

黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

根据黄石万达置业有限公司申请，经2022年7月7日市自然资源和规划委员会研究，会议原则同意黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整。现我局拟对黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整进行审批。为广泛听取意见，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《市自然资源和规划局关于进一步明确建设工程（民用建筑类）设计方案审查工作的通知》（黄自然资规函[2021]8号）的相关规定，现对黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整进行批前公示。在公示期间，有关单位或个人对该规划审批有何意见或建议，可通过以下方式反映。

公示日期：2022年7月20日-2022年7月28日

公示反映方式：

1. 网上公示：<http://zrzy.huangshi.gov.cn/>
电子邮箱：hszrzyhghj@163.com（黄石自然资源和规划局网上邮箱）
2. 联系电话：0714-5383068 黄石市自然资源和规划局下陆区分局
0714-6285510 黄石市自然资源和规划局建设项目规划科

凌女士
李先生

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。

黄石市自然资源和规划局
2022年7月19日

一、调整前规划总平面图



黄石万达公馆二期项目经济技术指标表			
项目	原规划面积	单位	备注
总用地面积	75838.00	m²	
实际建设用地面积	71984.00	m²	
其中	城市绿地面积	3854.00	m²
总建筑面积	1417186.24	m²	
其中	地上总建筑面积	113976.55	m²
	地下总建筑面积	33209.69	m²
地上计算容积率面积	113657.72	m²	
	住宅住宅面积	108540.89	m²
	社区配套建筑面积	2136.04	m²
其中	社区服务用房	1004.99	m² 规划设计条件≥400m²
	物业管理用房	308.96	m² 总建筑面积的0.2%
	文化活动室	259.63	m² 居住区设计标准250-1200m²
	公厕	32.82	m² 规划条件：30-60m²
	配电室	440.08	m² 三个配电室，一个开闭所
	消防控制室	67.58	m²
	门卫	21.98	m² 南北出入口各设置门卫一个
	商业	2980.79	m²
不计容建筑面积	33528.52	m²	
其中	地上架空建筑面积	318.83	m²
	地下室建筑面积	33209.69	m²
其中	地下机动车库面积	27466.69	m²
	地下人防面积	5743.00	m² 地面计算容积率面积5%标准建设
	容积率	1.58	≤1.58
	建筑高度	80.00	m ≤80m
	建筑密度	25%	% ≤25%
	建筑占地面积	17996.00	m²
	绿地率	30.03%	% ≥30%
	绿地面积	21614.73	m²
	户数	733	户
	机动车停车位	879	辆 住宅：多层1.5辆/户，高层1.0辆/户，社区配套1.0辆/100m²，商业1.0辆/100m²
其中	地上停车位	107	辆
	地下停车位	772	辆 其中有17辆为子母车位，子车位不计入总车位数
用地面积			
其中	垃圾收集点	50	m² 服务半径不宜超过70米
	室外综合健身场地	770	m² 室外人均用地面积不低于0.3m²
	集中绿地	917.94	m² 宽度不小于8m，人均不小于0.35m²

二、调整后规划总平面图



黄石万达公馆二期项目经济技术指标			
项目	现规划面积	单位	备注
总用地面积	75838.00	m²	
实际建设用地面积	71984.00	m²	
其中	城市绿地面积	3854.00	m²
总建筑面积	141032.68	m²	
其中	地上总建筑面积	113959.76	m²
	地下总建筑面积	27072.92	m²
地上计算容积率面积	113678.68	m²	
	已建住宅面积	7305.47	m²
	新建住宅建筑面积	101219.00	m²
	社区配套建筑面积	2152.29	m²
其中	社区服务用房	1003.04	m² 规划设计条件≥400m²
	物业管理用房	302.87	m² 总建筑面积的0.2%
	文化活动室	254.86	m² 居住区设计标准250-1200m²
	公厕	32.66	m² 规划条件：30-60m²
	配电室	408.30	m² 三个配电室，一个开闭所
	消防控制室	68.34	m²
	门卫及观光电梯	82.22	m²
	商业	2986.77	m²
	其他	15.15	m² 非居住用地面积
不计容建筑面积	27354.00	m²	
其中	地上架空建筑面积	281.08	m²
	地下室建筑面积	27072.92	m²
其中	地下机动车库面积	21235.41	m²
	地下人防面积	5837.51	m² 地面计算容积率面积5%标准建设
	容积率	1.58	≤1.58
	建筑高度	80.00	m ≤80m
	建筑密度	24.00%	% ≤25%
	建筑占地面积	17276.16	m²
	绿地率	32.59%	% ≥30%
	绿地面积	23462.86	m²
	户数	874	户
	机动车停车位	946	辆 住宅：已建1.5辆/户，新建住宅1.0辆/户，社区配套及商业1.0辆/100m²，住宅100%预留充电车位所需的机位条件
其中	地上车位	142	辆 占整体车位15%
	地下车位	804	辆 其中有17辆为子母车位，子车位不计入总车位数
用地面积			
其中	垃圾收集点	50	m² 服务半径不宜超过70米
	室外综合健身场地	878.78	m² 室外人均用地面积不低于0.3m²
	集中绿地	999.98	m² 宽度不小于8m，人均不小于0.35m²

黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前鸟瞰图



二、调整后鸟瞰图



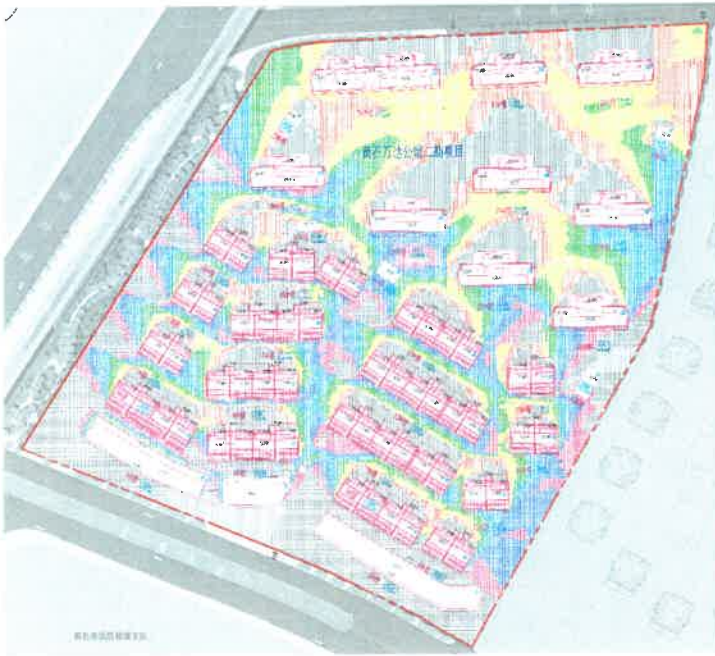
三、调整前沿街商业透视图



四、调整后沿街商业透视图



五、调整前日照分析图



颜色 时间 (小时)

0H
1H
2H
3H
4H
5H
6H
7、8H

本项目为万达公馆二期项目，地块内有规划建筑1#~32#楼。该规划地块建设前是空地。

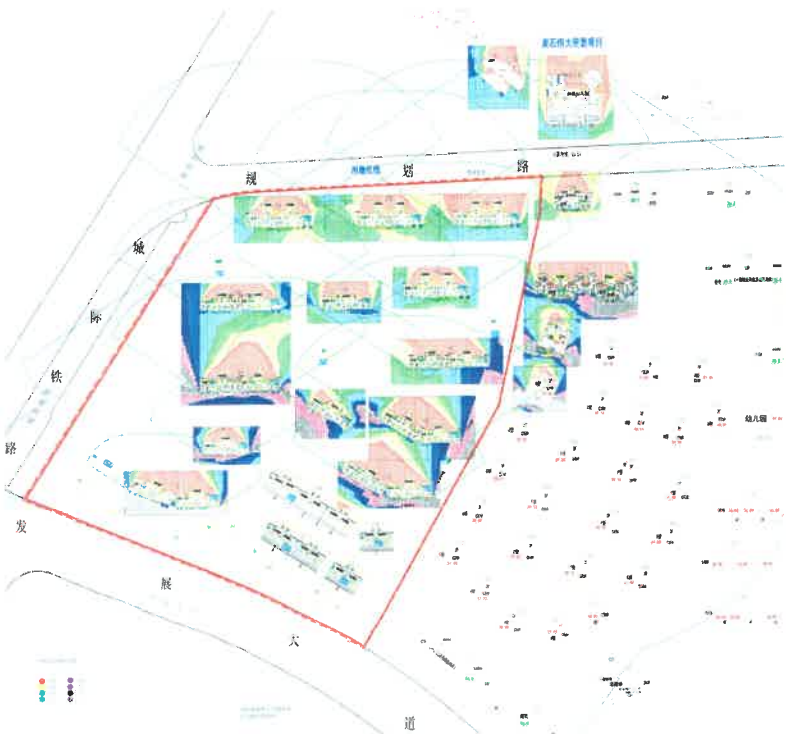
(1) 现状建筑

该项目拟建建筑建设后，对周边现状建筑的日照影响满足国家相关日照规范要求；幼儿园活动场地总面积为1079㎡，其中635㎡满足冬至日3小时日照要求，占活动场地总面积的58.8%。

(2) 拟建建筑

该项目拟建建筑建设后，地块内拟建建筑3#~22#、24#~28#楼满足国家相关日照规范要求。

六、调整后日照分析图



颜色 时间 (小时)

0H
1H
2H
3H
4H
5H
6H
7、8H

本项目为万达公馆二期项目，地块内有规划建筑1#~27#楼。该规划地块建设前已有建筑5#~6#、9#~10#楼。

(1) 现状建筑

该项目拟建建筑建设后，地块内已建建筑5#~6#、9#~10#，以及周边现状建筑的日照影响满足国家相关日照规范要求；幼儿园活动场地总面积为1079㎡，其中621㎡满足冬至日3小时日照要求，占活动场地总面积的57.55%。

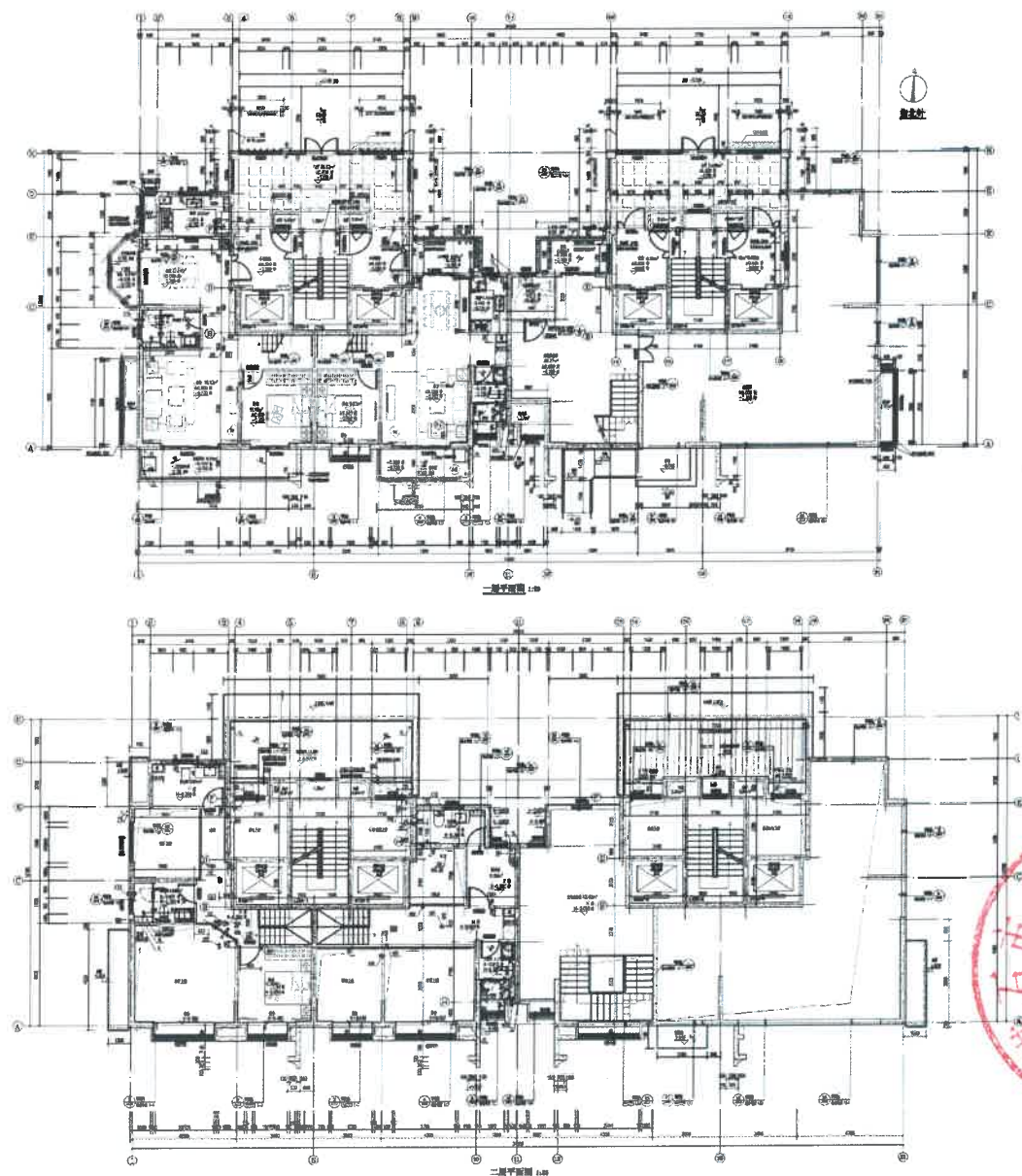
(2) 拟建建筑

该项目拟建建筑建设后，地块内7#~8#、11#~21#满足国家相关日照规范要求；地块拟建1#~4#为商业，22#为社区配套，23#~27#为设备房（无日照要求），仅考虑受其影响的各楼栋的影响。

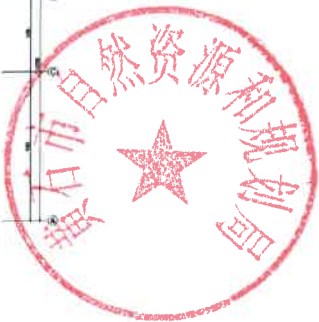
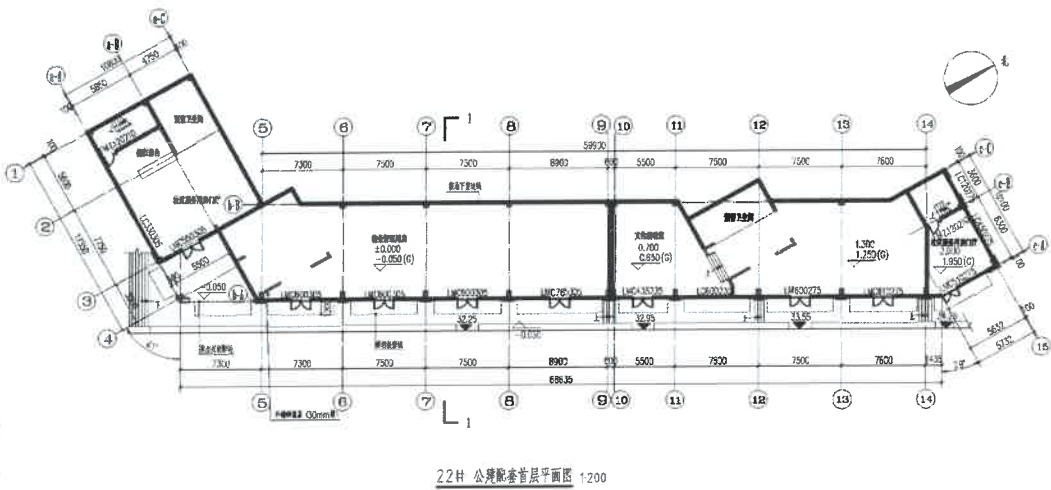
黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前24#配套平面图

备注：二层局部为文化活动站

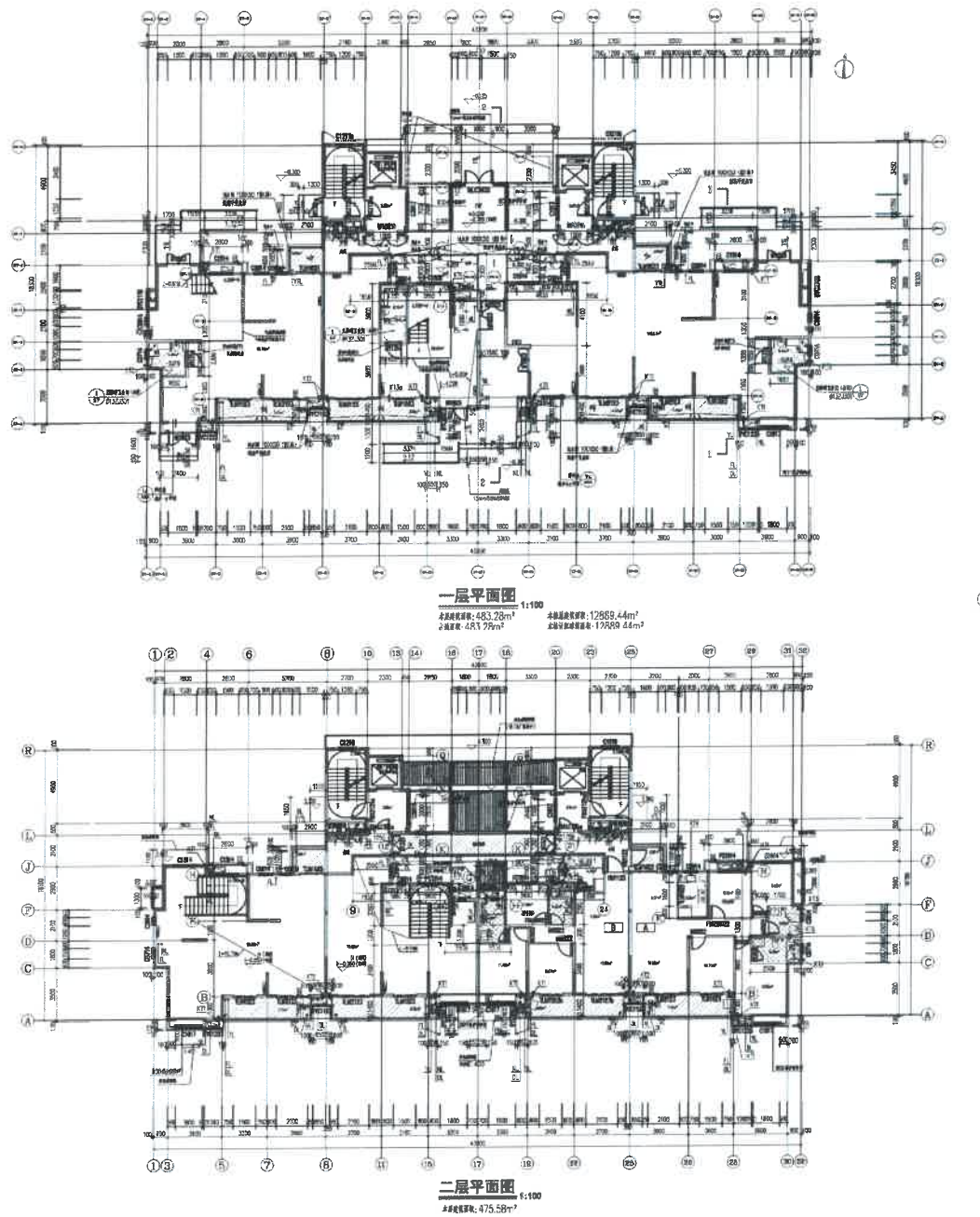


三、调整后配套(改为22#) 一层平面图

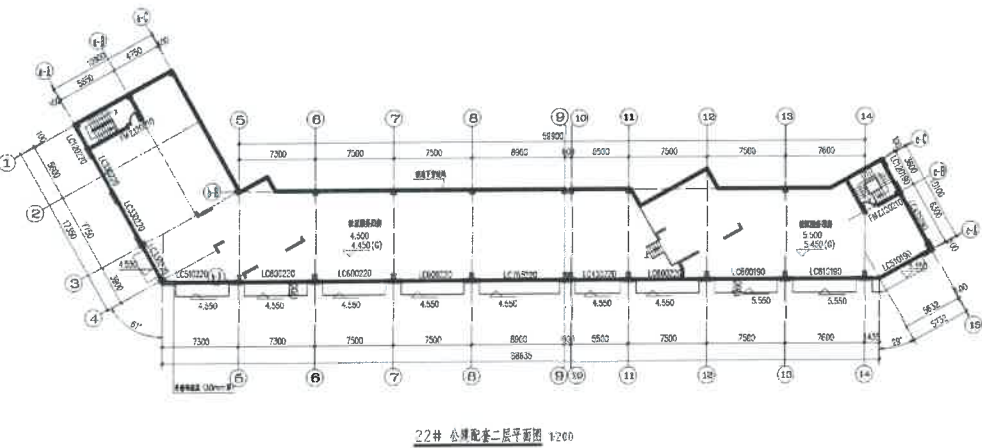


二、调整前27#配套平面图

备注：一二层局部社区用房



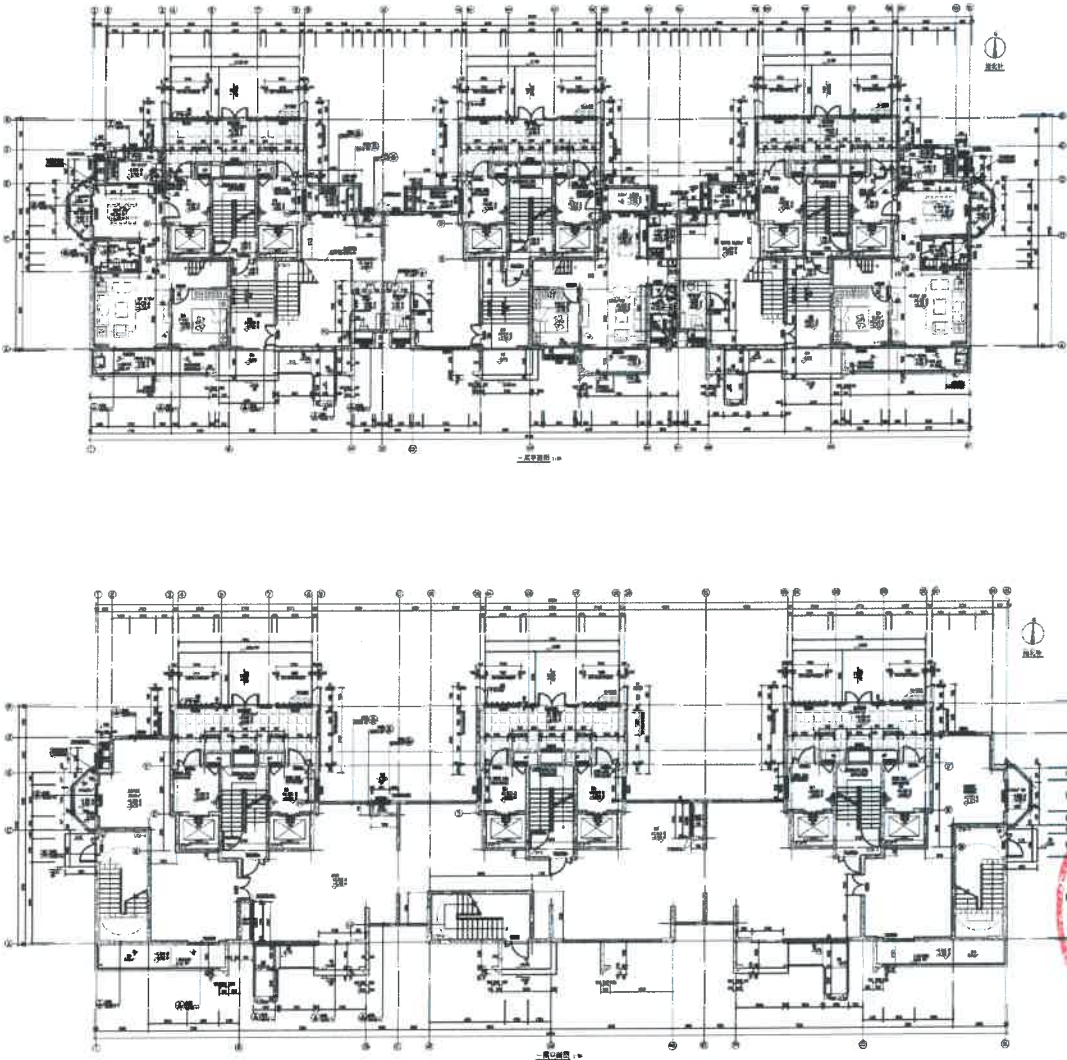
四、调整后配套(改为22#) 二层平面图



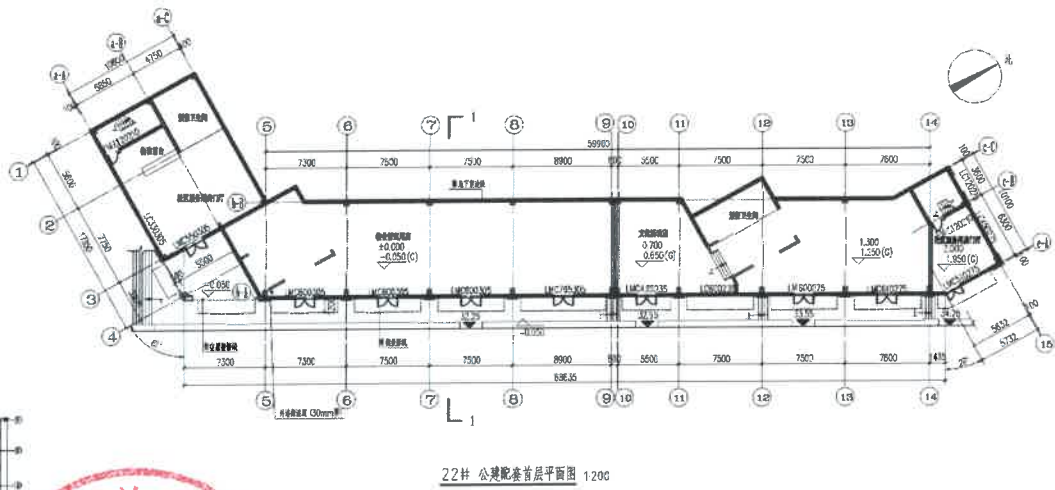
黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前28#配套平面图

备注：一层局部文化活动站，二层局部物业管理用房

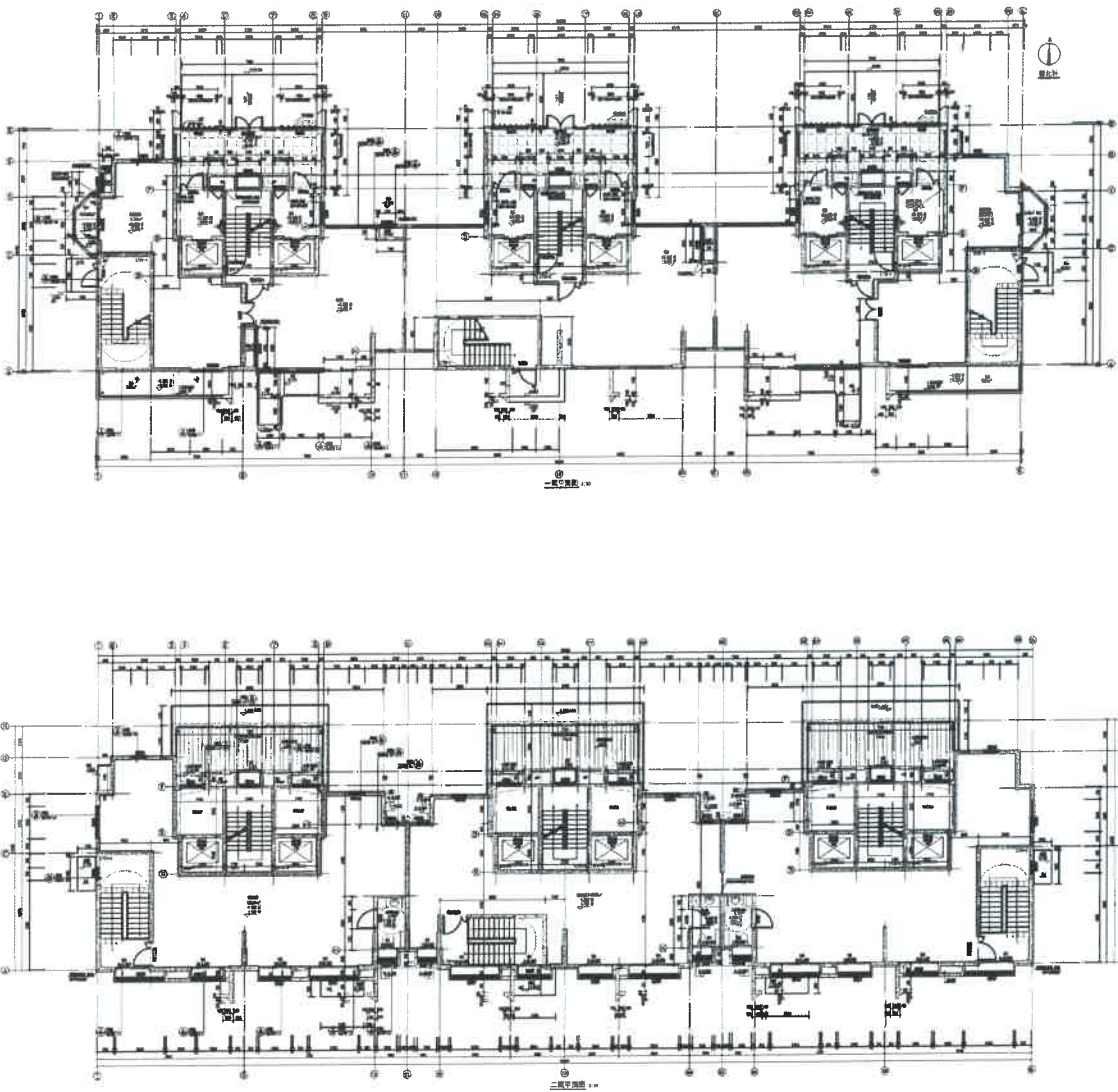


三、调整后配套(改为22#) 一层平面图

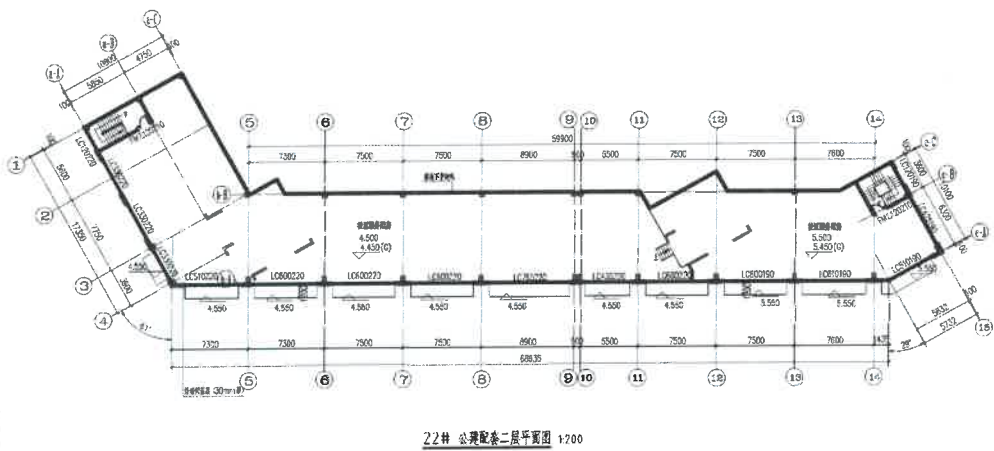


二、调整前29#配套平面图

备注：一层局部文化活动站，二层局部社区用房



四、调整后配套(改为22#) 二层平面图



黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前8#正立面图



二、调整后8#正立面图



备注：7#为8层住宅，8#、11#为10层住宅，其余一致

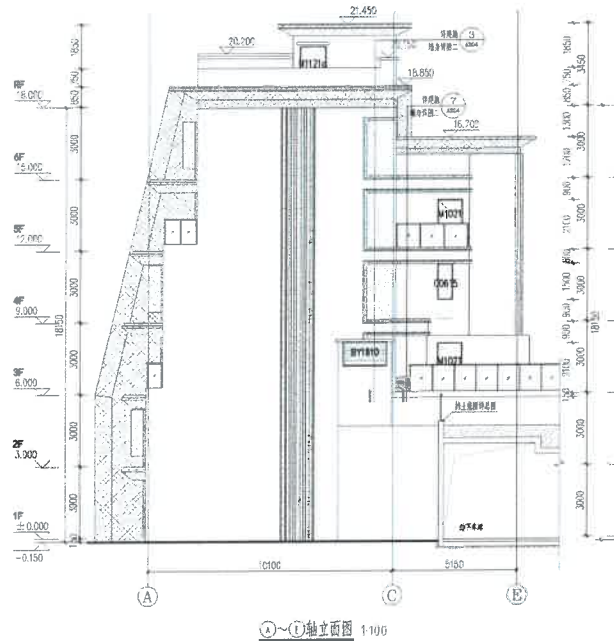
三、调整前8#背立面图



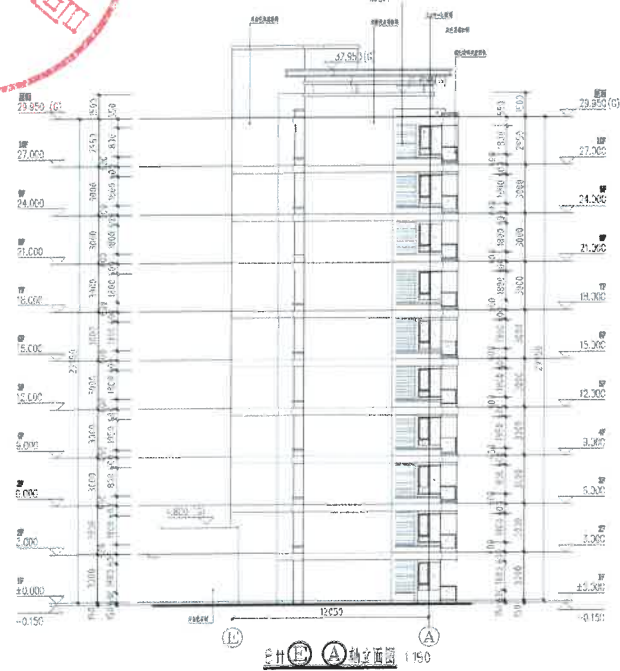
四、调整后8#背立面图



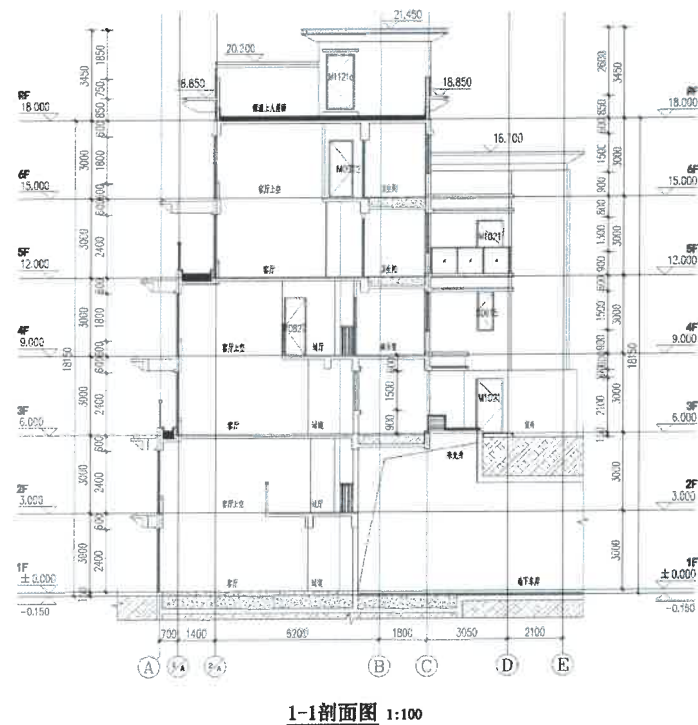
五、调整前8#侧立面图



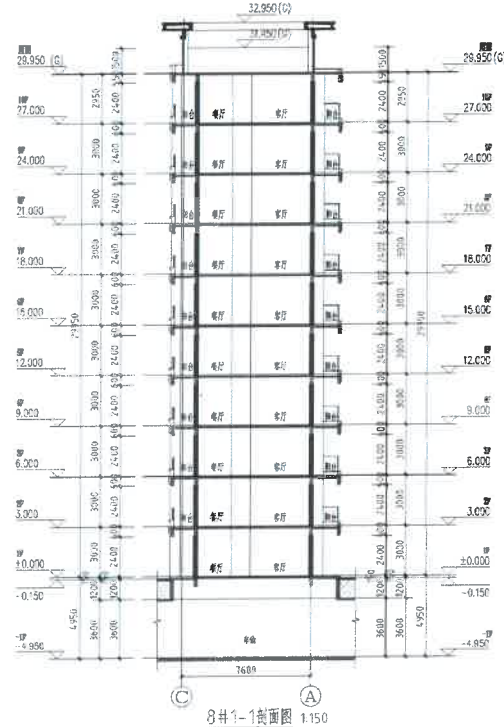
六、调整后8#侧立面图



七、调整前8#剖面图

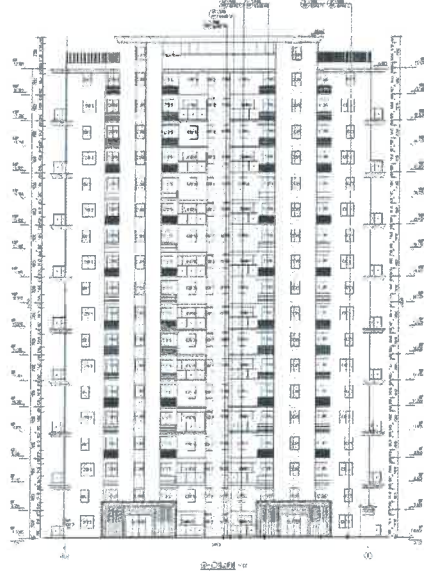


八、调整后8#剖面图



黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

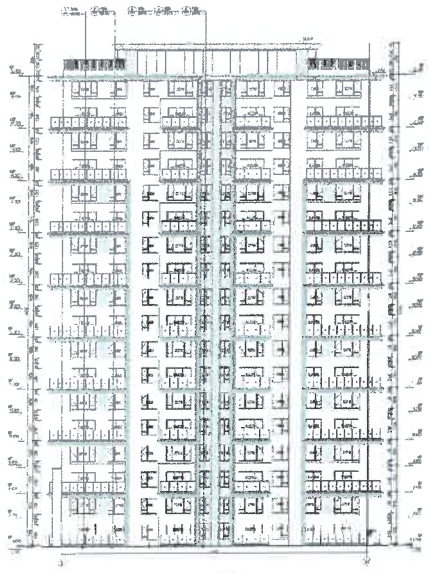
一、调整前25#正立面图



二、调整后25#（改为17#）正立面图



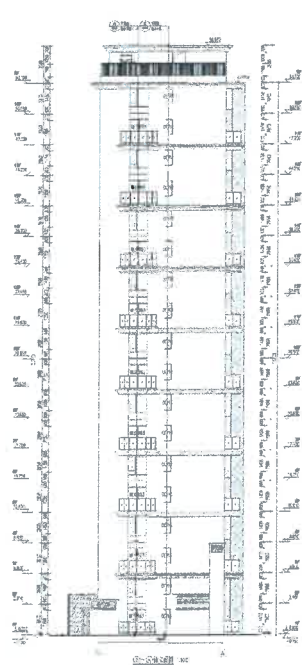
三、调整前25#背立面图



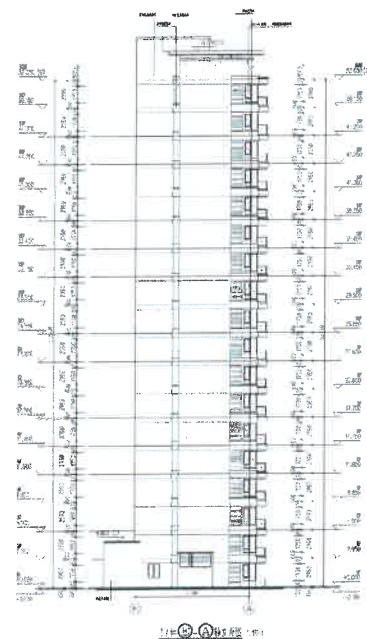
四、调整后25#（改为17#）背立面图



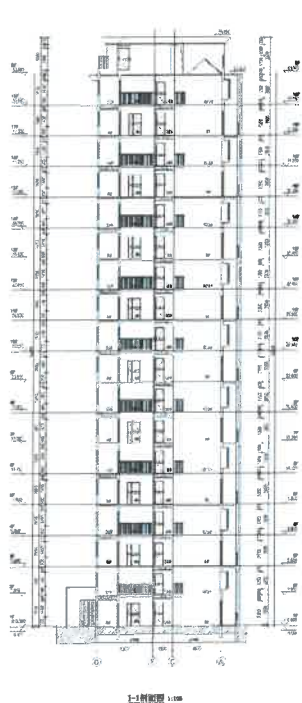
五、调整前25#侧立面图



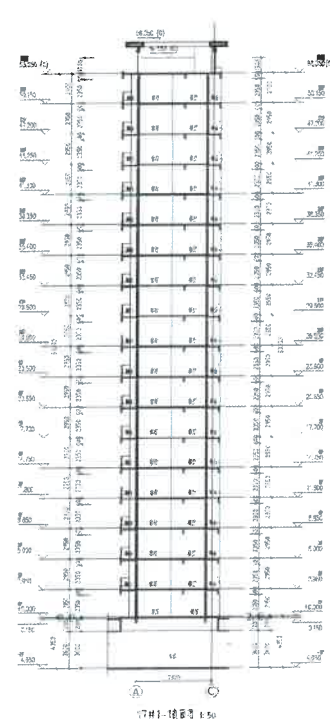
六、调整后25#（改为17#）侧立面图



七、调整前25#剖面图

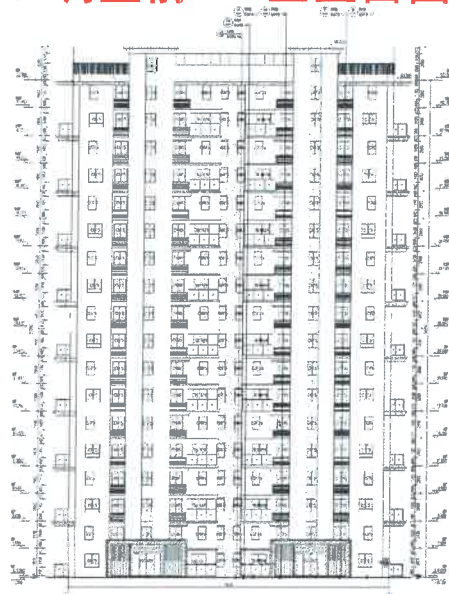


八、调整后25#（改为17#）剖面图

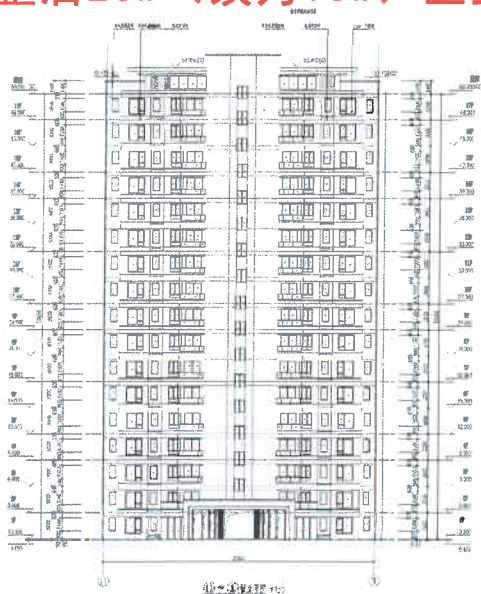


黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

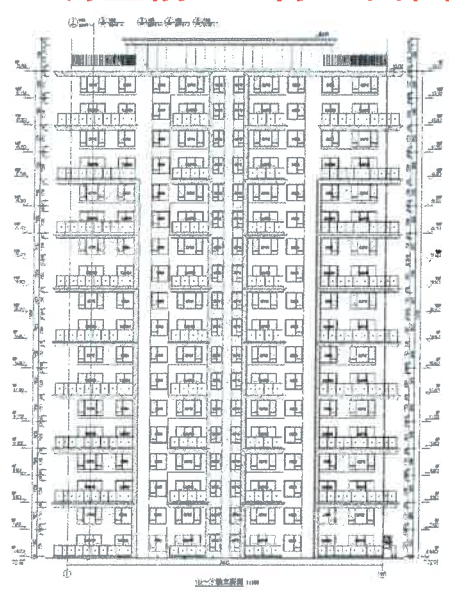
一、调整前20#正立面图



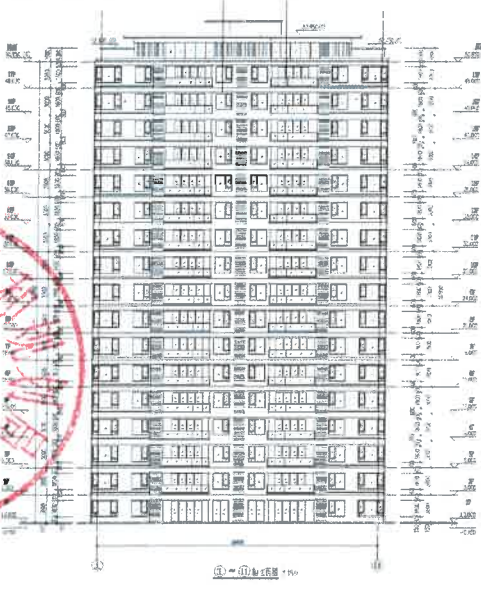
二、调整后20#（改为13#）正立面图



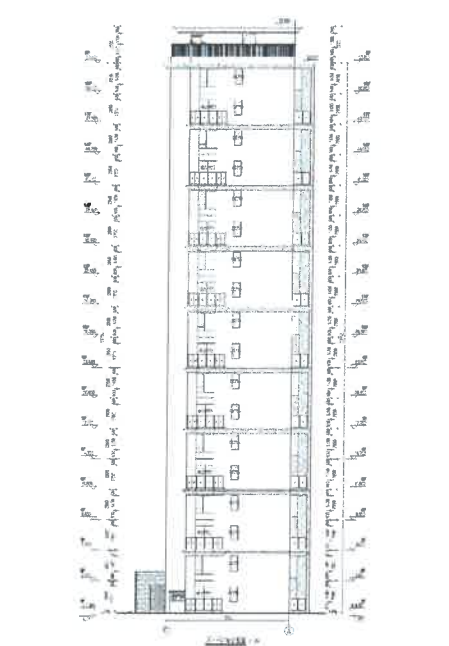
三、调整前20#背立面图



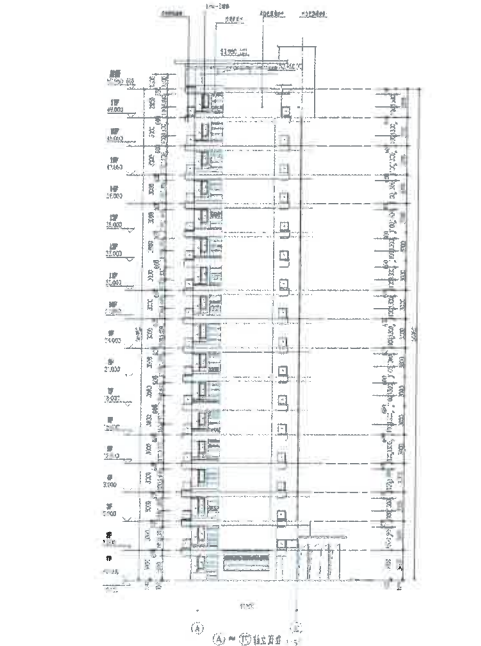
四、调整后20#（改为13#）背立面图



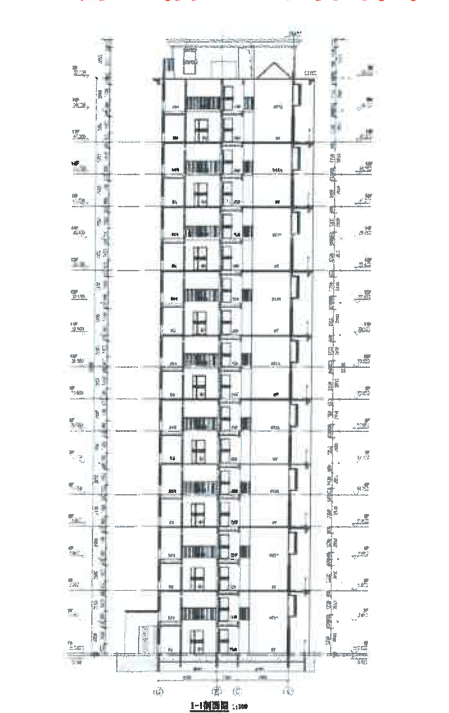
五、调整前20#侧立面图



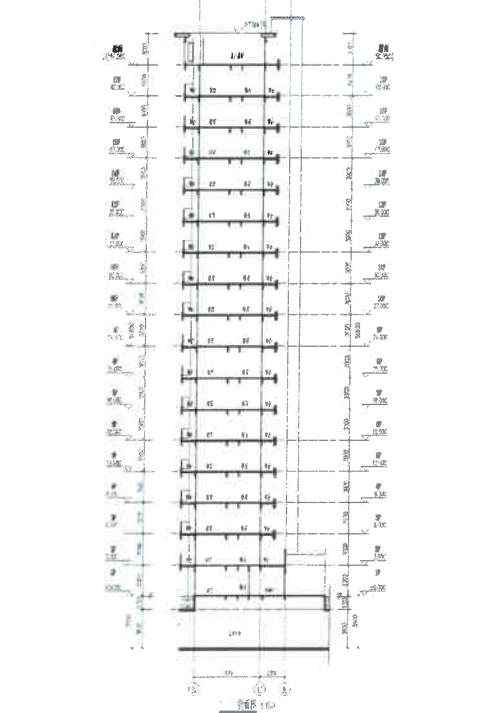
六、调整后20#（改为13#）侧立面图



七、调整前20#剖面图(层高2.95M)



八、调整后20#（改为13#）剖面图(层高3.0M)



黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

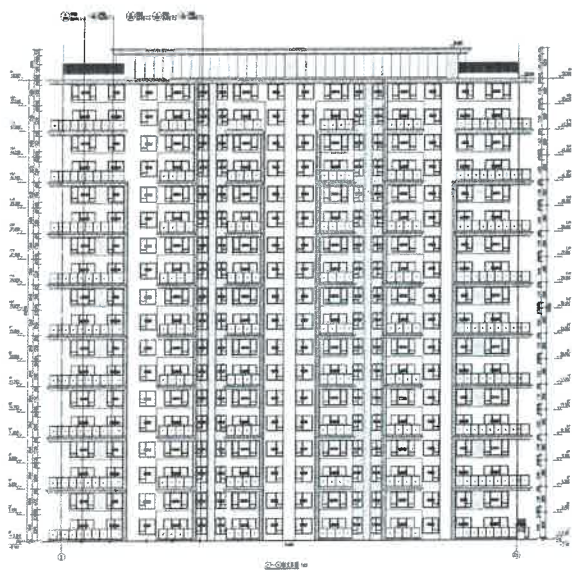
一、调整前21#正立面图



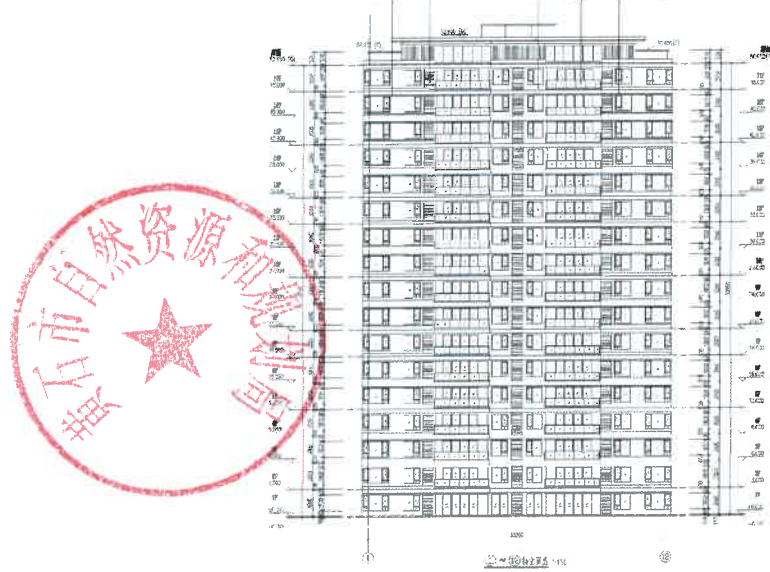
二、调整后21#（改为16#）正立面图



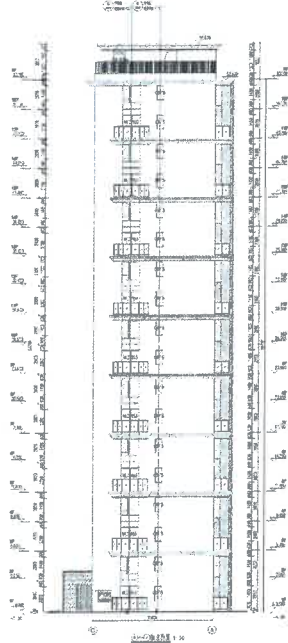
三、调整前21#背立面图



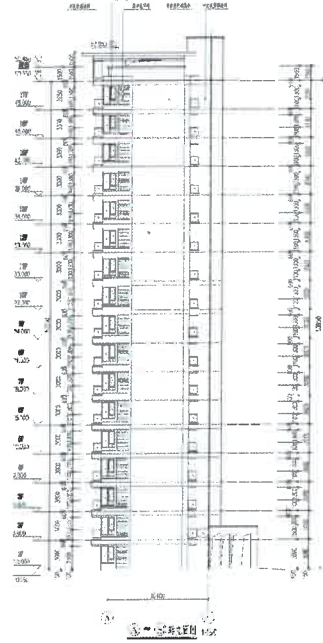
四、调整后21#（改为16#）背立面图



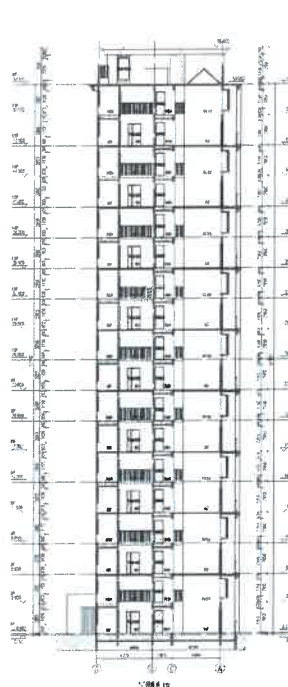
五、调整前21#侧立面图



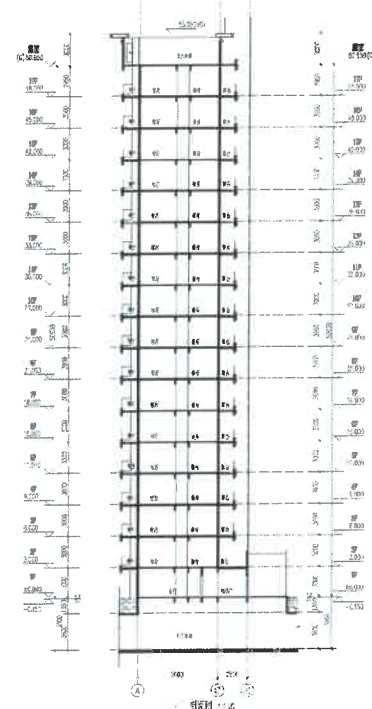
六、调整后21#（改为16#）侧立面图



七、调整前21#剖面图(层高2.95M)

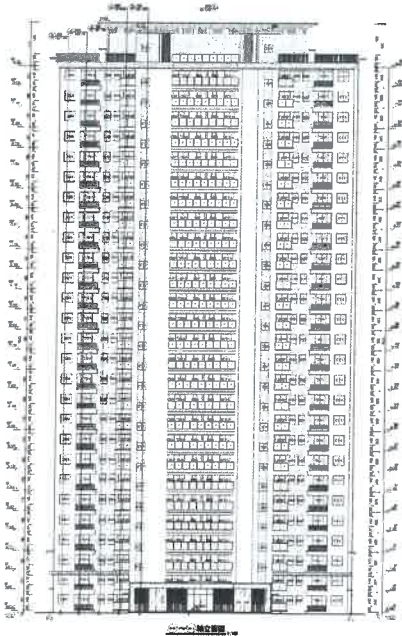


八、调整后21#（改为16#）剖面图(层高3.0M)

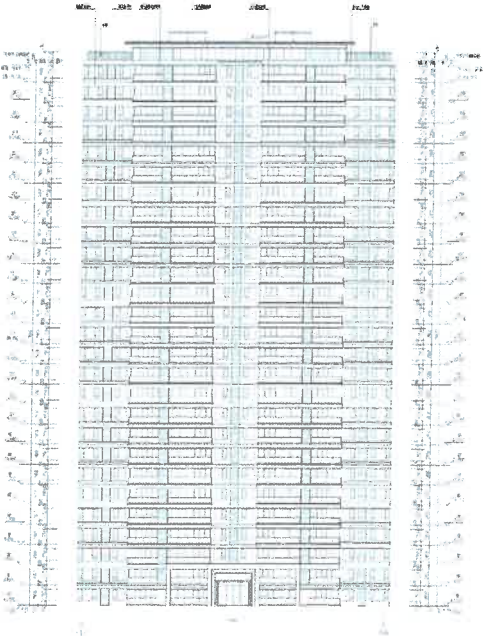


黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前高层正立面图

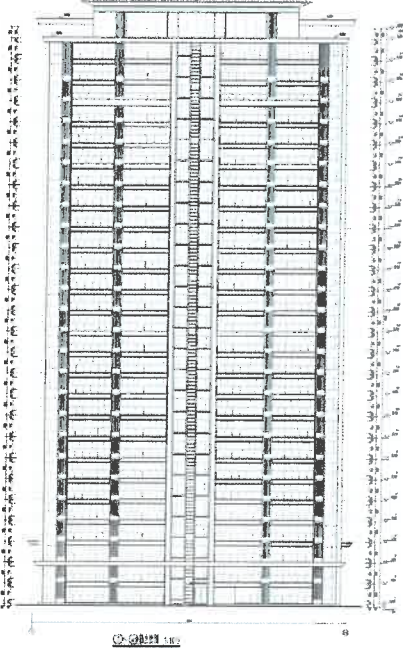


二、调整后高层正立面图

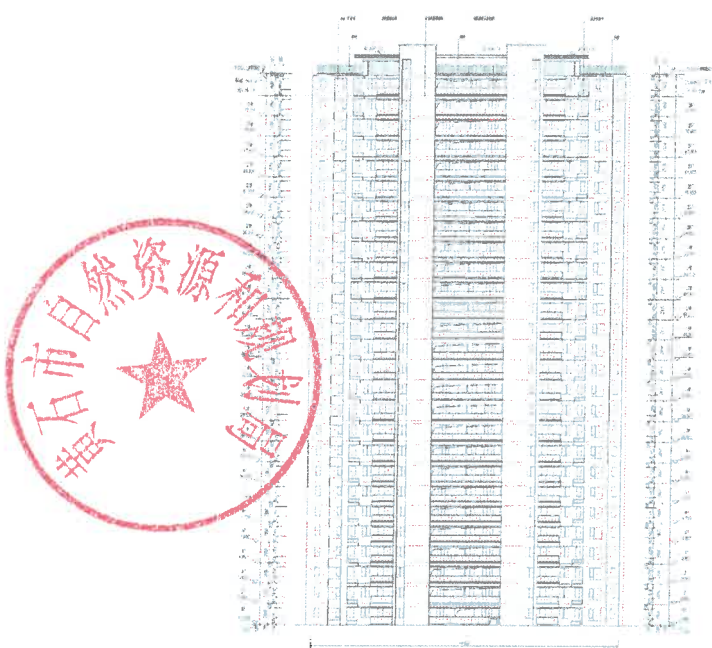


备注：19、21#为27层住宅，18#及20#为21层住宅，其余一致

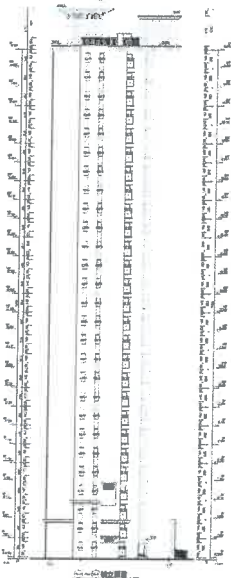
三、调整前高层背立面图



四、调整后高层背立面图



五、调整前高层侧立面图



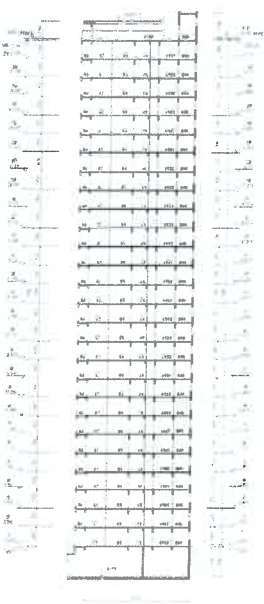
六、调整后高层侧立面图



七、调整前高层剖面图(层高2.9M)



八、调整后高层剖面图(层高2.95M)



黄石万达公馆二期项目规划及建筑设计方案调整批前公示

一、调整前高层立面效果图



二、调整后高层立面效果图

备注：19、21#为27层住宅，18#及20#为21层住宅，其余一致



三、调整前小高层立面效果图



四、调整后小高层立面效果图



五、调整前多层立面效果图



六、调整后多层立面效果图

