

长垣德邻城六期规划设计方案

DETAILED PLANNING FOR THE CONSTRUCTION OF DELINCHENG PHASE VI



项目位于蒲西街道德邻大道东侧、匡城路北侧，占地约167亩，用地性质为二类居住用地。

修改前方案

修改后方案



总图调整内容:

- 1. 1#-11# 层数由 18F 改为 17F, 层高由 2.97 米调整为 3.15 米;
- 2. 12# 楼层数由 26F 层调整为 25F, 层高由 3 米调整为 3.15 米;
- 3. 1#-12#、15# 住宅单体户型平面调整;
- 4. 1#-12#、15# 住宅户数减少 154 户;
- 5. 地下机动车车位数相应调整, 减少 162 个;
- 6. 15# 楼层高由 3 米调整为 3.15 米。
- 7. 30# 楼物业用房面积增加。

地块经济技术指标			
项目	数量	单位	备注
用地面积	112143.17	m ²	
总建筑面积	418537.40	m ²	
其中			
地上总建筑面积	324159.00	m ²	
住宅建筑面积	310664.00	m ²	
商业建筑面积	5000.00	m ²	
其中			
幼儿园	4000.00	m ²	
配套用房建筑面积	4495.00	m ²	
物业管理用房	1340.00	m ²	
社区卫生站	260.00	m ²	> 250m ²
社区综合服务用房	930.00	m ²	> 40m ² /百户
便民店	930.00	m ²	> 40m ² /百户
养老服务设施	700.00	m ²	> 30m ² /百户
治安联防站	30.00	m ²	20-30m ²
公厕	50.00	m ²	30-60m ²
消防控制室	95.00	m ²	
未成年人文化服务站	160.00	m ²	20-30m ² /千人
地下总建筑面积	94378.40	m ²	
其中			
地下车库	85474.16	m ²	
地下物业用房	277.21	m ²	
地下储藏室	8627.03	m ²	
容积率	2.891	-	
建筑密度	20.20%	-	
绿地率	35.01%	-	
居住总户数	2344	户	
居住总人数	7501	人	
非机动车停车位	3963	辆	住宅1.5辆/户；商业8辆/100m ² ；幼儿园10个/100人
机动车停车位	2399	辆	住宅1辆/户；商业0.8辆/100m ² ；幼儿园4个/100人
其中			
地上机动停车位	0	辆	≤10%
地下机动停车位	2399	辆	
群众健身相关设施	2200	m ²	室外人均用地不低于0.3m ²

地块经济技术指标			
项目	数量	单位	备注
用地面积	112143.17	m ²	
总建筑面积	400279.76	m ²	
地上总建筑面积	315488.23	m ²	
住宅建筑面积	302644.53	m ²	
商业建筑面积	3562.35	m ²	
其中			
幼儿园	4163.18	m ²	
配套用房建筑面积	4885.40	m ²	
物业管理用房	1634.41	m ²	
社区卫生站	263.78	m ²	> 250m ²
社区综合服务用房	947.35	m ²	> 40m ² /百户
便民店	945.03	m ²	> 40m ² /百户
养老服务设施	734.14	m ²	> 30m ² /百户
治安联防站	32.42	m ²	20-30m ²
公厕	54.61	m ²	30-60m ²
消防控制室	95.00	m ²	
其中			
未成年人文化服务站	178.66	m ²	20-30m ² /千人
其中			
出地面楼梯间	176.93	m ²	
西大门	55.84	m ²	
地下总建筑面积	84791.53	m ²	
其中			
地下车库	81630.27	m ²	
主楼地下室	3161.26	m ²	
容积率	2.813	-	
建筑密度	20.27%	-	
绿地率	35.01%	-	
居住总户数	2174	户	
居住总人数	6957	人	
非机动车停车位	3596	辆	住宅1.5辆/户；商业8辆/100m ² ；幼儿园10个/100人
机动车停车位	2227	辆	住宅1辆/户；商业0.8辆/100m ² ；幼儿园4个/100人
其中			
地上机动停车位	0	辆	≤10%
地下机动停车位	2227	辆	
群众健身相关设施	2251.72	m ²	室外人均用地不低于0.3m ²

计容面积减少约 8940.77 m²
容积率由 2.891 减少至 2.813
住宅户数由 2344 户调整为 2174 户



图例

- 1.1#-11# 层数由 18F 改为 17F, 层高由 2.97 米调整为 3.15 米
- 2.12# 楼层数由 26F 层调整为 25F, 层高由 3 米调整为 3.15 米
- 3.15# 楼层高由 3 米调整为 3.15 米
- 4.1#-12#、15# 住宅单体户型平面调整
- 5.1#-12#、15# 住宅户数减少 154 户
- 6. 地下机动车车位数相应调整, 减少 162 个
- 7.30# 楼物业用房面积增加。

日照分析依据:

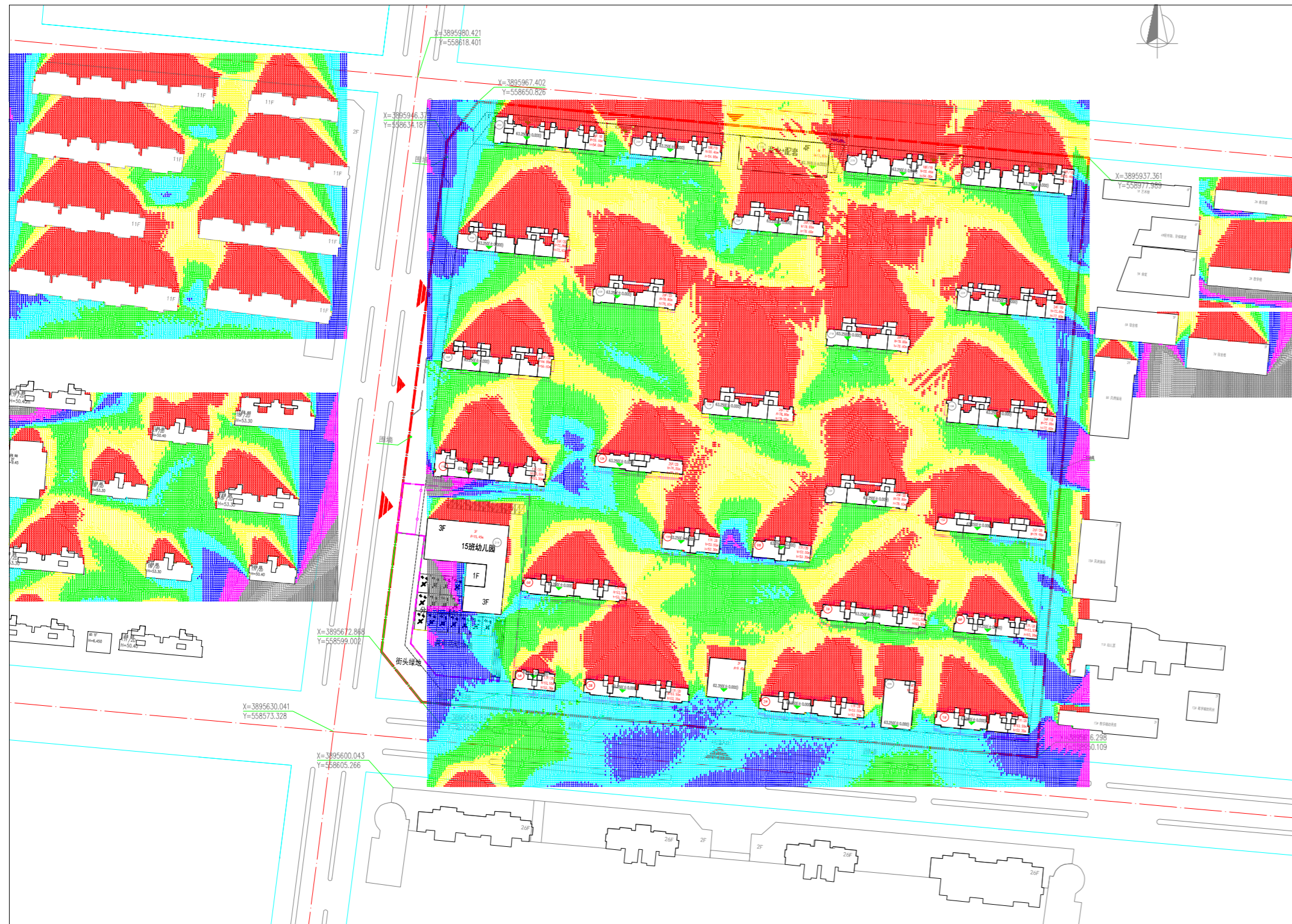
1. 《民用建筑设计通则》 GB50352-2019
2. 《城市居住区规划设计标准》 GB50180-2018
3. 《住宅设计规范》 GB50096-2011
4. 《建筑日照计算参数标准》 GB5/T50947-2014
5. 长垣市地理位置按北纬 34° 59'，东经 114° 29'
6. 计算有效时间带：大寒日 8 时至 16 时
冬至日 9 时至 15 时
7. 本日照分析采用计算软件为天正建筑日照多点分析

计算结果如下:

经计算，长城·德邻城六期项目所有住宅至少有一个居住空间，能获得冬季日照且满足大寒日日照时间 (8: 00-16: 00) \geq 2h，幼儿园能获得冬季日照且满足冬至日日照时间 (9: 00-15: 00) \geq 3h，养老服务用房能获得冬季日照且满足冬至日日照时间 (9: 00-15: 00) \geq 2h。

周边项目住宅至少有一个居住空间满足大寒日日照时间 (8: 00-16: 00) \geq 2h；且未加重对蒲光社区南区日照影响。

东侧学校满足冬至日日照时间 (9: 00-15: 00) \geq 2h；



优化前方案



优化后方案



24F 22F 18F 18F 18F 18F



优化前方案

24F 22F 17F 17F 17F 17F



优化后方案

立面设计保持原风格不变

优化前方案(18F 南立面)



优化后方案 (17F 南立面)



立面设计保持原风格不变

优化前方案(18F北立面)



优化后方案(17F北立面)



立面设计保持原风格不变

现对该项目调整总平面图予以公示，公示期为7个工作日。如对该项目总平面图修改有任何意见和建议，请在公示期内反馈至长垣市自然资源和规划局。

相关利害关系人享有要求听证的权利，在公示期内提出意见或听证申请的，我局将在二十日内组织听证。公示期满如无人提出申请，视为放弃权力，我局将按规定办理批准手续。

联系电话：0373-8881428