

项目名称调整



- 1、原项目名称为**红星城市书香**，并于2021年11月26日完成批复
- 2、本次项目名称调整为**绿城吟湖翠鸣**（北侧居住地块E2-1-2地块）

寿县人民政府

寿政秘〔2021〕296号

寿县人民政府关于红星城市书香
修建性详细规划的批复

县自然资源和规划局：
你局《关于报批红星城市书香修建性详细规划的请示》（寿自然资规划〔2021〕100号）悉。
规划地段位于寿县城南新区，寿春路西侧，楚都大道南侧，双桥路东侧，隐贤路北侧。规划用地面积178940.46平方米，总建筑面积367816.24平方米。
北侧居住地块（E2-1-2地块），规划用地面积71067.05平方米，总建筑面积175953.92平方米，地上总建筑面积143037.05平方米，其中：住宅建筑面积136746.64平方米，配套用房面积5387.46平方米（社区用房1000平方米，物业管理用房530平方米，公厕82.15平方米，养老服务用房293.01平方米，消防

总建筑面积69591.72平方米，地上建筑面积58704.11平方米[商业部分面积52653.01平方米，配套用房面积699.5平方米，停车楼面积5351.6平方米（不计容）]，地下建筑面积10887.6平方米，总计容建筑面积59408.89平方米（自持商业部分34945.83平方米，可售商业部分23763.56平方米，自持配套部分699.5平方米），容积率1.3，建筑密度44.08%，绿地率10.05%，机动车停车位427个（全部预留充电桩安装条件，配建充电桩停车位43个），其中：地上停车位84个，停车楼停车位121个，地下停车位222个，非机动车停车位2668个（全部预留充电桩安装条件，配建充电桩停车位267个），其中：地上1518个，地下1150个。

县政府原则同意红星城市书香修建性详细规划，请你局接到批复后，依法按照有关程序和规定认真执行。



地块建设现状



1、E2-1-2-2地块)：所有主体工程已完成超80%

修改前		修改后	
1、原规划12#、19#住宅楼为 130m²+125m² 户型 2、原规划18#住宅楼为 120m²+115m² 户型	修改措施		1、修改后12#、19#住宅楼为 140m²+135m² 户型 2、修改后18#住宅楼为 135m²+115m² 户型



修改前



修改后

修改前		修改后	
3、原规划27#住宅楼为4层 独栋 住宅		修改措施	3、修改后27#住宅楼为4层 双拼 住宅

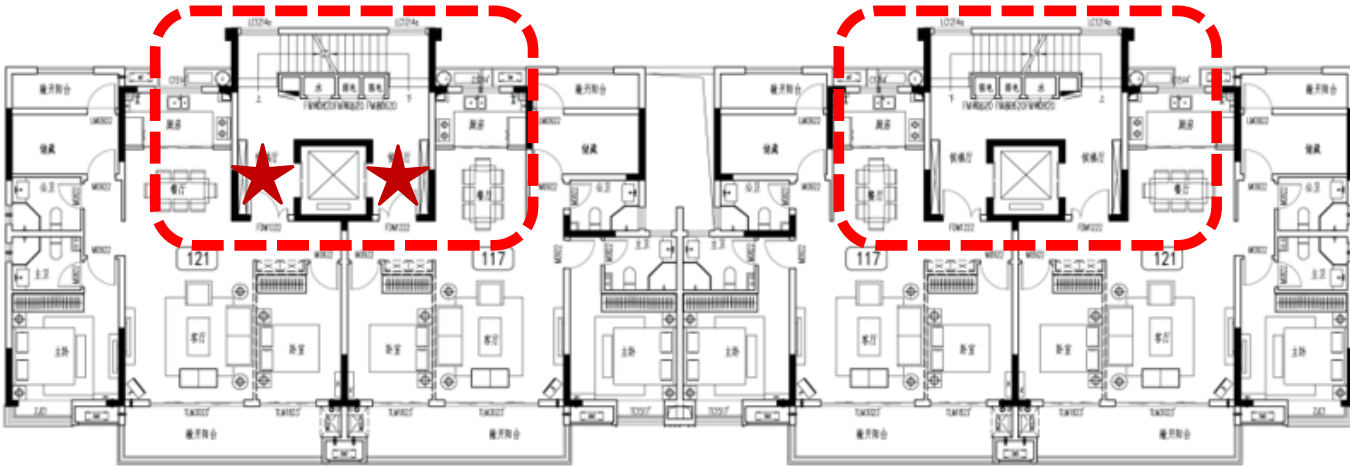
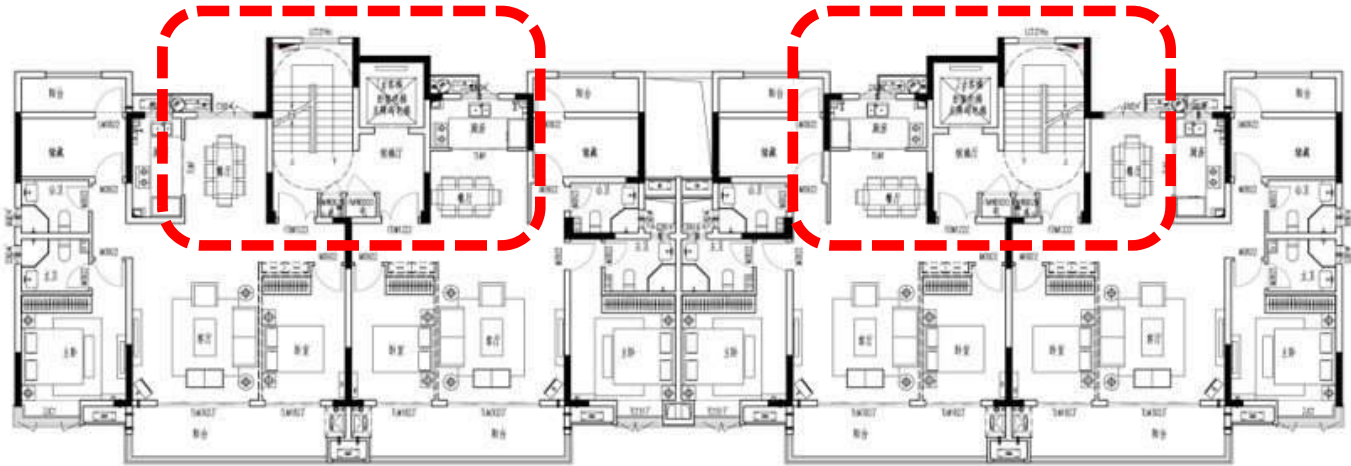
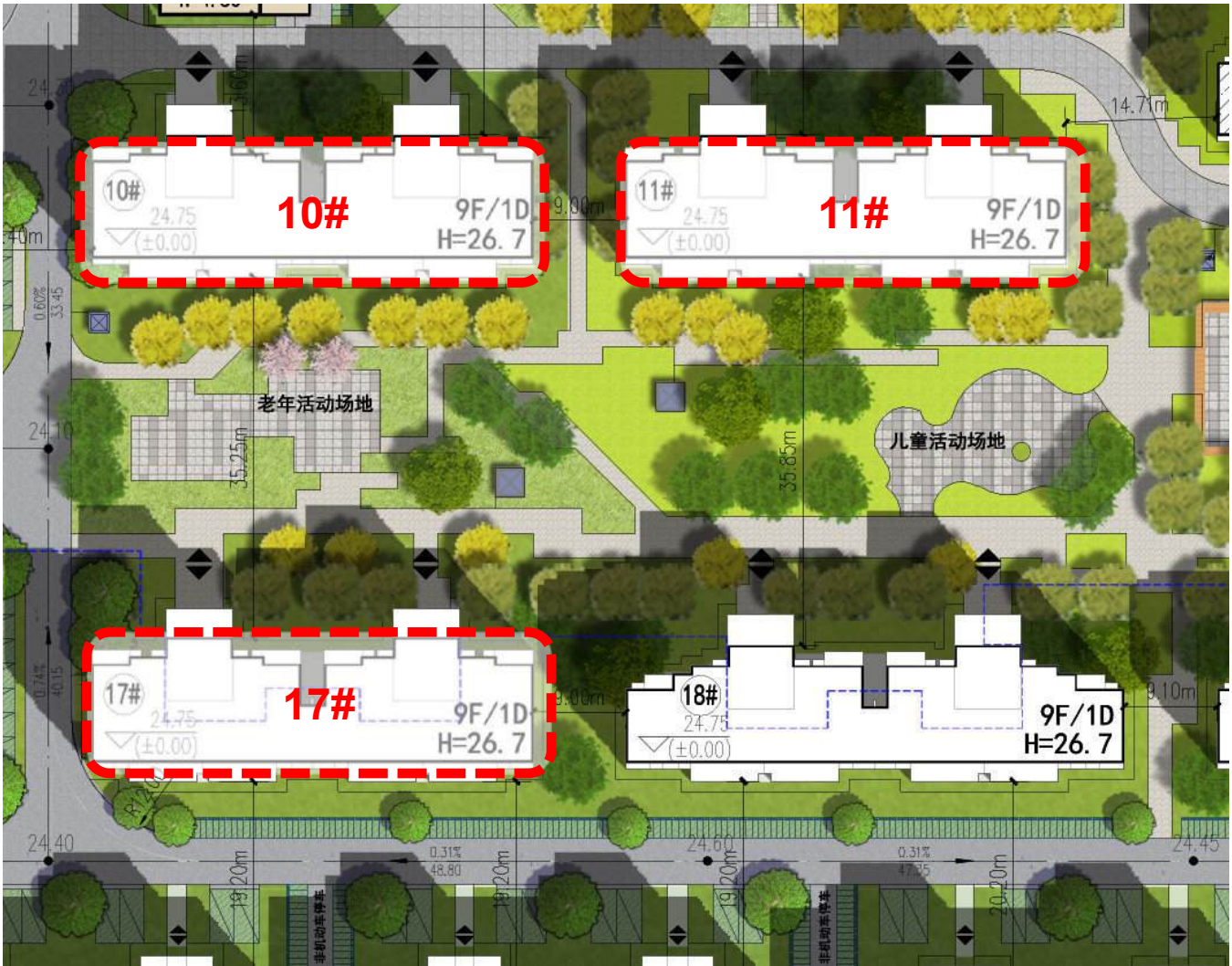
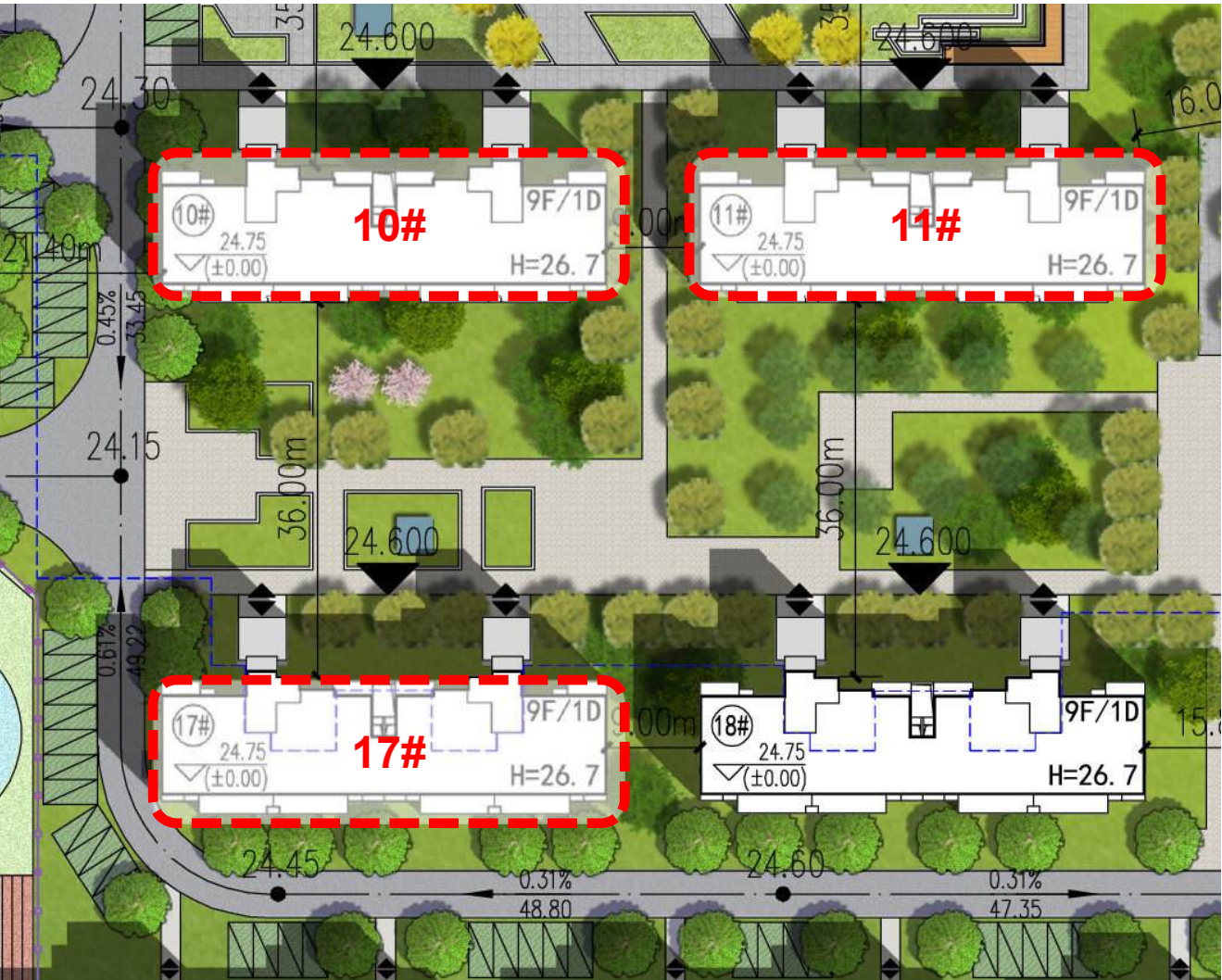


修改前



修改后

修改前		修改后	
4、原规划10#、11#、17#住宅楼核心筒电梯偏北侧靠外墙布置， 入户空间感受一般		修改措施	4、修改后10#、11#、17#住宅楼核心筒电梯居中对称布置， 每户均有完整的入户空间



修改前

修改后

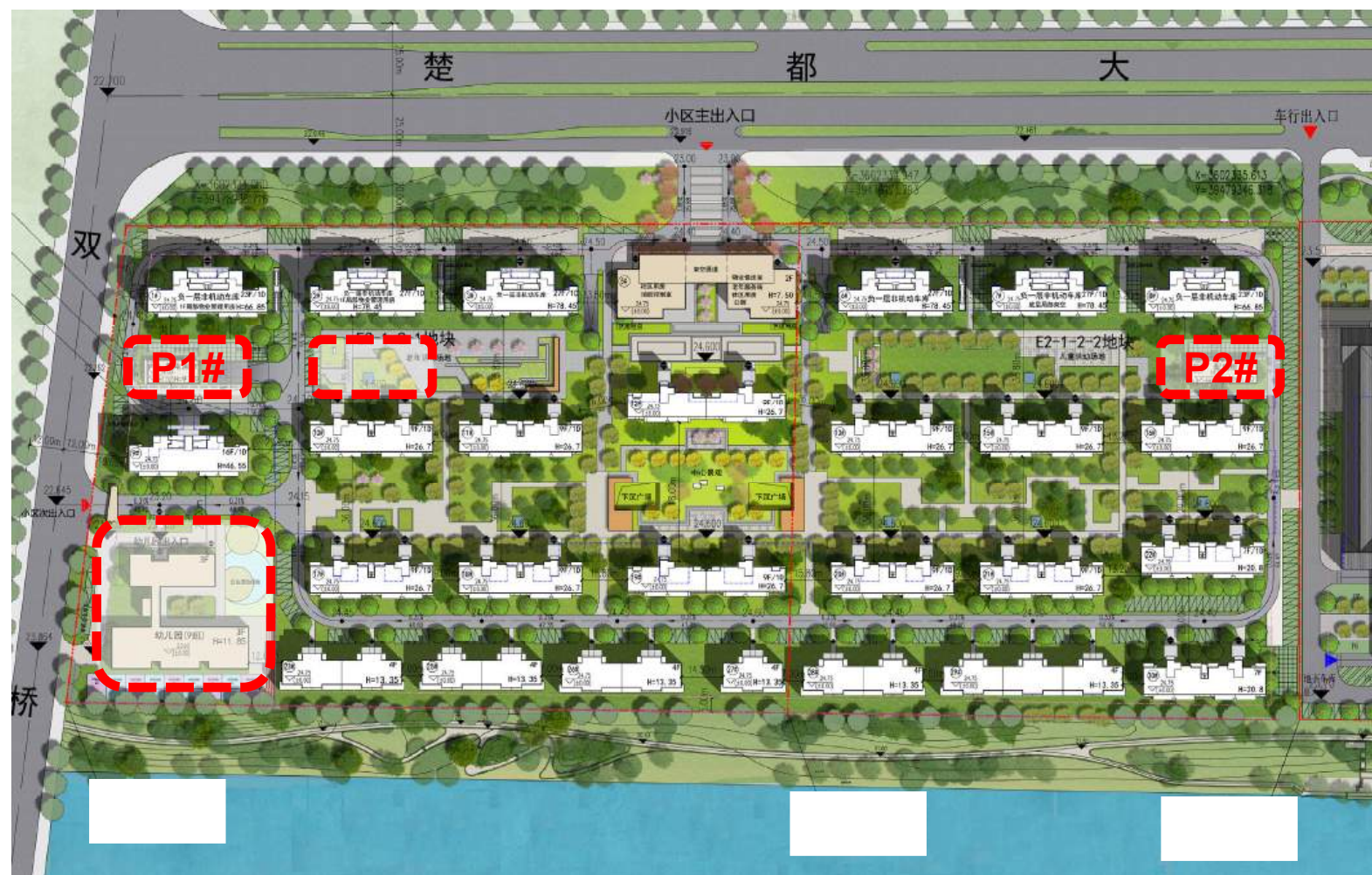
修改前		修改后	
5、原规划1#住宅楼为23层 6、原规划9#住宅楼为115m²+105m²户型,层数为16层	修改措施	5、修改后1#住宅楼为20层, 户型不变 6、修改后9#住宅楼为125m²+115m²户型,层数改为15层	



修改前



修改后



修改前

修改前

- 7、**配电房**：原规划P1#楼为2层配电房；原规划P2#楼为1层配电房
- 8、**幼儿园**：原9班



修改后

修改后

- 7、**配电房修改**：P1#楼为2层配电房，局部1层；P2#楼为2层配电房，局部1层；2#住宅楼南侧新增P3#楼，为1层自管配电房；原地下自管配电房取消
- 8、**幼儿园**：原9班改为6班，



修改前



修改后

修改前

9、原小区北侧主出入口



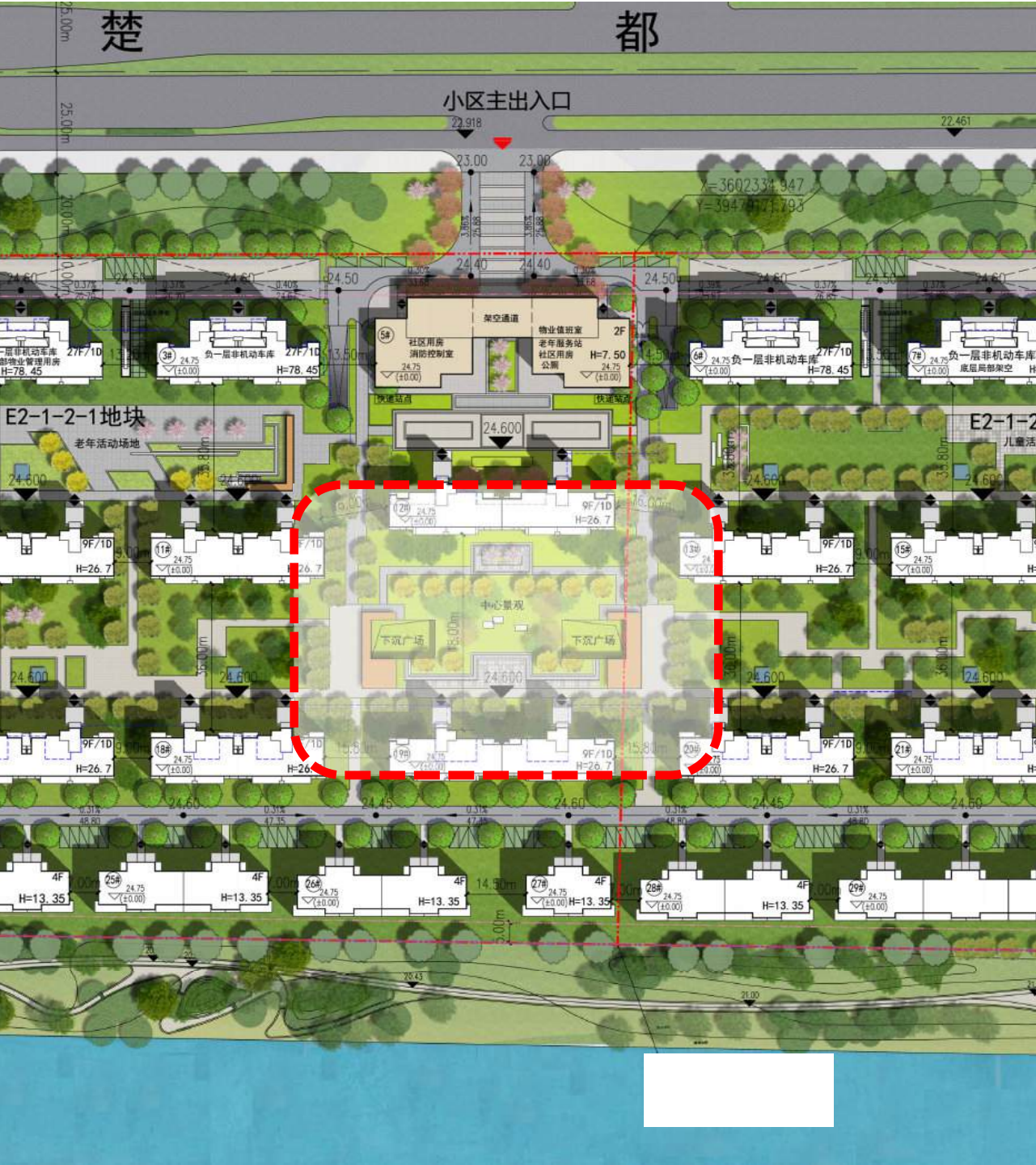
修改后

9、修改后北侧主出入口：增加入口景墙、花池，提升主入口形象



调整前后对比

修改前		修改后	
10、原规划中心景观为绿地，景观层次比较单一	修改措施	10、修改后中心景观为戏水池，丰富小区景观空间	

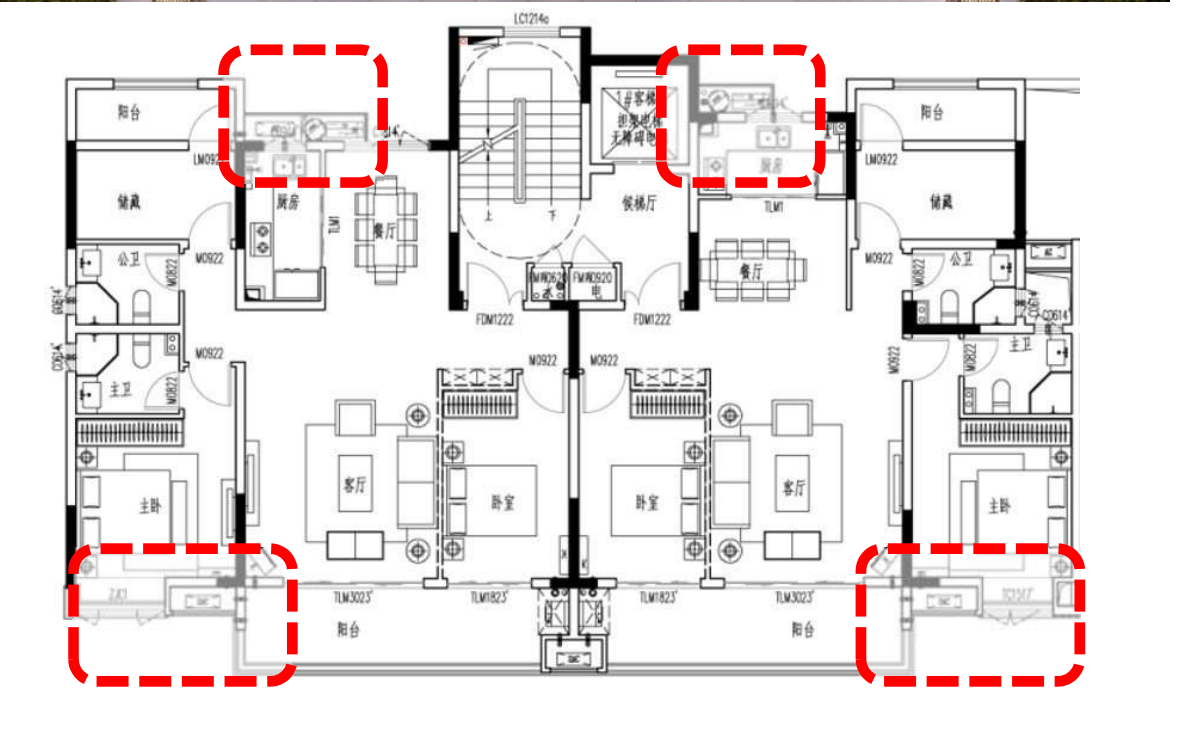
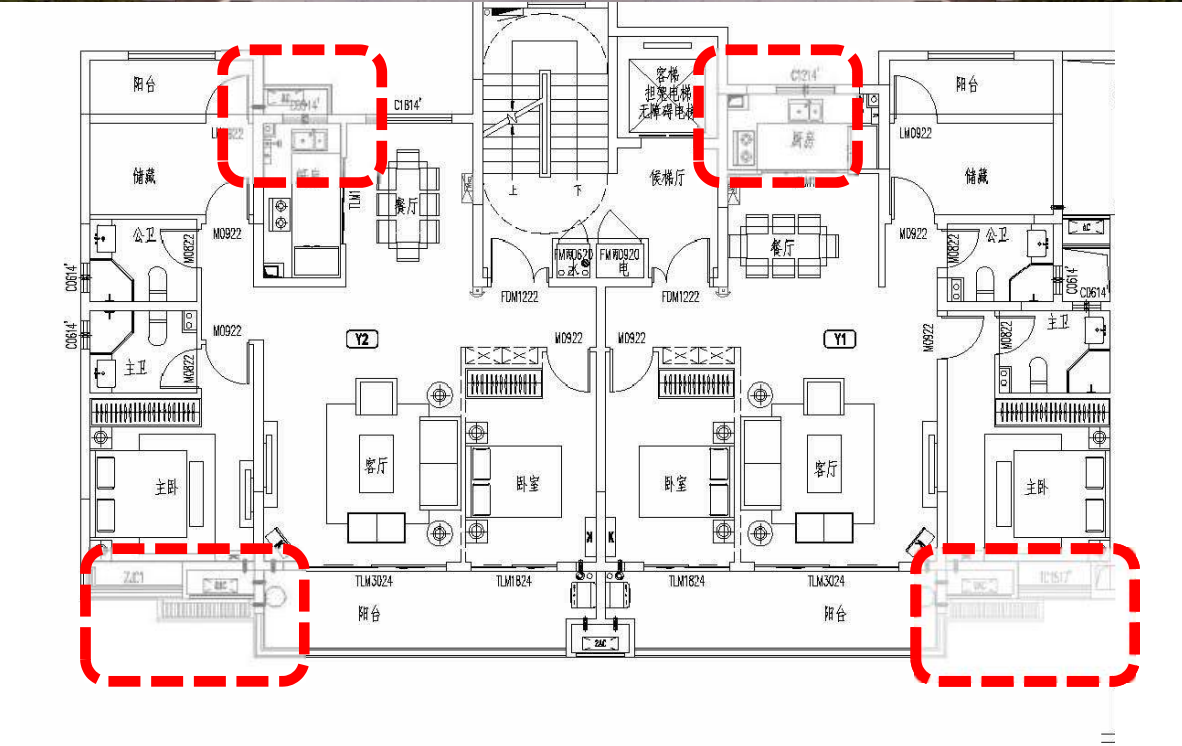
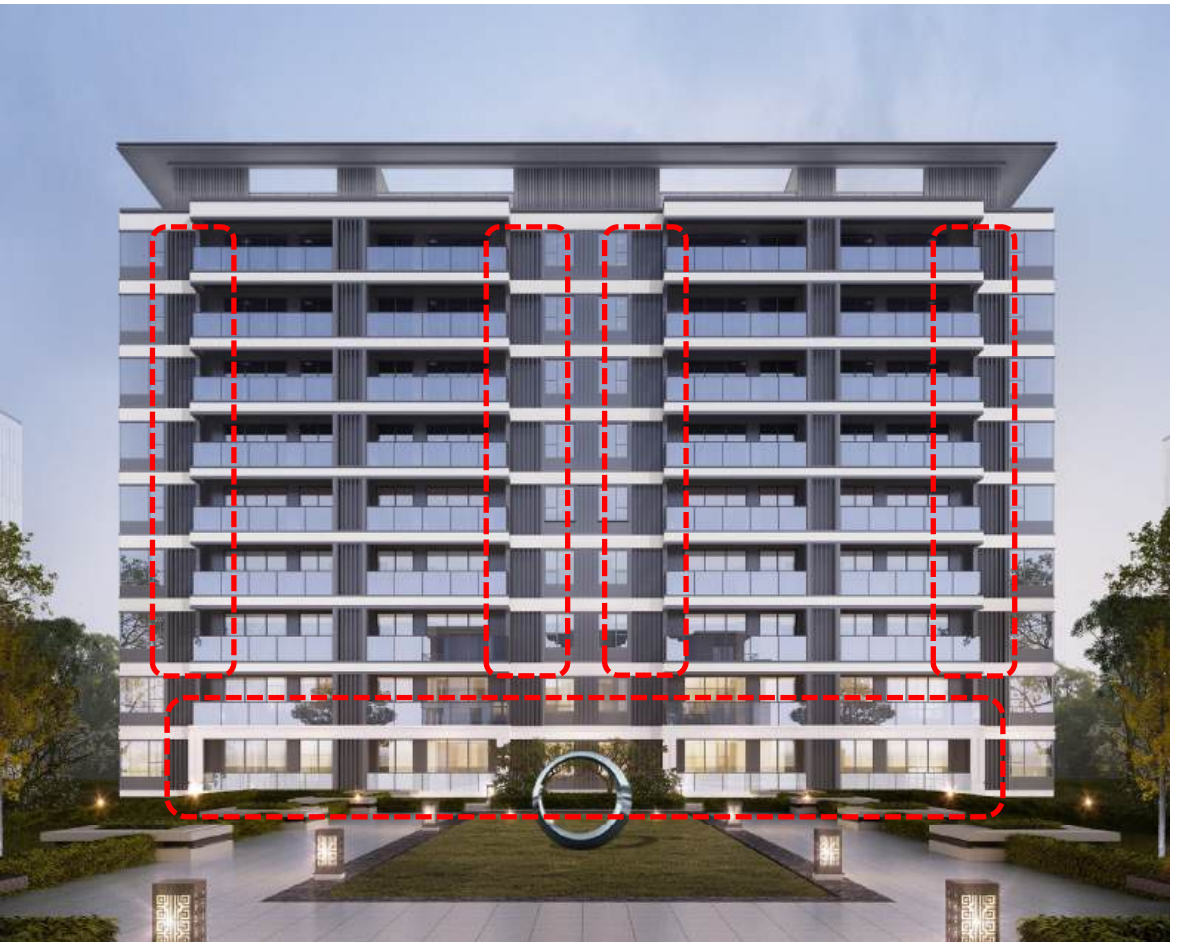
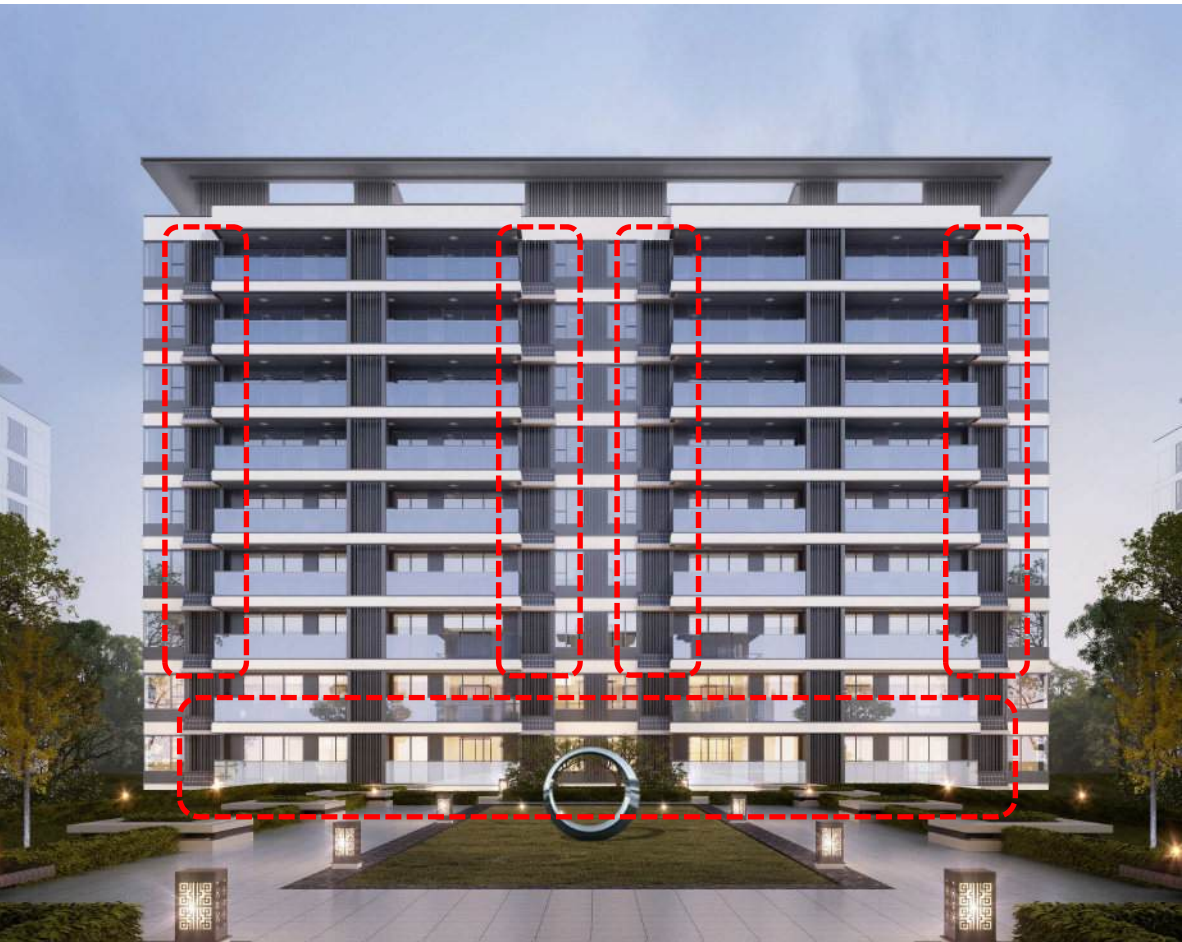


修改前

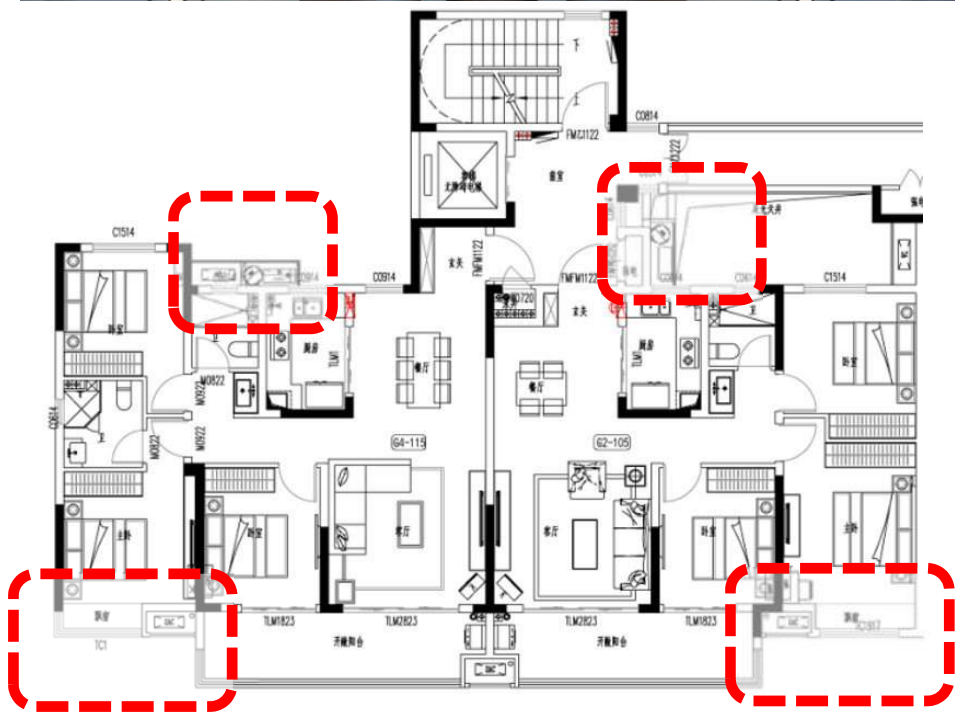
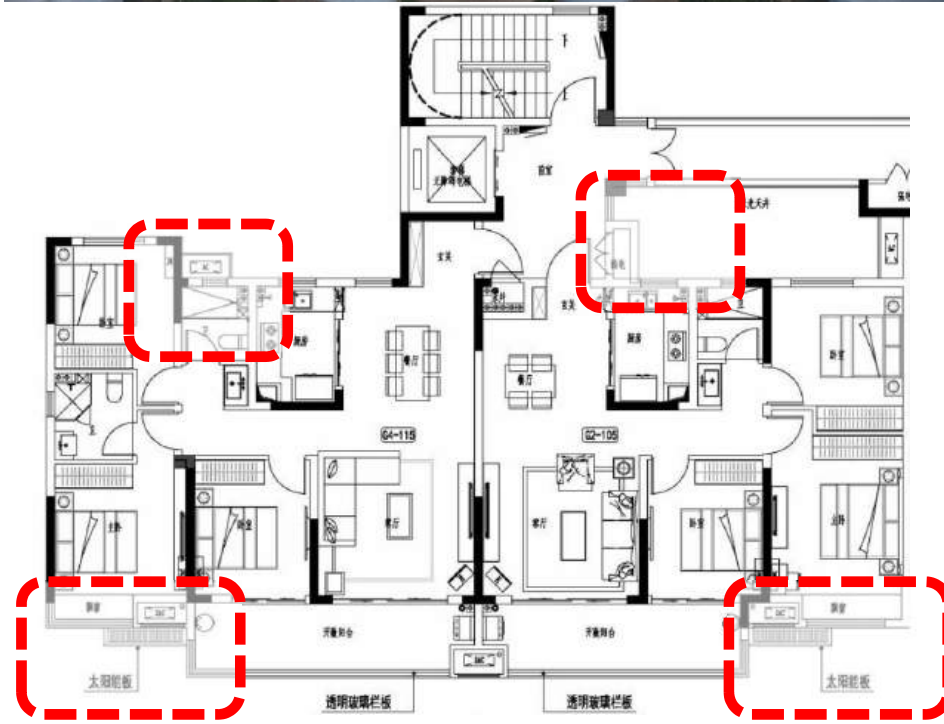


修改后

修改前		修改后	
11、原规划洋房每户南立面均设有太阳能板，原规划洋房南立面一层无腰线		修改措施	11、取消南侧太阳能板，北侧增加空气源设备平台；洋房南立面一层增加腰线，阳台增加造型柱



修改前		修改后	
12、原规划高层住宅每户南立面均设有太阳能板，原规划高层住宅南立面二层无腰线		修改措施	12、取消南侧太阳能板，北侧增加空气源设备平台；高层住宅南立面一层增加腰线，阳台增加造型柱



修改前

修改后

经济技术指标对比

E2-1-2地块项目经济技术指标				
项目		单位	设计指标	备注
规划总用地		㎡	71067.05	约106.60亩，其中E2-1-2-1地块：40796.27㎡，E2-1-2-2地块：30270.78㎡
总建筑面积		㎡	175953.92	
地上总建筑面积		㎡	143037.05	
其中	其中	地上计容建筑面积		142134.10
		住宅		136746.64
		配套用房		5387.46
		社区用房		1000.00
		物业管理用房		530.00
		公厕		82.15
		养老服务用房		293.01
		消防控制室		62.11
		配电房		487.29
		幼儿园		2932.90
		地上不计容建筑面积（架空层）		902.95
	其中	地下总建筑面积		32916.87
		容积率		2.0
		建筑密度		22.00%
		绿地率		35.05%
		住宅户数		1166
		居住人数		3731
		机动车停车数		1178
		地上		220
		地下		958
		非机动车停车数		1836
其中	地上		762	
	地下		1074	

E2-1-2地块项目经济技术指标				
项目		单位	设计指标	备注
规划总用地		㎡	71067.05	约106.60亩，其中E2-1-2-1地块：40796.27㎡，E2-1-2-2地块：30270.78㎡
总建筑面积		㎡	176098.35	
地上总建筑面积		㎡	143186.35	
其中	其中	地上计容建筑面积		142134.10
		住宅		137159.9
		配套用房		4974.19
		社区用房		1015.23
		物业管理用房		546.03
		公厕		82.15
		养老服务用房		293.01
		消防控制室		62.11
		配电房		899.56
		幼儿园		2076.10
		地上不计容建筑面积（架空层）		1064.83
	其中	地下总建筑面积		32912.00
		容积率		2.0
		建筑密度		22.32%
		绿地率		35.00%
		住宅户数		1154
		居住人数		3693
		机动车停车数		1166
		地上		205
		地下		961
		非机动车停车数		1818
其中	地上		1398	
	地下		420	

备注：修改后经济技术指标最终以规划电子校核数据为准

修改前

修改后

1、涉及规划要求相关指标：物业、养老、公厕、社区用房面积指标没有调整，满足规划要求



整体鸟瞰图展示



沿双桥路透视图



沿楚都大道和双桥路交口透视图



沿楚都大道形象主入口



高层透视图





洋房透视图





居住用地(斌锋·江山樾)在建

居住用地
居住用地

楚都大道

小区主出入口

车行出入口

规划用地红线

建筑退让控制线

地库轮廓线

公园用地

双

桥

规划总平面图

E2-1-2地块项目经济技术指标							
项目			单位	设计指标	备注		
规划总用地			m²	71067.05	约106.60亩，其中E2-1-2-1地块：40796.27m²，E2-1-2-2地块：30270.78m²		
总建筑面积			m²	176098.35			
地上总建筑面积			m²	143186.35			
其中	地上计容建筑面积		m²	142134.10			
	其中	住宅		m²	137159.9		
		配套用房		m²	4974.19		
		其中	社区用房		m²	1015.23	每地块不少于500m²
			物业管理用房		m²	546.03	总建筑面积的0.3%
			公厕		m²	82.15	不小于80m²
			养老服务用房		m²	293.01	不低于25m²/百户
			消防控制室		m²	62.11	
			配电房		m²	899.56	
			幼儿园		m²	2076.10	6班幼儿园，不少于2037m²
	地上不计容建筑面积（架空层）		m²	1064.83			
地下总建筑面积			m²	32912.00	人防面积约10150m²（含商业地块人防面积），最终以人防办通知书为准		
容积率			-	2.0			
建筑密度			%	22.32%	不大于30%		
绿地率			%	35.00%	不小于35%		
住宅户数			户	1154			
居住人数			人	3693	3.2人/户		
机动车停车数			辆	1166	住宅1.0辆/户，商业0.8辆/100m²，办公0.5辆/100m²；全部预留充电桩安装条件		
其中	地上		辆	205	居住建筑地上占比不大于20%		
	地下		辆	961	其中充电桩车位120辆，不小于10%		
非机动车停车数			辆	1818	住宅1.5辆/户，商业5.0辆/100m²,办公4.0辆/100m²；全部预留充电桩安装条件		
其中	地上		辆	1398			
	地下		辆	420			