

彩色总平面图



总平面图 1: 500

注：1#楼、2#楼、3#楼已建。

说 明

1. 建设单位提供的用地红线坐标、1:500地形图和上一阶段规划资料设计设计。
2. 本规划设计范围为“住宅+商业+公寓”项目。
3. 图中坐标和标高与现状红线坐标和标高一致(56 黄海高程)一致。
4. 图中建筑平面为建筑层的平面，外地坪平面，地下室建筑为地下室平面并标注层数。
5. 图中标注的尺寸为建筑层平面尺寸，建筑层(或地下室)为建筑层平面尺寸，建筑层平面尺寸与建筑层平面尺寸一致。
6. 图中建筑标高为建筑层平面标高。
7. 图中建筑标高为建筑层平面标高，地下室建筑标高为地下室平面标高。
8. 所有建筑标高及道路标高均按国家现行标准(GB 50001-2010)执行。
9. 图中建筑、广场、道路、绿化等标注均为建筑、广场、道路、绿化等标注。
10. 图中建筑、广场、道路、绿化等标注均为建筑、广场、道路、绿化等标注。
11. 所有建筑标高及道路标高均按国家现行标准(GB 50001-2010)执行。

君豪酒店工程技术经济指标

建设用地面积	2850.00m ²
容积率	8.0
建筑覆盖率	59.6%
绿化率	30%
总建筑面积	25844.80m ²
计容积率建筑面积	22800.00m ²
不计容积率建筑面积	3044.80m ²
其中	
1. 架空层面积	290.97m ²
2. 地下室	2753.83m ²
停车位(辆)	137(其中：地下车库83辆，一层车库36辆，室外地面18辆)

顺豪苑工程技术经济指标

建设用地面积	27901m ²	备注
容积率	5.0	
建筑覆盖率	33.5%	
绿化率	30%	
总建筑面积	162303.52m ²	
计容积率建筑面积	139505.00m ²	
其中		
住宅总面积		
139505.00m ²	1. 1#楼面积(已建)	30864.61m ²
	2. 2#楼面积(已建)	26897.26m ²
	3. 3#楼面积(已建)	30581.60m ²
	4. 多层住宅面积	722.81m ²
	5. 4#楼住宅面积	29165.80m ²
	6. 5#楼住宅面积	12683.09m ²
商业总面积		
8210.22m ²	7. 4#楼商业面积	6780.91m ²
	8. 5#楼商业面积	1428.92m ²
小区配套总面积		
380m ²	9. 物业管理用房	150m ²
	10. 居委会、治安室、公共活动用房、公共卫生间	200m ²
	11. 垃圾收集房	30m ²
不计容积率建筑面积	22798.52m ²	
其中		
1. 架空层面积	813.87m ²	
2. 架空车库	14322.03m ²	
3. 地下室	7662.62m ²	
总户数(户)	895(其中：90-144m ² 515户，大于144m ² 380户)	
规划人数(人)	2685	
停车位(辆)	954(其中：地下190辆，地上764辆，其中架空车位612辆地面车位152辆)	

修改前后指标对比

方案修改前经济技术指标

建设用地面积			27901m ²		备注
容积率			5.0		
建筑覆盖率			33.5%		
绿化率			30%		
总建筑面积				152872.64m ²	
其中	计容积率建筑面积			139505.00m ²	
	住宅总面积 139505.00m ²	1. 1#楼面积（已建）		30864.61m ²	
		2. 2#楼面积（已建）		26897.26m ²	
		3. 3#楼面积（已建）		30581.60m ²	
		4. 多层住宅面积		722.81m ²	
		5. 4#楼住宅面积		29165.80m ²	
		6. 5#楼住宅面积		12683.09m ²	
	商业总面积 8210.22m ²	7. 4#楼商业面积		6780.91m ²	
		8. 5#楼商业面积		1428.92m ²	
	小区配套总面积 380m ²	9. 物业管理用房		150m ²	
		10. 居委会、治安室、公共活动用房、公共卫生间		200m ²	
		11. 垃圾收集房		30m ²	
	不计容积率建筑面积			13367.64m ²	
	其中	1. 架空层面积		50705.02 ²	
		2. 地下室		7662.62m ²	
总户数（户）		895（其中：90-144m ² 515户，大于144m ² 380户）			
规划人数（人）		2685			
停车位（辆）		954（其中：地下190辆，地上764辆）			

方案修改后经济技术指标

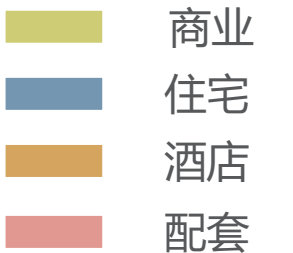
建设用地面积			27901m ²		备注
容积率			5.0		
建筑覆盖率			33.5%		
绿化率			30%		
总建筑面积			162303.52m ²		
其中	计容积率建筑面积			139505.00m ²	
	住宅总面积 139505.00m ²	1. 1#楼面积（已建）		30864.61m ²	
		2. 2#楼面积（已建）		26897.26m ²	
		3. 3#楼面积（已建）		30581.60m ²	
		4. 多层住宅面积		722.81m ²	
		5. 4#楼住宅面积		29165.80m ²	
		6. 5#楼住宅面积		12683.09m ²	
	商业总面积 8210.22m ²	7. 4#楼商业面积		6780.91m ²	
		8. 5#楼商业面积		1428.92m ²	
	小区配套总面积 380m ²	9. 物业管理用房		150m ²	
		10. 居委会、治安室、公共活动用房、公共卫生间			200m ²
		11. 垃圾收集房		30m ²	
	不计容积率建筑面积			22798.52m ²	
	其中	1. 架空层面积		813.87m ²	
		2. 架空车库		14322.03m ²	
		3. 地下室		7662.62m ²	
总户数（户）		895（其中：90-144m ² 515户，大于144m ² 380户）			
规划人数（人）		2685			
停车位（辆）		954（其中：地下190辆，地上764辆，其中架空车位612辆地面车位152辆）			



原方案总平面图



调整后方案总平面图



原设置在 2# 楼架空层的社区配套（居委会、治安室、公共活动用房、公共卫生间、物业管理用房）调整至 1# 楼架空层

竖向分析



主要调整:

调整小区内部标高, 2# 楼、3# 楼、4# 楼抬起一层入户, 原架空层布置架空车库



地面停车分析

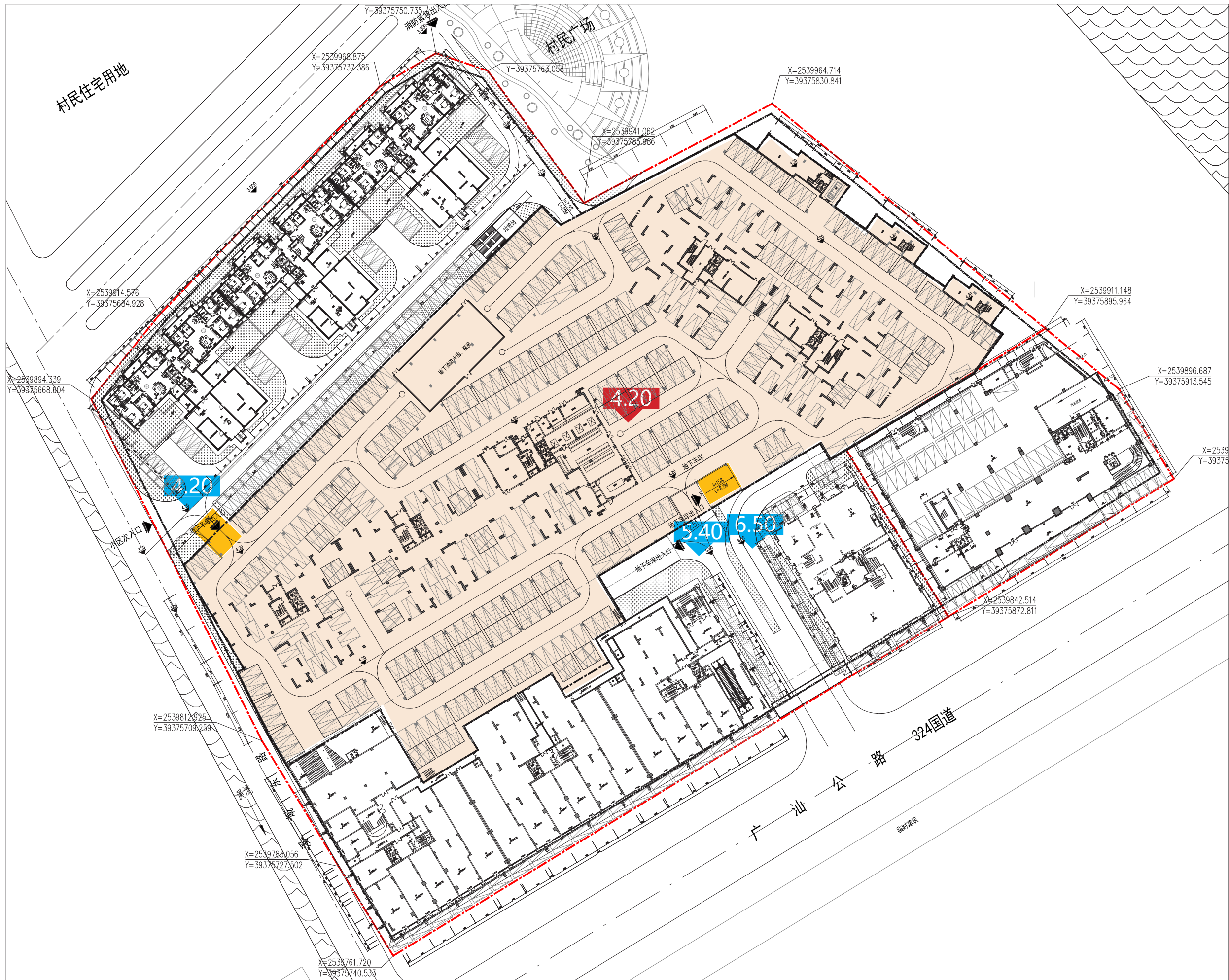


主要调整:

- 1. 调整小区内部标高，原架空层布置架空车库，范围如图所示
- 2. 地面上局部车位布置为机械车位
- 3. 架空车库布置两个双车道出入口
- 4. 花园内部未设置地面停车位，保证人车分流

- 地面机动车流线
- ↔ 城市干道
- 地面普通停车位
- 地面机械停车位
- 架空车库范围
- 地库出入口

架空停车分析



交通分析



主要调整:

- 1. 设置三个车行出入口，保证小区正常通行
- 2. 南北各设置一个景观台阶，便捷入户

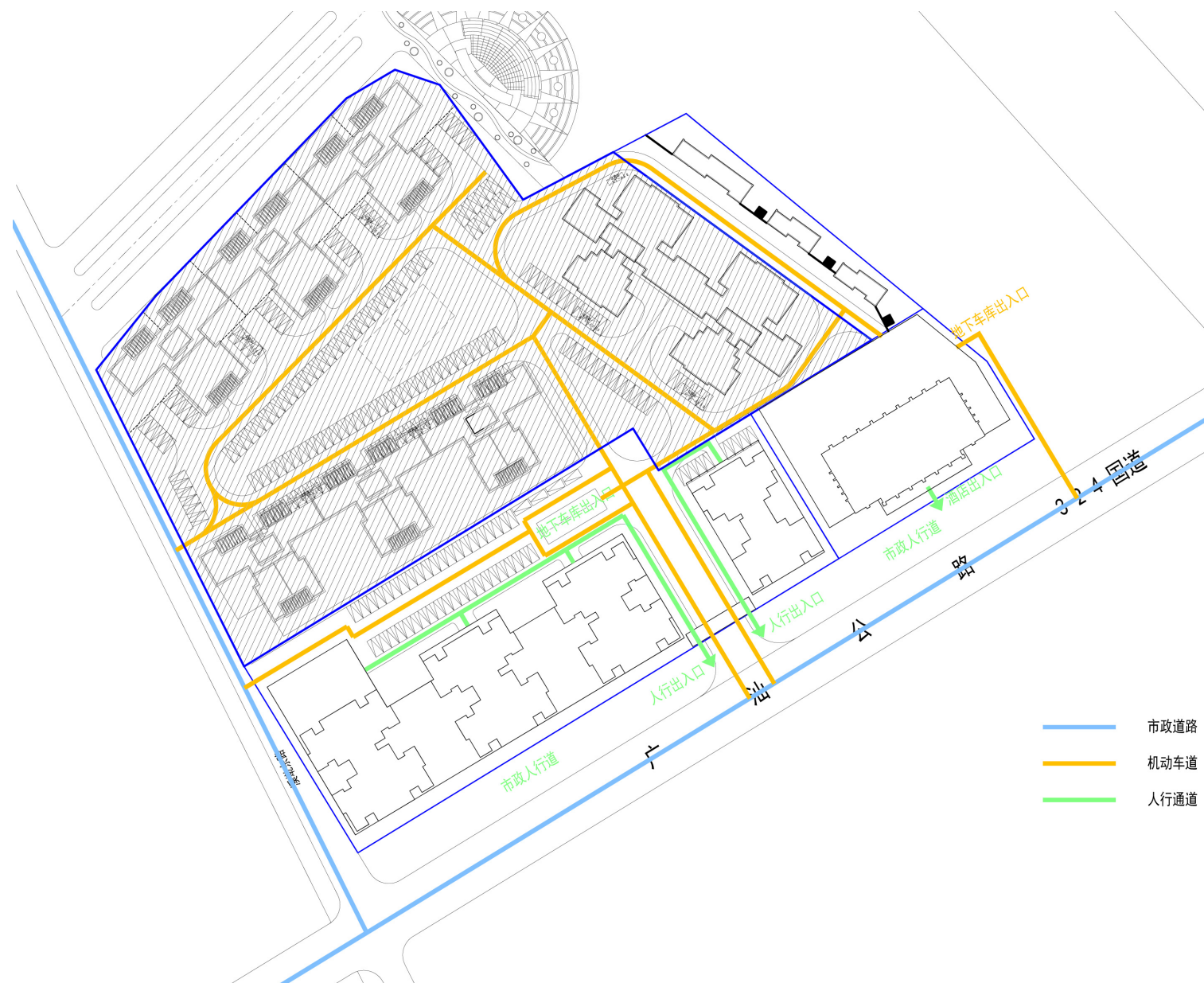
地库出入口

城市干道

住宅人行流线

机动车流线

交通分析对比



原方案:

1. 三个车行出入口
2. 花园内部有地面停车位



现方案:

1. 设置三个车行出入口, 保证小区正常通行
2. 南北各设置一个景观台阶, 便捷入户
3. 花园内部未设置地面停车位, 保证人车分流

消防分析



1. 均满足最长边及 1/4 周长, 满足消防要求
2. 设置三个消防车出入口, 满足消防要求
3. 1#楼及4#楼利用部分市政道路做消防登高场地, 与原获批总图方案保持一致

消防登高面

消防车回车场

消防道路

城市干道

消防出入口

景观分析



计算方式:

1. 绿地面积计算的起止 规定:
1、绿地边界对宅间道 路、组团路和小区道路边, 当小区道路设有人行便道时, 算到便道边, 沿居住区路、城市道路则算到红线, 距房屋墙角 1.5 米, 对其它 围墙、院墙算到墙角。

绿地面积 7514.73 m²,
地面停车面积: 950.04 m²,
50% 计入绿地面积为 475.02 m²
屋顶绿化面积: 380.55 m²,
用地面积 27901 m²,
绿地率 30.0%, 满足规划要求。

- 屋顶绿化
- 绿地面积
- 植草砖停车场

车位分布图

