

调整说明:

一、总平面布局及指标:

- 1、总建筑面积由234797.72㎡调整为219341.98㎡;
- 2、住宅计容建筑面积由150678.52㎡调整为150892.45㎡;商业计容建筑面积由24835.01㎡调整为25079.26㎡;公共配套设施由2312.71㎡调整为1854.53㎡;
- 3、不计容建筑面积由3690.68㎡调整为1308.80㎡;
- 4、居住户数由1120户调整为1083;居住人口由4480人调整为3791人
- 5、机动车数量由1717个调整为1403个;
- 6、1#楼与2#楼间距由21.50m调整为17.8m,与4#楼间距由54.30m调整为48.50m;2#楼与3#楼间距由21.17m调整为17.57m,与5#楼间距由57.10m调整为49.50m;3#楼与6#楼间距由49.50m调整为50.70m;4#楼与5#楼间距由23.10m调整为21.80m,与7#楼间距由43.61m调整为48.16m;5#楼与6#楼间距由20.49m调整为18.80m,与8#楼间距由60.75m调整为58.60m;
- 9、1#楼由32F(99.90m)调整为32F(99.95m);2#楼由32F(99.90m)调整为32F(99.95m);3#楼由32F(99.90m)调整为32F(99.95m);4#楼由32F(99.90m)调整为32F(98.90m);5#楼32F(99.90m)调整为32F(98.90m);6#楼32F(99.90m)调整为31F(95.90m);7#楼由25F(78.9m)调整为24F(74.90m);8#楼由25F(78.9m)调整为23F(71.90m)。
- 10、优化总图布局,优化住宅户型平面及酒店商业平面,地面增加113个机动车位。
- 11、总图保持原布局不变,根据新户型及日照情况微调楼间距,使小区园林景观空间最大化。
- 12、住宅建筑层数由25-32层调整为23-32层。
- 13、优化酒店及裙房商业布局、车流路线。
- 14、配套商业服务网点布局由原来的东面及南面,调整为北面、东面及南面。
- 15、住宅、酒店、裙房商业布局调整后,均满足住宅日照及间距要求。

二、住宅及商业:

根据市场需求,优化所有户型平面图:

- 1、1#楼优化住宅户型平面,原户型为141㎡(5房)+128㎡(4房)110㎡(3房)户型优化为143㎡(4房)+146㎡(4房)+132㎡(4房)118㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;裙房由1层架空层,改1层局部商业、配套用房,局部架空层,层数不变,总高度由99.90M改为99.95M。
- 2、2#楼优化住宅户型平面,原户型为142㎡(5房)+128㎡(4房)户型优化为161㎡(3房)+130㎡(4房)户型,增加顶层复式户型;裙房由1层架空层,改1层局部商业、配套用房,局部架空层,层数不变,总高度由99.90M改为99.95M。
- 3、3#楼优化住宅户型平面,原户型为141㎡(5房)+128㎡(4房)117㎡(4房)户型优化为142㎡(4房)+133㎡(4房)108㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;裙房局部商业不变,层数由32F调整为32F,总高度由99.90M改为99.95M。
- 4、4#楼优化住宅户型平面,原户型为138㎡(4房)+128㎡(4房)+109㎡(3房)户型优化为142㎡(4房)+146㎡(4房)+132㎡(4房)118㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;首层架空层,改为局部住宅、局部配套用房局部架空,层数不变,总高度由99.90M改为98.90M。
- 5、5#楼原户型为177㎡(5房)+138㎡(4房)户型优化为182㎡(5房)+138㎡(4房)户型,增加顶层复式户型;首层架空层不变(兼群众健身场地),层数不变,总高度由96.95M改为98.90M。
- 6、6#楼原户型为141㎡(5房)+128㎡(4房)117㎡(4房)户型优化为142㎡(4房)+133㎡(4房)108㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;首层局部商业不变,增加局部配套用房,层数不变,总高度由99.90M改为95.90M。
- 7、7#楼原户型为142㎡(5房)+120㎡(4房)+129㎡(4房)+109㎡(3房)户型优化为144㎡(4房)+120㎡(3房)+133㎡(4房)+109㎡(3房)+150㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;首层局部商业及公共配套用房不变,层数由25F调整为24F,总高度由78.90M改为74.90M。
- 8、8#楼原户型为142㎡(5房)+120㎡(4房)+129㎡(4房)+109㎡(3房)户型优化为144㎡(4房)+120㎡(3房)+133㎡(4房)+109㎡(3房)+150㎡(3房)户型,增加顶层复式户型;首层局部商业及公共配套用房不变,层数由25F调整为23F,总高度由78.90M改为71.90M。
- 9、9#楼基本形态不变,优化酒店及裙房商业布局、轴跨,面积减少约480平方,层数不变,总高度由45.80M改为48.40M。

三、车库平面

1、由于①最新设计条件补充说明要求车位配比变化;②户型、酒店商业平面、面积及楼梯位置调整;机动车数量变化,车库平面相应调整,地下车库由原来的两层调整为一层,车库面积减少约13000㎡,减少车位427个;原报建方案地下车库面积:53280.80,优化调整后面积:40206.94㎡

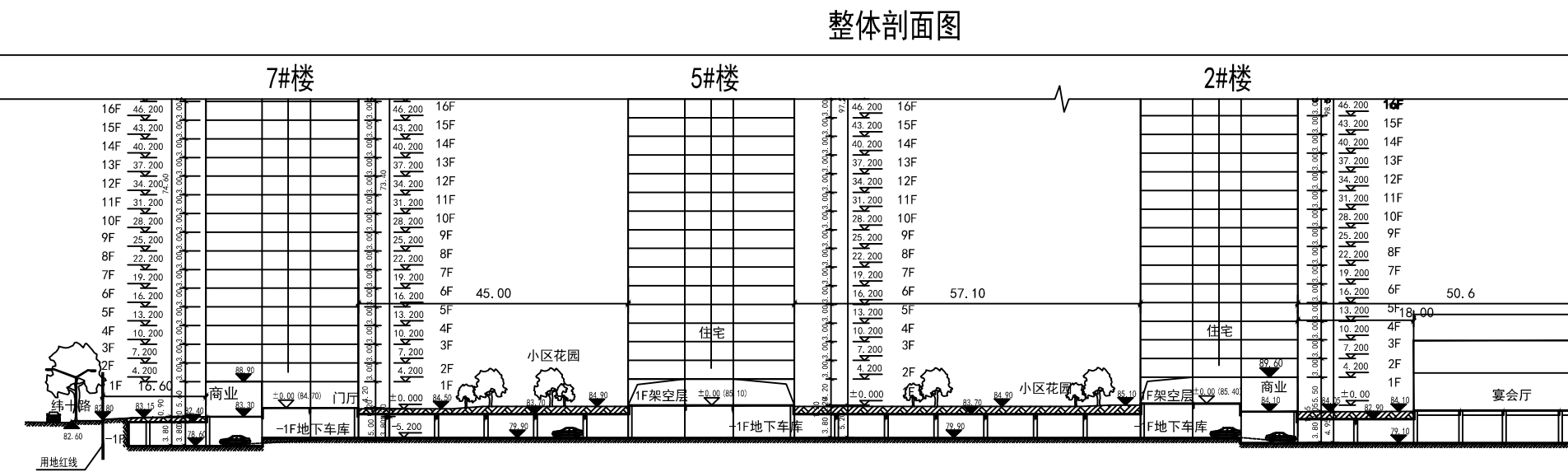
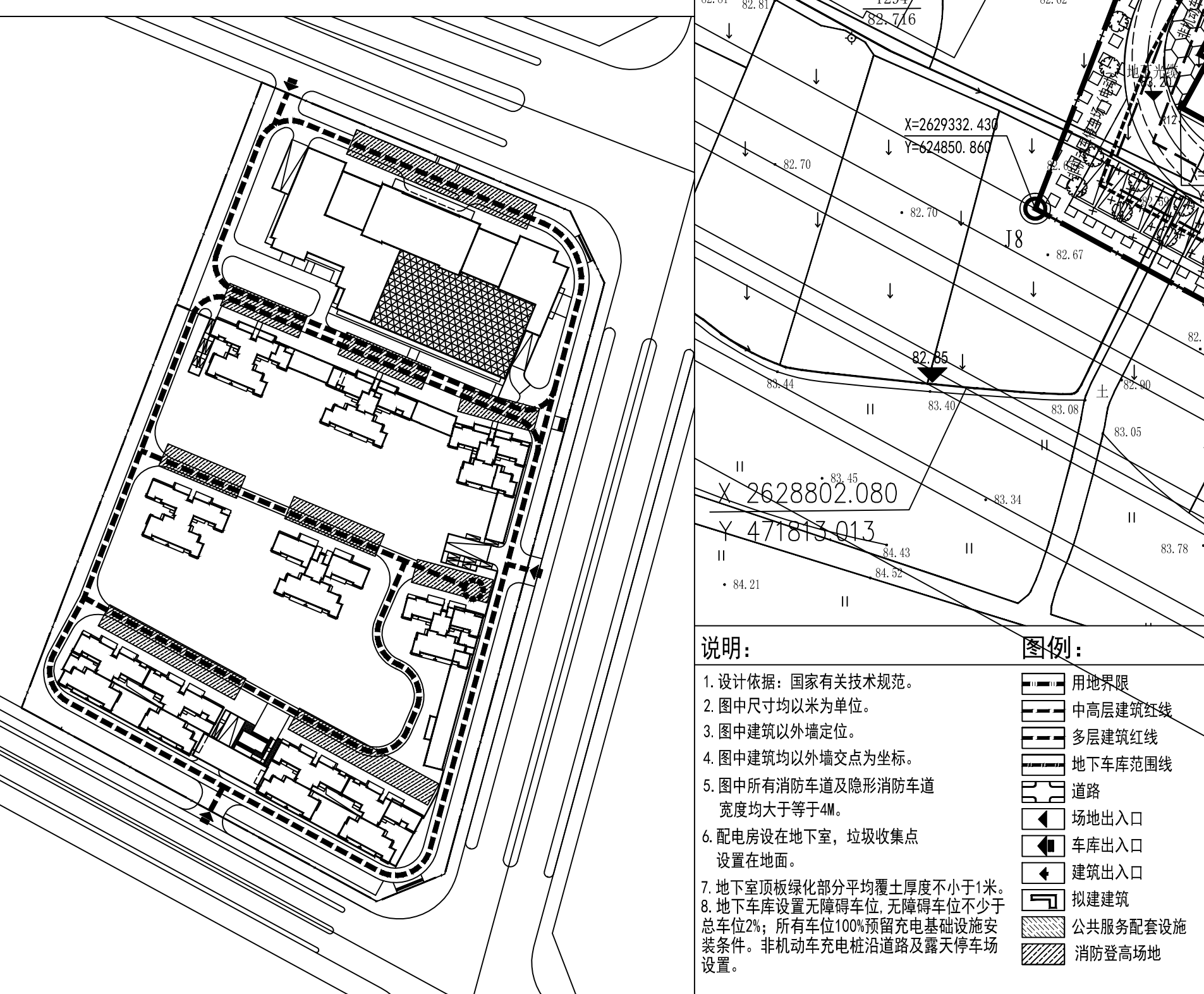
总结:

调整方案后共减少住宅37户,住宅计容建筑面积增加约214㎡,商业计容建筑面积增加约244㎡,公共配套面积减少约458㎡,容积率不变;地面增加113个机动车位,地下车库面积减少约13000㎡,减少车位约427个,项目总车位共减少314个机动车位。其它与原审批图纸保持一致。

附表四:

绿地面积统计表								
绿地类型	绿化面积 (m²)	覆土厚度 (m)	折算 系数	折算面积 (m²)	总绿地面积 (m²)		项目用地面 积 (m²)	绿化率
普通绿地	8924.48	1.00	1.00	8924.48	17787.7		50807.497	35.01%
树阵非机动 车停车场	4659.14	1.00	1.00	4659.14				
树阵机动 车停车场	3778.69	1.00	1.00	3778.69				
景观水池	607.7	0.70	0.70	425.39				

消防流线示意图



										
海能龙福郡B区项目（调整）主要经济技术指标										
项目		数量	单位	规划要求	备注					
规划建设用地面积		69862.45	㎡							
规划道路用地面积		19054.95	㎡							
实际建设用地面积		50807.50	㎡							
项目总建筑面积		219341.98	㎡							
其中	地上总建筑面积		179135.04	㎡						
	其中	计入容积率建筑面积		177826.24	㎡					
		住宅		150892.45	㎡	居住建筑面积占总建筑面积≥75%	居住建筑面积占总建筑面积88.57%			
		商业		25079.26	㎡	商业服务业设施建筑面积占总建筑面积≤25%	商业服务业设施建筑面积占总建筑面积11.43%			
		商业服务网点		3651.94	㎡					
		酒店		21427.32	㎡					
		公共服务配套设施		1854.53	㎡					
		社区服务用房		329.16	㎡	30㎡/百户	位于1#一层			
		物业服务用房		442.96	㎡	总建筑面积2%,且≥120㎡	位于4#、7#、8#楼一层			
		社区办公用房		301.94	㎡		位于6#一层			
		群众养老设施用房		383.74	㎡	0.1㎡/人	位于2#, 3#楼一层			
	公厕		65.14	㎡	建筑面积30-60㎡, 占地60-120㎡	位于1#一层				
	消防控制室		60.94	㎡		位于7#一层				
	其它配套		270.65	㎡						
	不计容积率建筑面积		1308.80	㎡						
其中	公共架空层		1308.80	㎡		包含群众健身活动场地379.05㎡(≥0.1㎡/人)				
	地下总建筑面积		40206.94	㎡						
其中	计容积率建筑面积		0.00	㎡						
	不计容积率建筑面积		40206.94	㎡						
其中 地下车库面积		40206.94	㎡		负一					
容积率		3.50	—	≤3.5						
建筑占地面积		14221.02	㎡							
建筑密度		27.99%	—	≤28%						
绿地面积		17787.70	㎡							
绿地率		35.01%	—	≥35%						
居住户数		1083	户							
居住人口		3791	人	3.5人/户						
机动车位		1403	个	1.2辆/100㎡商业建筑面积, 住宅1辆/户, 公共服务配套1辆/100㎡	无障碍车位不少于总车位的2%, 100%预留充电基础设施安装条件					
其中	地面停车位		225	个	其中住宅车位108个, 酒店车位117个					
	地下停车位		1178	个	含无障碍车位29个					
非机动车位		3558	个	≥2辆/100㎡	每辆自行车停车位: 露天停车场为1.5㎡, 室内停车位为1.8㎡, 路边停车位1.5㎡					
附表二:										
建筑物一览表										
分项	基底面积(㎡)	商业建筑面积(㎡)	住宅建筑面积(㎡)	配套用房面积(㎡)	架空建筑面积(㎡)	单栋总建筑面积(㎡)	单栋总容积建筑面积(㎡)	规划高度(M)	消防高度(M)	建筑层数
1#	710.45	133.10	16596.64	410.74	56.38	17196.86	17140.48	99.95	98.55	32
2#	771.04	427.66	17915.59	214.47	66.90	18624.62	18557.72	99.95	98.55	32
3#	962.29	553.27	16111.30	291.84	43.36	16999.77	16956.41	99.95	98.55	32
4#	615.95	0.00	16943.61	121.58	23.34	17088.53	17065.19	98.90	97.40	32
5#	707.47	0.00	19687.74	41.95	550.32	20280.01	19729.69	98.90	97.40	32
6#	1035.34	544.77	15638.62	335.07	29.52	16547.98	16518.46	95.90	94.40	31
7#	1611.45	885.59	24528.73	313.29	269.49	25997.10	25727.61	74.90	73.40	24
8#	1795.55	1107.55	23470.22	125.59	269.49	24972.85	24703.36	71.90	70.40	23
9#	6011.48	21427.32	0.00	0.00	0.00	21427.32	21427.32	48.40	39.40	9
地下室						40206.94				1
总计	14221.02	25079.26	150892.45	1854.53	1308.80	219341.98	177826.24			
附表三:										
来阳市年径流总量控制率对应的设计降雨量h(mm)										
60%	70%	75%	80%	85%						
17.7	24.5	29.4	35.4	43.9						
综合雨量径流系数计算表										
汇水分区	下垫面类型分析			面积(㎡)	径流系数取值	设计调查容积(m3)				
总项目	屋面	总面积		13789.72	0.85	777.17				
		不透水屋面		13789.72	0.85					
		绿化屋面		0.00	0.35					
		总面积		23561.28	0.85					
		透水铺装		0.00	0.35					
	路面及铺装	植草砖		4658.66	0.30					
		透水铺装		18902.62	0.85					
		总面积		12848.80	0.15					
		透水铺装		12848.80	0.15					
		总面积		607.70	1.00					
	合计	调查容积		50807.50	0.62					
设施类型	占地面积(㎡)		调查容积(m3)	设计调查容积(m3)	比例(%)	结论				
	雨水花园		3324.70	989.10	下凹式绿地率25.88%					
	绿化屋顶		0.00	0.00	绿色屋顶率0.00%					
	透水铺装		0.00	0.00	777.17					
	植草砖		4658.66	0.00	透水铺装率47.73%					
实际调查容积		989.10		实际调查容积大于设计容积, 满足要求						
实际完成调查容积为989.10m3, 实际控制雨量为31.18mm, 实际年径流总量控制率为76.48%, 满足年径流总量控制率大于70%的要求, 达到										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率				65.01%						
本项目年径流污染削减率达到了65.01%, 满足65%的指标要求										
设计目标										
汇水分区	设施类型	汇水面积(㎡)	调查容积(m3)	固体悬浮物(SS)削减率						
总项目	雨水花园	46148.84	989.10	0.85						
	植草砖	4658.66	0.00	0.85						
	小计	50807.50	989.10	0.85						
	年径流总量控制率			76.48%						
固体悬浮物(SS)削减率										