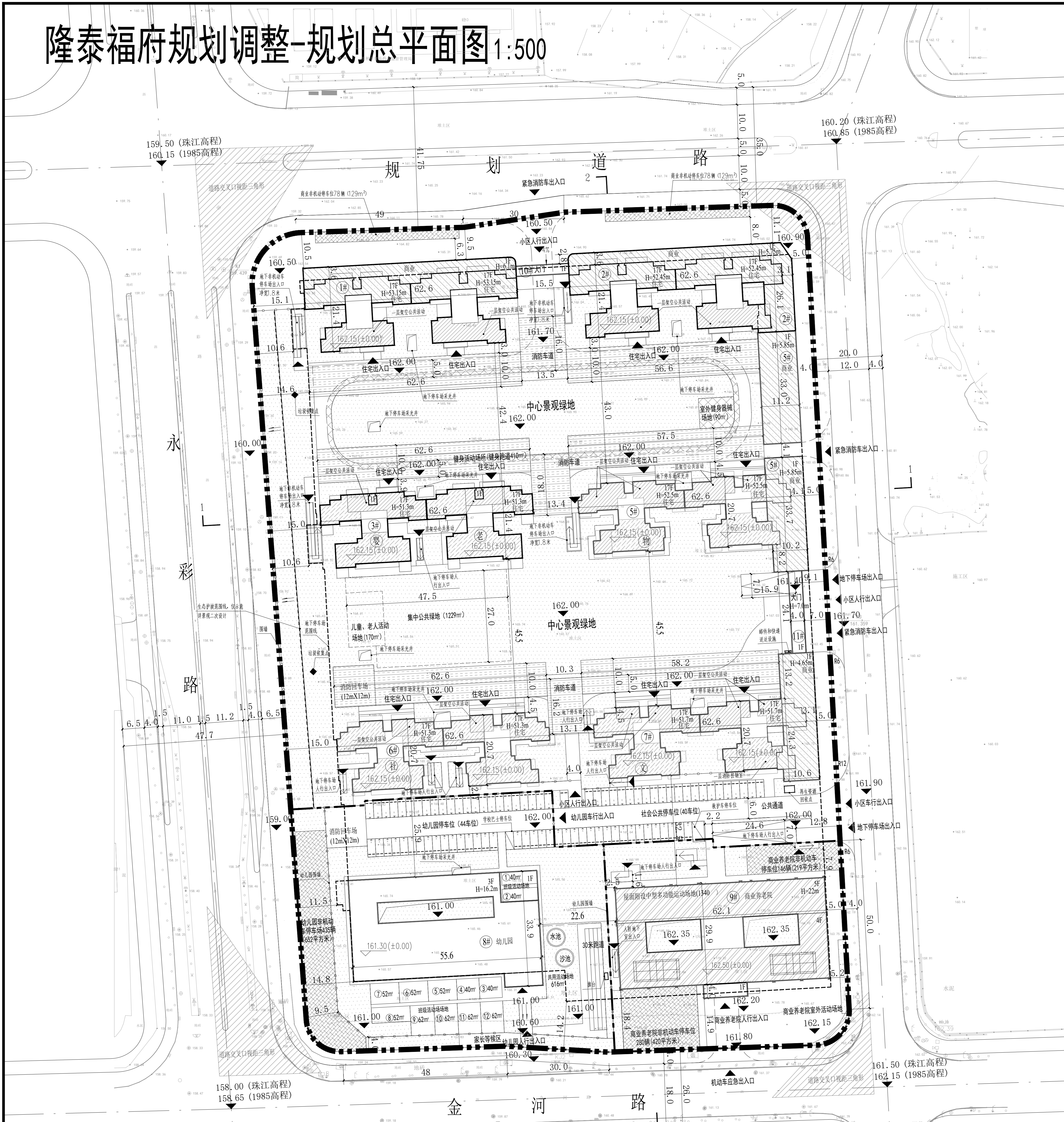


# 隆泰福府规划调整-规划总平面图 1:500



**一、项目概况**

(一) 本项目为隆泰福府规划调整。项目位于金河路以北、永彩路以东，在《桂林市站前南储备用地及周边地块控制性详细规划调整》088-1地块中。规划用地面积39516.85平方米，容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥33%，建筑限高54米。

(二) 项目调整依据

2024年8月15日，批复隆泰福府规划调整及地下停车场建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2024〕68号）

2024年9月20日，批复隆泰福府1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、11#楼建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2024〕79号）

2025年1月28日，依企业申请，批复隆泰福府7#楼建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2025〕7号）

2025年4月9日，依企业申请，批复隆泰福府4#、9#、11#楼建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2025〕21号）

2025年8月25日，依企业申请，批复隆泰福府5#楼建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2025〕69号）

2025年11月7日，依企业申请，批复隆泰福府地下分期调整建设工程设计方案。（市自然资源局审〔2025〕97号）

**二、调整内容**

该项目规划于2024年通过《市自然资源局审〔2024〕68号》。项目1#、2#及3#楼未售完，施工企业根据市场对“好房子”的需求，申请将未建成的1#、2#及3#楼的户型及其底层商铺进行调整，因1#、2#及3#楼网改交，对地下停车场局部外轮廓同步调整。具体如下：

1. 调整1#、2#楼建筑外轮廓，调整1#、2#、3#楼户型、建筑面积与占地面积，调整一期地下停车场外轮廓及建筑面积；调整1#、2#楼建筑高度，调整后，项目容积率2.5不变，建筑限高不超过54米。

2. 调整1#、2#、3#楼间绿地，绿化面积由1855平方米调整为1188平方米，绿地率为30%不变。

3. 根据户数变化调整停车位，调整后车位数量满足相关停车规划配置要求；调整地下停车场布局示意图。

4. 根据地上调整项目经济技术指标，未调整内容以原批复方案（市自然资源局审〔2024〕68号）为准。

### 经济技术指标

原规划	规划调整	备注
规划用地面积	39516.85m <sup>2</sup>	39516.85m <sup>2</sup>
规划总建筑面积	130433m <sup>2</sup>	130514m <sup>2</sup>
计容总建筑面积	98792m <sup>2</sup>	98792m <sup>2</sup>
住宅	82730m <sup>2</sup>	82866m <sup>2</sup>
商业	9945.35m <sup>2</sup>	9769.35m <sup>2</sup>
其 商铺	2107m <sup>2</sup>	1931m <sup>2</sup>
中 菜市场	750m <sup>2</sup>	750m <sup>2</sup>
商业养老服务	7088.35m <sup>2</sup>	7088.35m <sup>2</sup>
配建公共服务设施	6116.65m <sup>2</sup>	6156.65m <sup>2</sup>
物业管理用房	275m <sup>2</sup>	275m <sup>2</sup>
社区服务站	610m <sup>2</sup>	610m <sup>2</sup>
文化活动站	300m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>
婴幼儿照护服务设施	210m <sup>2</sup>	236m <sup>2</sup>
养老服务设施	305m <sup>2</sup>	319m <sup>2</sup>
幼儿园	4351.65m <sup>2</sup>	4351.65m <sup>2</sup>
消防控制室	35m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>
大门	30m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
不计容总建筑面积	31641m <sup>2</sup>	31722m <sup>2</sup>
其 一层架空公共活动	1445m <sup>2</sup>	1441m <sup>2</sup>
地下停车场	30196m <sup>2</sup>	30281m <sup>2</sup>
建筑占地面积	10007.5m <sup>2</sup>	9903.5m <sup>2</sup>
建筑密度	25.3%	25.1%
容积率	2.50	2.50
绿地率	30.0%	30.0%
规划户数	768户	720户
机动车停车位	1086个	1025.1个
其 地面停车位	86个	86个
地下停车位	1000个	939.1个
非机动车停车位	2604个	2493个
其 地面非机动车停车位	1033个	1017个
地下非机动车停车位	1571个	1476个
健身活动场所	670m <sup>2</sup>	其中健身步道410m <sup>2</sup> ，位于1#、2#楼间环形消防车道上；儿童、老人活动场地70m <sup>2</sup> ，位于3#楼南侧；室外健身器械场地90m <sup>2</sup> ，位于2#楼南侧；中型多功能运动场地1340m <sup>2</sup> ，位于9#楼南侧。

### 12班幼儿园指标表

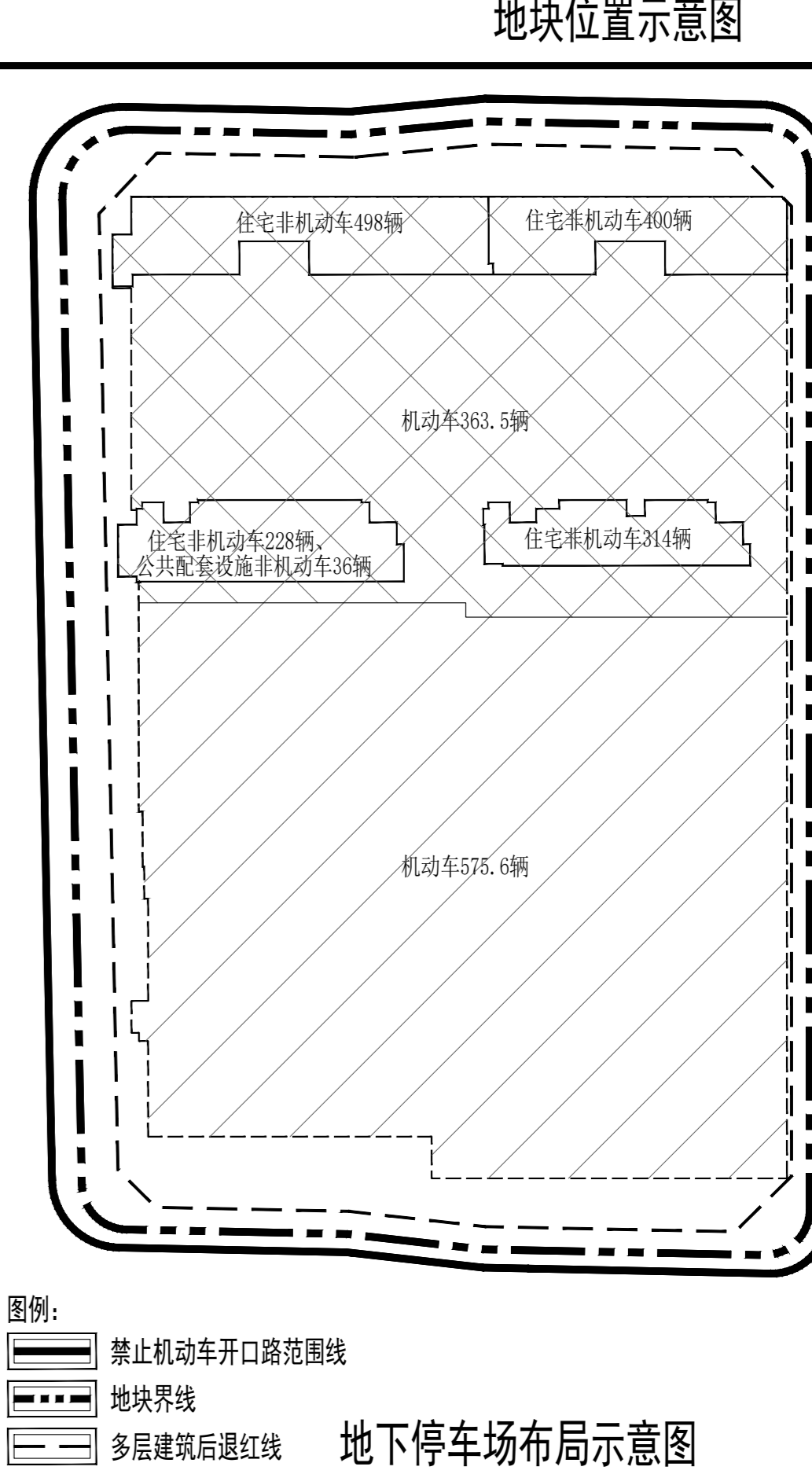
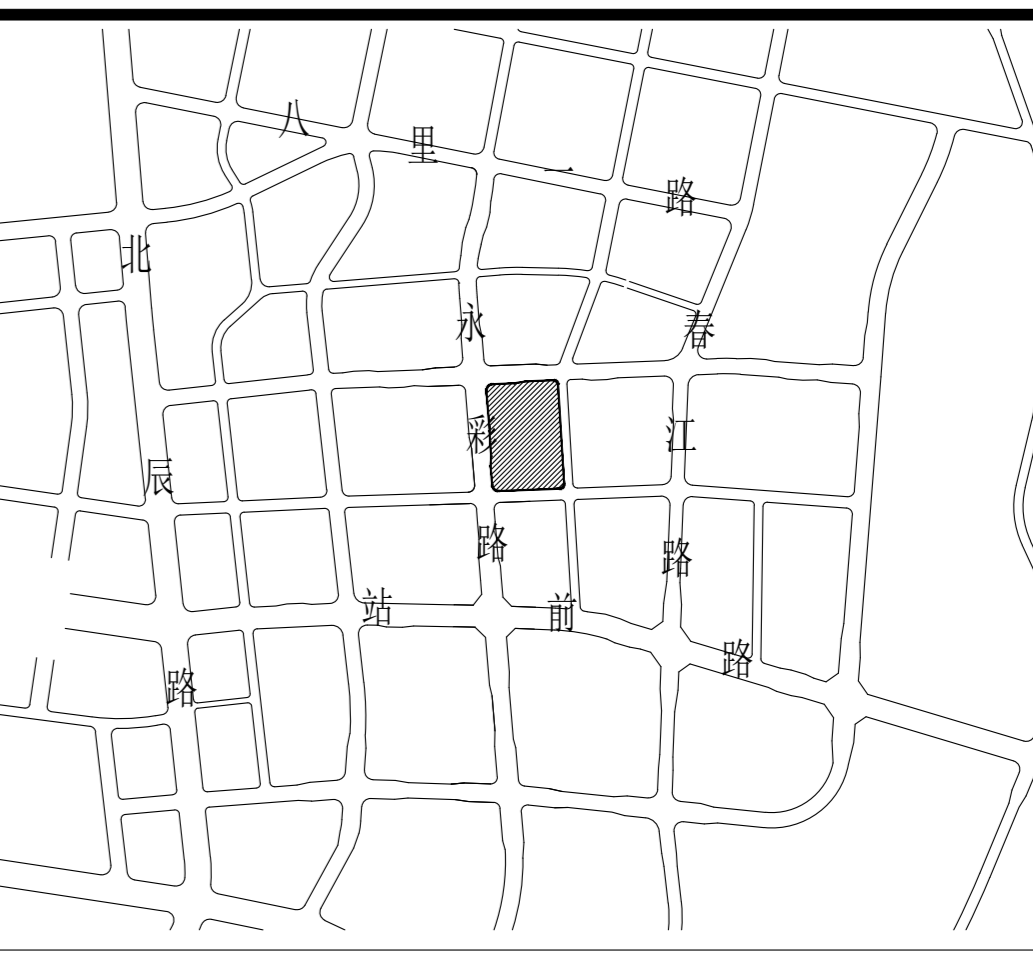
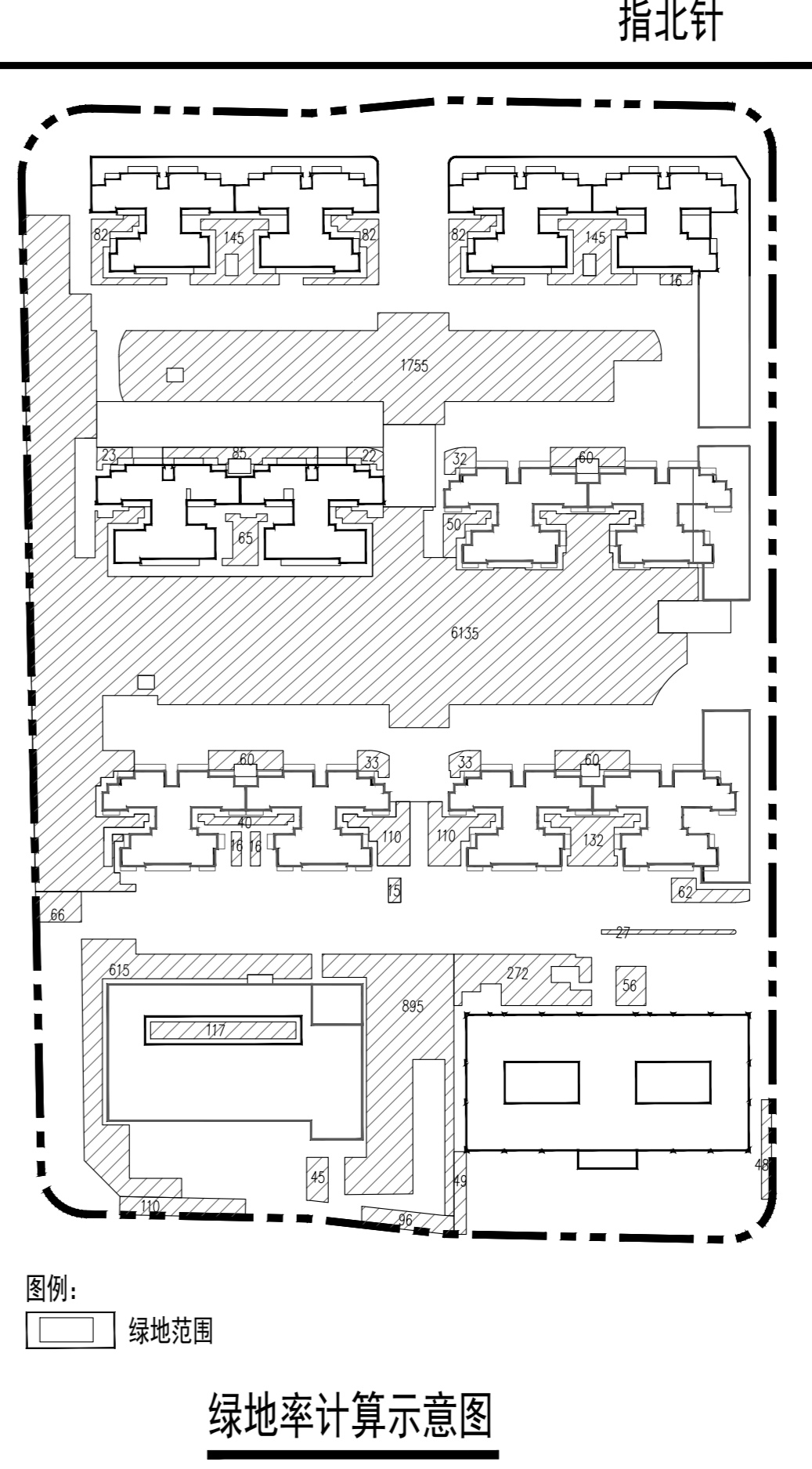
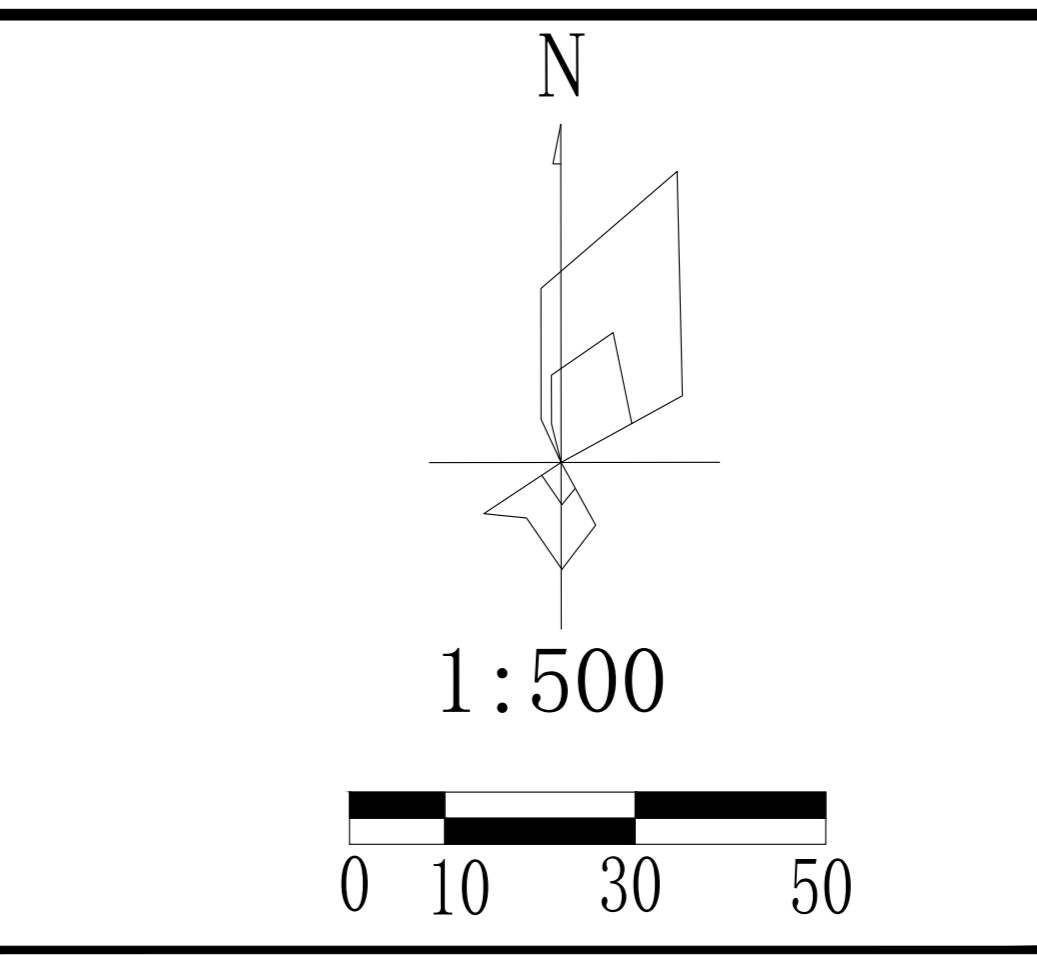
幼儿园用地面积	6480m <sup>2</sup>
总计容建筑面积	4351.65m <sup>2</sup>
建筑占地面积	1493.93m <sup>2</sup>
班位数	12班
学生人数	308人（小班20人，中班26人，大班31人）
建筑层数	3F
绿地率	30%（绿地面积：1944m <sup>2</sup> ）
班级活动场地面积	616m <sup>2</sup> （小班40m <sup>2</sup> ，中大班62m <sup>2</sup> ）
共用活动场地面积	616m <sup>2</sup>
生均面积	18m <sup>2</sup>
生均建筑面积	12.11m <sup>2</sup>

### 机动车位应配停车位指标表

机动车位类型	建筑性质	面积(数量)	配建指标	应配车位数(按配建指标)	备注
普通机动车停车位	住宅	720套	1.2个/套	864	864.1
	商铺	1967m <sup>2</sup>	0.6个/停车位/100m <sup>2</sup>	12	12
	菜市场	750m <sup>2</sup>	0.7个/停车位/100m <sup>2</sup>	6	6
	公共配套设施	1805m <sup>2</sup>	0.5个/停车位/100m <sup>2</sup>	9	9
	社会公共停车位	891m <sup>2</sup>	居住建设项目的5%	45	45
	幼儿园	4351.65m <sup>2</sup>	1.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	44	44
	商业养老	7088.35m <sup>2</sup>	0.6个/停车位/100m <sup>2</sup>	43	43
合计			1023	1023.1	
特殊车辆机动车停车位	建筑性质	面积(数量)	配建指标	应配车位数(按配建指标)	备注
校车巴士停车位	幼儿园	4351.65m <sup>2</sup>	1.2个/100m <sup>2</sup>	1	1
救护车	商业养老	92个床位	1.0个/床位/100床	1	1

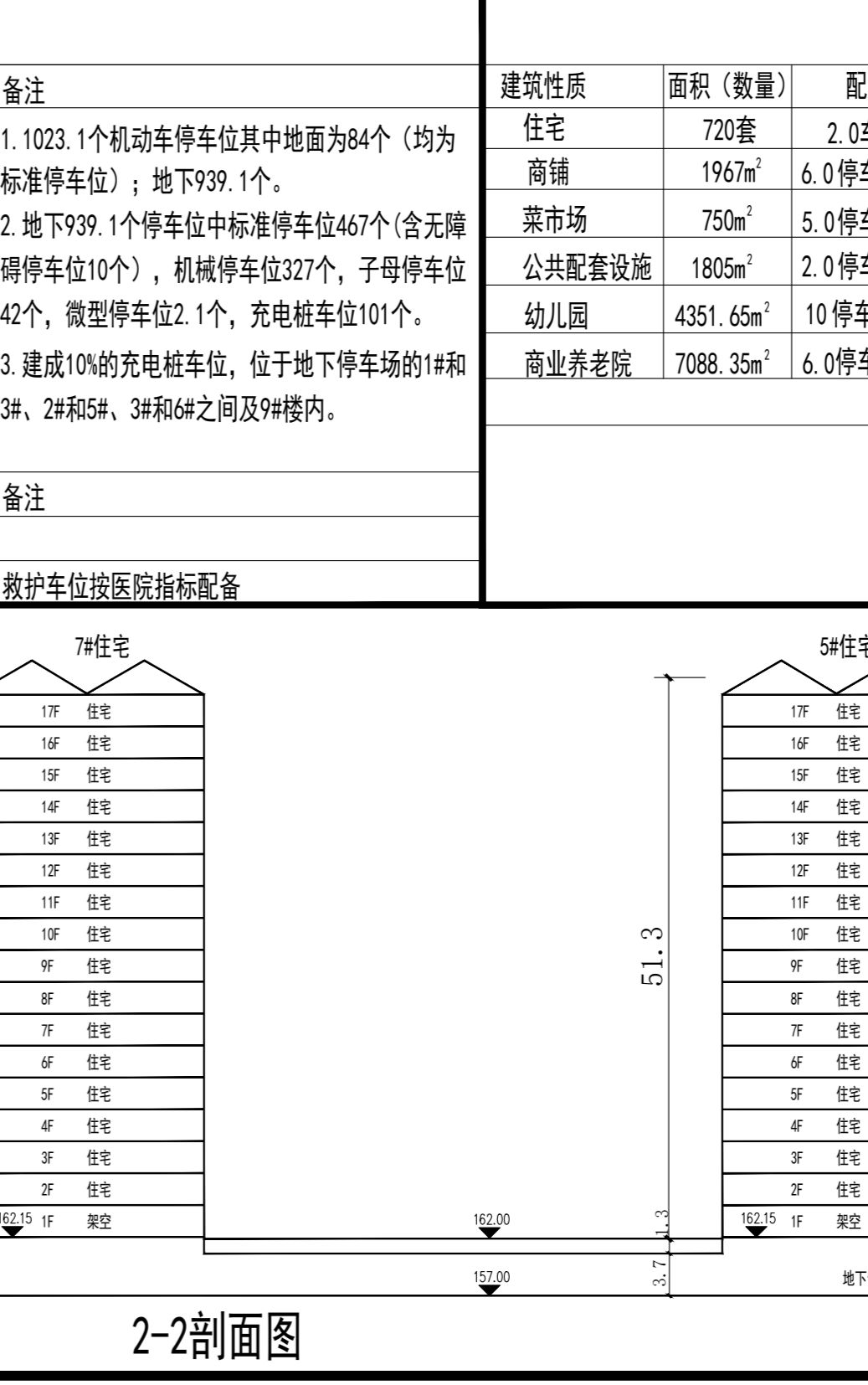
### 非机动车位应配停车位指标表

建筑性质	面积(数量)	配建指标	应配车位数(按配建指标)	备注
住宅	720套	2.0个/套	1440	1440
商铺	1967m <sup>2</sup>	6.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	118	118
菜市场	750m <sup>2</sup>	5.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	38	38
公共配套设施	1805m <sup>2</sup>	2.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	36	36
幼儿园	4351.65m <sup>2</sup>	1.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	435	435
商业养老	7088.35m <sup>2</sup>	6.0个/停车位/100m <sup>2</sup>	426	426
合计			2493	2493



### 建筑单栋指标表

楼栋编号	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	住宅	商业	公服配套	不计容一层架空公共活动建筑(m <sup>2</sup> )	占地面积(m <sup>2</sup> )	地上层数	户数	建筑高度(m)	建筑性质	备注
1#	14795	13848	683	-	14531	1105	17层	112户	53.15	住宅、商业	规划调整
2#	14941	13848	851	-	14699	1251	17层	112户	52.45	住宅、商业	规划调整
3#	14580	13830	-	555	14385	850	17层	112户	51.30	住宅、公配	规划调整 婴幼儿照护服务设施为236m <sup>2</sup> 、养老服务设施319m <sup>2</sup>
5#	15177	13780	752	275	14807	370	15层	128户	52.5	住宅、商业、公配	物业管理用房275m <sup>2</sup>
6#	14470	13780	-	610	14390	80	17层	128户	51.3	住宅、公配	社区服务站610m <sup>2</sup>
7#	14800	13780	395	335	14510	290	11层	128户	51.7	住宅、商业、公配	文化活动站300m <sup>2</sup> 、消防控制室35m <sup>2</sup>
8#	4351.65	-	-	4351.65	4351.65	-	3层	-	16.2/15.9	幼儿园	
9#	7088.35	-	7088.35	-	7088.35	-	5层	-	22.00	商业养老	
10#	6	-	-	6	6	-	1层	-	7.0	大门	
11#	24	-	-	24	24	-	1层	-	7.0	大门	
合计	100233	82866	9769.35	6156.65	98792	1441		720户			
地下停车场	30281	-	-	-	-	-	1层	-	-	地下停车场	



注意 Attention  
所有尺寸均以标注为准不得在图纸上直接量取  
All Measurements must be according to dimensions  
Do not scale drawings

执业签章  
注册建筑师  
中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：梁永健  
注册号：3204708-007  
有效期限：至2026年11月31日

出图章  
江苏省工程勘察设计集团有限公司  
资质证书：A132047088  
资质证书：A232047095  
项目负责人：梁永健  
项目技术负责人：梁永健  
设计人：杨惠  
校对人：陈伟  
审核人：梁永健  
审定人：梁永健

泰兴一建建设集团  
有限公司  
TAXINGYIJIANJIANSHUJIUJUAN  
YOUXIANGONGSI  
设计签字  
SIGNATURE  
方案设计师 ARCHITECT  
项目负责人 PROJECT ARCHITECT  
专业负责人 SPECIALIST  
设计人 DESIGNER  
校对人 CHECKER  
审核人 REVIEWER  
审定人 APPROVED BY  
会签  
CONFIRMED SIGNATURE

建筑负责人 梁永健  
结构负责人 沈忠祥  
给排水负责人 高燕  
电气负责人 朱华静  
暖通负责人 杨光明  
建设单位 CLIENT  
桂林市隆宇房地产开发有限公司  
项目名称 PROJECT TITLE  
隆泰福府  
规划调整  
图名 DRAWING TITLE  
总平面图  
项目编号  
比例 1:500  
出图日期 2025.12  
版本  
设计编号  
设计阶段 方案  
专业 规划  
图号 JS-01(修)