

广州博厦建筑设计研究院有限公司

建筑工程设计/城乡规划/给水/排水/桥梁/道路/园林/人防工程设计



雷州·君临天玺项目

规划及建筑设计方案

建设单位：雷州市华达利地产开发有限公司

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

2021.08



效果展示→东北角鸟瞰图



效果展示→西北角鸟瞰图

雷州 君临·天玺

规划及建筑设计方案





效果展示→行主出入口夜景透视图方案一



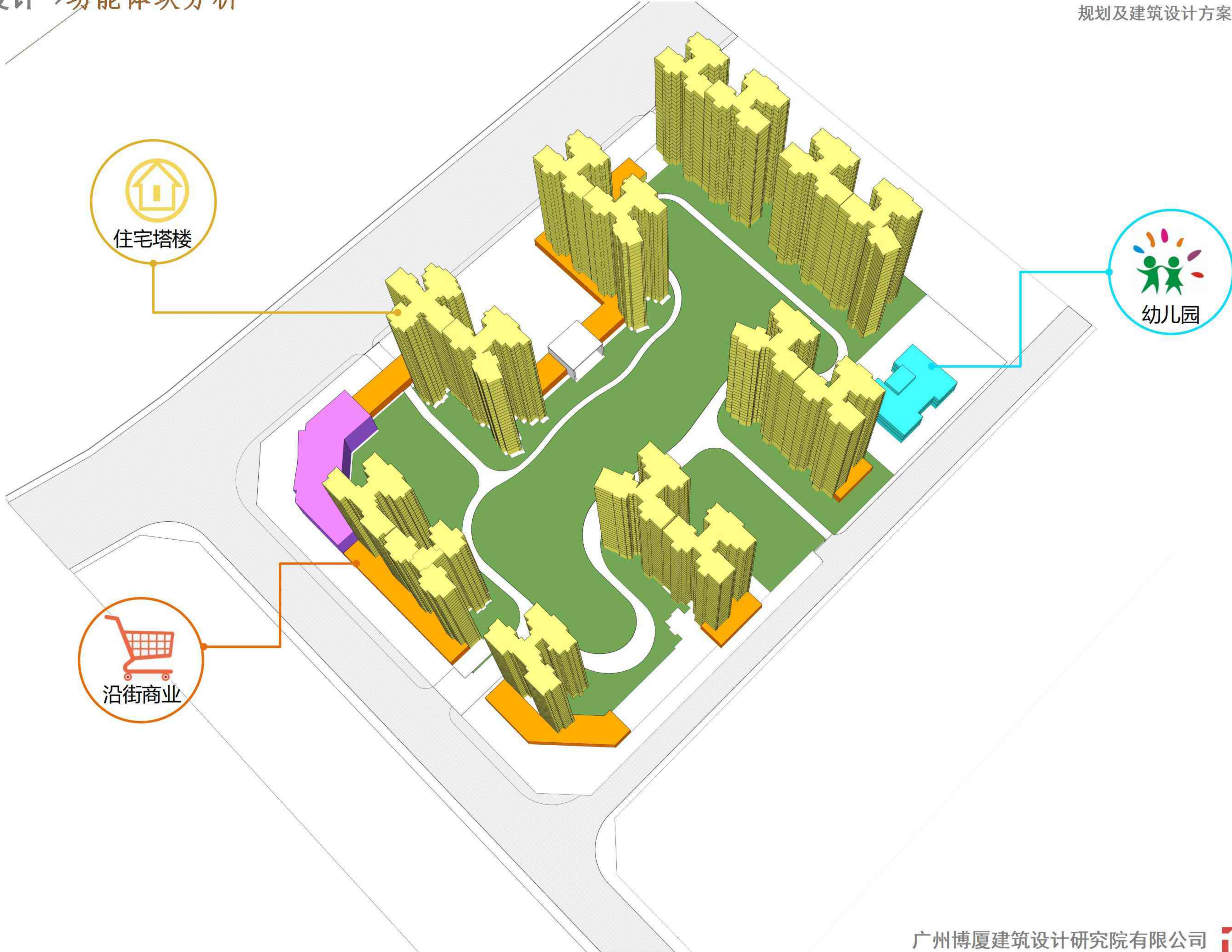


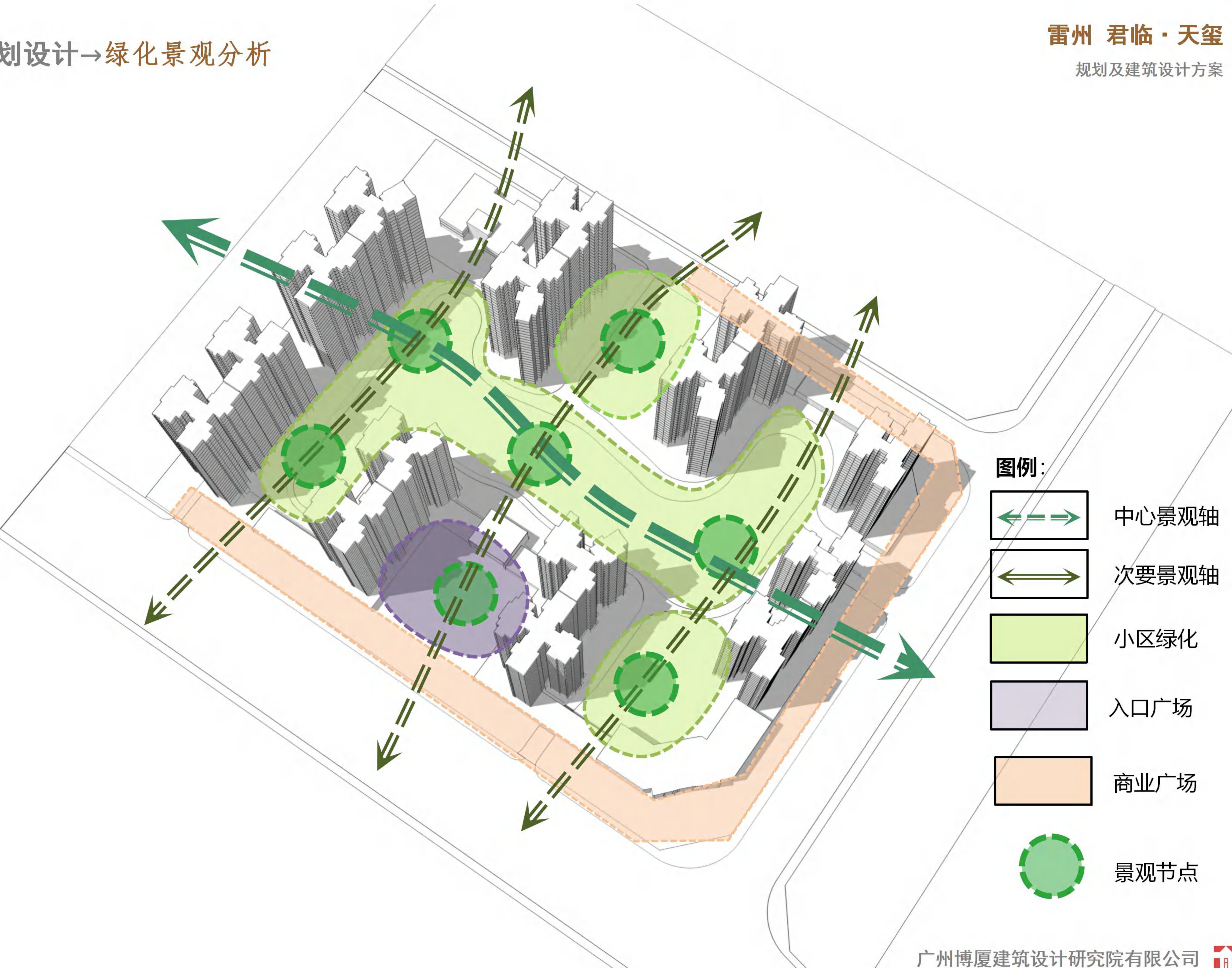


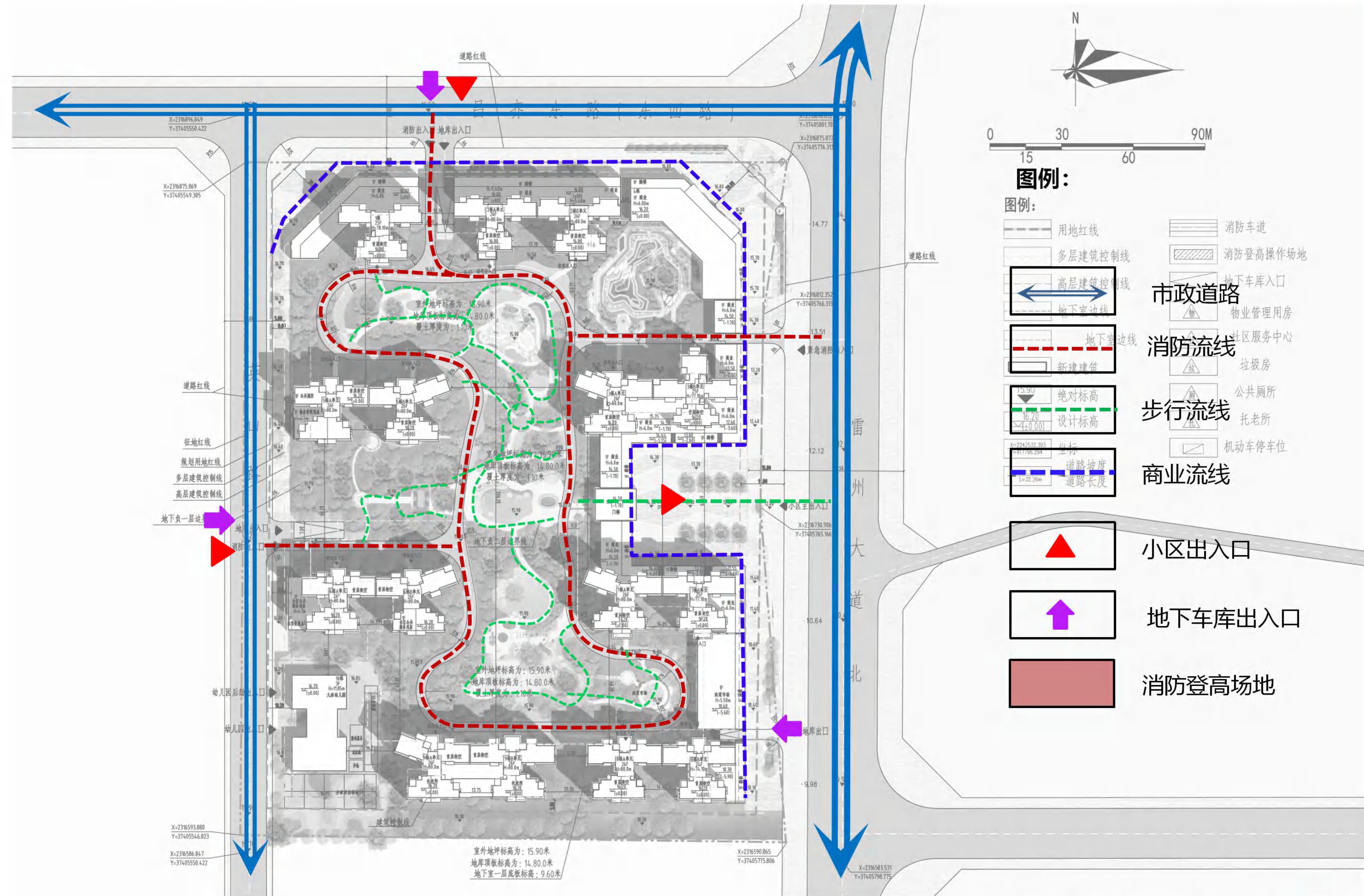
君临天玺项目技术经济指标表					
名称		单位	面积	备注	
宗地面积		m²	62716.00		
其中	二类居住用地面积		m²	56042.58	计容面积
	防洪用地面积		m²	1365.82	
	防护绿地面积		m²	1067.20	依市政府批复文件代建给予奖励
	城市道路用地面积		m²	4240.40	依市政府批复文件代建给予奖励
计算指标面积		m²	56042.58		
总建筑面积		m²	225052.74		
计容建筑面积		m²	168127.74	减去奖励面积（代建防护绿地奖励；代建城市道路奖励；骑楼面积奖励）	
其中	高层住宅		m²	160410.42	减去奖励面积（代建防护绿地奖励；代建城市道路奖励；骑楼面积奖励）
	商业		m²	3711.47	
	公共配套		m²	3694.63	
	其中	幼儿园	m²	2492.42	位于10栋，九班幼儿园
		物业管理用房	m²	455.28	位于5栋首层
		人防警报室	m²	10.50	
		门楼	m²	20.00	
		肉菜市场	m²	644.80	地上计容部分
		消防控制室	m²	71.63	
	其他		m²	311.22	井道，风井、楼梯等
	不计容建筑面积		m²	56925.00	
其中	架空层		m²	4498.17	1栋-3栋、5栋—9栋住宅首层为公共休闲空间
	地下室		m²	40466.94	地下2层；网络用房30m²、配电房、开闭所位于负一层
	公共配套		m²	2591.42	
	其中	托老所	m²	501.15	按规划条件配建；位于9栋首层
		社区公共服务用房（含居委会）	m²	600.88	按规划条件配建；位于6栋A单元一层
		垃圾收集站	m²	81.23	位于6栋A单元一层
		肉菜市场	m²	1358.11	控规配建；地下不计容部分
		公共厕所	m²	50.05	按技术规定配建；位于5栋A单元一层
		阳台建筑面积	m²	350.30	
	奖励面积		m²	8575.96	
	其中	防护绿地奖励面积	m²	533.60	依市政府批复文件代建给予奖励
		城市道路奖励面积	m²	4702.15	依市政府批复文件代建给予奖励
		骑楼奖励面积	m²	3219.21	骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅
		商业烟道井面积	m²	121.00	每层奖励1m²
		其它建筑面积	m²	442.21	首层门楼面积
住宅总建筑面积		m²	168865.38		
骑楼面积		m²	2146.14		
建筑基底面积		m²	13172.10		
绿地面积		m²	16871.36		
建筑密度		%	23.50		
绿地率		%	30.10		
容积率		-	3.00		
建筑高度		m	80.00	室外地坪至屋面结构完成面，建筑限高80米	
机动车车位		个	1769		
其中	地下机动车位	个	1769	住宅按100m²/1.0个，商业按100m²/1.5个,幼儿园按100m²/0.2个	
非机动车位		个	924		
其中	地下非机动车位	个	924	住宅按100m²/0.5个，商业按100m²/1.0个,幼儿园按100m²/0.1个	
户数		户	1479	标准户1408户	
人数		人	5630	按标准户/4人计算	

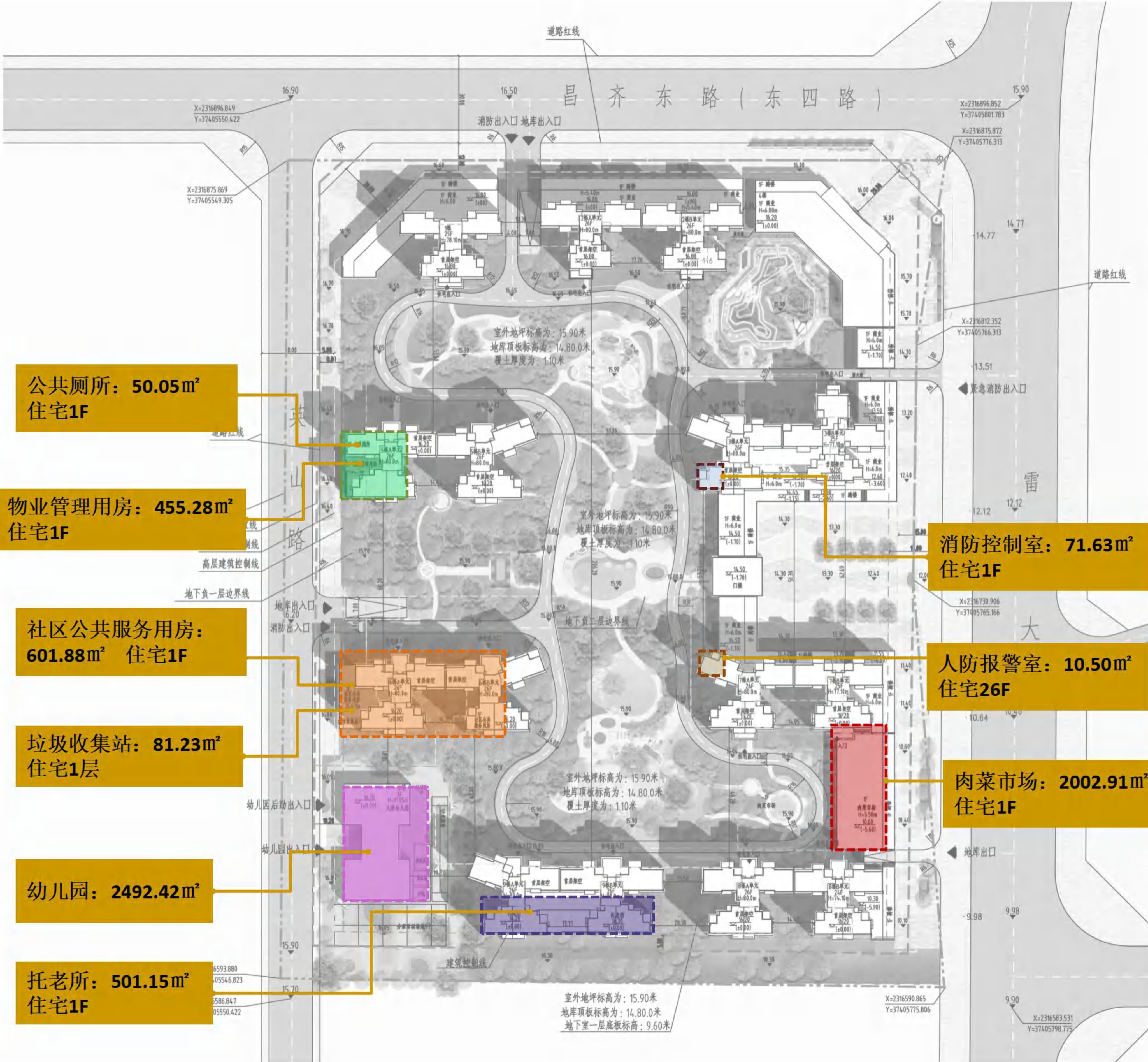
备注：1、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施。
2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%。
3、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底高度均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅。
4.城市道路之路应纳入控制性详规划，项目用地开发建设时，控制性详细规划未予规划，新设支路以下级别对外开放的公共道路（道路宽度不小于13米），且与城市道路相衔接，由用地单位无偿提供并投资建设的，该道路纳入相邻项目开发强度指标计算，并按相邻项目容积率的0.5倍给予容积率奖励（项目不满足其公共服务设施配套的除外）











项目名称	面积	单位	备注
物业管理用房	455.28	m²	计容
消防控制室	71.63	m²	计容
肉菜市场	644.80	m²	计容
垃圾收集站	81.23	m²	不计容
公共厕所	50.05	m²	不计容
托老所	501.15	m²	不计容
社区公共服务用房 (含居委会)	600.88	m²	不计容
人防警报室	10.50	m²	计容
肉菜市场	1358.11	m²	不计容
总计	3773.63	-	





