

### 规划调整说明

规划调整原因：  
受房地产市场变化影响，根据前期销售反馈情况，目前户型的部分使用功能已不能满足市场需求，现申请对户型产品进行优化调整。

项目调整的情况：  
总体规划布局没有大的变化，仅北面沿路住宅16#、17#楼从原来三组单元拼接，现改为三组单元拼接，场地北面中入口往西平移40米（满足道路交叉口退距规定）；同时对项目3、4期（9#—19#楼，未建设）住宅户型内部格局进行优化调整，同步优化建筑层数及指标数据；增设养老服务用房，位于19#楼首层（规模满足规划要求）；优化地下室布置，减少地下室面积；低层住宅区与1#—8#楼高层住宅无调整（已建设）。规划调整后的指标满足规划条件要求。

数据对比：

总建筑面积从原来296036.55平方米调到290356.99平方米，减少5679.56平方米。总建筑面积从原来248191.28平方米调到248191.18平方米，减少0.1平方米；不计容积率面积从原来47845.27平方米调整为42165.81平方米，减少5679.46平方米；绿地面积从原来的34882.28平方米，调整为35309.98平方米，增加427.7平方米，绿地率仍为35%（满足规划要求）；建筑占地从原来22616.39平方米调整为22535.00平方米，减少81.39平方米，建筑密度22.70%（规划要求≤30%），满足规划要求；住宅总户数从原来的2052户调整为2047户，减少5户；机动车停车位从原来2089辆，调整为2084辆（满足规划要求）；非机动车停车位从原来2125辆，调整为2122辆（满足规划要求）。

#### 图例：

	拟建建筑		绿化示意
	商业裙房建筑		室外场地标高
	现状已建建筑		室内场地标高
	用地红线		坐标
	建筑控制线		地下室边线
	小区道路		地面非机动车停车位
	消防登高场地		地面树阵停车位
	垃圾收集点		树阵新能源停车位
	物业用房		场地出入口
	低层住宅围栏		住宅出入口
	围墙		消防控制室
	快递柜		公厕
	养老服务用房		社区用房

序号	点名	X坐标	Y坐标
1	J1	2474163.339	435106.283
2	J2	2474163.339	435449.782
3	J3	2473757.129	435449.782
4	J4	2473696.354	435269.273
5	J5	2473738.178	435260.636
6	J6	2473878.436	435179.582
7	J7	2474084.988	435179.582
8	J8	2474084.988	435106.283
9	J9	2474143.866	435106.283
10	J10	2474147.339	435132.739
11	J11	2474147.339	435304.822
12	J12	2474143.839	435344.822
13	J13	2474143.839	435407.209
14	J14	2474122.265	435428.782
15	J15	2474097.516	435428.782
16	J16	2474062.275	435428.789
17	J17	2474032.263	435432.291
18	J18	2473899.554	435432.282
19	J19	2473869.554	435428.782
20	J20	2473817.826	435428.782
21	J21	2473788.96	435428.782
22	J22	2473770.006	435415.164
23	J23	2473738.245	435320.831
24	J24	2473728.274	435291.24
25	J25	2473719.291	435264.536

采用2000国家大地坐标系。

#### 日照分析结论：

本项目总户数2052，其中高层住宅总户数1984户，低层住宅68户均能满足冬至日1h日照标准，且未使北面碧桂园公园上城住宅日照恶化至1h以下（详见日照分析图，线上日照及日照表格）

#### 日照分析依据

《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019 《住宅建筑规范》GB 50368-2005  
日照标准采用冬至日1h日照标准，且未使北面碧桂园公园上城住宅日照恶化至1h以下（详见日照分析图，线上日照及日照表格）  
日照标准采用冬至日1h日照标准，且未使北面碧桂园公园上城住宅日照恶化至1h以下（详见日照分析图，线上日照及日照表格）  
日照标准采用冬至日1h日照标准，且未使北面碧桂园公园上城住宅日照恶化至1h以下（详见日照分析图，线上日照及日照表格）

#### 绿地面积统计表

绿地类型	绿地率	绿地面积	备注
屋顶绿地	100%	2826.22m²	合特树阵停车位、水塔
覆土≥1.5m	100%	0.00	
1.2>覆土≥1.2m	80%	0.00	
1.2>覆土≥0.9m	60%	11739.60m²	合特树阵停车位
0.9>覆土≥0.6m	40%	0.00	
0.6>覆土≥0.4m	20%	0.00	
总计		4005.82m²	35309.98m²

#### 综合经济技术指标

序号	项目	新规划	原规划	单位	备注
1	规划总用地面积	117182.06	117182.06	m²	175.77亩
2	净用地面积	99276.55	99276.55	m²	148.91亩
3	总建筑面积	290356.99	296036.55	m²	
4	计容积率总建筑面积	248191.18	248191.28	m²	
其中	高层住宅	233284.57	233369.18	m²	68户
	低层住宅	11136.14	11136.14	m²	
	住宅底商	3735.49	3650.98	m²	1.5% (≤10%)
	消防控制室	34.98	34.98	m²	1#-1首层处(设备)
	不计容积率建筑面积	42165.81	47845.27	m²	
绿化平台	4095.96	7787.82	m²	按半面积计算(前期已建)	
其中	架空层/风井/地下室设备楼梯间	779.37	869.65	m²	
	物业管理用房	612.45	612.06	m²	总物业管理用房面积为总建筑面积的0.2%,其中社区用房411.43m²(20m²/100户),物业用房为201.02m²(含门岗)设置位置详见总图
	养老服务用房	429.00	0.00	m²	19#首层(配置20m²/100户)
	地下车库	36249.03	38575.74	m²	人防面积12400平方米
	住宅总户数	2047	2052	户	
其中	小区人口	6550	6550	人	3.2人/户
	容积率	2.50	2.50	-	≤2.5
7	建筑占地	22535.00	22616.39	m²	
8	建筑密度	22.70%	22.78%	%	≤30%
9	绿地率	35.00%	34.88%	%	≥35%
其中	机动车停车位	2084	2089	辆	住宅1.0车位/户,商业1.0车位/100平,机动车位预留充电桩安装条件
	非机动车停车位	2122	2125	辆	住宅1.0车位/户,商业2.0车位/100平

#### 建筑功能一览表

名称	建筑名称	建筑层数	建筑高度	建筑面积	不计容积率面积	不计容积率面积	不计容积率面积	不计容积率面积	住宅套数	商业套数	其他套数	备注		
高层住宅	V-1#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	632.36	0.00	264.64	1	2	日照
	V-2#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	325.88	0.00	248.12	2	4	日照
	V-3#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	489.48	0.00	233.52	1	3	日照
	V-4#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	948.54	0.00	492.86	2	6	日照
	V-5#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	488.58	0.00	257.95	1	3	日照
	V-6#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328.95	0.00	364.54	1	2	日照
	V-7#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328.92	0.00	172.22	1	2	日照
	V-8, V-9, V-10, V-11, V-12, V-13, V-14, V-15	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	254.8	0.00	1334.32	8	16	日照
	V-16#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4302.04	0.00	223.86	13	26	日照
	V-17#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	291.81	0.00	0.00	1	2	日照
	V-18#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	228.78	0.00	786.65	1	7	日照
	V-19#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.35	0.00	613.97	1	7	日照
	V-20#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照
	V-21#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照
	V-22#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照
V-23#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-24#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-25#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-26#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-27#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-28#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-29#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-30#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-31#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-32#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-33#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-34#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-35#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-36#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-37#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-38#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-39#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-40#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-41#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-42#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-43#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-44#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-45#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-46#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-47#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-48#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-49#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-50#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-51#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-52#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-53#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-54#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-55#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-56#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-57#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-58#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-59#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-60#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-61#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-62#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-63#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7	日照	
V-64#	30F	99.20m	180000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	819.81	0.00	583.18	1	7		