



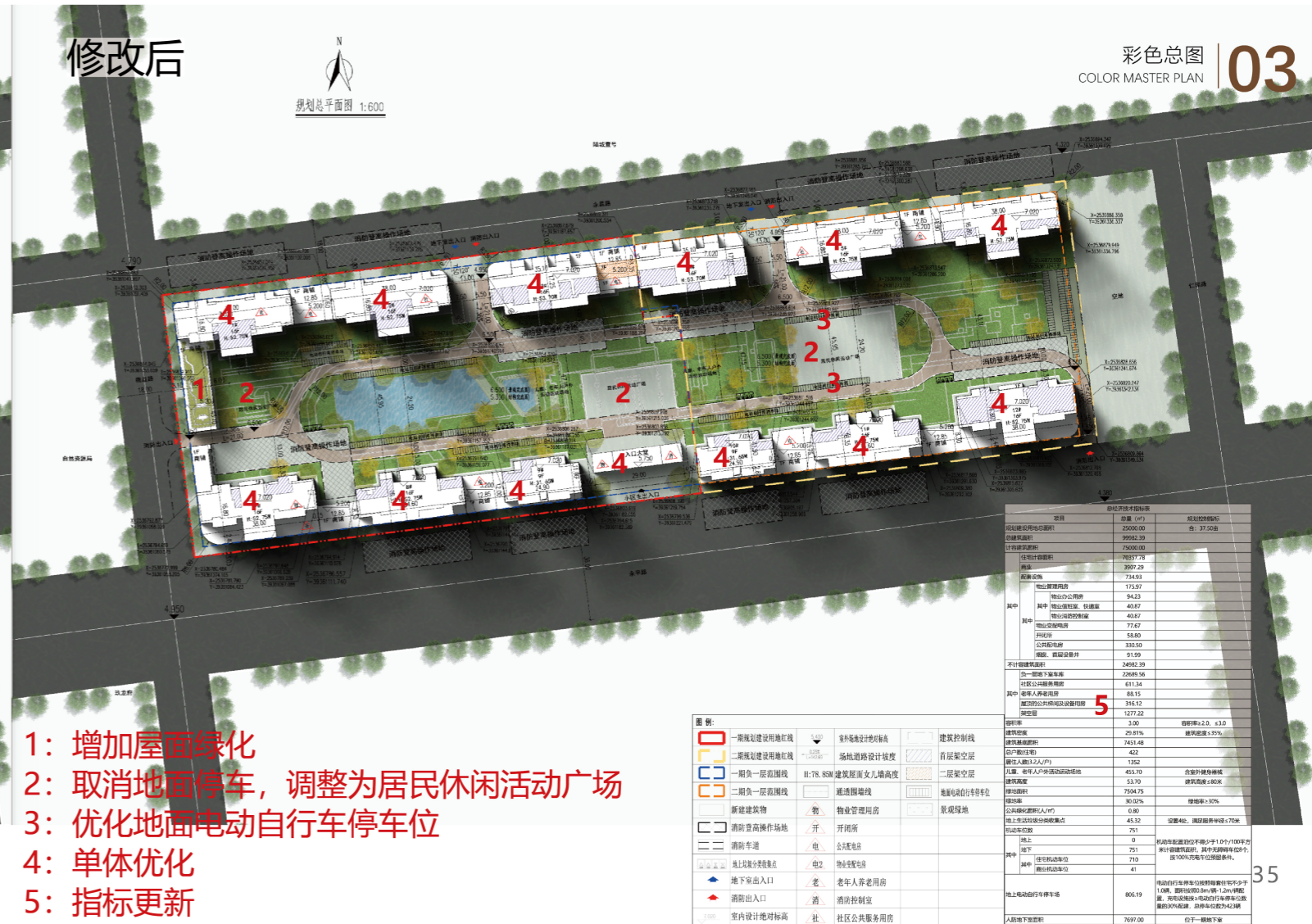
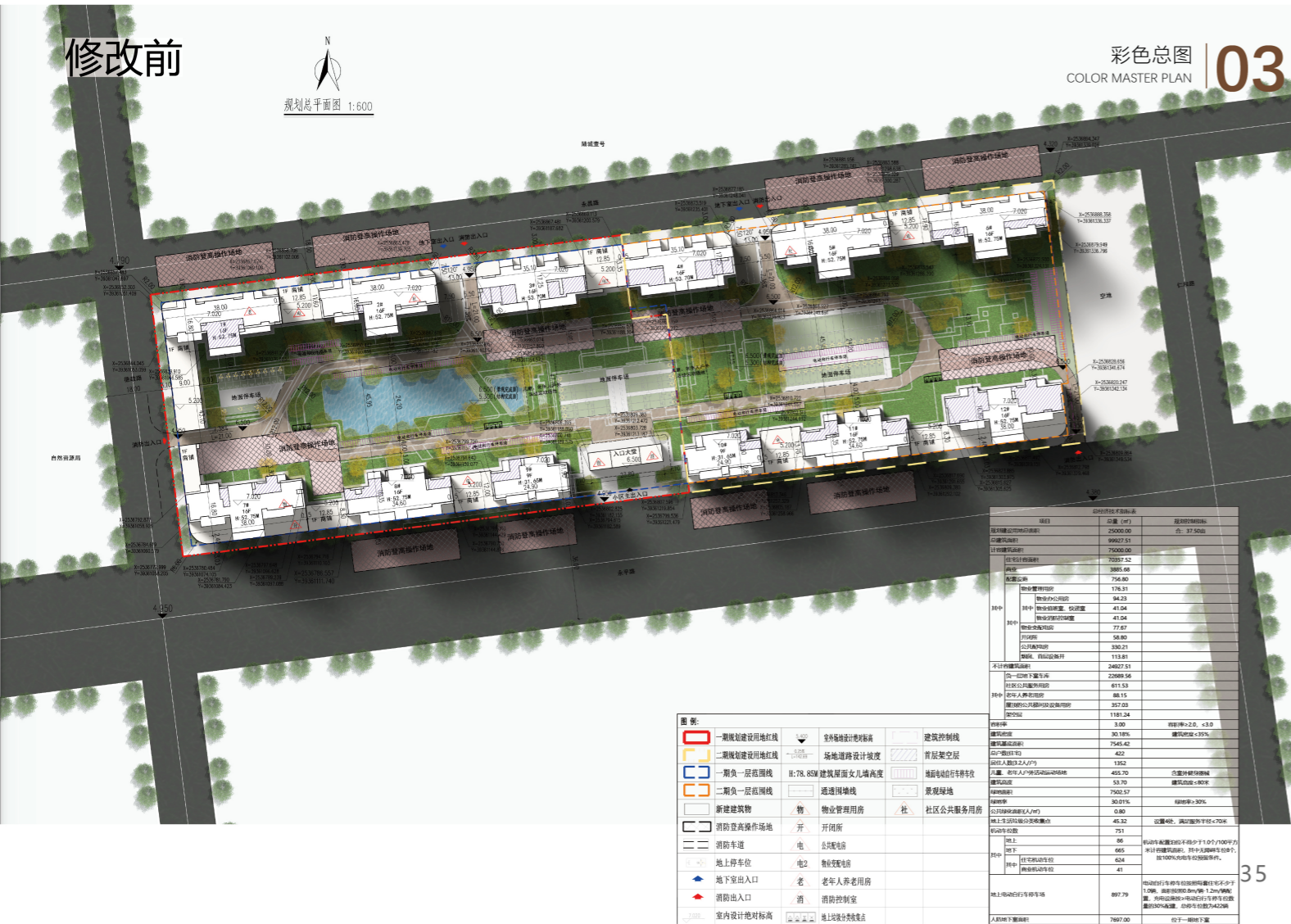
# 规划变更设计说明

为践行好房子设计理念，全面提升项目人居品质，优化室内空间及园林舒适性，本次对相关设计进行如下优化调整：

- (一) 将住宅飘窗由 600mm 拓宽至 800mm，增加室内使用空间，提升居住舒适度与采光观景效果；
- (二) 优化 3 栋、4 栋商铺屋顶室外空间，提升住宅空间实用性与使用价值；
- (三) 取消园林内地面车位，将停车功能移至地下并采用机械停车，释放园林景观空间，提升园区环境品质与安全性；
- (四) 扩大第 7、12 栋的入户门厅，提升入户体验感；

本次修改内容均能满足当地建筑规划条例，同时满足国家及广东省颁布的现行的有关建筑设计规范、规程、标准。具体修改内容及建筑面积修改情况如下：

一、为优化室内空间，各栋住宅二层以上四个方向的飘窗由 600mm 修改至 800mm (1# 楼、7# 楼西侧除外)，为使立面更加整齐有序，南北两侧飘窗修改为 800mm 后，相邻卫生间面积扩大与飘窗齐平。另外 1# 栋、3# 栋商铺同样增加室内空间。为使本次修改后计容建筑面积不超，部分首层入户门厅修改为公共架空层，减少计容建筑面积，飘窗大样以及各栋修改情况如下：



- 1: 增加屋面绿化
- 2: 取消地面停车，调整为居民休闲活动广场
- 3: 优化地面电动自行车停车位
- 4: 单体优化
- 5: 指标更新

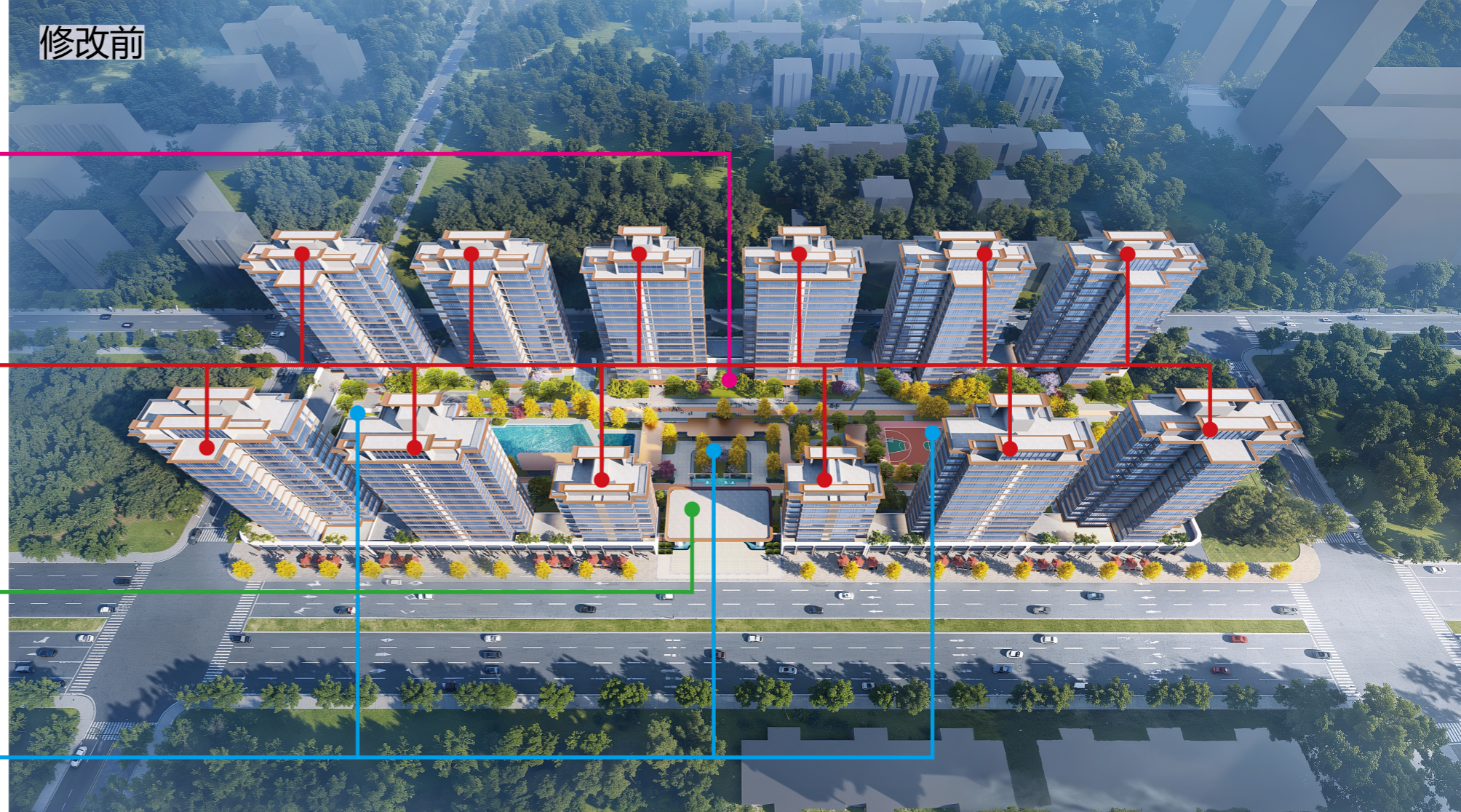
## 修改前

优化 3 栋、4 栋商铺屋顶室外空间，提升住宅空间实用性与使用价值

为优化室内空间，各栋住宅二层以上四个方向的飘窗由 600mm 修改至 800mm (1# 楼、7# 楼西侧除外)，为使立面更加整齐有序，南北两侧飘窗修改为 800mm 后，相邻卫生间面积扩大与飘窗齐平。优化屋面梯间造型提升整个住宅区的建筑品质

优化大门尺度设计，适配整体建筑立面和比例的规整大气，以此提升入园人行动线的舒适性和流畅性，借此升级人居入户体验

取消园林内地面车位，将停车功能移至地下并采用机械停车，释放园林景观空间，提升园区环境品质与安全性



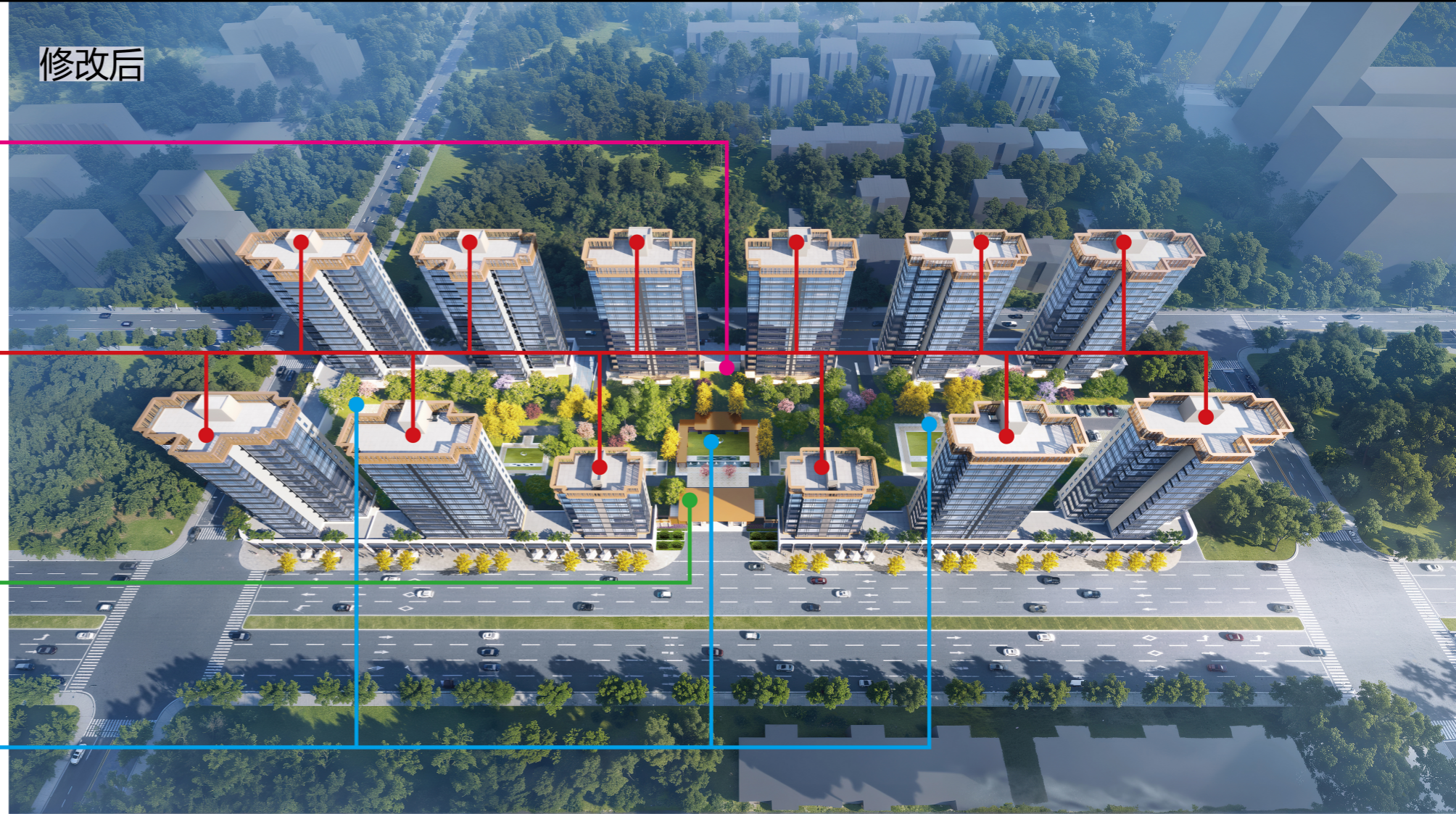
## 修改后

优化 3 栋、4 栋商铺屋顶室外空间，提升住宅空间实用性与使用价值

为优化室内空间，各栋住宅二层以上四个方向的飘窗由 600mm 修改至 800mm (1# 楼、7# 楼西侧除外)，为使立面更加整齐有序，南北两侧飘窗修改为 800mm 后，相邻卫生间面积扩大与飘窗齐平。优化屋面梯间造型提升整个住宅区的建筑品质

优化大门尺度设计，适配整体建筑立面和比例的规整大气，以此提升入园人行动线的舒适性和流畅性，借此升级人居入户体验

取消园林内地面车位，将停车功能移至地下并采用机械停车，释放园林景观空间，提升园区环境品质与安全性



总经济技术指标表 (修改前)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	25000.00	合: 37.50亩
总建筑面积	99927.51	
计容建筑面积	75000.00	
住宅计容面积	70357.52	
商业	3885.68	
配套设施	756.80	
物业管理用房	176.31	
物业办公用房	94.23	
物业值班室、快递室	41.04	
物业消防控制室	41.04	
物业变配电房	77.67	
开闭所	58.80	
公共配电房	330.21	
烟囱、首层设备井	113.81	
不计容建筑面积	24927.51	
负一层地下室车库	22689.56	
社区公共服务用房	611.53	
老年人养老用房	88.15	
屋顶的公共梯间及设备用房	357.03	
架空层	1181.24	
容积率	3.00	容积率≥2.0, ≤3.0
建筑密度	30.18%	建筑密度≤35%
建筑基底面积	7545.42	
总户数(住宅)	422	
居住人数(3.2人/户)	1352	
儿童、老年人户外活动运动场地	455.70	含室外健身器械
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	7502.57	
绿地率	30.01%	绿地率≥30%
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	45.32	设置4处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	751	
地上	86	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位8个, 按100%充电车位预留条件。
地下	665	
住宅机动车位	624	
商业机动车位	41	
地上电动自行车停车场	897.79	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为422辆
人防地下室面积	7697.00	位于一期地下室

总经济技术指标表 (修改后)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	25000.00	合: 37.50亩
总建筑面积	99982.39	
计容建筑面积	75000.00	
住宅计容面积	70357.78	
商业	3907.29	
配套设施	734.93	
物业管理用房	175.97	
物业办公用房	94.23	
物业值班室、快递室	40.87	
物业消防控制室	40.87	
物业变配电房	77.67	
开闭所	58.80	
公共配电房	330.50	
烟囱、首层设备井	91.99	
不计容建筑面积	24982.39	
负一层地下室车库	22689.56	
社区公共服务用房	611.34	
老年人养老用房	88.15	
屋顶的公共梯间及设备用房	316.12	
架空层	1277.22	
容积率	3.00	容积率≥2.0, ≤3.0
建筑密度	29.81%	建筑密度≤35%
建筑基底面积	7451.48	
总户数(住宅)	422	
居住人数(3.2人/户)	1352	
儿童、老年人户外活动运动场地	455.70	含室外健身器械
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	7504.75	
绿地率	30.02%	绿地率≥30%
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	45.32	设置4处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	751	
地上	0	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位8个, 按100%充电车位预留条件。
地下	751	
住宅机动车位	710	
商业机动车位	41	
地上电动自行车停车场	806.19	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为423辆
人防地下室面积	7697.00	位于一期地下室

一期 经济技术指标表 (修改前)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	13704.66	合20.56亩
总建筑面积	51598.40	
计容建筑面积	37834.06	
住宅计容面积	35119.45	
商业	2182.87	
配套设施	531.74	
物业管理用房	176.31	
物业办公用房	94.23	
物业值班室、快递室	41.04	
物业消防控制室	41.04	
物业变配电房	77.67	
开闭所	58.80	
公共配电房	160.34	
烟囱、首层设备井	58.62	
不计容建筑面积	13764.34	
负一层地下室车库	12539.53	
社区公共服务用房	328.57	
老年人养老用房	88.15	
屋顶的公共梯间及设备用房	175.06	
架空层	633.03	
容积率	2.76	
建筑密度	30.73%	
建筑基底面积	4211.40	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	4013.67	
绿地率	29.29%	
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	385	
地上	42	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位3个, 按100%充电车位预留条件。
地下	343	
住宅机动车位	320	
商业机动车位	23	
地上电动自行车停车场	286.96	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为193辆

一期 经济技术指标表 (修改后)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	13704.66	合20.56亩
总建筑面积	51598.40	
计容建筑面积	37827.22	
住宅计容面积	35092.96	
商业	2200.81	
配套设施	533.45	
物业管理用房	175.97	
物业办公用房	94.23	
物业值班室、快递室	40.87	
物业消防控制室	40.87	
物业变配电房	77.67	
开闭所	58.80	
公共配电房	160.63	
烟囱、首层设备井	60.38	
不计容建筑面积	13771.18	
负一层地下室车库	12539.53	
社区公共服务用房	328.01	
老年人养老用房	88.15	
屋顶的公共梯间及设备用房	152.54	
架空层	662.95	
容积率	2.76	
建筑密度	29.90%	
建筑基底面积	4098.10	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	4126.35	
绿地率	30.11%	
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	343	
地上	0	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位3个, 按100%充电车位预留条件。
地下	343	
住宅机动车位	320	
商业机动车位	23	
地上电动自行车停车场	286.96	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为193辆

二期 经济技术指标表 (修改前)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	11295.34	合: 16.94亩
总建筑面积	48329.11	
计容建筑面积	37165.94	
住宅计容面积	35238.07	
商业	1702.81	
配套设施	225.06	
物业管理用房	0.00	
物业办公用房	0.00	
物业值班室、快递室	0.00	
物业消防控制室	0.00	
物业变配电房	0.00	
开闭所	0.00	
公共配电房	169.87	
烟囱、首层设备井	55.19	
不计容建筑面积	11163.17	
负一层地下室车库	10150.03	
社区公共服务用房	282.96	
老年人养老用房	0.00	
屋顶的公共梯间及设备用房	181.97	
架空层	548.21	
容积率	3.29	
建筑密度	29.52%	
建筑基底面积	3334.02	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	3488.90	
绿地率	30.89%	
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	366	
地上	44	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位5个, 按100%充电车位预留条件。
地下	322	
住宅机动车位	304	
商业机动车位	18	
地上电动自行车停车场	610.83	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为229辆

二期 经济技术指标表 (修改后)		
项目	总量 (m <sup>2</sup> )	规划控制指标
规划建设用地总面积	11295.34	合: 16.94亩
总建筑面积	48384.00	
计容建筑面积	37172.79	
住宅计容面积	35264.83	
商业	1706.48	
配套设施	201.48	
物业管理用房	0.00	
物业办公用房	0.00	
物业值班室、快递室	0.00	
物业消防控制室	0.00	
物业变配电房	0.00	
开闭所	0.00	
公共配电房	169.87	
烟囱、首层设备井	31.61	
不计容建筑面积	11211.21	
负一层地下室车库	10150.03	
社区公共服务用房	283.33	
老年人养老用房	0.00	
屋顶的公共梯间及设备用房	163.58	
架空层	614.27	
容积率	3.29	
建筑密度	29.69%	
建筑基底面积	3353.38	
总户数(住宅)	211	
居住人数(3.2人/户)	676	
儿童、老年人户外活动运动场地	227.85	
建筑高度	53.70	建筑高度≤80米
绿地面积	3378.40	
绿地率	29.91%	
公共绿化面积(人/m <sup>2</sup> )	0.80	
地上生活垃圾分类收集点	22.66	设置2处, 满足服务半径≤70米
机动车位数	408	
地上	0	机动车配置泊位不得少于1.0个/100平方米计容建筑面积, 其中无障碍车位5个, 按100%充电车位预留条件。
地下	408	
住宅机动车位	390	
商业机动车位	18	
地上电动自行车停车场	519.23	电动自行车停车位按照每套住宅不少于1.0辆, 面积按照0.8m <sup>2</sup> /辆-1.2m <sup>2</sup> /辆配置, 充电设施按≥电动自行车停车位数量的30%配建, 总停车位数为230辆

# 建设工程规划许可（设计方案）公示异议表

时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

异议项目名称			
异议申请人姓名		联系电话	
身份证明类型		身份证明号码	
联系地址			
异议内容			
异议依据			

另附：1. 身份证明复印件；  
2. 与项目有关的利害关系证明(如产权证书)复印件。