

智能纪要：方案报建 2025年3月4日

会议主题：方案报建

会议时间：3月4号（周二） 20:17 - 22:01（GMT+08）

参会人：何灿雄 马云 @瀚华彭工 @凌云 @GLA-沈明琪

智能会议纪要由 AI 生成，可能不准确，请谨慎甄别后使用





总结

会议讨论了项目消防、建筑规划、车位及地下室等相关方案的诸多问题及优化措施。主要包括：

- 关于项目消防车道及总图调整的讨论：**讨论了项目消防车道设置的方案及总图调整的情况，包括出入口位置、环道设置、可能的影响及取舍等，并探讨了相关优化措施。
- 关于建筑规划方案的讨论：**讨论了建筑规划方案中模块挪移、间距、消防、物业管理用房位置等问题。
- 关于建筑方案中消防车道及户型设计等问题的讨论：**讨论了建筑方案中消防车道的设置、户型设计的调整、面积指标的优化以及相关问题的解决策略等。
- 关于建筑设计方案及地库相关问题的讨论：**讨论了建筑设计方案中的户型、间距、花园等调整，以及地库的排布方向、报批、面积计算和成本平衡等问题。
- 关于别墅项目地下室方案的讨论：**
 - 北侧区域价值挖掘：**考虑在北侧做下沉庭院，给地下室更好赋值，但存在报建埋深和开发成本高的问题。
 - 方案特点与问题：**方案一为避免别墅埋深不大于3米，按4%计算人防面积，地库面积可能超23000；方案二因增加成本被否定。
 - 改造与计容问题：**部分方案存在改造和设备夹层计容问题，需与规划沟通能否认可。
 - 消防车道与出入口：**降低别墅可解决消防车道高差处理和开设出入口问题。
 - 寻找方案平衡点：**需综合考虑赠送空间、开发成本、报建等因素，解决21000低户和人防界定埋深问题。
- 关于项目车位及空腔相关事宜的讨论：**
 - 车位数量及空腔范围：**新总图排了一版车位数，保证车位数够，主楼下方空腔需得到认可，可将有车位的车库地方算入空腔以扩大空腔范围。
 - 埋森认定：**若能将回填报批，地下室没问题，方案按全空枪形式报。

- **计容位置**：塔楼和地下室部分分开，顶板不超过5米3，需解决入户一米5高差问题。
- **高差处理**：有建成项目可参考，虽复杂度上升但能想到办法，庭院面积可能不够，存在无障碍问题。
- **地库方案**：提出精简版地库方案，如6米地库做通高送夹层，或参考其他项目做8米地库隔三层，讨论了车位上空送夹层的尺度及用途。
- **关于项目方案的讨论：**
 - **地库方案选择**：考虑复杂方案将项目做爽做舒服，或简单方案偷两层；周五汇报时需拿出完整方案。
 - **覆土高度**：当地要求覆土一米二，5米3的覆土高度与市政有关，顶板不能比外面高一米五，可适当增加附图高度。
 - **地库层高调整**：可单纯加高地库，增加价值层高，偷车库上空，但需注意消防路南街问题。
 - **塔楼空腔问题**：塔楼底下必须报空腔，这是核心问题，若报不了，两米7的埋深也能冲。
 - **人防认定问题**：别墅下报人防需复核能否认定小于3米。
 - **车库出入口**：高层区域西边不能开口，打算放在消防通道边，同一口子7米，分开则4米。
- **关于建筑规划与消防相关问题的讨论：**
 - **车道设置可能贴红线太近**：瀚华彭工认为当前车道设置太靠近红线，不太可行，shen表示可后退一两米或改为垂直设置。
 - **消防车道与登高场地规划**：讨论了从塔楼下或与消控车道并排设置进地库的坡道，明确登高场地在北侧，消防路中间夹进地库的坡道可行。
 - **地下室报建**：确定地下室功能如瑜伽室等报成配套，室内泳池也报备套，但存在拆改风险。
 - **消防口及高差处理**：需确认消防风口设置，考虑地库抬高导致的高差问题，提出前排低下去、做挡墙或放坡等处理方式。
- **关于项目规划的讨论：**
 - **户型长边的认定**：何灿雄认为户型长边可行，但shen指出因南北不连导致楼间距卡死，东西只能扁扁的，建议端头放大做景观。
 - **规划咨询安排**：何灿雄让瀚华彭工基于人房去规划沟通，瀚华彭工表示明天上午之前、下午或者后天都可以，届时发位置给他。
 - **地库资料准备**：shen询问何灿雄地库平面和剖面的规划，何灿雄要求准备好资料，自己拿有利方案。
 - **密度问题咨询**：瀚华彭工提出去规划那边咨询包括密度等有疑问的问题，shen表示已奔着不算密度来算，会再列一下相关问题。
 - **高层退让问题**：高层三强深度退让，从次立面转到主力面多退两米，shen已反馈并指出中轴会越退越小。

待办

- ☐ shen咨询物业管理用房放在地下室是否符合规划要求
- ☐ shen重新规划户型，保证纵轴12米的前提下，把中轴往北压，北云燕往左边挤，以留出两米左右的空间
- ☐ shen和马云在周五汇报时提供完整的地下室方案，并解决领导提出的问题  马云
- ☐ 何灿雄向研防咨询别墅下面报负组的人防认定问题  何灿雄
- ☐ 何灿雄梳理建筑不利的点和需要跟规划沟通的点，以确保项目顺利推进  何灿雄
- ☐ shen调整规划，保证消防通道覆盖长边，并解决通道超过40米的问题
- ☐ shen结合户型和首层平面图，对总图进行调整
- ☐ 何灿雄约瀚华彭工一起去规划局咨询人房规划问题，并将位置发送给他  何灿雄
- ☐ shen将地库的平面和剖面资料发送给何灿雄，并与其沟通如何跟人房设计交代
- ☐ shen找规划局确认阳台是否可以不算入密度

智能章节

01:22 何灿雄组织会议安排投屏并催促相关人员

本章节中，何灿雄先让shen投屏，之后又让明琪投屏。期间马云询问会议是否还没开始，何灿雄表示该打电话给彭工。最后何灿雄催促人琪抓紧时间，不要耽误大家太多时间，再次强调让明琪投屏。

11:44 建筑总图消防车道及布局调整沟通讨论

本章节主要讨论项目总图调整。围绕消防车道出入口位置展开探讨，分析各方案优劣，如北侧设口的影响等。还谈及主楼东移、物业管理用房位置及指标问题，以及户型布局、通道体验、间距等方面的优化，强调要兼顾可售性，在解决消防等问题的同时，为后续调节留有余地。

50:36 地库问题沟通及方案探讨

本章节讨论了多项事宜。对于一些问题，提议再思考，挪路看拓宽效果。提到总图问题，地库有两个排布大方向及报批风险。人防面积待与施工图院沟通，这两天用 word、Po 面整体沟通。还提及蓬面分析重新设计，有地下室两米七及覆土回填的方案一，对负一层是否算面存疑。

52:37 地库面积计算、功能标注及标高差异等问题探讨

本章节主要讨论地库相关问题。首先探讨负一层面积计算，因地下室标高比外部高超 3 米，询问是否存在智能问题及出图标注方式；还提及按架空层报人房，算 4%人房面积的做法及影响。另外，对合院下地下室是否计容，以及不同地库顶板高度差异在图纸上的处理等问题进行了交流。

53:53 地库方案探讨：不同方案的报批风险、成本及空间利用分析

本章节讨论了地库方案。一种是地面以上抬高一米五，可确保 100%地库计容，但埋深增加有成本考量。还提出理想方案：8 米地库整体下挖，局部停车，主楼有夹层，院子下方有 6 米空间，北侧做下沉庭院。此方案虽能提升赠送率，但存在报建埋深及开发成本较高的问题。

55:41 别墅及地库方案沟通：面积计算、开挖深度与规划问题探讨

本章节主要讨论方案相关问题。瀚华彭工介绍为避免别墅埋深大于3米的方案，提及地库面积、改造资金等。众人探讨不同方案下面积计算、后改建、消防车高差处理等，还提到方案优势如园区道路高差设置利于院墙及与外部衔接，但担心报批及开挖深度问题。

01:01:38 讨论项目方案边界条件、人防及地下室相关问题

本章节讨论项目方案。何灿雄提出补降低价不考虑，否定方案二。指出需在方案中找平衡点，解决 21000 多低户及人房界定埋深问题。shen 表示可先抛开人防面积计算争议，双方探讨了空腔范围、面积认定、埋深等，还提及按理想情况沟通报批及入户高差解决等事宜。

01:12:32 项目地下室方案研讨，涉及高度、覆土、夹层、人防等问题

本章节主要讨论项目地下室相关问题。提及建成案例，探讨地库高度、夹层设置、覆土厚度等。认为可参考案例做 6 米或 6 米 6 地库，周五汇报完整方案。还谈到地下室标高与市政衔接、消防路问题，强调塔楼需包空腔，提及地库两手方案及别墅人防认定待复核等。

01:22:48 项目规划设计问题沟通与讨论，确定后续沟通安排

本章节主要讨论项目规划相关问题，包括地库出入口设置、标高、退距、地下室功能报建、消防口等。探讨了高层区车库出入口位置及宽度，分析地库抬高风险与解决高差办法，还提及消防通道覆盖、户型布局等，最后何灿雄约瀚华彭工近期基于人房去与规划沟通。

01:40:24 地库规划、密度及高层退让等事项的会议讨论

本章节主要讨论工作安排，shen 询问地库平面和剖面规划，何灿雄让其准备好资料，每个方案打一张。瀚华彭工称去规划咨询密度问题，不确定的再确认。还提及高层三强深度及退让事宜，shen 已反馈多退两米，最后何灿雄询问马总无补充后宣布散会。

📌 智能会议纪要反馈收集 [该内容不支持导出查看]

相关链接

- 妙记：方案报建
- 文字记录
 - 方案报建 2025年3月4日