

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 116186.00m²，总建筑面积 262369.85 m²，其中住宅建筑面积 176025.76 m²，商业建筑面积 2443.82 m²。地下室建筑面积 79127.90 m²。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 ²)	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 ²		
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
		商业	2443.82	
	公共配套	1288.87	配套总和相加	
	其中	社区用房	332.21	新建居住小区的社区管理服务设施应按每百户不少于20平方米建筑面积配建，且确保每个居住小区建有的社区管理服务设施用房面积不得少于300平方米
		养老服务设施	339.53	新建居住小区按照每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，且单处用房建筑面积不得少于300平方米
		物业管理用房	399.31	不得少于地上建筑面积的2%，最小不得少于120平方米
		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	50%≤地下室密度≤80%
	室外居民健身场地	1224.96	0.3m ² /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 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 $12\text{m} \leq (H) \leq 54\text{m}$ 。

