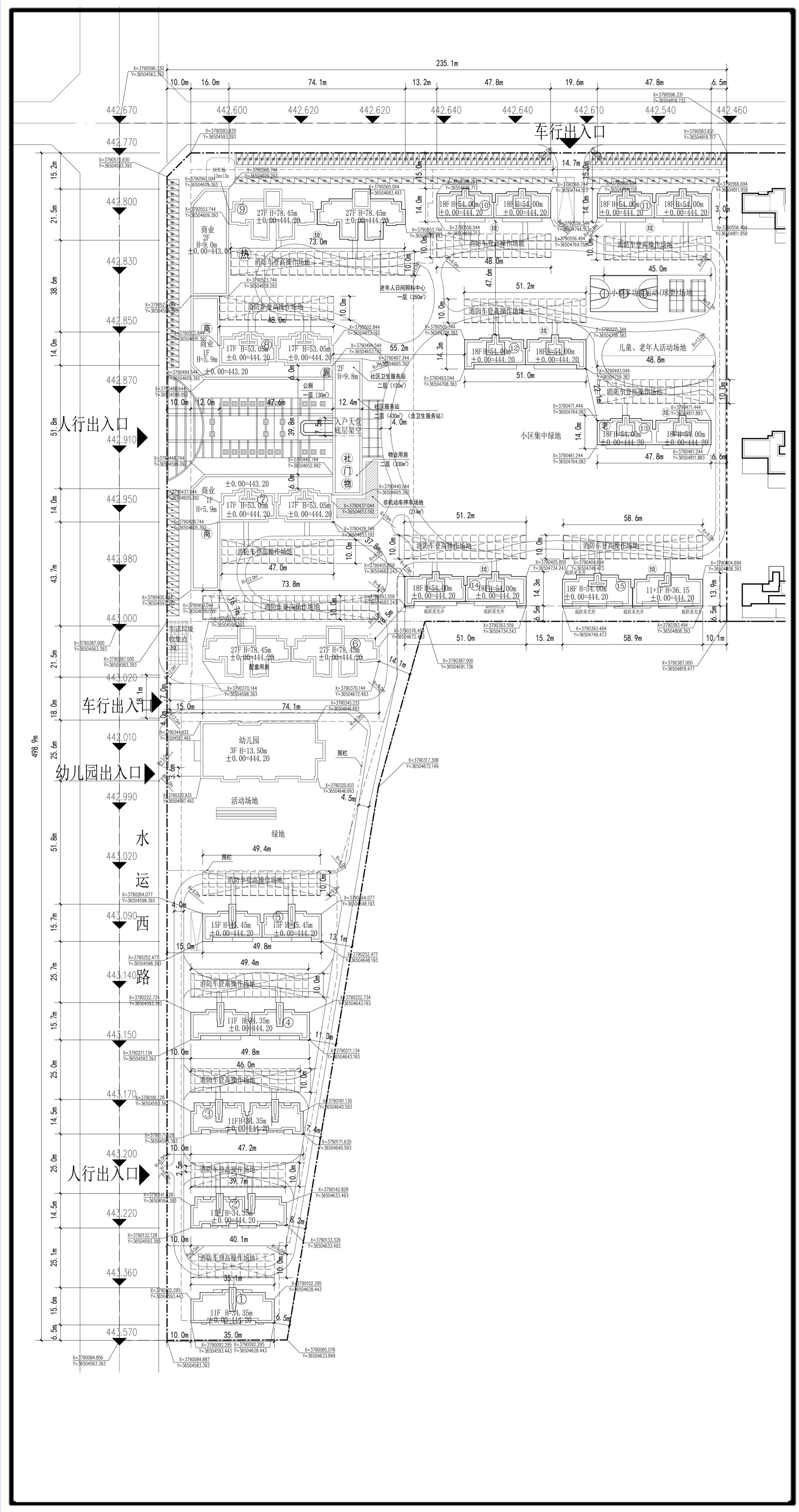
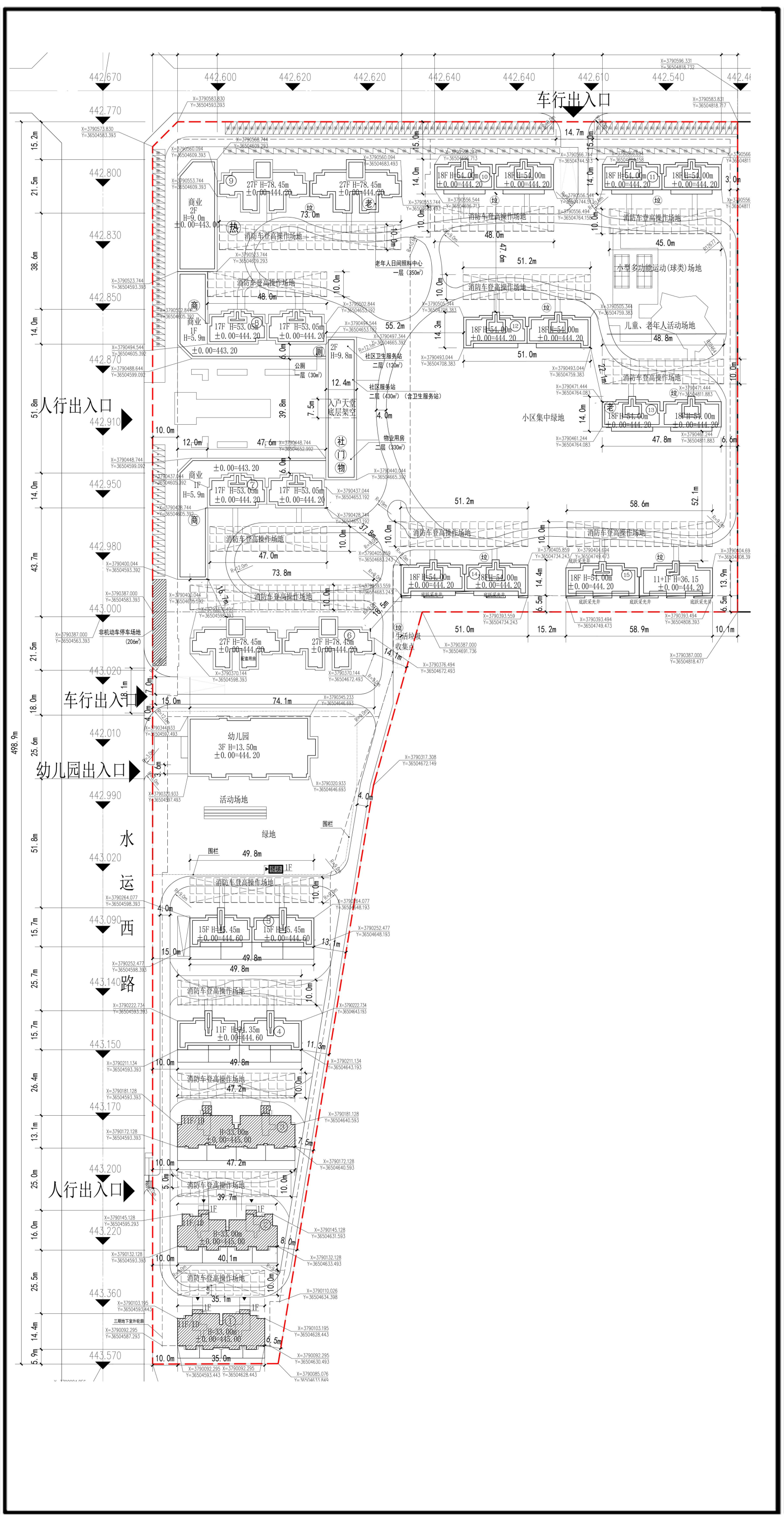
杨凌示范区建设工程规划批前公示牌

杨陵区碧水华庭项目

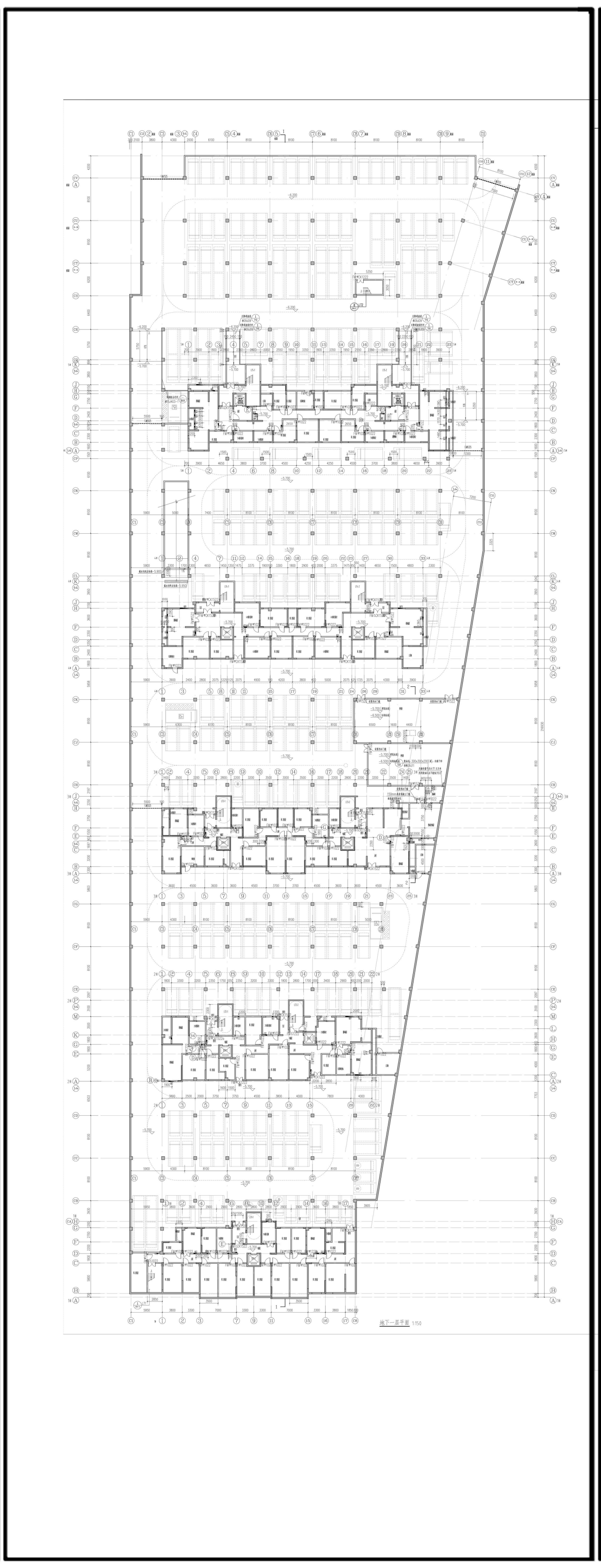
拟调整方案总平面图



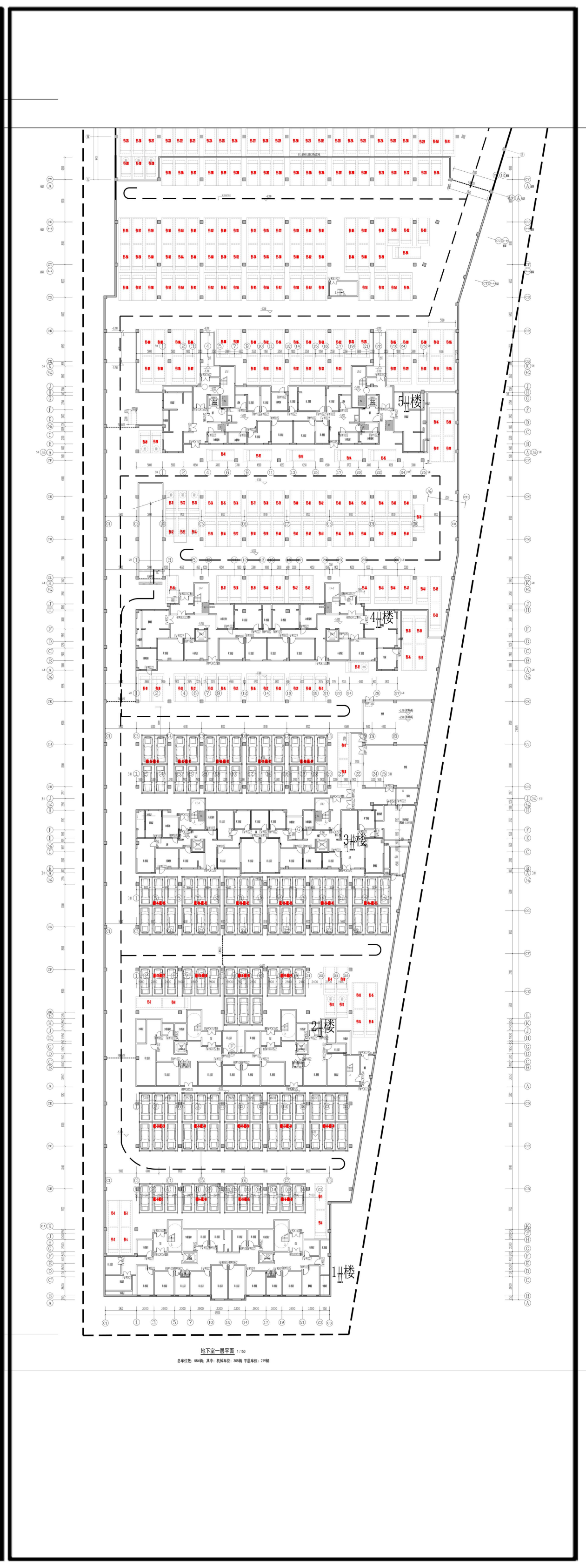
规划方案总平面图



拟调整地库平面图



规划地库平面图



拟调方案主要经济指标

宗地二、三经济技术指标

序号	项目			规划指标	单位	备注
1	总用地面积			82506.7	平方米	
	净用地面积			69283.03	平方米	
2	总建筑面积			239535.88	平方米	
3	地上计容建筑面积			172930.43	平方米	
	其中	住宅建筑面积		163192.70	平方米	其中折算面积：
		幼儿园		3900.00	平方米	其中折算面积：
		公建配套及其他建筑面积		5837.73	平方米	
		其中	社区服务站	430	平方米	含社区服务大厅、警务室、社区居委会、居民活动室、阅览室等
			老年人照料中心	350.00	平方米	
			社区卫生服务站	120.00	平方米	
			公共厕所	30.00	平方米	1处
			配套商业	4907.73	平方米	
4	地上不计容建筑面积			2776.05	平方米	
	其中	保温层建筑面积		2776.05	平方米	
		架空层建筑面积		0	平方米	
5	地下建筑面积			63829.4	平方米	其中： 一期车库面积为12277.66平方米 二期车库面积为24037平方米 三期车库面积为12654.74平方米
	其中	车库建筑面积		48969.4	平方米	
		人防建筑面积		12417.26	平方米	
		设备建筑面积		2442.74	平方米	
6	容积率			2.496	-	
7	建筑密度			19.5	%	
8	绿地率			35	%	
9	总户数			1179	户	
10	居住人数			3799	人	按3.2人/户计算
11	机动车停车位			1729	辆	其中地上充电车位35辆安装到位，地下充电车位311辆安装到位，其余预留安装条件。
	其中	地上机动车停车位		173	辆	
		地下机动车停车位		1556	辆	
12	非机动车停车位			1278	辆	
	其中	地上非机动车停车位		128	辆	
		地下非机动车停车位		1150	辆	

规划方案主要经济指标

宗地二、三技术经济指标表

序号	项目				规划指标	单位	备注
1	总用地面积				82506.70	平方米	
	净用地面积				69283.03	平方米	
2	总建筑面积				237367.09	平方米	
3	地上计容建筑面积				172930.43	平方米	
	其中	住宅建筑面积			163652.64	平方米	不包含住宅区域的配套用房350平
		幼儿园			3728.98	平方米	
		公建配套及其他建筑面积			5548.81	平方米	
		其中	社区服务站		430.00	平方米	含社区服务大厅、警务室、社区居委会、居民活动室、阅览室等
			老年人照料中心		350.00	平方米	
			社区卫生服务站		120.00	平方米	
			公共厕所		30.00	平方米	1处
			配套商业		4618.81	平方米	
4	地上不计容建筑面积				2776.05	平方米	
	其中	保温层建筑面积			2776.05	平方米	
		架空层建筑面积			0.00	平方米	
5	地下建筑面积				61660.61	平方米	其中：一期地下室面积为20153.07平米，二期地下面积为24762.19平米，三期地下面积为16745.35平米（包含幼儿园、1~5#楼地下室面积）。包含主楼投影范围内地下室、车库区域、人防区域、设备用房等全部的地下室。
	其中	车库建筑面积			46775.68	平方米	
		人防建筑面积			12417.26	平方米	
		设备用房建筑面积			2467.67	平方米	
6	容积率				2.496		
7	建筑密度				18.95%		
8	绿地率				35%		
9	总户数				1208	户	
10	居住人数				3866	人	按3.2人/户计算
11	机动车停车位				1729	辆	其中地上充电车位35辆，地下充电车位311辆，其余预留安装条件。
	其中	地上机动车停车位			173	辆	
		地下机动车停车位			1556	辆	
		其中	一期地下机动车停车位		336	辆	
			二期地下机动车停车位		636	辆	
			三期地下机动车停车位		584	辆	
			其中	机械车位	305	辆	
				平层车位	279	辆	
12	非机动车停车位				1278	辆	
	其中	地上非机动车停车位			128	辆	
		地下非机动车停车位			1150	辆	

主要调整内容：

住宅楼调整：

1、1#住宅楼原方案为11层一梯两户大平层，每户面积约220m²，更改为两单元，每单元一梯两户，户内面积为107m²、115m²，市场易销户型。

2、2#住宅楼原方案为11层两单元，右单元为一梯一户，户型面积约191m²；左单元为一梯两户，户型面积约141/137m²。整栋楼更改为两个单位，均为一梯两户，户内面积为119m²、116m²，市场易销户型。

总平面调整：

1、1#住宅总平面定位四角坐标有两处坐标未改保持原坐标。为了户型功能更优，西北角和东北角坐标上移扩出0.9m，地上总建筑面积基本保持不变。

2、2#住宅总平面四角坐标有三处未改，保持原坐标。为了户型功能更优，东南角坐标下移扩出1.2m，与西南角坐标平齐，地上总建筑面积基本保持不变。

3、地面非机动车停车场地由原来小区院内、大门东侧调整到6#楼西侧、靠近水运西路侧，方便业主停车。占地面积缩小3平米。

4、生活垃圾收集点由原来6#楼西侧调整至6#楼东侧，原位置调整为地面非机动车停车场地。

5、考虑噪音影响用户，取消了原规划总平面图中的篮球场地，保留羽毛球运动场地，室外分散增加乒乓球场地。

地下室调整：

1、根据变电所服务半径和容量的需求，在深化阶段，优化调整了位置，设置在3#住宅地下东侧。

2、为优化停车效率，增加地下停车位，扩大了1#、2#住宅之间地下东侧区域，扩大了地下车库三期的西侧车道宽度，扩大了地下车库三期的东侧地下室外墙范围。

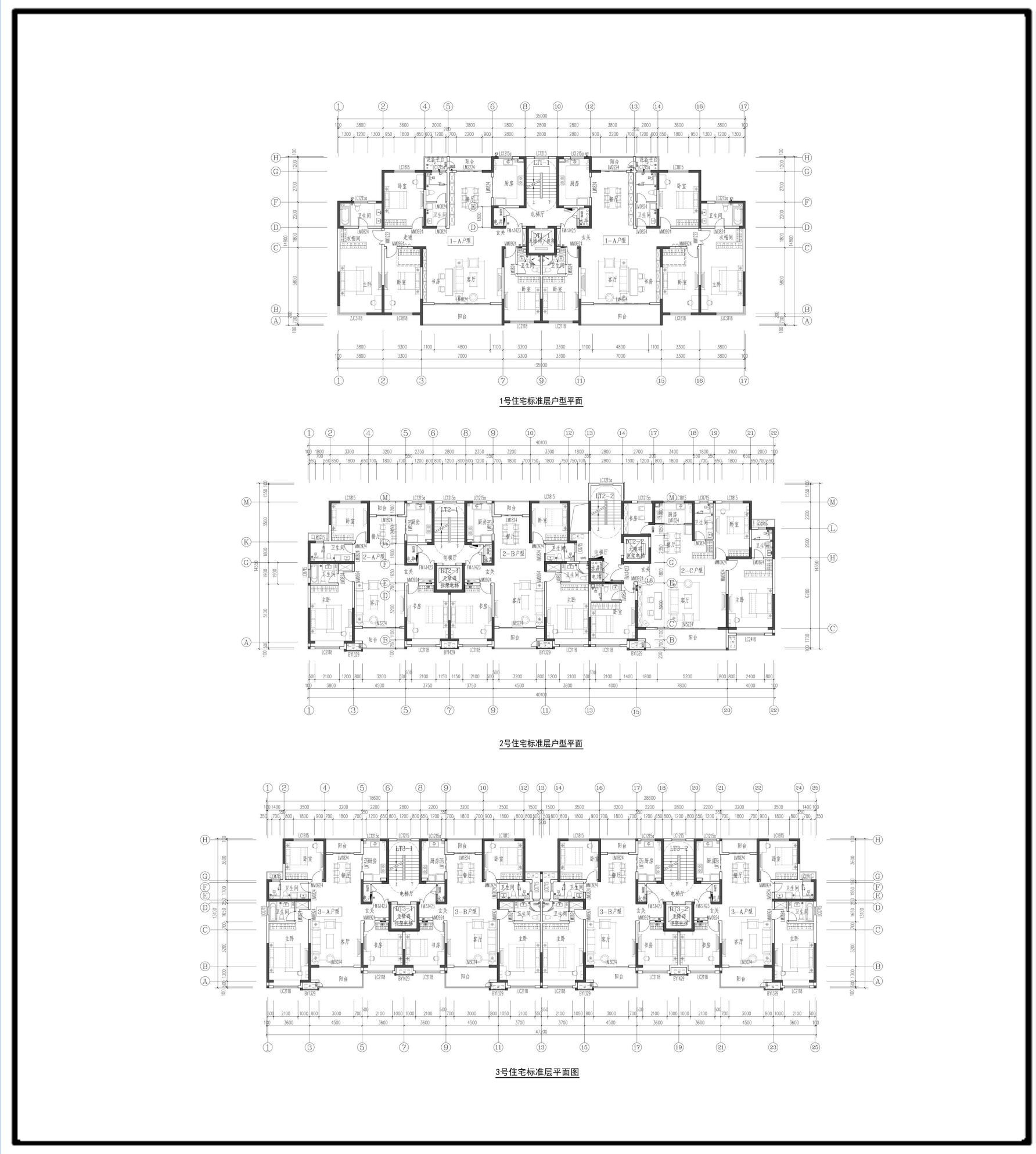
3、增加地下停车位，在1#楼到4#楼之间设置机械车位。

4、优化了地下室消防设计，2#住宅东侧增加一个疏散楼梯，5#住宅北边增加了一个疏散楼梯。

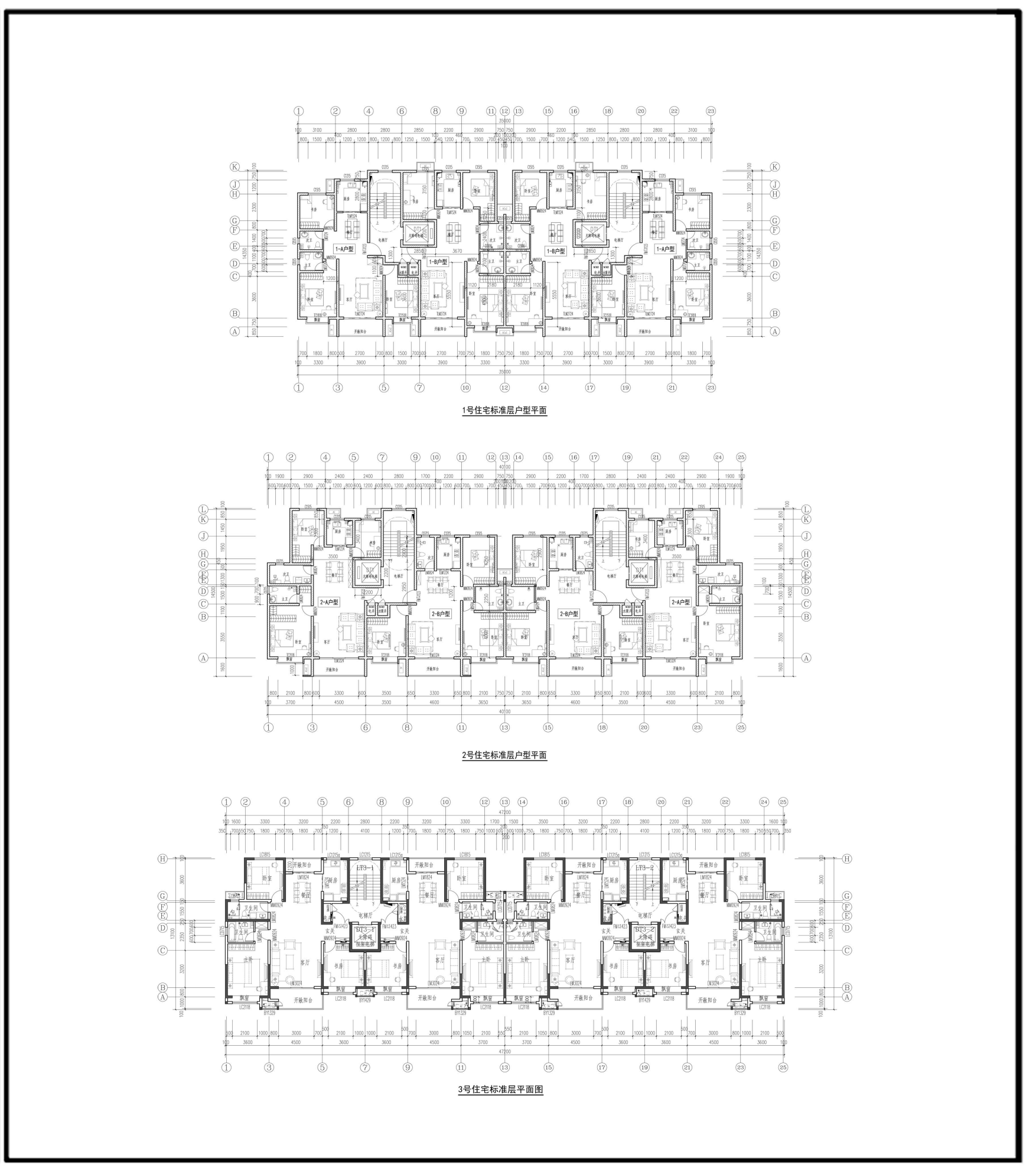
拟调整方案鸟瞰图

规划方案鸟瞰图

拟调整1#楼、2#楼户型平面图



方案1#楼、2#楼户型平面图



日照分析表

1#楼日照统计表（自东向西依次排序）		
	（7-8）小时	备注
1-11F	全部户型	均满足大寒日3小时日照要求
合计	44	

2#楼日照统计表（自东向西依次排序）		
	（3-4）小时	备注
1-11F	全部户型	均满足大寒日3小时日照要求
合计	44	

3#楼日照统计表（自东向西依次排序）		
	（3-4）小时	备注
1-11F	全部户型	均满足大寒日3小时日照要求
合计	44	

4#楼日照统计表（自东向西依次排序）		
	（3-4）小时	备注
1-11F	全部户型	均满足大寒日3小时日照要求
合计	44	

分析结果：1#、2#住宅各户满足大寒日3小时日照要求，3#、4#、5#住宅各户均满足大寒日3小时日照要求，新修改1#、2#住宅对原周边建筑无不利影响。

配套一览表

5分钟生活圈居住区配套设施规划控制表

设施名称	本地块配建指标(m²)		配套公建设施规定	安置去向（具体楼号、层数）	备注
	建筑面积	用地面积			
社区服务站	430		1.服务半径不宜大于300m；2.建筑面积不得低于600平方米	西侧入口门廊二层	含社区服务大厅、警务室、社区居委会、居民活动室、阅览室、文化服务站等
老年人日间照料中心	350		1.服务半径不宜大于300m；2.建筑面积不得低于350平方米	9#首层东单元东两户，13#楼西单元西一户	
物业管理用房	350		1.按房屋总建筑面积的2‰；2.建筑面积最低不少于50平方米	西侧入口门廊二层 8号楼地下室一间	地下面积为20平方米
公厕	30		1.宜设置于人流集中处；2.宜结合配套设施及综合健身场地设置；3.不低于30平方米	8#底层	
室外综合健身场所(含老年户外活动场地)		600.26	1.服务半径不宜大于300m；2.建筑面积不得小于150平方米；3.老年人户外活动场地应设置休憩设施；4.广场舞等活动的设置应避免噪声扰民。	11#南侧	
小型多功能运动(球类)场地		1033.32	1.服务半径不宜大于300m；2.建筑面积不得小于800平方米；3.宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个；4.门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施	11#南侧	
幼儿园	3728.98	5234.1	1.应设置于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；2.服务半径不宜大于300m；3.幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定办园规模不宜超过12班，每班座位数宜为20座~35座；建筑层数不宜超过三层；4.活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外	5#、6#之间	9班
再生资源回收点			1.1000人~3000人设置一处；2.用地面积不宜小于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求	各个单元垃圾桶旁设收集设施	
生活垃圾收集站		120	1.居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站；2.采用人力收集的，服务半径宜为400m，最大不宜超过1KM；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过2KM	6#东南侧	
人防设施	12417			位于小区地库	

建构筑物一览表

建（构）筑物报建一览表

楼号	建筑类别	结构形式	建筑高度(m)	建筑层数		建筑层高(m)	总建筑面积(含商业)(平米)	地上建筑面积(不含保温层)(平米)		地下建筑面积(平米)	建筑基底面积(平米)	计容建筑面积(平米)	地下室用途	应建人防工程建筑面积(平米)	火灾危险性分类	耐火等级	备注(住宅户数)
				地上	地下			商业/公建	住宅								
1#	住宅	剪力墙	-5.8/34.35	11	1	3	5419.68(原规划面积5338.28)		4979.68（方案）	440	458.28	4979.68(原规划面积4898.28)	丙二类库房		二级	二级	44
2#	住宅	剪力墙	-5.8/34.35	11	1	3	5711.24(原规划面积5733.07)		5261.24（方案）	450	485.56	5261.24(原规划面积5283.07)	丙二类库房		二级	二级	44
3#	住宅	剪力墙	-5.8/34.35	11	1	3	6339.05(原规划面积6666.00)		5799.05（方案）	540	556.96	5799.05(原规划面积6126.00)	丙二类库房		二级	二级	44
4#	住宅	剪力墙	-5.8/34.35	11	1	3	6846.55(原规划面积6875.2)		6296.55（面积校正）	550	570.08	6296.55(原规划面积6325.2)	丙二类库房		二级	二级	44
5#	住宅	剪力墙	-5.8/45.45	15	1	3	9291.25(原规划面积9389.73)		8741.25（面积校正）	550	570.08	8741.25(原规划面积8839.73)	丙二类库房		二级	二级	60
6#	住宅	剪力墙	-5.8/78.45	27	1	2.9	28455.83		26421.23	2034.6	1076.22	26421.23	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1771.11	一级	一级	216-1（1户小区配套用房）
7#	住宅	剪力墙/框架	-5.8/53.05	17	1	5.9（商业）+3.0（住宅）	12442.97	1339.3	9204.68	1898.99	1510.3	10543.98	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1711.65	二级	二级	64
8#	住宅	剪力墙/框架	-5.8/53.05	17	1	5.9（商业）+3.0（住宅）	13692.42	2531.33	9229.66	1931.43	2006.4	11760.99	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1748.13	二级	二级	64
9#	住宅	剪力墙/框架	-5.8/78.45	27	1	4.8（商业）+2.9（住宅）	29654.79	1328.18	26339.61	1987	1052.82	27667.79	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1809.23	一级	一级	214-2（2户老年人日间照料中心）
10#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1	3	10309.44(原规划面积10238.40)		9759.44（实建面积）	550	535.1	9759.44(原规划面积9688.40)	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1628.85	一级	一级	72
11#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1	3	10309.53(原规划面积10238.40)		9759.53（实建面积）	550	535.1	9759.53(原规划面积9688.40)	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1407.89	一级	一级	72
12#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1	3	11540.8(原规划面积11428.16)		10940.8（实建面积）	600	598.42	10940.8(原规划面积10828.16)	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	1360.15	一级	一级	72
13#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1	3	10353.54(原规划面积10238.40)		9803.54（实建面积）	550	535.1	9803.54(原规划面积9688.40)	战时为二等人员掩蔽所,平时为自行车库	980.25	一级	一级	72-1（1户老年人日间照料中心）
14#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1（局部2层）	3	11874.5(原规划面积11860.46)		10956.05（实建面积）	918.445	598.42	10956.05(原规划面积10828.16)	丙二类库房		一级	一级	72
15#	住宅	剪力墙	-5.8/54.00	18	1（局部2层）	3	11616.97(原规划面积11663.25)		10510.33（实建面积）	1106.64	690.2	10510.33(原规划面积10442.64)	丙二类库房		一级	一级	58
幼儿园	公建	框架	-5.8/13.50	3	1	3.9	3728.98(原规划面积3900)	3728.98（实建面积）		/	1350	3728.98(原规划面积3900)	汽车库		一级	一级	幼儿园地下室计入三期地库
地库							47003.5(原规划面积48969.4)			47003.40			设备用房、汽车库	12417.26（规划）	一级	一级	主楼范围外,不含主楼投影范围内非人防地下室
合计							234591.04	8927.79	164002.64	61660.61	13129.04	172930.43		12417.26			1208

说明：

1、本项目分为三期建设，6#~9#楼及地下室为一期建设范围，10#~15#楼、幼儿园及地下室为二期建设范围（幼儿园主楼投影范围下地下车库计入三期地库），1#~5#楼及地下室为三期。

2、本表"建（构）筑物报建一览表"中，"地上建筑面积（不含保温层）"列，所计数据为实建面积或调整方案后的数据。"总建筑面积（含商业）"、"计容建筑面积"列，所计数据也按实建面积或调整方案后新数据计算。

3、因为二期10#~15#楼实建总面积超出了规划面积，故在三期的新建1#~5#楼中，调整扣减面积，以平衡总体建筑面积，不影响项目容积率。

4、本次方案调整1#、2#、3#楼的户型及面积（面积减小），并将总建筑面积与原规划数据一致。

规划方案立面图

拟调整方案效果图

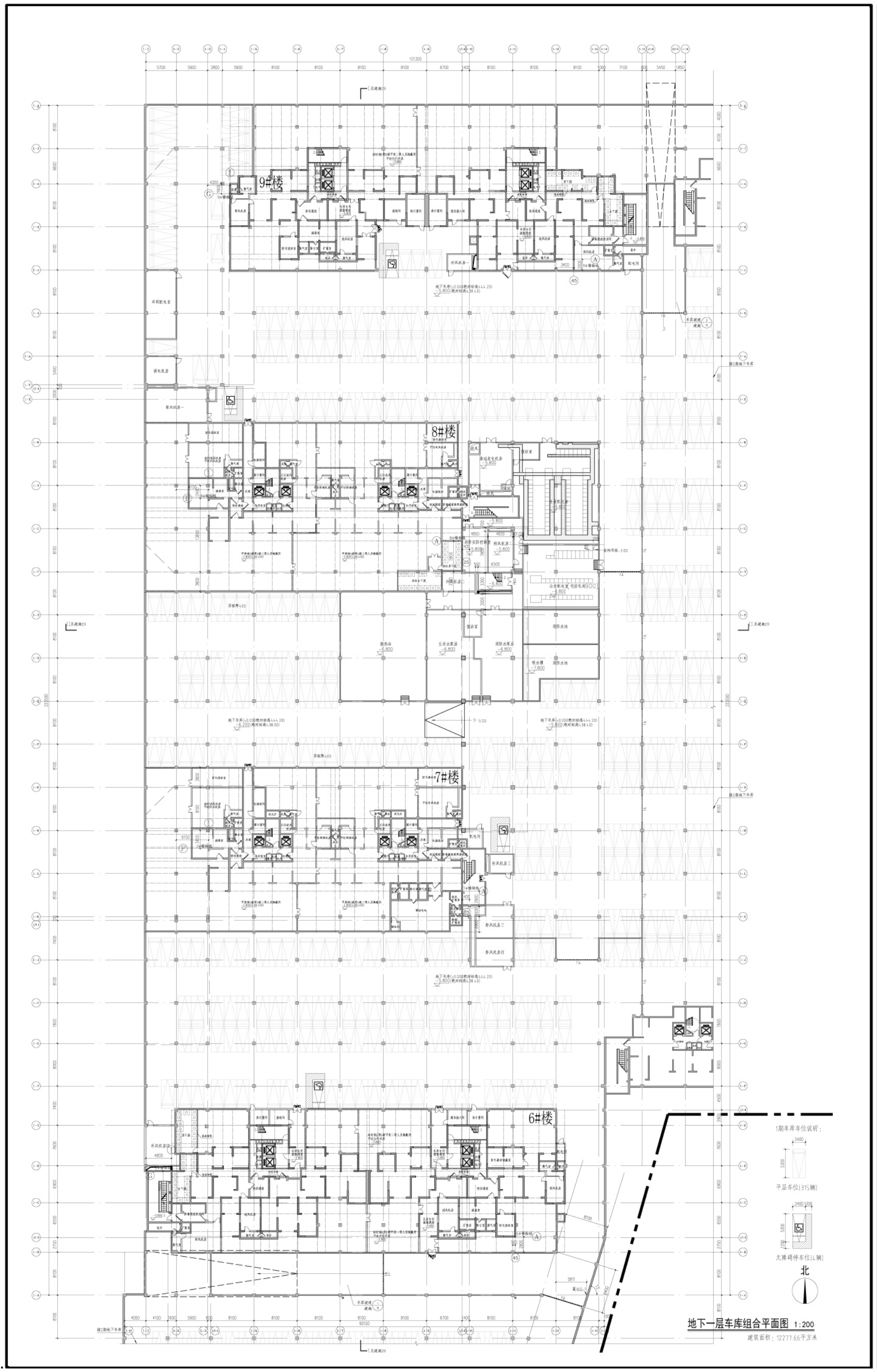
现将碧水华庭项目调整方案予以公示，听取相关人意见。公示时间自2025年10月1日起，至2025年10月7日止。对此规划设计方案调整有意见表达，请在公示期内将书面意见通过当面提交或邮寄等方式反馈至杨凌示范区自然资源和规划局。

反馈地址：杨凌示范区凤凰路与新桥路十字西北角，杨凌示范区自然资源和规划局。反馈电话：029-87033163

杨凌示范区建设工程规划批前公示牌

杨陵区碧水华庭项目

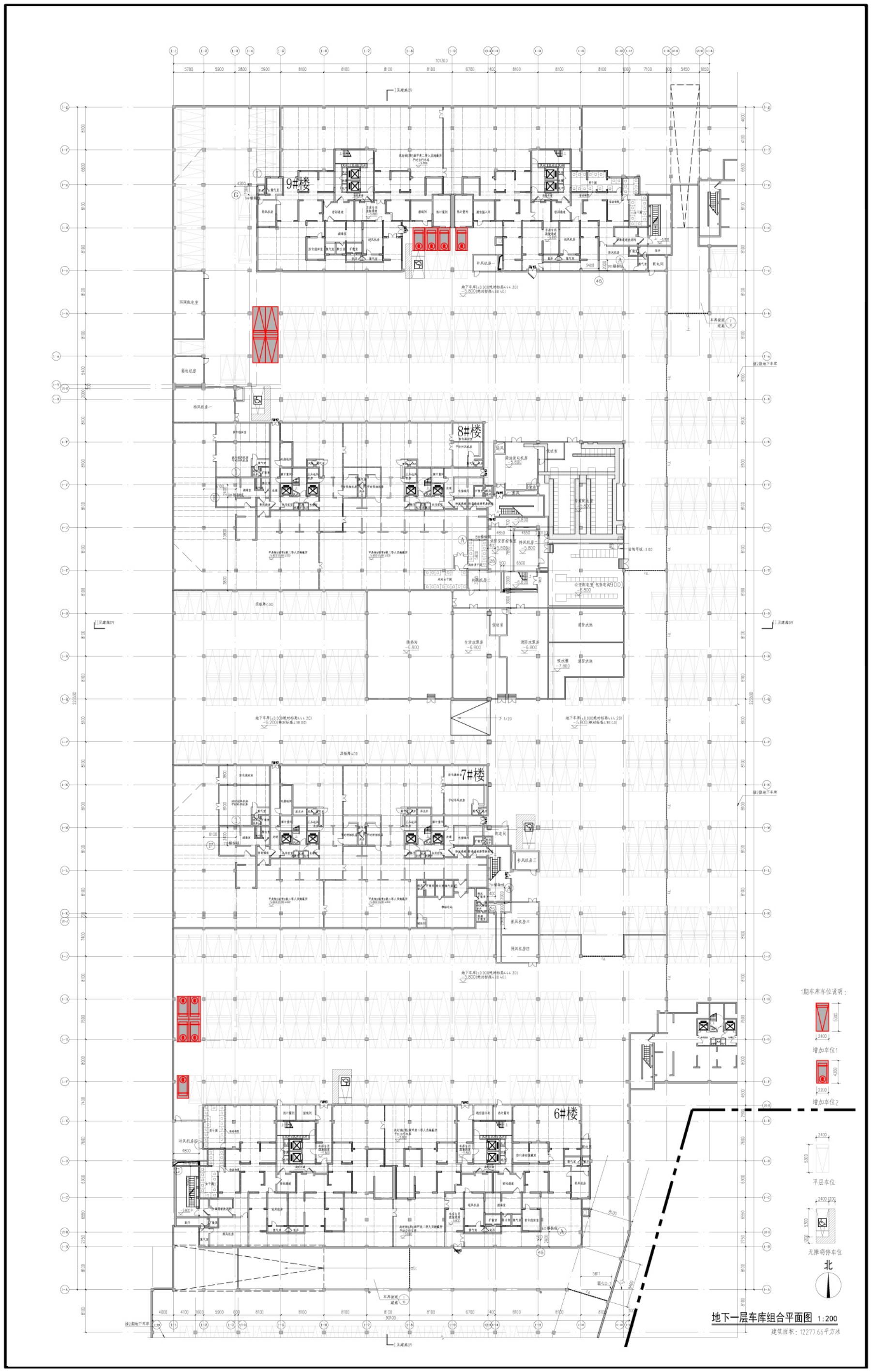
一期变更前地库平面图



地下一层车库组合平面图 1:200

建筑面积：12277.66平方米

一期变更后地库平面图



地下一层车库组合平面图 1:200

建筑面积：12277.66平方米

主要调整内容:

1、1-4轴到1-5轴，1-a轴到1-b轴之间增加4个车位。

2、1-8轴到1-9轴，1-c轴到1-d轴之间增加4个车位。

3、1-1轴到1-2轴，1-F轴到1-H轴之间增加5个车位。

现将碧水华庭项目局部调整方案予以公示，征求相关利害关系人意见，公示时间自2025年10月9日起，至10月15日止。对此规划方案调整有意见表达，请在公示期内将书面意见提交或通过邮寄等方式反馈至杨凌示范区自然资源和规划局。

反馈地址：杨凌示范区凤凰路与新桥路十字西北角，杨凌示范区自然资源和规划局。反馈电话：029-87033163