

金寨旅游文化创意街区ABC地块项目

规划及建筑调整方案



上海华建工程建设咨询有限公司

Shanghai Hua Jian Architecture, Engineering&consulting Co., Ltd.

汇报提纲：

一：A地块2#楼物业用房位置调整

1、方案调整原因

2、方案调整内容

二：C地块总体道口调整

1、方案调整原因

2、方案调整内容

1、方案调整原因

根据2#酒店餐厅整体功能布局优化调整。

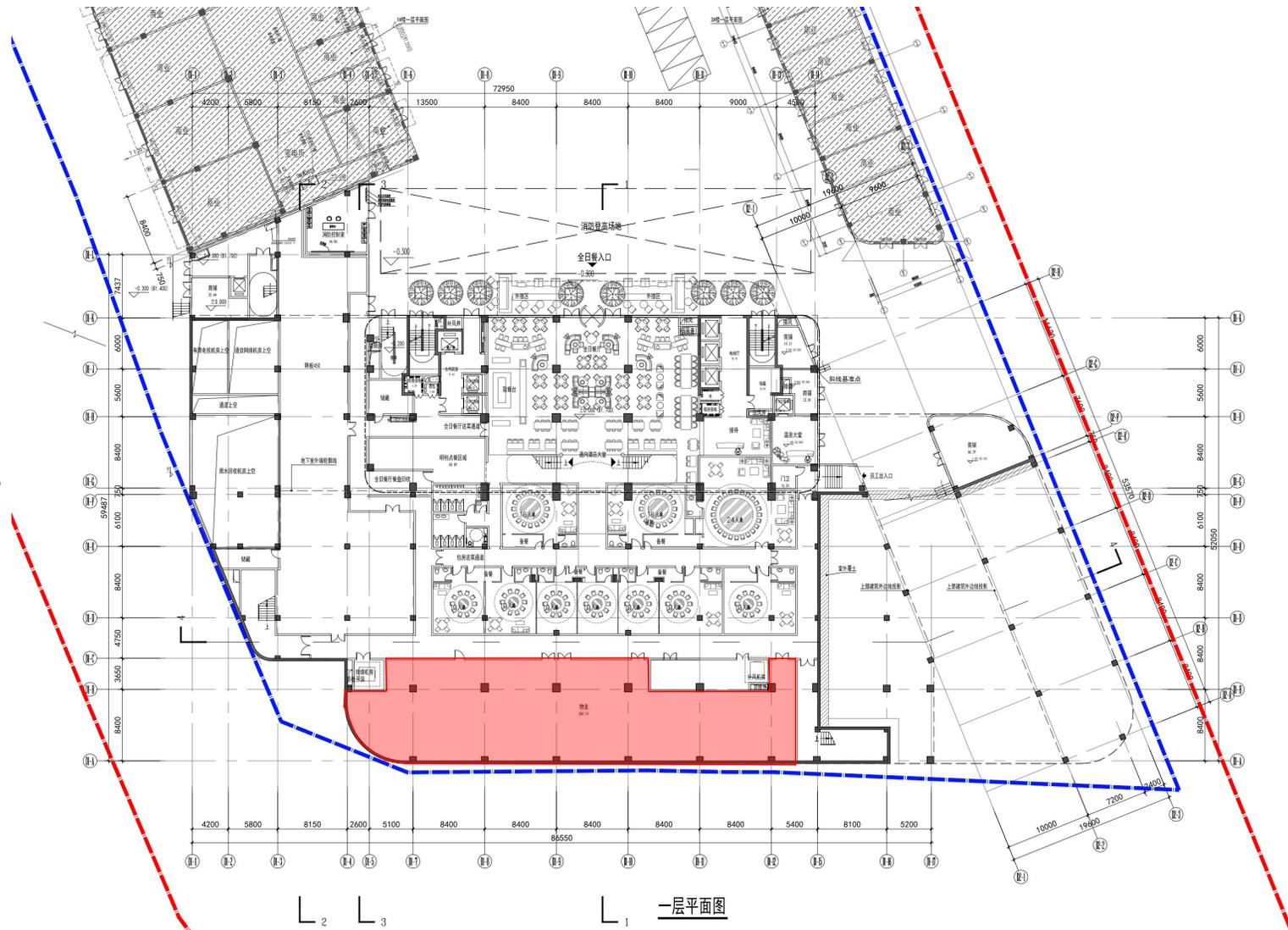
2、方案调整内容

将本项目原一层物业用房与原2层夹层中餐厅位置互换，物业用房调整到建筑2层夹层右侧区域。

根据物业管理条例要求物业用房面积为486.4平方米。原方案设计含物业用房567.46平方米。施工图将物业用房于二夹层餐厅位置互换，将物业用房设置于二层夹层，总面积607.62平方米。

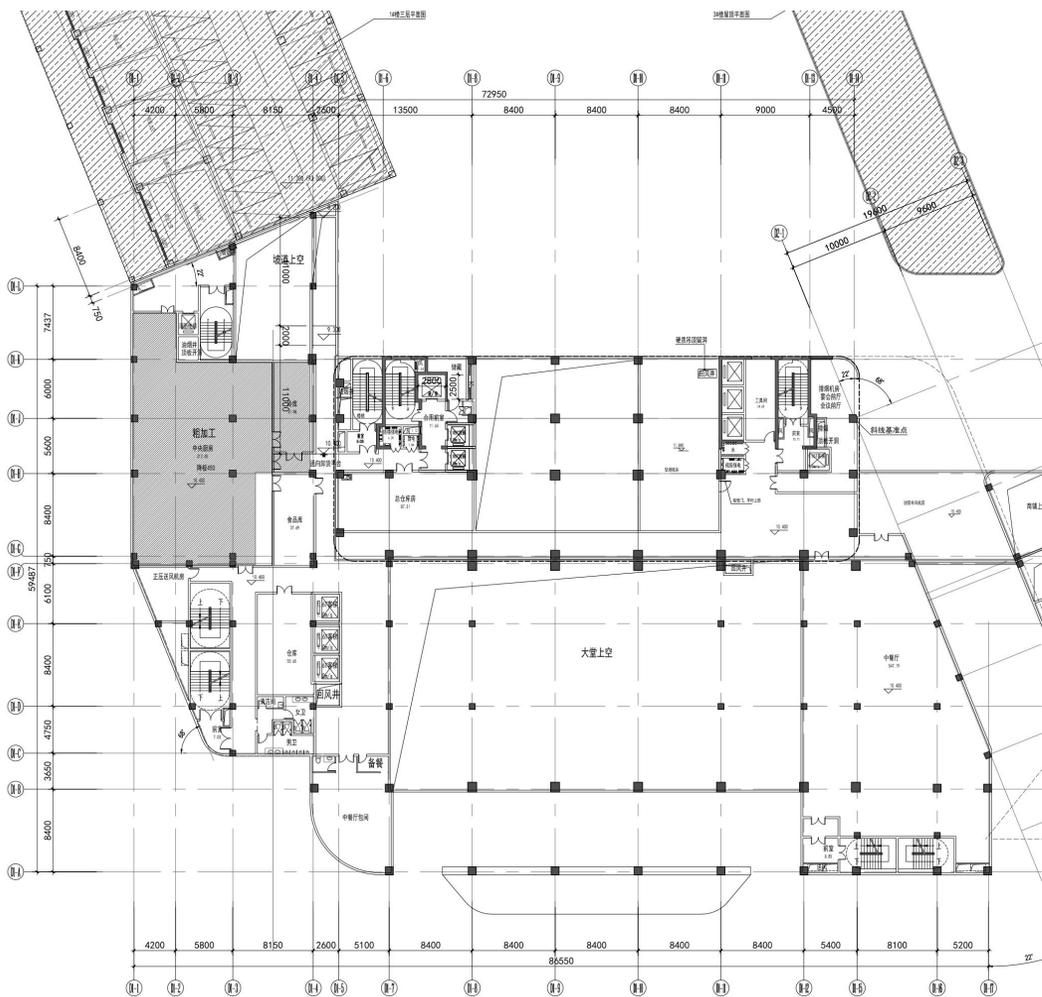
修改后物业用房面积仍然满足物业管理条例要求规定。

总体指标除物业用房调整为607.62平方米，其余指标均保持不变。



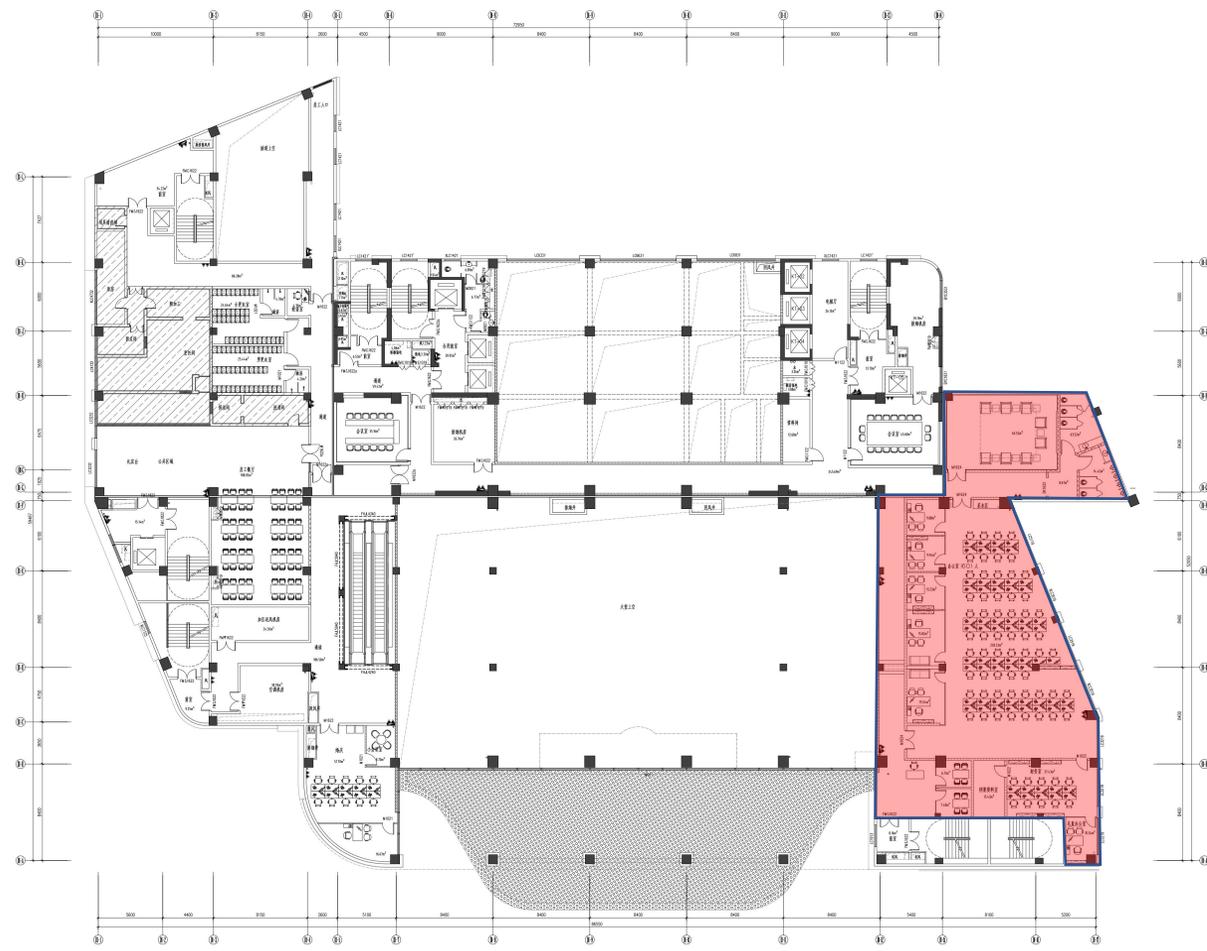
原一层方案平面图（根据物业管理条例规定计算要求物业用房面积为486.4平方米。方案设计含物业用房567.46平方米。）

A地块2#楼



二层夹层平面图

二层夹层方案平面图（不含物业用房）



二层夹层平面布置图

二层夹层施工图平面图（含物业用房607.62平方米）

原方案

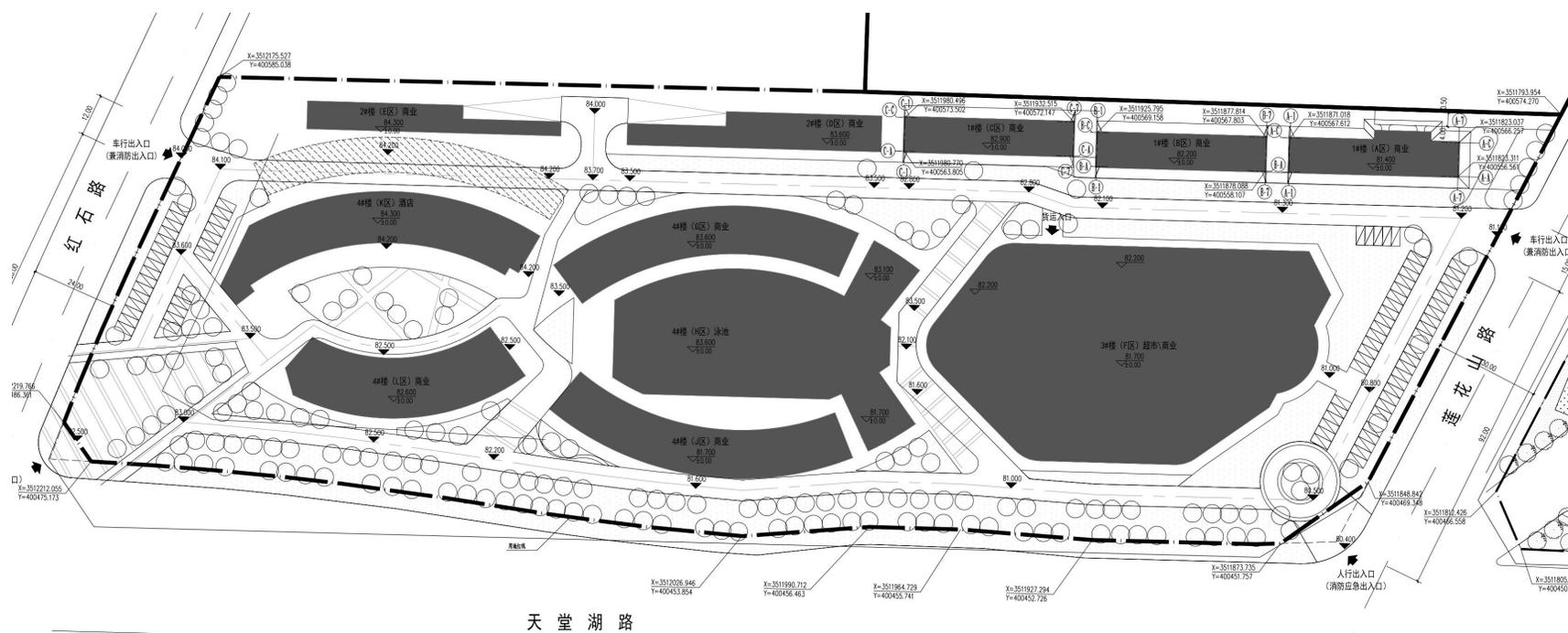
新方案

金寨旅游文化创意街区A地块项目经济技术指标					金寨旅游文化创意街区A地块项目经济技术指标					
项目	数量	单位	备注	面积变化原因	项目	数量	单位	备注	面积变化原因	
用地面积	39389.7	平方米			用地面积	39389.7	平方米			
总建筑面积	64498.07	平方米			总建筑面积	64498.07	平方米			
其中	地下建筑面积	1764.30	平方米		地下建筑面积	1764.30	平方米			
	地上计容建筑面积	76658.4	平方米		地上计容建筑面积	76658.4	平方米			
	其中	酒店	37397.30	平方米	实际面积36508.26平米, 共计客房280间	酒店	37357.14	平方米	实际面积36468.1平米, 共计客房280间	设置于2#楼内
		物业管理用房	567.46	平方米		物业管理用房	607.62	平方米		设置于2#楼内
	主题文创街区	22034.84	平方米	实际使用面积为10156.25 平方米	主题文创街区	22034.84	平方米	实际使用面积为10156.25 平方米	含1#、2#、3#楼商业	
	停车库	11174.55	平方米	2F停车145、3F停车160、屋面停车397	停车库	11174.55	平方米	2F停车145、3F停车160、屋面停车397	含1#及2#内通向1#的车道面积	
	附属面积	5484.25	平方米		附属面积	5484.25	平方米			
	其中	机房	1396.45	平方米	变电所、配电间、消防控制室等	机房	1396.45	平方米	变电所、配电间、消防控制室等	含1#、2#、3#楼机房面积
		卫生间	445.96	平方米		卫生间	445.96	平方米		
		底层连廊	897.55	平方米		底层连廊	897.55	平方米		
		二层连廊	1430.56	平方米		二层连廊	1430.56	平方米		
		楼梯	1161.18	平方米		楼梯	1161.18	平方米		
		室外楼梯	77.9	平方米		室外楼梯	77.9	平方米		
垃圾房		74.66	平方米		垃圾房	74.66	平方米			
地上建筑面积	62733.77	平方米		地上建筑面积	62733.77	平方米				
容积率	1.95			容积率	1.95					
非机动车数量	1643	辆	按1.5平方米/辆计算, 停车面积2465平米	非机动车数量	1643	辆	按1.5平方米/辆计算, 停车面积2465平米			
机动车停车数量	833	辆		机动车停车数量	833	辆				
其中	地面停车	131	辆		地面停车	131	辆			
	停车楼停车	702	辆		停车楼停车	702	辆			
基底面积	15717	平方米		基底面积	15717	平方米				
建筑密度	39.90%		建筑基底面积/用地面积	建筑密度	39.90%		建筑基底面积/用地面积			
绿地率	25.01%		绿地面积/用地面积	绿地率	25.01%		绿地面积/用地面积			
绿地面积	9852	平方米		绿地面积	9852	平方米				
其中	停车区绿地	1153	平方米	按25%折减,实际面积4615平米	停车区绿地	1153	平方米	按25%折减,实际面积4615平米		
	地面绿地	8699	平方米	按100%计算	地面绿地	8699	平方米	按100%计算		

二 C地块总体

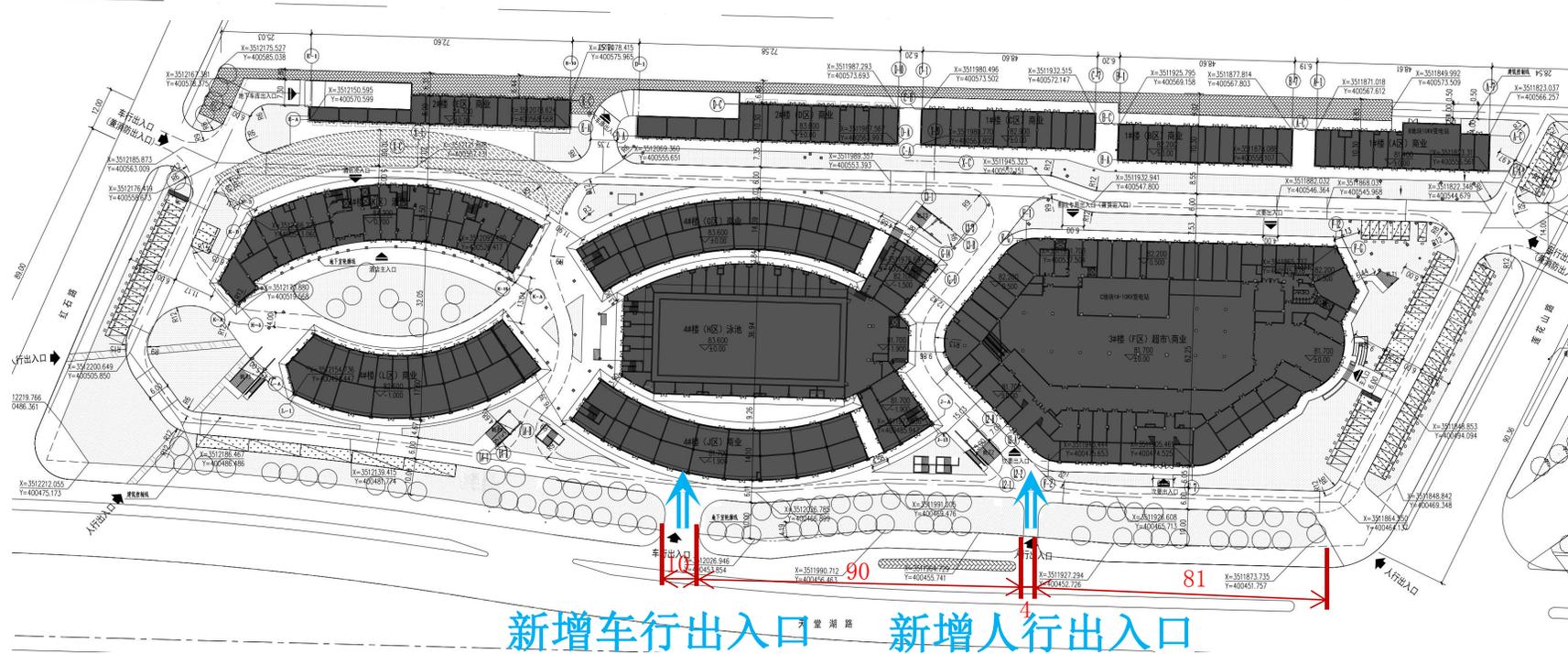
1、方案调整原因

本项目原总平面图地块沿天堂湖路无出入口，不利于地块人流引入。沿天堂湖路增设人行及机动车出入口有利于优化C地块总体布局。



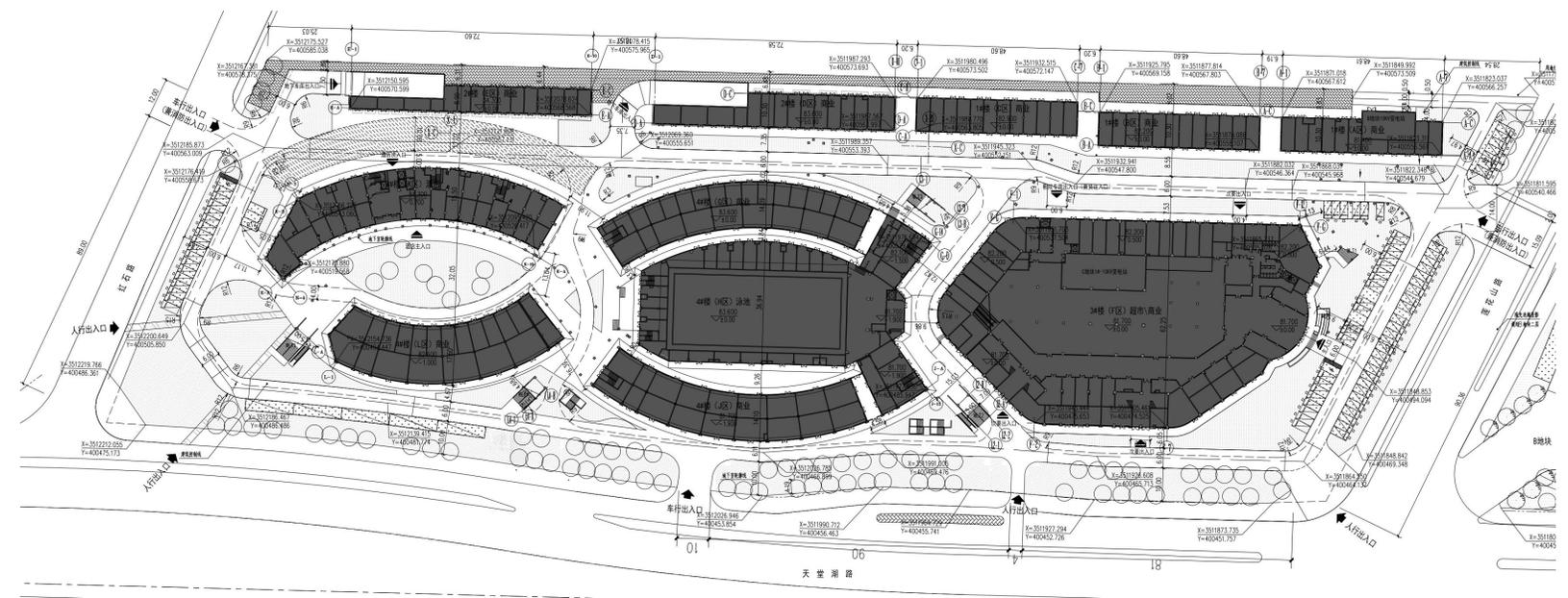
2、方案调整内容

C地块总体沿天堂湖路新增人行出入口及车行出入口各一处，其余设计内容均保持不变。



二 C地块总体

调整后C地块总平面图



C地块航拍总平面图

