中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

黄石东都房地产开发有限公司申报的中都·天玺小区项目设计变更方案，位于黄石市下陆区大畈路以西、苏州路以南，我局拟审批该项目设计变更方案，现将该方案予以公示。在公示期间，有关单位或个人对该设计方案有何意见或建议，可通过以下方式反映。

公示日期： 2024 年 12 月 11 日 - 2024 年 12 月 19 日

公示反映方式：

1. 网上公示 :http://zrzy.huangshi.gov.cn/（黄石市自然资源和城乡建设局官网）
   电子邮箱 :hszrzyhghj@163.com（黄石市自然资源和城乡建设局网上邮箱）
2. 联系电话： 0714-6285510 黄石市自然资源和城乡建设局建设项目规划科　　李先生
   0714-5383068 黄石市自然资源和规划局下陆分局　　凌女士

有效反馈意见需向公示联系方书面留下意见、真实姓名、联系方式和地址。本方案涉及的利害关系人依法享有听证权，如需要听证，应在本方案公示期内向审批机关提出书面申请。

黄石市自然资源和城乡建设局

2024 年 12 月 10 日

调整内容：

1:1# 楼西侧增加地下室车库入口直线坡道。

2:8# 楼左侧车库出入口直线坡道改为曲线坡道。

3:P1 配电房右侧的采光井、P3 配电房左侧的采光井、形状调整，采光井上方增加景观休闲亭。

4:P5 配电房左侧增加采光井及景观休闲亭。

5: 西侧减少非机动车停车位 96 辆，东侧增加非机动停车位 96 辆，非机动车车位总车位保持不变。

6:8# 楼北面增加绿化。

7:6#楼阳台进深扩大至2.2m，7#、8#、9#、10#楼阳台进深扩大至2.4m。

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前－规划总平面图



住宅技术经济指标一览表			
项　　目		单位	数值
总建筑面积		㎡	170299.92
计容积率总建筑面积		㎡	131990.49
	住宅	㎡	130711.96
不计容积率总建筑面积		㎡	38309.43
其中	地下车库	㎡	37036.57
	架空层	㎡	1272.86
容积率		万㎡/h㎡	2.50
建筑基底面积		㎡	7873.71
室外健身活动场地		㎡	885
建筑密度		%	14.91%
绿地率		%	30.28%

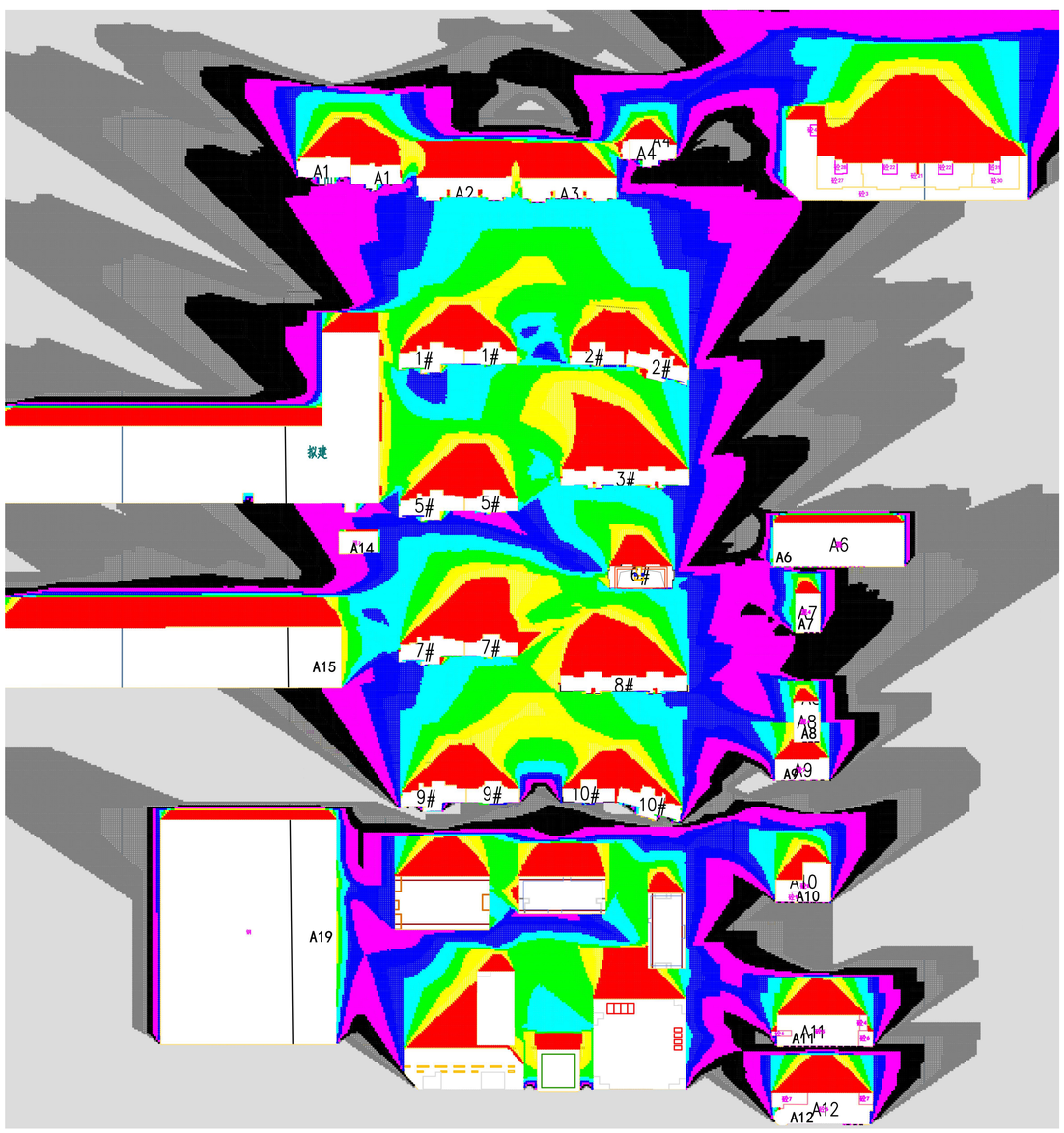
变更后－规划总平面图



住宅技术经济指标一览表			
项　　目		单位	数值
总建筑面积		㎡	171039.22
计容积率总建筑面积		㎡	130649.89
其中	住宅	㎡	129128.26
	架空层计容（7#9#10#）	㎡	243.10
不计容积率总建筑面积		㎡	40389.33
其中	地下车库	㎡	37027.52
	架空层	㎡	1028.26
	住宅外饰面、阳台、机房	㎡	2333.55
容积率		万㎡/h㎡	2.47
建筑基底面积		㎡	7927.84
室外健身活动场地		㎡	886.47
建筑密度		%	15.01
绿地率		%	30.37

注：6-10#楼按《黄石市建筑工程容积率计算管理办法（试行）》计算。

日照分析



日照结论：

住宅部分按大寒日标准进行分析，养老用房按冬至日标准进行分析。

（1）现状建筑

该项目拟建建筑建设后，现状建筑满足国家相关日照规范要求。

（2）拟建建筑

该项目拟建建筑建设后，拟建建筑均满足国家相关日照规范要求。

图例：

- 日照 0-1 小时
- 日照 1-2 小时
- 日照 2-3 小时
- 日照 3-4 小时
- 日照 4-5 小时
- 日照 5-6 小时
- 日照 6-7 小时
- 日照 7-8 小时

日照分析软件：绿建斯维尔日照分析软件

《湖北省建筑日照分析技术规范》（DB42/T952-2014）

城市：黄石

有效时间段： 大寒日 8:00-16:00（真太阳时）　　冬至日 9:00-15:00（真太阳时）

计算精度 :5 分钟　　累积方式：累计所有时间段多点分析　　计算高度：一层窗台高度

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

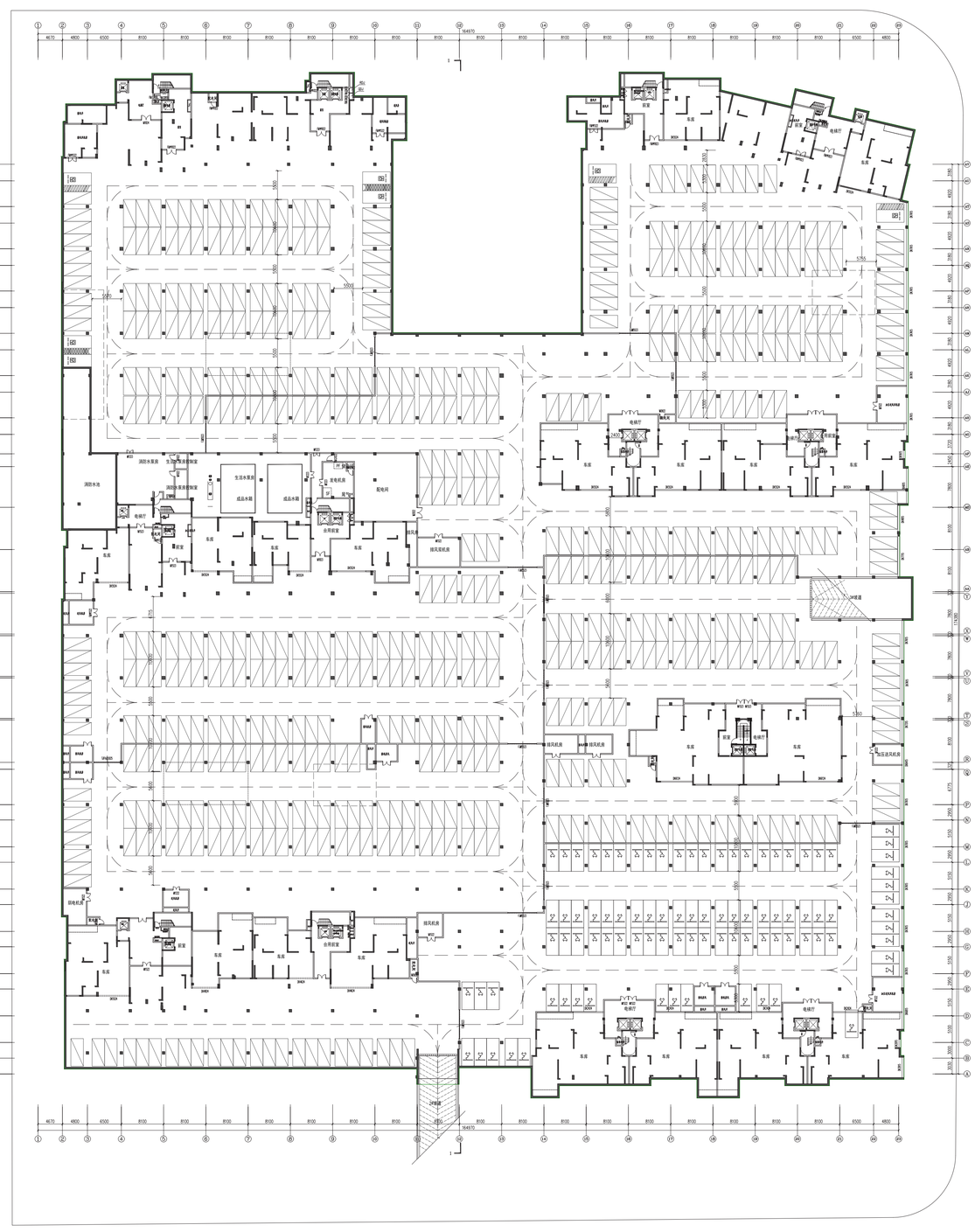
变更前 – 实景鸟瞰图



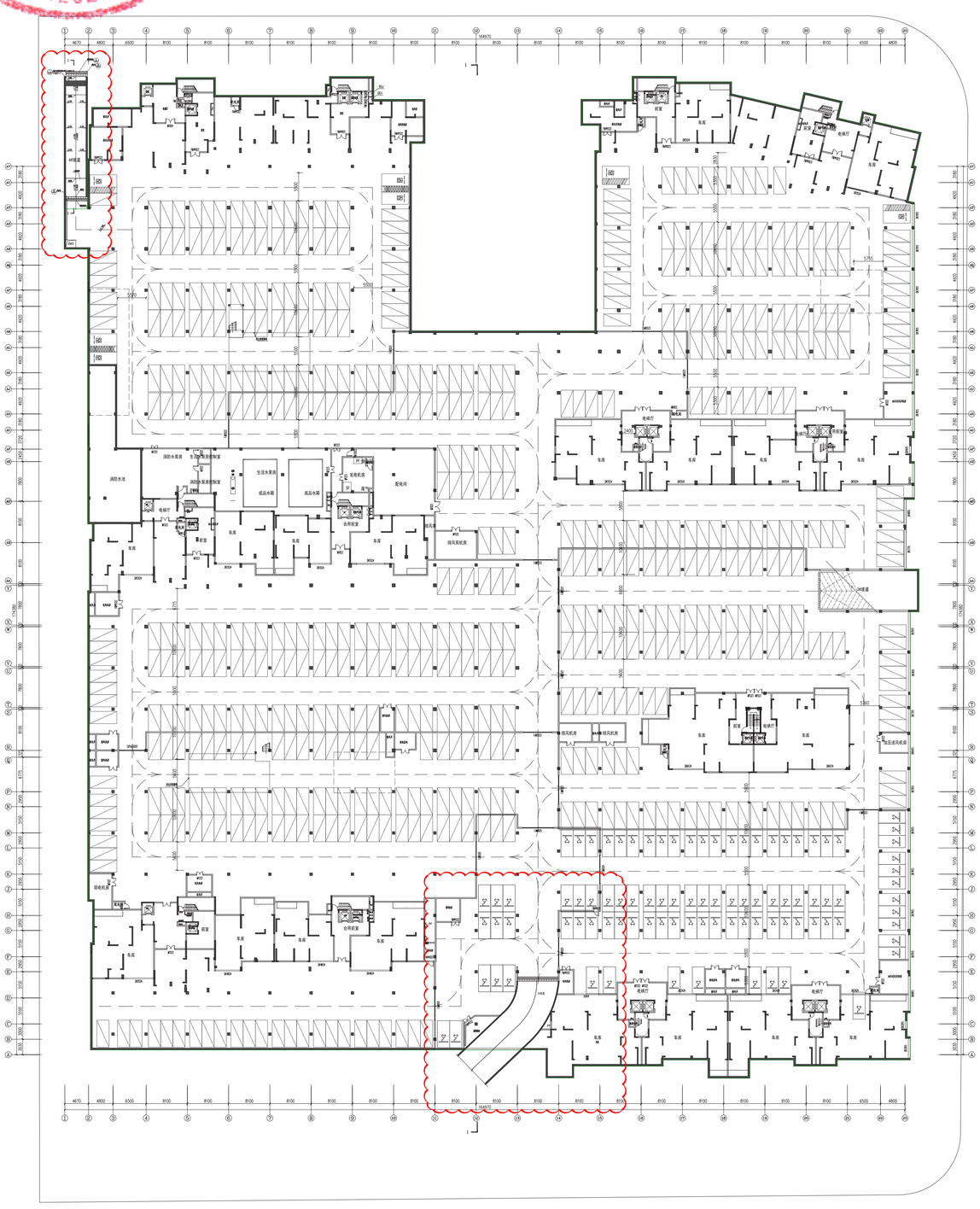
变更后 – 实景鸟瞰图



变更前
北区住宅负一层平面图



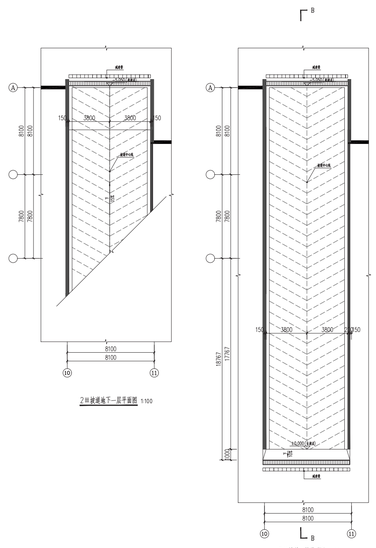
变更后
北区住宅负一层平面图



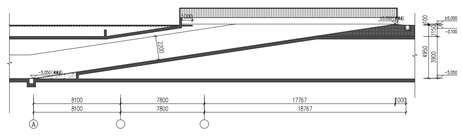
北区住宅负一层平面图 1:300

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
2# 坡道平面图、剖面图

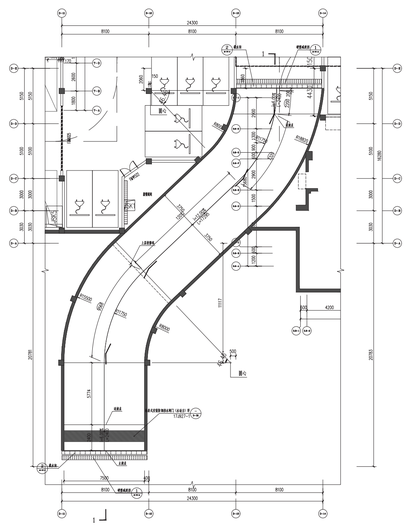


2#坡道平面图 1:100

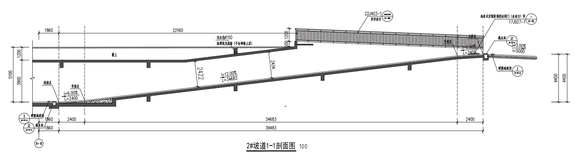


2#坡道1-1剖面图 1:100

变更后
2# 坡道平面图、剖面图

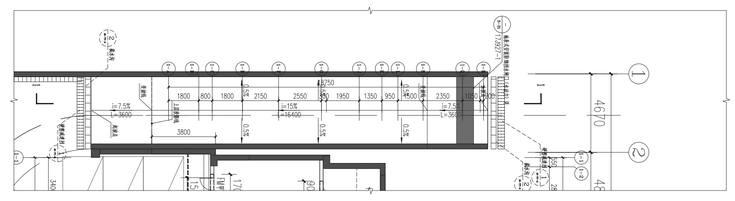


2#坡道平面图 1:00

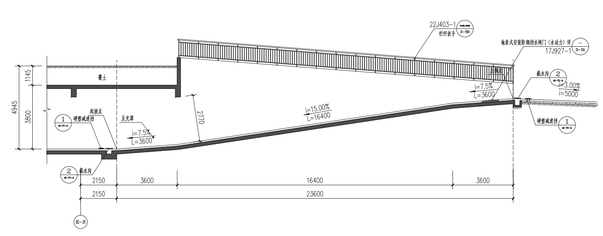


2#坡道1-1剖面图 1:00

新增
4# 坡道平面图、剖面图

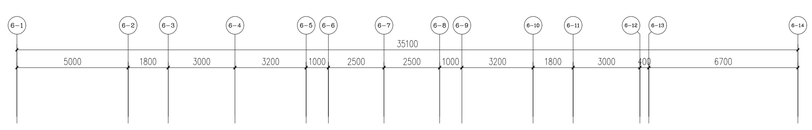


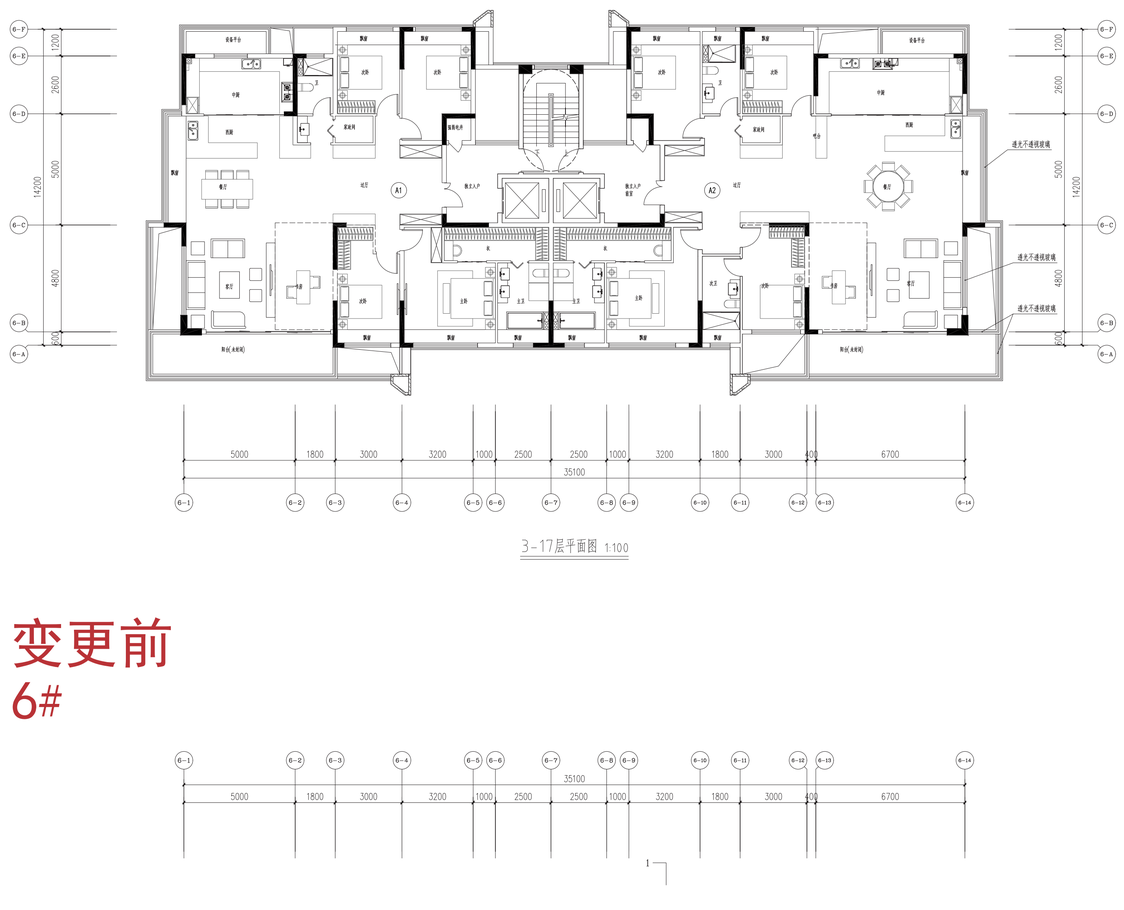
4#坡道平面图 1:00



4#坡道1-1剖面图 1:00

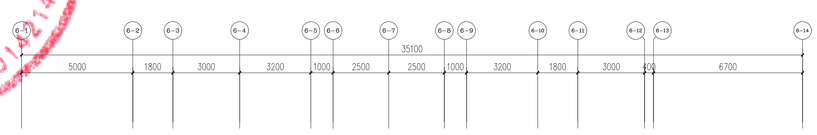
变更前
6#

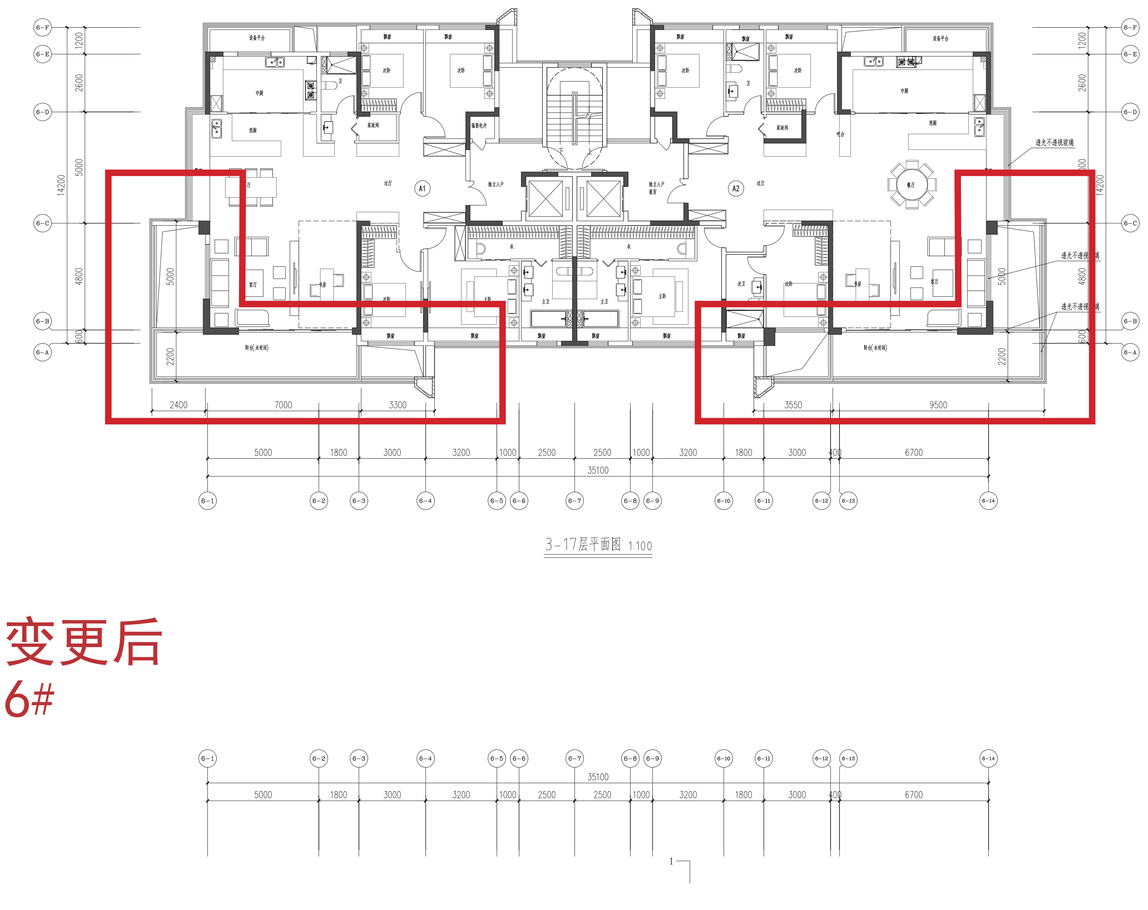




3-17层平面图 1:100

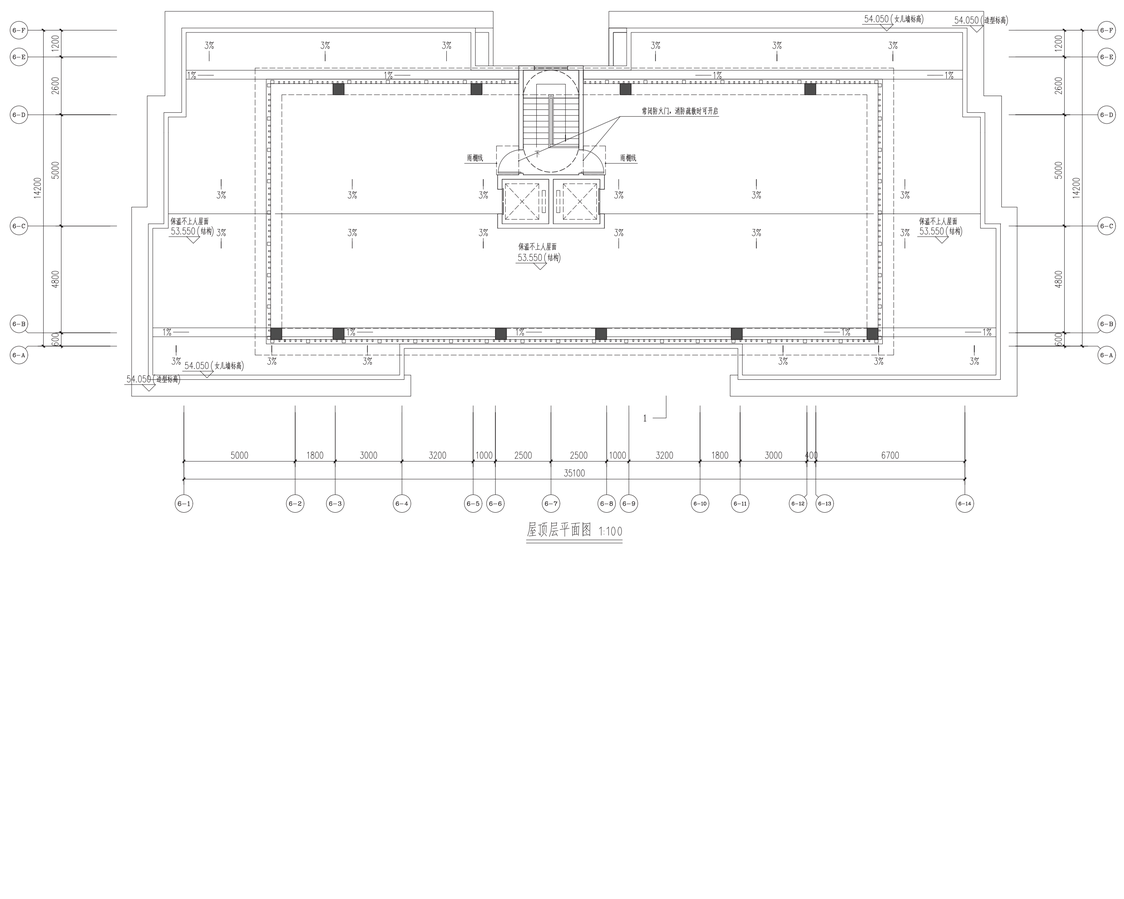
变更后
6#





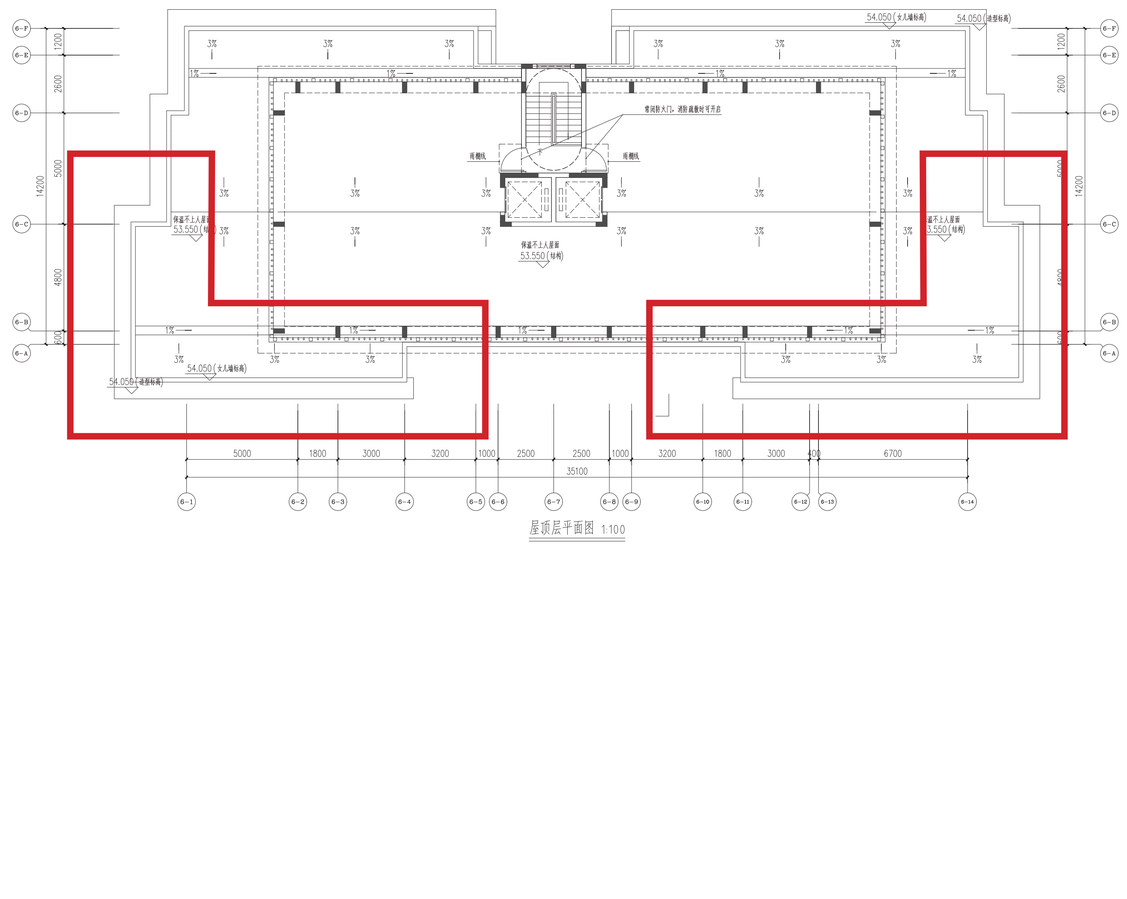
3-17层平面图 1:100

变更前
6#



屋顶层平面图 1:100

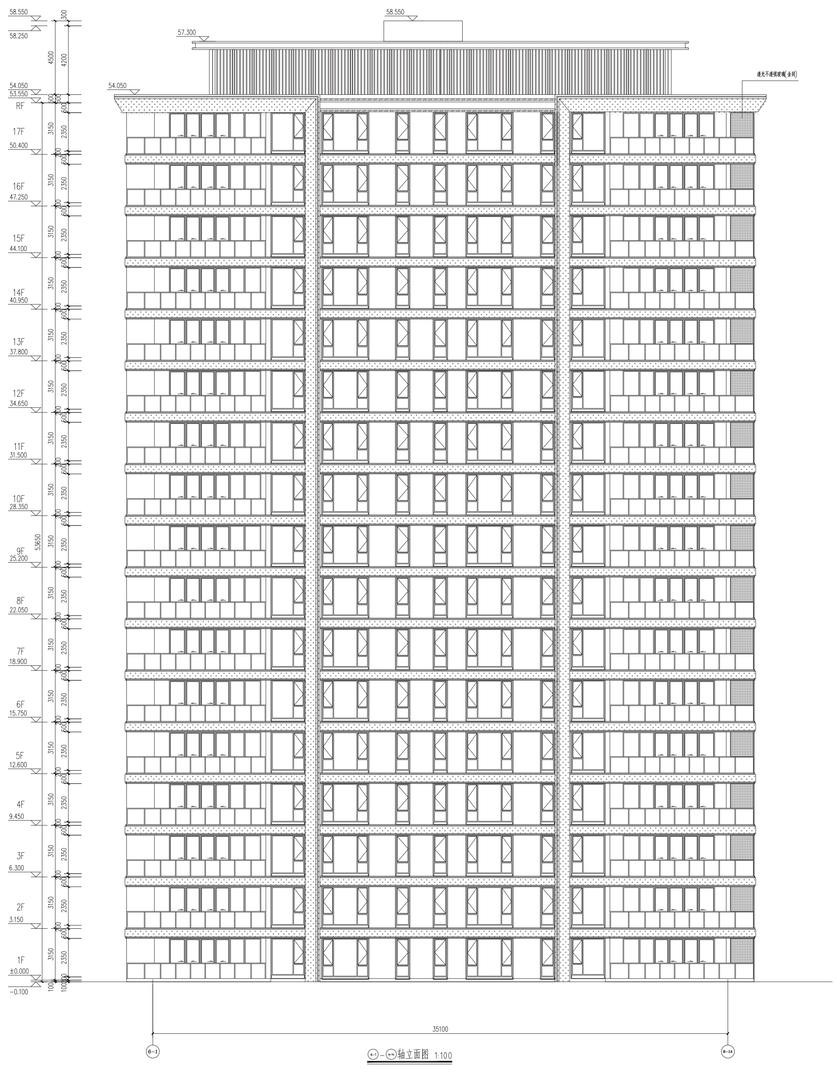
变更后
6#



屋顶层平面图 1:100

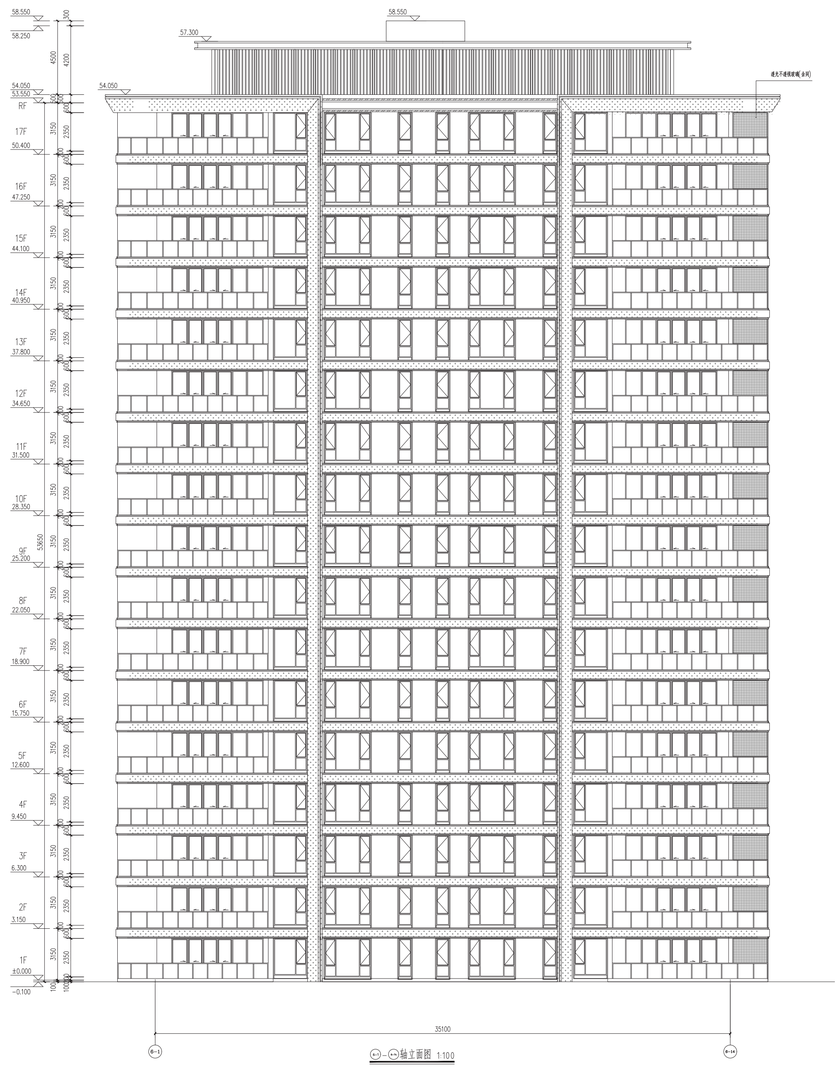
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
6#



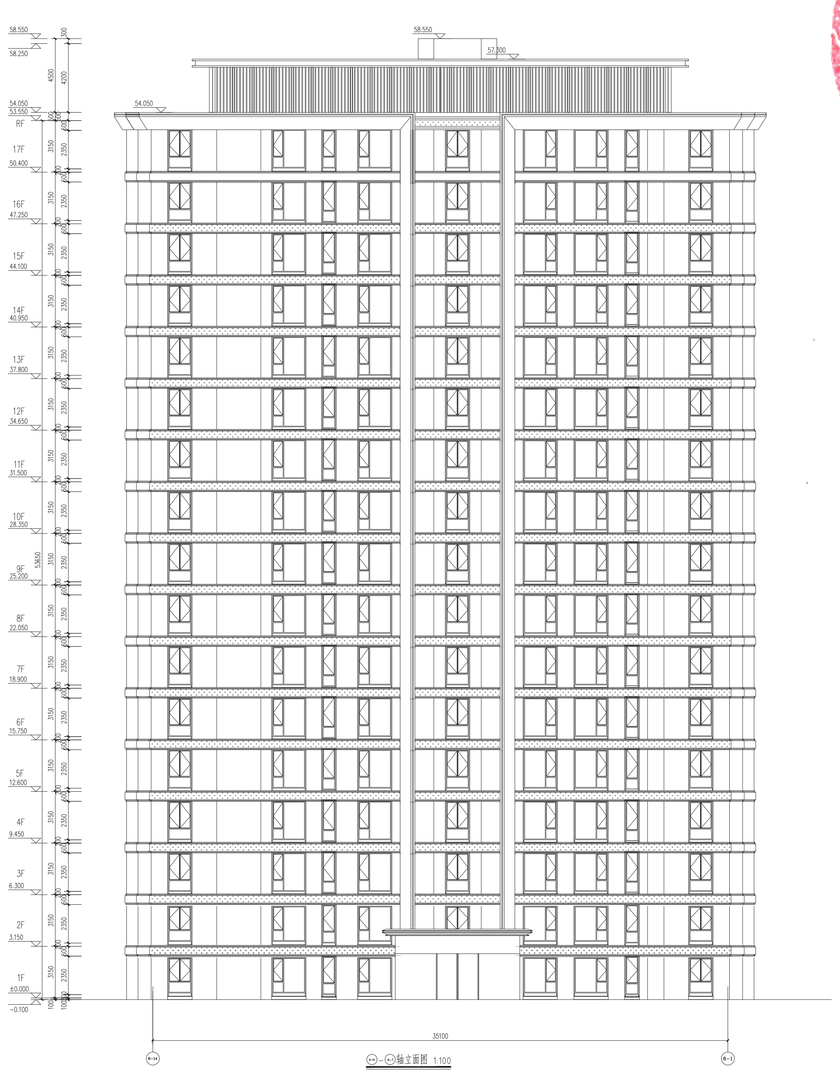
Ⓐ-1～Ⓐ-14轴立面图 1:100

变更后
6#



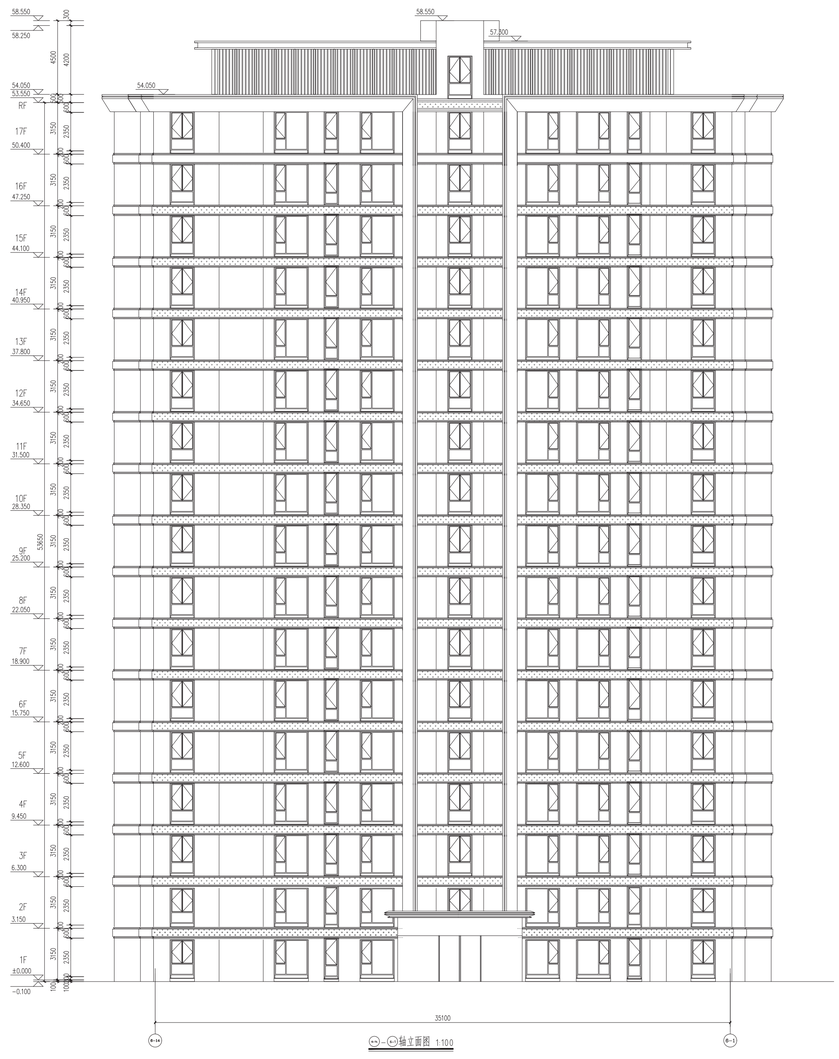
Ⓐ-1～Ⓐ-14轴立面图 1:100

变更前
6#



Ⓐ-14～Ⓐ-1轴立面图 1:100

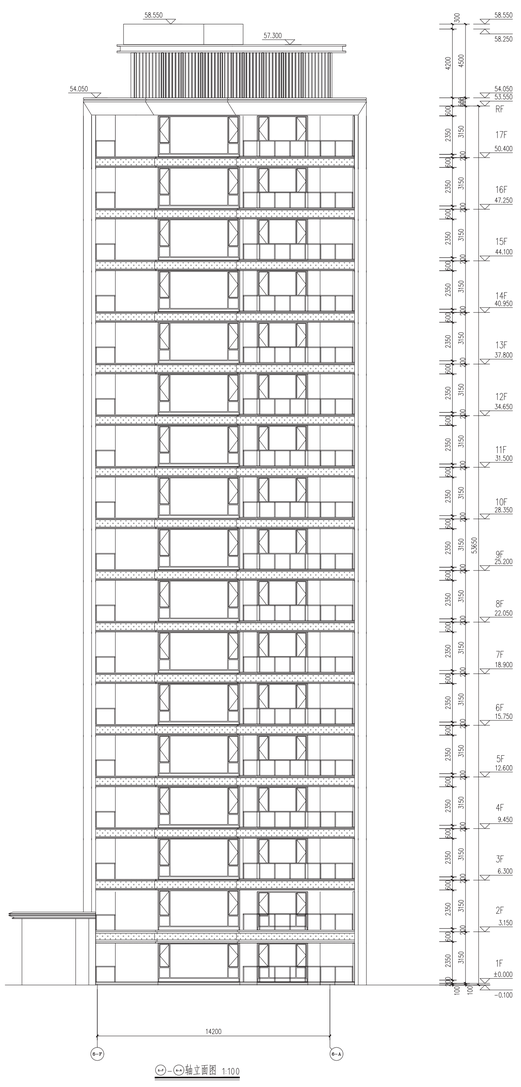
变更后
6#



Ⓐ-14～Ⓐ-1轴立面图 1:100

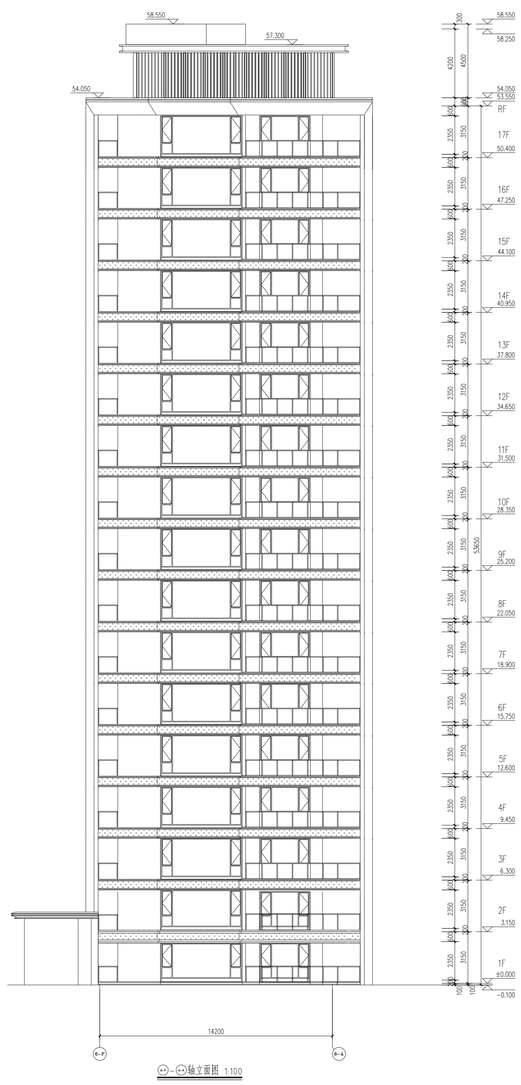
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
6#



(×7)－(×2)轴立面图 1:100

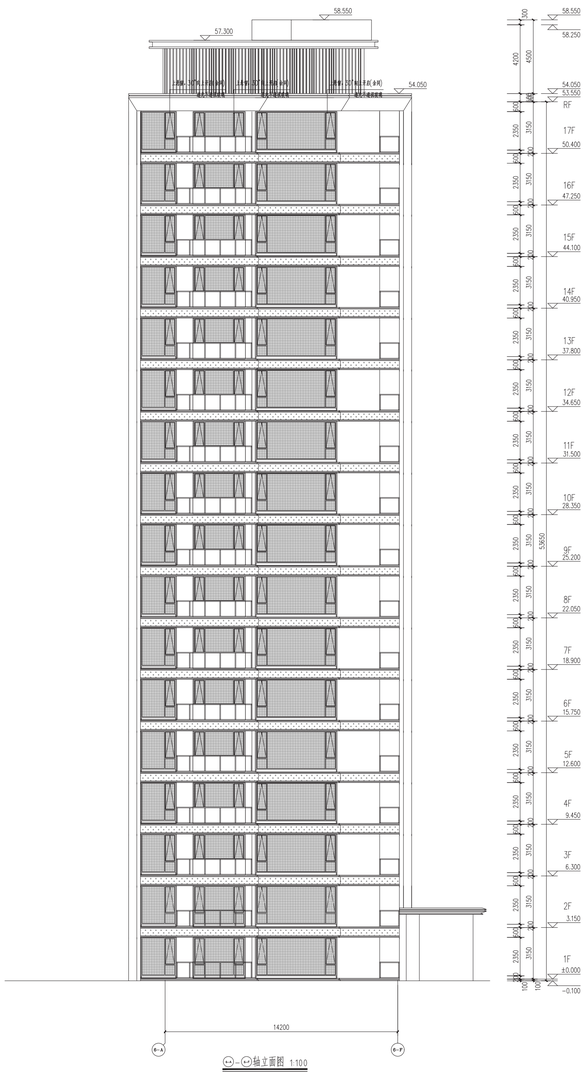
变更后
6#



(×7)－(×2)轴立面图 1:100

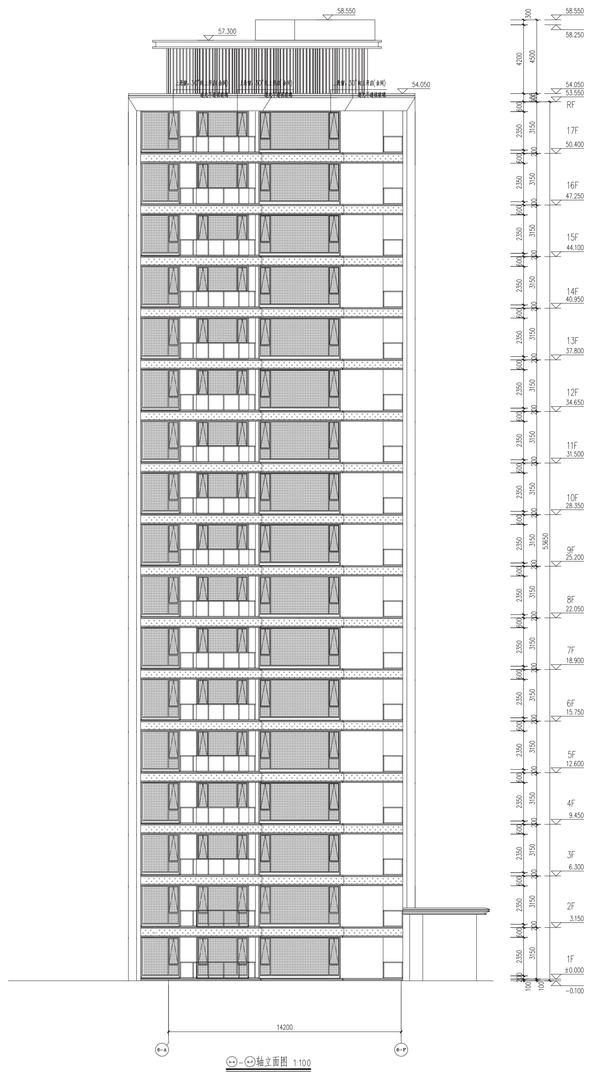
自然资源和城乡建设局
4202043001421 4

变更前
6#



(×2)－(×7)轴立面图 1:100

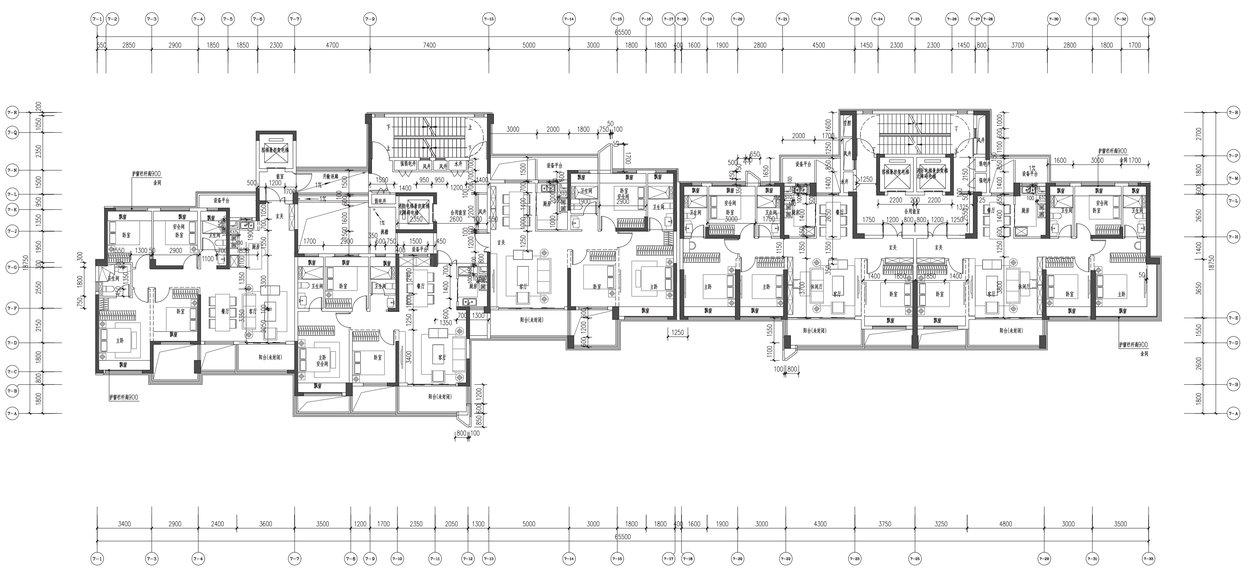
变更后
6#



(×2)－(×7)轴立面图 1:100

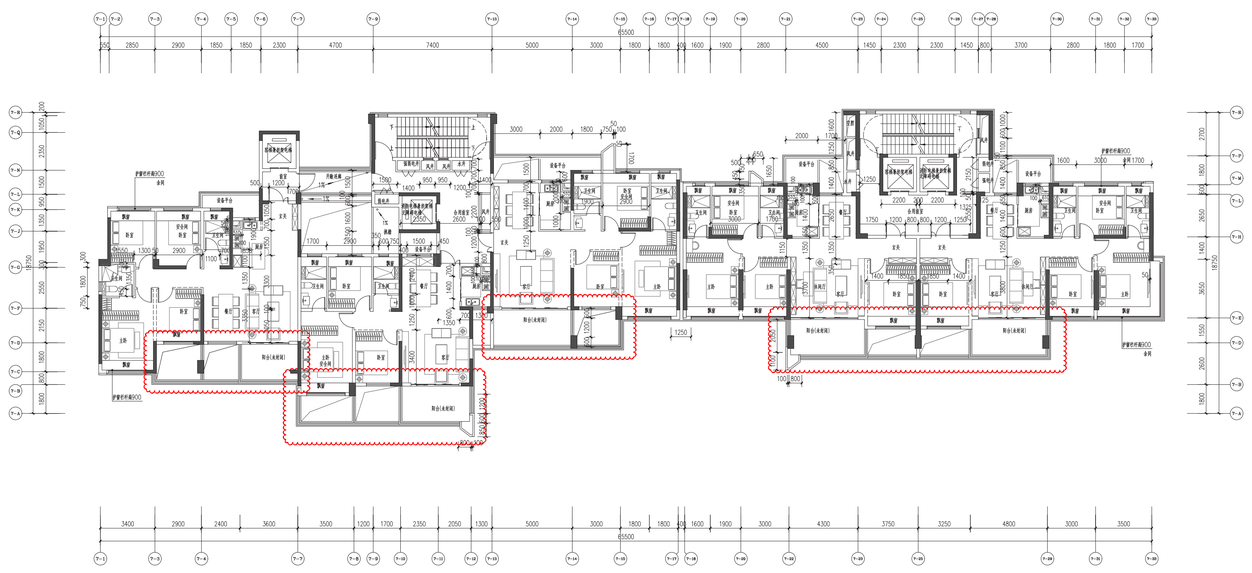
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
7#



三-二十二层平面图 1:100

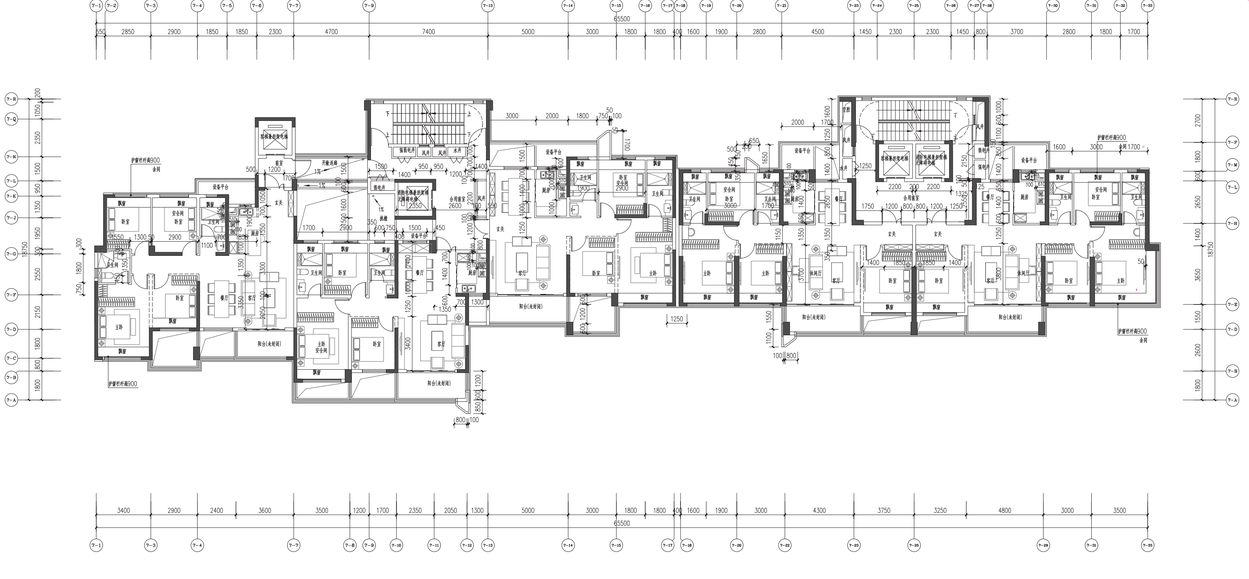
变更后
7#



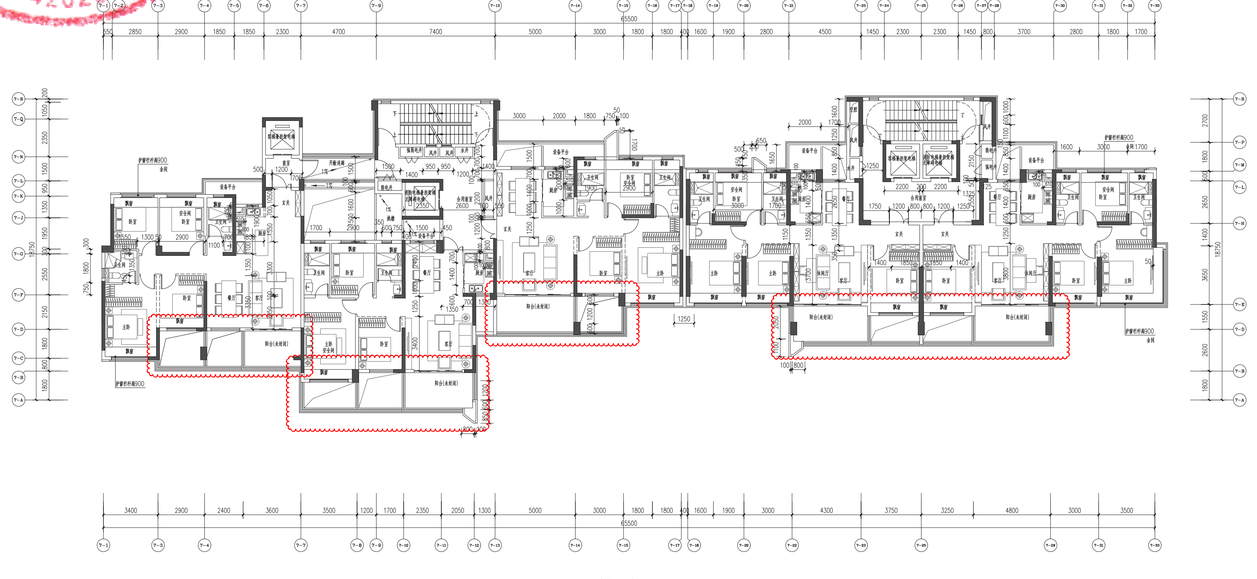
三-二十二层平面图 1:100

自然资源和城乡建设局 420204300142

变更前
7#

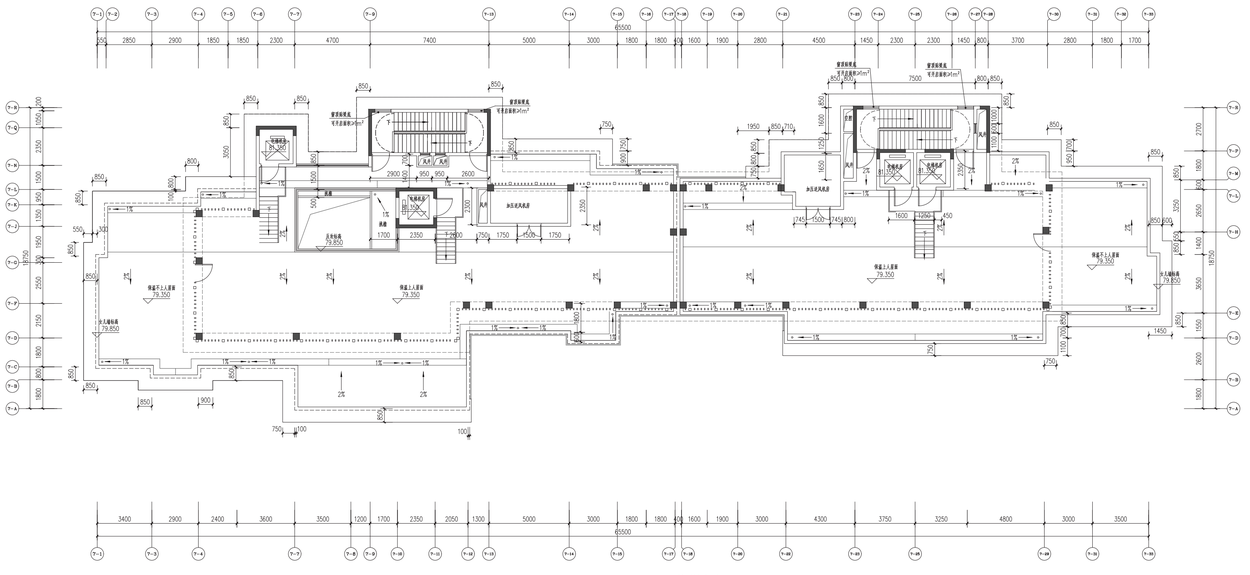


变更后
7#



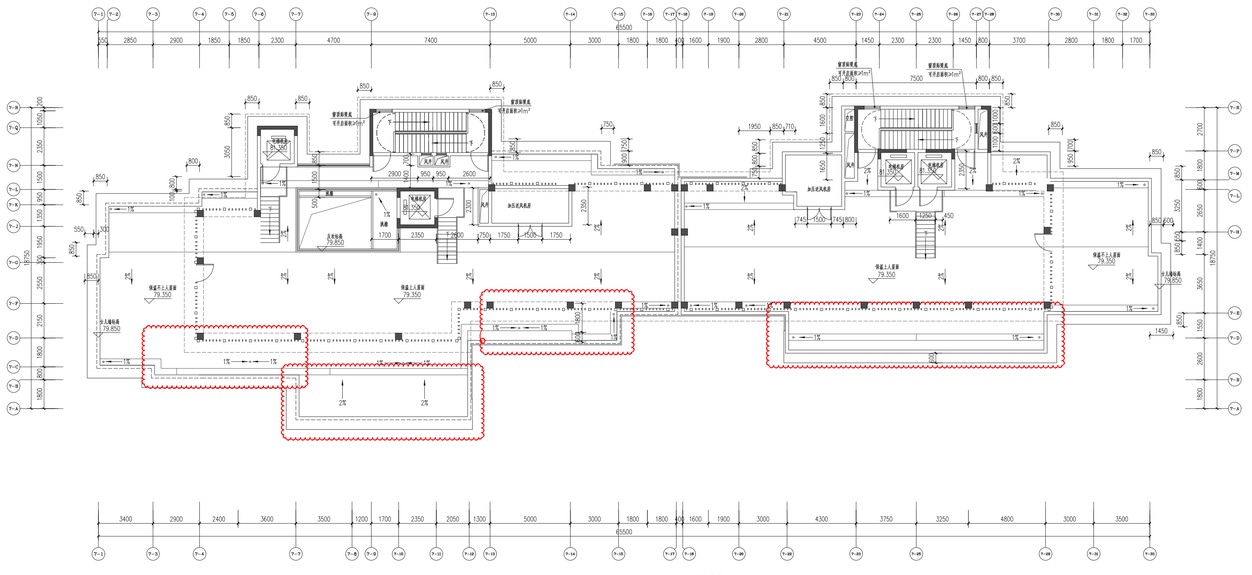
二十二-二十五层平面图 1:100

变更前
7#



屋顶层平面图 1:100

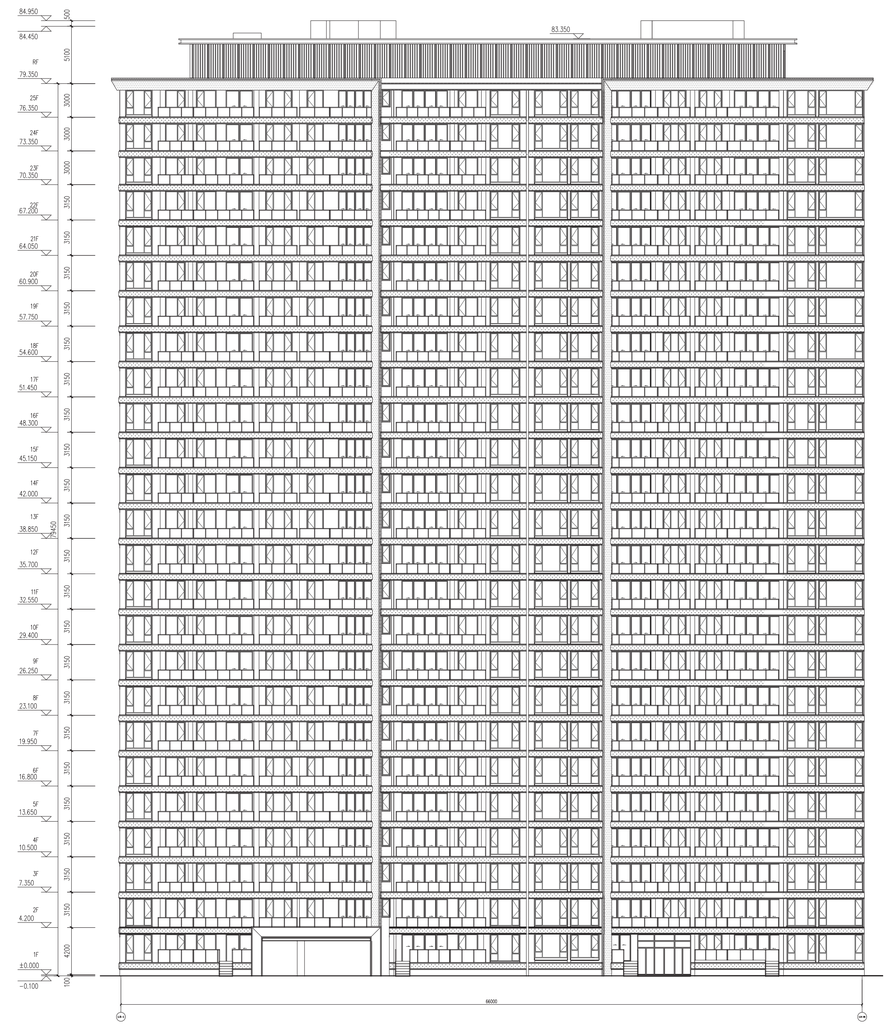
变更后
7#



屋顶层平面图 1:100

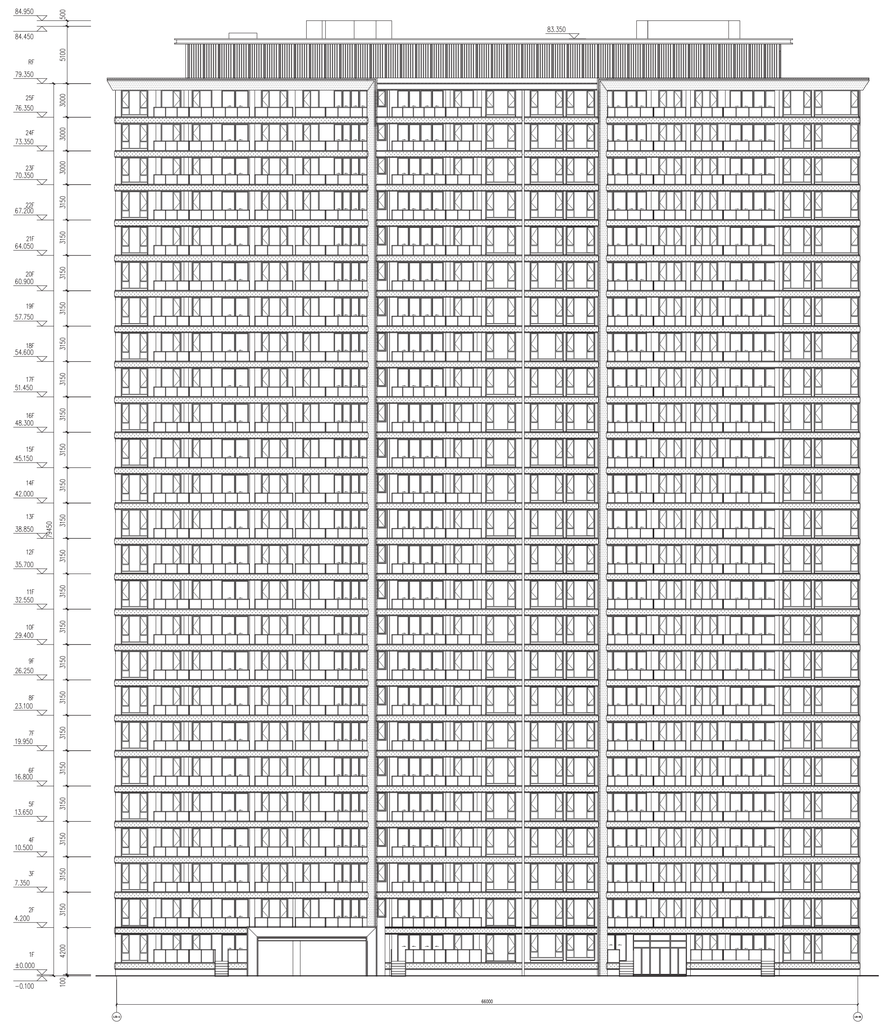
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
7#



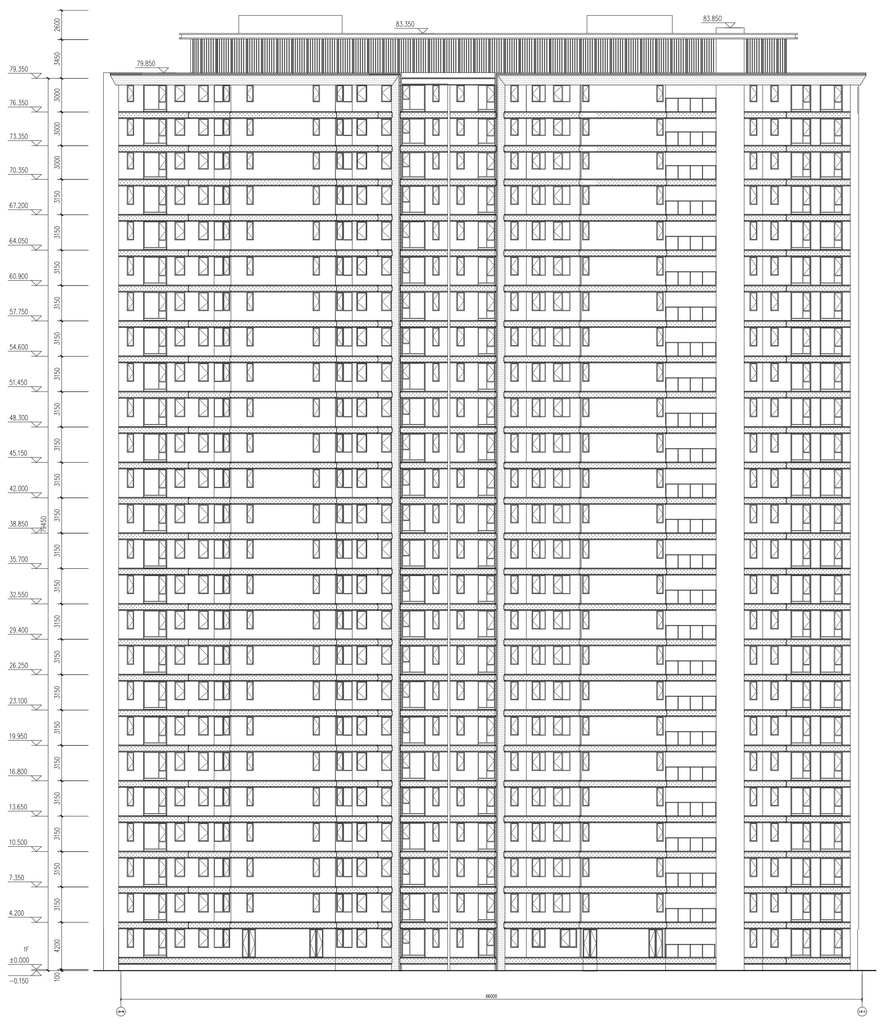
①-Ⓖ轴立面图 1:100

变更后
7#



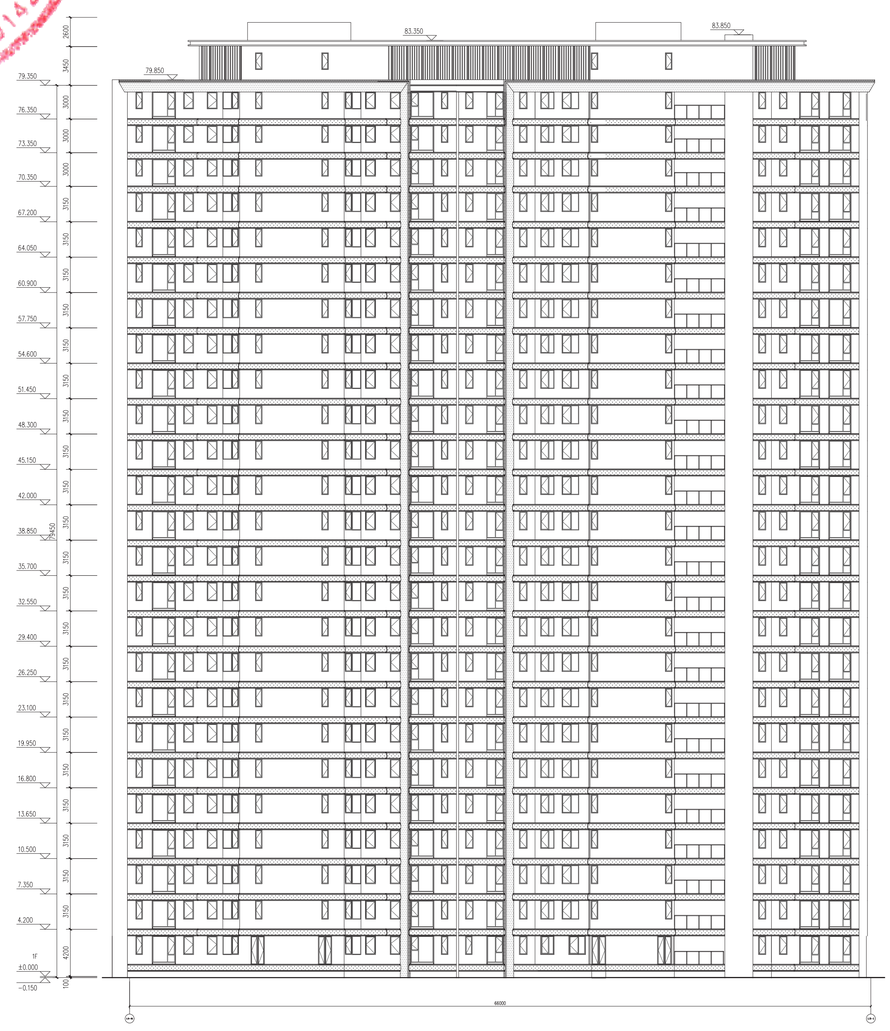
①-Ⓖ轴立面图 1:100

变更前
7#



Ⓖ-①轴立面图 1:100

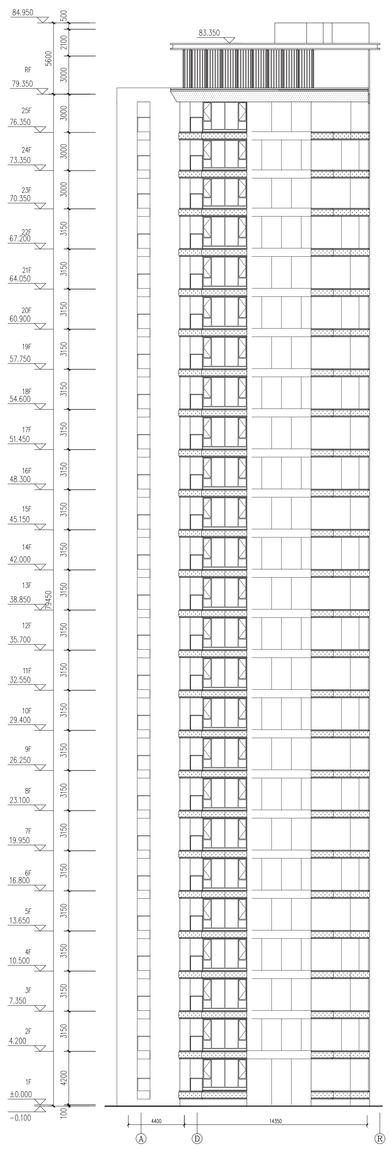
变更后
7#



Ⓖ-①轴立面图 1:100

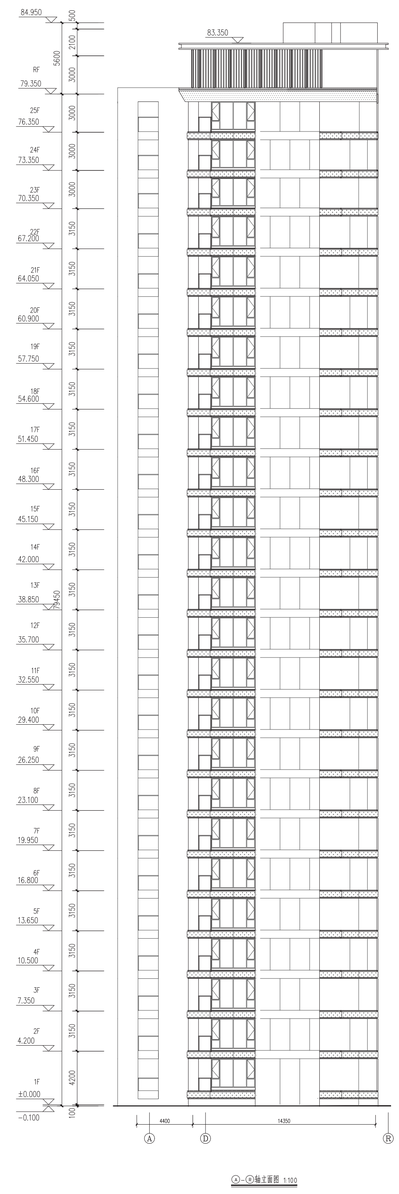
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
7#



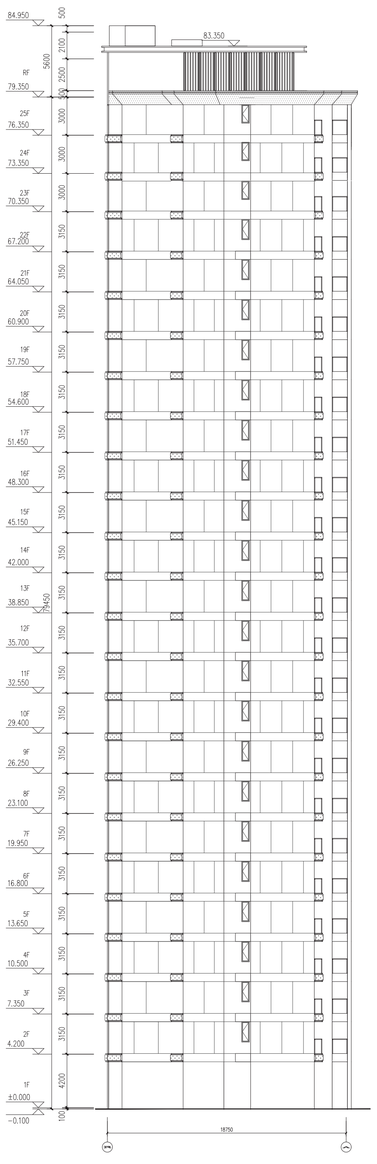
Ⓐ-Ⓡ轴立面图 1:100

变更后
7#



Ⓐ-Ⓡ轴立面图 1:100

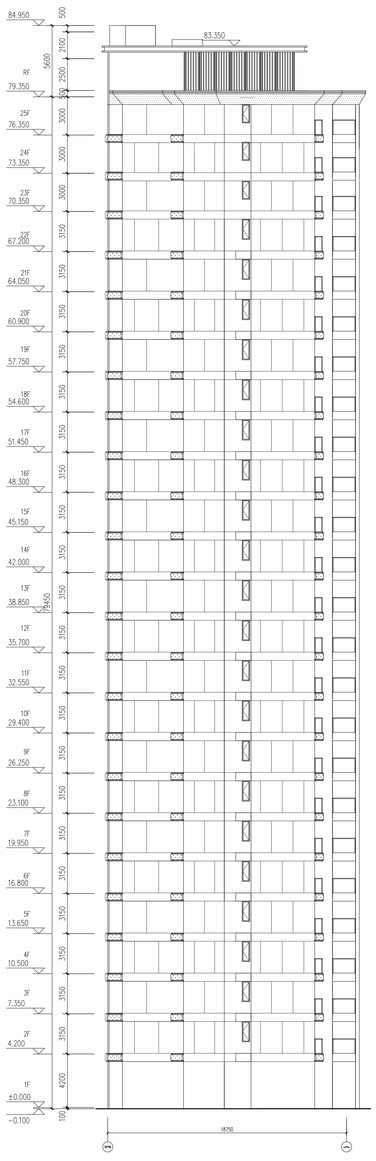
变更前
7#



Ⓐ-Ⓚ轴立面图 1:100

自然资源和规划局 420284300142

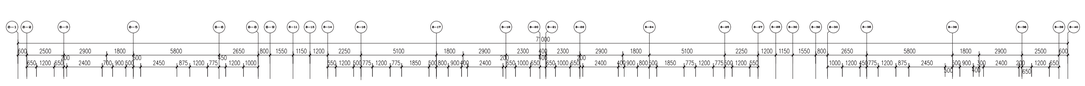
变更后
7#

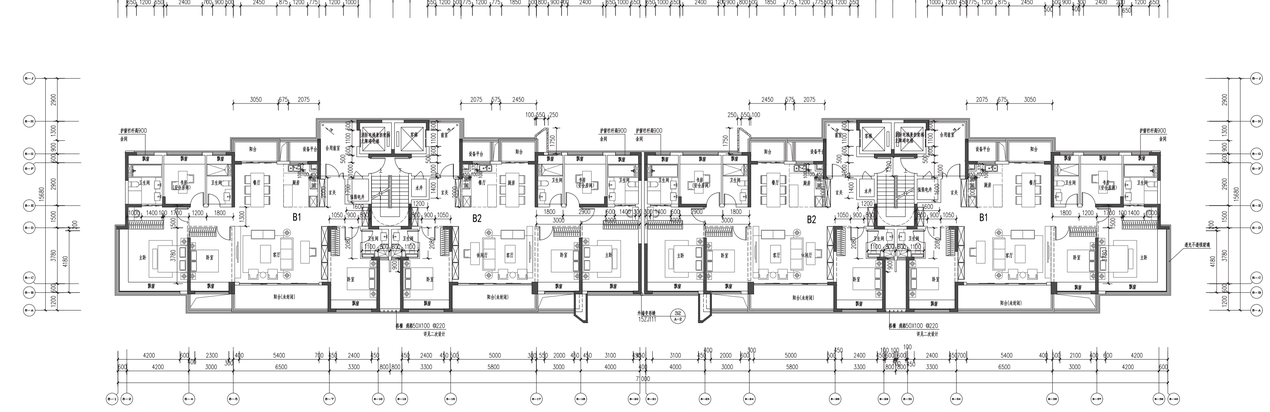


Ⓐ-Ⓚ轴立面图 1:100

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

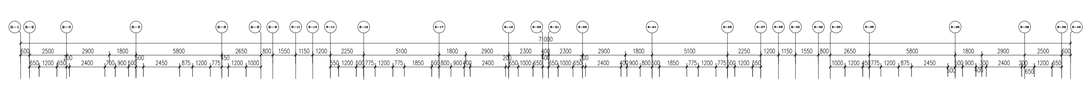
变更前
8#

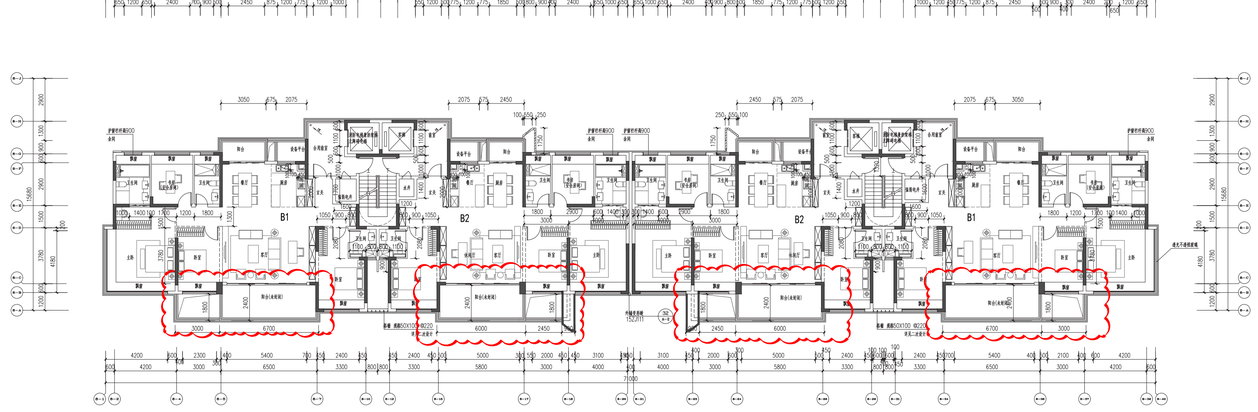




三-十七层平面图 1:50

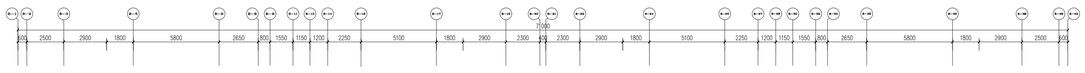
变更后
8#





三-十七层平面图 1:50

变更前
8#



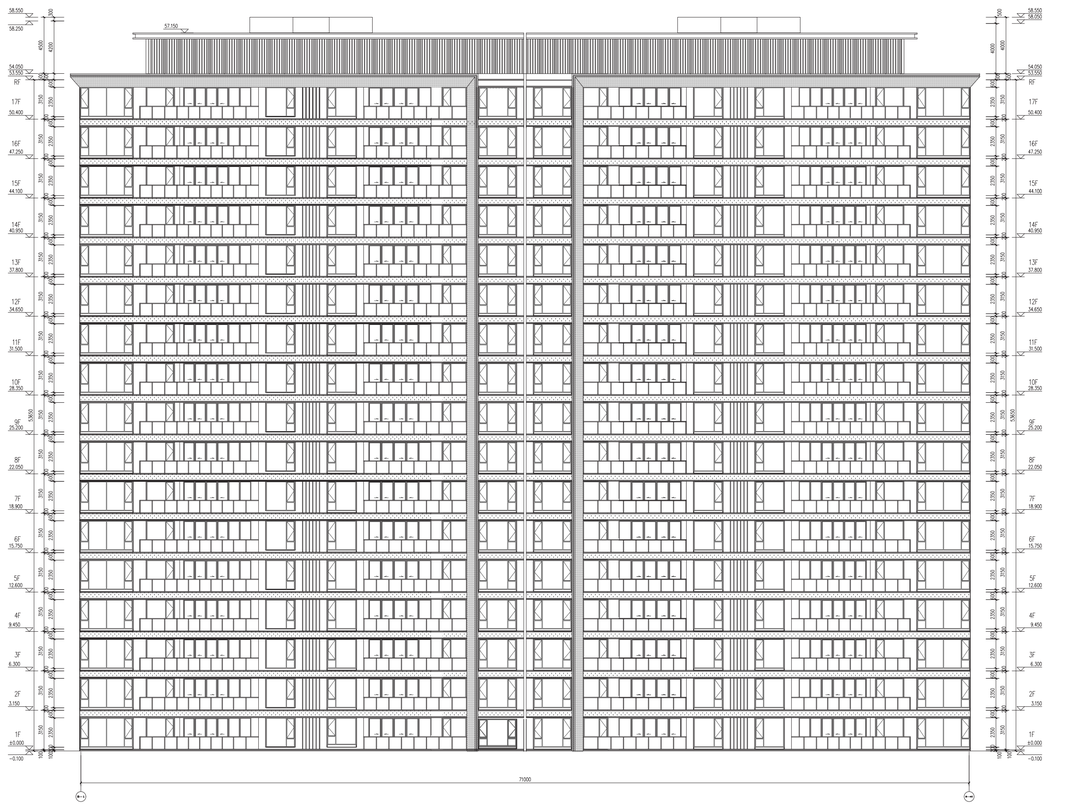
屋面层平面图 1:100

变更后
8#



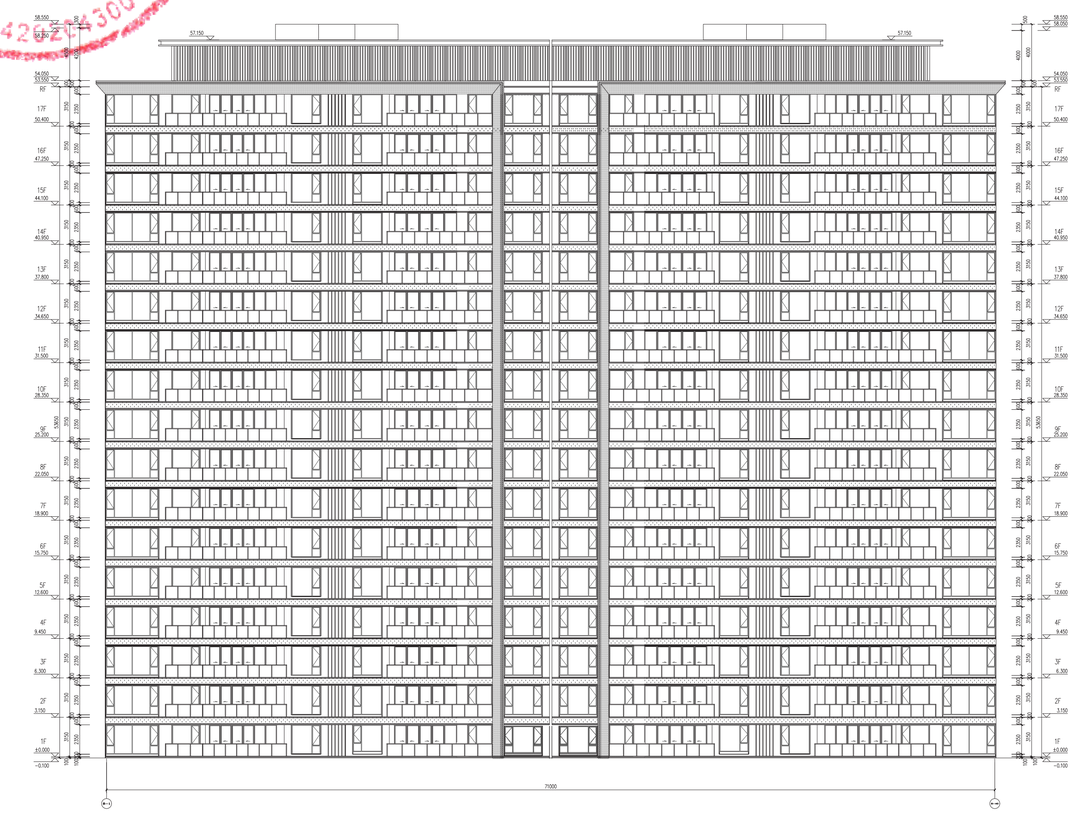
屋面层平面图 1:100

变更前
8#



①-⑩轴立面图 1:100

变更后
8#



①-⑩轴立面图 1:100

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

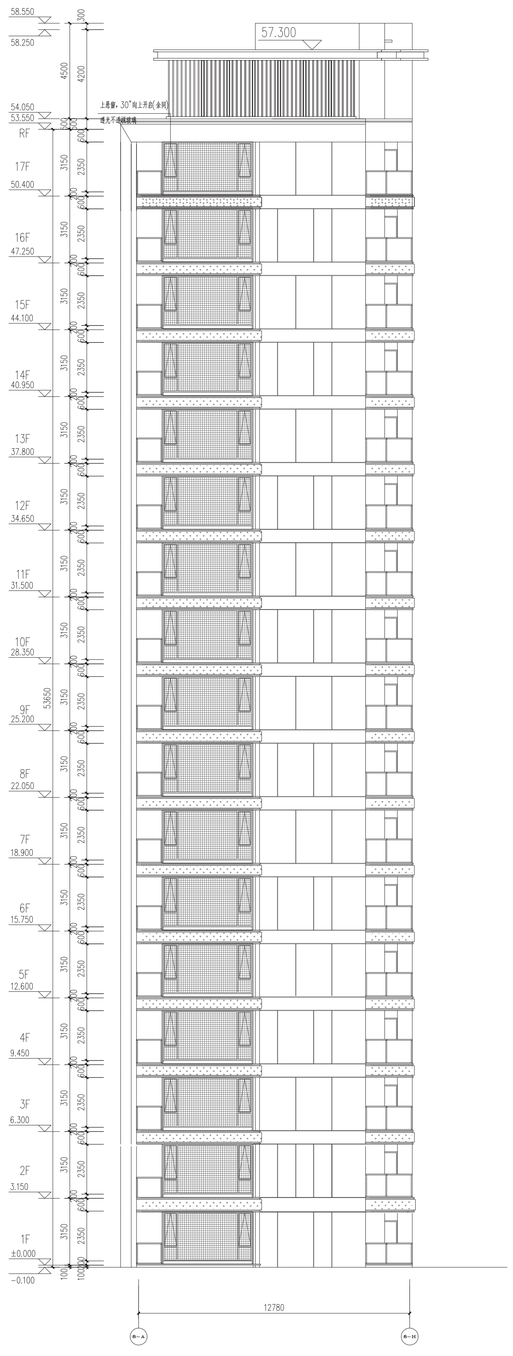
变更前
8#



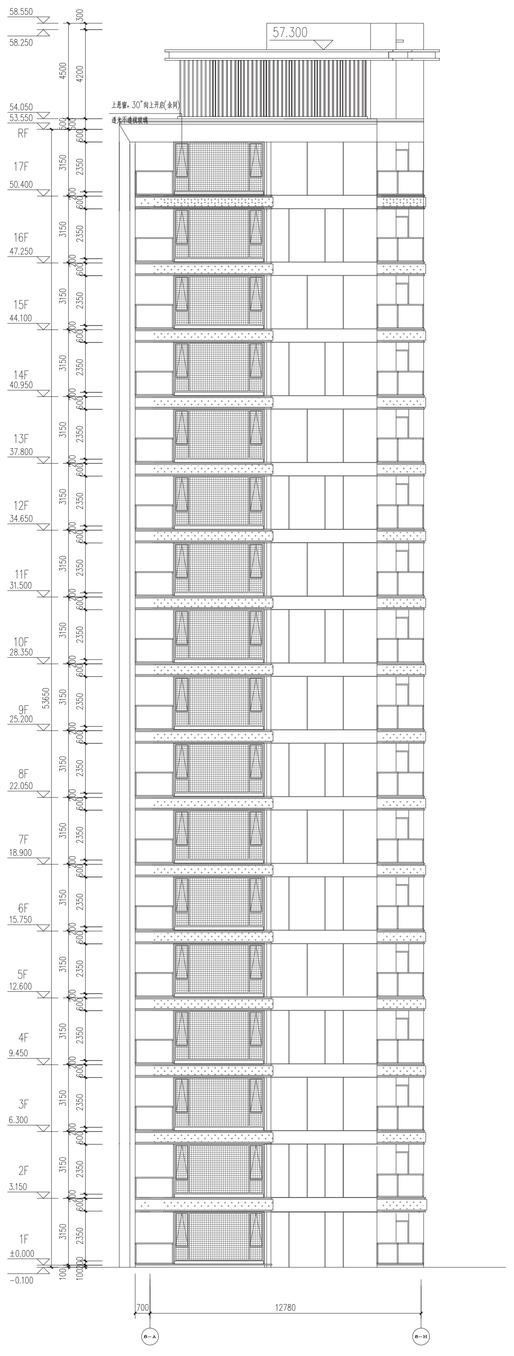
变更后
8#



变更前
8#

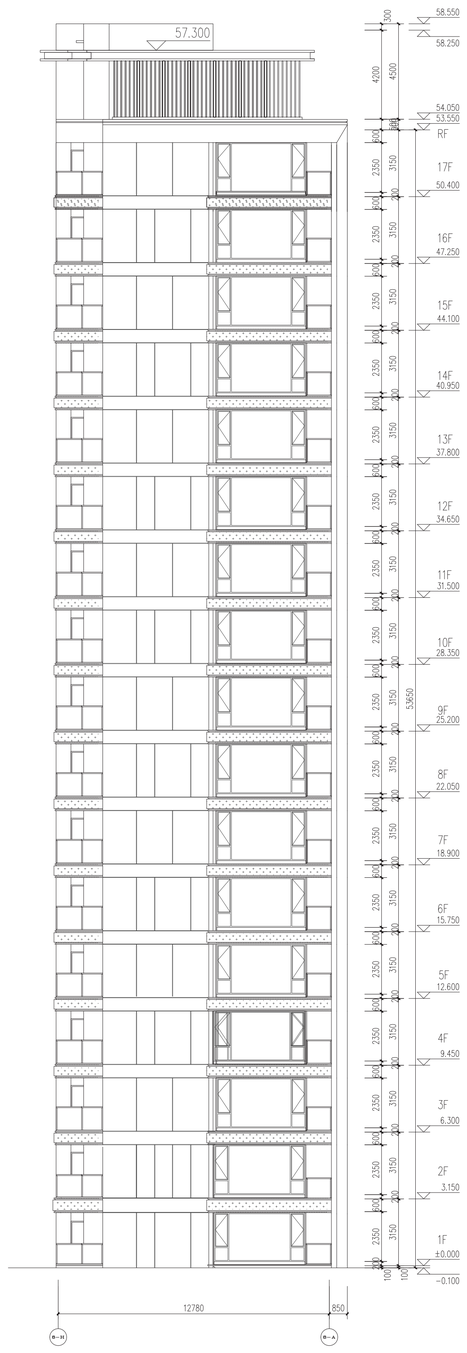


变更后
8#



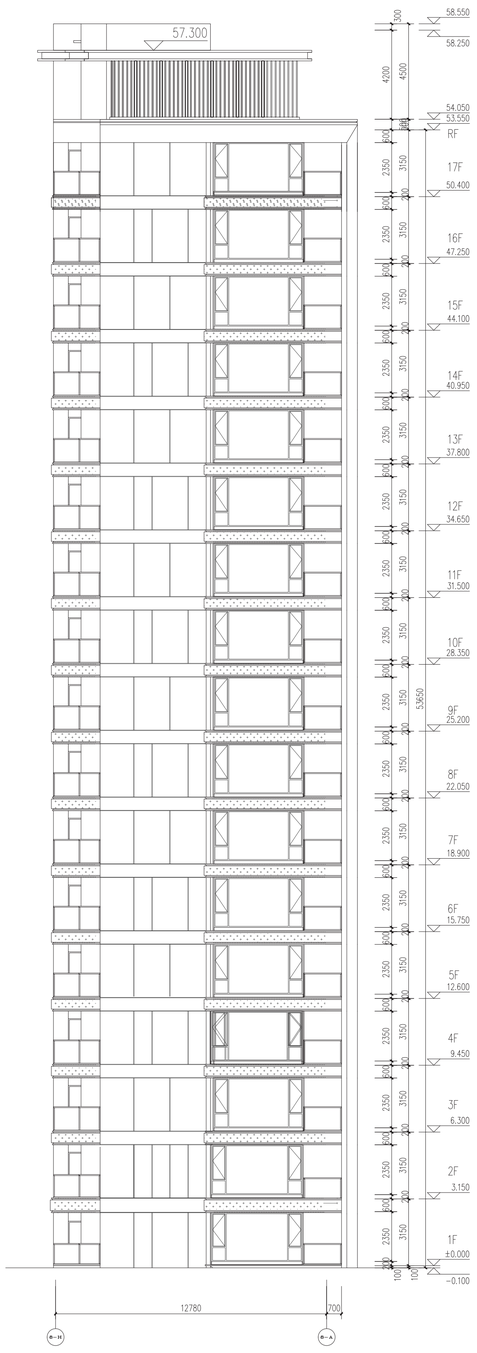
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
8#



Ⓗ–Ⓐ轴立面图 1:100

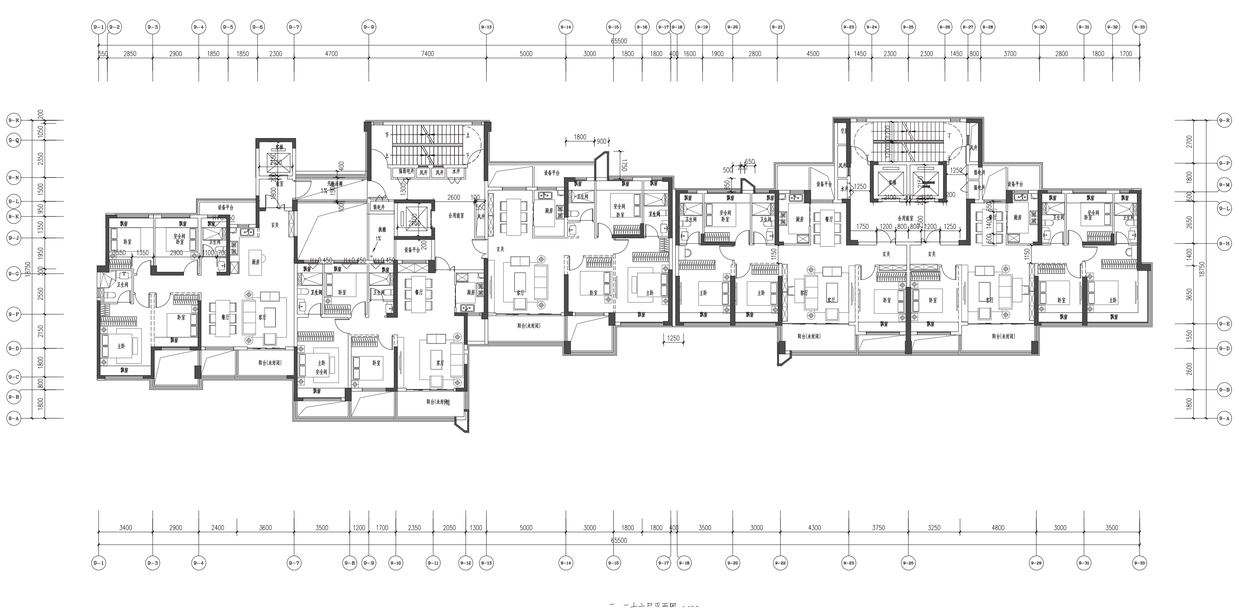
变更后
8#



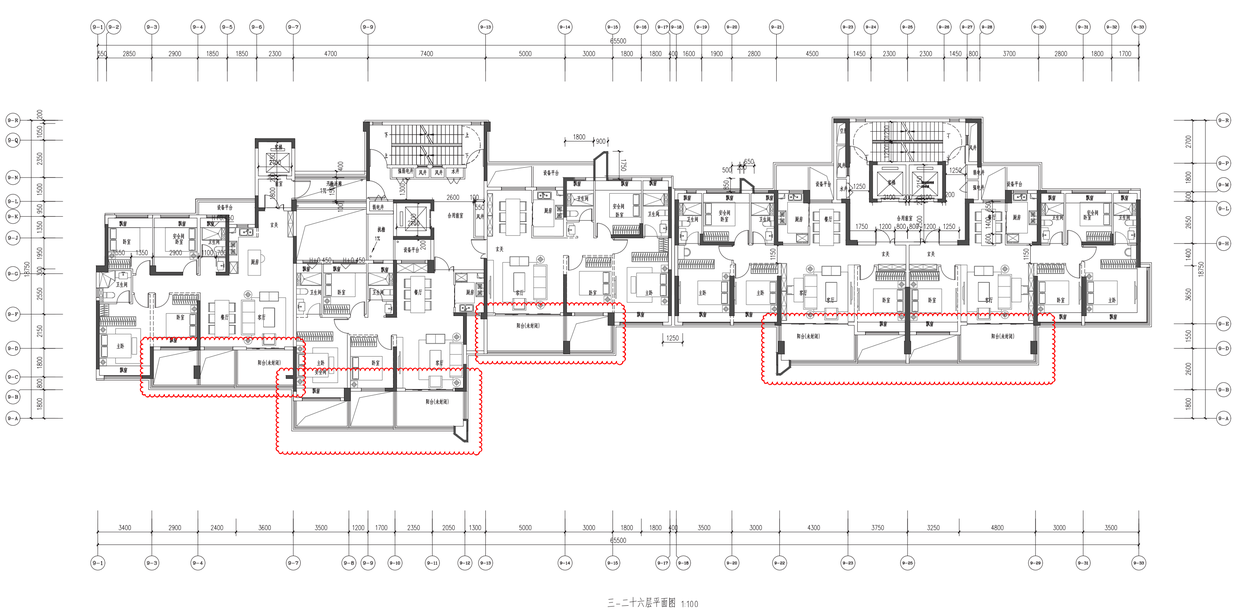
Ⓗ–Ⓐ轴立面图 1:100

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

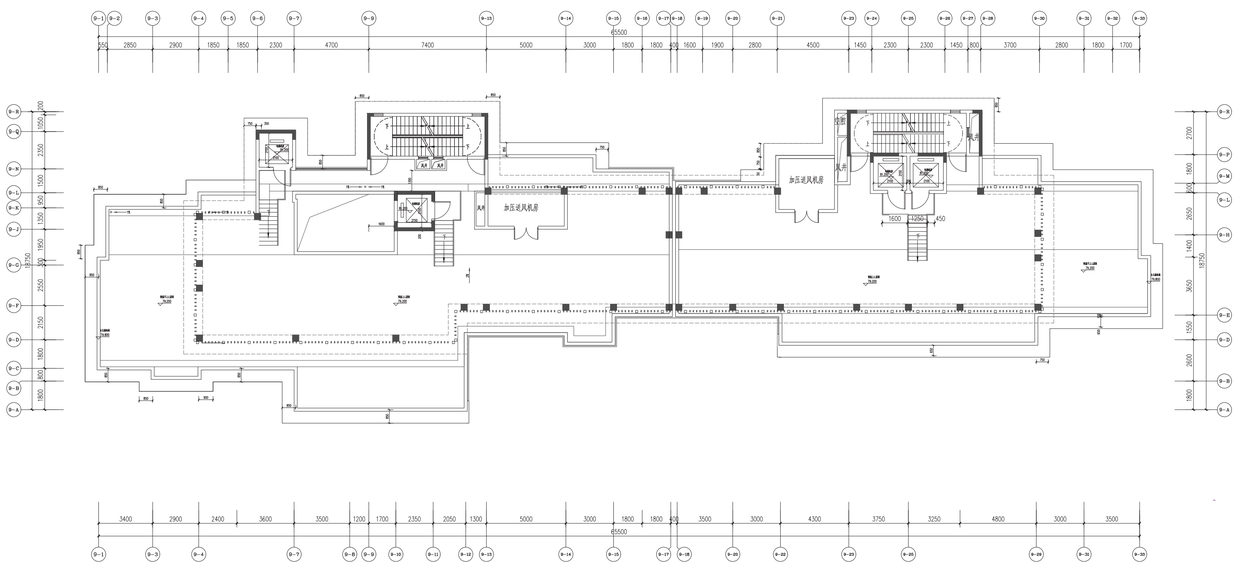
变更前
9#



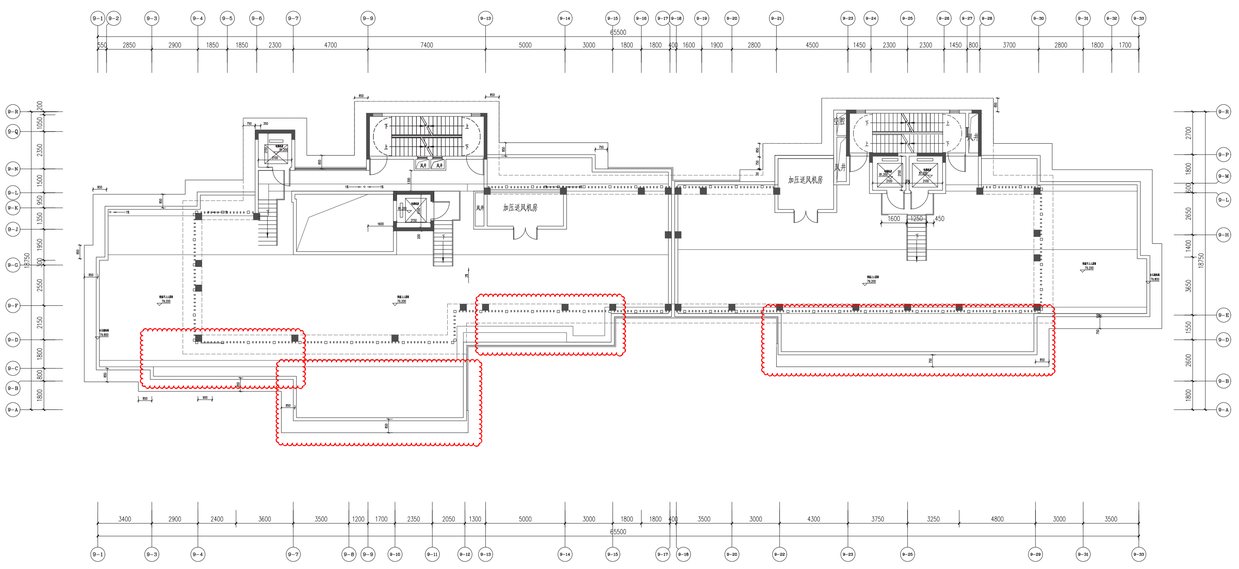
变更后
9#



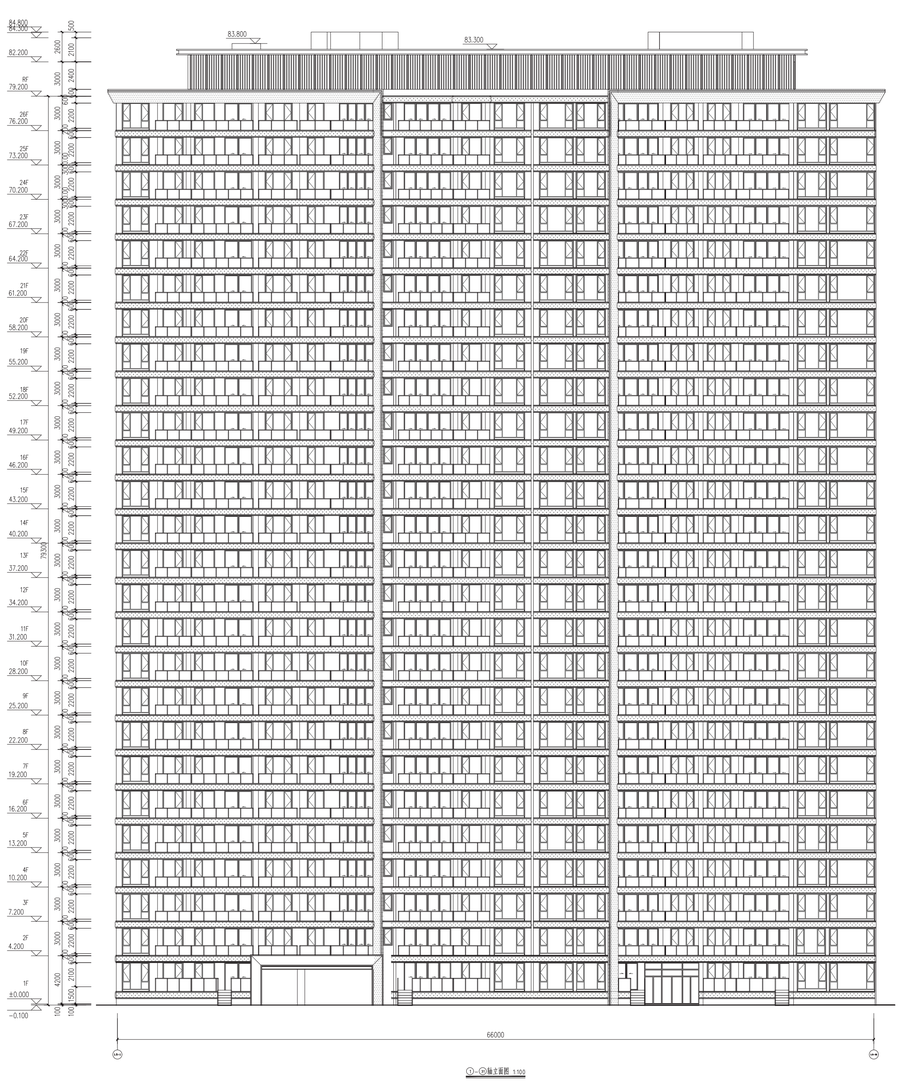
变更前
9#



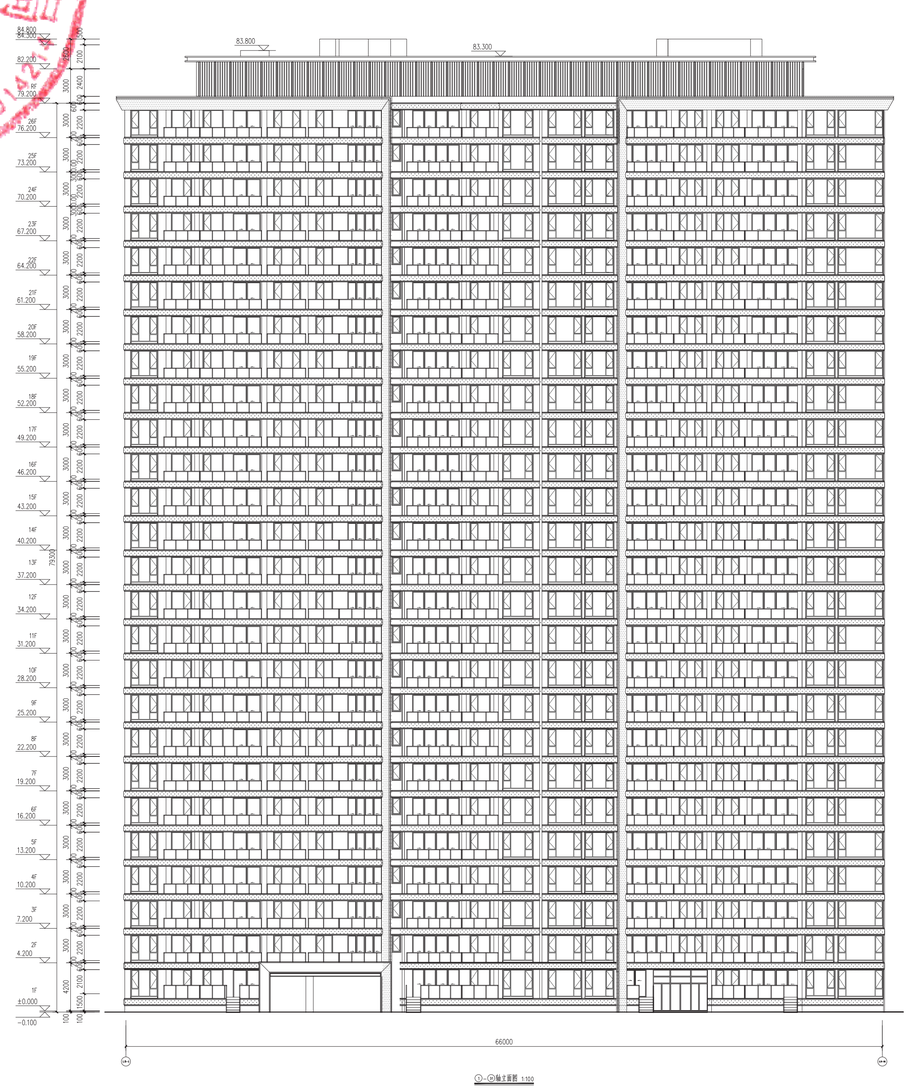
变更后
9#



变更前
9#

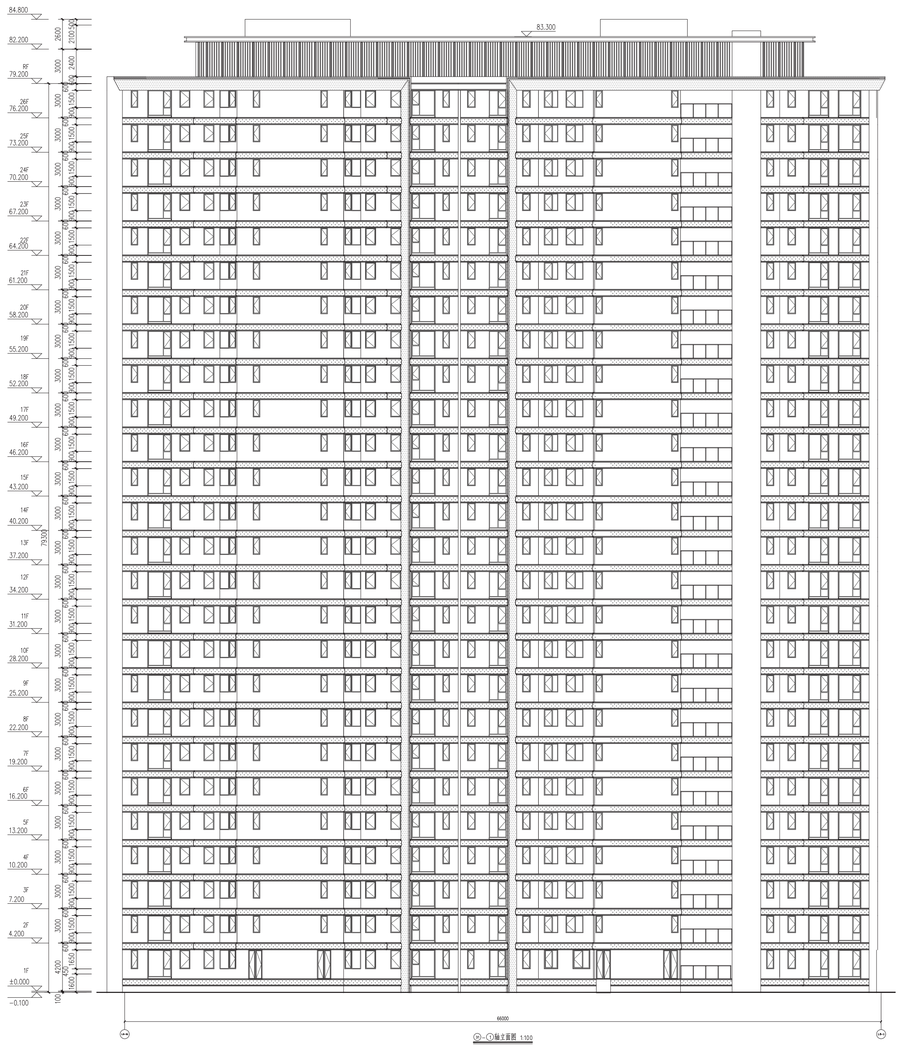


变更后
9#

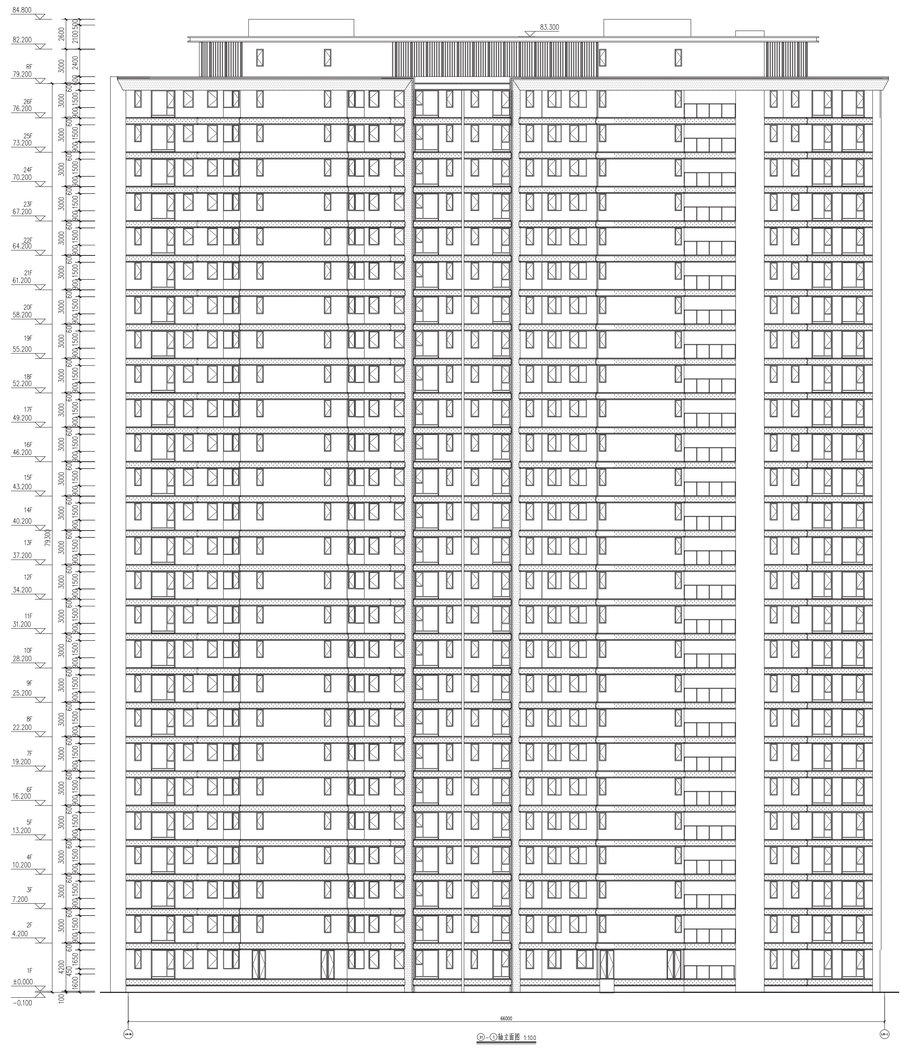


中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
9#



变更后
9#

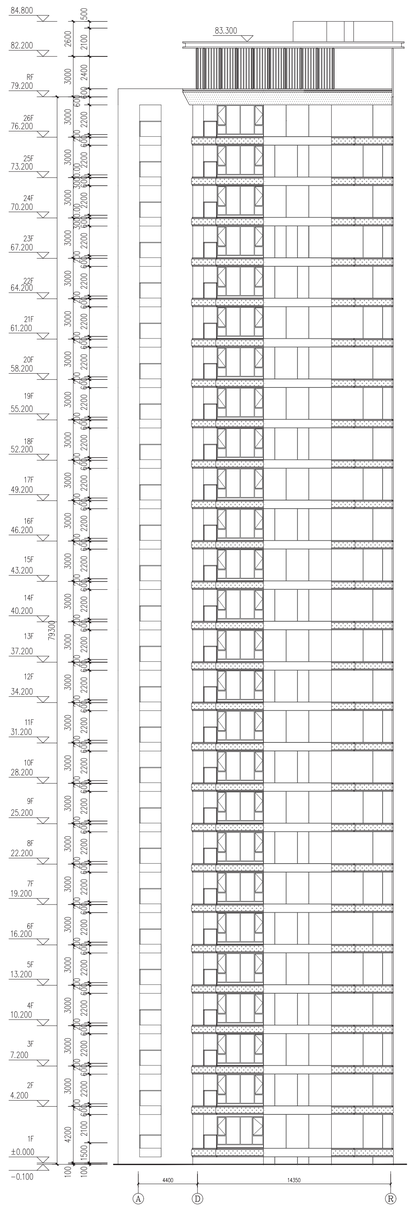


变更前
9#



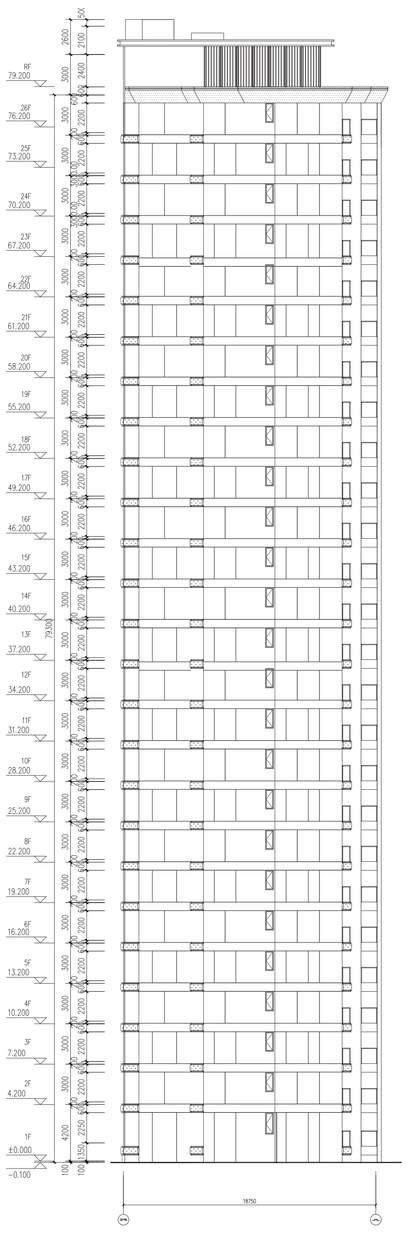
自然资源和城乡建设局 4202043001421

变更后
9#



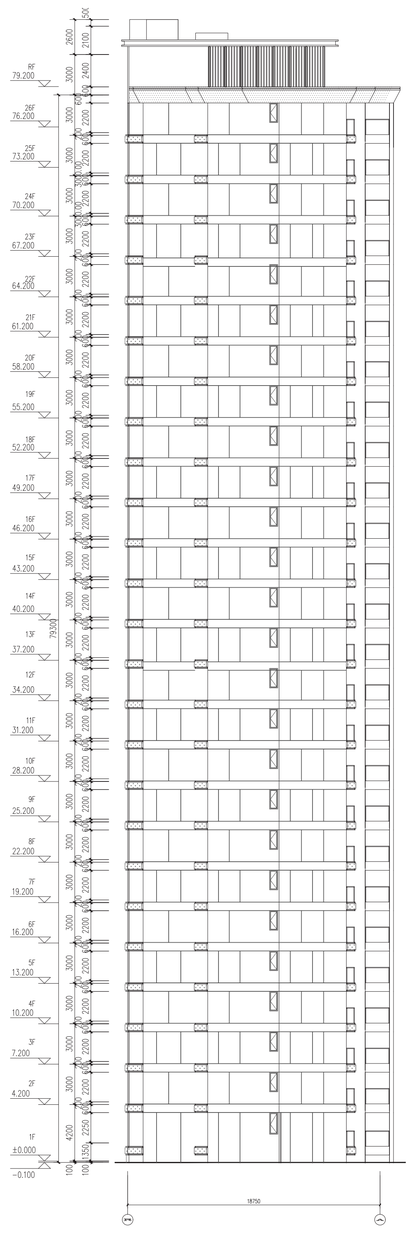
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
9#



Ⓧ-Ⓐ轴立面图 1:100

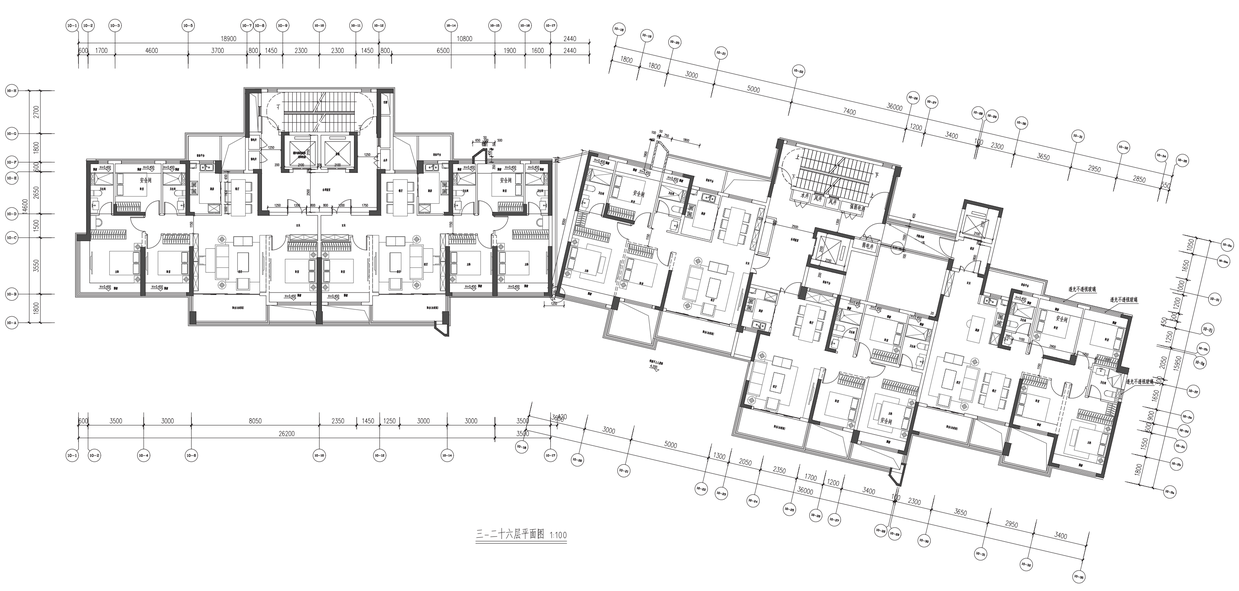
变更后
9#



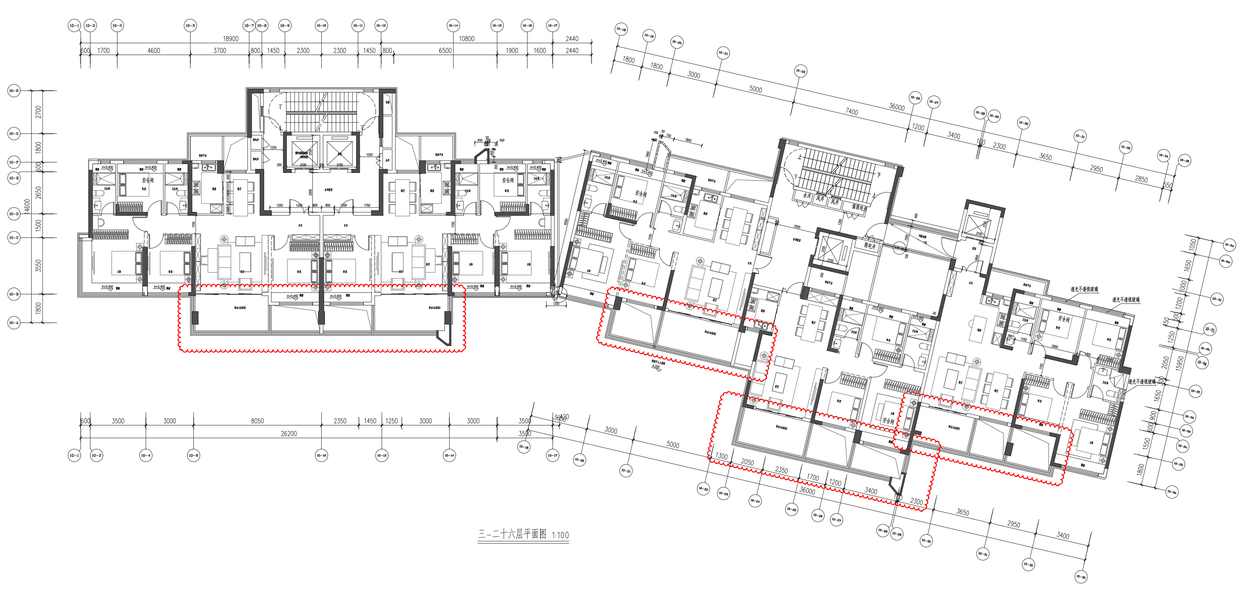
Ⓧ-Ⓐ轴立面图 1:100

中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

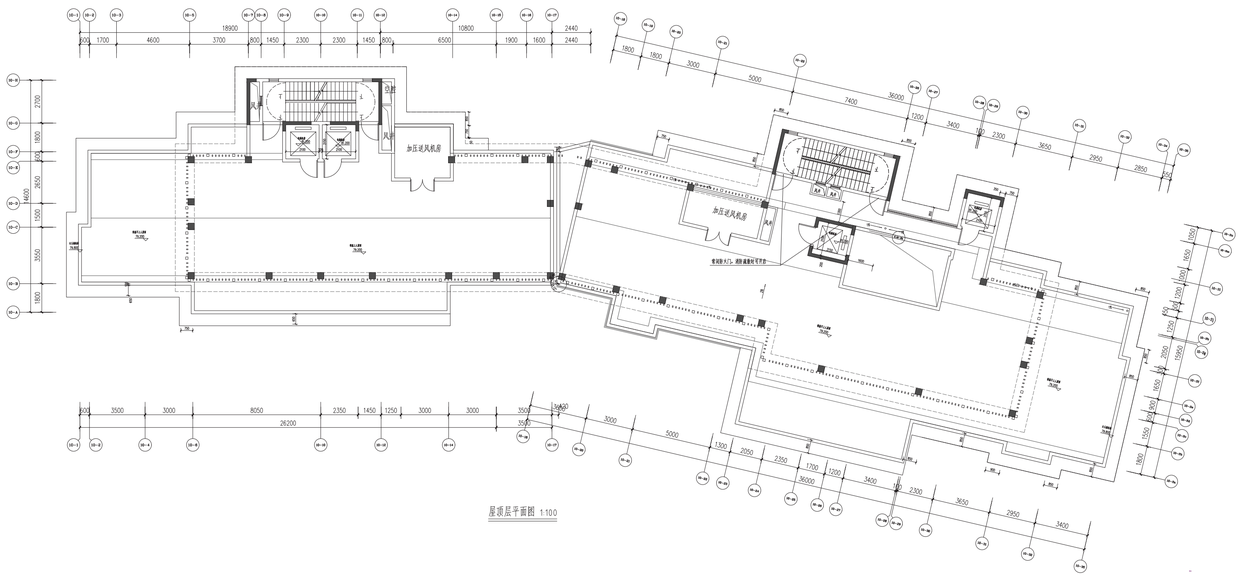
变更前
10#



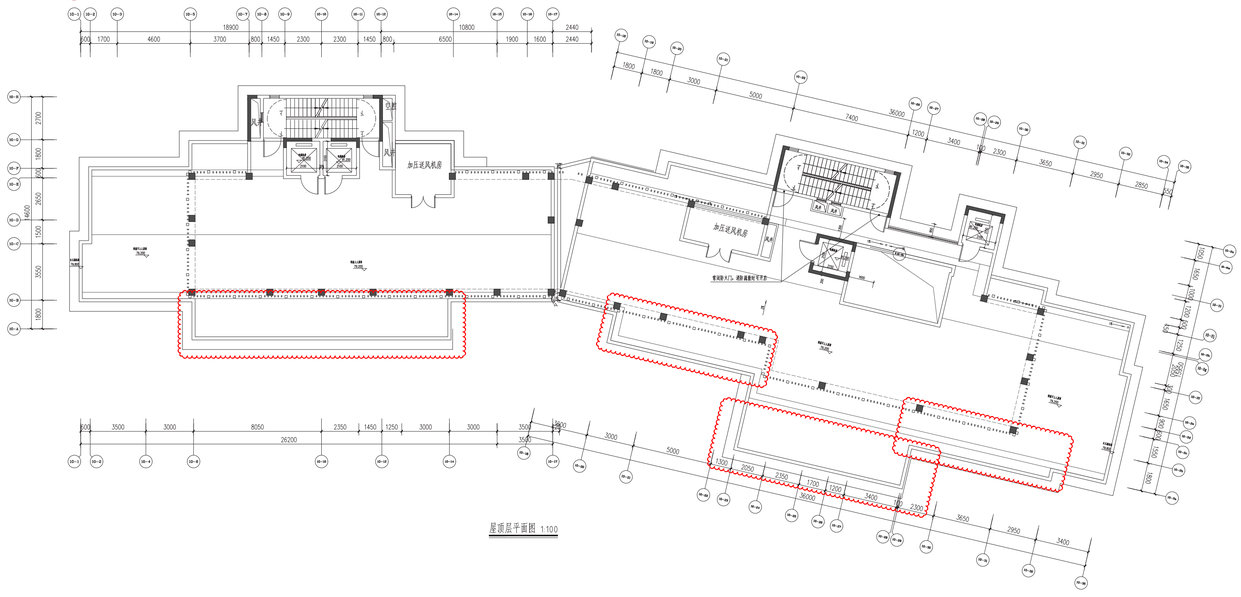
变更后
10#



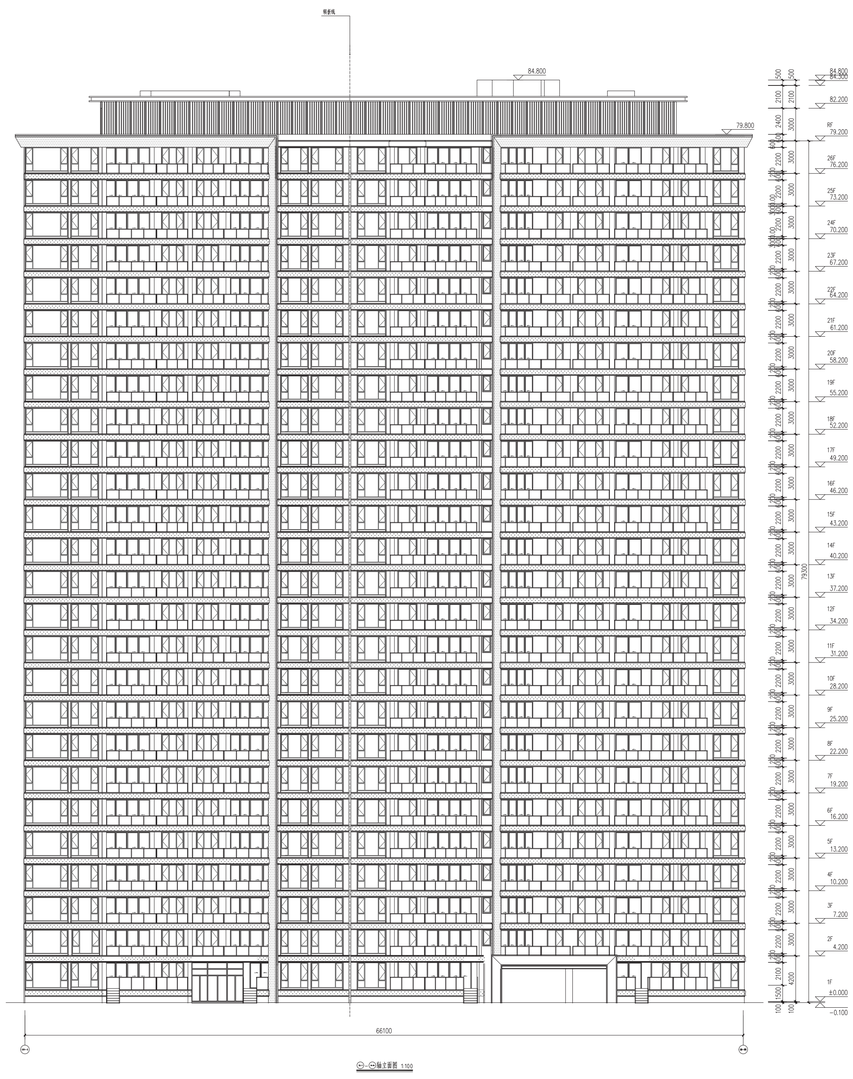
变更前
10#



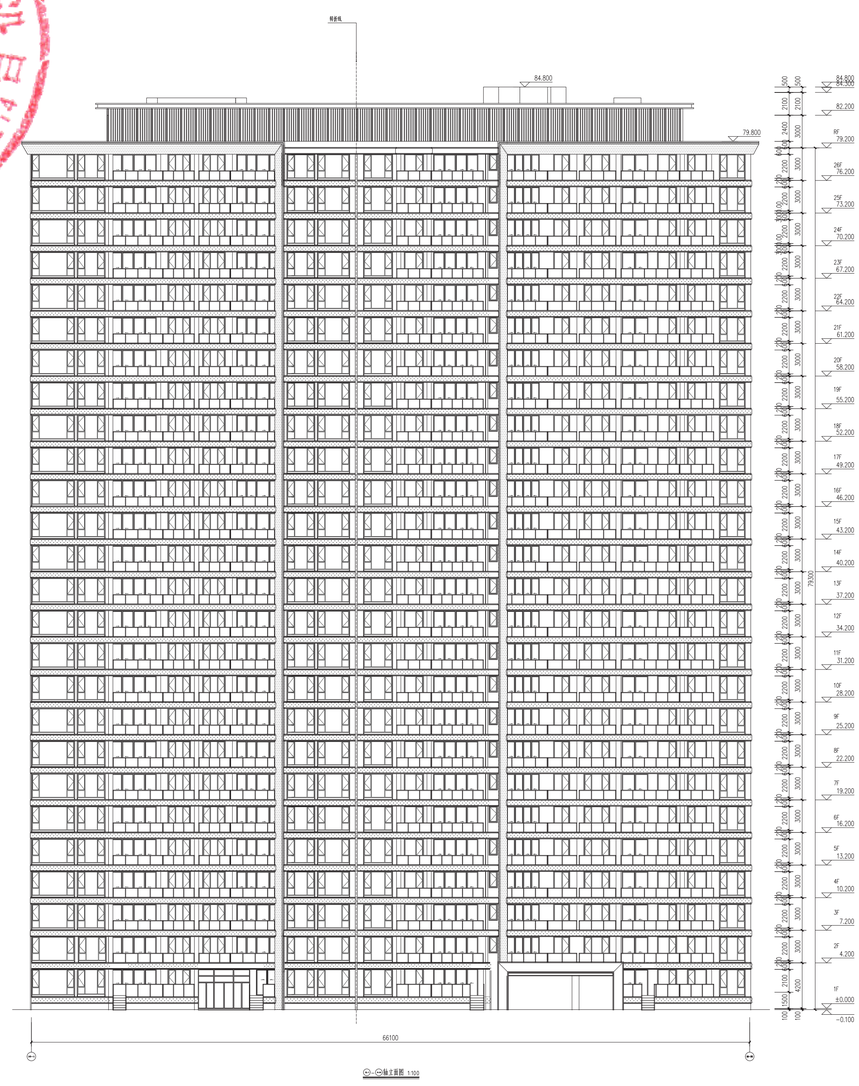
变更后
10#



变更前
10#

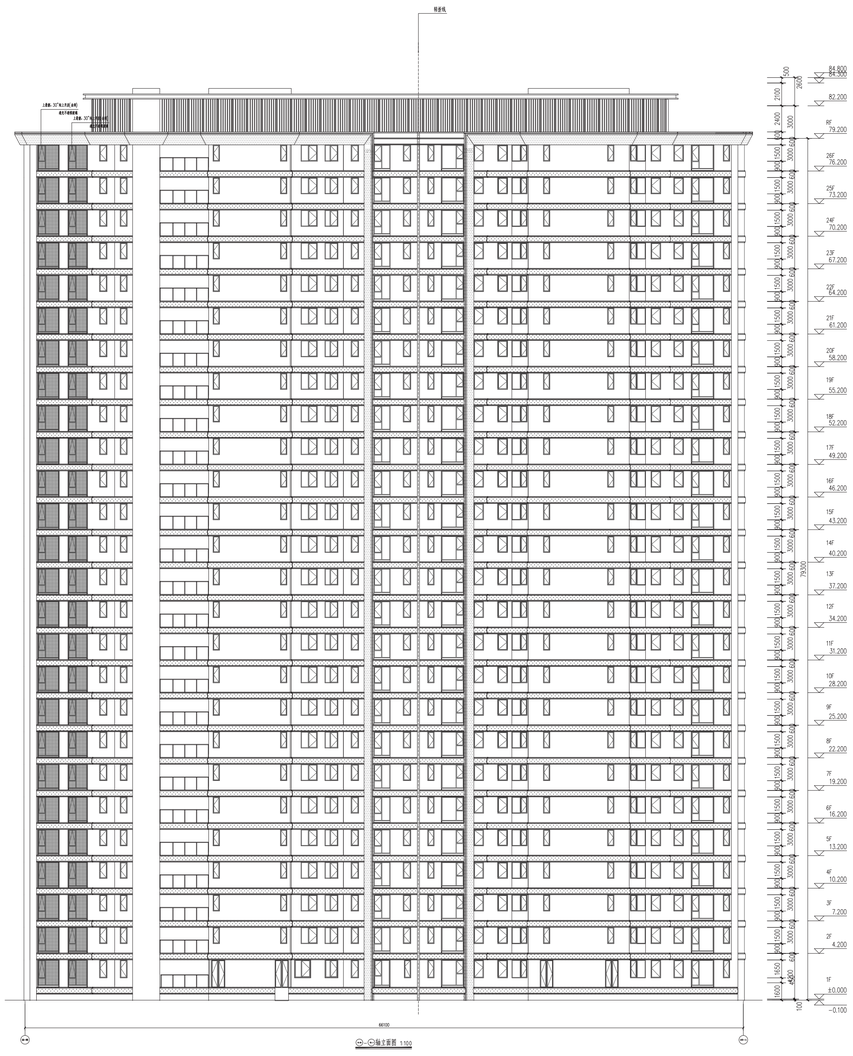


变更后
10#

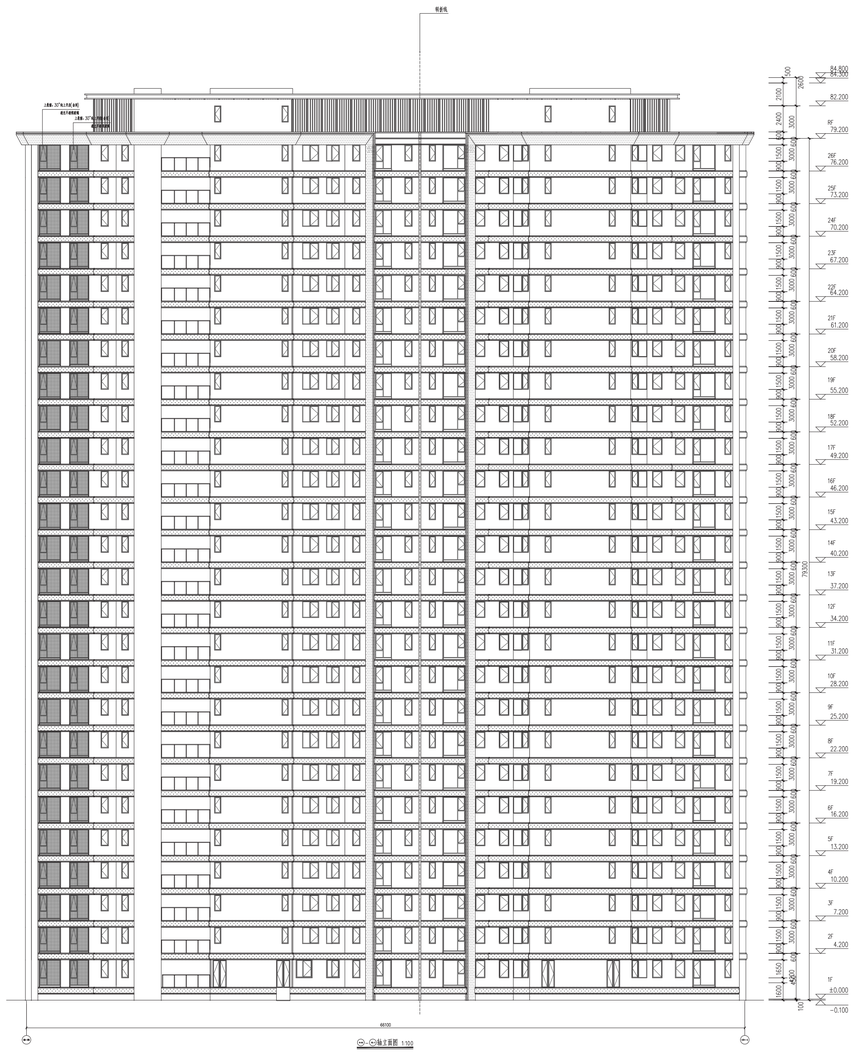


中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

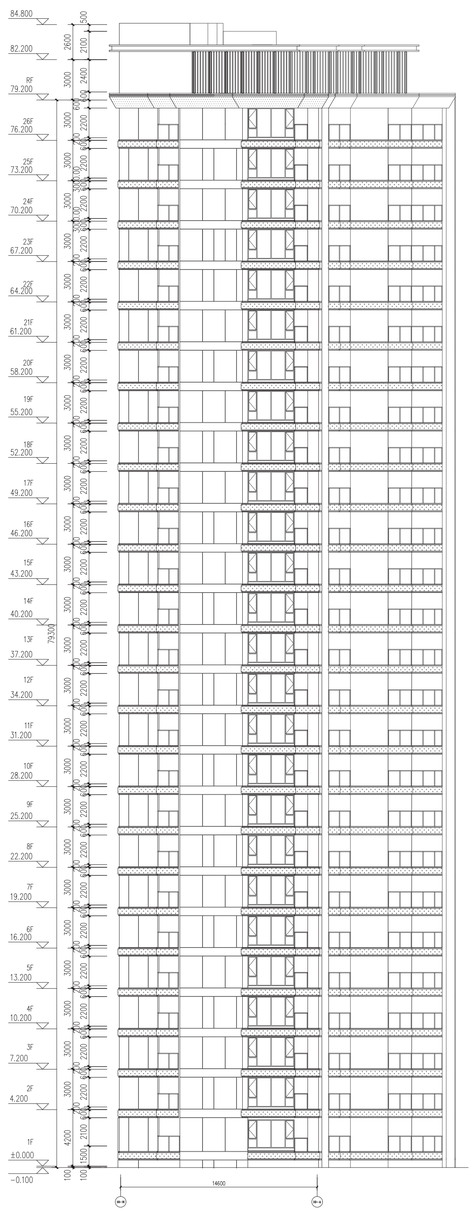
变更前
10#



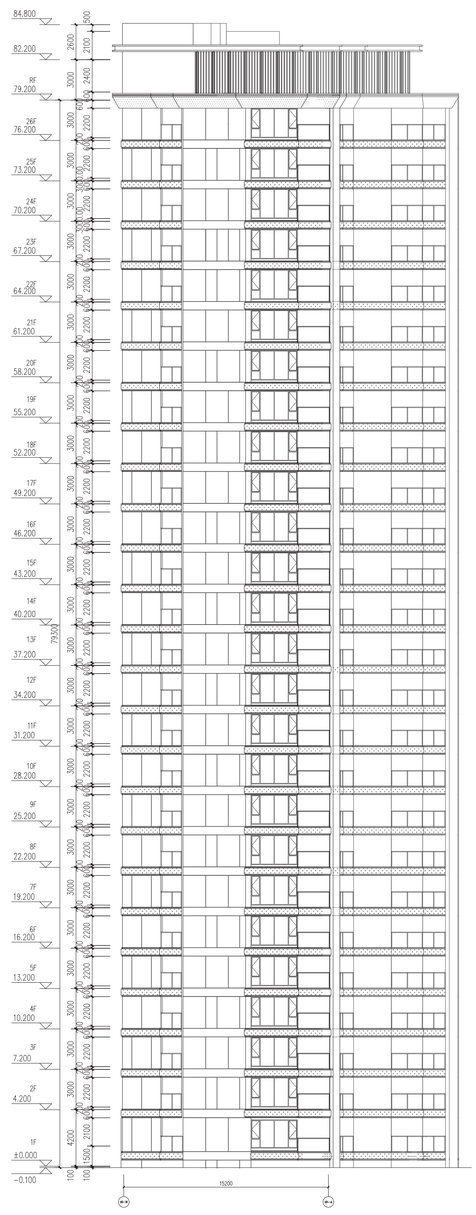
变更后
10#



变更前
10#

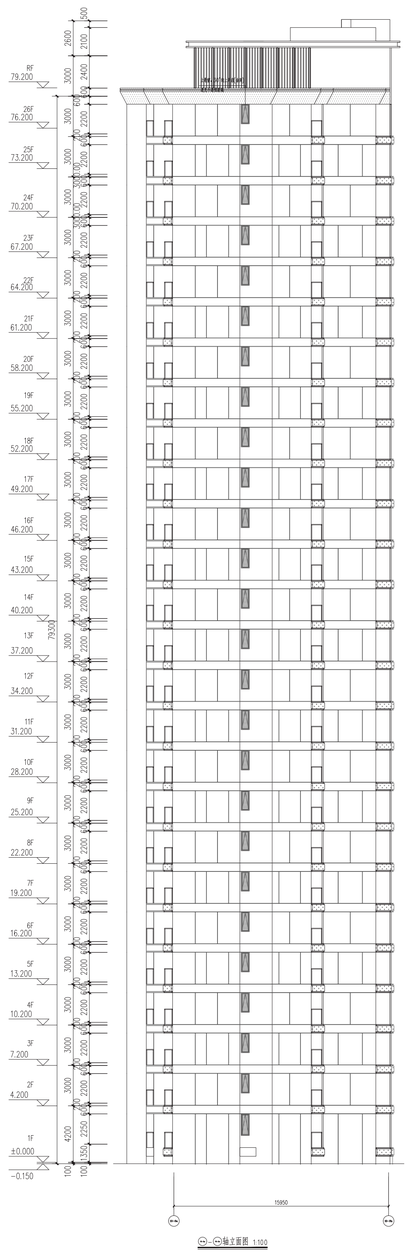


变更后
10#



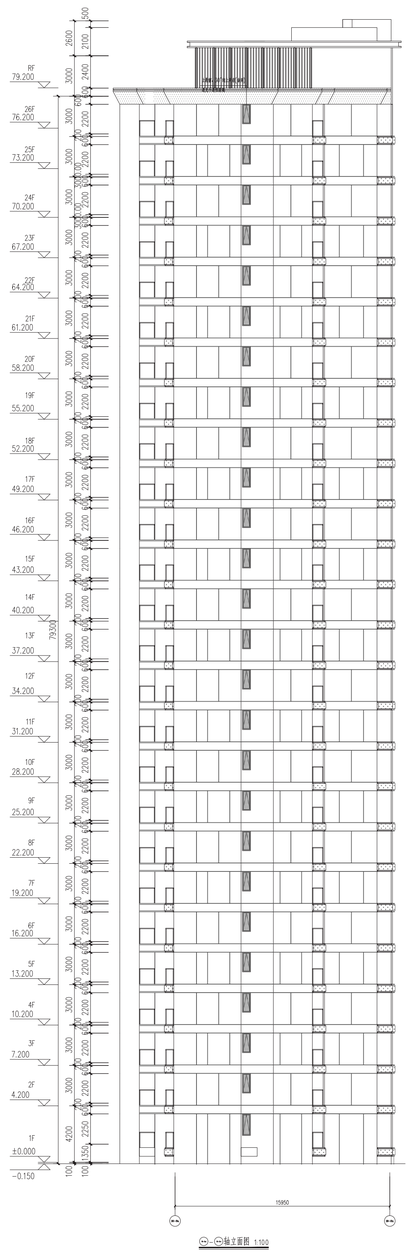
中都·天玺小区项目设计变更方案批前公示

变更前
10#



⑫-㉑轴立面图 1:100

变更后
10#



⑫-㉑轴立面图 1:100