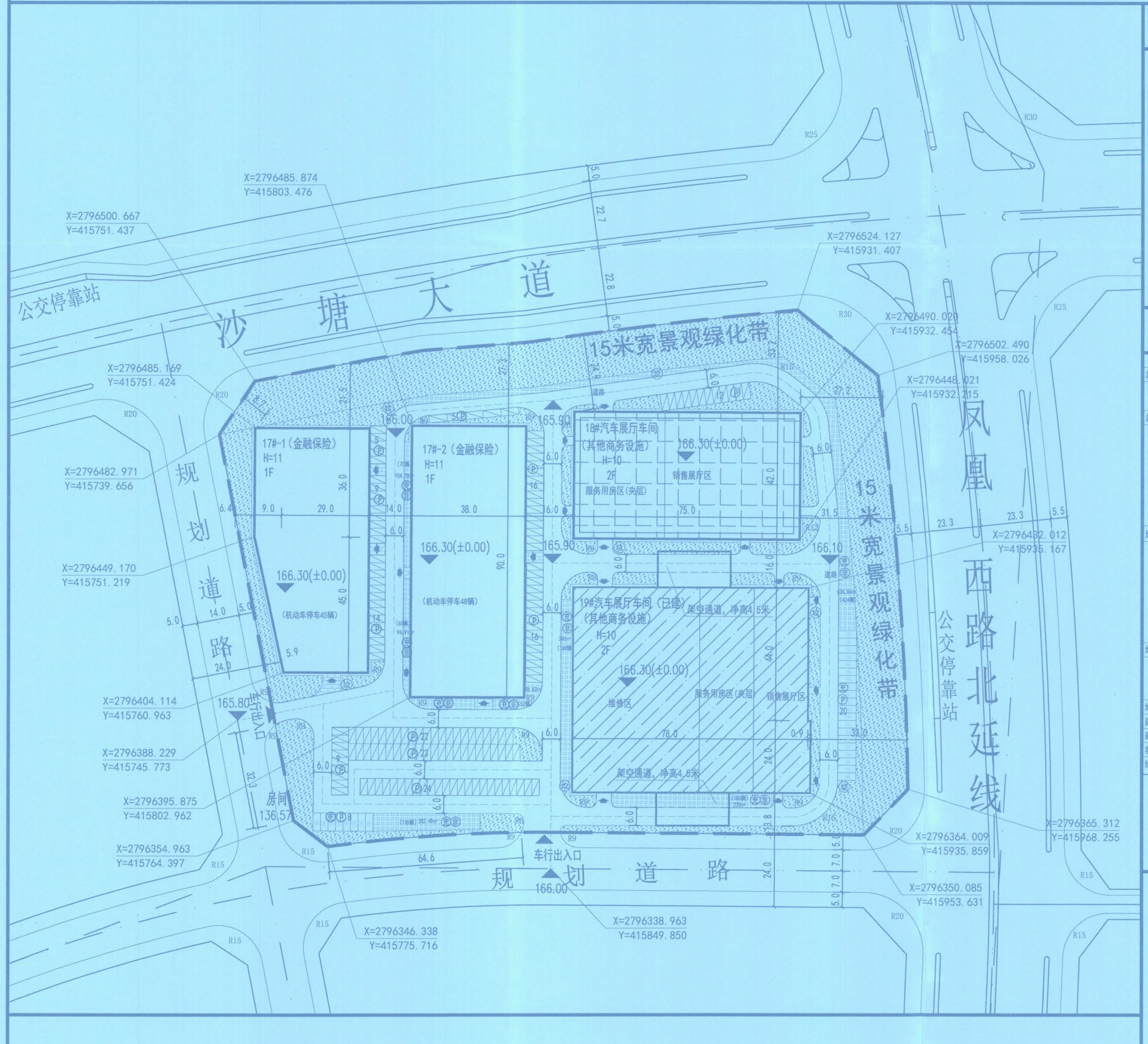
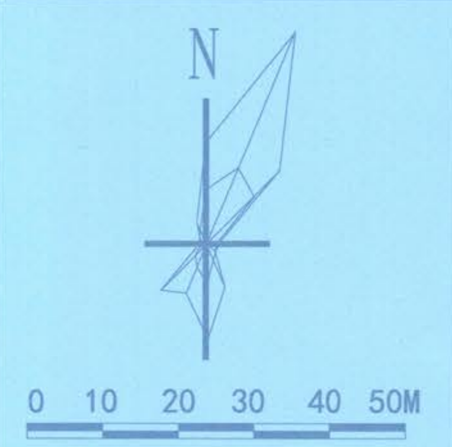
——桂林临桂新区物流配送中心（二期）B-32地块总平面调整——


沙塘大道
公交停靠站
凤凰西路北延线
公交停靠站
规划道路
15米宽景观绿化带
17#-1（金融保险）H=11 1F
17#-2（金融保险）H=11 1F
18#汽车展厅车间（其他商务设施）H=10 2F
销售展厅区
服务用房区（夹层）
19#汽车展厅车间（已建）（其他商务设施）H=10 2F
维修区
架空通道，净高4.5米
166.30(±0.00)
（机动车停车45辆）
（机动车停车48辆）
车行出入口
X=2796485.874 Y=415803.476
X=2796500.667 Y=415751.437
X=2796485.169 Y=415751.424
X=2796482.971 Y=415739.656
X=2796449.170 Y=415751.219
X=2796404.114 Y=415760.963
X=2796388.229 Y=415745.773
X=2796395.875 Y=415802.962
X=2796354.963 Y=415764.397
X=2796346.338 Y=415775.716
X=2796338.963 Y=415849.850
X=2796524.127 Y=415931.407
X=2796490.020 Y=415932.454
X=2796502.490 Y=415958.026
X=2796448.021 Y=415932.215
X=2796432.012 Y=415935.167
X=2796365.312 Y=415968.255
X=2796364.009 Y=415935.859
X=2796350.085 Y=415953.631

总平面图 1:1000

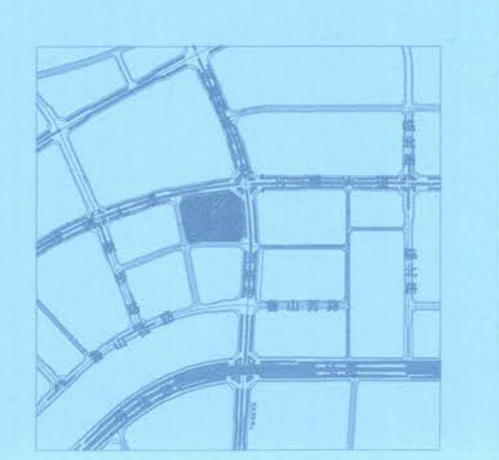
指北针


N
0 10 20 30 40 50M

地块编号示意图

B-32
沙塘大道
凤凰路

规划位置示意图



调整示意图

规划修改建筑
规划未建建筑
现状建筑（含批文）

规划说明

1、本图为桂林临桂新区物流配送中心（二期）B-32地块规划修改。具体规划范围位于沙塘大道以南、凤凰西路北延线以西的国有建设用地，规划总用地范围约34674㎡（约52亩）。

2、因业主商务需要，将原17#一分为二修改为17#-1、17#-2。用地周边道路以《桂林市临桂新区机场路以北片区控制性详细规划修编》确定的规划道路控制红线为准，B-32地块以桂林市临桂区住房和城乡建设局文件临建规[2019]22号文件为设计依据，对17#-1、17#-2进行规划修改。19#汽车展厅车间（已建）、18#汽车展厅车间（规划未建）按原单体定点的规划批复执行——临城规审字G[2018]（编号）139号。

3、本规划无地下室停车，机动车及非动车位采用全地面停车方式。预留100%机动车充电设施建设安装条件，配备10%电动车充电设施，且全部设置于地面公共停车场。本图地面停车位尺寸为5.3米X2.5米，充电车位尺寸为6.0米X2.5米。

4、本图采用2000国家大地坐标系，1985高程基准，尺寸标注单位为米。▼为室外地坪标高。依据建筑设计防火规范要求，规划所有建筑均保持车道的净宽度不小于4.0m。未标注之机动车道转弯半径均为9米。

调整说明：

1、现状建筑按原定点文不变。

2、规划修改建筑17#-1、17#-2，按最新规划设计条件控制上限指标，建筑间距满足建筑设计防火规范。

3、车位配比按相关技术管理规定执行，满足规划要求。

主要经济技术指标表

项目				单位	数量	备注
总用地面积				㎡	34674	约52亩
其中	代征道路面积			㎡	——	
	规划净用地面积			㎡	34674	建设强度指标用净用地面积计算
总建筑面积				㎡	24337.40	
其中	地上建筑面积			㎡	24337.40	
	其中	金融保险用地		㎡	6273.00	金融保险用地占比<40%
		其中	17#-1	㎡	2853	规划修改建筑
			17#-2	㎡	3420	规划修改建筑
		其他商务设施用地		㎡	18064.40	其他商务设施用地占比<60%
		其中	18#汽车展厅车间	㎡	6300	规划未建建筑
			19#汽车展厅车间	㎡	11764.4	现状建筑
地上总建筑面积(计容面积+不计容面积)				㎡	27473.90	
其中	地上计容建筑面积			㎡	27473.90	
	其中	金融保险用地		㎡	9409.50	金融保险用地占比<40%
		其中	17#-1	㎡	4279.50	规划修改建筑，1.5倍计容
			17#-2	㎡	5130.00	规划修改建筑，1.5倍计容
		其他商务设施用地		㎡	18064.40	其他商务设施用地占比<60%
		其中	18#汽车展厅车间	㎡	6300	规划未建建筑
			19#汽车展厅车间	㎡	11764.4	现状建筑
地面公共机动车停车位				辆	276	
其中	室外地面机动车停车位			辆	183	含充电桩车位：28
	17#-1室内停车位			辆	45	
	17#-2室内停车位			辆	48	
地面室外公共非机动车停车位				辆	1100	1.5㎡/辆，现规划有1650㎡
建筑基底总面积				㎡	15583.50	
建筑密度				%	44.94	≤45%
容积率					0.79	≤2.0
绿地率				%	25.04	≥25%

停车位配建指标表

机动车应配停车位指标

建筑性质	建设项目	数量（㎡）	配建指标	单位	车位数（辆）	公共车位数（辆）	合计（辆）	备注
金融保险用地	保险公司	9409.50	1.0	车位/100㎡	95	——	95	应配建车位276辆，实际配建276辆。
其他商务设施用地	汽车展厅车间	18064.40	1.0	车位/100㎡	181	——	181	
合计	——	27473.90	——	——	276	——	276	

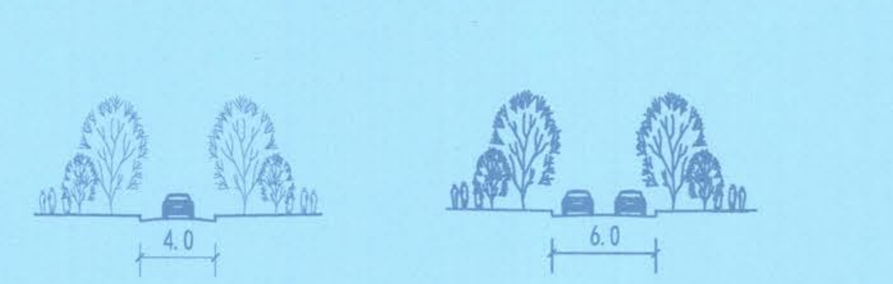
非机动车应配停车位指标

建筑性质	建设项目	数量	配建指标		单位	车位数（辆）	公共车位数（辆）	合计（辆）	备注
			内部	外来					
金融保险用地	保险公司	9409.50	3.0	1.0	车位/100㎡	377	——	377	应配建车位1100辆，实际配建1100辆。
其他商务设施用地	汽车展厅车间	18064.40	3.0	1.0	车位/100㎡	723	——	723	
合计	——	27473.90	——	——	——	1100	——	1100	

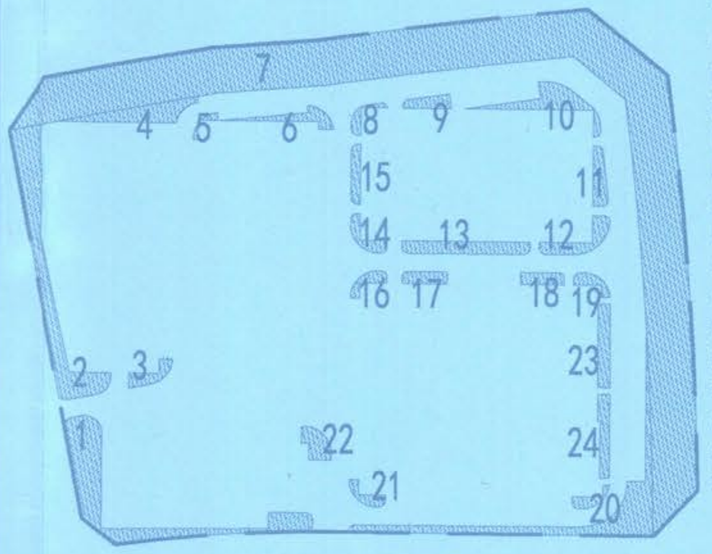
建筑单体明细表

楼栋编号	建筑性质	建筑高度（m）	层数	基底面积（㎡）	建筑面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	备注	
17#-1	金融保险用地	11	1F	2853	2853	4279.50（1.5倍计容）	——	规划修改建筑	耐火等级二级
17#-2	金融保险用地	11	1F	3420	3420	5130（1.5倍计容）	——	规划修改建筑	
18#汽车展厅车间	其他商务设施用地	10	2F	3150	6300	6300（1.0倍计容）	——	规划未建建筑	
19#汽车展厅车间	其他商务设施用地	10	2F	6160.5	11764.4	11764.4（1.0倍计容）	——	现状建筑	
合计		——	——	15583.50	24337.40	27473.90	——	——	

内部主要道路断面示意图：



绿地率核算示意图：


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

计算原则：
依据桂林市临桂新区管规[2018]1号及《城市居住区规划设计标准2018》，绿地边界与城市道路临接时，算至道路红线；与居住街坊附属道路临接时，算至路面边缘；与建筑物临接时，算至距房屋墙脚1.0m处；与围墙、院墙临接时，算至墙脚。集中绿地与城市道路临接时，算至道路红线；与居住街坊附属道路临接时，算至距路面边缘1.0m处；与建筑物临接时，算至距房屋墙脚1.5m处。全硬地运动场地不计入绿地面积，例如篮球场、排球场、网球场（含红土场）、跑道（含塑胶、煤渣）等。植草运动场中，自然草皮覆盖的运动场地按100%计入绿地面积，人造草皮覆盖的运动场地不计入绿地面积。备注：建筑入口通道硬质铺装、室外箱变、垃圾收集点、室外停车场地均不计入绿地面积。

用地面积	34674㎡	绿地面积	8683.05㎡					
各项面积统计								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
587.21㎡	608.07㎡	61.23㎡	180.96㎡	13.47㎡	81.41㎡	5324.97㎡	32.74㎡	57.53㎡
10	11	12	13	14	15	16	17	18
174.75㎡	82.09㎡	112.80㎡	172.70㎡	57.90㎡	59.43㎡	44.86㎡	59.01㎡	57.32㎡
19	20	21	22	23	24			
42.82㎡	544.71㎡	44.80㎡	77.60㎡	110.80㎡	93.87㎡			

备注：B-32地块绿地率=8683.05/34674X100%≈25.04%，
大于规划设计条件25%，故满足要求。

图例：

- ▬ ▬ 用地范围线
- ☰ 规划道路
- ① F 规划修改建筑
- ▨ 现状建筑（含批文）
- ▦ 规划未建（含批文）
- ▒ 规划绿地
- 非 充 公共非机动车位
- ▥ 公共机动车位
- ▥ 机动充电车位
- ▶ 出入口示意
- 154.000 (±0.00) 建筑室内标高
- H=9M 建筑高度
- R 道路转弯半径
- 规划坐标
- 垃 垃圾收集点
- 166.600 ▼ 规划设计标高
- ▦ 规划地面铺装

临自然资规审字[2022]12号
[8-1]，2022.3.24

2022.3.16

审批预留盖章处

桂林市综合设计院
建筑工程乙级A245004297号

	实名	签名
项目负责人	支　军	支軍
专业负责人	支　军	支軍
设计人	唐慧玲	唐慧玲
方案		
制图人	唐慧玲	唐慧玲
校对人	李俊祥	李俊祥
审核人	支　军	支軍
审定人	许稳刚	许稳刚

会签			
建　筑			
结　构		暖　通	
给排水		电　气	

中华人民共和国一级注册建筑师 姓名：支军 注册号：45…429-0001 有效期：至2022年6月

广西壮族自治区工程勘察设计出图专用章
桂林市综合设计院(1)
资质证书编号 A245004297
广西壮族自治区住房和城乡建设厅监制(C)
有效期至二〇二二年十二月三十一日
本图须加盖院出图签章 否则一律无效

院出图专用章

个人执业专用章

建设单位	桂林真龙国际汽车博览园集团有限公司		
工程名称	桂林临桂新区物流配送中心（二期）		
子项名称	B-32地块		
图名	总平面图调整		
阶段	方　案	工程号	
专业	规　划	图号	01
比例	1:1000	版本	第一版
日期	2022.03		