

长垣市 **泰和学府西院** 规划设计方案

2025.09

前期分析

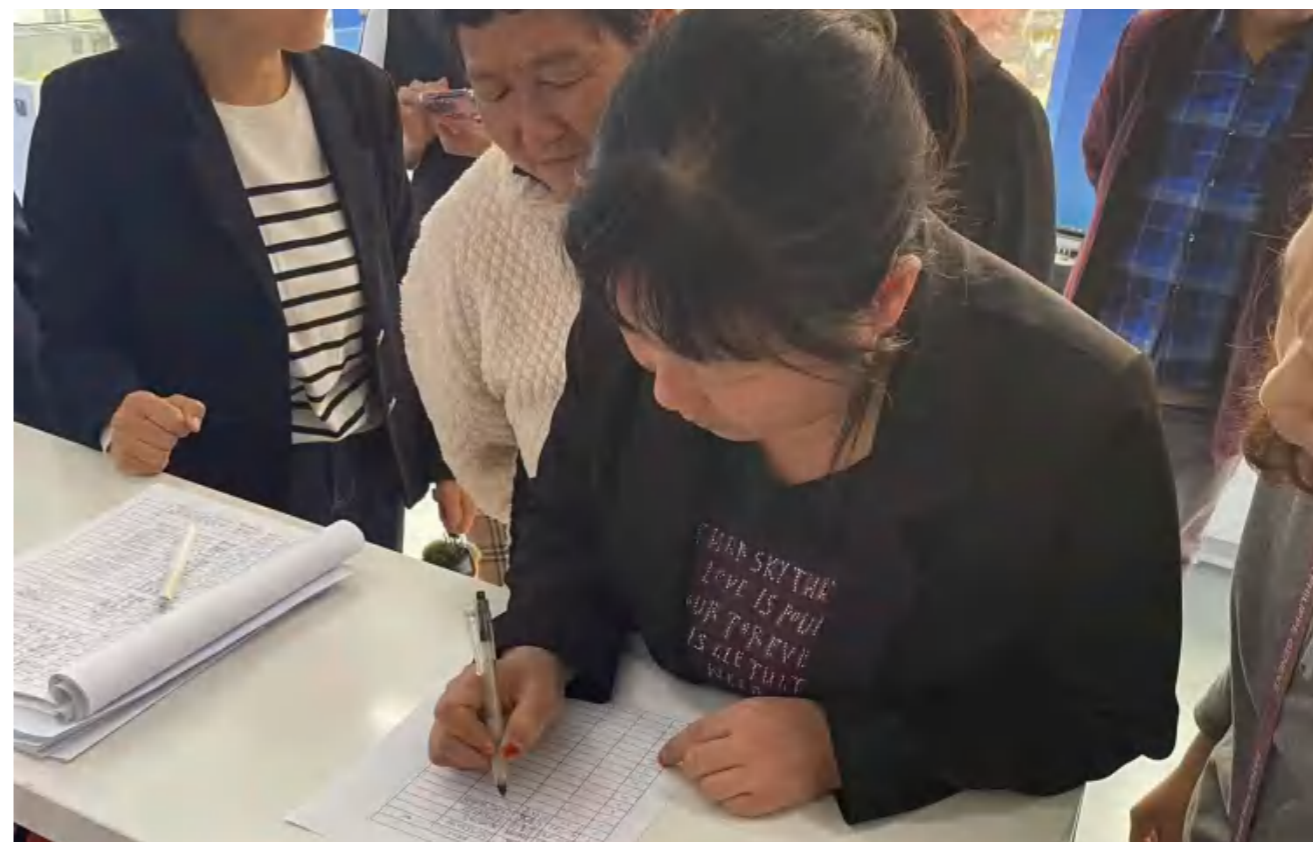
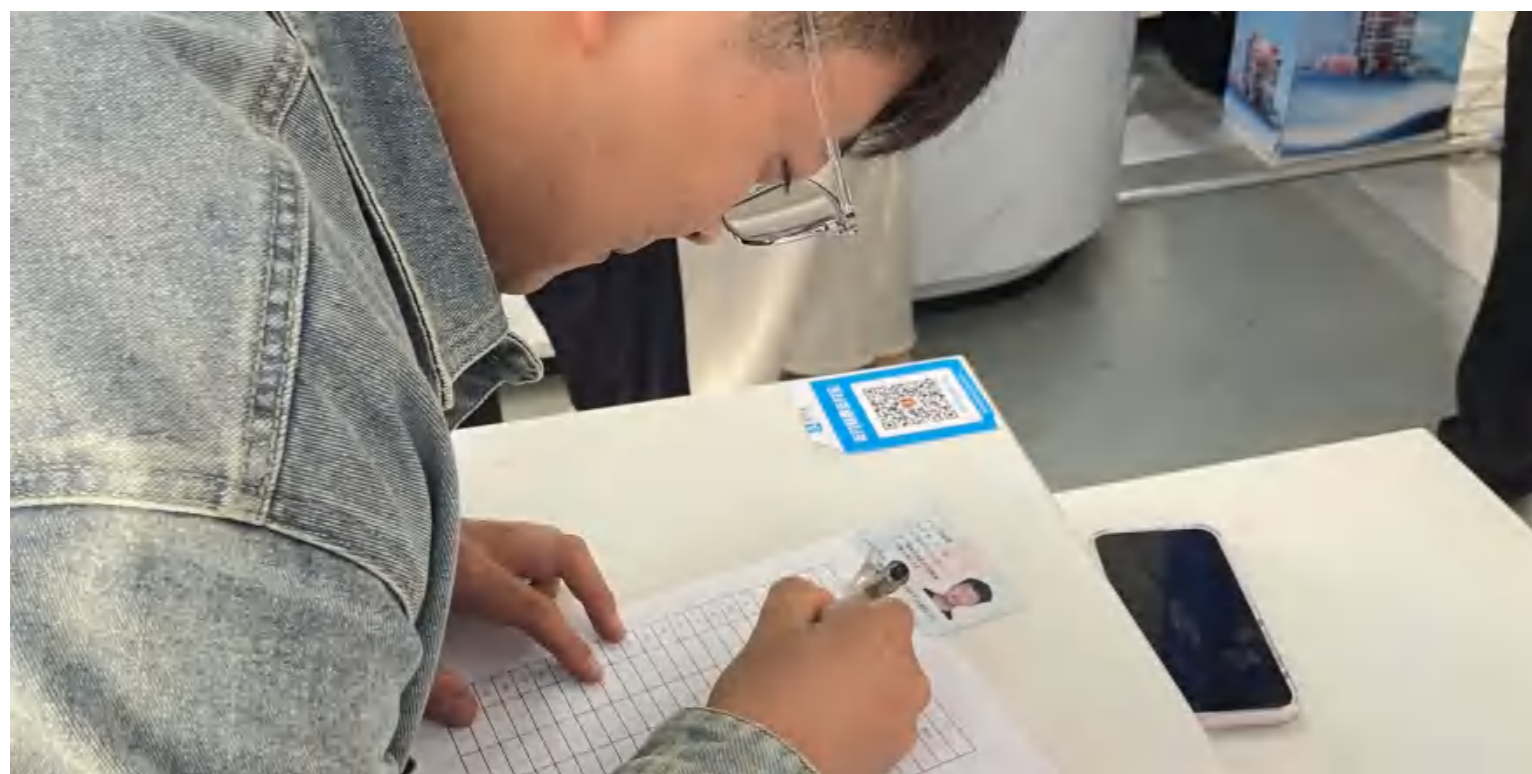
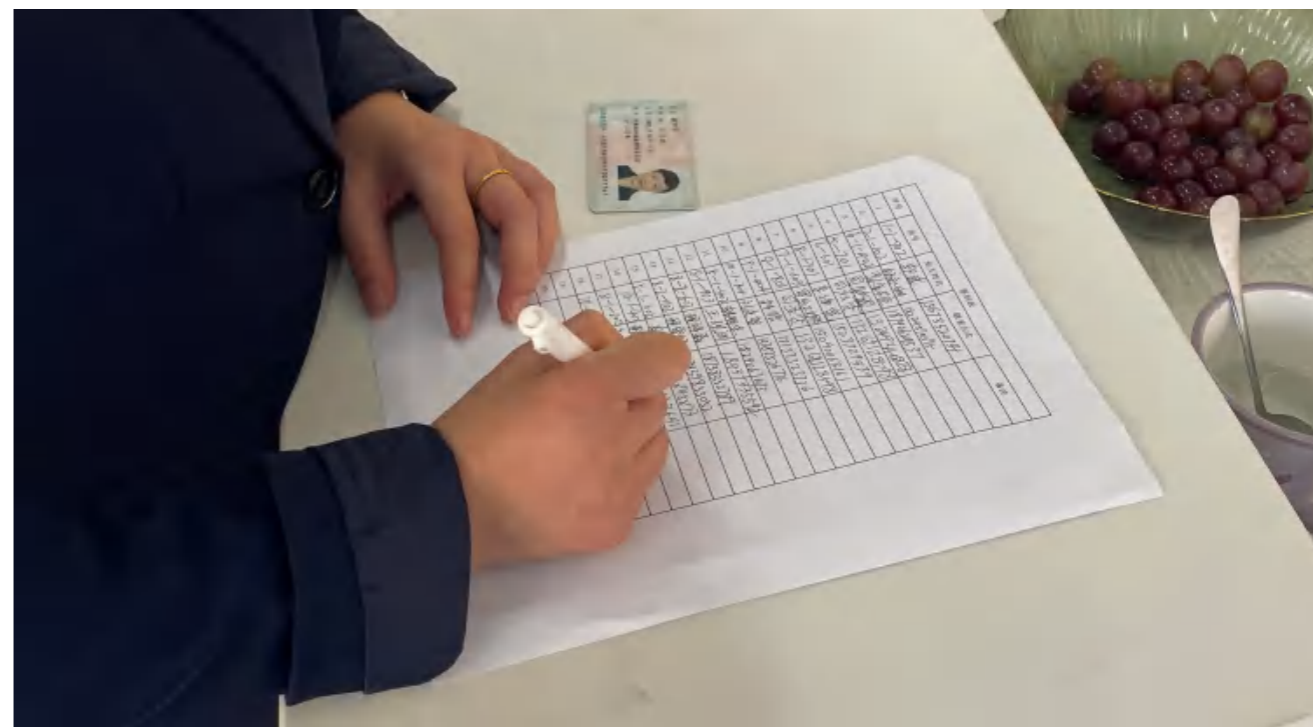
PREPHASE ANALYSES

项目位于长垣北侧，警民路以南、兴华路以西，项目西北侧为长垣站，距离市政府 700m。交通完善 地段通达。
本案项目为城镇住宅用地，用地总面积为 6835.84 平方米（合 10.25 亩）。



泰和学府东院与西院景观、道路等设施合并听证会

听证会事由：因我公司在原泰和学府西侧通过国有土地使用权出让取得了 G2025-10 地块的使用权，现因地块狭小，住户居住体验不佳，我公司预与泰和学府地块综合考虑规划设计，根据相关法律法规公司在 2025 年 9 月 24 日上午 9:00 召集了泰和学府一期业主举行了泰和学府东西院共同规划的听证会，会上如实告知业主：两个小区共享大门、车库出入口、健身器械、售楼部、绿化，并取消中间的围墙，增加了西侧通向耿村沟规划路的非机动车门（兼人行、消防通道），业主纷纷表示理解与支持。听证会现场如下：



泰和学府东院与西院景观、道路等设施合并听证会

序号	房号	业主姓名	联系方式	备注
1	1-1-902	郭威	13673520794	
2	7-1-103	杨永刚	18224570595	
3	6-1-402	刘金强	18790629537	
4	5-701	司双贤	13284934088	
5	6-601	司双贤	13262128598	
6	8-1-301	李逢贵	1523729539	
7	7-1-603	罗红娜	15090063161	
8	8-1-801	司圣贤	13262128598	
9	9-1-404	林浩	13137323336	
10	10-1-304	刘庆智	13782526776	
11	5-1-402	韩明杰	18240676173	
12	8-1-903	王现洲	18937335592	
13	8-2-602	程祥磊	18738352789	
14	8-2-1102	程雪妍	17839855052	
15	5-1-1102	李岩	13783845873	
16	10-1-402	韩韶静	15660138691	
17	8-1-202	祝宇金	18337332826	
18	10-1-101	赵宁	18837350215	
19				
20				
21				

会议纪要			
会议时间	2025年9月24日 09:30	会议地点	泰和学府营销中心
参会人员	自然资源局、泰和学府业主、泰和学府项目人员		
会议主持	自然资源局		
会议主题	泰和学府项目二期规划听证会		
会议内容	<p>自然资源局：请大家观看平面图，泰和学府二期外观样式、楼层高度设计初步方案。二期建设在一期西侧，总规划4栋楼，共用一个出入口，中间不设围墙，一期二期共通。一期所含配套与二期共用，场地设施，人行通道共用，地下车库也连通，建筑风格，水电、景观等统一规划。</p> <p>业主提问：小区整体变大了吗？绿化变多了吗？</p> <p>回答：是的，小区面积增大，绿化面积增大，整体提高了小区品质。</p> <p>业主提问：小区内健身器材吗？</p> <p>回答：有，一期设有健身器材，二期也会增加健身用地。</p> <p>业主提问：一期增加了临时围墙吗？</p> <p>回答：一期二期之间有临时围挡，防止孩子误入施工现场，有安全隐患，另也防止有工地人员进入一期影响业主生活；地下车库建设时也有隔断。</p> <p>业主提问：围挡后期还会有吗？</p> <p>回答：不会，二期建设好后，一期与二期是共通的，所有配套设施都共用，有利于园区物业管理。</p> <p>业主提问：建设二期会影响一期的采光吗？</p> <p>回答：不会影响，规划局对每栋楼都有采光时间要求。</p>		

泰和学府售房部公示内容及及征求意见



方案一总平面图

General layout



规划技术经济指标

项目	单位	数值	备注
规划用地面积	m ²	6835.84	容积率限值2.5
居住户数	户	134	
居住人数	人	429	3.2人/户
总建筑面积	m ²	25289.63	
地上总建筑面积	m ²	18079.06	
住宅建筑面积	m ²	16719.70	
水箱间	m ²	47.74	
综合服务用房建筑面积	m ²	1311.62	
便利店	m ²	61.74	要求建筑面积; (60m ² -80m ²)
快递收发	m ²	12.60	
再生资源回收点	m ²	12.60	
公厕	m ²	43.83	要求建筑面积; (20m ² -30m ²) (不计容)
消防兼安防控制室	m ²	21.39	
治安联防	m ²	22.26	要求建筑面积; (20m ² -30m ²)
社区服务用房	m ²	367.23	要求建筑面积; (40 m ² /百户) ≥300 m ² (不计容)
养老服务用房	m ²	343.54	要求建筑面积; (35m ² /百户) ≥200m ² (不计容)
未成年活动场所	m ²	24.29	要求建筑面积; (20m ² -30m ² /千人)
物业服务用房	m ²	104.95	要求建筑面积; 总建筑面积<2万m ² , 物业面积≥80m ² , 2万m ² -20万m ² 部分按照4%配置
社区养老托育服务设施	m ²	241.12	(不计容)
党务组织用房	m ²	68.67	要求建筑面积; 不低于60m ²
地下总建筑面积	m ²	7210.57	
地下车库面积	m ²	5244.77	
储藏间面积	m ²	1965.80	
计容建筑面积	m ²	17083.34	
容积率		2.49	容积率<2.5
基底面积	m ²	1996.49	
建筑密度		29.21%	≤30%
绿地面积	m ²	2399.38	
绿地率		35.10%	≥35%
公共绿地面积	m ²	214.50	人均≥0.5m ²
人均公共绿地面积	m ² /人	0.50	
室外活动健身场地	m ²	132.93	室外人均用地≥0.3m ² , 不计入建筑密度及容积率
最大建筑高度	m	48.30	≤54M
机动车停车位	辆	180	商业及综合服务建筑按1辆/100 m ² 配建, 居住建筑按1辆/户配建, 同时满足1车位/100平方米建筑面积, 充电车位满足
地面机动车停车位	辆	34	
地下机动车停车位	辆	144	
地面停车率		18.86%	
非机动车停车位	辆	307	
地面非机动车停车位	辆	307	商业建筑按3个/100 m ² 配建, 居住建筑按2个/户配建, 100%满足充电车位预留条件
地下非机动车停车位	辆	0	

配建一览表

序号	配建项目名称	单位	数量	位置	规划条件要求
1	便利店	m ²	61.74	位于11#楼一层	(60m ² -80m ²)
2	快递收发	m ²	12.60	位于11#楼一层	
3	再生资源回收点	m ²	12.60	位于11#楼一层	
4	公厕	m ²	43.83	位于11#楼一层	(30m ²)
5	消防兼安防控制室	m ²	21.39	位于11#楼一层	
6	治安联防	m ²	22.26	位于11#楼一层	(20m ² -30m ²)
7	社区服务用房	m ²	367.23	位于11#楼三层	(40 m ² /百户) ≥300 m ²
8	养老服务用房	m ²	343.54	位于11#楼一、二层	(35m ² /百户) ≥200m ²
9	未成年活动场所	m ²	24.29	位于11#楼二层	(20m ² -30m ² /千人)
10	物业服务用房	m ²	104.95	位于11#楼二层	2万以下80 (总建筑面积0.4%)
11	党务组织用房	m ²	68.67	位于11#楼二层	不低于60m ²
12	社区养老托育服务设施	m ²	241.12	位于11#楼一层	
13	垃圾收集点	m ²	30.00	各单元口	(30m ²)
14	群众健身设施	m ²	132.93		(室外场地0.3m ² /人)

方案一效果展示
Effect display

鸟瞰图



方案一效果展示
Effect display

西南角沿街透视图



方案一效果展示

Effect display

3F 配套



方案一效果展示
Effect display

10F 单体南透视图



方案一效果展示
Effect display

10F 单体北透视图



方案一效果展示
Effect display

15F 单体南透视图



方案一效果展示
Effect display

15F 单体北透视图



方案一材质分析

Material analysis



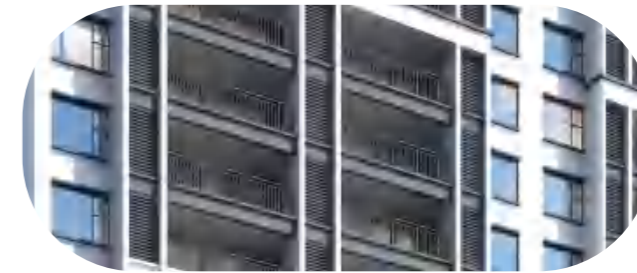
深灰色真石漆



浅蓝色透明玻璃



深灰色栅格



深灰色真石漆



米白色真石漆