

仙湖路西1号资产提升改造项目

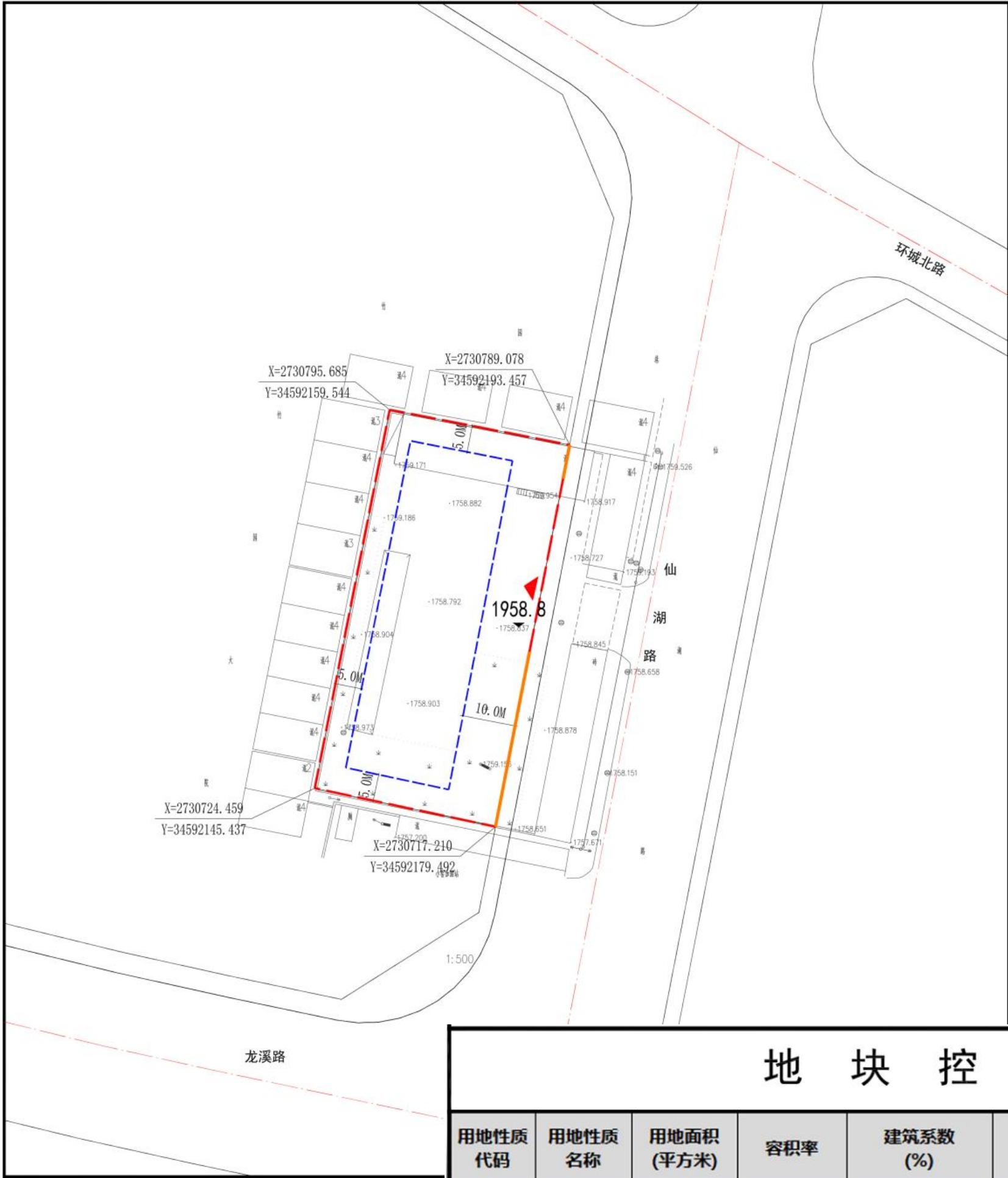
规划设计方案



建昌设计

2025.04

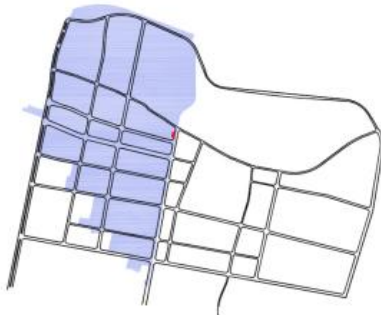
澄江市凤麓街道仙湖路西1号地块控制性详细规划



地块开发细则

控制单元编号530481002010001

地块位置示意图



地块控制指标一览表

用地性质代码	用地性质名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	配套设施	用地状态	用地兼容	备注
0901	商业用地	2529.05	容积率≤2.0	建筑密度≤55%	绿地率≥20%	≤10米	垃圾收集设施	规划	—	地块为已建用地，现有建筑在满足相关要求下可保留、改造。

配套完善用地项目内电力、电信、给排水、燃气及智能化监控设备等附属配套设施。按相关规定设计配套绿化景观、垃圾分类收集设施。

图例

- 规划范围线
- 新建建筑控制线
- 地块边界线
- 5.0M

距离标注
- X=3112464.23
Y=3842594.36

控制点坐标
- 1958.8

主要控制点标高
- 规划道路
- 禁止开口线
- 机动车出入口建议

规划实施控制要点

1. 为节约建设资金，合理利用现有资源，地块目前现有建筑，在满足消防、交通、安全等前提下，可保留、改造，按相关要求报批。
2. 新建建筑退让周边相邻建设用地地块边界最小距离不应低于5m，建筑退让还应满足日照间距、消防、交通、安全等规定。
3. 地块只有东侧临路，因此机动车出入口设置于东侧仙湖路上，机动车出入口应尽量远离道路交叉口。

指导性规定

1. 建筑高度：建筑高度最高不超过24米，且应形成错落有致的布局。
2. 建筑风格：外形简洁现代、色彩典雅明快为主。利用有特色、易识别的体量，来增强地块的形象特点并提升地面空间利用。考虑相邻建筑的关系，保证建筑之间彼此的连续性和协调性。
3. 建筑立面及屋顶：立面宜简洁，屋顶形式平坡皆宜。

地块控制指标一览表

用地性质代码	用地性质名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	配套设施	用地状态	用地兼容	备注
0901	商业用地	2529.05	容积率≤2.0	建筑密度≤55%	绿地率≥20%	≤10米	垃圾收集设施	规划	—	地块为已建用地，现有建筑在满足相关要求下可保留、改造。



东侧退距10米，西侧、北侧、南侧各退5米。



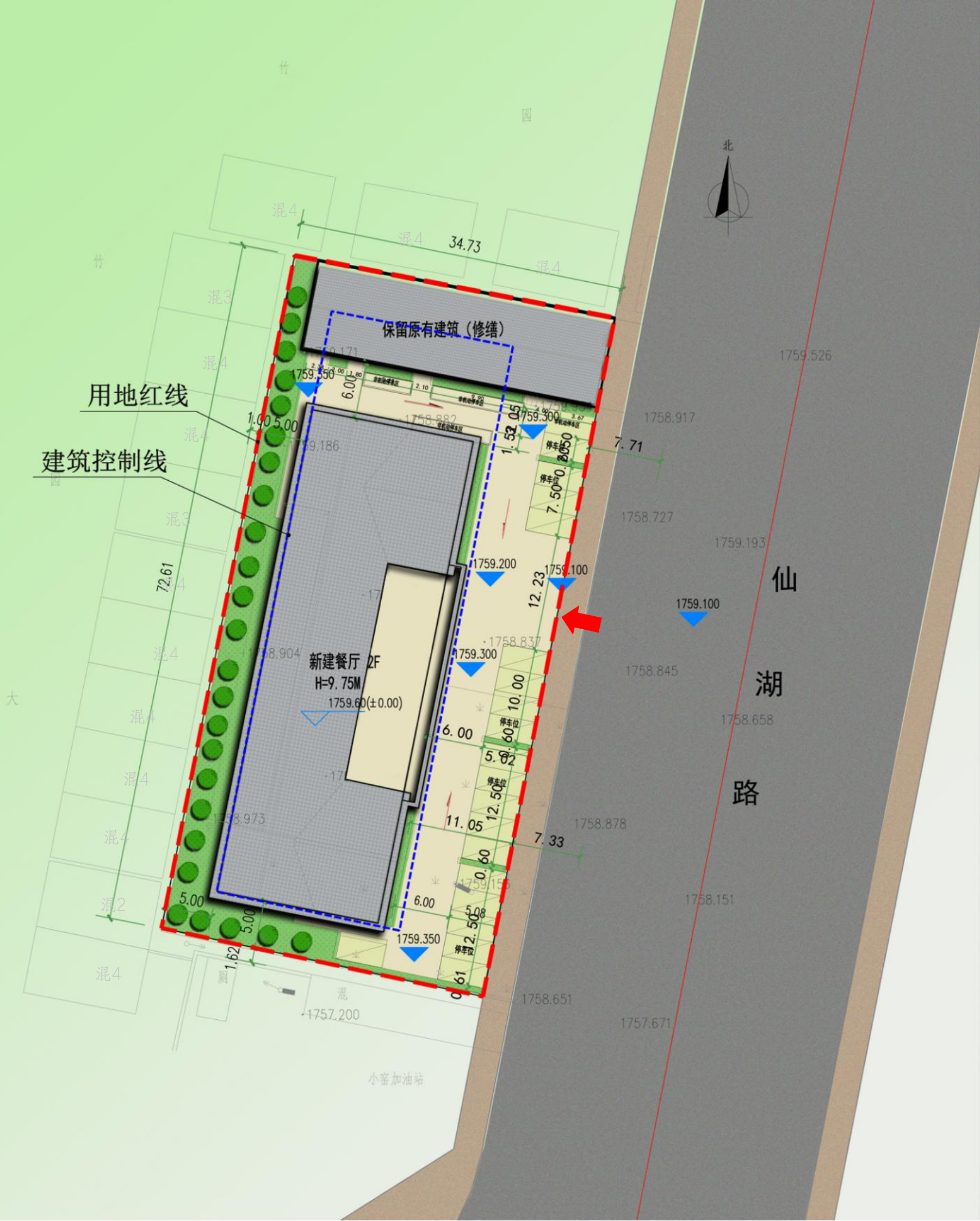
项目用地现状：

1.项目用地整体场地平整，无高差，北侧西侧与民居（竹园大院）紧邻，东侧临仙湖路，南侧临小窑加油站（龙溪路）。南北最长约73米，东西最长约35米，用地较为规整适宜开发建设。



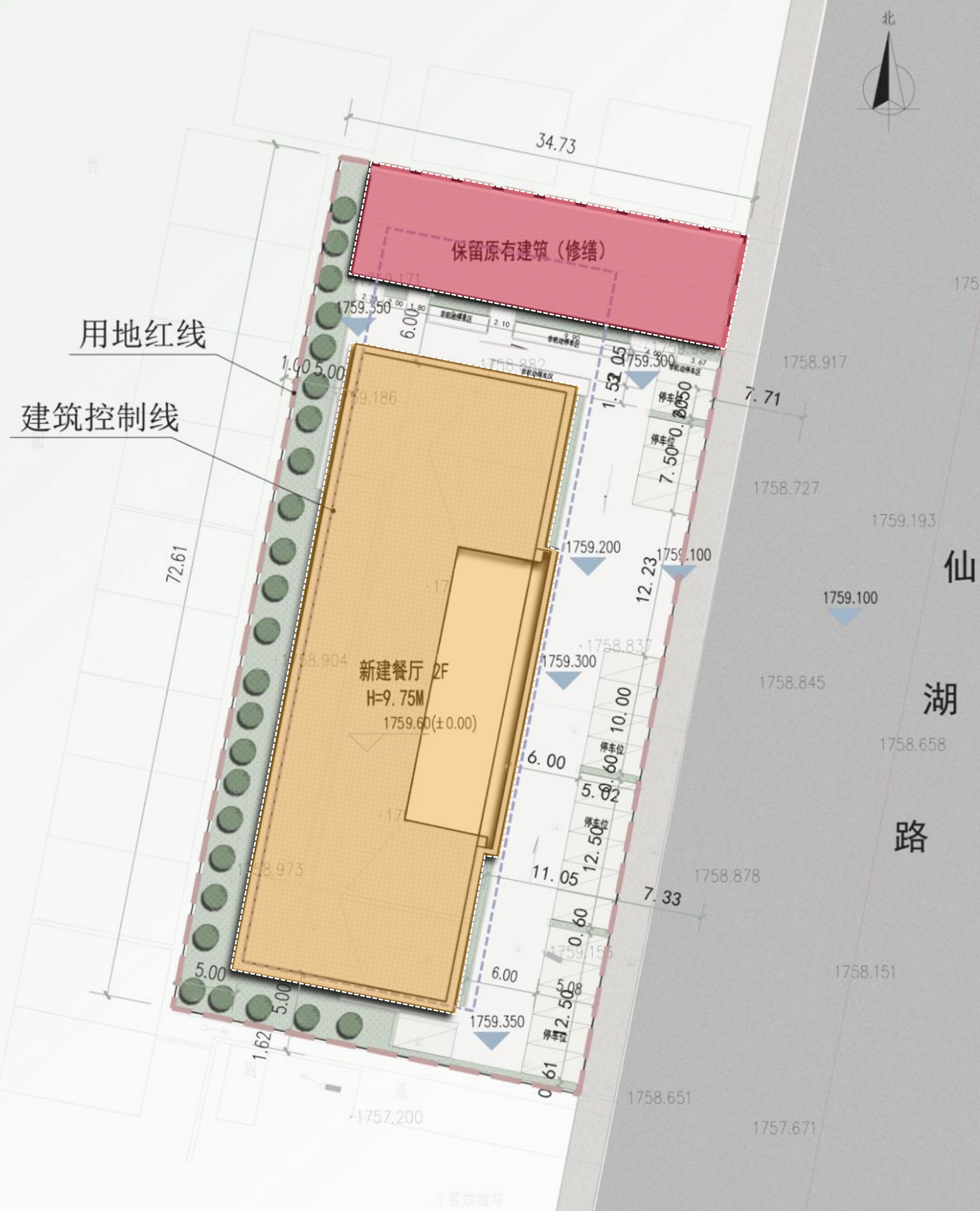






经济技术指标表

1	项目名称	单位	数量 (m²)	计容建筑面积	占地面积	备注
2	项目总用地面积	m²	2529.05			约3.8亩
3	总建筑面积	m²	2018.90	2357.87		
4	地上总建筑面积	m²	1900.10			
5	其中 保留原有建筑面积	m²	305.18	762.95	305.18	2.5倍计容, 1F
	地上新建餐厅建筑面积	m²	1594.92	1594.92	904.80	2F
6	地下消防水池	m³	118.80			地下消防水池容量180m³
7	建筑基底面积	m²	1209.98	—	—	—
8	绿地面积	m²	509.85	—	—	—
9	建筑密度	%	47.84	—	—	—
10	容积率	—	0.93	—	—	—
11	绿地率	%	20.16	—	—	—
12	机动车停车位	辆	19	—	—	按照每100m²建筑面积, 配建1.0辆
13	非机动车停车位	辆	38	—	—	按照每100m²建筑面积, 配建2.0辆



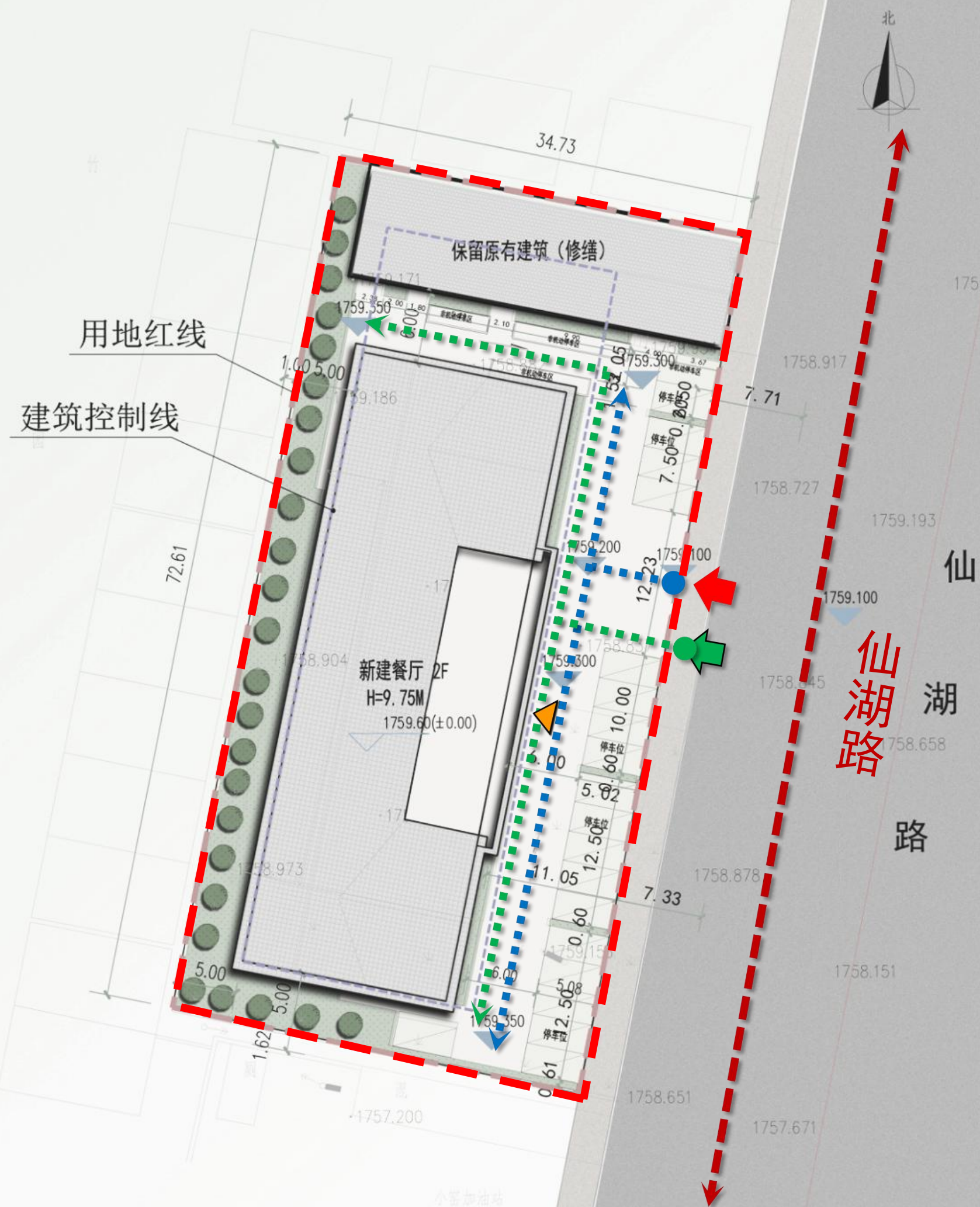
图例:

 新建餐厅（占地904.80m²）

 保留原有建筑（占地305.18m²）



- 图例：
- 新建餐厅2F
 - 保留原有建筑(2.5倍计容)
 - 机动车停车区域
 - 非机动车停车区域
 - 绿化



图例：



市政交通流线

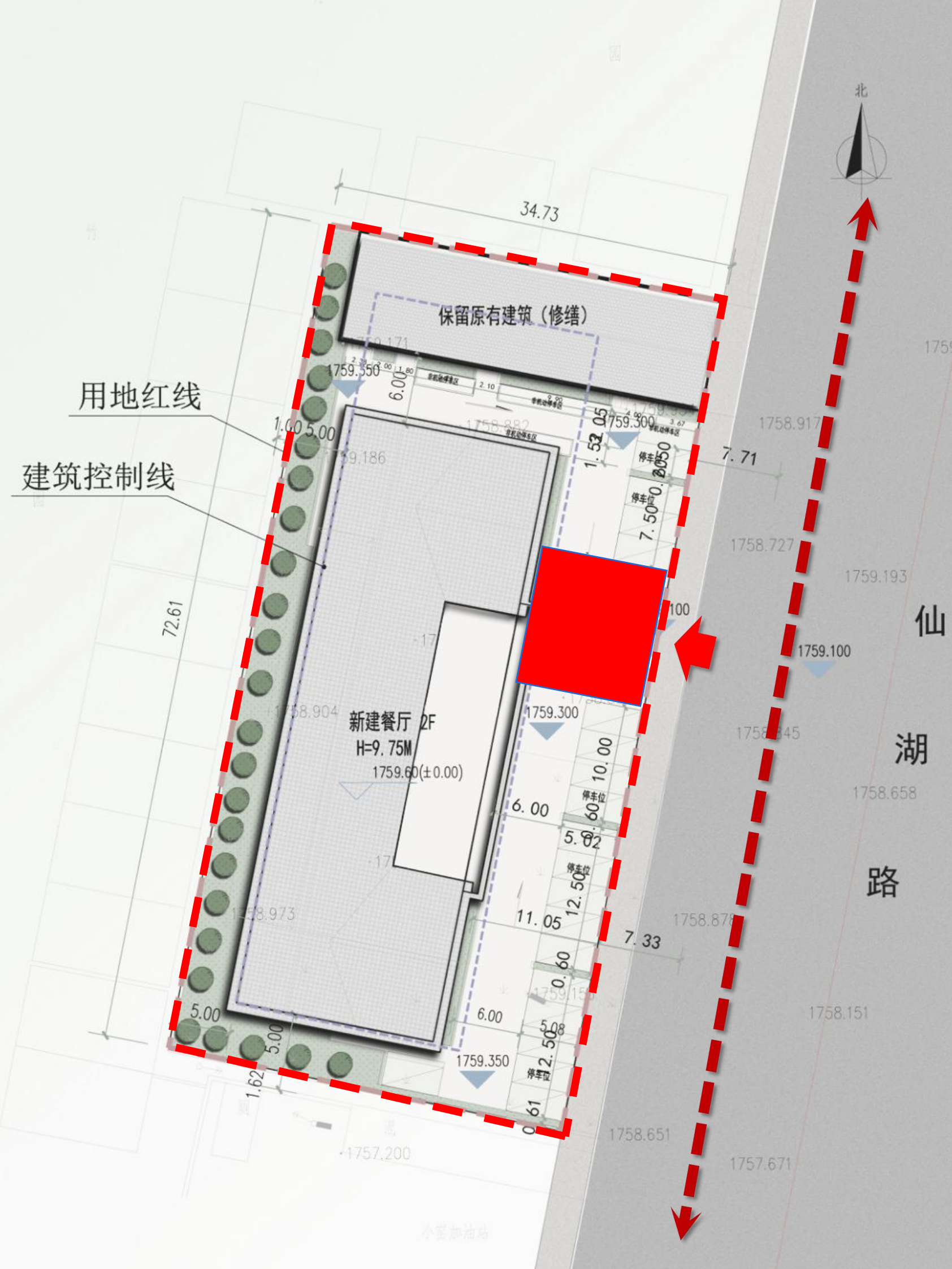
场地车行流线

场地人行流线

主要车行出入口

主要人行出入口

建筑主要出入口

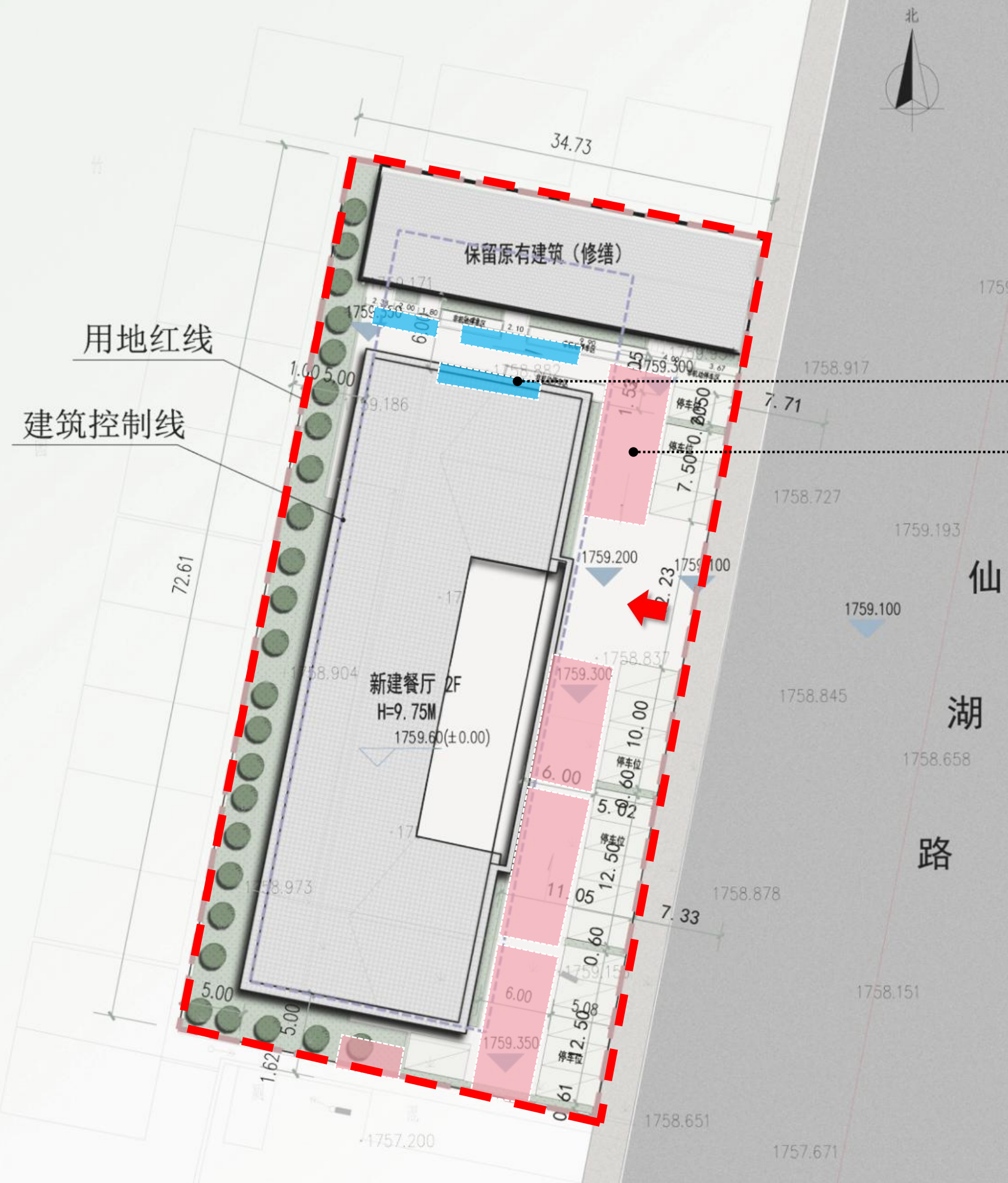


一、以仙湖路为市政消防车道，消防车道依据《建筑设计防火规范》，7.1.8条，车道净宽不小于4米，车道设计4米，满足规范要求。

二、在建筑前方设置消防回车场12米X12米，满足规范要求。

图例：

- 市政消防流线
- 主要消防出入口
- 消防回车场




非机动车充电区
4个充电桩车位

图例:

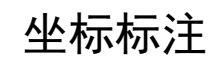
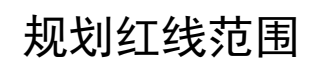
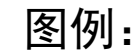
- 机动车停车区域
- 非机动车停车区域

静态交通指标表		
名称	数量 (辆)	备注
机动车停车位数量	19	1辆/100平方米地上建筑面积，配套4个充电车位
非机动车停车数量	38	2辆/100平方米地上建筑面积



 车位绿化用地：实际共245.87平方米，仅种植嵌草砖，按30%折算绿化面积，绿化面积为73.76m²

绿化率：20.16% (509.85/2529.05*100)



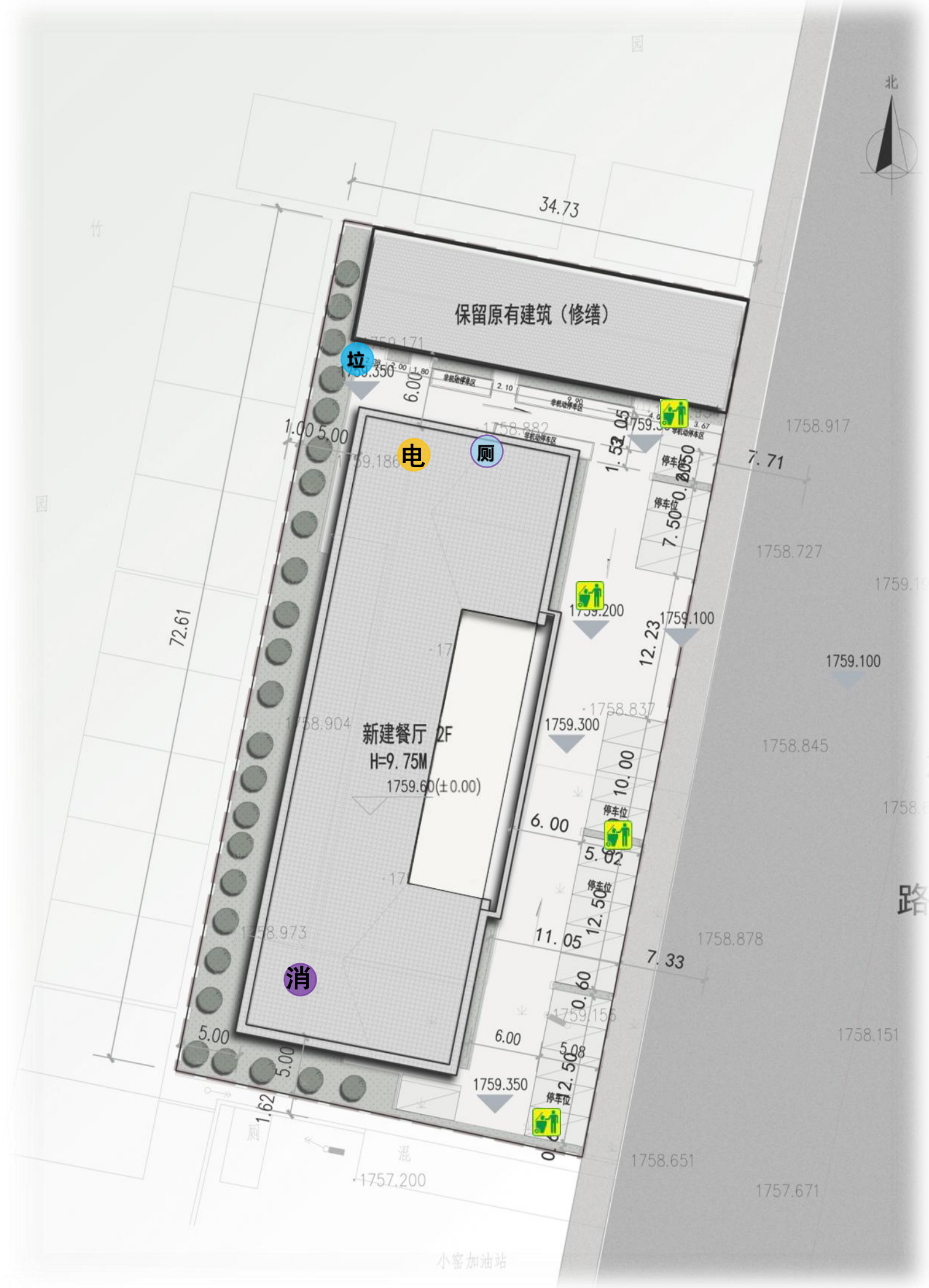




图 例

图例	名称
	给水管
	污水管
	雨水管
	消火取水口

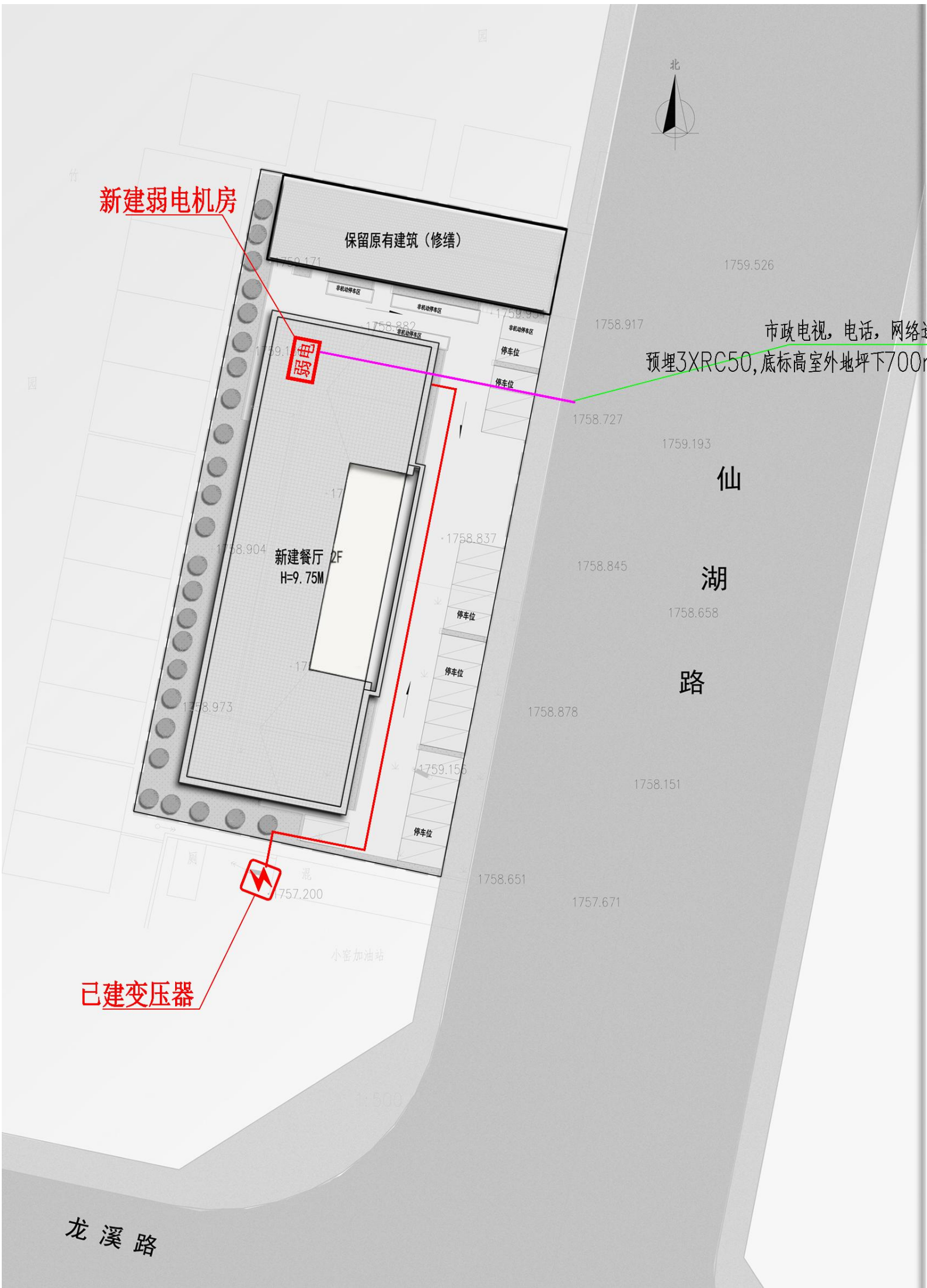
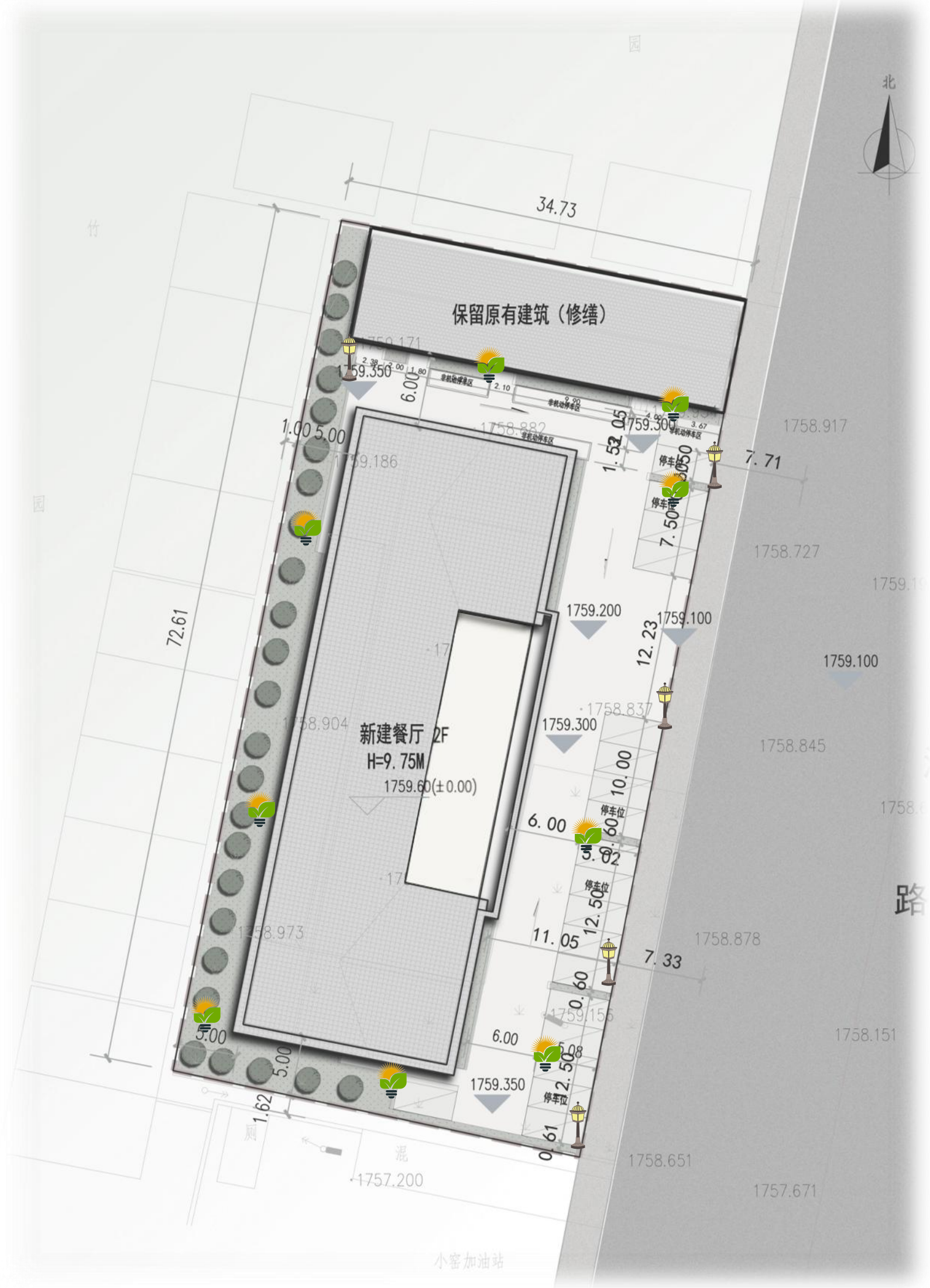


图 例

图例	名称
	柴油发电机房
	弱电机房
	室外箱式变压器
	人孔井



图例:



草坪灯



室外庭院灯

仙湖路西 1 号资产提升改造项目设计说明

一、项目概况

1. 项目概况

项目建设地点位于澄江市凤麓街道仙湖路西 1 号，项目属于改建项目，项目总用地面积 2529.05 m²（约 3.8 亩）。北临现状四层民房，南邻龙溪路，东临仙湖路，西临竹院大院及民房。交通方面，地块整体对周边有很好的辐射带动作用，整体区位较好，交通便捷。

项目总用地面积 2529.05 平方米（3.8 亩），总建筑面积 2018.90 平方米，地上建筑面积：1900.10 平方米，建筑占地面积 1209.98 m²，绿地面积 509.85 m², 容积率 0.93，建筑密度 47.84%，绿地率 20.16%，机动车停车位 19 辆，非机动车 38 辆。

2. 设计依据

- 1、建设单位提供的现状地形测量图，道路红线及建筑红线图。
- 2、主要运用的技术规范规定及标准（国家现行的相关设计规范）

《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013 年版）

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021

《建筑环境通用规范》GB55016-2021

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

《消防设施通用规范》GB 55036-2022

《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021

《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015

《屋面工程技术规范》GB 50345-2012

《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010

《无障碍设计规范》GB50763-2012

《玉溪市城乡规划管理技术规定》2021 年修订版

《饮食建筑设计标准》JGJ64-2017

《澄江市凤麓街道仙湖路西 1 号地块国土空间详细规划》其他现行国家有关规范及标准，

现行的相关规范、规定、标准及工程建设标准强制性条文。

甲方提供有关的项目资料。

3. 设计理念

本次规划结合场地用地性质功能进行分析，以人为本，绿色环保，结合场地形状特色进行设计，在满足使用功能情况下让建筑具有当地特色、简约、大方。

1、注重功能：合理安排整个项目使用功能和布局、完善相应配套服务设施，使整个项目区流线科学、合理，便于使用。

2、以人为本：现代建筑设计强调以人为本的设计理念，流线合理，配套齐全。

3、绿色环保：体现绿色生态建筑的概念，使用绿色无污染建材，创造绿色的空间环境。

4. 总图规划布局

1. 本方案实行统一规划、统一建设的规划目标。在基地西侧东西朝向设置一栋餐厅，北侧保留原有建筑，场地利用原市政道路仙湖路作为主要消防通道，以满足交通及消防。

2. 根据场地形状和场地周边道路级别，设置一个主要出入口，主要出入口设置于项目地东侧仙湖路主要交通使用，车流和人流分开，满足人车分流，方便使用和功能区分。

5. 总图退距分析

根据《澄江市凤麓街道仙湖路西 1 号地块国土空间详细规划,地块建筑退让红线:建筑高度:H≤10 米,最小退用地界线 5 米,满足上位规划退距要求。

6. 设计原则

- 1、形态简约、色彩明快。
- 2、合理分区、充分提高平面和空间的使用效率。
- 3、注意空间的通透性，充分考虑采光。
- 4、与周边建筑相协调。

7. 建筑平面设计

建筑平面设计上，打造即舒适又富有的用餐环境，为顾客提供难忘的用餐环境，入口主要设置公共用餐区，靠西侧布局公共疏散楼梯和厨房，二层主要设置用餐包间、休闲冷饮吧、浪漫咖啡吧及其他辅助办公功能，做到使用布局合理，增强用餐体验感。

8. 建筑外立面设计

1. 建筑主体采用白色色为主调，深灰色、浅灰色为点缀色。
2. 共规划 1 栋 2 层餐厅，布置于地块西侧位置，建筑高度 9.75 米；主要功能为餐厅，邻市政道路及场地主要出入口，交通便利。