

**DCF2023024、DCF2022065 宗地**

**(象湖水榭心湾小区建设项目)**

**规划条件变更的理由及依据**

项目名称：象湖水榭心湾小区建设项目

业主单位：高安市鸿泽置业有限公司

二〇二五年六月



## 一、建设内容及规模

象湖水榭心湾小区建设项目，总用地 116186.00m<sup>2</sup>，总建筑面积 262369.85 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 176025.76 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 2443.82 m<sup>2</sup>。地下室建筑面积 79127.90 m<sup>2</sup>。住宅总户数 1276 户。

| 经济技术指标                   |          |           |                        |                      |
|--------------------------|----------|-----------|------------------------|----------------------|
| 项目名称                     |          | 指标        | 备注                     |                      |
| 规划用地(净)(m <sup>2</sup> ) |          | 116186.00 |                        |                      |
| 容积率(净)                   |          | 1.55      | 1.0≤FAR≤2.0            |                      |
| 建筑密度                     |          | 17.34%    | ≤25%                   |                      |
| 绿地率                      |          | 35.01%    | ≥35%                   |                      |
| 建筑基底面积                   |          | 20143.35  |                        |                      |
| 总户数                      |          | 1276      |                        |                      |
| 非机动车车位数                  |          | 1021      | 0.8个/户                 |                      |
| 机动车车位数                   |          | 1798      | 1.0个/100m <sup>2</sup> |                      |
| 其中                       | 地下车位数(辆) | 1700      |                        |                      |
|                          | 地上车位数(辆) | 98        | 含90个访客停车位              |                      |
| 总人数                      |          | 4083      | 总户数*3.2人/户             |                      |
| 总建筑面积                    |          | 262369.85 | 地上+地下                  |                      |
| 其中                       | 计容建筑面积   |           | 179758.45              | 规划用地(净)*容积率          |
|                          | 其中       | 总可售面积     |                        | 178469.58            |
|                          |          | 住宅        | 176025.76              | 12M≤H≤54M            |
|                          |          |           | 2443.82                |                      |
|                          |          | 公共配套      |                        | 1288.87              |
|                          |          | 其中        | 社区用房                   | 332.21               |
|                          |          |           | 养老服务设施                 | 339.53               |
|                          |          |           | 物业管理用房                 | 399.31               |
|                          |          |           | 消控室                    | 26.23                |
|                          |          |           | 大门                     | 191.59               |
|                          |          | 不计容建筑面积   |                        | 82611.40             |
|                          | 其中       | 架空层及空中花园  |                        | 3483.50              |
|                          |          | 地下室       |                        | 79127.90             |
|                          | 室外居民健身场地 |           | 1224.96                | 0.3m <sup>2</sup> /人 |

## 二、工程设计方案

### （一）规划设计理念

场地充分考虑现有的地形条件和周围特点，以“礼制与绿意”为设计理念，以“中式意蕴，公园居所”为设计主题，以第四代住宅为核心产品。让景观融入建筑、融入生活，倾情打造一个空间开合有致、环境清新大气、适合现代人生活的优美小区。居住区内绿化景观由“点”及“线”再形成“面”，使整个小区户户可以开窗见绿，让居者步移换景，触景生情，情景交融。

### （二）总体布局

1、本项目以居住为主，兼有配套公建。

2、景观与朝向。将小区内的中心景观和外部的景色尽可能纳入眼底，为居民提供了户户向阳、通风采光良好、有良好景观且房间布置合理、面积利用充分的最优化住宅单体。小区的中心的绿色休闲空间与绿化通廊、景观轴线、步行系统形成的居民可视、可达、可共享的休闲空间，适应居民追求宁静、绿色、安全、宜人的居住环境的心理需求。

### （三）竖向设计

#### 1、设计原则

竖向规划的基本原则是：合理利用现有地形地貌，减少土方工程量，并有利于空间景观设计和排水设计。

#### 2、竖向规划设计

室外场地标高均高于周边的道路标高，基地的出入口与场地





外道路接平。竖向设计中考虑尽量处理好本场地与周围道路场地的衔接关系，平衡填挖方量。地面雨水由雨水口收集经雨水管系统有组织排入市政雨水管。场地内采用暗沟排水设施，减少内部庭院的管线，尽可能的减少地下室的埋深。

#### **（四）公共服务设施规划**

公共服务设施按规范要求及实际使用要求进行配置。

1、社会服务中心：设置物管用房等。

2、社区管理、休闲、娱乐设施：社区用房设置社区物管、活动中心等。

### **三、建设单位申请规划条件调整内容**

1. 住宅建筑限高上限由 40 米调整为 54 米（住宅室外设计地面到屋面面层）；

#### **四、申请变更规划条件的理由**

因为本项目位于高安工业区，在用地面积 11.62 万 $\text{m}^2$ ，容积率 2.0 的条件下，限低 12 米，限高 40 米的因素不利于大盘物业开发，过于单一的业态难以支撑大盘去化、应对市场周期变化。本案入市竞争压力较大，我们寻求产品力进行破局，引入第四代住宅产品类型，注重项目的品质与生态打造，利于产品去化，减少开发风险。

申请具体变更如下：

原规划条件中限高控制在 40 米，住宅的总层数最多为 13 层，难以满足土地的开发强度，也不符合改善型住宅的对居住环境低

密度的需求。在高层住宅层高依据第四代住宅需求设计为 3.05 米前提下，我司将高层住宅层数控制在 17 层。

调整依据：城市发展层面

- a、完善高安市工业园区功能；
- b、满足工业园区居民生活的需求；
- c、打造现代化的居住区提升城市形象；
- d、创造良好的居住环境；

项目建成后能完善城市功能、提升城市品位，满足广大市民生活迫切需要，打造高安魅力城市

故申请将住宅建筑限高  $12\text{m} \leq (H) \leq 40\text{m}$  改为住宅建筑限高  $12\text{m} \leq (H) \leq 54\text{m}$ 。

