

**关于云浮市华盛广场规划设计及单体设计方案
变更的申请(办公用途改为公寓)**

云浮新区国土规划局：

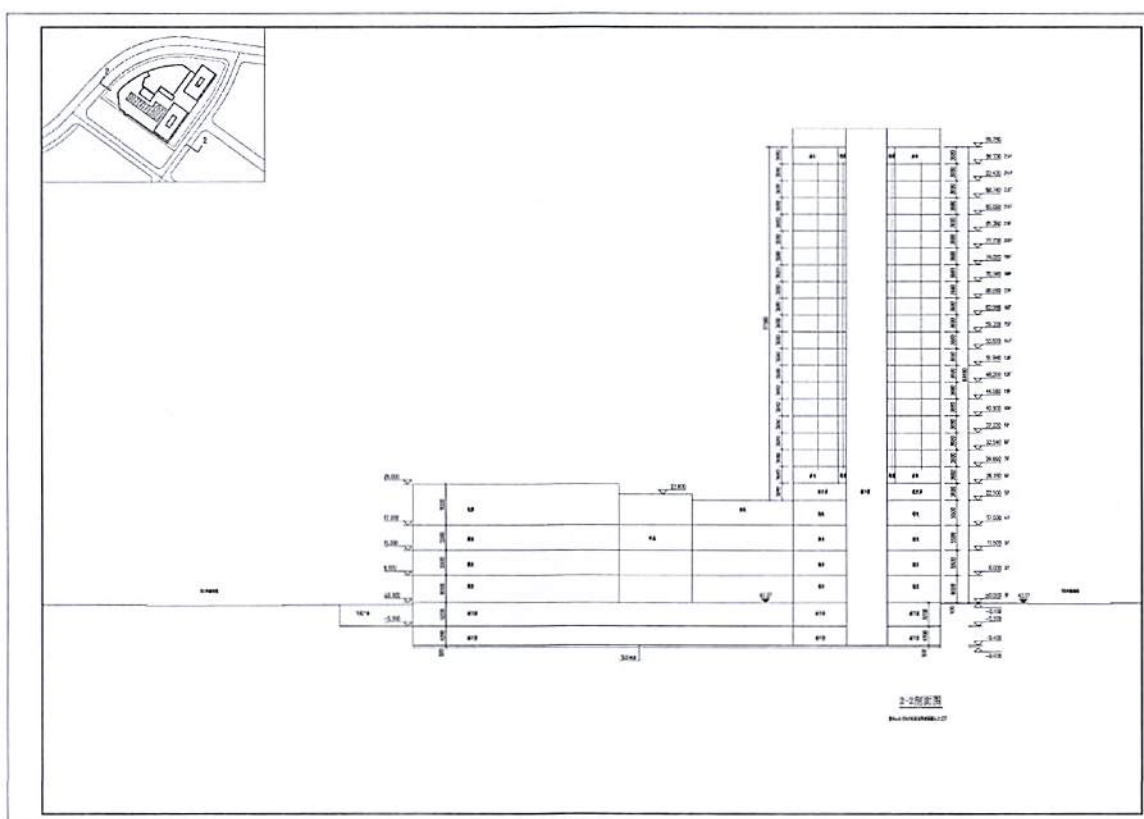
云浮市华盛广场项目 2014 年 10 月 9 日批准并取得《关于同意云浮市华盛广场项目建设工程设计方案的批复》及 2015 年 4 月 24 日取得《建设工程规划许可证》。目前已完成基础及地下室主体结构的施工。我司根据当前的土地开发相关政策，为配合新区未来的发展，最大限度地发挥土地资源的价值，于 2017 年 9 月 14 日和 2017 年 11 月 28 日两次正式向云浮新区国土规划局提交《关于我司项目办公用途改为公寓用途的申请》，申请在不改变土地用途的情况下，变更规划方案，把 1#楼（塔楼）由办公用途调整为公寓。经过我司与贵局的多次沟通，贵局最终于 2019 年 8 月 22 日作出（云浮新区国规函【2019】62 号）《关于<关于在建的云浮市华盛广场项目中办公用途改为公寓用途的申请>的复函》，同意我司在土地用途性质不变的情况，主要把 1#楼（塔楼）37317.40 平方米办公用途的功能调整为公寓用途。现我司特此申请具体作如下变更。

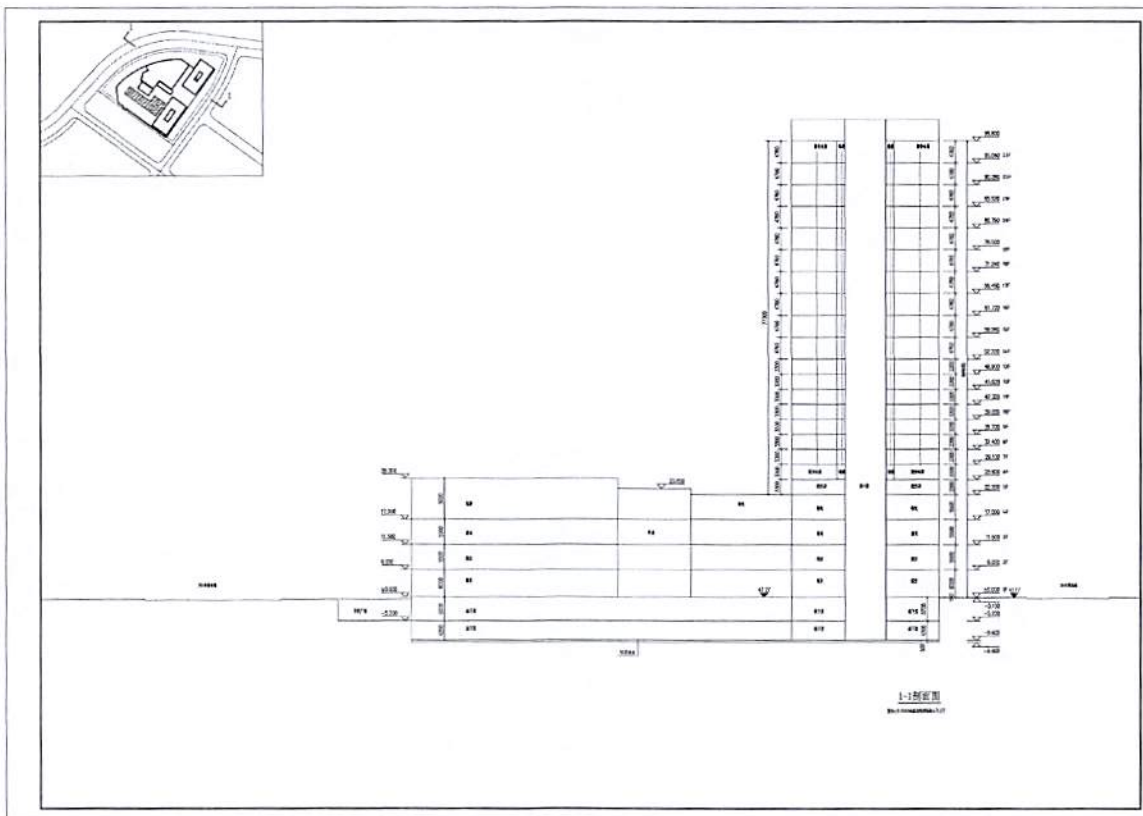
本次规划方案调整主要为塔楼的调整，及裙房部分功能房间大小的调整；同时涉及场地周边道路标高与场地标高关系的变化；其余未列出的，表示保持原规划方案不变。

一、 建筑高度及场地标高的调整

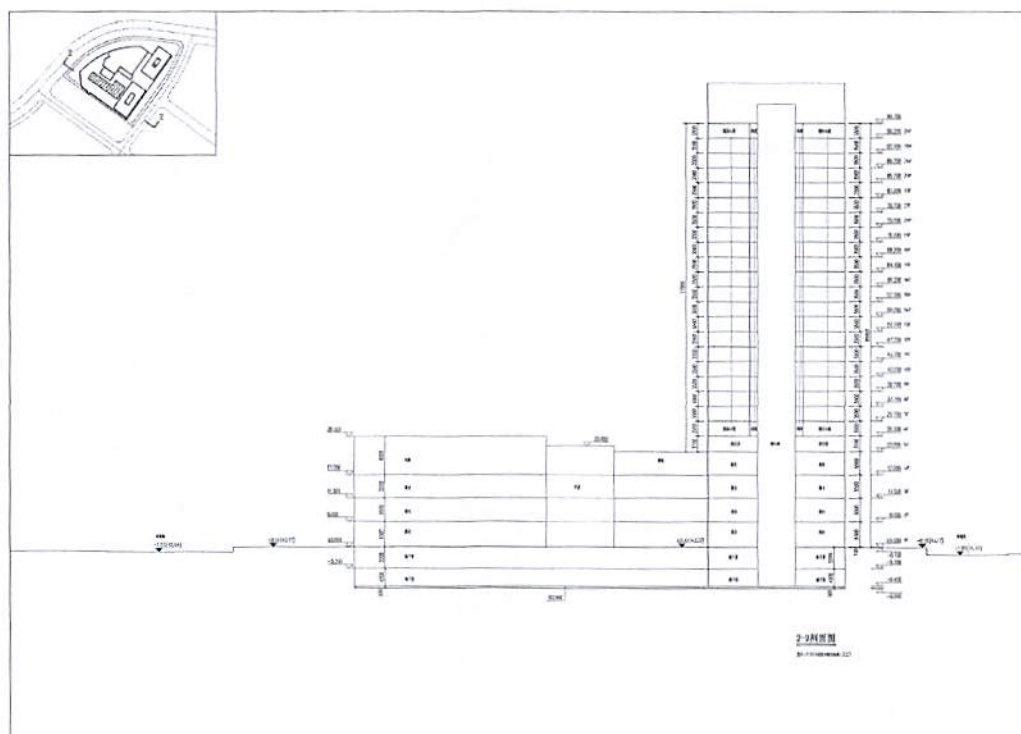
原规划方案：1#楼建筑高度为 96.2 米（24F），架空层层高为 3.68 米，标准层层高为 3.68 米；2#楼建筑高度为 99.52 米（22F），架空层层高为 3.3 米；

调整后规划方案：1#楼建筑高度为 99.8 米（26F），架空层层高为 3.7 米，标准层层高为 3.5 米；2#楼建筑高度为 99.92 米（22F），架空层层高为 3.7 米

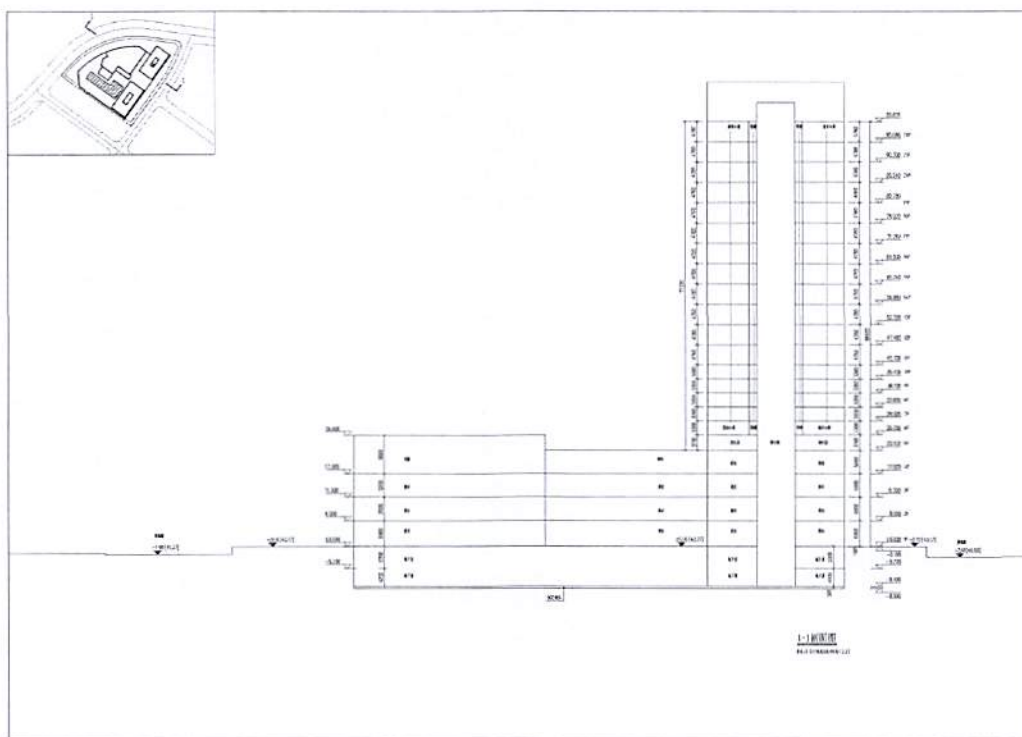




2#楼建筑高度及场地标高调整前



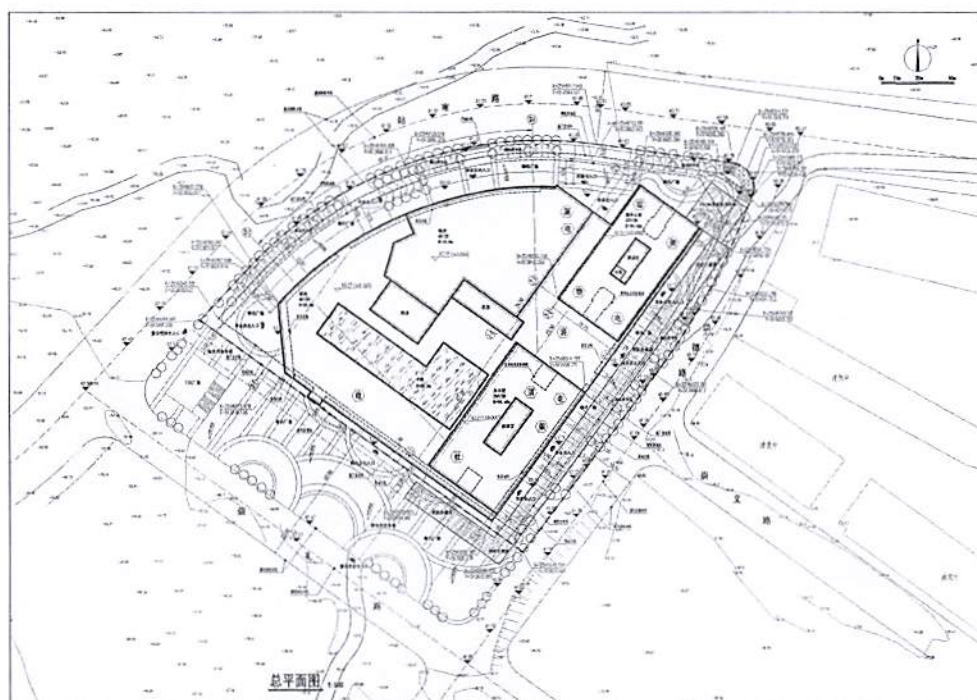
1#楼建筑高度及场地标高调整后



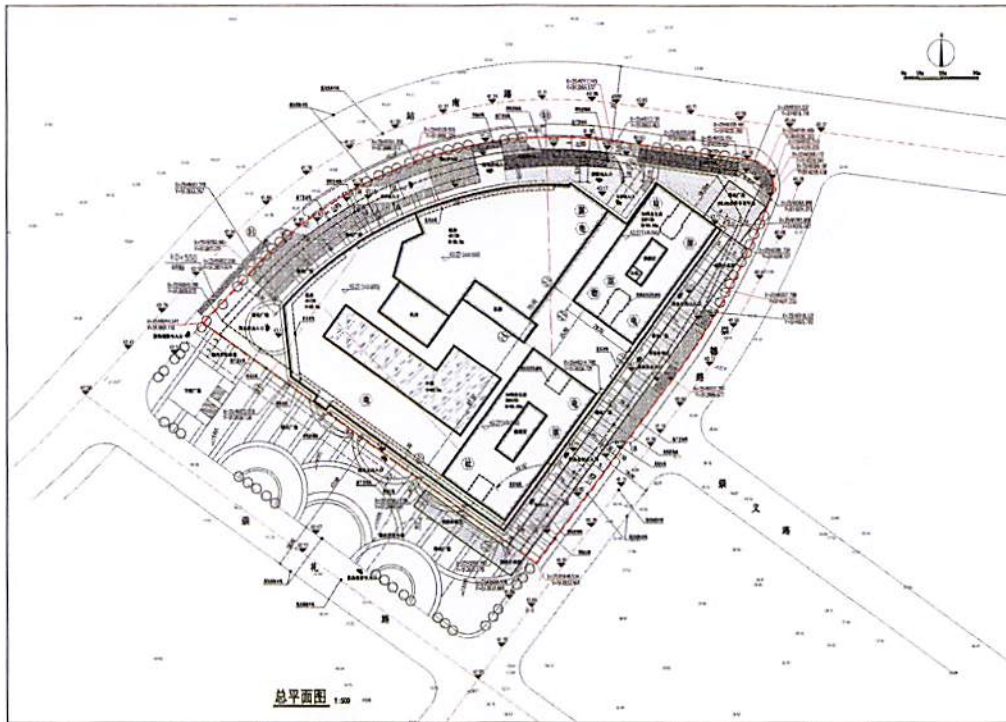
2#楼建筑高度及场地标高调整后

二、 建筑功能的调整：

原规划方案：1#楼为办公功能；调整后规划方案：1#楼为商务公寓



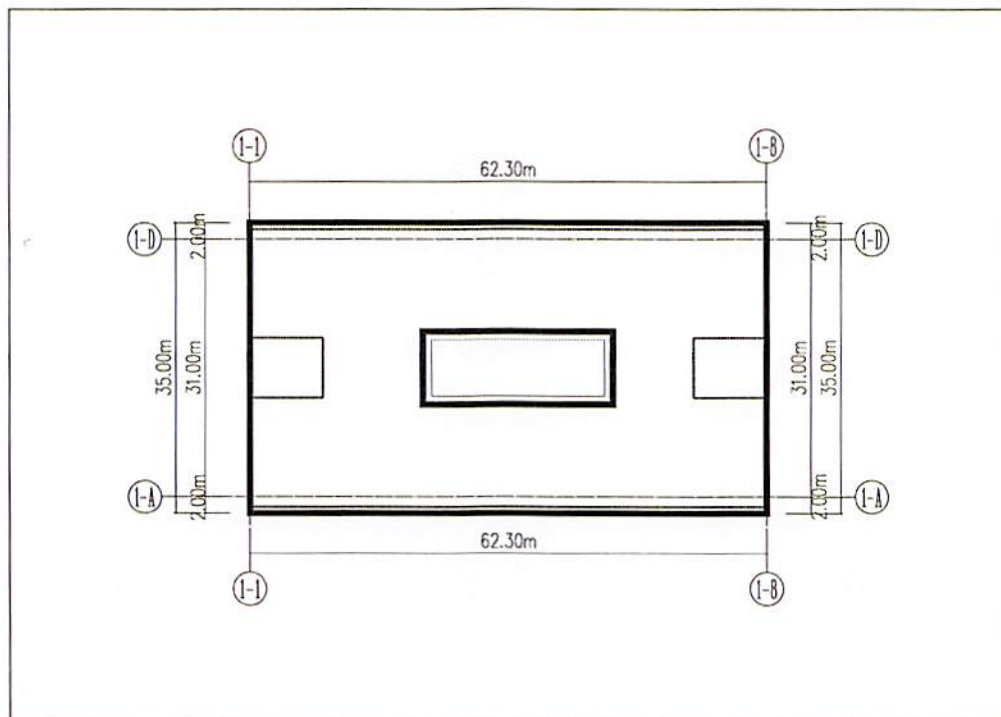
总平面图调整前



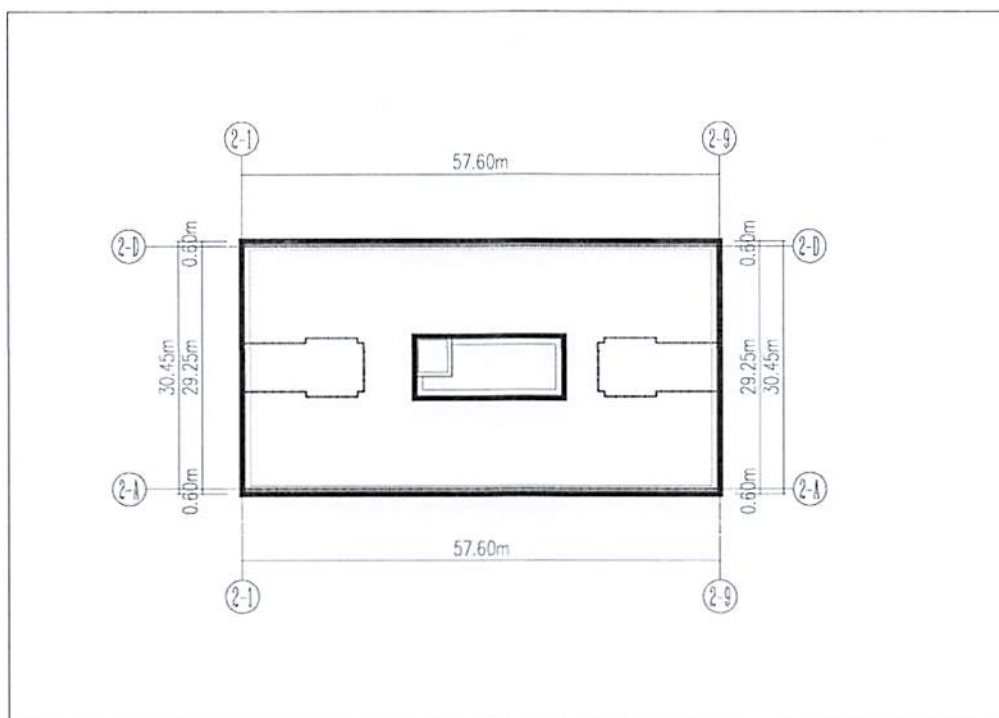
总平面图调整后

三、建筑单体平面轮廓及内部功能的调整

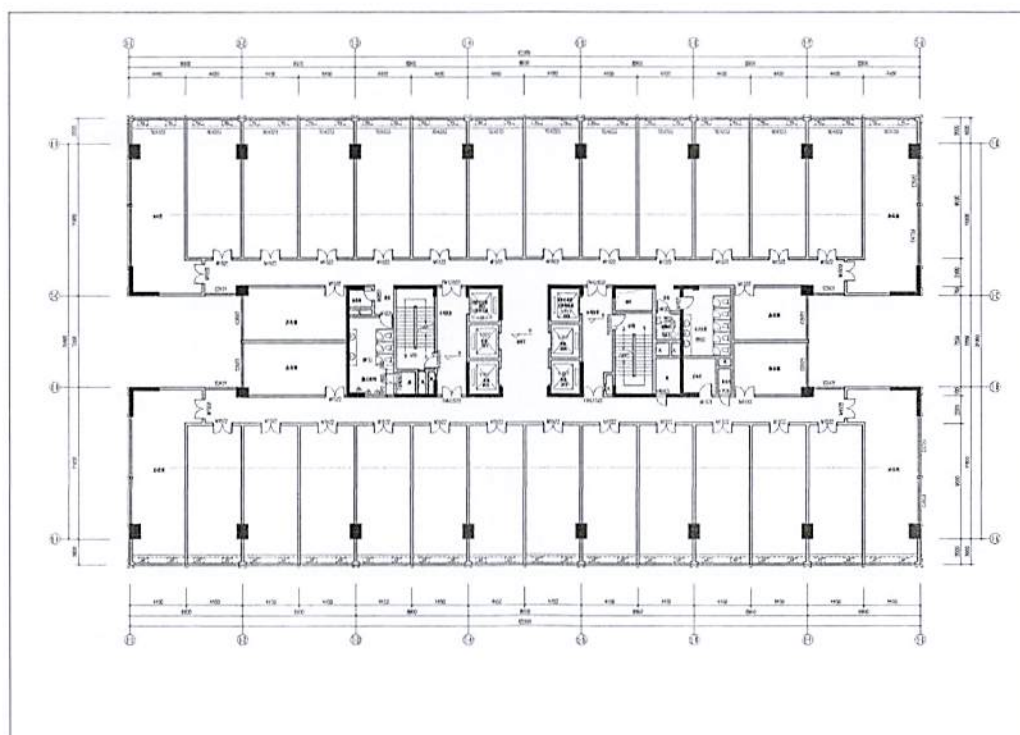
原规划方案：1#楼：长*宽=62.3m*35.0m, 2#楼：长*宽=57.6m*30.45m



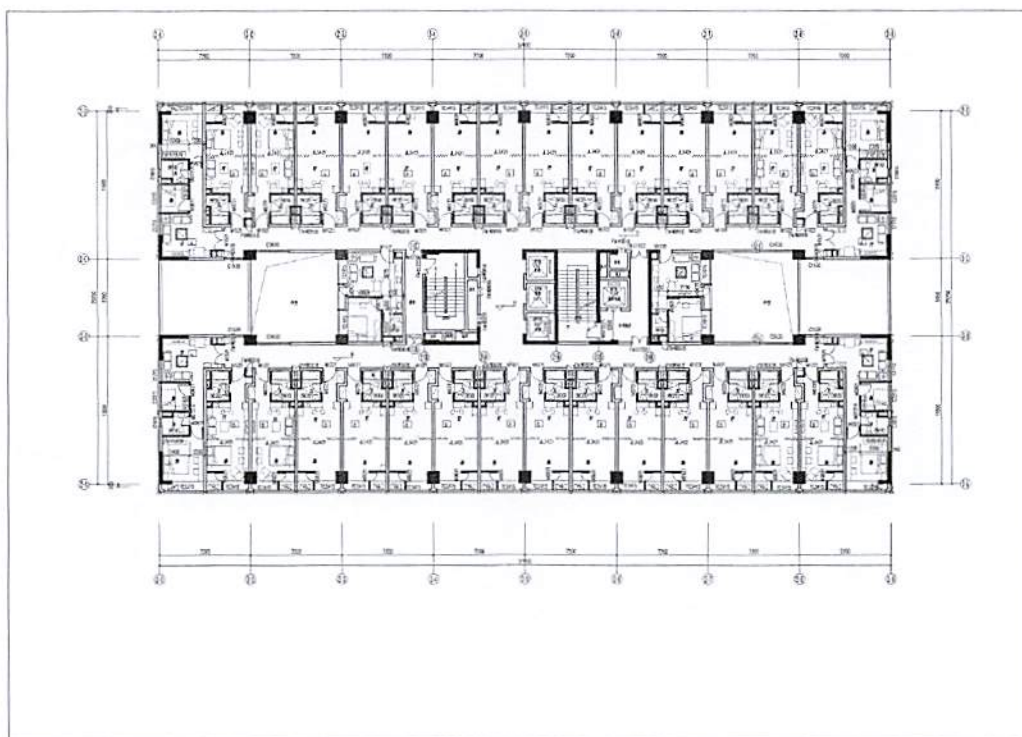
1#楼单体平面轮廓调整前



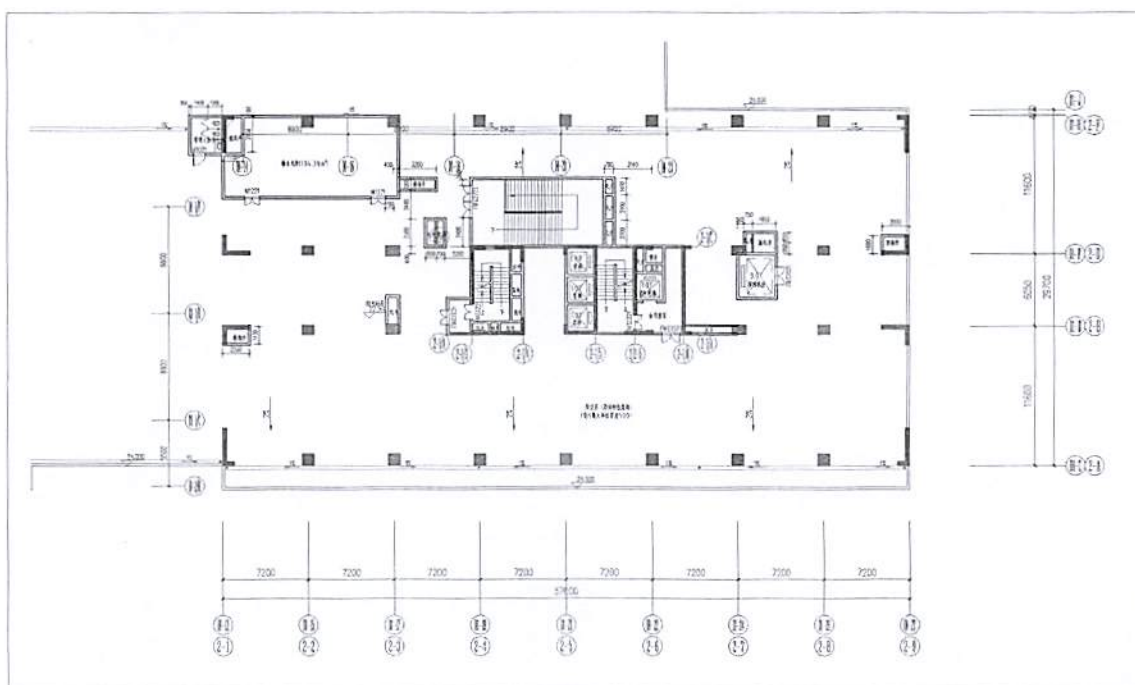
2#楼单体平面轮廓调整前



1#楼单体平面功能调整前为办公

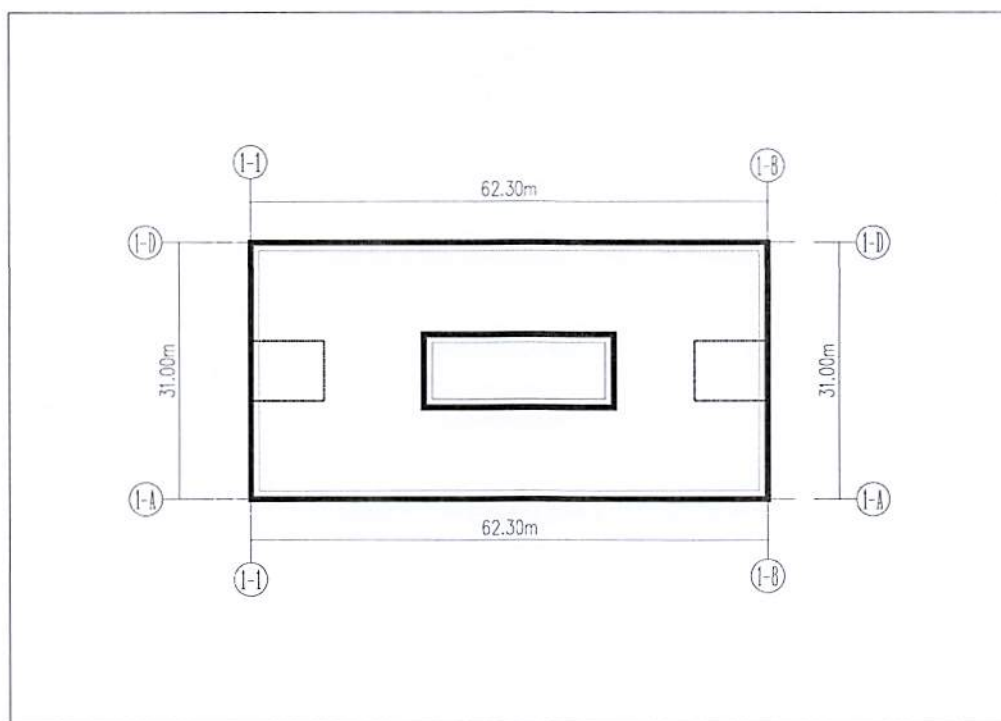


2#楼单体平面功能调整前为公寓

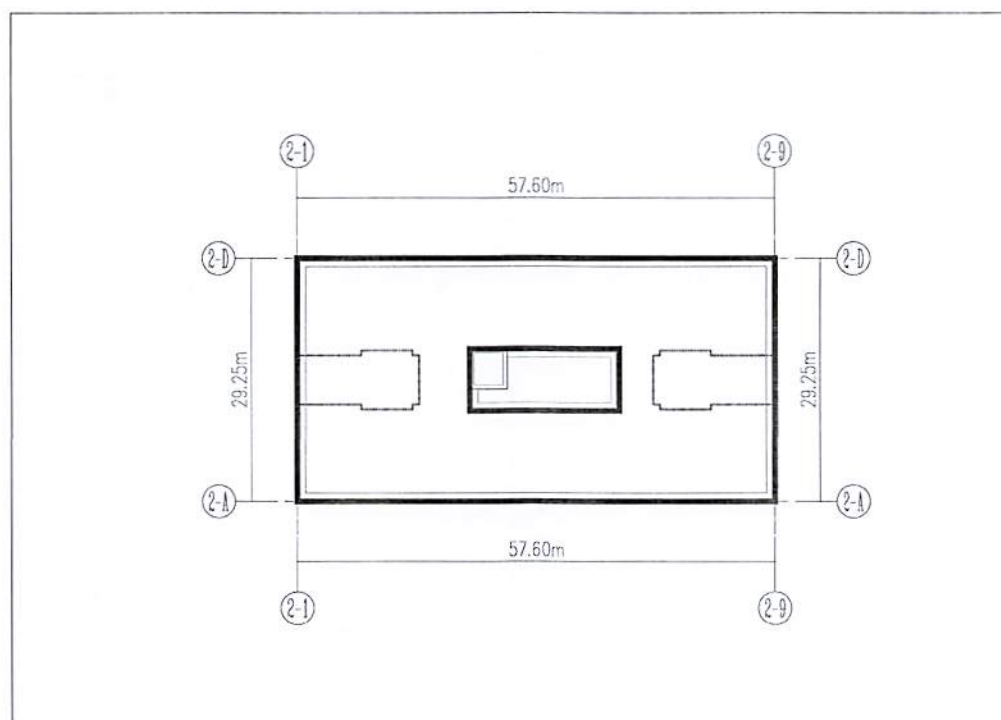


物业用房调整前

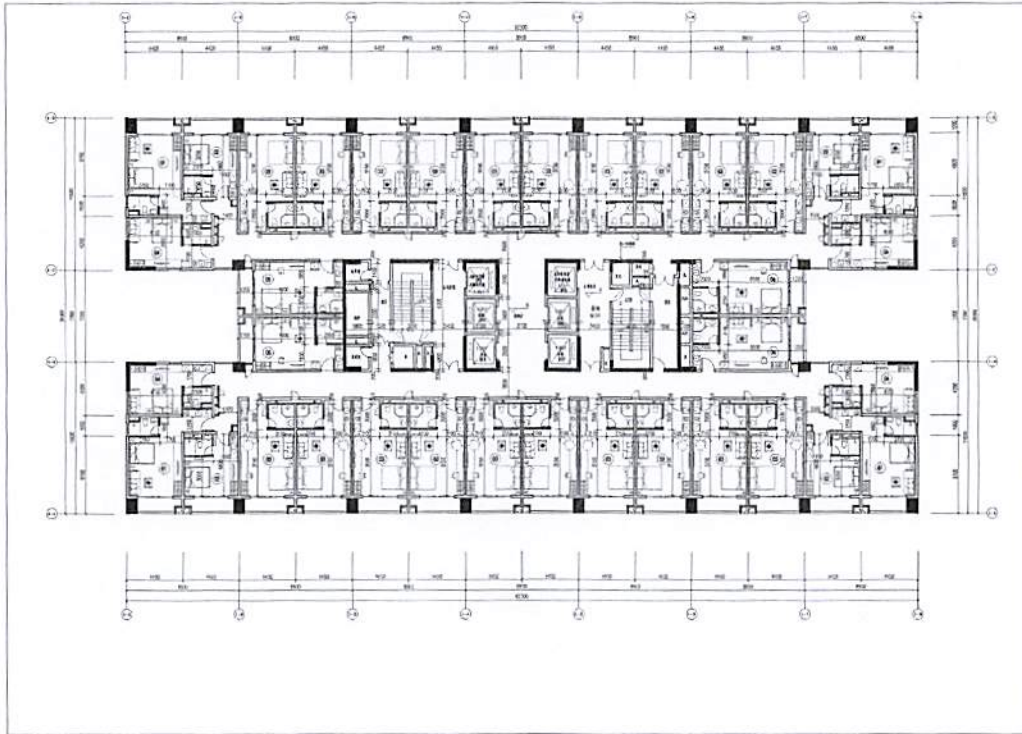
调整后规划方案：1#楼：长*宽=62.3m*31.0m, 2#楼：长*宽=57.6m*29.25m



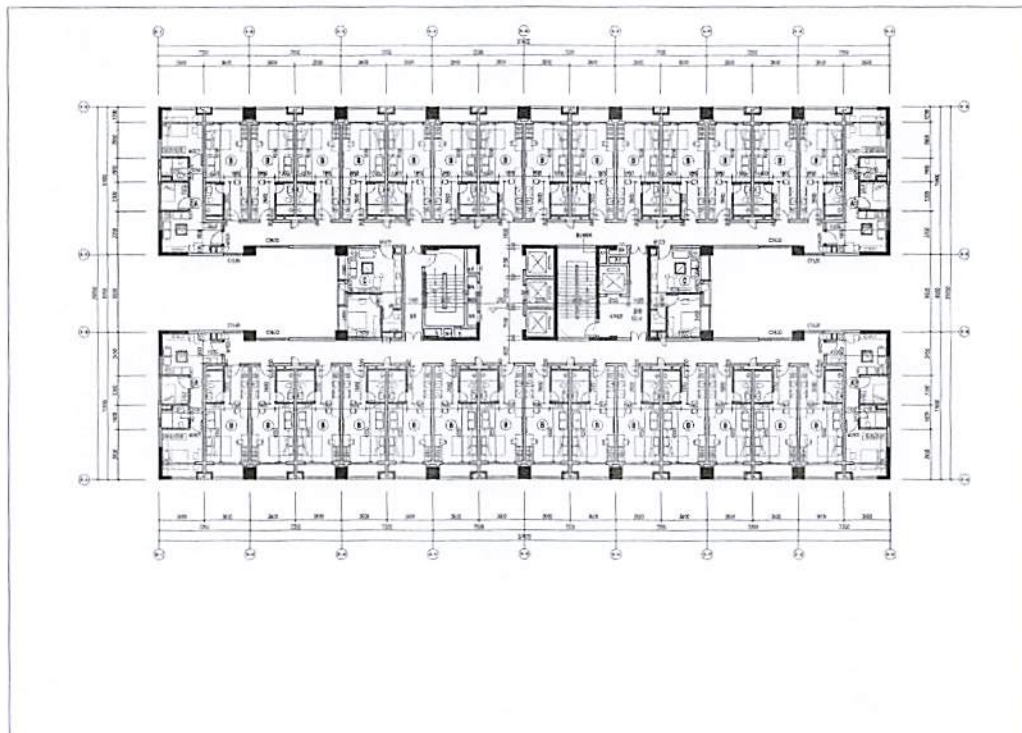
1#楼单体平面轮廓调整后



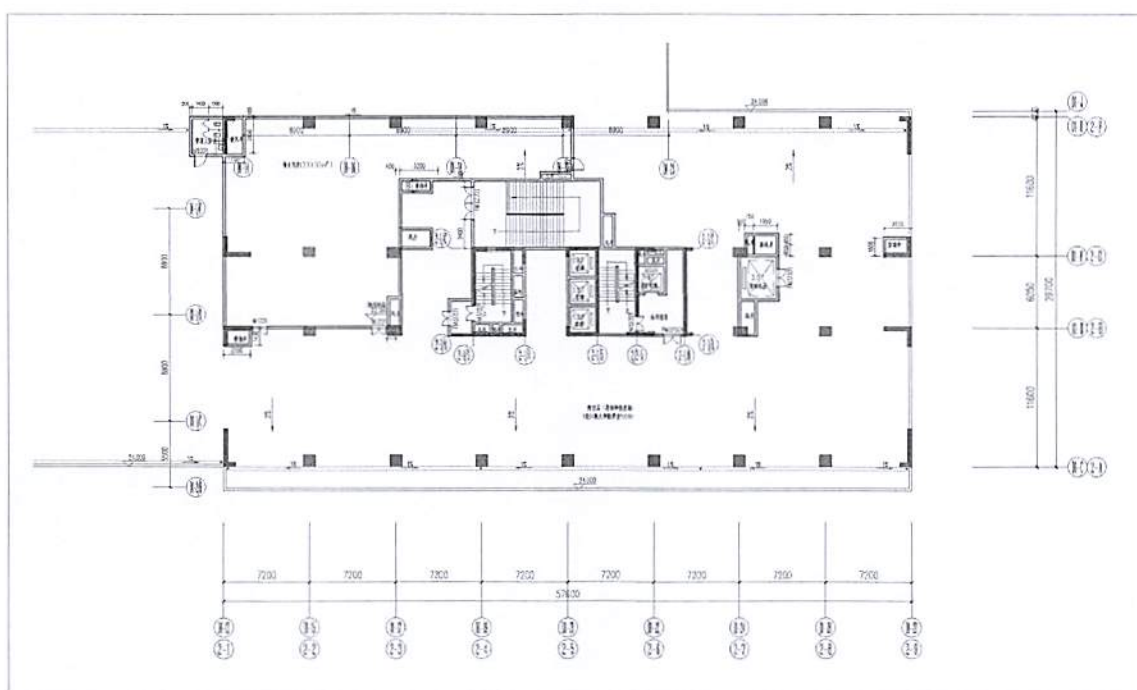
2#楼单体平面轮廓调整后



1#楼单体平面功能调整后为公寓



2#楼单体平面功能调整后公寓



物业用房调整后

四、1#、2#楼效果图的调整



1#、2#楼效果图调整前



1#、2#楼效果图调整后

五、技术经济指标的变化

规划技术经济指标调整前

技术经济指标			
总用地面积	22420.78	m ²	
基底面积	13402.59	m ²	
公共绿地面积	5614.20	m ²	
总建筑面积	158258.75	m ²	
容积率	5.197		
绿地率	25%		
建筑密度	59.78%		
总计容建筑面积	116513.29	m ²	
其中	配套公共基础设施	517	m ²
	公共厕所	60	m ²
	垃圾房收集点	50	m ²
	物业用房	104.30	m ²
	社区服务办公用房	302.70	m ²
	商业	51243.17	m ²
	商务公寓	26278.84	m ²
	办公	38474.28	m ²
	不计容建筑面积	41745.46	m ²
	地下一层建筑面积	19391.82	m ²
其中	地下二层建筑面积	19391.82	m ²
	五层架空层建筑面积	2642.14	m ²
	首层架空层建筑面积	319.68	m ²
骑楼面积	328.52	m ²	
地上总建筑面积	119475.11	m ²	
地下室总建筑面积	38783.64	m ²	
停车位	1233	辆	
其中	地面停车	61	辆
	地下车库停车	1172	辆
停车位配比	1车位/100	m ²	

规划技术经济指标调后

技术经济指标			
总用地面积	22420.78	m ²	
基底面积	13401.98	m ²	
公共绿地面积	5606.05	m ²	
总建筑面积	159218.84	m ²	
容积率	5.36		
绿地率	25.00%		
建筑密度	59.77%		
总计容建筑面积	120115.52	m ²	
其中	配套公共基础设施	712.78	m ²
	公共厕所	60	m ²
	垃圾房收集点	50	m ²
	物业用房	300.00	m ²
	社区服务办公用房	302.78	m ²
	商业	50399.22	m ²
	1#商务公寓	39254.14	m ²
	2#商务公寓	26398.18	m ²
	五层架空层建筑面积	2626.79	m ²
	五层其它建筑面积	724.41	m ²
不计容建筑面积	39103.32	m ²	
其中	地下一层建筑面积	19391.82	m ²
	地下二层建筑面积	19391.82	m ²
	首层架空层建筑面积	319.68	m ²
骑楼面积	327.93	m ²	
地上总建筑面积	120443.45	m ²	
地下室总建筑面积	38783.64	m ²	
停车位	1178	辆	
其中	地面停车	32	辆
	地下车库停车	1146	辆
停车位配比	1车位/100	m ²	

调整后建筑密度不变，容积率由 5.197 变为 5.36（满足规划指标的要求）。

综合上述调整, 项目的各项指标仍满足规划设计条件要求。

恳请批准为盼！

申请单位：云浮市西江新城华盛商业投资管理有限公司

二〇二〇年六月一日

