



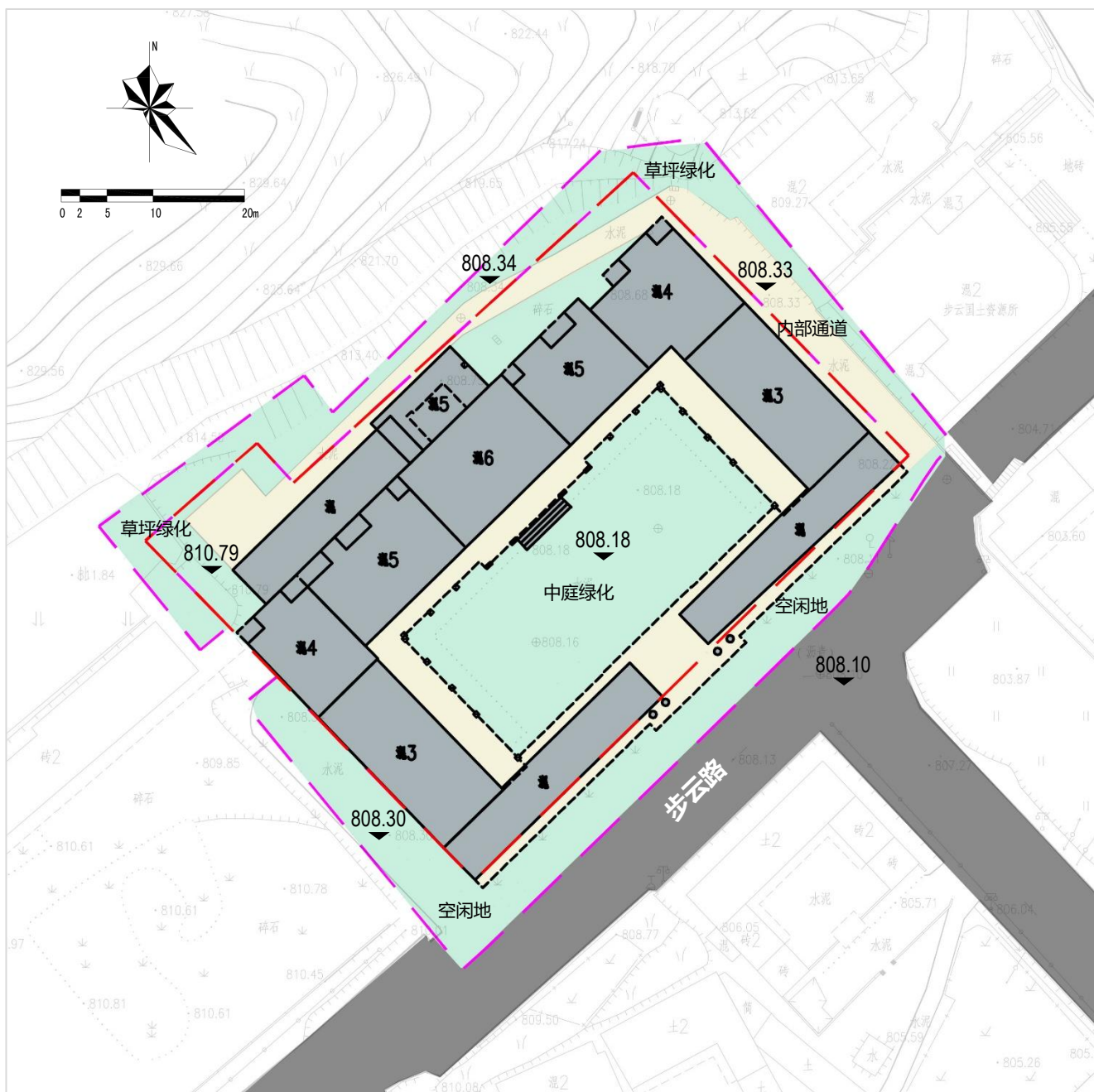
古田镇步云三农大楼提升改造项目 修建性详细规划

2025. 10



雅克设计有限公司
APCE DESIGN CO.,LTD

建设条件分析 —— 现状综合分析



- **现状建筑：**现状建筑为砖混结构，质量较好，建筑层数1-6层，总建筑面积为7528.72平方米。
- **现状道路：**南侧紧邻步云路，道路宽度7米。
- **现状高程：**现状高程在808.11米-810.79米之间。
- **现状景观：**北靠山体，居高望远、景观视野较佳。



项目卫星航拍图

总平面图



主要经济技术指标

步云乡三农服务中心大楼地块指标

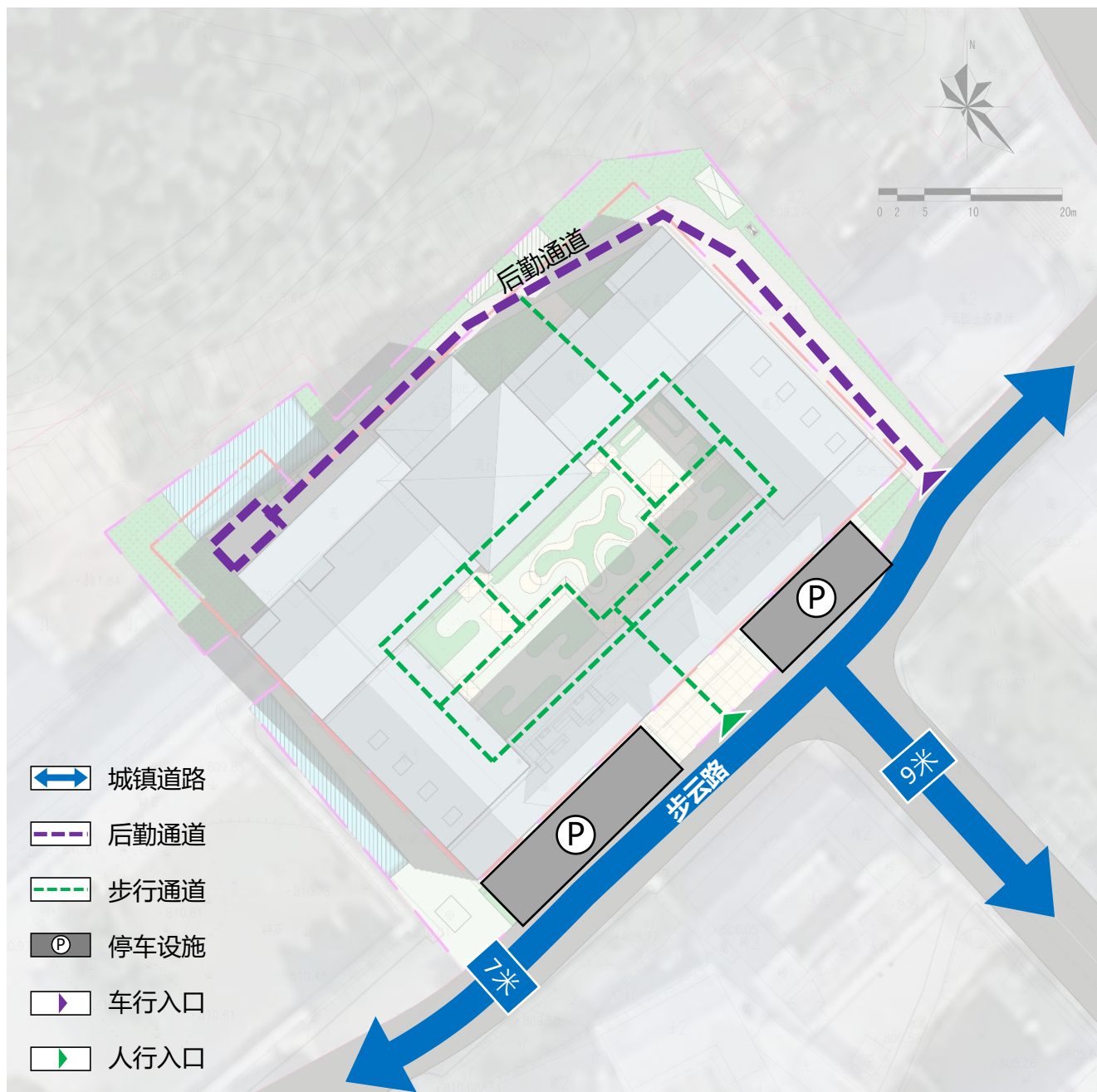
用地性质	旅馆用地 (090104)
总用地面积	3155平方米
建筑基底面积	2048.08平方米
总建筑面积	7528.72平方米
计容建筑面积	7528.72平方米
建筑密度	64.9%
绿地面积	574.31平方米
容积率	2.39
停车位	——

建筑及景观改造意向图

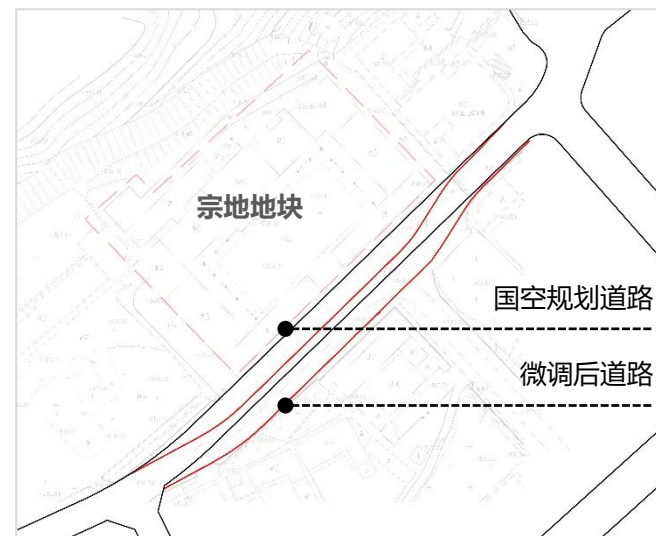
总体鸟瞰



道路交通分析



- **车行组织：**根据地块东南侧步云路建设实际情况，微调国空规划道路线型，保证消防通道与建筑间的距离，作为地块的主要车行通道。
- **停车设施：**依托步云路与临近建筑之间空闲地设置14个停车位，满足停车需求。
- **后勤通道：**保留提升现状内部道路，并于后端设置回车场，为后勤提供服务通道。
- **人行组织：**于步云路北侧增设门楼通道，作为地块的主要人行入口；局部增设门廊，结合现状门廊和庭院步道，组织人行交通。



国空规划道路调整示意图

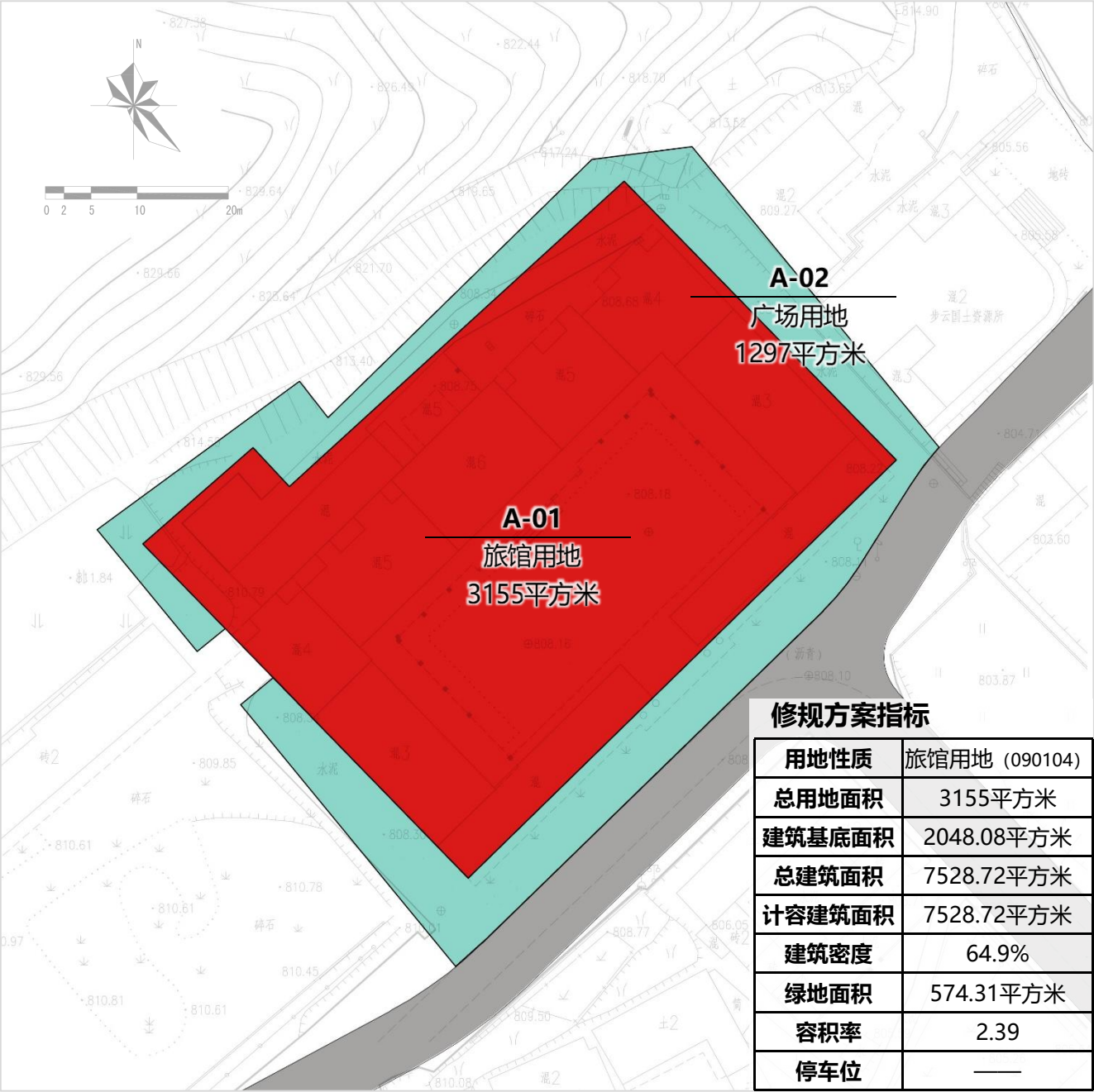
消防分析



- **消防通道:** 依托步云路作为地块的消防通道（道路宽度 ≥ 4.0 米，坡度 $\leq 10\%$ ，转弯半径 ≥ 12 米，消防车道与建筑外墙距离 ≥ 5 米）。
- **消控中心:** 设置1处消控中心，位于建筑首层西北角。
- **消防水池:** 设置1处地上成品泵箱一体消防水箱和1处地上成品消防水池，分别位于地块西北侧和西南侧。

- 消防通道
- 后勤通道
- 地上成品泵箱一体消防水箱
- 地上成品消防水池
- 消控中心
- 距离

控规衔接建议



- **统筹A-01及A-02地块开发建设：**
A-01为商业服务业用地；A-02为广场用地，为A-01地块（步云乡三农服务中心大楼地块）的提升改造预留后勤通道、排水、消防、停车等配套设施的功能保障空间。

• **建议地块控规指标：**

地块名称	A-01	A-02
用地性质	旅馆用地 (090104)	广场用地 (1403)
总用地面积	3155平方米	1297平方米
计容建筑面积	≥3155平方米且 < 7529平方米	——
建筑密度	40%-65%	——
绿地率	≥10%	——
容积率	≥1.0且 < 2.39	——

- 旅馆用地
- 广场用地
- 城镇道路