

2015年规划总平面图



本次规划调整总平面图



2015年版修规中，从寿春路到正阳关路，与寿蔡路平行规划为商业街区，设置商业内街。
本次规划调整仍然保留商业内街，汇通花园东侧由上一版商业改为住宅，使住宅区连为一片，规划功能分区更加合理。

2015年规划鸟瞰图



本次规划调整鸟瞰图



正阳府规划调整技术经济指标

2015年规划技术经济指标

序号	项目		单位	数量
1、	规划总用地面积		M2	118362.16
2、	总建筑面积		M2	275666
	A、地上建筑面积(计容)		M2	211121
	其中	多层住宅	M2	3490
		小高层住宅	M2	38736
		商业建筑	M2	167195
		物管用房	M2	520
		社区用房	M2	1000
		公共厕所	M2	120
		变电室	M2	60
	B、连廊建筑面积(不计容)		M2	13548
	C、地下建筑面积(不计容)		M2	50997
	其中	地下车库	M2	18828
		地下商业	M2	29727
		地下设备用房	M2	2442
		住宅半地下室	M2	0
		自行车库	M2	0
3、	容积率		%	1.784
4、	建筑密度		%	61.20
5、	绿化率		%	10.00
6、	总户数		户	391
7、	机动车停	车位	辆	982
	其中	地上停车位	辆	411
		地下停车位	辆	571
8、	自行车停车位		辆	0

本次规划调整技术经济指标

	项目名称	单位	规划设计条件	竣工校核	正阳府	未建指标B4#、22#
1、	规划用地面积	m ²	184702.00	136991.13	43406.55	3160.78
	总建筑面积(包括地下室)	m ²	375894.24	279496.71	106401.57	8032.57
	A、地上建筑面积(计容)	m ²	332544.24	246566.89	79007.58	6950.06
	其中					
	住宅	m ²	179029.01	120748.09	44269.65	825.78
	商业办公	m ²	151315.23	125189.90	34737.93	6124.28
	社区用房	m ²	1000.00	0.00	1058.51	0.00
	物管用房	m ²	800.00	315.74	511.36	0.00
	治安联防站	m ²	40.00	20.00	39.05	0.00
	公共厕所	m ²	240.00	293.16	69.43	0.00
	变电室	m ²	120.00	0.00	0.00	0.00
	B、地下建筑面积(不计容)	m ²	43350.00	32929.82	27393.99	1082.51
	其中					
	地下商业	m ²	0.00	6032.77	3244.69	
	住宅半地下室	m ²	0.00	5442.85	0.00	
	设备用房	m ²	0.00	0.00	1747.21	256.08
	地下车库	m ²	43350.00	21454.20	24149.30	
3、	容积率	/	1.800	1.800	1.820	
4、	建筑占地面积	m ²	71961.60	49568.55	16854.76	1477.84
5、	建筑密度	/	38.96%	35.65%	38.83%	
6、	绿地面积	m ²	54919.05	25355.29	12905.07	
7、	绿地率	/	29.73%	18.51%	29.73%	
8、	总户数	户			288	
	机动车停车位	辆	1735	1078	612	45
9、	其中					
	地面机动车位	辆		613	50	21
	地下机动车位	辆		465	562	24
	非机动车停车位	辆	4342	2297	2015	30
10、	其中					
	地面非机动车位	辆		0	946	30
	地下非机动车位	辆		2297	1069	0

A8#楼单体调整

调整的必要性:

A8#楼2015年修规审批层数为三层，后期为了整体完整性和城市道路转角的形象展示。现已按五层建设完毕，未办理相关报建验收手续。

现需补充相关建设手续，超过的面积已在整体地块进行指标平衡。

A8#楼原规划效果图



A8#楼调整后效果图



B4#楼单体调整

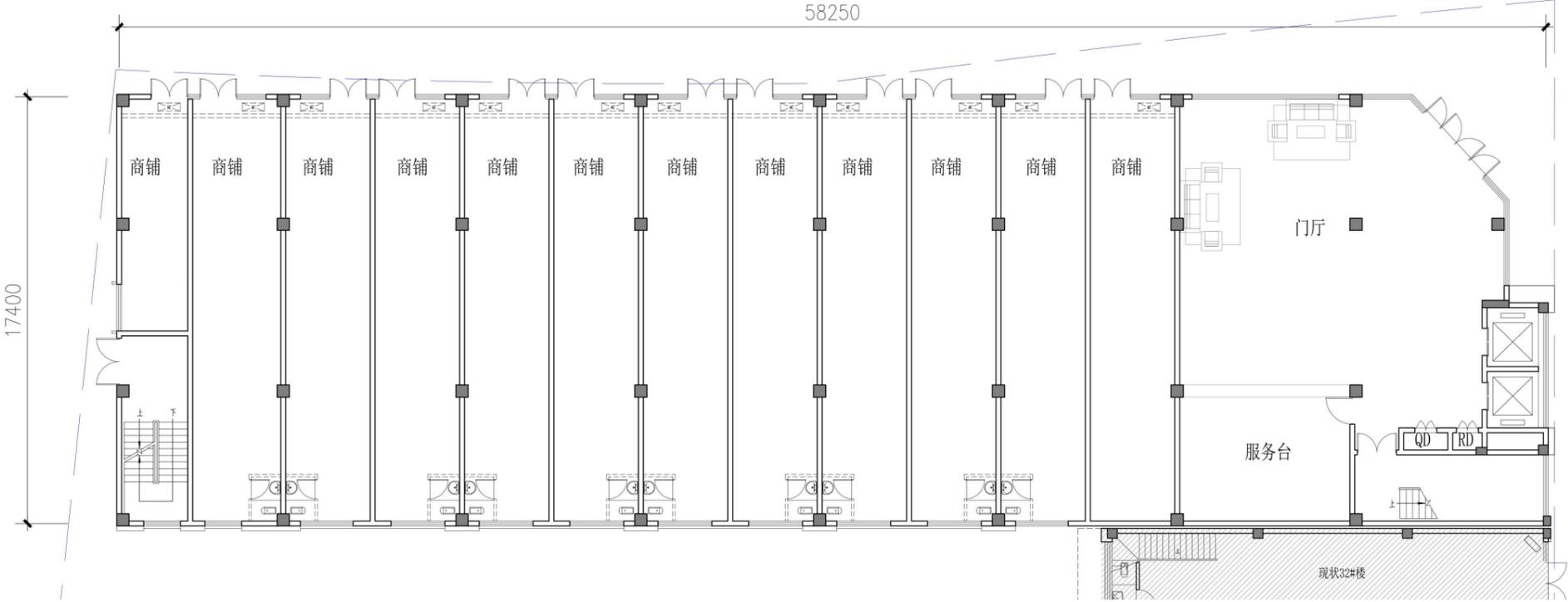
B4#楼原一层平面图



调整内容:

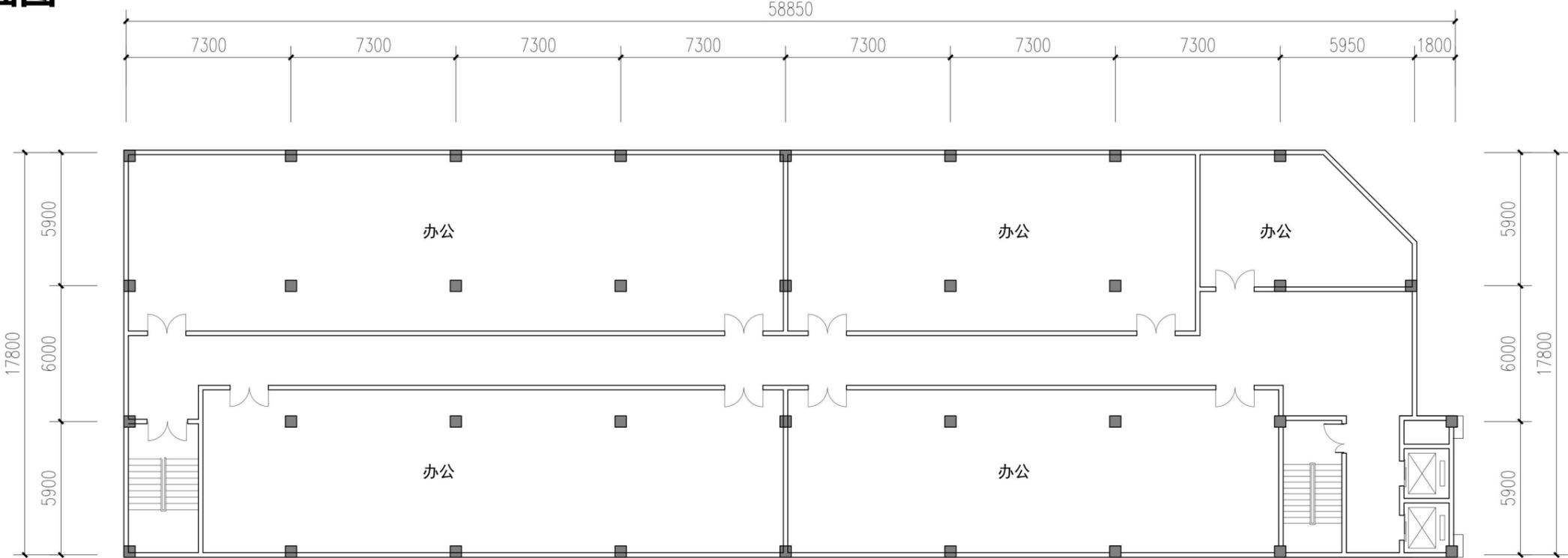
- 1、经复核原单体局部突出建筑控制线，现调整单体轮廓，使其满足规范要求。
- 2、原楼梯间无法自然采光通风及消防排烟要求，现优化核心筒，使其满足规范要求。

B4#楼调整后一层平面图

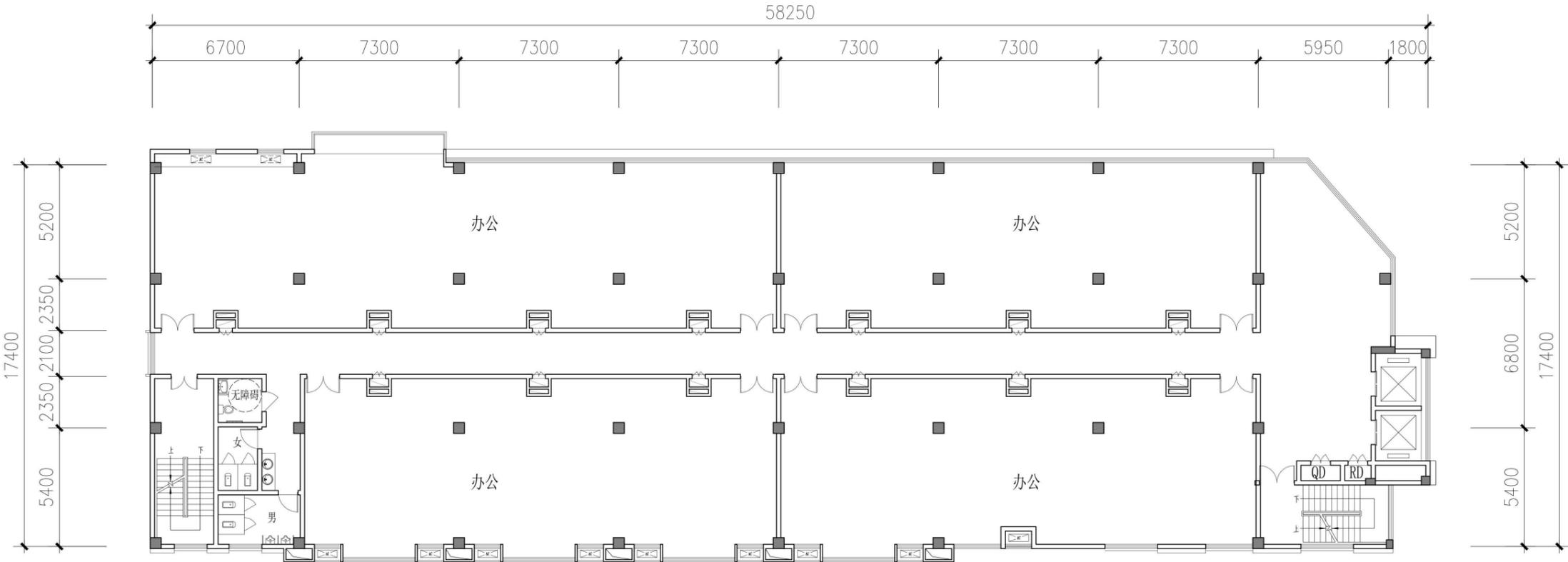


B4#楼单体调整

B4#楼标准层平面图

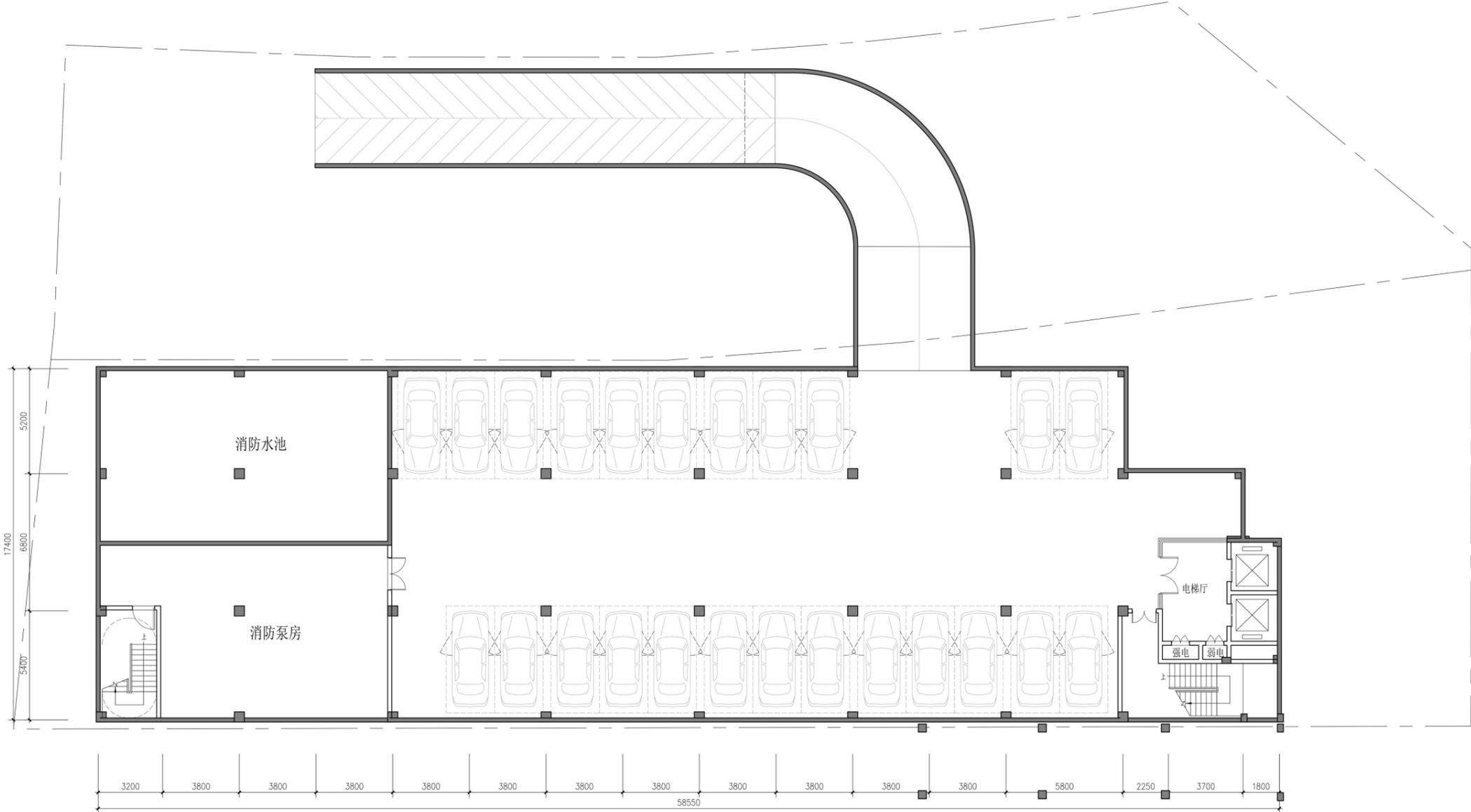


B4#楼调整后标准层平面图



B4#楼单体调整

3、因本次规划需平衡整体用地指标，正阳府地块需补充大量机动车停车位，考虑地库与已建汇通花园较近，造成后期施工不必要的麻烦，同时为了使用需求，现在B4#楼新增负一层地库，用来平衡整体地块停车指标。



负一层平面图 1:100

标准停车位24辆。

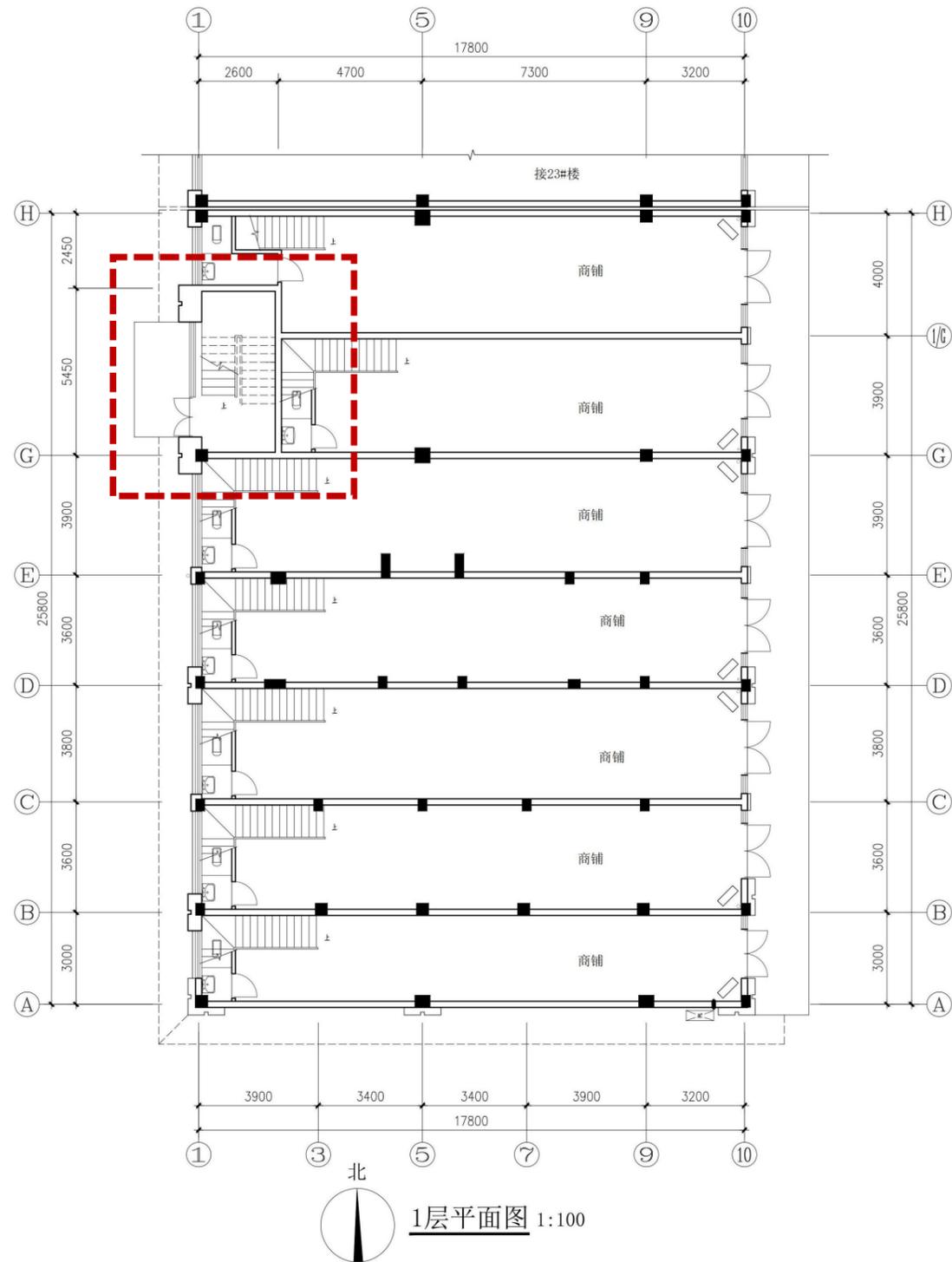
B4#楼原规划效果图



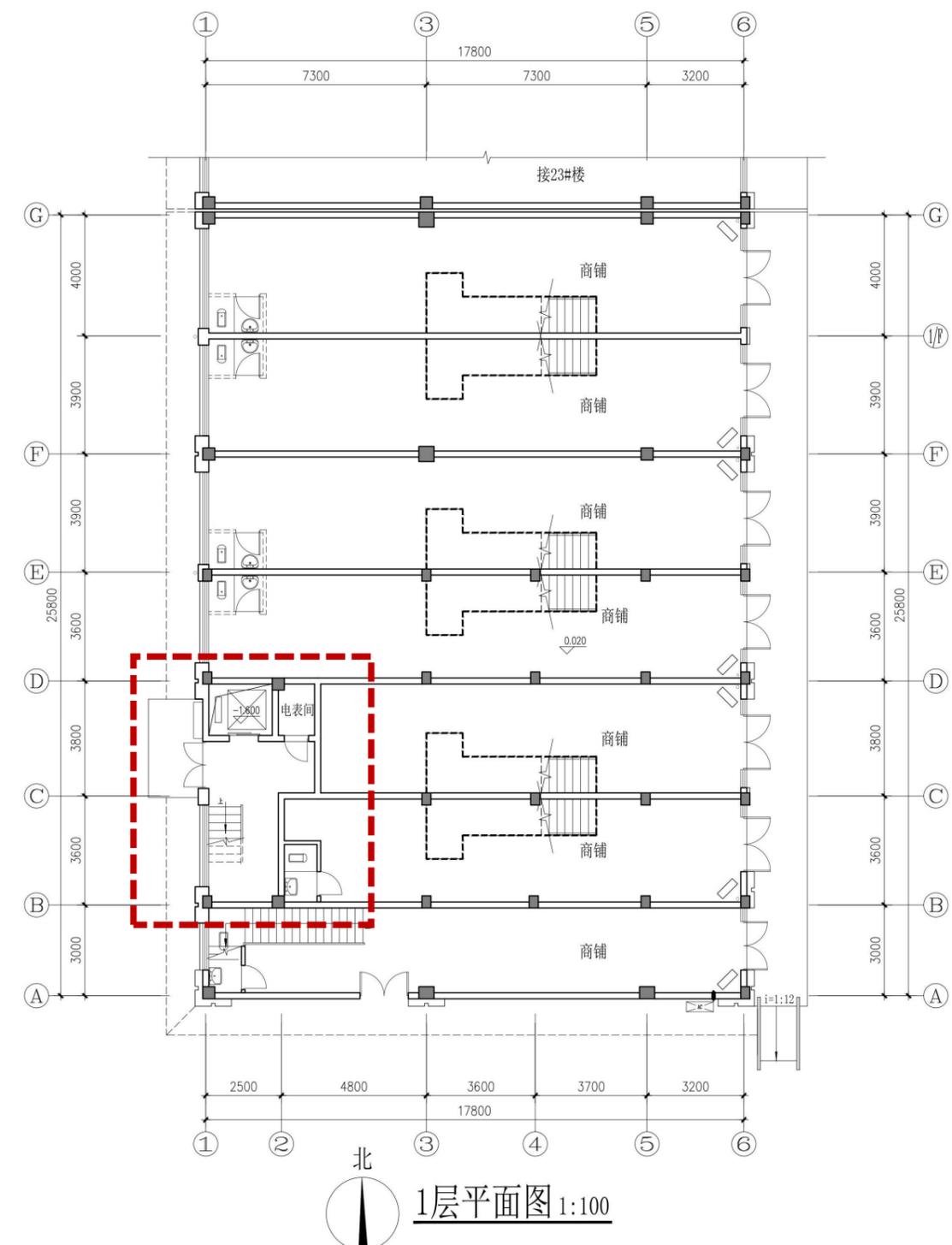
B4#楼调整后效果图



22#楼原一层平面图

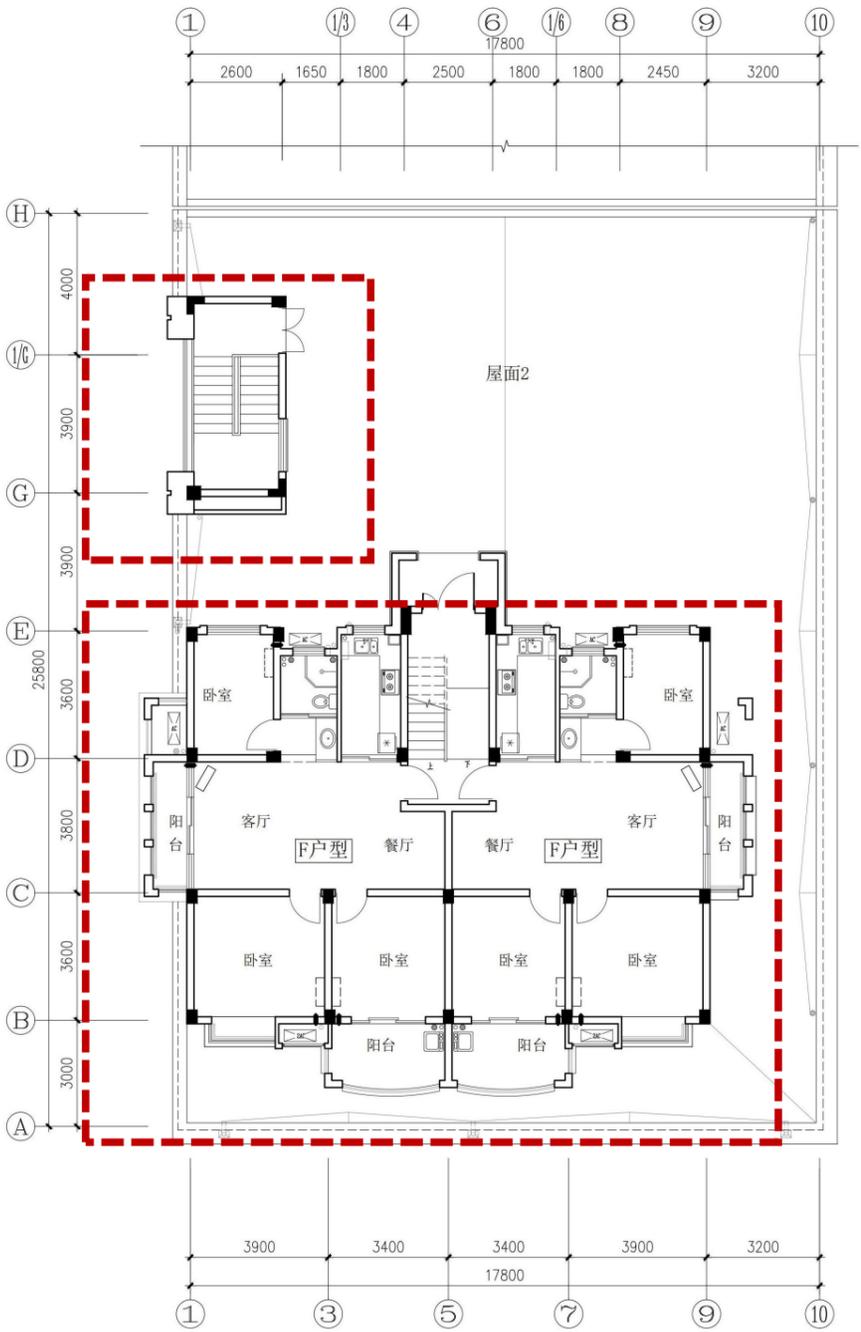


22#楼调整后一层平面图



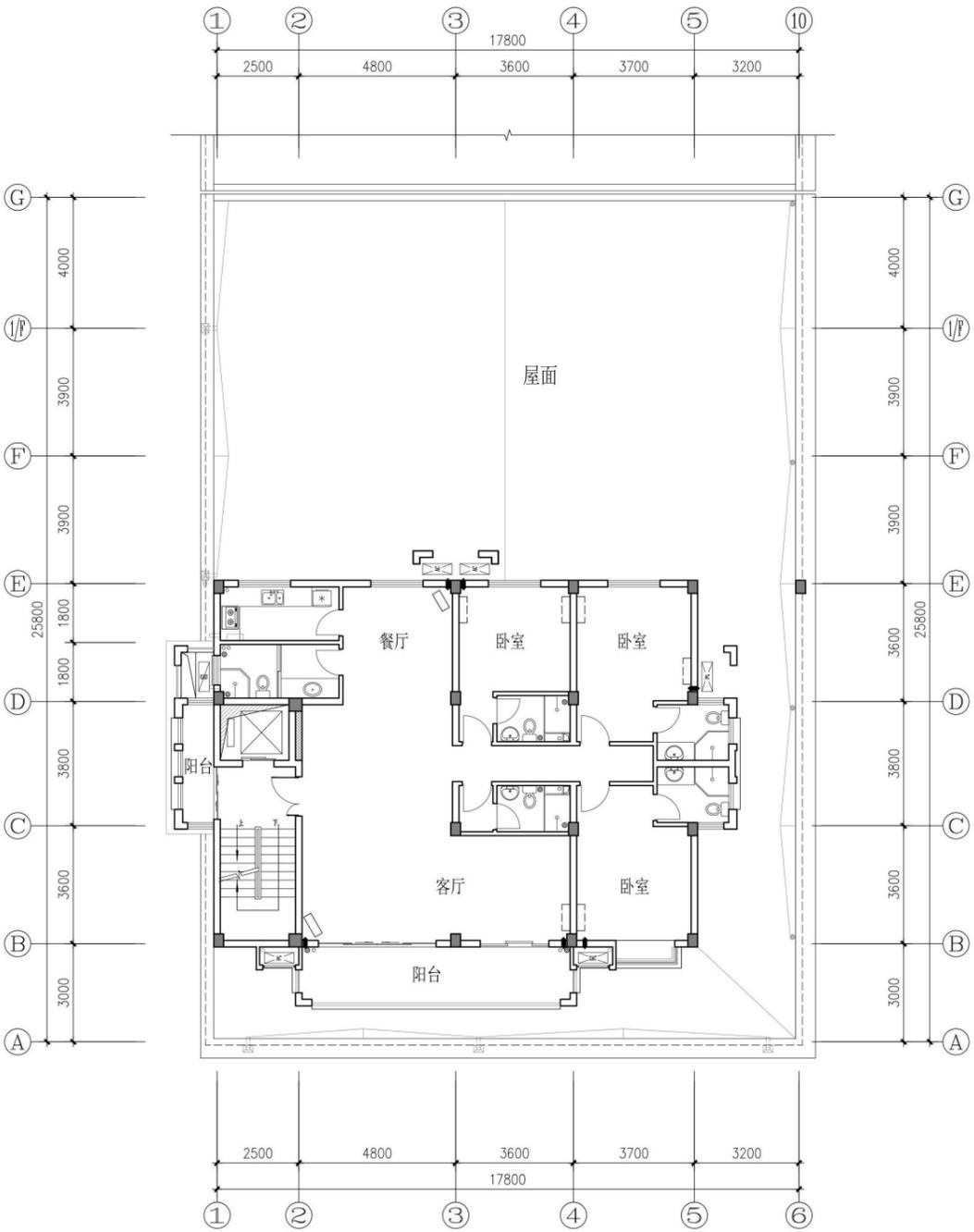
22#楼单体调整

22#楼原三层平面图



3层平面图 1:100

22#楼调整后三层平面图



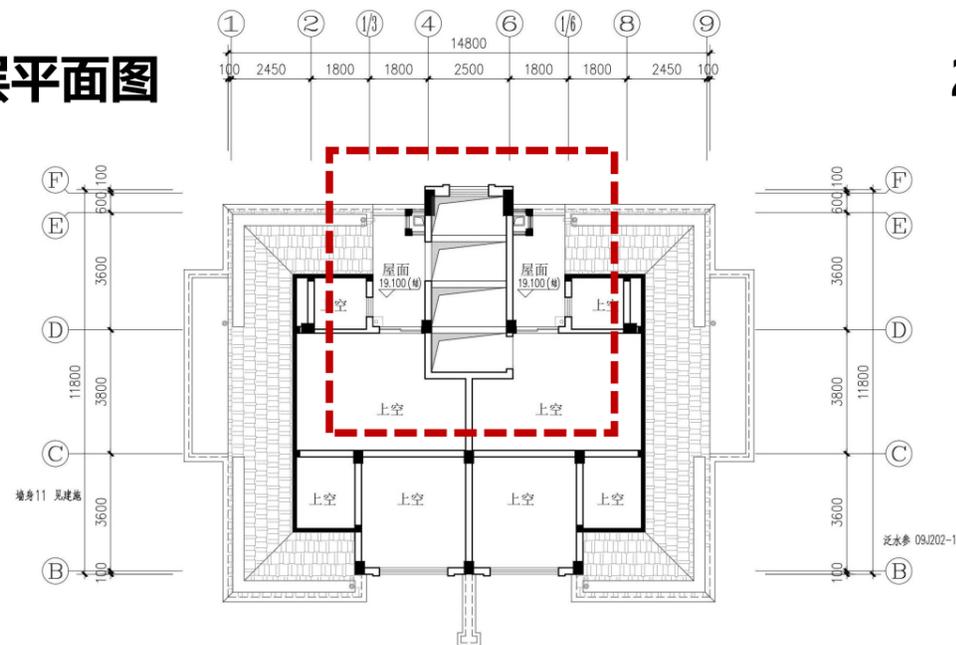
3层平面图 1:100

调整内容:

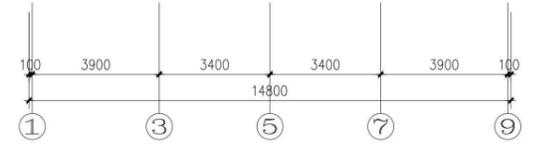
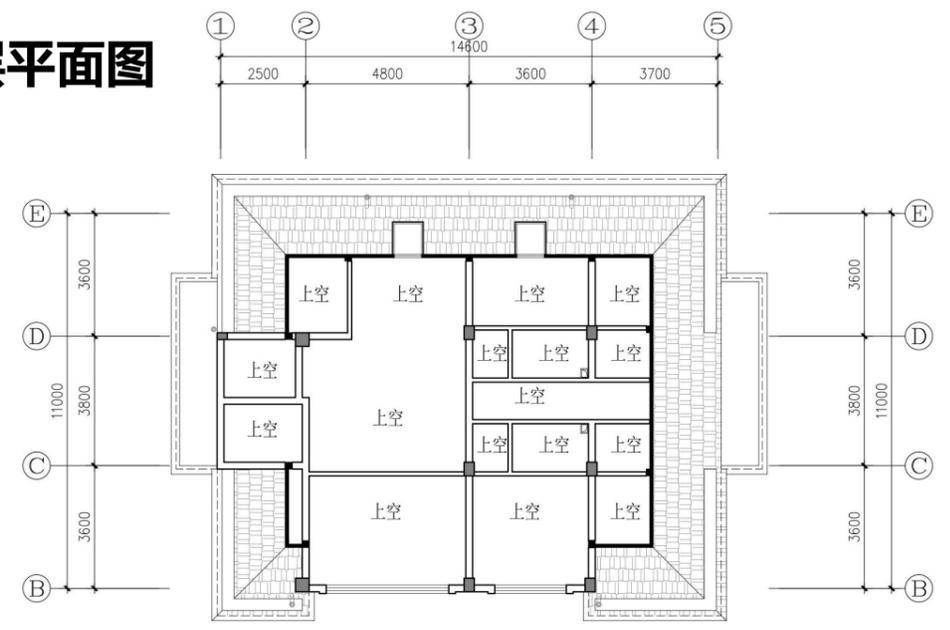
1、原三至六层住宅需从二层商业顶转换楼梯到达一层，不符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）第6.4.4条及《住宅设计规范》GB50096-2011第6.4.1条规定，现调整楼梯位置，同时增加一部电梯，使住宅平面功能更合理，满足规范要求。

22#楼单体调整

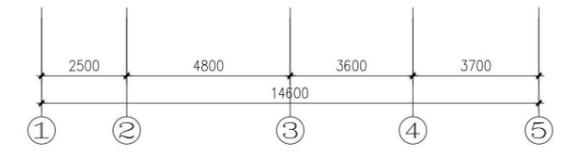
22#楼屋顶层平面图



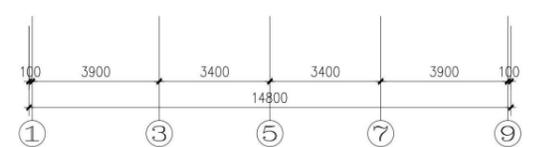
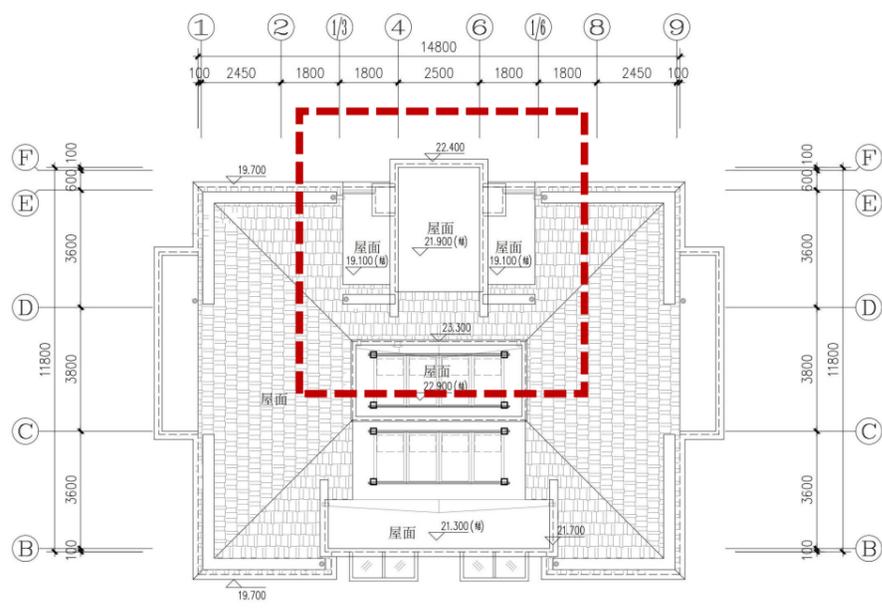
22#楼调整后屋顶层平面图



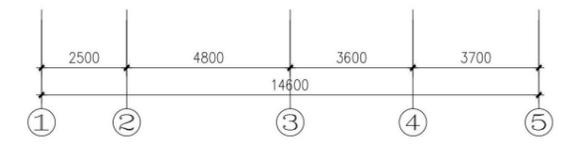
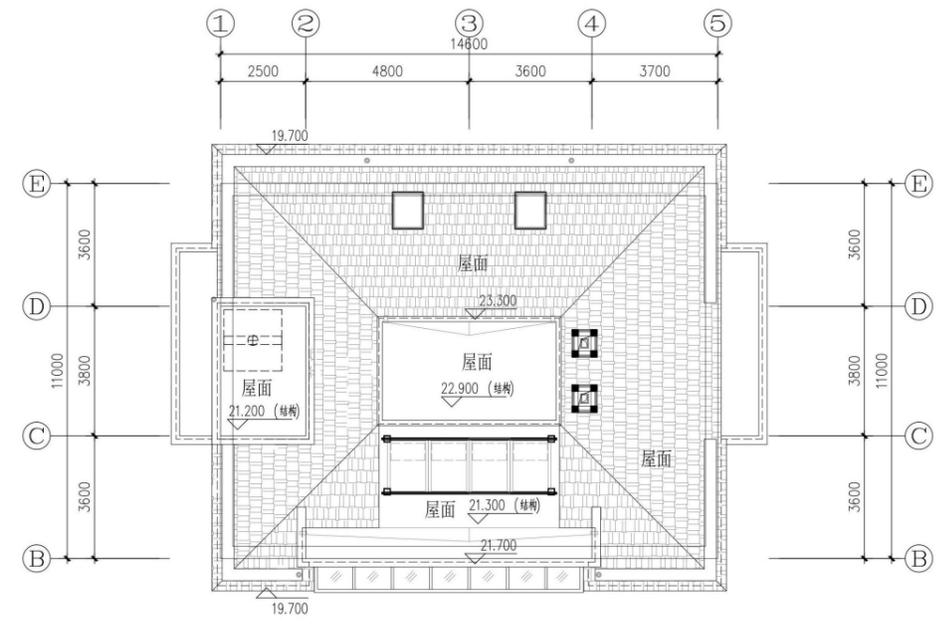
架空层平面图 1:100



架空层平面图 1:100



屋顶平面图 1:100



屋顶平面图 1:100

22#楼原效果图



22#楼调整后效果图



A8#、B4#、22#经济技术指标调整

建设手续不齐	建筑面积 (m ²)	层数
原A8#	3366.90	3层
调整后A8#	4675.95	5层

未建指标	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	层数
原B4#	1032.47	5212.98	5层
调整后B4#	1015.64	6269.43	5层+地下1层
原22#	470.60	1723.02	6层
调整后22#	470.60	1760.10	6层