



金樟华庭（地块六）、金樟银湾（地块七） 规划建筑设计调整方案

Jinzhang huating (plot 6) , Jinzhang Yinwan (plot 7) Planning Architectural Design Adjustment Program

设计单位：广东华方工程设计有限公司

















金樟华庭主要技术经济指标						
项目			计量单位	现报审指标	备注	
规划建设用地			m²	57318.66		
总建筑面积			m²	220305.72		
其中	计容建筑面积		m²	171955.98		
	其中	住宅建筑面积	m²	160380.02	不含骑楼奖励面积和道路补计面积	
		高层住宅建筑面积	m²	152686.61		
			低层、多层住宅建筑面积	m²	7693.41	
	其中	商业建筑面积	m²	9833.77		
		商业网点建筑面积	m²	9833.77		
	其中	公共配套及其他建筑面积		m²	1742.19	
		其中	物业管理用房建筑面积	m²	566.66	设在5号楼与6号楼首层
			疏散通道与疏散楼梯建筑面积	m²	314.41	
			地下车库出入口建筑面积	m²	129.63	
			消防控制室建筑面积	m²	79.65	4号楼首层设
			人防报警室建筑面积	m²	15.76	20号楼屋顶层设
			消防通道建筑面积	m²	46.48	
			首层风井、风机房、设备房建筑面积	m²	323.04	
			油烟井建筑面积	m²	266.56	根据《雷规》7.2.3配套设施环境控制要求第一点，其中设置专用烟道的奖励面积为222.76 m²
		不计容建筑面积		m²	48349.74	
	其中	地下室停车库建筑面积	m²	19029.49		
		结构内服务阳台不计容部分建筑面积	m²	1076.94		
		骑楼建筑面积	m²	914.48	不符合励条件的骑楼面积 按架空计算	
		架空建筑面积	m²	4813.33		
		骑楼和油烟井奖励用于住宅建筑面积	m²	1226.13	“沿文化路与古城部分骑楼和油烟井满足《雷规》奖励条件，骑楼按骑楼面积1.5倍奖励，油烟井按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，奖励面积用于住宅”	
		道路补计面积	m²	19069.74	根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路（6356.58平方米）地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积（19069.74平方米）于建设单位	
		公共配套及其他建筑面积	m²	2219.63		
		其中	卫生站建筑面积	m²	301.49	4号楼负一层设
			文化活动站建筑面积	m²	412.67	5号楼负一层设
			托老所建筑面积	m²	520.59	14号楼三层设
			社区公共服务用房建筑面积	m²	684.31	14号楼二层设
			社区居委会建筑面积	m²	120.57	15号楼负一层设
			垃圾收集站建筑面积	m²	120.00	24号楼首层设
			公厕建筑面积	m²	60.00	24号楼首层设
	补计及奖励面积				20295.87	
	其中	油烟井奖励面积		222.76	根据《雷规》7.2.3规定要求，油烟井按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积222.76 m²	
		沿文化路骑楼奖励建筑面积	m²	315.46	根据《雷规》2.5.6规定要求,沿古城骑楼面210.31 m²满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅	
		沿古城骑楼奖励建筑面积	m²	687.91	根据《雷规》2.5.6规定要求,沿古城骑楼面458.60 m²满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅	
		道路补计面积	m²	19069.74	根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路（6356.58平方米）地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积（19069.74平方米）于建设单位	
建筑基底面积			m²	18882.22		
绿地面积			m²	20128.84		
容积率				3.00		
建筑密度			%	32.94		
绿地率			%	35.00		
建筑高度（层数）			米（层）	78.3（26）		
住宅户（套）			户（套）	1366.00		
居住人数			人	5464		
户均人口			人/户	4.00		
自行车、电动车停车位			个	1366	按每户一辆停车位	
其中	地面/地上停车位		个	1058.00		
	地下车库		个	308.00		
机动车停车位			个	474	按雷府函【2008】35号文执行	
其中	地面/地上停车位		个	/		
	地下车库		个	474.00		

"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倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。 4、居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排出口应设在塔楼屋顶面)的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。"

金樟银湾主要技术经济指标							
项目			计量单位	现报审指标	备注		
规划建设用地			m²	43725.68			
总建筑面积			m²	184195.44			
其中	计容建筑面积		m²	131177.04			
	其中	住宅建筑面积		m²	122178.00	不含骑楼奖励面积和道路补计面积	
		其中	高层住宅建筑面积	m²	120599.93		
			低层住宅建筑面积	m²	1578.07		
		商业建筑面积		m²	4251.87		
		其中	商业网点建筑面积		m²	4251.87	
			公共配套及其他建筑面积		m²	4747.17	
		其中	物业管理用房建筑面积		m²	513.45	设在3号楼首层
			疏散通道与疏散楼梯建筑面积		m²	207.06	
			消防控制室建筑面积		m²	66.89	1号楼首层设
			配电房建筑面积		m²	504.34	
			人防报警室建筑面积		m²	11.88	9号楼屋顶层设
			首层风井建筑面积		m²	61.79	
			幼儿园建筑面积		m²	3188.44	16号楼设（12班幼儿园）金樟华庭与金樟银银湾合设12班幼儿园
			油烟井建筑面积		m²	193.32	
	不计容建筑面积		m²	53018.40			
	其中	地下室建筑面积		m²	21201.10		
		结构内服务阳台不计容部分建筑面积		m²	963.57		
		骑楼建筑面积		m²	310.13	不符合励条件的骑楼面积 按架空计算	
		架空建筑面积		m²	3616.56		
		沿古城骑楼和油烟井奖励用于住宅建筑面积		m²	649.35	“沿文化路与古城部分骑楼和油烟井满足《雷规》奖励条件，骑楼按骑楼面积1.5倍奖励，油烟井按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，奖励面积用于住宅”	
		道路补计面积		m²	24743.67	根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位	
		公共配套及其他建筑面积		m²	1534.02		
		其中	文化活动站建筑面积		m²	400.80	3号楼负一层设
			托老所建筑面积		m²	419.60	9号楼负一层设
			社区公共服务用房建筑面积		m²	608.67	9号楼负一层设
			社区居委会建筑面积		m²	104.95	9号楼负一层设
		补计及奖励面积				25393.02	
		其中	油烟井奖励面积		m²	193.32	根据《雷规》7.2.3规定要求，油烟井按设置专业烟道的建筑给予奖励。项目满足奖励的要求油烟井面积193.32 m²
	沿古城骑楼奖励面积		m²	456.03	根据《雷规》2.5.6规定要求,沿古城骑楼面304.02 m²满足规定要求不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按1.5倍奖励面积，奖励面积用于住宅		
	道路补计面积		m²	24743.67	根据雷府函【2010】13号文，保持计容总建筑面积不变，城市道路(8173.69平方米)及公园绿地(74.20平方米)地块按用地面积及居住用地容积率3.0补计居住建筑面积(24743.67平方米)于建设单位		
建筑基底面积			m²	12768.52			
绿地面积			m²	15307.28			
容积率				3.00			
建筑密度				30.00%			
绿地率				35			
建筑高度（层数）			米（层）	78.3（26）			
住宅户（套）			户(套)	1122			
居住人数			人	4488			
户均人口			人/户	4			
机动车停车位			个	525	按雷府函【2008】35号文执行		
其中	地面/地上停车位		个	/			
	地下车库		个	525			
自行车、电动车停车位			个	1122	按每户一个停车位		
其中	地面/地上停车位		个	547			
	地下车库		个	575			

“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倍奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。 4、居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道(烟道排放口应设在塔楼屋顶面)的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过1平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。”





- 城市道路
- 商业街
- 小区组团人行道路
- 小区人行出入口



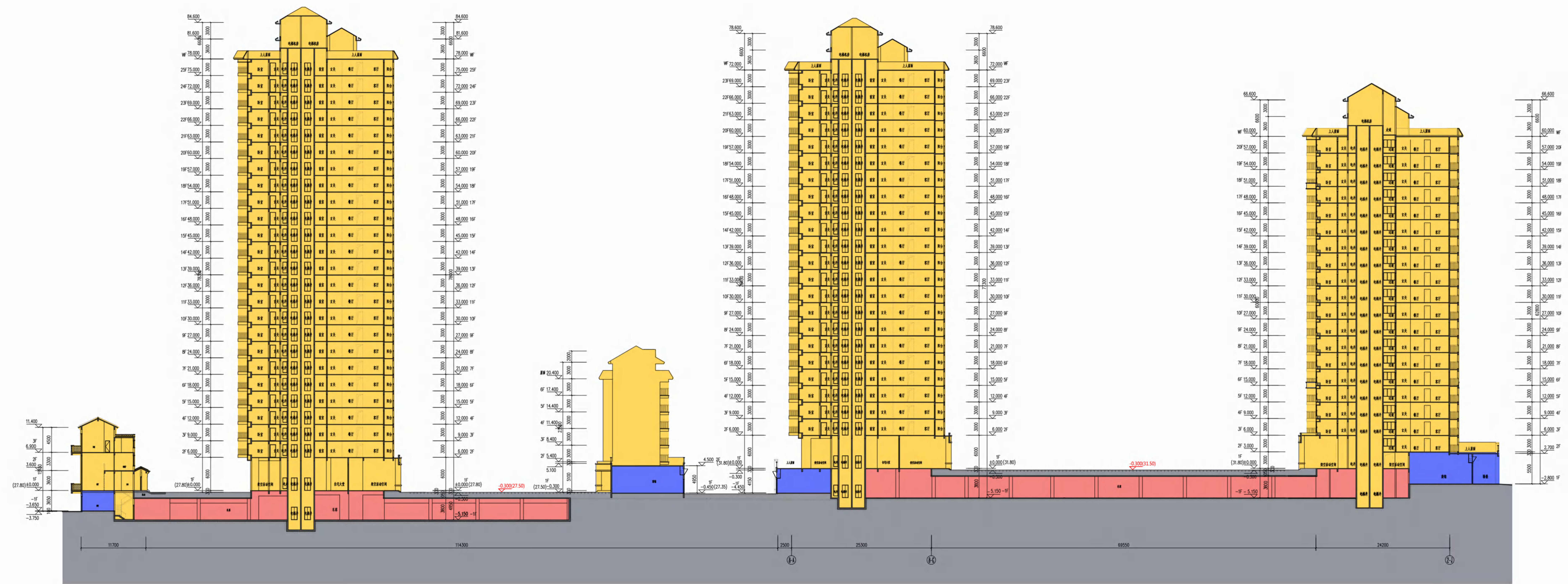
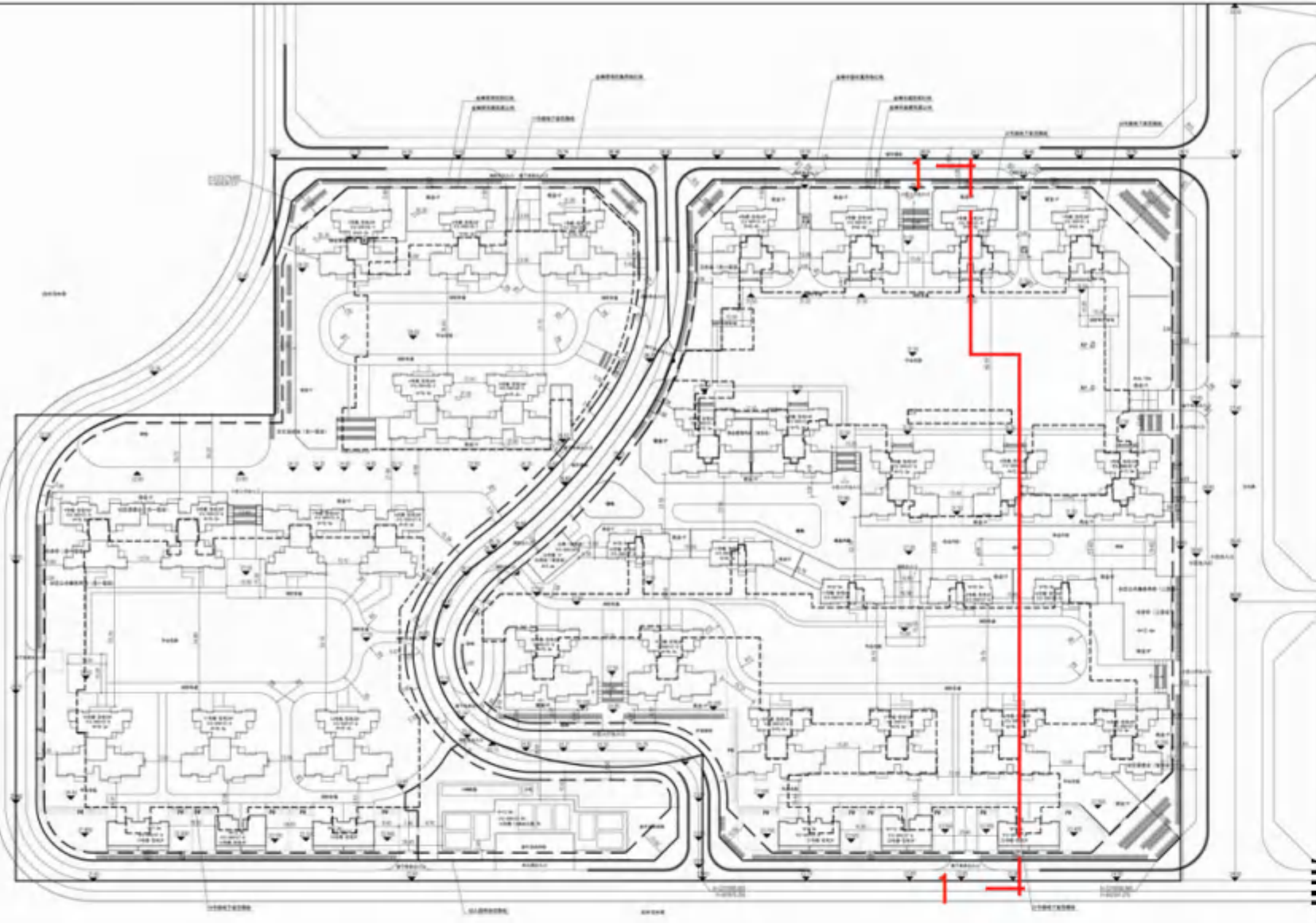
- 城市道路
- 地下室范围线
- 小区地下车库出入口



-  城市道路
-  地下室范围线
-  小区地下车库出入口
-  金樟华庭（地块六）
地面非机动车位1058
-  金樟银湾（地块七）
地面非机动车位547

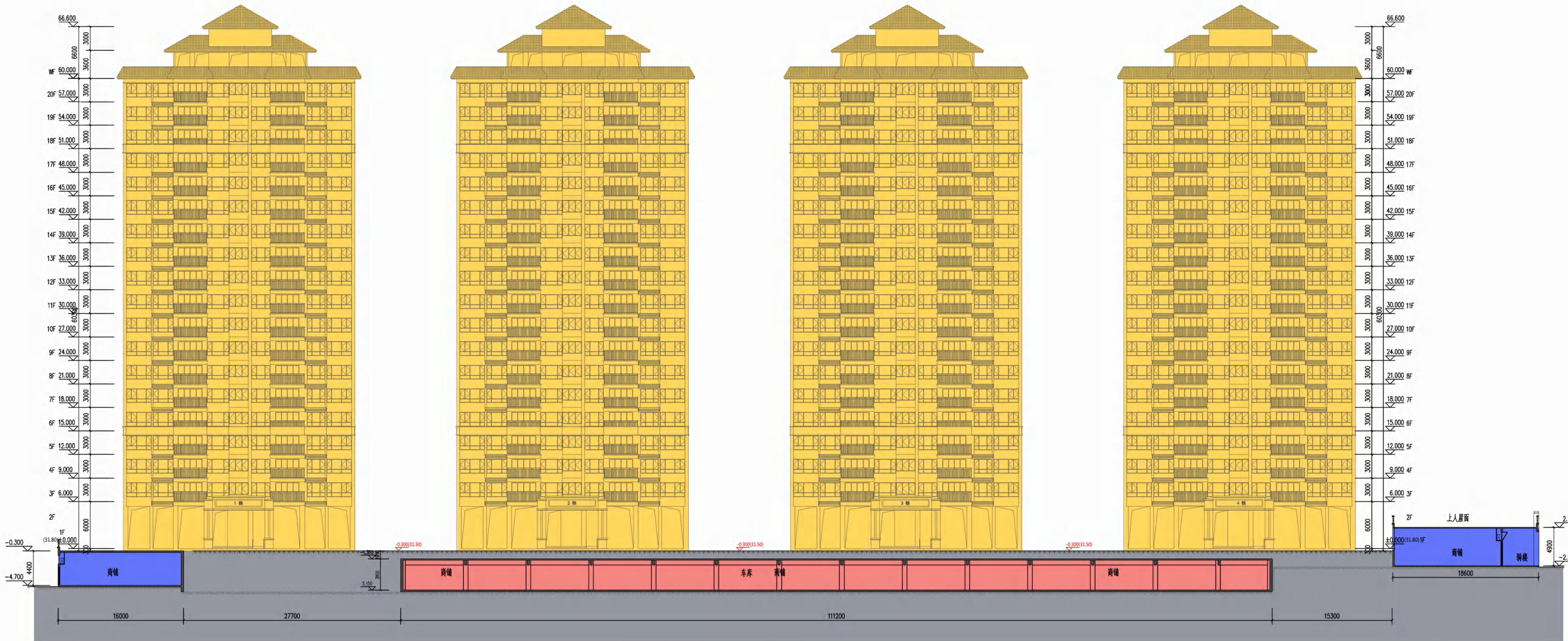
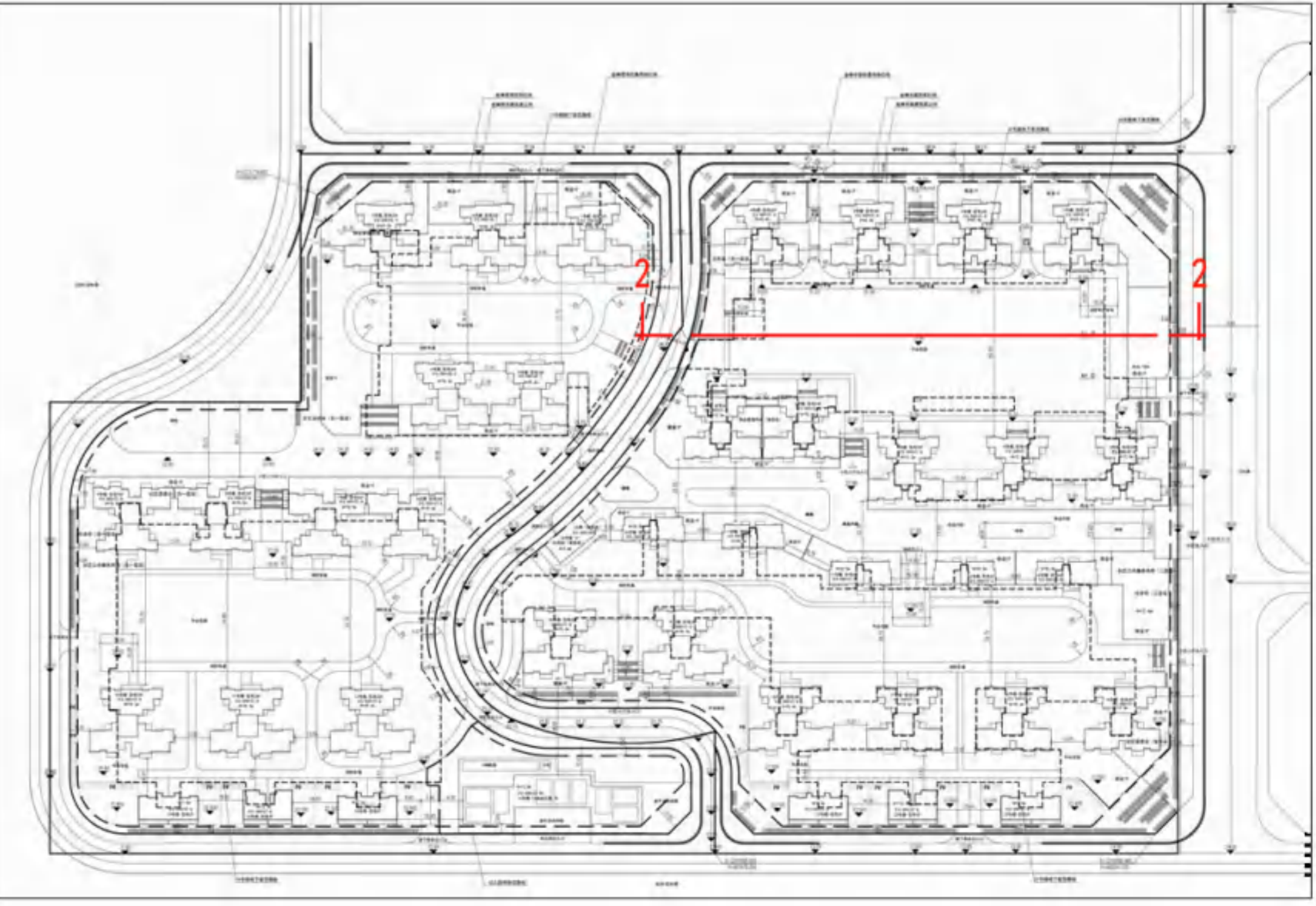
竖向分析图



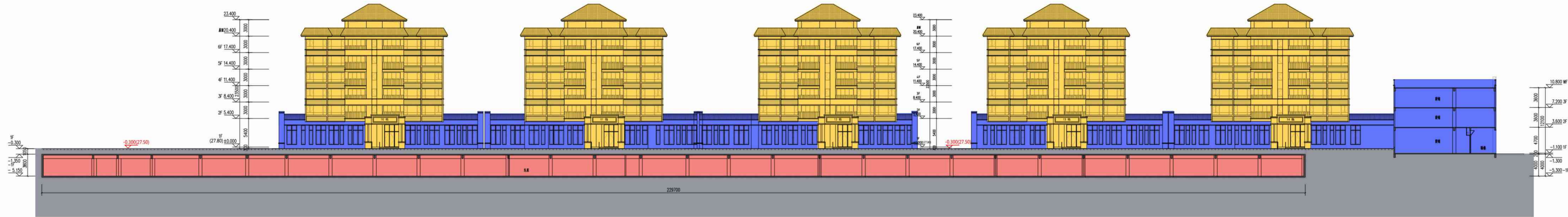
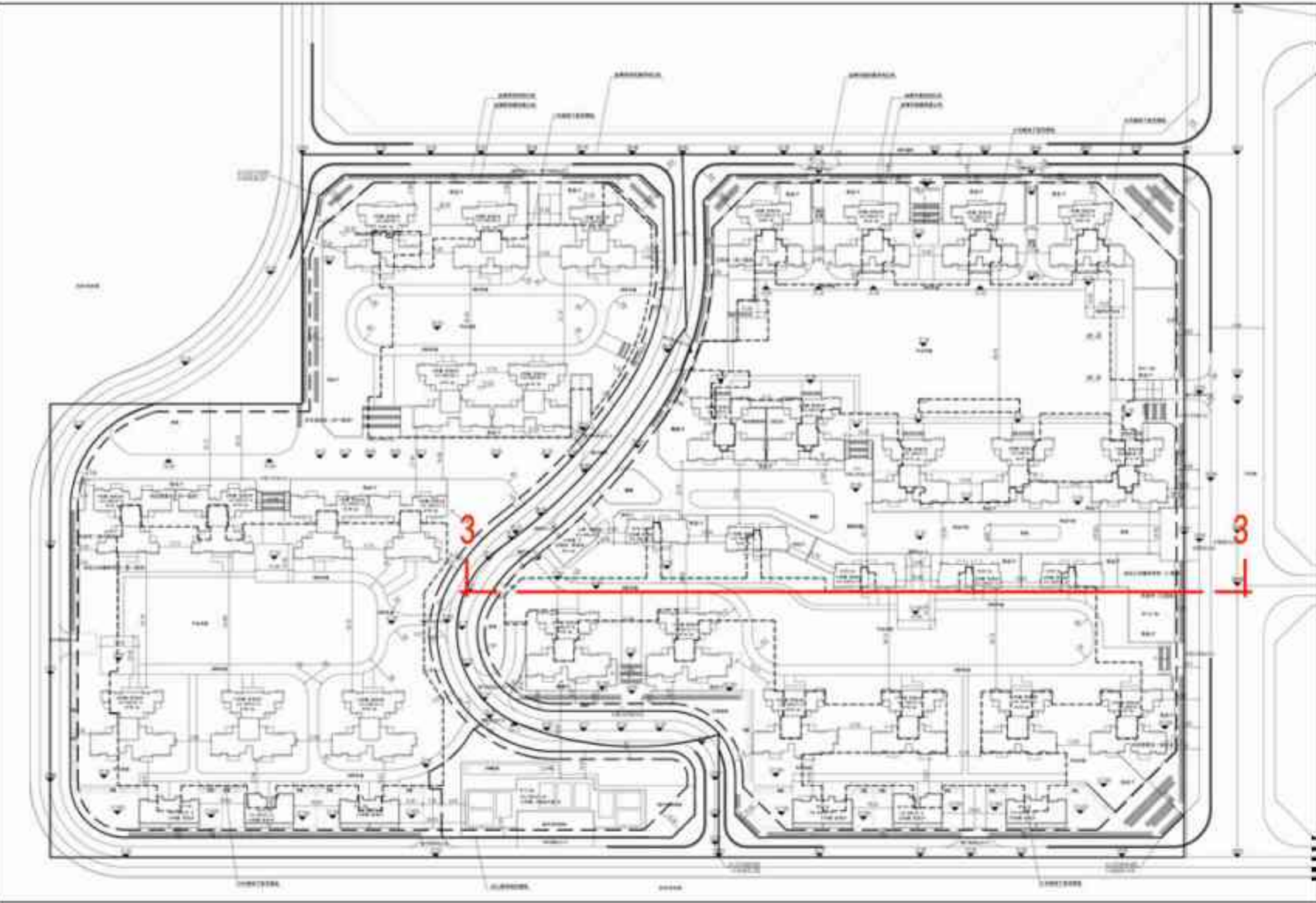


1-1剖面示意图

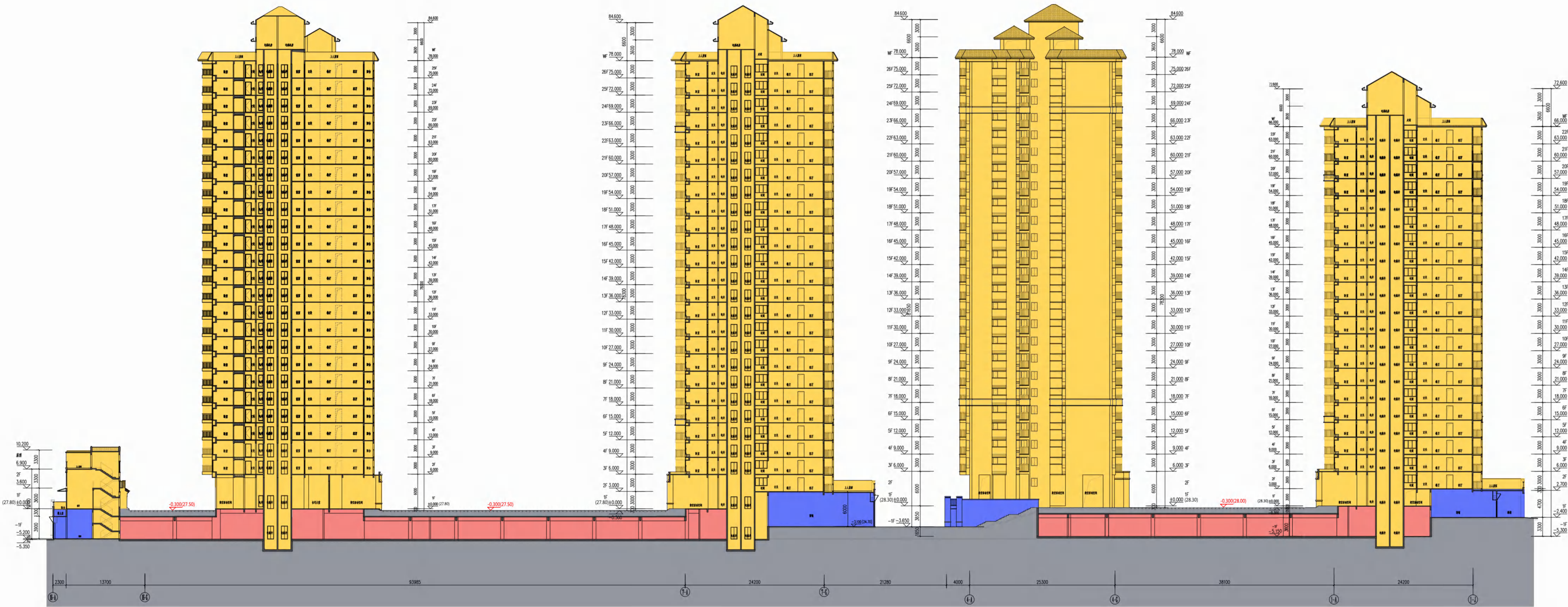
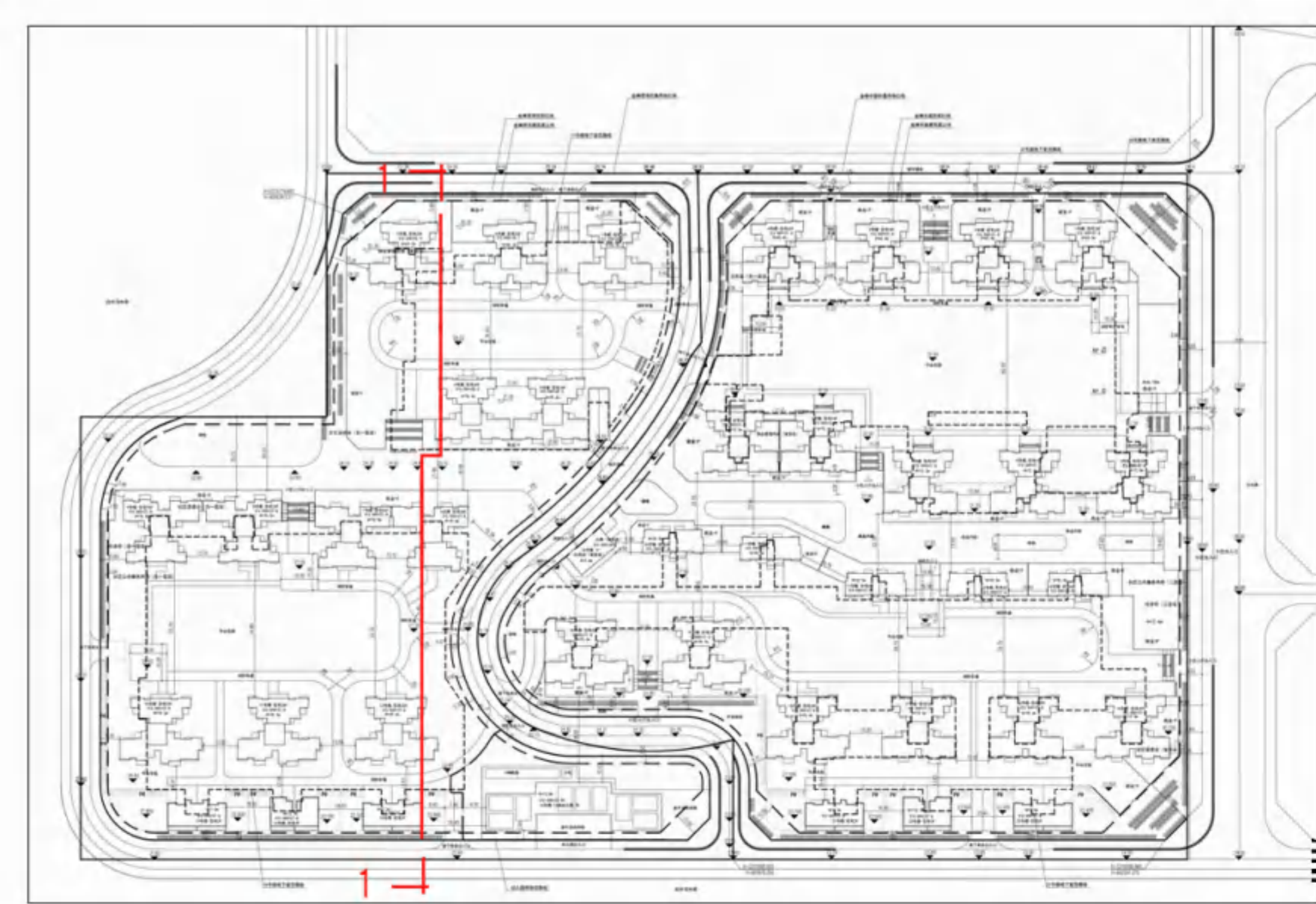
金樟华庭场地剖面图二



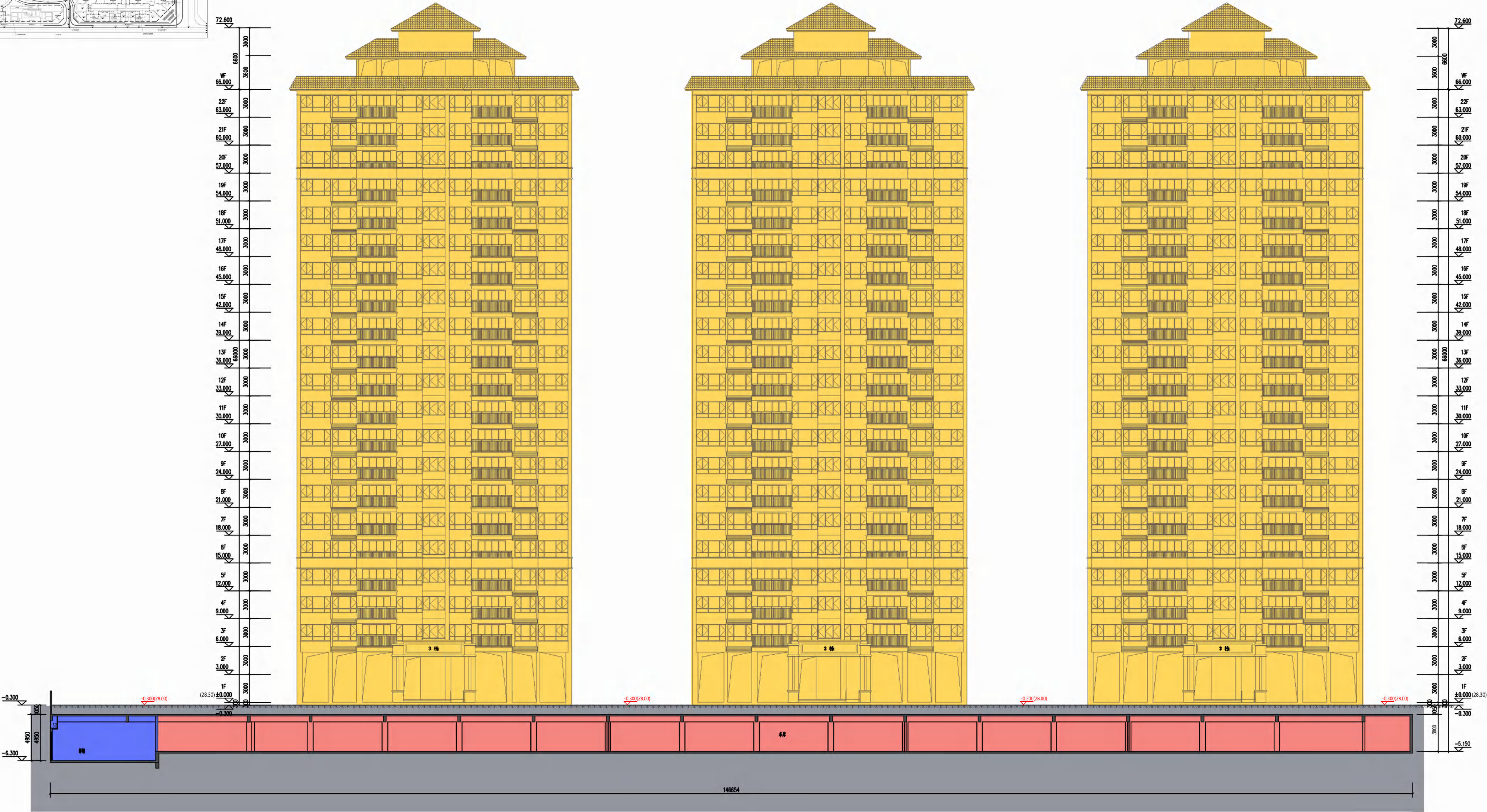
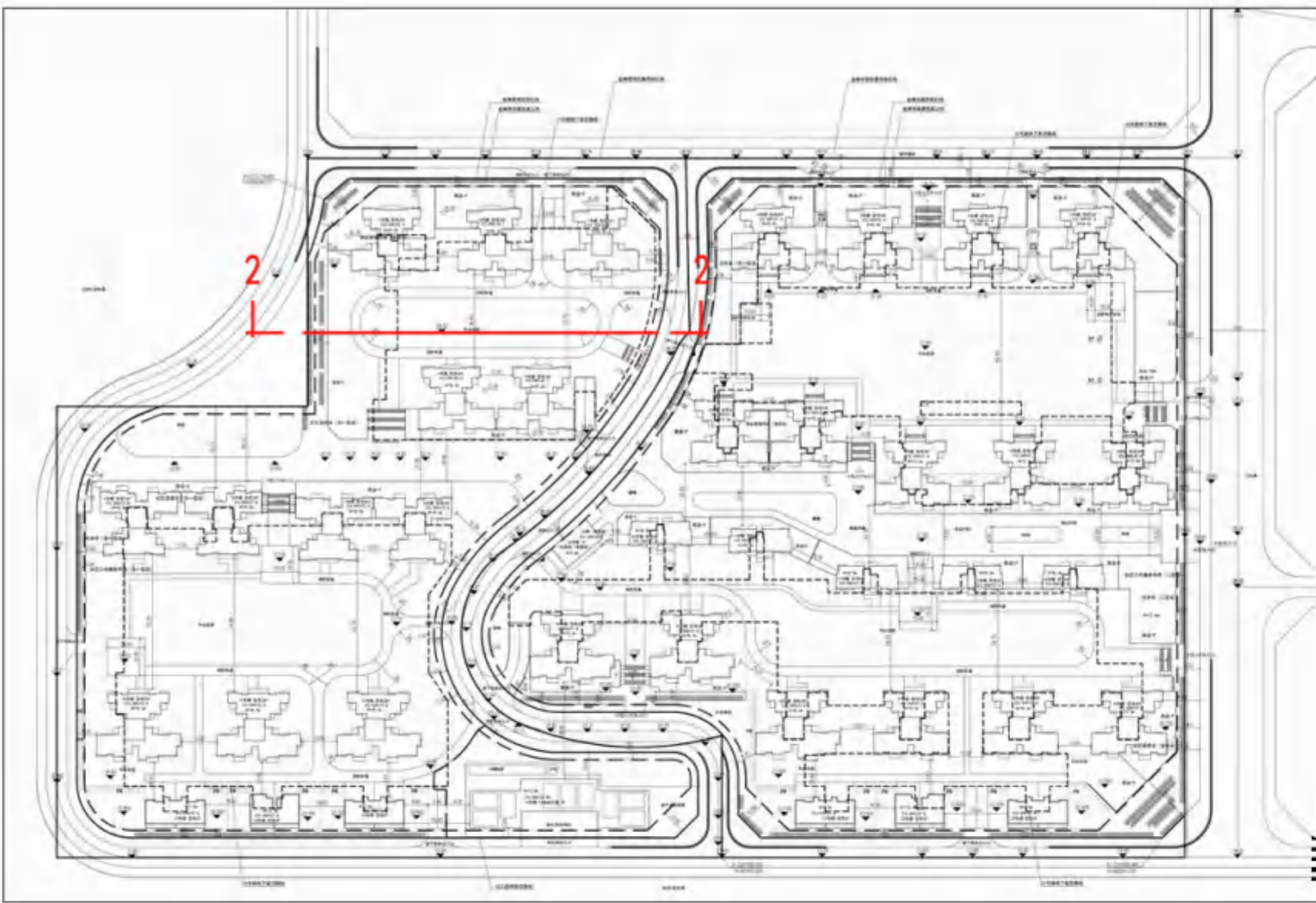
2-2剖面示意图



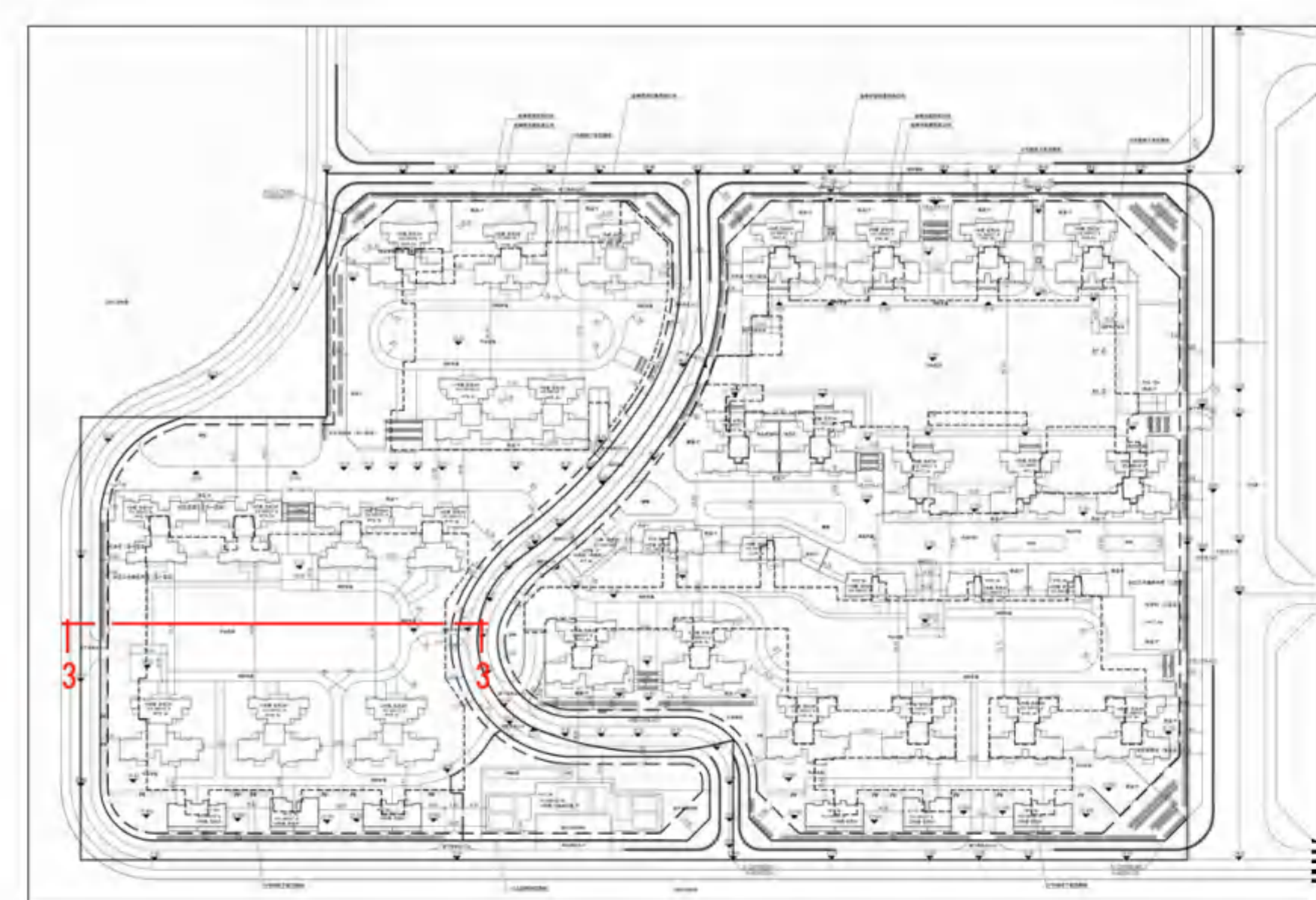
3-3剖面示意图



1-1剖面示意图



2-2剖面示意图



3-3剖面示意图



- 城市道路
- 消防车道
- 消防扑救场地
- 消防出入口



- 覆土>1m (面积按100%计入绿地率)
- 覆土>1m (面积按50%计入绿地率)
- 覆土0.5m-1m (面积按60%计入绿地率)
- 覆土<0.5m (面积按15%计入绿地率)

满足项目绿地率要求



金樟银湾公共服务设施表				
项目	图例	建筑面积 (m²)	详细位置	备注
社区公共服务用房	A	618.18	9号楼负一层设	
托老所	B	419.60	9号楼负一层设	
社区居委会	C	104.95	9号楼负一层设	
幼儿园	D	3188.44	16号楼设	
文化活动站	E	400.80	3号楼负一层设	
物业管理用房	F	513.45	3号楼首层设	
消防控制室	G	66.89	1号楼首层设	
总计		5312.31		

金樟华庭公共服务设施表				
项目	图例	建筑面积 (m²)	详细位置	备注
社区公共服务用房	A	684.31	14号楼二层设(临文化路)	
托老所	B	520.59	14号楼三层设(临文化路)	
社区居委会	C	120.57	15号楼首层设	
物业管理用房	D	566.66	5号楼与6号楼首层设	
文化活动站	E	412.67	5号楼负一层设	
卫生站	F	301.49	4号楼负一层设	
垃圾收集站	G	120.00	24号楼设	
公共厕所	H	60.00	24号楼设	
总计		2786.29		

日照分析图

分析标准默认标准 (DwGI)

地理位置: 广东省湛江雷州市

(北纬20度50分, 东经110度5分)

城市规模: 中小城市

气候区域: III 区

测试日期: 2019年1月20号 (大寒日)

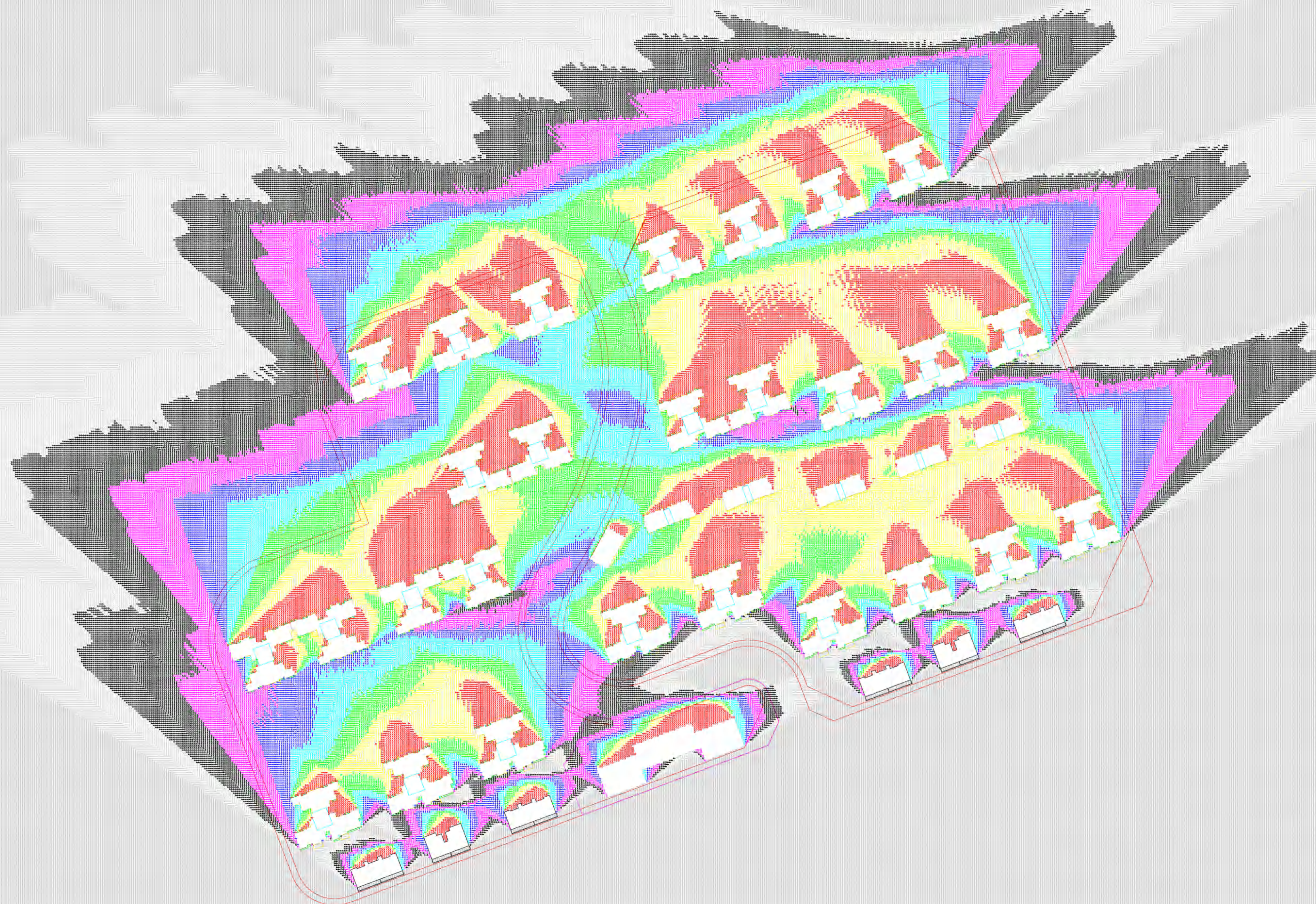
日照分析: 多点分析

有效时间: 真太阳时段 08:00-16:00

计算精度: 5分钟

分析高度: 一层窗台高度

累计方法: 总有效日照分析, 全部累计



满足日照要求



海绵城市国际通用术语为“低影响雨水系统构建（LID）”，指的是城市像海绵一样，遇到有降雨时能够就地或者就近“吸收、存蓄、渗透、净化”径流雨水，补充地下水，在干旱缺水时有条件将蓄存的水”释放“出来并加以利用，从而让水在城市中的迁移活动更加”自然“。



技术方案

- 1、透水广场道路铺装
- 2、透水园路绿道铺装
- 3、渗水绿地、下凹绿地
- 4、雨水收集、雨水利用

透水广场道路铺装

渗水绿地、下凹绿地

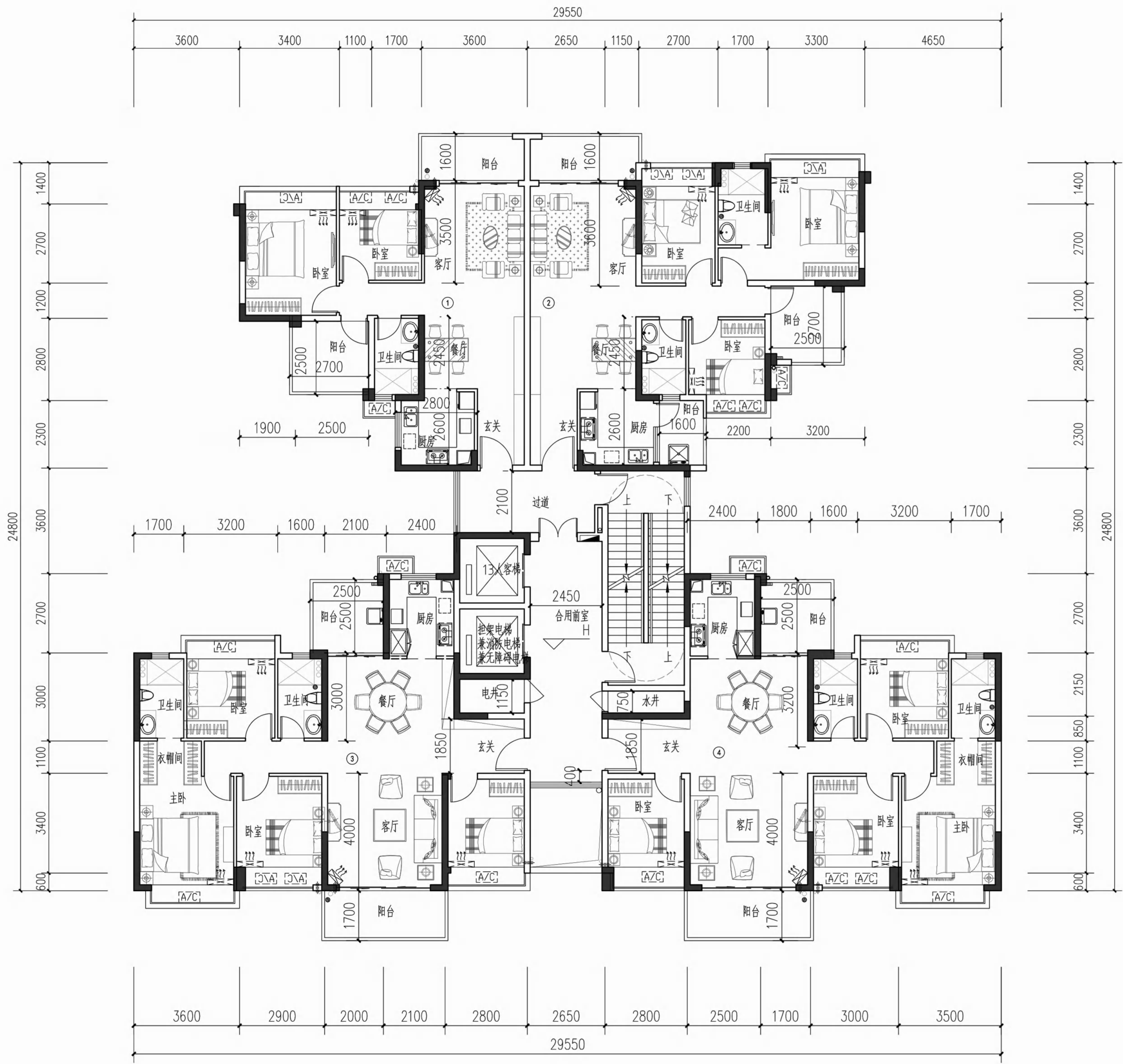
透水园路绿道铺装



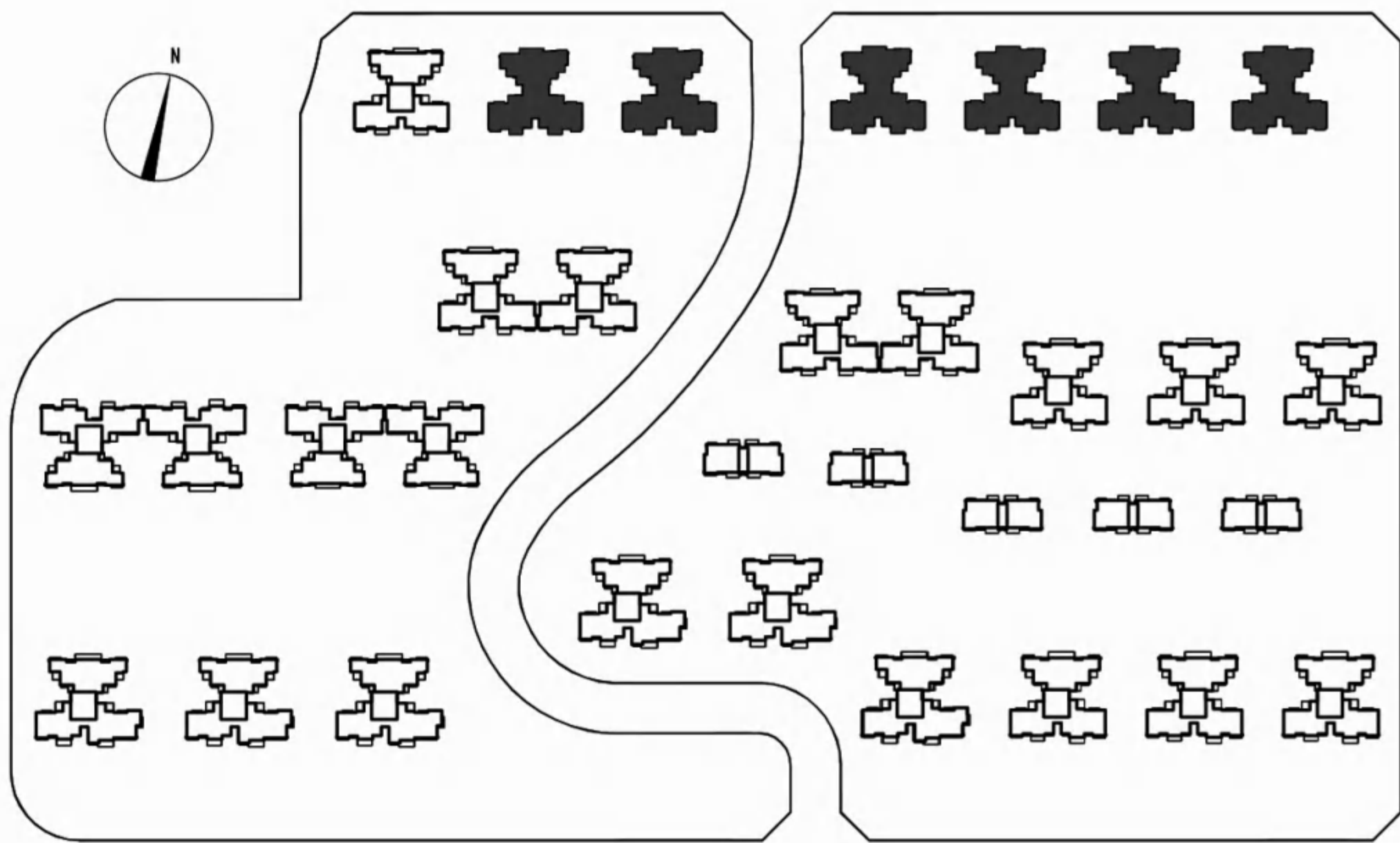
- A户型
- B户型
- C户型
- D户型
- E户型
- F户型
- G户型

A型

87.94	112.95
135.53	135.85



标准层平面图

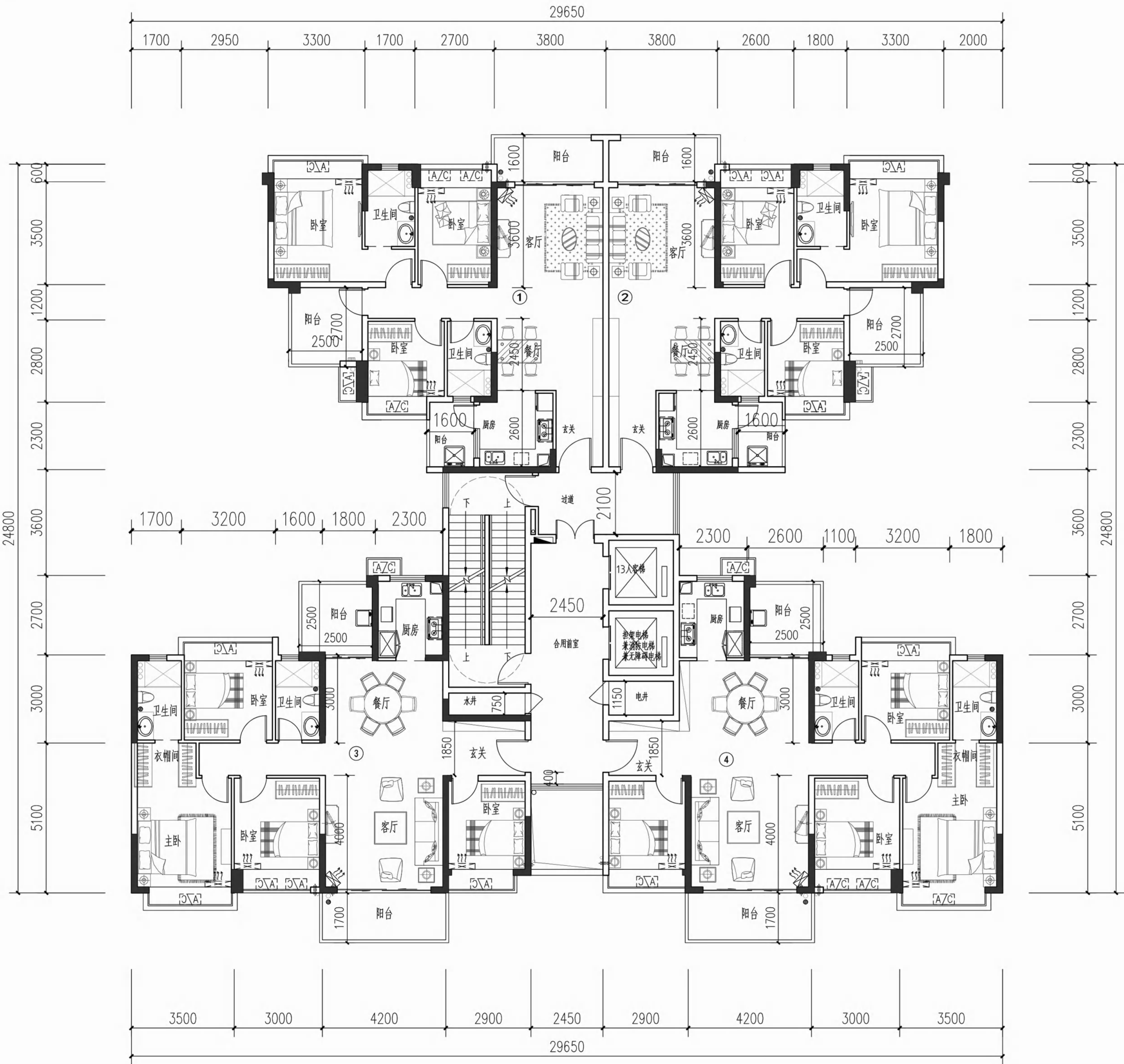


总图位置示意图

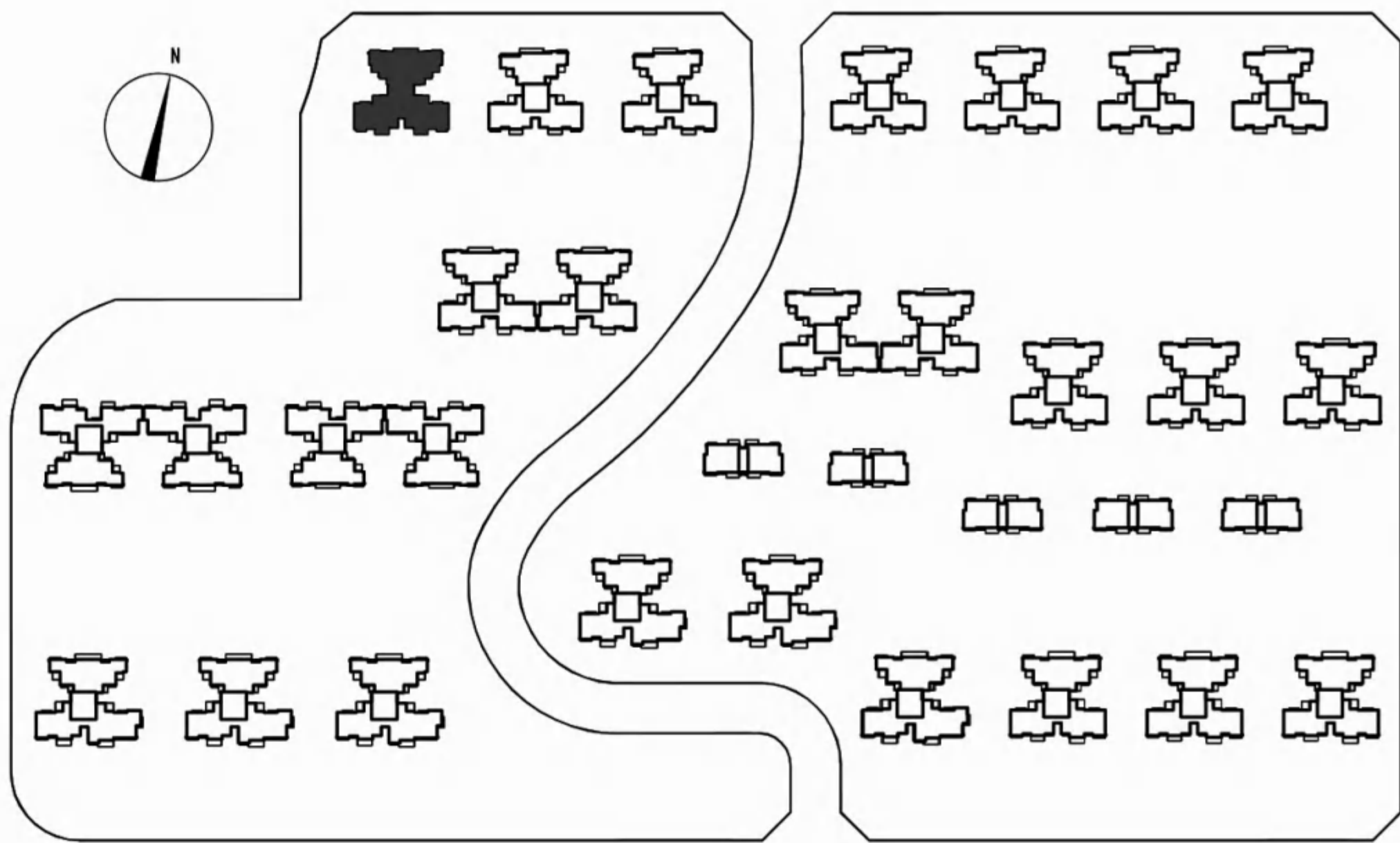
标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
户型编号	户型特征	本层户数 (户)	套内建筑面积 S1	套型阳台面积 S2	本层分摊面积 S3	户型建筑面积 S1+S3+S2/2	本层实用率
1	两房两厅两卫	1	68.41	11.67	13.69	87.94	84%
2	三房两厅两卫	1	87.55	15.62	17.59	112.95	84%
3	四房两厅两卫	1	108.01	12.83	21.10	135.53	84%
4	四房两厅两卫	1	108.20	13.00	21.15	135.85	84%
本层公摊面积			73.54				
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			472.27				

B型

112. 21	112. 44
134. 46	135. 48



标准层平面图图

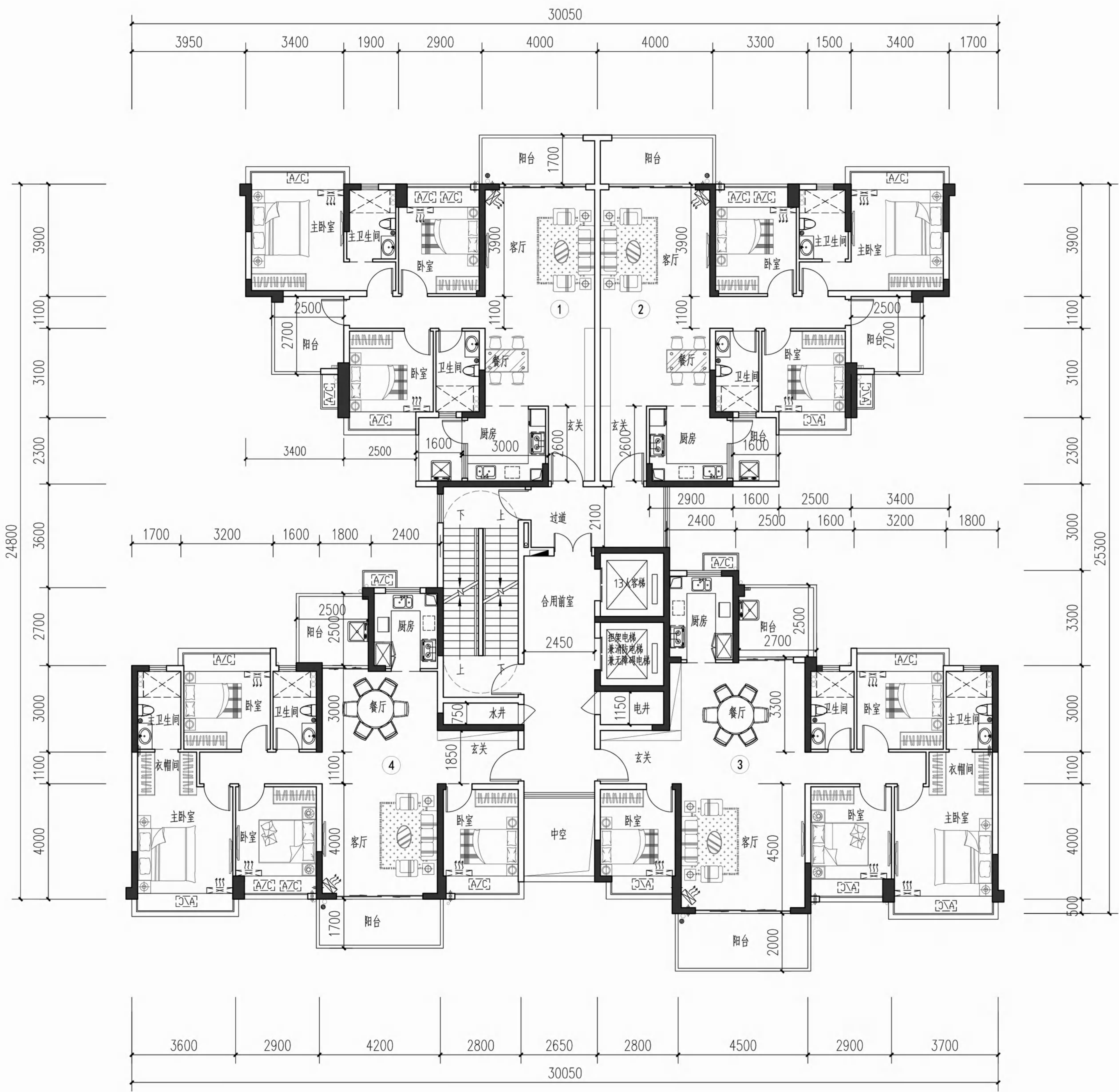


总图位置示意图

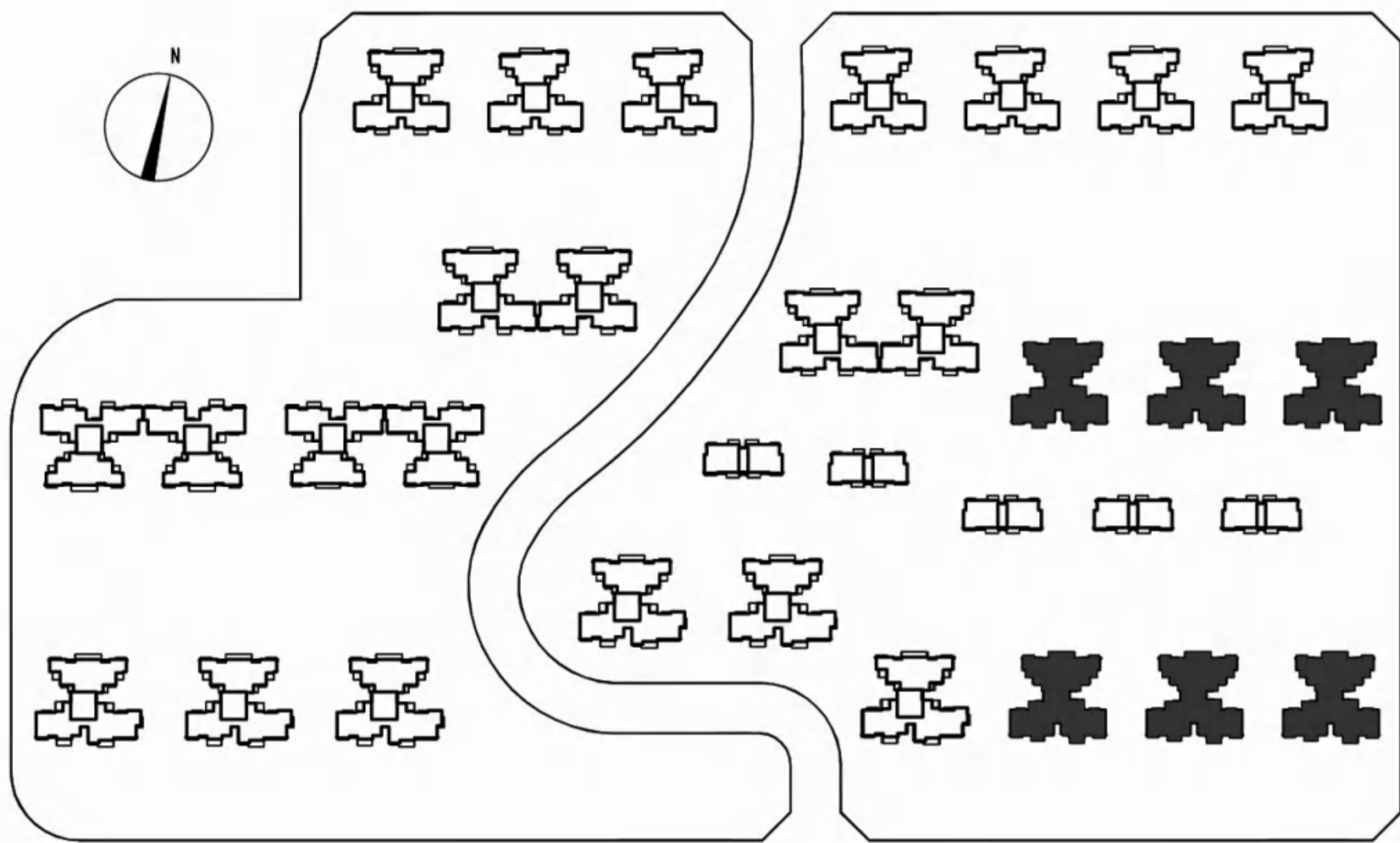
标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
		本层户数	套内建筑面积	套型阳台面积	本层分摊面积	户型建筑面积	本层实用率
户型编号	户型特征	(户)	S1	S2	S3	S1+S3+S2/2	
1	三房两厅两卫	1	87.71	15.62	16.69	112.21	85%
2	三房两厅两卫	1	87.80	15.83	16.72	112.44	85%
3	四房两厅两卫	1	107.96	13.00	20.00	134.46	85%
4	四房两厅两卫	1	108.83	13.00	20.15	135.48	85%
本层公摊面积			73.55				
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			494.58				

C型

120.53	120.78
133.50	145.75



标准层平面图图

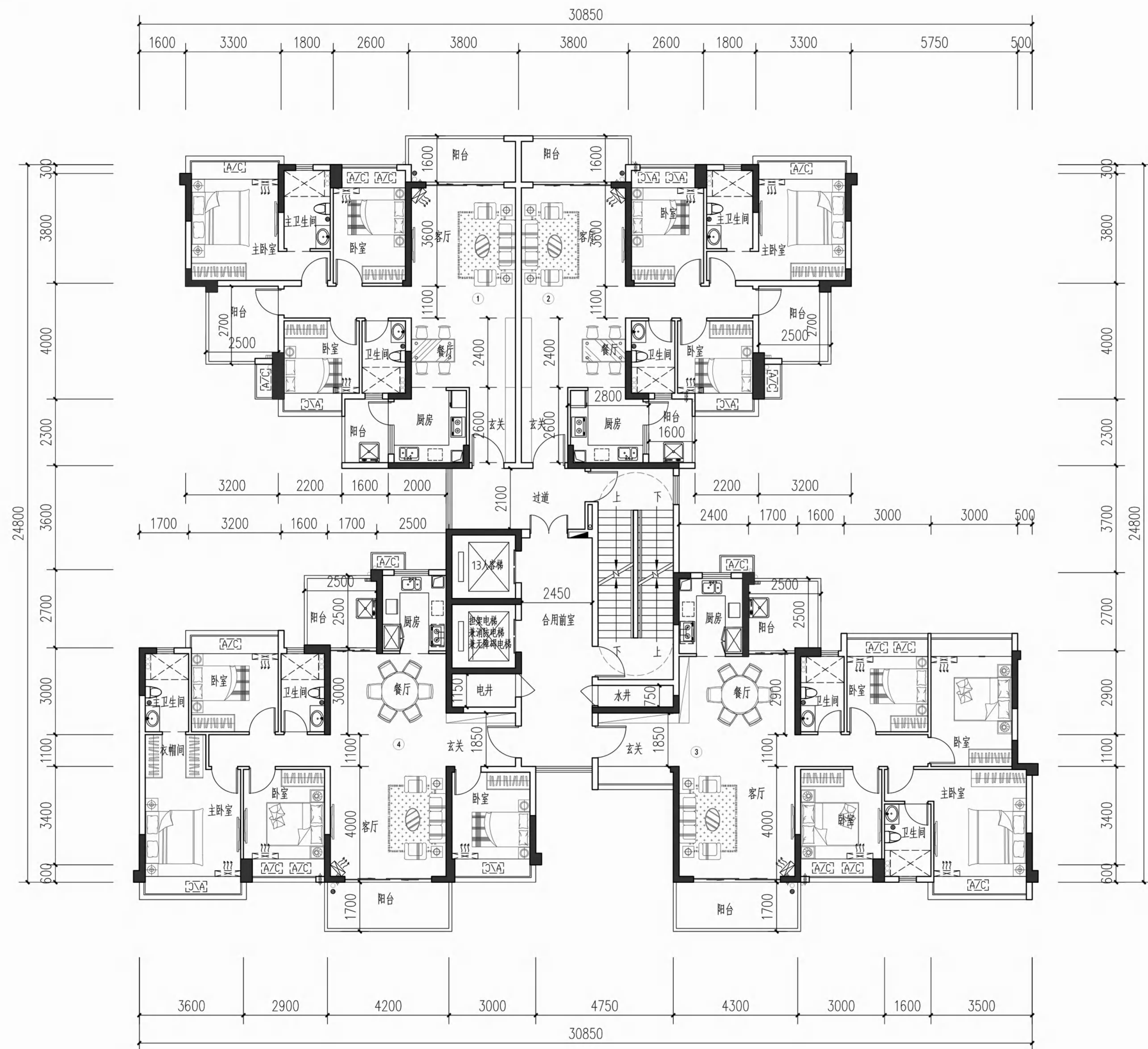


总图位置示意图

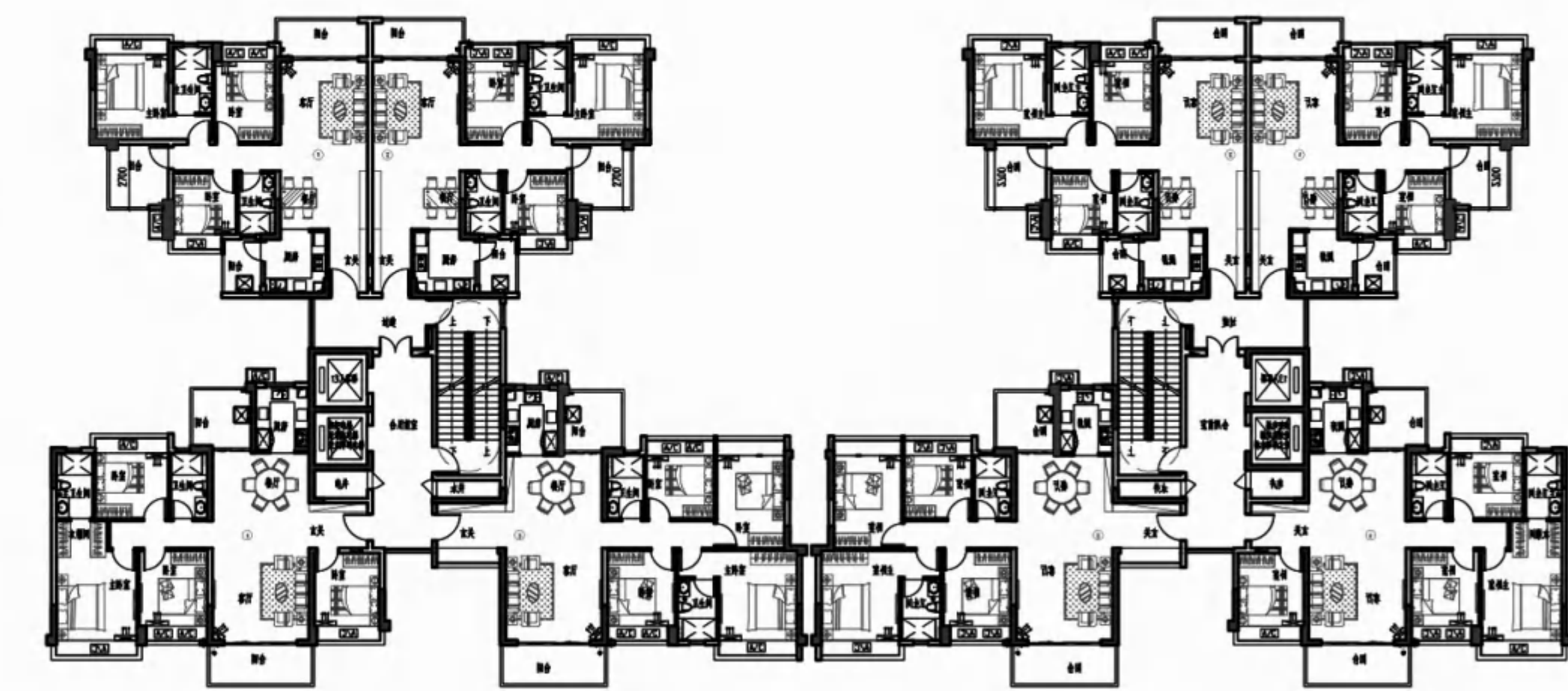
标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
户型编号	户型特征	本层户数 (户)	套内建筑面积 S1	套型阳台面积 S2	本层分摊面积 S3	户型建筑面积 S1+S3+S2/2	本层实用率
1	三房两厅两卫	1	95.32	16.39	17.01	120.53	86%
2	三房两厅两卫	1	95.45	16.56	17.05	120.78	86%
3	四房两厅两卫	1	117.35	15.65	20.57	145.75	86%
4	四房两厅两卫	1	108.16	13.00	18.84	133.50	86%
本层公摊面积			73.48				
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			520.56				

D型

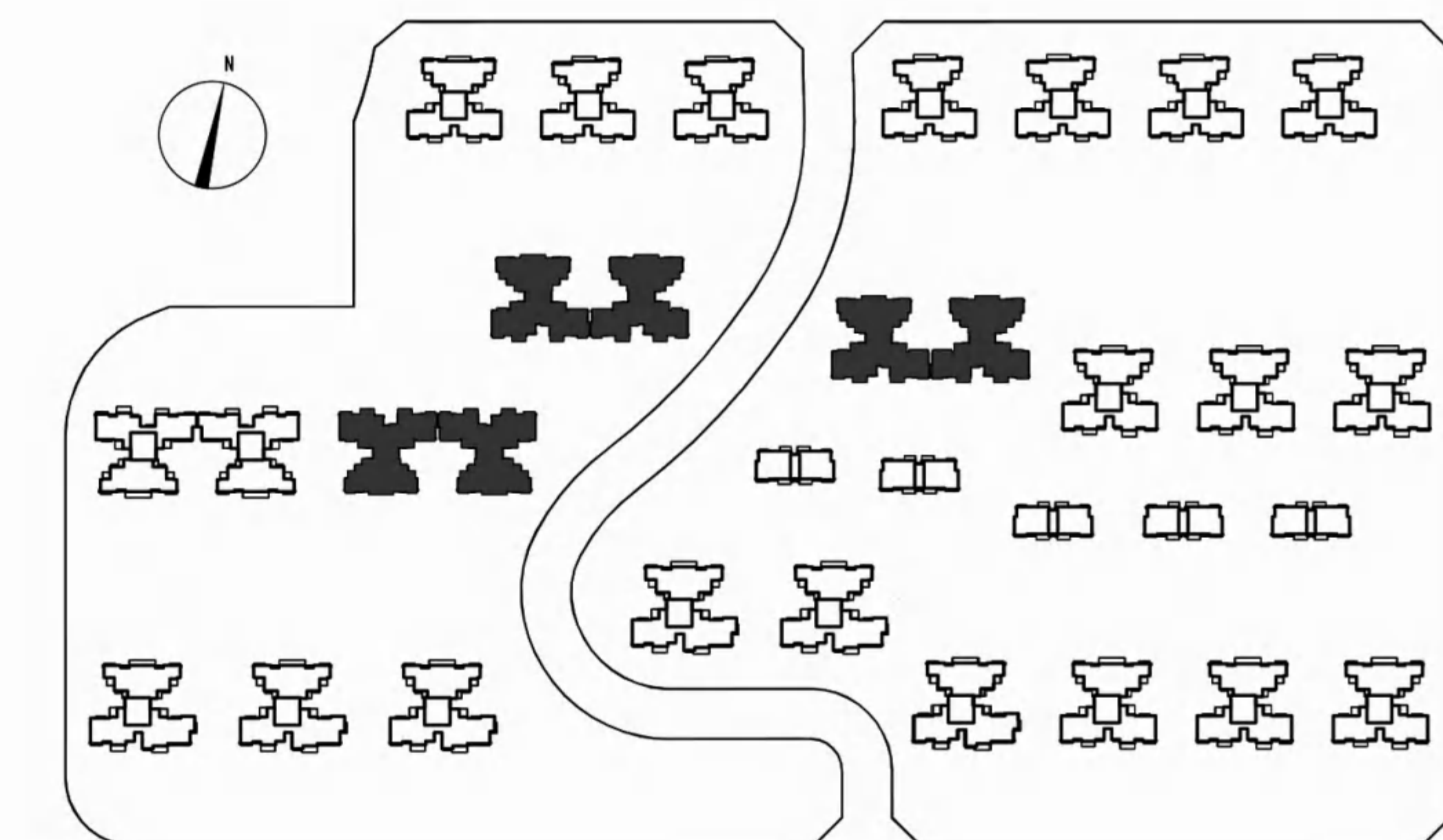
112.37	112.13
134.00	135.50



标准层平面图图



拼接示意图

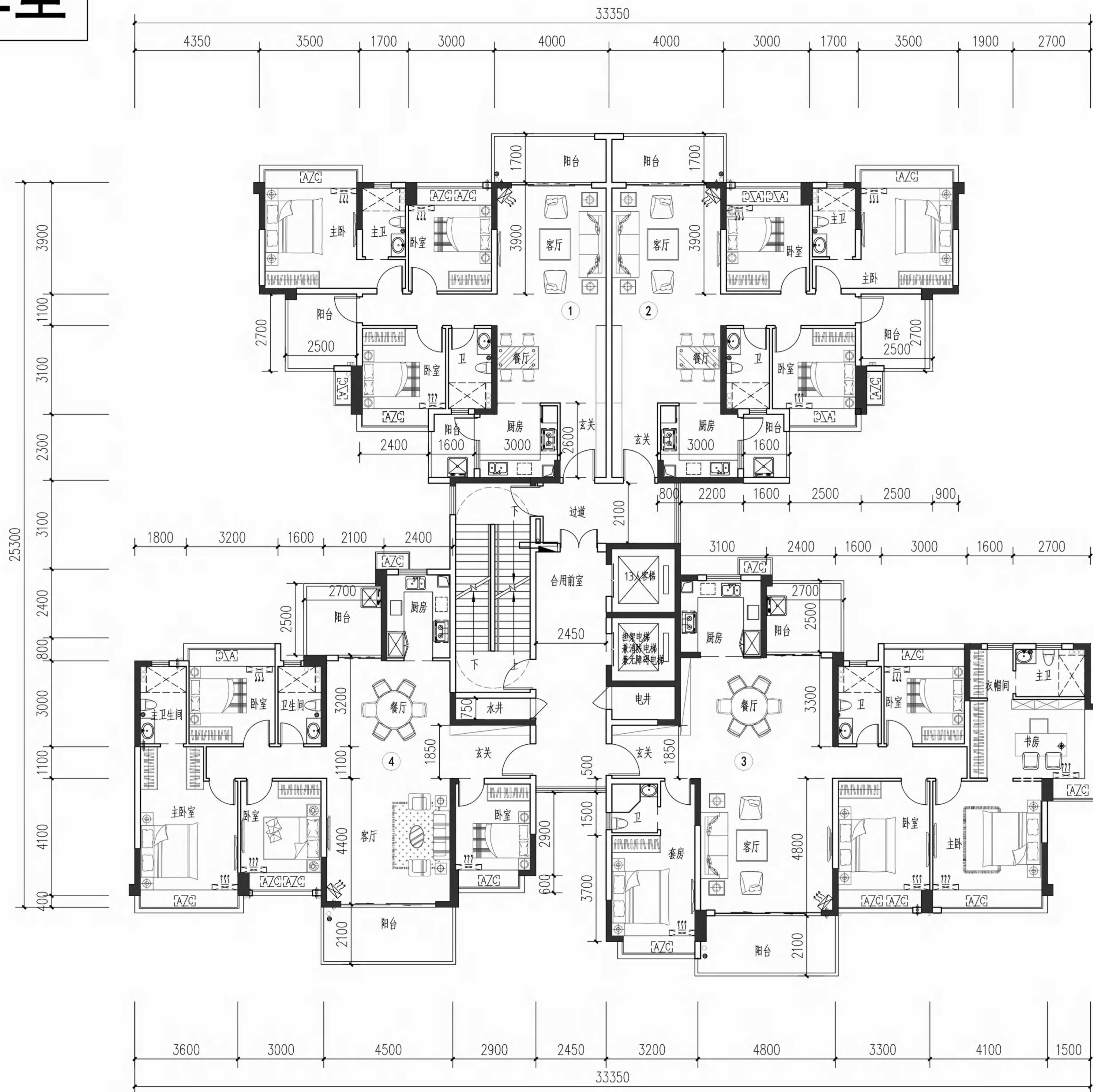


总图位置示意图

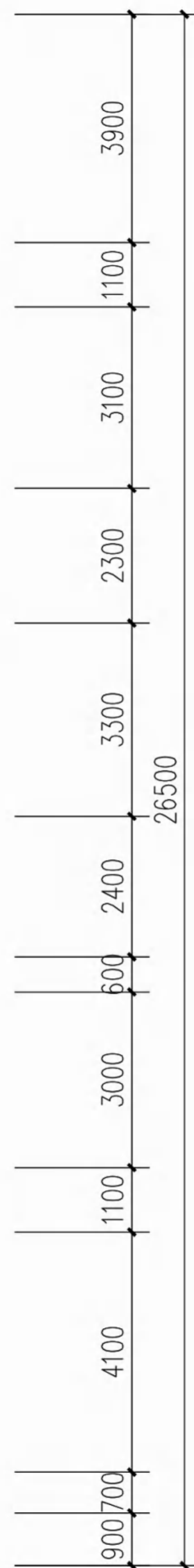
标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
户型编号	户型特征	本层户数 (户)	套内建筑面积 S1	套型阳台面积 S2	本层分摊面积 S3	户型建筑面积 S1+S3+S2/2	本层实用率
1	三房两厅两卫	1	87.92	15.83	16.54	112.37	85%
2	三房两厅两卫	1	87.82	15.62	16.50	112.13	85%
3	四房两厅两卫	1	109.06	13.00	19.94	135.50	85%
4	四房两厅两卫	1	107.78	13.00	19.72	134.00	85%
本层公摊面积			72.71				
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			494.02				

E型

119.00	119.25
142.51	181.71



标准层平面图



总图位置示意图

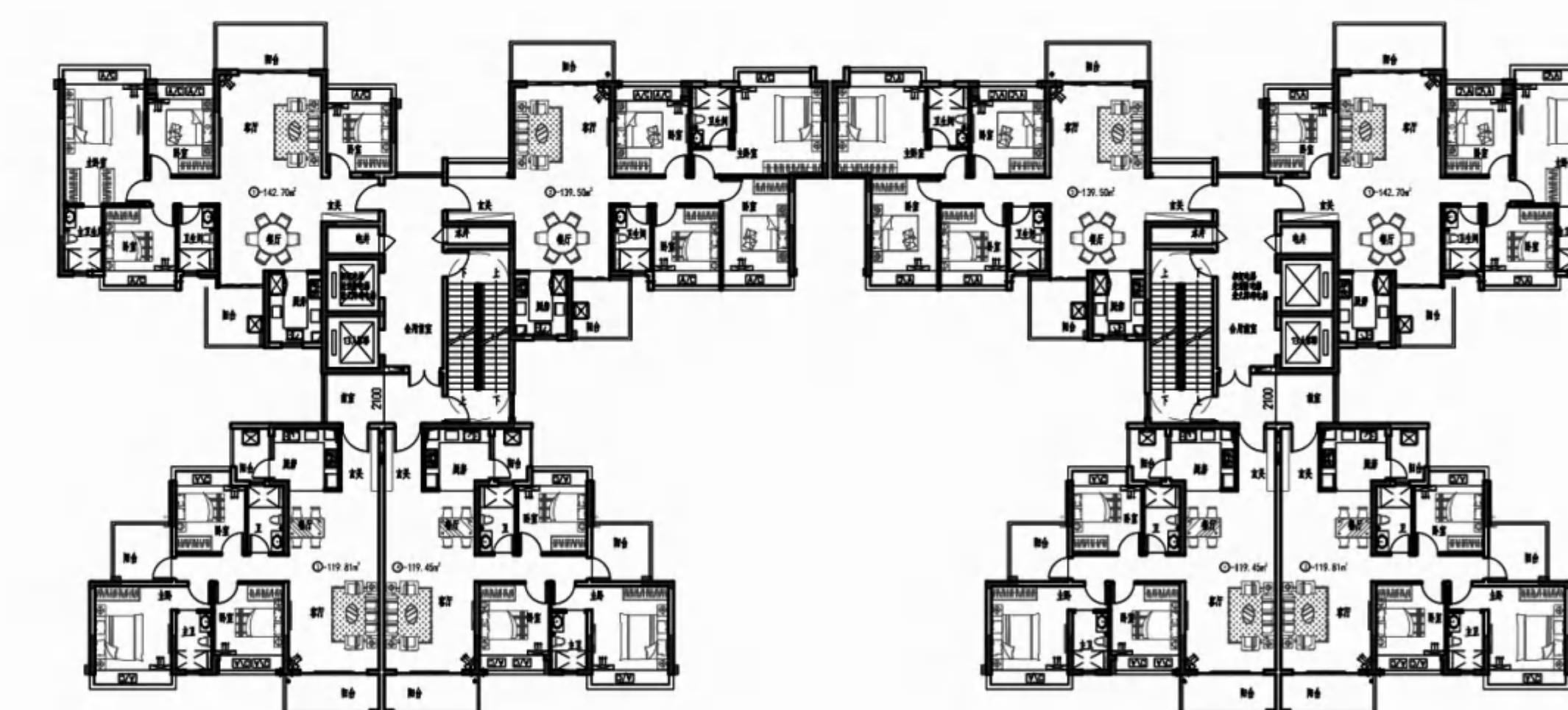
标准层住宅单元户型面积组成一览表						
面积单位: M ²						
户型编号	户型特征	本层户数 (户)	套内建筑面积 S1	套型阳台面积 S2	本层分摊面积 S3	户型建筑面积 S1+S3+S2/2
1	三房两厅两卫	1	95.26	16.39	15.54	119.00
2	三房两厅两卫	1	95.39	16.56	15.58	119.25
3	四房两厅两卫	1	149.78	16.39	23.74	181.71
4	五房两厅三卫	1	116.07	15.65	18.61	142.51
本层公摊面积			73.47			
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			562.47			

F型

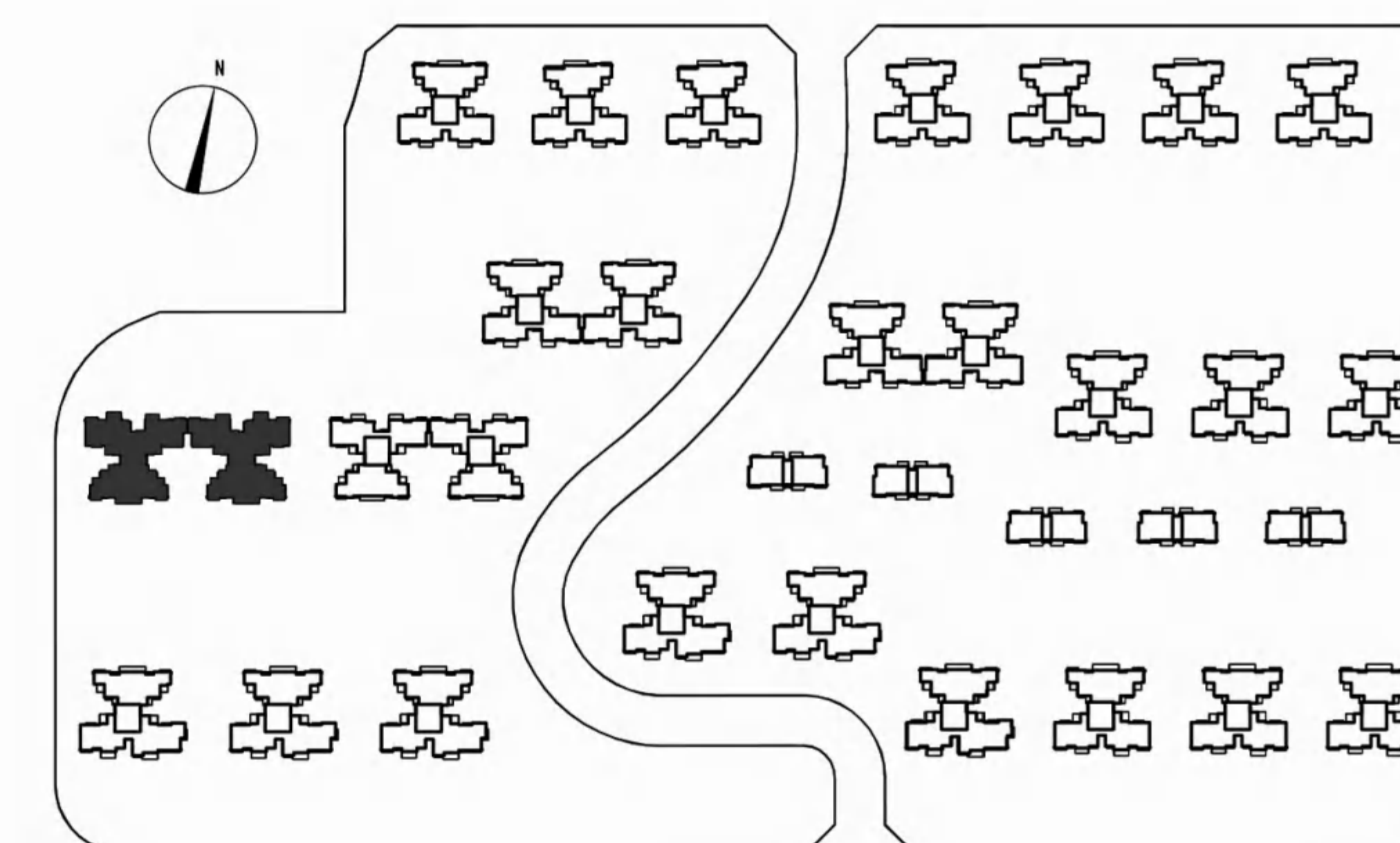
142.04	139.48
120.36	120.10



标准层平面图图



拼接示意图

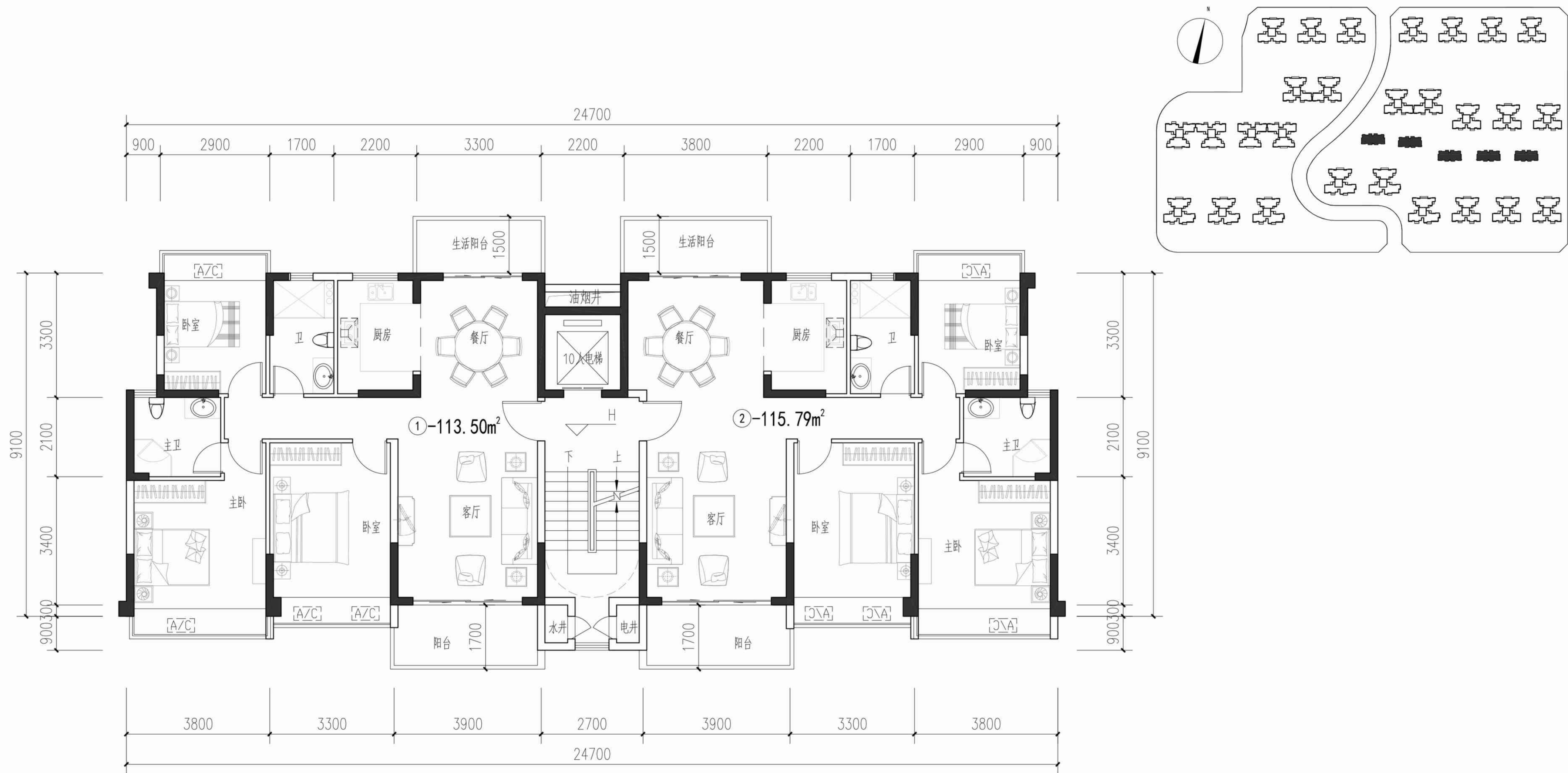


总图位置示意图

标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
户型编号	户型特征	本层户数 (户)	套内建筑面积 S1	套型阳台面积 S2	本层分摊面积 S3	户型建筑面积 S1+S3+S2/2	本层利用率
1	四房两厅两卫	1	114.57	15.40	19.77	142.04	86%
2	四房两厅两卫	1	113.68	14.77	19.42	139.48	86%
3	三房两厅两卫	1	95.19	16.39	16.72	120.10	86%
4	三房两厅两卫	1	95.33	16.56	16.75	120.36	86%
本层公摊面积			72.66				
本层建筑面积 (含 1/2 阳台面积)			521.99				

113.50 115.79

G型



标准层平面图图

标准层住宅单元户型面积组成一览表							
面积单位: M ²							
		本层户数	套内建筑面积	套型阳台面积	本层分摊面积	户型建筑面积	本层实用率
户型编号	户型特征	(户)	S1	S2	S3	S1+S3+S2/2	
1	三房两厅两卫	1	95.80	11.98	11.71	113.50	90%
2	三房两厅两卫	1	97.40	12.88	11.95	115.79	90%
本层公摊面积			23.66				
本层建筑面积(含 1/2 阳台面积)			229.29				