

陆丰市海甲湾花园城市更新房地产开发有限公司

陆丰·海甲湾花园项目 规划设计方案调整说明文本

广东省建工设计院有限公司

2023.03

调整对比

项目调整背景分析:

在开展施工图方案深化过程中,结合建设单位实际需求,在保证土地利用最大化,保证规划设计条件允许建筑体量(容积率面积)最大化,满足规划要求的前提下,平衡兼容商业及住宅部分容积率面积指标,作出本次规划设计方案调整:总计算容积率面积不变,其中商业计算容积率面积减少1545.611m²,住宅计算容积率面积增加1220.882m²,增加其他功能计算容积率面积325.0m²;不计算容积率面积为20583.167m²,减少751.033m²,其中架空层面积减少751.033平方米;总基底面积为6429.753m²,增加489.553m²,其中商业基底面积减少203.6m²,住宅基底面积增加43.15m²,其他基底面积增加650.0m²,建筑密度为24.9%。

具体调整内容如下:

1. 兼容商业S1#原大堂及门楼造型为弧形,建筑面与现状路边较为贴近,为考虑在酒店门楼外腾出更多活动空间,把原弧形造型调整为方形,减少酒店大堂进深,共减少商业建筑面积743.36m²。另根据建设单位需要,酒店标准层层数减少1层,减少商业建筑面积702.25m²。合共商业建筑面积减少1545.61m²。

2. 1#~8#住宅根据规范要求须在首层各人行出入口增加外悬挑雨篷作为防坠落措施,故在原二层阳台再往外延伸雨篷,此部分增加住宅计算容积率面积合共286.5m²。

3. 结合建设单位使用需要,除3#、4#住宅外,其他1#、2#、5#、6#、7#和8#住宅顶部两层调整为复式单位,其中顶层为复式二层,内天井面积合共250.62m²,此部分减少住宅计算容积率面积250.62m²。

4. 经与陆丰市测绘单位核实,屋顶梯屋及电梯机房须计算容积率面积,人行或车行出入口门楼均按一半计算容积率面积,为满足容积率3.0,综合平衡调整后,屋顶梯屋及电梯机房算入住宅计算容积率面积增加1185.002m²,人行或车行出入口门楼算入其他功能计算容积率面积增加325.0m²。

5. 经核算,不计算容积率面积中架空层面积应修正为1783.167m²,减少751.033m²。(此数据仅为数据勘误,并不涉及任何调整)

6. 兼容商业裙楼及门楼修改,商业基底面积减少203.6m²,住宅基底面积勘误后增加43.15m²,人行或车行出入口门楼须计算基底面积,此部分算入其他功能基底面积增加650.0m²。

综上所述,调整后各项规划指标均符合规划设计条件要求。

调整对比

经济技术指标一览表(总用地)				
项目	单位	数值	备注	
规划用地总面积	平方米	25838.94		
规划建设用地	平方米	25838.94		
总建筑面积	平方米	98099.938		
计算容积率建筑面积	平方米	77516.771		
其中	兼容商业	平方米	10081.389	
	住宅	平方米	66687.382	
	其他(门楼)	平方米	325.0	
	公建配套(便民服务设施)	平方米	423.0	
	其中	物业管理与服务	平方米	150.0
		便利店(菜店、日杂)	平方米	100.0
		消防控制室	平方米	30.0
		生活垃圾收集站	平方米	25.0
		社区养老服务用房	平方米	118.0
		儿童、老年人活动场地	平方米	用地面积: 177.0m ²
		室外健身器械		
		邮件和快递送达设施	个	5
		生活垃圾收集点	个	5
		居民非机动车停车场地	平方米	用地面积: 548.0m ²
	居民机动车停车库	平方米	用地面积: 18080.0m ²	
不计算容积率建筑面积	平方米	20583.167		
其中	架空层建筑面积	平方米	1783.167	
	地下设备用房建筑面积	平方米	2000.0	
	地下车库建筑面积	平方米	16800.0	
综合容积率	-	3.00		
居住总户数	户	444		
户均人口	人	3.5		
居住总人数	人	1554		
建筑总基底面积	平方米	6429.753		
兼容商业基底面积	平方米	2576.6		
住宅基底面积	平方米	3178.153		
其他(门楼)基底面积	平方米	650.0		
生活垃圾收集站	平方米	25.0		
总建筑密度	%	24.90		
绿地总面积	平方米	7890.0		
绿地率	%	30.54		
机动车泊位	个	520		
其中	兼容商业泊位	个	62	
	住宅泊位	个	458	
非机动车泊位数	个	576		
其中	兼容商业泊位	个	118	
	住宅泊位	个	458	

调整后指标表

经济技术指标一览表(总用地)				
项目	单位	数值	备注	
规划用地总面积	平方米	25838.94		
规划建设用地	平方米	25838.94		
总建筑面积	平方米	98850.7		
计算容积率建筑面积	平方米	77516.5		
其中	兼容商业	平方米	11627.0	
	住宅	平方米	65466.5	
	公建配套(便民服务设施)	平方米	423.0	
	其中	物业管理与服务	平方米	150.0
		便利店(菜店、日杂)	平方米	100.0
		消防控制室	平方米	30.0
		生活垃圾收集站	平方米	25.0
	社区养老服务用房	平方米	118.0	
	不计算容积率建筑面积	平方米	21334.2	
	其中	架空层建筑面积	平方米	2534.2
地下设备用房建筑面积		平方米	2000.0	
地下车库建筑面积		平方米	16800.0	
综合容积率	-	3.00		
居住总户数	户	458		
户均人口	人	3.5		
居住总人数	人	1603		
建筑总基底面积	平方米	5940.2		
兼容商业基底面积	平方米	2780.2		
住宅基底面积	平方米	3135.0		
生活垃圾收集站	平方米	25.0		
总建筑密度	%	23.00		
绿地总面积	平方米	7890.0		
绿地率	%	30.53		
机动车泊位	个	520		
其中	兼容商业泊位	个	62	
	住宅泊位	个	458	
非机动车泊位数	个	576		
其中	兼容商业泊位	个	118	
	住宅泊位	个	458	

调整前指标表

经与陆丰市测绘单位核实，屋面楼梯间及电梯机房、人行或车行出入口门楼均须按计算容积率面积计算。调整后各项经济技术指标变化情况如下，均满足规划设计条件要求：

1. 总建筑面积：98099.938m²，减少了750.762m²。
2. 计算容积率建筑面积：77516.771m²，增加0.271m²，相差不大。其中：兼容商业10081.389m²，减少了1545.611m²；住宅66687.382m²，增加了1220.882m²；其他(门楼)，增加了325.0m²；公建配套423.0m²，不变。
3. 不计算容积率建筑面积：20583.167m²，减少了751.033m²。其中：架空层1783.167m²，减少了751.033m²；地下设备房及停车库18800.0m²，不变。
4. 建筑总基底面积:6429.753m²，增加了489.553m²。其中：兼容商业2576.6m²，减少了203.6m²；住宅3178.15m²，增加了43.15m²；其他(门楼)650.0m²，增加了650.0m²。
5. 容积率：3.0 不变(规划设计条件要求 $\geq 1.0 \leq 3.0$)
6. 建筑密度：24.9%，增加了1.9%。(规划设计条件要求 $\leq 35\%$)
7. 绿地率：30.54% 不变。(规划设计条件要求 $\geq 30\%$)
8. 机动车泊位520个，非机动车泊位576个。不变

注：各项指标详细增减情况见后页各单体对比图。

调整对比



原商业透视图
(大堂门楼弧形)



调整商业透视图
(大堂门楼方形)



原酒店大堂门楼正面透视图（大堂门楼弧形）

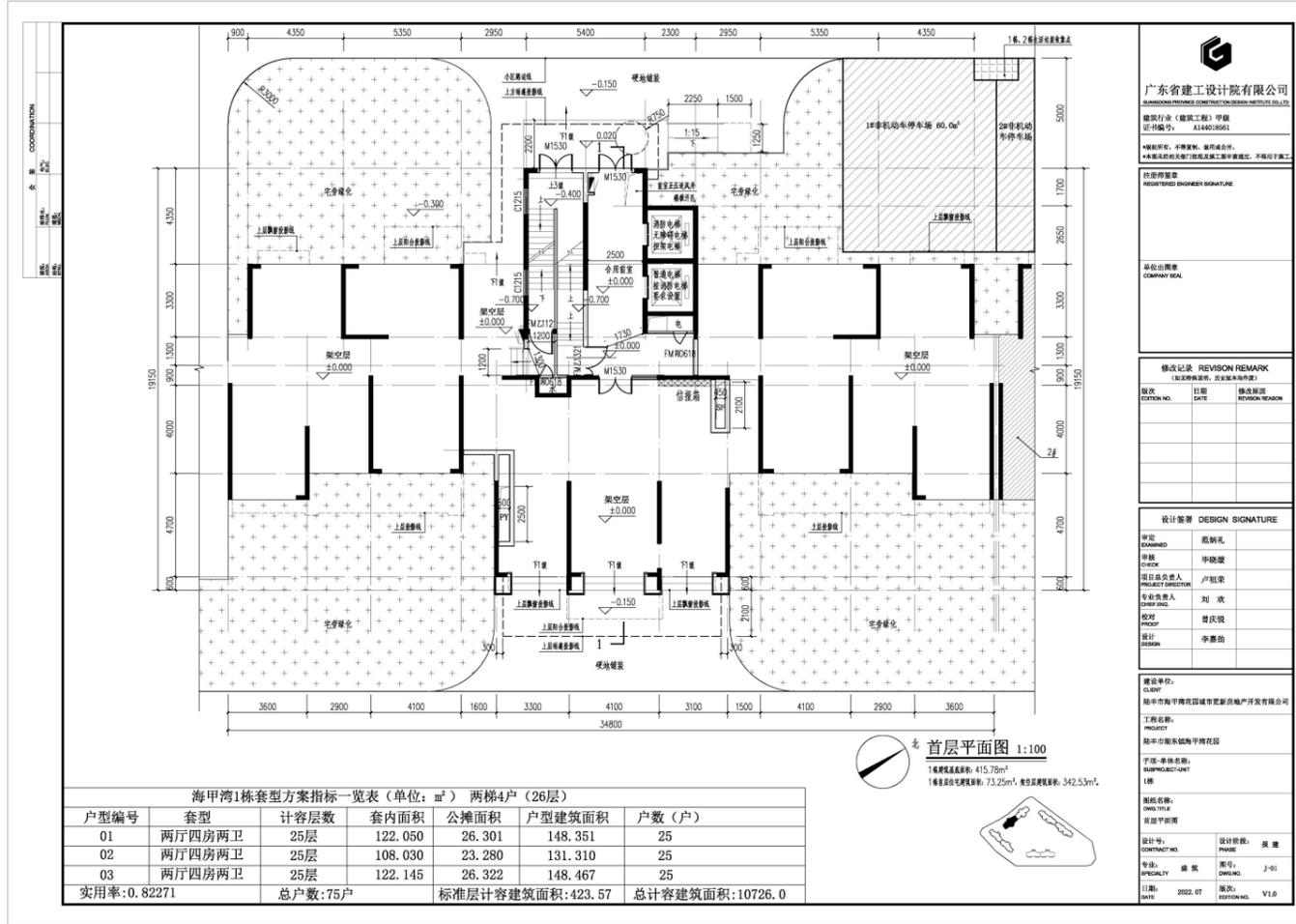


调整后酒店大堂门楼正面透视图（大堂门楼方形）

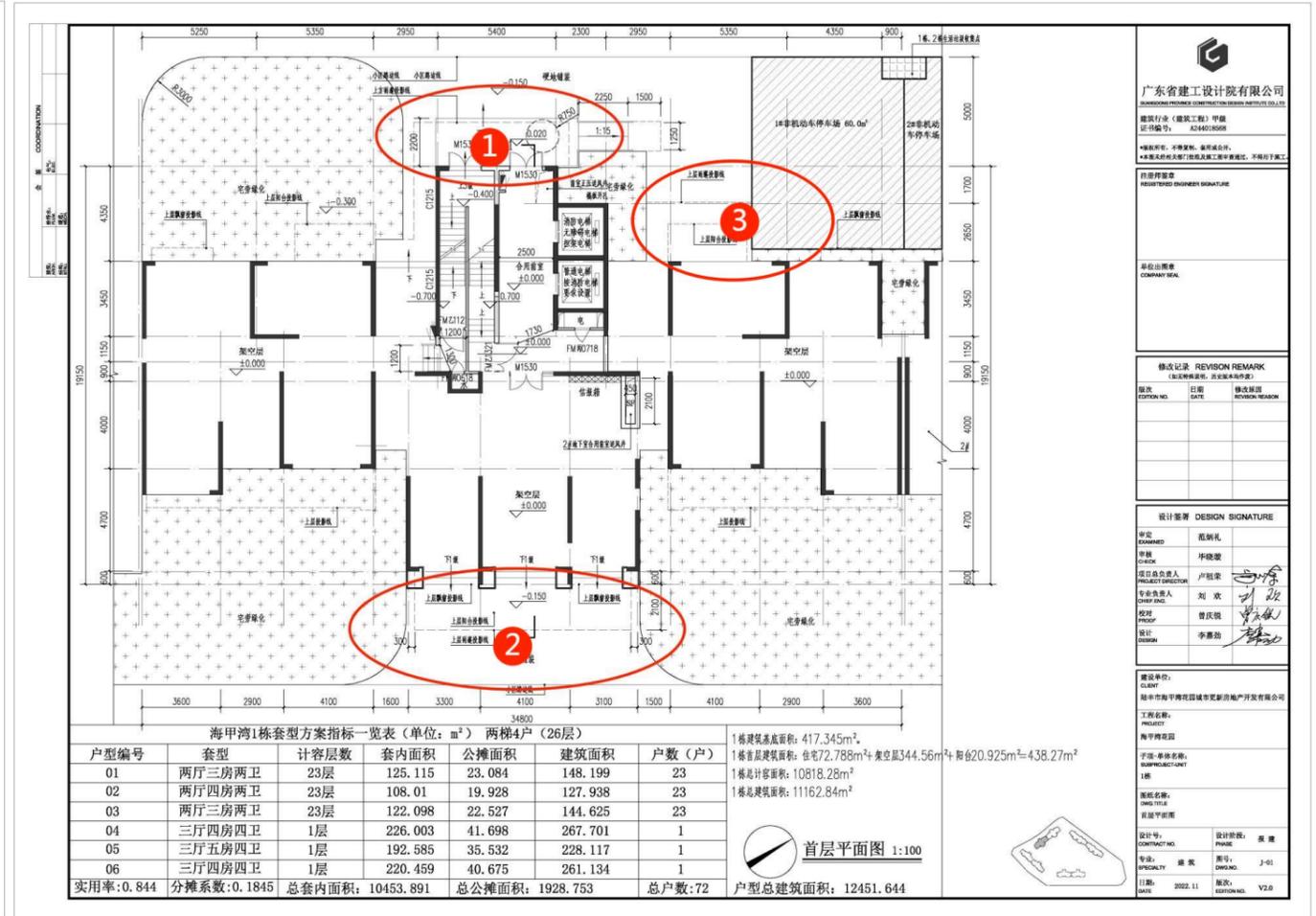
调整对比

1#调整 (2#同)

首层平面对比图



原首层平面图



调整后首层平面图

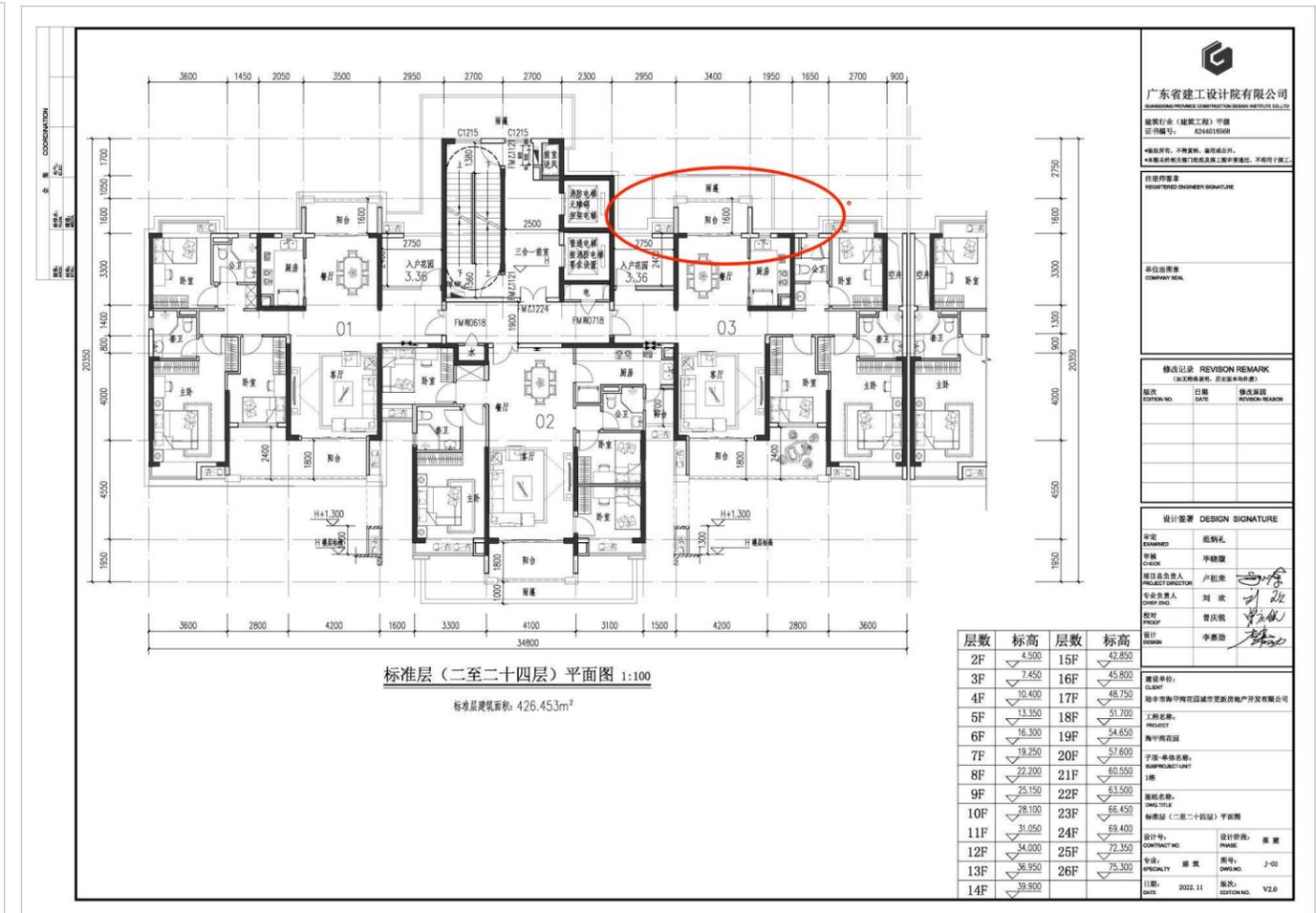
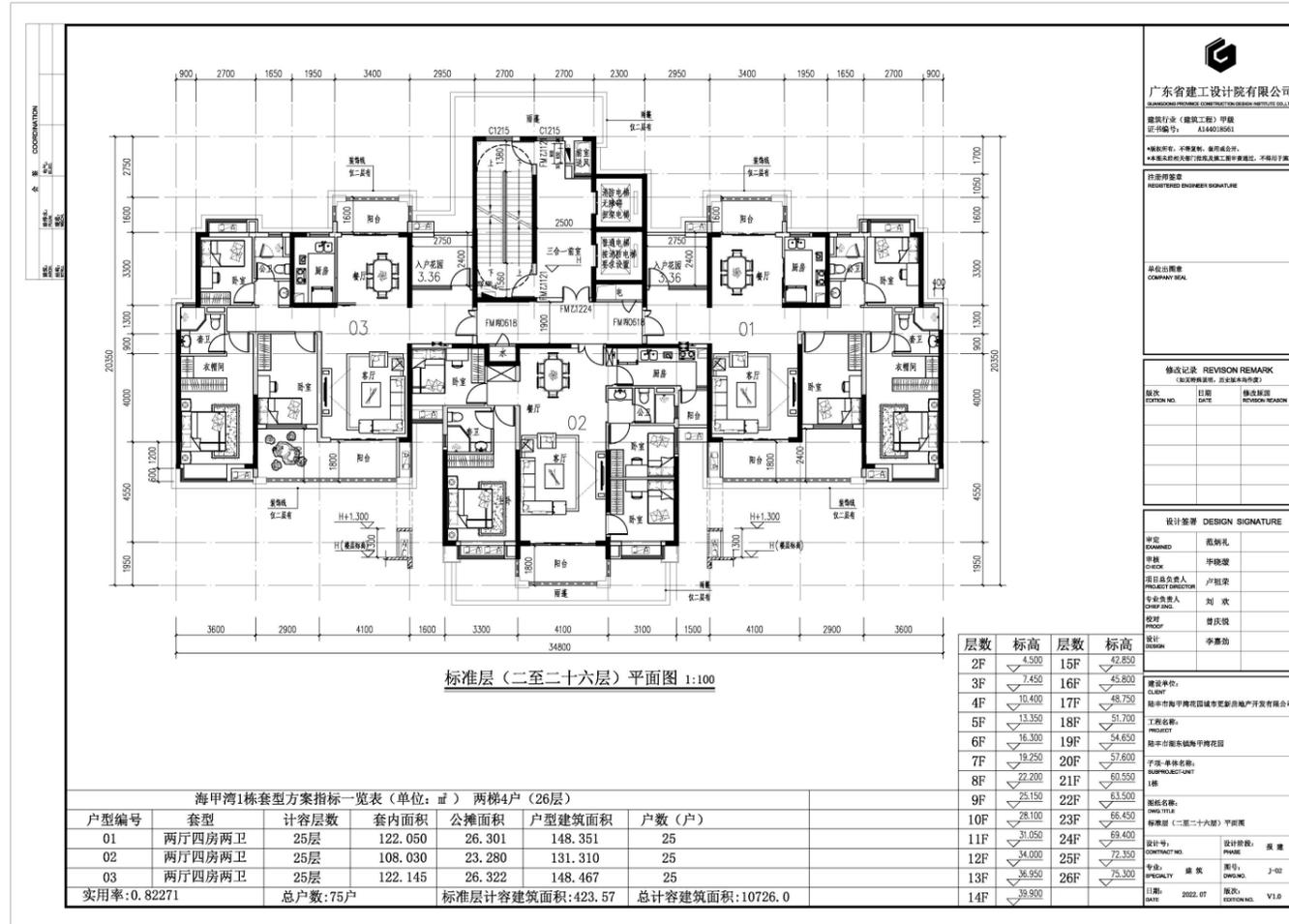
修改说明:

- 1) 1号、2号修改为首层雨蓬算入计算容积率面积19.895m²
- 2) 3号修改为北面架空层室外绿化改硬地, 作为架空层出入口。

调整对比

1#调整 (2#同)

二层平面对比图



原二层平面图

调整后二层平面图

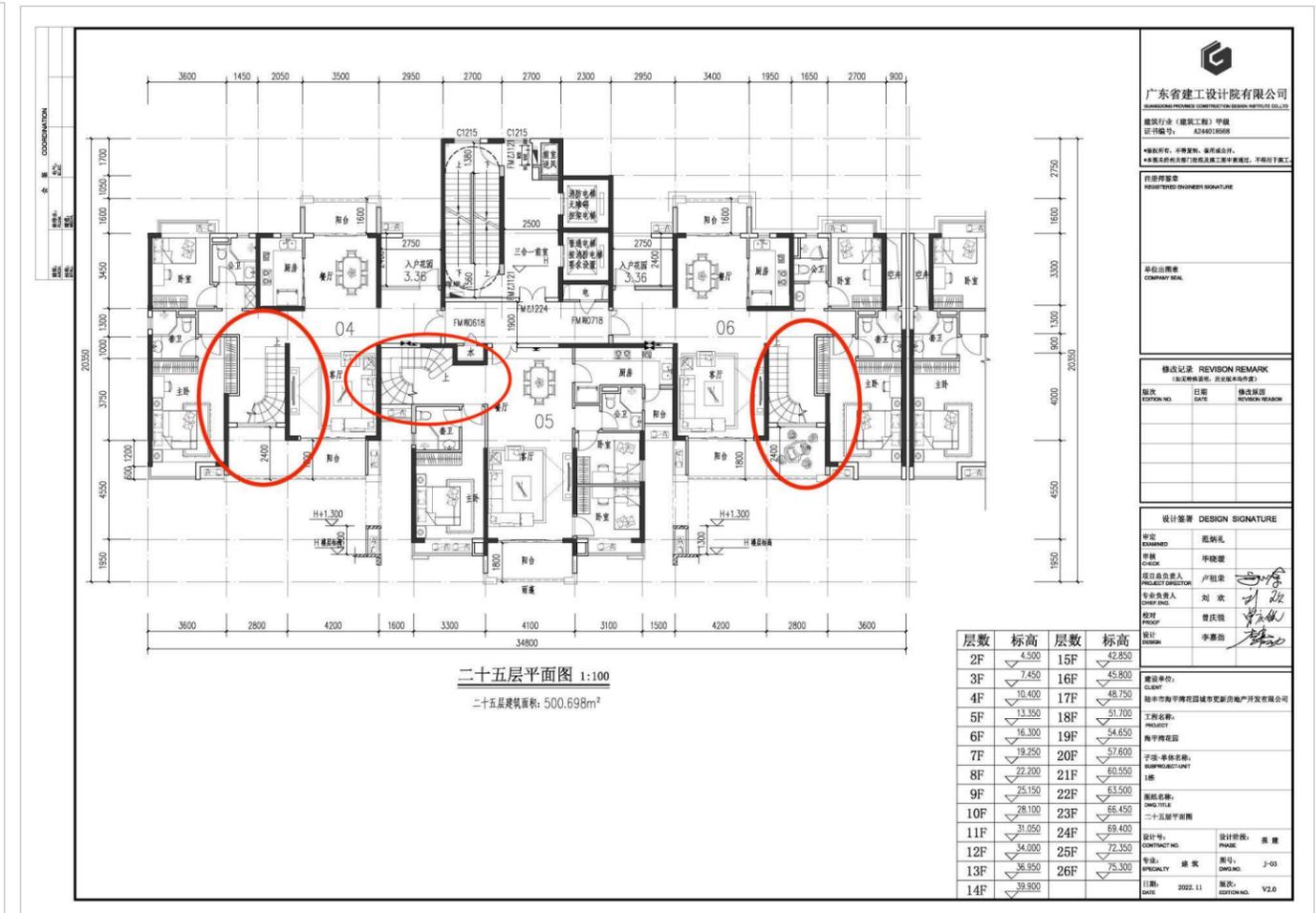
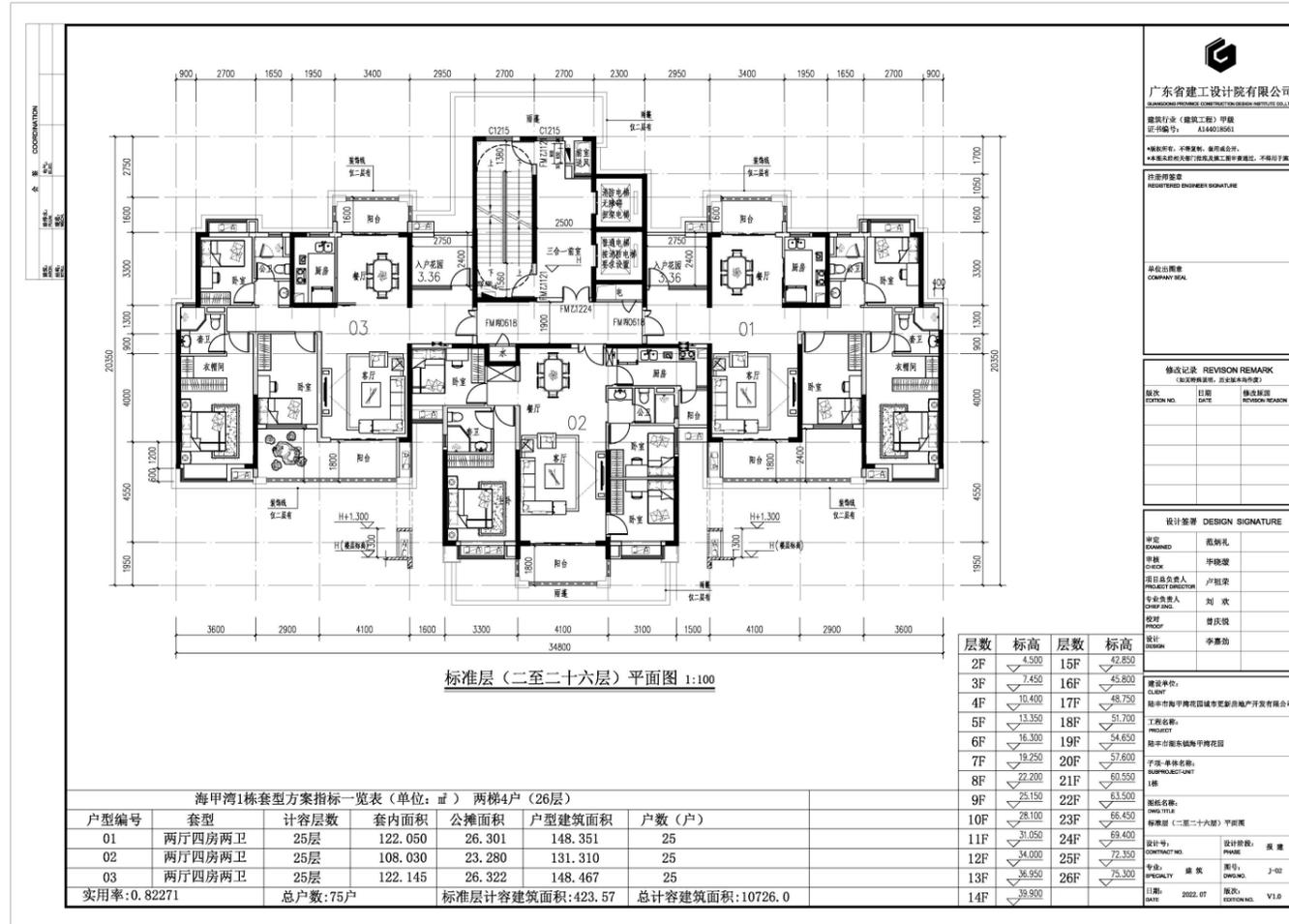
修改说明:

1) 二层增加雨蓬表达。

调整对比

1#调整 (2#同)

二十五层平面对比图



原二十五层平面图

调整后二十五层平面图

修改说明:

1) 二十五层调整为复式户型的一层, 房间调整为户内楼梯。

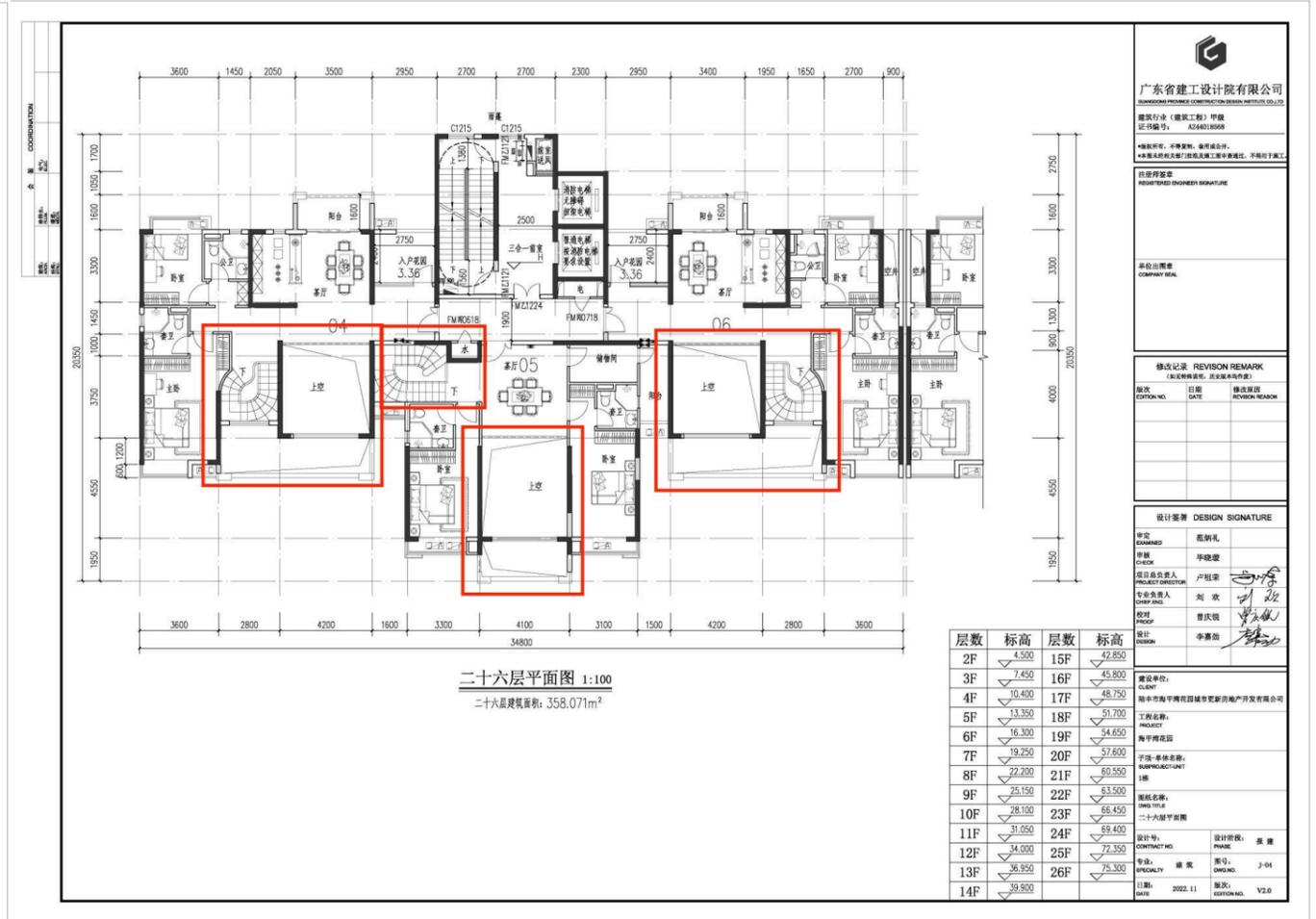
调整对比

1#调整 (2#同)

二十六层平面对比图



原二十六层平面图



调整后二十六层平面图

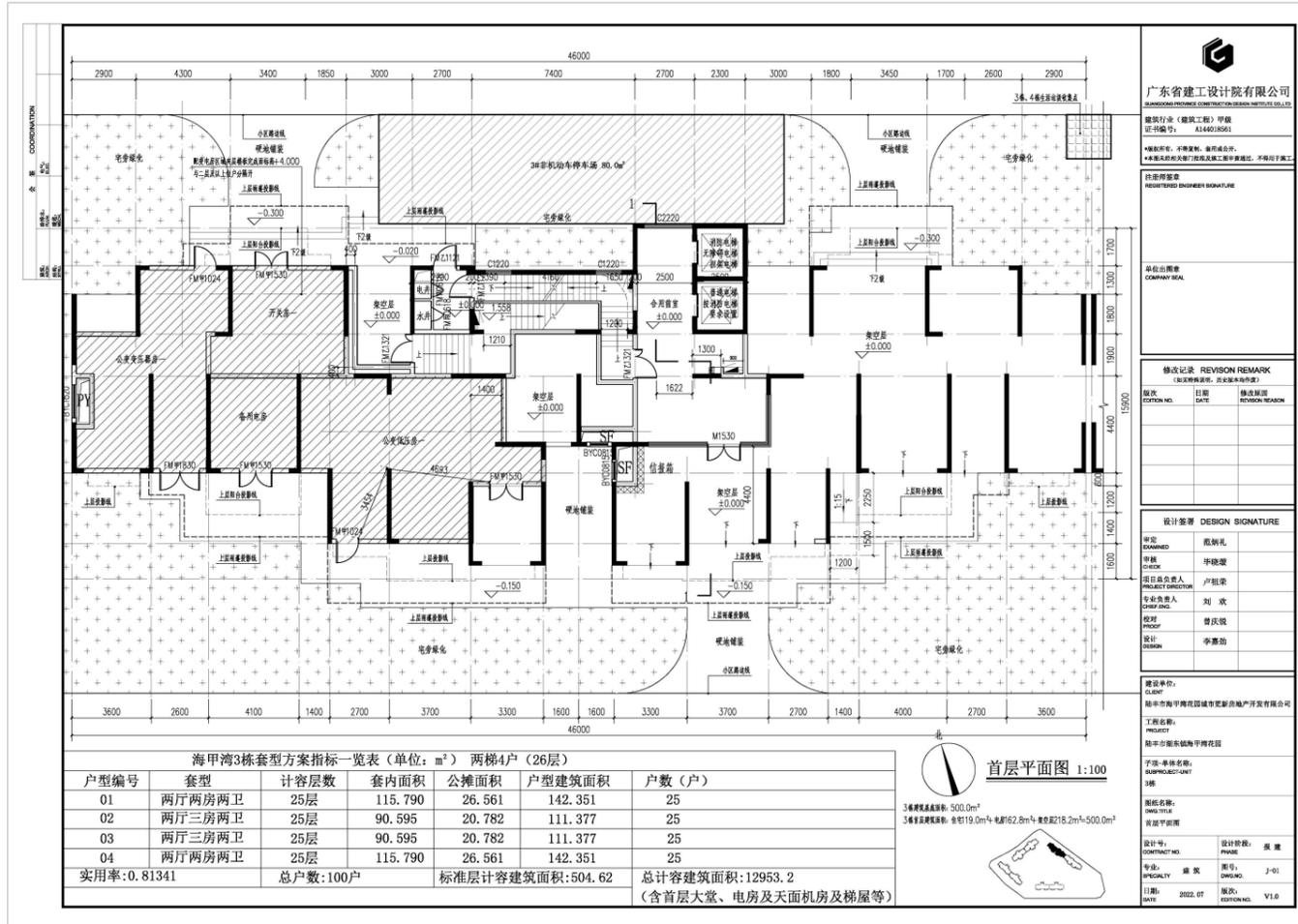
修改说明:

1) 二十六层调整为复式户型的二楼, 各户的房间分别调整为内天井、户内楼梯、取消阳台, 合共减少建筑面积53.05m²。

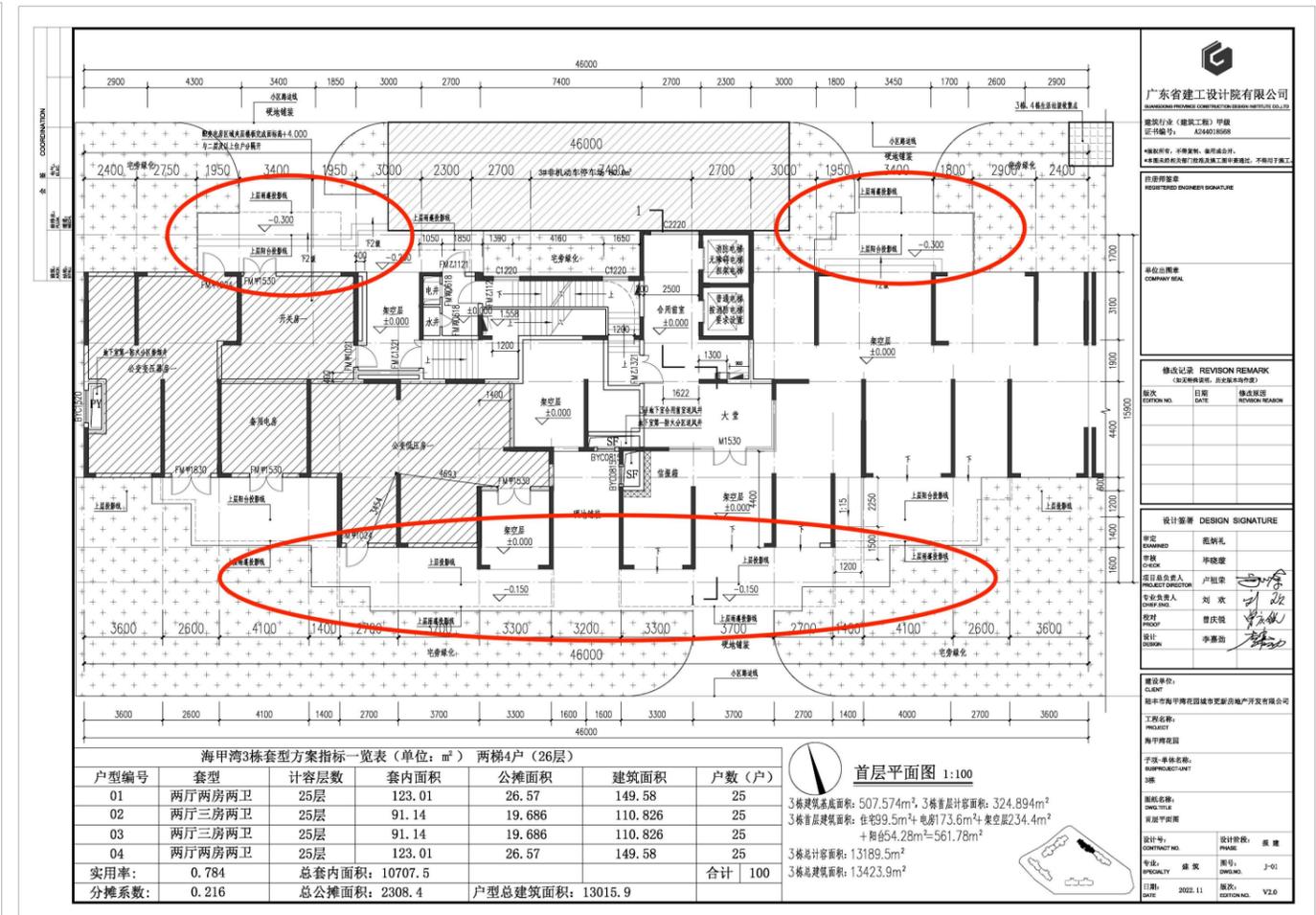
调整对比

3#调整 (4#同)

首层平面对比图



原首层平面图



调整后首层平面图

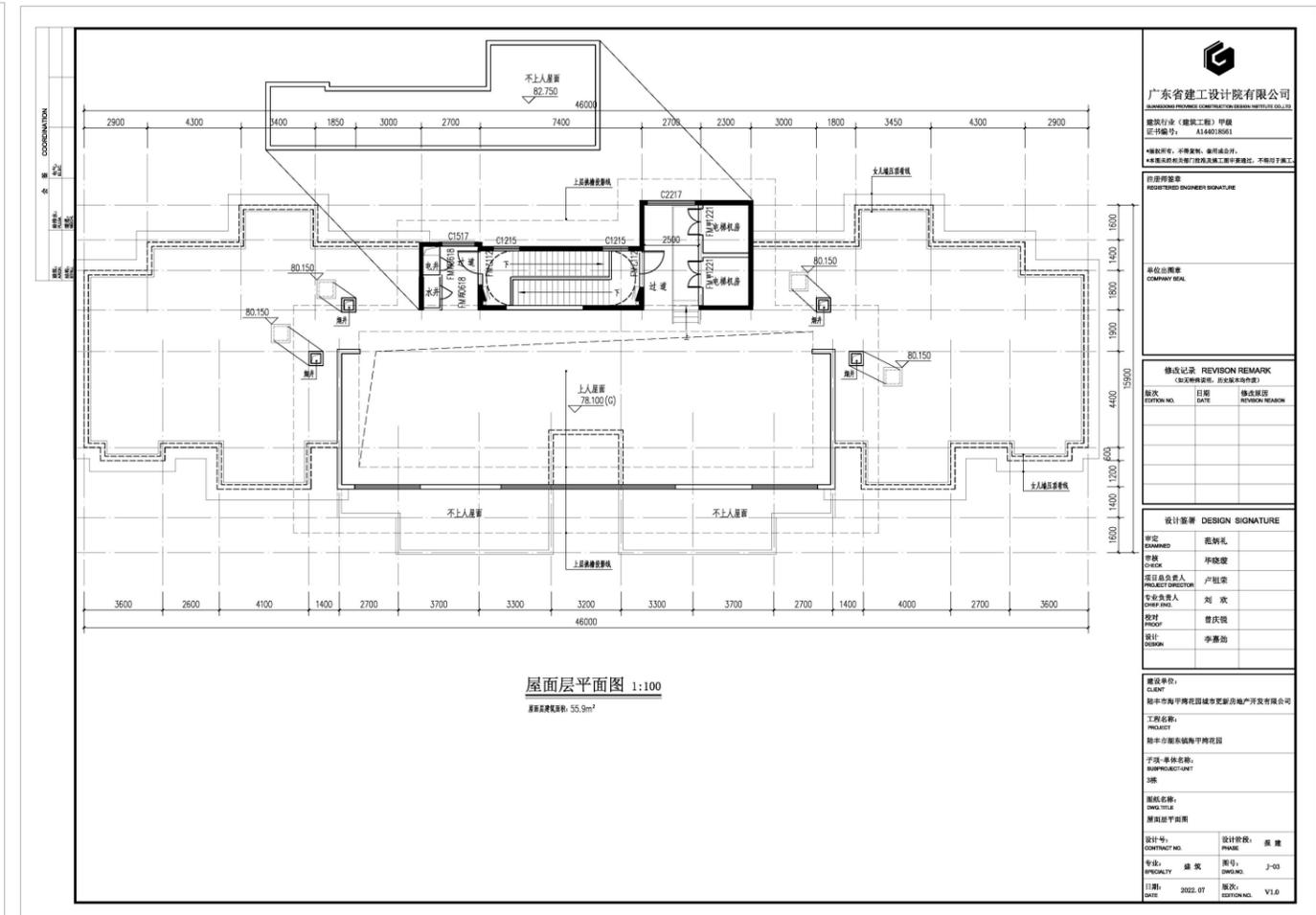
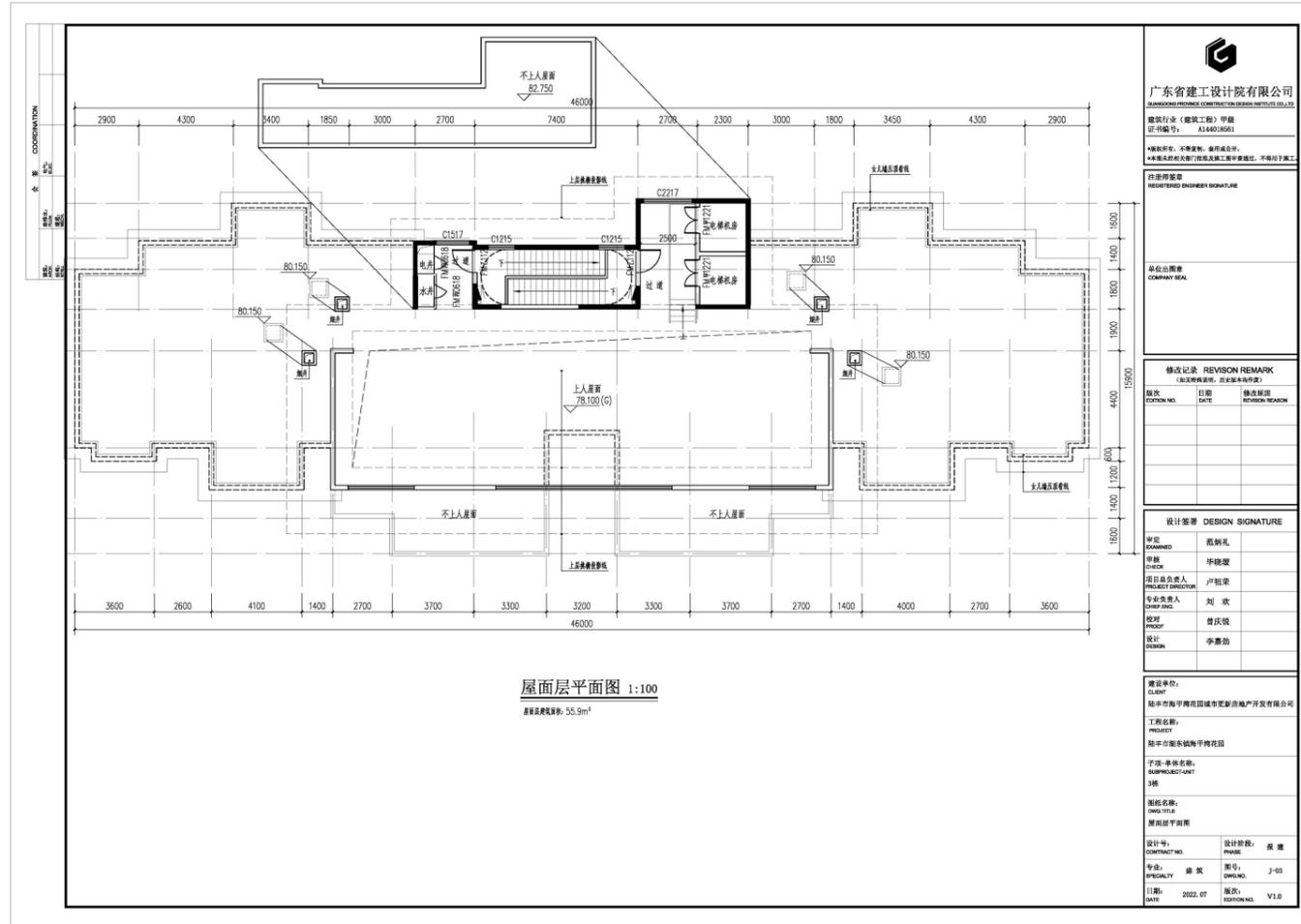
修改说明:

- 1) 首层雨蓬算入计算容积率面积27.14m²。

调整对比

3#调整 (4#同)

屋面层平面对比图



原屋面层平面图

调整后屋面层平面图

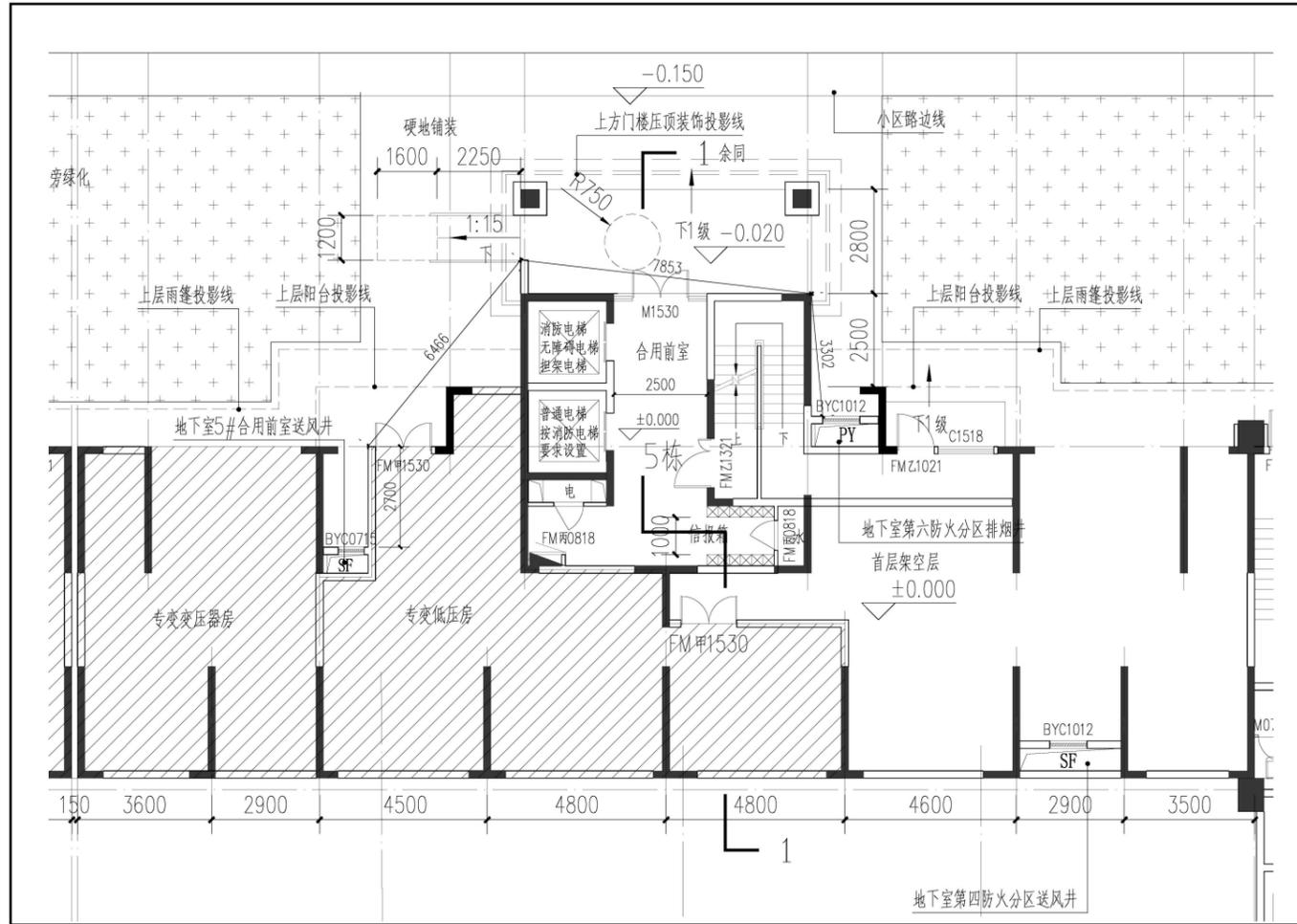
修改说明:

- 1) 屋面层平面图不变，原报建图梯屋及电梯机房未计算容积率面积，现把此部分计入容积率建筑面积87.47m²。

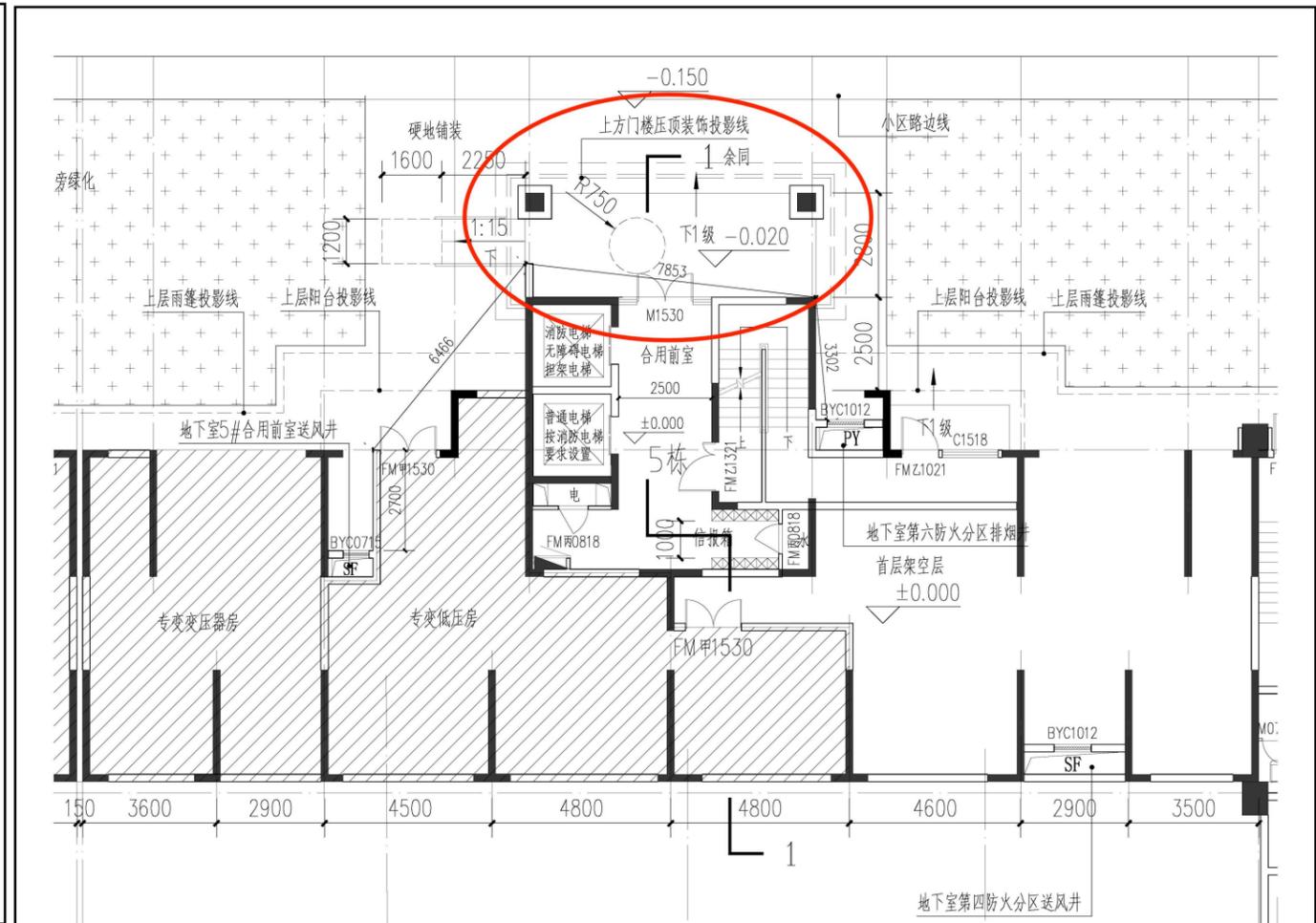
调整对比

5#调整 (6#同)

首层平面对比图



原首层平面图



调整后首层平面图

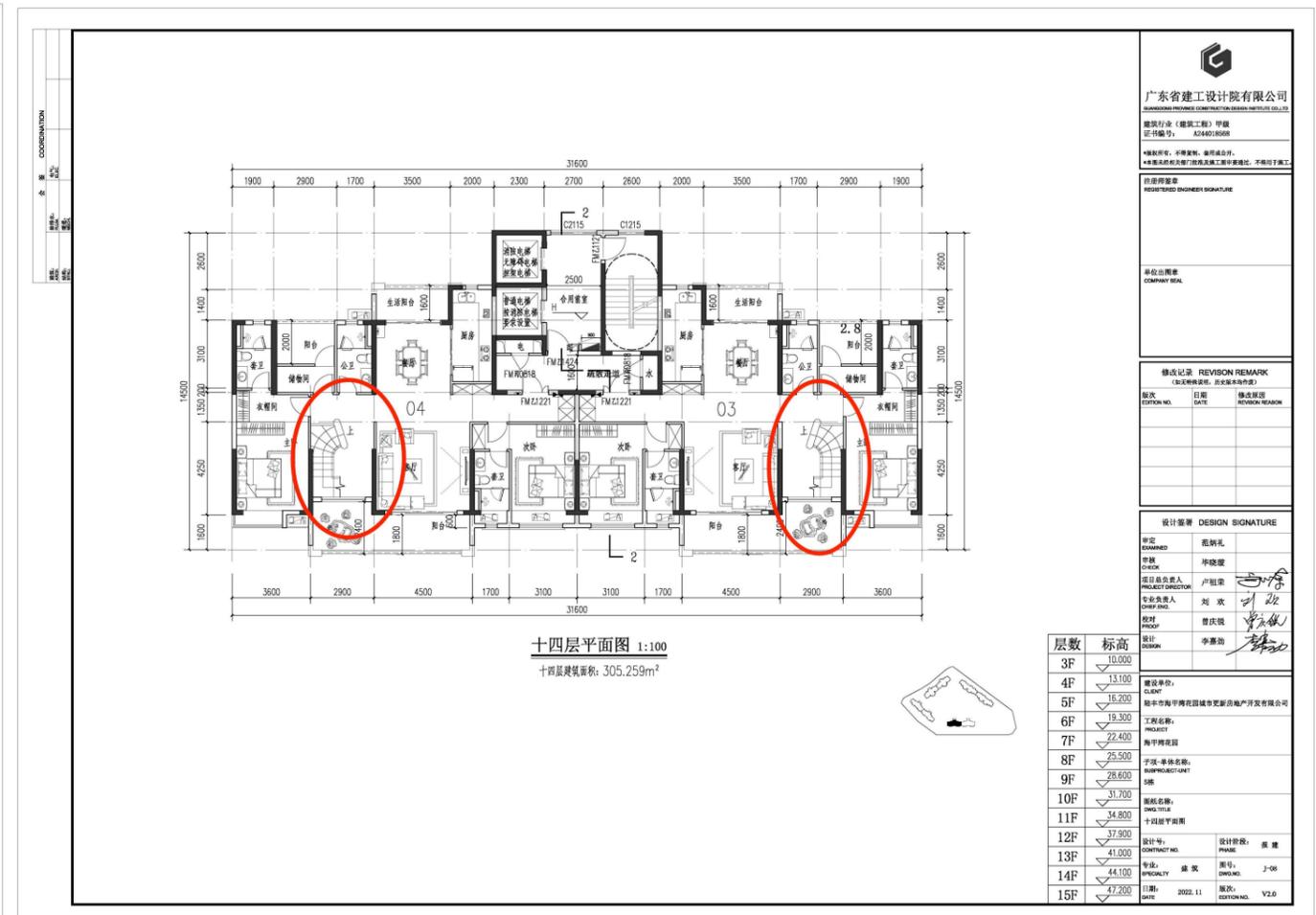
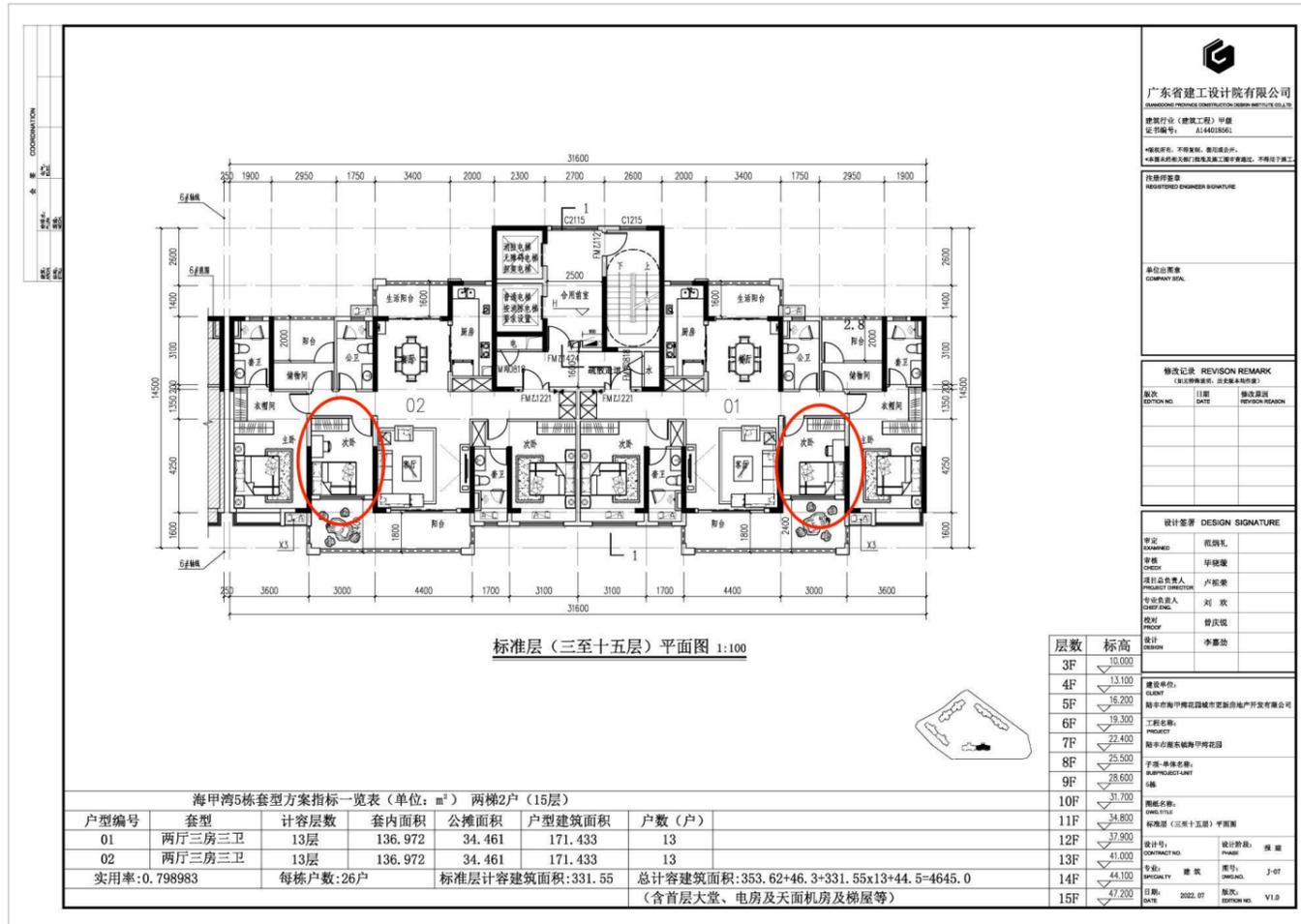
修改说明:

- 1) 首层门楼和雨蓬算入计算容积率面积22.36m²。

调整对比

5#调整 (6#同)

十四层平面对比图



原十四层平面图

调整后十四层平面图

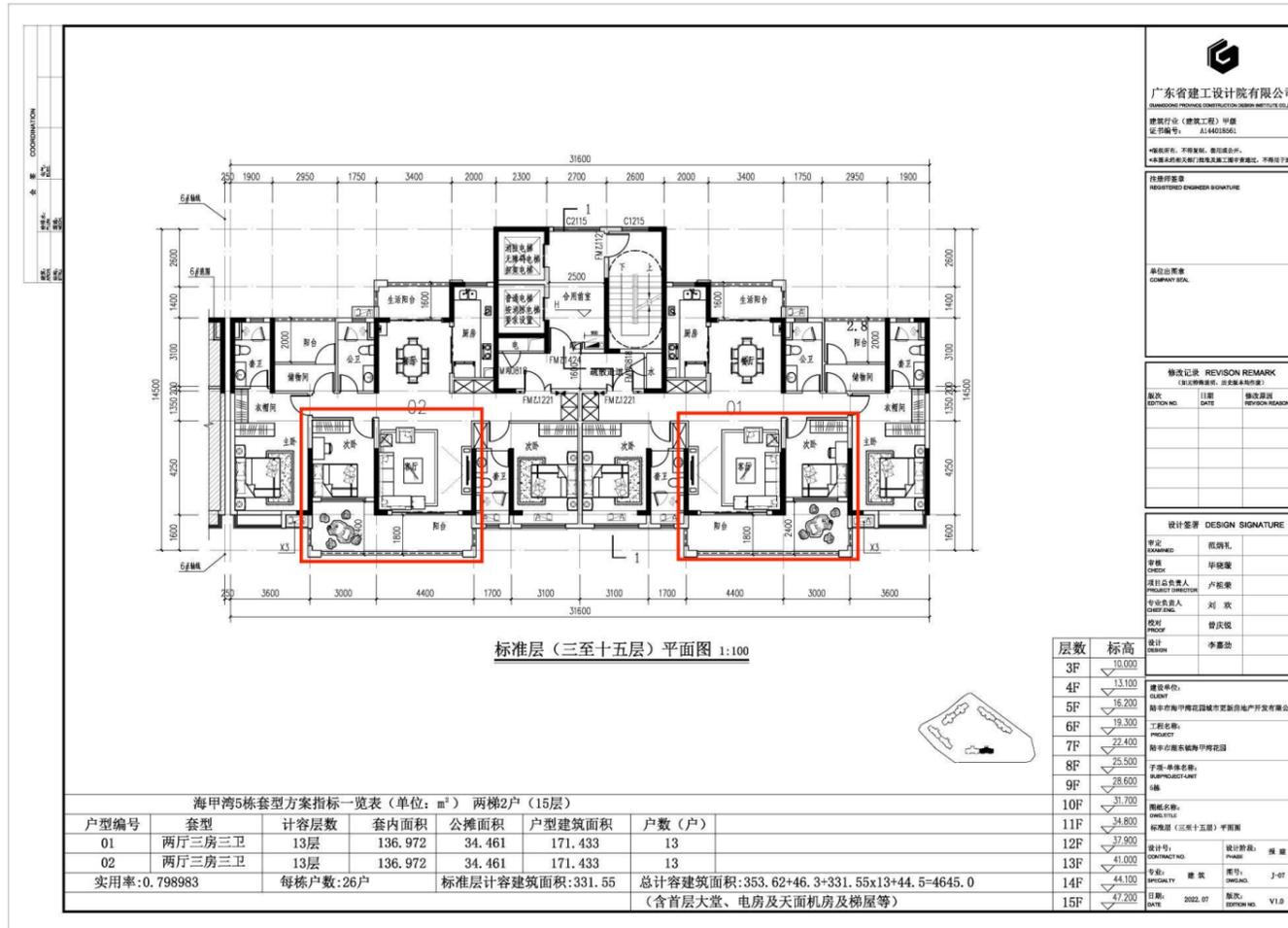
修改说明:

- 1) 十四层调整为复式户型一层, 房间调整为户内楼梯。

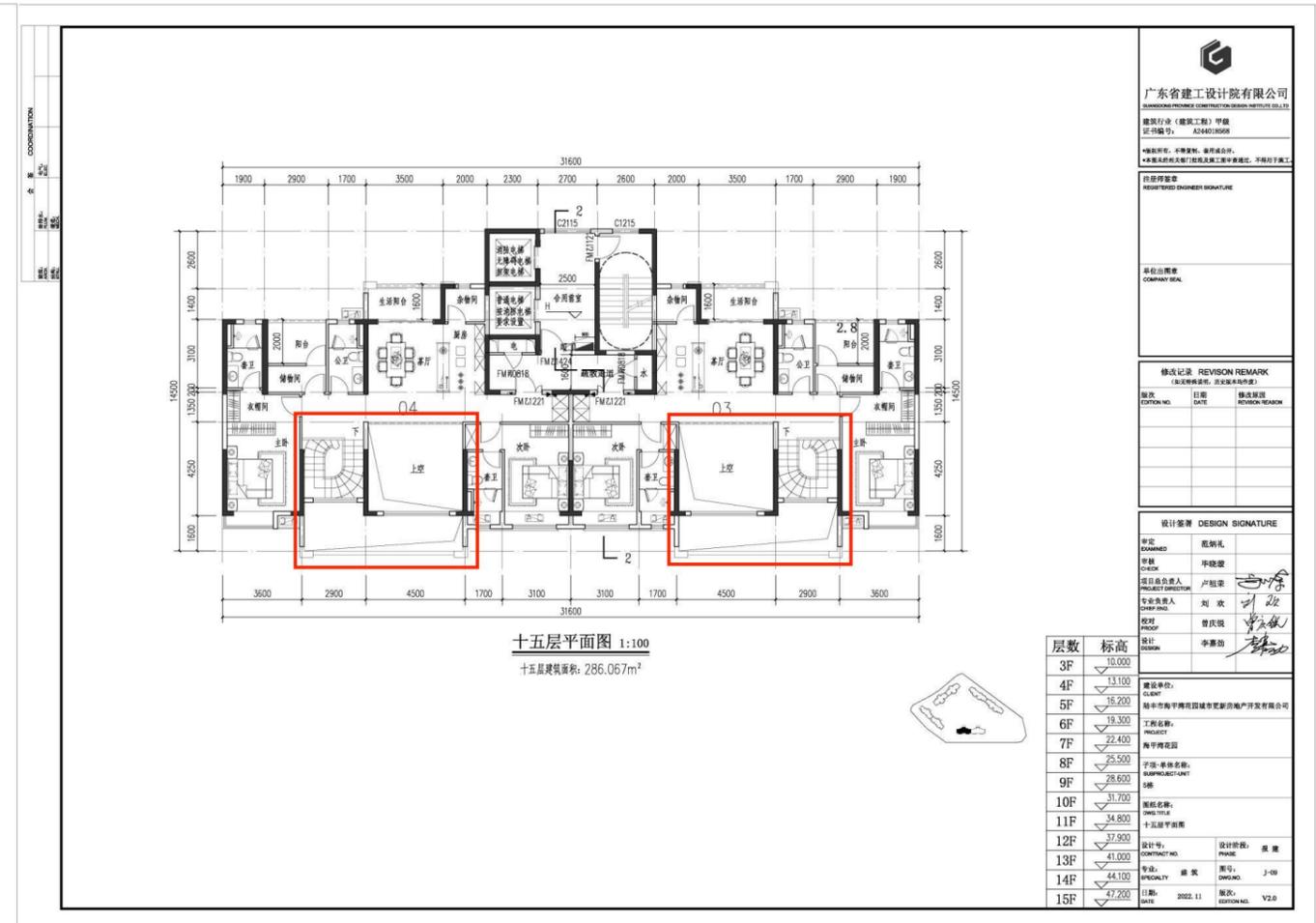
调整对比

5#调整 (6#同)

十五层平面对比图



原十五层平面图



调整后十五层平面图

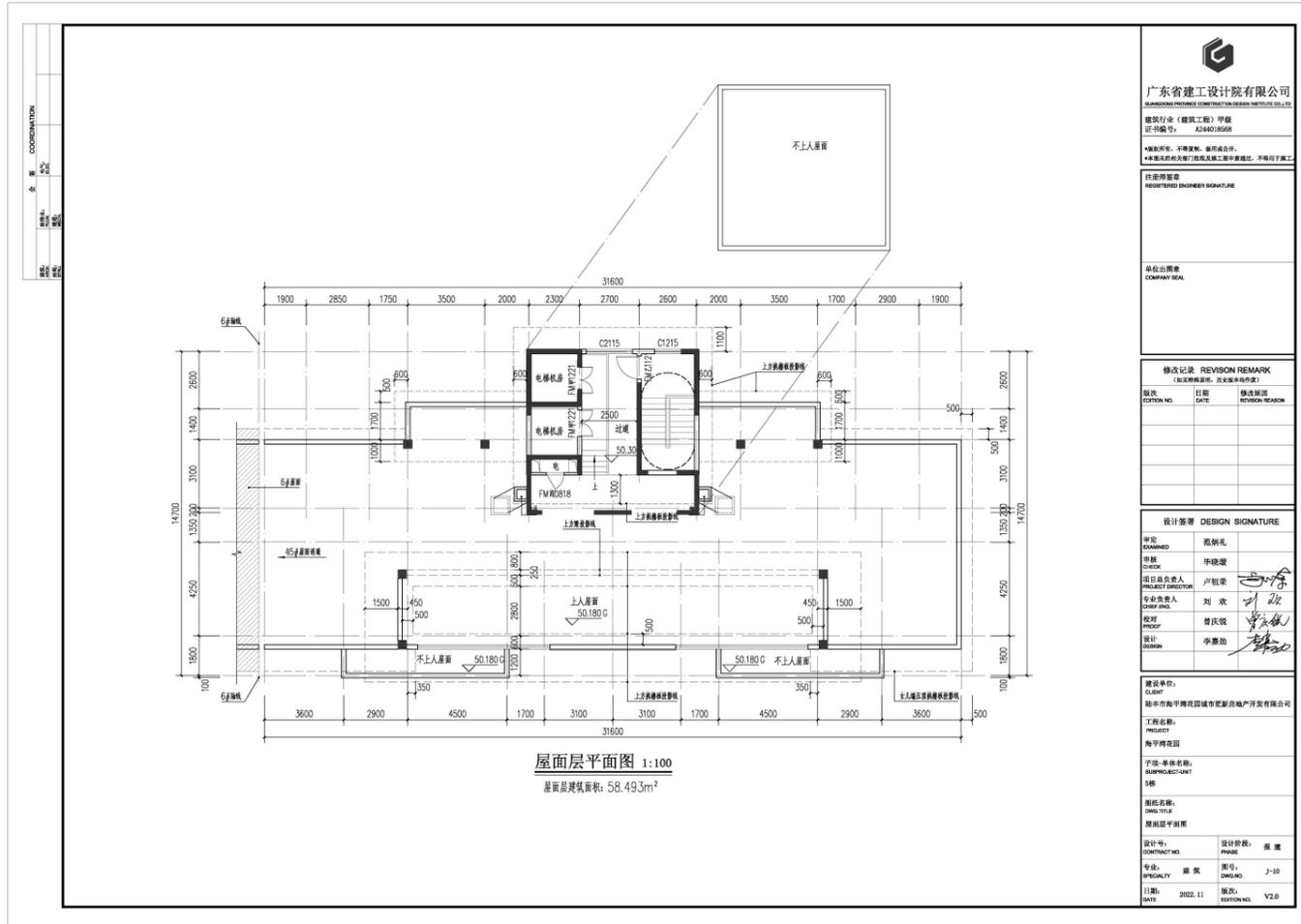
修改说明:

1) 十五层调整为复式户型二层, 各户的房间分别调整为内天井、户内楼梯、取消阳台, 合共减少建筑面积35.92m²。

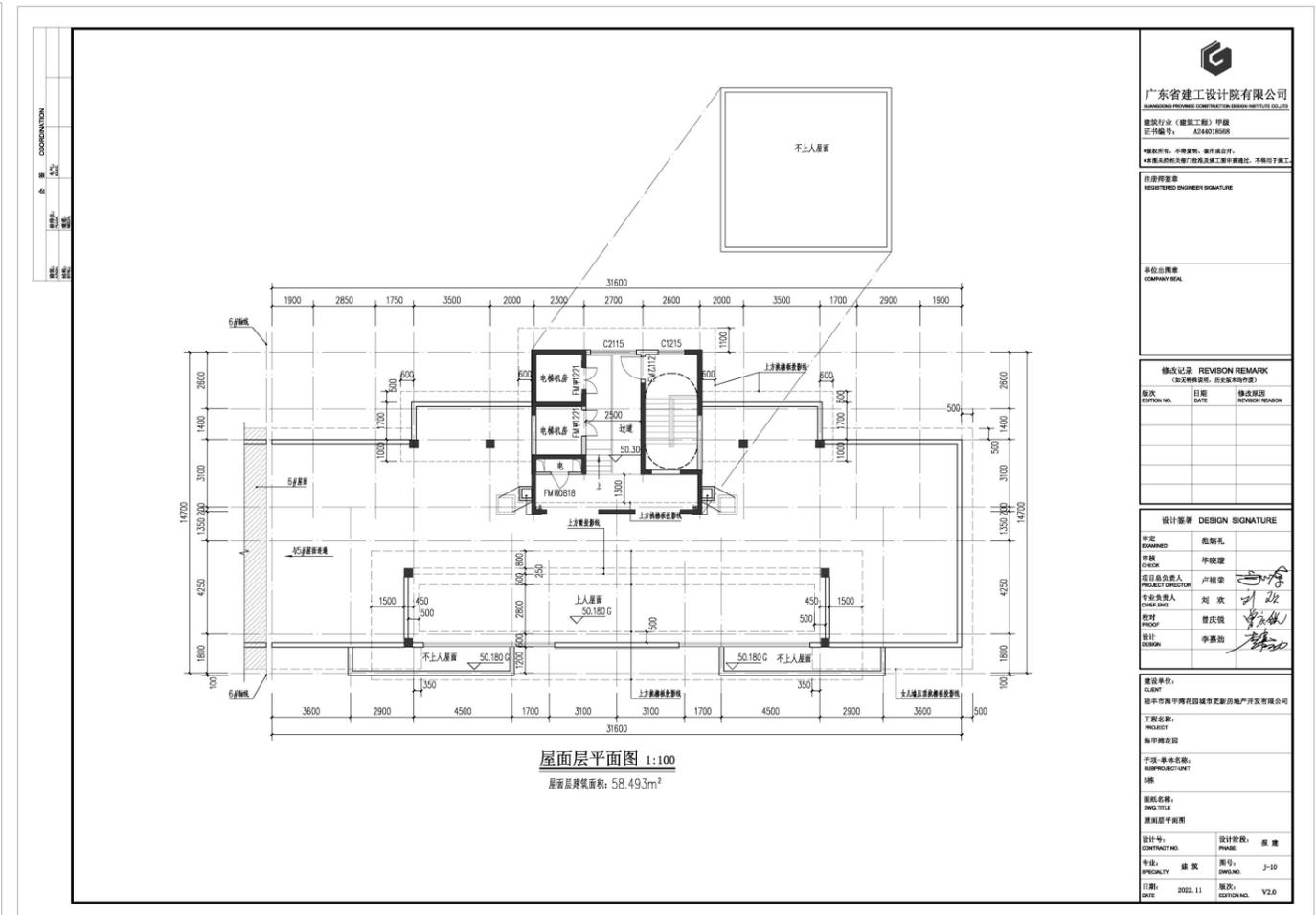
调整对比

5#调整 (6#同)

屋面层平面对比图



原屋面层平面图



调整后屋面层平面图

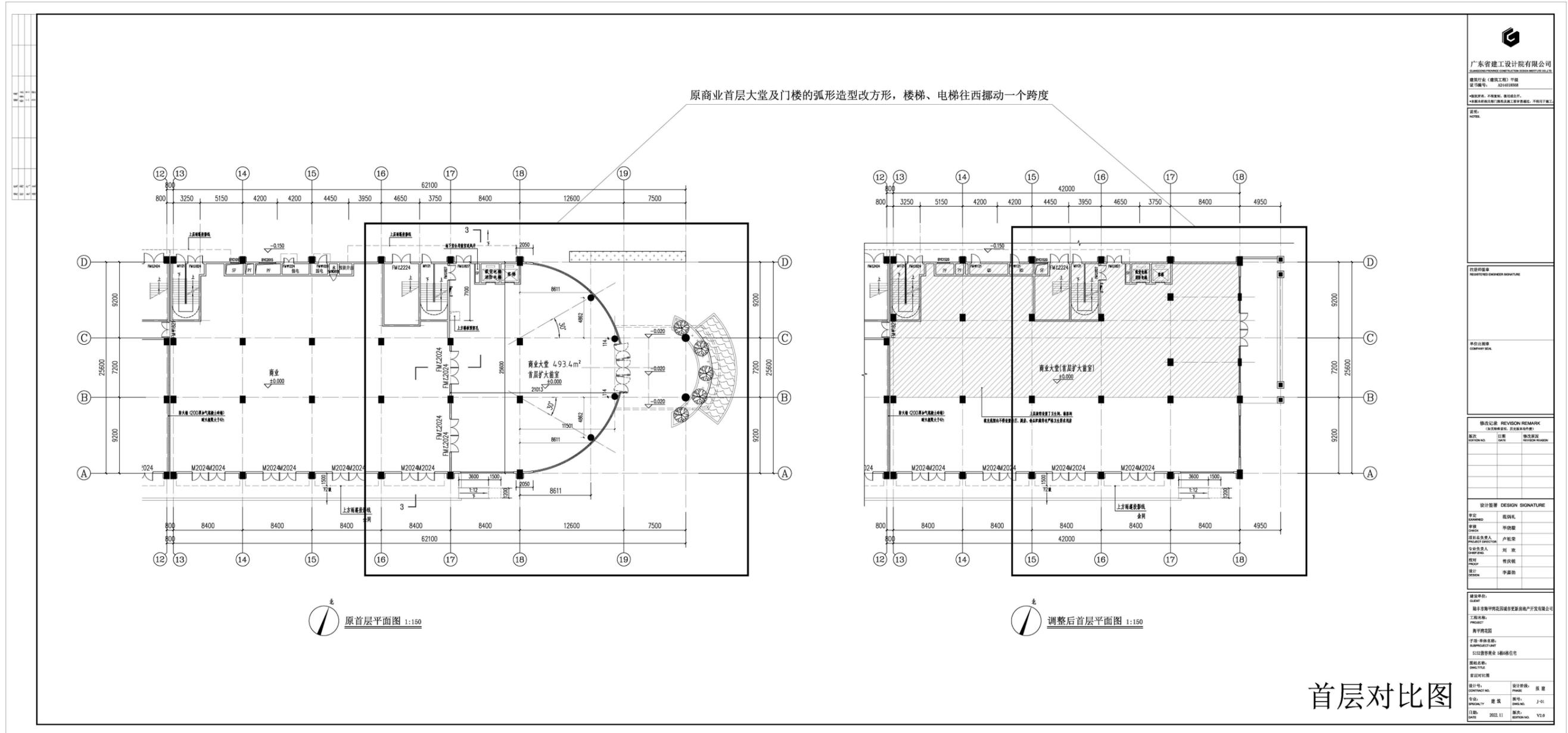
修改说明:

- 1) 屋面层平面图不变, 原报建图梯屋及电梯机房未计算容积率面积, 现把此部分计入容积率建筑面积58.49m²。

调整对比

S1# S2#调整

首层平面对比图



原首层平面图

调整后首层平面图

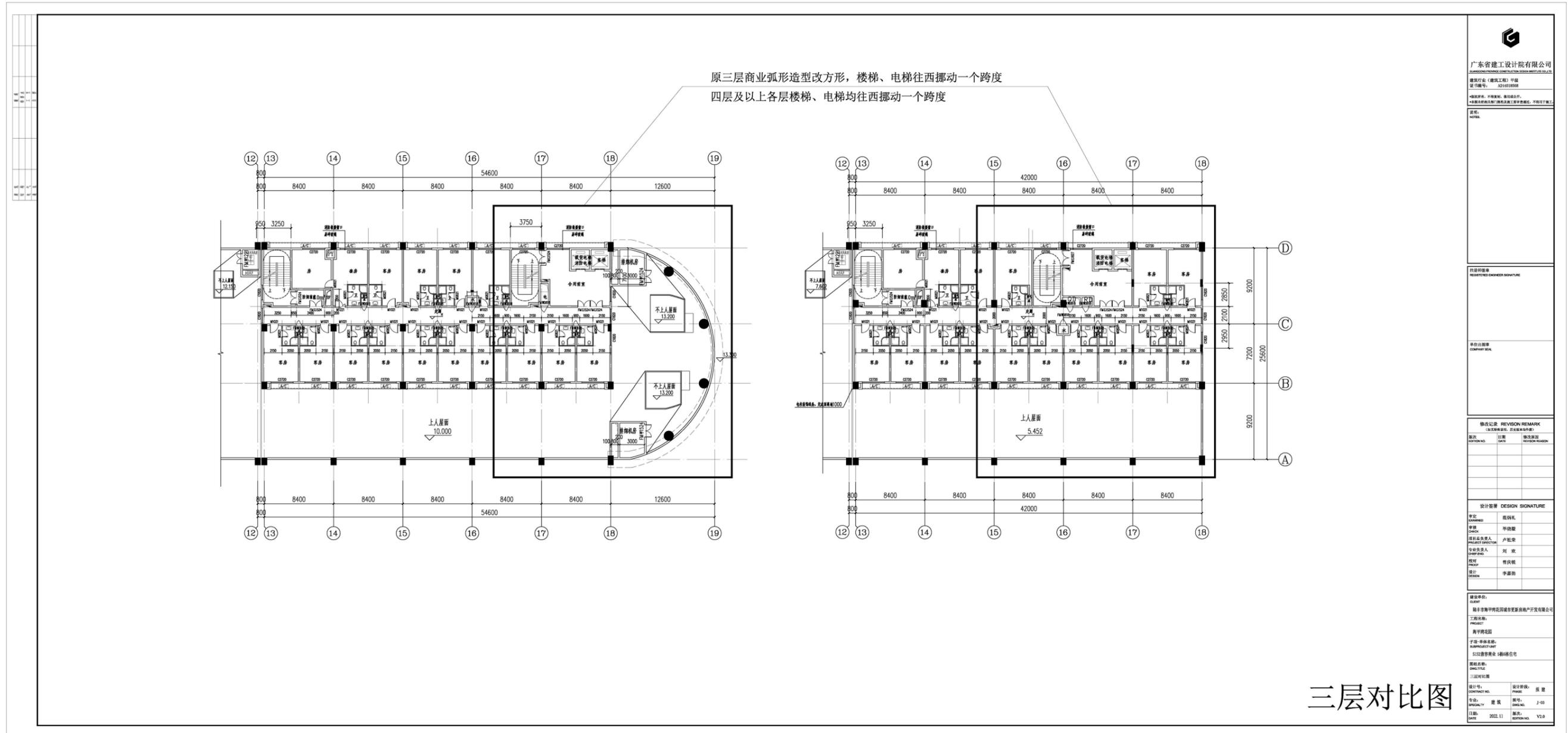
首层对比图

修改说明: 原商业首层大堂及门楼的弧形造型改方形, 楼梯、电梯往西挪动一个跨度, 建筑面积减少743.36m²。

调整对比

S1# S2#调整

商业三层平面对比图



原三层平面图

调整后三层平面图

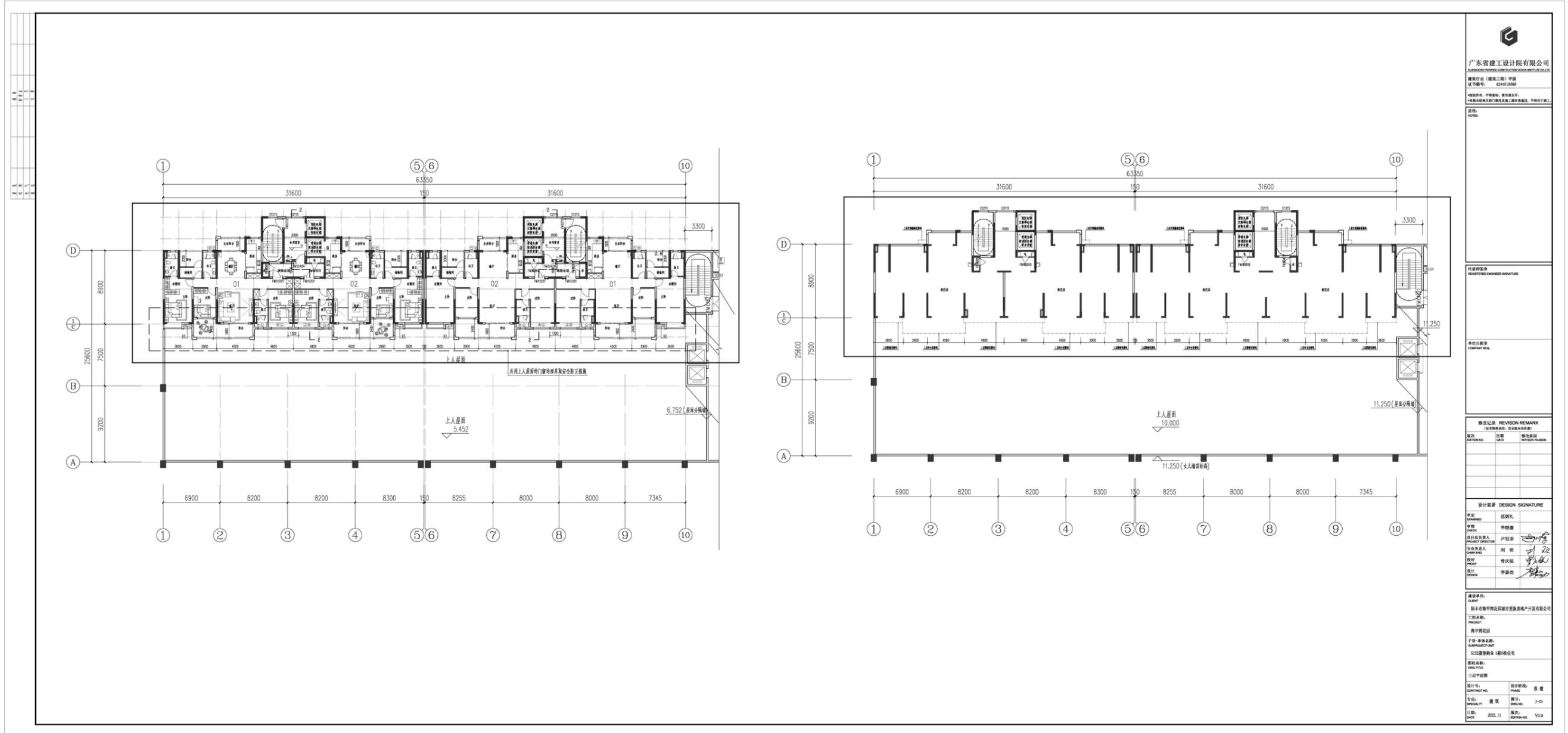
修改说明: 原三层商业弧形造型改方形, 楼梯、电梯往西挪动一个跨度, 面积不变。

三层对比图

调整对比

5# 6#调整

住宅三层平面对比图



原三层平面图

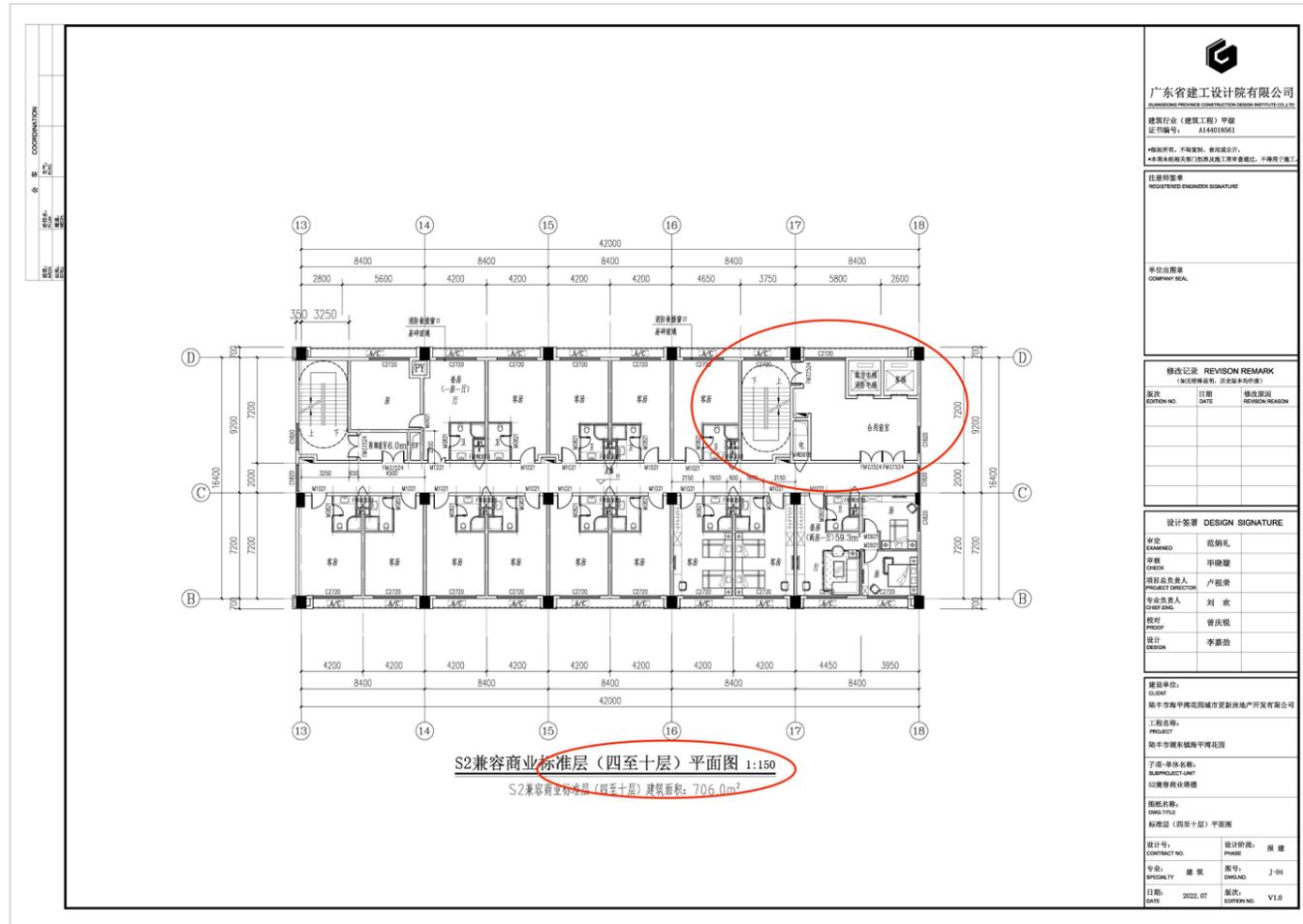
调整后三层平面图

修改说明: 原5#6#住宅三层改为架空层, 住宅计容面积减少598.898m²。

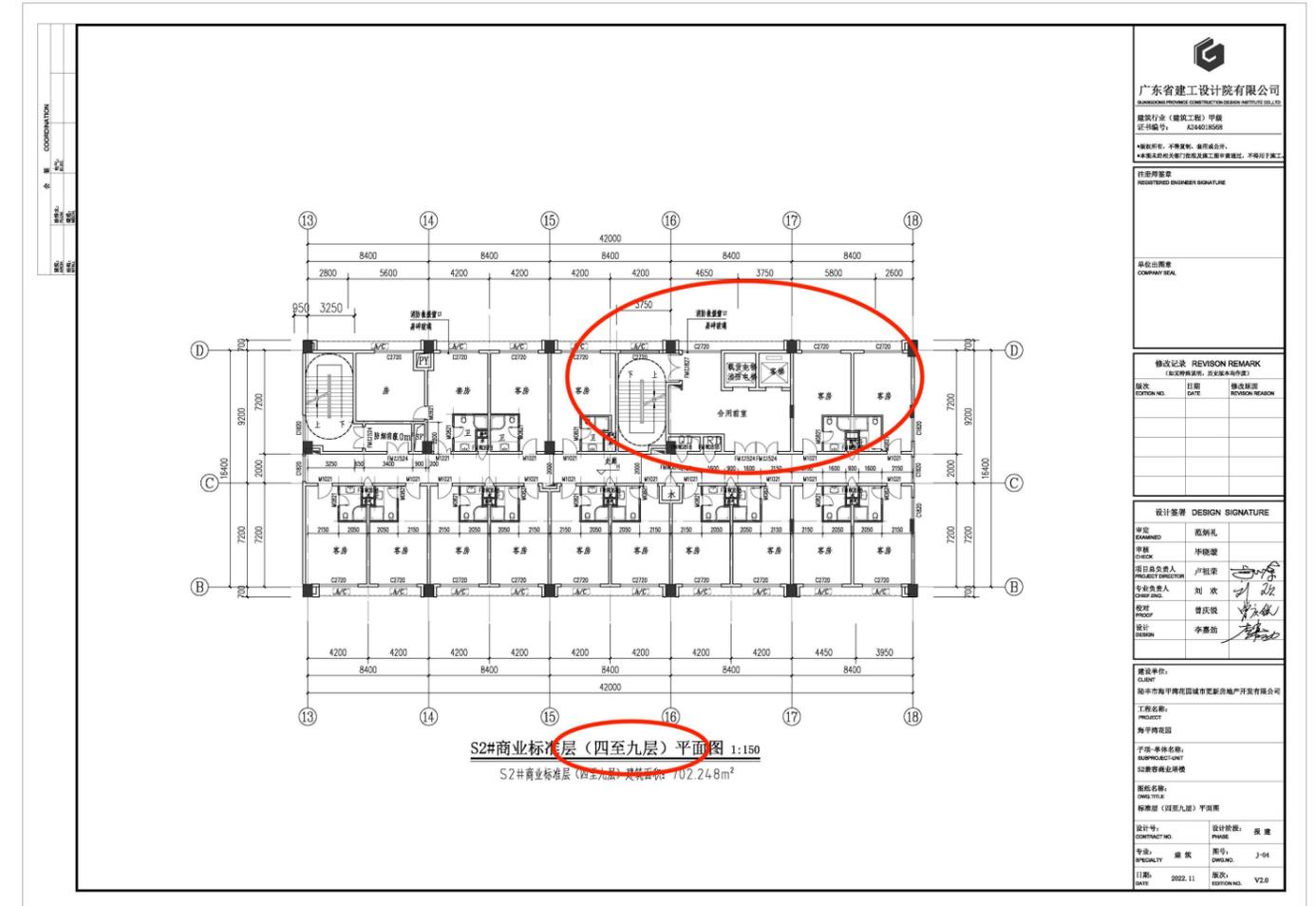
调整对比

S1# S2#调整

标准层平面对比图



原标准层（四至十层）平面图



调整后标准层（四至九层）平面图

修改说明：

- 1) 四层及以上各层楼梯、电梯均往西挪动一个跨度
- 2) 减少一个标准层，建筑面积减少702.25m²

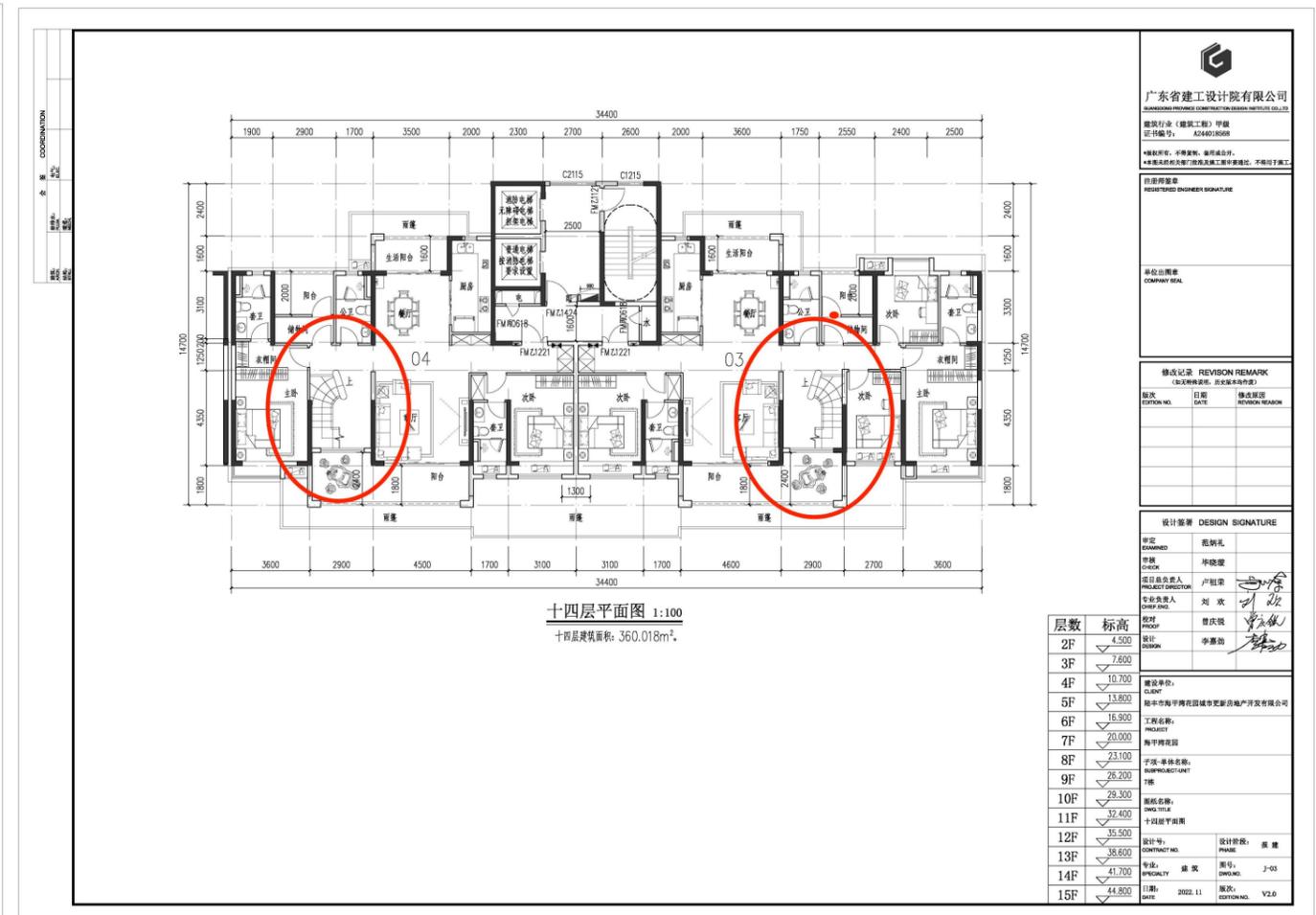
调整对比

7#调整 (8#同)

十四层平面对比图



原十四层平面图



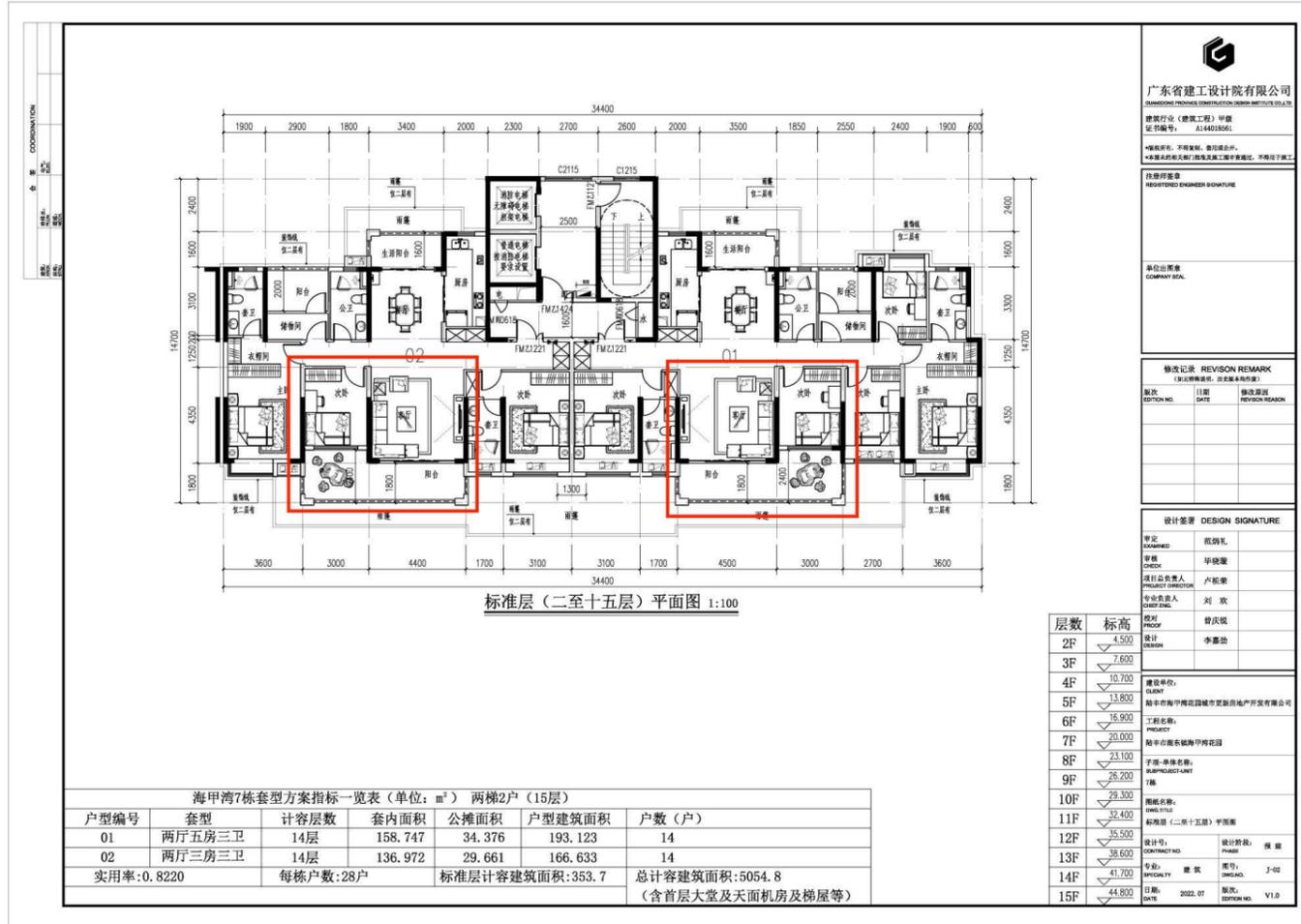
调整后十四层平面图

修改说明: 十四层调整为复式户型的一层, 各户的房间调整为户内楼梯。

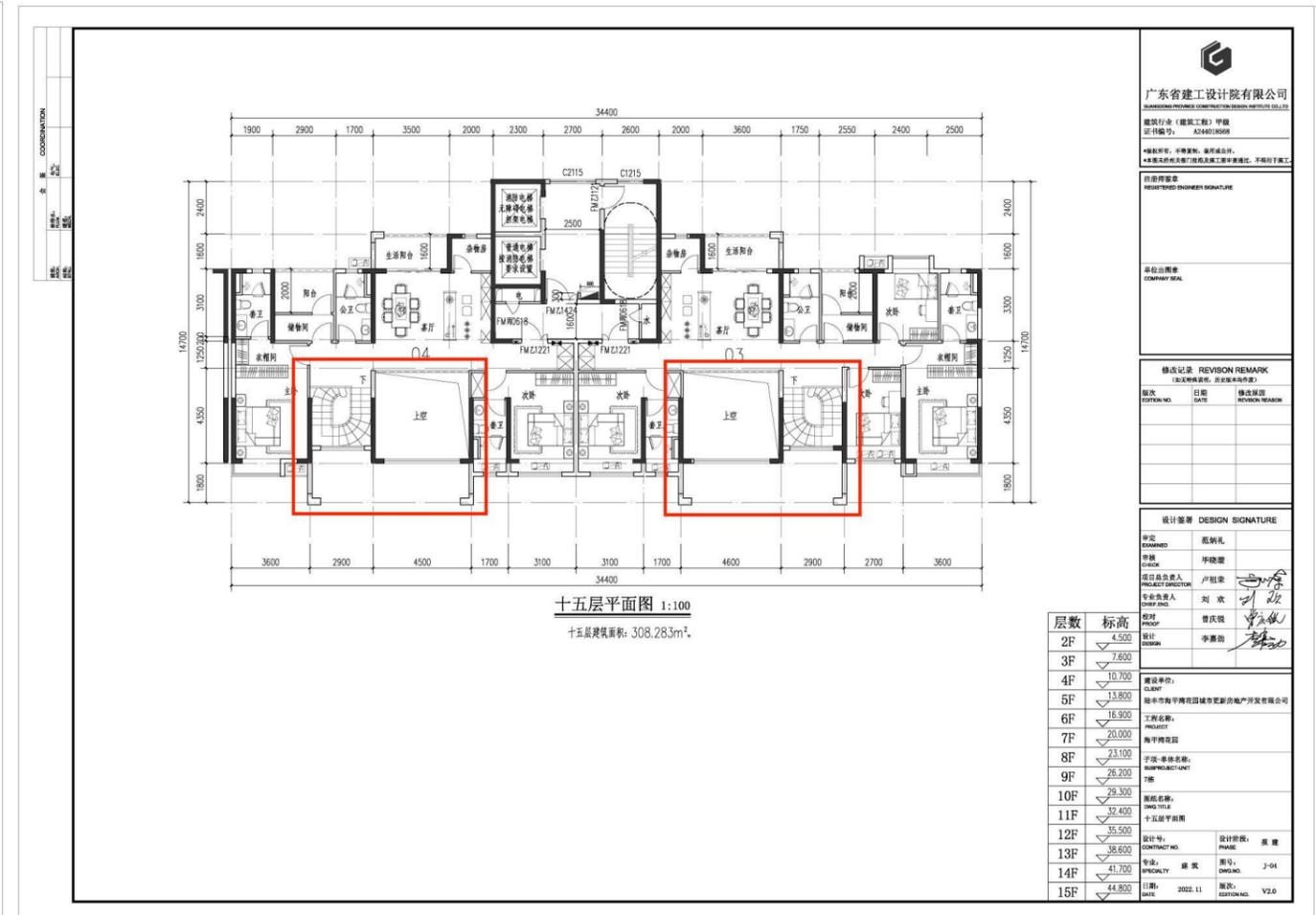
调整对比

7#调整 (8#同)

十五层平面对比图



原十五层平面图



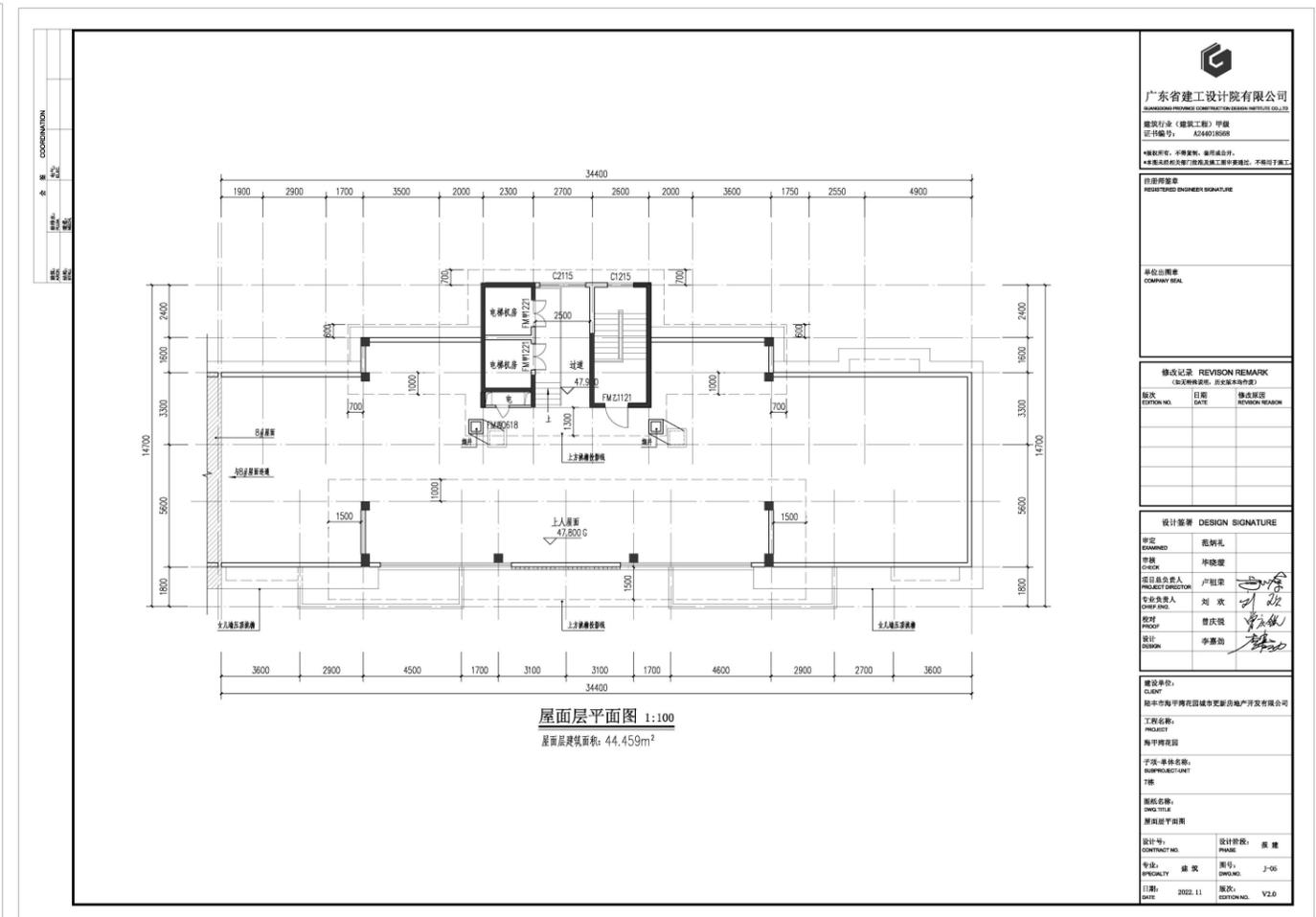
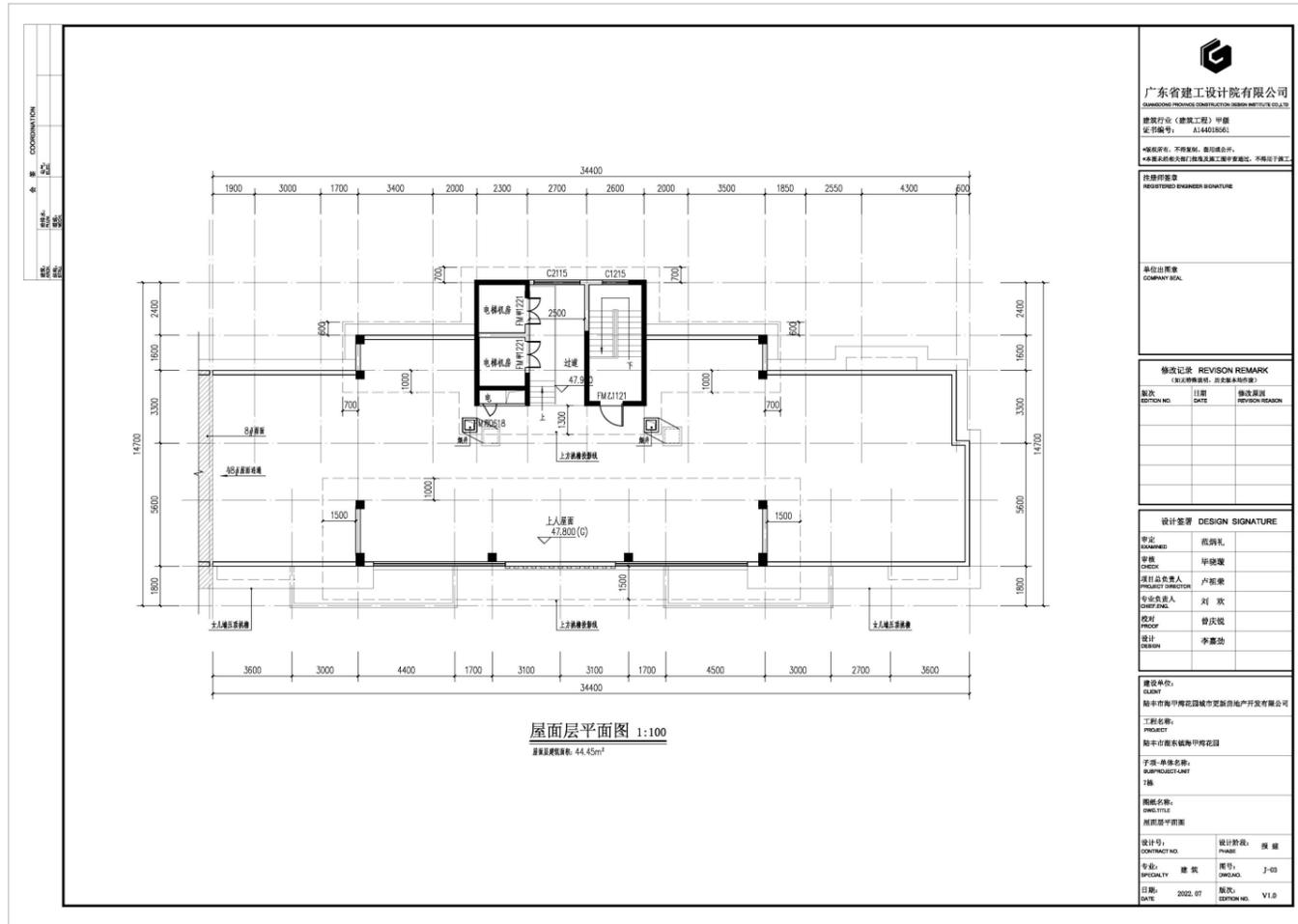
调整后十五层平面图

修改说明: 十五层调整为复式户型的二层, 各户的房间分别调整为内天井、户内楼梯、取消阳台, 合共减少建筑面积36.34m²。

调整对比

7#调整 (8#同)

屋面层平面对比图



原屋面层平面图

调整后屋面层平面图

修改说明：屋面层平面图不变，原报建图梯屋及电梯机房未计算容积率面积，现把此部分计入容积率建筑面积44.46m²。