

福隆·锦绣西湖住宅小区建筑方案

局部微调说明

2021.7

1

效果图调整对比



调整后 夜景鸟瞰图





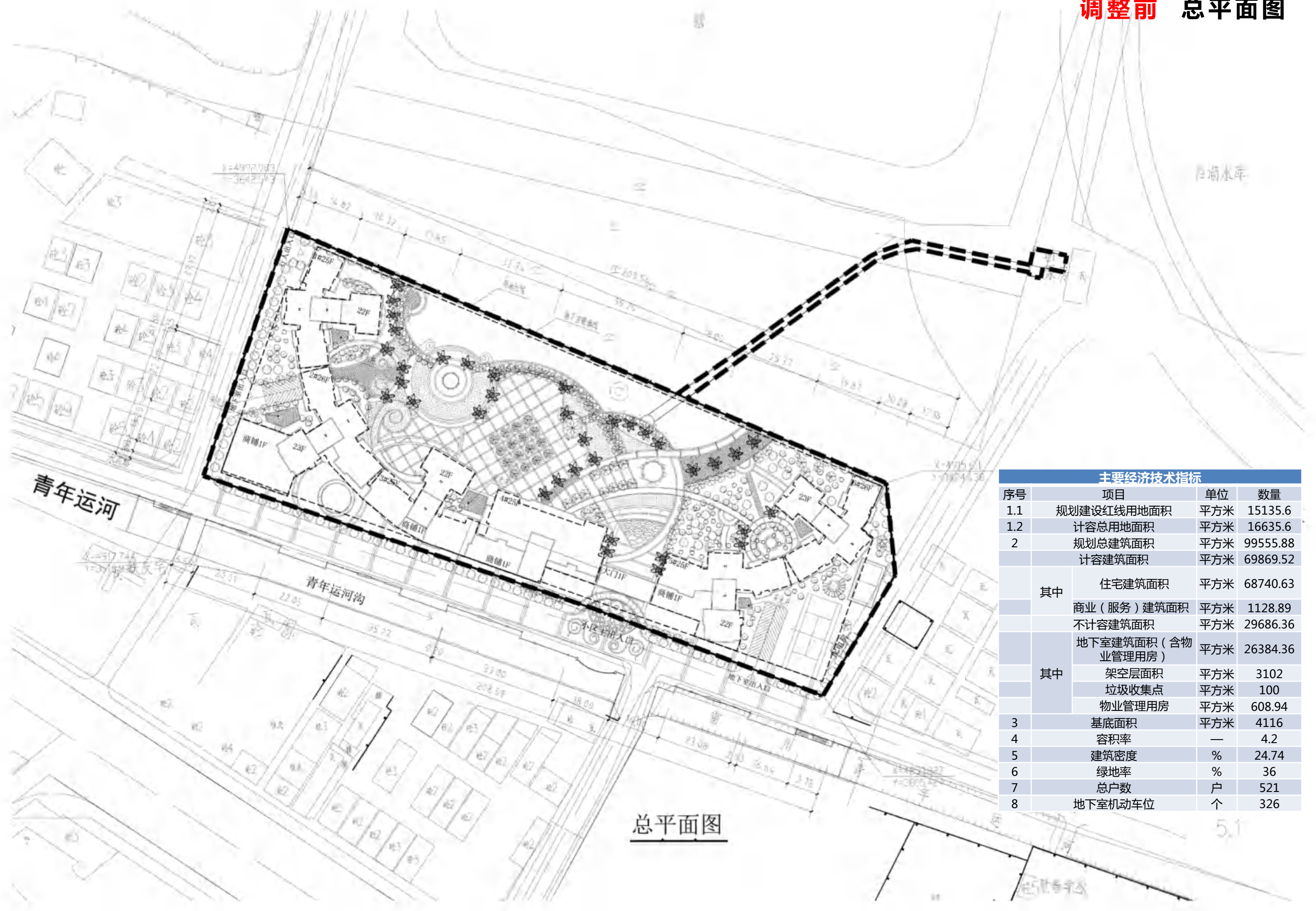






2

总平面调整对比



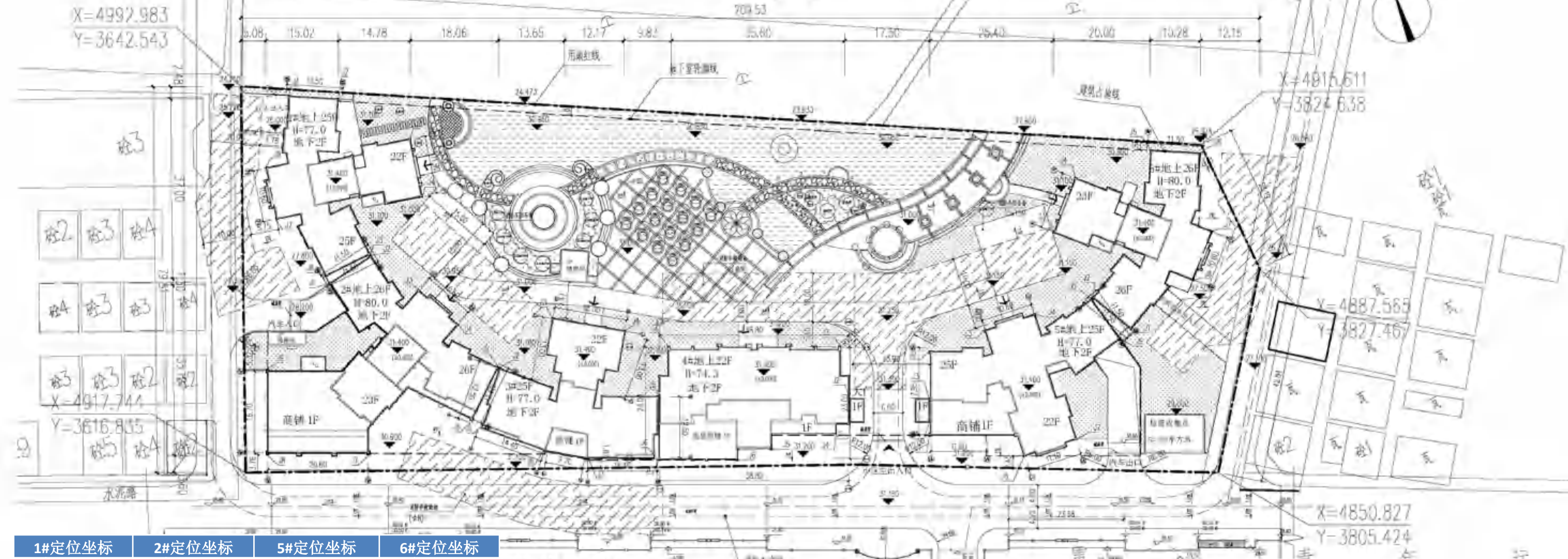
总平面图

主要经济技术指标			
序号	项目	单位	数量
1.1	规划建设红线用地面积	平方米	15135.6
1.2	计容总用地面积	平方米	16635.6
2	规划总建筑面积	平方米	99555.88
	计容建筑面积	平方米	69869.52
	其中		
	住宅建筑面积	平方米	68740.63
	商业（服务）建筑面积	平方米	1128.89
	不计容建筑面积	平方米	29686.36
	其中		
	地下室建筑面积（含物业管理用房）	平方米	26384.36
	架空层面积	平方米	3102
	垃圾收集点	平方米	100
	物业管理用房	平方米	608.94
3	基底面积	平方米	4116
4	容积率	—	4.2
5	建筑密度	%	24.74
6	绿地率	%	36
7	总户数	户	521
8	地下室机动车位	个	326

调整说明

调整后 总平面图

- 1、原修规方案总平面图没有标明各楼栋定位坐标，现施工图标明各楼栋定位坐标位置与坐标表数据。
- 2、原修规方案总平面图没有标明垃圾收集点（100平方米）位置，现施工图标明垃圾收集点（100平方米）位置。
- 3、根据《建筑设计防火规范》2018版相关规定，高层住宅建筑应设置消防扑救场地，原批复方案未有相关设置需做出调整。
- 调整后对小区景观绿化布置有一定影响，但总体的绿化率仍能满足原批复方案的指标要求。



1#定位坐标		2#定位坐标		5#定位坐标		6#定位坐标	
J1	X=4987.941 Y=3651.168	J1	X=4948.732 Y=3646.123	J1	X=4877.831 Y=3751.837	J1	X=4884.600 Y=3798.320
J2	X=4983.912 Y=3660.648	J2	X=4951.257 Y=3656.108	J2	X=4894.289 Y=3757.862	J2	X=4893.431 Y=3793.019
J3	X=4971.285 Y=3671.852	J3	X=4941.403 Y=3663.001	J3	X=4894.591 Y=3769.868	J3	X=4908.716 Y=3789.939
J4	X=4959.105 Y=3670.134	J4	X=4931.800 Y=3668.366	J4	X=4894.297 Y=3780.864	J4	X=4917.996 Y=3798.012
J5	X=4951.454 Y=3656.071	J5	X=4920.764 Y=3673.144	J5	X=4893.351 Y=3792.836	J5	X=4918.115 Y=3814.496
J6	X=4950.204 Y=3645.847	J6	X=4912.136 Y=3664.412	J6	X=4883.473 Y=3795.755	J6	X=4914.086 Y=3823.975
J7	X=4964.687 Y=3640.221	J7	X=4912.714 Y=3642.239	J7	X=4867.001 Y=3780.332	J7	X=4898.079 Y=3820.979
J8	X=4975.579 Y=3641.756	J8	X=4919.854 Y=3622.119	J8	X=4867.309 Y=3768.836	J8	X=4889.780 Y=3813.759
3#定位坐标		4#定位坐标		大门定位坐标			
J1	X=4910.626 Y=3996.073	J1	X=4891.710 Y=3697.845	J1	X=4885.919 Y=3737.491		
J2	X=4920.632 Y=3673.295	J2	X=4913.255 Y=3707.400	J2	X=4890.537 Y=3739.129		
J3	X=4926.745 Y=3686.992	J3	X=4901.351 Y=3740.950	J3	X=4885.086 Y=3754.491		
J4	X=4919.153 Y=3700.391	J4	X=4884.674 Y=3733.972	J4	X=4880.468 Y=3752.852		
J5	X=4904.262 Y=3702.187	J5	X=4885.992 Y=3720.539				
J6	X=4892.924 Y=3697.315	J6	X=4886.203 Y=3713.186				
J7	X=4896.795 Y=3684.311						
J8	X=4901.461 Y=3676.077						



主要经济技术指标			
序号	项目	单位	数量
1.1	规划建设红线用地面积	平方米	15135.6
1.2	计容总用地面积	平方米	16635.6
2	规划总建筑面积	平方米	97343.74
	计容建筑面积	平方米	69840.81
	其中 住宅建筑面积 (含计容公建203.86)	平方米	68730.29
	商业 (服务) 建筑面积	平方米	1110.52
	不计容建筑面积	平方米	27502.93
	其中 地下室建筑面积 (含物业管理用房)	平方米	24293.50
	架空层面积	平方米	3109.43
	垃圾收集点	平方米	100
	物业管理用房	平方米	609
3	基底面积	平方米	4115.54
4	容积率	—	4.2
5	建筑密度	%	24.74
6	绿地率	%	36
7	总户数	户	488
8	地下室机动车位	个	516

对比规划批复经济技术指标汇总表

序号	项目		单位	规划批复	调整方案	差数	备注
1.1	规划建设红线用地面积		平方米	15135.6	15135.6	0	
1.2	计容总用地面积		平方米	16635.6	16635.6	0	
2	规划总建筑面积		平方米	99555.88	97343.74	-2212.14	
	计容建筑面积		平方米	69869.52	69840.81	-28.71	
	其中	住宅建筑面积（含计容公建203.86）	平方米	68740.63	68730.29	-10.34	
		商业（服务）建筑面积	平方米	1128.89	1110.52	-18.37	
	不计容建筑面积		平方米	29686.36	27502.93	-2183.43	
	其中	地下室建筑面积（含物业管理用房）	平方米	26384.36	24293.50	-2090.86	
		架空层面积	平方米	3102	3109.43	+7.43	
		垃圾收集点	平方米	100	100	0	
		物业管理用房	平方米	608.94	609	+0.06	
3	基底面积		平方米	4116	4115.54	-0.46	
4	容积率			4.2	4.2	0	
5	建筑密度			24.74%	24.74%	0	
6	绿地率			36%	36%	0	
7	总户数		户	521	488	-33	
8	地下室 机动车 位		个	326	516	+190	

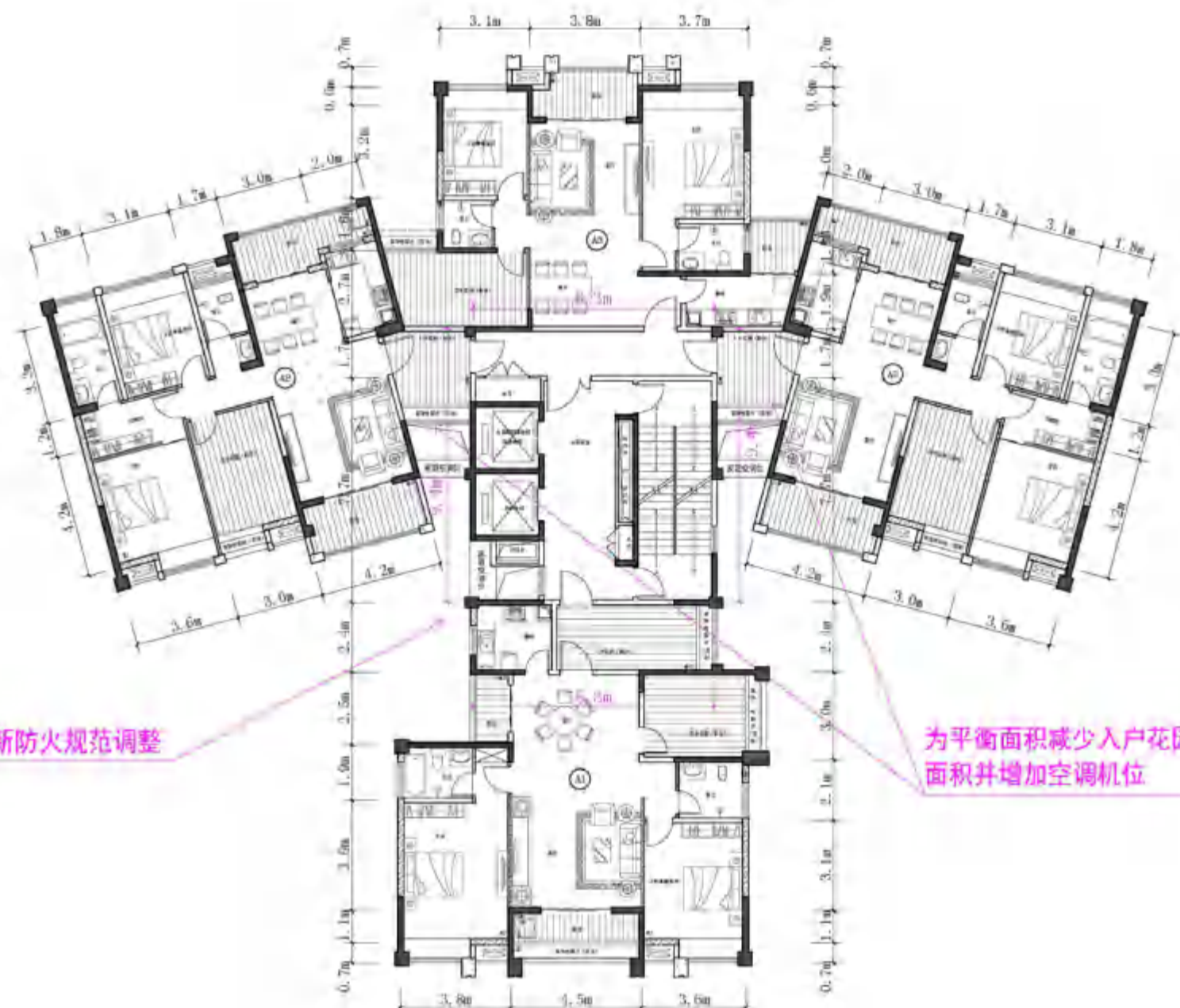
3

建筑单体调整对比

- 调整说明：1、2018年5月9日住建部公布《建筑设计防火规范》局部修订公告，其中规范的7.3.5条规定，消防电梯前室的短边不应小于2.4m；设备专业调整井道位置及尺寸。根据以上强制性设计条规及专业技术要求调整楼层交通核心筒电梯前室设计；
- 2、修规方案楼层交通核心筒单层建筑面积为71m²，调整设计后楼层交通核心筒单层建筑面积为78m²；
- 3、为平衡整个项目面积，相应减小A2户型入户花园面积。设计调整后的面积增减部分在各个楼栋之间平衡。



1# (原方案)

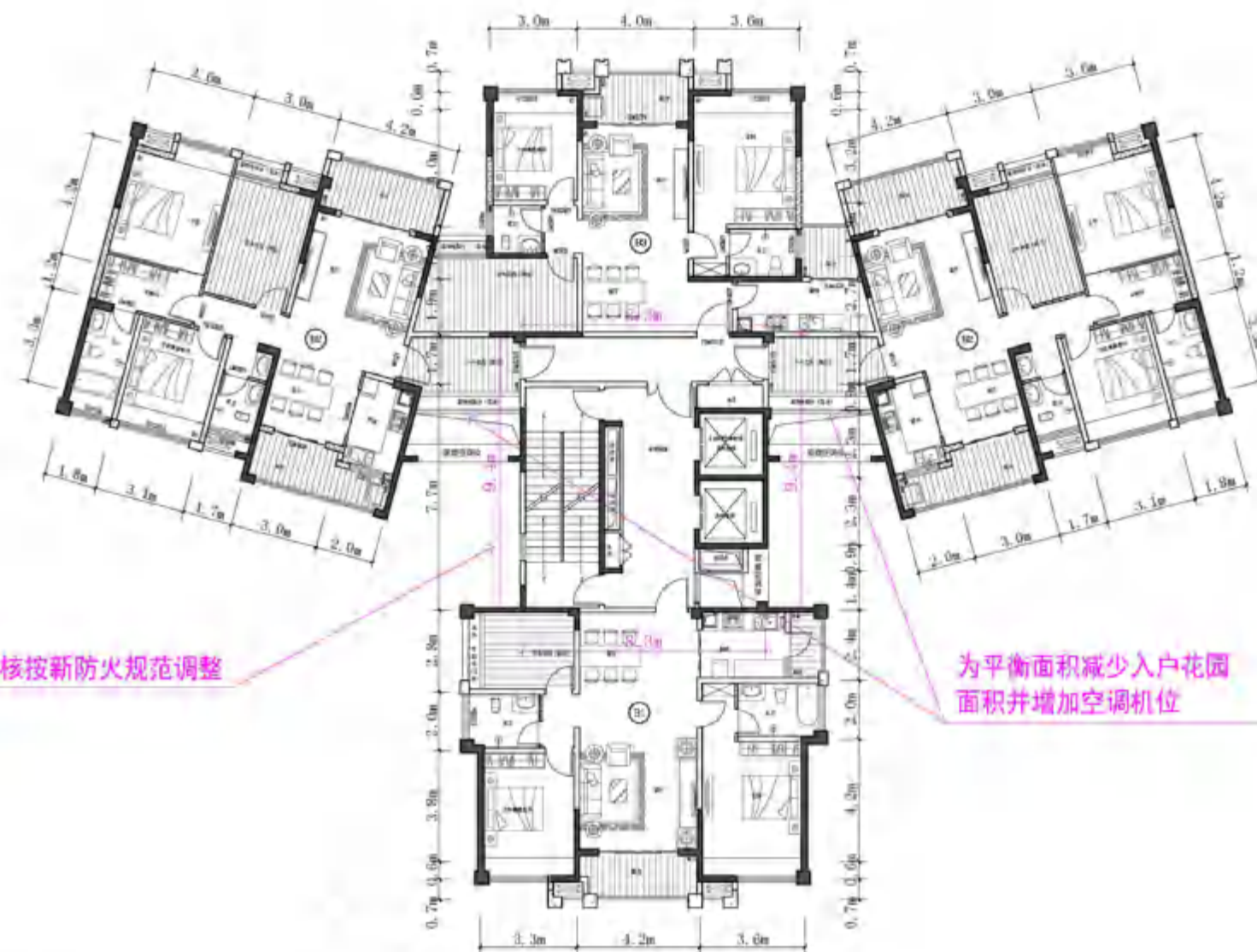


1# (调整)

- 调整说明：1、2018年5月9日住建部公布《建筑设计防火规范》局部修订公告，其中规范的7.3.5条规定，消防电梯前室的短边不应小于2.4m；设备专业调整井道位置及尺寸。根据以上强制性设计条规及专业技术要求调整楼层交通核心筒电梯前室设计；
- 2、修规方案楼层交通核简单层建筑面积为71m²，调整设计后楼层交通核简单层建筑面积为78m²；
- 3、为平衡整个项目面积，相应减小B2户型入户花园面积。设计调整后的面积增减部分在各个楼栋之间平衡。



2#（原方案）

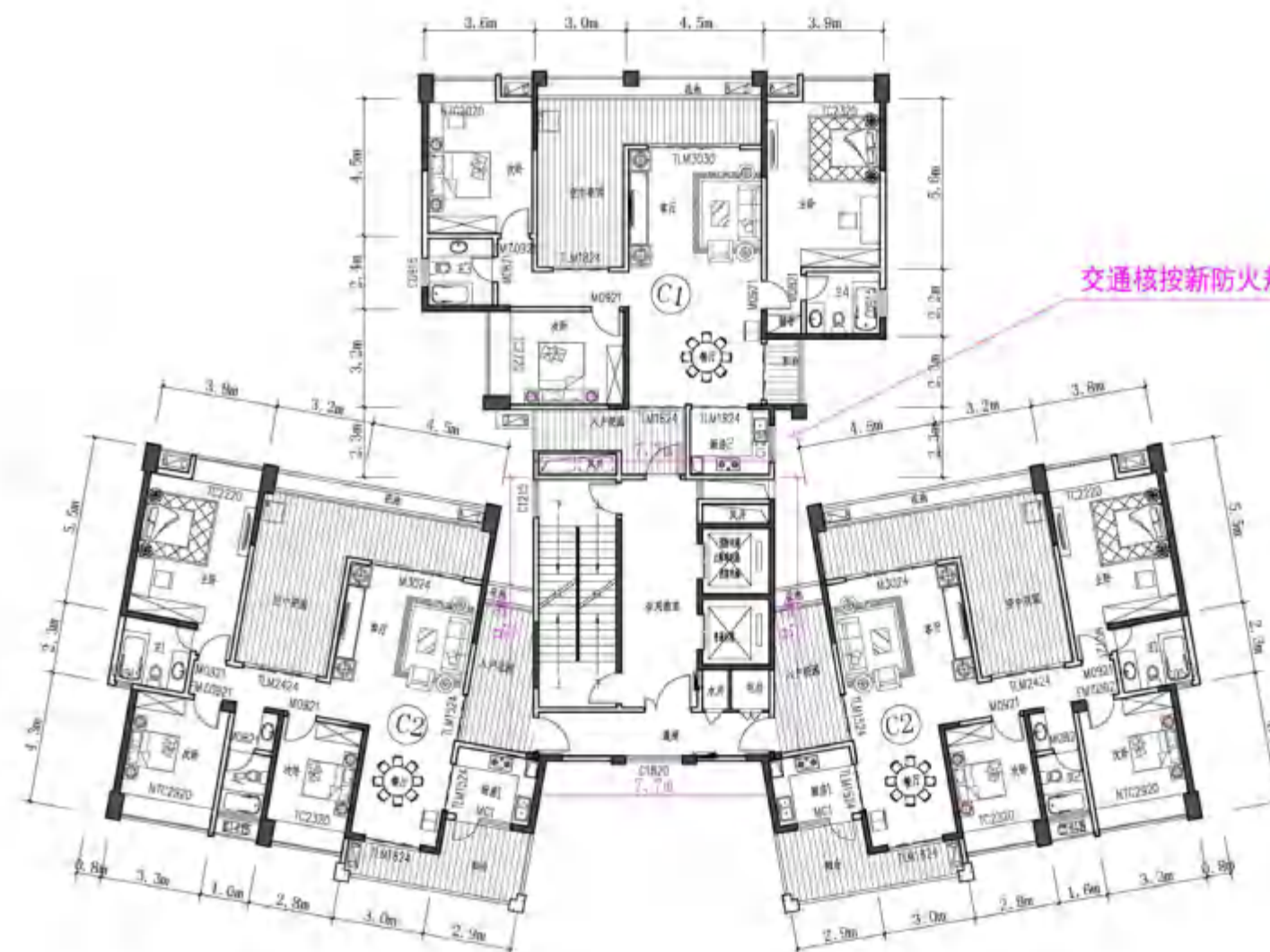


2#（调整）

- 调整说明：1、2018年5月9日住建部公布《建筑设计防火规范》局部修订公告，其中规范的7.3.5条规定，消防电梯前室的短边不应小于2.4m；
设备专业调整井道位置及尺寸。根据以上强制性设计条规及专业技术要求调整楼层交通核心筒电梯前室设计；
2、修规方案楼层交通核心筒单层层建筑面积为68m²，调整设计后楼层交通核心筒单层层建筑面积为73m²；
3、为平衡整个项目面积，相应减小C1户型入户花园面积。设计调整后的面积增减部分在各个楼栋之间平衡。



3#（原方案）

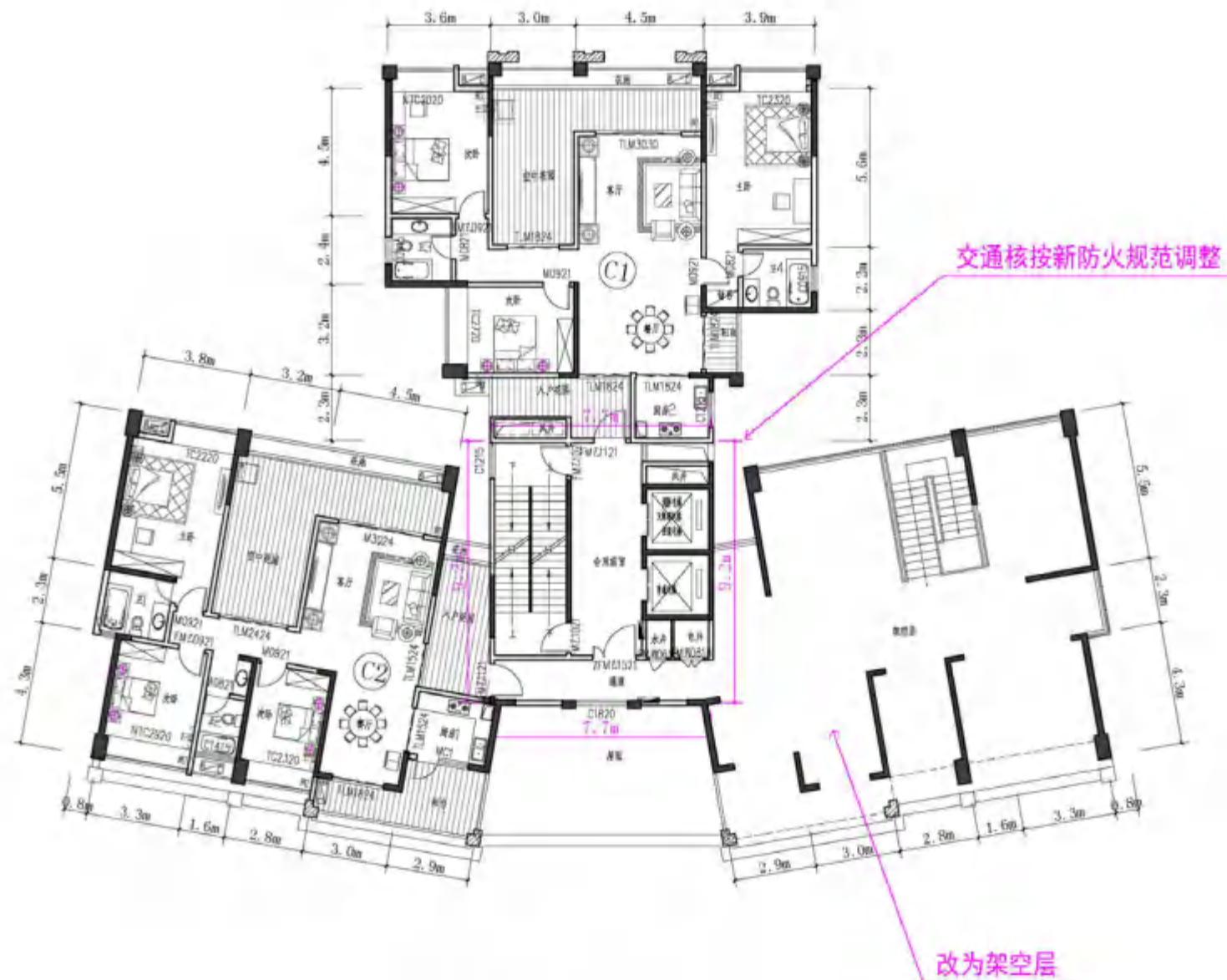


3#（调整）

调整说明：3#二层接4#处的C2户型改为架空层。



3# (原方案)



3# (调整)

- 调整说明：1、4#楼原修规方案建筑高度为84米、25层；
 2、根据2019年实施的《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，4.0.2的规定高层II类住宅建筑高度控制最大值80米条规，以及为平衡其他各栋调整交通核后增加的面积，现调整4#楼建筑高度为74.30米、22层；
 3、二层由原来住宅户型变为架空层，修改后架空层面积：547.52 平方米。
 4、原批复方案交通核疏散楼梯存在部分疏散出口未设置在公共区域的情况，不满足《建筑设计防火规范》2018版相关规定。需对原修规方案交通核做出调整。修规方案交通核心筒面积为108.16m²，调整设计后交通核建筑面积为84.46m²。
 调整布置后减少一部电梯及其前室，减少两处阳台，电梯楼梯间前室内改为三合一前室；

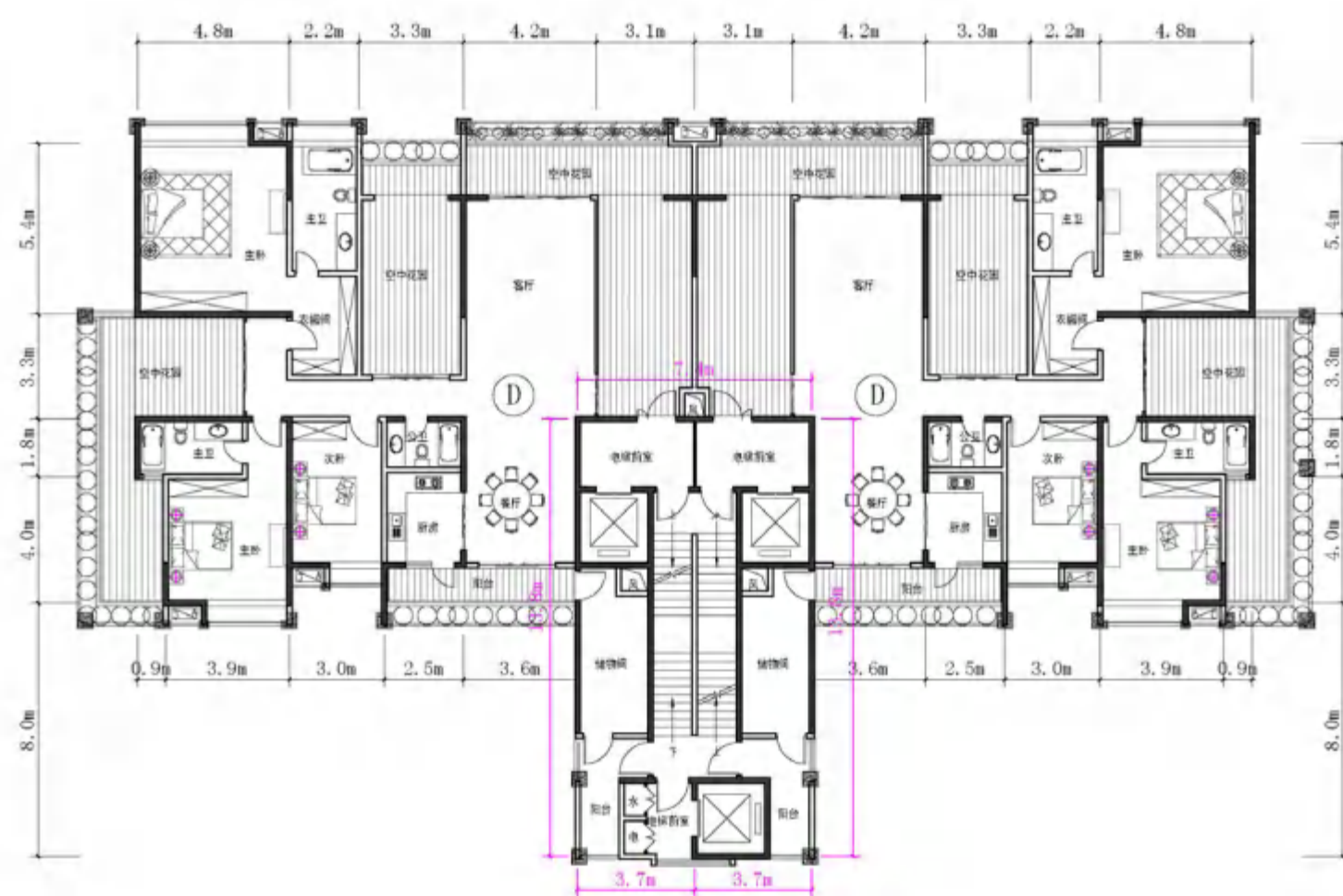


4#（原方案）

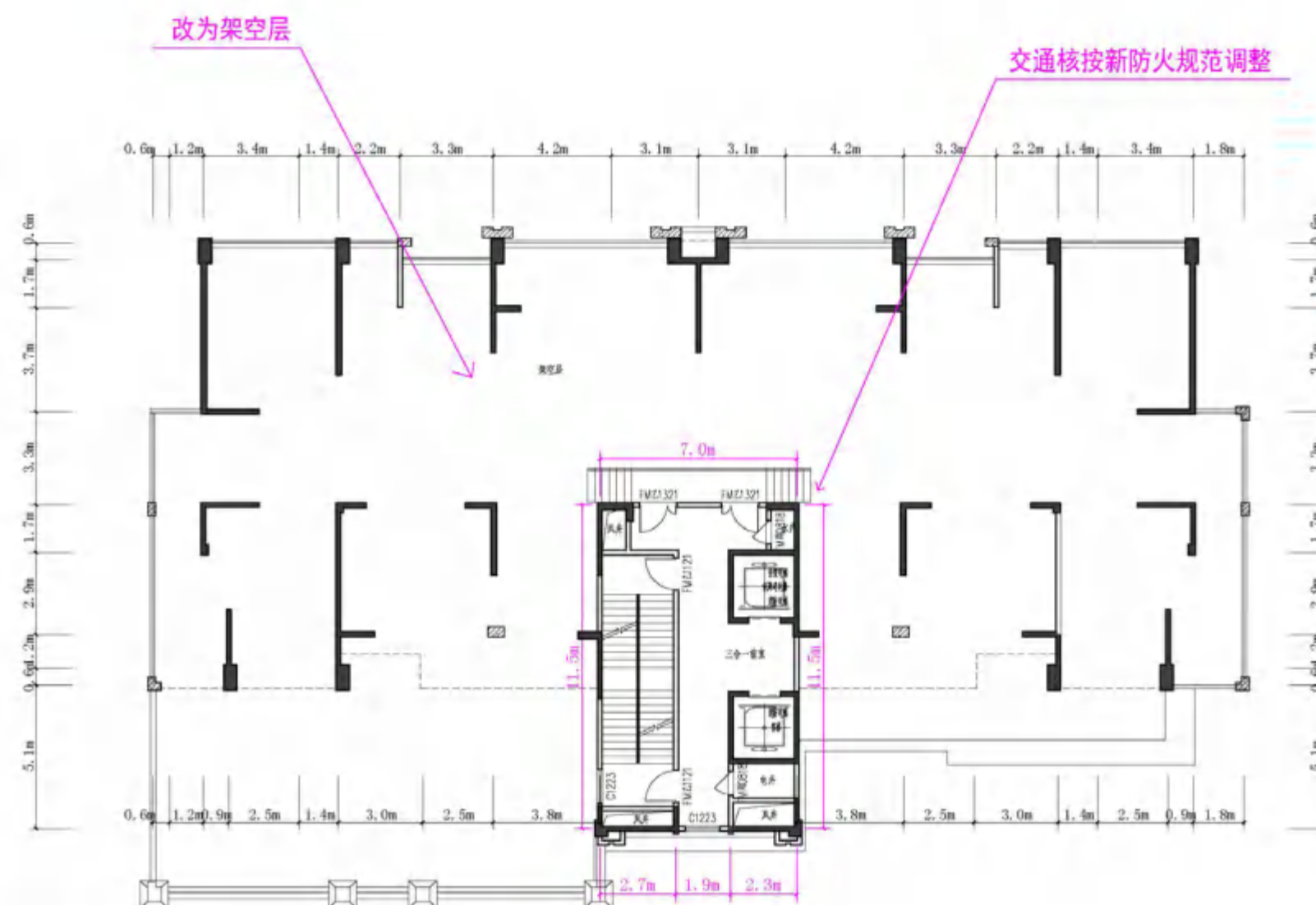


4#（调整）

调整说明：4#楼二层整层改为架空层。



4# (原方案)



4# (调整)

调整说明：1、2018年5月9日住建部公布《建筑设计防火规范》局部修订公告，其中规范的7.3.5条规定，消防电梯前室的短边不应小于2.4m；

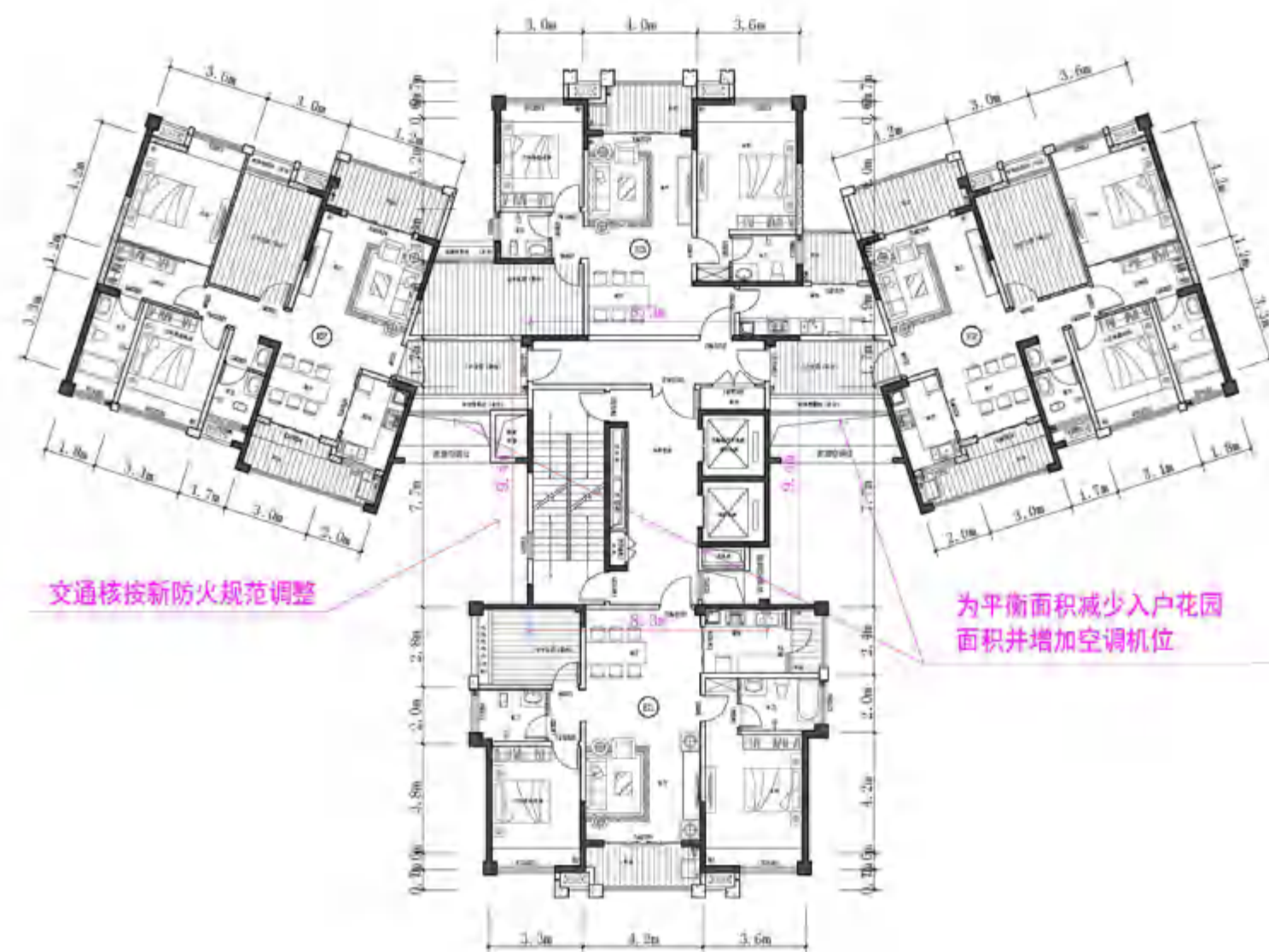
设备专业调整井道位置及尺寸。根据以上强制性设计条规及专业技术要求调整楼层交通核心筒电梯前室设计；

2、修规方案楼层交通核心简单层建筑面积为71m²，调整设计后楼层交通核心简单层建筑面积为78m²；

3、为平衡整个项目面积，相应减小E2户型入户花园面积。设计调整后的面积增减部分在各个楼栋之间平衡。



5# (原方案)



5# (调整)

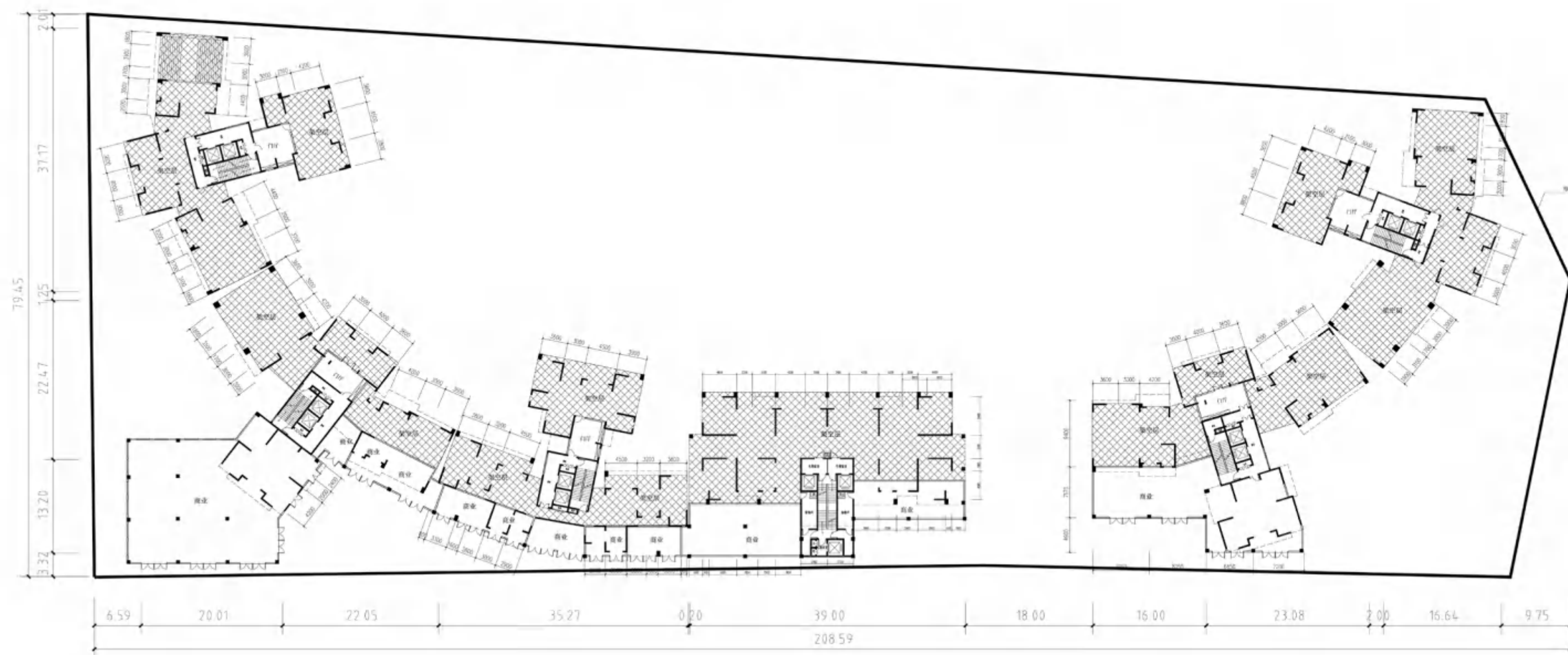
- 调整说明：1、2018年5月9日住建部公布《建筑设计防火规范》局部修订公告，其中规范的7.3.5条规定，消防电梯前室的短边不应小于2.4m；
 设备专业调整井道位置及尺寸。根据以上强制性设计条规及专业技术要求调整楼层交通核心筒电梯前室设计；
 2、修规方案楼层交通核心筒单层建筑面积为70m²，调整设计后楼层交通核心筒单层建筑面积为80m²；
 3、为平衡整个项目面积，相应减小F2户型入户花园面积。设计调整后的面积增减部分在各个楼栋之间平衡。



6# (原方案)



6# (调整)



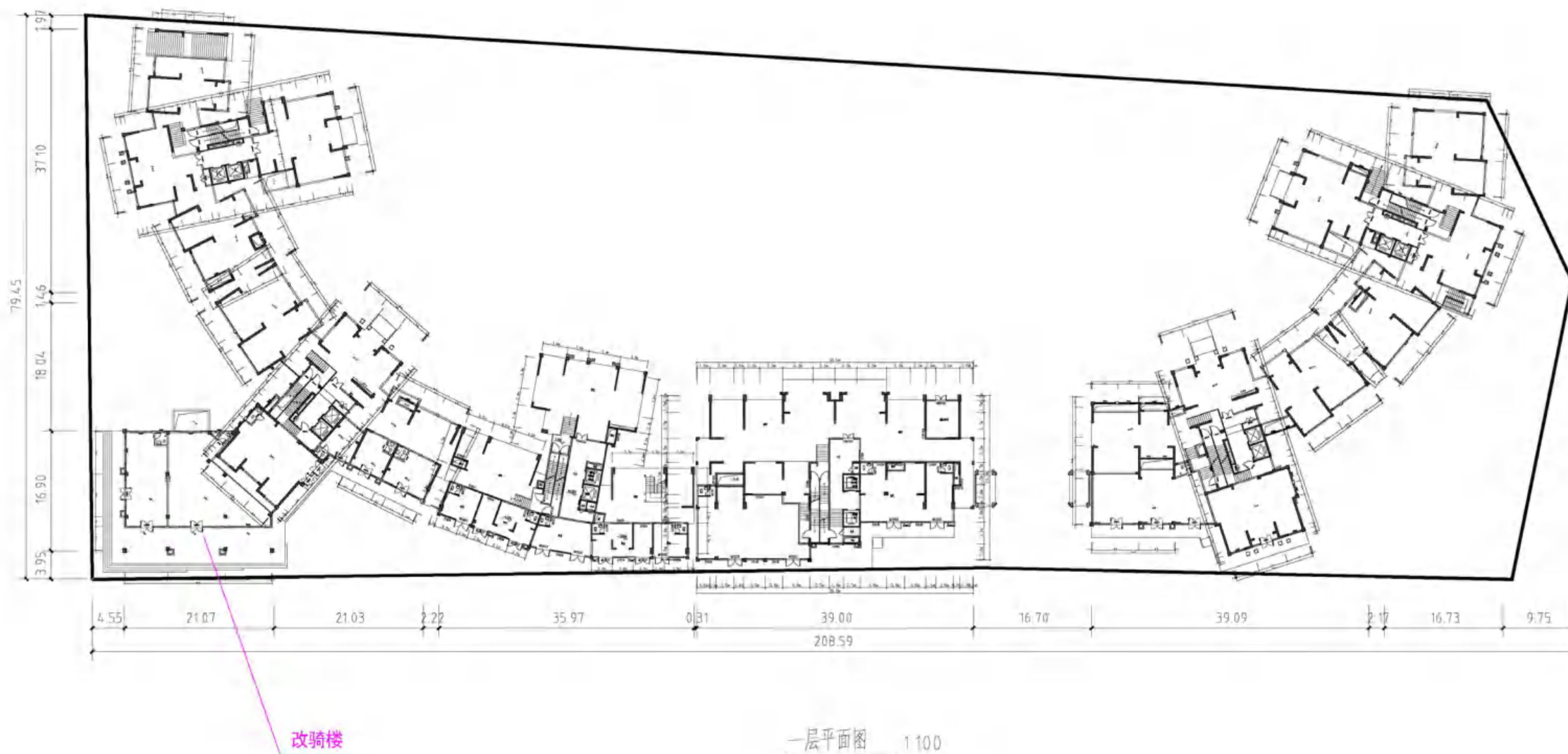
一层平面图 1:100

商业(服务)建筑面积: 1128.89 平方米

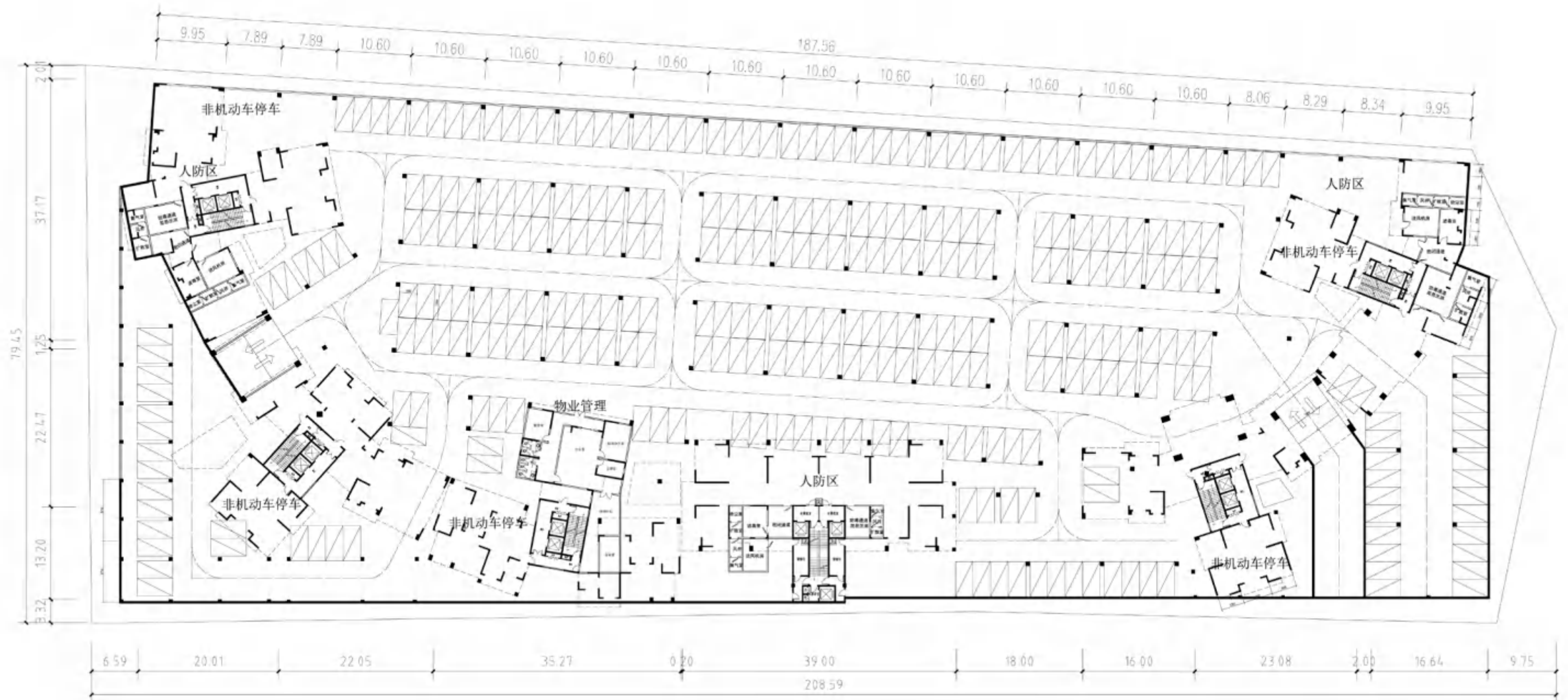
架空层建筑面积: 3102 平方米

架空层区域图例: 

- 调整说明：1、由于各栋调整交通核后面积增加导致项目整体基底面积增加，为平衡商业面积及项目基底面积，在不影响整体设计布局及立面效果的前提下将2#楼首层裙楼商业局部改为骑楼。
- 2、根据设备专业要求在架空层处增加地下室的送排风井道。4#楼首层增加消防控制室。
- 3、由于交通核调整及各栋之间的拼接角度优化，各楼栋宽度有所增加，相应减少小区入口宽度即4#5#间距。



调整前 地下室



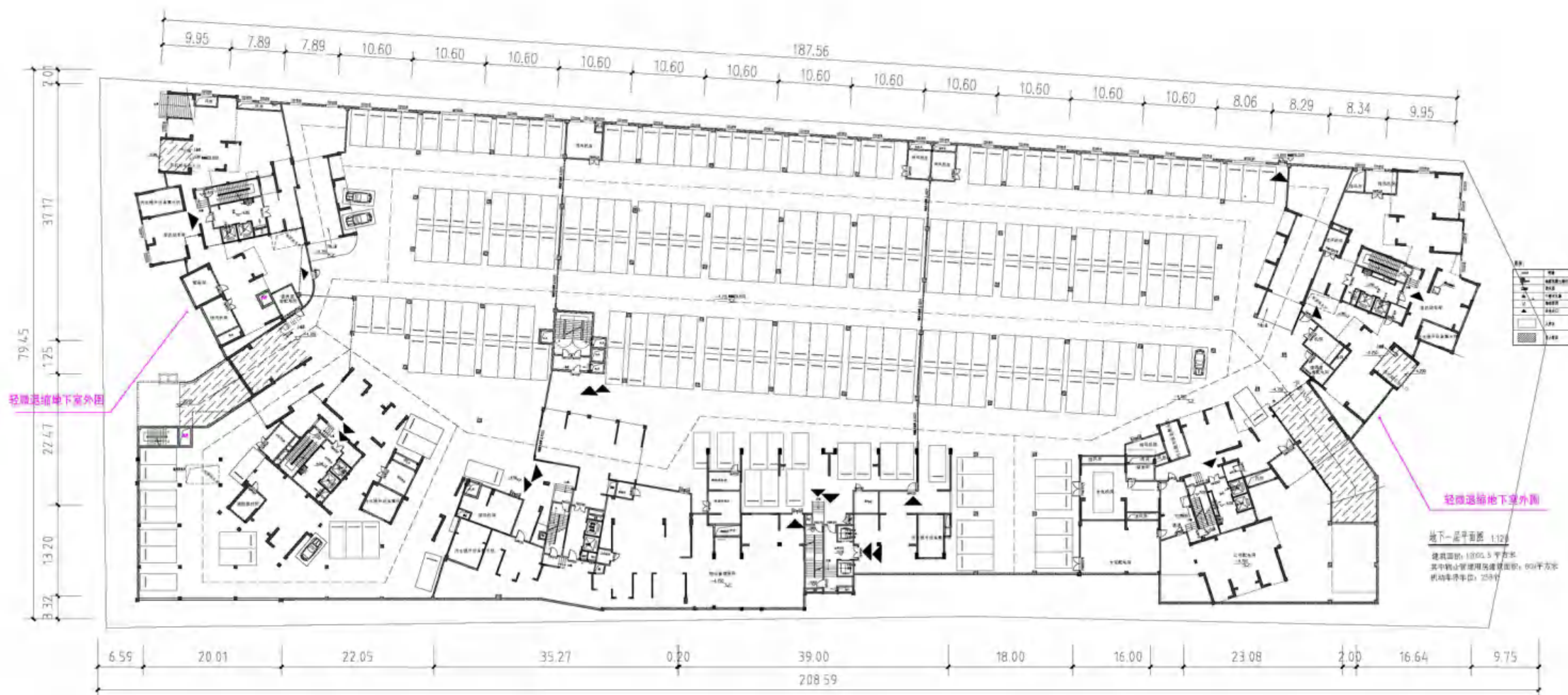
地下室平面图 1:100

建筑面积: 12687.2平方米

机动车停车位: 299个

调整说明：

- 由于2016年7月22日雷住建函【2016】209批复地下室建筑面积13192.18平方米、车位326个，2017年8月25日雷住建函【2017】263号，批复增加负二层人防工程地下室建筑面积为13192.18平方米，两层地下室总建筑面积为26384.36平方米、车位326个；
- 为满足消防扑救面的需要，因施工现场地形落差较大，且由于靠近居民区为施工安全，轻微退缩地下室外围；
- 现调整后两层地下室建筑面积为24293.5平方米，车位516个。车位已满足修规批复要求；
- 地下室建筑面积差值为2090.86平方米，车位增加190个。



调整说明：

- 由于2016年7月22日雷住建函【2016】209批复地下室建筑面积13192.18平方米、车位326个，2017年8月25日雷住建函【2017】263号，批复增加负二层人防工程地下室建筑面积为13192.18平方米，两层地下室总建筑面积为26384.36平方米、车位326个；
- 为满足消防扑救面的需要，因施工现场地形落差较大，且由于靠近居民区为施工安全，轻微退缩地下室外围；
- 现调整后两层地下室建筑面积为24293.5平方米，车位516个。车位已满足修规批复要求；
- 地下室建筑面积差值为2090.86平方米，车位增加190个。

