

诸暨市暨南街道暨南路和江新路交叉口西北侧地块规划及建筑设计方案

PLANNING AND ARCHITECTURAL DESIGN OF THE NORTHWEST SIDE OF THE INTERSECTION OF JINAN ROAD AND JIANGXIN ROAD, JINAN STREET, ZHUJI CITY

01

第四代住宅

FOURTH GENERATION
COMMUNITY

1. “第四代住宅” 缘起

2. “第四代住宅” 特点

3. “第四代住宅” 在国内的
发展历程

4. “第四代社区” 总结

02

前期分析

PRE-PHASE ANALYSES

1. 场地情况

2. 规划条件

3. 基地现有因素分析

03

总体设计

OVERALL DESIGN

1. 规划思路

2. 总平面图

3. 效果图

4. 经济指标

5. 层数分析

6. 户型分析

7. 配套分析

8. 流线分析

9. 消防分析

10. 密度分析

11. 垃圾房分析

12. 竖向设计

13. 围墙管控分析

14. 景观结构分析

15. 绿地分析

16. 日照分析

17. 设计亮点

18. 地下室分析

19. 智能归家

20. 架空设计

04

单体设计

INDIVIDUAL DESIGN

1. 竞品分析

2. 户型总结

3. 户型设计

4. 视线优化

01

第四代住宅

RESIDENTIAL DEVELOPMENT HISTORY

起源 | 社区的变迁

BEGINNING | FOURTH-GENERATION COMMUNITY

居住社区的不断变迁，其核心是人的需求在不断提升

近年来，随着人们对居住空间模式的需求的改变，住宅社区也在发生着相应的改变。社区模式更加强调多种产品有机结合，作品化社区。关注人与自然的和谐发展，更渴望健康的生活空间、邻里之间的交流。



发展 | 居民社区
DEVELOPMENT | RESIDENTIAL COMMUNITIES

生存
SURVIVAL

工作
WORK

生活
LIFE

多元需求
DIVERSIFIED NEEDS



自建房



单位住房



商品房小区



未来社区

第一代居住社区

第二代居住社区

第三代居住社区

第四代居住社区

1950-1977 年
住房紧缺时期

1978-1998 年
福利分房改个探索时期

1999-2018 年
住宅商品化全面发展时期

2019 年以后
住宅商品化转型探索时期



空中庭院房



立体生态空间



多元化场景



智能配送服务

迭代 改善



第四代住宅

FOURTH-GENERATION HOUSES

关注住宅产品

智慧化的居住空间
生态化的住宅产品
共享化的生活空间



第四代社区

FOURTH-GENERATION COMMUNITY

关注人的需求

多元生活服务
生态的邻里花园
私家的居住庭院

第四代社区

FOURTH GENERATION COMMUNITY

多层次立体空间
多维度生活场景
健康生态智慧居



住建部部长倪虹提出：

从我国城镇化发展进程看，从人民群众对好房子的新期待看，房地产市场还是有很大潜力和空间。潜力和空间就是**“好房子”**。

住建部副部长董建国说：

绿色、低碳、智能、安全就是的**“好房子”**。

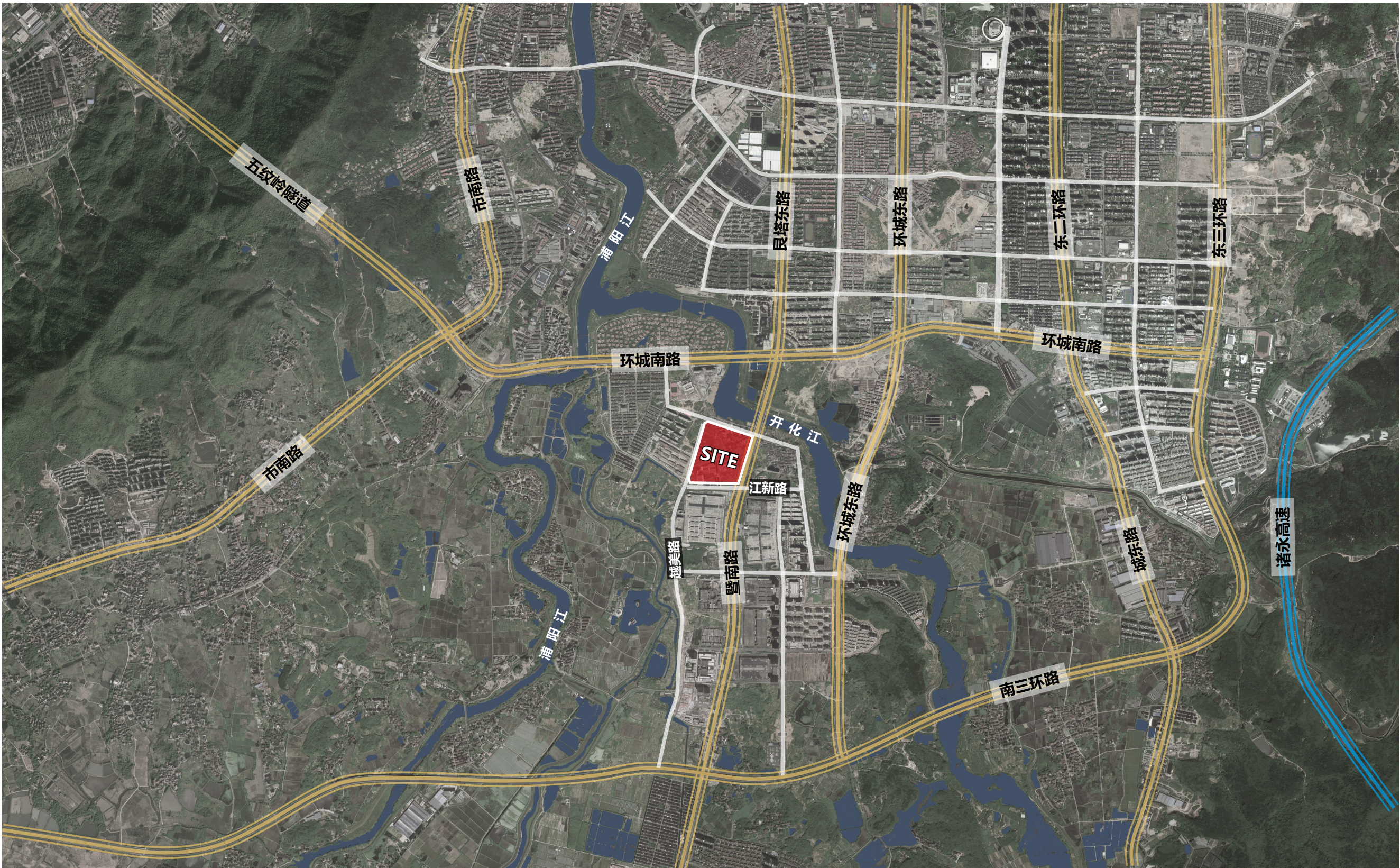


02

前期分析

PRE-PHASE ANALYSES

项目位于诸暨市暨南街道的暨南路和江新路交叉口西北侧，北临开化江，周边景观资源较好。



任务书解读
PLURALISTIC COMMUNITIES

1. 项目四至范围

项目位于暨南路和江新路交叉口西北侧

2. 技术指标要求

- 用地面积：105101.3 平方米
- 用地性质：商业、城镇住宅用地
- 容积率：1.40-1.60
- 建筑密度：≤ 25%
- 绿地率：≥ 30%
- 规划控制高度：建筑高度不超过 80m，住宅建筑高度不低于 36m

3. 建筑退距要求

- 1、具体退让详见附图，高度不超过 6.0 米的变配电房、垃圾站房、物业用房、居家养老服务用房等附属设施建筑，退东侧暨南路侧建设用地范围线距离，可按不小于 3 米要求控制，小区出入口处大门及门卫建筑按退让道路边线不小于 3 米控制。
- 2、附图中建筑控制线退让用地边线距离为最小退让距离，实际退让距离应根据地块内规划建筑使用功能、日照要求、建筑高度、朝向、山墙宽等因素，结合相邻地块具体情况综合分析确定，符合《诸暨市城乡规划管理技术规定》（试行）相关条款规定。



03

规划设计

PLANNING AND DESIGN



第四代社区

FOURTH GENERATION COMMUNITY

多层次立体空间

多维度生活场景

健康生态智慧居





第四代社区

FOURTH GENERATION COMMUNITY

多层次立体空间

多维度生活场景

健康生态智慧居





第四代社区

FOURTH GENERATION COMMUNITY

多层次立体空间

多维度生活场景

健康生态智慧居





入户大堂效果图





总经济技术指标					
项目		数值	单位		
总用地面积		105101.30	m²		
总建筑面积		273547.08	m²		
计容建筑面积		168162.08	m²		
其中	住宅		160827.08	m²	
	配套商业		1800.00	m²	
	配套用房		5535.00	m²	
	其中	物业管理用房	510.00	m²	按地上计容面积3‰计算
		物业经营用房	680.00	m²	按地上计容面积4‰计算
		养老用房	340.00	m²	按地上住宅面积2‰计算
		社区服务用房	2005.00	m²	沿越美路，独立出口
		变配电房	1540.00	m²	11个
		垃圾房	105.00	m²	
		开闭所	175.00	m²	2个
		再生资源回收站	20.00	m²	
		消控室	60.00	m²	
		其他	100.00	m²	
	空中花园面积		48400.00	m²	不计容
地下建筑面积		56985.00	m²		
其中	地下配套	3000.00	m²	不计容	
	非机动车库	3036.00	m²		
	地下机动车库	37806.08	m²		
	人防面积	13142.92	m²		
总机动车位		1422	辆		
其中	地上停车	45	辆		
	地下停车	1377	辆		
非机动车位		1918	辆		
其中	地上非机动车	400	辆		
	地下非机动车	1518	辆		
占地面积		23500	m²		
建筑密度		22%			
容积率		1.600			
规划户数		1074	户		
规划人数		3437	人		
绿地率		32.00%			

经济技术指标

户型配比				
	户型面积段	户数	户型配比	面积
高层	125	128	11.92%	16000
	135	292	27.19%	39420
	143	330	30.73%	47190
	169	234	21.79%	39546
	189	60	5.59%	11340
	215	30	2.79%	6450
	合计	1074	100.00%	159946

地块机动车配建表					
类型	配建指标	配建数值	户数/面和	应配置数量	应配
0-60方	0.6辆/户	0.600	0	0.0	1422
60-90方	0.8辆/户	0.800	0	0.0	
90-140方	1.1辆/户	1.100	420	462.0	
140-200方	1.4辆/户	1.400	624	874.0	
200方以上	1.8辆/户	1.800	30	54.0	
配套	0.3辆/百方	0.003	5535.0	17.0	
商业	0.8辆/百方	0.008	1800.0	15.0	
地块非机动车配建表					
类型	配建指标	配建数值	户数/面	应配置数量	应配
0-60方	2.2辆/户	2.200	0	0.0	1918
60-90方	2.0辆/户	2.000	0	0.0	
90-140方	1.8辆/户	1.800	420	756.0	
140-200方	1.5辆/户	1.500	624	936.0	
200方以上	0辆/户	0.000	30	0.0	
配套	2.5辆/百方	0.025	5535.0	139.0	
商业	4.8辆/百方	0.048	1800.0	87.0	

层数分析





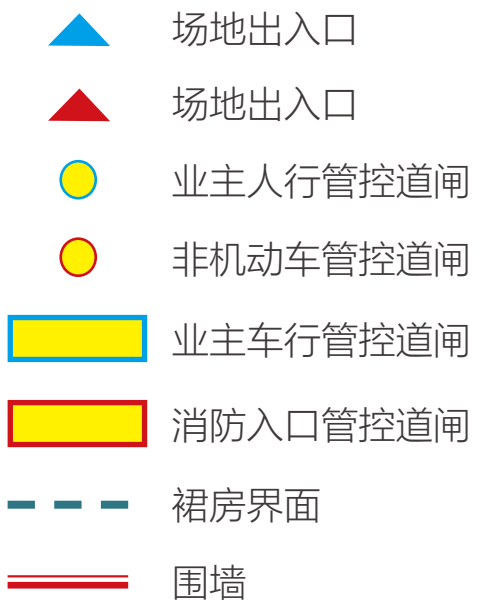
垃圾房分析

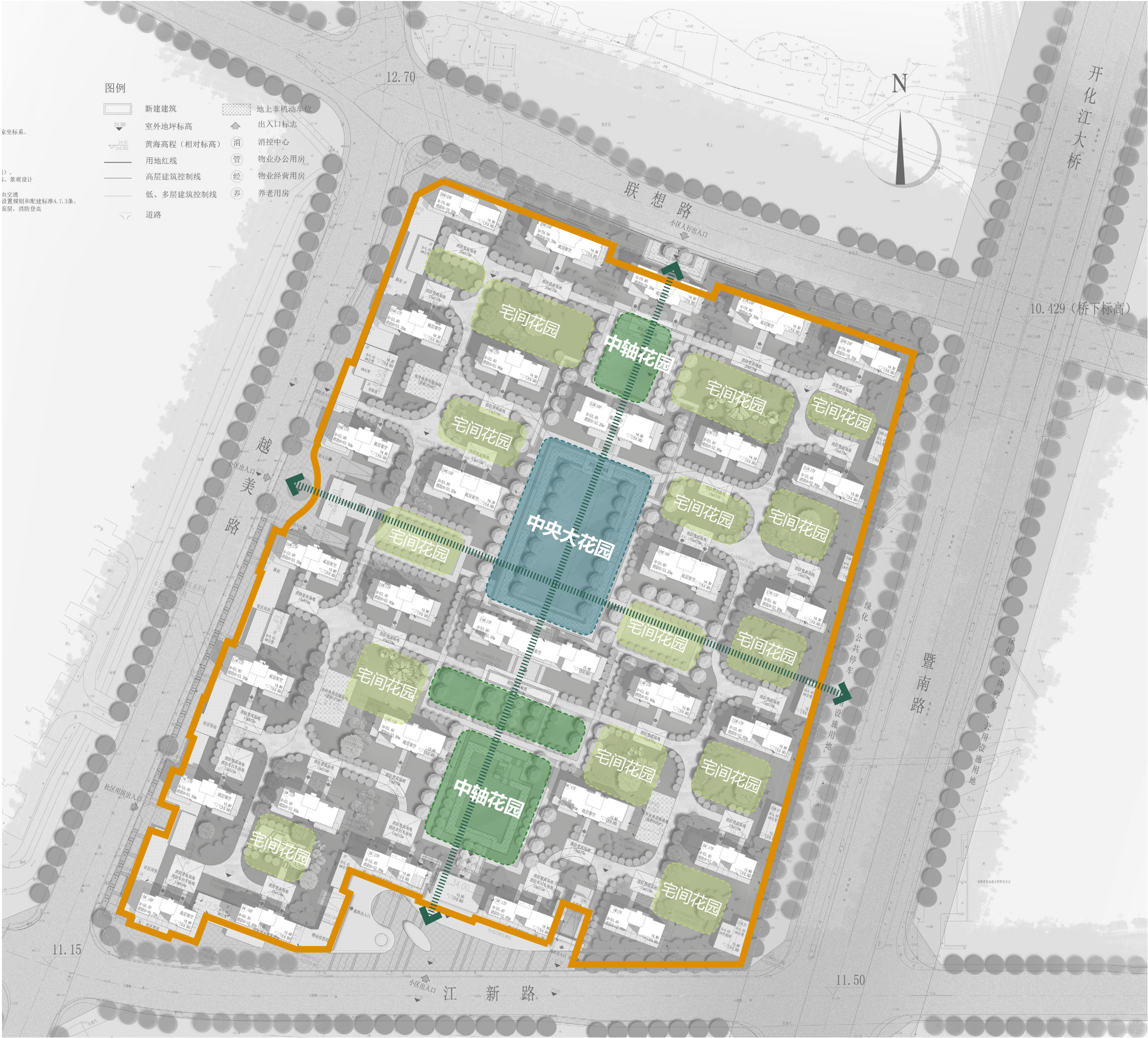
根据浙江省工程建设要求《新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准》：

- 1、垃圾收集房服务半径不应大于 300 米。地上建筑面积不大于 16 万 m' 或居住人口不大于 4000 人的住宅小区，其建筑面积不应小于 100m。
- 2、生活垃圾收集点应按日常生活垃圾分类要求设置分类收集容器。易腐垃圾、其他垃圾收集点服务半径不应超过 70m，可回收物、有害垃圾收集点服务半径不宜超过 150m。室外收集点与相邻建筑间的距离不应小于 3m。
- 3、新建住宅小区应至少设置一处大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾的存放点。大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾应分类存放。存放点的占地面积宜符合下列规定：
建筑面积大于 10 万 m² 的住宅小区，不宜小于 50m²。

- 垃圾房
- 再生资源回收房
- 特殊垃圾堆放点
- 生活垃圾收集点







- 宅间花园
- 中轴花园
- 中央大花园
- 景观轴线
- 活力公园环带

日照分析

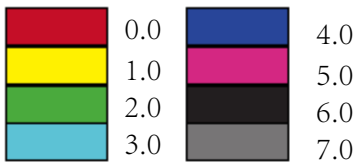
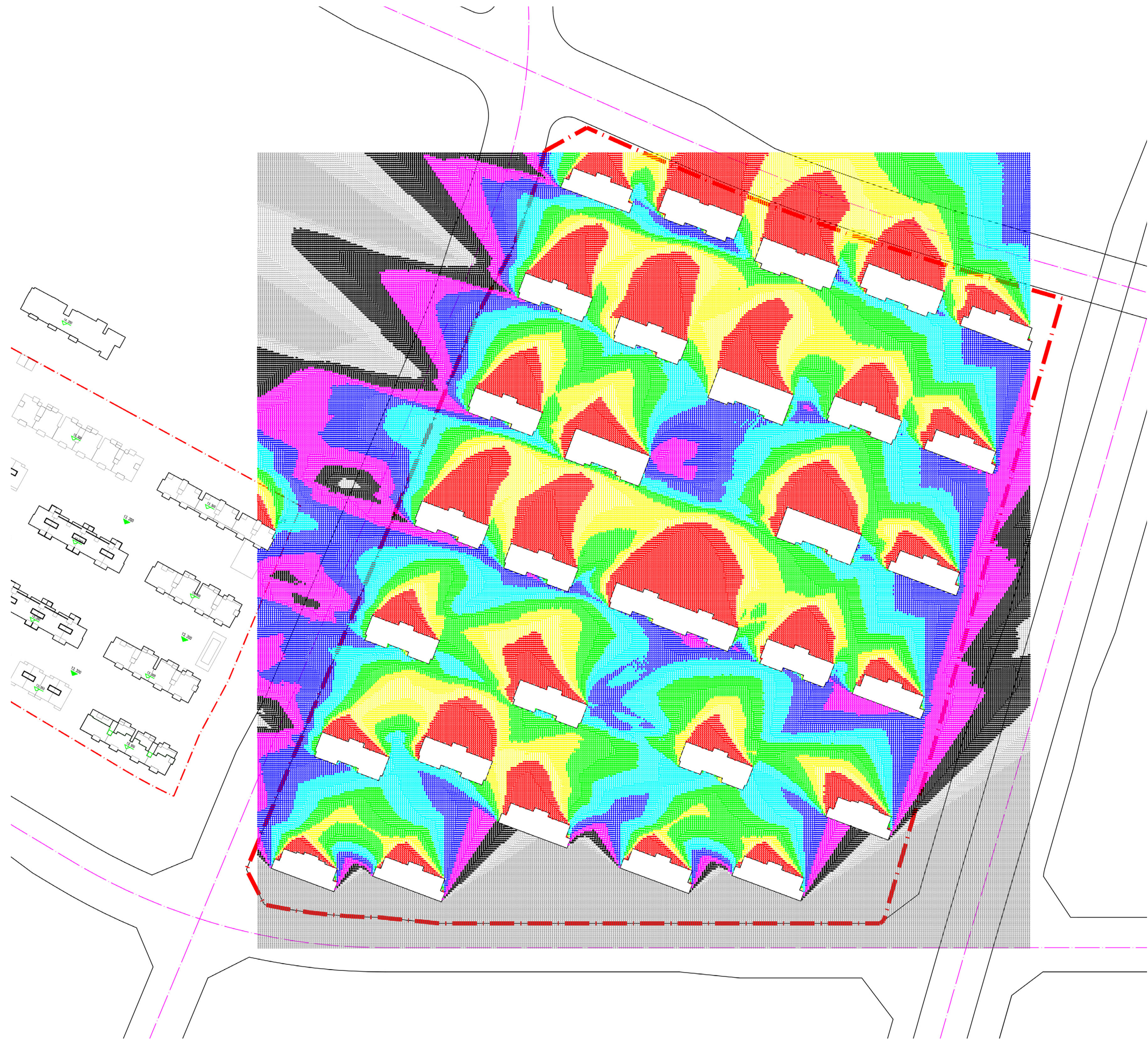
建筑日照标准：住宅满足大寒日日照实数不小于 3 小时。街道养老用房需满足冬至日照不少于 2 小时，婴幼儿服务用房需满足冬至日照不少于 3 小时。

计算软件：众智日照分析软件

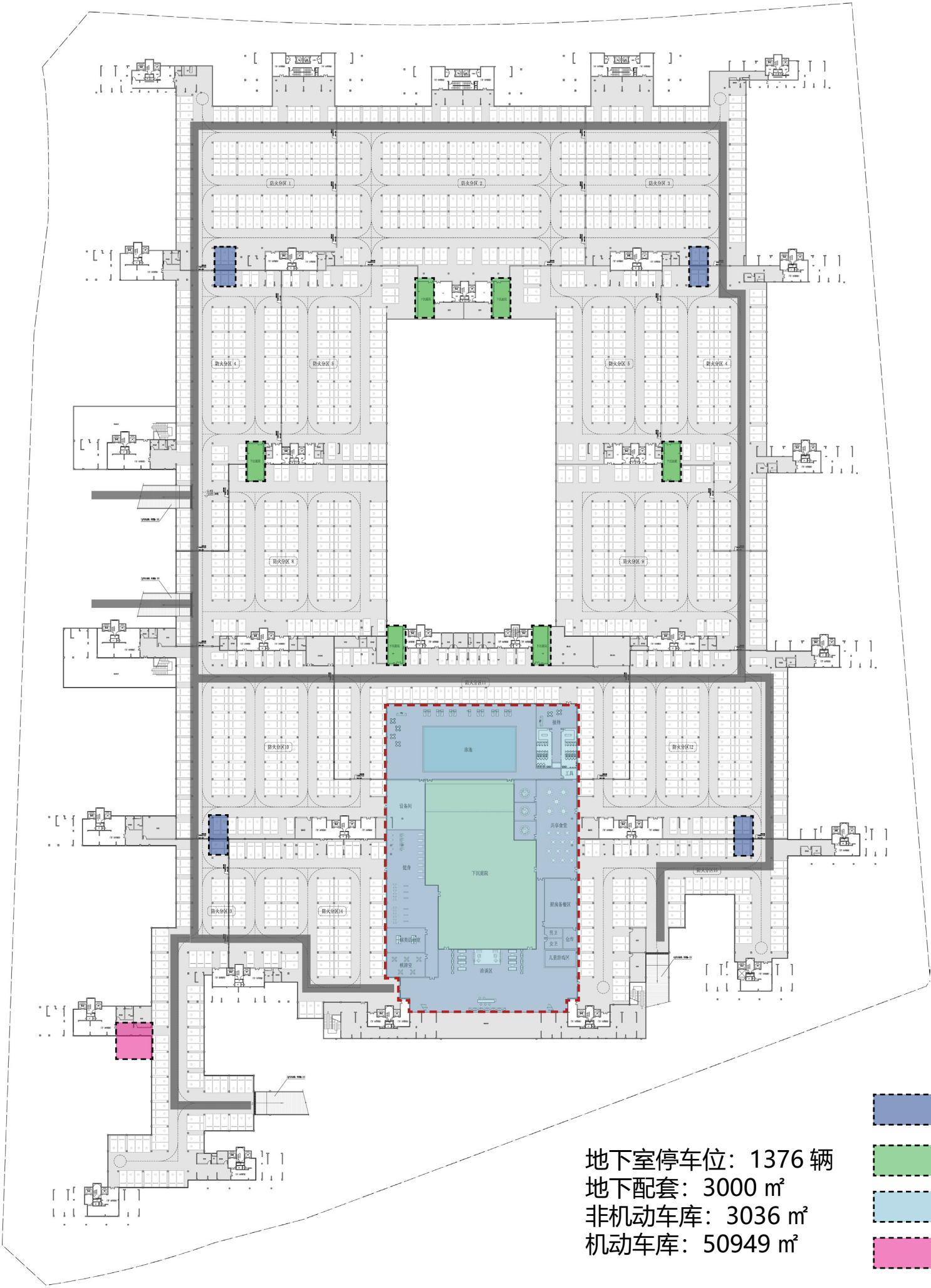
计算软件：浙江省诸暨市

计算软件：住宅大寒日、养老及婴幼儿用房冬至日

有效时间段：大寒日 8:00-16:00 冬至日 9:00-15:00



地下室分析

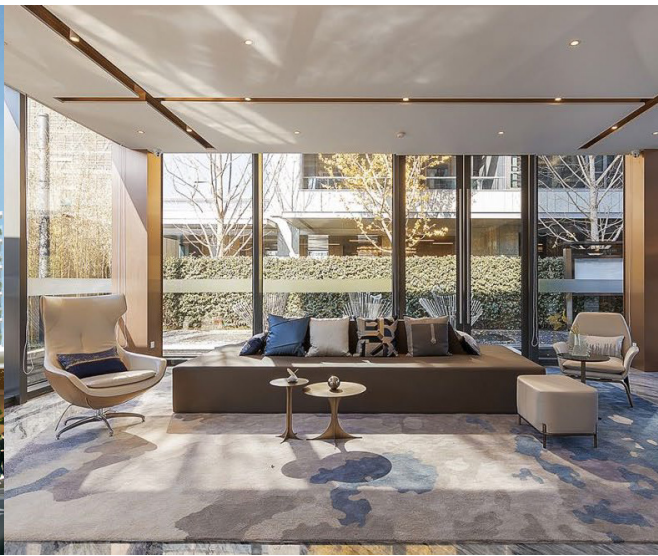


- 地面采光井
- 架空下沉采光
- 下沉会所
- 下沉儿童活动场地

礼仪归家流线



一进
形象展示
入口广场



二礼
社区客厅
情绪过渡



三聚
共享空间
圈层社交



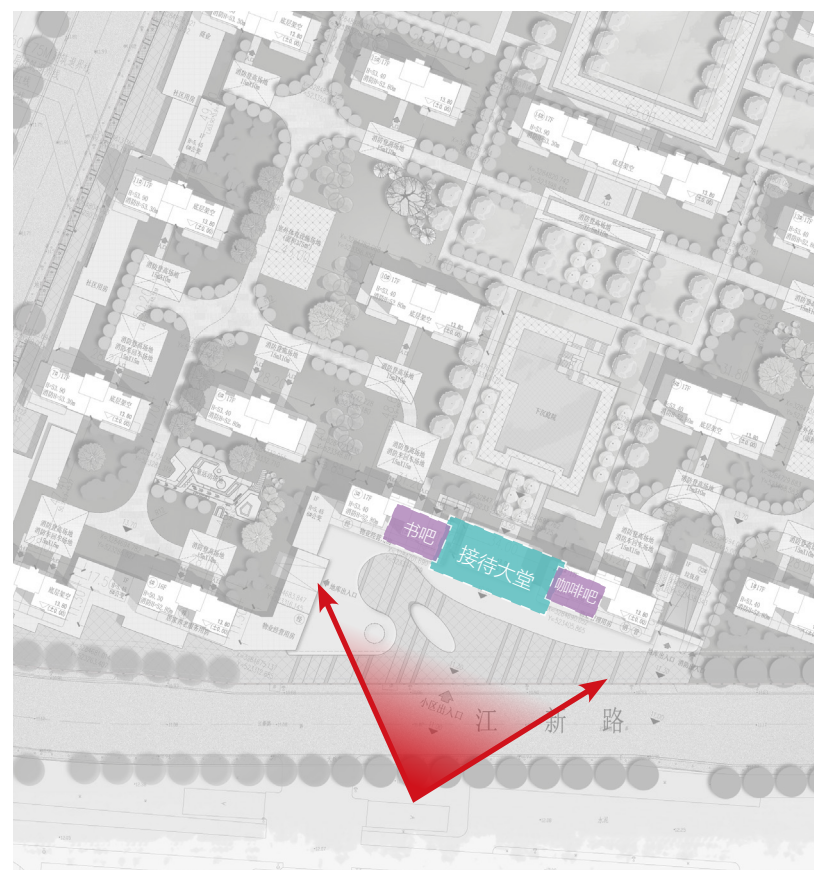
四游
闲适静谧
大院氛围



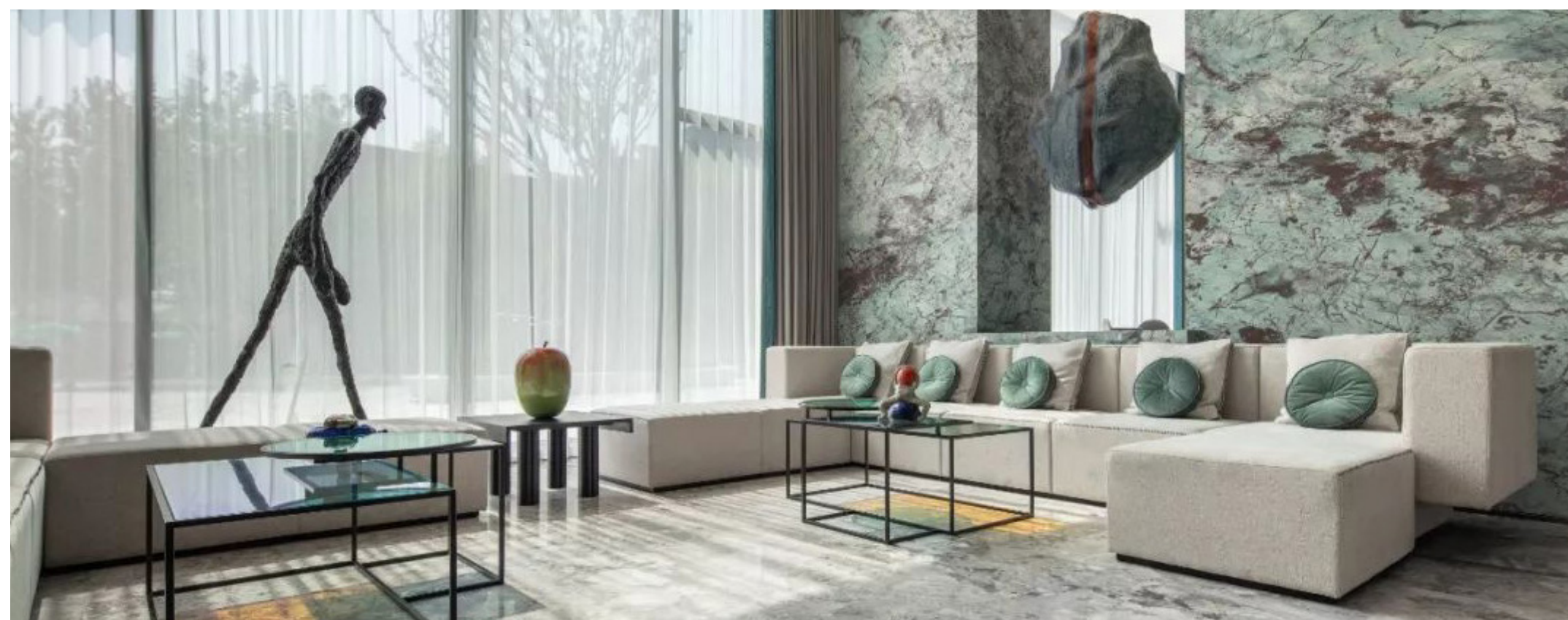
五享
入户大堂
乐和时光

归家流线

INTELLIGENT HOMECOMING STREAMLINE



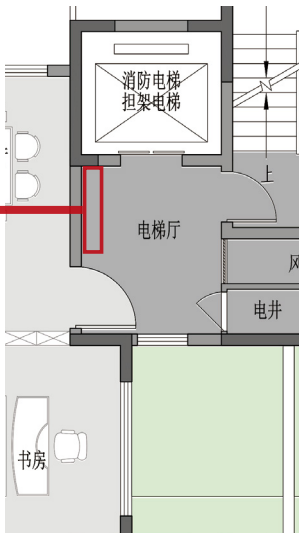
第二空间印象



社区入口配备独立物流通道与装卸区，同时 24 小时快递监控与快递车行道闸防丢防盗，后期可**地下室门厅处设置快递区、信报箱以及联动智能机器人**，定时送货。



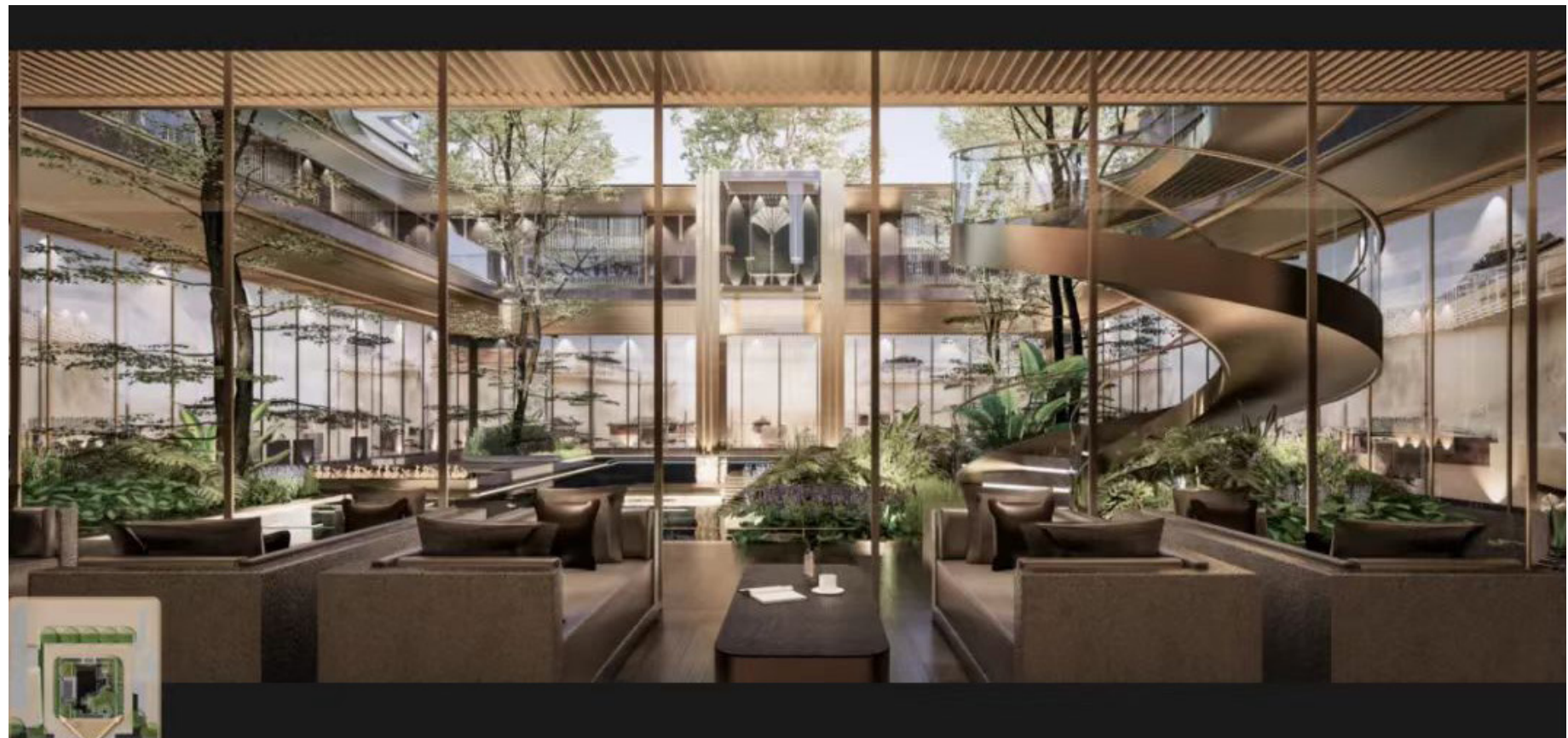
住户门厅
智能外卖柜



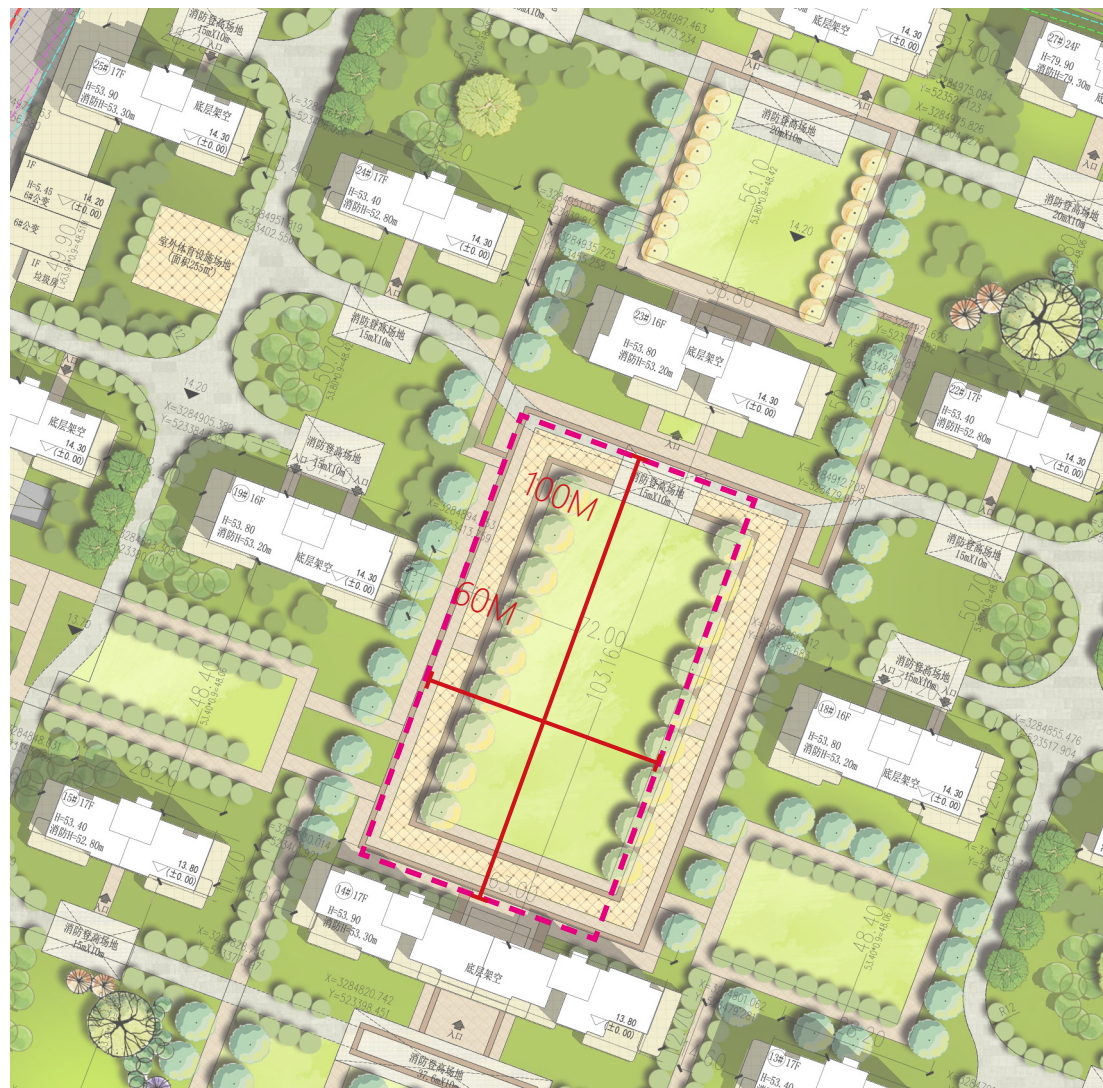
归家流线
INTELLIGENT HOMECOMING STREAMLINE
下沉庭院



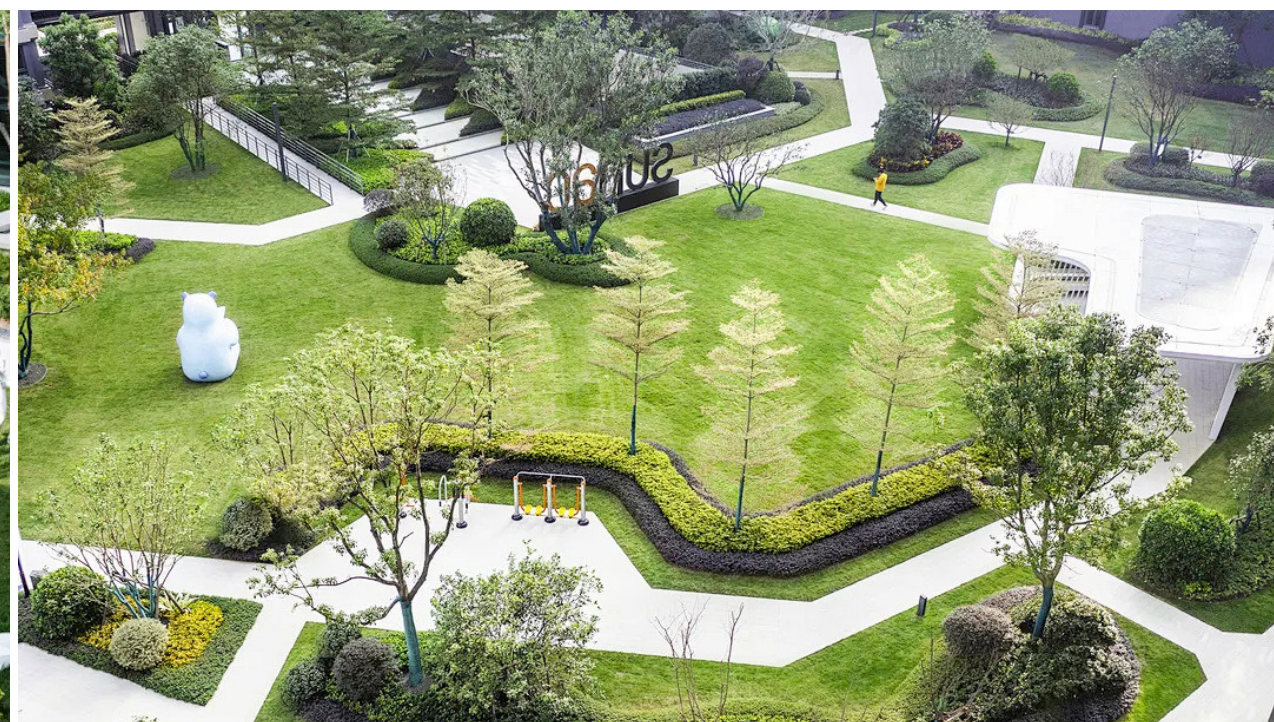
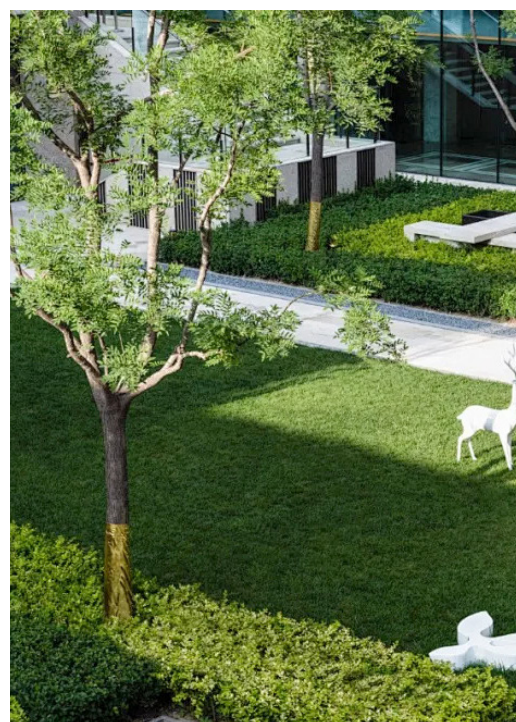
休闲的下沉庭院
提供居住者多层次的共享生活



归家流线
INTELLIGENT HOMECOMING STREAMLINE
中央花园



·标志性的中心花园
·能聚会和社交的社区草坪

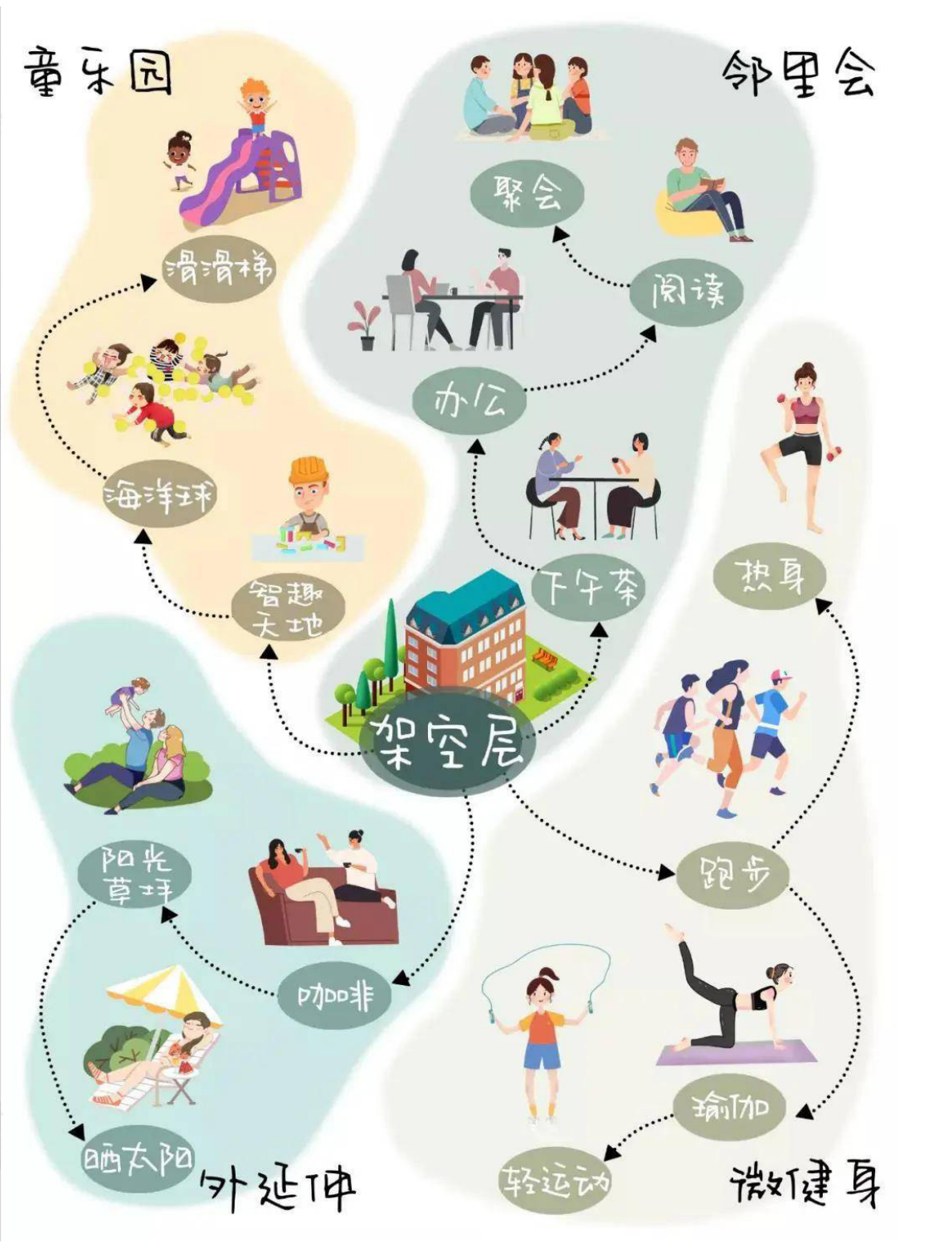


归家流线

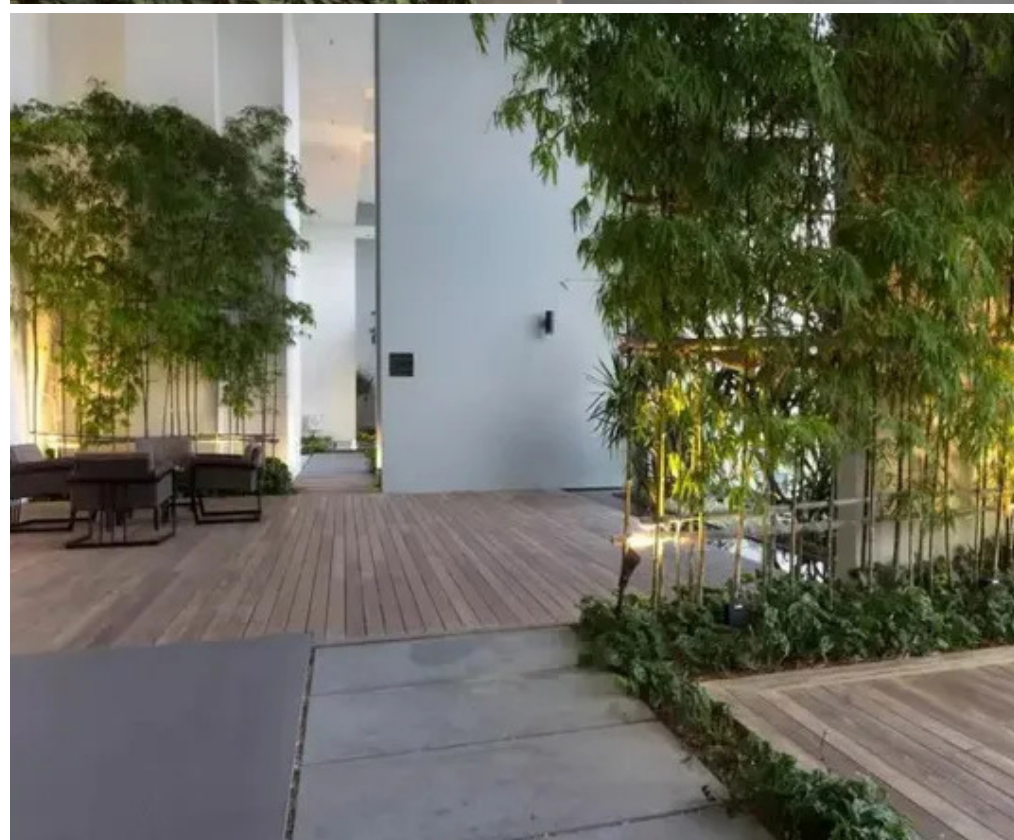
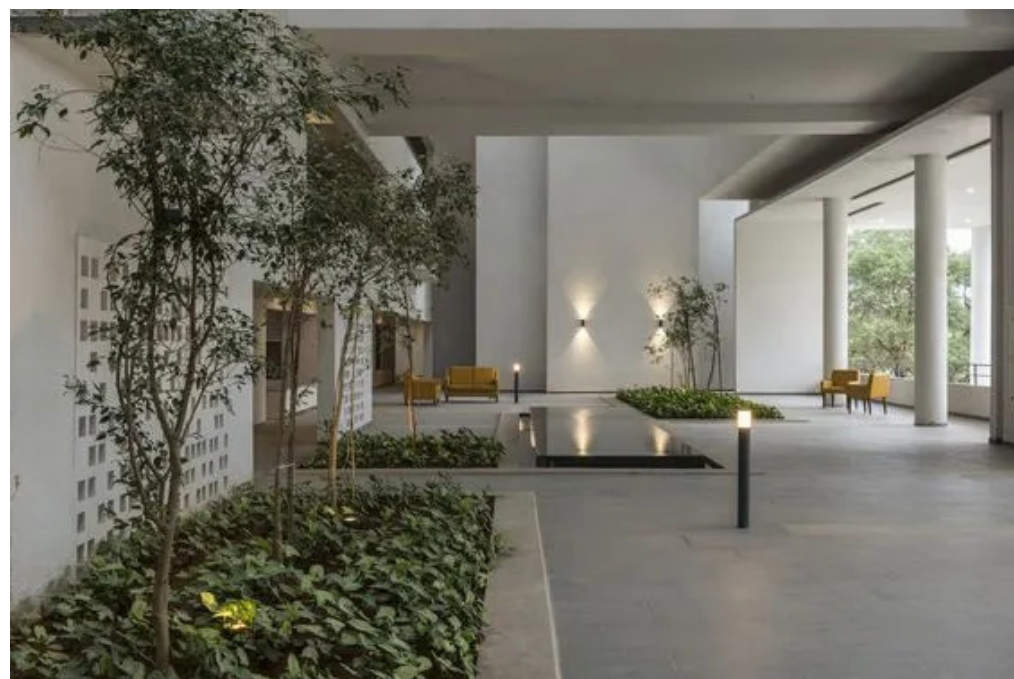
INTELLIGENT HOMECOMING STREAMLINE

组团景观





社区客厅



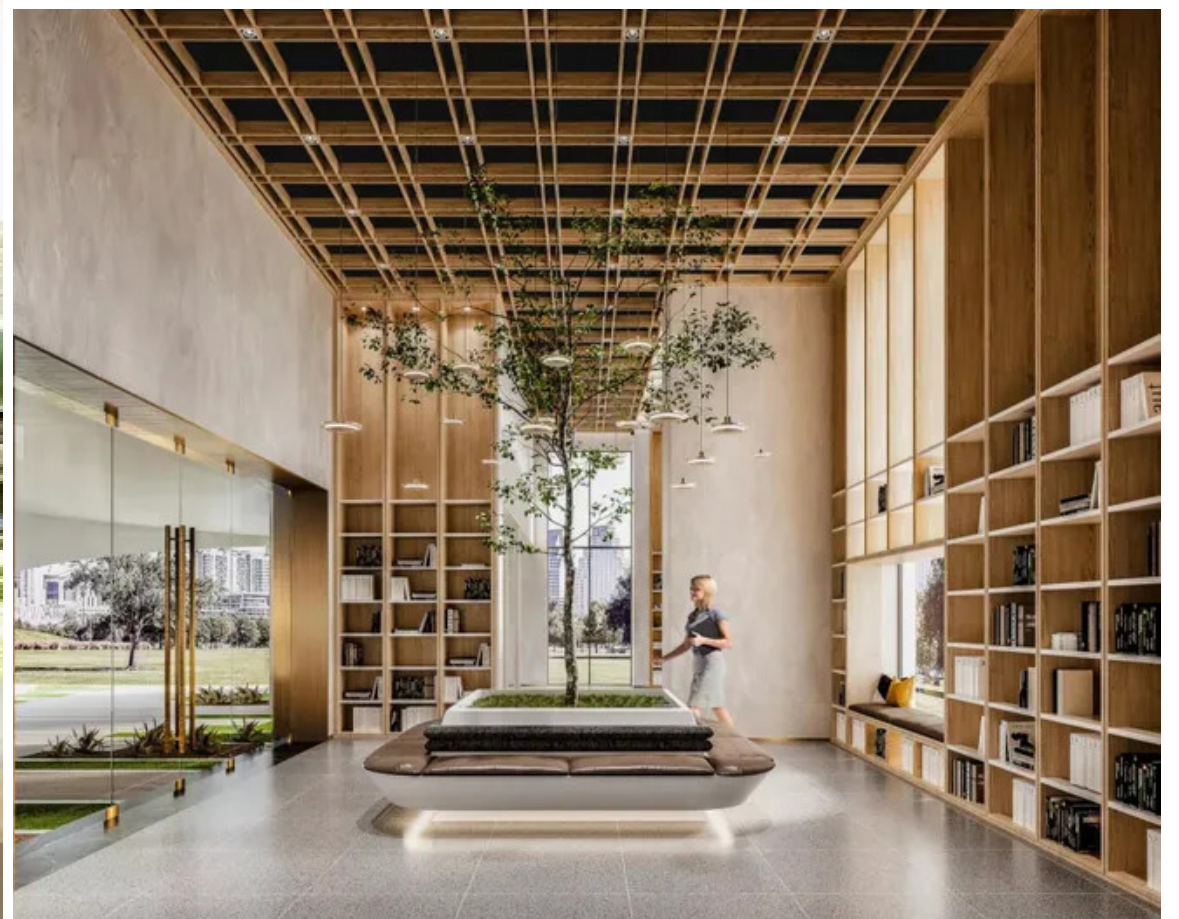
童乐园：智趣天地 + 滑滑梯 + 海洋球

童乐园 - 架空意向
SKYLINE ANALYSIS



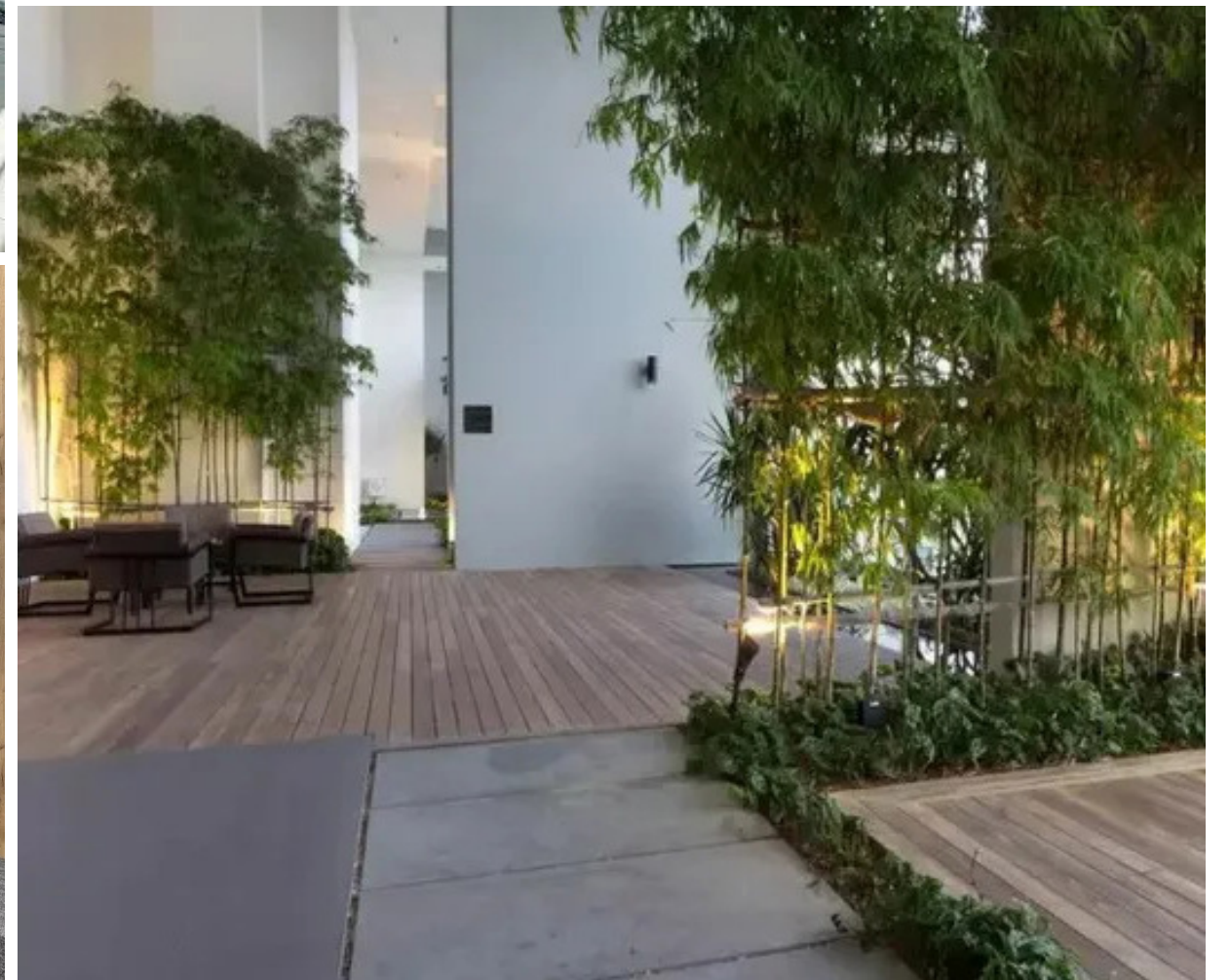
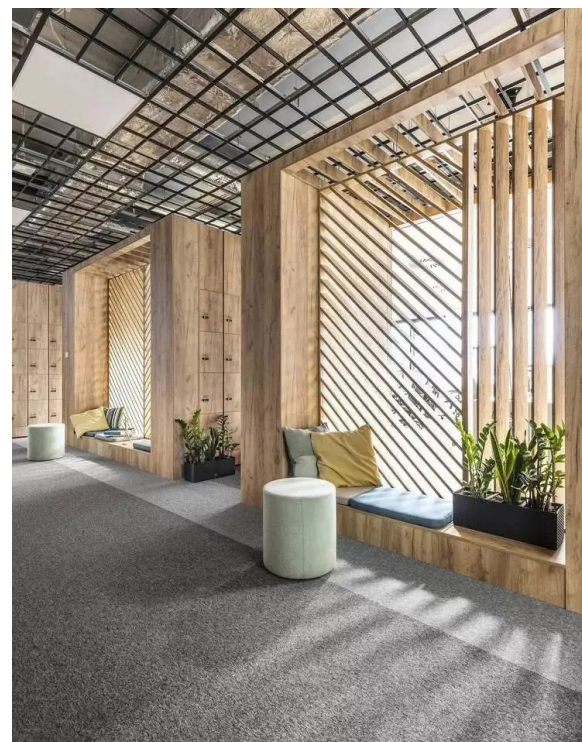
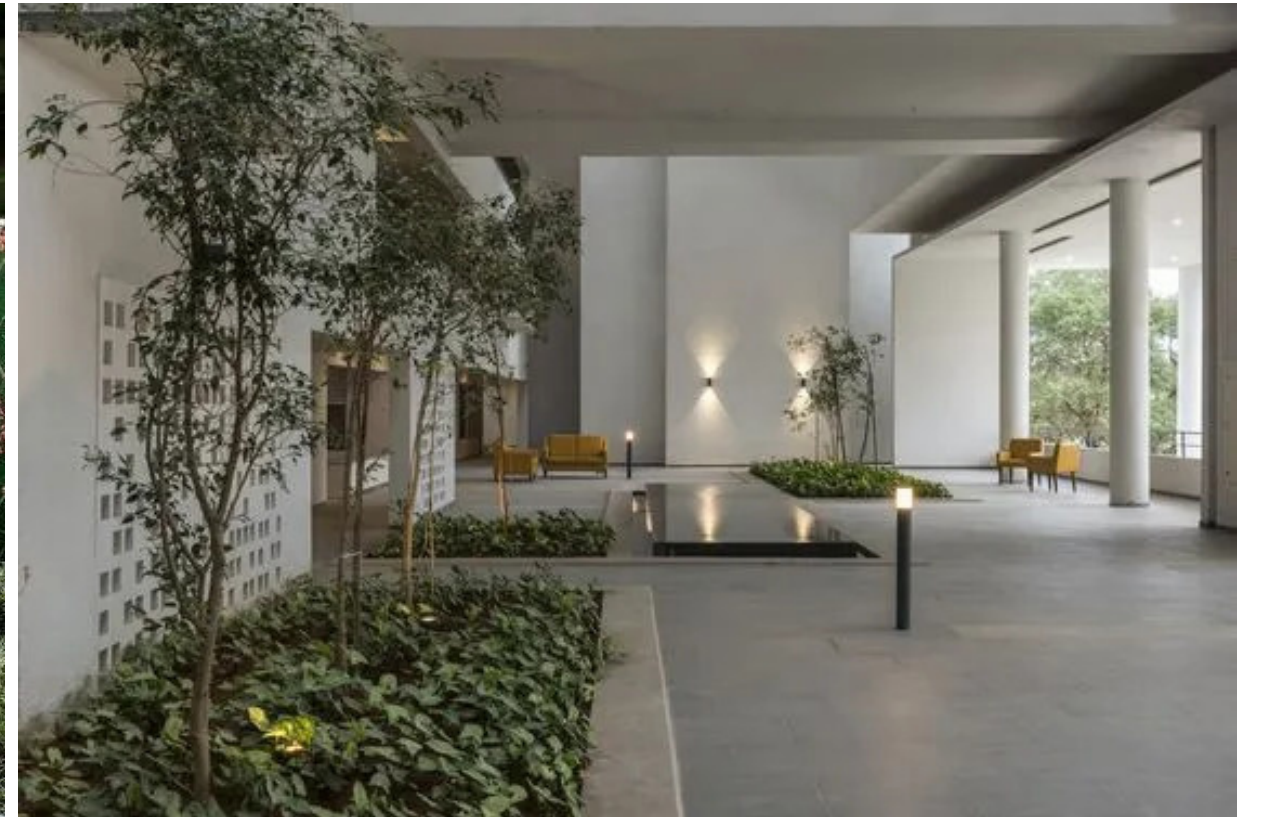
邻里会：聚会 + 阅读 + 办公 + 下午茶

邻里会 - 架空意向
SKYLINE ANALYSIS



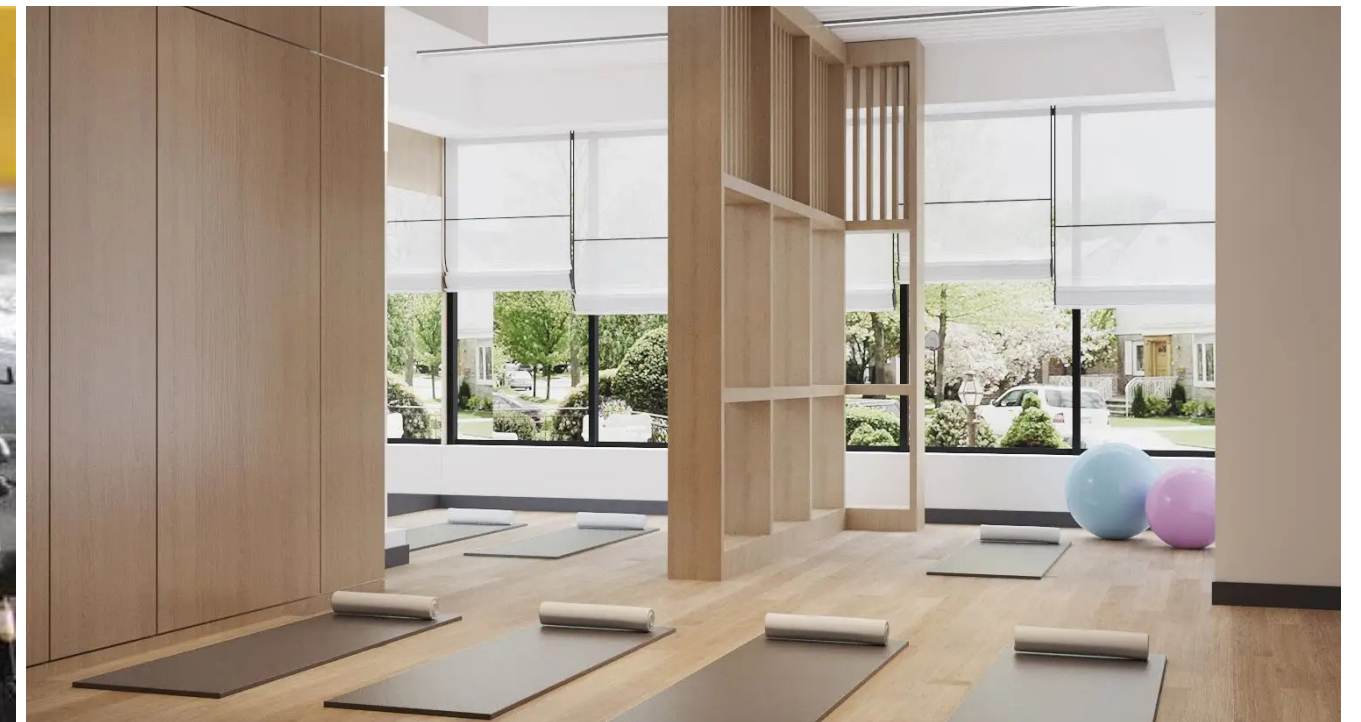
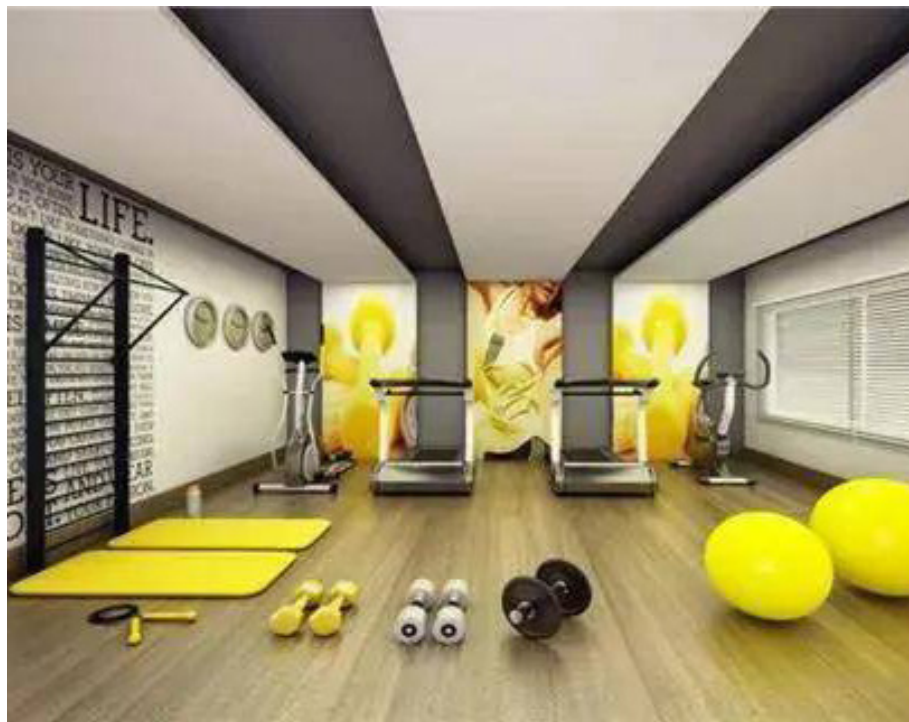
外延伸：晒太阳 + 阳光草坪 + 咖啡

外延伸 - 架空意向
SKYLINE ANALYSIS



微健身：轻运动 + 热身 + 跑步 + 瑜伽

微健身 - 架空意向
SKYLINE ANALYSIS



04

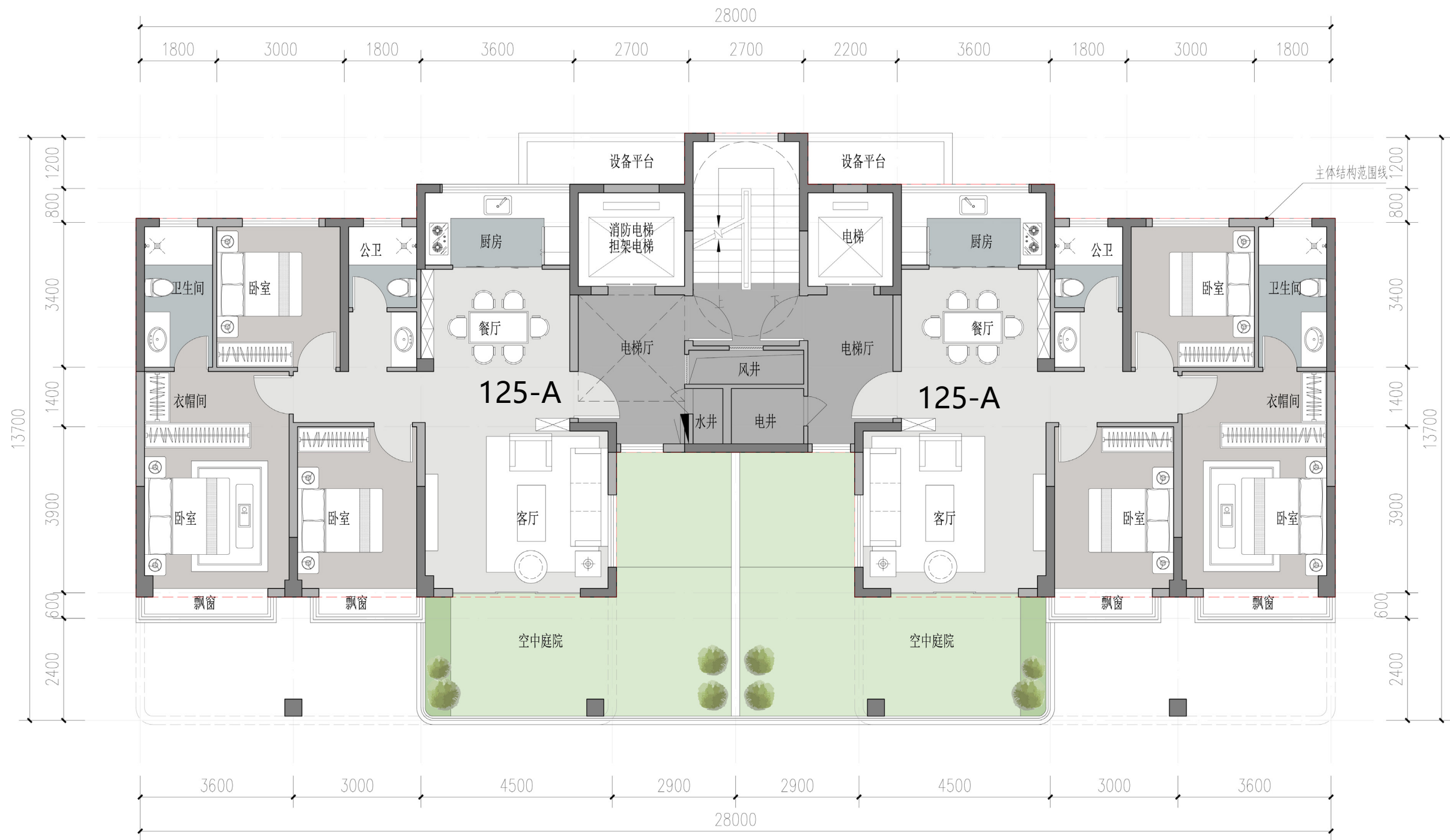
产品设计

PRODUCT DESIGN

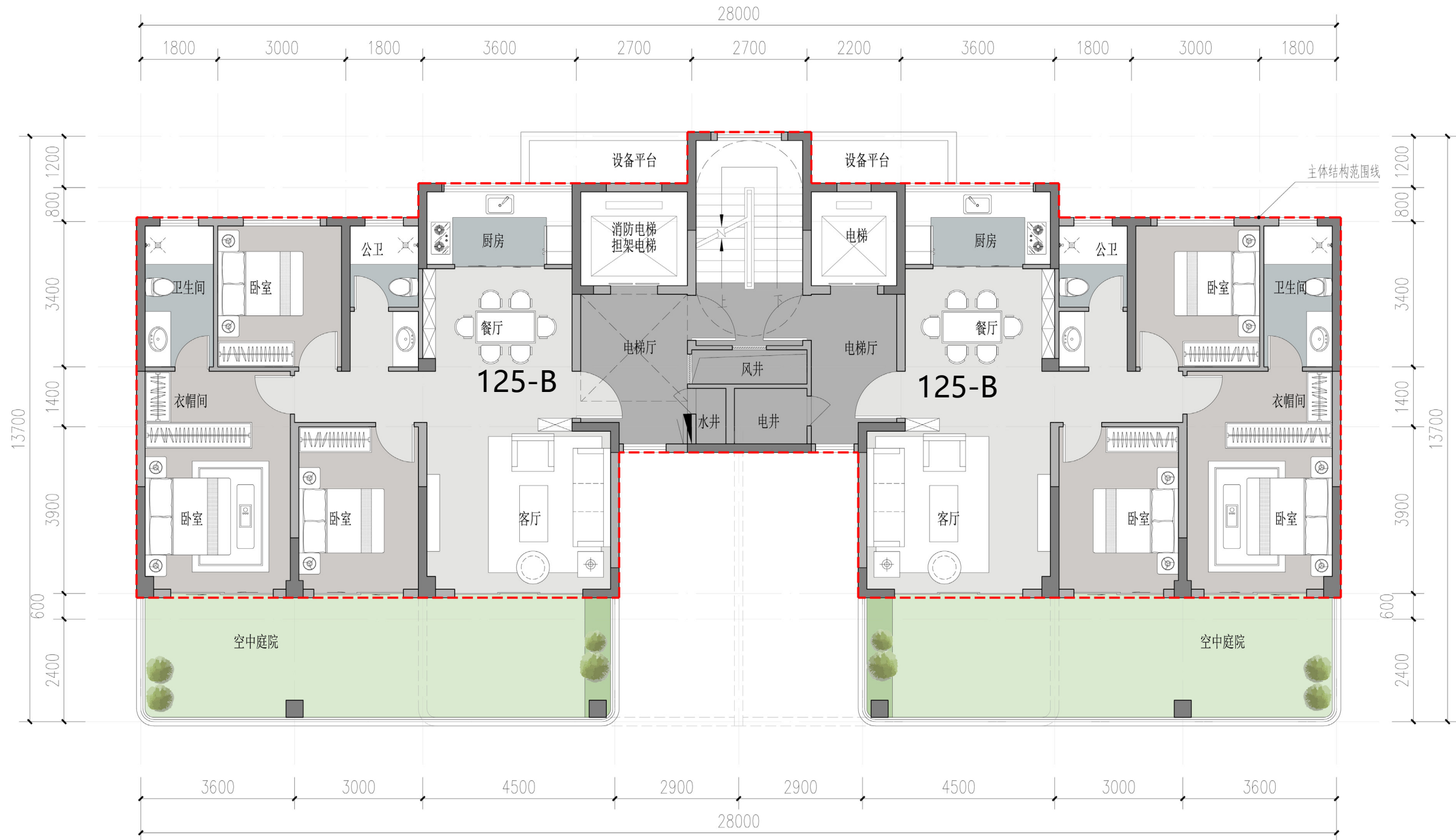
错层挑台设计、保护隐私、臻享空中园林、270 度景观、社交阳台。



125m² 户型奇数层



125m² 户型偶数层



125m² 户型



- **采光独梯入户**，电梯厅面积附送
- **错层景观露台**，赠送面积大
- LDKB 双洄游动线
- 3 面宽户型，户型方正
- 4.5m 宽竖厅
- 动静分区，**卧室无电梯干扰**



135m² 户型奇数层 (17F)



135m² 户型偶数层 (17F)



135m² 户型



- 可采光独梯入户，电梯厅面积附送
- 错层景观露台，赠送面积大
- LDKB 双洄游动线
- 4 面宽户型，户型方正
- 6.1m 宽横厅，南北通透
- 动静分区，卧室无电梯干扰



135m² 户型奇数层 (24F)



135m² 户型奇数层 (24F)

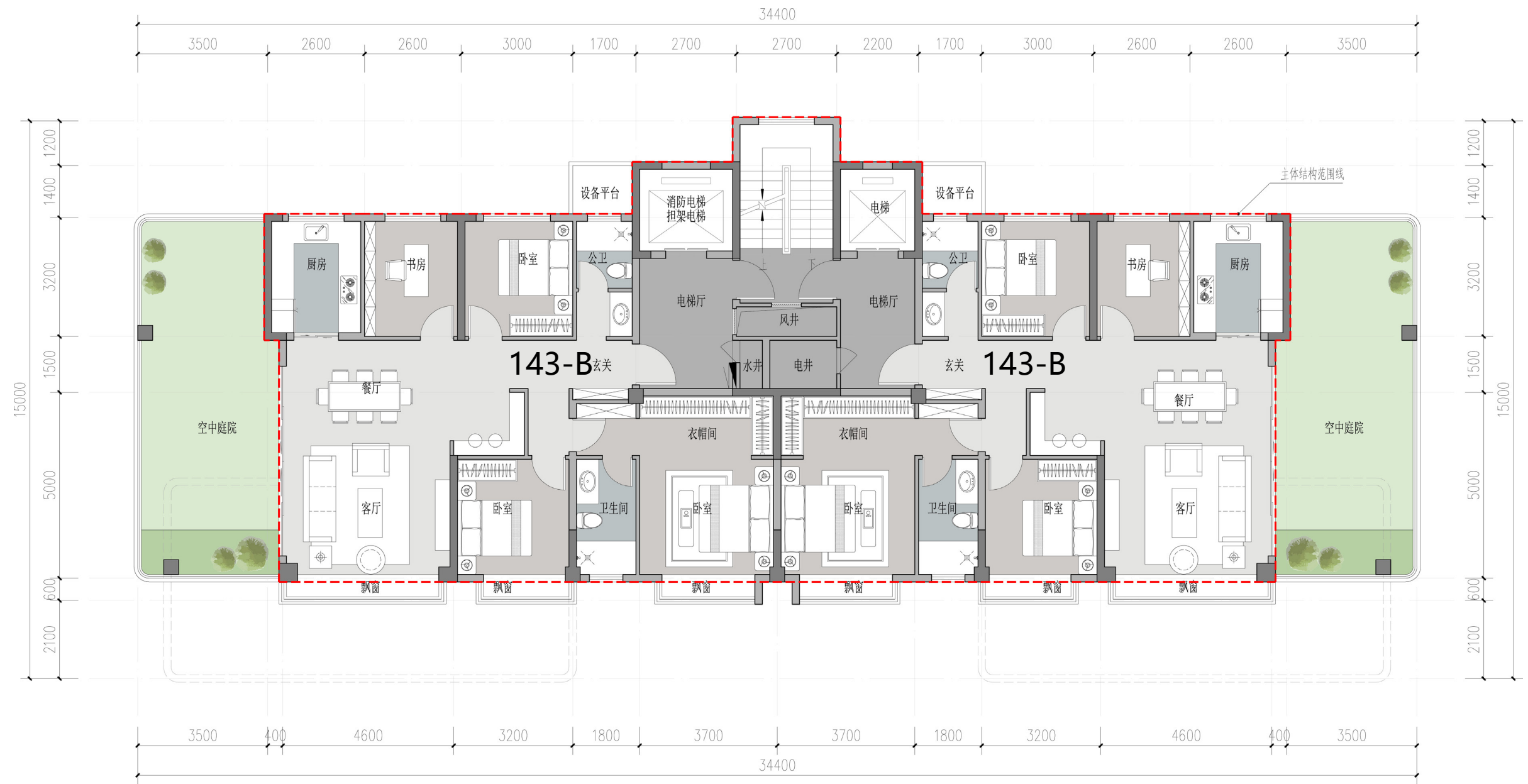




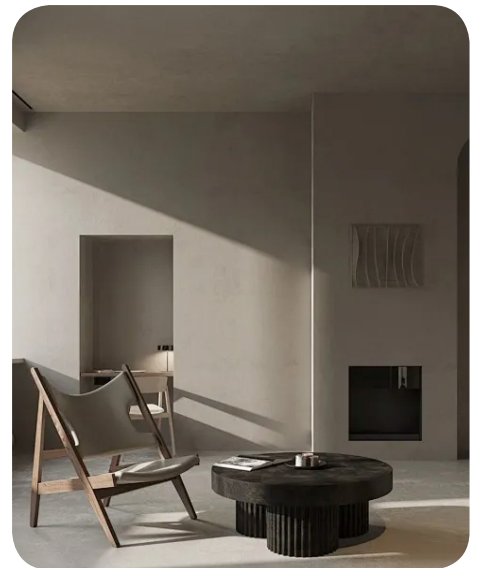
143m² 户型 (1) 奇数层



143m² 户型 (1) 偶数层

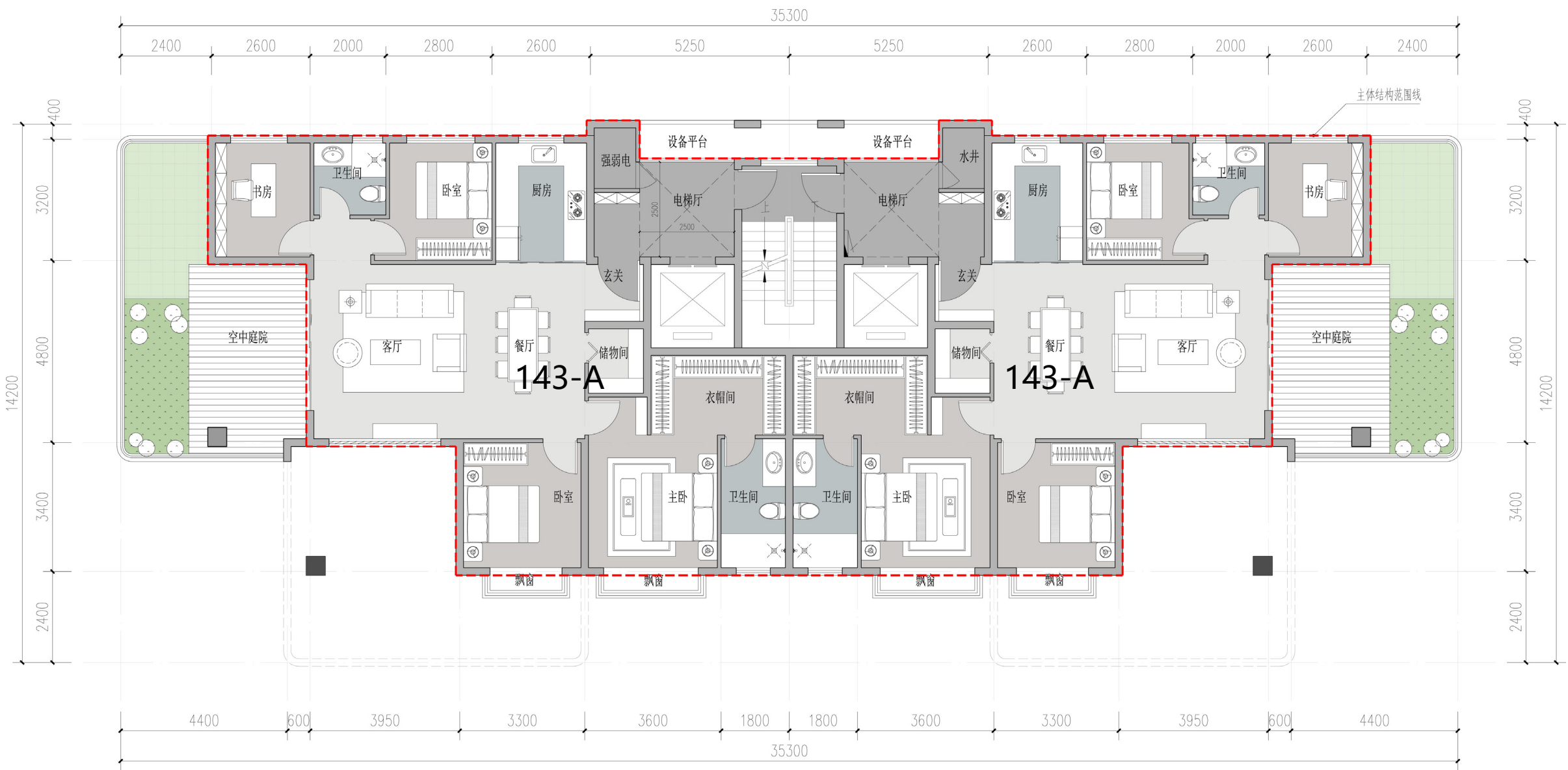


143m² 户型 (1)

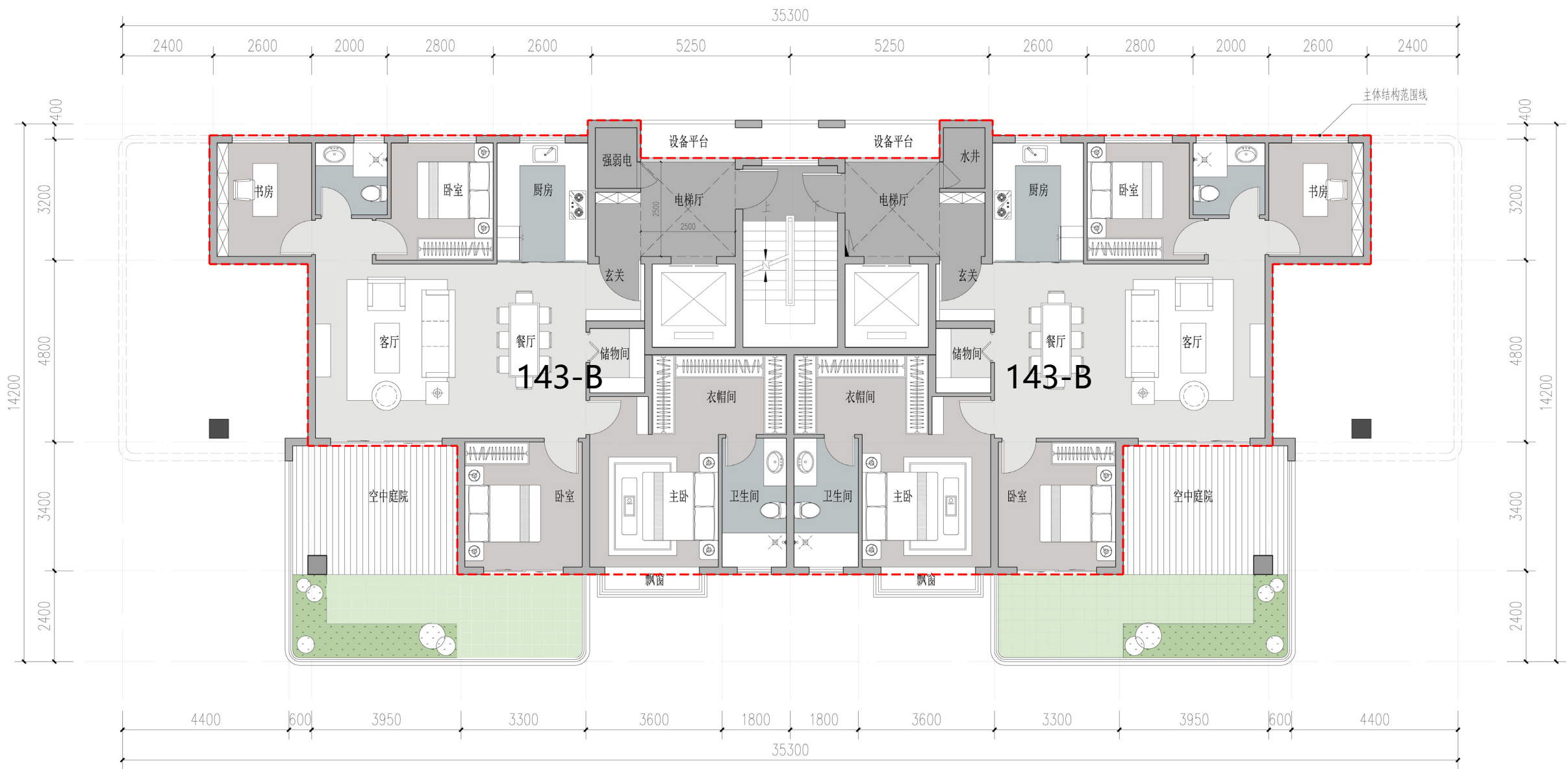


- **独梯入户**，电梯厅面积附送
- **错层景观露台**，赠送面积大
- **LDKB 双洄游动线**
- **4.5 大面宽**，户型方正
- **5.6m 宽竖厅**，全天阳光不间断
- **南向豪华主卧套房**，**卧室无电梯干扰**

143m² 户型 (2) 奇数层



143m² 户型 (2) 偶数层



169m² 户型奇数层 (17F)



169m² 户型偶数层 (17F)

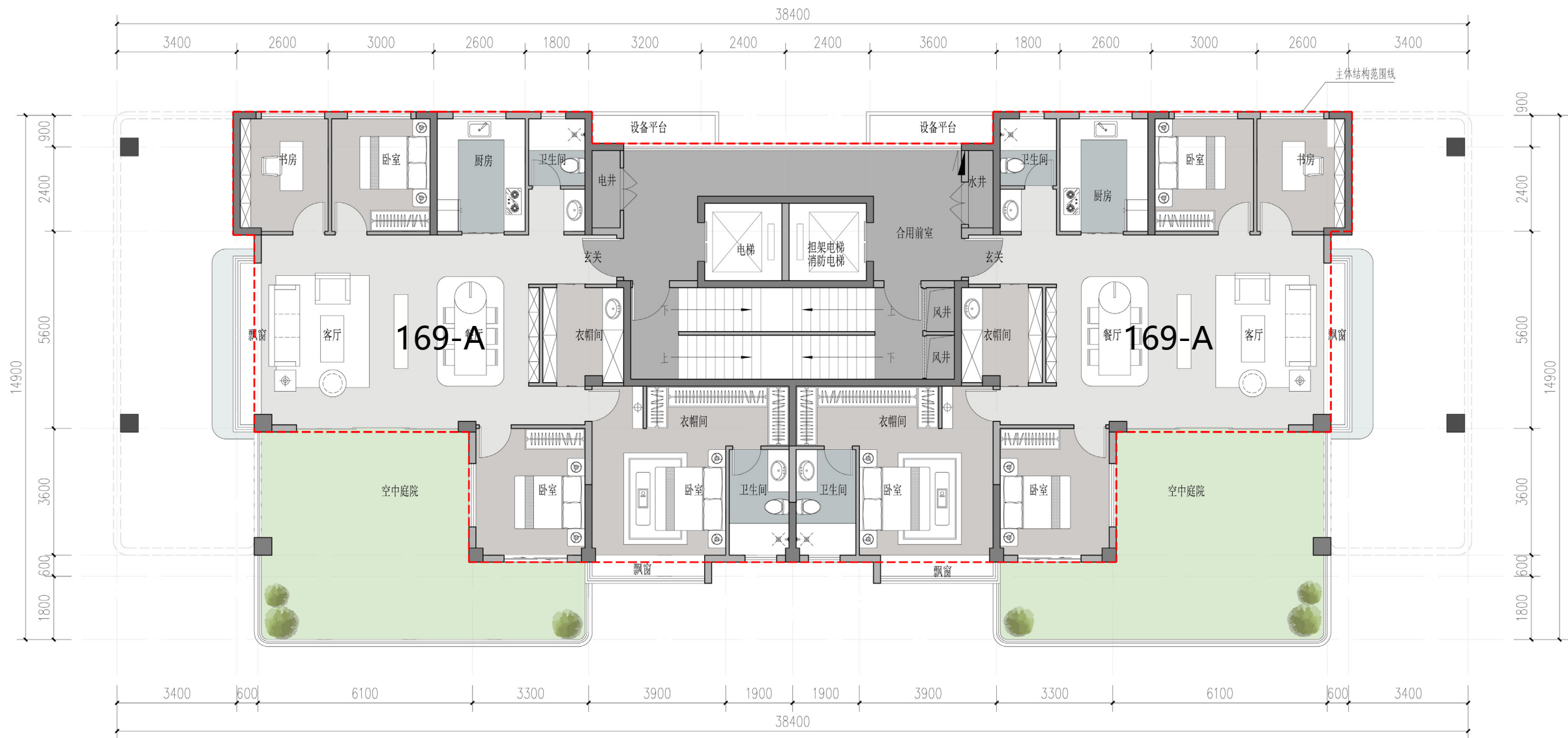


169m² 户型

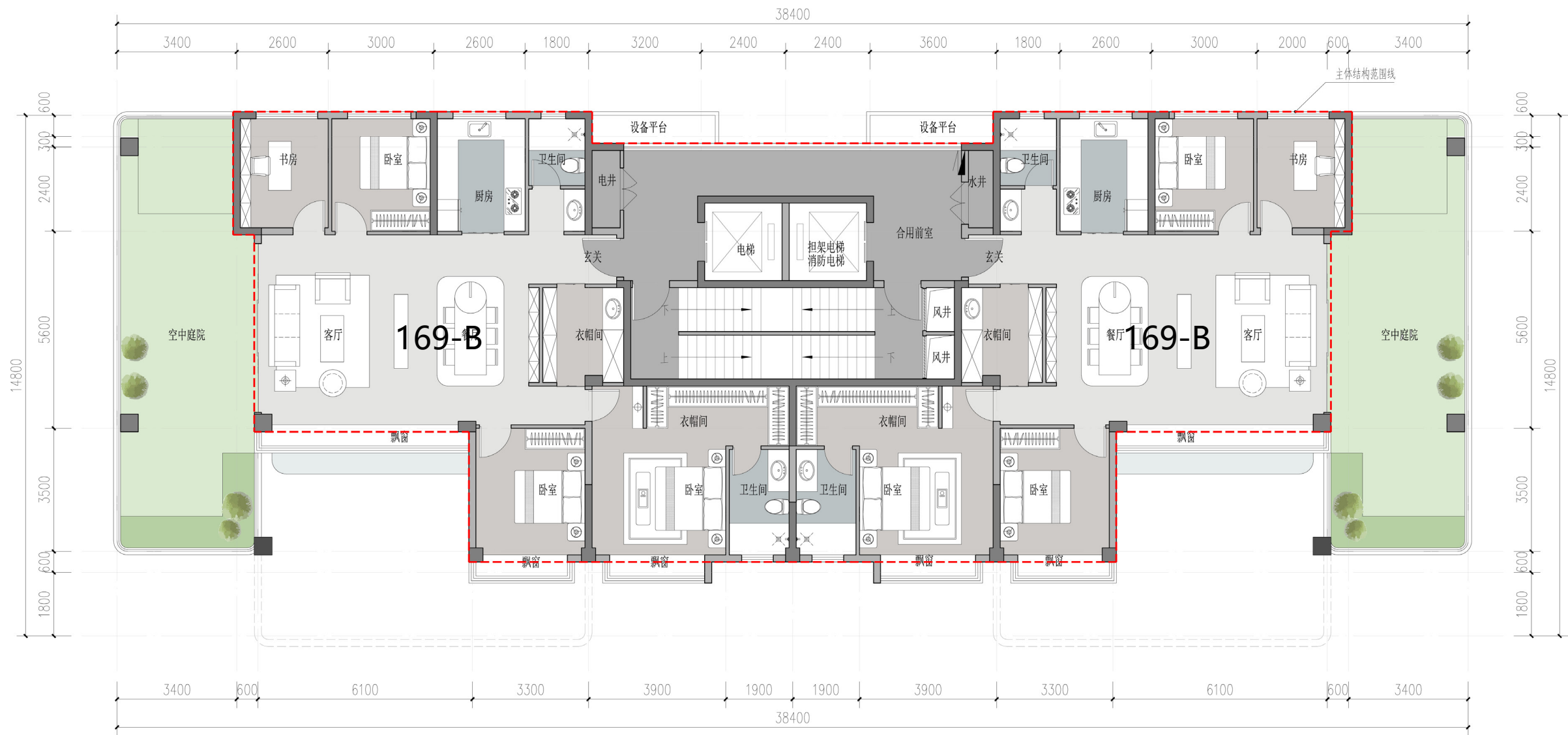


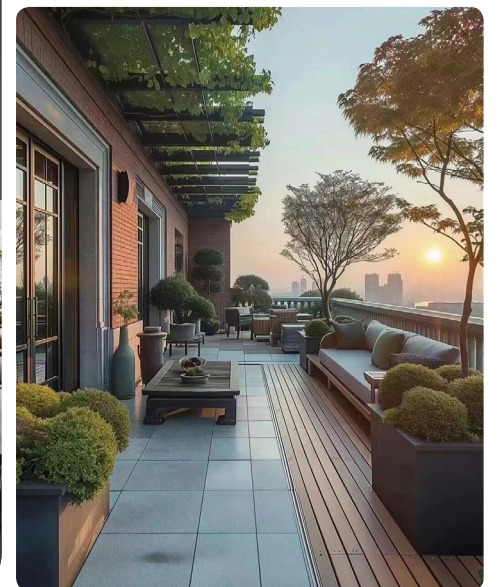
- **可采光独梯入户**，电梯厅面积附送
- **错层景观露台**，赠送面积大
- LDKB 双洄游动线
- 4.5 面宽大户型
- **10.3m 宽横厅**
- **南向豪华主卧套房**，**卧室无电梯干扰**

169m² 户型奇数层 (24F)



169m² 户型奇数层 (24F)





- **独梯入户，电梯厅面积附送**
- **错层景观露台，赠送面积大**
- **LDKB 双洄游动线**
- **4.5 面宽大户型**
- **9.6m 宽竖厅**
- **超豪华大主卧套房**