

湘阴县建设工程规划公示牌

爱棠大院一期规划与建筑方案设计

1-2期修改设计批前公示

湖南爱棠置业有限公司向我局申请如图示红线图范围内进行“爱棠大院一期（1-2期）”项目建设。该项目位于芙蓉北路与板桥路交汇处西南角，项目总用地面积为66482.24m²，总建筑面积为122725.53m²。具体经济技术指标如图所示。根据住建部《关于城乡规划公示公开的规定》第三章第二十条以及湖南省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法》第二章第二十条之规定，我局现依法将该项目修改设计向社会进行公示。公示时间为：2024年7月11日至2024年7月19日。相关利益人若有不同意见，请在公示日期内以书面的形式向我局提出意见或建议，逾期我局不再受理。



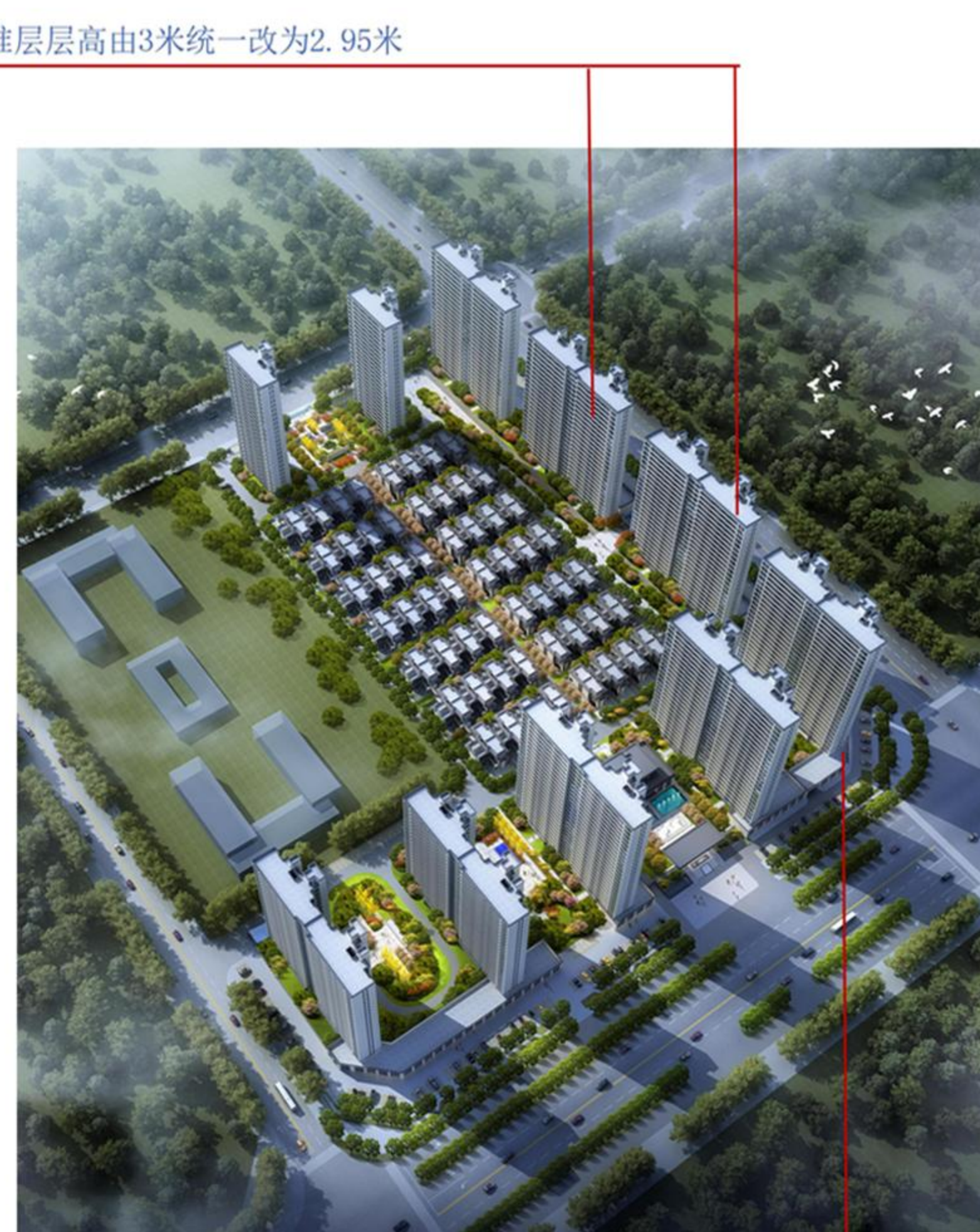
爱棠大院一期规划与建筑方案设计

1-2期修改设计批前公示

原方案的鸟瞰图



新方案的鸟瞰图

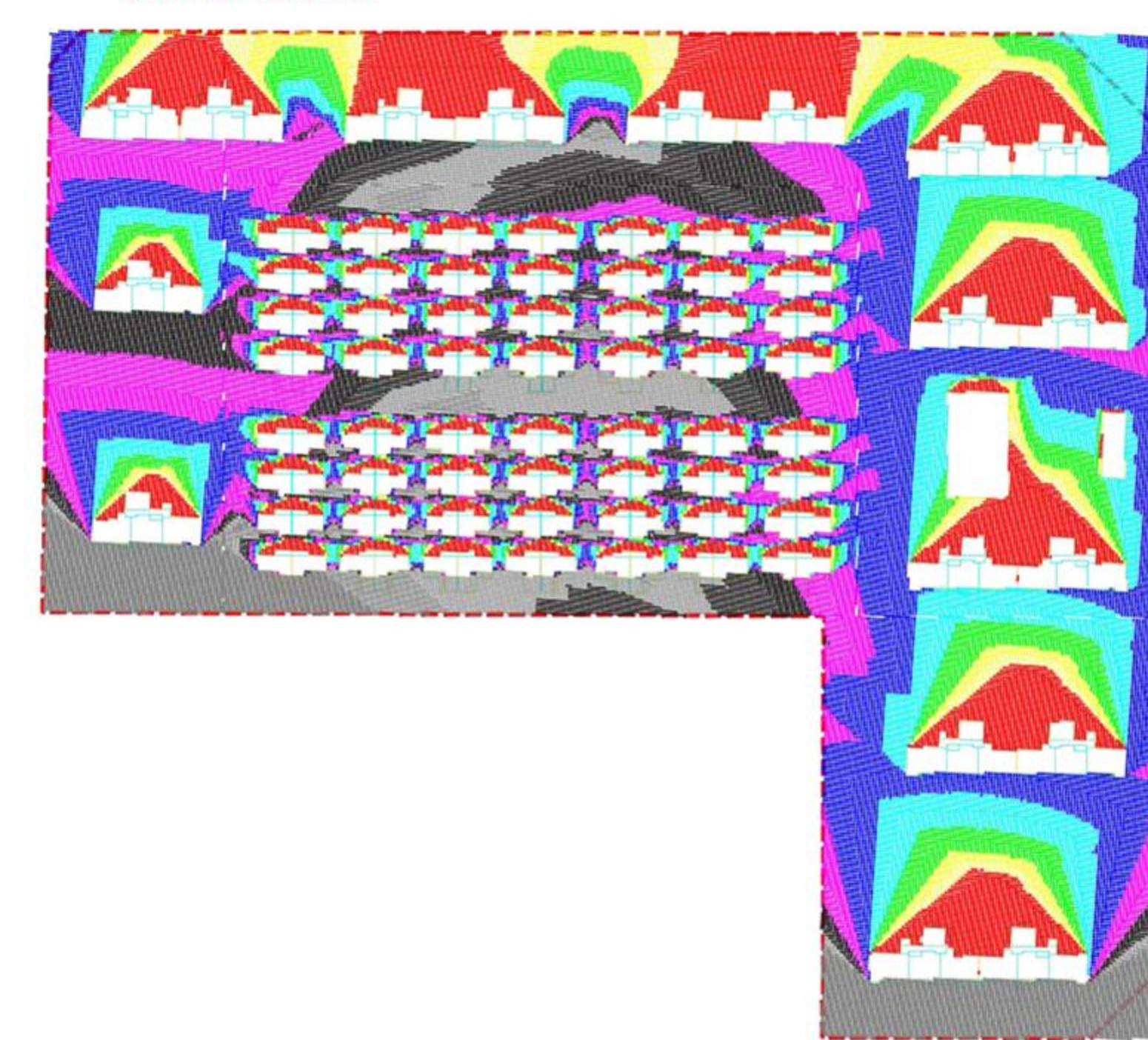


5#、6#楼减少一层住宅，标准层层高由3米统一改为2.95米

3#首层裙房原方案全为一层商业，现局部修改为一层商业，住宅标准层层高由原来的3米改为2.95米

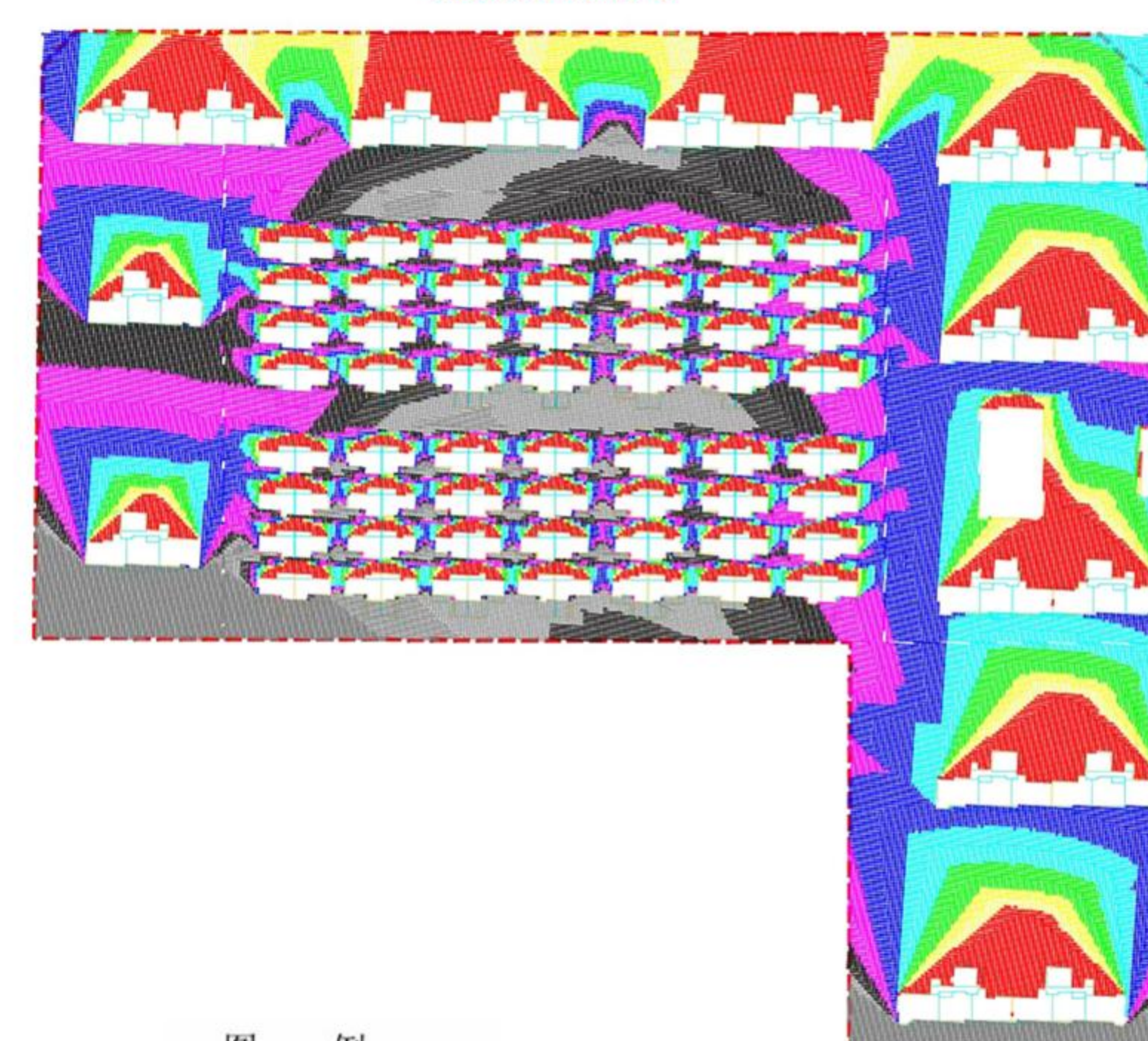
日照分析对比

原方案日照分析



经对比：新方案与原方案日照基本没有变化。

新方案日照分析



图例

说明：分析软件：天正日照分析软件 TSun7.5 分析标准：国家标准 城市名字：湖南省岳阳市湘阴县，东经 112° 52' 北纬 28° 42' 分析时间：大寒 8:00-16:00 计算精度：5 分钟 统计方式：总有效日照分析，全部累 计 窗戶日照：窗台重点日照 备注：通过日照分析可知，本方案住宅全部户型的大部分居室日照均满足大寒日不低于 3 小时日照标准，满足规范设计要求，且对周边环境不构成遮挡。

指标对比

爱棠大院经济技术指标表 (1-2期, 1-3)					
项目	单位	原方案	新方案	新旧方案对比	备注
1	总用地面积	m ² 31139.28	31139.28	无变化	
2	净用地面积	m ² 31139.28	31139.28	无变化	
3	总建筑面积	m ² 122745.9	122725.53	-20.37	
其中	地上建筑面积	m ² 103019.25	102985.08	-34.17	
	地下建筑面积	m ² 19726.55	19740.45	13.9	
其中	住宅建筑面积	m ² 100601.25	100539.36	-61.89	
	商业建筑面积	m ² 2202.37	2026.5	-633.39	
其中	5#住宅面积	m ² 1051.2	1757.2	670	
	6#住宅面积	m ² 830.35	709.32	-121.03	
其中	1-2期	m ² 290.82	369.78	78.96	
	住宅建筑面积	m ² 97157.72	96922.21	-235.51	
其中	3#住宅面积	m ² 10317.46	17539.29	7221.83	
	5#住宅面积	m ² 19413.29	18741.8	-671.49	
其中	7#住宅面积	m ² 18107.46	18357.66	250.2	
	8#住宅面积	m ² 6389.65	6890.52	500.87	
其中	1-2期	m ² 6389.65	6890.52	500.87	
	3#住宅面积	m ² 1615.32	1615.32	无变化	
其中	1-3期	m ² 1615.3	1615.3	无变化	
	住宅建筑面积	m ² 204.14	230.64	26.5	住宅面积：7个单元，100㎡，商业面积：8个单元，100㎡，商业面积100㎡，住宅面积100㎡，商业面积100㎡，住宅面积100㎡，商业面积100㎡
其中	物业管理用房面积	m ² 1037.02	1043.81	6.79	总建筑面积的3%
	垃圾站	m ² 36.4	36.4	无变化	
其中	不计容建筑面积	m ² 22144.55	22186.17	41.62	
	地下车库及设备用房	m ² 19726.55	19740.45	13.9	
其中	住宅(商业)架空层建筑面积	m ² 1962.08	2005.72	43.64	
	架空层及电梯间面积	m ² 455.92	440	-15.92	
其中	架空层面积	m ² 8832.29	8859.13	26.84	
	住宅户数	户 778	767	-11	
其中	人口数	人 2490	2454	-36	
	应配小学学位	人 175	172	-3	基于人口按每名小学生
其中	应配中学学位	人 89	89	0	基于人口按每名中学生
	机动车停车位	辆 766	763	-3	住宅面积：7个单元，100㎡，商业面积：8个单元，100㎡，商业面积100㎡，住宅面积100㎡，商业面积100㎡
其中	地面停车位	辆 215	215	无变化	含15个充电桩停车位
	地下停车位	辆 551	548	-3	含148个充电桩停车位