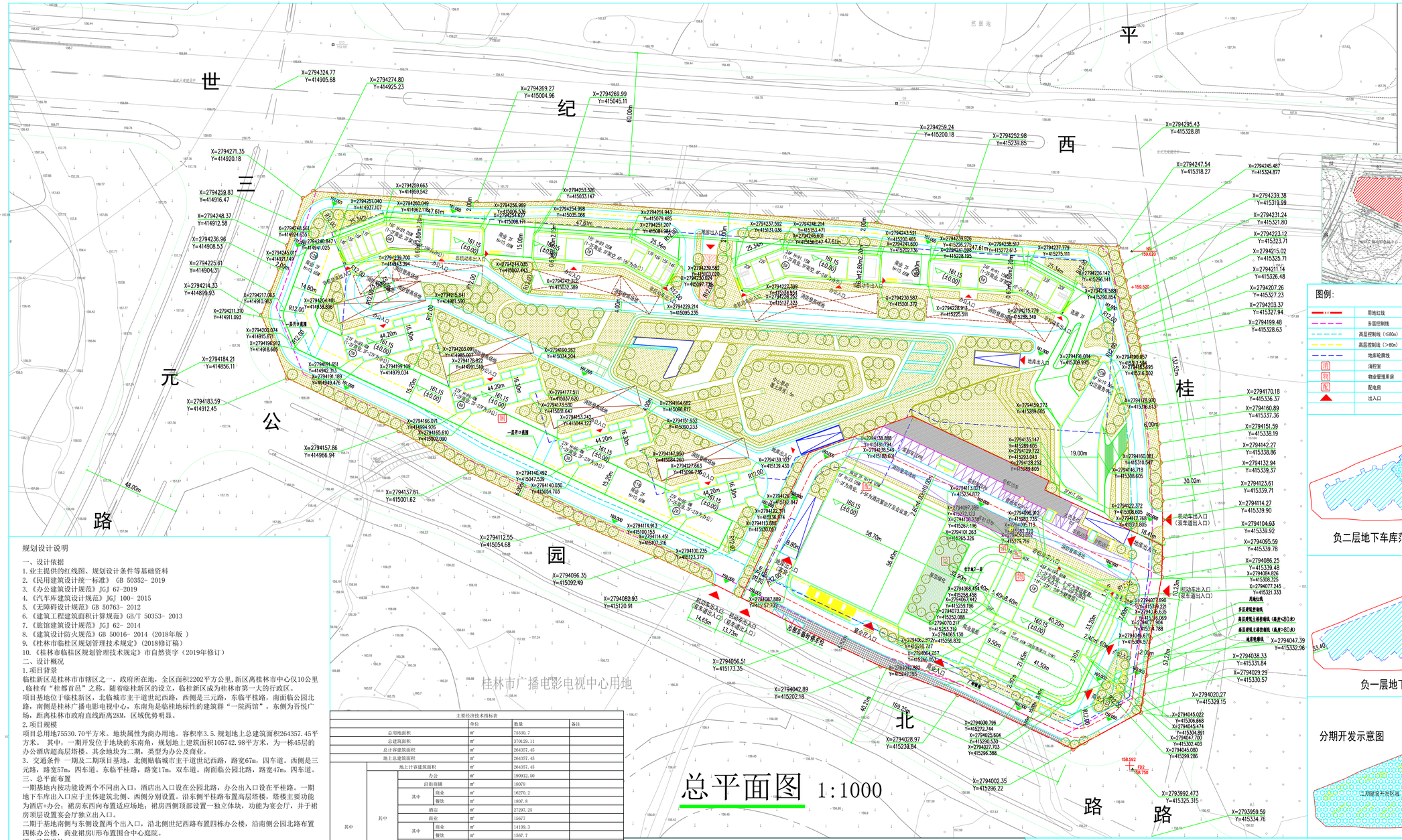
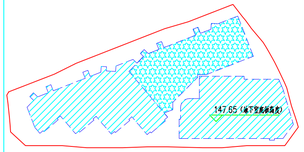


深圳市建筑设计研究总院有限公司

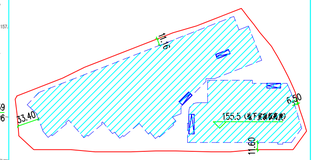
不可按图纸(含 文件)量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。

图例：

	用地红线		室外标高
	多层控制线		建筑标高
	高层控制线（≤80m）	X=2794237.826 Y=415436.394	定位坐标
	高层控制线（>80m）		非机动车停车区域
	地库轮廓线	园	公园
消	消控室	垃	垃圾房
物	物业管理用房		地下车库出入口
配	配电房		消防环道
	出入口		周边地形

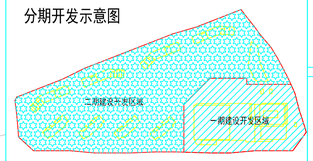


负二层地下车库范围示意图（含人防区域）

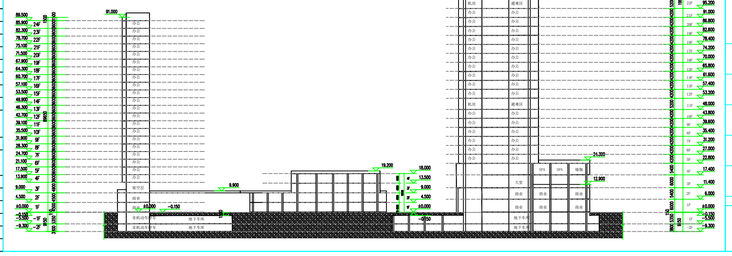


负一层地下车库范围示意图

分期开发示意图



场地剖面示意图



桂林福达新城

总平面图

方案

2020.07

规划设计说明

一、设计依据

1.业主提供的红线图、规划设计条件等基础资料

2.《民用建筑设计统一标准》 GB 50352- 2019

3.《办公建筑设计规范》JGJ 67-2019

4.《汽车库建筑设计规范》JGJ 100- 2015

5.《无障碍设计规范》GB 50763- 2012

6.《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353- 2013

7.《旅馆建筑设计规范》JGJ 62- 2014

8.《建筑设计防火规范》GB 50016- 2014（2018年版 ）

9.《桂林市临桂区规划管理技术规定》(2018修订稿)

10.《桂林市临桂区规划管理技术规定》市自然资字（2019年修订）

二、设计概况

1.项目背景

临桂新区是桂林市市辖区之一，政府所在地，全区面积2202平方公里,新区离桂林市中心仅10公里，临桂有“桂都首邑”之称。随着临桂新区的设立，临桂新区成为桂林市第一大的行政区。

项目基地位于临桂新区，北临城市主干道世纪西路，西侧是三元路，东临平桂路，南面临公园北路，南侧是桂林广播电影电视中心，东南角是临桂地标性的建筑群“一院两馆”，东侧为吾悦广场，距离桂林市政府直线距离2KM，区域优势明显。

2.项目规模

项目总用地75530.70平方米。地块属性为商办用地。容积率3.5.规划地上总建筑面积264357.45平方米。 其中，一期开发位于地块的东南角，规划地上建筑面积105742.98平方米，为一栋45层的办公酒店超高层塔楼。其余地块为二期，类型为办公及商业。

3. 交通条件 一期及二期项目基地，北侧临临城市主干道世纪西路，路宽67m，四车道。西侧是三元路，路宽57m，四车道。东临平桂路，路宽17m，双车道。南面临公园北路，路宽47m，四车道。

三、总平面布置

一期基地内按功能设两个不同出入口，酒店出入口设在公园北路，办公出入口设在平桂路。一期地下车库出入口应于主体建筑北侧、西侧分别设置。沿东侧平桂路布置高层塔楼，塔楼主要功能为酒店+办公；裙房东西向布置适应场地；裙房西侧顶部设置一独立体块，功能为宴会厅，并于裙房顶层设置宴会厅独立出入口。

二期于基地南侧与东侧设置两个出入口，沿北侧世纪西路布置四栋办公楼，沿南侧公园北路布置四栋办公楼，商业裙房U形布置围合中心庭院。

四、建筑设计

建筑风貌——采用新现代造型风格，东南侧塔楼立面提取瑰丽酒店幕墙元素，并在此基础上优化幕墙设计，强调竖向挺拔感。基地内建筑高低错落布置，丰富了城市天际线。

五、景观设计

沿路景观带、沿北侧城市景观带和中心绿地之间的景观空间形成了内外三度景观，在规划布局中将景观空间进一步思考，入口节点进行细致处理，为商业及酒店打造了良好的入口氛围。内部中心景观与下沉广场相互映衬，地块区域内布置多条景观通廊，各组团景观相互联系渗透，构成顾客活动及休息的场所。

六、竖向设计

1. 本项目地块所在周边市政道路的地势高差较小，地块西北角，三元路与世纪西路交叉口标高为160.59米;地块东北角，世纪西路与平桂路交叉口标高为159.62米，最大高差0.97米。另外场地沿公园北路最大高差为1.15米，整个场地地形由西北角向东南角对角线最大高差为1.84米。竖向设计功能场地标高以城市规划道路的规划标高、地形、排水及土方情况而定。

2、室外排水方向及坡度另详景观工程图纸及室外综合管线图。

七、消防设计

一期在场地西南角与东侧设置的机动车出入口兼消防车出入口，整个场地设置有环形消防车道。场地东侧塔楼与西侧宴会厅均沿建筑长边设置了符合要求的消防车登高操作场地，并设置了消防车道将各个登高场地串联。

二期场地南侧与东侧设置的机动车出入口兼消防车出入口，整个场地设置有环形消防车道。场地内高层建筑均沿建筑变长设置了符合要求的消防车登高操作场地，并设置了消防车道将各个登高场地串联。

消防车道及消防登高操作场地下面的地面铺装，建筑结构，管道和暗沟等，均应能承受重型消防车的压力(35T) ，消防车道转弯半径均为12米。

八、无障碍设计

依据相关无障碍设计要求，在组团道路、建筑出入口、客用电梯等部位设置盲道、坡道、专用电梯等残疾人服务设施，便于残疾人居住，体现人文关怀。

九、停车位计算说明

按照《临桂新区规划管理技术规定》(2018修订稿) 及《桂林市临桂区规划管理技术规定》市自然资字（2019年修订）中停车位的计算方法，设置机动车停车数具体计算方式参本图停车指标表。

十、其他

1.消防登高场地为硬质铺装面，不计入绿地指标。

2.本项目采用地上室外箱变。

3.本图采用大地2000坐标系及1985国家高程基准，图中所注尺寸均以米为单位。

4.人防地下室范围和面积，以人防部门确认为准。

5.项目涉及工程人防、抗震、消防、通讯、水电气等市政设施问题，按有关规定和与相关行政主管部门联系，取得书面意见后，按其意见实施。

主要经济技术指标表

			单位	数量	备注
总用地面积			m²	75530.7	
总建筑面积			m²	370129.11	
总计容建筑面积			m²	264357.45	
地上总建筑面积			m²	264357.45	
其中	地上计容建筑面积		m²	264357.45	
	其中	办公	m²	190912.50	
		沿街商铺	m²	18078	
		其中 商业	m²	16270.2	
		其中 餐饮	m²	1807.8	
		酒店	m²	27297.25	
		其中 商业	m²	15677	
		其中 商业	m²	14109.3	
		其中 餐饮	m²	1567.7	
		社区服务中心	m²	4545.7	
		物业管理用房	m²	530	
		设备及避难层	m²	7317	
	地上不计容建筑面积		m²	0	
	其中 架空层（非机动车停车）		m²	0	
	其中 架空通道（公共活动）		m²	0	
地下总建筑面积			m²	105771.66	
其中	一期地下面积		m²	33977.44	
	其中	地下一层	m²	17718.43	
		地下二层	m²	16259.01	
	二期地下面积		m²	71794.22	
	其中	地下一层	m²	41697.35	
		地下二层	m²	30096.87	其中包含10575m²人防面积
机动车停车位			辆	2528	其中装卸车位3+39+(5+3)=50辆，旅游巴士2辆，出租车位40+7+5+3=55辆，无障碍车位26辆，充电车位253辆。总机动车停车位2476+50+2=2528辆。
其中	地面停车位		辆	28	其中普通车位12辆，装卸车位14辆，旅游巴士2辆。
	地下一层停车位		辆	1158	其中普通车位2130辆，出租车位55辆，装卸车位36辆，无障碍车位26辆，充电车位253辆。
	地下二层停车位		辆	1342	
非机动车停车位			辆	10249	
其中	地面停车位		辆	890	
	地下一层停车位		辆	9359	
	地下二层停车位		辆	0	
建筑基底总面积			m²	21903	
建筑密度			%	28.00%	
容积率				3.5	
绿地率			%	30.00%	
集中绿地面积			m²	22659.21	
酒店客房数量			间	218	

各楼栋建筑技术指标

楼栋序号	使用性质	酒店建筑面积（m²）	办公建筑面积（m²）	商业建筑面积（m²）	设备及避难层建筑面积（m²）	物业管理用房建筑面积（m²）	楼栋计容面积（m²）	不计容建筑面积（m²）	楼栋总建筑面积（m²）	建筑层数	建筑高度（m）	基底面积（m²）
1#	商业办公	27297.25	58094.02	15677.00	4144.71	530.00	105742.98		105742.98	45F	199.85	8973.00
2#	办公		17492.02		356.98		17849.00		17849.00	27F	89.40	620.00
3#	办公		17492.02		356.98		17849.00		17849.00	27F	89.40	620.00
4#	办公		17492.02		356.98		17849.00		17849.00	27F	89.40	620.00
5#	办公		17492.02		356.98		17849.00		17849.00	27F	89.40	620.00
6#	商业办公		13909.40	1800.00	320.60		16030.00		16030.00	18F	89.05	900.00
7#	商业办公		13909.40	1800.00	320.60		16030.00		16030.00	18F	89.05	900.00
8#	商业办公		17515.80	1800.00	394.20		19710.00		19710.00	24F	91.15	900.00
9#	商业办公		17515.80	1800.00	394.20		19710.00		19710.00	24F	91.15	900.00
10#	社区服务中心		4545.70		92.77		4638.47		4638.47	4F	19.65	1300.00
11#	商业			6272.00	128.00		6400.00		6400.00	2F	10.65	3200.00
12#	商业			3038.00	62.00		3100.00		3100.00	2F	10.65	1550.00
13#	商业			1568.00	32.00		1600.00		1600.00	2F	10.65	800.00
地下公共停车场								90630.35	90630.35			
合计		27297.25	195458.20	33755.00	7317.00	530.00	264357.45	90630.35	264357.45			21903.00

停车位配建指标表

建筑性质		数量	单位	配建指标	单位	车位数（辆）	备注
商业	建筑面积≥10000m²	30379.5	m²	1	车位/100m²	304	
餐饮		3375.5	m²	3	车位/100m²	102	
酒店	>四星级	218	套	0.5	车位/套	109	
商务办公		195458.2	m²	1	车位/100m²	1955	
物业办公		530	m²	1	车位/100m²	6	
合计						2476	

备注：其中装卸车位3+39+(5+3)=50辆，旅游巴士2辆，出租车位40+7+5+3=55辆，无障碍车位26辆
总机动车停车位2476+50+2=2528辆，非机动车102649辆。

非机动车应配停车位指标

建筑性质		数量	单位	配建指标 内部	配建指标 外来	单位	车位数（辆）	备注
商业	建筑面积≥10000m²	30379.5	m²	2	5	车位/100m²	2127	
餐饮		3375.5	m²	2	5	车位/100m²	237	
酒店	>四星级	218	套	0.2		车位/套	44	
商务办公		195458.2	m²	3	1	车位/100m²	7819	
物业办公		530	m²	3	1	车位/100m²	22	
合计							10249	