

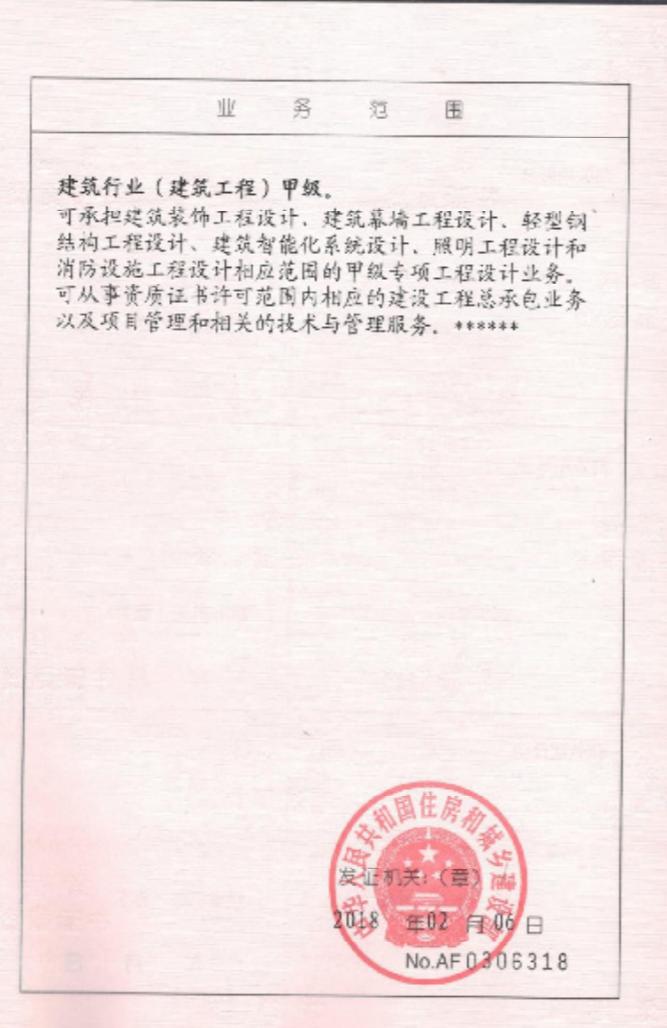
沱江镇滨江大道北地块一、地块二

修建性详细规划（修改稿）





企业名称	浙江新苑建筑设计有限公司		
详细地址	浙江省衢州市龙游县龙游县龙洲街道爱吾路广和大厦三单元305号		
建立时间	1988年01月29日		
注册资本金	300万元人民币		
营业执照注册号	91330825704625957X		
经济性质	有限责任公司		
证书编号	A133009687-6/6		
有效期	至2023年02月06日		
法定代表人	陈松奇	职务	院长
单位负责人	陈松奇	职务	总经理
技术负责人	刘伟	职称或执业资格	高级工程师
备注：			



浙江省自然资源厅

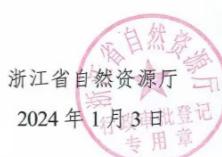
浙自然资规划〔2024〕20557号

行政许可决定书

申请机构：浙江新苑建筑设计有限公司

你单位申请乙级城乡规划编制单位资质认定事项（□新报、□升级、□延续、□涉及名称地址法人的变更、□涉及合并分立改制的变更、□遗失补办、□注销），经依法审查，基本符合《城乡规划编制单位资质认定（乙级及以下）告知书》要求，现依据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款及《城乡规划编制单位资质认定（乙级及以下）告知承诺实施办法（试行）》第六条第二款、第三款的规定：认定你单位城乡规划编制乙级资质（证书编号：浙自资规乙字22330128号），有效期至2025年12月31日。

资质认定部门出台新规定的按新规定执行。



抄送：衢州市自然资源和规划局

关于申请优化滨江大道北侧地块外立面效果图的申请

江华瑶族自治县自然资源和规划局

滨江壹号业主委员会代表全体业主，特向贵局提出关于优化本项目外立面效果图的正式申请。我小区业主在详细审阅现有规划方案效果图后，经共同商议，普遍认为当前方案中的外立面设计存在以下主要问题：

1.造型、颜色选择与周边现有的揽江府、双龙云溪府、珊瑚海等楼盘不协调，视觉效果较为平淡。

2.整体美观度与品质感有待提升：现有效果图所呈现的建筑形象，在美观度、现代感及档次感方面，未能充分满足广大业主对高品质居住环境的期待，也与项目定位及城市形象提升的要求存在一定差距。

为了提升小区整体形象、增强建筑艺术美感、并与周边城市界面和谐相融，业主们强烈建议对外立面效果图进行如下优化调整：

- 1.原有坡屋顶取消，改为横向线条；
- 2.原有建筑外墙改为米白色，原线脚颜色改为咖啡色；
- 3.原有普通窗户改为落地窗；
- 4.原有横向栏杆空调机位改为竖向百叶空调机位。

提升小区品质与价值：一个精心设计、美观大气的外立面是小区品质的重要标志，直接关系到业主的居住体验和房产价值。

美化城市界面：作为城市建筑的一部分，优秀的外立面设计能有效提升区域城市形象和景观效果。

回应业主合理诉求：优化设计能更好地满足广大业主对美好居住环境的向往，体现开发建设的人文关怀。

综上所述，为打造更美观、更具品质感、更受业主欢迎的居住小区，并提升城市形象，滨江壹号小区业主委员会恳请贵局充分考虑业主们的集体意愿，批准

提供必要的建议。

恳请贵局予以研究并批准为盼！

此致

敬礼！

滨江壹号业主委员会
(加盖公章)

周边现有楼盘



本次立面效果调整，颜色及造型上与周边现有楼盘相协调

修改前后对比

修改前：外立面造型单调，外观略显平淡，不上档次

 户型布局欠佳，楼梯、客餐厅无法采光通风

修改后：住宅立面公建化处理，取消原有立面小坡檐，

 提升城市品位

 外立面造型丰富，增强了层次感和线条感，

 提升了城市界面及整个小区的档次

 户型布局紧凑合理，楼梯、客餐厅可自然通风采光

1

分析、效果展示

修改前鸟瞰图



修改后鸟瞰图



修改前分部鸟瞰图



修改后分部鸟瞰图



修改前分部鸟瞰图



修改后分部鸟瞰图



修改前透视图



修改后透视图

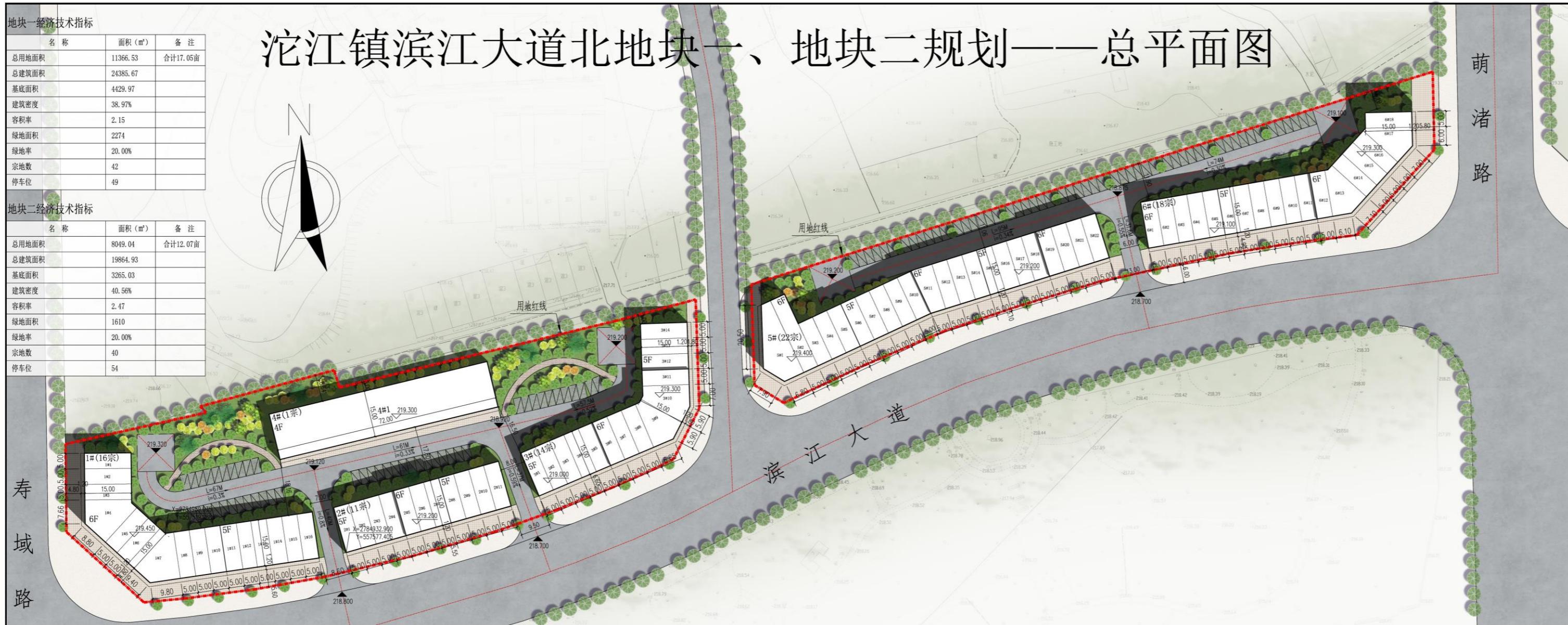


修改后透视图



空调格栅细节图



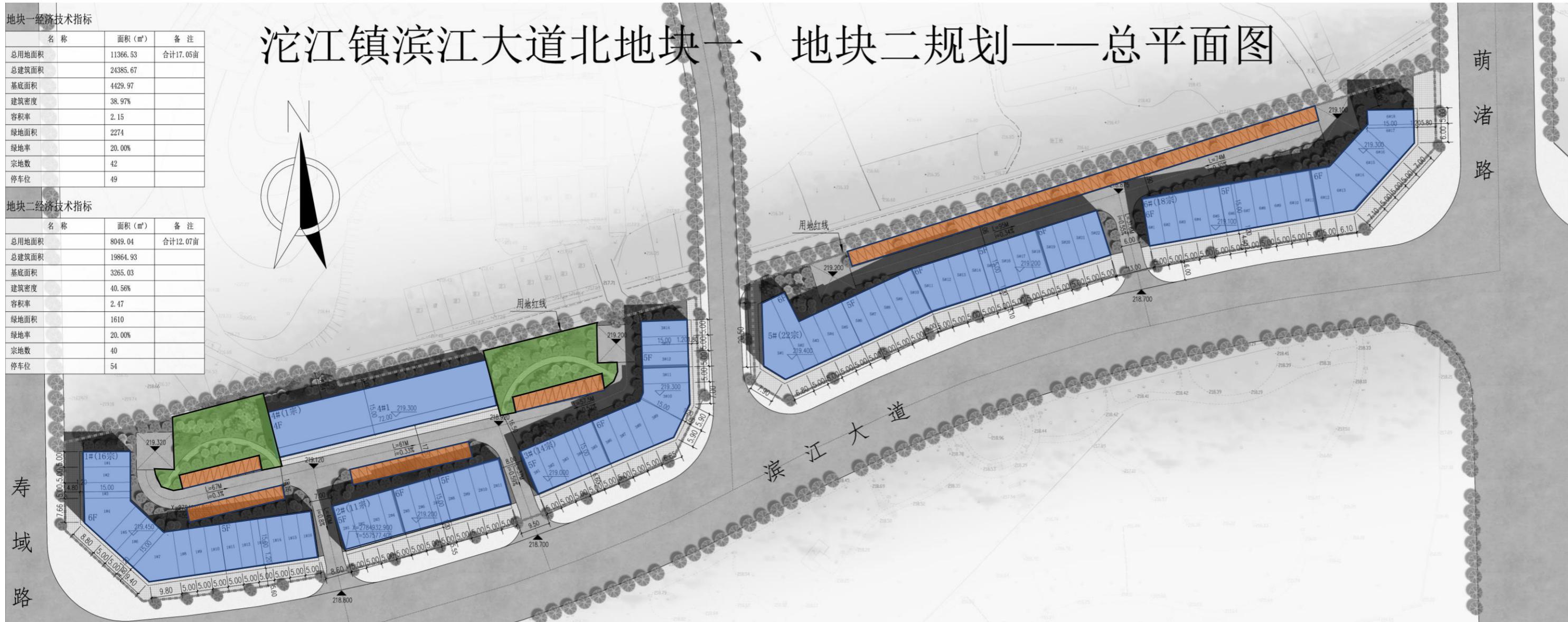


本项目位江华县城主城区南部，南邻城市主干道滨江大道，东接城市主干道萌渚路，南部为西河，地理位置优越，环境良好，交通便利。

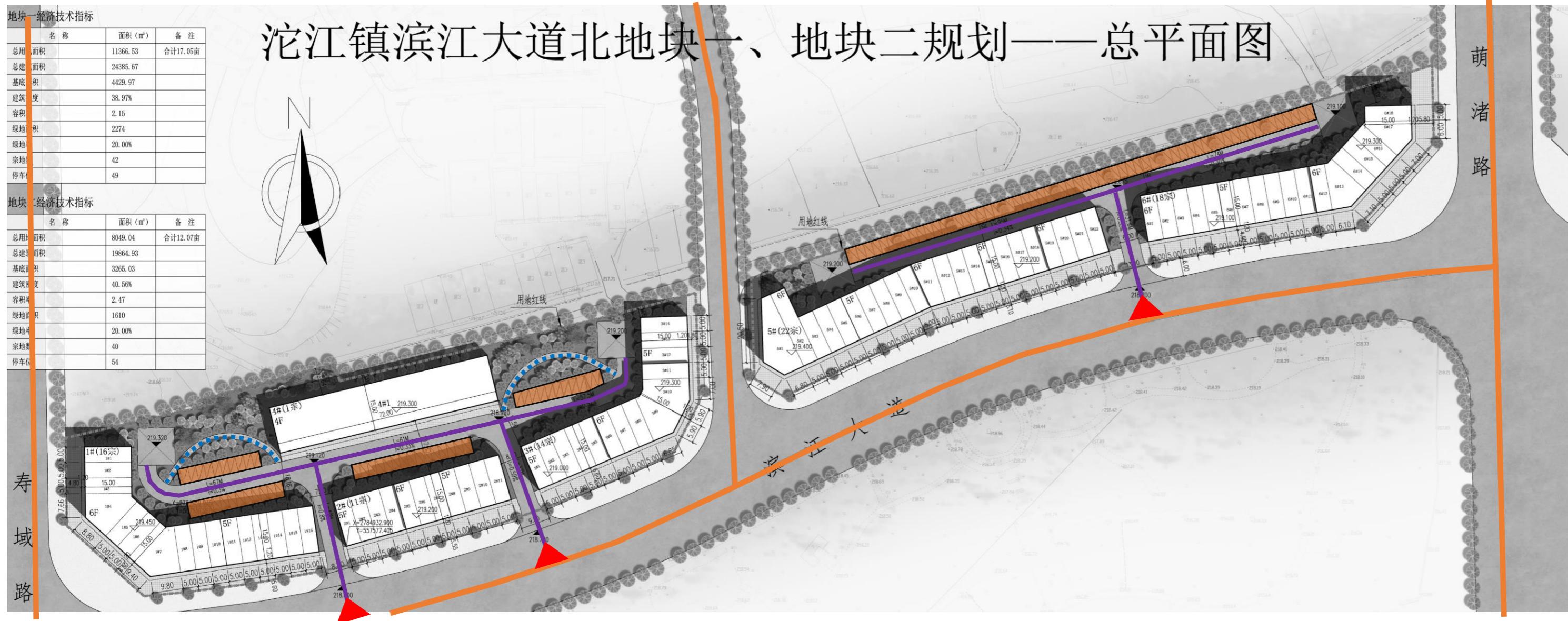


规划用地由两个地块组成，其中地块一用地面积11366.53m² (约17亩)；地块二用地面积8049.04m² (约12亩)。基地整体呈东西狭长状，其中地块一南北长约60米，东西宽约210米；地块二南北长约35米，东西宽约230米。地块整体开发条件良好。





- 住宅
- 停车位
- 集中绿化



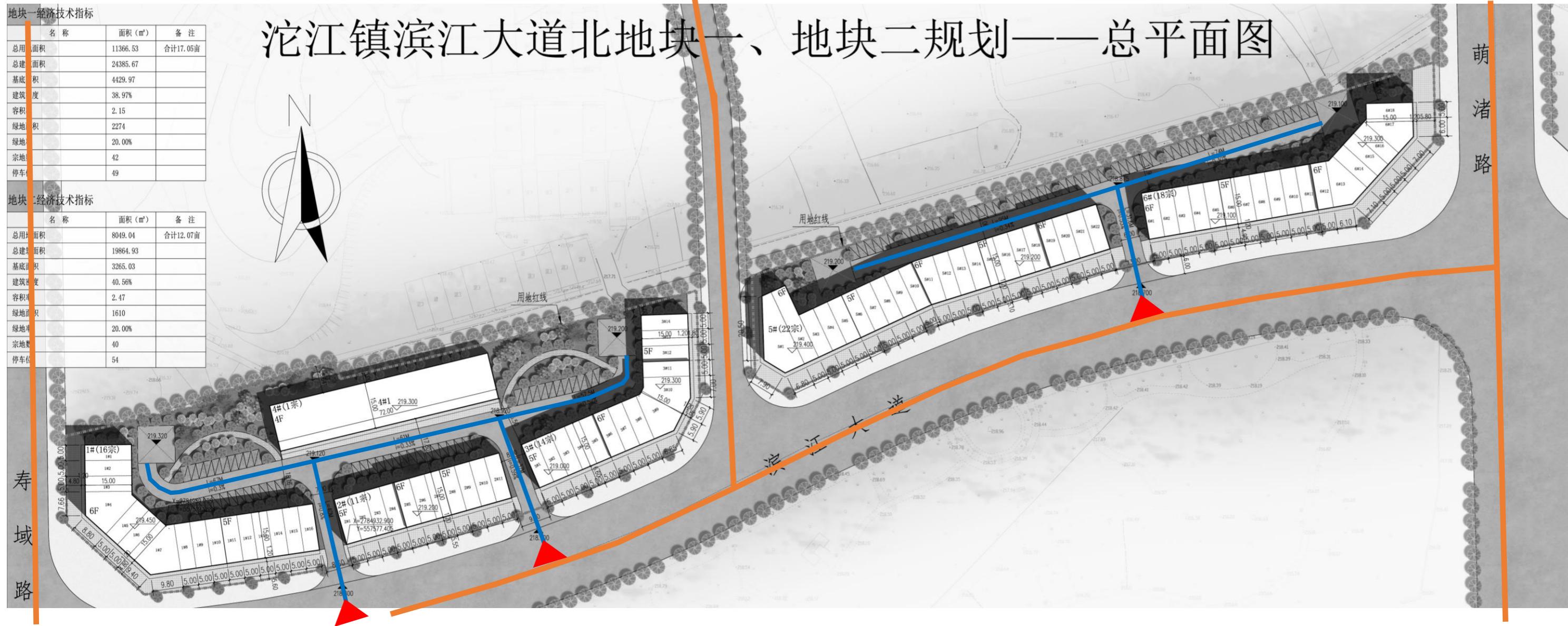
- 外部交通
- ▶ 主要出入口
- 内部车行系统
- 步行系统
- 停车位

地块一经济技术指标		
名 称	面 积 (m ²)	备 注
总用 地面 积	11366.53	合计17.05亩
总建 筑面 积	24385.67	
基底 面积	4429.97	
建筑 度	38.97%	
容积 率	2.15	
绿 地 面积	2274	
绿 地 率	20.00%	
宗地 数	42	
停 车 位	49	

地块二经济技术指标		
名 称	面 积 (m ²)	备 注
总用 地面 积	8049.04	合计12.07亩
总建 筑面 积	19864.93	
基底 面积	3265.03	
建筑 度	40.56%	
容积 率	2.47	
绿 地 面积	1610	
绿 地 率	20.00%	
宗地 数	40	
停 车 位	54	

寿 域 路

沱江镇滨江大道北地块一、地块二规划——总平面图



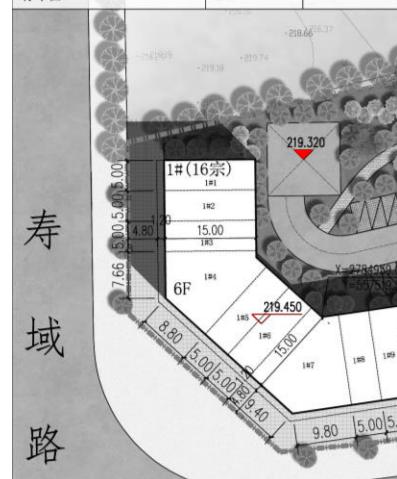
城市道路

消防车行出入口

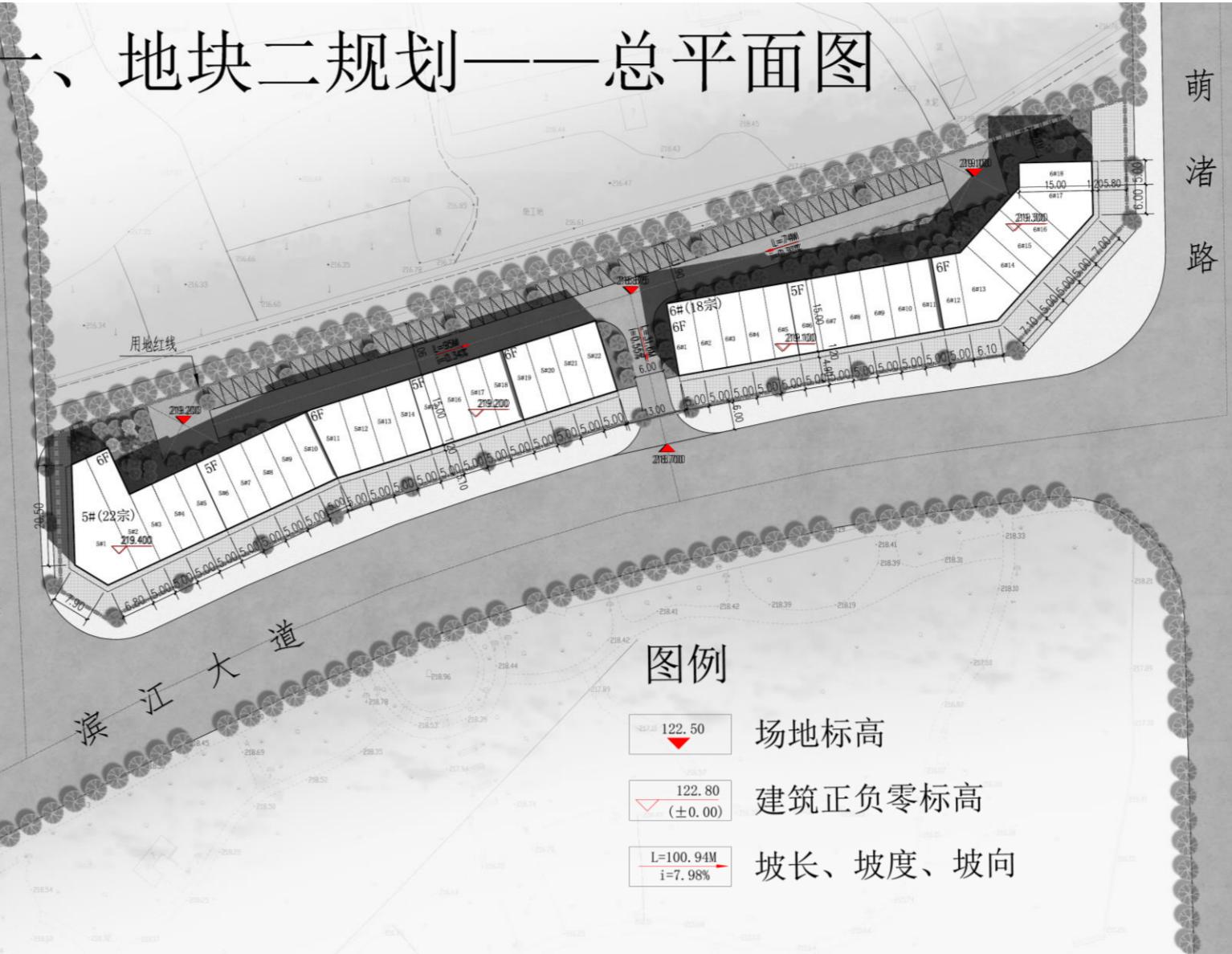
内部消防车道

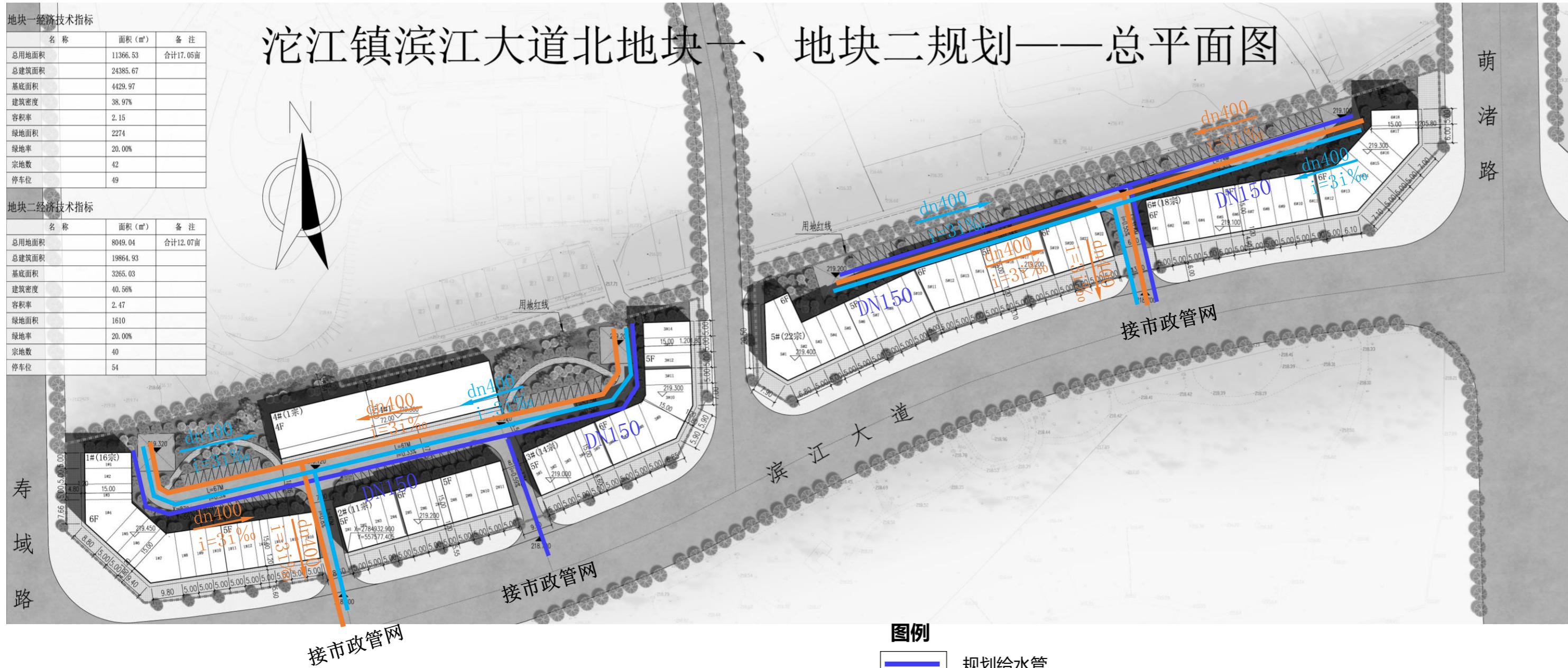
地块一经济技术指标		
名称	面积 (m ²)	备注
总用地面积	11366.53	合计17.05亩
总建筑面积	24385.67	
基底面积	4429.97	
建筑密度	38.97%	
容积率	2.15	
绿地面积	2274	
绿地率	20.00%	
宗地数	42	
停车位	49	

地块二经济技术指标		
名称	面积 (m ²)	备注
总用地面积	8049.04	合计12.07亩
总建筑面积	19864.93	
基底面积	3265.03	
建筑密度	40.56%	
容积率	2.47	
绿地面积	1610	
绿地率	20.00%	
宗地数	40	
停车位	54	



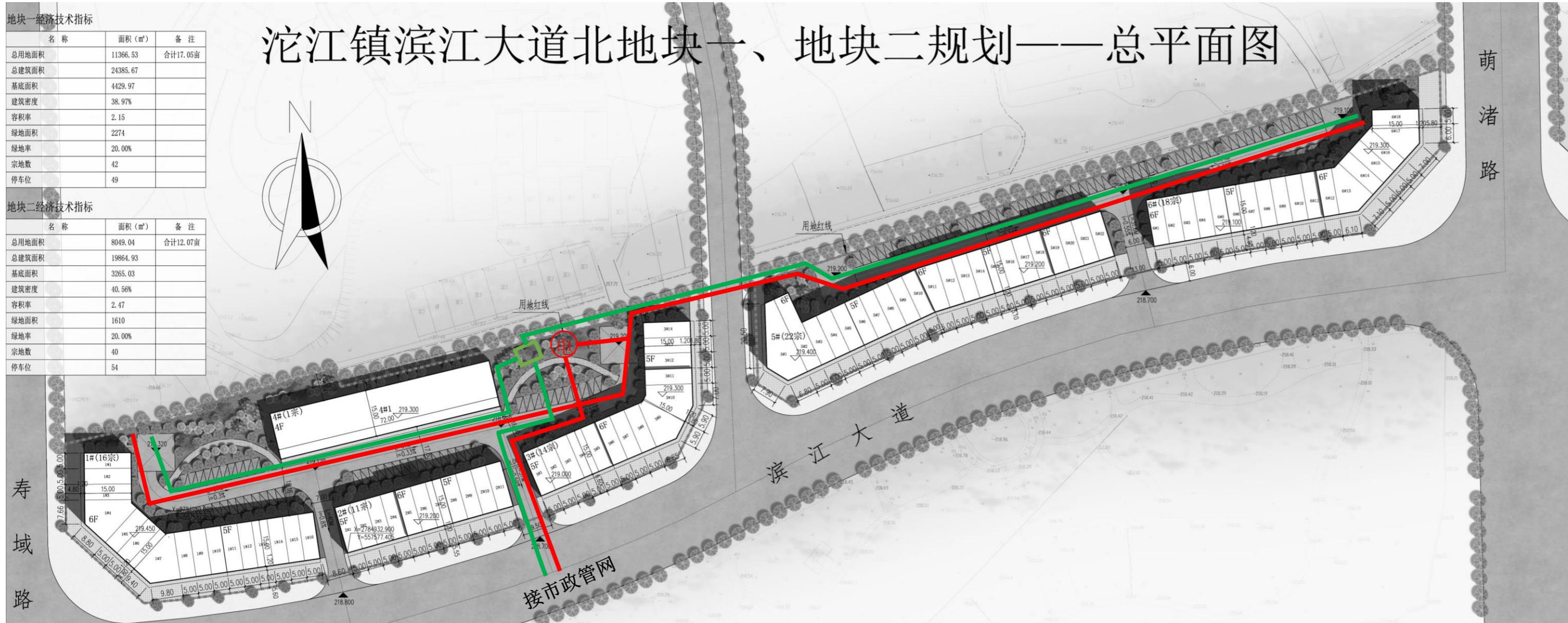
沱江镇滨江大道北地块一、地块二规划——总平面图





图例

- 规划给水管
- 规划雨水管
- 规划污水管
- DN200 给水管管径
- dn300
i=3‰ 雨水管管径、坡度及排水方向
- dn300
i=3‰ 污水管管径、坡度及排水方向
- 化粪池



图例

- 规划电力线
- 规划电讯线
- (电) 变电箱
- 弱电箱

2

技术图纸

修改前平面方案

户型示意图



一层平面图



二-四层平面图



五层平面图

户型示意图



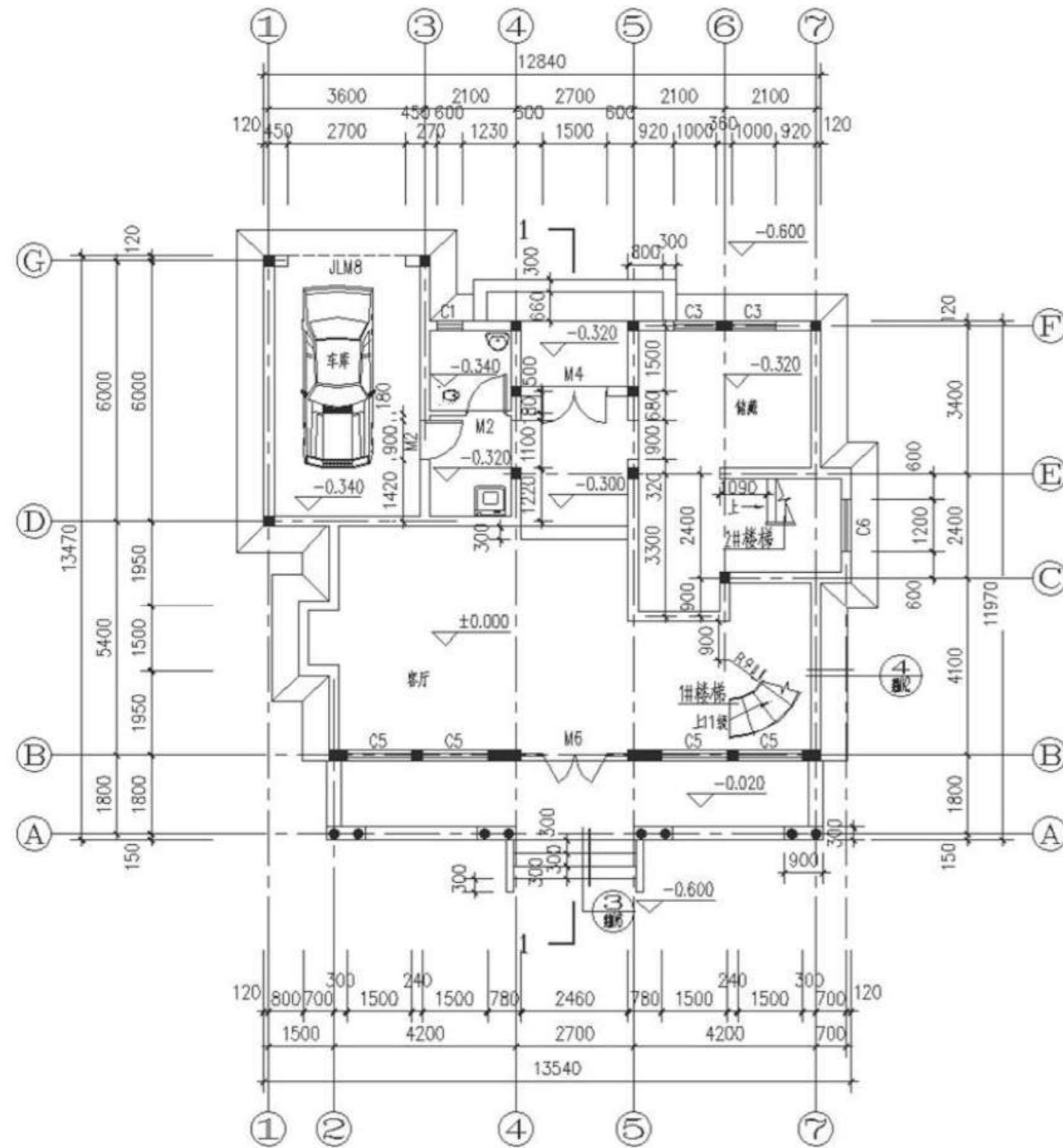
一层平面图



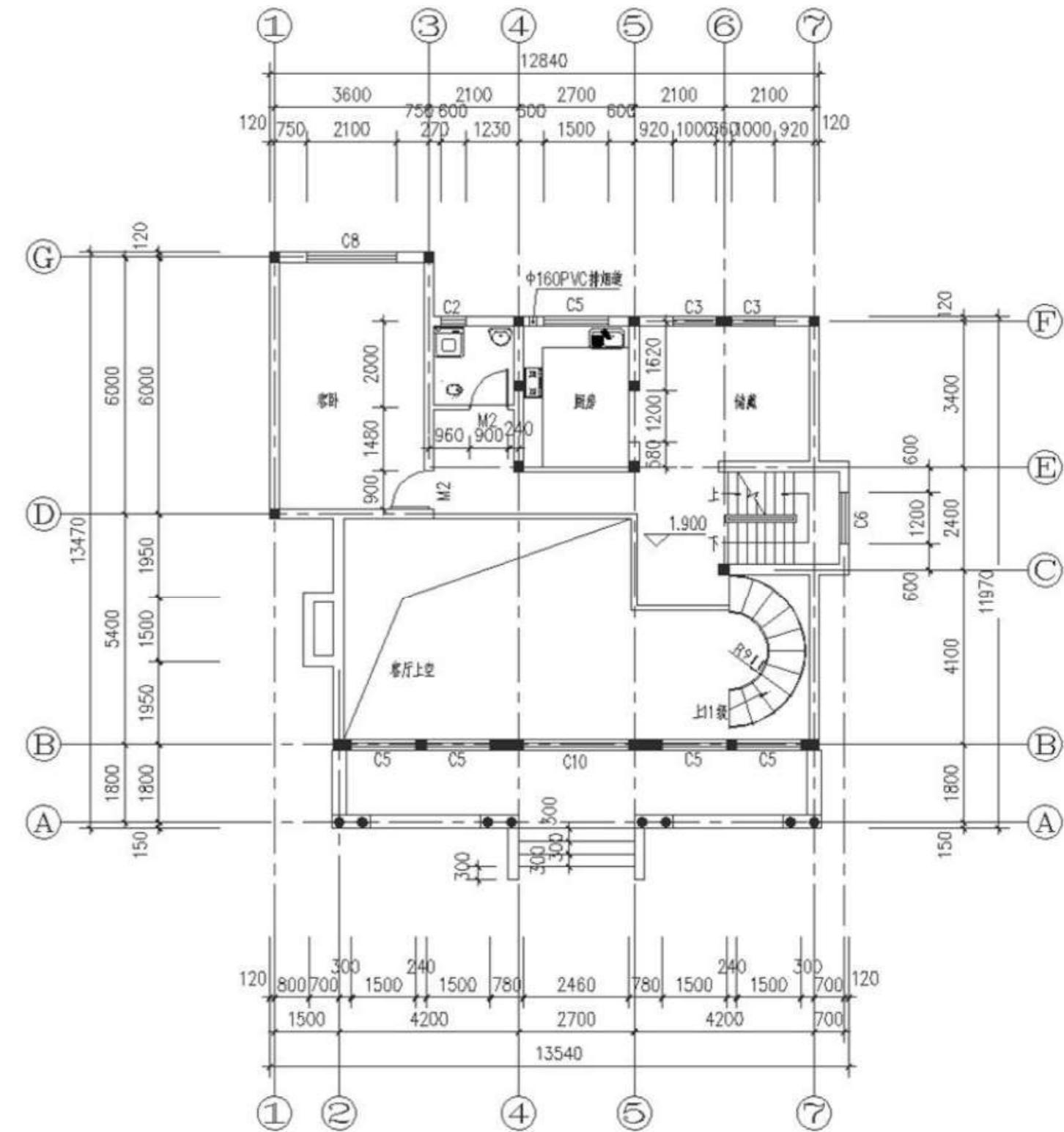
二层平面图



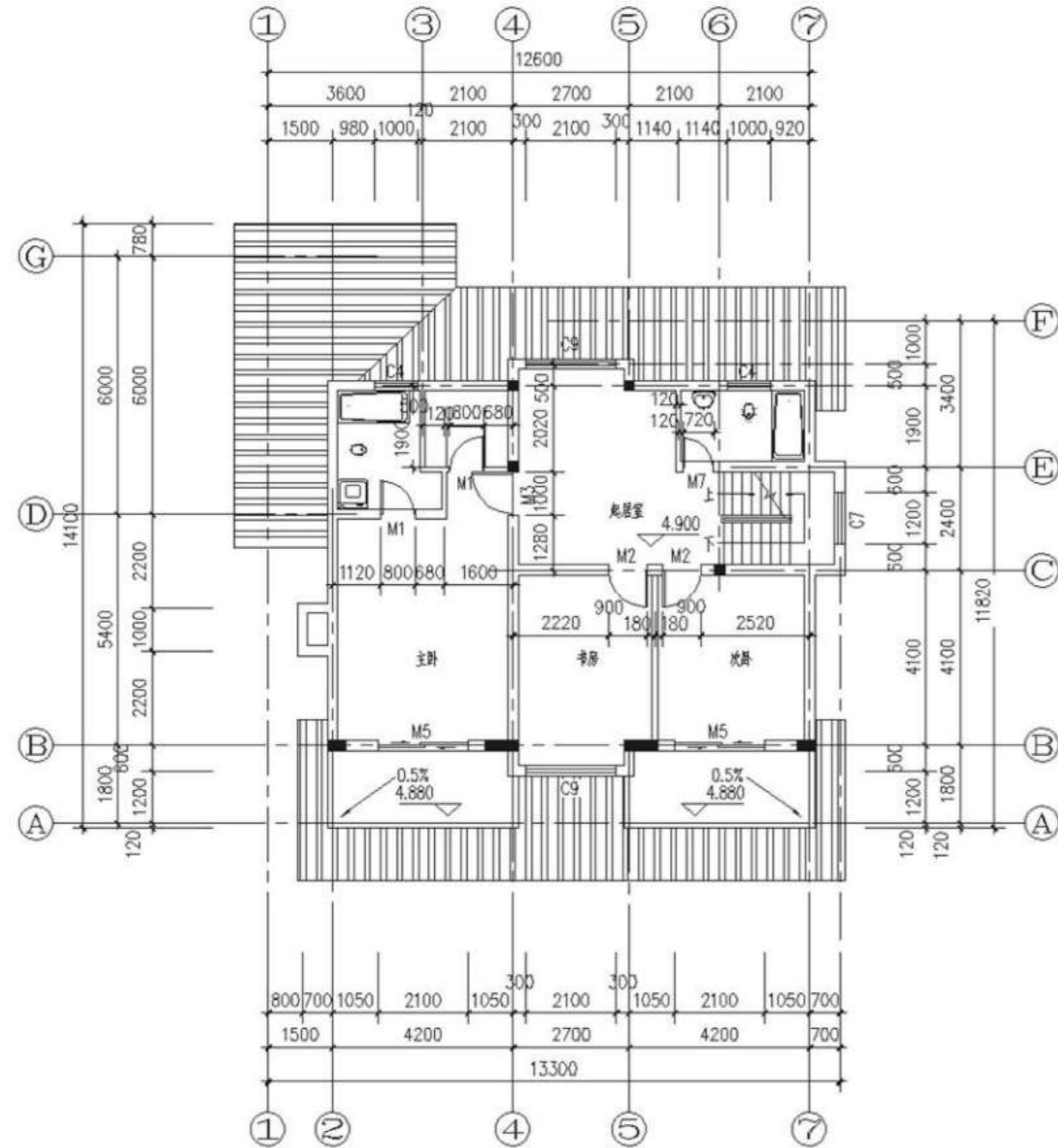
三-五层平面图



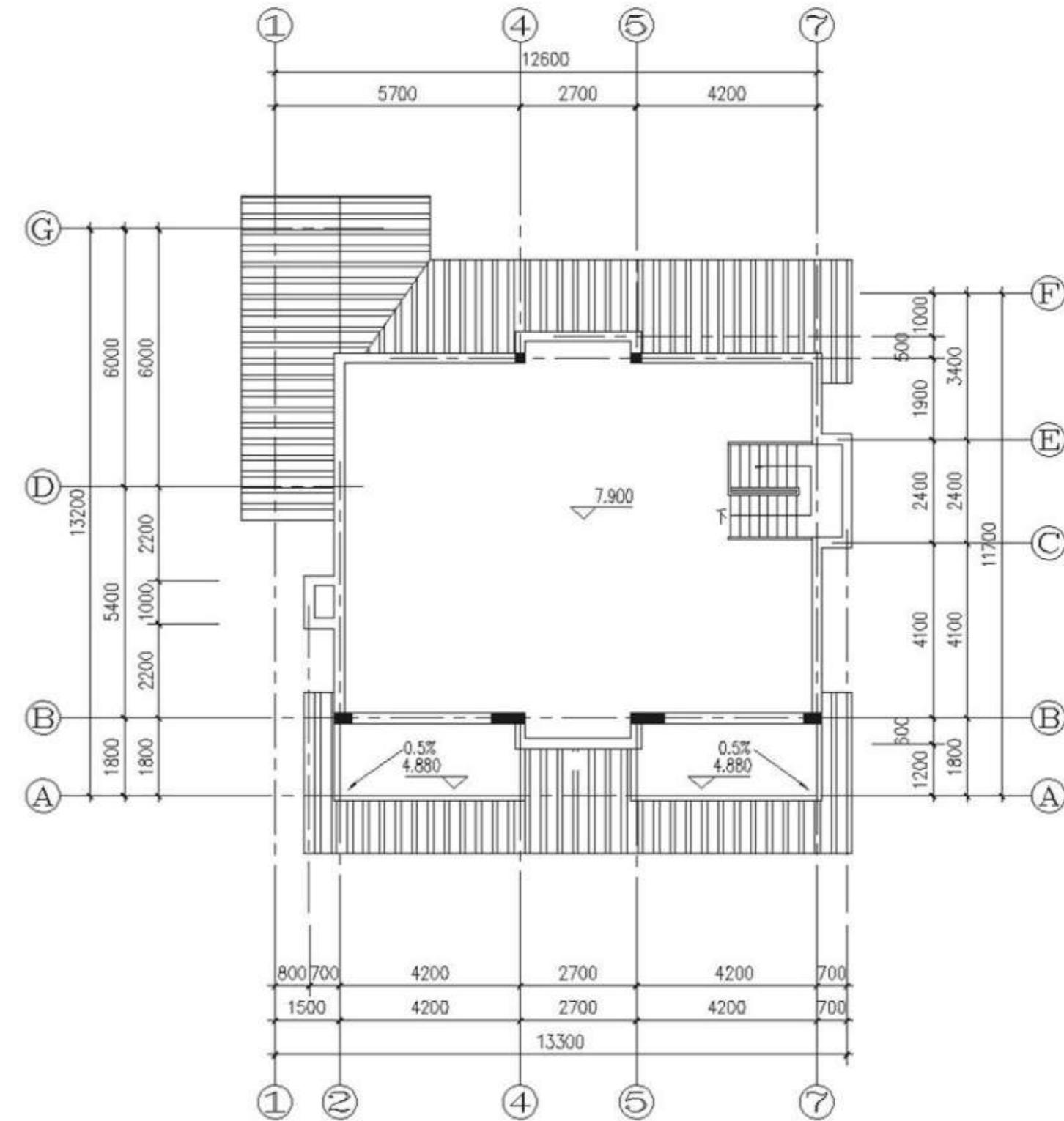
一层平面图



二层平面图



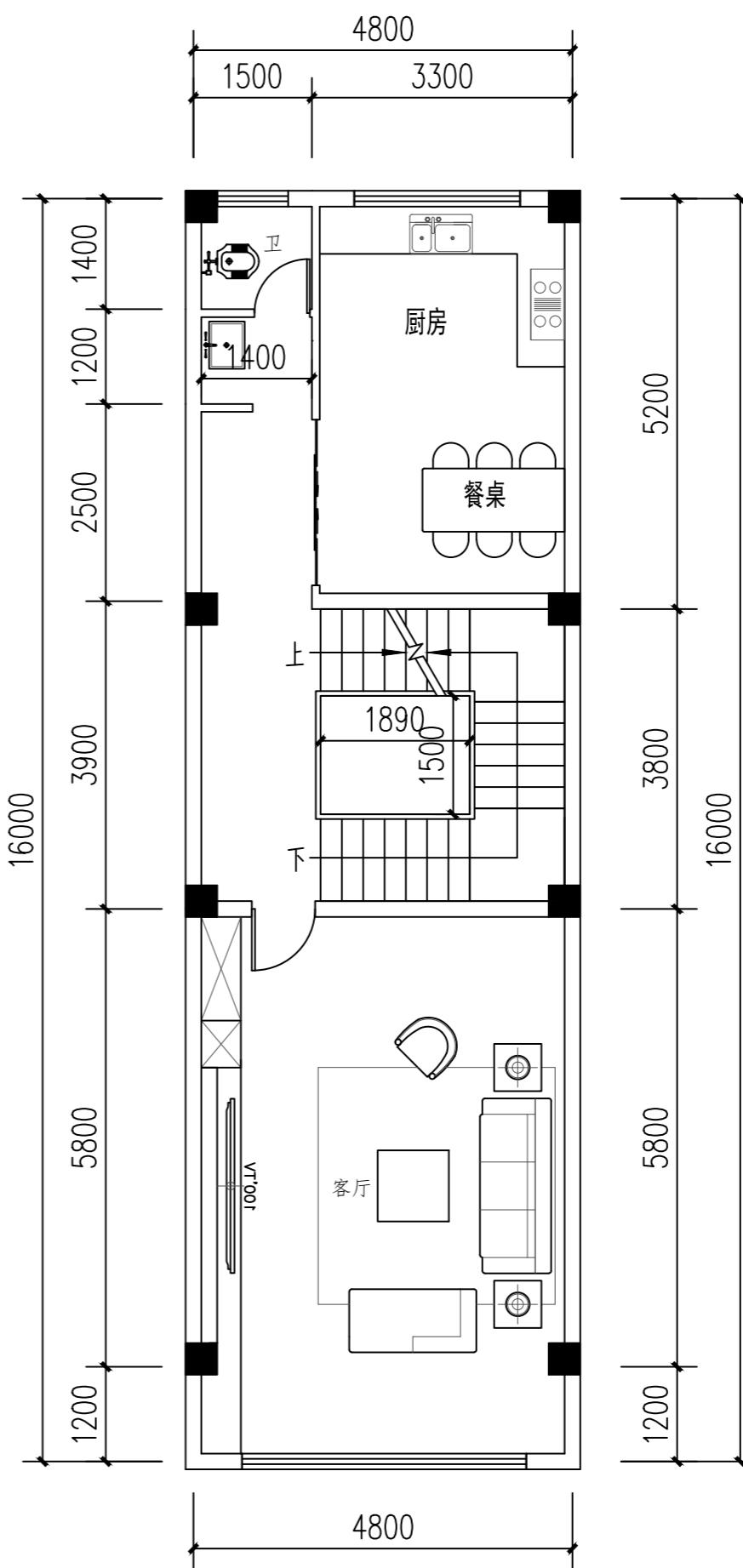
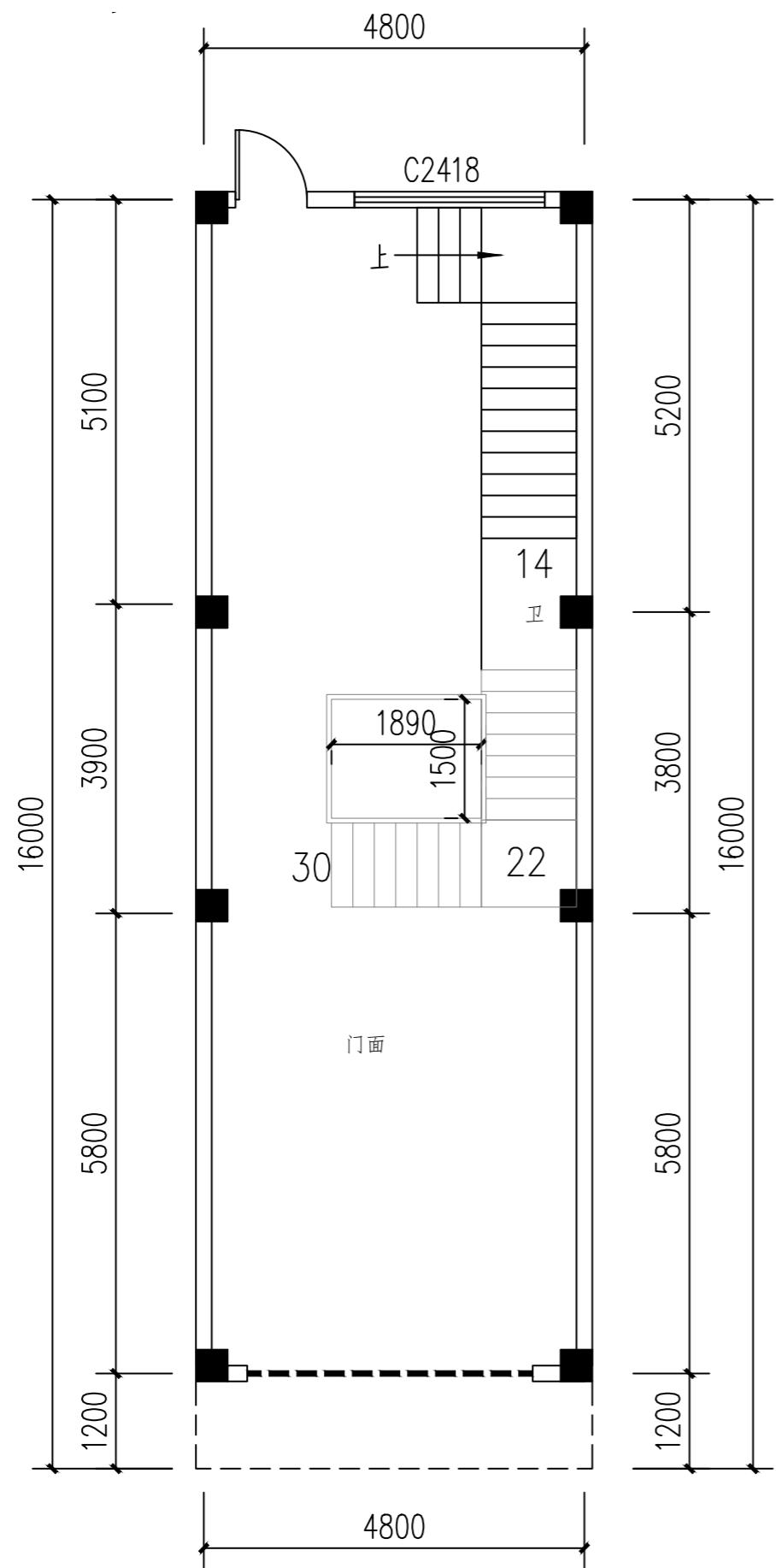
三-五层平面图



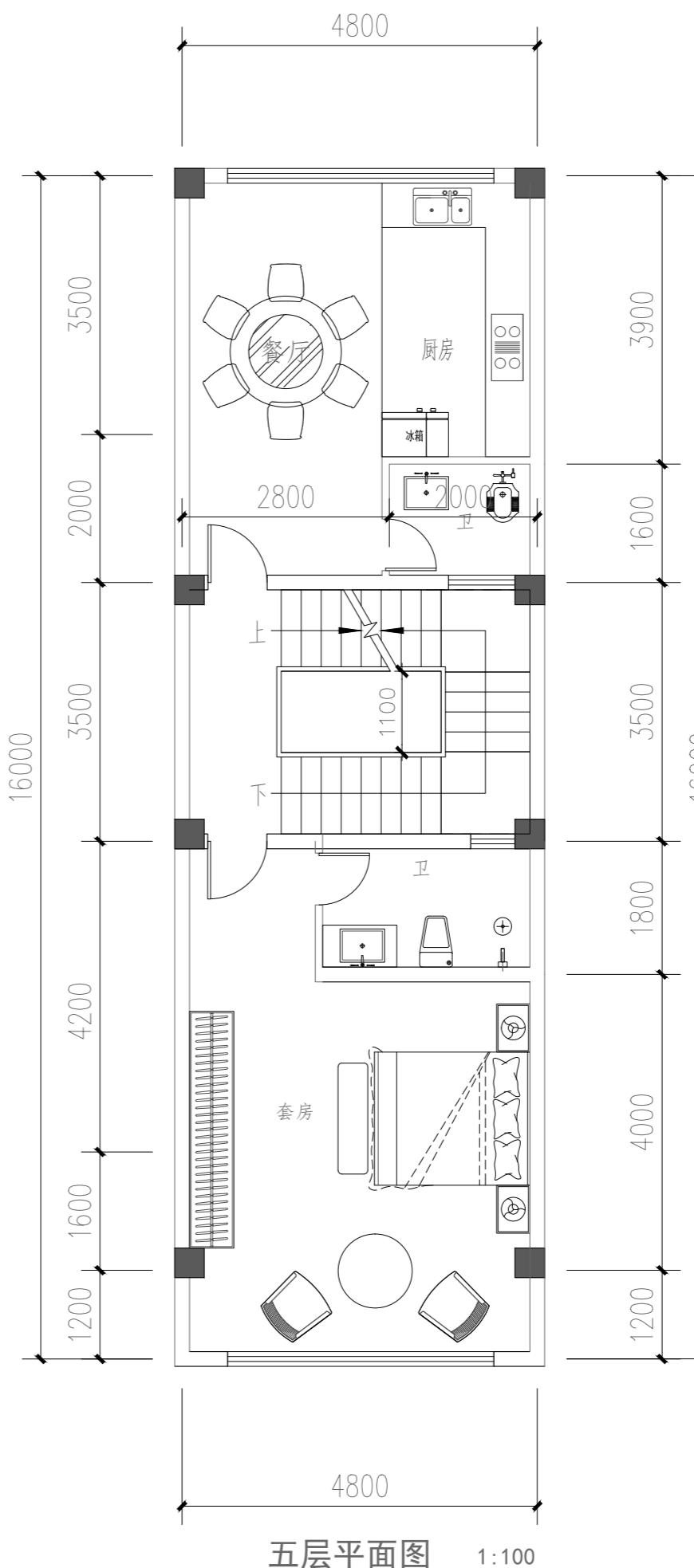
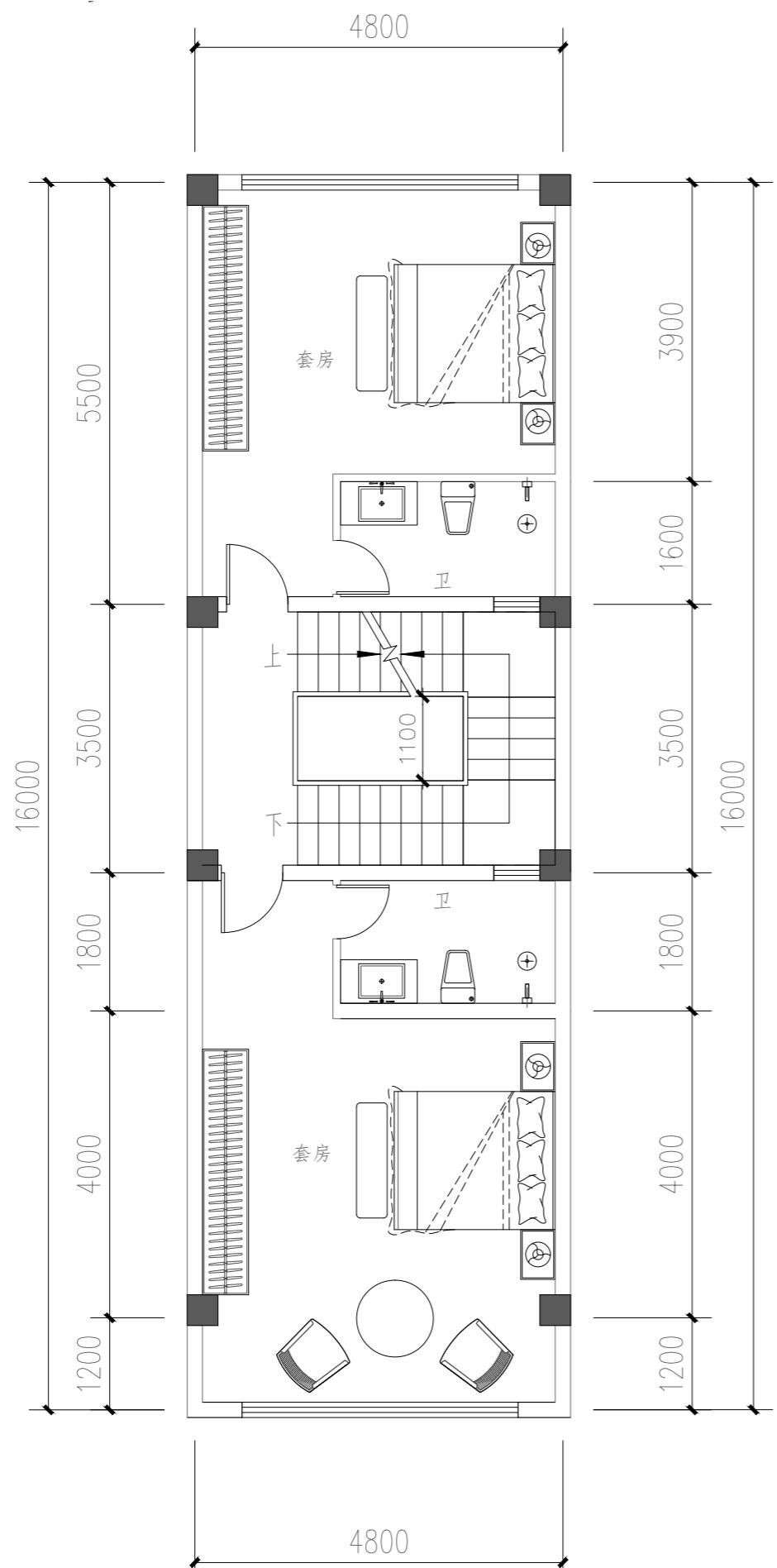
屋頂層平面圖

修改后平面方案

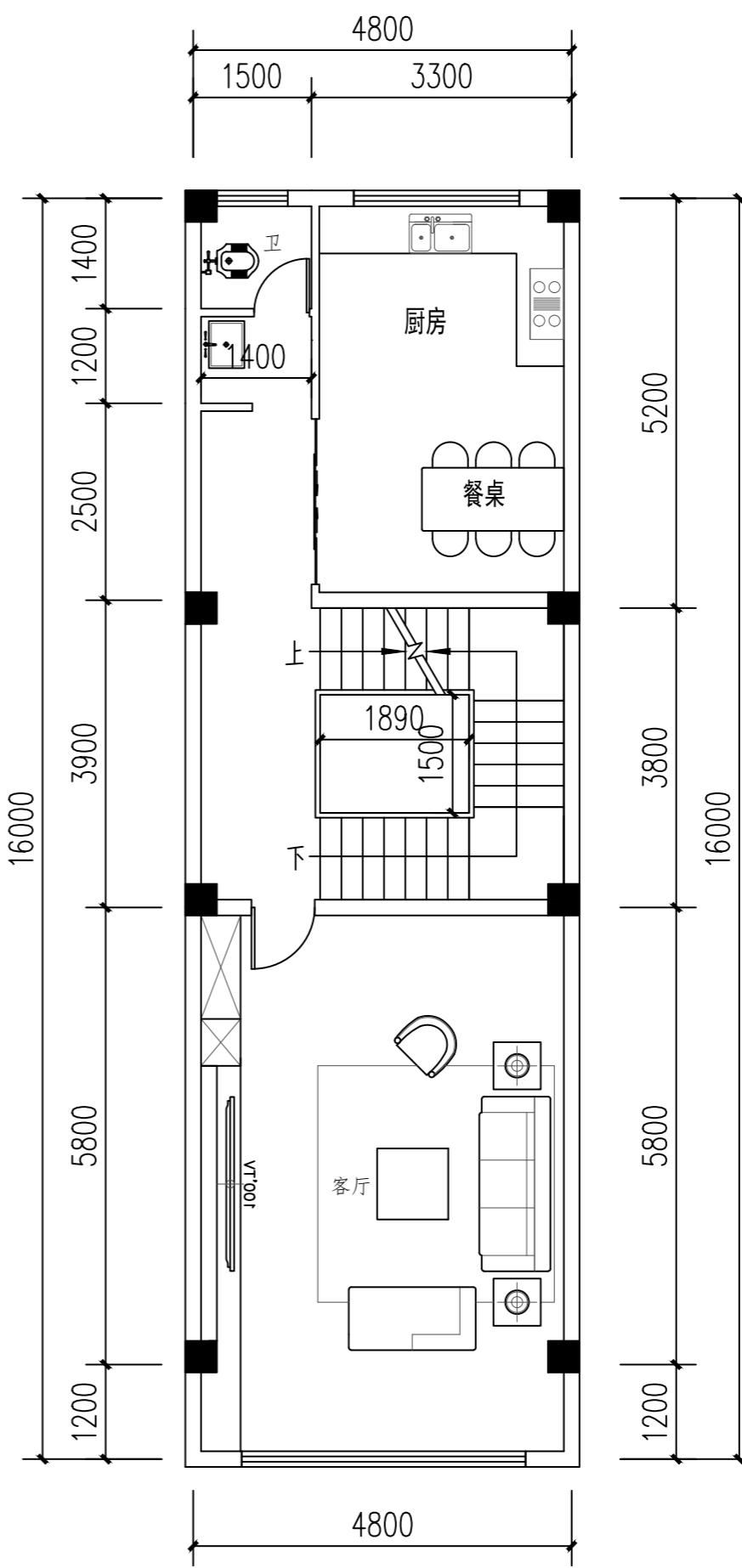
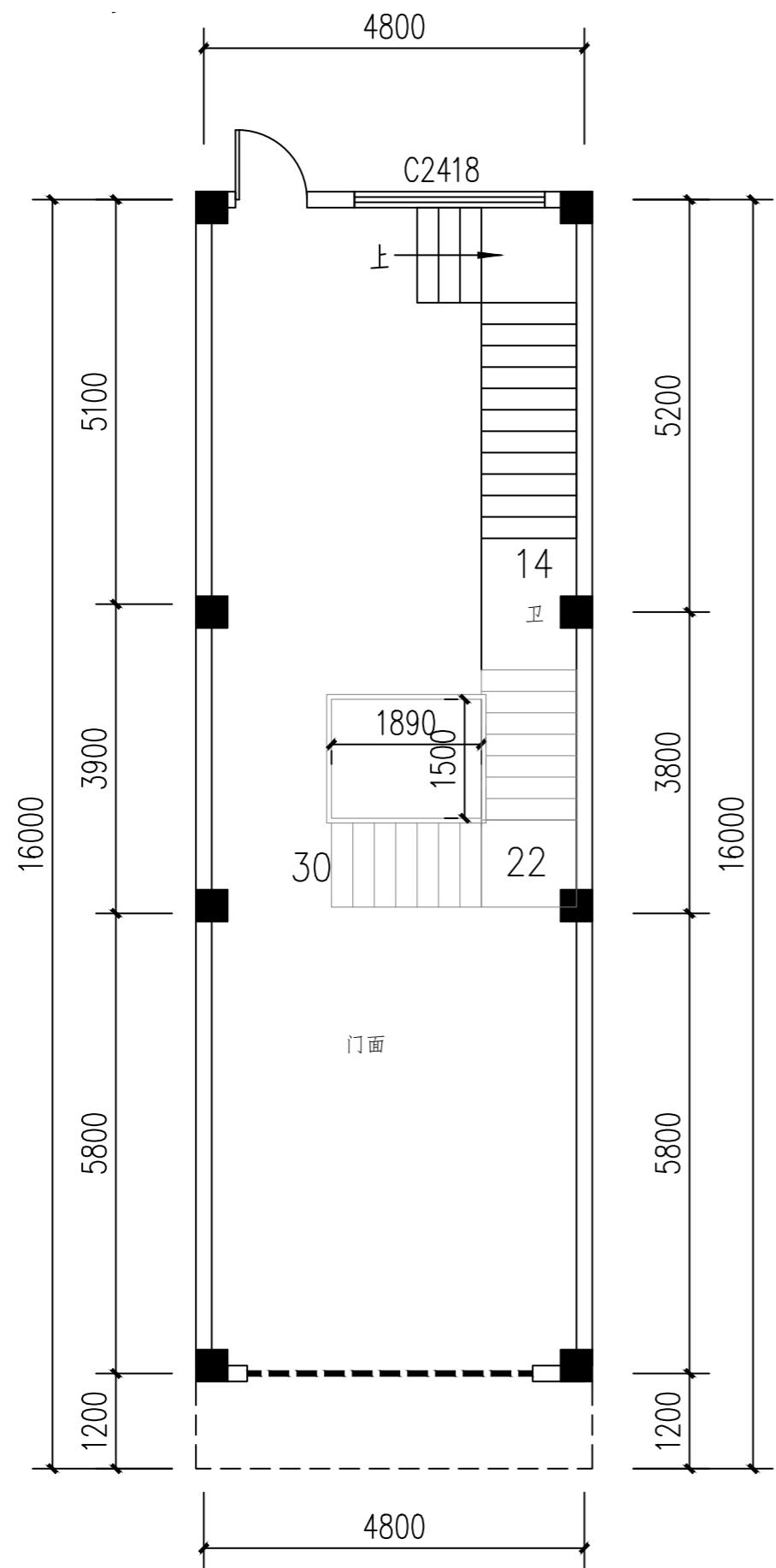
5X15 标准户型



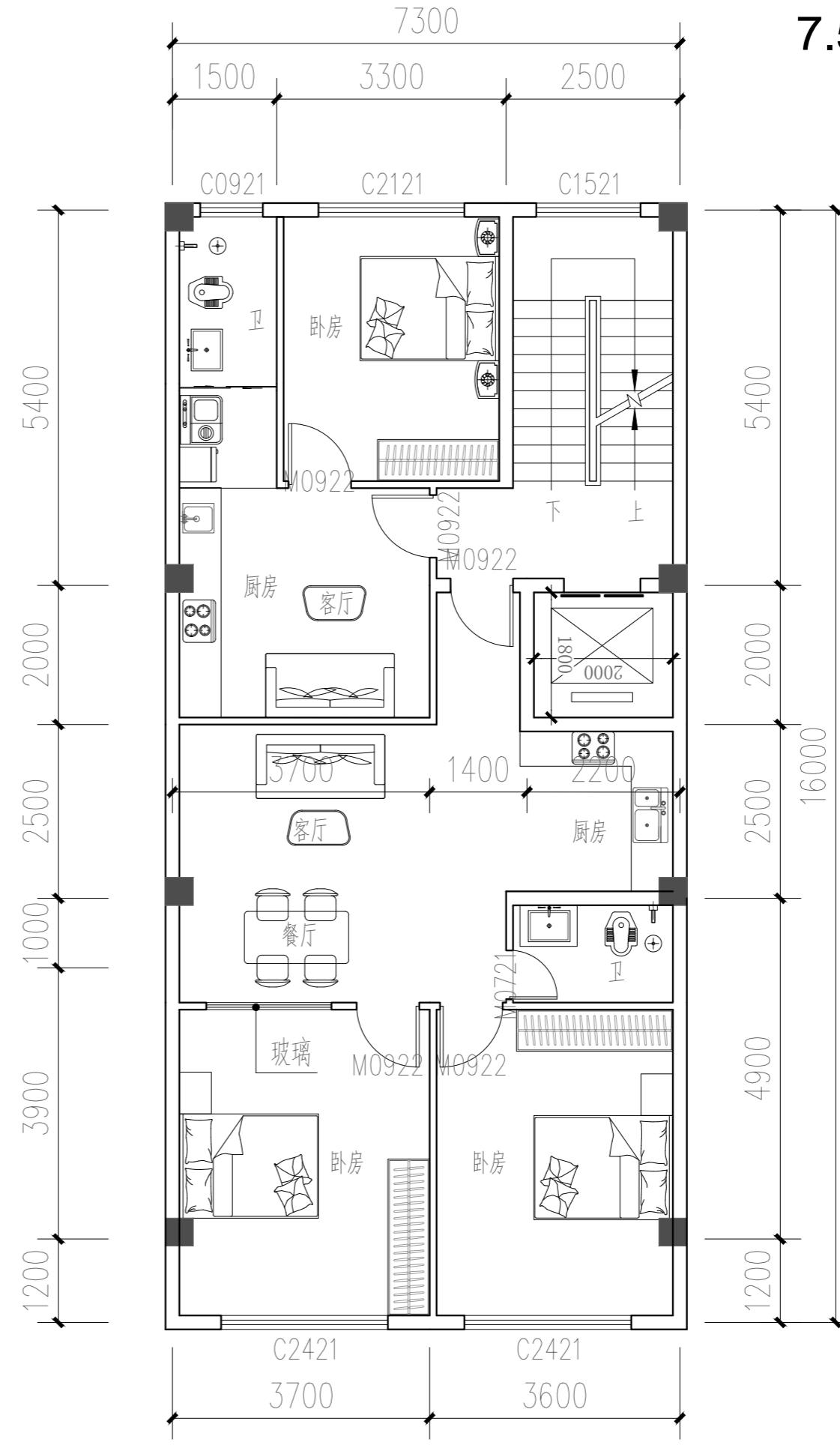
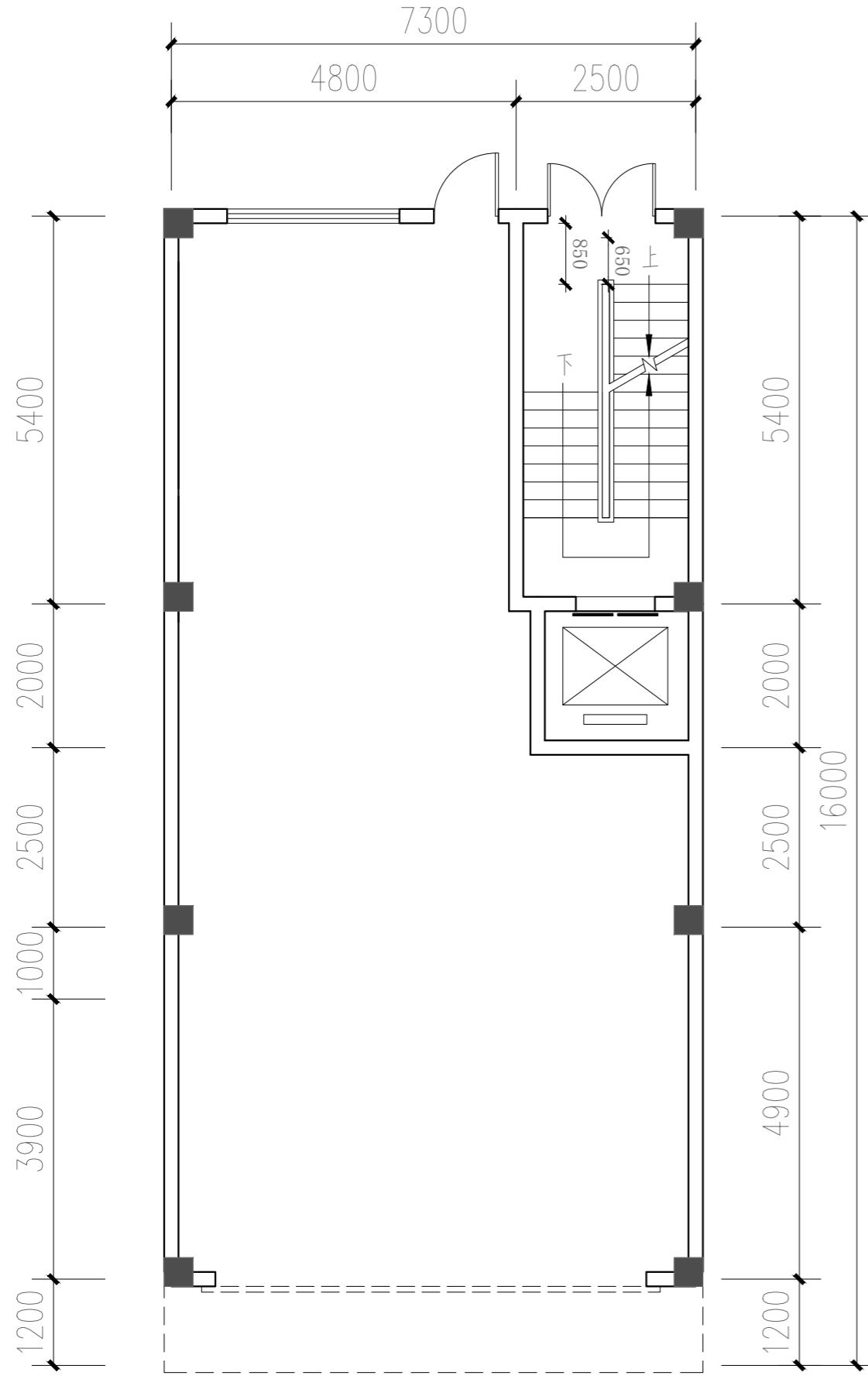
5X15 标准户型



5X15 标准户型



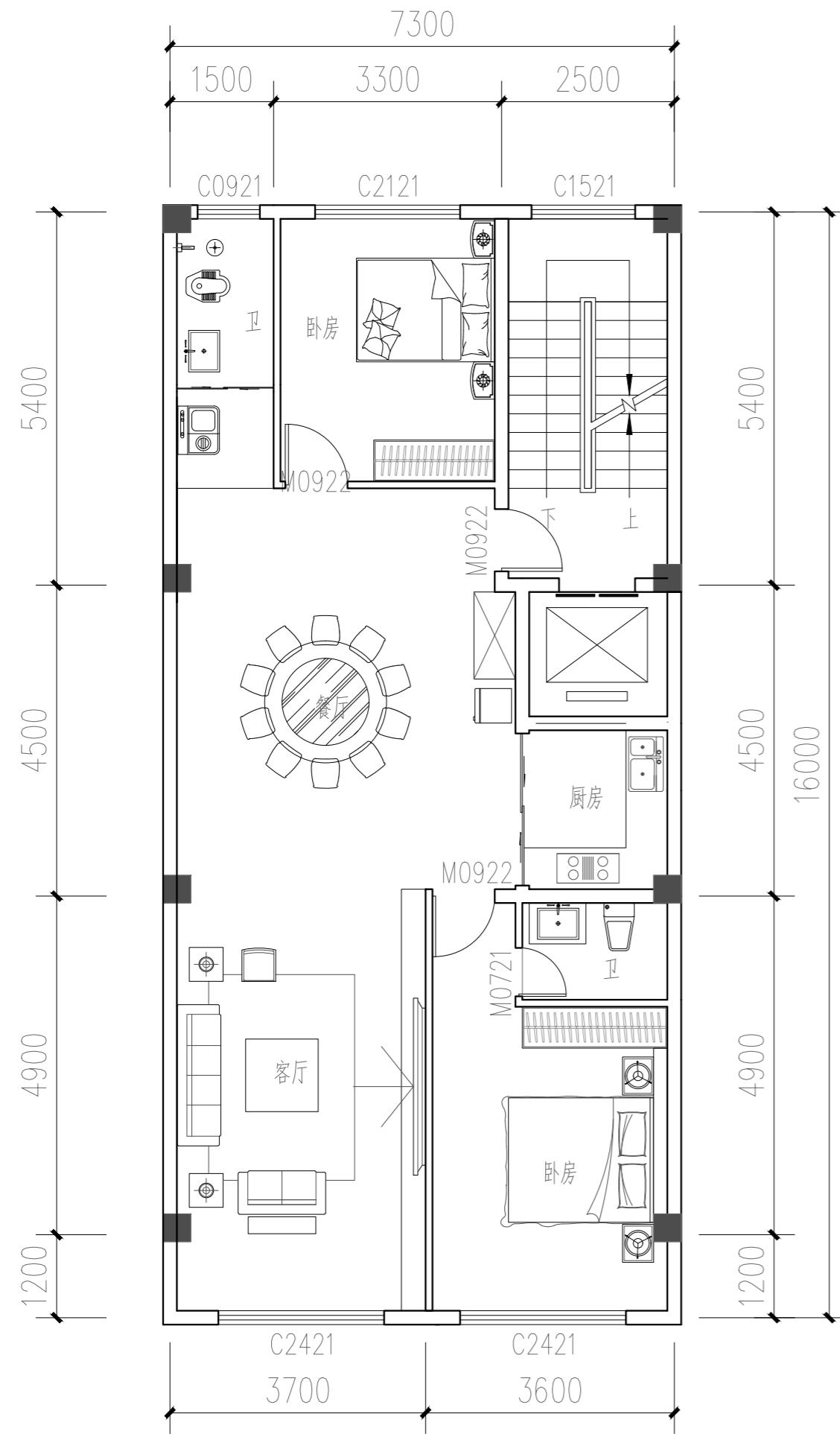
7.5X15 标准户型



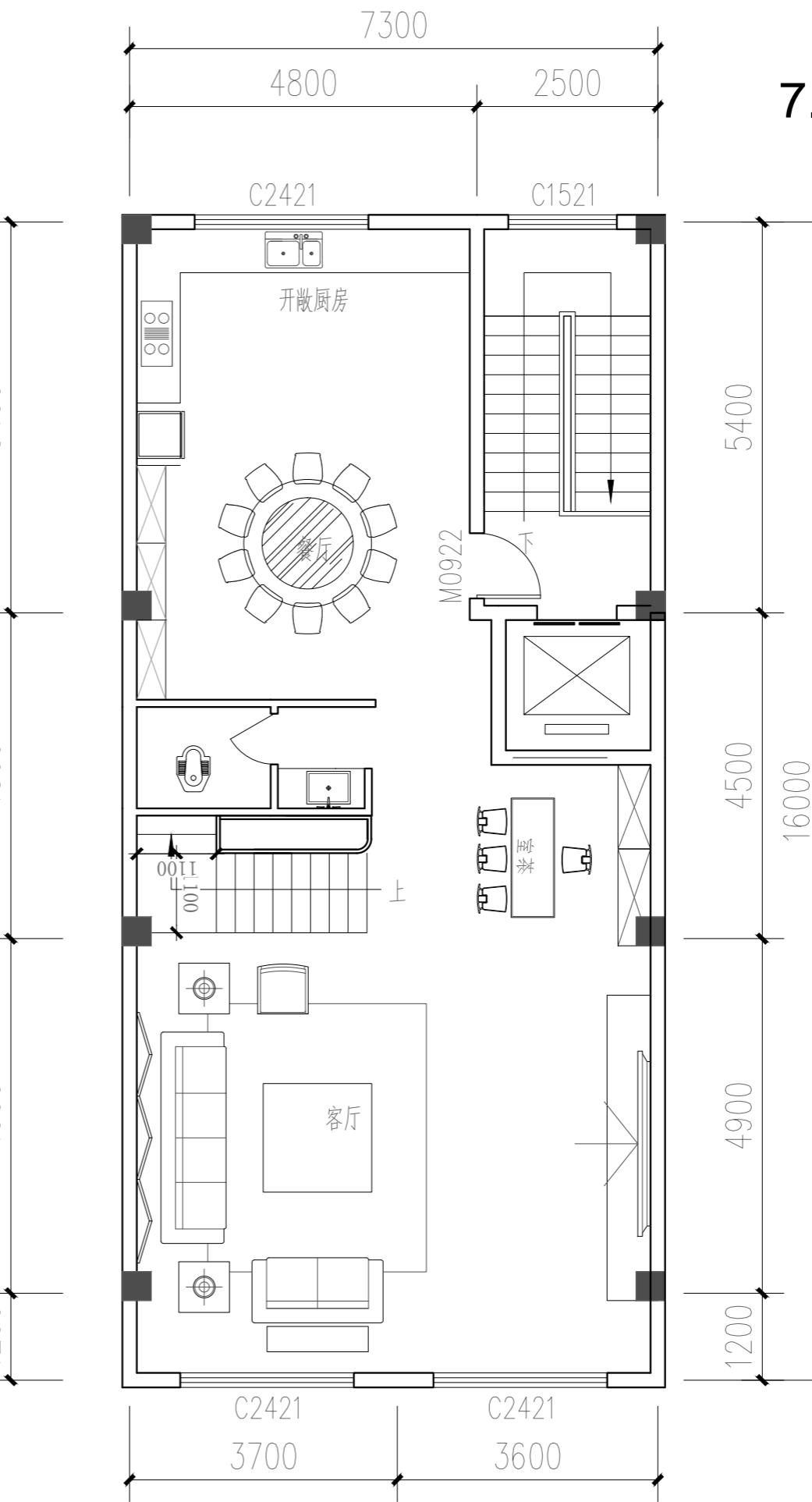
二层平面图 1:100

二~三层平面图 1:100

7.5X15 标准户型

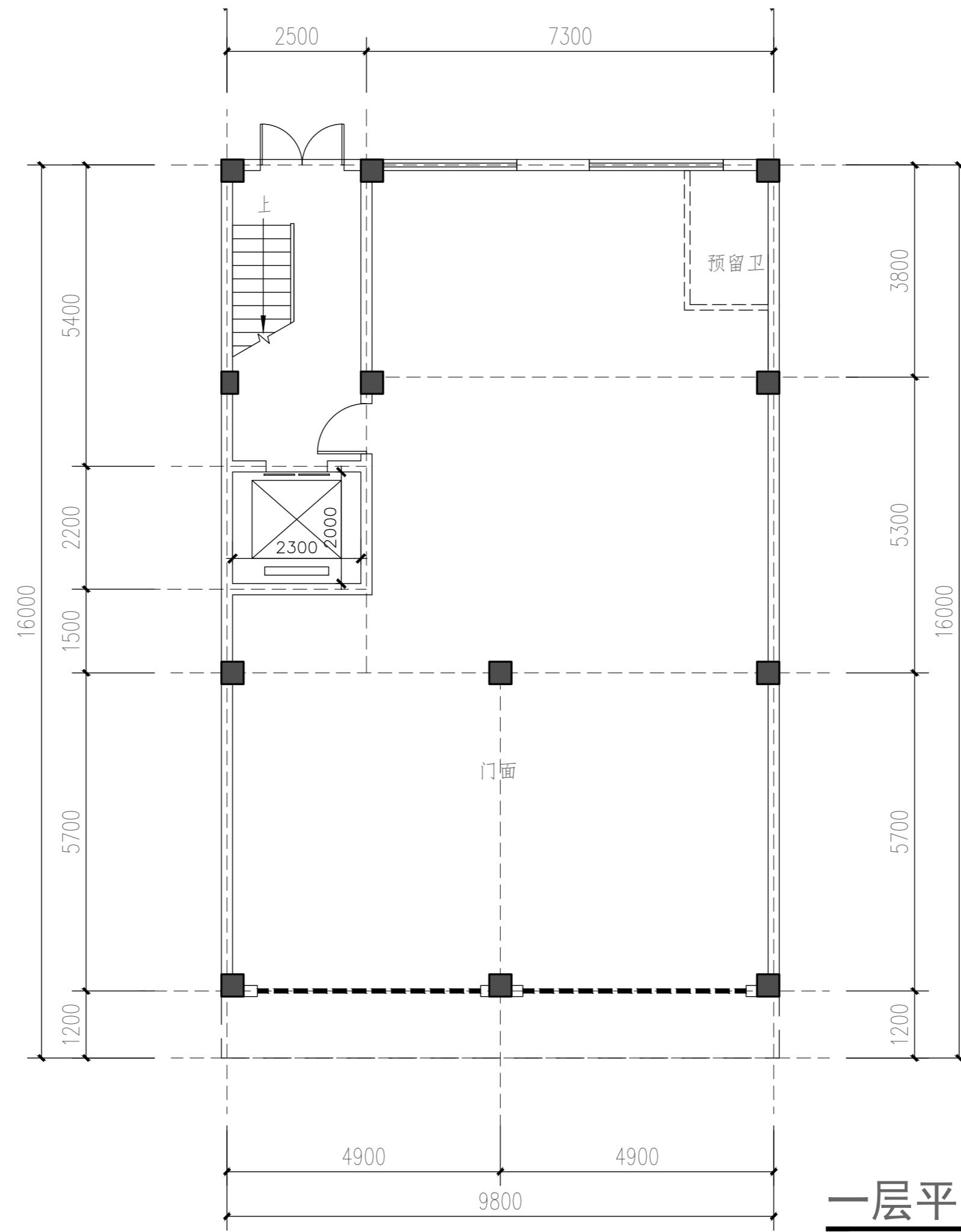


四层平面图 1:100



五层平面图 1:100

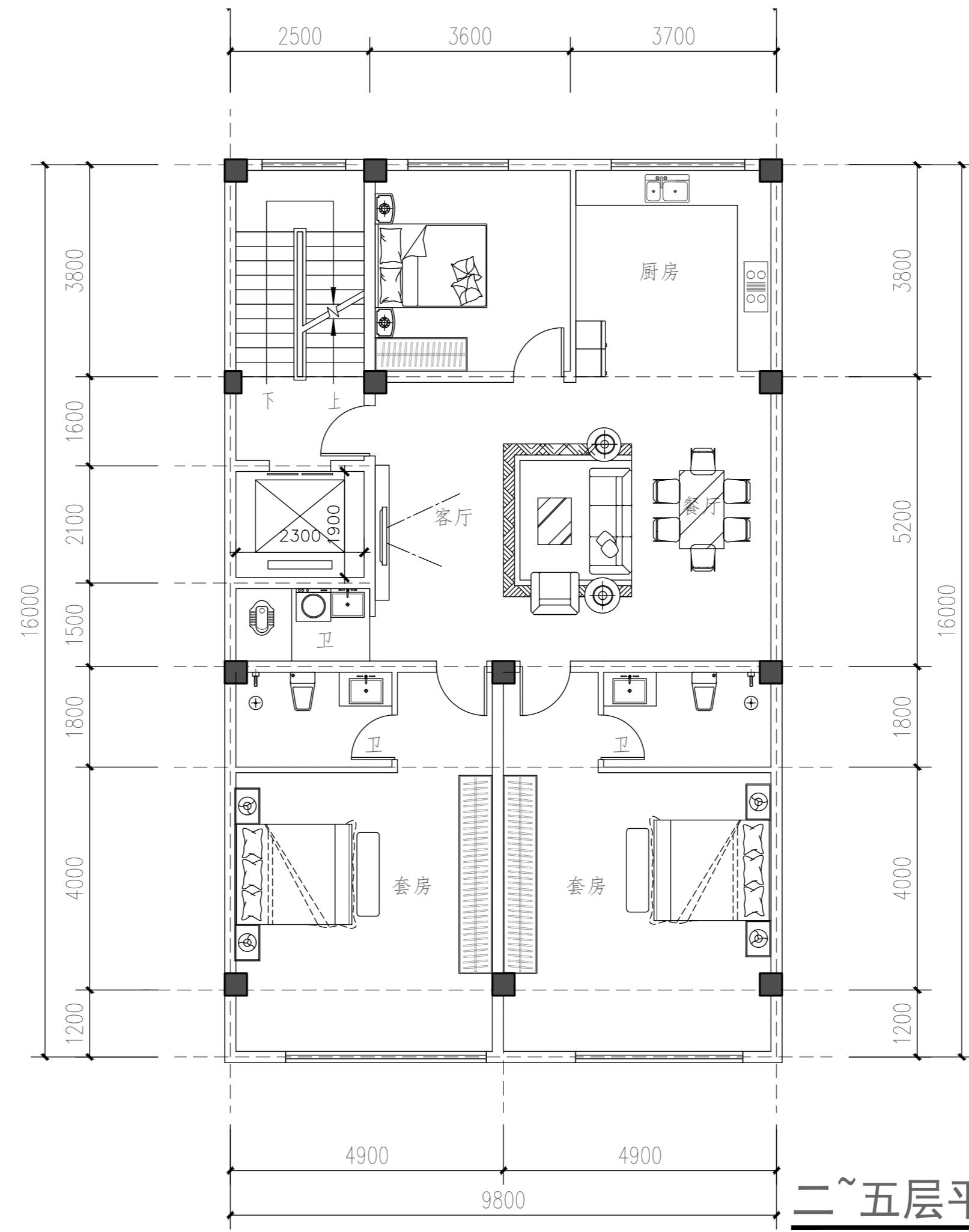
10X15 标准户型



一层平面图

1:100

10X15 标准户型



二~五层平面图

1:100

3

设计说明

Design Description

沱江镇滨江大道北地块一、地块二修建性详细规划设计说明

第一章 规划设计

一、规划设计依据

1、甲方提供的设计要求及相关设计条件。

2、现行国家规范、规定，标准。

1) 《城市居住区规划设计规范》GB50180-93 (2002版)；

2) 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019；

3) 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；

4) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018版)；

5) 《住宅设计规范》 GB50096-2011；

6) 《无障碍设计规范》 GB50763-2012；

7) 《屋面工程技术规范》GB50345-2012；

8) 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 (JGJ134-2010)；

9) 《湖南省居住建筑节能设计标准》 (DBJ43/003-2010) (J11745-2010)；

10) 《湖南省城乡规划管理技术规定》 (2015试行)；

11) 《永州市城市规划管理技术规定》 (2023)；

二、项目概述

沱江镇滨江大道北地块一、地块二项目位于永州市江华瑶族自治县主城区南部，南邻城市主干道滨江大道，东接城市主干道萌渚路，南部为西河，地理位置优越，环

境良好，交通便利。规划用地由两个地块组成，其中地块一用地面积11366.53m² (约17亩)；地块二用地面积8049.04m² (约12亩)。基地整体呈东西狭长状，其中地块一南北长约60米，东西宽约210米；地块二南北长约35米，东西宽约230米。地块整体开发条件良好。

三、项目建设条件分析

1、有利条件

(1) 项目地块临街界面长，有利于项目盘活和氛围的营造。

(2) 项目用地周边无污染排放，自然环境良好，对营造轻松、惬意的居住环境有很大的辅助作用。

(3) 项目周边路网发达，交通出行方便快捷，具备发展很好的发展的潜力，对联系城区，推动江华瑶族自治县整体发展。

(4) 项目用地规整，且场地内部无待拆迁的房屋及其附属建筑，有利于项目前期快速的启动。

2、不利条件

(1) 目前周边开发量少，配套设施还未完善，商业氛围欠缺，对于本项目开发的前期难度较大，培育期会比较长。

(2) 江华瑶族自治县能力有限，对本项目后期销售状况存在很大的影响。

四、项目定位及设计理念

1、项目定位

以绿色人本为中心，注重居住环境品质的提升及居住生活的配套，打造江华瑶族自治县高品质住宅，建造生态宜居的江华瑶族自治县地标式社区。

2、设计理念

1) 绿色人本，生态宜居

遵循以人为本的原则，充分利用地块内部多样的空间，打造环境优美、尺度宜人的绿色生态家园，营造轻松、惬意的居住氛围。

2) 配套优先、辐射周边

科学合理配套公共服务设施，吃、穿、住、行、娱、教育等生活配套就近解决，不仅满足本小区居民日常生活需求，而且广泛辐射周边区域。

3) 因地就势，节约成本

项目通过竖向的处理和合理的布局，场地内消化山体挖方，减少大面积的土方开挖，降低土方成本减少造价，从而减少项目综合开发成本；结合江华瑶族自治县本地特色、地形地貌以及当地消费能力，设计合适的造型；从方案阶段控制建设开发成本。

五、总体布局

1、规划布局

规划采用沿街排列的布局模式。

规划主要沿城市道路沿线展开为5-6F住宅。

2、空间形态

规划从整体用地的分析入手，将自然要素、功能分区、生活轨迹、视线景观等纳入统一考虑，体现围而不合与共享的空间环境。住宅为多层住宅建筑。通过建筑的围合使整个小区共享一个中心花园，让更多的住户能直接接触到中心花园。

3、建筑形态

本规划方案在力求空间规划结构合理、便捷和个性化的同时，将建筑形态规划放

到一个重要位置。

项目整体结合江华瑶族自治县当地文化采用新中式风格，建筑整体简单而不失优雅，色彩上采用米白色真石漆为主，咖啡色点缀，凸显小区的品质。整个小区的建筑形态简洁而流畅，在规整中显现出变化，在活跃中流露出灵动，在灵动中暗含着理性，在内敛中折射出张扬，为小区的个性塑造和空间营造画上了有力的一笔。

4、交通规划

交通系统的设计充分依据“以人为本”的人性化理念，以人车分流模式为基础，尽量使小区的机动车流和步行人流少交叉或不交叉。人车分流使得内部的绿化景观变得更具连续性和纯净性。

六、主要经济技术指标

地块一经济技术指标

名 称	面 积 (m ²)	备 注
总用地面积	11366.53	合计17.05亩
总建筑面积	24385.67	
基底面积	4429.97	
建筑密度	38.97%	
容积率	2.15	
绿地面积	2274	
绿地率	20.00%	
宗地数	42	
停车位	49	

地块二经济技术指标

名 称	面 积 (m ²)	备 注
总用地面积	8049.04	合计12.07亩
总建筑面积	19864.93	
基底面积	3265.03	
建筑密度	40.56%	
容积率	2.47	
绿地面积	1610	
绿地率	20.00%	
宗地数	40	
停车位	54	

七、道路及静态交通规划

1、道路交通组织

规划采用“人车分流、商住分行”模式组织交通。

小区设置了三个出入口，其中南侧滨江大道设置出入口；为实现“人车分

流”的思想。

小区的道路交通系统分为两类。第一类是车行通道，联接小区两个出入口和住宅每个单元出入口，为6m宽道路，转弯半径9米。第二类是分布在绿化环境中的散步道、小路等，它与小区内部的步行栈道、休闲步道等一起构成了住区内部的相对独立、安静的步行系统。

2、静态交通组织

停车方式采用地面停车的方式。地块一设有地上停车位49个，地块二设有地上停车位54个。

八、绿化景观规划

1、设计原则

1) 宏观上，以创造自然环境为主题，微观上以人为核心，满足居民“人性回归”的渴望，力求创造环境宜人，愉悦舒适；景色引人，为人所用；尺度适宜，亲切近人的亲情环境。

2) 景观造型强调动态性，持续性，叙事性，主题性。

2、具体措施

1) 整体环境景观

以中心花园为生态核心，以纵惯小区东西向的景观轴为生态链，结合组团绿地形成整个小区的独具特色的环境景观。中心花园内的休息廊、散步小径、休闲座椅等设施，为居民户外活动提供了各种场所，使建筑与环境景观空间相互融合。

2) 建筑景观

设计拟通过建筑平面布局、高低的错落等方法的运用，加之建筑立面造型的推敲，

形成风格一致，布局合理整体建筑景观群，使之成为城市建筑景观中的一部分。在建筑布局时，在满足各规范的同时，充分利用土地来营造小区的景观环境，力求保证每栋建筑都有良好的景观视线，同时对小区建筑起到衬托的作用，形成柔和而又富有生机的天际轮廓线，进一步突出建筑的阳刚美。

3、绿化设计

本项目是对奥姆斯特德式景观的现代阐述。奥姆斯特德希望规划的植被能最大程度地体现自然，规划通过最大面积的立体绿化让人们联想到森林；我们设计的道路有简单的直线和曲折的弧线。树种的选择很有讲究，常绿树种、落叶树种以及彩色树种交相丛植，树阵之间错落分布一些水景、花草和灌木，一年四季，景色分明。树木与天空、规整与自由、浓密与疏离，唤起人们心底对自然的眷恋。

九、消防设计

1、设计依据

- 1) 《建筑防火设计规范》GB50016-2014（2018年版）
- 2) 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；
- 3) 《建筑灭火器配置设计规范》
- 4) 《汽车库、修车库、停车库设计防火规范》2014版

2、总平面消防设计

- 1) 所有建筑均满足建筑防火间距要求。
- 3) 小区内以120米半径设置室外消火栓。

第二章 建筑设计

一、设计依据和设计要求

本次设计含多层住宅建筑，耐火等级一级，抗震设防烈度6度，防水等级为一级。

本工程设计规范均为国家标准，设计标准为《国家建筑设计标准》、《中南地区通用建筑设计标准》。

二、设计的内容和范围

本次设计含多层住宅建筑。工程采用砖砌体结构，5-6层。

三、主要技术经济指标

地块一用地面积11366.53m²（约17亩），建筑总占地面积：4429.97平方米，总建筑面积为：24385.67平方米，建筑密度：38.97%，容积率：2.15，总户数：42户；

地块二用地面积8049.04m²（约12亩），建筑总占地面积：3265.03平方米，总建筑面积为：19864.93平方米，建筑密度：40.56%，容积率：2.47，总户数：40户。

四、功能布局

根据江华瑶族自治县总体规划及业主设计要求，讲求超前的设计理念、长远和科学的布局方式，从以人为本的设计理念出发，结合自然环境，缔造精品建筑，构建环境优雅、和谐的新型住宅。

五、单体建筑方案构思的特点

- 1) 追求室内空间的舒适感和个性化，以及室外环境的绿化与美化。
- 2) 有效合理分配各使用空间，尽量做到使用功能的详细与完善。
- 3) 注重使用功能的通用性以及各空间的通透感。

六、立面造型设计

将传统中式建筑的温馨与现代建筑的挺拔加以提炼，塑造出清新、自然的建筑风格，结合“建筑是自然的一部分”的概念，力求建筑与环境的公融，立面的处理强调整体感，使立面不仅仅是建筑的“外包装”，同时也成为街道或庭院的“内包装”。由街道空间，景观绿化和建筑造型所共同构成的室外空间将使身临其境之人流连忘返。

七、建筑装饰材料及色彩运用

项目整体结合江华瑶族自治县当地文化采用新中式风格，建筑整体简单而不失优雅，色彩上采用米白色真石漆为主，咖啡色点缀，凸显小区的品质。整个小区的建筑形态简洁而流畅，在规整中显现出变化，在活跃中流露出灵动，在灵动中暗含着理性，在内敛中折射出张扬，为小区的个性塑造和空间营造画上了有力的一笔。

第三章 结构设计

一、设计依据

本工程设计采用的国家及地方规范、规程如下：

《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2001

《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012

《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010

《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010

《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011

《建筑桩基技术规范》 JGJ 94-2008

《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 版)

《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008

《砌体结构设计规范》 GB50003-2011

《建筑给水排水设计规范》 GB50015-2003 (2009 年版)

《室外给水设计规范》 GB50013-2006

《室外排水设计规范》 GB50014-2006 (2014 年版)

《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 年版)

《消防给水及消火栓系统技术规范》 (GB50974-2014)

《建筑灭火器配置设计规范》 (GB50140-2005)

《住宅设计规范》 (GB50096-2011)

《居住建筑太阳能热水系统设计、安装及验收规范》 (DB33/1034-2007)

二、自然条件

1、基本风压 $W_o: 0.40 \text{ KN/m}^2$;

2、基本雪压 $S_o: 0.25 \text{ KN/m}^2$;

3、抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度为 $0.05g$ 。

三、结构体系选型

该工程项目层数均为多层建筑：结构形式均采用砖砌体结构。

四、设计荷载

1) 竖向荷载：依《建筑结构荷载规范》取值

2) 风荷载：基本风压 $W_o=0.40\text{KN/m}^2$

3) 地震设防：根据《中国地震烈度区划图》及工程地质勘察报告，本工程按6度抗震设防，为丙类建筑。

二、设计范围

1) 建筑红线以内的室内外给排水、排水及消防设计

三、给水系统

1) 水源：从市政给水管网不同管段上引入两根DN150给水管，在地块内形成环网，供应设计范围内的生活及消防设计。

2) 水量：

a、生活用水量： $Q_{dmax}= \text{m}^3/\text{d}$ $Q_{hmax}= \text{m}^3/\text{h}$

b、消防用水量

室外消火栓用水量： L/S (一次灭火用水量 m^3)；

室内消火栓用水量： L/S (一次灭火用水量 m^3)；

自动喷水灭火系统用水量： L/S (一次灭火用水量 m^3)

火灾延续时间：室内消火栓给水系统按 2h 计算，自动喷水灭火系统按 1h 计算。

未预计水量及管网渗漏按用水量10%计

第四章 给排水设计

一、设计依据

1、各专业提供的有关资料；

2、国家有关消防设计及给排水设计规范、标准。

3) 生活给水系统

- a. 生活给水系统分为一个区，一层至四层为低区，低区生活用水由市压直接供水。
- b. 生活水池储存日用水量的25%，约 m³
- c. 各用水点设水表计量。

四、排水系统

- 1) 排水体制：采用雨水、污水分流制。

2) 污水系统：

- ①生活污水量按生活给水量的90%计，总污水量为 m³/d。
- ②粪便污水由管道及检查井收集后经化粪池处理，重力自流排至市污水管。

五、雨水系统

- 1) 设计重现期为：居住小区为2年；建筑屋面为3年。

- 2) 屋面雨水由建筑物及露天部分的雨水天沟或雨水斗收集后，经雨水立管排至雨水管网，路面雨水经设于道路上的雨水口收集后，排至雨水管网，再经重力自流，排至市政雨水管

六、消防系统

- 1) 本工程消防系统包括室内消火栓系统、室外消火栓系统及自动喷水灭火系统
- 2) 消防用水量：室外消火栓用水量：20L/s，室内消火栓用水量：20L/s，自动喷水灭火系统：28L/s
- 3) 消防水及储水量：从市政给水管网不同管段上引入两根DN150给水管，在地块形成环网，供应设计范围的生活及消防用水。
- 4) 室外消火栓系统：室外消火栓系统由市政压力给水管直供。沿建筑周边均匀

布置室外消火栓，间距不大于120m。

5) 室内消火栓系统：

- ①住宅设置室内消火栓，消火栓的布置保证同层的两支水枪充实水柱同时到达室内任何部位。

- ②室内消火栓系统，采用临时高压系统，在水泵房内设消火栓泵。消火栓系统竖向不分区。

- 6) 灭火器设置：按《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）布置灭火器。

第五章 电气设计

一、设计依据

- 《民用建筑电气设计规范》JGJ 16-2008
- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）
- 《建筑照明设计标准》 GB50034-2013
- 《智能建筑设计标准》 GB50314-2015
- 《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2010
- 《供配电系统设计规范》 GB50052-2009
- 《低压配电设计规范》 GB50054-2011
- 建筑电气专业有关设计手册
- 本工程相关专业提供的图纸和设计条件

二、设计范围

动力及照明系统

防雷接地系统

火灾自动报警及消防联动控制系统

弱电系统

三、强电设计

1) 本工程为多层建筑，供电负荷等级为二级的设备有：所有消防设备（包括消防水泵、应急照明和疏散指示标志照明等）；非消防生活水泵、保证照明为二级负荷；其他负荷为三级。

2) 供电指标：本工程设变配电所一座，总装机容量为 KVA

3) 供配电系统：本工程电源由市电引来两路10KV高压电缆回路，高压供电方式由供电部门定。变电所内设高压开关柜、低压配电电柜和干式变压器各若干台，分不同性质负荷计量。为了保证本工程内二级负荷的供电要求。

4) 设备安装和线路敷设：设备房和竖井内的动力或照明电箱明装，其他箱体暗装；竖井内的电缆线路沿桥架明敷设，其他线路穿管暗敷设或沿金属耐火线槽在走道吊顶内敷设。

5) 防雷和安全：本工程属于三类防雷建筑，保护接地和防雷接地共用接地体，接地电阻不大于1欧。低压配电系统采用TN-S系统，建筑物内作总等电位联结，其中住宅的卫生间还要作局部等电位联结。住宅插座回路设30mA漏电开关以保护人身安全，住宅楼层照明总箱设300mA漏电开关以防火灾。

四、弱电设计

1) 有线电视系统：本工程设一光端机房，光电转换后，分别配出电视电缆到各

栋。本设计为每户提供2根电视线，在每户的客厅及主卧设置电视插座。

2) 电话系统：本工程设有一个光端机房，光电转换后，分别配出电话电缆到各单元。本设计为每户提供2根电话线，在每户的客厅及主卧设置电话插座。