

雷州金御广场

规划方案修改文本

2022.03



广州博厦建筑设计研究院有限公司

修建性详细规划设计调整说明

随着雷州市城市的发展、G207国道的线路变化，城市整体及项目周边的商业气氛将逐步活跃，伴随市民消费习惯的逐步变化，项目商业地块的市场环境及市场需求也产生了相应的变化。建筑设计方案应根据以上情况的变化，做出相应的优化、调整。

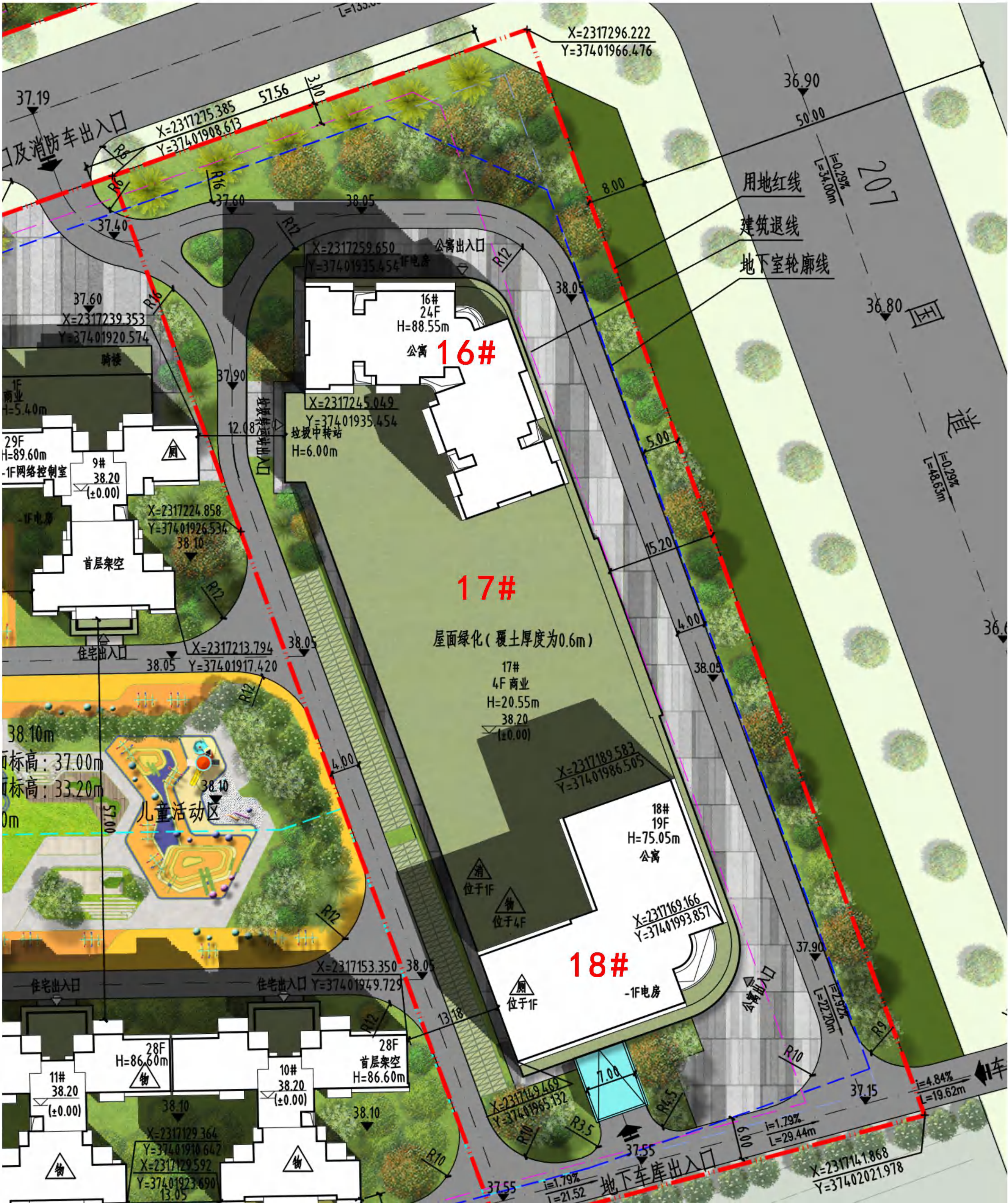
在各项已批复的修建性详细规划设计指标范围以内，新的设计方案做出部分调整：
原整栋的楼体，在裙房部分增加了部分骑楼并增加了两条开放的步行通道，优化了商业动线，提高顾客的舒适性及购物体验，同时改善了购物环境。

根据市场行情的变化，优化了商业、公寓的平面及户型设计，更加符合市场的需求。
优化、调整建筑规划总平面及建筑物的布置，优化结构柱网，增加建筑内部的实用率，降低工程造价，同时起到保护环境、节约资源的社会作用。

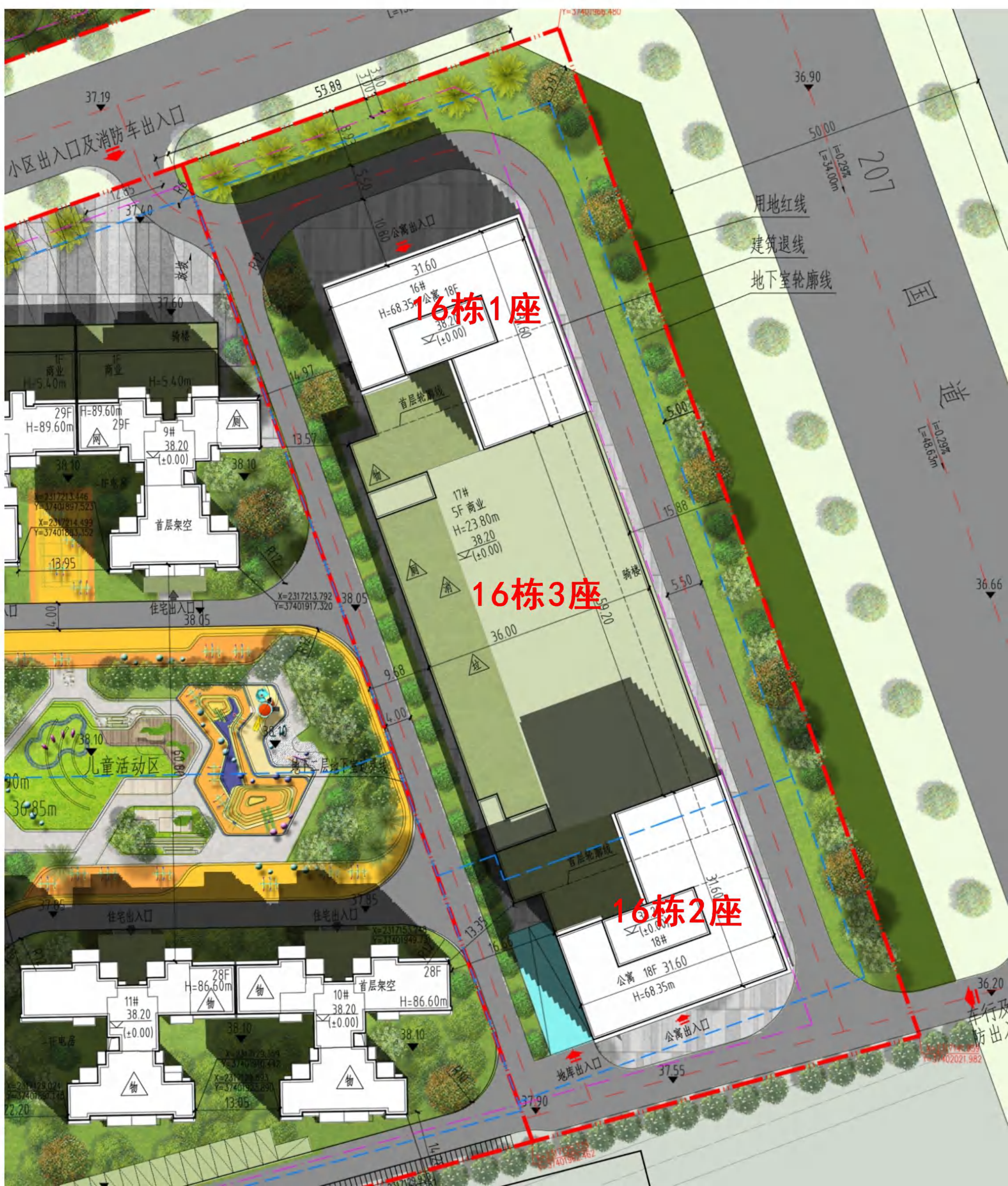
规划总平面图

- 修改内容：1、16栋1座：原方案名称由16#修改为16栋1座，高度由24F、H=88.55米修改为18F、H=68.35米，且轮廓线有调整
- 16栋3座：原方案名称由17#修改为16栋3座，高度由4F、H=20.55米修改为5F、H=23.8米，且轮廓线有调整
- 16栋2座：原方案名称由18#修改为16栋2座，高度由19F、H=75.05米修改为18F、H=68.35米，且轮廓线有调整
- 2、建筑方案做相应调整
- 3、原方案的西侧地面非机动车停车位调到负一层

原方案规划总图



修改方案规划总图



技 术 指 标 表

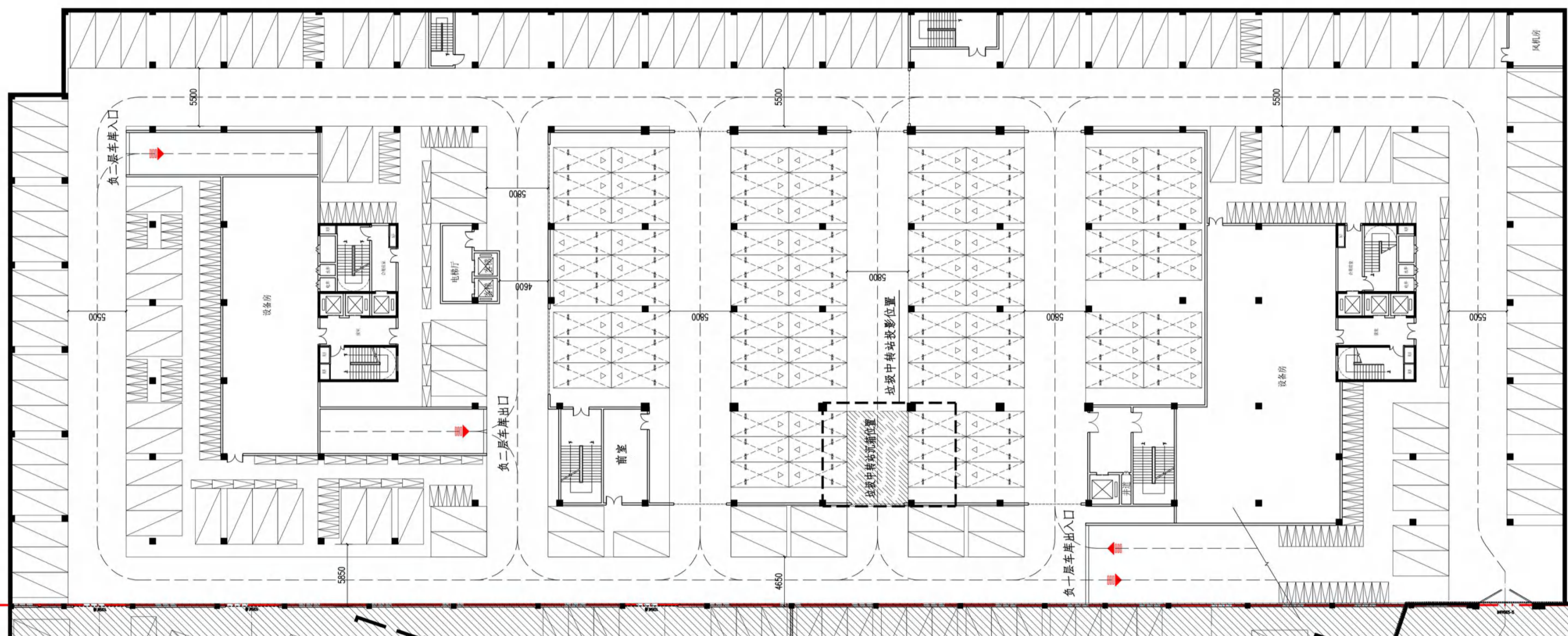
修改内容：计容面积不变，不计容面积调整

雷州金御广场项目技术经济指标表												
调整前项目名			单位	数值	调整后项目名			数值	差值（调整后-调整前）	备注		
规划用地面积			m²	9977.00	规划用地面积			9977.00				
总建筑面积			m²	55644.24	总建筑面积			54938.72	-705.52			
其中	计算容积率面积			m²	37912.60	其中	计算容积率面积			37912.60	0	不包含骑楼奖励面积
	其中	公寓（16#）		m²	12266.82		其中	16栋1座（公寓）		12126.46	-140.36	
					其中			公寓	10521.82			
								商业	1604.64			
		裙楼商场（17#）		m²	13912.78			16栋3座（商业）		13330.25	-582.53	
		公寓（18#）		m²	11424.45			16栋2座（公寓）		12126.46	702.01	
					其中			公寓	10487.40			
								商业	1639.06			
		消防控制及监控中心		m²	78.44			消防控制及监控中心		52.51	-25.93	位于16栋3座首层
		物业管理用房		m²	117.48			物业管理用房		112.05	-5.43	位于16栋3座第4层，总建筑面积的2‰
		商业井道		m²	77.11			商业井道		77.11	0	
		其它		m²	35.52			其它		87.76	52.24	
		不计算容积率面积			m²			17731.64	不计算容积率面积			17026.12
	其中	垃圾中转站		m²	129.62		其中	垃圾中转站		121.70	-7.92	规划条件为：≥120m²
		公共厕所		m²	77.90			公共厕所		70.68	-7.22	位于16栋3座首层
		管道转换层		m²	692.53			管道转换层		779.52	86.99	
		地下室		m²	16667.49			地下室		14740.26	-1927.23	地下两层；配电房位于-1F
		装饰飘板		m²	127.10			/		/	-127.10	
		烟道井奖励面积		m²	37.00			烟道井奖励面积		36.00	-1	
		/		/	/			骑楼奖励面积		493.68	493.68	骑楼面积（329.12m²）1.5倍的奖励
/		/	/	架空层		484.28		484.28				
/		/	/	其他		300	300					
绿地面积			m²	2994.10	绿地面积			2994.10	0			
建筑基底面积			m²	3948.76	建筑基底面积			3990.80	42.04			
建筑密度			%	39.58	建筑密度			40.00	0.42	规划条件为：≤40%		
容积率			-	3.80	容积率			3.80	0	规划条件为：≤3.8		
绿地率			%	30.01	绿地率			30.01	0	规划条件为：≥30%		
建筑高度			m	88.55	建筑高度			68.35	-20.2	规划条件为：限高90米；计算室外地坪至屋面结构完成面		
机动车车位			辆	341	机动车车位			341	0	商业按100m²/0.9个		
其中	地下车位		辆	341	其中	地下车位		341	0	实际总停车位为408个，其中商业配套指标为341个，住宅配套指标为67个		
非机动车位			辆	190	非机动车位			190	0	裙楼商业按100m²/1.0个，公寓、酒店按100m²/0.5个		
备注：按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施。2、商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%。 3、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。												

修改内容：

动车停车位。

修 改 方 案

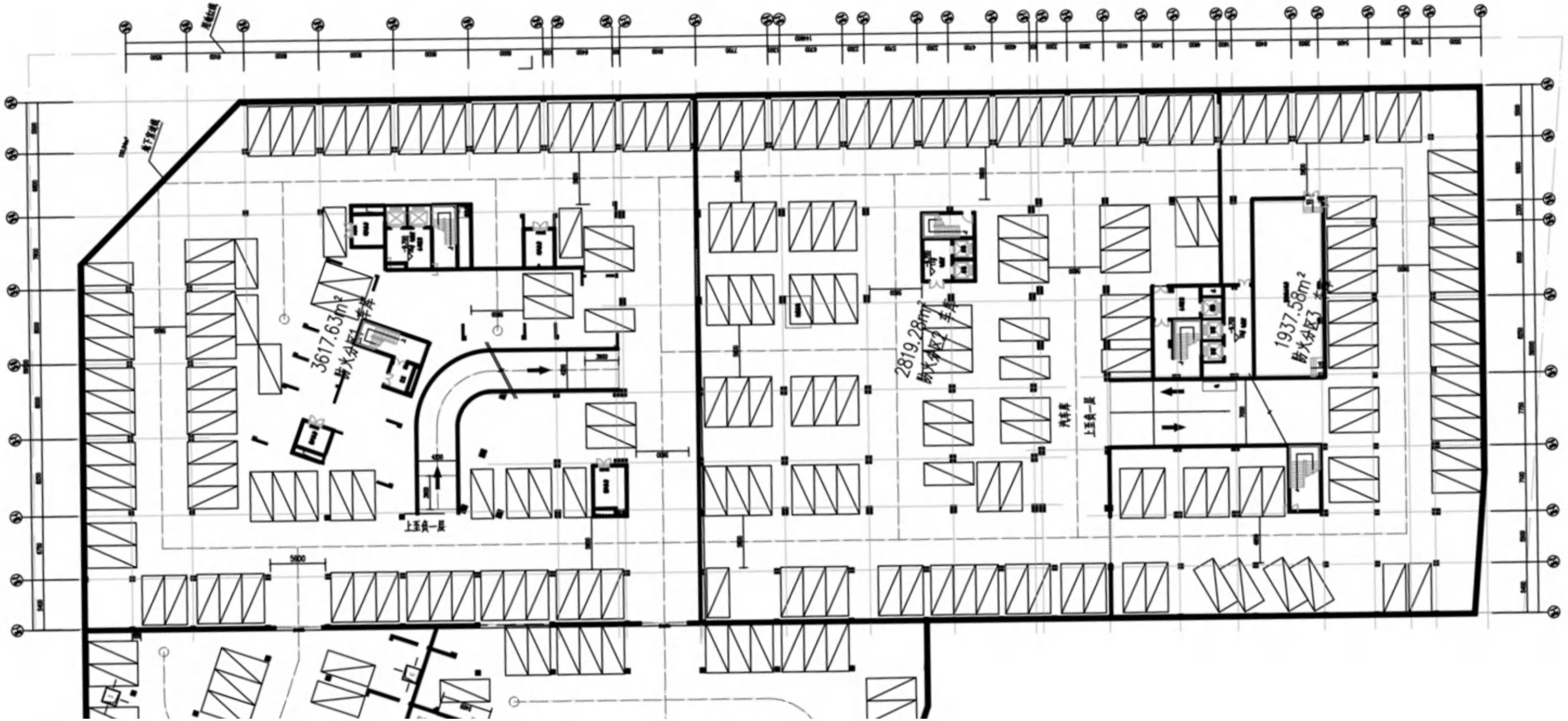


负二层平面图

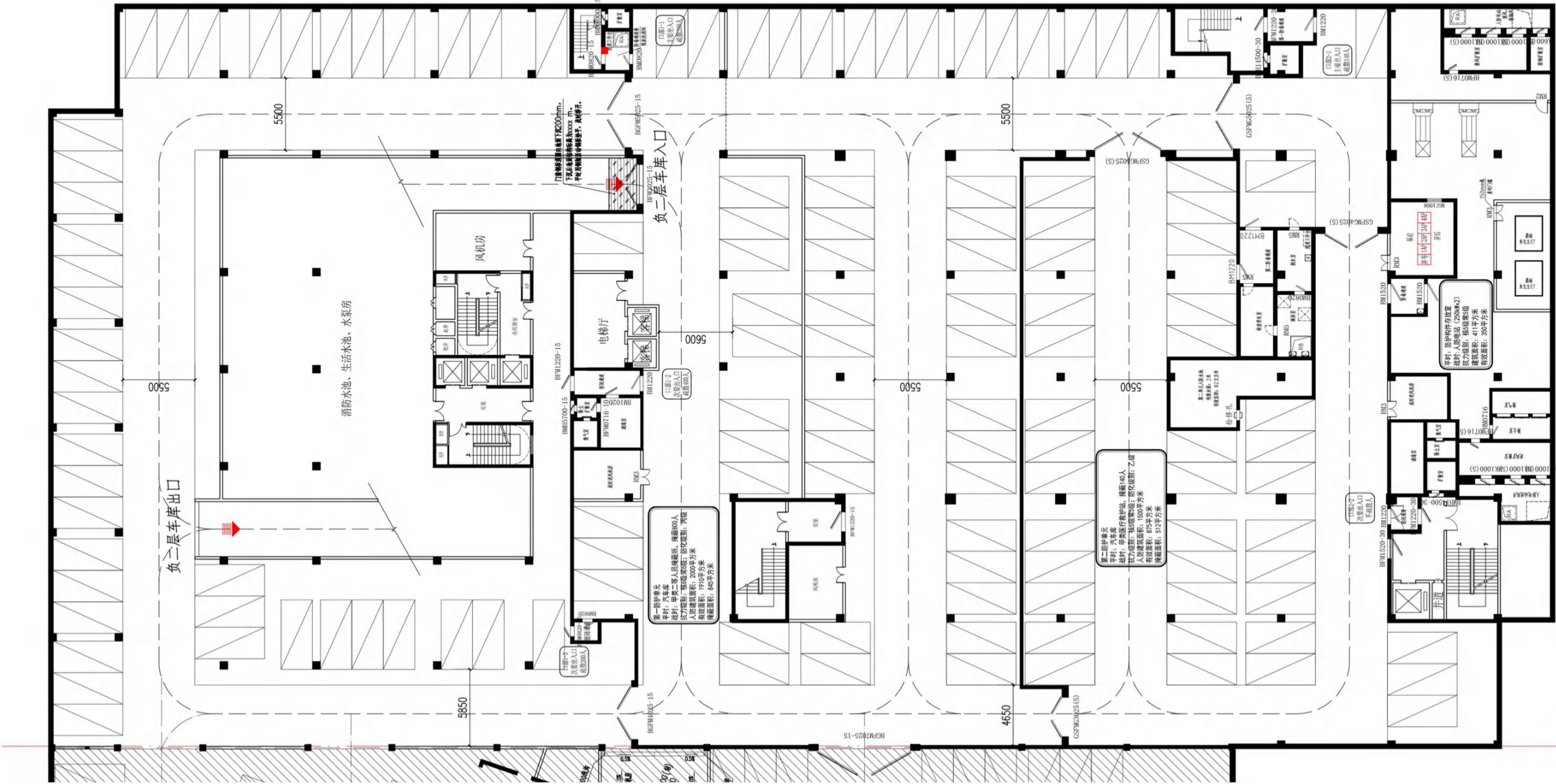
修改内容：

地下室轮廓线修改，优化建筑平面及结构柱网。

原方案

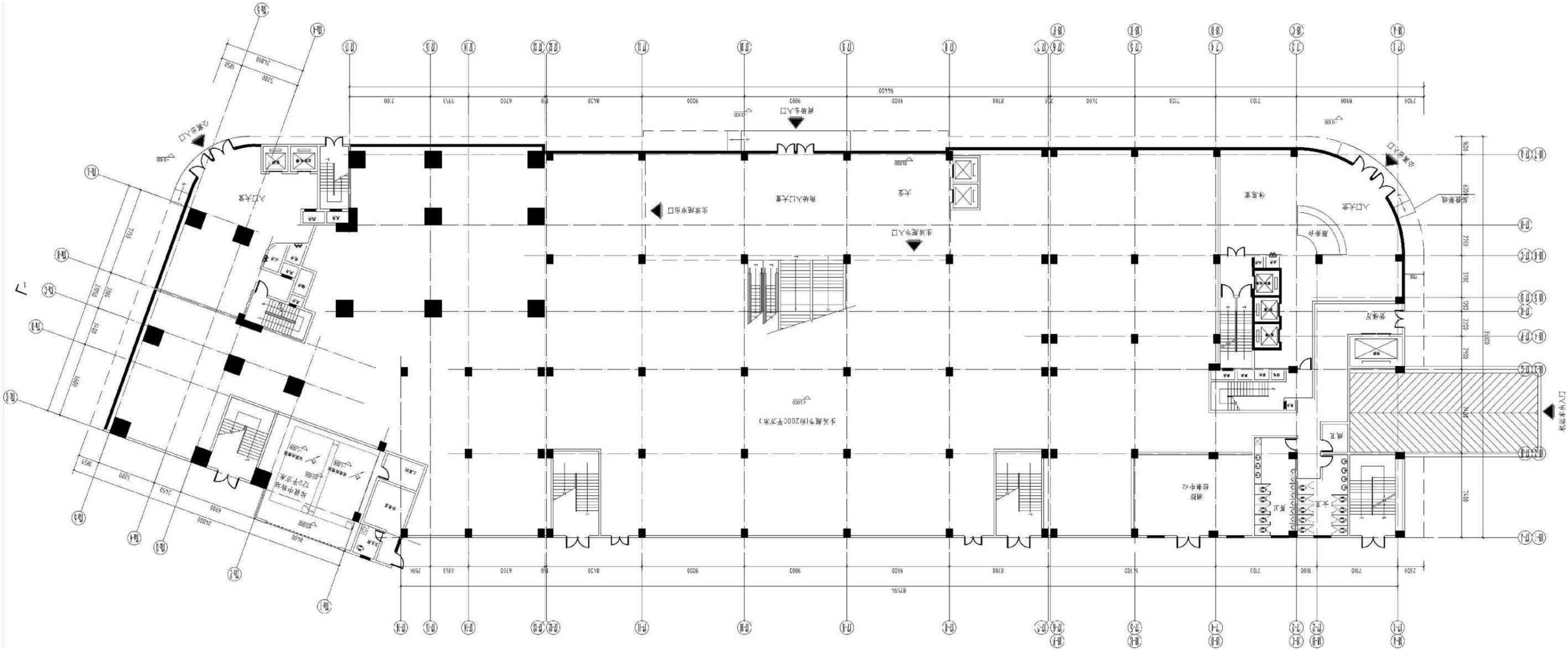


修改方案



16栋1座、2座、3座首层平面图

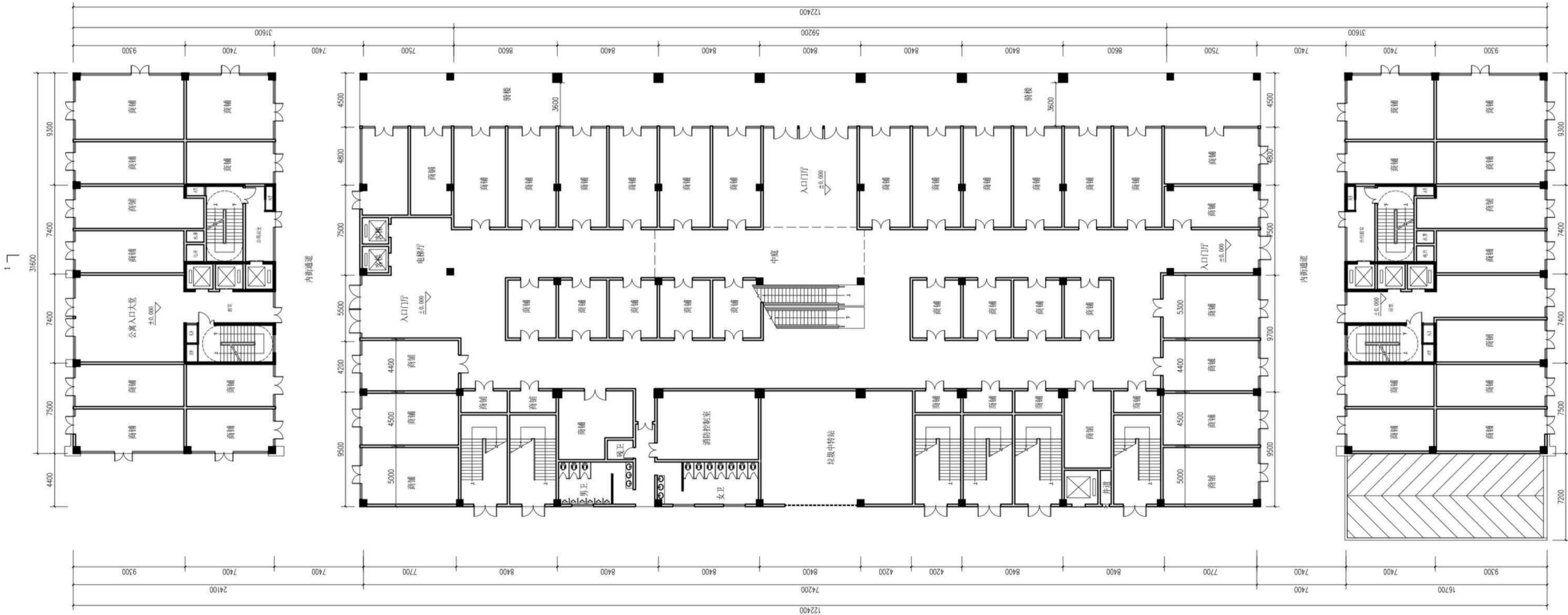
原
方
案



修改内容：

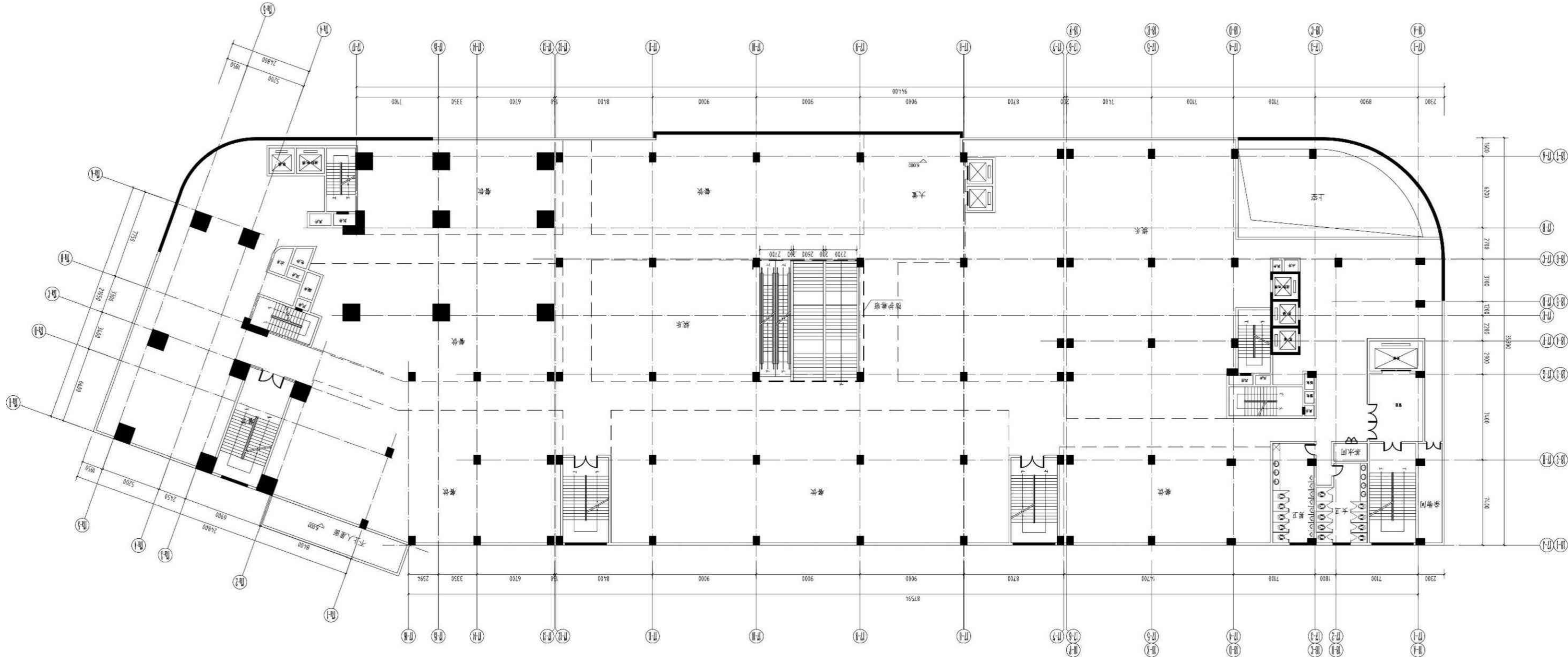
商业、公寓布置调整，
优化建筑平面及结构柱
网，增加商业内街。

修
改
方
案



16栋1座、2座、3座二层平面图

原方案

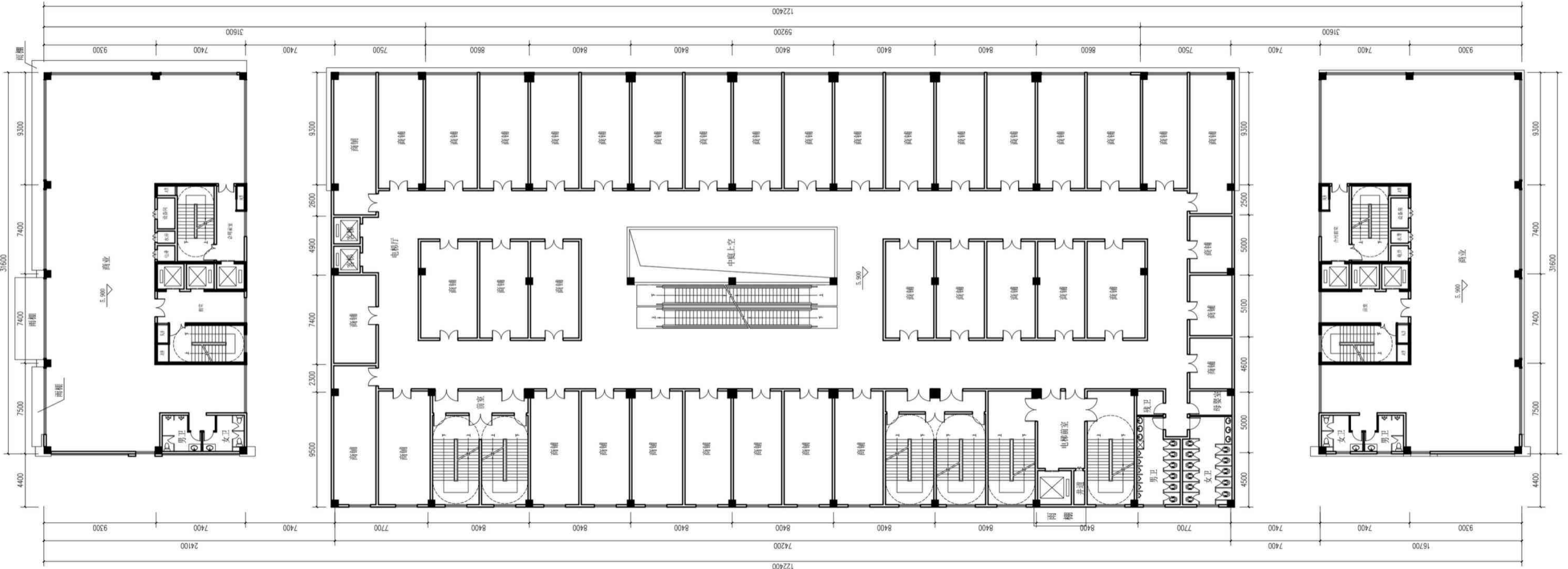


修改内容：

商业、公寓布置调整，优化

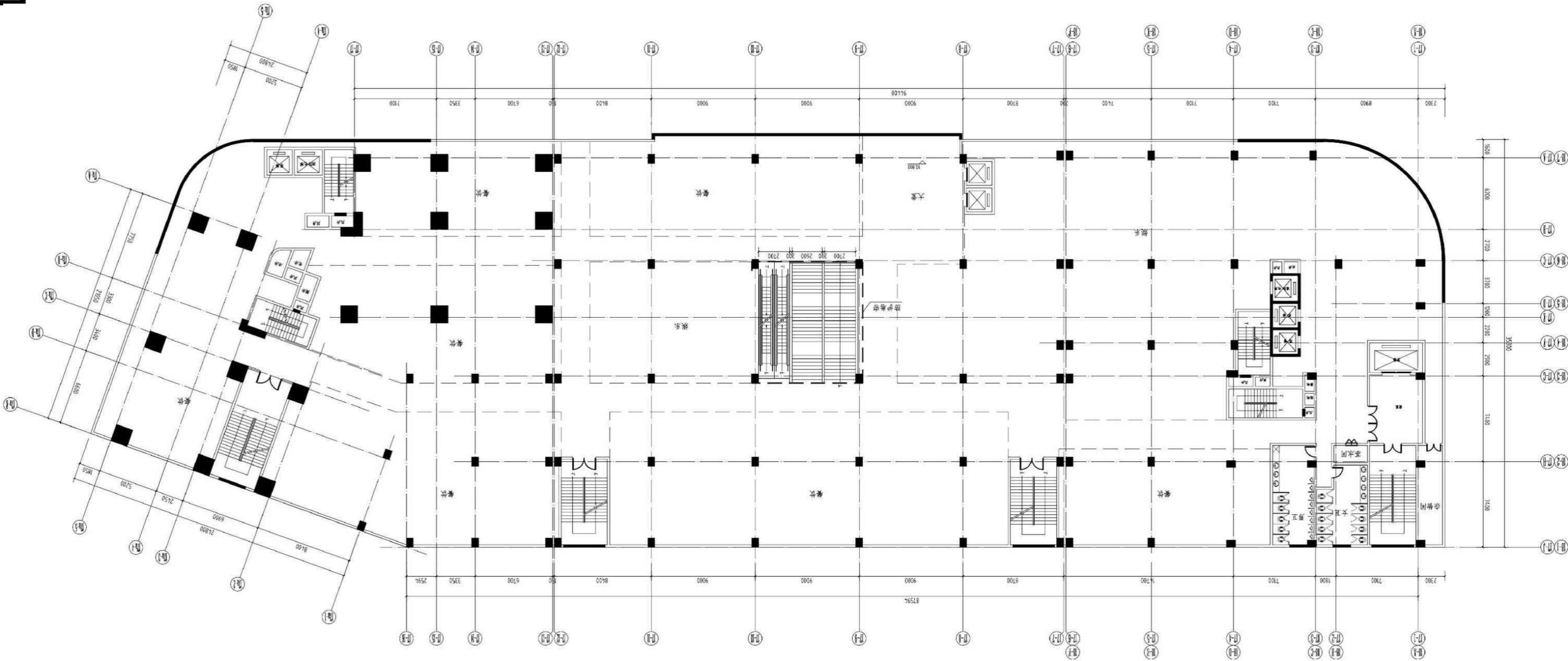
建筑平面及结构柱网

修改方案



16栋1座、2座、3座三层平面图

原方案

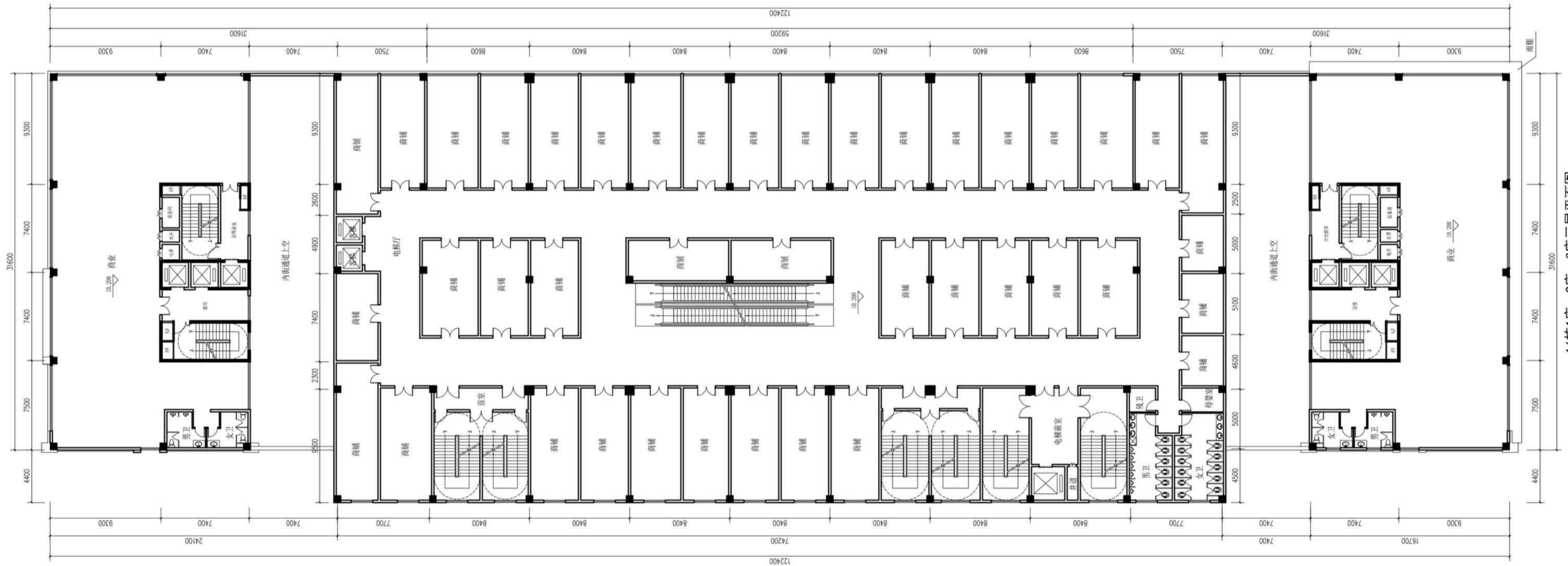


修改内容：

商业、公寓布置调整，优化

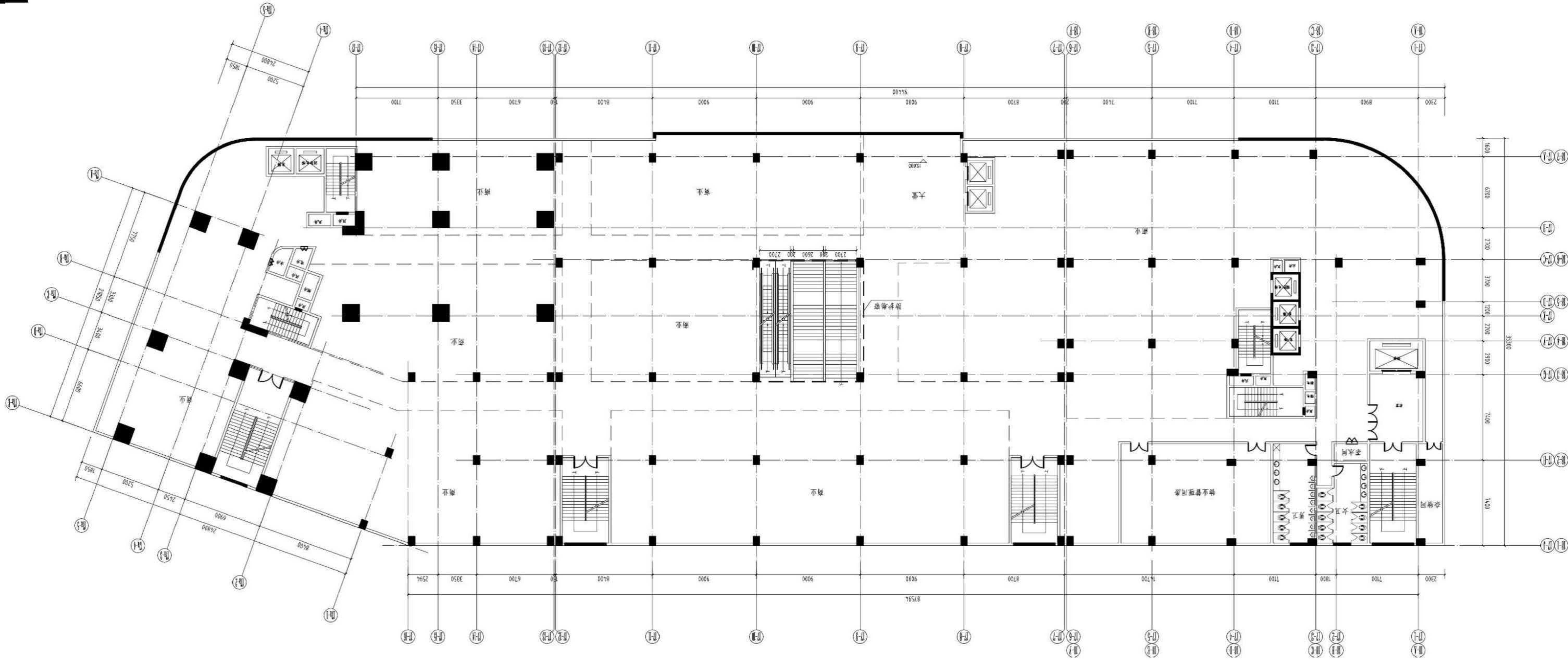
建筑平面及结构柱网

修改方案



16栋1座、2座、3座四层平面图

原
方
案

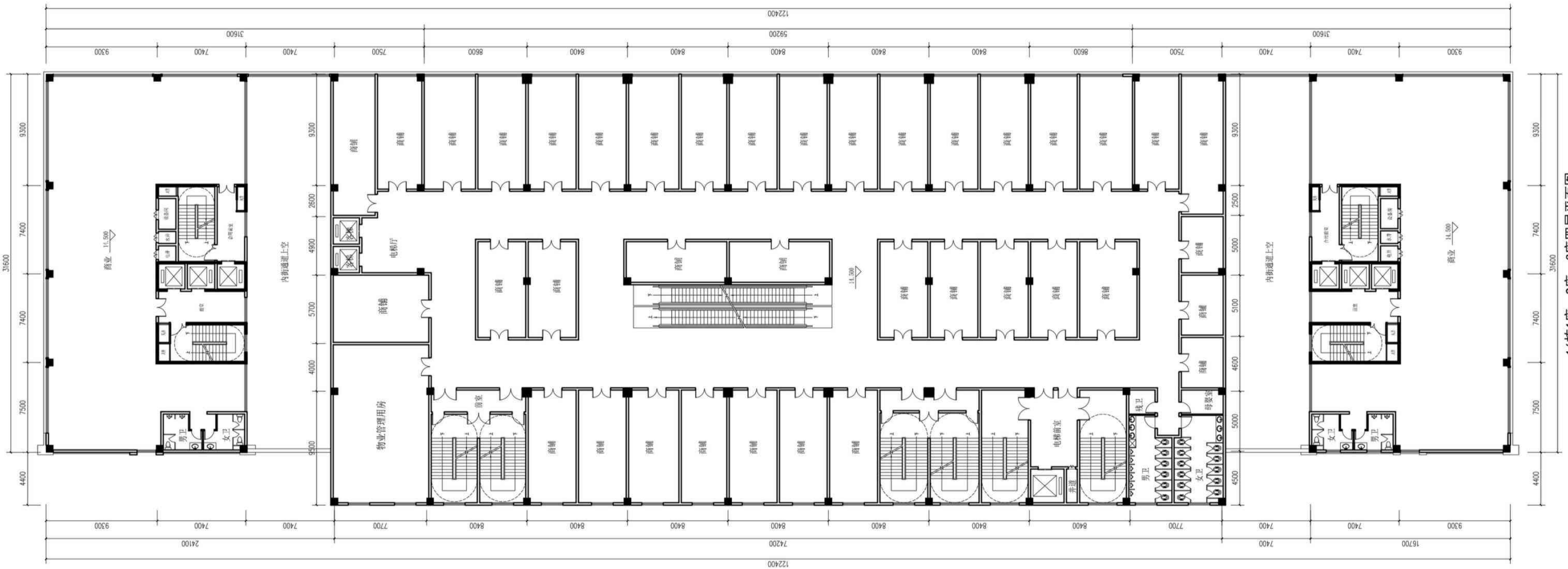


修改内容：

商业、公寓布置调整，优化

建筑平面及结构柱网

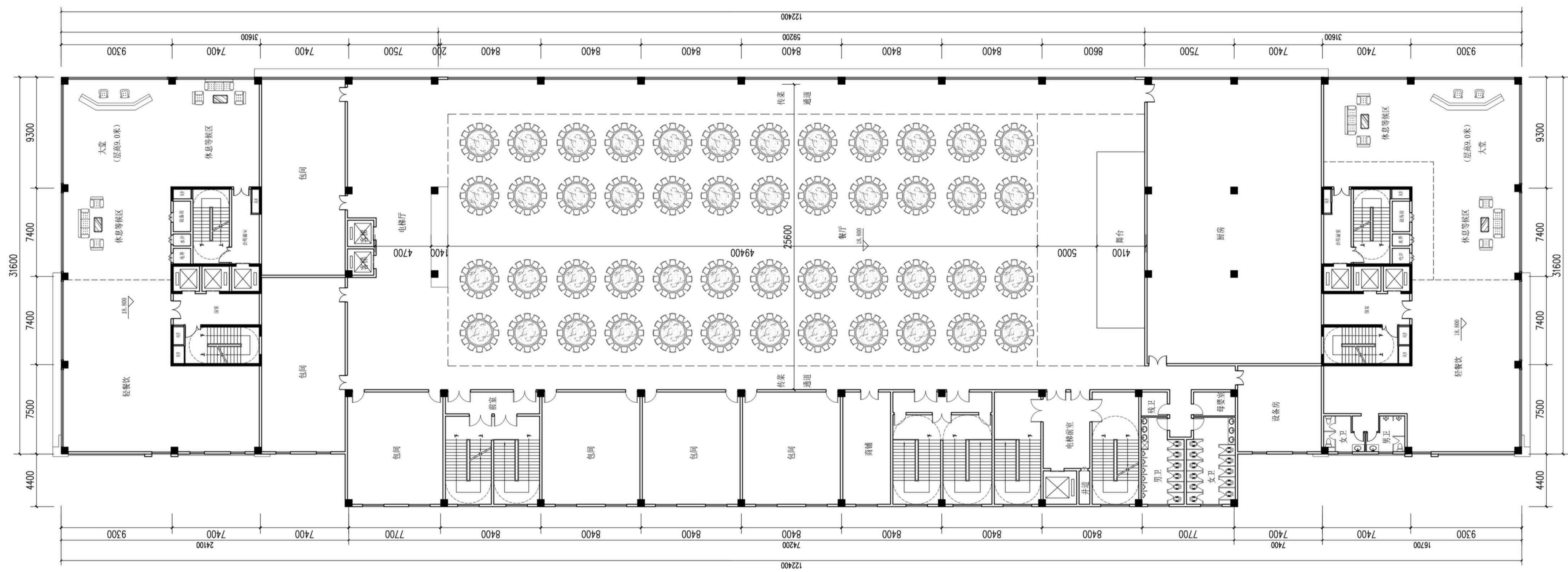
修
改
方
案



16栋1座、2座、3座五层平面图

修改内容：

修改商业裙房增加第五层，做为周边市民餐饮配套服务，塔楼第五层功能调整为空中大堂，为塔楼的公寓服务。



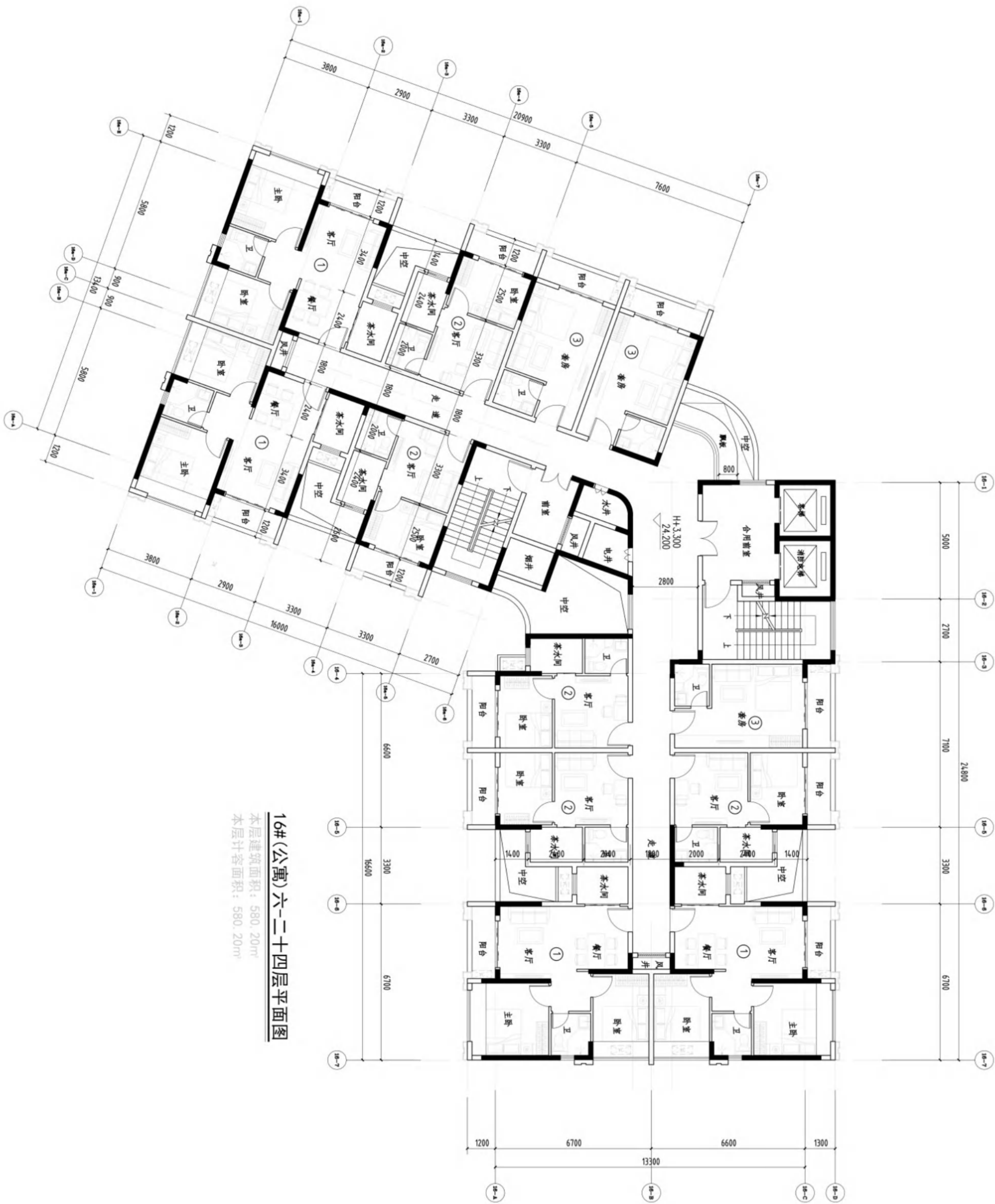
16栋1座、2座、3座五层平面图

本层建筑面积为41963.96m²

16栋1座标准层

修改内容：优化建筑平面及结构柱网

原 方 案



修 改 方 案



16栋2座标准层

修改内容：优化建筑平面及结构柱网

原 方 案



18#公寓六-十
本层建筑面积：72
本层计容面积：72

修 改 方 案



平面图 1:100
79.52m²

彩色总平面图



鸟瞰效果图



东南角黄昏透视图



东北角透视效果图



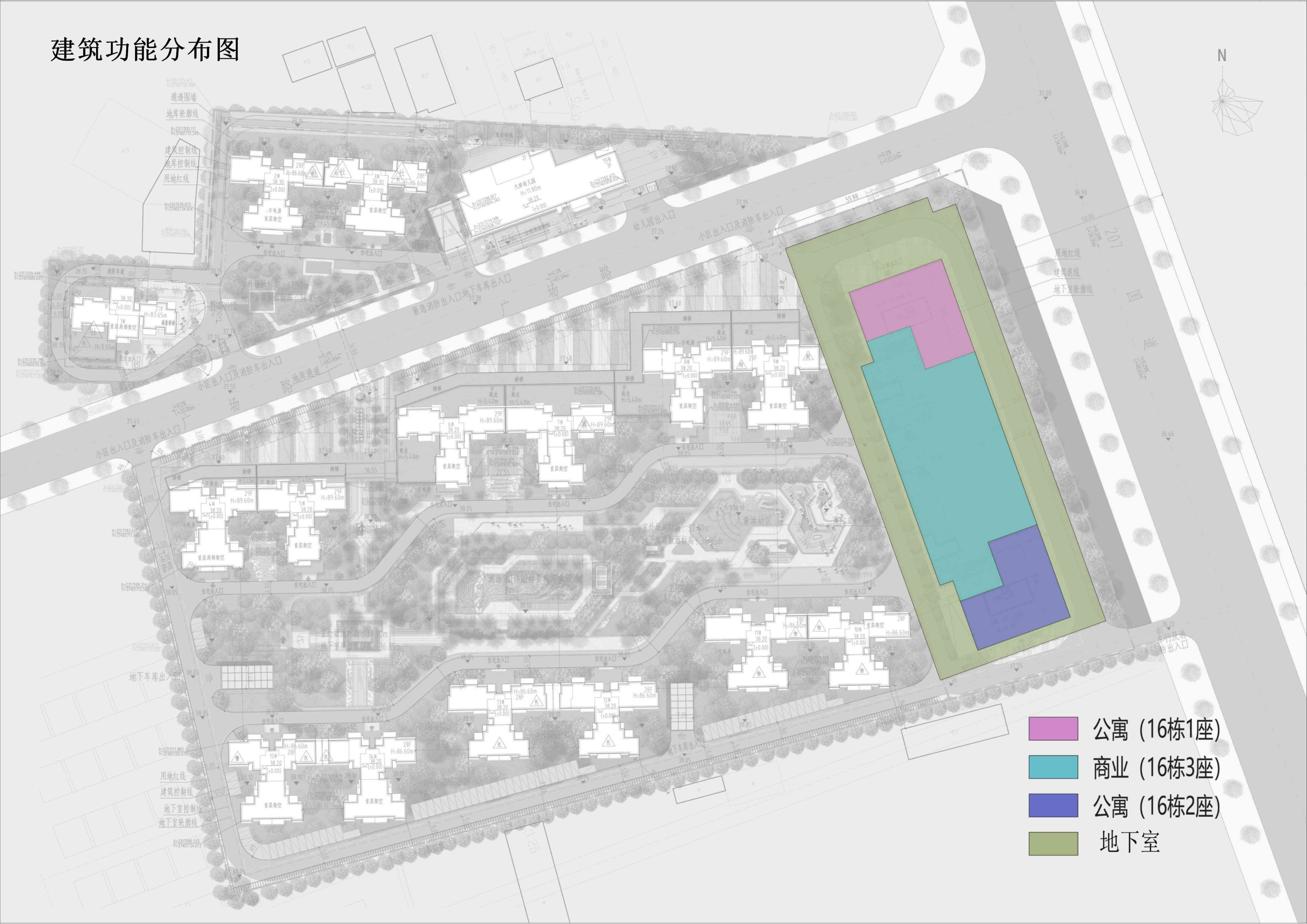
东侧夜景效果图



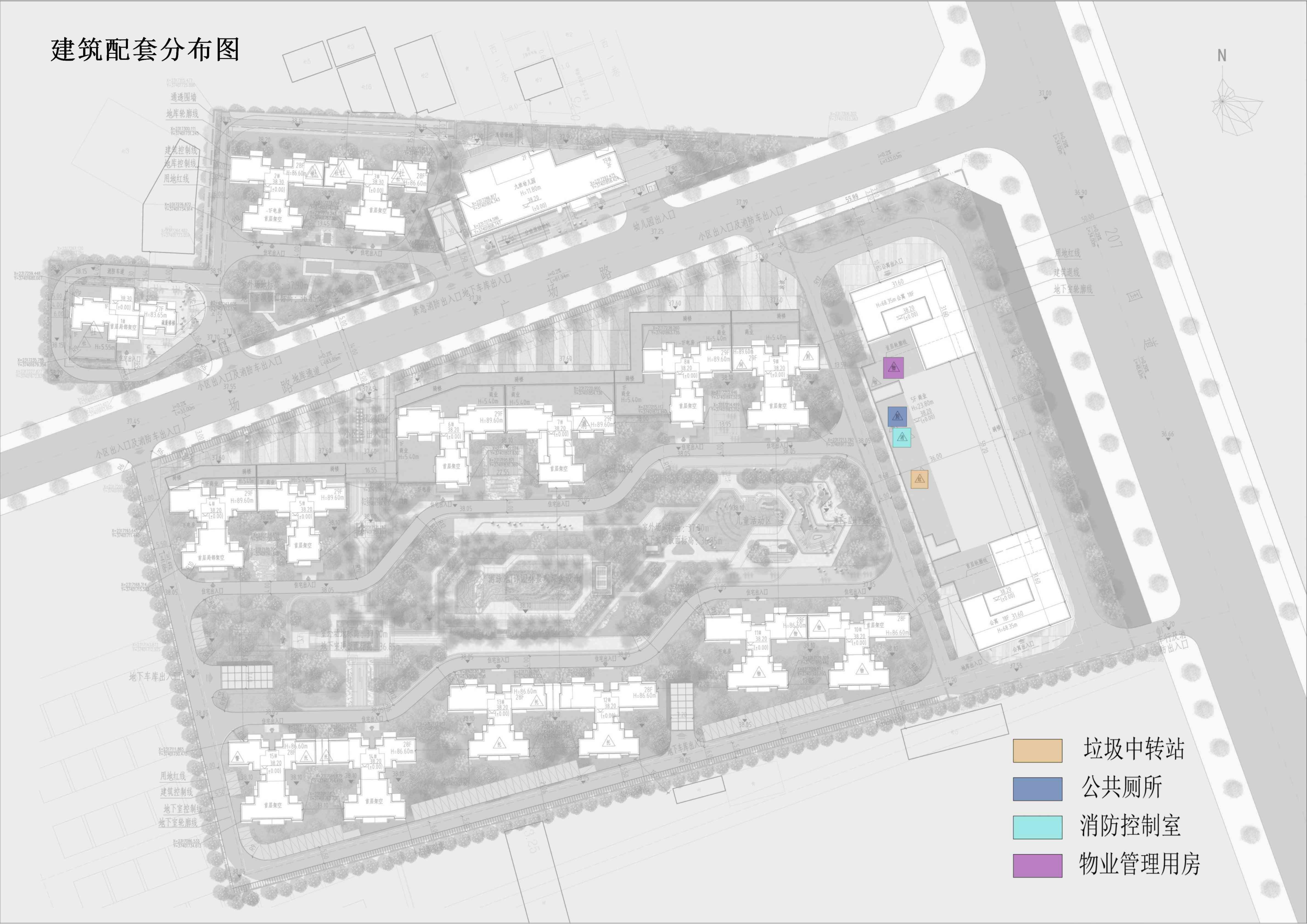
指标表1

雷州金御广场项目技术经济指标表方案							
项目			单位	数值	备注		
规划用地面积			m²	9977. 00			
总建筑面积			m²	54938. 72			
其中	计算容积率面积		m²	37912. 60			
	其中	16栋1座（公寓）		m²	12126. 46		
		其中	公寓建筑面积		m²	10521. 82	
			商业建筑面积		m²	1604. 64	
		16栋3座(商业)		m²	13330. 25		
		16栋2座（公寓）		m²	12126. 46		
		其中	公寓建筑面积		m²	10487. 40	
			商业建筑面积		m²	1639. 06	
		消防控制及监控中心		m²	52. 51	位于16栋3座首层	
		物业管理用房		m²	112. 05	位于16栋3座第4层，总建筑面积的2‰	
		商业井道		m²	77. 11		
	其它		m²	87. 76			
	不计算容积率面积		m²	17026. 12			
	其中	垃圾中转站		m²	121. 70	规划设计条件为≥120m²	
		公共厕所		m²	70. 68	位于16栋3座首层	
		管道转换层		m²	779. 52		
		地下室		m²	14740. 26	地下两层；配电房位于-1F	
		烟道井奖励面积		m²	36. 00		
		骑楼奖励面积		m²	493. 68	骑楼面积(329.12m²）1.5倍的奖励	
		架空层		m²	484. 28	位于16栋1座、16栋2座第6层	
		其它		m²	300. 00		
绿地面积			m²	2994. 10			
建筑基底面积			m²	3990. 80			
建筑密度			%	40. 00	规划条件为：≤40%		
容积率			—	3. 80	规划条件为：≤3.8		
绿地率			%	30. 01	规划条件为：≥30%		
建筑高度			m	68. 35	规划条件为：限高90米；计算室外地坪至屋面结构完成面		
机动车车位			辆	341	商业按100m²/0.9个		
其中	地下车位		辆	341	实际总停车位为408个，其中商业配套指标为341个，住宅配套指标为67个		
非机动车位			辆	190	裙楼商业按100m²/1.0个，公寓、酒店按100m²/0.5个		
备注：按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施。2、商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%。 3、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。							

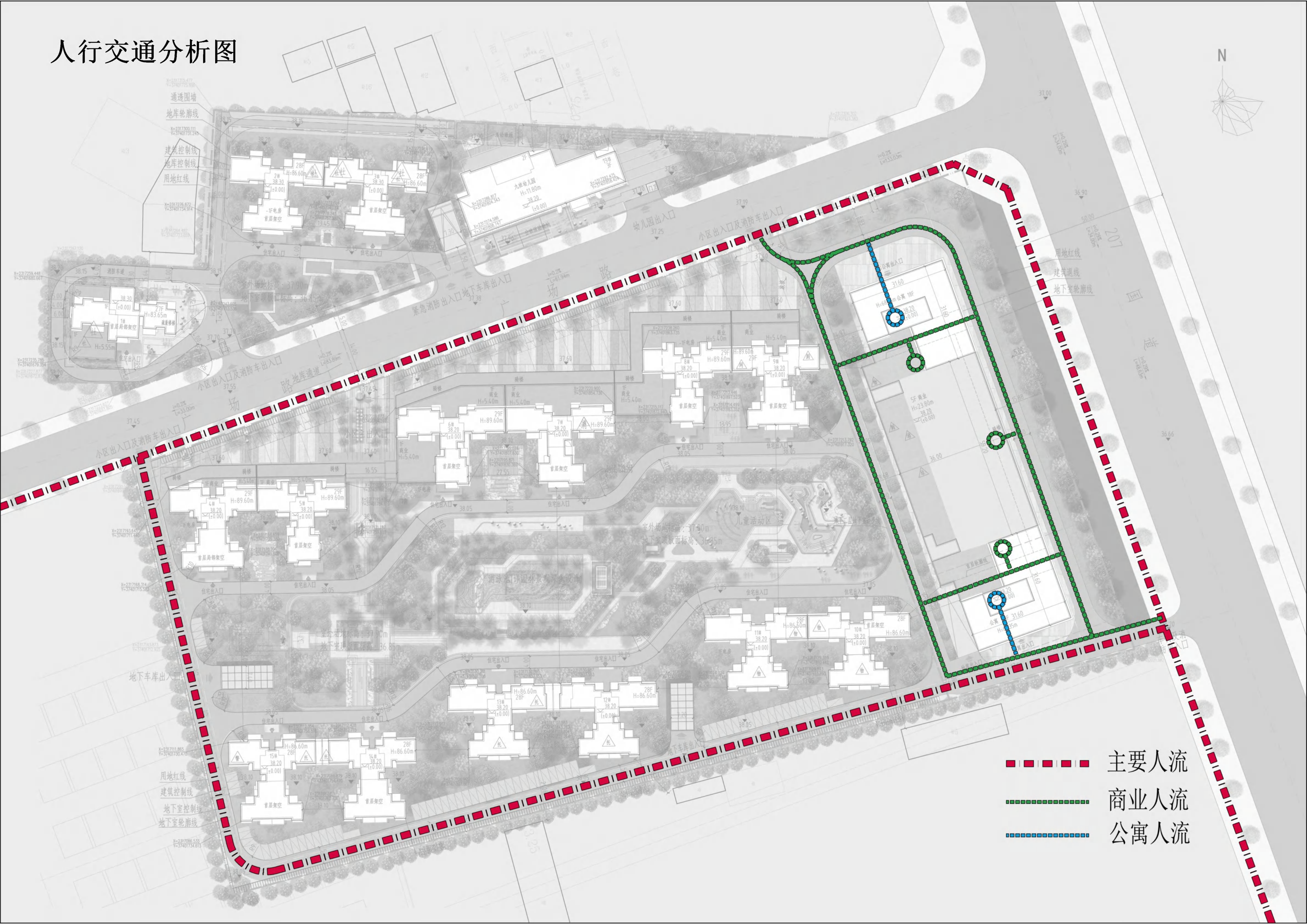
建筑功能分布图



建筑配套分布图



人行交通分析图

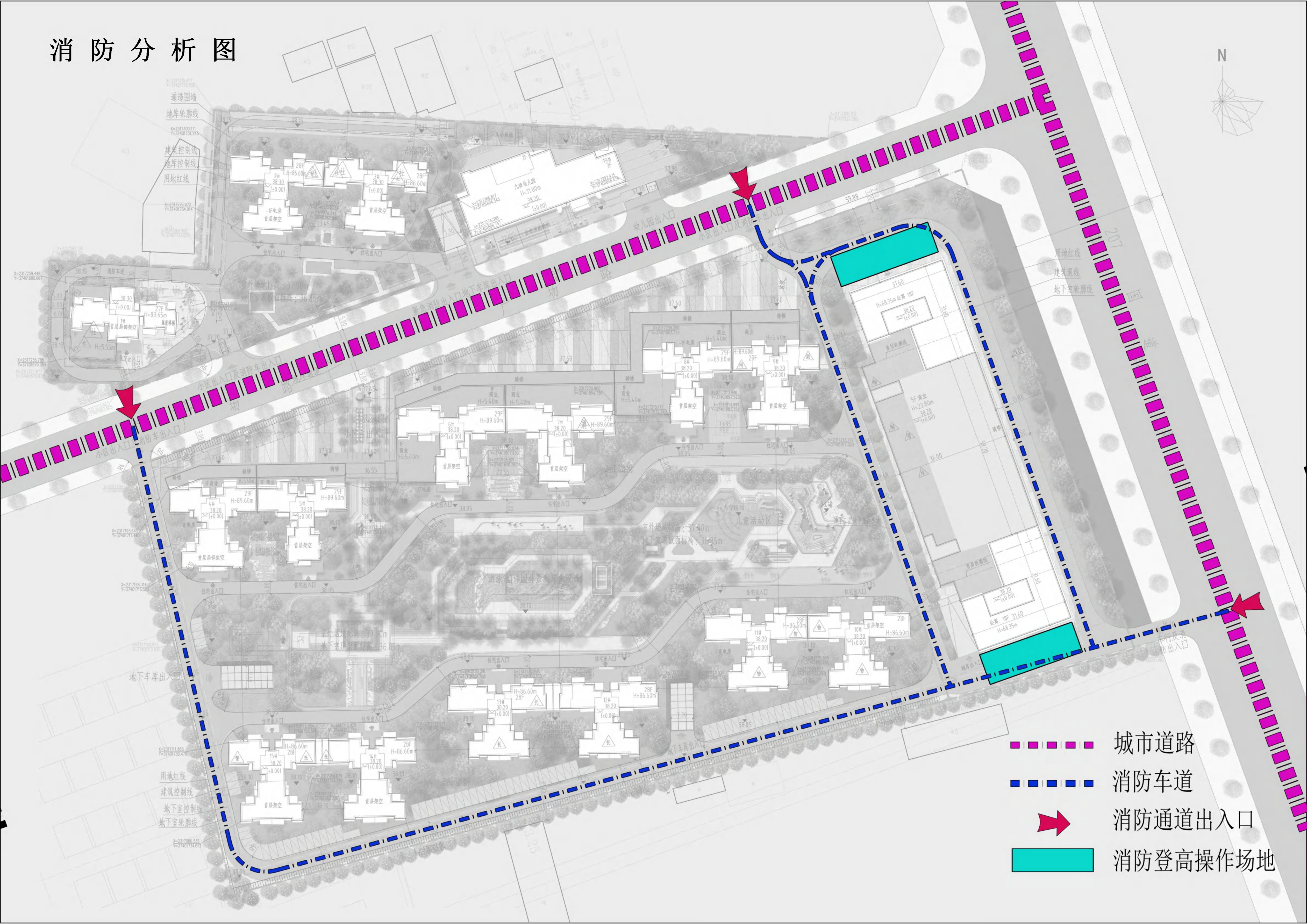


车行分析图

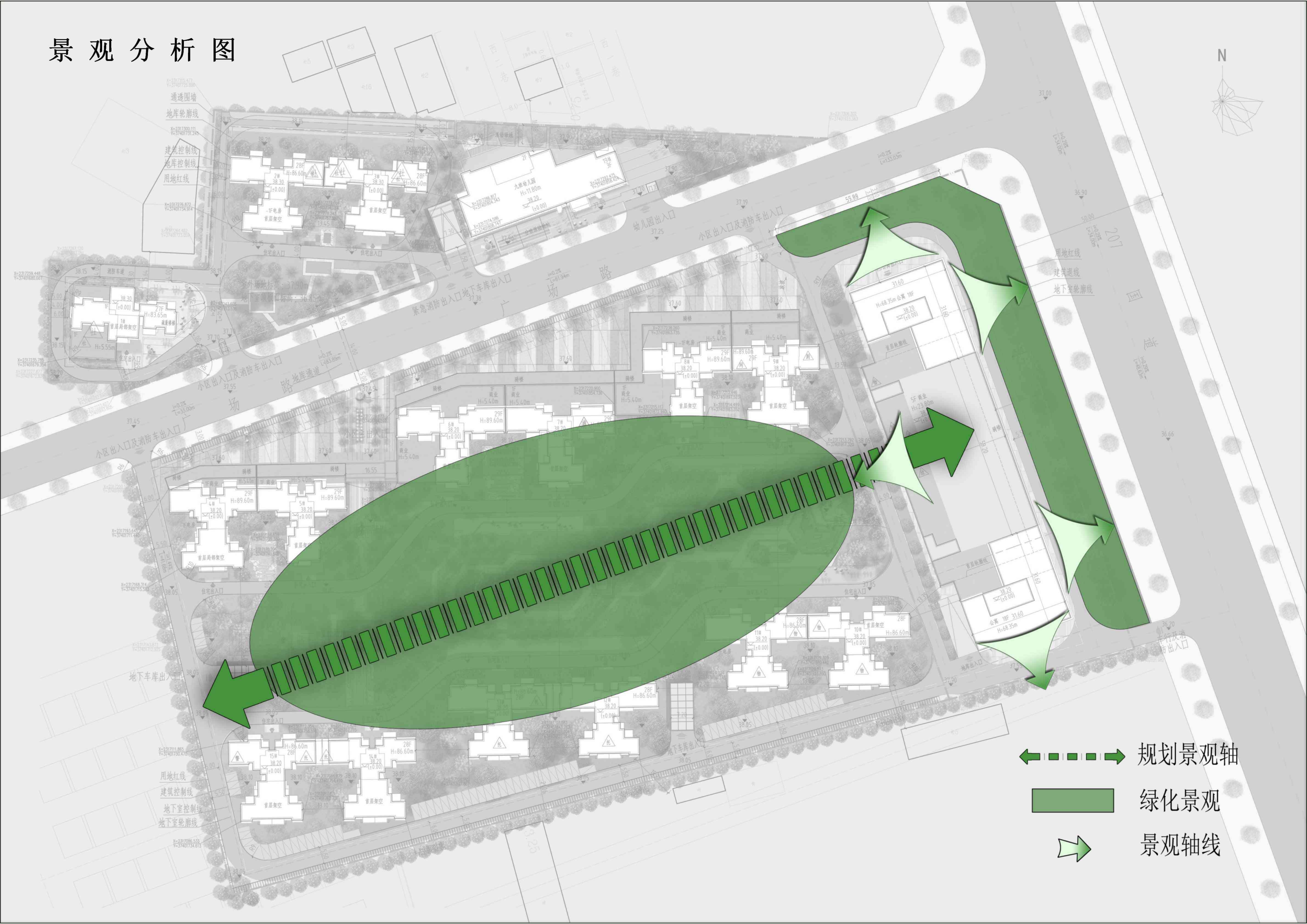


- 城市道路
- 车行车道
- 车库出入口
- 地下室

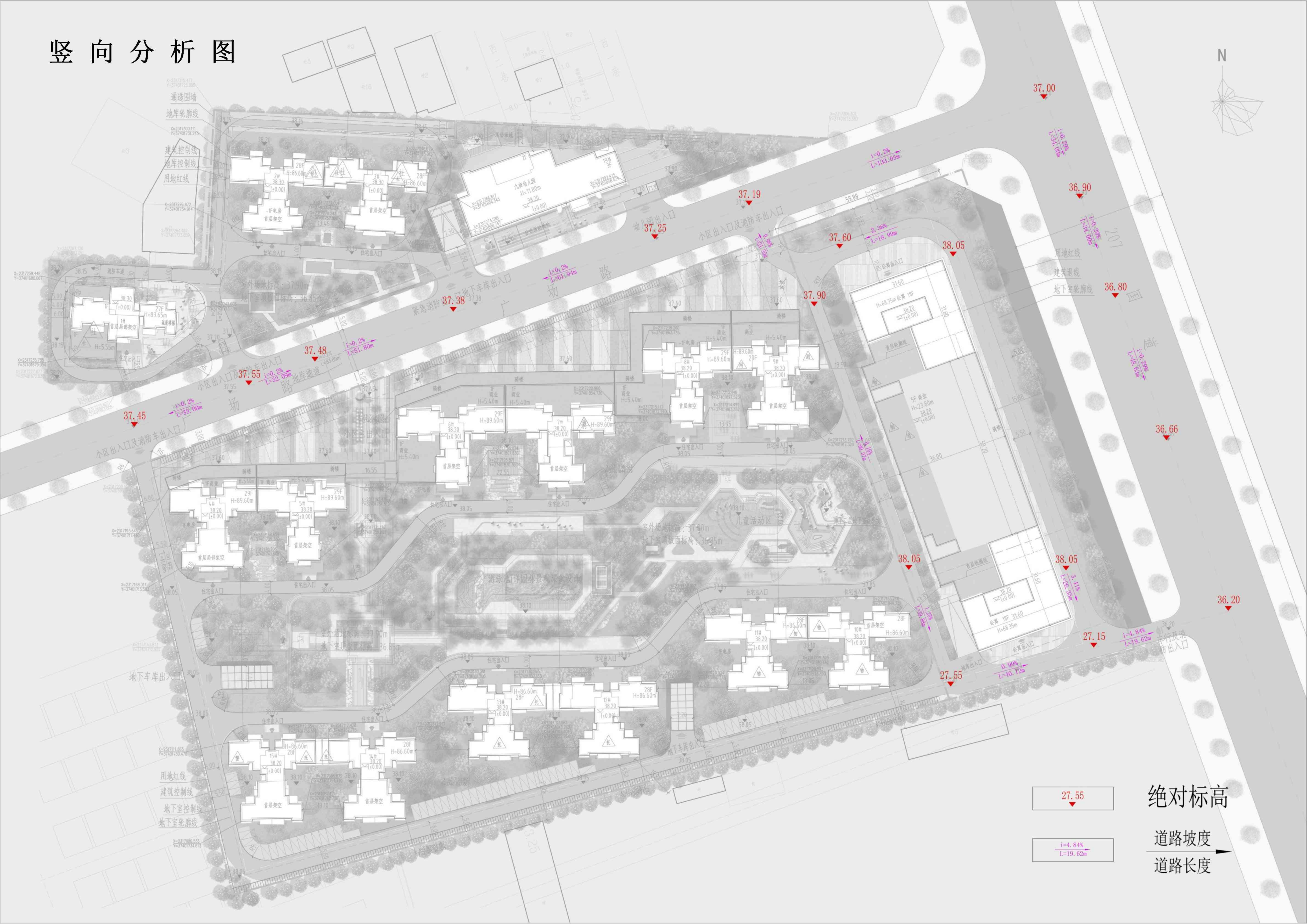
消防分析图



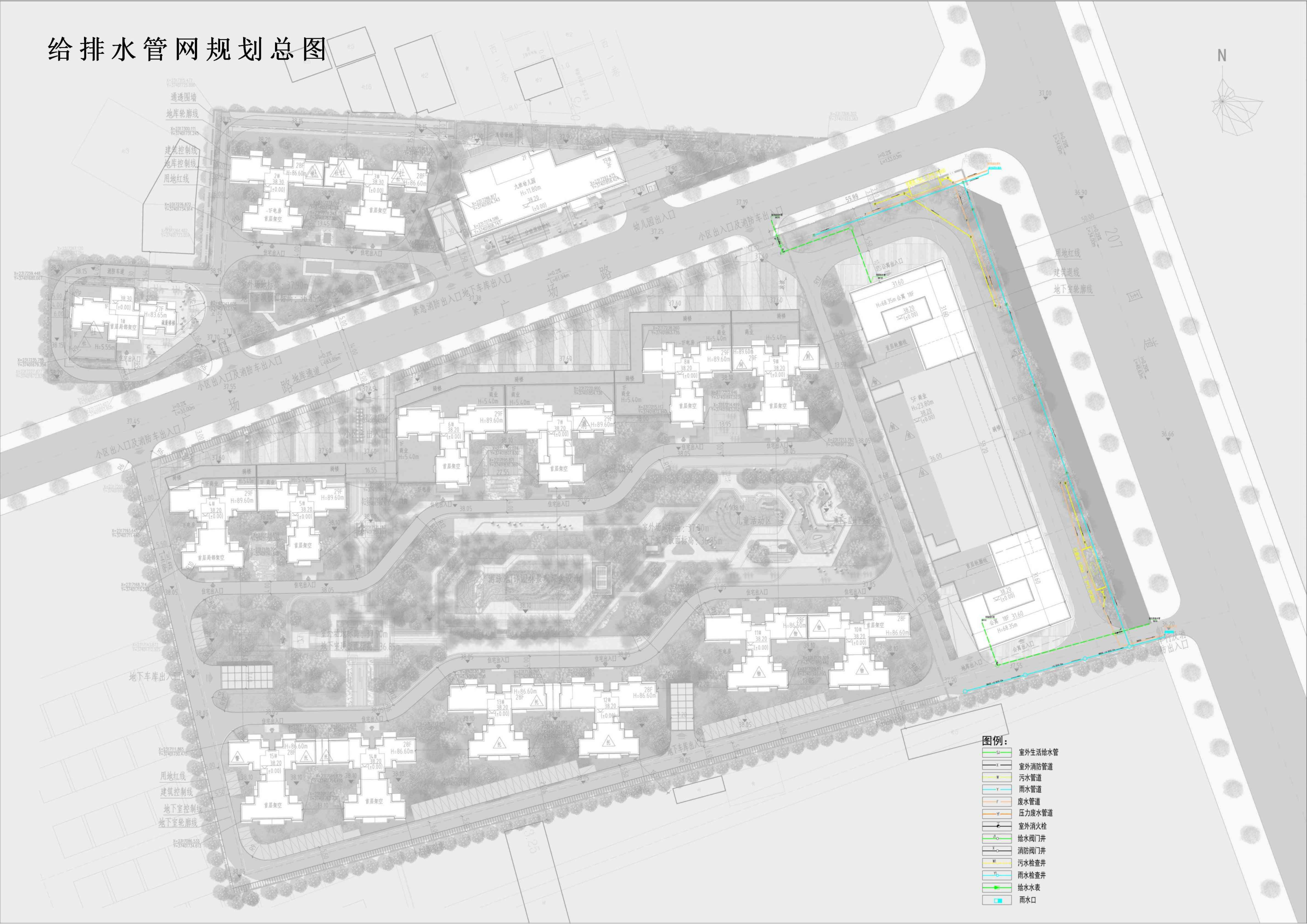
景观分析图



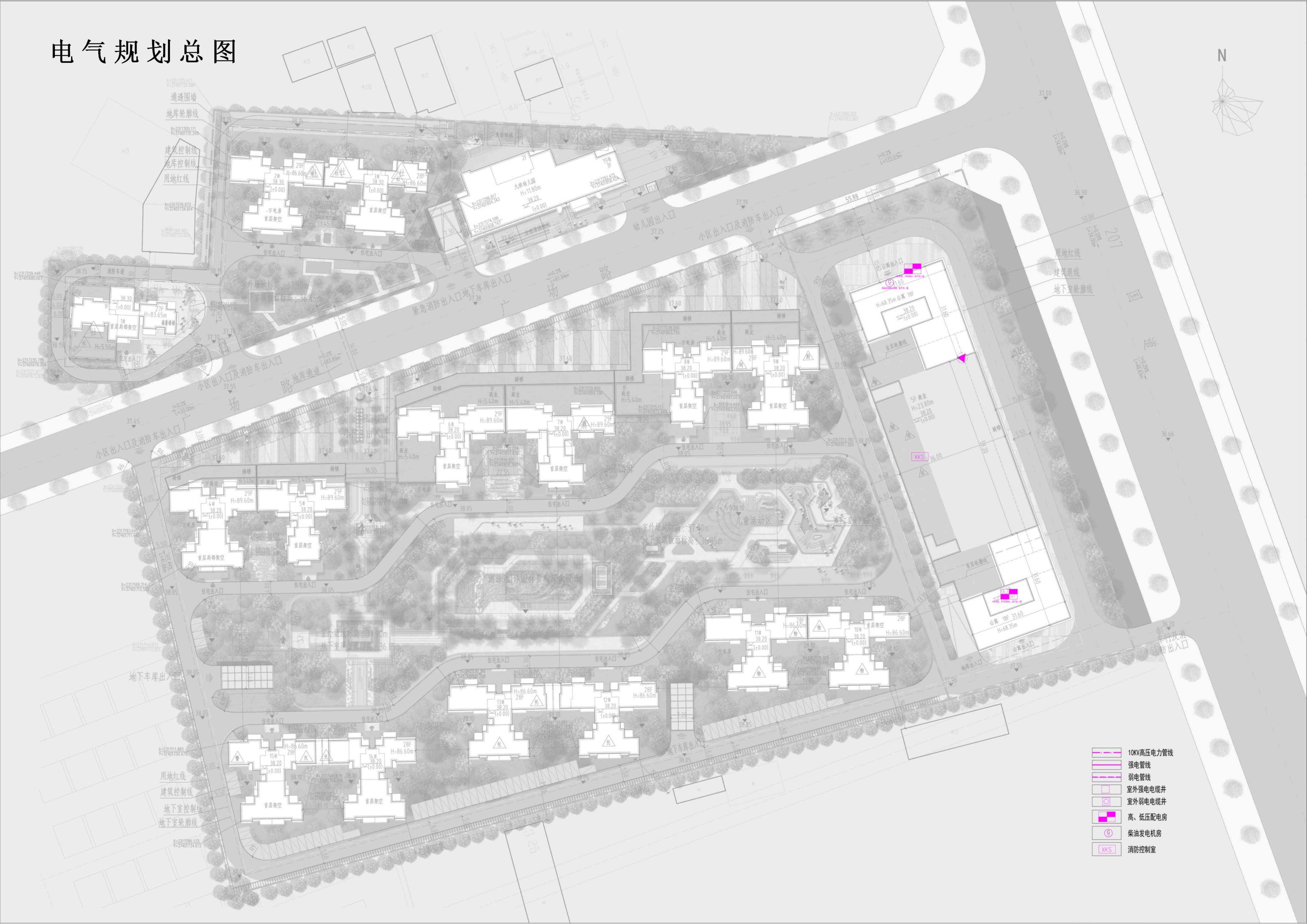
竖向分析图



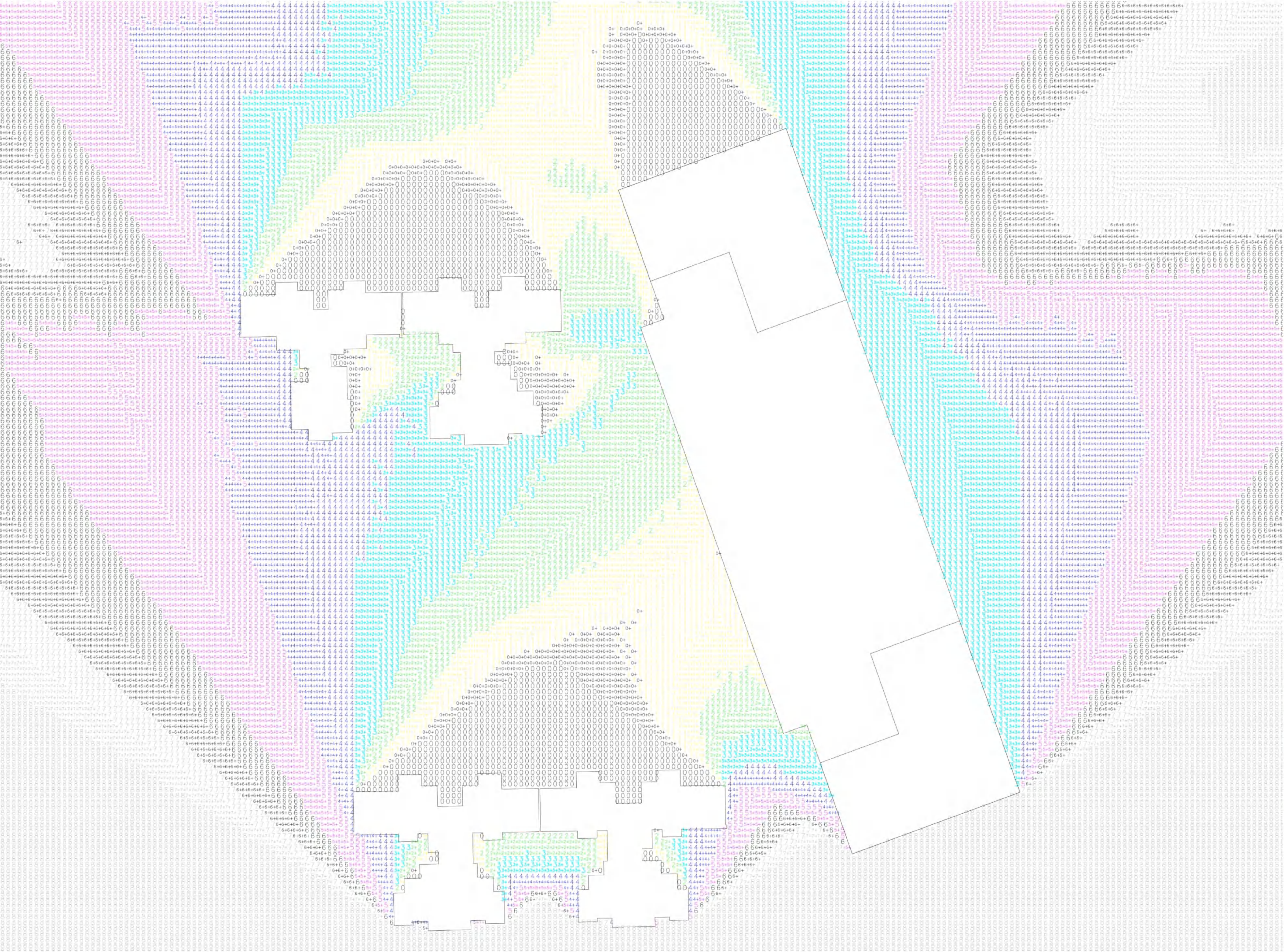
给排水管网规划总图



电气规划总图



日照分析图



日照分析参数

城市: 雷州市
经度: 110度08分
纬度: 20度92分
日期: 2020年01月10日
开始时间: 08: 00
结束时间: 16: 00
时间间隔: 10分钟
累计方式: 累计方式
时间模式: 太阳时
分析高度: 高层住宅5.9米
 幼儿园0.9米

分析结论: 住宅建筑应满足国家强制执行的日照标准要求, 保证被遮挡住宅建筑每套至少有一个居室(客厅或卧室)满足大寒日有效日照时间不低于3小时, 旧城区不低于大寒日有效日照时间1小时的标准。幼儿园亦满足日照标准。

日照时数图例

- 0小时日照
- 1小时日照
- 2小时日照
- 3小时日照
- 4小时日照
- 5小时日照
- 6小时日照
- 7小时日照
- 8小时日照

