附件

中共许昌市委城乡规划委员会

二〇二〇年第六次会议

项目说明书

二〇二〇年十二月十日

**目 录**

1、[许昌绕城高速公路规划 1](#_Toc19315)

2、[21029工程市政供水接引工程 4](#_Toc26788)

3、[21029工程市政电力接引工程 5](#_Toc31681)

4、[潩河北路等三条道路热力规划 6](#_Toc3596)

5、[许昌市东部水系景观贯通工程 8](#_Toc4404)

6、[经济技术开发区85-5号地块选址及](#_Toc17107)[控制性详细规划 10](#_Toc290)

7、[东南片区55-1号地块选址及](#_Toc32606)[控制性详细规划（调整） 13](#_Toc289)

8、[许昌市体育中心（三馆一中心）](#_Toc20139)[建设工程设计方案 16](#_Toc21763)

9、[魏都区医疗应急保障中心](#_Toc32454)[建设工程设计方案 20](#_Toc28170)

10、[恒大北海之光小区建设工程设计方案 24](#_Toc12746)

11、[荣盛名筑建设工程设计方案 38](#_Toc27733)

12、[颂锦大厦建设工程设计方案 43](#_Toc15358)

13、[城央名筑建设工程设计方案 47](#_Toc23829)

14、[绿园养老中心建设工程设计方案 52](#_Toc24528)

15、[锦艺悦城（2#地块）建设工程设计方案（调整） 57](#_Toc8971)

16、[许昌市中心医院新院区](#_Toc16064)[建设工程设计方案(调整) 62](#_Toc9312)

17、[天宝盛世花园](#_Toc20082)[建设工程设计方案(调整) 64](#_Toc28633)

# 许昌绕城高速公路规划

**一、概述**

许昌市绕城高速公路是河南省人民政府豫政[2020]27号《关于印发河南省高速公路网规划（2021-2050年）的通知》中已规划路线，是国家城市群大通道永城至灵宝高速公路的重要组成部分，也是许昌市内部连通鄢陵、建安区、长葛市和禹州市四组团的快速通道。项目起于许昌市鄢陵县西北、与兰南高速尉许段（S83）相交处，路线总体呈东西走向，向西经鄢陵县、长葛市、建安区、城乡一体化示范区和禹州市，在禹州境内与郑栾高速（S88）交叉后，上跨南水北调干渠，在S103交叉处至项目终点。

项目规划路线全长约54.5公里。其中：鄢陵县1.147公里、建安区5.787公里、示范区1.226公里、长葛市45.345公里、禹州市0.998公里。

**二、规划依据**

1.许昌市城市总体规划（2015-2030）；

2.《关于印发河南省高速公路网规划（2021-2050年）的通知》（豫政[2020]27号）；

**三、主要技术标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 | 目 | 指标名称 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 一 |  | 综合指标 |  |  |  |
|  | 1 | 地形 |  | 平原微丘 |  |
|  | 2 | 公路等级 |  | 六车道高速公路 |  |
|  | 3 | 设计速度 | Km/h | 120 |  |
| 二 |  | 路线指标 |  |  |  |
|  | 1 | 一般最小平曲线半径 | m | 1000 |  |
|  | 2 | 最小停车视距 | m | 210 |  |
|  | 3 | 最大纵坡 | ％ | 3 |  |
|  | 4 | 最小坡长 | m | 300 |  |
|  | 5 | 竖曲线一般最小半径 | m | 17000/6000 | 凸／凹 |
|  | 6 | 竖曲线最小长度 | m | 250 |  |
| 三 |  | 路基指标 |  |  |  |
|  | 1 | 路基宽度 | m | 34.5 |  |
|  | 2 | 行车道宽度 | m | 2×3×3.75 |  |
|  | 3 | 中央分隔带宽度 | m | 3.0 |  |
|  | 4 | 左侧路缘带宽度 | m | 2×0.75 |  |
|  | 5 | 硬路肩宽度 | m | 2×3.0 |  |
|  | 6 | 土路肩宽度 | m | 2×0.75 |  |
|  | 7 | 路基设计洪水频率 |  | 1/100 |  |
| 四 |  | 路面指标 |  |  |  |
|  | 1 | 路面面层类型 |  | 沥青混凝土 |  |
|  | 2 | 路面横坡 | ％ | 2% |  |
| 五 |  | 桥隧指标 |  |  |  |
|  | 1 | 桥面总宽 | m | 2×16.56 |  |
|  | 2 | 桥面净宽 | m | 2×15.5 |  |
|  | 3 | 上下行间距 | m | 1.0 |  |
|  | 4 | 桥涵设计车辆荷载 |  | 公路-Ⅰ级 |  |
|  | 5 | 特大桥设计洪水频率 |  | 1/300 |  |
|  | 6 | 一般桥涵设计洪水频率 |  | 1/100 |  |
| 六 |  | 出入控制 |  | 全部控制出入 |  |
| 七 |  | 交通工程设施 |  |  |  |

**四、工程规模**

建设里程约54.5公里，高架桥5.221公里，特大桥1037米/1座，大桥157米/1座，中小桥337米/6座。填方1165.9万m3，挖方15.7万m3。全线共设置7处互通式立交，其中3处为枢纽互通式立交，其余4处为服务型互通，公路分交22座、铁路分交5座。涵洞13道、通道57道。设服务区1处，主线收费站4处，养护工区1处，路段管理中心1处。

**五、建设周期**

项目计划2021年开工建设，工期三年。总投资约89亿元，平均每公里1.63亿元，建安费53.5亿元，占投资总金额的60.1%。以上投资不含矿产压覆赔偿费用、企业搬迁运行损失费用等,最终费用以省发改委批复为准。

**21029工程市政供水接引工程**

该项目为国家“十三五”重点保密工程。

**21029工程市政电力接引工程**

该项目为国家“十三五”重点保密工程。

**潩河北路等三条道路热力规划**

**一、八一路热力管线规划**

八一路（府西路-魏文路）热力管线全长549米，采用高温水供热，管径2×DN100，双管敷设，管线净覆土1.3米；规划管线埋设于道路北侧非机动车道内距离北侧路缘石2.5米处。

道路两侧管线情况：八一路（府西路-魏文路）北侧绿化带内距道牙6米处为燃气，人行道内距道牙4米处为给电力，距道牙2.5米为污水，北侧路面内距道牙0.5米处为雨水；南侧绿化带内距道牙1米处为通讯，人行道距道牙2米处为给水。

**二、潩河北路热力管线规划**

潩河北路（八一路-学府街）规划热力管线长约414米，采用高温水供热，管径2×DN200，双管敷设,管线净覆土1.3米；规划热力管线埋设于道路北侧非机动车道内距离北侧路缘石2.5米处。

道路两侧管线情况：潩河北路（八一路-学府街）西侧绿化带内距道牙5.5米处为电力，人行道内距道牙2.5米处为通讯，距道牙0.5米处为照明；东侧绿化带内距道牙10米处为污水，5.5米处为燃气，人行道内距道牙2.5米处为给水，路面内距道牙0.5米处为污水。

**三、文峰路热力管线规划**

文峰路（振兴路-新兴路）规划热力管线长约542米，采用蒸汽供热，管径DN200，单管敷设，管线净覆土1.3米；规划管线埋设于慢车道中央。

道路两侧管线情况：文峰路（振兴路-新兴路）北段通讯位于西侧人行道内距道牙2米处和西侧非机动车道与分车带交界处以及东侧人行道内距道牙1米处；雨水位于东侧人行道内距道牙3.5米处，给水位于东侧人行道内距道牙2米处，燃气位于东侧路面内距道牙2米处。文峰路（振兴路-新兴路）南段通讯位于西侧人行道内距道牙1米处及西侧分车带中央，污水位于西侧人行道内距道牙2.5米处；电力位于东侧人行道内距道牙5.5米处，给水位于东侧人行道内距道牙2.5米处，雨水位于东侧路面内距道牙0.5米处。

# 许昌市东部水系景观贯通工程

1. **项目位置**

位于许昌市东部，北起北苑大道，南至许扶运河，包含小洪河、小马河、小黑河。其中小洪河全长22.8公里，小马河全长5.7公里，小黑河全长16.9公里。

1. **现状情况**

目前小洪河，小黑河为现状河道，属于季节性河流，河道普遍较窄，部分河段不环通，随着城市发展，继续提升河道品质，在示范区、东城区段打造沿河景观绿化。

**三、功能定位**

依据《许昌市城市总体规划（2015-2030）》，小洪河两侧以工业用地、农林用地为主，相比其他河流，在进行洪水调蓄时，对城市带来的影响和损失最小，因此小洪河定位为城市的洪水调蓄空间，是具有一定水利作用的排涝生态河道。同时小洪河核心段兼顾景观河道功能。小马河、小黑河为连通景观水系，带动城市景观提升的景观河道，同时具有排涝功能。

**四、规划理念**

提出以景观改变生活，在城市中创造舒适生活，和谐家园。在东部新城充分结合城市与水的特色，通过水系景观的贯通建设，打造绿色家园，促进文娱交流；打造城市形象，展现历史时刻，提出了“魅力莲城，花开许昌”的规划理念。

**五、规划结构**

梳理水系规划形成“一轴、两带”的规划结构。其中一轴：城市活力轴线（小马河），两带：多彩滨河景观带（小洪河），郊野休闲滨河带（小黑河）。

**六、规划内容**

在水系景观贯通中，远近期多元布局，展望城市新貌。尊重原有属性，打造精品生态林、提升城市形象。设置绿道，同时打造两侧多样的林木层次空间，体味城市森林营造出的生态自然的游览感受。整体项目可操作可实施，注重生态文明建设。在此次设计中，整体布局注重开放空间品质的打造，满足人群的对城市空间和环境品质高标准新形式的需求。规划区域基于沿河的生态优势，强调生态与生活的融合，将生活、休闲、运动等多元活动与生态环境的进行一体化设计考虑。让每个人都能乐享生态，让东部水系格局呈现出更加宜居的城市新风貌。

# 经济技术开发区85-5号地块选址及

# 控制性详细规划

**一、位置**

位于碧水路以东、灞陵路以西、南外环路以北、瑞昌西路以南局部围合地块。规划红线内用地面积为34094平方米（51.1亩），规划绿线内用地面积32004平方米（48.0亩）。

**二、选址说明**

按照《河南省卫生健康委关于加快推进医疗卫生重大项目建设的通知》（豫卫规划[2020]34号）要求，为补齐开发区没有公立医院的短板，以现状长村张卫生院为依托，建设开发区人民医院，选址在开发区85号地块内，拟建设一座集医疗，预防、康养为一体的基层医疗机构。综合考虑在谋划综合医疗卫生医院的同时，将综合医疗服务、疾病预防功能以及养老康养等功能融入其中，建成一所区域级公共卫生医疗中心和医养结合服务中心。

**三、主要内容**

**（一）配套市政设施**

规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）。

**（二）设计要求**

1.在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

2.规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米，应急通道大于4米且小于6米。

3.在下一步建设工程设计方案中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

4.在下一步建设工程设计方案中，规划地块建设充电设施或预留建设安装条件的机动车停车位比例不低于15%。

5.在下一步建设工程设计方案中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

6.在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

7.在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

8.在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

9.在下一步建设工程设计方案中，必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析，并编制《交通影响分析报告》。

10.规划地块沿南外环路禁止设置机动车出入口。

11.公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

12.在下一步建设工程设计方案中，宜采用地上与地下相结合的停车方式。

13.规划地块内建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

14.其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》（提升稿）。

**四、主要控制指标**

规划红线内用地面积34094平方米（51.1亩），

规划绿线内用地面积32004平方米（48.0亩）

用地性质：医疗卫生 （二级综合医院）

容 积 率：＜1.5

建筑限高：＜60米

建筑密度：＜25%

绿 地 率：≥35%

机动车停车位：≥1.0车位/100㎡建筑面积

非机动车停车位：≥4.0车位/100㎡建筑面积

# 东南片区55-1号地块选址及

# 控制性详细规划（调整）

1. **位置**

位于瑞昌东路以南，瑞园路以东，金瑞路以西，南外环路以北。规划红线内总用地面积为68494平方米（102.7亩），规划绿线内总用地面积为48492平方米（72.7亩）。

**二、选址说明**

按照《河南省卫生健康委关于加快推进医疗卫生重大项目建设的通知》（豫卫规划[2020]34号）要求，省辖市可依托1所实力较强的公立综合医院建设传染病区，作为区域内重大疫情救治基地。此次新冠疫情发生后，根据我市重大疫情救治能力的实际情况，许昌市缺乏这样一个软硬件实力强，功能齐备的专业救治医院。 综合考虑在谋划传染病医院的同时，将综合医疗救治服务、全市应急培训中心、应急物资储备仓库，以及综合隔离点等功能融入其中，建成一所“平战结合”式的公共卫生医疗中心和全市的应急处置中心。平时，以消化和呼吸专业的诊治为主，兼具区域性的综合医疗救治服务功能和培训、仓储功能。战时，可立即转换成为定点救治医院，应对突发的大规模疫情和公共卫生突发事件，且可随时搭建方舱医院扩大应急救治处置能力。

三、**调整原因**

依据许昌经济技术开发区用地布局优化将用地性质由商服调整为医疗卫生、防护绿地，并沿瑞昌东路增加10米绿化带。

四、**主要内容**

**（一）配套公共设施**

规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）及金融邮电设施。

**（二）设计要求**

1. 规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

2.地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

3.在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

4.在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

5.在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6.在下一步建设工程设计方案中，必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析，编制《交通影响分析报告》。

7.在下一步建设工程设计方案中，规划地块建设充电设施或预留建设安装条件的机动车停车位比例不低于15%。

8. 在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

9.在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

10.公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11.沿南外环路禁止设置机动车出入口，可设应急通道，并与辅道相连接。

12. 在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

13. 在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市人民政府办公室关于大力推进装配式建筑发展的实施意见》（许政办[2018]22号）实施。

14. 其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》（提升稿）。

**五、主要控制指标**

规划红线内总用地面积：68494平方米（102.7亩）

规划绿线内总用地面积：48492平方米（72.7亩）

其中：

**55-1a号地块**

规划红线内用地面积：53177平方米（79.7亩）

规划绿线内用地面积：48492平方米（72.7亩）

用地性质：医疗卫生(二级综合医院)

建筑层数：多层、高层

容 积 率：<1.5

建筑限高：<80米

建筑密度：<35%

绿地率：≥35%

机动车停车位：≥ 1.0车位/100平方米建筑面积

非机动车停车位：≥ 4.0车位/100平方米建筑面积

**55-1b号地块**

规划红线内用地面积：15317平方米（23.0亩）

用地性质：防护绿地

# 许昌市体育中心（三馆一中心）

# 建设工程设计方案

**一、位置**

位于魏武大道以东、许州路以西、福盛街以南，新元大道以北地块。规划红线内总用地面积337529平方米（506.3亩），规划绿线内用地面积307467平方米（461.2亩）。

**二、设计立意——莲·叶共舞**

三馆一中心建筑形象源于水中摇曳的莲叶，自由灵动的屋盖天际线体现了体育建筑的时代感与速度感，舒展的莲叶与体育场“绽放的莲花”形象相互映衬，池水荡漾，叶伴莲共舞，生机盎然。整个体育中心犹如一个莲花池，力图展现许昌市蓬勃发展，欣欣向荣的发展前景。

方案设计采用集中式策略布置三馆一中心，最大程度地将城市用地开放给市民，围绕建筑设计环形的健身步道与活动设施串联起体育场馆。

**三、方案生成**

引入东西轴线，加强地块联系；

采用集中式策略布置建筑，形成一圆一方的格局；

划分功能体量；

引入中庭，形成活力点；

屋顶增加莲叶肌理；

设置二层平台，丰富空间层次；

优化立面，形成水波肌理；

完善总图设计，形成莲·叶共舞

**四、空间结构**

一轴，一带，两区”

一轴：场馆主轴线。

一带：中央活力带，组织功能流线。

两区：分为东西两区，其中东区将体育馆、游泳馆，两大比赛馆靠近体育场布置，综合馆及体育运动管理中心布置于东侧，向市民开放。

**五、道路系统规划**

车行出入口布置于地块三边城市道路上，内部车行道围绕三馆一中心设置。体育馆四周设有车行环道，解决自身赛时人员流线同时，兼顾游泳馆流线。

**六、建筑单体设计**

将体育馆、游泳馆、综合馆、运动管理中心组合设计，用富有褶皱肌理的屋面将四馆相连，形成莲叶造型。屋顶轮廓起伏不定，形成灵动自由的曲线；四馆立面采用极具现代感的铝板流线型线条设计，整体造型与体育场有机结合，线条起伏流畅，自然过渡，彰显出现代优雅的气质。整体形象犹如水波中随风摇曳的莲叶。

**七、亮化设计**

设计理念：照明从建筑构造出发结合建筑业态吸取奥运五环元素，充分体现体育精神，推动经济文化建设。

设计原则：1.以高效、绿色、环保、节能、安全为核心，遵循突出重点、提高品位的原则； 2.以人为本、和谐发展的原则；3.以艺术表现手段进行建筑、景观照明的总体把握和设计；4.坚持绿色照明理念，注重节能降耗。按照相关的照明设计标准，避免出现严重光污染；5.体育类建筑照明，照明兼顾建筑功能性质与形式的表现。设计理念与建筑规划及设计理念和谐相扣，同时反映时代环境特色，表达美好愿景; 6.照明光色反映城市文化与特色。注重人与夜景光环境及自然环境的互动。

**八、总体经济技术指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总体经济技术指标** | | | | | |
| 项目 | | | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1、用地面积 | | | 337529 | ㎡ | 用地红线内面积 |
|  | | | 307467 | ㎡ | 用地绿线内面积 |
| 2、总建筑面积 | | | 186450 | ㎡ |  |
| 三馆一中心 | 地上 | 体育场 | 49158 | ㎡ |  |
| 体育馆 | 27349 | ㎡ | 含平台投影及屋盖投影于平台的面积2207㎡ |
| 游泳馆 | 14976 | ㎡ | 含平台投影及屋盖投影于平台的面积1782㎡ |
| 综合馆 | 21114 | ㎡ | 含平台投影及屋盖投影于平台的面积654㎡ |
| 体育运动管理中心 | 12000 | ㎡ | 含平台投影及屋盖投影于平台的面积812㎡ |
| 合计 | 124597 | ㎡ |  |
| 地下 | 体育场 | 853 | ㎡ |  |
| 游泳馆设备机房 | 3367 | ㎡ |  |
| 能源中心 | 4633 | ㎡ |  |
| 地下车库 | 38000 | ㎡ | 其中含7475㎡的人防（按体育场及三馆一中心地上总建筑面积6%计算） |
| 地下体育配套用房 | 15000 | ㎡ |  |
| 合计 | 61853 | ㎡ |  |
| 3、容积率 | | | 0.41 |  |  |
| 4、建筑密度 | | | 23.7 | % |  |
| 5、绿地率 | | | 21.8 | % |  |
| 6、机动车泊位数 | 地上 | | 749 | 辆 |  |
| 地下 | | 951 | 辆 |  |
| 合计 | | 1700 | 辆 |  |
| 7、自行车泊位数 | | | 6225 | 辆 |  |
| 8、坐席数 | 体育场 | | 32398 | 座 |  |
| 体育馆 | | 8000 | 座 |  |
| 游泳馆 | | 1500 | 座 |  |

**魏都区医疗应急保障中心**

**建设工程设计方案**

**一、位置**

位于许由路以北，双河路以西，规划道路以南。规划红线内用地面积24388平方米（36.6亩），规划绿线内用地面积23067平方米（34.6亩）。

**二、规划内容**

1、周边关系：整体规划充分利用地块形状，采用内庭院围合式布局；同时又考虑到与周边环境的互动，营造内外平衡的现代化城市形象。

2、规划布局：本项目用地南侧临许由路，东侧临双河路，北侧临规划道路。地块内南侧设置一栋6层门诊医技楼，北侧设置一栋9层病房楼，两栋单体相围合形成中心景观庭院；沿许由路设置人行出入口，沿双河路设置主出入口，沿规划道路设置病房区出入口及污物通道。机动车停车采用地上地下相结合的停车方式，同时设置有救护车专用停车位，在门诊医技楼及病房楼主要出入口位置设置地上机动车停车位，满足规范要求；非机动车采用地上停车。病房楼设置环形道路，道路宽度为6.0m，环形道路均可作为消防车道使用，园区内部道路与城市道路相连接，规划消火栓6个，病房楼沿长边设置消防登高场地，满足消防规范要求。地块西北角设置一栋1层公厕及垃圾分拣房，在许由路、双河路及规划道路出入口位置各设置一栋1层门卫房。

3、景观布局：沿许由路人行出入口及北侧规划道路入口处设置入口景观，局部设置景观座椅、灌木、草坪等；中心围合庭院内，设置有硬质铺地广场，可供医患及其他人员休憩娱乐。在中心绿地布置参与性强、安全性强的常用体育活动设施，通过景观营造不同属性的空间，强化人的体验感，运用康复花园理念，注重环境对人健康的影响，体现医院的人文关怀。院内绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》实施。

**三、配套功能**

1、公厕及垃圾分拣房：位于地块西北侧，沿规划道路设置，公厕建筑面积60平方米，垃圾分拣房建筑面积30平方米。

2、消控室：位于门诊医技楼一层西南角，建筑面积42.64平方米，位于病房楼一层东南角，建筑面积56.97平方米。

3、变电站；地下变电站的面积为300平方米，变电室最终位置及面积以电力部门依照相关规范确定为准。

4、停车：采用地上地下相结合的方式，规划一层地下建筑面积为9796.52平方米：地下车库可停放机动车265辆，地上可停放机动车60辆，含6个救护车专用停车位。非机动车全部地上停车，停车位共计1285个。

5、人防：结合地下车库设置人防工程，总建筑面积为2566.69平方米，最终建筑面积以人防部门核定为准。

6、抗震：规划最高建筑高度34.80米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

7、消防：规划环形消防道路与城市道路相连接，规划消火栓6个，满足消防规范要求。

8、生活垃圾及医疗废弃物收集：在地块西北角设置独立垃圾分拣房；在病房楼西侧设置医疗废水、污水等处理室，并设置独立出入口。

9、规划建筑在下一步建设中需按照《许昌市可再生能源建筑应用城市示范实施意见》实施。

10、在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

11、在下一步实施过程中，需建设雨水收集利用设施。

12、在下一步施工图设计中，规划地块内建设充电设施或预留建设安装条件的机动车停车位比例不低于49辆。

13、在下一步施工图设计中，按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

16、在下一步建设中，按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

17、在下一步施工图设计中，按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

18、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。

**四、建筑设计**

建筑造型设计整体采用现代建筑设计手法，建筑立面材质上，主体采用米白色真石漆，局部窗间墙采用浅灰色真石漆，底部采用浅咖色真石漆。整体建筑形成稳重、大气、典雅的建筑气质，并与周边建筑风格相协调，形成统一的城市形象。

**五、夜景亮化**

设计构思：结合现代建筑特点及结构布置灯光，采用新型LED节能灯具，分多路控制，展现不同的灯光变化效果，营造简洁、节能、环保的绿色照明环境。

布灯方案：1、楼体顶部四周沿轮廓安装暖白色LED洗墙灯下投光，产生线形面光源效果，沿顶部竖装饰墙安装暖白色LED洗墙灯上投光，突出建筑线形美；2、病房楼与许由路两建筑立面两边墙体安装白色LED投光灯上投光，提升楼体高度及立面延伸效果；3、病房楼玻璃幕内分层安装白色LED洗墙灯照射，增强空间通透感；4、通过一层室内灯光的外延及绿化环境光衬托底部照明环境。整体点、线、面有机结合，彰显庄重、简洁、大气的照明环境。

**六、技术经济指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 计量单位 | 数值 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | m2 | 24388 | 36.58亩 |
| 绿线内用地面积 | | | m2 | 23067 | 34.60亩 |
| 总建筑面积 | | | m2 | 41880.16 |  |
| 其  中 | 地上建筑面积 | | m2 | 32083.64 | 计入容积率 |
| 其中 | 门诊医技楼 | m2 | 14405.10 |  |
| 病房楼 | m2 | 17399.21 | 含应急保障中心4395.72平方米 |
| 生活垃圾分拣房 | m2 | 30 |  |
| 公厕 | m2 | 60 |  |
| 门卫房 | m2 | 65 |  |
| 连廊 | m2 | 124.33 |  |
| 地下建筑面积 | | m2 | 9796.52 |  |
| 病床数量 | | | 张 | 200 | 床均建筑面积160.42平方米 |
| 容积率 | | |  | 1.39 |  |
| 建筑密度 | | | % | 24.68 |  |
| 绿地率 | | | % | 35.1 |  |
| 机动车停车位 | | | 辆 | 325 | 地上60，地下265  （含6个救护车专用车位） |
| 非机动车停车位 | | | 辆 | 1285 | 地上1285 |

# 恒大北海之光小区建设工程设计方案

**一、位置**

位于规划路以南，镜水路以东、文峰北路以西、昌盛路以北，项目分为十二个地块，其中99-7、99-8、99-9、99-10、S02-04、S02-05是商服地块，规划红线内用地面积65026平方米（97.54亩)，规划绿线内用地面积59879平方米（89.82亩)；S02-02、S02-03、S02-06、S02-08、S02-09、S02-10地块是居住地块，规划红线内用地面积154736平方米（232.1亩)，规划绿线内用地面积143116平方米（214.7亩)。

**二、规划内容**

1、规划布局：充分研究用地条件，因地制宜，以河面景观水系为依托，由北向南建筑高度依次升高，保证充分日照的同时力求所有住宅均拥有良好的朝向和最佳的景观视野。规划共75栋建筑，整体呈现“北低南高” 布局形式，其中25栋23层-26层住宅楼，5栋19层住宅楼，9栋7层住宅楼，36栋1-3层商业建筑。充分研究用地条件，因地制宜，以河面景观水系为依托，由北向南建筑高度依次升高，保证充分日照的同时力求所有住宅均拥有良好的朝向和最佳的景观视野，并形成错落有致的城市天际线，提升城市沿街形象。

2、道路交通：每个地块在相邻的两条不同方向的市政路上设置小区主、次出入口。商业地块采用开放式路网布局，内部以步行街道为主，形成开放、灵活的布局形式，营造曲径通幽的商业流线。住宅片区内部设置宽度不小于4米的主干车道，构成小区内部的主要交通干线，以满足消防、救护等要求；人行步道结合景观庭院有机设置。片区主干道兼做消防通道，与外围的城市道路相连，道路宽度均不小于4米。

规划住宅小区采用环形路网，保证每栋住宅楼便捷可达;结合控规禁开口段，每个地块在相邻的两条不同方向的市政路上设置小区主、次出入口；车行出入口开向市政道路，保证小区内部舒适度。规划商业地块出入口分别设置在周庄街、规划道路上，项目主出入口绿化开口宽度12米，次入口绿化开口宽度小于8米，满足规划要求。

小区主要道路和消防通道宽度均不小于4米，高层住宅消防登高场地沿住宅长边布置，宽10米，长度不小于住宅建筑的长边，满足消防要求。

3、景观设计：规划地块以河面景观水系为起点，向紧邻小区核心景观节点延伸形成景观轴线，尽可能做到户户有景，从而营造多层次的生态绿色住宅社区。同时营造出滨水商业街区的独特水街氛围。小区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》(许政[2011]72号)实施

**三、市政及配套设施**

1、物业管理用房：规划总建筑面积2100.24平方米，其中S19#楼80.00平方米，S32#楼165.66平方米，2#、16#楼875.80平方米，20#楼80.98平方米，27#楼80.98平方米，29#楼83.88平方米，40#、41#楼，650.65平方米、S7#楼82.29平方米。

2、便民店：规划总建筑面积630.68平方米，其中 18#，建筑面积320.60平方米。20#楼21.58平方米，27#楼21.58平方米，29#楼24.87平方米， 41#、42#楼，建筑面积242.05平方米。

3、农副产品经营点：规划总用地面积600平方米，其中位于10#与9#楼之间，用地面积300平方米，位于S02-09西北处，用地面积300平方米。

4、居住地块规划机动车停车位共2915个，全地下停车，地下停车场建筑面积为110057.50平方米，非机动停车位共4445个，全地上停车, 必须保证地下停车场按规划实施，满足停车需求,并且配建机动车停车位应100%配建充电设施或预留建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施，并满足小区不小于每户一个的要求；商业地块规划机动车停车位共744个，其中660辆地下停车，地下停车场建筑面积为16113.62平方米，其余地上停车，非机动停车位共2381个，全地上停车。

5、人防：结合地下车库设置集中人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

6、消防：利用小区环形通道作为消防车道，小区内部规划33个消火栓，满足消防要求。

7、热交换站和变配电室：规划地下热交换站3处，建筑面积450.13平方米；规划地下变配电室15处，建筑面积1919.65平方米；规划地上开闭所一处，面积共计178.03平方米。最终位置数量及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

8、抗震：规划小区最高建筑高度79.75米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

9、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一套。

10、小区室内体育设施，规划总建筑面积901.48平方米，其中设置在19#楼内，建筑面积552.3平方米，设置在42#楼内，建筑面积349.18平方米，满足居民的生活需求。

11、每个单元门口设置一组可移动分类垃圾收集器。

12、垃圾分拣房：每个居住地块规划垃圾分拣房一处，每处建筑面积不小于20平方米。

13、居家养老服务设施：规划总建筑面积647.44平方米，位于小区42#楼内，规划建筑面积300.72平方米；位于小区1#、2#楼内，规划建筑面积346.72平方米。

14、社区服务用房：规划总建筑面积1803.41平方米；位于小区40#、41#楼内，规划建筑面积801.49平方米；位于小区16#、18#楼内，规划建筑面积1001.92平方米。

15、室外消防设施必须依规划定位,室内消防设施应按消防规范配置；

16、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

17、在下一步施工图设计中按照《许昌市海绵城市建设专项规（2016-2030）》实施；

18、在下一步施工图设计中按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205 号）的相关规定实施；

19、在下一步施工图设计中建设雨水收集利用设施,并按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施；

20、在下一步施工图设计中，充分考虑结合管网规划，做到雨污分流，各单体建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

21、在下一步施工阶段，地下车库出入口采用工程手段设置防洪设施。

22、小区内供热与小区周边热力管网建设同步设施。

23、规划建筑实施过程中采用相应措施保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

24、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。

**四、建筑设计**

1、住宅设计

住宅户型设计旨于给居住者提供丰富的居住模式和生活体验，满足居住者不同层次的需要。户型平面格局方正、结构布置合理，灵活多变。

住宅立面设计从博大精深的中国文化中汲取灵感，以去繁就简的现代设计手法融合地域风格特征，以新材料新工艺重新诠释汉魏建筑风格，将古典元素进行抽象化、符号化，使中国古典的雅致和现代的简洁得到完美的体现。项目致力于体现开放自由的现代人居美学，认真反思传统文化精神的现代意义以及现代理性主义的历史渊源，以“和而不同”的原则实现传统与现代的平衡，以现代主义与东方神韵平等对话。建筑立面采用经典的三段式构图，顶部采用汉魏制式的坡屋顶，舒展硬朗，屋脊远端起翘上扬，大气稳重，逸韵高致。建筑主体立面采用米白色真石漆和深咖色真石漆相结合的方式，屋顶采用青灰色，整体色调庄重而不失典雅，华丽而不失大气。

2、商业设计

商业地块位于项目用地的北部，得利于北海公园的景观优势，作为周边区域发展的引擎，极力与建安区协调发展，补缺城市功能，助力城市腾飞，打造许昌的城市休闲目的地，独一无二的地理位置优势决定商业造型对城市界面具有较高的形象要求，设计以古为体，以今为用的汉魏风格，既保留古建筑的风采，又符合现代人的审美机生活方式，实现可持续发展的特色文旅小镇。商业层数为一到三层，尺度宜人，与周边的住宅区高低错落，沿周庄街形成丰富的天际线。

**五、夜景亮化**

设计构思：突出汉魏风格建筑顶部远观效果及层次感，以暖白色调布置灯光。突出商业通透感及建筑线形美，采用新型LED节能灯具，分多路控制，实现不同的灯光变化效果，以充分满足人们的视觉感受，体现人性化的设计理念。营造绿色、节能、环保的照明环境。

布灯方案：1、住宅部分楼顶突出造型挑檐安装黄色LED洗墙灯照射，突出建筑立体及结构特点；2、建筑顶部安装黄色LED洗墙灯从上向下投光，突出建筑层次感，增强远观效果；3、住宅楼沿街正立面竖装饰墙安装白色LED线条灯，夜间可上下渐变流动，提升观赏价值；4、高层建筑侧墙上部安装白天红色晚上发白光亚克力发光字，起指引作用；5、入口建筑顶部挑檐安装暖白色LED洗墙灯上投光，沿街两建筑立面侧山墙安装白色LED地埋灯上投光，与周围景观环境相融合。入口雕花窗造型安装暖白色LED窗台灯照射，增强空间立面感；6、沿商业顶部横装饰结构栏安装淡蓝色LED线条灯，夜间横向流动变化，沿玻璃内部弧形装饰柱安装LED线条灯照射柱侧面，增强结构质及内透光效果。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **99-7地块经济技术指标** | | | | | |
| 项目 | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | 6003.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | 3972.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | 3154.80 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | 3154.80 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其中 | 商业 | 3154.80 | ㎡ |  |
| 容积率 | | | 0.79 |  | ＜0.8 |
| 建筑基底面积 | | | 1272.20 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | 32.03 | % | ＜40 |
| 机动车停车位 | | | 32 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | 32 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | 158 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | 158 | 个 |  |
| 地下 | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建物业用房和机动车停车数量设置在99-9地块。 | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **99-8地块经济技术指标** | | | | | |
| 项目 | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | 2696.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | 2250.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | 1787.40 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | 1787.40 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其中 | 商业 | 1787.40 | ㎡ |  |
| 容积率 | | | 0.79 |  | ＜0.8 |
| 建筑基底面积 | | | 663.70 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | 29.50 | % | ＜40 |
| 机动车停车位 | | | 18 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | 18 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | 90 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | 90 | 个 |  |
| 地下 | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建物业用房和机动车停车数量设置在99-9地块。 | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **99-9地块经济技术指标** | | | | | | | | | | |
| 项目 | | | | | 面积 | | 单位 | | 备注 | |
| 红线内用地面积 | | | | | 20741.00 | | ㎡ | | 红线为界 | |
| 总建筑面积 | | | | | 32589.43 | | ㎡ | |  | |
| 其 中 | | 地上建筑面积 | | | 16475.81 | | ㎡ | | 计入容积率 | |
| 其中 | | 商业 | 16310.15 | | ㎡ | |  | |
| 物业管理用房 | 165.66 | | ㎡ | |  | |
| 地下建筑面积 | | | 16113.62 | | ㎡ | |  | |
| 容积率 | | | | | 0.79 | |  | | ＜0.8 | |
| 建筑基底面积 | | | | | 7081.10 | | ㎡ | |  | |
| 建筑密度 | | | | | 34.14 | | % | | ＜40 | |
| 机动车停车位 | | | | | 432 | | 个 | |  | |
| 其 中 | | 地上 | | | 0 | | 个 | |  | |
| 地下 | | | 432 | | 个 | |  | |
| 非机动车停车位 | | | | | 824 | | 个 | |  | |
| 其 中 | | 地上 | | | 824 | | 个 | |  | |
| 地下 | | | 0 | | 个 | |  | |
| 备注：本地块配建物业用房包含99-7、99-8地块。本地块配建机动车停车数量包含99-7、99-8、99-10地块。 | | | | | | | | | | |
| **99-10地块经济技术指标** | | | | | | | | | | |
| 项目 | | | | | | 面积 | | 单位 | | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | | | 23450.00 | | ㎡ | | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | | | 22385.00 | | ㎡ | | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | | | 17782.64 | | ㎡ | |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | | | 17782.64 | | ㎡ | | 计入容积率 |
| 其中 | | 商业 | | | 17702.64 | | ㎡ | |  |
| 物业管理用房 | | | 80.00 | | ㎡ | |  |
| 容积率 | | | | | | 0.79 | |  | | ＜0.8 |
| 建筑基底面积 | | | | | | 7740.93 | | ㎡ | |  |
| 建筑密度 | | | | | | 34.58 | | % | | ＜40 |
| 机动车停车位 | | | | | | 178 | | 个 | |  |
| 其 中 | 地上 | | | | | 0 | | 个 | |  |
| 地下 | | | | | 178 | | 个 | |  |
| 非机动车停车位 | | | | | | 890 | | 个 | |  |
| 其 中 | 地上 | | | | | 890 | | 个 | |  |
| 地下 | | | | | 0 | | 个 | |  |
| 备注：本地块配建机动车停车数量设置在99-9地块。 | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-02地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 13175.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 11848.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 21842.73 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 14965 | ㎡ | 计入容积率 |
| 住宅建筑面积 | | | 14765.55 | ㎡ |  |
| 公共建筑面积 | | | 200.05 | ㎡ |  |
| 其中 | 其中 | 配套商业 | 76.4 | ㎡ |  |
| 物业用房 | 80.98 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 21.58 | ㎡ | 不小于住宅面积的0.2% |
| 垃圾分拣房 | 21.09 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 6877.13 | ㎡ | 不计入容积率 |
| 配套服务设施用地 | | | | 21.09 | ㎡ |  |
| 室外体育活动场地 | | | | 170.00 | ㎡ | 人均室外用地0.3-0.35㎡/人 |
| 容积率 | | | | 1.26 |  | ＜1.6 |
| 建筑基底面积 | | | | 2455.83 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 20.73 | % | ＜28 |
| 绿地率 | | | | 35.04 | % | ≥35 |
| 户数 | | | | 97 | 户 |  |
| 其中 | | ≤144平方米户数 | | 41 | 户 |  |
| ＞144平方米户数 | | 56 | 户 |  |
| 人数 | | | | 311 | 人 | 按每户3.2人计算 |
| 机动车停车位 | | | | 126 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | | 126 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 150 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 150 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建室内体育设施用房、社区综合服务用房、居家养老服务设施均设置在S02-10地块,S02-02/03/06地块社区便民店总建筑面积满足不小于三地块住宅总建筑面积的2‰。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-03地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 9326.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 8465.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 13255.32 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 8955.84 | ㎡ | 计入容积率 |
| 住宅建筑面积 | | | 8665.89 | ㎡ |  |
| 公共建筑面积 | | | 289.95 | ㎡ |  |
| 其中 | 其中 | 配套商业 | 166.3 | ㎡ |  |
| 物业用房 | 80.98 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 21.58 | ㎡ | 不小于住宅面积的0.2% |
| 垃圾分拣房 | 21.09 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 4299.48 | ㎡ | 不计入容积率 |
| 配套服务设施用地 | | | | 21.09 | ㎡ |  |
| 室外体育活动场地 | | | | 170.00 | ㎡ | 人均室外用地0.3-0.35㎡/人 |
| 容积率 | | | | 1.06 |  | ＜1.6 |
| 建筑基底面积 | | | | 1566.86 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 18.51 | % | ＜28 |
| 绿地率 | | | | 35.21 | % | ≥35 |
| 户数 | | | | 55 | 户 |  |
| 其中 | | ≤144平方米户数 | | 13 | 户 |  |
| ＞144平方米户数 | | 42 | 户 |  |
| 人数 | | | | 176 | 人 | 按每户3.2人计算 |
| 机动车停车位 | | | | 78 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | | 78 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 91 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 91 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建室内体育设施用房、社区综合服务用房、居家养老服务设施均设置在S02-10地块,S02-02/03/06地块社区便民店总建筑面积满足不小于三地块住宅总建筑面积的2‰。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-04地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 8209.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 7145.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 5673.13 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 5673.13 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其中 | 公共建筑面积 | | 5673.13 | ㎡ |  |
| 其中 | 物业用房 | 82.29 | ㎡ |  |
| 商业 | 5590.84 | ㎡ |  |
| 容积率 | | | | 0.79 |  | ＜0.8 |
| 建筑基底面积 | | | | 2313.09 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 32.37 | % | ＜40 |
| 机动车停车位 | | | | 57 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 57 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 284 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 284 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建物业用房包含S02-05地块需配建的建筑面积。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-05地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 3927.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 3386.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 2687.96 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 2687.96 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其中 | 公共建筑面积 | | 2687.96 | ㎡ |  |
| 其中 | 商业 | 2687.96 | ㎡ |  |
| 容积率 | | | | 0.79 |  | ＜0.8 |
| 建筑基底面积 | | | | 920.22 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 27.18 | % | ＜40 |
| 机动车停车位 | | | | 27 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 27 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 135 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 135 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建物业用房设置在S02-04地块。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-06地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 5587.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 9559.95 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 6511.85 | ㎡ | 计入容积率 |
| 住宅建筑面积 | | | 6382.01 | ㎡ |  |
| 公共建筑面积 | | | 129.84 | ㎡ |  |
|  |  | 物业用房 | 83.88 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 24.87 | ㎡ | 不小于住宅面积的0.2% |
| 垃圾分拣房 | 21.09 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 3048.10 | ㎡ | 不计入容积率 |
| 配套服务设施用地 | | | | 21.09 | ㎡ |  |
| 室外体育活动场地 | | | | 170.00 | ㎡ | 人均室外用地0.3-0.35㎡/人 |
| 容积率 | | | | 1.17 |  | ＜1.6 |
| 建筑基底面积 | | | | 1041.30 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 18.64 | % | ＜28 |
| 绿地率 | | | | 35.29 | % | ≥35 |
| 户数 | | | | 41 | 户 |  |
| 其中 | | ≤144平方米户数 | | 13 | 户 |  |
| ＞144平方米户数 | | 28 | 户 |  |
| 人数 | | | | 132 | 人 | 按每户3.2人计算 |
| 机动车停车位 | | | | 55 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | | 55 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 62 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 62 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建室内体育设施用房、社区综合服务用房、居家养老服务设施均设置在S02-10地块,S02-02/03/06地块社区便民店总建筑面积满足不小于三地块住宅总建筑面积的2‰。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-08/09地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 53991.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 49700.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 162626.36 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 123479.15 | ㎡ | 计入容积率 |
| 住宅建筑面积 | | | 120284.13 | ㎡ |  |
| 公共建筑面积 | | | 3195.02 | ㎡ |  |
| 其中 | 其中 | 配套商业 | 709.48 | ㎡ |  |
| 物业用房 | 650.65 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 242.05 | ㎡ | 不小于住宅面积的0.2% |
| 社区综合服务用房 | 801.49 | ㎡ | 不小于800㎡ |
| 居家养老服务设施 | 300.72 | ㎡ | 20㎡/百户，不小于300㎡ |
| 室内体育设施用房 | 349.18 | ㎡ | 人均建筑面积0.1-0.26㎡/人 |
| 垃圾分拣房 | 21.09 | ㎡ |  |
| 公厕 | 60.78 | ㎡ |  |
| 大门 | 59.58 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 39147.21 | ㎡ | 不计入容积率 |
| 配套服务设施用地 | | | | 2371.89 | ㎡ |  |
| 农副产品经营点 | | | | 300.00 | ㎡ | 室外场地 |
| 室外体育活动场地 | | | | 1264.34 | ㎡ | 人均室外用地0.3-0.35㎡/人 |
| 容积率 | | | | 2.48 |  | ＜2.5 |
| 建筑基底面积 | | | | 6969.48 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 14.02 | % | ＜25 |
| 绿地率 | | | | 35.42 | % | ≥35 |
| 户数 | | | | 1081 | 户 | 户型面积均在144㎡以下 |
| 人数 | | | | 3460 | 人 | 按每户3.2人计算 |
| 机动车停车位 | | | | 1089 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | | 1089 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 1657 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 1657 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：08地块与09地块指标统一考虑。 | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S02-10地块经济技术指标** | | | | | | |
| 项目 | | | | 面积 | 单位 | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | 72657.00 | ㎡ | 红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | 67516.00 | ㎡ | 绿线为界 |
| 总建筑面积 | | | | 224395.32 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上建筑面积 | | | 167709.74 | ㎡ | 计入容积率（包含风井） |
| 住宅建筑面积 | | | 160278.64 | ㎡ |  |
| 公共建筑面积 | | | 7431.10 | ㎡ |  |
| 其中 | 其中 | 商业 | 3858.67 | ㎡ |  |
| 物业用房 | 875.80 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 320.60 | ㎡ | 不小于住宅面积的0.2% |
| 社区综合服务用房 | 1001.92 | ㎡ | 不小于1000㎡ |
| 居家养老服务设施 | 346.72 | ㎡ | 20㎡/百户，不小于300㎡ |
| 室内体育设施用房 | 552.30 | ㎡ |  |
| 垃圾分拣房 | 20.68 | ㎡ |  |
| 开闭所 | 178.03 | ㎡ |  |
| 消防控制室 | 96.34 | ㎡ |  |
| 公厕 | 60.48 | ㎡ |  |
| 大门 | 119.56 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 55685.98 | ㎡ | 不计入容积率（不包含风井） |
| 配套服务设施用地 | | | | 2709.13 | ㎡ |  |
| 农副产品经营点 | | | | 300.00 | ㎡ |  |
| 室外体育活动场地 | | | | 1503.00 | ㎡ | 人均室外用地0.3-0.35㎡/人 |
| 容积率 | | | | 2.48 |  | ＜2.5 |
| 建筑基底面积 | | | | 10793.99 | ㎡ |  |
| 建筑密度 | | | | 15.99 | % | ＜25 |
| 绿地率 | | | | 36.06 | % | ≥35 |
| 户数 | | | | 1528 | 户 | 户型面积均在144㎡以下 |
| 人数 | | | | 4890 | 人 | 按每户3.2人计算 |
| 机动车停车位 | | | | 1567 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 0 | 个 |  |
| 地下 | | | 1567 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | | 2485 | 个 |  |
| 其 中 | 地上 | | | 2485 | 个 |  |
| 地下 | | | 0 | 个 |  |
| 备注：本地块配建室内体育设施用房、社区综合服务用房、居家养老服务设施包含S02-02、S02-03、S02-06地块需配建的建筑面积。 | | | | | | |

# 荣盛名筑建设工程设计方案

**一、位置**

位于清潩河西路以西，曹寨街以南，永贤路以东，规划道路一以北。规划红线内用地面积66918平方米（100.4亩），规划绿线内用地面积61558平方米（92.4亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：规划共14栋住宅楼。其中4栋23层底层配套住宅楼，7栋23层住宅楼，3栋18层住宅楼，一栋三层幼儿园，规划最高建筑高度69.9米。

2、道路交通：主出入口设置于曹寨街上，并在清潩河西路上设置次出入口。小区内道路环状设置，且满足消防、救护等要求，人行步道结合景观庭院设置。地下车库出入口结合小区出入口进行设置。共规划机动车停车位1419个（全地下），规划非机动停车位2094个（全地上）。共规划消火栓6个，设置高层消防登高场地，符合消防要求。

3、景观设计：小区以中间线为轴，以中央景观为中心，周围附组团景观，形成活力环，使其之间相互呼应。在景观设计过程中我们尊重场地，因地制宜寻求与场地和周边环境密切联系、形成整体的设计理念，设计的过程中对场地资源的充分发掘、利用。小区内部规划集中绿地，营造宜人环境，结合中心绿地布置参与性强的体育活动场地及绿化，打造宜人居住环境。小区绿化种植按照《许昌市人民政府办公室关于转发市住房城乡建设局许昌市城镇绿化植物配置指导意见的通知》(许政办[2011]72号)实施。

**三、市政及配套设施**

1、物业管理用房：位于16#配套楼内，建筑面积885.97平方米。

2、便民店：位于16#配套楼内，建筑面积335.45平方米。

3、垃圾分拣房：位于小区东南角，建筑面积22.32平方米。

4、农副产品经营点：位于小区西北侧，用地面积310平方米。

5、室外体育活动场地用地面积：位于小区中部，用地面积1385.5平方米。

6、养老服务设施：位于11#住宅楼裙房内，与室内体育设施用房兼容设置，建筑面积262.64平方米。

7、社区服务用房：位于11#住宅楼裙房内，建筑面积810.46平方米。

8、室内体育设施用房：位于3#住宅楼首层，11#住宅楼裙房内，建筑面积455.75平方米。

9、公厕：位于小区西侧永贤路，建筑面积62.62平方米。

10、停车：共规划机动车停车位1419个，全地下。规划非机动停车位2094个，全地上，满足停车需求。配建机动车停车位100%建设或预留充电设施安装条件，非机动车停车处规划充电设施。

11、消防：小区规划消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑均能满足消防车登高操作要求，另规划消火栓6个，满足消防规范要求。

12、人防:人防工程建筑面积以人防部门核定为准。

13、抗震：规划最高建筑高度69.9米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

14、每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

15、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。

16、变电室：最终位置及数量以电力部门依据相关规范确定为准。

17、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

18、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

19、规划在下一步实施过程中按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

20、在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

21、在下一步施工图设计中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

22、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

建筑采用新中式建筑风格，立面以米黄色质感真石漆为主，点缀咖啡色质感涂料，建筑基座和配套用房采用米黄色岩彩漆，整体简洁稳重。设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、明亮的新中式建筑风格。

**五、亮化设计**

设计构思：以“节能环保，科技照明”为准则。突出新现代建筑风格特点，结合建筑特点布置灯光，选用节能新型 LED 灯具。通过合理的控制系统调控亮灯时间，在保证良好照明效果的前提下，最大限度的节约能源。营造温馨、宁静的智能居住环境。

布灯方案：1、住宅楼挑檐下部结合挑檐宽度安装不同功率的LED暖白色洗墙灯上投光，电梯间顶部挑檐位置安装暖白色LED洗墙灯下投光，增强建筑空间立体感；2、住宅楼南立面沿横装饰槽墙两端安装白色LED一束光壁灯对向投光，增强建筑立面整体结构线形美；沿北立面电梯间竖墙面安装白色LED菱形发光点光源，从上下由密到疏排列，夜间可闪动变化，增强观赏性；3、侧山墙顶部安装发光标识字，起宣传和指引作用；4、商业顶部坡屋顶安装黄色LED洗墙灯照射，屋檐下部安装白色LED洗墙灯下投光，兼顾二层环境光作用；一层商业柱子安装暖白色LED壁灯，起照明和装饰作用； 整体灯光点、线、面有机结合，营造宁静、温馨、宜商宜居的照明环境。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **数量** | **单位** | **备注** |
| 用地面积（红线为界） | | | 66918.00 | ㎡ |  |
| 用地面积（绿线为界） | | | 61558.00 | ㎡ |  |
| 总建筑面积 | | | 225440.72 | ㎡ |  |
| 地上建筑面积 | | | 177554.74 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | 165232.71 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | 7362.47 | ㎡ |  |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | 885.97 | ㎡ |  |
| 社区服务用房建筑面积 | 810.46 | ㎡ |  |
| 便民店建筑面积 | 335.45 | ㎡ |  |
| 养老服务用房建筑面积 | 262.64 | ㎡ |  |
| 垃圾分拣房 | 22.32 | ㎡ |  |
| 室内体育设施用房建筑面积 | 455.75 | ㎡ |  |
| 公厕 | 62.62 | ㎡ |  |
| 开闭所及变配电室建筑面积 | 599 | ㎡ |  |
| 其它配套商业建筑面积 | 3928.26 | ㎡ |  |
| 幼儿园建筑面积 | | 4959.56 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 47885.98 | ㎡ | 不计入容积率 |
| 容积率 | | | 2.88 |  |  |
| 建筑密度 | | | 19.75% |  |  |
| 绿地率 | | | 35.05% |  |  |
| 住宅户数 | | | 1396 | 户 |  |
| 户均人数 | | | 3.2/户 | 人 |  |
| 居住人口 | | | 4468 | 人 |  |
| 室外健身场地 | | | 1385.5 | ㎡ |  |
| 农副产品经营点用地面积 | | | 310 | ㎡ |  |
| 机动车停车位 | | | 1419 | 辆 | 全地下 |
| 非机动车停车位 | | | 2094 | 辆 | 全地上 |
| 公共配套占地 | | | 5.74% | ％ |  |

**颂锦大厦建设工程设计方案**

**一、位置**

位于莲城大道以北，魏武大道以东，景福路以西，八一路以南。规划红线内用地面积8246平方米（12.4亩），规划绿线内用地面积6047平方米（9.1亩）。

**二、规划布局**

总体布局：规划1栋17层板式高层公寓和5层的商业裙房，规划最高建筑高度为74.3m，女儿墙最高点为79.6m。抗震烈度应按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

交通流线：基地为与建安大道与景福路交叉口，共设置2个出入口，主入口与次入口均设置在景福路上。

景观设计：基地内部主要以铺地为主，结合点状绿化，立体绿化、屋顶绿化等技术措施，丰富建筑空间，创造现代、整洁、低碳的优美环境。

**三、市政及配套功能**

1.物业用房位于主楼二层，建筑面积120平方米。

2.停车设计：机动车采用地下车库停车方式，地下机动车停车库设置在地下二、三层，非机动车则采用地面停车及地下车库两种停车方式，地下非机动停车库设置在地下一层，满足不同停车需求。机动车停车位共计191个，地面56个，地下135个；规划非机动车停车位960个,地面150个，地下810个，满足停车需求。

3.消防设计：基地内设置环形消防通道，并与城市道路相连接。高层建筑室外均规划有与消防通道相结合的消防车登高操作场地，且场地与建筑之间不设置妨碍消防车操作的障碍物。

4.竖向设计：场地整体相对平坦，竖向根据场地高差情况，设计成中间高、四周低的整体场地，减少土方量的开挖，节约造价。

5.人防：结合地下建筑设置人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

6.热交换站：本建筑无热交换站。

7.变配电室：位于地块内部结合建筑设计，具体指标以电力部门依据相关规范确定为准。

8.抗震：规划最高建筑高度为74.3m，女儿墙最高点为79.6m。抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

9.邮报箱：位于建筑一层入口附近。

10.建筑入口设置一个可移动垃圾分类收容器。

11.规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

12.在下一步实施过程中需建设雨水收集设施。

13.在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

14.配建机动车停车位要不低于15%预留充电设施安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

15.该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

16、在下一步施工图设计中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

**四、建筑设计**

采用现代建筑风格，提倡绿色建筑，生态建筑和节能建筑相结合。整体建筑以竖向线条为主，简洁明快，突出建筑稳重大气的形象，同时又与周边建筑风格相融合。屋顶处理运用现代的建筑语言演绎中国传统坡屋顶形式，具有传统神韵，与许昌深厚的文化历史相呼应，又极具现代感和时代感，富有创新精神。

整体材质采用石材复合一体板与铝板相结合，一层基座使用深灰色石材，建筑质感丰富，现代感十足，杜绝千篇一律的建筑效果。色彩搭配上则以浅灰色为主，体现建筑的稳重大气，符合《莲城大道城市设计》中对该片区建筑造型、色彩的要求，与周边建筑风格相融合，塑造出完整、统一的建筑形象。

**五、夜景亮化**

突出楼体简洁、线性结构造型及底商的照明环境。结合建筑层次及结构用灯光装点出层次感，采用新型LED节能灯具，多路控制，分重大节日和平时照明，夜间采用不同时间亮灯控制，产生不同的灯光变化效果，即提升了观赏价值和人性化的设计理念。

布灯方案：1、楼体顶部墙体四周及玻璃幕内安装暖白色LED洗墙灯下投光，突出建筑顶部空间感及面光源效果；2、沿莲城大道立面顶部不规则竖墙分层安装黄色LED壁灯上投光，灯具造型与建筑相贴合，颜色与建筑外立面相同，不影响白天立面效果；3、沿莲城大道立面装饰墙交接处安装LED点光源，夜间淡蓝色和白色系变化效果，产生繁星点点的效果，增强建筑层次及结构造型；4、侧立面实墙面安装白色LED大功率窄光束投光灯照射，体现建筑挺拔感；5、侧面隔层玻璃内安装白色LED洗墙灯下投光，与底部线形装饰造型墙相呼应，夜间从上向下流动变化 ，寓意“天上之水，聚财颂锦”；6、裙楼竖墙分层安装暖白色与白色LED壁灯上投光，底商柱墙安装暖白色LED侧发光壁灯，衬托商业或节日氛围；7、侧墙顶部安装LED发光字，起照明和指引作用。整体点、线、面有机结合，重点突出、营造辉煌大气的绿色照明环境。

**六、技术经济指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 计量单位 | 数值 | 备注 |
| 规划总用地面积 | ㎡ | 8246 | 以红线为界 |
| 规划总用地面积 | ㎡ | 6047 | 以绿线为界 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 27315 |  |
| 地上建筑面积 | ㎡ | 17650 | 计入容积率 |
| 公寓建筑面积 | ㎡ | 14880 |  |
| 商业建筑面积 | ㎡ | 2650 |  |
| 物业用房建筑面积 | ㎡ | 120 |  |
| 地下建筑面积 | ㎡ | 9665 | 不计入容积率 |
| 建筑密度 | % | 24.9 |  |
| 容积率 |  | 2.92 |  |
| 规划机动车停车率 | 辆/100㎡ | 1.0 | 共191个，其中地面56个,，地下135个 |
| 规划非机动车停车率 | 辆/100㎡ | 5.0 | 共960个，其中地面150个,，地下810个 |

**城央名筑建设工程设计方案**

**一、位置**

位于青梅路以西，八龙北路以东，陈庄街以北。规划红线内用地面积47493平方米（71.2亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：结合现状地块情况规划9栋高层住宅建筑，配套服务用房1栋，包含公厕、社区服务用房、物业管理用房、室内体育设施。垃圾分拣房结合社区养老用房1栋、开闭所1栋、变配电站1栋，15班幼儿园1所。主次出入口通过与城市道路的连接形成环状路网。小区道路兼做步行街道联通景观节点。

2、道路交通：小区内主入口设在青梅路中间，次入口设在北侧规划路。住宅机动车停车采用地下停车，结合主次出入口共设置3个地下车库出入口，便于管理。整体规划交通体系满足交通及消防要求。

3、小区绿化： 植被配植强调植物的多样性，力图四季都有景。通过观赏乔木与灌木的结合，形成景观绿地；再通过遮荫乔木与地被植物及草坪的结合，构成具有特色的小区绿化环境。拟结合不同花卉来造景，布置有漫步敞廊、儿童乐园等，并以 “健康小径”将之串联，兼顾了不同年龄住户的户外活动需要，努力营造融合、安全、舒适的公共环境。小区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》(许政办[2011]72号)实施。

**三、市政及配套设施**

1、社区服务用房：设置在11#楼配套服务用房内，建筑面积801.25平方米（计容面积为1067.39平方米）。

2、室内体育设施：设置在11#楼配套服务用房内，建筑面积552.54平方米。

3、社区养老服务设施：设置在8#楼西侧，建筑面积319.80平方米。

4、物业管理用房：设置在11#楼配套服务用房及1#楼东侧，建筑面积706.45平方米（计容面积为741.88平方米）。

5、便民店：结合3#楼底层配套设施用房对外规划便民店，建筑面积257.01平方米。

6、垃圾分拣房：设置在8#楼西侧，建筑面积22.57平方米。

7、公厕：设置在11#楼配套服务用房内，建筑面积62.50平方米（计容面积为93.75平方米）。

8、农副产品经营点：分别设置在9#楼东侧，占地面积300平方米。

9、室外体育活动场地：在11#楼东侧和13#变配电室西侧，占地面积991.80平方米。

10、消防控制室：设置在3#楼底层配套用房内。

11、结合地下空间规划地下热交换站一处。

12、住宅小区停车采用机动车地下停车与非机动地上停车相结合的停车方式。规划地下机动车停车位1057，规划非机动停车位1607个，满足停车需求。

13、小区内部道路兼做消防通道，与城市道路相连接。

14、规划最高建筑高度79.95米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

15、配电房：配建配电房2处，建筑面积共352.86平方米；最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

16、开闭所：配建开闭所1处，建筑面积共174.87平方米。

17、结合地下车库规划人防工程，建筑面积约8250平方米。

18、在下一步施工阶段，地下车库出入口处采用工程手段设置防洪设施。

19、每个单元门口配置一套分类垃圾收集器，一个邮报箱。

20、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》(GB50763—2012)要求配备无障碍设施。

21、在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

22、在下一步实施过程中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

23、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

24、在下一步建设中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

25、在下一步建设中，规划地块配建机动车停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件。

26、在规划建筑实施过程中采用相应保障措施，保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

27、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评及雷评审批。

28、规划小区内供热管网与小区同步实施。

**四、建筑设计**

小区住宅采用现代式建筑风格，住宅底部顶部采用浅黄色真石漆，主体选用米白色真石漆；建筑立面设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、明亮的建筑风格。

**五、亮化设计**

设计构思：充分展现建筑结构，赋予建筑高识别度的灯光，体现地标感，明暗结合，采用高效节能的LED灯具，照明光色以暖色为主，营造夜景的丰富层次。按照时间段分为平时模式和深夜模式，深夜模式只开启建筑顶部天际线。

1. **主要技术经济指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总体技术经济指标 | | | | | | | |
|
| 编号 | 项目 | | | | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 总用地面积（红线为界） | | | | 47493 | ㎡ | 71.24亩 |
| 2 | 规划总建筑面积 | | | | 175587.93 | ㎡ |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | | | 136447.02 | ㎡ | 计容面积136779.84 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | 127860.24 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | 8586.78 | ㎡ | 计容面积8919.60 |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | 706.45 | ㎡ | 《河南物业管理条例》计容面积741.88 |
| 便民店建筑面积 | 257.01 | ㎡ | ≥住宅总建筑面积的2‰ |
| 垃圾分栋房建筑面积 | 22.57 | ㎡ | ≥15㎡ |
| 社区服务用房建筑面积 | 801.25 | ㎡ | ≥800㎡，计容面积1067.39 |
| 室内体育设施建筑面积 | 552.54 | ㎡ | ≥每人0.1平方米 |
| 养老服务设施建筑面积 | 319.80 | ㎡ | ≥20㎡/百户，且≥300㎡ |
| 公厕建筑面积 | 62.50 | ㎡ | 计容面积93.75 |
| 变电所建筑面积 | 352.86 | ㎡ |  |
| 开闭所建筑面积 | 174.87 | ㎡ |  |
| 消防控制室建筑面积 | 38.87 | ㎡ |  |
| 大门建筑面积 | 69.19 | ㎡ |  |
| 幼儿园建筑面积 | 3901.52 | ㎡ |  |
| 配套商业建筑面积 | 1327.35 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | | | 39140.91 | ㎡ |  |
| 3 | 建筑基底面积 | | | | 10966.71 | - |  |
| 4 | 容积率 | | | | 2.88 | - | ＞1.0，＜2.9 |
| 5 | 建筑密度 | | | | 23.09 | % | ＜25% |
| 6 | 绿地率 | | | | 35.02 | % | ≥35% |
| 7 | 居住区套数 | | | | 1027 | 套 |  |
| 其中 | 户型面积≤144㎡套数 | | | 967 | 套 |  |
| 户型面积＞144㎡套数 | | | 60 | 套 |  |
| 8 | 户均人数 | | | | 3.2 | 人/户 |  |
| 9 | 居住人数 | | | | 3287 | 人 |  |
| 10 | 机动车停车位 | | | | 1057 | 辆 | 1.0辆/户≤144㎡，1.5辆/户＞144㎡ |
| 11 | 非机动车停车位 | | | | 1607 | 个 | 1.5辆/户 |
| 12 | 农副产品经营点占地面积 | | | | 300 | ㎡ |  |
| 13 | 室外体育活动场地 | | | | 991.80 | ㎡ | ≥每人0.3平方米 |

# 绿园养老中心建设工程设计方案

**一、位置**

位于魏文路以东，陈庄街以北，文轩路以南。规划红线内用地面积43865平方米（65.8亩），规划绿线内用地面积41787平方米（62.7亩）。

**二、规划内容**

1.功能布局：根据地块条件，项目设计整体采用规整匀称布局形式，沿地块横向展开布局。共设计11栋养老公寓楼，采用南低北高的布局形式，并通过公寓的错位布置形成中心大庭院，各个公寓楼可通过景观风雨走廊相连。

2.交通流线：内部主交通流线沿建筑外围设计，入口均位于北面规划道路上，车库出入口结合两个出入口设计，园区以铺装结合景观设计，满足消防要求。

3.景观绿化：整体景观形成一心三园的格局，结合景观中心设计不同的空间场所，提供老人不同室外活动场地，中心庭院日照充足，并配有景观连廊、球场及健身场地，老人可根据需求参与各类休闲活动。 以人为本，尺度适宜，创造现代、整洁、低碳的优美环境。项目结合广场局部设计庭院空间，丰富景观环境。内部绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》实施。**三、市政及配套服务**

1.物业用房位于2#楼二层，建筑面积共447平方米。

2.停车设计：机动车地上地下相结合设计，共规划机动车车位635个，其中地下615个，地上20个；非机动车车位1018个，其中地下558个，地上460个，满足停车需求。

5.消防设计：小区内部设置环形消防车道，可通达到每栋建筑。消火栓根据60米的服务半径合理布置，共设置4个。

6.人防：结合地下建筑设置人防工程，建筑总面积约4950平方米，最终建筑面积以人防部门核定为准。

7.热交换站：设置在地下一层，建筑面积为150平方米。

8.变电室：规划变电室一处，最终位置及面积由电力部门依据相关规范确定为准。

9.抗震：规划最高建筑高度59.7米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

10.邮报箱：位于各公寓楼入口处，共11处。

11.每个建筑入口设置一个可移动垃圾分类收容器。

12.规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

13.在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

14.配建机动车停车位建设充电设施或预留建设安装条件的机动车停车位96个，非机动车停车处规划充电设施。

15.该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

16.在下一步实施过程中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

17.在下一步施工图设计中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

18.在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发【2016】205号）实施。

19.在下一步施工阶段，地库出入口采取工程手段设置防洪设施。

20.在规划建筑实施过程中采用相应保障措施，保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

21.规划小区内供热管网与小区同步实施。

**四、建筑方案及效果**

建筑风格采用的现代风格，与北面岭云骨伤医院风格接近，保持魏文路沿街的整体性和协调性。整体采用米色为主，给予老人亲切感及舒适感。

**五、夜景亮化**

设计构思：突出新中式建筑风格特点及楼体顶部远观效果和层次感，结合养老中心环境布局及老年人生活习惯，只在顶部及北侧高层电梯间、底部活动用房、四周围栏设置灯光，采用暖色调布置灯光。采用新型LED节能灯具，节能、环保。营造温馨、宁静的居住环境。

布灯方案：1、楼体顶部四周挑檐分层安装暖白色LED洗墙灯上投光，突出建筑造型立体感；2、顶部突出框架及阁楼安装暖白色LED投光灯上投光，突出建筑空间层次感，3、多层南沿街立面上部竖墙面安装暖白色LED壁灯上投光，起照明和装饰双重作用。北侧高层沿街电梯间位置安装白色LED点光源衬托整体环境；4、高层沿街侧山墙上部安装亚克力发光字，起指引和宣传作用；5、高层底部活动用房顶部横装饰槽安装暖白色LED线条灯上投光，竖墙安装暖白色LED壁灯上投光，突出建筑层次及线形结构美；6、四周围栏顶部安装白色LED柱头灯，夜间起照明和衬托整体照明环境的双重作用。整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、简洁的绿色宜人居住照明环境。

**六、技术经济指标**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 项目 | | 单位 | 数值 | 备注 | 控规条件 |
| 1 | 规划红线内总用地面积 | | ㎡ | 43865 | 以红线为界 | 43865 |
| 2 | 规划绿线内总用地面积 | | ㎡ | 41787 | 以绿线为界 | 41787 |
| 3 | 规划总建筑面积 | | ㎡ | 111697.25 |  |  |
| 4 | 地上建筑面积 | | ㎡ | 82500.97 | 计入容积率 | ＜83574 |
| 其中 | 养老公寓建筑面积 | | ㎡ | 74111.64 |  |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | ㎡ | 7714.33 |  |  |
| 其中 | 康复中心建筑面积 | ㎡ | 1310.24 |  | 康复用房面积不小于10㎡ |
| 医疗中心建筑面积 | ㎡ | 1259.84 |  | 康复用房面积不小于10㎡ |
| 老年活动中心建筑面积 | ㎡ | 1001.09 | 阅览室、视听室等 | 文娱类用房总面积不小于2㎡/床《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450-2018 |
| 养生餐厅建筑面积 | ㎡ | 1560.08 |  |  |
| 其他配套用房建筑面积 | ㎡ | 2583.08 | 老年大学、理发室、便利店等 |
| 物业用房建筑面积 | | ㎡ | 447 |  |  |
| 门卫等建筑面积 | | ㎡ | 36 |  |  |
| 配电房建筑面积 | | ㎡ | 192 |  |  |
| 5 | 地下建筑面积 | | ㎡ | 29196.28 |  |  |
| 6 | 建筑密度 | | % | 23.95 |  | ＜25% |
| 7 | 容积率 | |  | 1.97 |  | ＜2.0 |
| 8 | 绿地率 | | % | 37.53 |  | ≥35% |
| 9 | 养老公寓床位数 | | 床 | 1018 |  |  |
| 10 | 机动车停车位 | | 辆 | 635 | 0.6个/床位 | ≥0.3车位/床位 |
| 其中 | 地下机动车停车位 | | 辆 | 615 |  |  |
| 地上机动车停车位 | | 辆 | 20 |  |  |
| 11 | 非机动车停车位 | | 辆 | 1018 | ≥1.0车位/床位 | ≥1.0车位/床位 |
| 其中 | 地下非机动车停车位 | | 辆 | 558 |  |  |
| 地上非机动车停车位 | | 辆 | 460 |  |  |

**锦艺悦城（2#地块）建设工程设计方案（调整）**

**一、位置**

位于劳动北路以西，永兴西路以北。规划红线内用地面积120058平方米（180.1亩），规划绿线内用地面积112877平方米（169.3亩）。

**二、调整原因**

为适应市场需求，丰富产品类型供给，提升小区居住品质，在满足相关规范的前提下，申请对原规划布局、建筑户型、地下车库进行优化提升。

**三、调整内容**

1.优化局部区域规划布局。中心绿地以南多层区域4层住宅调整为4F、6F、7F层住宅。住宅栋数由26栋变为18栋；

2.高层组团增加地下停车库。地下车库总建筑面积由原来的66478.58平方米调整为67998.42平方米，增加了1519.84平方米。

3.地上总建筑面积由168074平方米调整为168026.7平方米，减少了47.3平方米,建筑密度由24.84%调整为22.72%; 绿地率由35.1%调整为 35.3 %。

**四、规划内容**

1、规划布局：小区整体形成西低东高，层层跌落的空间形态，日照好、通风顺畅，绿化设计的尺度有主有次，实现了绿地集中性与均好性的双赢。组团间通过南北、东西向景观轴线与步行街道联通。沿地块南侧、东南侧“L”型布置高层住宅；北侧为多层住宅，其中一至二层为社区商业与配套服务用房；其余均为多层住宅。规划功能分区明确，视野感受较好，规划消防车道结合高层登高面在小区外围形成闭合环路，景观设计结合规划设计，考虑景观均好性。

2、道路交通：主入口在东侧劳动北路设置，次入口在永兴西路设置。共规划机动车停车位1364个（地下:1279,地上：85辆），规划非机动停车位1932个（地上:1289,地下：643辆）。小区内部规划车行通道，与外围的城市道路形成环形消防通道，设置高层消防登高场地，符合消防要求。

3、景观设计：小区内部规划集中绿地，营造宜人环境，结合中心绿地布置参与性强的体育活动场地及绿化，打造宜人居住环境。小区绿化种植按照《许昌市人民政府办公室关于转发市住房城乡建设局许昌市城镇绿化植物配置指导意见的通知》(许政办[2011]72号)实施。

**五、市政及配套设施**

1、社区用房：在小区北部设置，建筑面积1033.19平方米。

2、物业管理用房：在小区北部设置，建筑面积923.38平方米。

3、便民店：在小区北部设置，建筑面积356.79平方米。

4、垃圾分拣房：位于小区西南部，建筑面积20平方米。

5、农副产品经营点：在小区北部设置。

6、室内体育活动场地建筑面积：位于地块北部，建筑面积412.2平方米。

7、养老服务设施：位于东面中部高层首层处，建筑面积376.71平方米。

8、停车：共规划机动车停车位1364个（地下:1279,地上：85辆），规划非机动停车位1932个（地下:643,地上：1289辆）。配建机动车停车位100%建设或预留充电设施安装条件，非机动车停车处规划充电设施。

10、消防：小区规划消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑均能满足消防车登高操作要求，满足消防规范要求。

11、人防:人防工程建筑面积以人防部门核定为准。

12、抗震：规划最高建筑高度76.15米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

13、每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

14、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。

15、变电室：最终位置及数量以电力部门依据相关规范确定为准。

16、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

17、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

18、规划在下一步实施过程中按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

19、在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

20、在下一步施工图设计中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

21、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**六、建筑设计**

建筑采用英式建筑风格，立面以浅米黄色真石漆与暗红色仿劈开砖真石漆为主，门头部份采用浅米黄色石材，整体简洁稳重。设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、活泼的英式建筑风格。

1. **亮化设计**

设计构思：突出建筑楼体顶部远观效果及层次感，采用暖、白色调布置灯光。采用新型LED灯具，体现节能、环保的绿色照明环境，营造温馨的居住环境。

布灯方案：1、沿街楼体顶部造型安装黄色LED投光灯向上投光照射，突出建筑空间层次感；2、沿楼体顶部四周安装白色LED线条灯勾勒轮廓；3、沿街南正立面建筑横装饰墙安装LED线条灯，夜间可产生湖蓝色与白色渐变流动变化效果，衬托整体夜间环境，增强观赏性；4、沿商业顶部安装黄色LED洗墙灯上投光，突出商业顶部建筑线形美，商业柱子安装暖白色侧发光壁灯，起照明和美化环境作用；5、整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、环境的绿色照明环境。

1. **主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 单位 | 调整前  数值 | 调整后  数值 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | | | | ㎡ | 120058 | 120058 |  |
| 规划绿线内用地面积 | | | | ㎡ | 112877 | 112877 |  |
| 总建筑面积 | | | | ㎡ | 234552.58 | 236025.12 |  |
| 其中 | 地下建筑面积 | | | ㎡ | 66478.58 | 67998.42 | 不计入容积率 |
| 地上建筑面积 | | | ㎡ | 168074 | 168026.7 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | ㎡ | 162574.74 | 161857.65 |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | ㎡ | 5499.26 | 6169.05 |  |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | ㎡ | 904 | 923.38 |  |
| 社区用房建筑面积 | ㎡ | 1010 | 1033.19 |  |
| 室内体育设施建筑面积 | ㎡ | 395.52 | 412.2 |  |
| 便民店建筑面积 | ㎡ | 340 | 356.79 |  |
| 垃圾分栋房建筑面积 | ㎡ | 15 | 20 |  |
| 配电房建筑面积 | ㎡ | 530 | 565.98 |  |
| 养老用房建筑面积 | ㎡ | 300 | 376.71 |  |
| 其他配套商业服务设施建筑面积 | ㎡ | 2004.74 | 2480.8 |  |
| 配套公共服务设施用地面积 | | | | ㎡ | 2451.45 | 3017.27 | 占绿线内用地面积的2.7% |
| 室外体育活动场地用地面积 | | | |  | 1176 | 1250 |  |
| 农副产品经营点 | | | | ㎡ | 300 | 300 |  |
| 建筑密度 | | | | % | 24.84 | 22.72 |  |
| 容积率 | | | |  | 1.49 | 1.49 |  |
| 绿地率 | | | | % | 35.1 | 35.3 |  |
| 居住总户(套)数 | | | | 户(套) | 1224 | 1288 |  |
| 其中 | 建筑面积>144㎡户（套） | | | 户(套) | 236 | 94 |  |
| 建筑面积<144㎡户（套） | | | 户(套) | 988 | 1194 |  |
| 户均人数 | | | | 人/户 | 3.2 | 3.2 |  |
| 居住人数 | | | | 人 | 3917 | 4122 |  |
| 机动车停车率 | | | | % | 111 | 106 |  |
| 机动车停车位 | | | | 辆 | 1364 | 1364 | 地上85  地下1279 |
| 非机动车停车位 | | | | 辆 | 1842 | 1932 | 地上1289  地下643 |

**许昌市中心医院新院区**

**建设工程设计方案(调整)**

**一、位置**

位于魏文路以东，清苑路以南，德星路以西，文轩路以北。规划红线内用地面积171149平方米（256.7亩），规划绿线内用地面积153363平方米（230.0亩）。

**二、调整原因**

优化配套设施布局及进出院区交通流线。

**三、调整内容**

1、优化原1#设备房位置，建筑高度由12.3米调整为9.6米，增加2#1F设备房；

2、沿文轩路主出入口增加2处1层门卫房；

3、优化沿清苑路出入口，将进车与出车分离；

4、其它不涉及调整内容以原审批规划为准。

**四、亮化设计**

设计构思：依据医院建筑整体空间理念及企业CI标准色调，采用LED节能灯光，营造大气、简洁、明快的照明环境。提升医院夜间整体的观赏性、艺术性。灯具采用分路控制，分重要节日和平时照明，体现绿色节能照明。

布灯方案：1、沿街楼体顶部四周安装黄色LED洗墙灯下投光，形成带状亮化效果；2、清苑路及德星路建筑立面坚装饰槽内安装黄色LED贴片灯从两侧向中间投光；3、结合沿街楼体外立面建筑结构每层的装饰柱及德星路中间半圆形造型墙分别安装白色、黄色LED壁灯上投光，可重大节日时亮起，衬托整体环境，提升观赏性；4、沿魏文路汽车入口框内安装白色LED射灯起照明作用，外立面安装黄色24WLED投光灯上投光，体现建筑造型特色； 5、沿街楼顶适当位置及门诊入口处适当位置安装亚克力发光字，起宣传与指引作用。 整体点、线、面有机结合，重点突出，简洁大气，气势辉煌。

**五、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 计量  单位 | 数值  （调整前） | 数值  （调整后） | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | | M2 | 171149 |  | （256.7亩） |
| 规划绿线内用地面积 | | M2 | 153363 |  | （230.0亩） |
| 规划总建筑面积 | | M2 | 304395 | 304600 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | M2 | 200095 | 200300 | 计入容积率 |
| 地下建筑面积 | M2 | 104300 | 104300 | 其中地下车库64050平方米 |
| 建筑密度 | | % | 25.5 | 25.65 |  |
| 容积率 | |  | 1.3 | 1.31 |  |
| 绿地率 | | % | 35.1 | 35.02 |  |
| 机动车停车位 | | 个 | 2001 | 2003 | 其中地上停车位503个 |
| 非机动车停车位 | | 个 | 8004 | 8012 | 其中地上停车位7056个 |
| 床位数 | | 床 | 2000 |  |  |

**天宝盛世花园**

**建设工程设计方案(调整)**

**一、位置**

位于龙兴路以北，南海街以南，礼贤路以东，魏武大道以西。规划红线内用地面积48971平方米（73.5亩），规划绿线内用地面积46135平方米（69.2亩）。

**二、调整原因**

根据中共河南省委办公厅文件《稳增长保态势若干政策措施》（豫办【2016】41号），河南省人民政府办公厅关于印发河南省推进供给侧结构性改革商品房去库存专项行动方案（2016-2018年）的通知（豫政办【2016】174号）文件精神，《许昌市人民政府办公室关于印发中心城区商改居土地手续办理办法的通知》（许政办【2017】23号）文件精神，为提高土地利用率，加快地块开发建设，将2018年第十一次规委会审批通过的地块控制性详细规划（调整）用地性质由商服调整为商服、居住。依据该调整后的控制性详细规划编制了本次的项目修建性详细规划方案。

**三、调整内容**

1、依据调整后的控制性详细规划对该地块重新规划；

2、相关配套设施及其他要求按照《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)进行设置；

**四、亮化设计**

设计构思：突出沿街办公楼、酒店庄重、大气，住宅的温馨、宁静及商业繁华的照明环境。结合沿街高层建筑线条结构用灯光装点动感及互动灯光效果，采用新型LED节能灯具，多路控制，分重大节日照明和平日照明，夜间采用不同时间亮灯控制，产生不同的灯光变化效果，即提升了观赏价值又体现人性化的设计理念。

布灯方案：1、办公楼、酒店及高层住宅沿街立面顶部装饰玻璃墙内安装暖白色LED洗墙灯下投光，突出建筑顶部空间通透感，沿顶部竖墙安装黄色LED壁灯上投光，突出建筑线形结构特点；2、沿高层住宅楼顶部横装饰槽安装暖白色LED洗墙灯上投光，沿街多层住宅楼顶部坡屋顶安装黄色LED洗墙灯照射，突出建筑轮廓结构；3、办公楼、酒店、高层住宅楼沿街立面竖轮廓墙安装LED点光源，采用智能化控制技术，构建震撼的整体大联动和层次丰富的立体演示界面，打造特色的数字化夜景精品，形成许昌夜景名片。4、一层商业柱子安装侧发光壁灯衬托整体环境，二层柱子采用壁灯上投光，部分窗户安装LED窗台灯照射，增强建筑空间感觉；5、沿街侧墙可视实墙位置安装亚克力发光字，起指引用宣传作用；整体点、线、面有机结合，营造辉煌大气的科技化的大型综合体绿色照明环境。

**五、主要技术指标**

B28-2a号地块主要技术指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 计量  单位 | 数值 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | | | M2 | 15517 | 23.3亩 |
| 规划绿线内用地面积 | | | M2 | 14393 | 21.6亩 |
| 规划总建筑面积 | | | M2 | 62681.26 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | | M2 | 54807.69 | 计入容积率 |
| 其中 | 公寓办公 | M2 | 49324.11 |  |
| 商业 | M2 | 4925.61 |  |
| 物业管理用房 | M2 | 263.81 |  |
| 变配电房 | M2 | 250.69 |  |
| 安防消控室 | M2 | 43.47 |  |
| 地下建筑面积 | | M2 | 7873.57 |  |
| 建筑密度 | | | % | 31.5 |  |
| 容积率 | | |  | 3.81 |  |
| 机动车停车位 | | | 个 | 549（本地块181个） | 地面72个；地下477个，其中320个布置在B28-1#，48个布置在B28-2b#；  的观点  其中320 |
| 非机动车停车位 | | | 个 | 1287 |  |

B28-2b号地块主要技术指标

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 计量  单位 | 数值 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | | | | M2 | 17339 | 26.0亩 |
| 规划总建筑面积 | | | | M2 | 61778.64 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | | | M2 | 47962.14 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | M2 | 46899.94 |  |
| 公共设施面积 | | M2 | 1062.2 |  |
| 其中 | 社区养老设施 | M2 | 300.85 |  |
| 社区服务设施 | M2 | 166.65 |  |
| 物业管理用房 | M2 | 249.57 |  |
| 室内活动场地 | M2 | 170 |  |
| 便民店 | M2 | 94.26 |  |
| 垃圾分拣房 | M2 | 20.16 |  |
| 公厕 | M2 | 60.71 |  |
| 地下建筑面积 | | | M2 | 13816.5 |  |
| 其中 | 地下车库面积 | | M2 | 10525.1 |  |
| 地下室建筑面积 | | M2 | 3291.4 |  |
| 农副产品经营点用地 | | | | M2 | 200.16 |  |
| 居住户（套）数 | | | | 套 | 330 |  |
| 其中 | ≤144 M2 | | | 套 | 314 |  |
| ＞144 M2 | | | 套 | 16 |  |
| 居住人数 | | | | 人 | 1056 | 户均3.2人 |
| 建筑密度 | | | | % | 19.99 |  |
| 容积率 | | | | —— | 2.77 |  |
| 绿地率 | | | | % | 35.1 |  |
| 机动车停车位 | | | | 个 | 379个（全地下） | 其中为B28-2b号地块平衡48个 |
| 非机动车停车位 | | | | 个 | 497 |  |

B28-2c号地块主要技术指标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 计量  单位 | 数值 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | | | M2 | 16115 | 24.2亩 |
| 规划绿线内用地面积 | | | M2 | 14403 | 21.6亩 |
| 规划总建筑面积 | | | M2 | 66433.03 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | | M2 | 57535.16 | 计入容积率 |
| 其中 | 商业 | M2 | 4518.7 |  |
| 酒店 | M2 | 52746.29 |  |
| 物业 | M2 | 270.17 |  |
| 地下建筑面积 | | M2 | 8897.87 |  |
| 其中 | 地下车库 | M2 | 6618.66 |  |
| 地下室 | M2 | 2279.21 |  |
| 建筑密度 | | | % | 31.19 |  |
| 容积率 | | |  | 3.99 |  |
| 机动车停车位 | | | 个 | 576（本地块358个） | 地面172个；地下404个，其中218个布置在B28-1#； |
| 非机动车停车位 | | | 个 | 288 |  |