



开元·西湖春天项目

规划设计方案调整

KAIYUAN XIHU CHUNTIAN PROJECT
Adjustment of palnning and design scheme

河南五方合创建筑设计有限公司

工程设计资质证书：建筑甲级

证书编号：A141010998

法定代表人：崔国游

技术负责人：陈先志

项目负责人：王 波

地址：金水路 299 号

电话：（0371） 60235788

传真：（0371） 60235788

网址：<http://www.fivewin.cc/>

设计资质章：

注册建筑师章：



河南五方合创建筑设计有限公司成立于2003年, 目前已经发展成为中原最具影响力的专业建筑设计机构之一, 持有涵盖工程咨询、城市规划、建筑、人防、风景园林、市政和施工总承包的全链条资质, 是集规划、建筑方案、施工图、人防、景观、施工总承包为一体的全过程综合设计服务商, 为项目建设开发提供全方位的技术支持。五方设计拥有一支专业的设计精英团队, 其中各类注册人员、国内外认证工程师50余人、教授级高级工程师以及中高级工程师100余人。

Founded in 2003, Henan Wufang Hechuang Architectural Design Co., Ltd. has developed into one of the most influential professional architectural design institutions in the Central Plains. It holds the full chain qualification covering engineering consulting, urban planning, architecture, civil air defense, landscape architecture, municipal administration and general construction contracting. It integrates planning, architectural scheme, construction drawing, civil air defense, landscape. It is a comprehensive design service provider in the whole process integrating general construction contracting, which provides all-round technical support for project construction and development. Wufang design has a professional design elite team, including more than 50 registered personnel, certified engineers at home and abroad, more than 100 professor level senior engineers and middle and senior engineers.



CONTENTS

- 设计背景
Design background
- 方案对比
Scheme comparison
- 建筑表现
Architectural expression
- 总体规划
General plan

设计背景

Design background

地理区位：

雷州市，建市前称海康县，是广东省湛江市辖县级市，位于雷州半岛中部。属热带季风气候。雷州市东濒雷州湾、南隔琼州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市东濒雷州湾、南隔州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区。雷州市境内交通有粤海铁路、国道 207、湛徐高速公路贯通全境。

行政区划：

雷州市面积 3024.9 平方千米，辖 3 个街道、18 个镇，53 个社区、418 个行政村。市政府驻雷城街道。辖雷城、新城、西湖 3 个街道和沈塘、东里、雷高、调风、英利、南兴、龙门、松竹、覃斗、乌石、北和、企水、唐家、杨家、纪家、白沙、客路、附城 18 个镇。

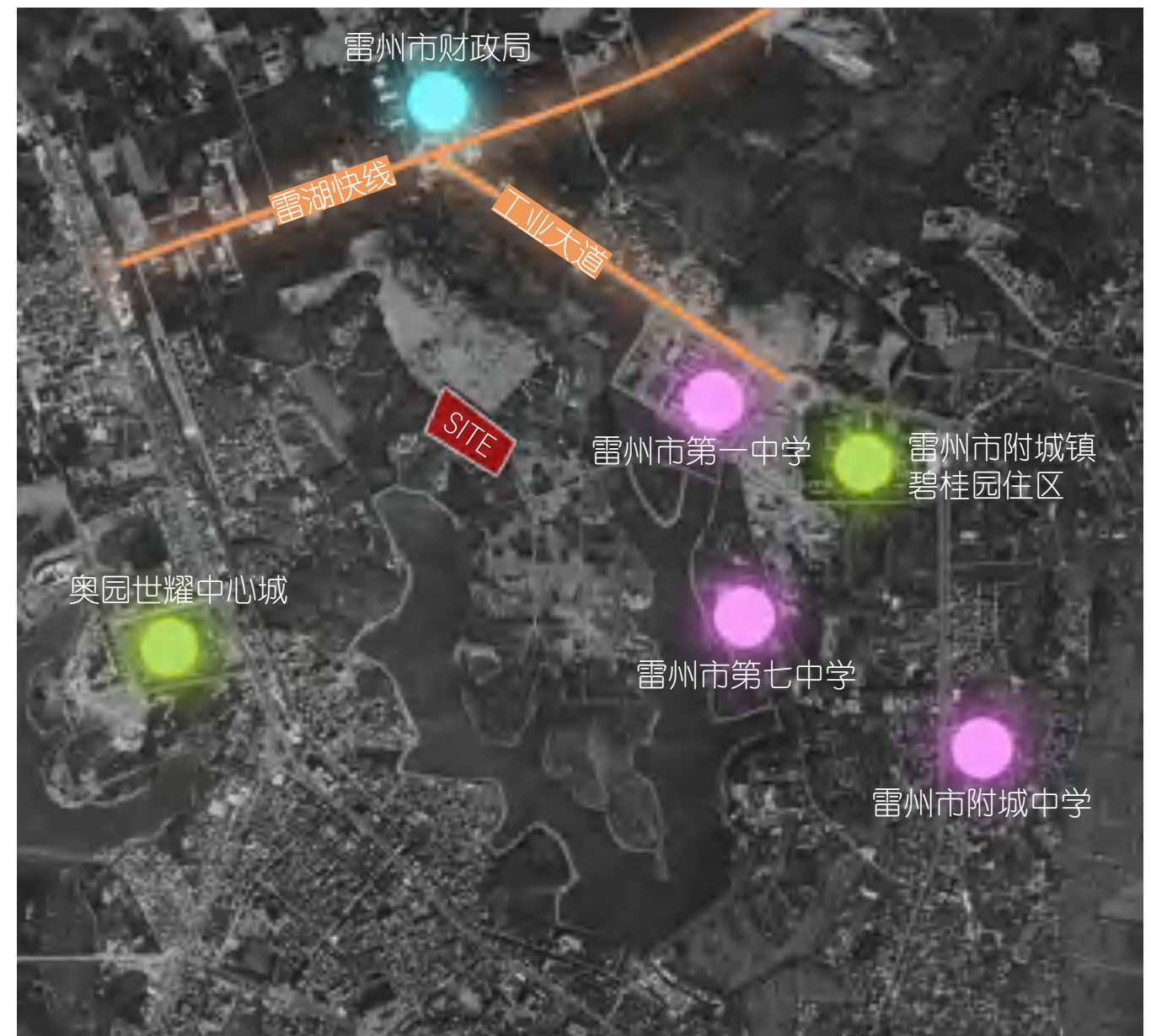
本案区位：

本案位于雷州市的北侧区域，北侧毗邻工业大道，南侧观望西湖水库，东侧有雷州市第一中学的城市配套设施，交通条件便利，景观资源优越，为本案的高端产品定位奠定了牢固的基础。

地块周边交通分析



地块周边配套分析



本案位于西湖水库的北侧，拥有良好的滨河界面及观湖景观资源；西湖岸边的环湖景观慢跑道，可以为本案提供户外休憩及健身的自然景观场所。本案交通便利，距离雷州市客运中心站 2.6 公里，距雷州市汽车客运站 3.5 公里，为出行提供了便利条件。本案周边有成熟的住宅区，配套设施完善，并且距离雷州市第一中学仅一公里之遥，为本案的项目开发增添了城市设计亮点。

土地利用规划图

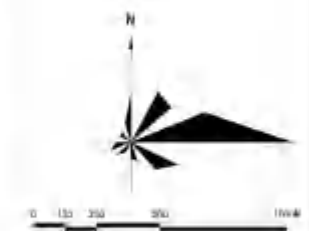


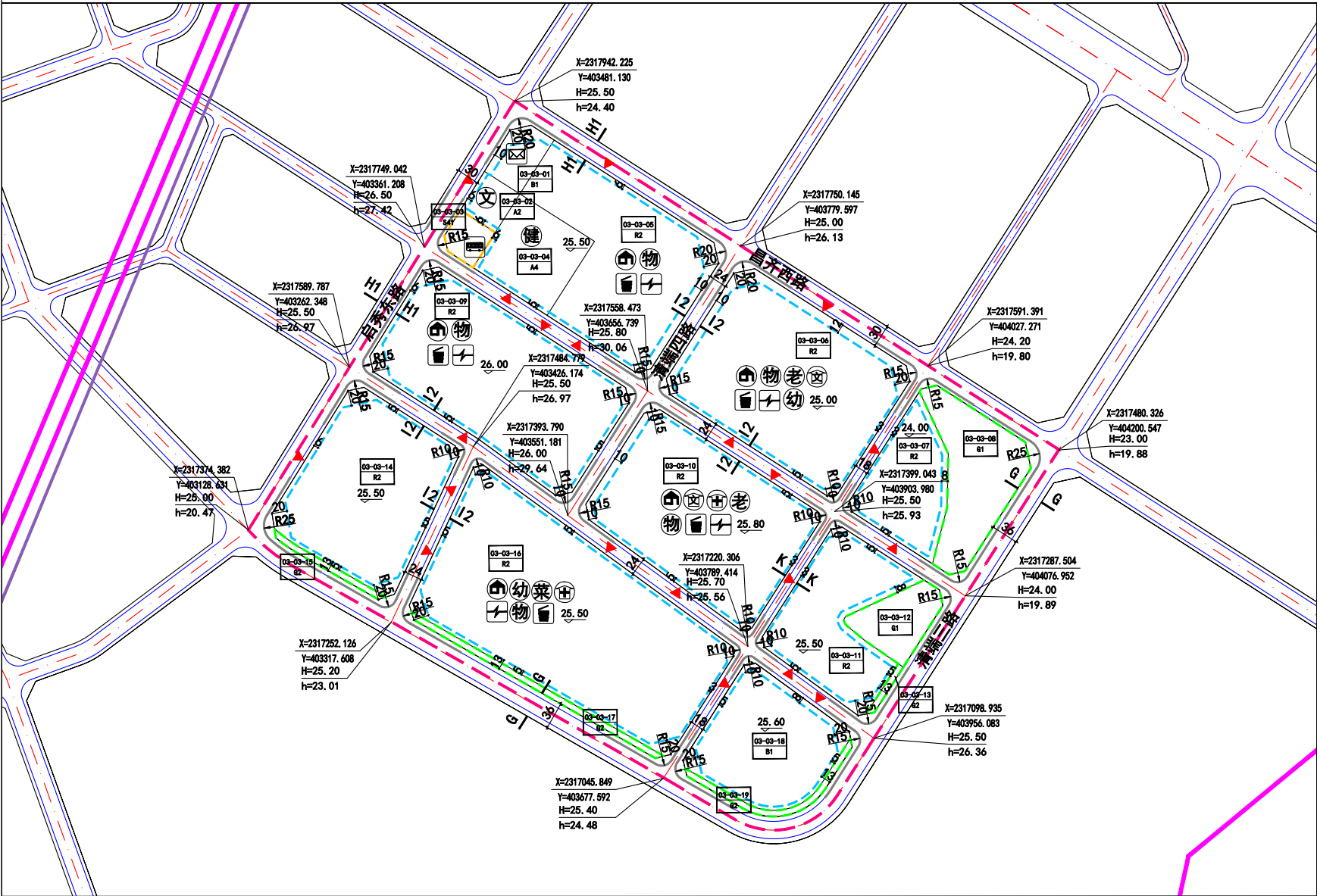
图 例

- | | | | |
|--|------------------|--|------|
| | 二 二级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 商业/商务金融用地 | | 公共绿地 |
| | 二级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十一级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十二级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十三级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十四级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十五级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十六级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十七级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十八级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十九级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二十一至三十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三十一至四十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四十一至五十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五十一至六十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六十一至七十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七十一至八十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八十一至九十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九十一至一百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一百零一至一百五十级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一百五十一至二百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二百零一至三百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三百零一至四百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四百零一至五百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五百零一至六百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六百零一至七百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七百零一至八百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八百零一至九百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九百零一至一千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一千零一至一千五百级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一千五百零一至二千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二千零一至三千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三千零一至四千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四千零一至五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五千零一至六千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六千零一至七千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七千零一至八千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八千零一至九千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九千零一至一万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一万零一至一万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 一万五千零一至二万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二万零一至二万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 二万五千零一至三万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三万零一至三万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 三万五千零一至四万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四万零一至四万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 四万五千零一至五万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五万零一至五万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 五万五千零一至六万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六万零一至六万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 六万五千零一至七万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七万零一至七万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 七万五千零一至八万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八万零一至八万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 八万五千零一至九万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九万零一至九万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 九万五千零一至十万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十万零一至十万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十万五千零一至十一万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十一万零一至十一万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十一万五千零一至十二万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十二万零一至十二万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十二万五千零一至十三万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十三万零一至十三万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十三万五千零一至十四万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十四万零一至十四万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十四万五千零一至十五万级居住用地 | | 公共绿地 |
| | 十五万零一至十五万五千级居住用地 | | 公共绿地 |
| | | | |

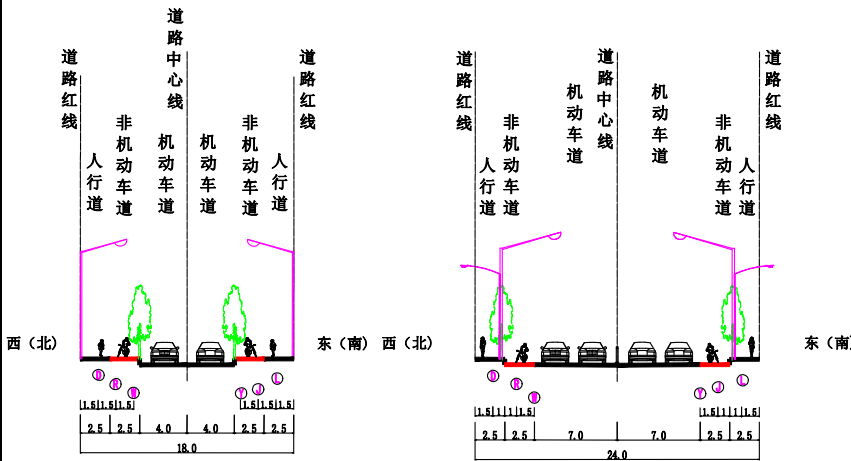
图纸编号 04

雷州市西湖片区控制性详细规划

管理图则03-03

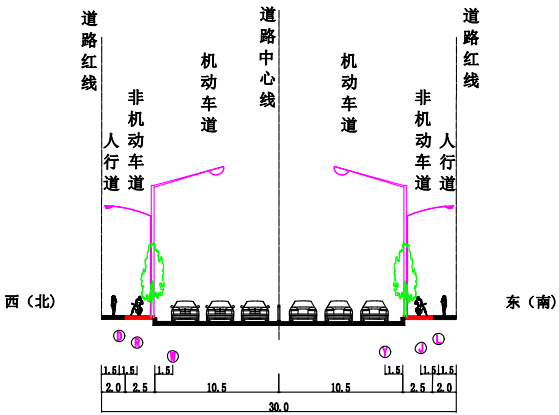


道路横断面控制示意图



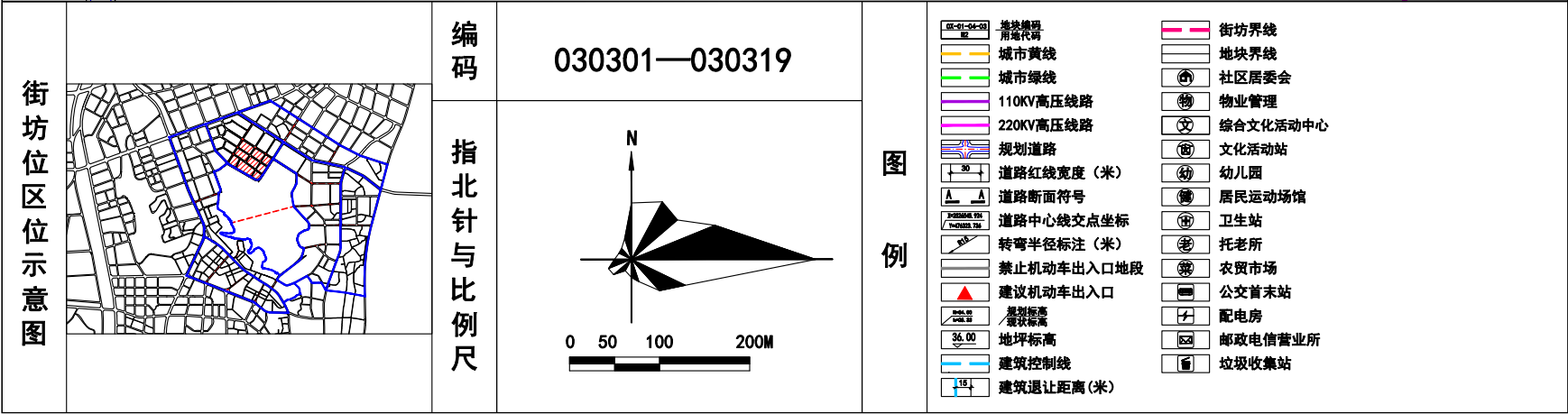
K-K 18米道路断面图

I2-I2 24米道路断面图



H1-H1 30米道路断面图

G-G 36米道路断面图



雷州市人民政府办公室

雷府办函〔2021〕39号

关于湛江开元房地产开发有限公司 《开元·西湖春天》项目规划 总平面调整方案的批复

自然资源局：

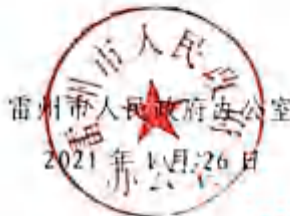
《关于批准湛江开元房地产开发有限公司《开元·西湖春天》项目规划总平面调整方案的请示》（雷自然资〔2020〕18号）收悉。经市委十三届第73次常委会（扩大）会议暨市疫情防控指挥部第25次会议及市政府第十六届86次常务会议研究，批复如下：主要经济技术指标为：1、土地权属面积94673.8平方米，其中：用地规划红线面积（计容面积）79769.71平方米，城市道路退缩用地面积14904.09平方米；2、总建筑面积292928.32平方米；3、计容建筑面积223355.18平方米，其中：高层住宅建筑面积（不含骑楼奖励面积）200814.37平方米，商业建筑面积15322.76平方米，公共配套建筑面积7218.05平方米（其中：肉菜市场建筑面积〈位于15栋〉956.20平方米，垃圾收集点建筑面积〈位于13栋〉138.56平方米，物业管理用房建筑面积〈位

于6栋，营业室委员会〉581.54平方米，幼儿园建筑面积〈位于17栋〉3634.36平方米，供配电设施用房建筑面积〈位于9栋、18栋、19栋〉1091.75平方米，大门建筑面积〈位于20栋、21栋〉70.80平方米，地下室1首层楼梯、坡道、风井建筑面积608.82平方米，消防控制室建筑面积〈位于15栋〉68.65平方米，网络设施用房建筑面积〈位于15栋〉67.37平方米；4、不计容建筑面积69573.15，其中：架空层建筑面积〈7栋、8栋住宅室首层为公共休闲空间〉1200.92平方米，阳台不计容部分建筑面积629.22平方米，地下室建筑面积〈地下1层〉63470.26平方米，社区公共服务用房建筑面积〈6栋，其中居委会建筑面积100平方米〉701.82平方米，公共卫生间建筑面积〈6栋〉60.78平方米，开闭所建筑面积〈15栋〉148.65平方米，托老所建筑面积〈6栋〉679.72平方米，骑楼奖励建筑面积〈骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅〉2681.78平方米；5、骑楼建筑面积1787.85平方米；6、建筑基底面积20237.86平方米；7、绿地面积：32021.10平方米；8、建筑密度：25.37%；9、绿地率：40.14%；10、容积率：2.8；11、机动车位1806个〈住宅每100平方米配建0.8个车位，商业每100平方米配建1.0个车位，肉菜市场每100平方米配建1.0个车位，幼儿园每平方米配建0.2个车位〉，其中：地上机动车位103个，地下机动车位1703个；12、非机动车位1197个〈住宅每100平方米配建0.5个车位，商业每100平方米配建1.0个车位，肉菜市场每100平方米配建2.0个车位，

幼儿园每平方米配建0.1个车位〉，其中：地上非机动车位329个，地下非机动车868个；13、户数1626户，人数6504人（按照每户4人计算）；14、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；15、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底净高均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建设密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5奖励建筑面积，奖励建筑面积用于住宅；16、住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到100%，商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。

请你局按规定和程序办理。

此复



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2021〕133号

关于同意湛江开元房地产开发有限公司《开元·西湖春天》项目规划总平面调整方案的批复

湛江开元房地产开发有限公司：

你司报来的《湛江开元房地产开发有限公司《开元·西湖春天》项目规划总平面调整方案》及相关图纸资料收悉。经专家论证会评审通过，我局局务会研究同意，报市城市规划委员会2019年第12次会议审议同意，公示期间无反情意见，并上报市政府，政府常务会会议纪要第5号及市委常委会会议纪要十三届〔2020〕13号原则同意该方案。现批复如下：

一、原则同意湛江开元房地产开发有限公司《开元·西湖春天》项目规划总平面调整方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

1.土地权属面积94673.8平方米，其中：用地规划红线面积（计容面积）79769.71平方米，城市道路退缩用地面积14904.09平方米；

2.总建筑面积292928.32平方米；

3.计容建筑面积223355.18平方米，其中：高层住宅建筑面积（不含骑楼奖励面积）200814.37平方米，商业建筑面积15322.76平方米，公共配套建筑面积7218.05平方米（其中：肉菜市场建筑面积（位于15栋）956.20平方米，托儿所

集点建筑面积（位于15栋）138.56平方米，物业管理用房建筑面积（位于8栋，业主委员会）581.54平方米，幼儿园建筑面积（位于17栋）3634.36平方米，供配电设施用房建筑面积（位于9栋、18栋、19栋）1091.75平方米，大门建筑面积（位于20栋、21栋）70.80平方米，地下室上首层楼梯、坡道、天井面积608.83平方米，消防控制室建筑面积（位于15栋）68.65平方米，网络设施用房建筑面积（位于15栋）67.37平方米；

4.不计容建筑面积69573.15，其中：架空层建筑面积（7栋、8栋住宅首层为公共休闲空间）1200.92平方米，阳台不计容露台建筑面积629.22平方米，地下室建筑面积（地下1层）63470.26平方米，社区公共服务用房建筑面积（6栋，其中居委会建筑面积100平方米）701.82平方米，公共卫生间建筑面积（6栋）60.78平方米，开间所建筑面积（15栋）148.65平方米，托老所建筑面积（6栋）679.72平方米，骑楼奖励建筑面积（骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅）2681.78平方米；

5.骑楼面积1787.85平方米；

6.建筑基底面积20237.86平方米；

7.绿地面积：32021.10平方米；

8.建筑密度：25.37%；

9.绿地率：40.14%；

10.容积率：2.8；

11.机动车位1806个（住宅每100平方米配建0.8个车位，商业每100平方米配建1.0个车位，肉菜市场每100平方米配建1.0个车位，幼儿园每100平方米配建0.2个车位），其中：地上机动车位103个，地下机动车位1703个；

12.非机动车位1197个（住宅每100平方米配建0.5个车位，商业每100平方米配建1.0个车位，肉菜市场每100平方米配建2.0个车位，幼儿园每100平方米配建0.1个车位），其中：地上非机动车位329个，地下非机动车868个；

13.户数1626户，人数6504人（按照每户4人计算）；

14.按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；

15.临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底净高均不小于3.6米（消防车入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建设密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5奖励建筑面积，奖励建筑面积用于住宅；

16.住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到100%，商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

四、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后二年内未开工的，应按程序报我局重新审核。

此复

附件：1.湛江开元房地产开发有限公司《开元·西湖春天》项目规划调整后总平面图

2.开元·西湖春天规划设计方案



方案对比

Scheme comparison



开元·西湖春天项目位于新区西湖之畔，地理位置优越，环境雅致，但周边配套设施建设相对滞后，周边道路由于征地原因，一直处于停滞状态。2020年3月自然资源局发布的本片区控制性详细规划对城市路网做了重新的梳理，在项目西侧和北侧分别增加的市政道路对项目产生了一定的影响，本次修规调整基于以上原因，对方案进行局部修改。

原控规：



调整后控规：



修改前总平面图：

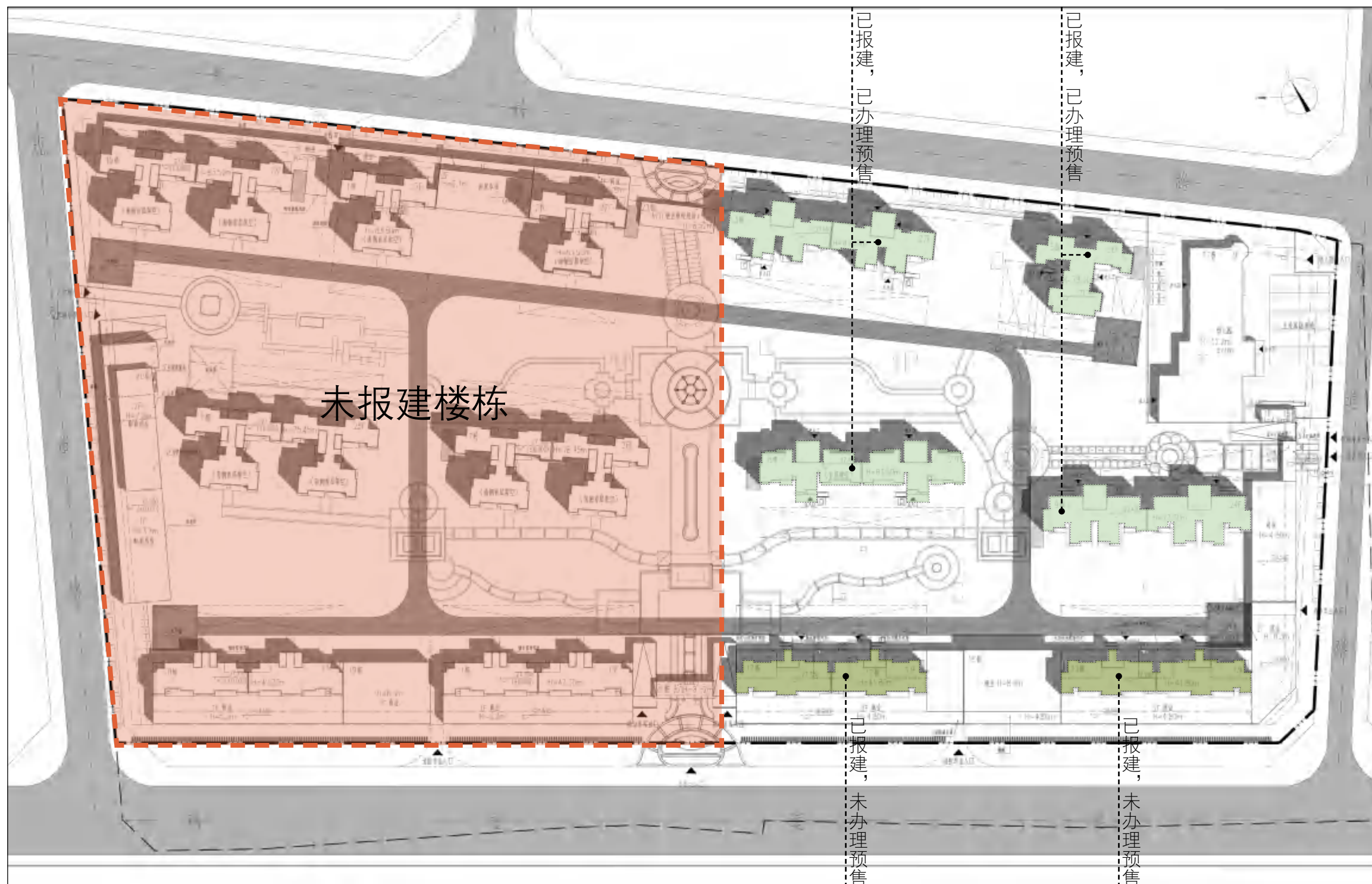


修改后总平面图：



修改内容：

- 12# 楼** 1. 建筑外轮廓有所调整，主要表现在南侧客卫与南侧主卧的修改；
2. 局部商业由二层改为一层；
- 13# 楼** 1. 西侧二层独立商业单独增设楼号改为 18# 楼；
2. 局部商业由二层改为一层，东侧二层商业修改为配电用房，并增设一部室外楼梯；
- 18# 楼** 原位置 18# 取消，修改至 12# 楼与 13# 楼侧向中间区域。



图例:

- 已报建, 已办理预售
- 已报建, 未办理预售
- 未报建楼栋

修改内容：计容面积不变，不计容面积调整

原方案总指标

总技术经济指标					
名称		单位	面积	备注	
宗地面积		㎡	94673.8		
其中	用地规划红线面积	㎡	79769.71	计容面积	
	城市道路退缩用地面积	㎡	14904.09		
	总建筑面积		㎡	292928.32	
计容建筑面积		㎡	223355.18		
其中	高层住宅		㎡	200814.37	不含骑楼奖励面积
	商业		㎡	15322.76	
	公共配套		㎡	7218.05	
	其中	肉菜市场	㎡	956.20	15栋
		垃圾收集点	㎡	138.56	15栋
		物业管理用房	㎡	581.54	6栋，含业主委员会
		幼儿园	㎡	3634.36	17栋
		供配电设施用房	㎡	1091.75	9栋、18栋、19栋
		大门	㎡	70.80	20栋、21栋
		地下室上首层楼梯、坡道、风井面积	㎡	608.82	
		消防控制室	㎡	68.65	15栋
		网络设施用房	㎡	67.37	15栋
不计容建筑面积		㎡	69573.15		
其中	架空层	㎡	1200.92	7栋、8栋住宅首层为公共休闲空间	
	服务阳台不计容部分	㎡	629.22		
	地下室	㎡	63470.26	地下1层，局部2层	
	社区公共服务用房	㎡	701.82	6栋，其中居委会建筑面积100㎡	
	公共卫生间	㎡	60.78	6栋	
	开闭所	㎡	148.65	15栋	
	托老所	㎡	679.72	6栋	
	骑楼奖励面积	㎡	2681.78	骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅	
骑楼面积		㎡	1787.85		
建筑基底面积		㎡	20237.86		
绿地面积		㎡	32021.10		
建筑密度		%	25.37%		
绿地率		%	40.14%		
容积率		/	2.8		
机动车位			1806	住宅每100㎡配建0.8个车位 商业每100㎡配建1.0个车位 肉菜市场每100㎡配建1.0个车位 幼儿园每100㎡配建0.2个车位	
其中	地上机动车位	个	103		
	地下机动车位	个	1703		
非机动车位		个	1197	住宅每100㎡配建0.5个车位 商业每100㎡配建1.0个车位 菜市场每100㎡配建2个车位 儿园每100㎡配建0.1个车位	
其中	地上非机动车位	个	329		
	地下非机动车位	个	868		
户数		户	1626		
人数		人	6504	按照每户4人计算	
备注： 1、按人防有关规定配建防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施。 2、临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深4-5米，进深净宽和梁底净高均不小于3.6米（消防车道入口净高不小于4.0米），架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励建筑面积，奖励建筑面积用于住宅。 3、住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到100%，商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。					

修改后总指标

总技术经济指标				
名称		单位	面积	备注
宗地面积		㎡	94673.80	
其中	用地规划红线面积	㎡	79769.71	计容面积
	城市道路退缩用地面积	㎡	14904.09	
总建筑面积		㎡	292765.28	
计容建筑面积		㎡	223355.18	
其中	高层住宅		208794.14	不含骑楼奖励面积
	商业		7553.02	
	公共配套		7008.02	
	其中	肉菜市场	812.37	21栋
		垃圾收集点	136.88	20栋
		物业管理用房	658.08	7栋、23栋
		幼儿园	3634.36	17栋
		大门	12.58	22栋
		地下室上首层楼梯、坡道、风井面积	520.00	
		消防控制室	65.58	19栋
		供配电设施用房	1070.97	13栋、20栋
		网络设施用房	97.20	19栋
	不计容建筑面积		69410.10	
	其中	架空层	1943.26	1栋、2栋、6栋、7栋、8栋住宅首层有架空区域，为公共休闲空间
		服务阳台不计容部分	193.20	
		地下室	61107.46	地下1层
		社区公共服务用房	609.50	6栋、7栋
		公共卫生间	97.30	20栋
		开闭所	186.09	20栋
		托老所	700.00	20栋
		骑楼奖励面积	4573.29	骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅
	骑楼面积		3048.86	
建筑基底面积		㎡	17552.61	
绿地面积		㎡	27927.38	
建筑密度		%	22.00%	
绿地率		%	35.01%	
容积率		/	2.80	
机动车位		个	1798	
其中	地上机动车位	个	110	住宅每100㎡配建0.8个车位 商业每100㎡配建1.0个车位 肉菜市场每100㎡配建1.0个车位 幼儿园每100㎡配建0.2个车位
	地下机动车位	个	1688	
非机动车位		个	1163	
其中	地上非机动车位	个	414	住宅每100㎡配建0.5个车位 商业每100㎡配建1.0个车位 肉菜市场每100㎡配建2个车位 幼儿园每100㎡配建0.1个车位
	地下非机动车位	个	749	
户数		户	1676	标准户：1740
人数		人	6704	按照每户4人计算

调整内容对比汇总:

开元·西湖春天方案调整指标表							
名称		单位	规划审批指标	方案调整指标	差值(调整-审批)	备注	
宗地面积		m²	94673.80	94673.80	0		
其中	用地规划红线面积	m²	79769.71	79769.71	0	计容面积	
	城市道路退缩用地面积	m²	14904.09	14904.09	0		
总建筑面积		m²	292928.32	292765.28	-163.04		
计容建筑面积		m²	223355.48	223355.18	0	不含骑楼奖励面积	
其中	高层住宅	m²	200814.37	208794.14	7979.77	不含骑楼奖励面积	
	商业	m²	15322.76	7553.02	-7769.74		
	公共配套	m²	7218.05	7008.02	-210.03		
	其中	肉菜市场	m²	956.20	812.37	-143.83	21栋;规划条件:≥800m²
		垃圾收集点	m²	138.56	136.88	-1.68	20栋;规划条件:≥100m²
		物业管理用房	m²	581.54	658.08	76.54	7栋、23栋
		幼儿园	m²	3634.36	3634.36	0	17栋;九班
		供配电设施用房	m²	1091.75	1070.97	-20.78	13栋、20栋;规划条件:≥100m²
		大门	m²	70.80	12.58	-58.22	22栋
		地下室上首层楼梯、坡道、风井面积	m²	608.82	520	-88.82	
		消防控制室	m²	68.65	65.58	-3.07	19栋
		网络设施用房	m²	67.37	97.2	29.83	19栋;规划条件:≥30m²
	不计容建筑面积		m²	69573.15	69410.10	-163.05	
其中	架空层	m²	1200.92	1943.26	742.34	1栋、2栋、6栋、7栋、8栋住宅首层有架空区域,为公共休闲空间	
	服务阳台不计容部分	m²	629.22	193.2	-436.02		

	地下室	m²	63470.26	61107.46	-2362.8	地下1层
	社区公共服务用房	m²	701.82	609.5	-92.32	6栋、7栋;规划条件:≥600 m²
	公共卫生间	m²	60.78	97.3	36.52	20栋
	开闭所	m²	148.65	186.09	37.44	20栋
	托老所	m²	679.72	700	20.28	20栋
	特楼奖励面积	m²	2681.78	4573.29	1891.51	骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅
	骑楼面积	m²	1782.85	3048.86	1266.01	
	建筑基底面积	m²	20237.86	17552.61	-2685.25	
	绿地面积	m²	32021.10	27927.38	-4093.72	
	建筑密度	%	25.37	22.00	-3.37	规划条件:≤30%
	绿地率	%	40.14	35.01	-5.13	规划条件:≥35%
	容积率	/	2.8	2.8	0	规划条件:≤2.8
	机动车位	个	1806	1798	-8	住宅每100 m²配建0.6个车位 商业每100 m²配建1.0个车位 肉菜市场每100 m²配建1.0个车位 幼儿园每100 m²配建0.2个车位
其中	地上机动车位	个	103	110	7	
	地下机动车位	个	1703	1688	-15	
	非机动车位	个	1197	1163	-34	住宅每100 m²配建0.3个车位 商业每100 m²配建1.0个车位 肉菜市场每100 m²配建2个车位 幼儿园每100 m²配建0.1个车位
其中	地上非机动车位	个	329	413	85	
	地下非机动车位	个	868	749	-119	
	户数	户	1626	1676	50	标准户:1740
	人数	人	6504	6704	200	按照每户4人计算
备注: 1.按人防有关规定配建防空地下室:按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准,配套建设海绵设施。 2.临城市道路骑楼首层设计架空廊道作为城市公共开放空间,架空廊道进深4-5米,进深净宽和梁底净高均不小于3.6米(消防车道入口净高不小于4.0米),架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算,并按架空廊道水平面积的1.5倍奖励建筑面积,奖励建筑面积用于住宅。 3.住宅配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到100%,商业配建停车位建设或预留安装充电设施接口比例达到10%。						

原一期已报建方案指标

		单体 栋号	层 数	计容面积													不计容面积					单栋总建筑面积 合计				车位数					
				住宅计容面积							首层商业面 积	二层商业面积	商业烟道面 积（计入商 业面积）	配套面积	功能	地下室上 首层楼梯 坡道、风 井面积	计容面积 合计	架空面积	内阳台建 筑面积 （一半）	地下室面积	配套面积					不计容面积合计	非机动车位	机动车位			
				首层	二层 （单	三层 （单	四层 （单	标准层 （单层）	顶层	屋顶层																		住宅计容合计	地上	地下	地上
已报建分案	分案一	3栋	27	878.66	850.74	850.74	850.74	850.74	850.74	169.64	23167.54							23167.54		111.3	0		111.3	23278.84			964.64	163	397	8	756
		5栋	26	481.84	468.38	468.38	468.38	468.38	468.38	37.92	12229.26							12229.26		81.9	0		81.9	12311.16			528.22				
		8栋	27	165.94	763.73	763.73	763.73	763.73	763.73	139.15	20162.07							20162.07	600.46		0		600.46	20762.53			799.28				
		9栋	24	961.79	941.43	941.43	941.43	941.43	941.43	164.73	22779.41	357.60			247.34	配电房		23384.35			0		0	23384.35			1624.31				
		12栋	13	310.53	65.5	706.23	704.05	704.05	686.77	60.98	8166.46	1210.85	1809.03					11186.34						11186.34	350.88	526.32	1523.01				
		13栋	13	274.13	61.48	704.05	704.05	704.05	686.77	60.98	8123.86	1987.36	2838.8					12950.02						12950.02	638.01	957.02	2260.03				
		17栋幼 儿园	3												3634.36	幼儿园		3634.36						3634.36			1318.96				
		地下室 一															331.33	331.33			29652.78		29652.78	29984.11			331.33				
	分案小计										94628.60	3555.81	4647.83		3881.70		331.33	107045.27	600.46	193.20	29652.78		30446.44	137491.71	988.89	1483.34	9349.78	163	397	8	756

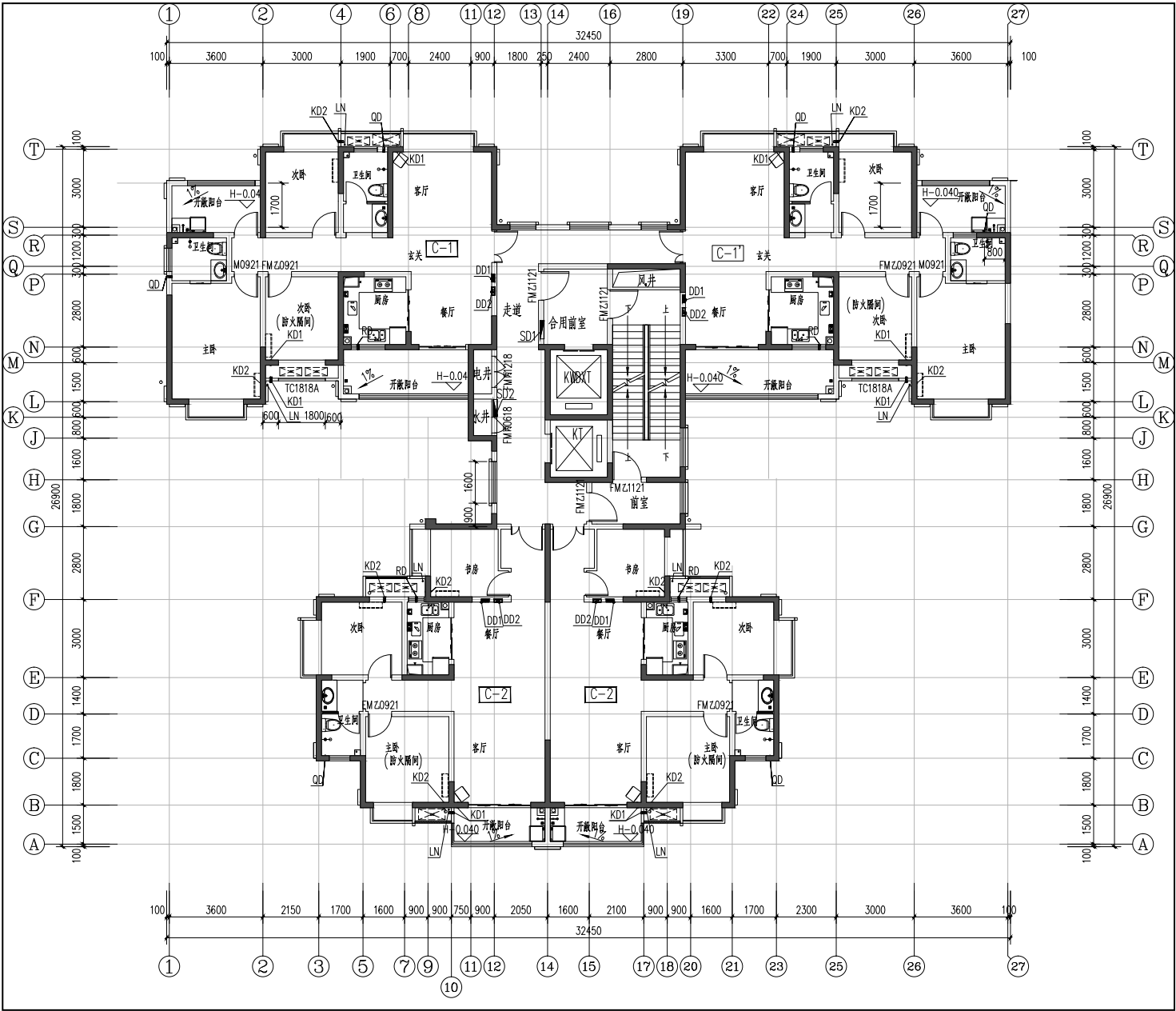
修改后一期方案指标

		单体 栋号	层 数	计容面积													不计容面积					单栋总建筑 面积 合计			基底面积	车位数							
				住宅计容面积								首层商业面 积	二层商业面 积	商业烟道面 积（计入商 业面积）	配套面积	功能	地下室上首 层楼梯坡道 、风井面积	计容面积 合计	架空面积	内阳台建筑 面积（一 半）	地下室面积					配套面积	不计容面积 合计	地上	地下	非机动车位		机动车位	
				首层	二层 （单层）	三层 （单层）	四层 （单层）	标准层 （单层）	顶层	屋顶层	住宅计容合 计																			地上	地下	地上	地下
一期已报 建区域修 改后指标	分案一	3栋	27	885.82	857.9	857.9	857.9	857.9	857.9	169.64	23360.86						23360.86		111.3	0		111.3	23472.16			964.64	211	397	50	749			
		5栋	26	489.44	475.98	475.98	475.98	475.98	475.98	37.92	12426.86						12426.86		81.9	0		81.9	12508.76			528.22							
		8栋	27	165.94	763.73	763.73	763.73	763.73	763.73	763.73	139.15	20162.07						20162.07	600.46		0		600.46	20762.53							799.28		
		9栋	24	961.79	941.43	941.43	941.43	941.43	941.43	941.43	164.73	22779.41	415.20				23194.61			0		0	23194.61	180.8	271.20	1624.31							
		12栋	13	220.5	720.11	720.83	720.83	720.83	703.56	60.98	8913.45	1182.03	258				10353.48						10353.48	353.28	529.92	1523.43							
		13栋	13	220.5	720.83	720.83	720.83	720.83	703.56	60.98	8914.17	1321.66			557.10	供电设施用房		10792.93						10792.93	504.24	756.36					1620.41		
		17栋幼儿 园	3												3634.36	幼儿园		3634.36						3634.36							1318.96		
		地下室一															331.33	331.33			29717.99		29717.99	30049.32							331.33		
	分案小计										96556.82	2918.89	258.00		4191.46		331.33	104256.50	600.46	193.20	29717.99		30511.65	134768.15	1038.32	1286.28	8710.58	211	397	50	749		

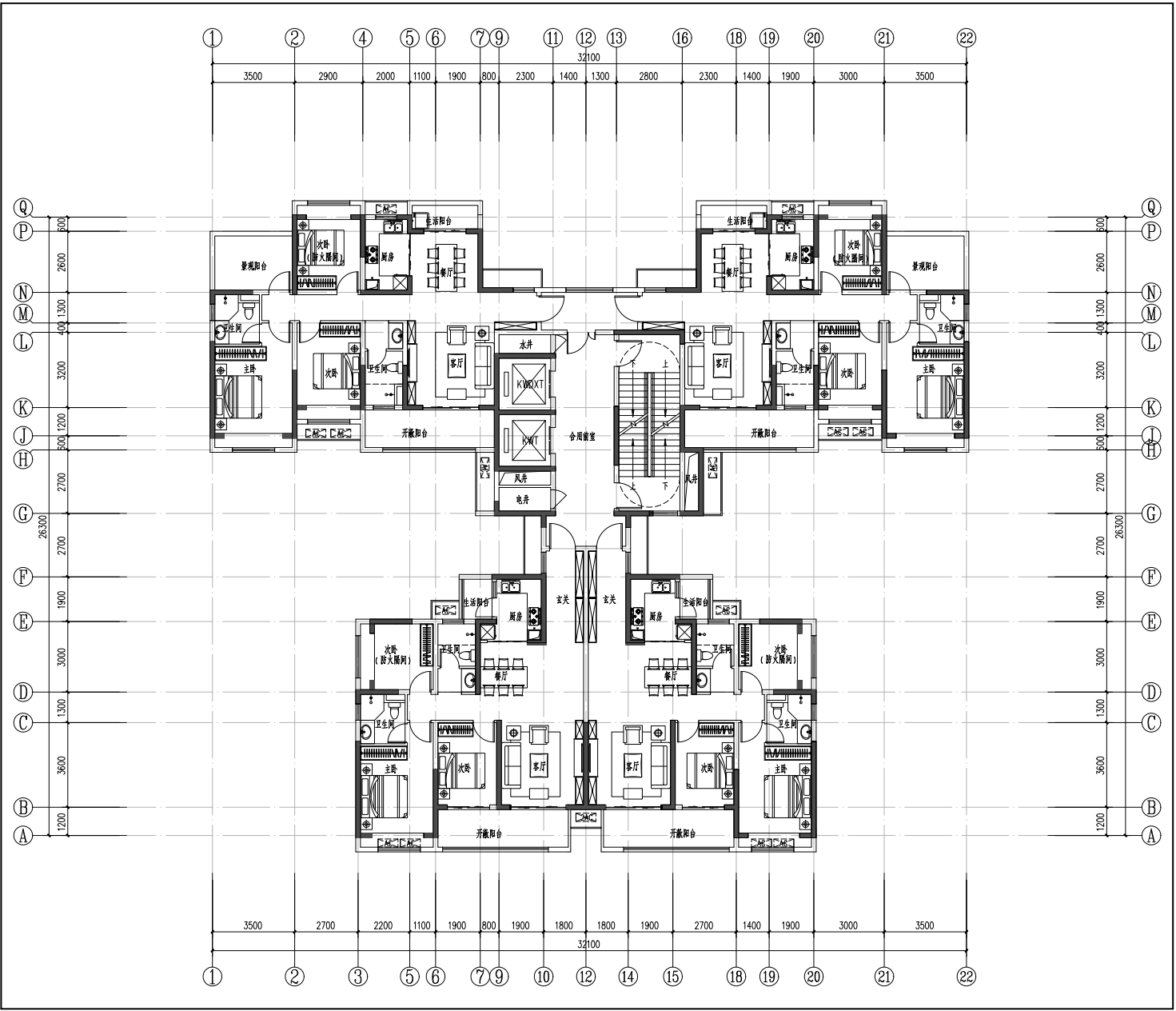
1、2、6、7、15 号楼主要修改户型

1. 2. 6. 7 and 15 buildings are mainly modified

调整前户型



调整后户型



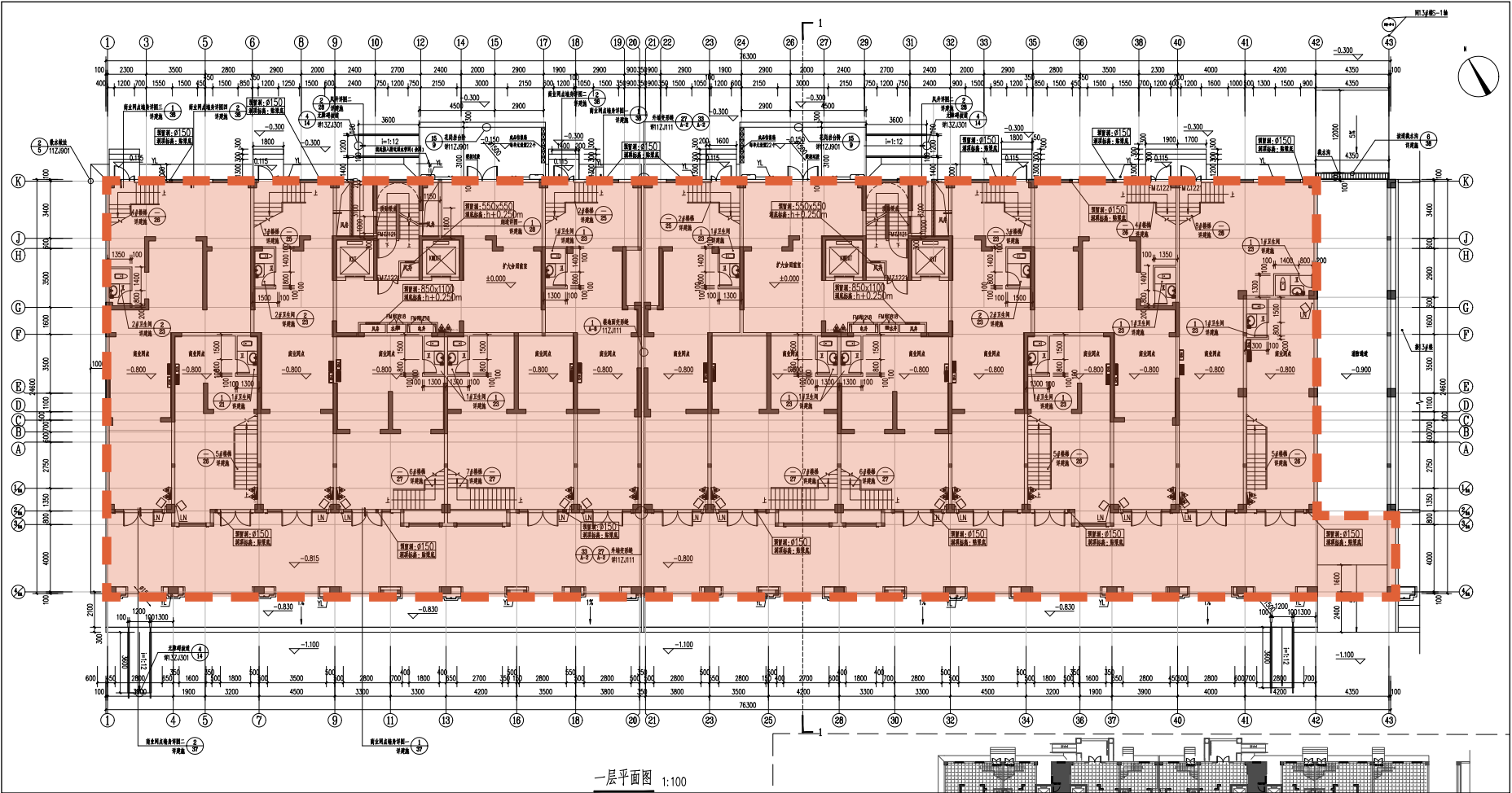
调整内容：

- 1. 优化户型外轮廓尺寸，使其满足规范要求
- 2. 优化内部空间舒适度，使其满足市场诉求

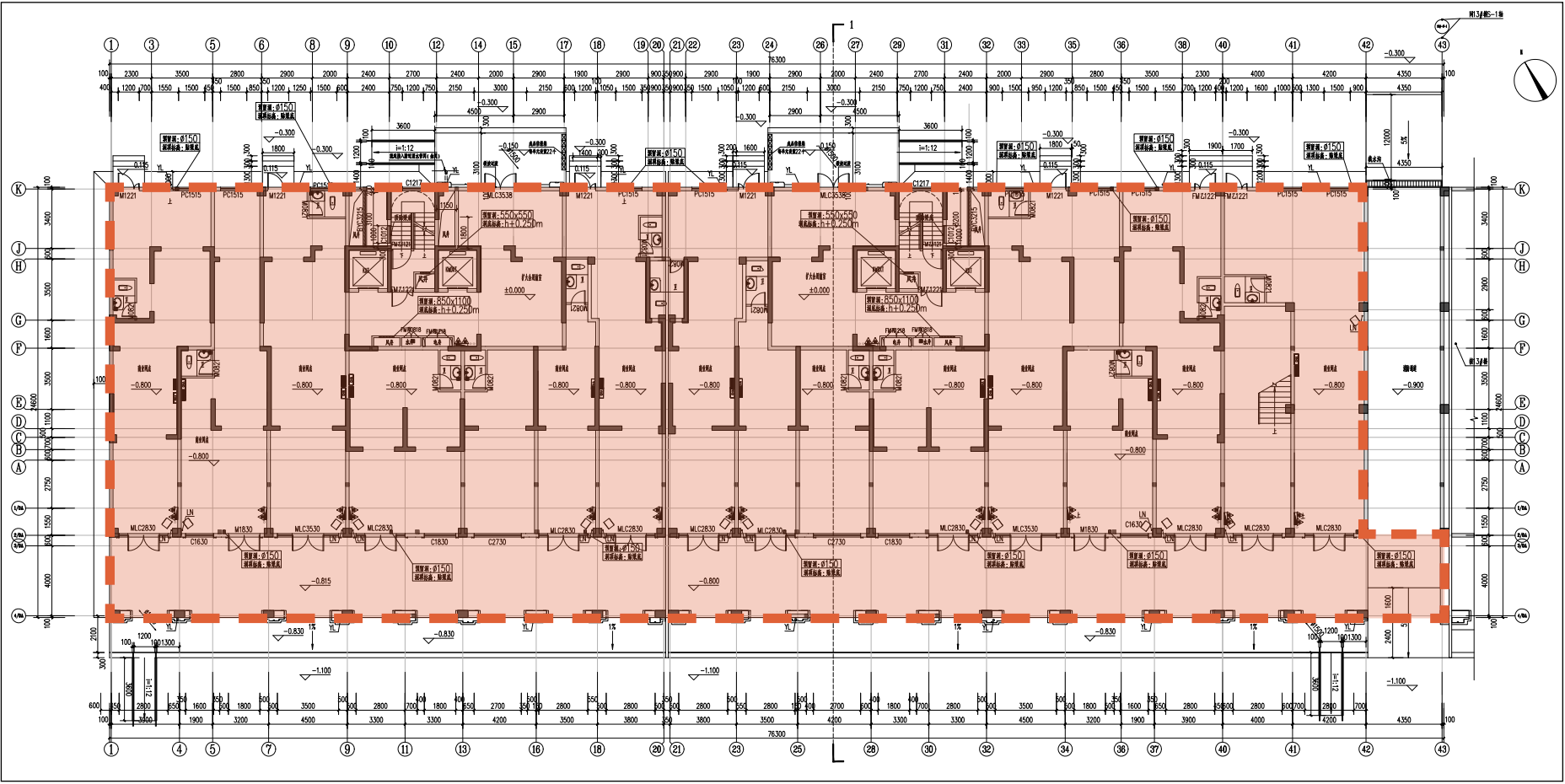
总计容面积不变，其中一期住宅计容面积增加 1537.3 m^2 ，二期住宅计容面积增加 6442.47 m^2 (均不包含骑楼奖励面积)，一期和二期商业及配套总计容面积减少 7979.77 m^2 。

12#

12# 原方案
首层



12# 调整后方案
首层

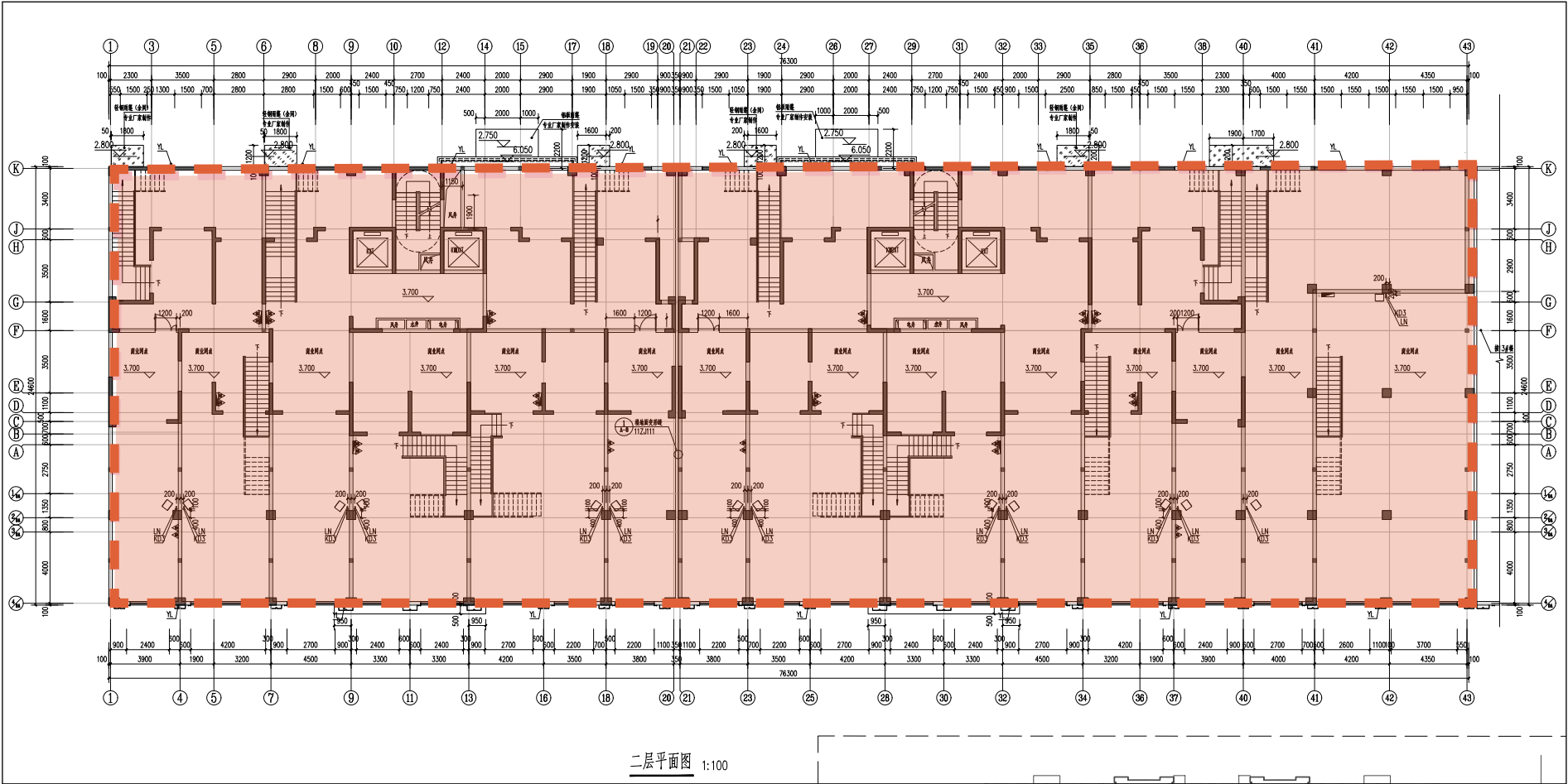


方案对比
Scheme comparison

调整内容：
局部商业由二层改为一层，增加层高，
使骑楼空间更舒适。

12#

12# 原方案
二层

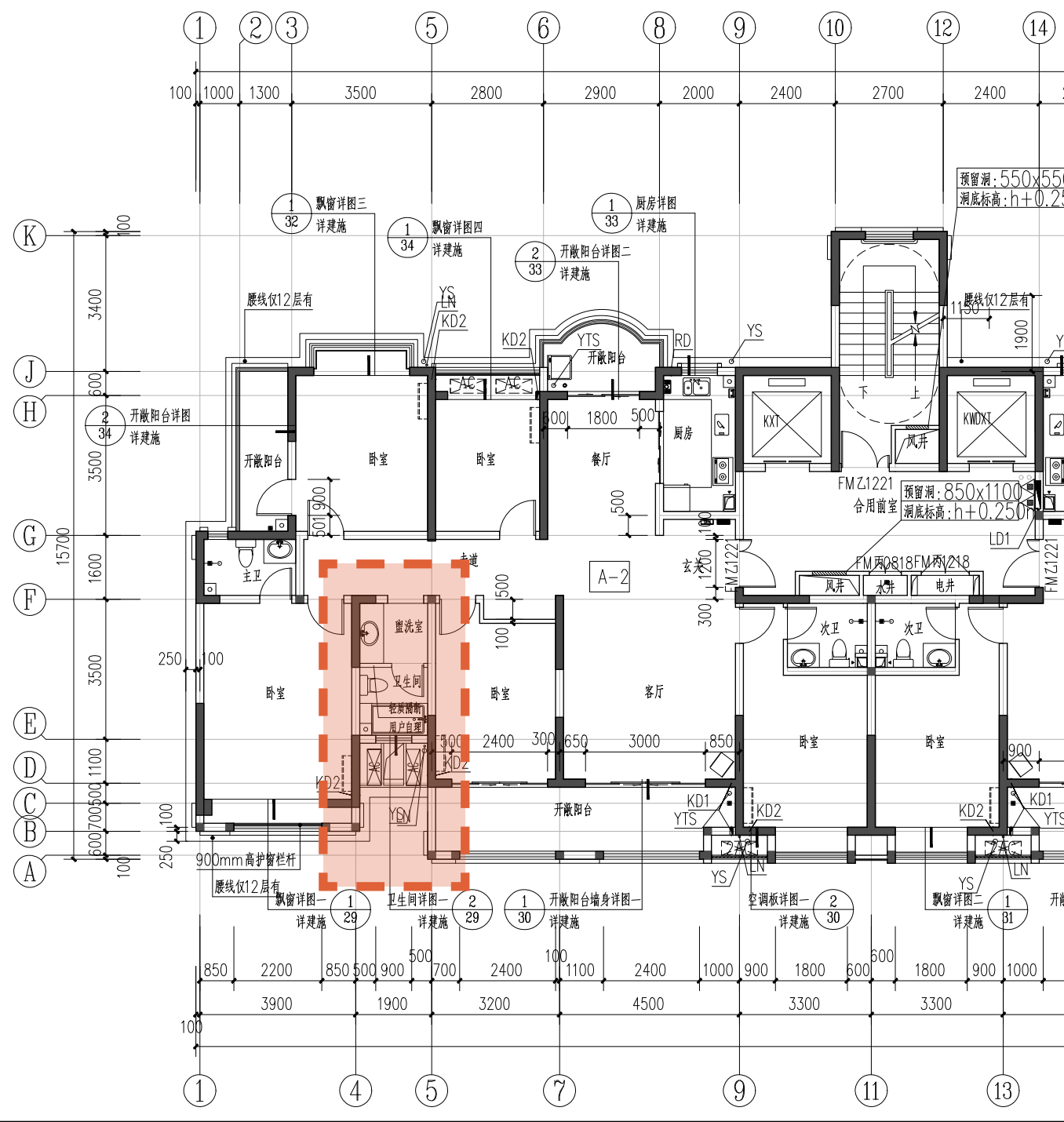


调整内容：
商业由二层改为一层，增加层高，使骑楼空间更舒适。

12# 调整后方案
二层

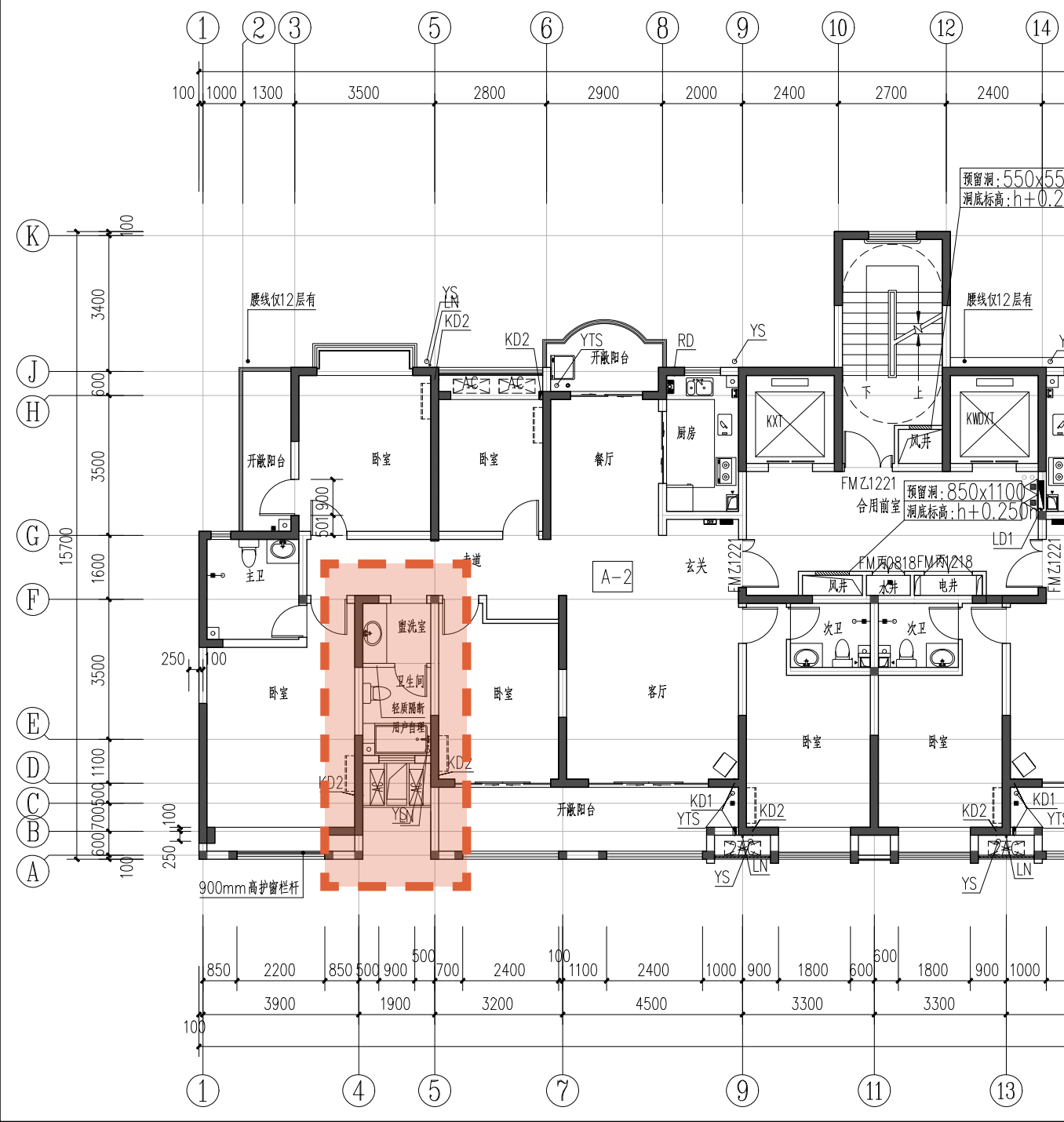


12# 标准层 原方案

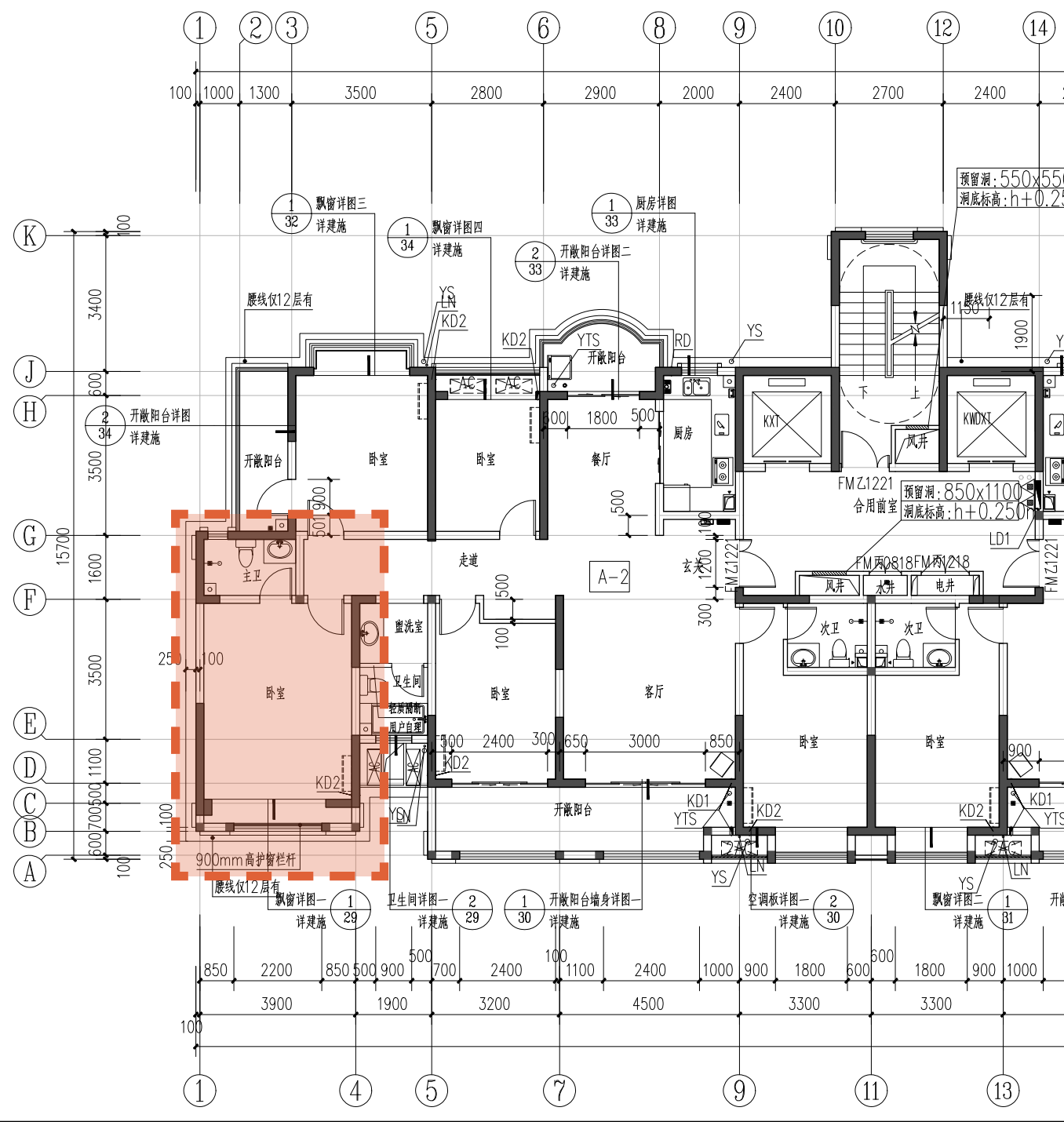


调整内容：
12# 楼 A-2 套型客卫湿区向南加大 500mm。
调整后标准层面积增加 1.9 m²

12# 标准层 调整后方案

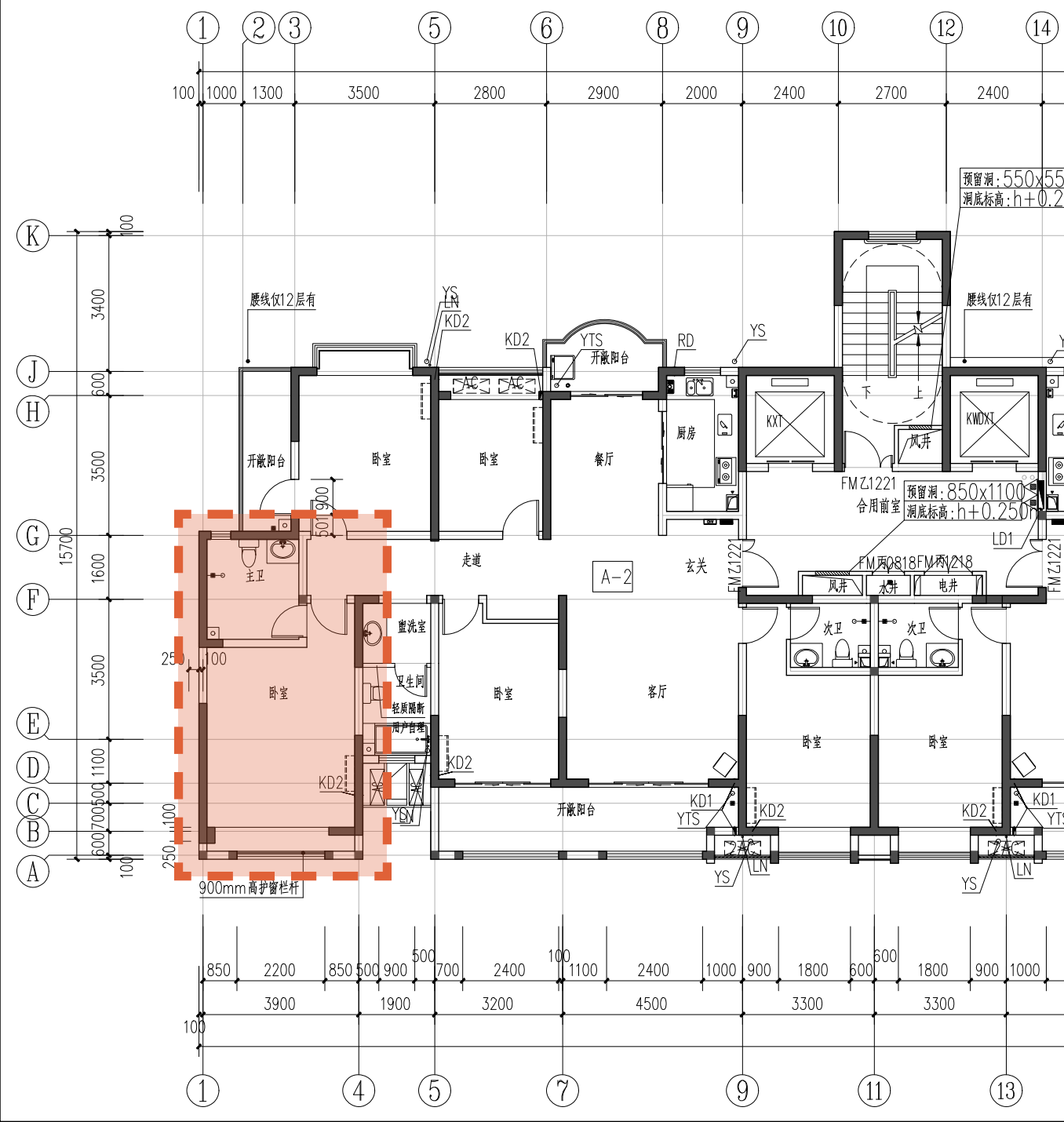


12# 标准层 原方案

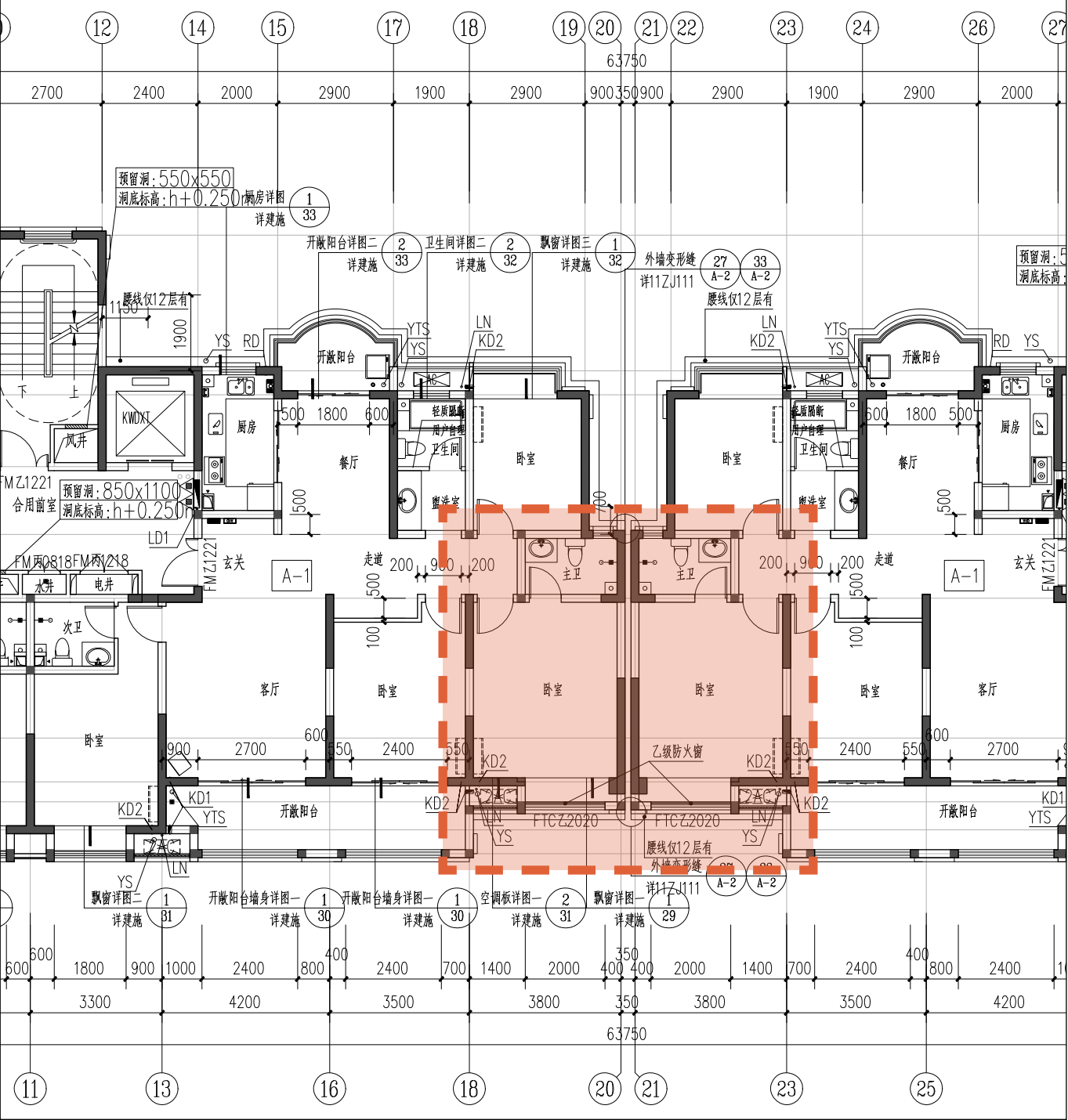


调整内容：
12# 楼 A-2 套型⑩轴，①轴主卧卫生间向南加大 1100mm，卫生间门朝向改变位置，此卧室向南加大 700mm。
调整后标准层面积增加 5.66 m²

12# 标准层 调整后方案

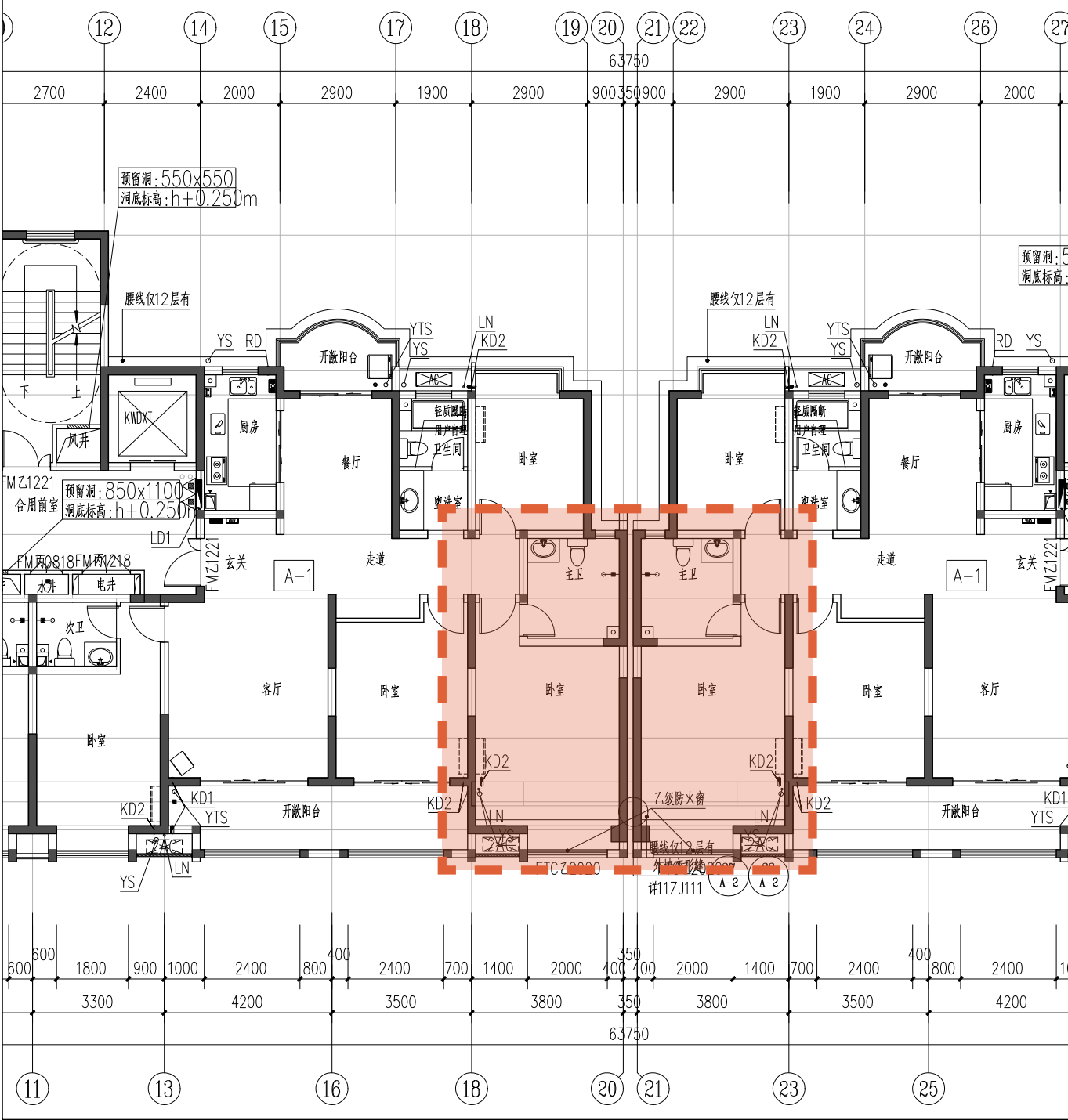


12# 标准层 原方案

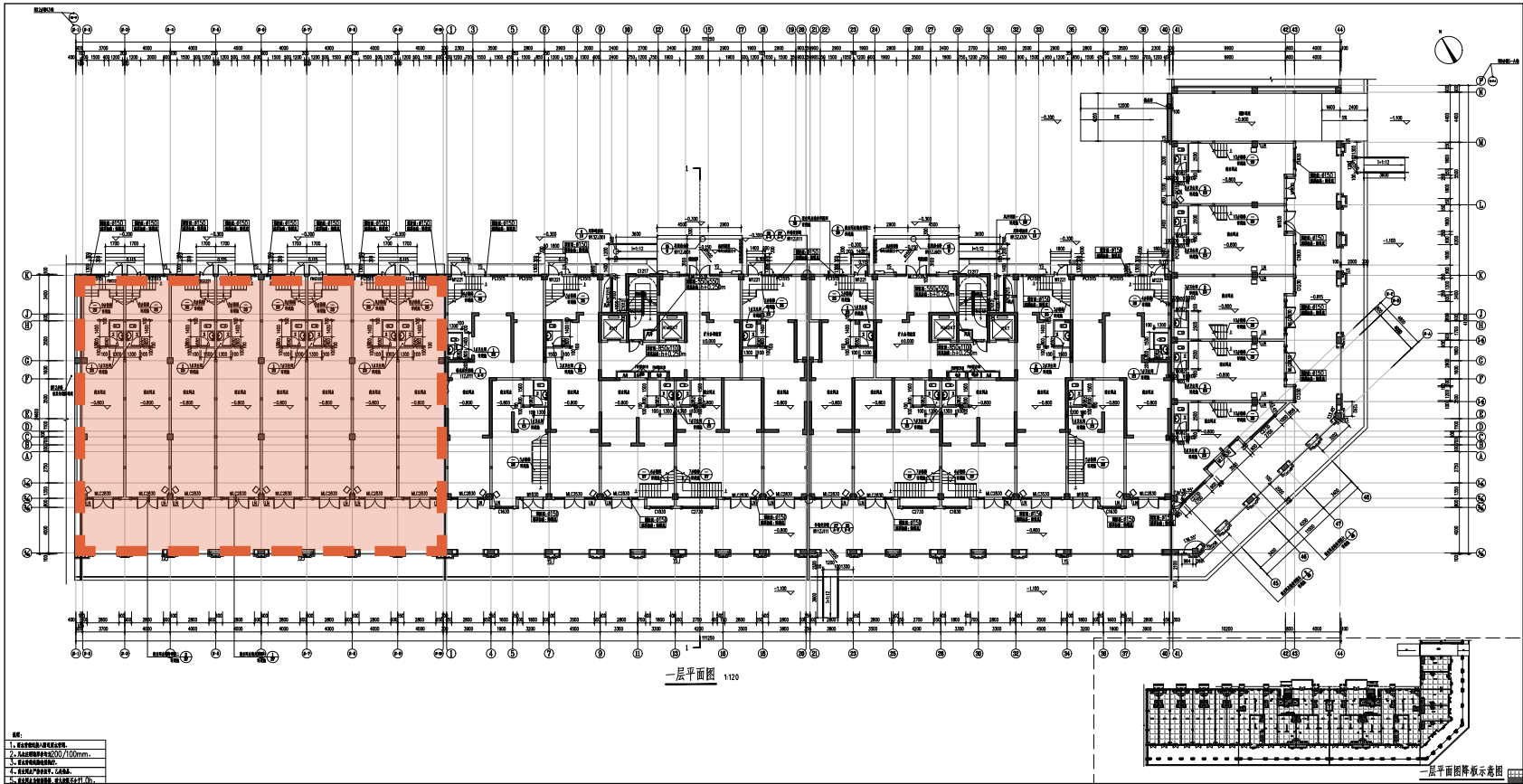


调整内容：
12# 楼 A-1 套型 20 轴、21 轴主卧卫生间向南加大 1100mm，卫生间门朝向改变位置，卧室向南加大 1200mm，飘窗外边线与此户型开敞阳台外边线对齐。
调整后标准层面积增加 9.23 m²
住宅面积增加 746.99 m²
商业面积减少 1908.45 m²
调整总结：
调整后本楼栋总计容面积减少 1053.36 m²

12# 标准层 调整后方案

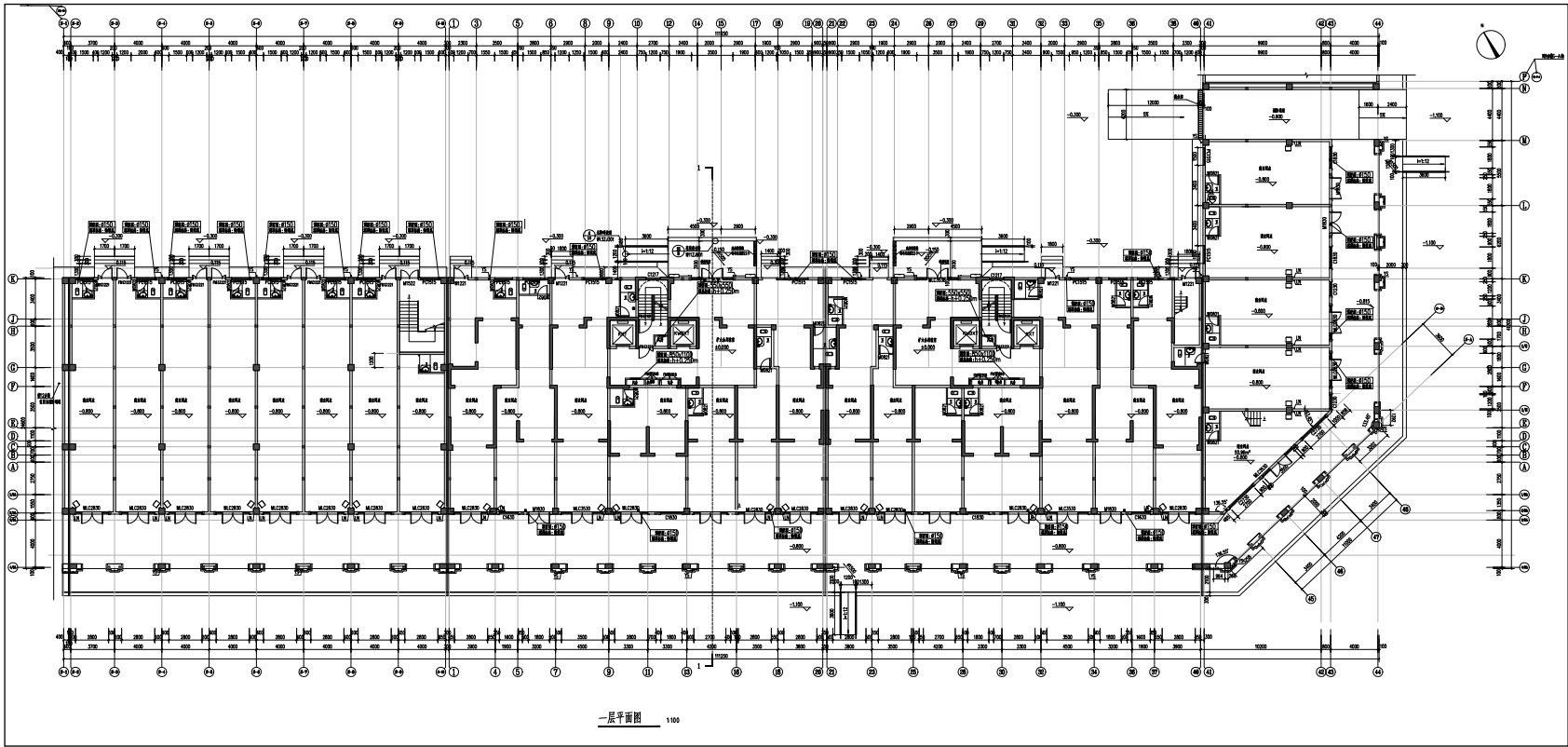


13# 原方案
首层



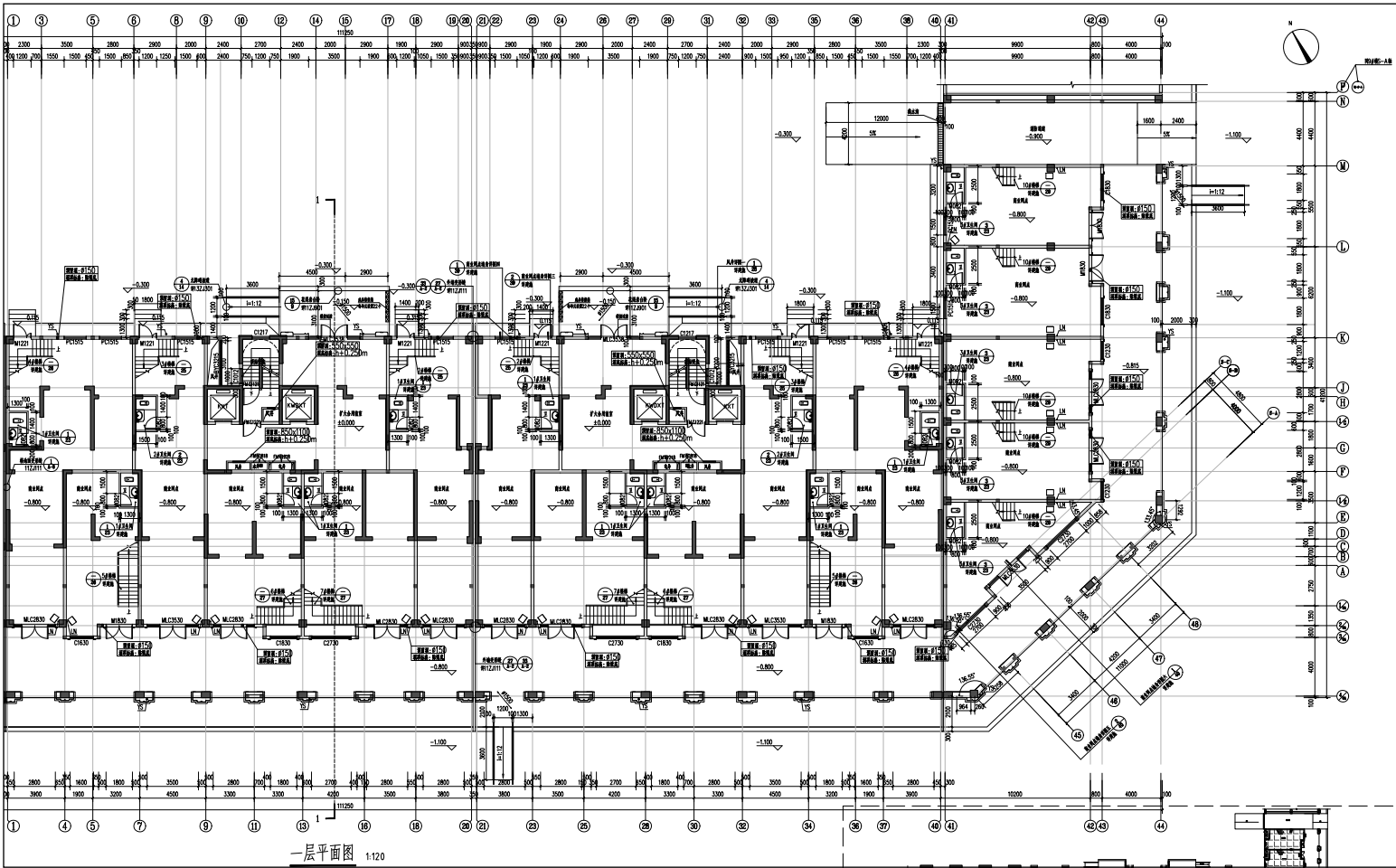
调整内容：
13# 西侧独立商业单独增设楼号改为
18# 楼。

13# 调整后方案
首层



13#

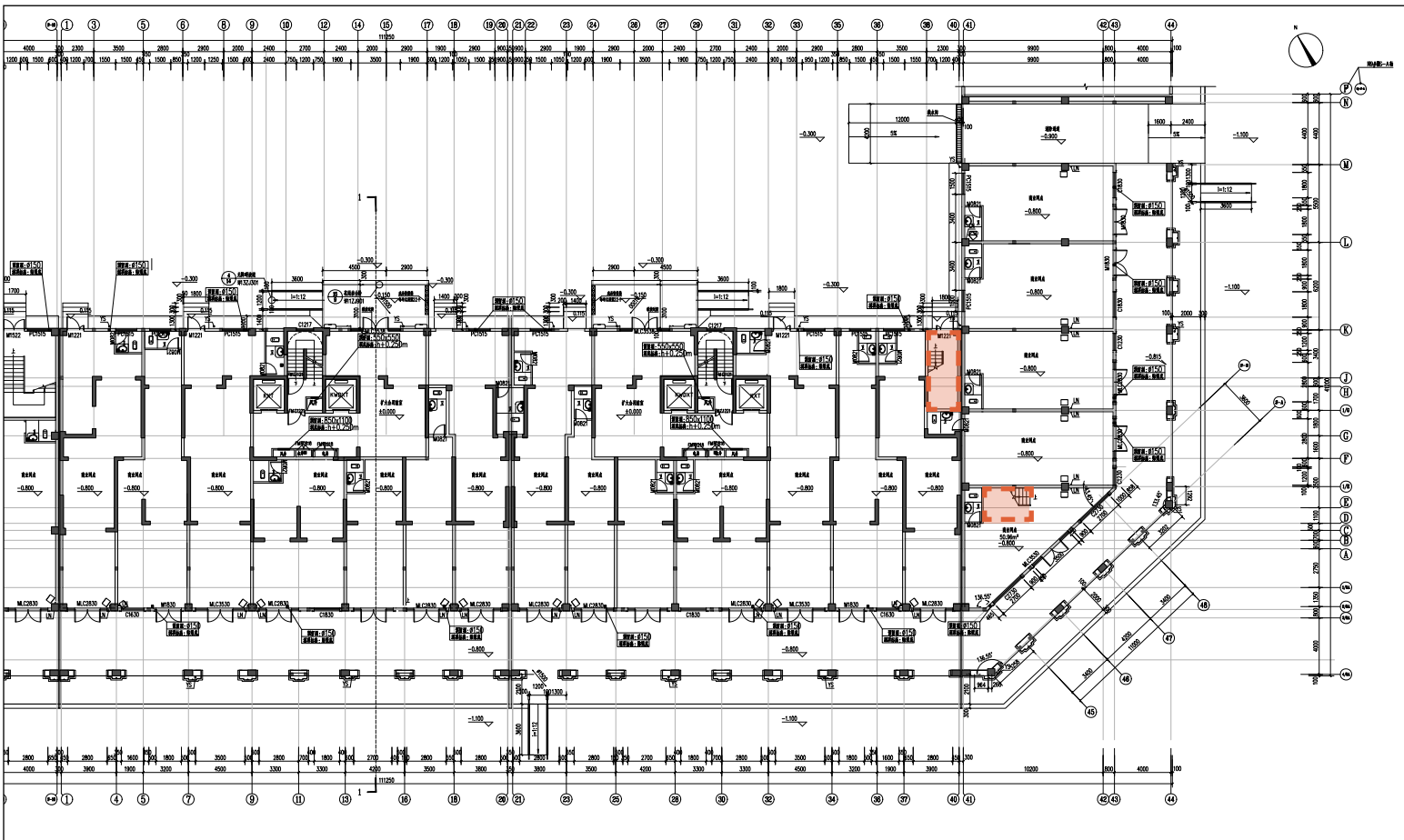
13# 原方案
首层



方案对比
Scheme comparison

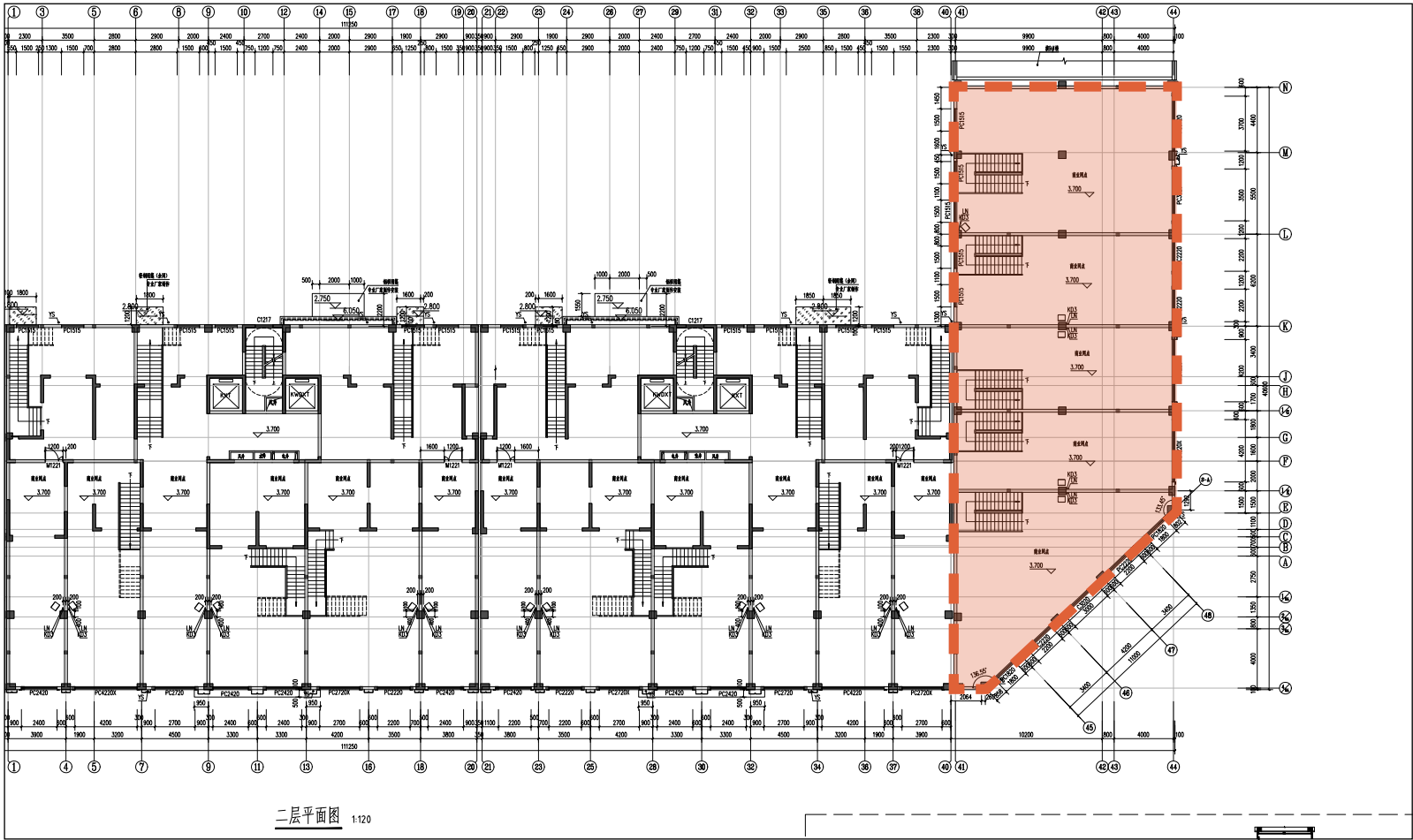
调整内容：
13# 局部商业由二层修改为一层，东
侧二层商业改为配电用房。

13# 调整后方案
首层



13#

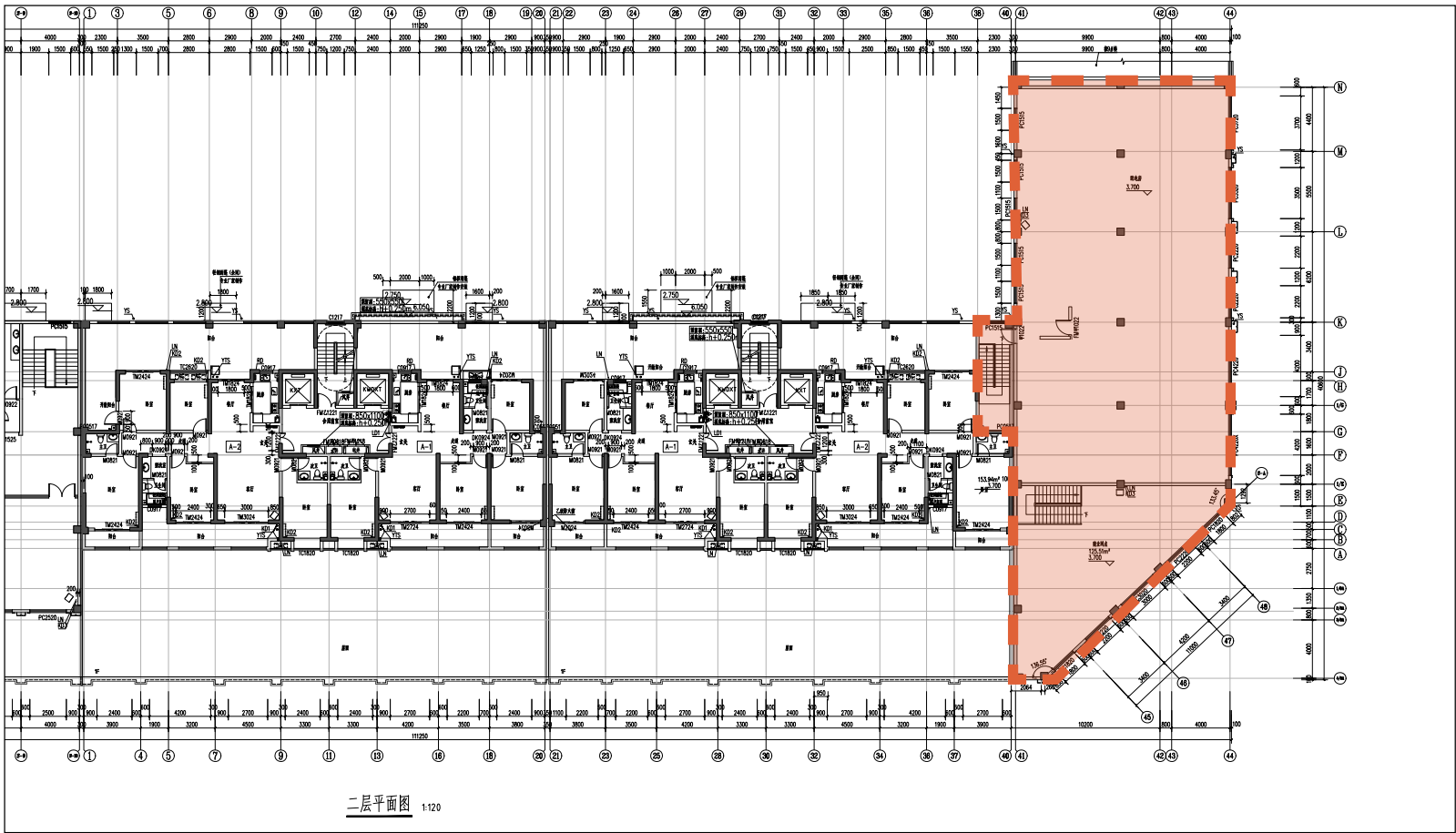
13# 原方案
二层



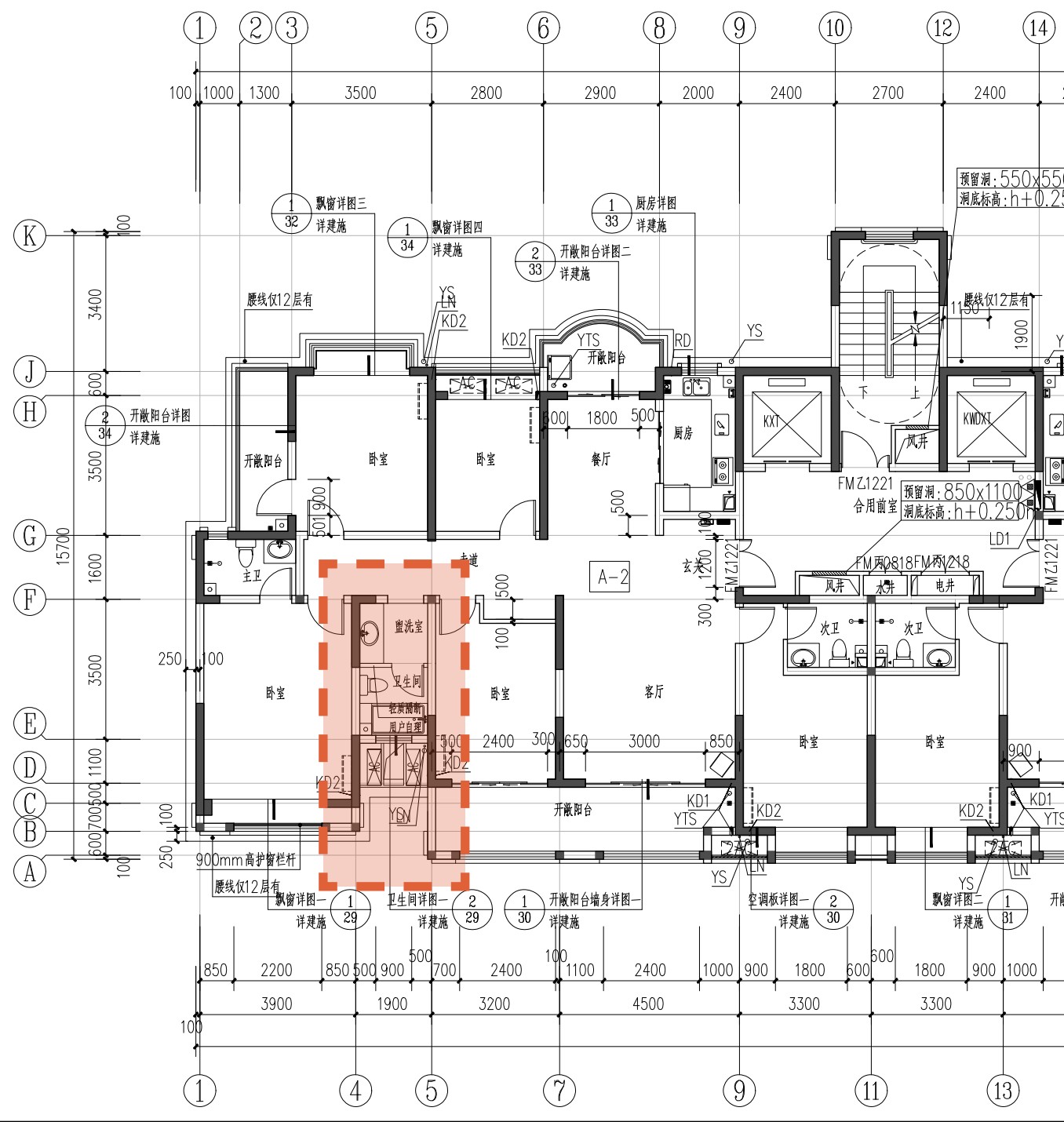
方案对比
Scheme comparison

调整内容：
13# 局部商业由二层修改为一层，东侧
二层商业改为配电用房。

13# 调整后方案
二层

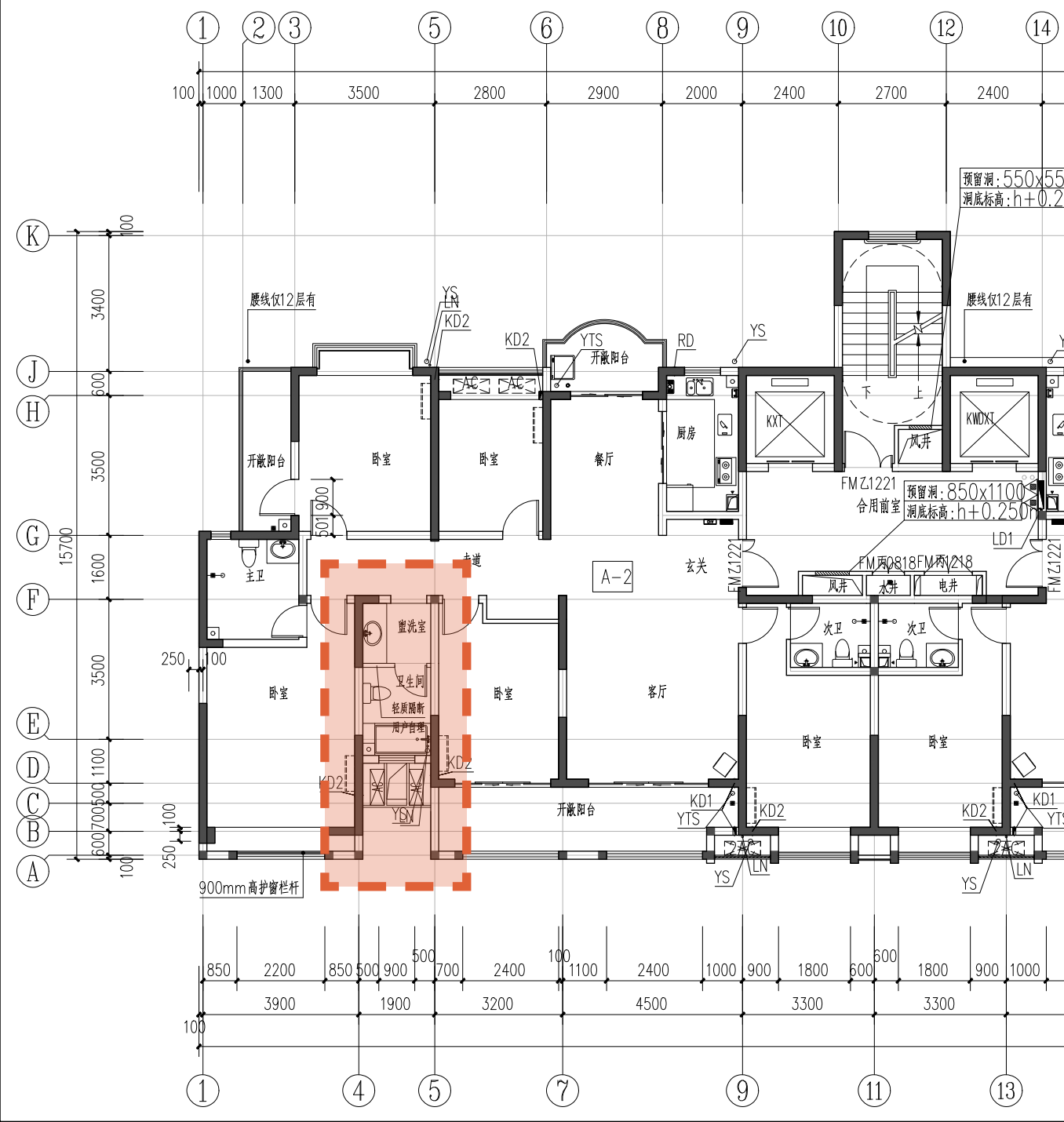


13# 标准层 原方案

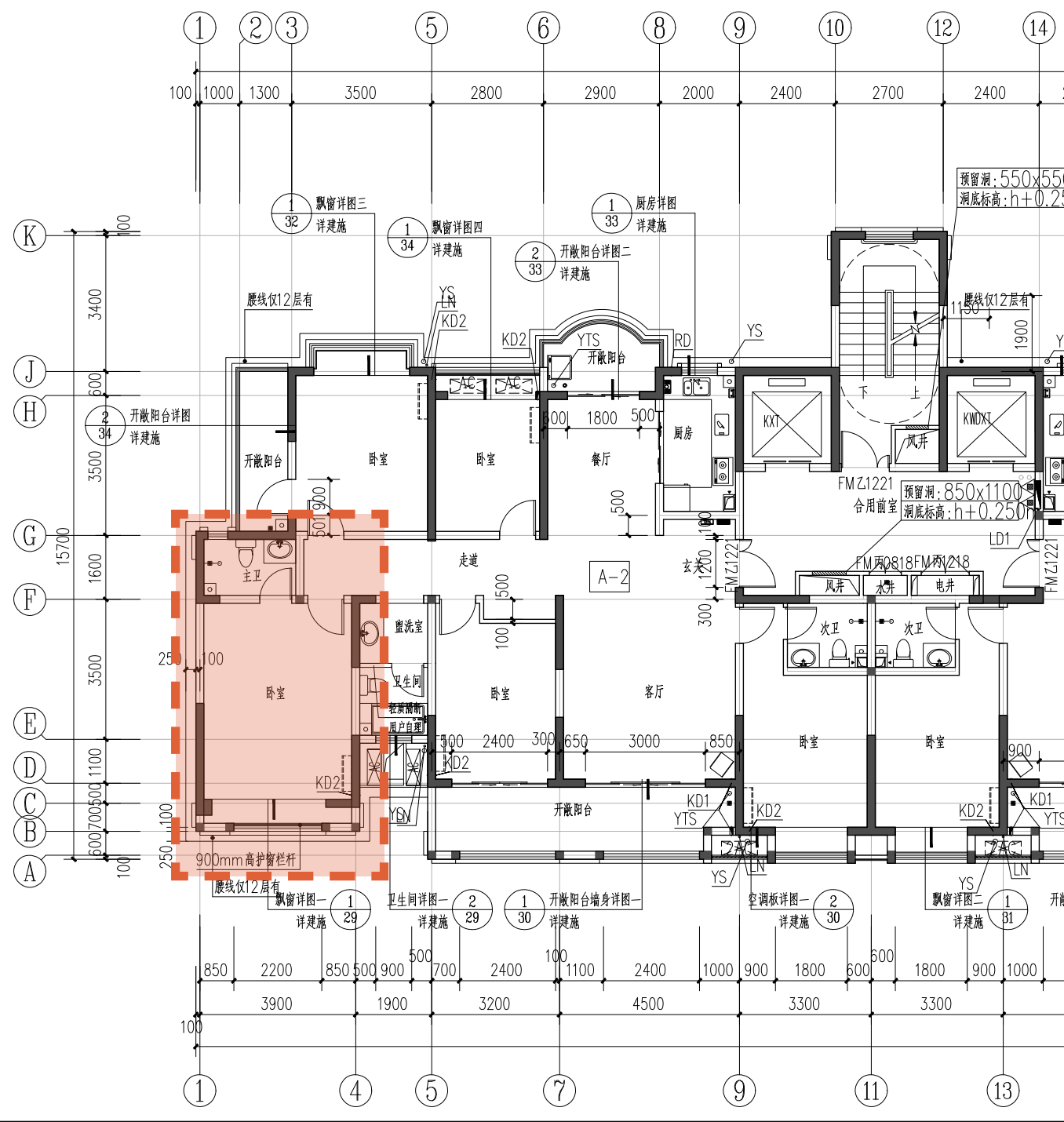


调整内容：
13# 楼 A-2 套型客卫湿区向南加大 500mm。
调整后标准层面积增加 1.9 m²

13# 标准层 调整后方案

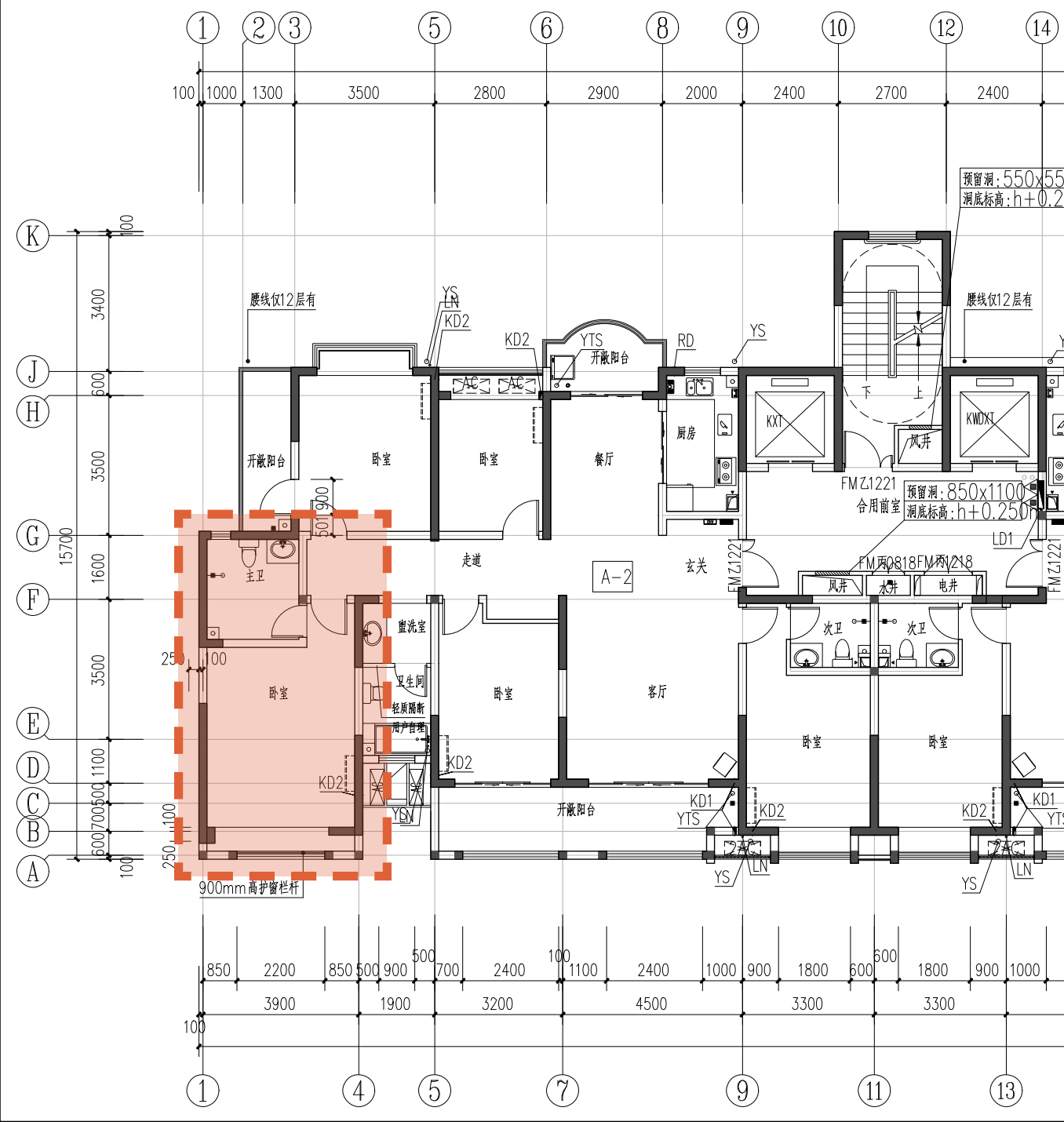


13# 标准层 原方案

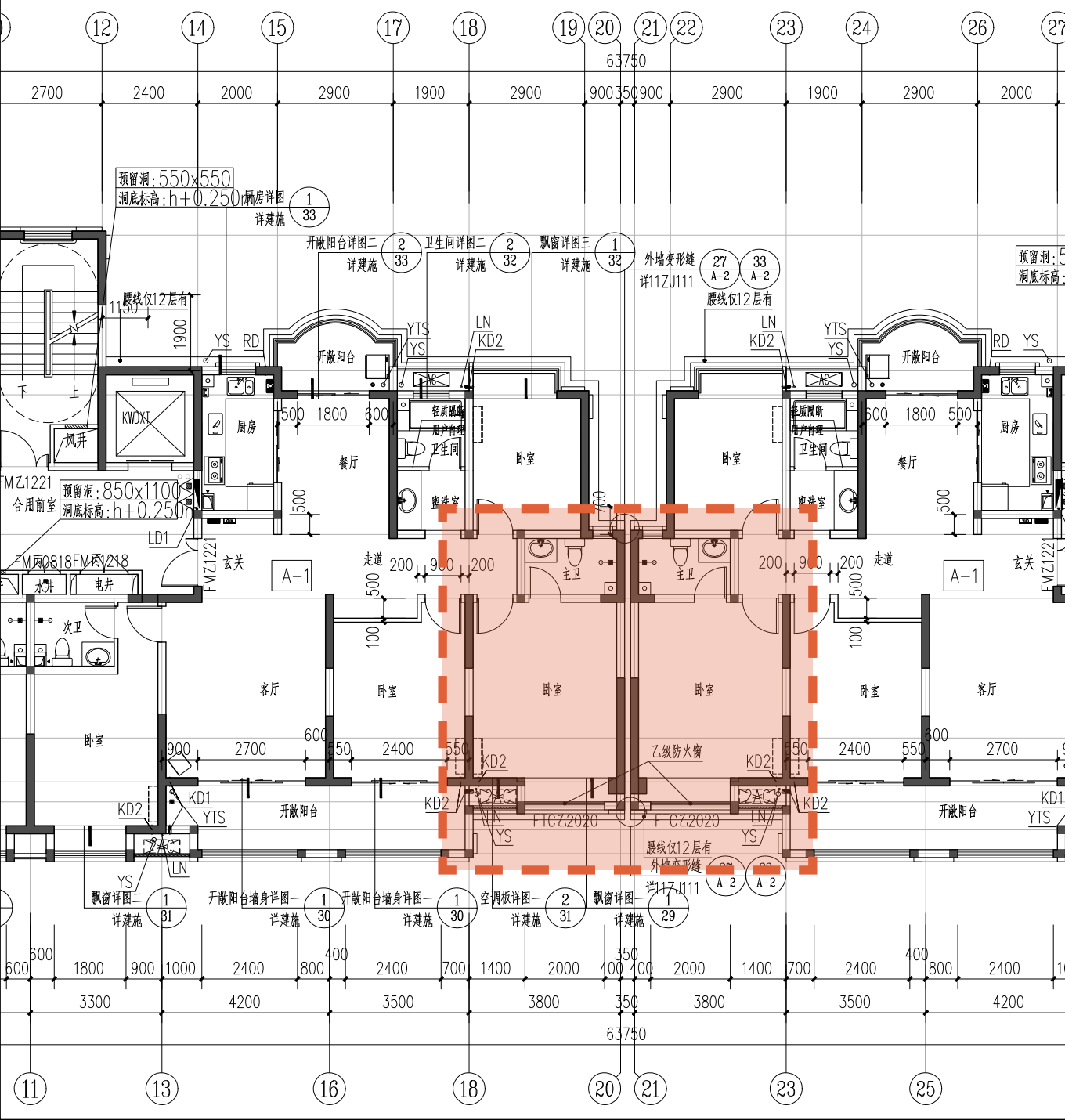


调整内容:
13# 楼 A-2 套型⑩轴, ①轴主卧卫生间向南加大 1100mm, 卫生间门朝向改变位置, 此卧室向南加大 700mm。
调整后标准层面积增加 5.66 m²

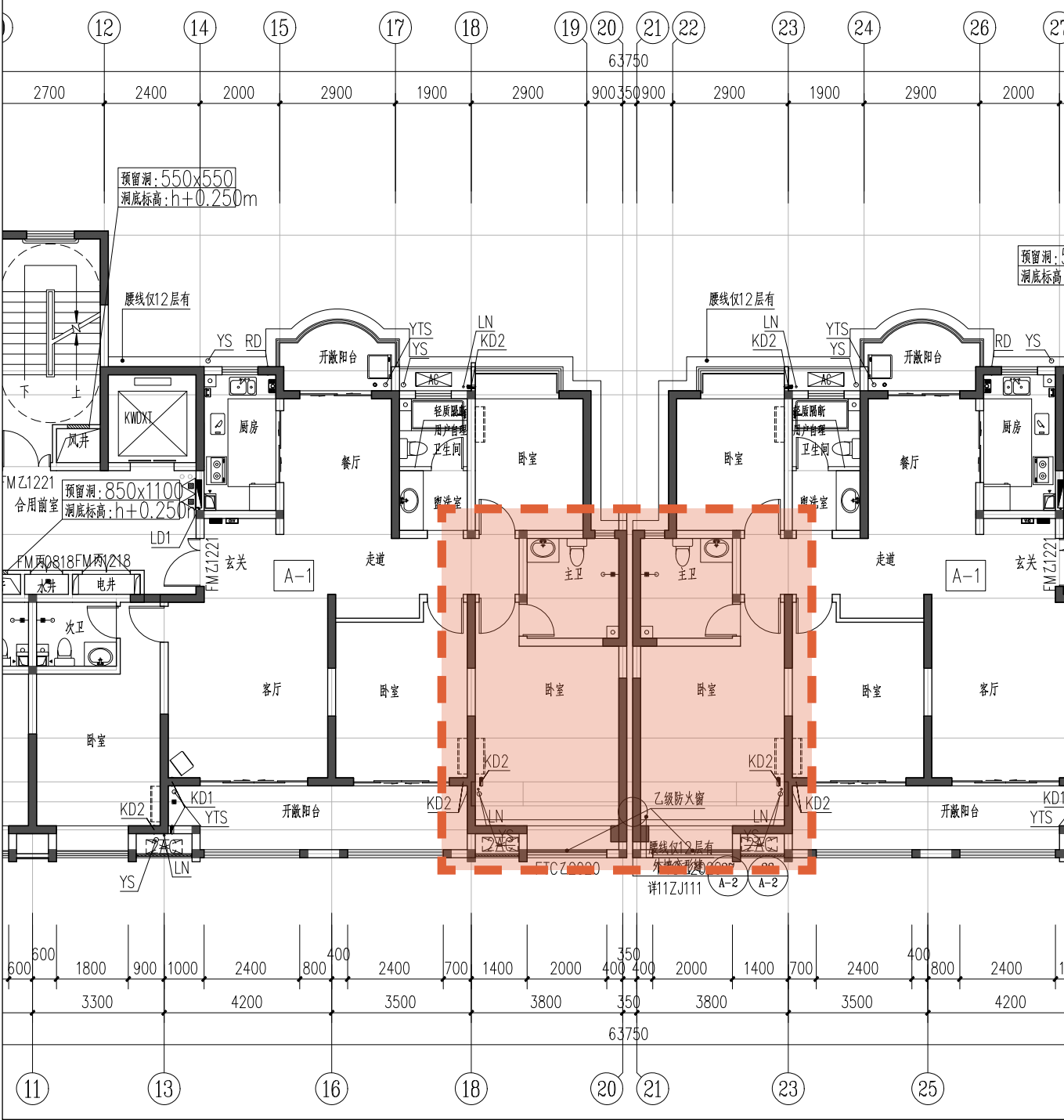
13# 标准层 调整后方案



13# 标准层 原方案



13# 标准层 调整后方案



调整内容：
13# 楼 A-1 套型 20 轴、21 轴主卧卫生间向南加大 1100mm，卫生间门朝向改变位置，
卧室向南加大 1200mm，飘窗外边线与此户型开敞阳台外边线对齐。
调整后标准层面积增加 9.23 m²
住宅面积增加 790.31 m²
商业面积减少 3864.68 m²
调整总结：
调整后本楼栋总计容面积减少 2517.27 m²



18# 调整前位置

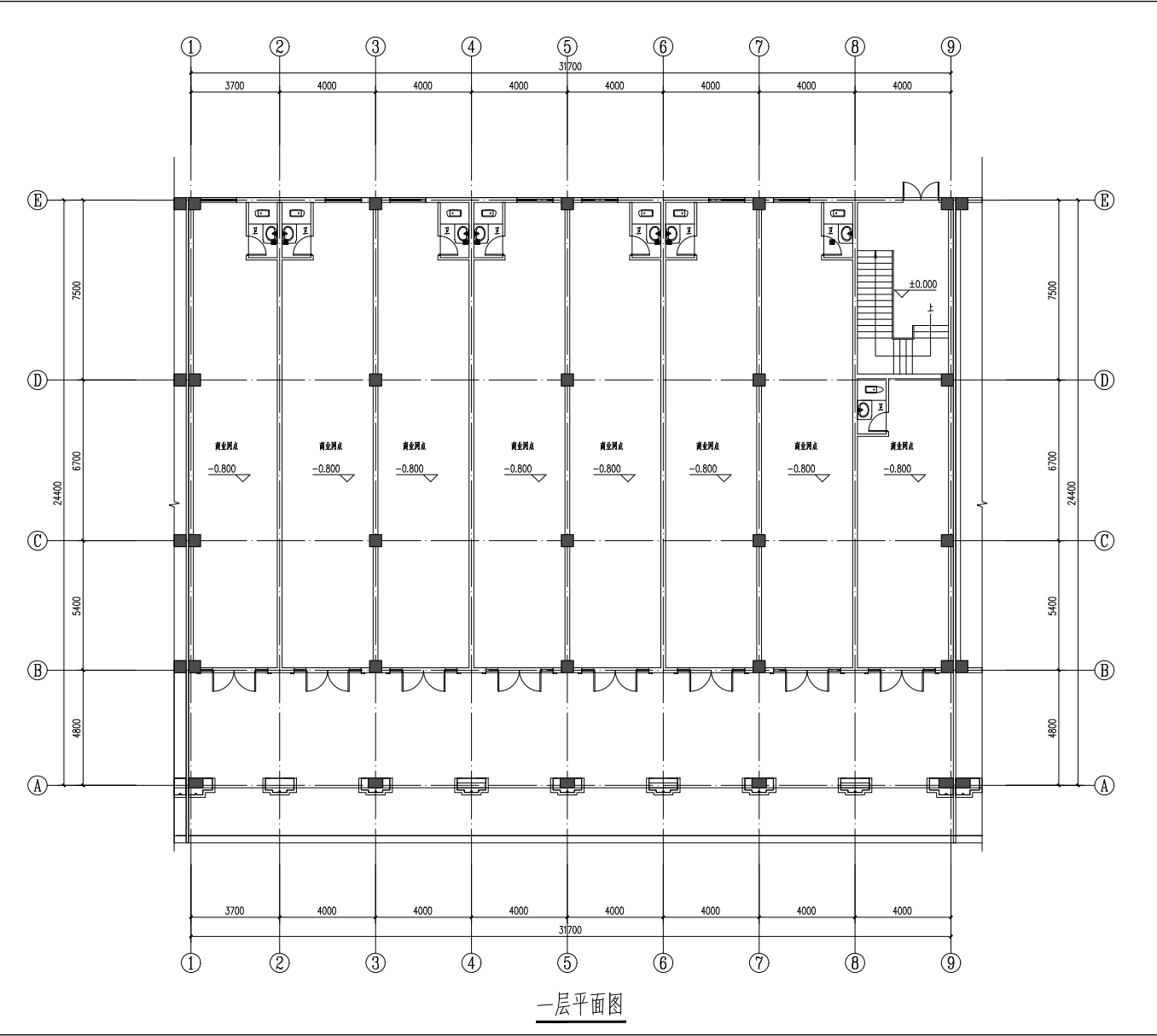


18# 调整后位置

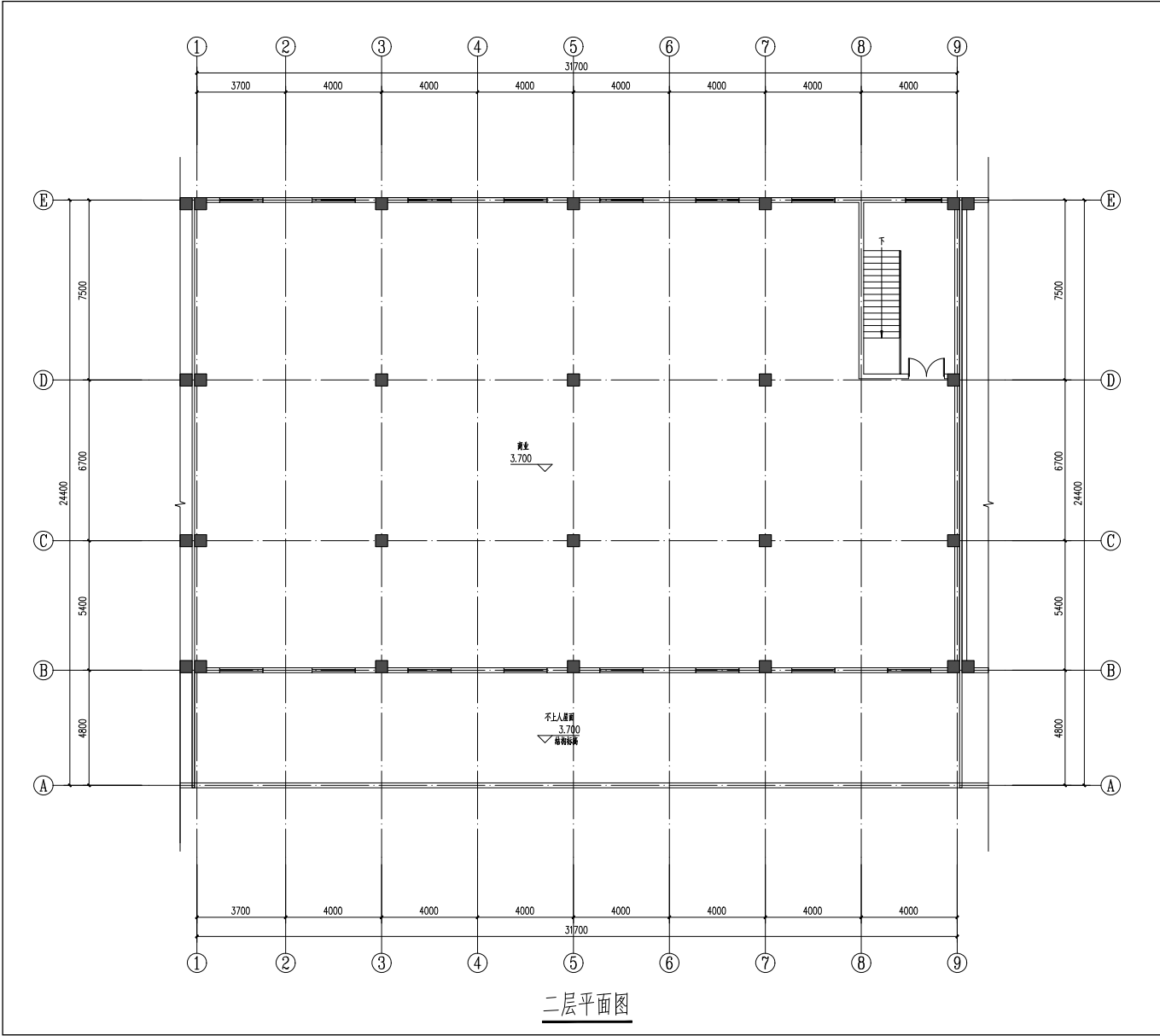


调整内容：
原 18# 楼取消，现 18# 计容面积为 1265.22 m²

18# 调整后方案
首层

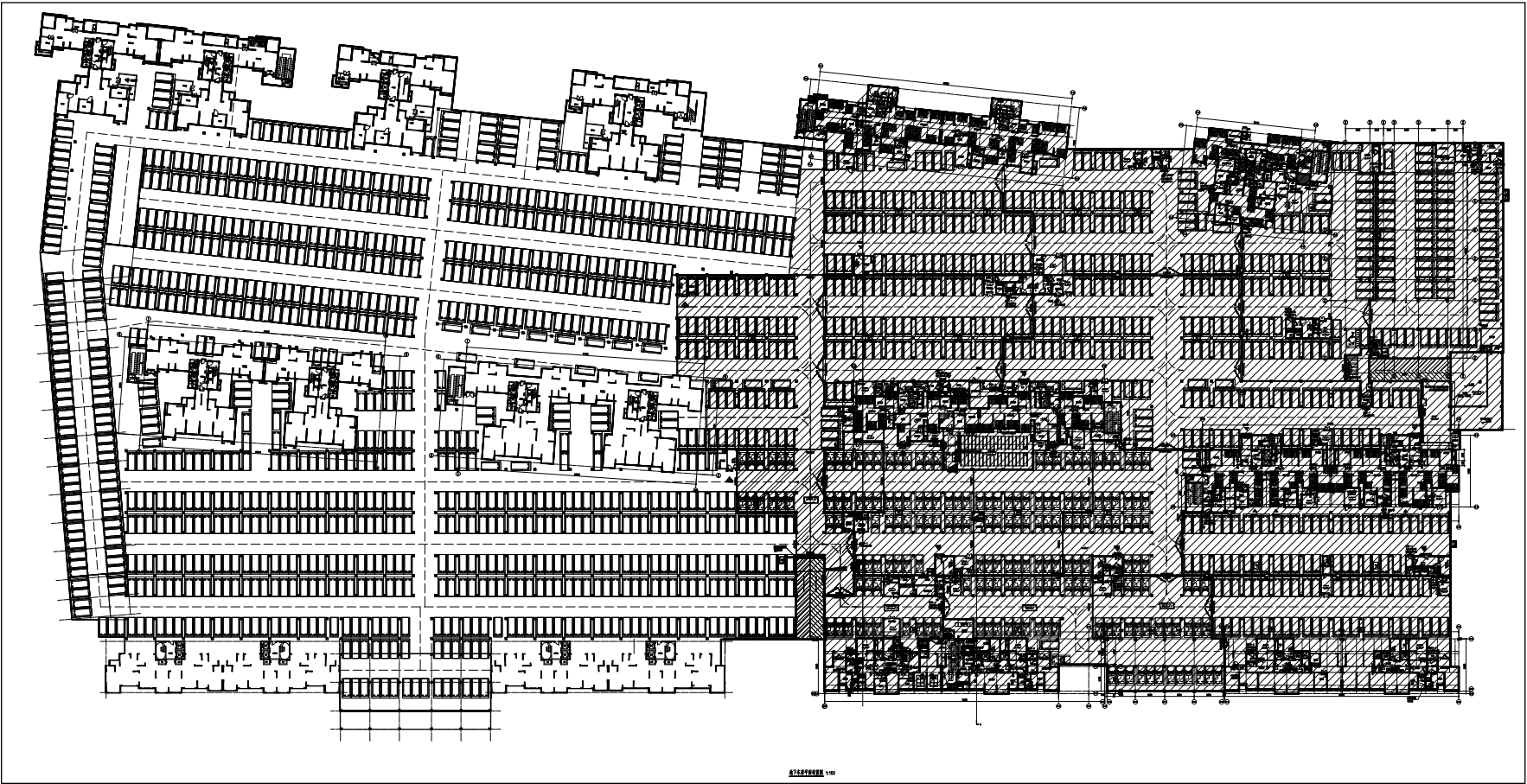


18# 调整后方案
二层

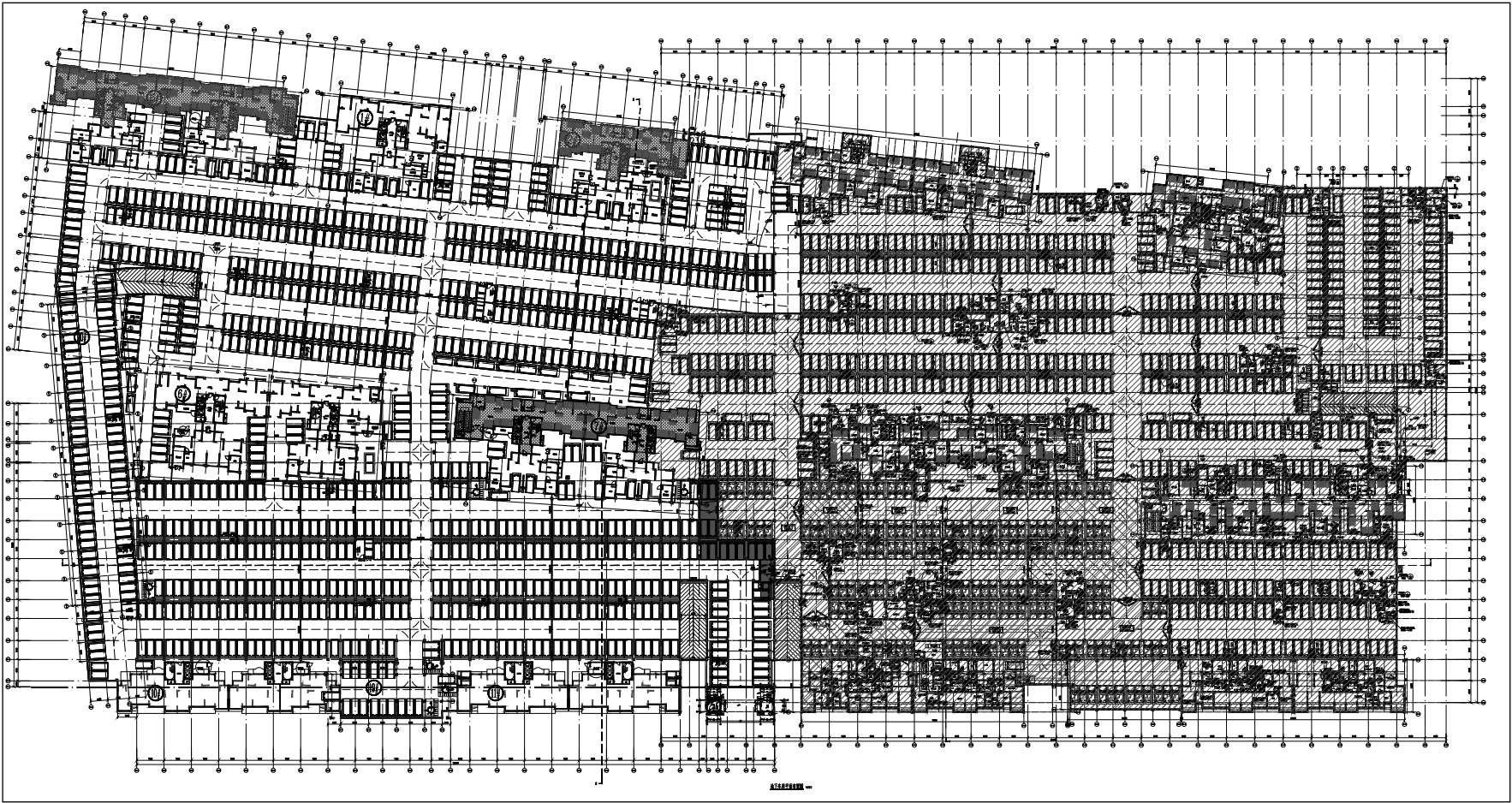


地下车库

调整前



调整后



修改内容：
地下室轮廓线修改，建筑单体地上部分调整地下室随之修改。优化车库出入口数量及结构柱网。

建筑表现

Architectural expression













总体规划

General plan

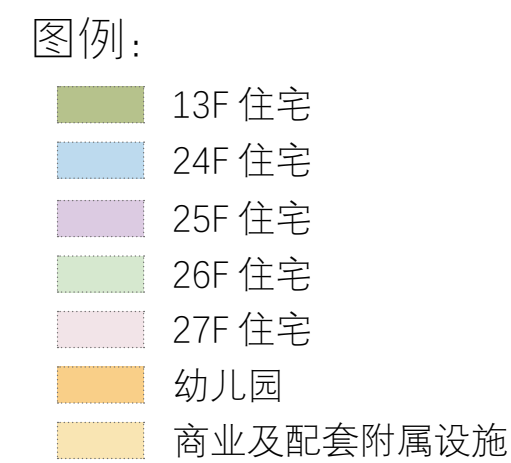


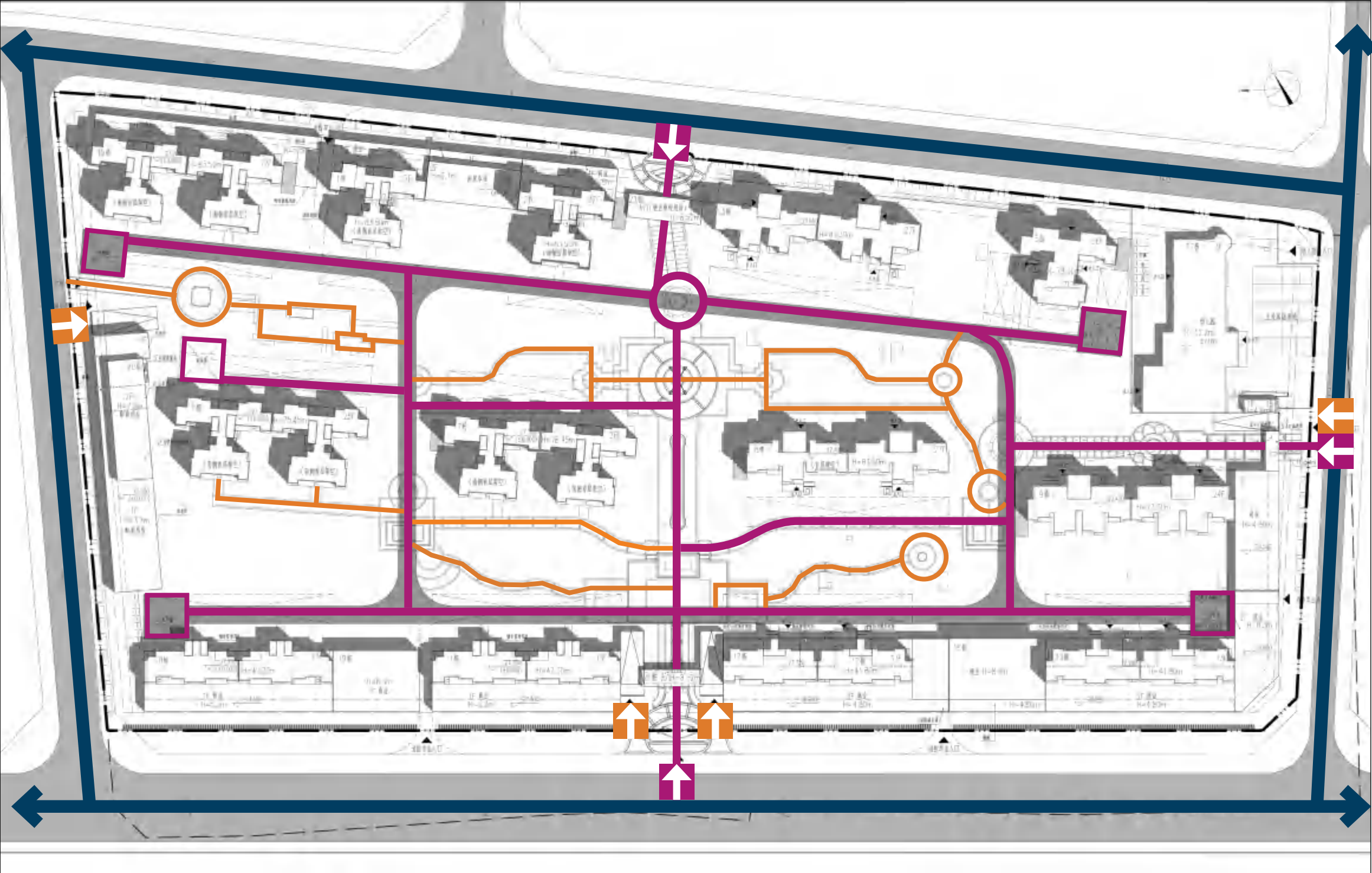
规划总平面图 1:500

- 图例:
- | | |
|----------|----------|
| 用地红线 | 地下车库出入口 |
| 高层建筑控制线 | 新建建筑 |
| 多层建筑控制线 | 消防登高作业场地 |
| 地下车库轮廓线 | 垃圾收集点 |
| 道路 | 非机动车停车位 |
| 出入口 | 普通机动车停车位 |
| 场地内风井、楼梯 | 普通机动车停车位 |

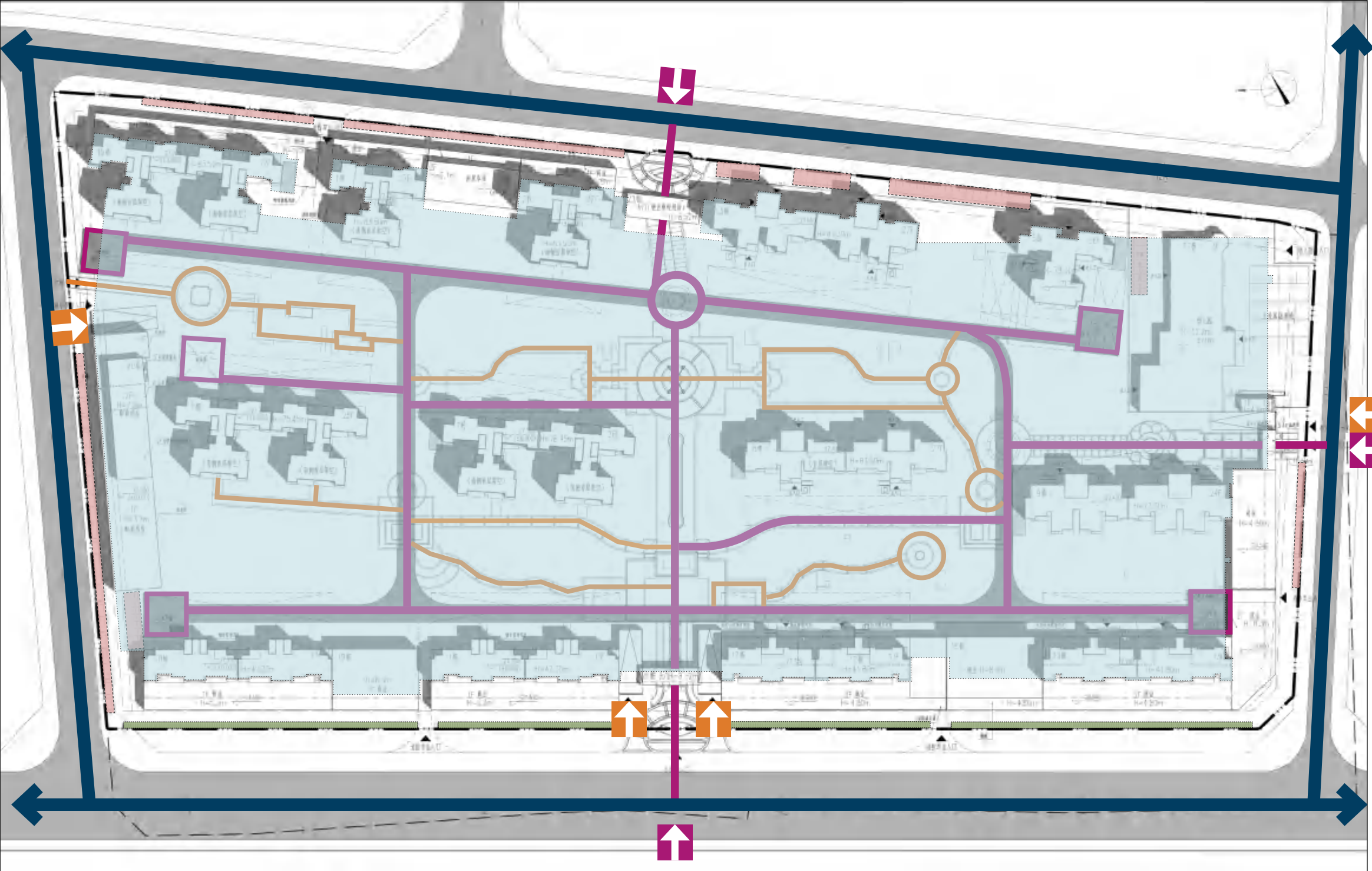
总技术经济指标					
名称		单位	面积	备注	
宗地面积		m²	94673.80		
其中	用地规划红线面积	m²	79769.71	计容面积	
	城市道路退缩用地面积	m²	14904.09		
总建筑面积		m²	292765.28		
计容建筑面积		m²	223355.18		
其中	高层住宅	m²	208794.14	不含骑楼奖励面积	
	商业	m²	7553.02		
	公共配套	m²	7008.02		
	其中	肉菜市场	m²	812.37	21栋
		垃圾收集点	m²	136.88	20栋
		物业管理用房	m²	658.08	7栋、23栋
		幼儿园	m²	3634.36	17栋
		大门	m²	12.58	22栋
		地下室上首层楼梯、坡道、风井面积	m²	520.00	
		消防控制室	m²	65.58	19栋
		供配电设施用房	m²	1070.97	13栋、20栋
		网络设施用房	m²	97.20	19栋
不计容建筑面积		m²	69410.10		
其中	架空层	m²	1943.26	1栋、2栋、6栋、7栋、8栋住宅首层有架空区域，为公共休闲空间	
	服务阳台不计容部分	m²	193.20		
	地下室	m²	61107.46	地下1层	
	社区公共服务用房	m²	609.50	6栋、7栋	
	公共卫生间	m²	97.30	20栋	
	开闭所	m²	186.09	20栋	
	托老所	m²	700.00	20栋	
	骑楼奖励面积	m²	4573.29	骑楼面积1.5倍的奖励用于住宅	
骑楼面积		m²	3048.86		
建筑基底面积		m²	17552.61		
绿地面积		m²	27927.38		
建筑密度		%	22.00%		
绿地率		%	35.01%		
容积率		/	2.80		
机动车位		个	1798		
其中	地上机动车位	个	110	住宅每100m²配建0.8个车位 商业每100m²配建1.0个车位 肉菜市场每100m²配建1.0个车位 幼儿园每100m²配建0.2个车位	
	地下机动车位	个	1688		
非机动车位		个	1163		
其中	地上非机动车位	个	414	住宅每100m²配建0.5个车位 商业每100m²配建1.0个车位 肉菜市场每100m²配建2个车位 幼儿园每100m²配建0.1个车位	
	地下非机动车位	个	749		
户数		户	1676	标准户：1740	
人数		人	6704	按照每户4人计算	

		单体 栋号	层 数	计容面积													不计容面积					单栋总建筑 面积 合计			基底面积	车位数						
				住宅计容面积							首层商业面 积	二层商业面 积	商业烟道面 积（计入商 业面积）	配套面积	功能	地下室上首 层楼梯坡道 、风井面积	计容面积 合计	架空面积	内阳台建筑 面积（一 半）	地下室面积	配套面积					不计容面积 合计	骑楼面积	骑楼奖励面 积	非机动车位		机动车位	
				首层	二层 （单层）	三层 （单层）	四层 （单层）	标准层 （单层）	顶层	屋顶层																			住宅计容合 计	地上	地下	地上
一期已报 建区域修 改后指标	分案一	3栋	27	885.82	857.9	857.9	857.9	857.9	857.9	169.64	23360.86						23360.86		111.3	0		111.3	23472.16			964.64	211	397	50	749		
		5栋	26	489.44	475.98	475.98	475.98	475.98	475.98	37.92	12426.86						12426.86		81.9	0		81.9	12508.76			528.22						
		8栋	27	165.94	763.73	763.73	763.73	763.73	763.73	139.15	20162.07						20162.07	600.46		0		600.46	20762.53			799.28						
		9栋	24	961.79	941.43	941.43	941.43	941.43	941.43	164.73	22779.41	415.20					23194.61			0		0	23194.61	180.8	271.20	1624.31						
		12栋	13	220.5	720.11	720.83	720.83	720.83	703.56	60.98	8913.45	1182.03	258				10353.48						10353.48	353.28	529.92	1523.43						
		13栋	13	220.5	720.83	720.83	720.83	720.83	703.56	60.98	8914.17	1321.66		557.10	供电设施用房		10792.93						10792.93	504.24	756.36	1620.41						
		17栋幼儿 园	3												3634.36	幼儿园		3634.36					3634.36			1318.96						
		地下室一														331.33	331.33			29717.99		29717.99	30049.32			331.33						
	分案小计										96556.82	2918.89	258.00		4191.46		331.33	104256.50	600.46	193.20	29717.99		30511.65	134768.15	1038.32	1286.28	8710.58	211	397	50	749	

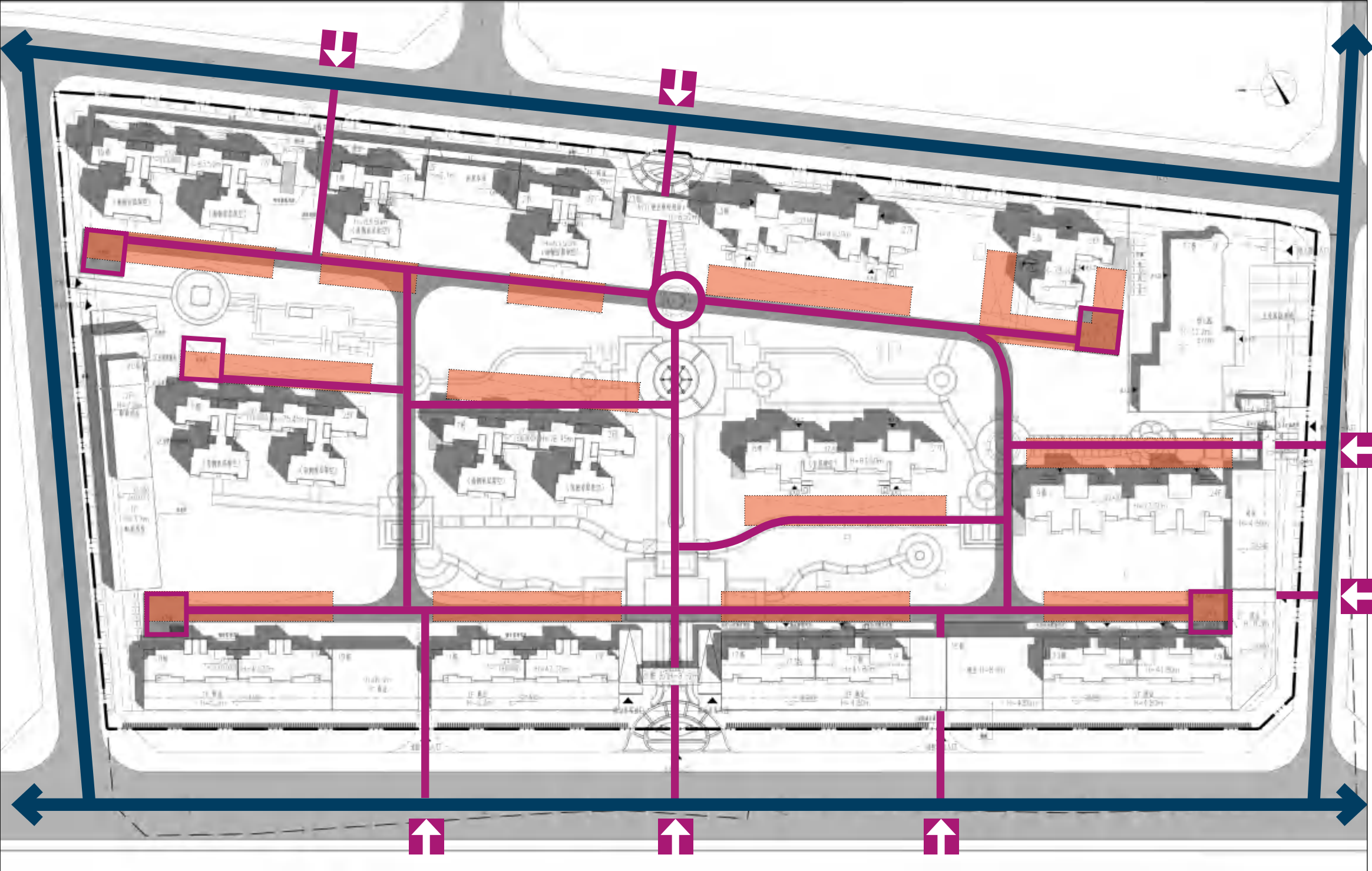




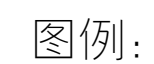
- 图例:
- 小区出入口
 - 地下车库出入口
 - 城市道路
 - 小区内部道路
 - 小区人行景观道路



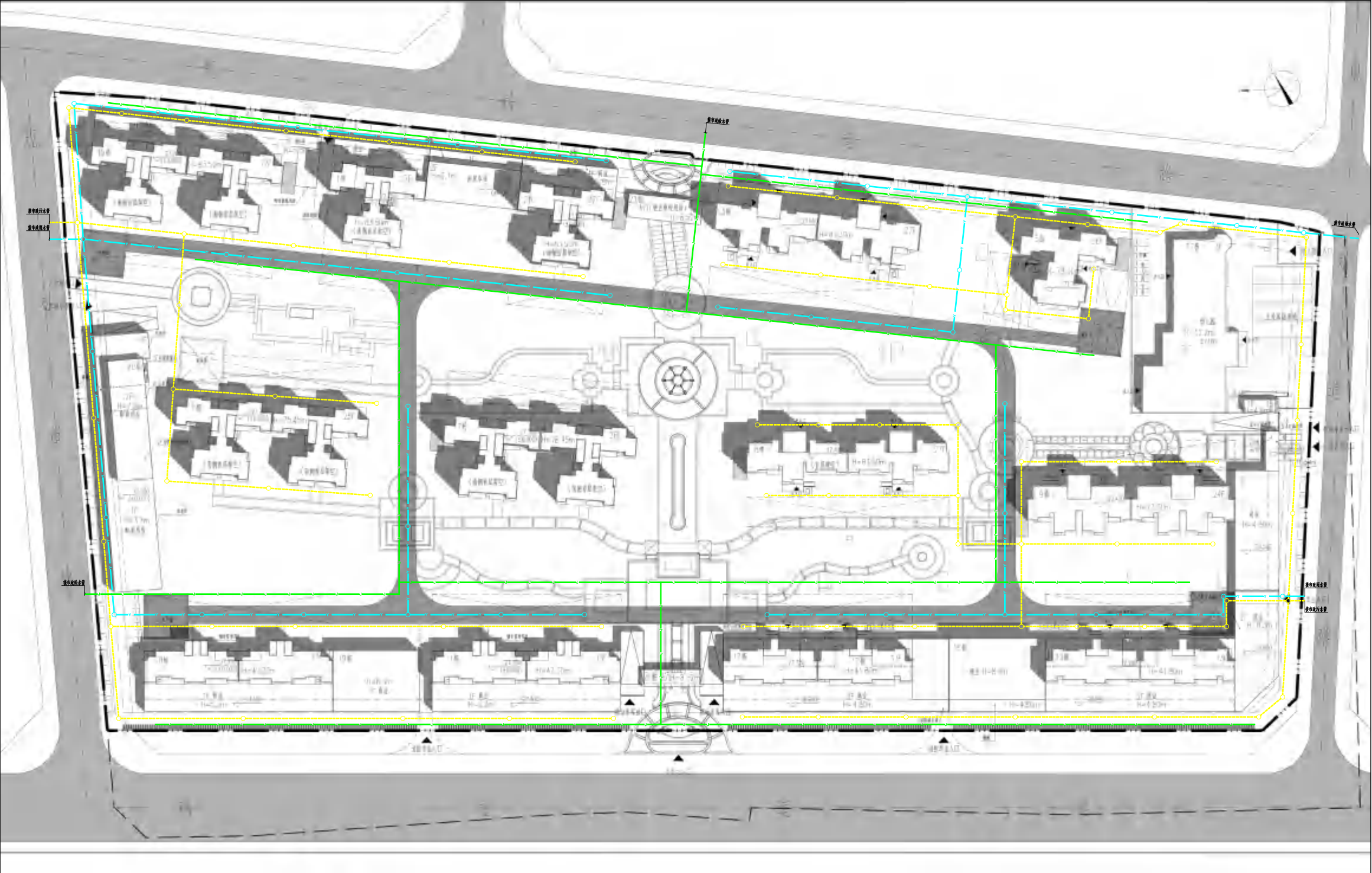
- 图例:
- 小区出入口
 - 地下车库出入口
 - 城市道路
 - 小区内部道路
 - 小区人行景观道路
 - 地下车库范围
 - 地面机动车停车位
 - 地面非机动车停车位

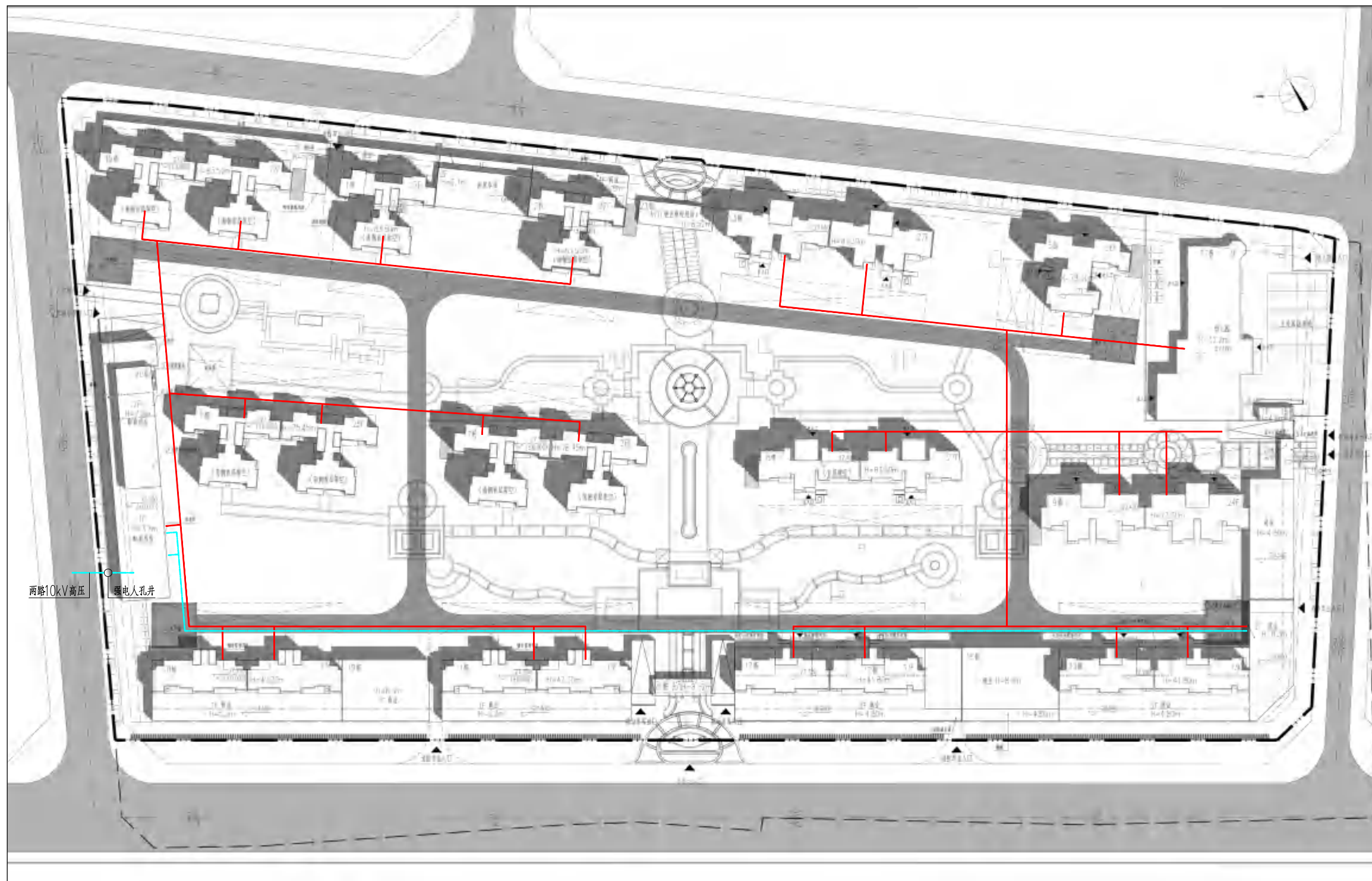


- 图例:
-  消防出入口
 -  城市道路
 -  小区消防道路
 -  消防登高场地

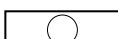


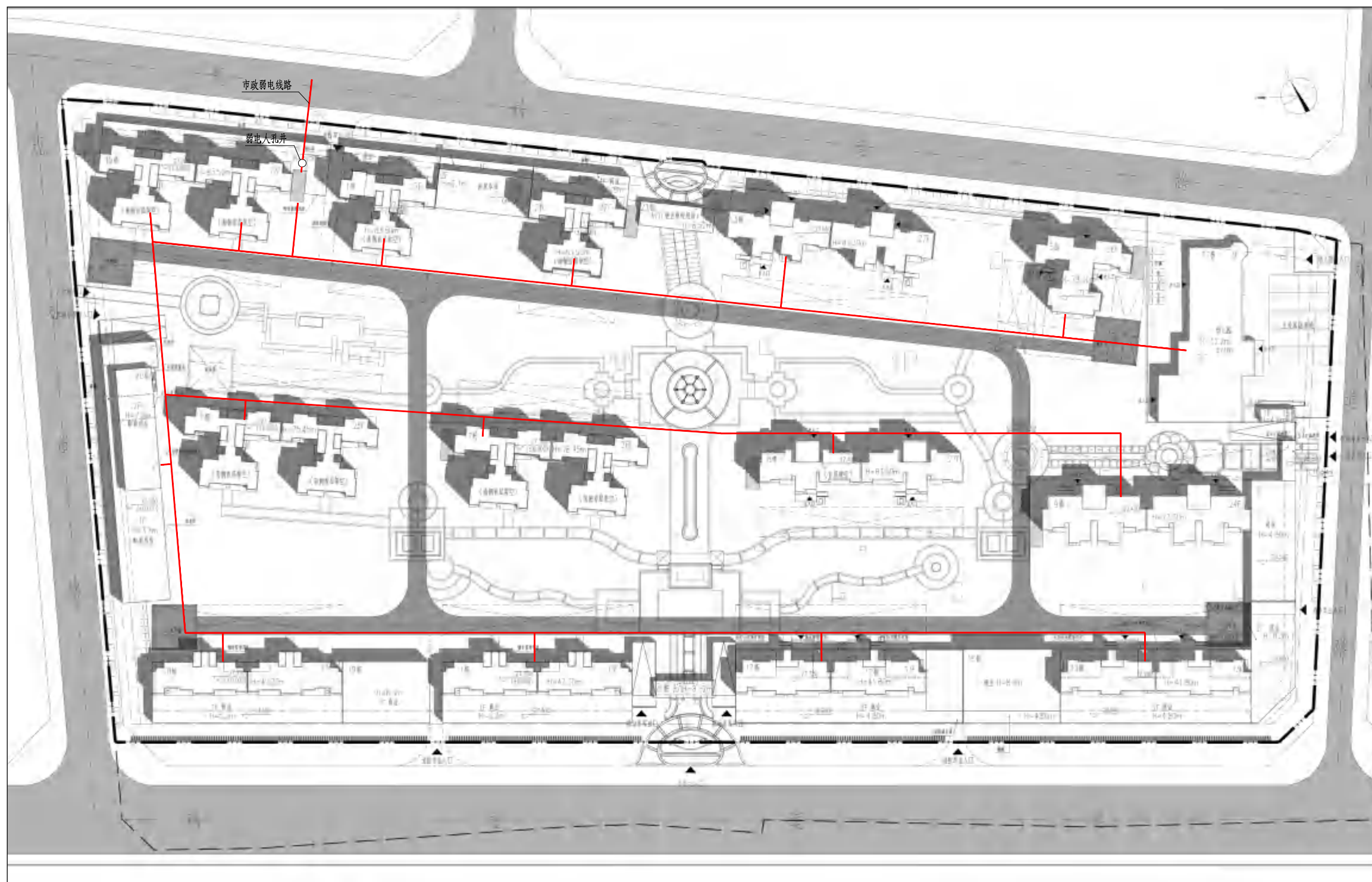
- 开元·西湖春天项目规划设计方案调整
KAIYUAN XIHU CHUNTIAN PROJECT ADJUSTMENT OF PLANNING AND DESIGN SCHEME



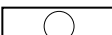


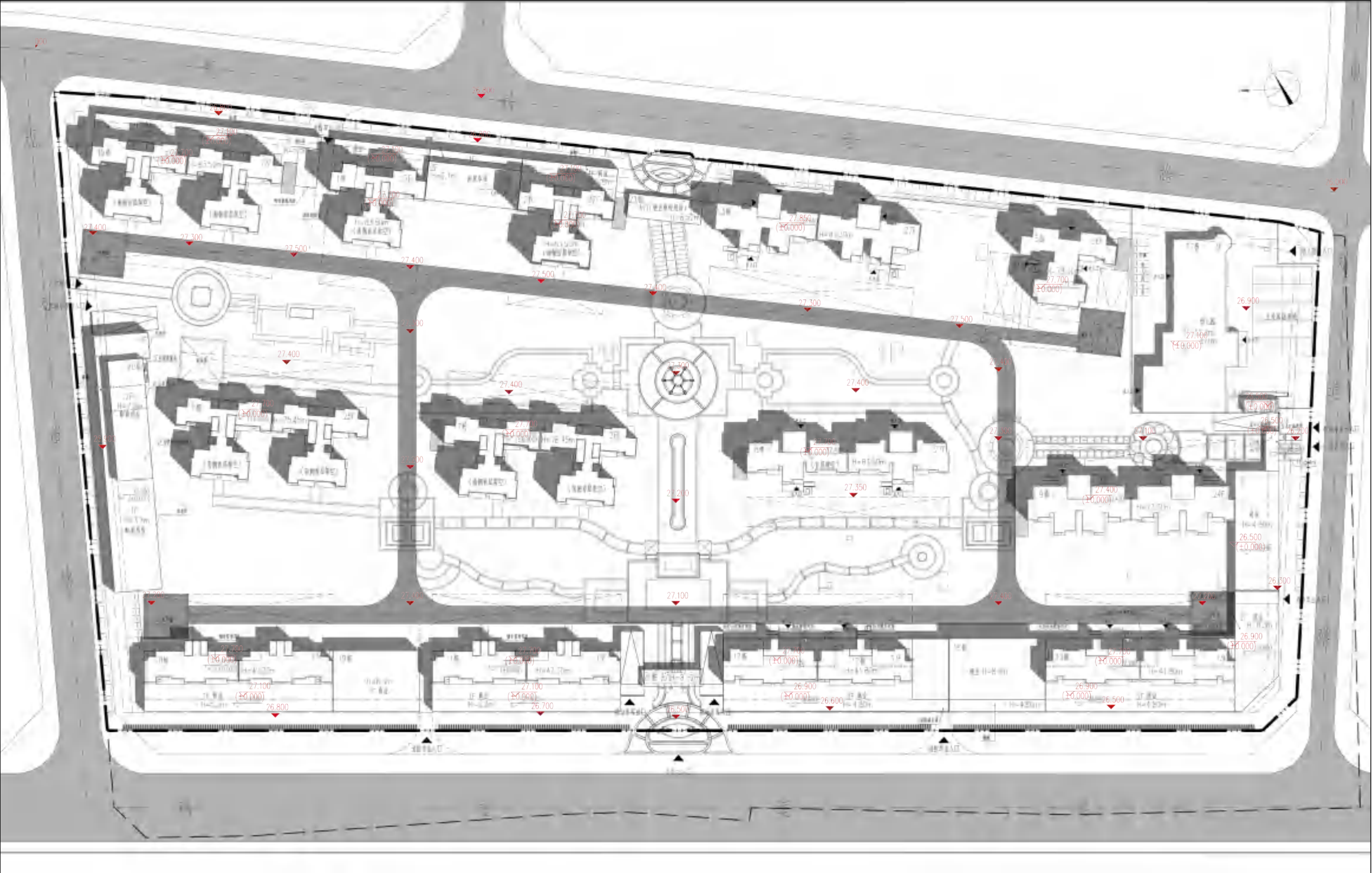
图例:

-  10KV 高压线路
-  0.38KV 低压线路
-  强电人孔井

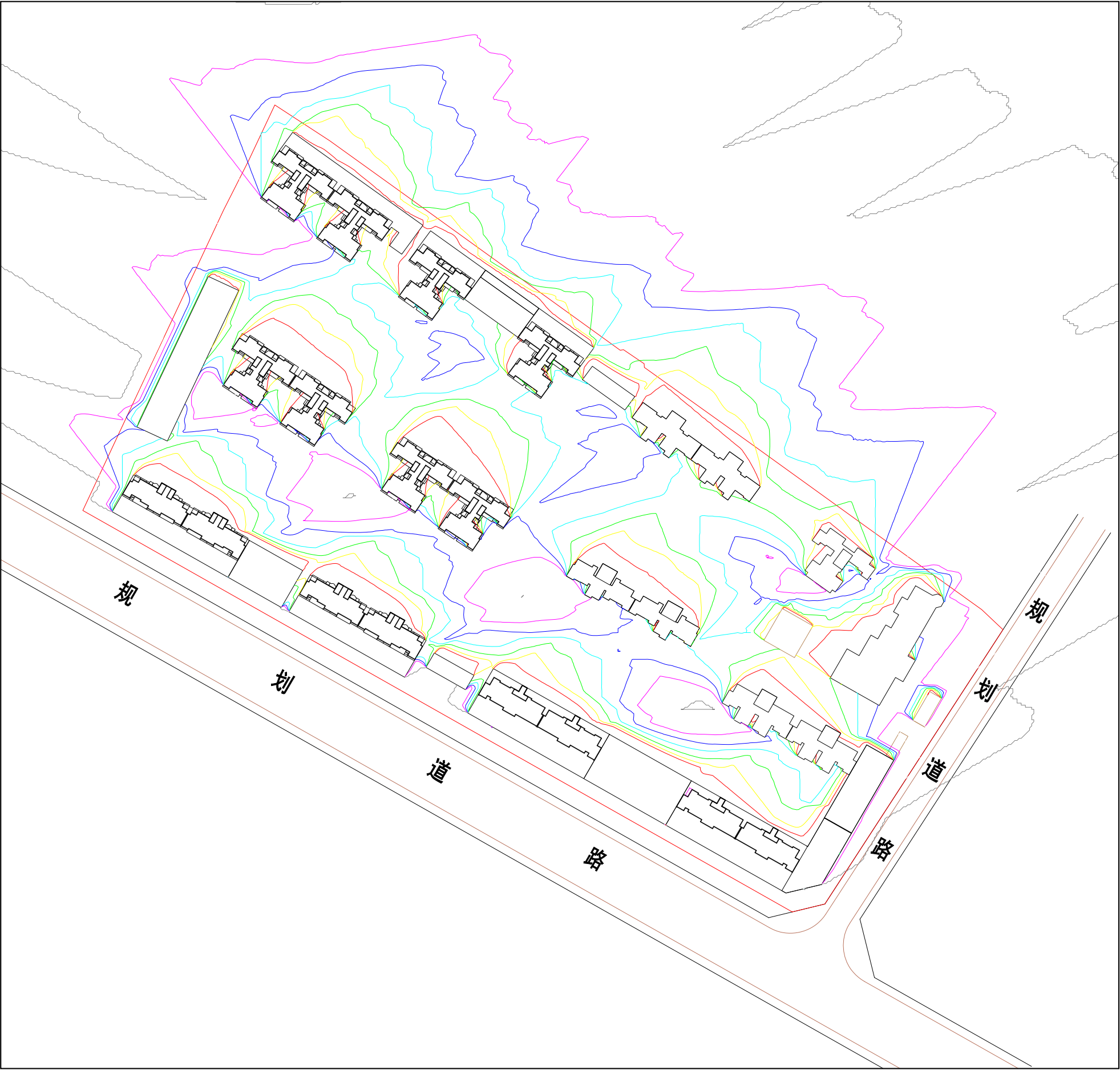


图例:

-  弱电线路
-  弱电人孔井



图例：
25.656 场地设计标高
26.800 建筑正负零标高



一、依据

本日照分析的标准依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)

二、说明

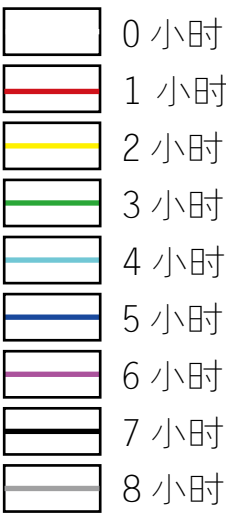
1、雷州市地理坐标为北纬 $20^{\circ}26'08''$ 至 $21^{\circ}11'06''$ 、东径 $109^{\circ}42'12''$ 至 $110^{\circ}23'34''$ ；本日照分析采用 PKPM 日照分析软件。

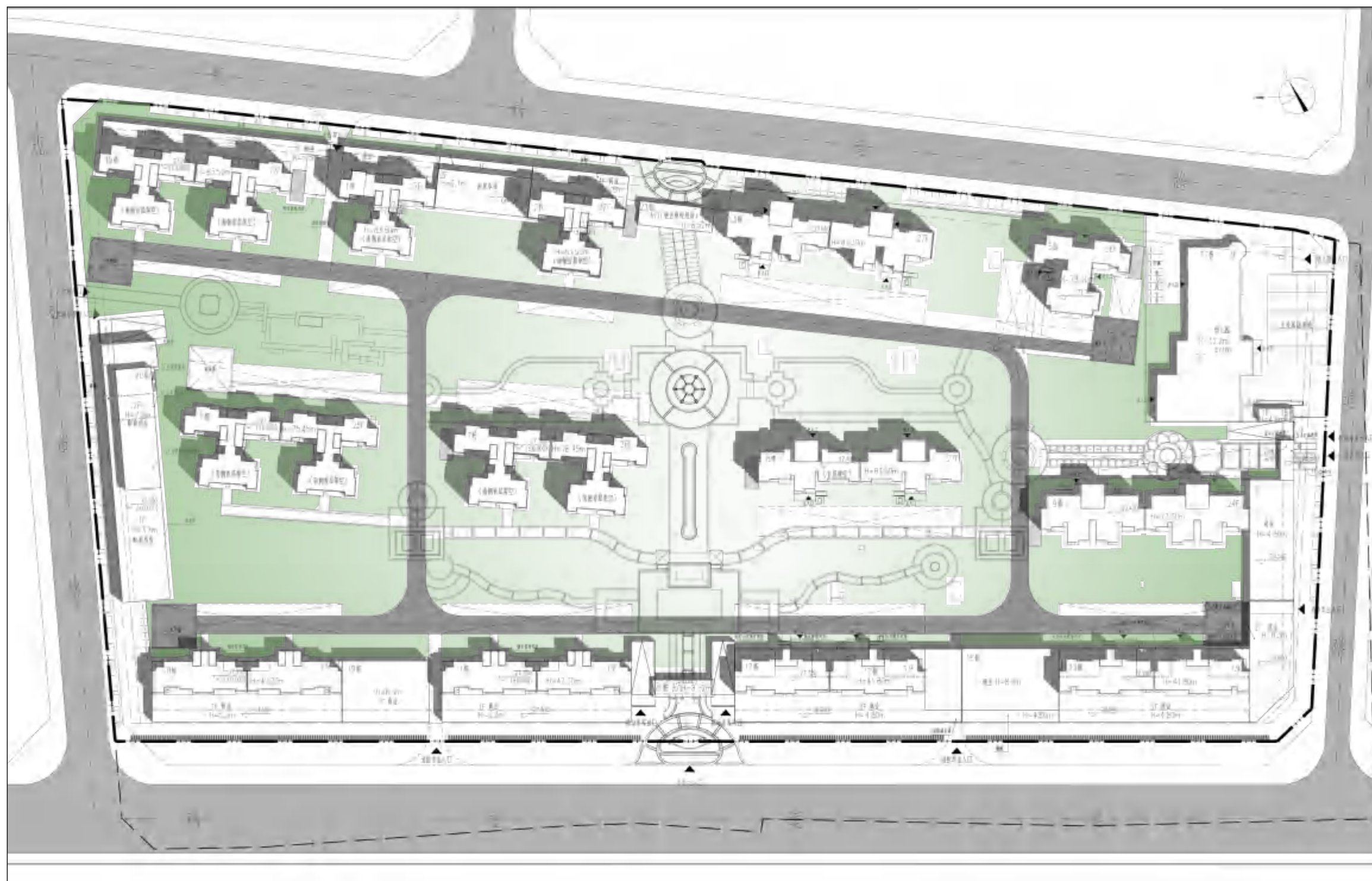
2、计算有效时间段：住宅大寒日有效时间段 8:00-16:00，幼儿园冬至日有效时间段 9:00-15:00。

三、结论

本项目住宅及幼儿园均满足当地相应的日照要求标准。

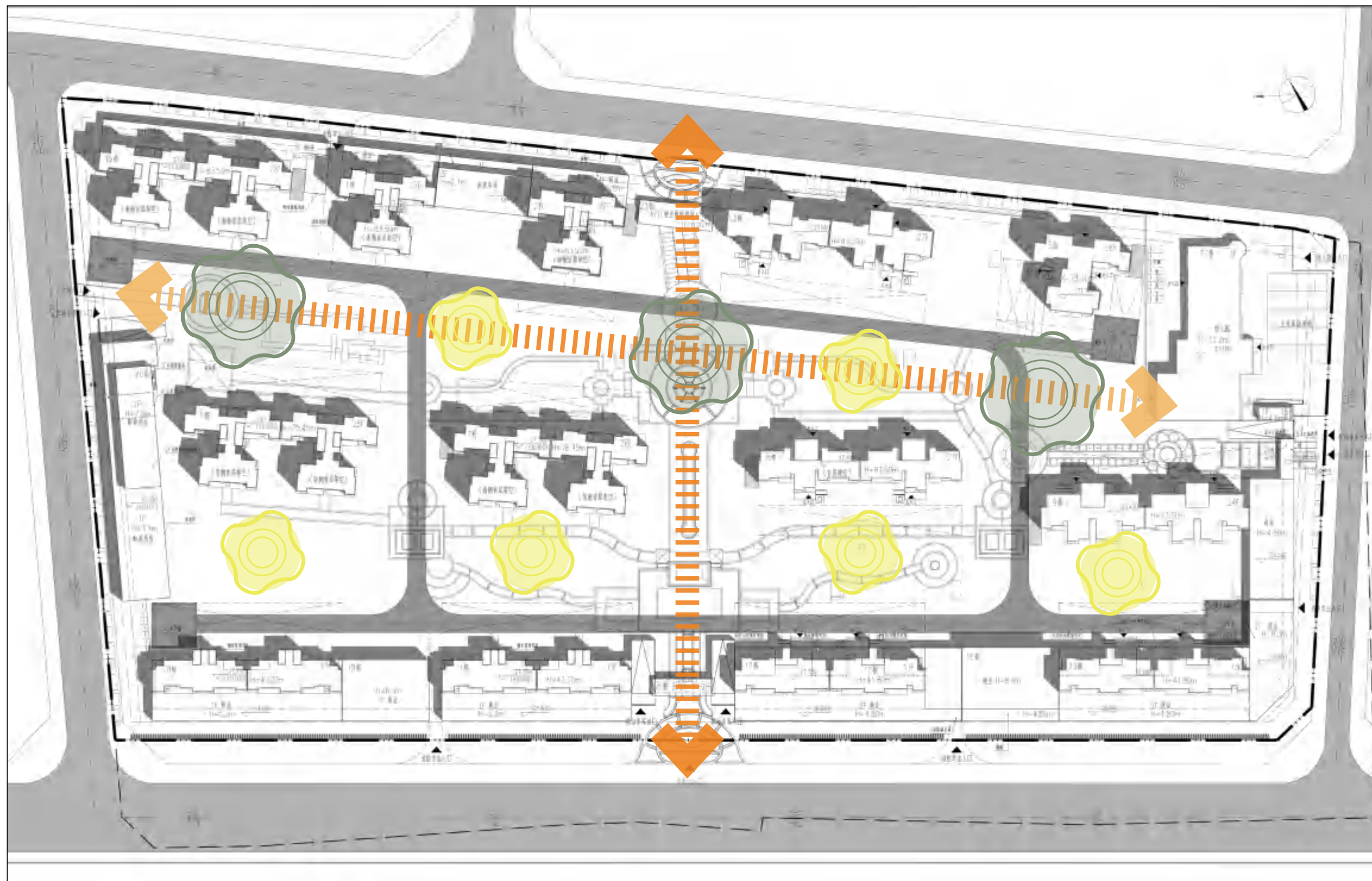
图例：





图例:

景观绿地



图例:

- 景观轴线
- 景观主节点
- 重要景观节点



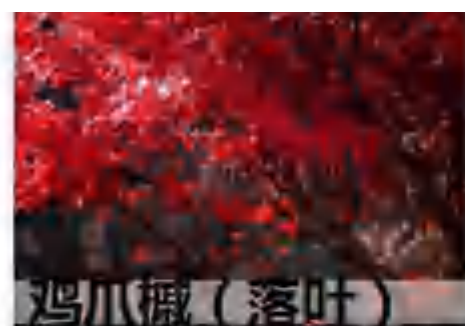
主要乔木种类



主要花灌木种类



主要花灌木种类



鸡爪槭 (落羽)



连翘 (3-4月)



紫荆 (3-4月)



隶棠 (4-5月)



红叶石楠



海桐球

蔷薇科植物



蔷薇 (5-6月)



月季 (5-11月)



藤本月季 (5-11月)



大叶黄杨



红花檵木



主要常绿灌木



小叶黄杨



小叶女贞



金森女贞



八角金盘



狭叶十大功劳



洒金珊瑚

主要地被花卉



鼠尾草



杜鹃



美人蕉



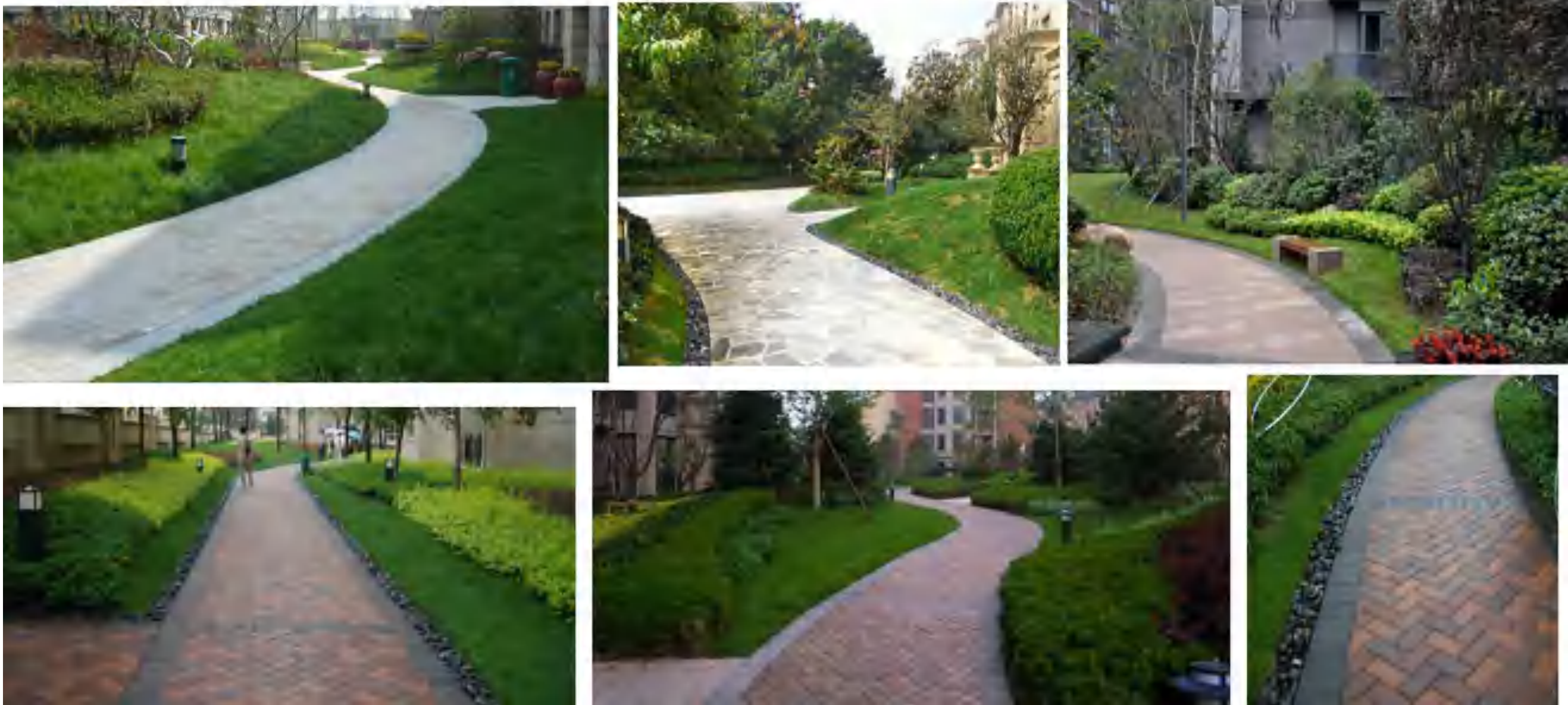
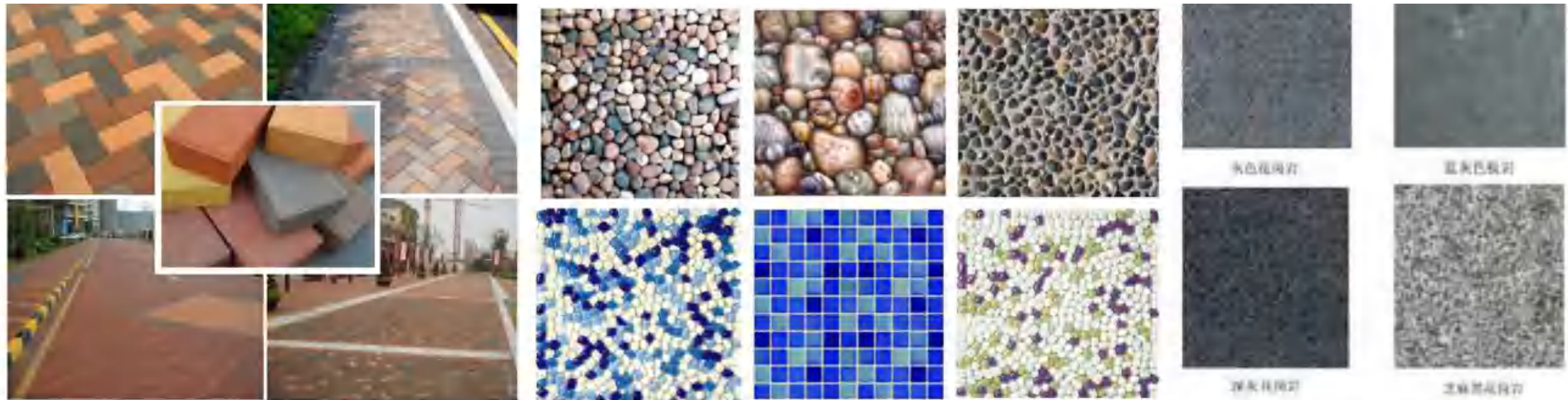
麦冬



白三叶



八宝景天



海绵城市设计理念

设计原则:结合项目自身特点进行雨水收集利用,通过水循环,提高用水效率,节约市政用水,具有开源、节流和环境保护的综合经济效益及社会效益。

雨水处理回用工程以投资省,运转费用低,占地面积小为原则。

处理系统先进,设备运行稳定可靠,维护简单,操作方便。

处理系统不产生二次污染源污染环境。

控制管理按处理工艺过程要求尽量考虑自控,降低运行操作的劳动强度,使污水处理站运行可靠,维护方便,提高污水处理站运行管理水平。

水循环系统:

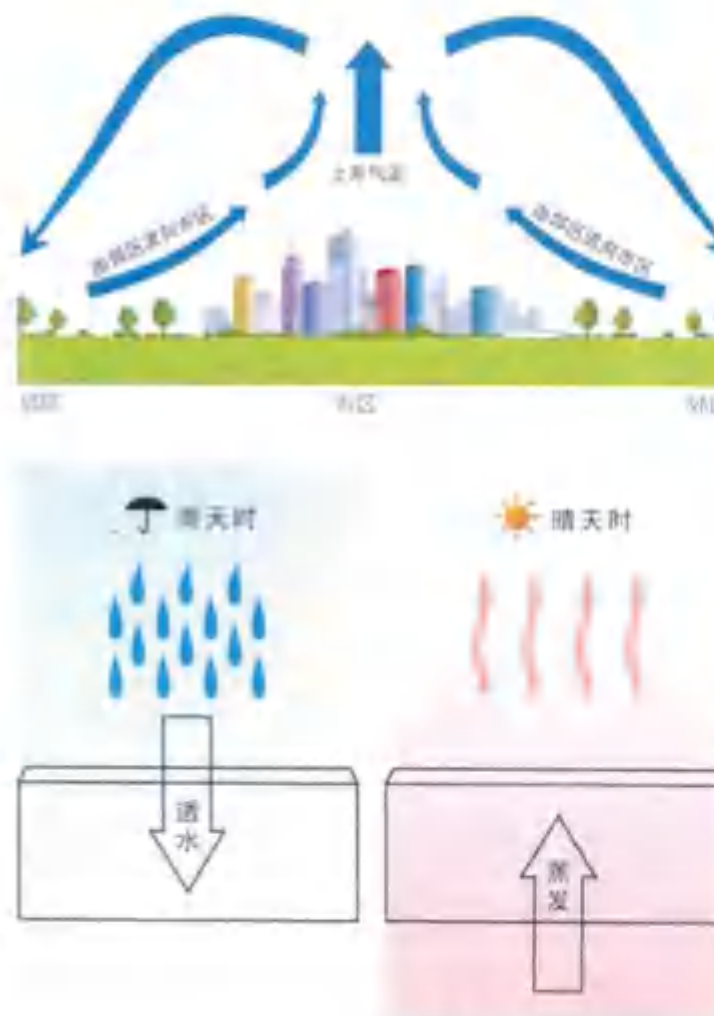
收集雨水可以降低建筑排水系统的负荷,同时衰减了大雨时对建筑的威胁。

为更好收集雨水,建筑屋顶设计为倾斜面以最大限度地将雨水收集到地下室的储水池中。通过过滤,雨水可以作为非饮用水或者灌溉水再利用。



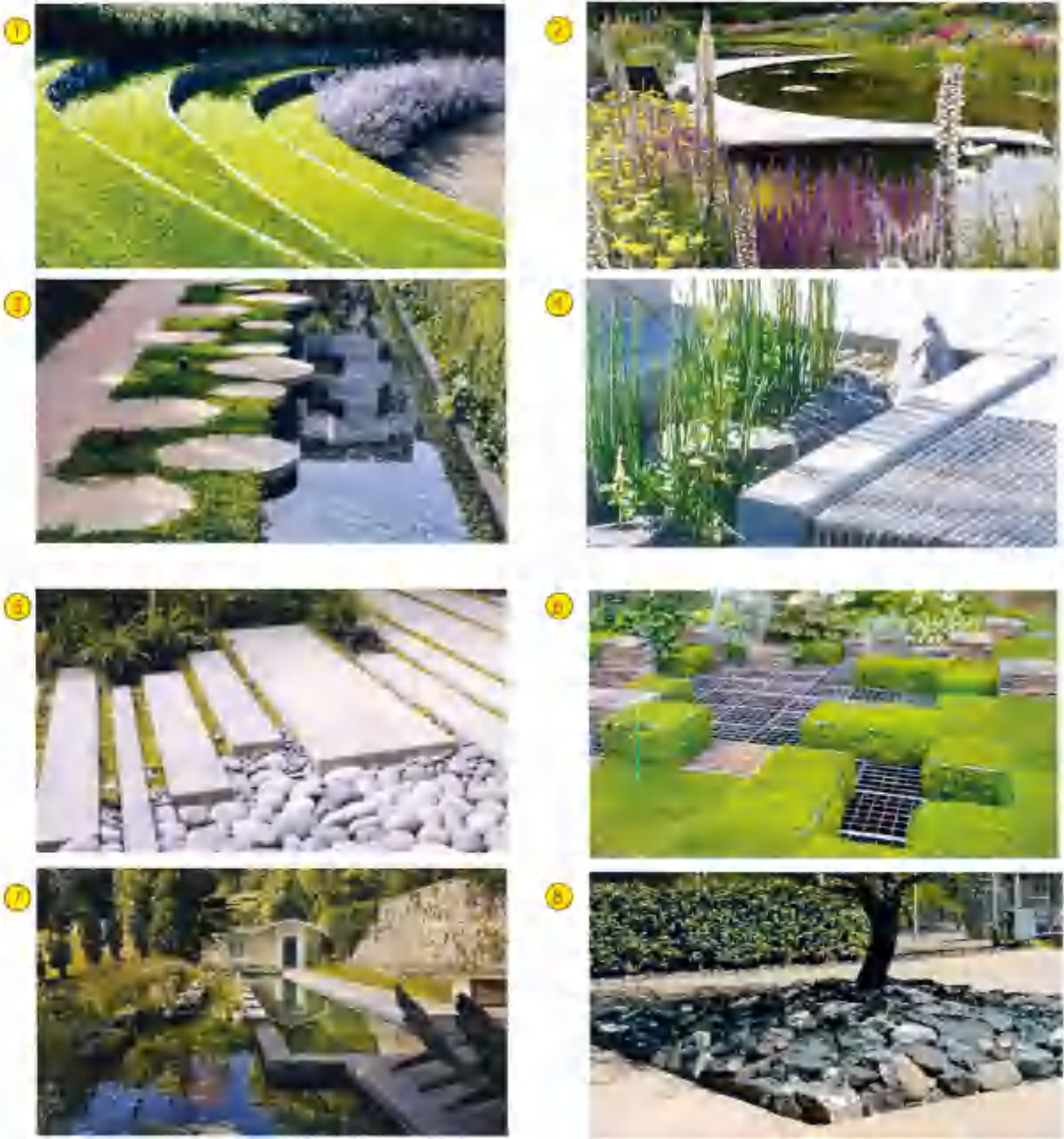
透水砖:

环保型材料透水砖大大改善了热岛效应,使雨水得到了充分的利用。



平面布置：
地面层室外场地地表径流绿化土壤以及透水铺装下渗。
雨水下渗至地下室顶部，经排水板按排水坡向汇水。
排水板汇水至排水暗渠，进入蓄水模块。
收集雨水经机房过滤后再次利用。
建筑屋顶区域雨水经屋顶绿化及硬质地坪后汇入雨水立管，汇入建筑地下二层雨水蓄水池进行二次利用，此部分雨水量未计入景观地面管理系统。

绿色
基础
设施



灰色
基础
设施



