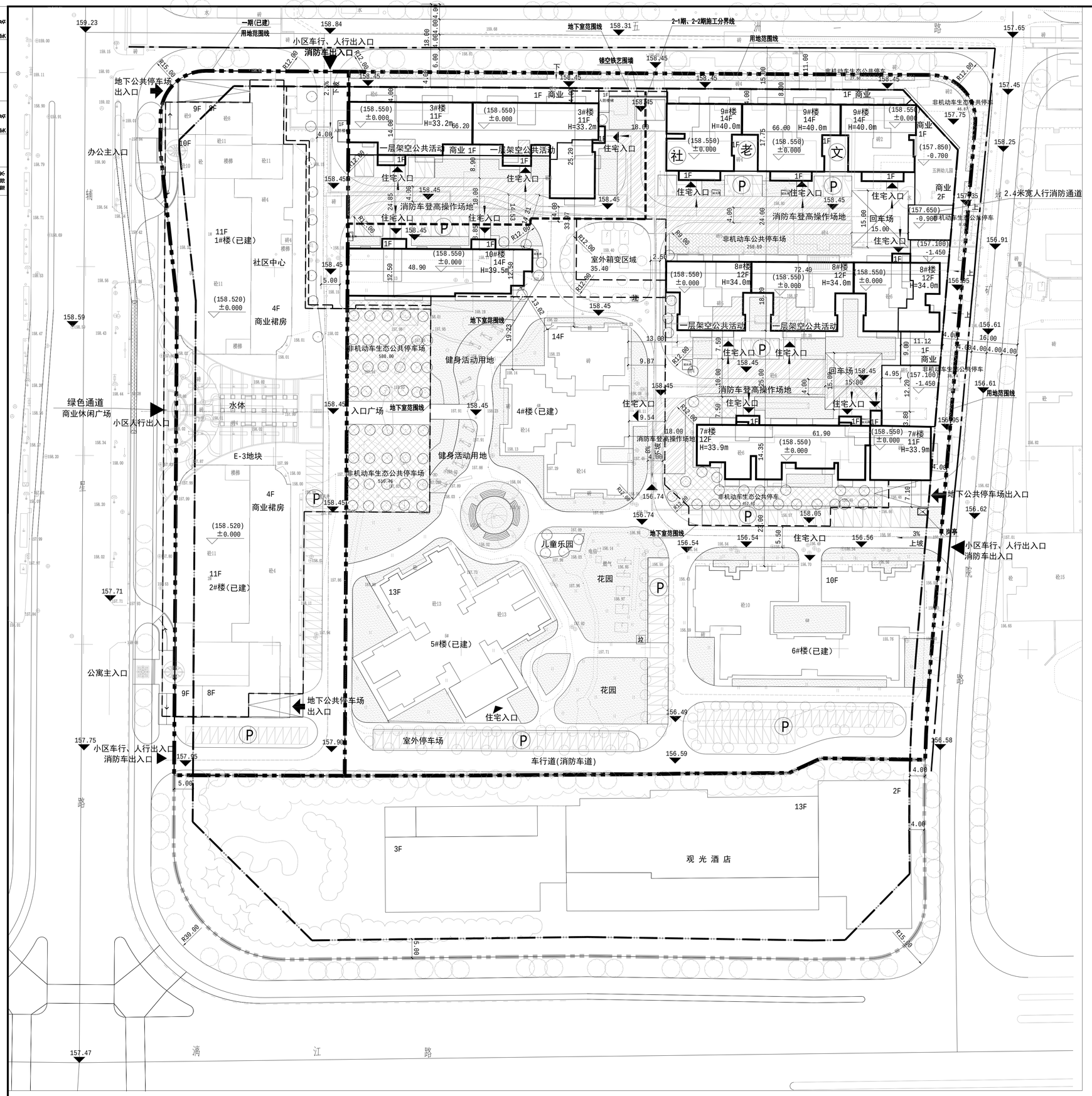
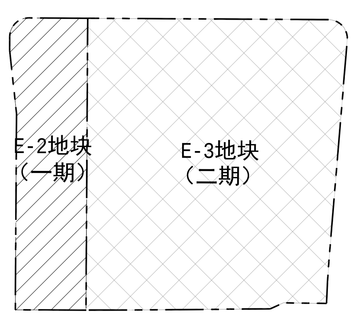


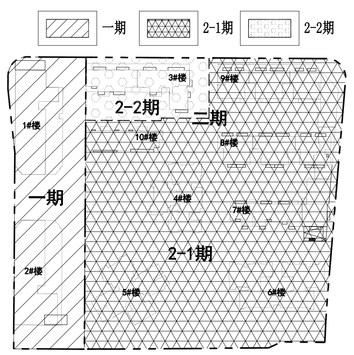
甲天下旅游休闲中心地块
二期规划调整总图 1:500

注：图中建筑坐标均标至建筑外墙角点

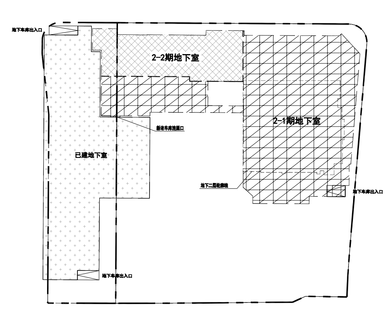
单位：米



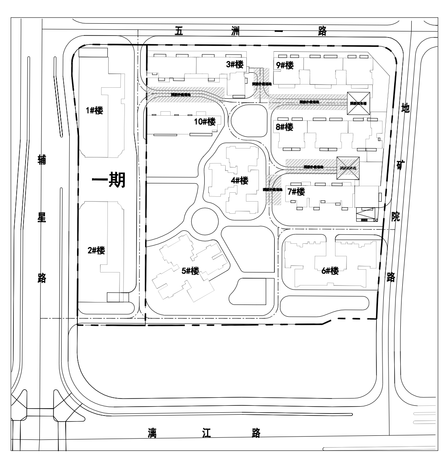
地块示意图



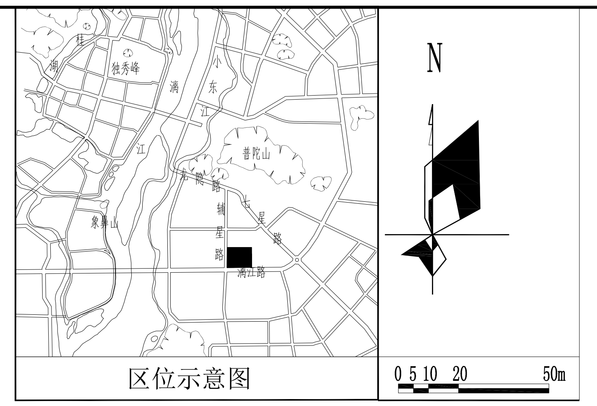
地上楼栋分期示意图



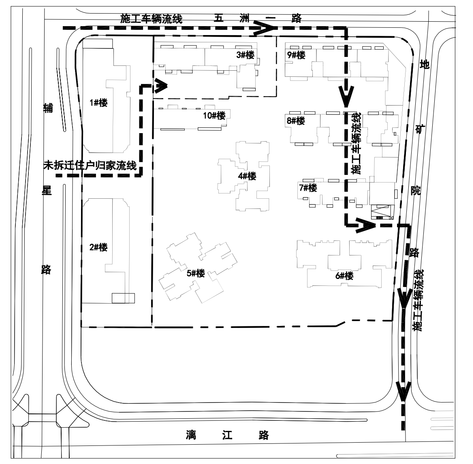
地下室分期示意图



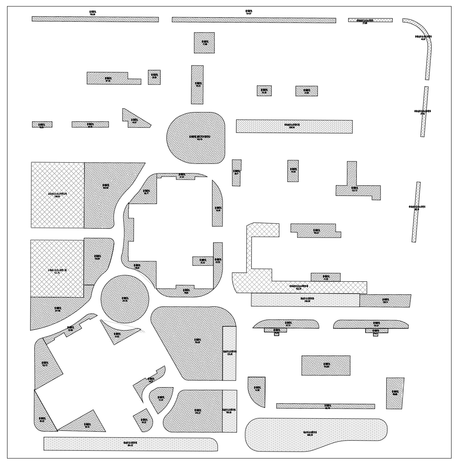
消防车道示意图



区位示意图



施工车辆流线及未拆迁住户
归家流线示意图



绿化分析图

普通绿化 (其中地表覆层覆80cm,10cm为0.07t/m²) (5519.22㎡)

非机动车生态停车（地面停车与树阵式绿地相结合）(1976.23㎡)

机动车生态停车（地面停车与树阵式绿地相结合）(1543.30㎡)

绿化总面积：8877.66㎡

（改后）E-3地块现分栋指标表

	栋 号	总建筑面积合计(㎡)	总计容建筑面积合计(㎡)	住宅面积合计(㎡)	商业面积合计(㎡)	公共架空层面积合计(不计容㎡)	配套公建面积合计(㎡)	住宅户数(户)	建筑基底面积
拟建	3#	10701.67	10701.67	9756.98	944.69	0	0	91	1391.73
	7#	9880.72	9843.35	9479.26	364.09	37.37	0	82	1128.62
	8#	13770.48	13660.77	13319.15	341.62	109.71	0	140	1431.63
	9#	15485.95	15440.81	13770.07	1319.86	45.14	350.88	156	1812.20
	10#	7901.20	7844.10	7844.10	0	57.10	0	56	652.29
	合 计	57740.02	57490.70	54169.56	2970.26	249.32	350.88	525	6416.47
已建	4#	14219.95		13367.11	0	652.84	200		
	5#	14598.22		14462.5	0	135.72	0		
	6#	13271.19		13271.19	0	0	0		
	合 计	42089.36		41100.80	0	788.56	200		

（修改前）E-3地块分栋指标表（拟建楼栋）

	栋 号	总建筑面积合计(㎡)	总计容建筑面积合计(㎡)	住宅面积合计(㎡)	商业面积合计(㎡)	公共架空层面积合计(㎡)	配套公建面积合计(㎡)	住宅户数(户)	建筑基底面积
拟建	3#	10458.30	10422.22	9421.44	1000.78	36.08	0	91	1342.31
	7#	9748.03	9748.03	9273.43	474.60	0	0	94	1179.88
	8#	13944.60	13804.12	13548.95	255.17	140.48	0	140	1357.52
	9#	15886.51	15886.51	14157.78	1354.48	0	374.25	156	1840.59
	10#	7629.82	7629.82	7629.82	0	0	0	56	603.14
	合 计	57667.26	57490.70	54031.42	3085.03	176.56	374.25	537	6323.44

图例

用地红线 | 规划建筑 | 建筑控制线 | 一层架空公共活动 | 地下公共停车场出入口 | 无障碍流线

地下室轮廓线 | 158.550 ±0.000 室内地坪标高 | 加建 楼栋编号 | 道路 | 已建建筑 | 机动车生态停车场

出入口标志 | 室外生态停车位 | 158.45 室外地坪标高 | 绿化 | 垃圾收集点 | 消防扑救场地

社区文化活动中心 | 社区文化活动站 | 养老设施用房 | 非机动车生态停车场 | 非机动车普通停车场

规划调整说明：

一、项目概况

（一）本项目为桂林甲天下旅游休闲中心二期项目，项目位于铀星路以东，漓江路以北，为《桂林市地矿院观光酒店片区控制性详细规划》E-3地块，控规用地性质为二类居住用地，用地面积29490平方米、容积率3.53、建筑密度35%、绿地率30%、建筑高度40米。

（二）调整内容

1.根据建设单位申请将桂林甲天下旅游休闲中心二期分两期实施，其中7#、8#、9#、10#楼划为2-1期，将3#楼划为2-2期，先行建设2-1期，再建设2-2期。

2.调整地下停车场、路边停车位。地下室范围根据场地实际情况调整，将一层地下室面积11850平方米调整为地下一层局部二层共16490平方米，取消机械车位。总停车数量不变。

3.为与周边市政道路衔接，根据实际标高调整二期规划楼栋的正负零标高和室外地坪标高。

4.根据现行规范要求调整消防车道及消防登高操作场地。

5.在不突破原规划计容面积、楼栋外框尺寸的前提下，对建筑内部布局进行局部调整：其中10#楼调整户型，其他楼栋一层疏散楼梯需根据2023年实施的《建筑防火通用规范》GB 55037-2022进行调整。

6.经核算，先行建设、验收2-1期所需的消防车道、消防扑救场地、地库出入口数量及本期所有住户所需的机动车位、非机动车位均满足规划要求；本项目所有配套公建均设置在2-1期，所有设备用房(包括消防水池、消防水泵房、发电机房、变配电房、消防控制室、加压给水泵房)均设置在2-1期地下室，满足2-1期验收要求。

7.本调整内容以原批复方案（市建规管〔2006〕186号、市自然资规技[2020]15号）为准。

二、设计依据

（一）市建规管〔2006〕186号、市自然资规技[2020]15号

（二）国家及地方相关法律法规及规范和标准。

三、其他

（一）新建居民住宅小区配建机动车停车位应100%建设充电设施或预留安装条件（电力管沟、变压器容量预留，低压主干线、配电箱安装到位并预留接口），其中不少于10%的停车位应与住宅项目同步完成配套充电设施建设；大型城市综合体、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、公交和出租站场、道路客货运站场、港口码头）、驻车换乘（P+R）、城市道路等公共停车场按不低于停车位20%的比例建行配置充电基础设施；新建园区应按不低于车位15%的比例同步规划建设充电基础设施。并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》；配建非机动车停车位按60%为电动自行车，其中电动自行车按50%配建充电设施。

（二）居住区道路边缘至建筑物距离满足《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中进行表示。由于绿化面积不够，扩大入口广场两边非机动车生态停车场地范围。

（四）本图地面停车位尺寸为2.5米*5.5米。

（五）在规定退让道路规划红线的范围内，不得设置零星建筑物、室外箱式变（配）电站、燃气调压箱、电信电视中继箱等。

（六）按《桂林市海绵城市专项规划（2021-2030）》落实海绵城市建设要求，满足年径流量控制率和年SS（悬浮物）总量去除率等强制性指标的要求。

（七）本项目满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》的相关要求。

（八）依据《桂林市自然资源局关于公布建设工程（市政公用类）第一批豁免清单的公告》（市自然资综〔2020〕199 号），建设项目红线范围内且不涉及市政道路的小区道路及其附属管线工程根据相关法律法规及相关主管部门的要求进行建设，无需办理规划总平面图报批及《建设工程规划许可证》。

（九）本图采用2000国家大地坐标系及1985国家高程基准，图中所标注的尺寸均以米为单位。图中尺寸标注为建筑外墙线。坐标标注点为建筑外墙角点。

配套公建表

	参考规范	配套用房	要求	备注
E-3地块（二类居住区）	城市规划区规划设计规范 附表A.0.3	便民店	（无面积要求）	
		治安联防站	规范要求18㎡-30㎡（可与居委会合并）	已建面积已经满足
		居委会	规范要求30㎡-50㎡	已建面积已经满足
		垃圾收集点	（无面积要求）	
	桂林市城市规划管理技术规定 第3.63条	社区文化活动站	含不少于100㎡的图书阅览室	
		社区文化活动中心	47㎡	新建面积147.18㎡ 位于9#楼
		其他文化小品设施	无面积要求	新建面积47.66㎡ 位于9#楼
	桂林市城市规划管理技术规定 第3.64条	社区办公用房（包括居委会、物业管理、社区服务	150㎡	已建面积已经满足
		养老设施用房	不少于200	新建面积200.10㎡ 位于9#楼
		居委会	100㎡ 已建	
		物业管理	105㎡ 已建	

二期(2-1、2-2期)经济技术指标对比表（规划调整）：

名称		单位	（2020）15号文	本次修改	备注（本次修改）
规划用地面积		㎡	29490	29490	
总建筑面积		㎡	119831.56	124556.69	50164.30(已建) 74392.39（拟建）
计容建筑面积		㎡	98791.50	98791.50	41300.80(已建) 57490.70（拟建）
	商业建筑面积	㎡	3085.03	2970.26	0(已建) 2970.26(拟建)
	公建配套建筑面积	㎡	574.25	550.88	200.00(已建) 350.88（拟建）
	住宅建筑面积	㎡	95132.22	95270.36	41100.80(已建) 54169.56（拟建）
不计容建筑面积		㎡	21040.06	25765.19	8863.50(已建) 16901.69（拟建）
	地下室建筑面积(局部地下二层)	㎡	20074.94	24727.31	8074.94(已建) 16652.37（拟建）
	公共架空层建筑面积	㎡	965.12	1037.88	788.56(已建) 249.32(拟建)
建筑总占地面积		㎡	9636.83	9729.86	3313.39(已建) 6416.47（拟建）
容积率			3.33	3.35	
建筑密度			32.67%	32.99%	
绿地率			30%	30%	
居住户数		户	827	815	290户(已建) 525户（拟建）
居住人数		个	2647	2608	每户按3.2人
拟建地块公共机动车停车位		辆	462	446	55辆(地上) 391辆（地下）
其中	居住区停车位	辆	455	440	
	商业停车位	辆	7	6	
拟建部分公共非机动车停车位		辆	1424	1400	
其中	居住区停车位	辆	1331	1310	
	商业停车位	辆	93	90	
拟建部分公共非机动车停车场建筑面积		㎡	1993.60	1960	地面停车按1.4㎡/辆计算

2-1、2-2期住宅户型面积及公建面积统计（拟建住宅）

	≤90㎡（户）	>90㎡且≤144㎡（户）	144㎡≥（户）	合计	商业面积(㎡)	公建配套(㎡)
7#楼	36	36	10	82	368.16	
8#楼	58	82	0	140	345.72	
9#楼	130	26	0	156	1281.95	348.38
10#楼	0	56	0	56		
合计	224	200	10	434	1995.83	348.38
3#楼	40	51	0	91	928.89	
总合计	264	251	10	525	2924.72	348.38

2-1、2-2期规划要求车位数统计（住宅）（应建数量）

	分类	户数(户)	机动车（个）		非机动车（个）	
			内部停车	公共停车10%	内部停车	外来停车
7-10#楼(2-1期施工)	≤90㎡	224	112 (0.5个车位/户)	12	448 (2.0个车位/户)	224 (1.0个车位/户)
	>90㎡且≤144㎡	200	200 (1个车位/户)	20	399 (1.5个车位/户)	100 (0.5个车位/户)
	144㎡≥	10	15 (1.5个车位/户)	2	10 (1.0个车位/户)	5 (0.5个车位/户)
	总计	434	361		1087	
3#楼(2-2期施工)	≤90㎡	40	20 (0.5个车位/户)	2	80 (2.0个车位/户)	40 (1.0个车位/户)
	>90㎡且≤144㎡	51	51 (1个车位/户)	6	77 (1.5个车位/户)	26 (0.5个车位/户)
	144㎡≥	0	0 (1.5个车位/户)	0	0 (1.0个车位/户)	0 (0.5个车位/户)
	总计	91	79		223	

2-1、2-2期规划要求车位数统计（商业）（应建数量）

	商业面积(㎡)	机动车（个）	非机动车（个）	
			内部停车	外来停车
7-10#楼(2-1期施工)	1995.83	4 (0.2个车位/100㎡)	40 (1.9个车位/100㎡)	20 (1.0个车位/100㎡)
3#楼(2-2期施工)	928.89	2 (0.2个车位/100㎡)	10 (1.9个车位/100㎡)	20 (2.0个车位/100㎡)

应建机动车位与实际机动车位统计表

		地下机动车位（个）	地面机动车位（个）	总合计
应建车位	7-10#楼范围（2-1期施工）	310	55	365
	3#楼范围（2-2期施工）	81	0	81
	合计	391	55	446
实际车位	7-10#楼范围（2-1期施工）	310	55	365
	3#楼范围（2-2期施工）	99	0	99
	合计	409	55	464

盖章栏

单位出图专用章

广西中星建筑设计有限公司
Guangxi Zhongxing Architectural Design Co.,Ltd

建筑行业（建筑工程）甲级 编号：A145001256
市政行业（给水、排水工程）、道路、桥梁工程乙级
风景园林工程设计专项乙级 编号：A245001338
建筑装修装饰工程专业承包贰级 编号：2245022279
城乡规划编制丙级 编号：〔桂〕城规编 (1420022)

专业负责人 | 莫闻川
设 计 | 何承蓉
制 图 | 何承蓉
校 对 | 莫闻川
审 核 | 刘志海
审 定 | 李景峰

建设单位：
桂林甲天下旅游休闲中心置业有限公司
桂林五洲旅游股份有限公司
桂林汇丽环保科技有限公司

项目名称
甲天下旅游休闲中心地块二期规划调整

图 名
规划总平面图

设计号	G201605	日期	2025.11
专 业	建筑规划	图 号	01