

辰溪县国际商贸城修建性详细规划--调整

CONSTRUCTIVE DETAILED PLANNING OF THE NORTHERN DISTRICT OF CHANGSHA SOCIAL WORK COLLEGE

2023.06

关于方案调整的申请

辰溪县自然资源局：

我司开发建设的辰溪五洲国际商贸城项目，由于今年受新型冠状病毒疫情影响整年公司成本大幅度上涨，市场销售比往年大幅降低，公司目前投入资金紧缺，融资特别难，企业经营困难，为保障企业能持续经营，现申请对原规划方案进行调整。

1、功能与指标调整。规划中S2.S19.S20栋二层为商业，层高5.4米，计容面积按照一层计算，计容面积为3085.68m²。将S2.S19.S20栋二层由层高5.4米调整为5.8米，按照双倍计容，计容面积为6171.36m²，超过原计容面积3085.68m²。现在S1栋楼还未进行施工，将11层建筑调整为8层建筑，取消地下车库。原地下室消防水池、生活水池、水泵房、弱电机房设置在一层西侧；配电室、柴油发电机房调整至市场中心绿化中。调整后S1栋首层层高5.4米，二至八层层高为5.8米，S1栋楼计容面积由13655.46m²调整为11427.69m²。则项目总计容面积为64636.96m²，在规划总计容面积64900.94m²范围内，未超过1.3容积率的指标。

建筑高度调整。S2.S19.S20栋二层层高增加0.4米，S2栋建筑主体高度由17.5米，调整为17.9米；S19和S20栋建筑主体高度由23.7米，调整为24.1米。S1栋层数调整后，建筑主体高度由56.4米，调整为49.6米。

2、项目S1栋用地红线周边市政管网涉及到燃气、自来水、雨污水以及电信信号塔，管线密布情况极为复杂，一旦进行地下设备用房开挖，将会影响整个城南片区的燃气、自来水以及雨污水排放的使用。根据该区域的施工勘察，基础形式为独立基础，基础埋深在两米以内，综合考虑以上因素，将本项目的设备用房建设在S1栋首层。

特此申请！



湖南京地置业有限公司

2022年11月14日

调整后总平面图

辰溪县城南新区2020-32宗地总平面图



总技术经济指标一览表

项目	规划条件	设计数值	备注
总建设用地面积 (m ²)		50004.00	75.0亩
净用地面积 (m ²)		49923.80	道路预留面积80.2平方米
总建筑面积 (m ²)		50139.34	
其中			
地上建筑面积 (m ²)		50139.34	
地下建筑面积 (m ²)		0.00	
其中			
1、商铺建筑面积 (m ²)		35185.83	均为单层计算
2、商务办公建筑面积		14464.63	层高超过4.5米, 均为双倍计容
3、配套用房建筑面积		488.88	
其中			
1) 物业管理用房		295.80	设置S17二层, 双倍计容
2) 消防控制室		40.40	设置S1一层
3) 公厕		87.68	设置S19一层
4) 垃圾站中转站		25.00	设置室外
5) 室外柴油发电机		40.00	设置室外中心绿化
总计容建筑面积 (m ²)	64900.94	64636.96	商业层高超过5.4米, 商务办公层高超过4.5米按双倍计容
其中			
1、商铺计容面积 (m ²)		35185.83	
2、商务办公计容面积		28666.45	
3、配套用房计容面积		784.68	
容积率	1.3	1.29	
建筑密度	45.00%	37.60%	18802.39
绿地率	12.00%	12.01%	5995.24
停车位 (个)	387	890	
其中			
机动车停车位		387	按每0.7辆/100m ² 计算, 其中充电车位65个
非机动车停车位		503	
建筑高度 (层数)	60m	8F/49.6m	



调整前后对比



← 调整前



调整后 →

调整后透视图



调整后中心商业

