规划设计说明

1. 设计原则
2. 项目定位：本项目坐落于郑州航空港区综保区以内。主要功能业态为高端商务酒店及写字楼。由于综保区乃至整个港区目前此类业态十分稀缺，本项目建成后将成为周边区域不可或缺的商务配套设施，服务范围可延伸至新郑机场甚至整个港区。本案酒店定位为高端四星级商务酒店，主要服务保税区内进行对外贸易活动的商务人士、由新郑机场往来郑州与全国各地之间的商旅人士，以及港区内各企业公司的商务接待。本案中的办公部分，是整个总包区内及其稀缺的高端商务办公物业，是目前综保区内十分稀缺的办公场所。由于项目基地处于综保区以内，在本案办公楼内注册的公司将享受综保区的优惠政策，这将使本项目的吸引力和回报率有更大的提升。
3. 核心规划理念：以土地资源的有效利用为原则，在上位规划的框架下为综保区和港区提供更多的服务配套设施，在航空限高的条件内以最高的效率进行规划设计。在保证较高密度开发的同时，保证符合本项目定位的空间品质和景观营造。使本项目物业在使用中有符合其定位的环境和体验。
4. 总平面设计
5. 总体布局：基地分为南、北两个地块，中间有一条下穿通道从地下穿过。由于项目周边目前无较好的景观资源，总平面建筑布置采用围合布局、集中造景的原则。主要建筑围绕中心景观布置，形成类似传统民居“内院”的空间效果。由于用地北侧未来将开发大型商业综合项目，本案酒店大堂、正立面以及前场朝向北侧布置，主要景观面则向南朝向中心景观。办公楼围绕中心景观布置。北地块西侧为酒店，11层，中间3层的体量为酒店大堂及宴会厅等功能空间，东侧为办公楼，11层，主要用作自持出租。南侧四栋办公楼围绕中心景观布置，均为11层。其中南侧两栋以玻璃体量连接，可分开也可合并出售。为强调中原传统建筑的空间形态，本案采用了中轴对称的空间布局，强调中轴线上层层递进的空间序列。此序列从入口前广场的构筑物、景观元素开始，通过入口雨棚、挑空大堂，一直到中心景观的核心区域以及最南侧办公口的入口空间，形成一条完整的，收放有度的，精彩的空间序列。
6. 交通设计：场地西侧郑港四街、北侧秋实路为城市主要道路，东侧规划航城西路等级相对较低，南侧与相邻地块之间有一条辅助道路。北地块酒店用地朝向秋实路开设车行主入口，供酒店客人车辆、出租车辆进出。由于酒店功能需要，须向郑港四街开设货运车行入口，而此开口须与道路交叉口有一定距离，所以采取南地块办公主入口与酒店后勤入口错时合用的方式，在西侧两地块之间面向郑港四街开设车行入口，此入口距离郑港四街/秋实路道路交叉口切点71.5米。东侧杭城西路道路标高低于场地标高4米以上，难以开设车行口直接进入场地，所以考虑在两地块之间设置车行出入口直接进入两地块地下室。南侧地下室停车位超过500辆，需要三个车行出入口，所以在南侧辅道靠近杭城西路一侧开设直接进入地下室的车型入口供货车使用。由于南侧辅导作为南地块办公建筑消防环道的一部分，所以在靠近郑港四街一侧开设消防临时出入口。

场地内道路做到环通，北地块建筑长度超过150米，根据消防要求在一层设置消防穿越通道，结合场地内道路形成消防环道。南区利用中心景观形成环道，外来车辆可通过环道由西侧出入口进出，地下室车辆可直接通过东侧出入口进入航城西路。

停车方面，南地块全部使用地下室停车，两层地下室车位数可达758辆。北地块由于酒店运营需要设置15个地面临时停车位，其中3个大巴停车位，其他全部使用地下停车位，两层地下室车位数可达482辆。

1. 竖向设计：场地内大部分区域地势较为平坦，最大坡度小于0.7%。只有北侧靠近秋实路30m范围内坡度较大，达到11%以上。而这片区域在建筑退秋实路50m的范围内，为不可建设区域，所以场地内建筑设计仍然考虑作为平地处理，以减少建筑低标高错落带来的经济投入、施工难度以及地下室交通组织的难度。根据西侧已建成的郑港四街的道路标高，将场地内室外地平的绝对标高定为北地块144.7m,南地块144.9m。而东侧航城西路规划标高在本地块东侧为140.2~139.2m。整体低于地块内室外地平5.5m左右。此高差无法在较小的距离内利用坡度解决，而地下室一层的楼板顶标高已经高于杭城西路标高，所以在航城西路开设出入口直接进入南北地块的地下一层。在开口位置附近区域设置于航城西路同标高的交通环道岛，以组织场地东侧的车行出入及落客。
2. 绿地系统设计：基地内绿地系统分为三个部分：中央核心景观绿地、中轴线景观绿地以及沿道路带状景观绿地。中央核心景观绿地为内部庭院式绿地，是整个地块所有业态的视线焦点。在建筑物的环绕中，这片集中的绿地系统将形成一个独特的微气候，通过绿植的空气净化及降温功能，形成一个“景观绿岛”，使地块内部和外部形成温差和气压差，同时建筑的内侧和外侧形成压差，净化的空气穿过建筑扩散至周边。中轴线景观绿地以打造高端静谧的空间效果为原则，以水景和构筑物为主，配合点缀式的灯光效果，成为整个地块提升品质感的核心区域。沿道路的带状景观绿地也是整个项目绿地系统设计的重要组成部分。其中，沿郑港四街和秋实路两侧的绿化带达到50m宽度，是这两条道路两侧绿化空间的重要组成部分。该区域内景观绿地主要以线性元素为主要内容，长条状展开的绿地系统配合线性的矮墙、座椅，使这片区域的空间具有强烈的方向感，市民进入这块场地锻炼休憩，但总体保持与道路平行的运动轨迹，不会进一步进入地块内部。
3. 建筑设计

本案的建筑设计以规划条件为基础，在平面布局基本确定的基础上，以打造项目整体品质感与实用性为主要目标，力求将本项目营造成整个港区内同一风格与定位建筑中的代表作品。酒店定位为高端商务四星，而在建筑设计中我们极力营造五星级酒店的品质感及景观效果。建筑风格选用结合现代主义简约表达与古典和谐比例关系的经典现代主义风格。在突出港区现代、时尚、充满活力氛围的同时，恰到好处地把握住项目的整体定位，在整体比例及细节的处理上处处彰显大气高端的品质感。建筑外立面采用干挂石材结合玻璃幕墙以及深色金属饰边，石材的选用和拼法将体现出项目整体的定位，金属饰边将作为点缀让建筑整体更为挺拔。

1. 综合管线设计

（详见“综合管线设计”）

1. 经济技术指标

|  |  |
| --- | --- |
| 1. （北区）经济技术指标 | |
| 用地面积 | 22312平方米 |
| 总建筑面积 | 70167平方米 |
| 容积率 | 2.0 |
| 地上计容建筑面积 | 44855平方米 |
| 地下建筑面积 | 25312平方米 |
| 建筑密度 | 35% |
| 建筑高度 | 45米 |
| 建筑层数 | 11层，局部3层（地下2层） |
| 绿地率 | 25% |
| 地上停车数量 | 15辆 |
| 地下停车数量 | 482辆 |
| （南区）经济技术指标 | |
| 用地面积 | 21802平方米 |
| 总建筑面积 | 110010平方米 |
| 容积率 | 3.5 |
| 地上计容建筑面积 | 76302平方米 |
| 地下建筑面积 | 33708平方米 |
| 建筑密度 | 40% |
| 建筑高度 | 45米 |
| 建筑层数 | 11层（地下2层） |
| 绿地率 | 25% |
| 地下停车数量 | 758辆 |
| 总经济技术指标 | |
| 总用地面积 | 33114平方米 |
| 总建筑面积 | 180177平方米 |
| 地上计容建筑面积 | 121157平方米 |
| 地下建筑面积 | 59020平方米 |
| 总停车数量 | 1255辆（其中地上15辆） |

|  |  |
| --- | --- |
| 酒店建筑面积 | 24238平方米 |
| 酒店客房数 | 270间 |
| 自持办公建筑面积（1栋） | 20617平方米 |
| 出售办公建筑面积（4栋） | 76302平方米 |