

阳光湖樾22#地块  
修建性详细规划调整

安徽寰宇建筑设计院  
二〇二四年七月

设计单位资质、营业执照



项目名称: 阳光湖樾22#地块修建性详细规划调整

编制单位: 安徽寰宇建筑设计院

设计资质: 规划编制资质证书编号: 自资规甲字21340238  
建筑设计资质证书编号: A234008031

单位法人: 吴国保

项目负责人: 谈宝红 一级注册建筑师

参加人员: 王品义 陆冰 王浩 郑强

## 寿县国土空间规划委员会文件

寿规纪〔2024〕7号

### 会议纪要

2024年7月24日，县国土空间规划委员会在县城建总指挥部二楼会议室召开第53次会议。会议由县长、县国土空间规划委员会主任孙奇志主持，县人大常委会副主任、县国土空间规划委员会副主任徐晓军，副县长、县国土空间规划委员会副主任陆中洋出席会议，县国土空间规划委员会成员单位负责人参加会议，审议事项涉及的乡镇、相关单位负责同志及专家代表、公众代表列席会议。会议听取部分城乡建设项目控规、修规等事项。现将会议主要内容纪要如下：

#### 一、会议听取了阳光湖樾22#地块修建性详细规划调整汇报

**建设单位：**安徽省阳光半岛文化发展有限公司

**编制单位：**安徽寰宇建筑设计院

#### （一）项目基本情况

规划地段位于安徽省淮南市寿县新桥国际产业园内，新桥大道以东，阳光大道以南，占地面积8306平方米，用地性质为住宅用地。为提升阳光湖樾22#住宅地块的居住舒适度以及提高居住区的整体品质，建设宜居宜业的产业新城，拟对原A-22#地块修建性详细规划进行调整。

#### （二）与三区三线划定的衔接

规划地段位于城镇开发边界内。

#### （三）土地来源

安徽省阳光半岛文化发展有限公司通过出让方式取得国有建设用地使用权【寿国用（2013）第013077号】。

#### （四）原规划批复指标

A-22地块总用地面积8306平方米，容积率0.47，地上建筑面积3903.72平方米，地下建筑面积1529.41平方米，建筑密度23.46%，绿地率38.2%；

#### （五）相关政策依据

根据《关于强化自然资源要素保障巩固增强经济回升向好态势若干政策措施》、《自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》（自然资办函〔2024〕918号）、《自然资源部关于进一步规范住宅用地供应的通知》（自然资发〔2024〕92号）精神，“城市郊区等不具备公共交通条件但景观、区位等条件较好的区域，优化用地指标，停止执行住宅项目容积率不得

# 规委会意见

低于 1.0 的供地标准。”“在统筹兼顾的前提下，合理停止执行商品住宅项目单套住房建筑面积不高于 144 平方米，容积率不得低于 1.0 的供地标准，满足改善性高品质住房需求。”

## （六）调整原因及内容

原因：原规划方案总体布局过于紧密，公共景观空间可达性低，整体界面过于平直，沿湖观感较差。

内容：1. 方案内容：面宽适当增加，外部空间通透性与公共景观空间可达性提高，进一步结合地形调整高程设计，丰富沿湖界面；

2. 开发强度：总建筑面积增加 939.57 平方米，地上建筑面积减少 939.53 平方米，地下建筑面积增加 1879.1 平方米，绿地率不变，建筑密度增加 0.35%，容积率减少 0.049，具体调整内容见下表。

	已批准方案 (m <sup>2</sup> )	现方案 (m <sup>2</sup> )	指标变化	原因	规划设计 要求
建设用地面积	8306	8306	-		
总建筑面积	5433.13	6372.7	增加 939.57		
地上建筑面积	3903.72	2964.19	减少 939.53		
计容建筑面积	3903.72	3491.35	减少 412.37	现方案挑空 部分增加	
地下建筑面积	1529.41	3408.51	增加 1879.1		
绿地率	38.20%	38.20%			≥38%
建筑密度	23.46%	23.81%	增加 0.35%		≤26%
容积率	0.47	0.421	减少 0.049		≤1.05
户数	18 户	15 户	减少 3 户		
人数	58	48	减少 10		

## （七）调整后规划内容

### 1. 地段规划条件

容积率不大于 1.05，建筑密度不大于 26%，绿地率不小于 38%。

### 2. 布局

规划拟建 5 栋低层住宅。

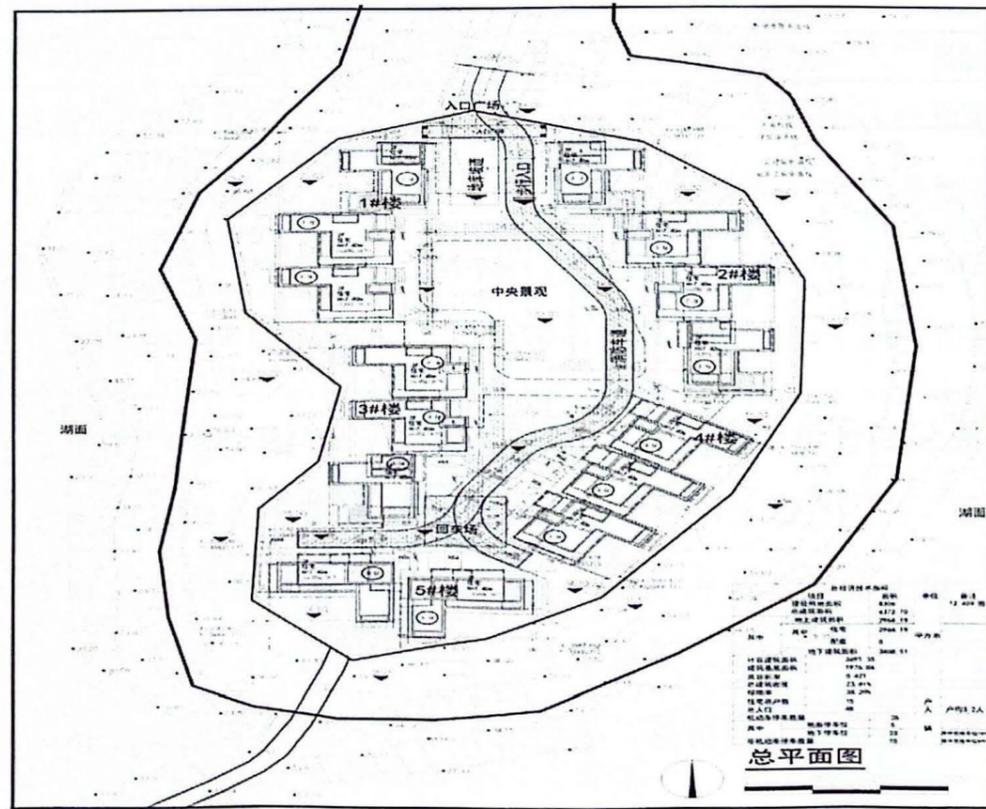
### 3. 规划指标

规划总用地面积 8306 平方米，总建筑面积 6372.7 平方米，地上建筑面积 2964.19 平方米，其中住宅建筑面积 2964.19 平方米，地下建筑面积 3408.51 平方米。计容建筑面积 3491.35 平方米，容积率 0.421，绿地率 38.20%，建筑密度 23.81%，配建机动车停车位 28 个（充电车位 10 个），非机动车车位 15 个（充电设施 8 个）。

### 4. 单体方案设计

立面设计采用经典的现代建筑风格，外观采用浅灰色和深灰色相组合，屋顶形式为平屋顶。住宅外形丰富而独特，形体轻盈。挑板和灰空间的设置，削弱建筑形体的体量感，减少对小岛环境的视觉影响，同时也平衡了景观面最大化与遮阳的使用需求。

# 规委会意见



部门	意见	落实情况	部门	意见	落实情况
文旅局	无意见	-	自然资源和规划局	无意见	-
司法局	无意见	-	发改委	无意见	-
教体局	无意见	-	县人防办	无意见	-
城管局	无意见	-	住建局	无意见	-
水利局	防洪、水土保持书面征求县水利局意见	已落实	生态环境局	无意见	-
房产管理服务中心	无意见	-	经信局	无意见	-
交管大队	无意见	-	应急管理局	无意见	-
文物保护中心	项目需按照文物保护相关要求履行文物报批程序。	已落实	消防救援大队	无意见	-
县交通局	无意见	-	地震局	无意见	-
供电公司	无意见	-	徐晓军	无意见	-
李尧利	无意见	-	陆中洋	规划提请县国土空间规划委员会审定前,建设单位须就项目机动车、非机动充电桩设置书面征求县消防大队意见	已落实

**经认真讨论:** 会议原则同意阳光湖樾 22#地块修建性详细规划调整。会议要求, 1. 调整后规划经济技术指标及相关政策规范要求, 由县自然资源和规划局、新桥国际产业园管委会及行业主管部门负责审核把关, 并按职责监督落实到位; 2. 补充调整的政策依据; 3. 项目位置特殊, 规划设计单位、建设单位要与县水利

# 规委会意见

局密切对接，严格按照河湖管理岸线及水位控制线要求设计实施，确保项目满足防洪要求，同时与县生态环境局密切对接，严防污染、侵占水体，项目实施建设过程中新桥国际产业园管委会、县水利局、县生态环境局、县住建局等相关单位要严格监管；4. 规划批准后不得随意搭建任何附属设施，并将此条件要求写入销售合同，批准后的规划文本同步报县城管局、县市场监管局备案，由新桥国际产业园管委会、县城管局、县市场监管局严格监管；5. 建筑风貌要与周边现状相协调，并优化绿化景观设计，提升整体景观效果，由新桥国际产业园管委会负责把关并监督落实；6. 增加非机动车停车位及充电设施配建数量；7. 项目建设过程中管材选择、工艺管控等施工全环节，新桥国际产业园管委会、县住建局要加强监管；8. 规划由新桥国际产业园管委会依法合规审查把关并监督实施，炎刘镇应当按照《安徽省城乡规划条例》加强对规划许可实施的监督。

**参加会议单位、人员：**县政府办陆涛，县自然资源和规划局王永贤、李辉，县文旅局郝佩中，县发改委（人防办）潘耐，县司法局季辉，县住建局赵前伟，县教体局赵春夫，县生态环境局何进路，县城管局石阳玲，县工信局王成，县水利局蔡祥，县交通运输局聂士贵，县民政局江家元，县应急管理局卞修略，县公安局黄晓磊，县房产管理服务中心孟凡民，县消防救援大队王磊，县地震局权辉，县文物保护中心王建国。

**列席会议单位、人员：**专家代表宋明珠，公众代表李慧，县市场监督管理局方多松，县供电公司杨正涛，炎刘镇宋中考，新桥国际产业园管委会李剑、李大钧，安徽省阳光半岛文化发展有限公司张继文、胡陈情、钱钧。



---

主送：县国土空间规划委员会成员单位、有关乡镇。

抄送：县委，人大常委会，县政府，县政协。

---

寿县国土空间规划委员会办公室

2024年7月29日印发

# 规委会意见回复

## 阳光湖樾 22#地块修详规详细规划调整规委会意见回复函

1、调整后规划经济技术指标及相关政策规范要求，由县自然资源和规划局、新桥国际产业园管委会及行业主管部门负责审核把关，并按职责监督落实到位；

回复：严格按规范要求执行落地。

2、补充调整的政策依据；

回复：已在文本中补充 22#原修详规的批复文件内容，原批复的容积率为 0.47，小于 1.0；根据《关于强化自然资源要素保障巩固增强经济回升向好态势若干政策措施》（皖自然综【2024】1号）文件，本项目符合相关要求，容积率可低于 1.0。

### 寿县人民政府

寿政发【2019】248号

#### 寿县人民政府关于恒太阳光半岛项目规划优化调整方案的批复

县自然资源和规划局：

你局《关于恒太阳光半岛项目规划优化调整方案的请示》（寿自然资规【2019】75号）悉。

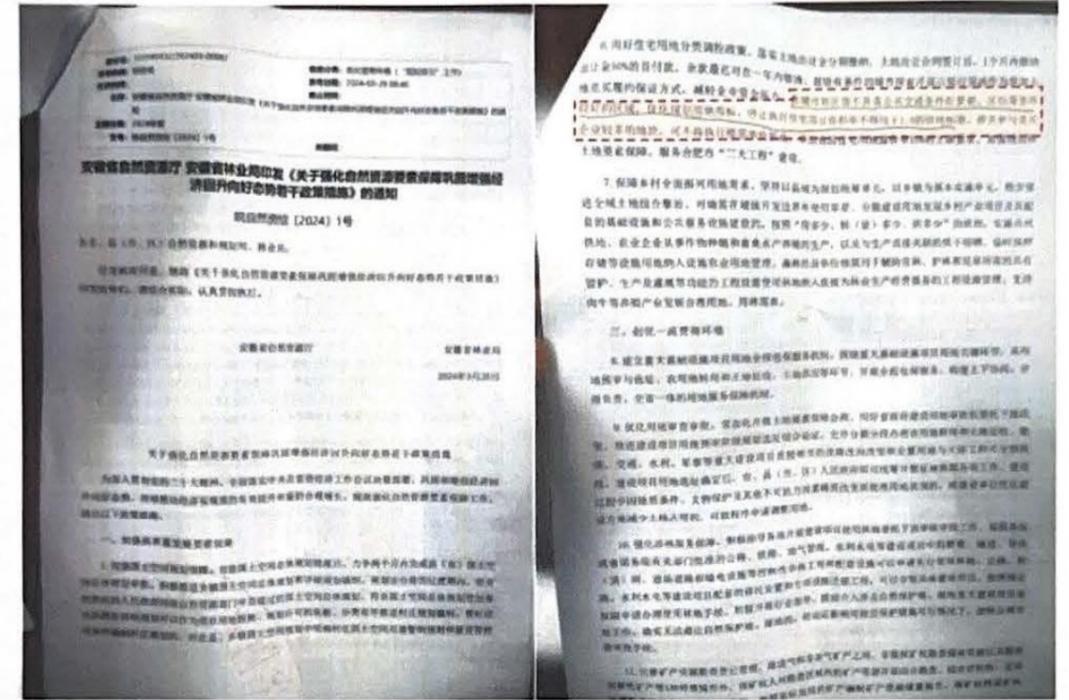
调整后，A-01#地块总用地面积 19973.00 平方米，容积率 0.49，地上建筑面积 9776.2 平方米，地下建筑面积 3940.36 平方米，建筑密度 25.5%，绿地率 38.05%；A-02#地块总用地面积 29732.00 平方米，容积率 0.48，地上建筑面积 14227.87 平方米，地下建筑面积 11967.56 平方米，建筑密度 26.48%，绿地率 38%；A-03#地块总用地面积 10220.00 平方米，容积率 1.03，地上建筑面积 48344.11 平方米，地下建筑面积 24382.34 平方米，建筑密度 25.1%，绿地率 38.05%；A-04#地块总用地面积 40085.30 平方米，容积率 0.47，地上建筑面积 21844.11 平方米，地下建筑面积 12721.9 平方米，建筑密度 24.8%，绿地率 38.26%；A-05#

地块总用地面积 46666.90 平方米，容积率 3.23，地上建筑面积 151003.99 平方米（其中计容建筑面积 150522.16 平方米，不计容建筑面积 481.83 平方米），地下建筑面积 54374.81 平方米，建筑密度 21.70%，绿地率 38.5%；A-09#地块总用地面积 60376.00 平方米，容积率 3.26，地上建筑面积 197705.47 平方米（其中计容建筑面积 196801.63 平方米，不计容建筑面积 903.84 平方米），地下建筑面积 43328.11 平方米，建筑密度 26.48%，绿地率 39.78%；A-12#地块总用地面积 8306.00 平方米，容积率 0.47，地上建筑面积 3903.72 平方米，地下建筑面积 1727.47 平方米，建筑密度 23.46%，绿地率 38.2%；A-36#地块总用地面积 117203 平方米，容积率 3.06，地上建筑面积 359093.65 平方米（其中计容建筑面积 358441.40 平方米，不计容建筑面积 652.25 平方米），地下建筑面积 96344.30 平方米，建筑密度 25.23%，绿地率 38.15%；A-37#地块总用地面积 166410.8 平方米，容积率 3.53，地上建筑面积 586943.02 平方米，地下建筑面积 119705.93 平方米，建筑密度 28.7%，绿地率 39.05%；A-40#地块总用地面积 31203.9 平方米，地下建筑面积 23625.29 平方米。

县政府原则同意阳光半岛项目规划优化调整方案，请你局遵照批复后，依法依规有关程序和规定认真执行，并做好调整后指标的监管。

2019年11月16日

寿县人民政府办公室 2019年11月18日印



3、项目位置特殊，规划设计单位、建设单位要与县水利局密切对接，严格按照河湖管理岸线及水位控制线要求设计实施，确保项目满足防洪要求，同时与县生态环境局密切对接，严防污染、侵占水体，项目实施建设过程中新桥国际产业园管委会、县水利局、县生态环境局、县住建局等相关单位要严格监管；

回复：已与县水利局对接，严格按照河湖管理岸线及水位控制线要求设计实施，同时已与县生态环境局对接严防污染，侵占水体。



# 规委会意见回复



22#地块与河湖管理范围线的相对关系

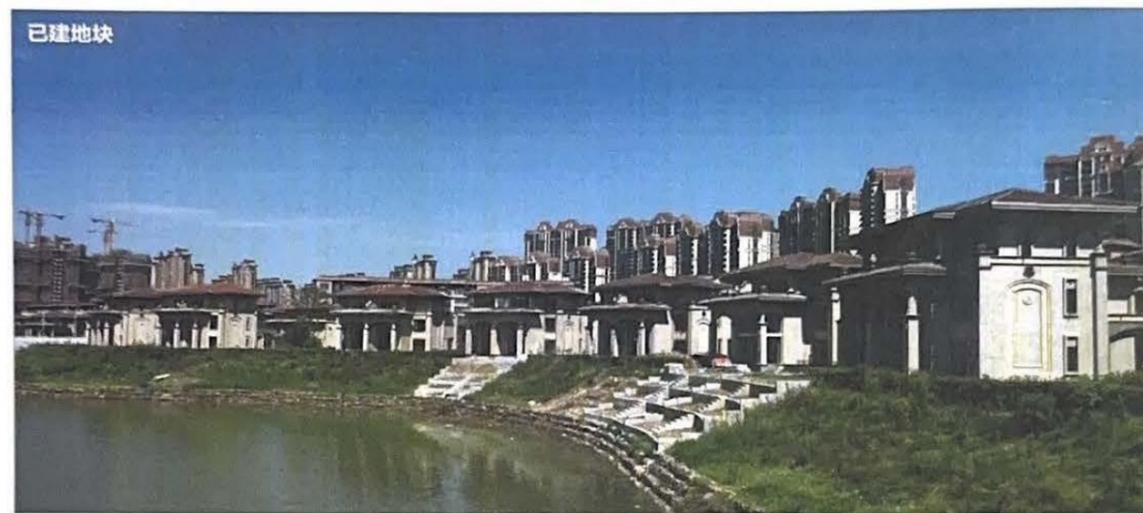
4、规划批准后不得随意搭建任何附属设施，并将此条件要求写入销售合同，批准后的规划文本同步报县城管局、县市场监管局备案，由新桥国际产业园管委会、县城管局、县市场监管局严格监管；

回复：同意，将“不得随意搭建任何附属设施”纳入销售合同，且后期严格控制违章搭建行为。并将批复后文本报送县城管局、市场监管局备案。

5、建筑风貌要与周边现状相协调，并优化绿化景观设计，提升整体景观效果，由新桥国际产业园管委会负责把关并监督落实；

回复：已建设地块别墅采用米色真石漆作为外立面主色调，22#地块本次报审地块别墅外立面也采用米色作为整体主色调，确保总体效果协调统一。本次设计优化景观设计，合理配置苗木种类，保证住宅私密性的同时，提升公共景观界面丰富性、可达性，确保项目落地

效果。



6、增加非机动车停车位及充电设施配建数量；

回复：已增加非机动车停车位数量和非机动车充电设计数量。原方案设置非机动车位15个，其中充电车位8个；修改后方案配建非机动车停车位30个，其中15个为充电车位，集中布置于电动自行车停车场内。

# 规委会意见回复



7、项目建设过程中管材选择、工艺管控等施工全环节，新桥国际产业园管委会、县住建局要加强监管；

回复：建设期间严格按质量规范要求执行。

8、规划由新桥国际产业园管委会依法合规审查把关并监督实施，炎刘镇应当按照《安徽省城乡规划条例》加强对规划许可实施的监督。

回复：严格按照规范要求执行落地。



# 专家会意见

## 关于信达华宇阳光湖樾 22#地块修详规调整方案

### 专家评审会意见

会议主题: 信达华宇阳光湖樾 22#地块修详规调整方案专家评审会

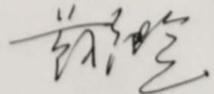
会议时间: 2024年3月6日上午9点30分

会议地点: 淮南市寿县新桥管委会4楼会议室;

专家意见如下:

1. 应按修建性详细规划调整深度完善文本。
2. 应详细说明规划调整原因, 并符合正向调整原则。
3. 应进一步交代周边总体规划、配套情况, 分析项目所需配套, 合理布点, 服务半径充分辐射整个地块, 结合周边地块统筹考虑。
4. 应补充说明规划条件, 妥善交代项目用地基本情况, 进一步核算设计指标。
5. 总体布局应符合规范及公众利益, 场地围合度不应过高, 总体布局松弛有度。
6. 天际线应结合场地高程进一步优化, 丰富整体界面。

专家组长:



# 专家会意见回复

## 关于信达华宇阳光湖樾 22#地块修详规调整方案

### 专家评审会意见回复

根据专家意见, 进行回复如下:

1. 应按修建性详细规划调整深度完善文本。

回复: 已完善文本内容, 满足修建性详细规划设计深度。

2. 应详细说明规划调整原因, 并符合正向调整原则。

回复: 已在文本中增加说明规划调整的原因, 并结合规划条件、已批方案优化调整思路, 达到正向调整的目的。

3. 应进一步交代周边总体规划、配套情况, 分析项目所需配套, 合理布点, 服务半径充分辐射整个地块, 结合周边地块统筹考虑。

回复: 已在文本中对周边总体规划进行分析, 统筹考虑项目配套服务覆盖度。

4. 应补充说明规划条件, 妥善交代项目用地基本情况, 进一步核算设计指标。

回复: 已在文本中对规划条件、用地基本情况等作补充说明, 并根据最新方案核算设计指标。

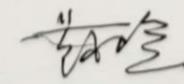
5. 总体布局应符合规范及公众利益, 场地围合度不应过高, 总体布局松弛有度。

回复: 已优化方案总体布局, 提升场地公共服务能力

6. 天际线应结合场地高程进一步优化, 丰富整体界面。

回复: 已结合场地原始标高, 优化方案天际线及沿湖界面。

安徽寰宇建筑设计院

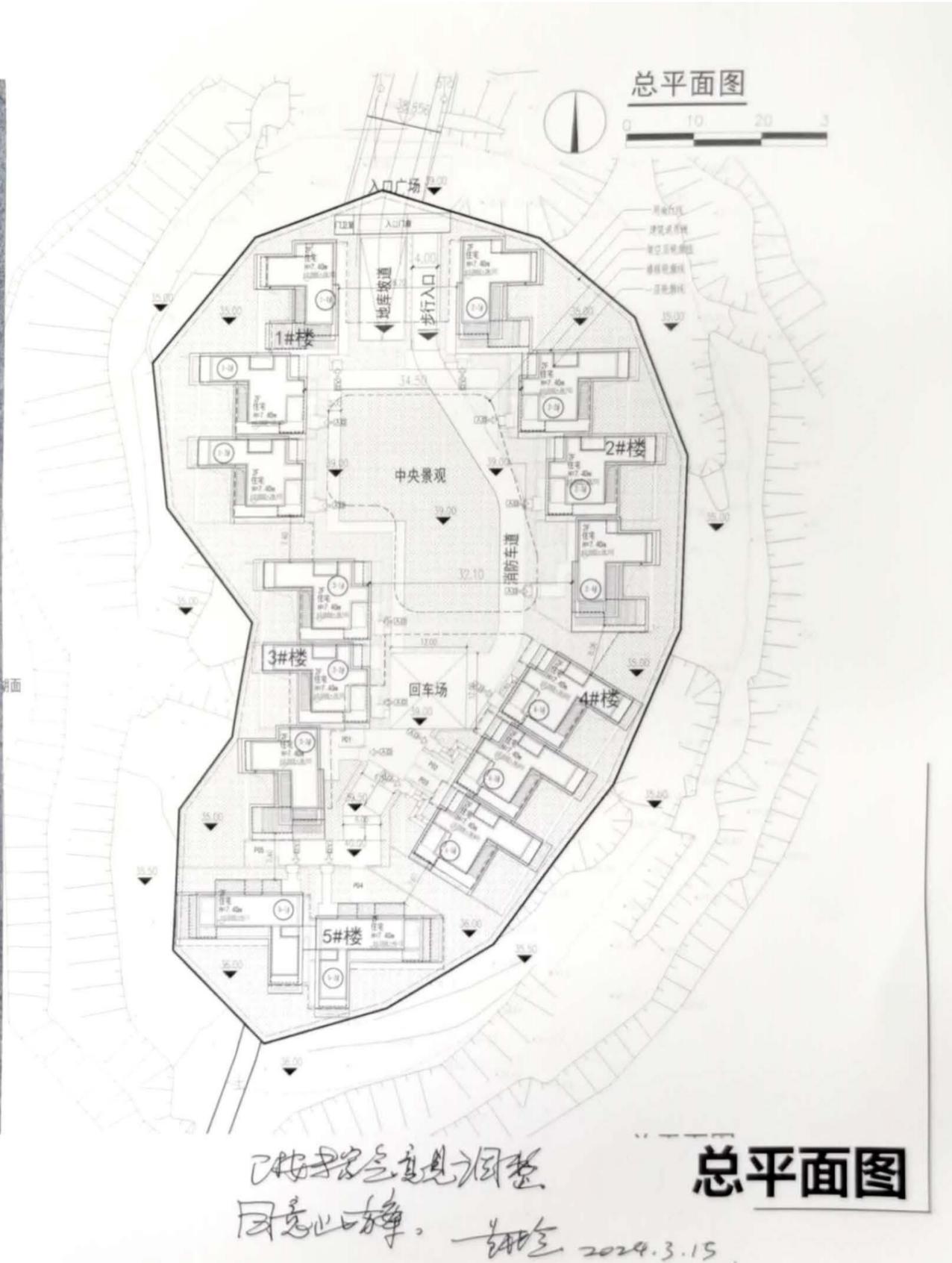


2024.3.15.



# 专家会意见总图调整

## 3.2技术图纸



### 调整原因:

- 1、总体布局过于紧密，公共景观空间可达性低
- 2、整体界面过于平直，沿湖观感较差

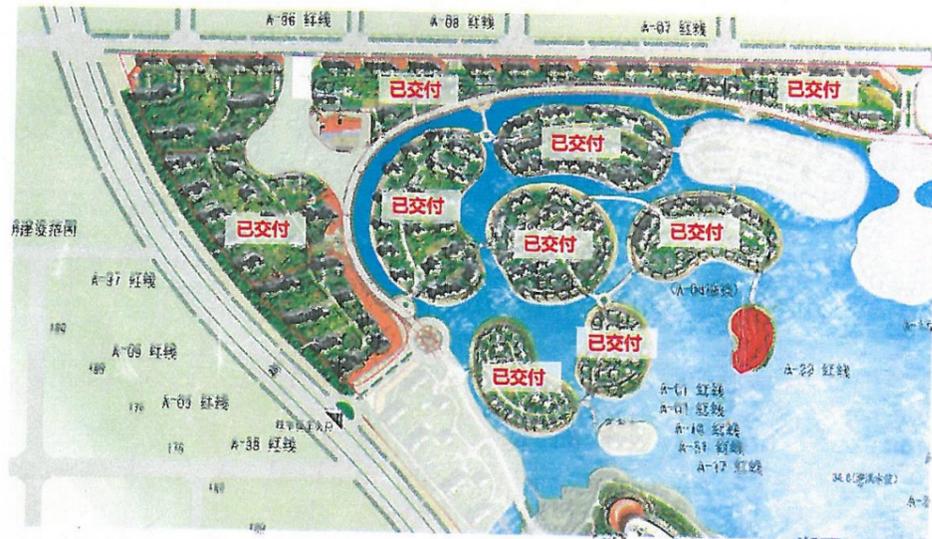
### 调整内容:

- 1、适当调整面宽，提升外部空间通透性及公共景观空间可达性
- 2、进一步结合地形调整高程设计，丰富沿湖界面

# 项目审查会意见及回复

## 关于阳光湖越 22#地块修建性详细规划调整 项目审查会意见回复函

1、本项目位于新桥大道与阳光大道交口，本次报规的 22# 地块位于项目西北侧各地块中心位置，根据周边地块为已建设已交付项目，未发现相关文物遗址。



## 关于阳光湖越 22#地块修建性详细规划 调整的复函

寿县新桥国际产业园管委会：

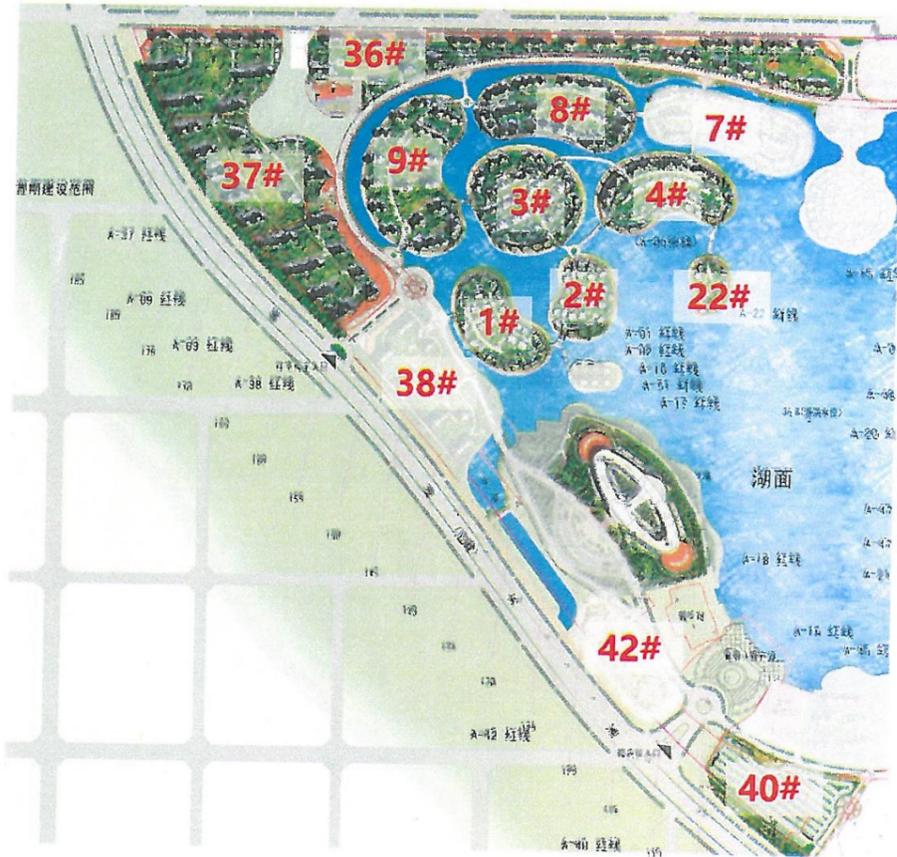
贵单位《阳光湖越 22#地块修建性详细规划调整的》意见的函收悉，根据《寿县经济开发区未建土地寿蜀和新桥地块文物资源区域报告》和《安徽省文物局关于县经济开发区未建土地寿蜀和新桥地块文物资源区域评估工作的意见》，现复函如下：

1. 由于规划建设地块文物遗存较丰富，按照《文物保护法》相关规定履行文物报批程序，提前对用地范围进行考古勘探，并根据考古勘探结果开展下一步工作；
2. 工程建设涉及的考古勘探、发掘等所需文物保护费用由建设单位列入工程预算并予以落实；
3. 由于地下文物埋藏具有不可预见性，在建设工程施工中如发现文物迹象，应立即停工，保护好现场，及时与文物部门联系，做好文物保护工作。

寿县文物保护中心  
2024年6月17日

# 项目审查会意见及回复

2、22#地块人防设置面积于2018年取得首期防空地下室建设意见书，恒大阳光半岛1~4#、7~9#、22#、37#、38#、40#、42#地块人防建筑面积为723495.71 m<sup>2</sup>。统一建设于36-1#地块地下室并取得批文（详见附件）。目前22#地块调整规划后，地上建筑面积由原3903.72 m<sup>2</sup>调整为3491.35 m<sup>2</sup>，地上建筑面积减小。故满足首期防空地下室建设面积要求，详见附件。



## 民用建筑防空地下室建设审查意见概况

编号: 460564600131  
 建设项目: 恒大阳光半岛36-1地下室  
 建设单位: 由烟台阳光半岛文化发展有限公司  
 工程地点: 青岛新桥产业园新桥大道与阳光大道交口  
 建筑面积: \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup> 建筑层数: \_\_\_\_\_ 投资概算: \_\_\_\_\_ 万元  
 批准同步建设防空地下室  
 建筑面积: 3674.7855 M<sup>2</sup> 防护等级: 6级  
 战时用途: 二等人员掩蔽部 口部数量: 56个  
 设计单位: 青岛人防建筑设计研究院 资质等级: 甲级

批准易地建设人防工程

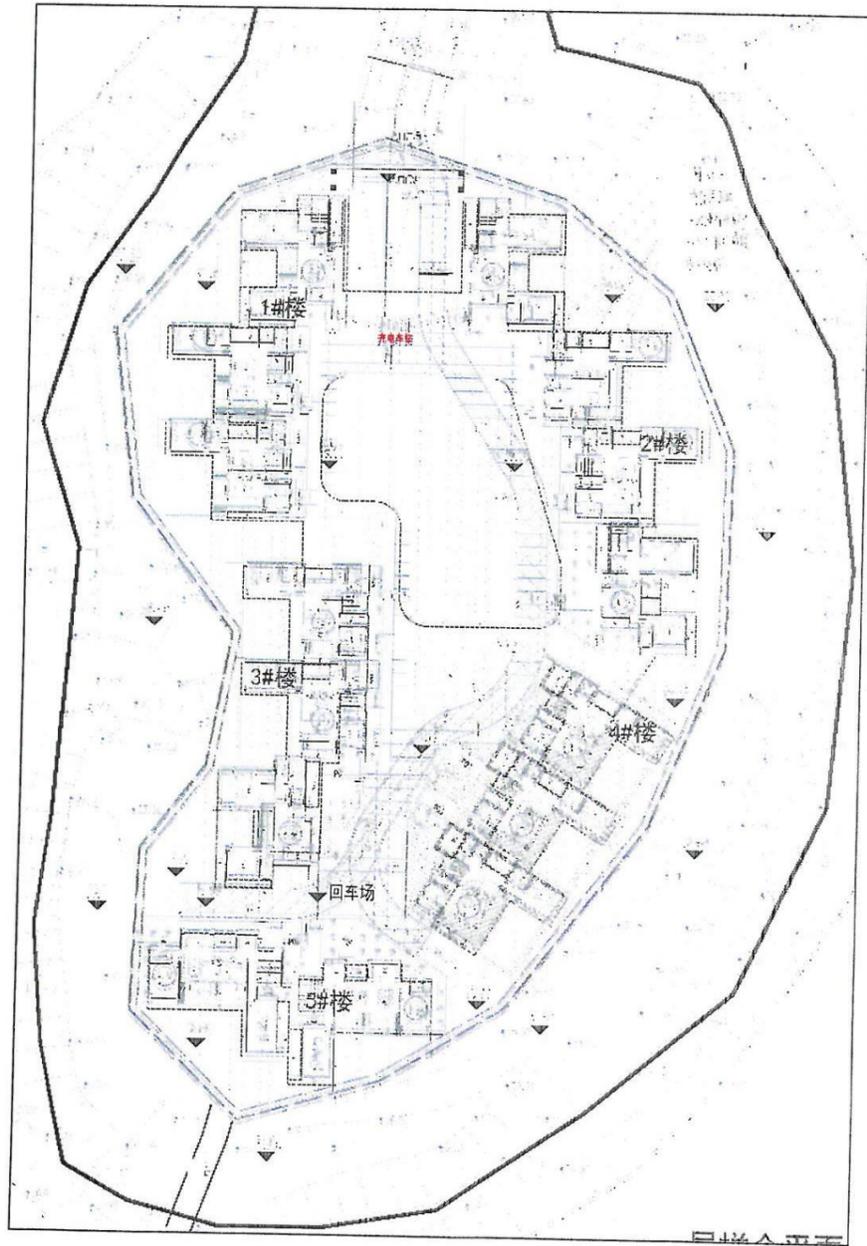
已缴易地建设费金额(大写): \_\_\_\_\_

### 遵守事项:

- 一、本意见书适用于本省行政区域内的人防设防城市规划区(含开发区、工业园区、保税区)和重要经济目标区。
- 二、本意见书是城市新建民用建筑(包括除工业生产厂房及其配套设施以外的所有非生产性建筑)项目经审查符合人民防空要求,准予组织开工的法律凭据。
- 三、建设单位申请办理建设工程规划许可证和施工许可证,应当持有本意见书。
- 四、本意见书各项内容均不得擅自涂改。
- 五、建设单位应将本意见书纳入档案资料保管,以备查验。
- 六、建设单位取得本意见书后,应在一年内到规划、建设等部门办理有关手续,逾期自行失效。确需延期的,建设单位应提前一个月向发证机关提出延期申请,按批准意见执行。

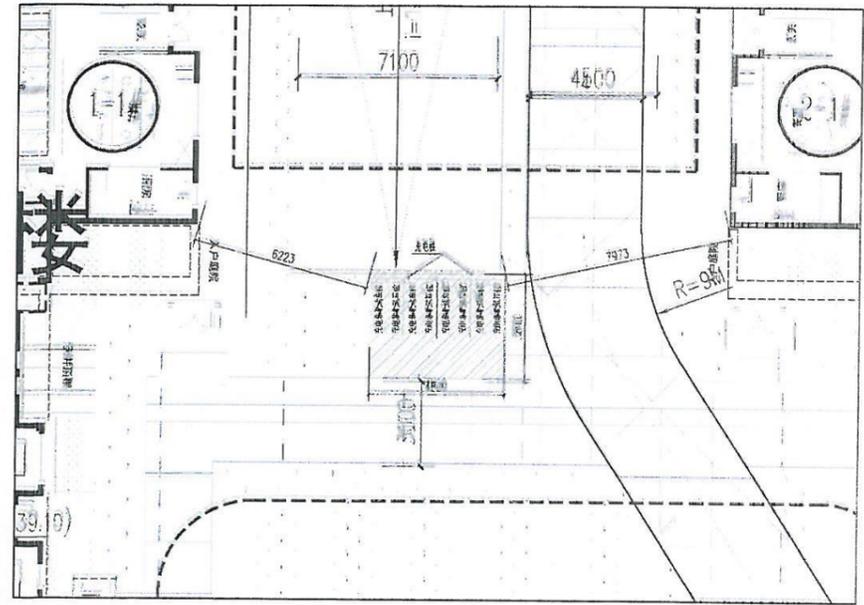
# 项目审查会意见及回复

3、本小区设置非机动车位15个，其中8个为充电非机动车位（不低于50%）。根据《电动自行车停车场（棚）防火技术导则》，充电车位集中设置于18.2平米的非机动车充电停车场内。详见附件附图。



请按《电动自行车停车场（棚）防火技术导则》设置。

停车场与建筑之间的间距、布局、面积指标等满足相关规范要求，停车场平面如下：



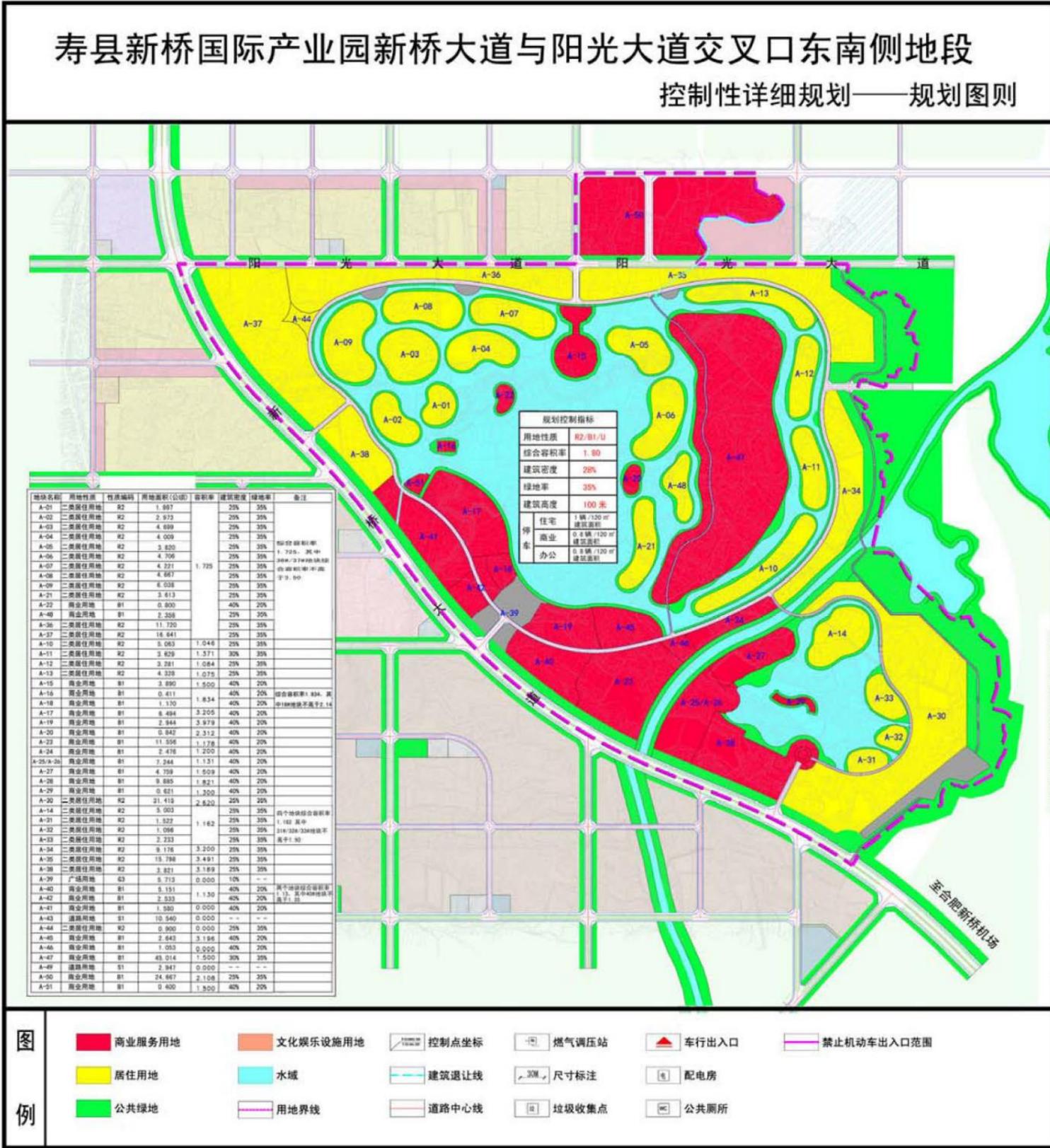
新桥

4、本项目周边“南小河水库”水库设计蓄水位为34.5，本地块场地标高为39，建筑单体负一层地块标高为35.5，河岸边标高为35。均大于水库设计蓄水水位，满足要求。

建筑单体负一层地块标高满足新桥水库设计蓄水水位要求，工程开工前应完成涉河（涉水）专项审批。

2024.6.14





<p>街区位置索引图</p>	<p>指南针</p>	<h3>强制性控制要求</h3>	
用地性质	商业用地(B1)+二类居住用地(R2)+公用设施用地(U)+绿地(G)+水域(E1)		
控制指标	规划区主要控制综合容积率, 综合容积率≤1.8, 建筑密度≤28%, 绿地率≥35%; 分地块容积率详见图中分地块指标控制表格。		
控制线	新桥大道红线75M; 阳光大道红线36M。		
公共设施	规划区设置三处幼儿园, 分别位于:A-10、A-35、A-36地块; 中小学结合新桥国际产业园区综合配套; 设置两处社区服务中心, 分别位于:A-30、A-36地块。		
市政基础设施	规划区设置四处垃圾转运站, 每处建筑面积不小于200m <sup>2</sup> ; 设置八处公共厕所, 每处建筑面积不小于50m <sup>2</sup> ; 各地块按相关专业规范配置变电房、垃圾收集点、燃气调压站。		
城市安全设施	按人防工程及防灾减灾等规划要求进行相关配置。		
近期实施建议	建议地块整体出让, 同期建设; 综合容积率≤1.8, 建筑密度≤28%, 绿地率≥35%。地块建设过程中, 应注重公共开放空间的塑造。		
<h3>引导性控制要求</h3>			
地块出入口及停车	地块各类出入口位置如图所示。	商业建筑(个/120m <sup>2</sup> )	0.8(机动车)
		住宅建筑(个/120m <sup>2</sup> )	1.0(机动车)
		办公建筑(个/120m <sup>2</sup> )	0.8(机动车)
开敞空间与景观特色控制	建议沿新桥大道布置入口广场, 并与公共绿地实行景观链接; 绿化景观布置风格应与周边环境相互呼应, 富有韵律。		
建筑风貌要求	建筑单体设计应简洁、明快、现代、生态, 色彩、体量与周边环境相协调。		
沿街景观控制	注重新桥大道及阳光大道沿街建筑景观风格和绿化景观的塑造。		
建筑高度控制	规划区总体建筑高度≤100米。		
备注	沿街不得设置凸阳台; 沿街空调机、管需要有统一遮挡措施; 沿街建筑商业招牌、广告必须统一设置。		
编制单位	合肥华祥规划建筑设计有限公司		编号 A



# 总体规划分析

# 总体规划



恒大阳光半岛首开区(A01、A02、A03、A04、A08、A09、A22、A36、A37、A40)综合经济技术指标

项目	单位	数值	备注
建设用地面积	m <sup>2</sup>	566943.80	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	1811602.52	
地上计容总建筑面积	m <sup>2</sup>	1397541.59	
其中			
其中			
住宅	m <sup>2</sup>	1315296.3	
商业	m <sup>2</sup>	50738.84	
幼儿园	m <sup>2</sup>	5487.82	
综合楼	m <sup>2</sup>	960.52	
综合文体活动站	m <sup>2</sup>	723.96	
老年服务站	m <sup>2</sup>	3720.74	
垃圾运转站	m <sup>2</sup>	217.91	
生活垃圾收集站	m <sup>2</sup>	158.00	
社区组织用房	m <sup>2</sup>	7482.32	
社区服务中心	m <sup>2</sup>	1004.89	
物业服务用房	m <sup>2</sup>	3007.51	
托老所	m <sup>2</sup>	1165.37	
社区菜市场	m <sup>2</sup>	1190.72	
卫生站	m <sup>2</sup>	493.63	
配电房、开闭所	m <sup>2</sup>	5282.05	
消防控制室	m <sup>2</sup>	272.77	
公共厕所	m <sup>2</sup>	273.09	
其他	m <sup>2</sup>	65.15	
地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	2037.92	
地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	412023.01	
总容积率	-	2.465	

说明:

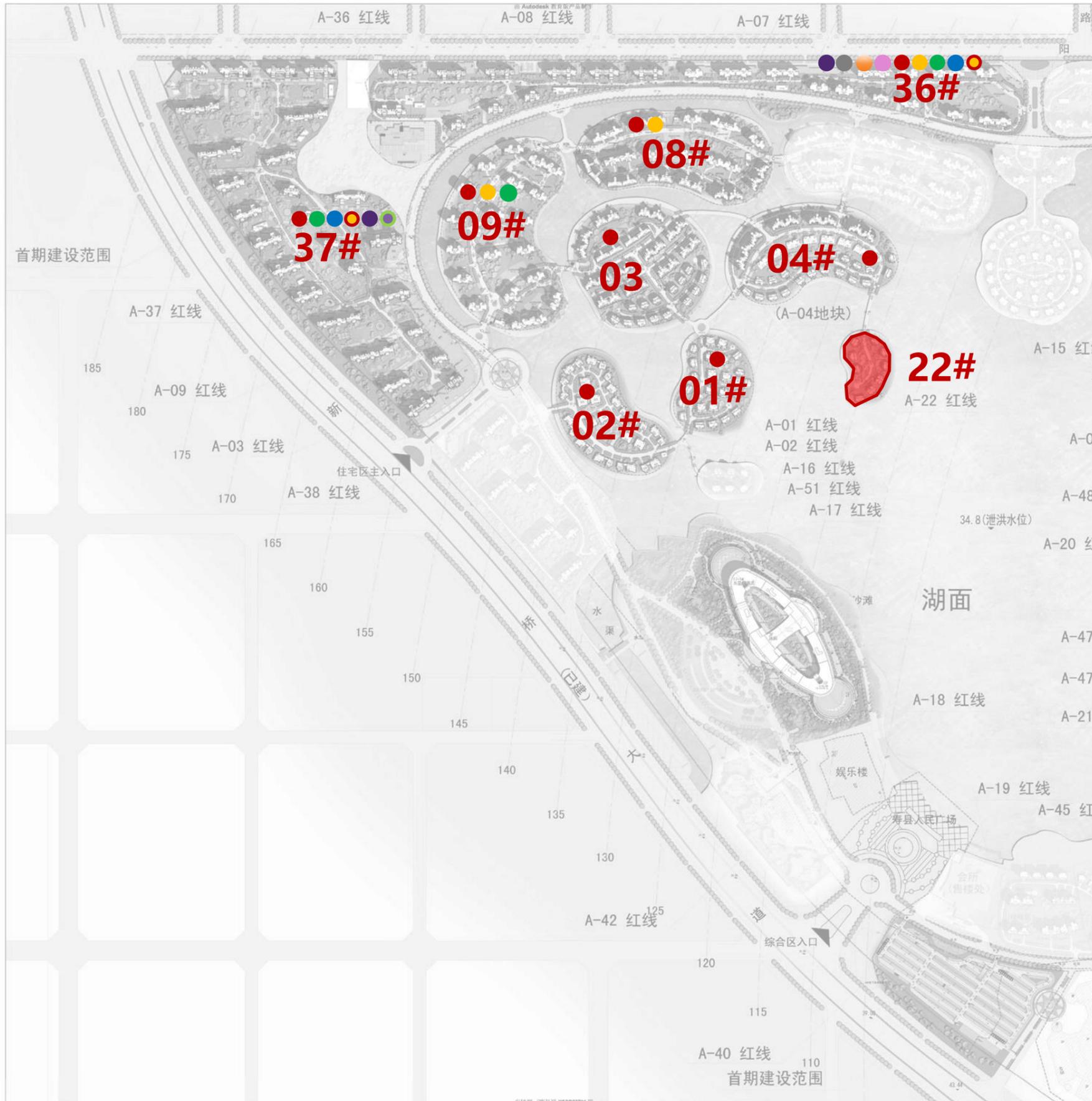
1、总图的园林景观仅作示意,后期深化设计有局部微调,指标满足规划要求。

2、机动车配比: 住宅1辆/户  
 商业、综合楼、综合文体活动站0.5辆/100m<sup>2</sup>  
 社区组织用房、社区服务中心0.5辆/100m<sup>2</sup>  
 托老所、老年服务站0.7辆/100m<sup>2</sup>  
 幼儿园1.2辆/100师生  
 卫生站按0.8辆/100m<sup>2</sup>  
 物业服务用房0.6辆/100m<sup>2</sup>  
 非机动车配比: 住宅1辆/户  
 商业、幼儿园、综合楼、综合文体活动站5辆/100m<sup>2</sup>  
 社区组织用房、社区服务中心5辆/100m<sup>2</sup>  
 老年服务站、托老所、卫生站 2辆/100m<sup>2</sup>  
 物业服务用房按4辆/100m<sup>2</sup>

现总车位满足此配比要求。

# 总体规划分析

## 配套用房分布



配套用房	位置
配电房 ●	01#、02#、03#、04#、08#、09#、36#、37#
垃圾收集站 ●	08#、09#、36#
垃圾转运站 ●	36#
公厕 ●	09#、36#、37#
商业 ●	36#、37#
消控室 ●	36#、37#
幼儿园 ●	36#
综合楼 ●	36#
其他 ●	36#
住宅配套用房 ●	36#、37#
社区菜市场 ●	37#

大区内配套服务用房主要位于A36、A37地块内，服务半径充分覆盖本地块。

- 9、6#地块为低层住宅用地，用地面积 47057m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 24m;
- 10、7#地块为低层住宅用地，用地面积 42205m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 24m;
- 11、13#地块为多层住宅用地，用地面积 43282m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 12、15#地块为商业用地，用地面积 38900m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.5$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 13、16#地块为商业用地，用地面积 4111m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 14、22#地块为低层住宅用地，用地面积 8306m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;

- (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
- (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
- (4) 建筑控高 24m;

- 15、39#地块为广场用地，用地面积 43794.9m<sup>2</sup>。
- 16、43#-1 地块为项目区内道路用地，用地面积 46266m<sup>2</sup>。
- 43#-2 地块为项目区内道路用地，用地面积 47554m<sup>2</sup>。
- (第三批土地挂牌)
- 17、10#地块为多层住宅用地，用地面积 50626m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 18、11#地块为多层住宅用地，用地面积 36289m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 19、12#地块为多层住宅用地，用地面积 32805m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 45m;
- 20、20#地块为商业用地，用地面积 8420 m<sup>2</sup>。
- (1) 容积率 (FAR)  $\leq 3.5$ ;
  - (2) 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$ ;
  - (3) 绿地率 (G)  $\geq 38\%$ ;
  - (4) 建筑控高 24m;

## 22#地块为低层住宅用地

- 用地面积 8306m<sup>2</sup>
- 容积率 (FAR)  $\leq 1.05$
- 建筑密度 (D)  $\leq 26\%$
- 绿地率 (G)  $\geq 38\%$
- 建筑控高 24m



用地红线  
建筑退线

22#地块经济技术指标

项目	数值	单位	备注
建设用地面积	8306.00		
总建筑面积	6372.70		
其中	地上建筑面积	2964.19	m
	住宅	2964.19	
	配套	0.00	
	地下建筑面积	3408.51	
计容建筑面积	3491.35		其中932.66m <sup>2</sup> 为2.3倍 计容所得
建筑基底面积	1976.86		
总容积率	0.421		规划条件要求≤1.05
总建筑密度	23.81%		规划条件要求≤26%
绿地率	38.20%		规划条件要求≥38%
户数	15	户	
人数	48	人	按户均3.2人计算
机动车停车位	28		
其中	地面机动车停车位	5	辆
	地下机动车停车位	23	
非机动车停车位	30		其中充电车位10个 其中充电车位15个

# 规划效果图



涉及露台部位销售阶段承诺要求业主后期使用时不得加盖阳光房

鸟瞰图

# 规划效果图



# 规划效果图



## 规划效果图



内部景观-社交庭院

# 规划效果图



# 规划修改说明



## 调整原因:

- 1、硬质驳岸，亲水性差
- 2、全地面停车，内部景观零碎，难以形成良好的社区交往氛围
- 3、户型及总体布局难以兼具景观性与私密性的需求

## 调整内容:

- 1、利用地形，形成局部架空地下车库，双首层设计，提升空间亲水性
- 2、营造中央景观，提供社区邻里社交空间
- 3、增大户型面宽，调整整体布局，争取景观面最大化,同时兼顾私密性

## 已批方案-现方案总图指标对比

经济技术指标对比						
		数值		指标变化	指标来源	规划条件要求
		已批准方案 (m <sup>2</sup> )	现方案 (m <sup>2</sup> )			
建设用地面积		8306	8306	/		
总建筑面积		5433.13	6372.70	939.57		
地上建筑面积		3903.72	2964.19	-939.53		
其中	计容建筑面积		3903.72	3491.35	-412.37	现方案挑空部分 多倍计容
	其中	配套	0	0	/	
		住宅	3903.72	3491.35	-412.37	
	地上不计容建筑面积		0	0	0	
	其中	底层架空	0	0	/	
		屋顶机房	0	0	/	
地下建筑面积		1529.41	3408.51	1879.1		
其中	住宅地下室		1529.41	0	-1529.41	
	地下车库		0	3408.51	3408.51	
绿地率		38.20%	38.20%	0		≥38%
建筑密度		23.46%	23.81%	0.35%		≤26%
容积率		0.47	0.421	-0.049		≤1.05
户数		18	15	-3		
人数		58	48	-10	按户均3.2人计算	
机动车停车位		20	28	8		

### 指标变化说明:

- 1、总建筑面积增加939.57m<sup>2</sup>，原总体规划中配套功能面积可覆盖增量（物业用房按规范配建面积应为2312.5m<sup>2</sup>，总体规划中设置3007.51m<sup>2</sup>，尚有冗余）。
- 2、地下建筑面积增加1879.1m<sup>2</sup>，主要为增设地下车库，让出完整的地面绿地景观。
- 3、容积率下降0.049，提升整体人居环境。
- 4、为了提升景观面利用率，增大户型面宽，调整后绿地率、建筑密度均满足规划条件。

# 规划分析

## 图例:

- 日照时间1-2小时
- 日照时间2-3小时
- 日照时间3-4小时
- 日照时间4-5小时
- 日照时间5-6小时
- 日照时间6-7小时
- 日照时间7-8小时

## 测算条件:

软件: 众智日照分析软件

分析类别: 多点区域分析

地点: 淮南市寿县

时间:

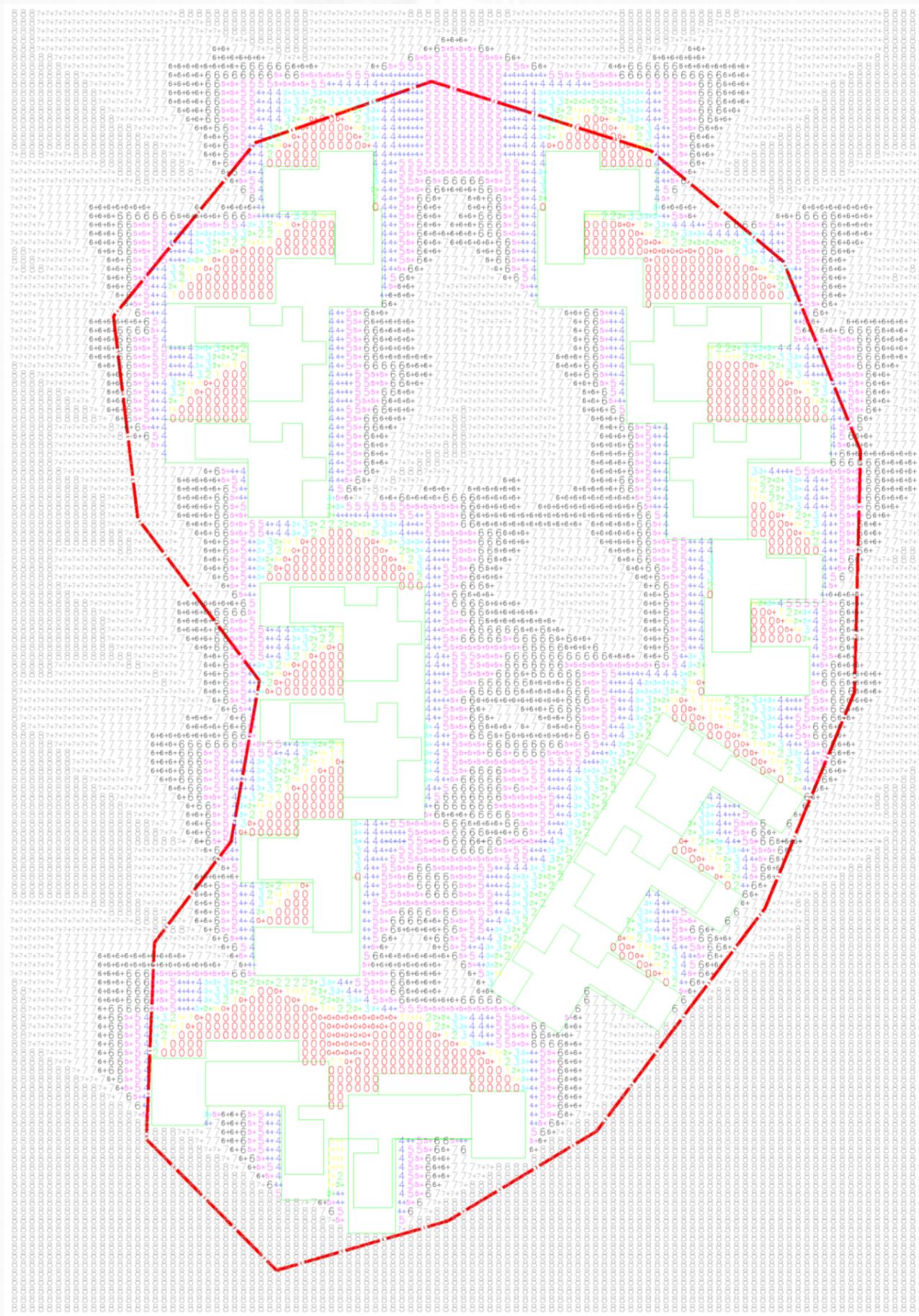
住宅大寒日 08:00-16:00

采样间隔 (min) : 5

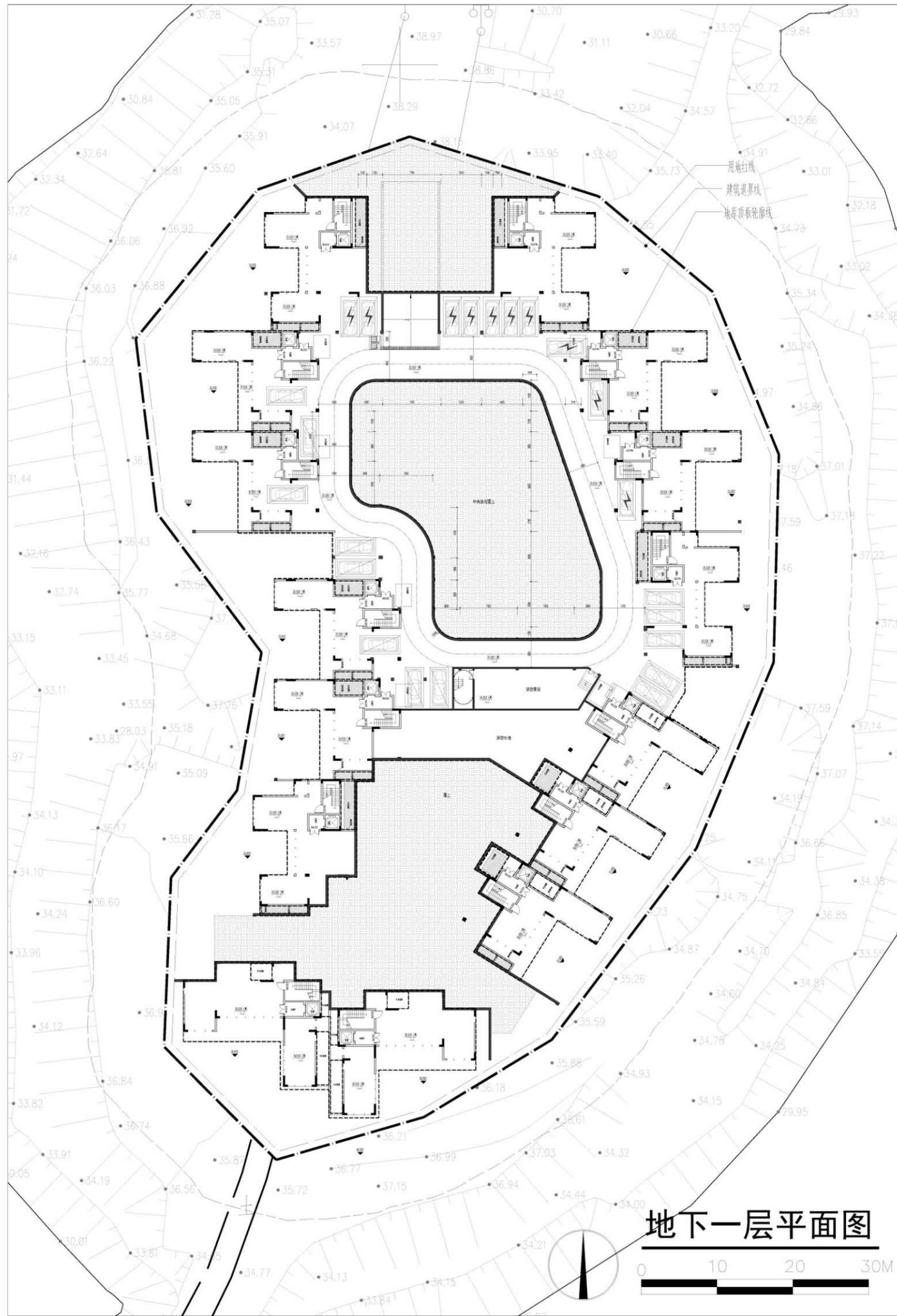
日照起算高度: 0.9m

## 日照计算结果:

住宅及配套设施按规范进行日照计算, 本项目住宅满足大寒日3小时日照要求, 建成后周边客体范围内住宅建筑仍满足大寒日3小时要求。

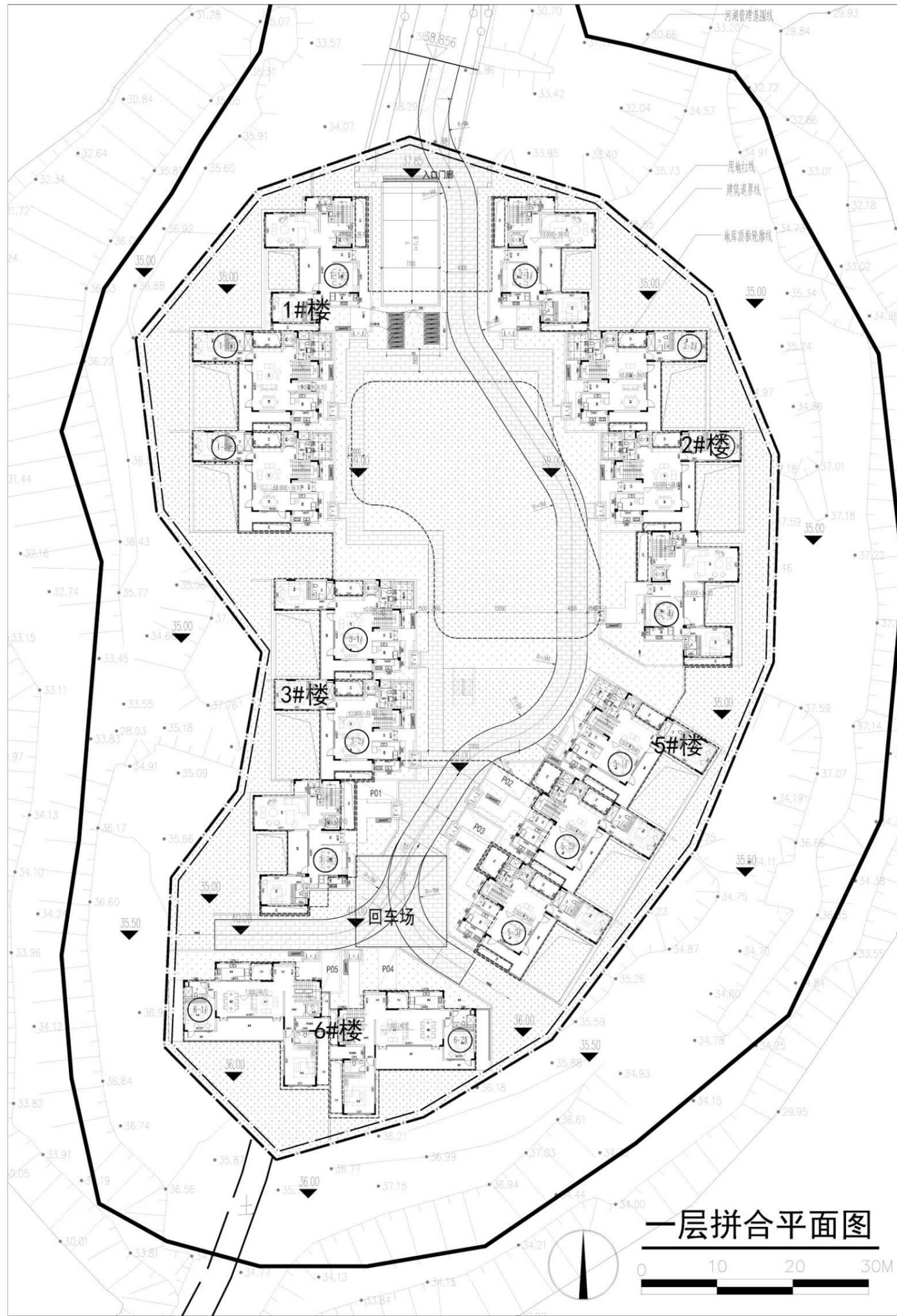


# 日照分析



地下一层平面图

地下一层平面图



一层拼合平面图

一层拼合平面图

# 1#楼



## 立面