)	
低层建筑	6	5	4	3
多层建筑 (高度>10 米,<24 米)	8	5	5	4

注：1、表中控制数据均为下限值。

2、建筑物后退道路红线距离以建筑物地面层最突出的外墙（包括柱）边线计算。

3、不同高度组合建筑退让距离可按建筑高度不同分别控制。

13.2.7. 其他建筑退让控制要求

沿规划区周边石山山体周围第一排新建、改建建筑物基底与石山山体山脚线之间留出 10 米以上的距离，作为防护林带以防范危石下滚。山脚线为山脚边缘地区平均地坪标高值以上 50 厘米山体连接线。

退让山体后的非建筑区内原则上除内部次要道路外，其余用地应作为景观绿化带进行美化。

14. 城市设计指引

14.1. 建筑高度控制

山体、河道、资江灯谷景区以及文物保护单位等周围规划为低层区，其外围视域协调区宜为低、多层混合区。交通便捷、人口密集、土地较为平整、土地价值较高的区域可以适当建设高层，原则上整体控制在 18 层（含 18 层）以下，超过 18 层的需进行专项论证，并依法依规审批。多层主要位于低、高层区

的过度区域。

14.2. 视觉走廊

视觉走廊主要包括老城区、丹霞路、沿资江的视觉景观廊道、以及周边山体构成的自然景观廊道。

资源风雨廊桥作为中心城区最具特色的景观，沿资江而建，其建筑界面与资江浑然一体，是中心城区最具观赏价值的景观，风雨廊桥与资江构成的景观走廊是中心城区景观风貌重点管控区域；丹霞路是县城最具代表性的景观大道，两侧建筑风貌整齐有序、深刻反映了资源县本地文化特色，规划对其沿线景观风貌予以重点管控。

保护历史文化脉络，挖掘资源县独特的非物质文化遗产内涵，寻求多元文化之间的平衡点与内在联系，更好地展示文化特色。正确引导城市天际线，合理布局城市空间，把资源县得天独厚的自然山水景观引入中心城区中，成为景观风貌的重要组成部分。在社区的组织 and 构建上，注重各种功能的多元均衡混合，强调绿色出行，增加社区活力，形成具有生命力的景观系统。

14.3. 城市色彩控制

城区建筑主色调要求塑造欣欣向荣的现代感和清新绚丽的民族色彩风格，展现多元民族融合的山地城镇新面貌，主色调以灰白色为主。城市色彩强调与周边山体环境相协调，建筑色彩宜采用饱和度中等的基础色调，局部可采用跳跃性的点缀色。

附表 1 地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配套设施	出入口方向	多层建筑后退道 路红线距离	兼容性	备注
	0904	其他商业服 务业用地	1.05	1.0-1.5	35	18	30	1、2、3	N	N4		

注：1、规划区内的主要配套设施主要包括：1. 物业管理；2. 生活垃圾分类收集点；3. 配套停车场（库）。

2、控制指标中，用地的容积率指标同时控制上下限，建筑密度、建筑高度（建筑限高）指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。

3、出入口方向和多层建筑后退红线距离中的 E 表示东、S 表示南、W 表示西、N 表示北。

附表 2 主要配建公共设施一览表

项目	数量 (个)	设置位置	规模 (m ²)		备注
			建筑面积	用地面积	
物业管理用房	1		≥120	---	物业管理用房建筑面积不少于建设工程规划许可证载明的房屋总建筑面积的千分之二，且不少于 120 平方米。可附设其他建筑。
生活垃圾分类收集点			---	---	服务半径不宜大于 70 米，生活垃圾分类收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式；生活垃圾分类收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m ² ；采用分类收集容器间时，建筑面积不宜小于 10 m ² 。
停车场（库）			---	---	服务半径不宜大于 150 米；应依据《桂林市城市规划管理技术规定》第 4.3.7 等相关要求配置。