

容大棠颂项目规划方案调整说明

阜新容大房产开发有限公司开发建设的容大棠颂项目，位于阜新市细河区丹阳街东侧、育新路北侧，项目总建筑面积 43495.65 平方米，其中地上建筑面积 33075.93 平方米、地下建筑面积 10419.72 平方米，共规划 6 栋建筑。

项目实施过程中，围绕优化居住体验、强化消防安全、完善人车分流等方面，对原审批规划作出 5 项合理调整并对部分住宅建筑外立面进行微调。本次调整未突破项目原容积率、建筑密度、绿地率等核心管控指标，具体调整内容及优化优势说明如下：

一、1#楼南侧外跨楼梯封闭并增设防火墙

原规划 1#楼南侧的外墙距 2#楼北侧外墙距离 6.96 米，1#楼南侧的外墙设置外跨楼梯。考虑到该外跨楼梯距离 2#楼北墙突出部分距离较近，根据《建筑设计防火规范》，专家建议在外跨楼梯南侧增设耐火极限不低于 3.00h 的防火墙。此次调整有效解决了消防安全隐患，符合建筑防火分隔的技术规范；同时，优化改造后也进一步提升了项目沿街界面的整体整洁度与风貌协调性。

二、1#楼与 2#楼间出入口取消

取消原规划设置在 1#楼与 2#楼之间的出入口。

在满足消防通道通行要求的前提下，优化人车分流体系，减少进入小区内部的车辆穿行，既降低了日常安保管理的安全隐患，也将释放出的空间转化为步行休闲场地，从根源上减少人车交叉通行的安全风险。

三、非机动车停车点位集中整合

原规划布置在 2#楼南侧、5#楼东侧的非机动车停放点位，迁移至小区北侧出入口、南侧出入口区域，在南北主出入口处设置集中统一的非机动车停放区。

调整后彻底实现小区全区域人车分流：机动车全部驶入地下车库停放，非机动车全部在小区出入口附近的集中点位停放，电动车不再进入小区内部，既避免了非机动车乱停乱放占用消防通道的问题，也让业主停放车辆的通行路径更顺畅，小区内部步行空间的安全性、静谧性得到显著提升。

四、老人儿童活动场地位置优化调整

将原规划设置在 5#楼北侧的老人儿童活动场地，调整至 5#楼南侧区域。

调整后老人儿童活动场地可用空间大幅拓展，活动视野更开阔，场地紧邻社区养老服务配套点位，老人陪护儿童通行更便捷，活动体验与场地使用安全性全面提升。

五、1#楼物业用房调整

将原规划设置在 1#楼三层物业、底一、二层商业调整为二层局部物业、一、二、三层商业；原物业用房面积不变，商业面积不增加。

本次所有规划调整均以提升项目居住品质、强化安全保障为核心目标，各项调整内容均符合相关技术规范要求。

附件：

- 1、原规划总平面图
- 2、调整后新规划总平面图（标注调整点位 1-5）

