



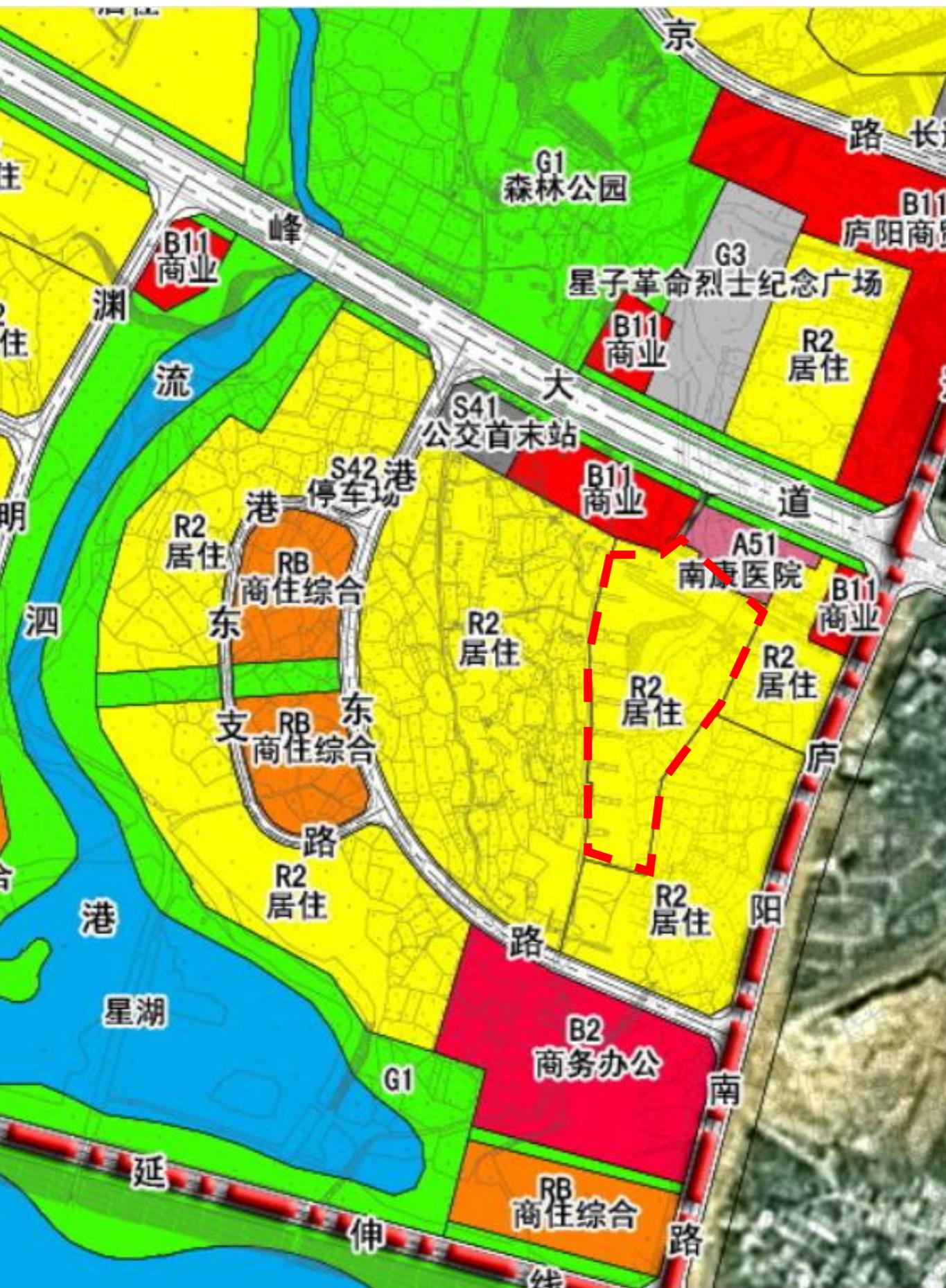
庐山市佳兰苑老旧小区改造工程设计方案

2022年4月
广东智铭设计

A

项目解读

上位分析
设计范围
现状分析
问卷调查
调查问卷
现状总结



此次改造包含两个小区佳兰苑小区、金鹿佳园小区，两小区位于庐山市南康镇主城区西部，德峰新区东侧，小区北接秀峰大道，东侧直抵庐阳南大道，居北为南康医院，南则紧靠第一小学。周边多为居住用地，人流集中。







现状分析 建筑







佳兰苑楼长联合会 (12)

曹印林 (八栋)
群公告
各位楼长，小区改造正在设计中，需要征求我们的诉求，针对我们小区改造有哪里合理建议请在群里提出，设计方也在群里听取意见，设计师会将我们的意见进行综合考虑

2022年4月21日 17:57

管小平 (10栋)

佳兰苑小区调查问卷
(管小平) .docx

18K



微信电脑版

管小平 (10栋)

根据表格内容，填写了一些我个人建议，仅供参考。



管小平 (10栋)

温馨提示：小区围墙面临倒塌的安全隐患，特别是十栋东边。

2022年4月22日 8:57

曹印林 (八栋)



发送(S)



佳兰苑老旧小区改造设计方案调查问卷 (一)

为更好的对小区进行规划设计改造，请佳兰苑小区居委会、业委会及居民认真如实填写调查问卷：

小区名称：佳兰苑小区

建筑结构		建筑面积	
户数		人口	

建筑部分

立面改造	面积:	选材:	改造面积:
屋顶改造	面积:	选材:	改造面积:
门窗改造	面积:	选材: 凸改平	改造面积:
楼道改造	面积:	选材:	改造面积:
防盗网改造	面积:	选材:	改造面积:
功能用房:	面积:	选材:	改造面积:
违建整治:	面积:	选材:	改造面积:

其他问题/需求

违章建筑由政府统一清理

居住环境整治及提升部分

绿化改造	1、因小区容积率超标，导致停车位严重不足，建议除保留花坛内的大树以外，将花坛改造成停车位。 2、对原有的绿改成停车位后，小区的绿化达不到相应的标准，建议对每栋楼的东西两侧增设一些绿化，保障小区的环境优美；
路面改造	白改黑提升系统；

景观提升	建议对小区花园（11栋以南）进行景观提升，改造成老年人锻炼场所；
其他问题/需求	考虑到小区公共场所紧张，没有锻炼场，是否可以考虑将十栋以东、南康医院以北的沟渠进行改造填高，改造成我小区的公共活动场地；
基础设施建设部分	
雨水改造	1、建议对现有的生活污水的排放、雨水排放进行雨污分流，避免堵塞情况的发生； 2、建议对小区公共区域的地面增设部分排水沟，保障地面无积水情况；
污水改造	
污水改造	1、建议对现有的化粪池进行改造并使用混凝土做顶板，以便对小区车位改造可以作为停车位； 2、因设计不合理及年久老化，很多住户发生污水冒出得现象，因此建议对房屋排污管道进行改造，以保障居住环境；
电力改造：	
电力改造：	1、现有的强电线路、弱电线路交错拉扯，加上电路老化等因素，存在重大安全隐患，建议对小区所有的线路进行改造，以埋地的形式全部走地下，保障局面的居住安全； 2、供电公司设置的电表还是机械老式电表，建议使用全新的智能化电表；
通讯线缆：	同上
照明改造	
照明改造	1、增设小区的照明路灯； 2、增设一些景观照明及屋顶亮化工程，全面提升改造小区的质量；

佳兰苑居民老旧小区改造调研问卷（二）

为更好的对小区进行规划设计改造，请佳兰苑小区居委会、业委会及居民认真如实填写
调查问卷：

1.小区户数： 312户

小区人口：936人

2.小区的建设时间：2004年

家庭人口及构成：老人、儿童、上班族

3.小区功能上居民的具体有哪些需求？

A、建设锻炼活动场地，让老年人有个安全可靠的活动场所；

B、增设物业管理，增加居民居住安全；

4.小区目前有哪些亟待解决的问题？

具体情况说明：停车位严重不足、生活排水、污水排放、电路老化、围墙存在倒塌、

5.雨水：

具体情况说明：现有的雨水沟过于简单，沟板损坏严重给居民生活安全带来隐患；

6.污水：

具体情况说明：A、房屋存在污水冒出的现象，化粪池顶板不结实；

B、生活污水排放不畅通，到处漏水；

7.强电弱电、燃气、具体情况说明：线路老化、交错，存在重大安全隐患；

8.小区环境是否满意？

是 否

具体情况说明：没有物业管理，车辆停放杂乱，杂草丛生、路灯照明不足、基本上就如乡下村庄；

9.是否需要安装门禁系统：

是 否

具体情况说明：因小区停车位严重不足，为拒绝外来车辆长时停放及不明身份的人进入小区，为确保本小区住房车有位停，生命财产安全，建议人脸及车辆识别系统

10.小区顶楼屋面是否存在漏水情况：

是 否

具体情况说明：因屋面防水老化，每栋都存在漏水现象

11.公共休闲空间是否满足要求：

是 否

具体情况说明：基本上是没有所谓的休闲空间；

12.是否有晾晒空间：是 否

13.停车问题是否突出：是 否

具体情况说明：由于容积率问题导致公共区域面积较小，随着社会的发展小车普及率高等因素，造成停车位严重不足，严重影响到居民出行及居家安全；

14.环卫设施是否满足需求：是 否

具体情况说明：无固定垃圾回收点，垃圾桶严重不足，无垃圾桶清运车；

15.是否有物业进行小区管理：是 否

如果没有后期是否会引进物业管理：强烈建议引进物业管理，提升居住环境；

16.小区是否有特色文化活动或文化建设：无，建议增加

填表人：曹印林（小区居民） 联系电话：18970228590

日期：2022年4月21日

居民诉求：

- 1.建设老年活动休闲场所。
- 2.增设物业，增加监控，保障居民居住安全.增设门禁系统。
- 3.车辆停放杂乱，停车位不足、杂草丛生、无路灯照明，围墙倒塌。
- 4.生活污水排放问题、屋顶房屋漏水。
- 5.线路老化、交错，存在重大安全隐患。
- 6.无固定垃圾回收点，垃圾桶严重不足，无垃圾桶清运车。
- 7.建筑立面亟待更新。

ONE**场地方面存在的主要问题**

- 道路差、停车难（不规范）、环卫不全、安防落后等方面存在问题；
- 公共活动空间缺乏、公共服务设施不全、景观一般、业态布局混乱等方面存在问题；
- 消防设施不齐全、消防意识不强等方面存在问题。

TWO**房屋建筑方面存在的主要问题**

- 房屋设施设备等方面存在问题（照明、适老设施、单元门、信箱、空调箱、消防设备等）；
- 风貌的问题（外立面破旧、外墙管线凌乱、保笼、屋顶破旧、晾衣架、墙面脱落等）；
- 违章搭建的问题。

THREE**管理方面存在的主要问题**

- 住户在自住、空置、租赁等方面引起的管理问题；
- 居住人员规模和结构等方面引起的管理问题；
- 产权管理存在的问题；
- 小区物业管理服务存在的问题（基本无物业配套）。

建筑**道路****停车****安全****休闲****文化****管理**

B

总体设计

设计理念

设计策略

总平面图

空间功能分析图

景观结构分析图

道路分析图

停车分析图

排水分析图

竖向规划设计

强电及照明分析图

消防与防灾规划

满足功能



为居民提供便利的生活条件

美化环境



为住户提供舒心的生活场所

注入文化



打造有温度情怀的示范小区

老旧小区改造的真正意义在于为小区老百姓解决身边的实际问题。根据现场调研、调查问卷、以及居民反馈，小区有很多亟待解决的问题，如功能混乱、基础设施老旧问题、立面亟待更新、社区文化缺失等问题。

优化分区

完善基建

立面更新

树立标识

总平面图

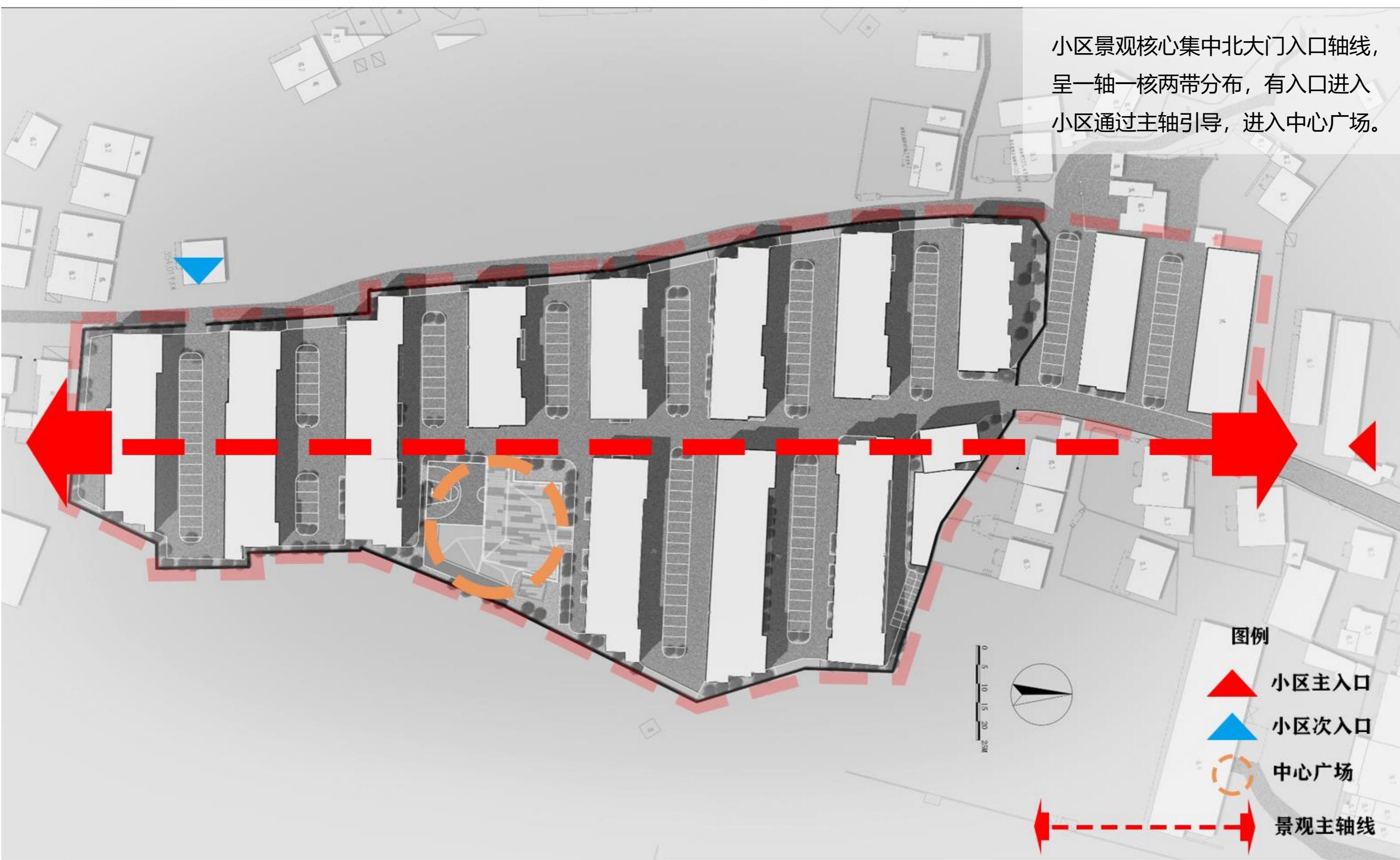


空间功能分析图

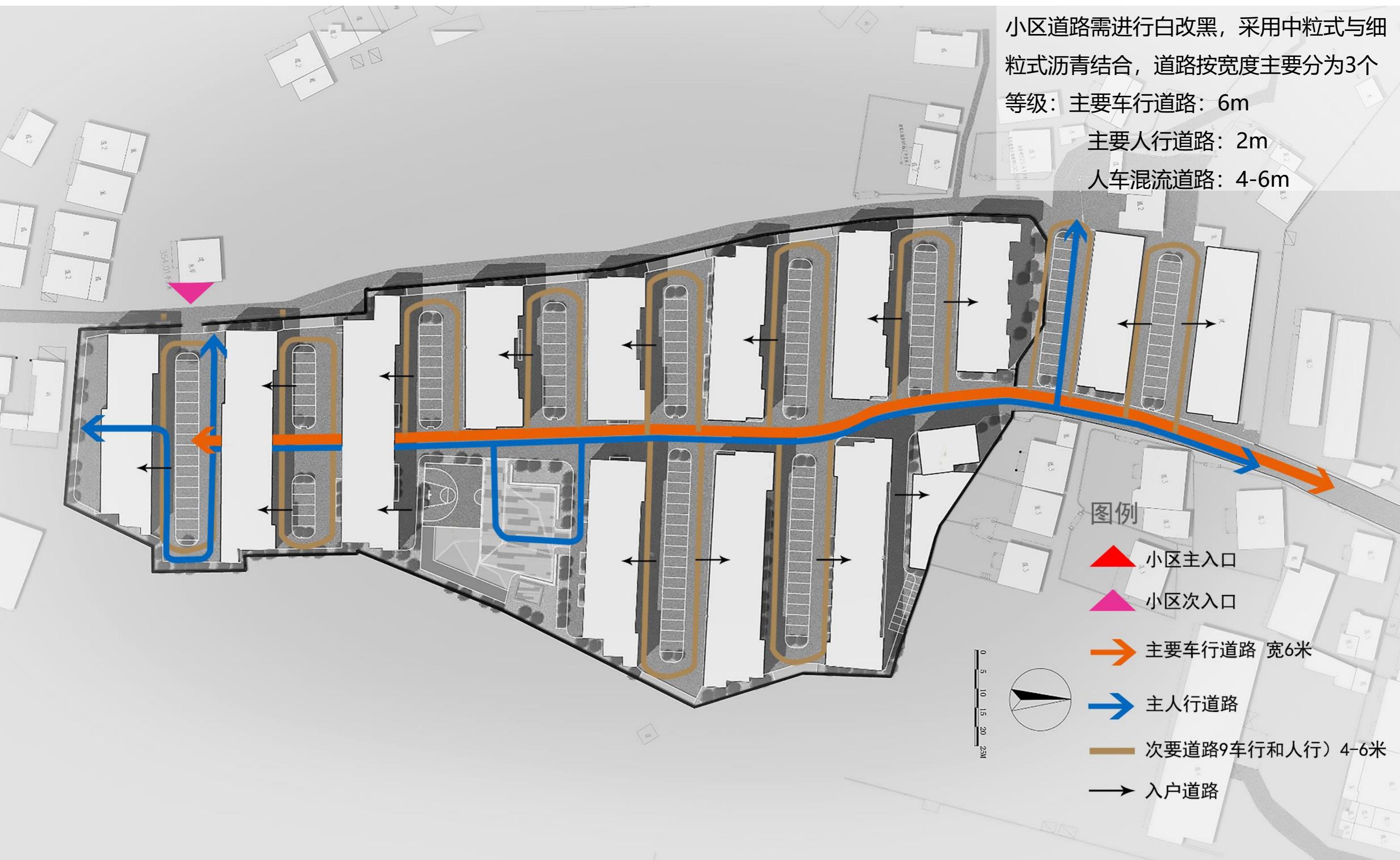
集中在整个小区建筑部分，房前屋后设置停车区。考虑晾晒空间、运动空间、邻里交流空间、文化活动空间、以及小区展示空间。



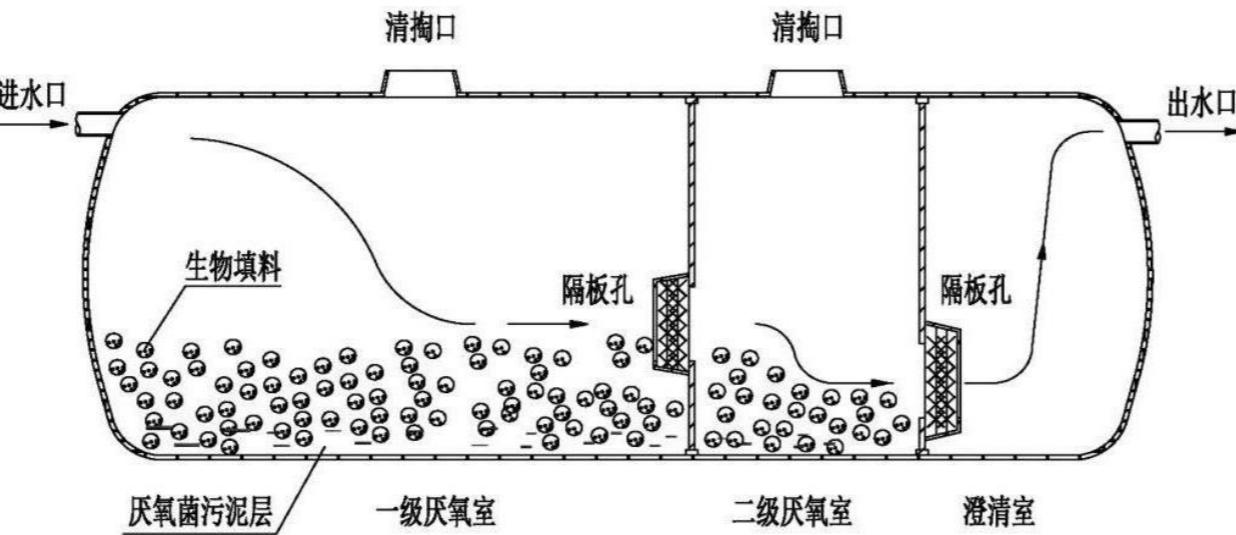
景观结构分析图



道路分析图

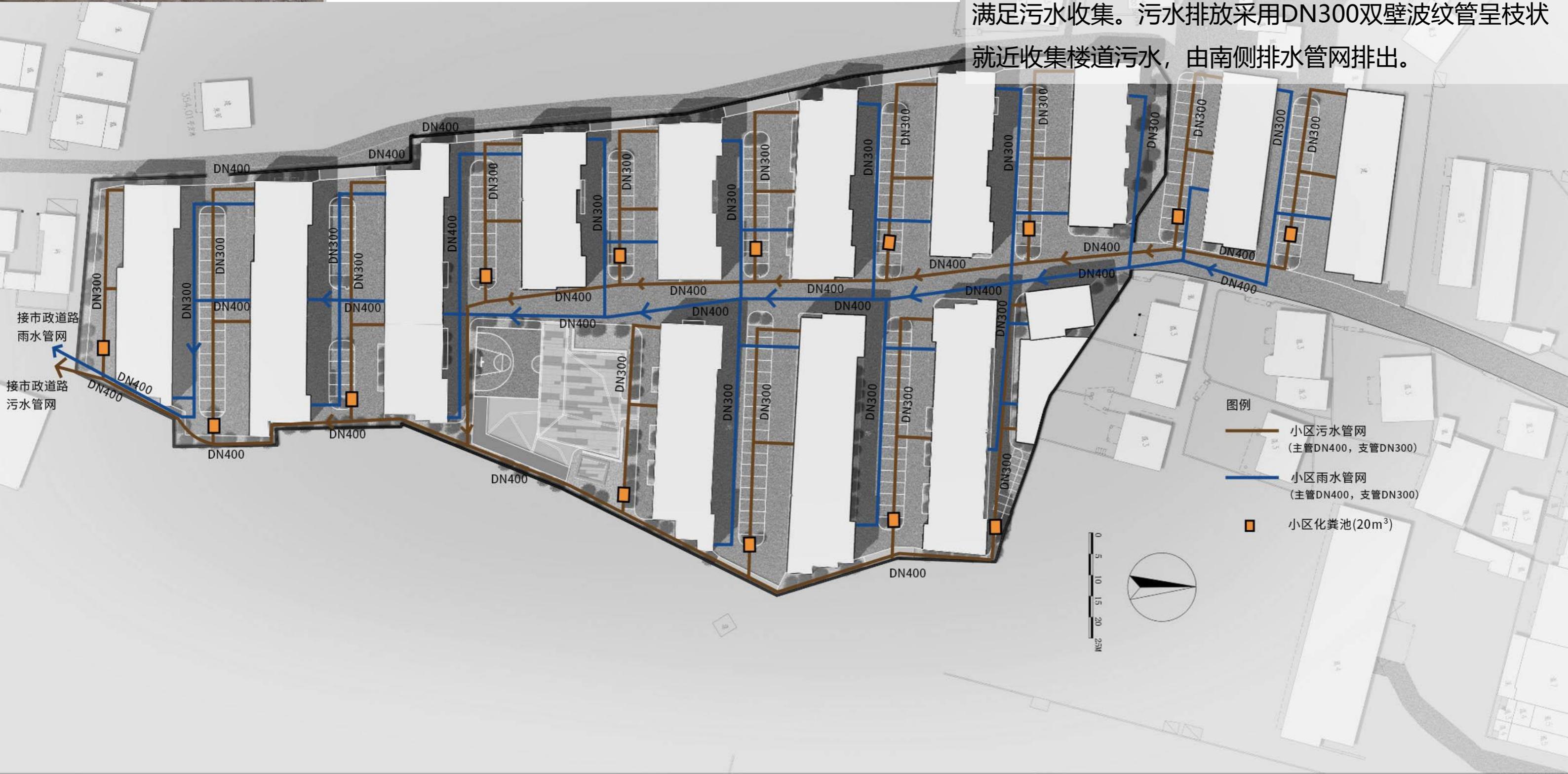


排水分析图



小区呈西高东低，北高南低的地势特点，路侧设置雨水篦子，雨水采用DN300混凝土圆管接南侧雨水管网排出。排水量小坡度控制在 $i=0.003$ 。小区污水管网及化粪池需要重新改造，化粪池采用20-30m³不等的玻璃钢材质，满足污水收集。污水排放采用DN300双壁波纹管呈枝状

就近收集楼道污水，由南侧排水管网排出。





共布置6个消防栓。给水管网与市政道路设置两处阀门。



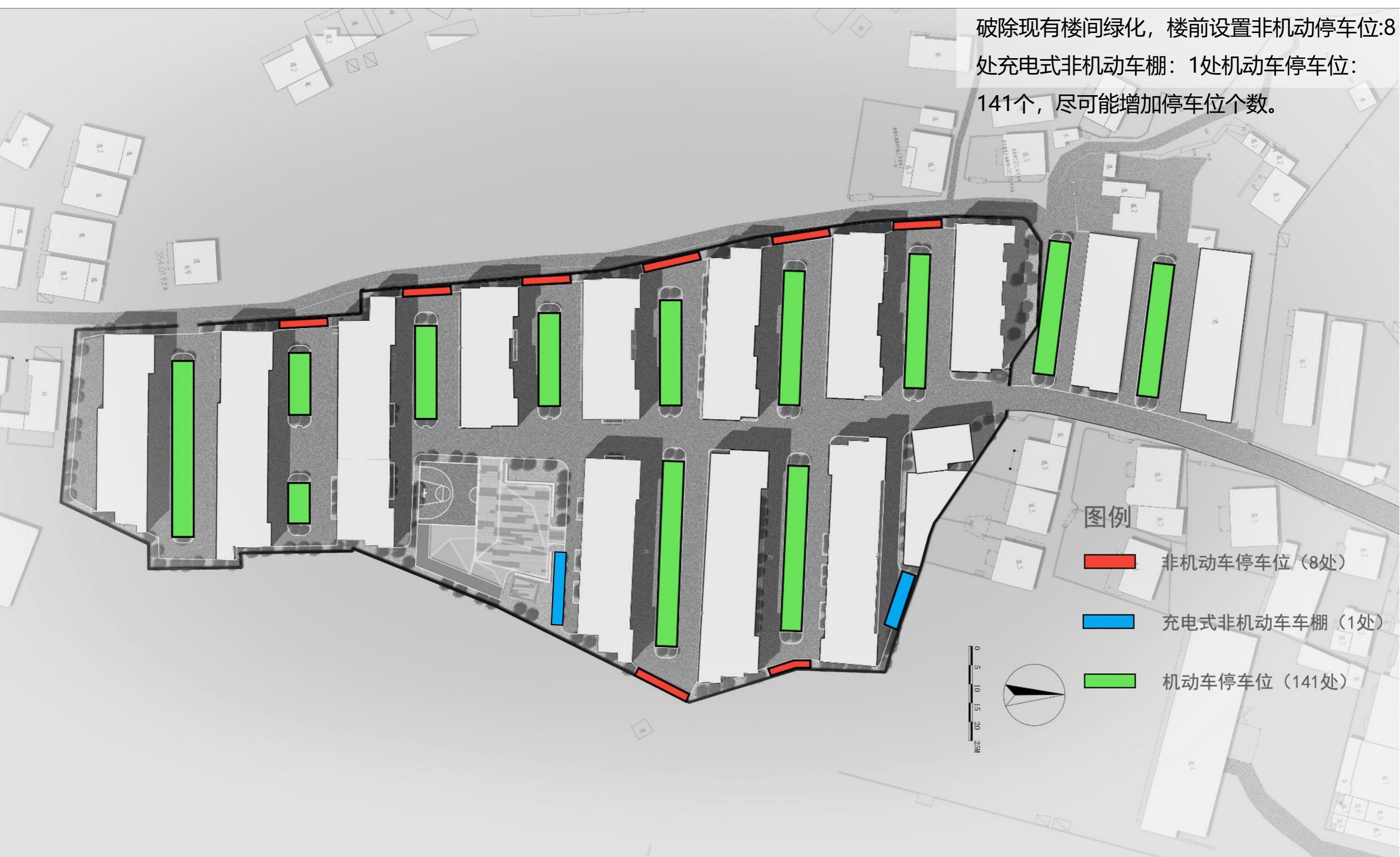
图例

0
5
10
15
20
25M

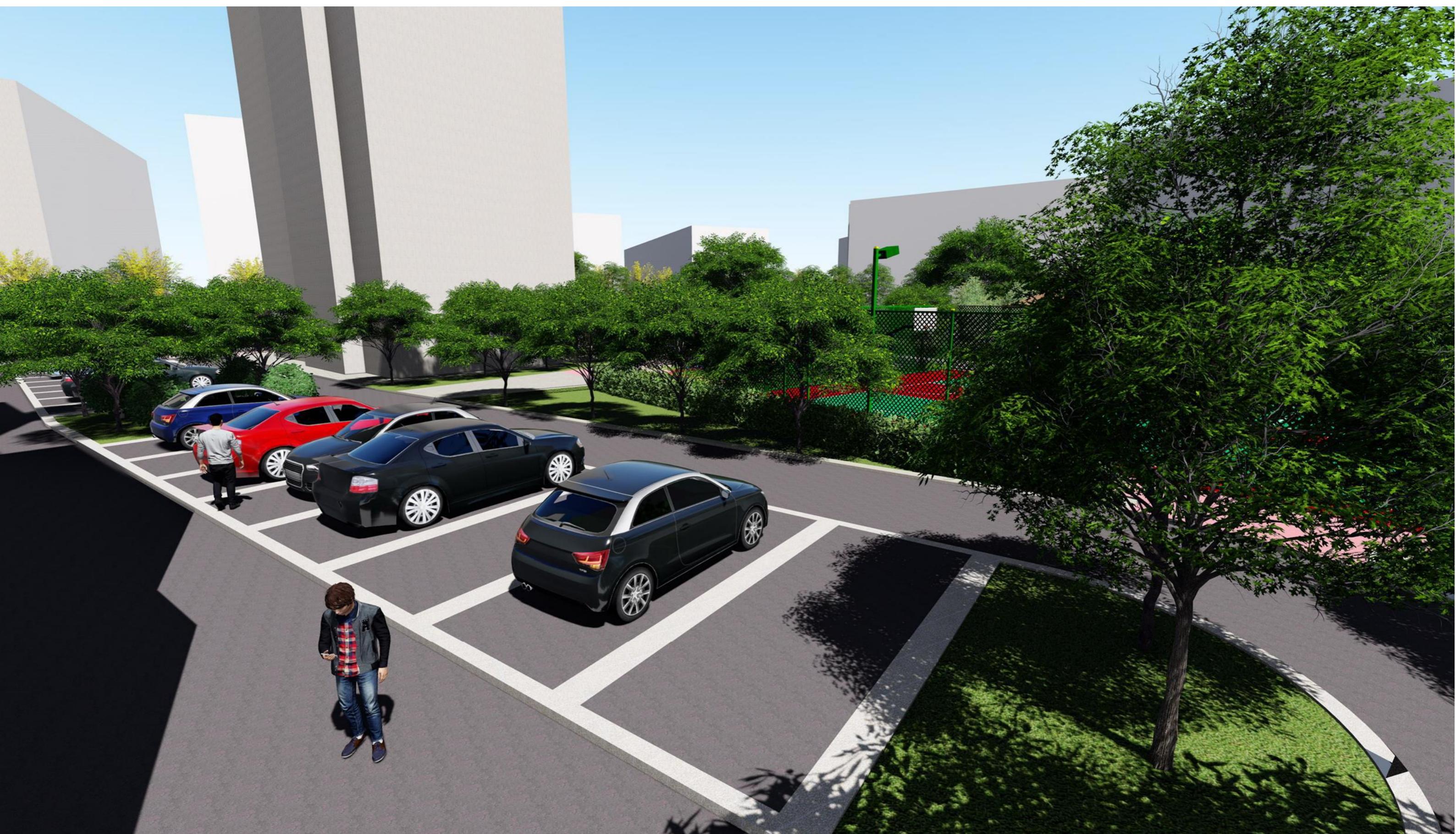
- 消防通道
- 消防给水
- 疏散与消防通道
- 消防避难场所
- 消防车回车场
- 消防车入口
- 给水阀门
- 消防栓

停车分析图

破除现有楼间绿化，楼前设置非机动车停车位：8处充电式非机动车车棚：1处机动车停车位：141个，尽可能增加停车位个数。



机动车停车位效果图



竖向规划设计

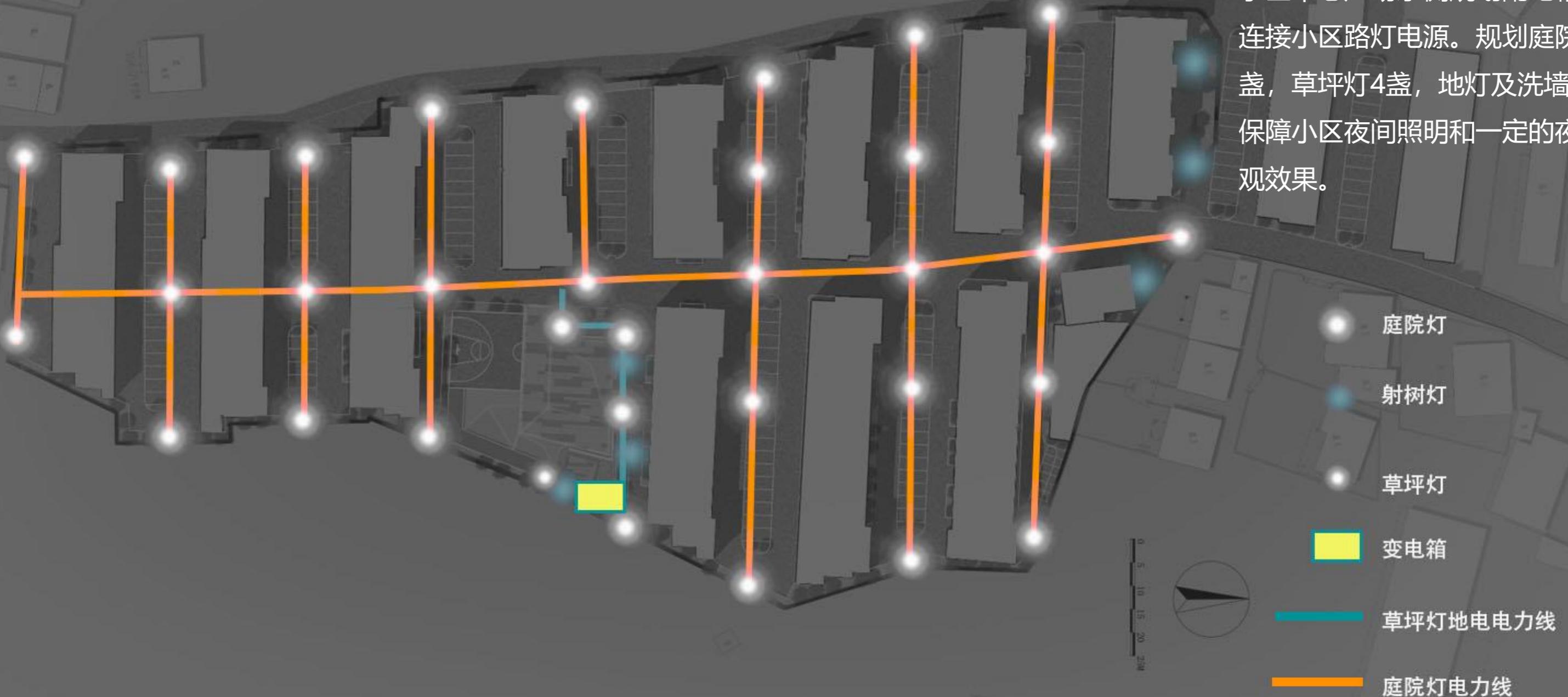
小区整体地势北高南低，西高东低。整图最高点为34.05，最低点为27.65。北侧与西侧的出入口道路标高为控制标高分别为，33.47、27.65.场地内遵循竖向设计原则，保证小区道路坡度在0.3%-1.5%。保证路面排水；局部公共场地遵循实际情况进行调整。



强电及照明分析图

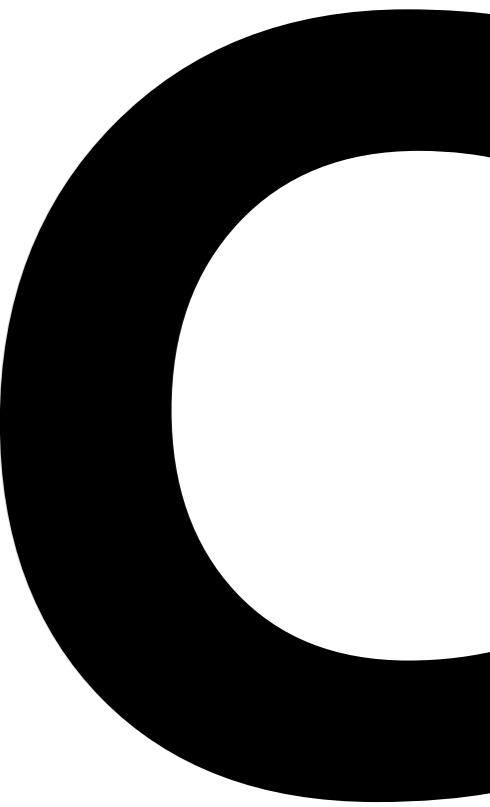


小区中心广场东侧规划配电箱一处，连接小区路灯电源。规划庭院灯29盏，草坪灯4盏，地灯及洗墙灯若干。保障小区夜间照明和一定的夜间景观效果。



设施布置平面图





详细设计

中心广场改造方案

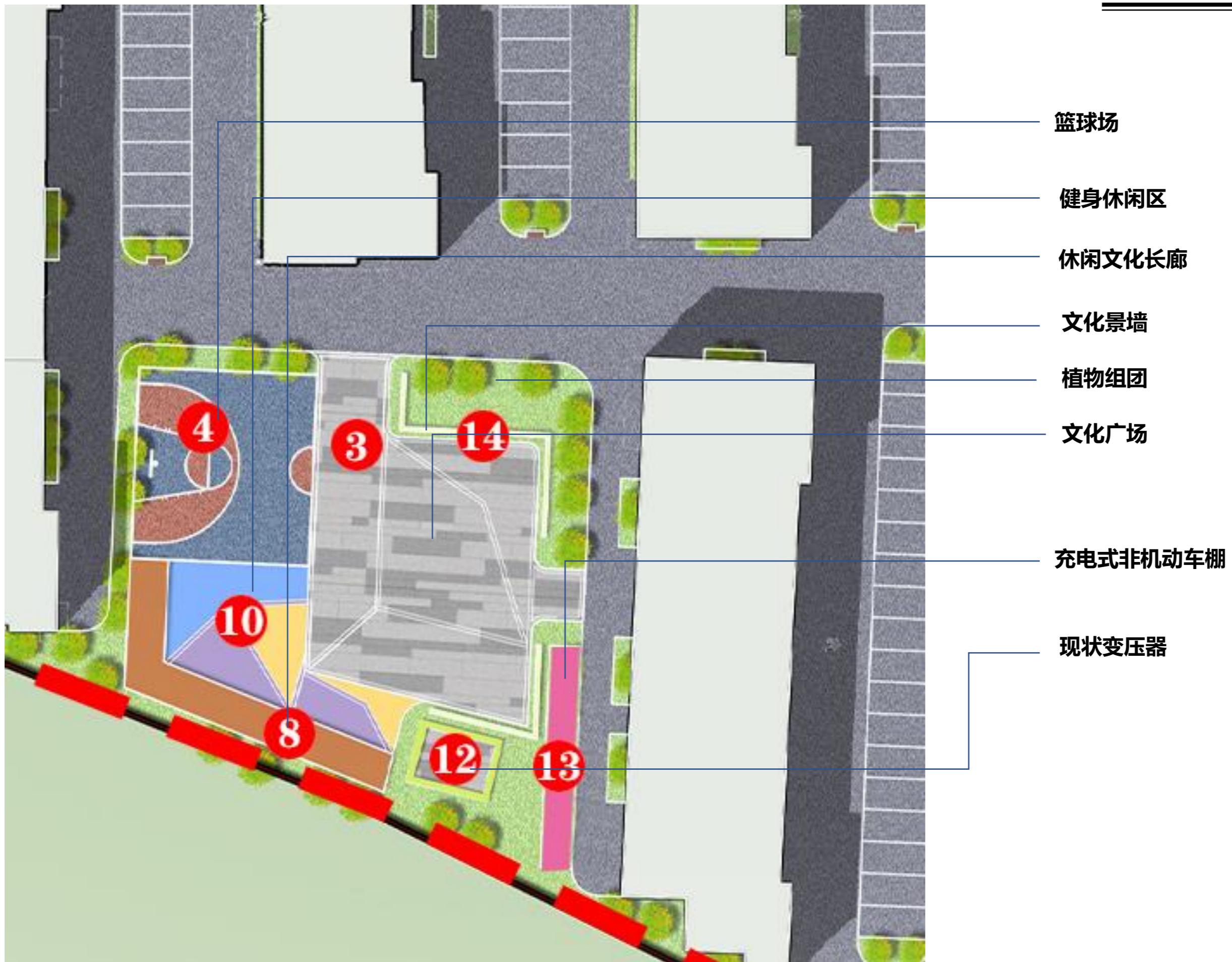
中心广场改造效果图

建筑改造方案

中心广场改造方案

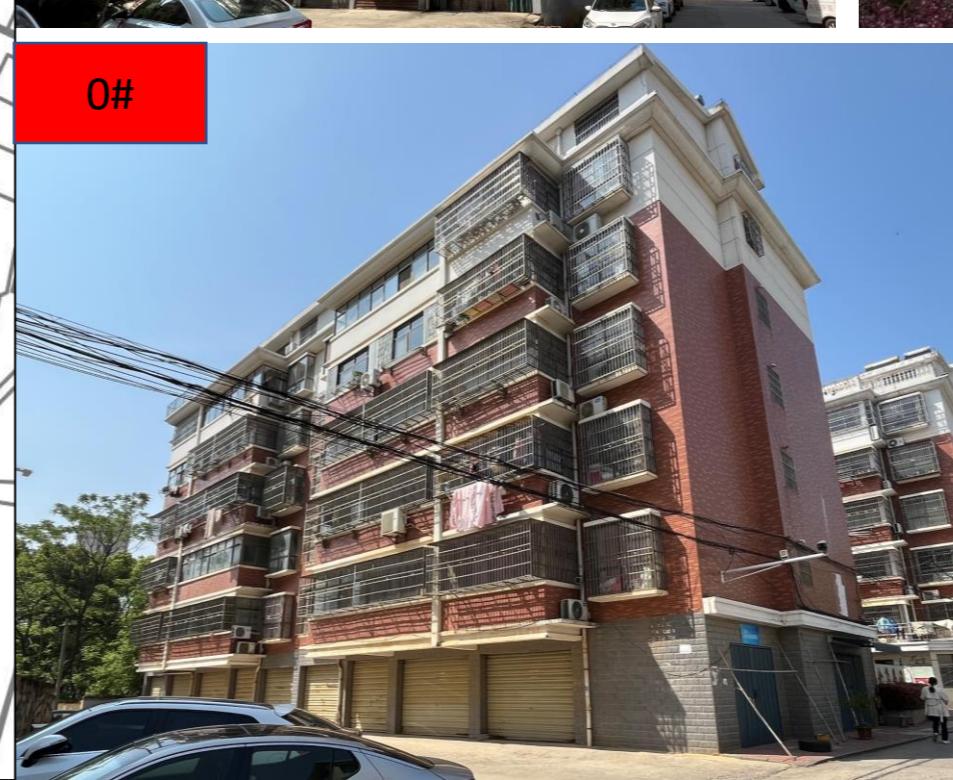
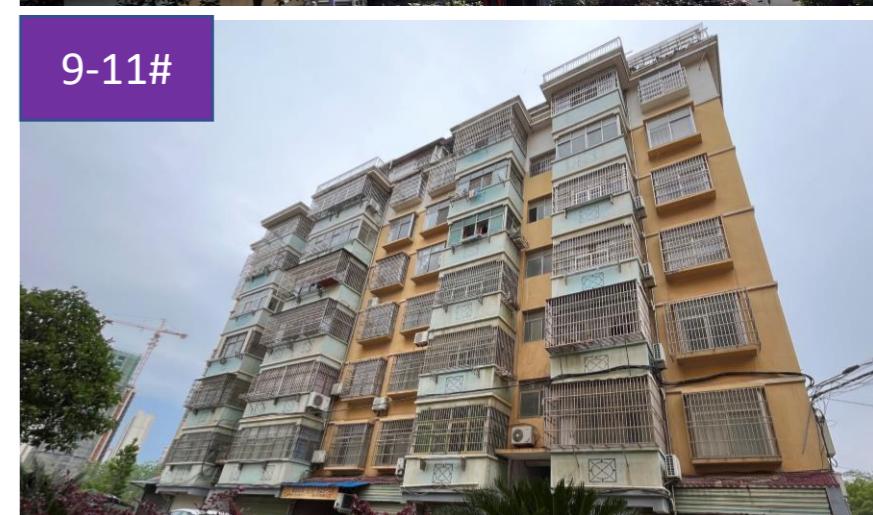
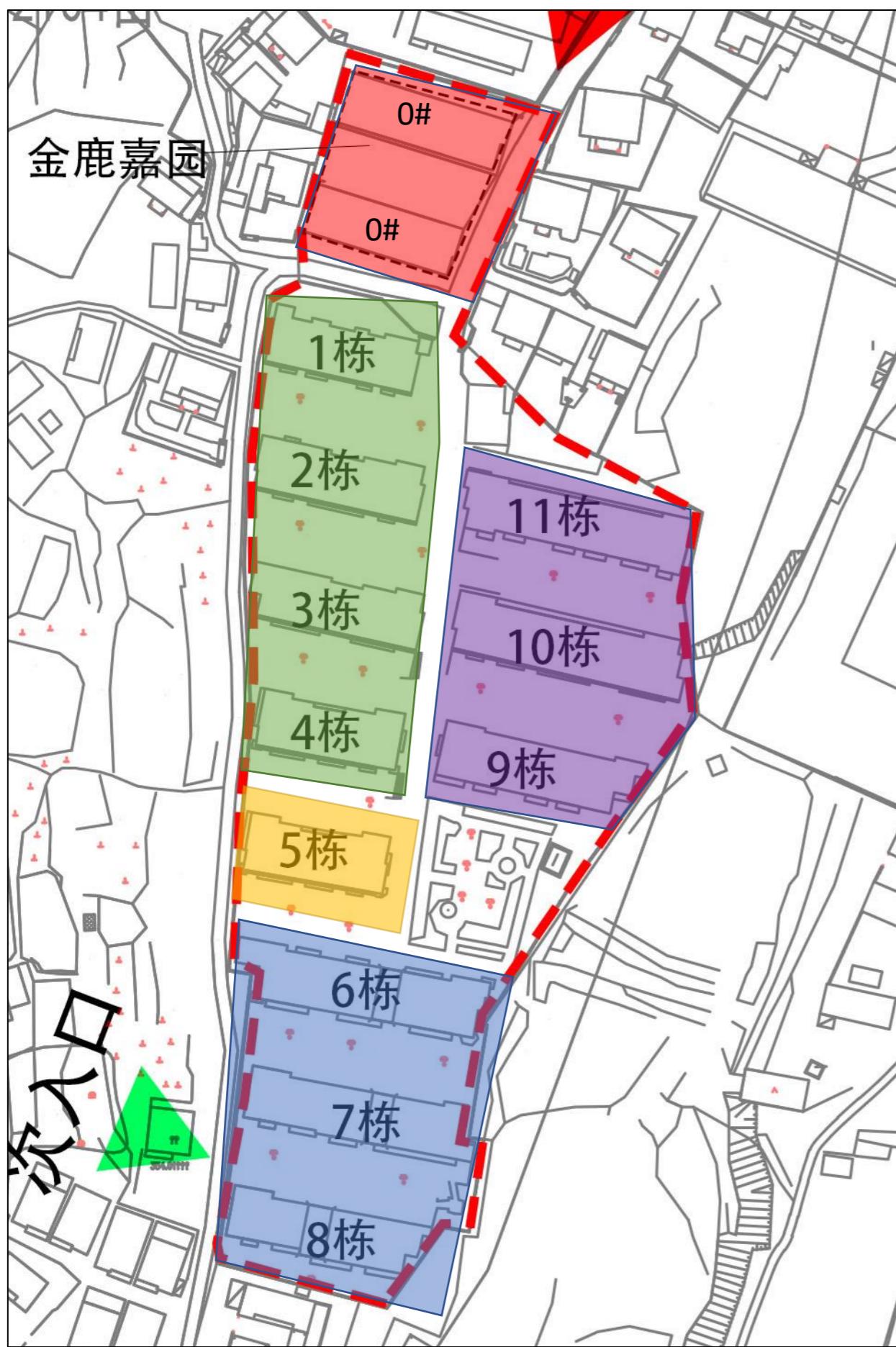
山体复绿效果图

中心广场改造平面图

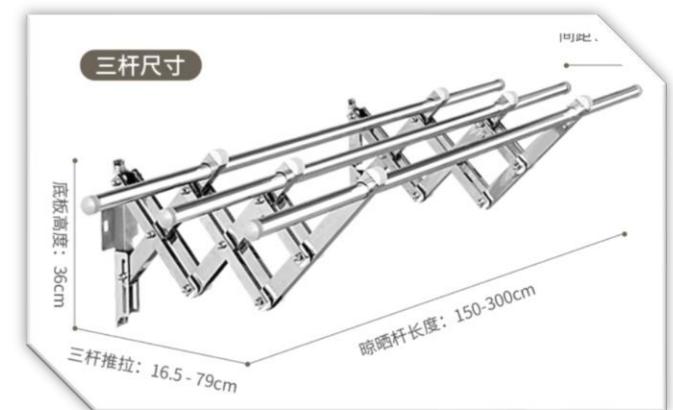
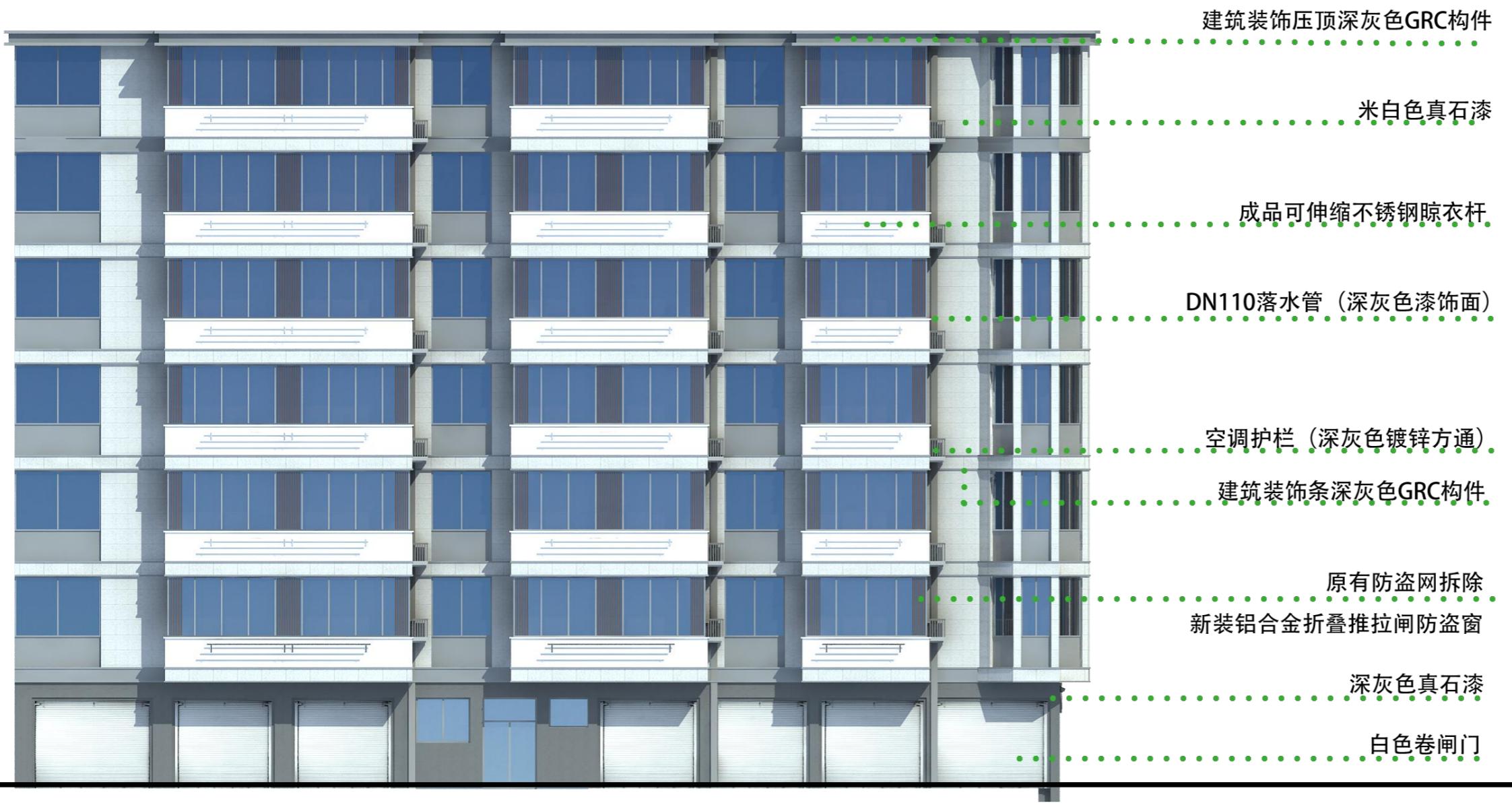


中心广场改造效果图

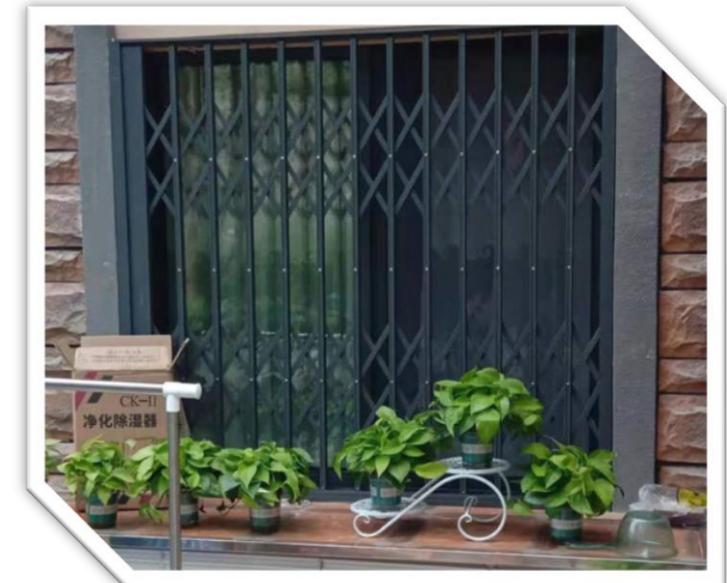




本次改造共15栋建筑，拥有5种户型。改造面积约45300m²。

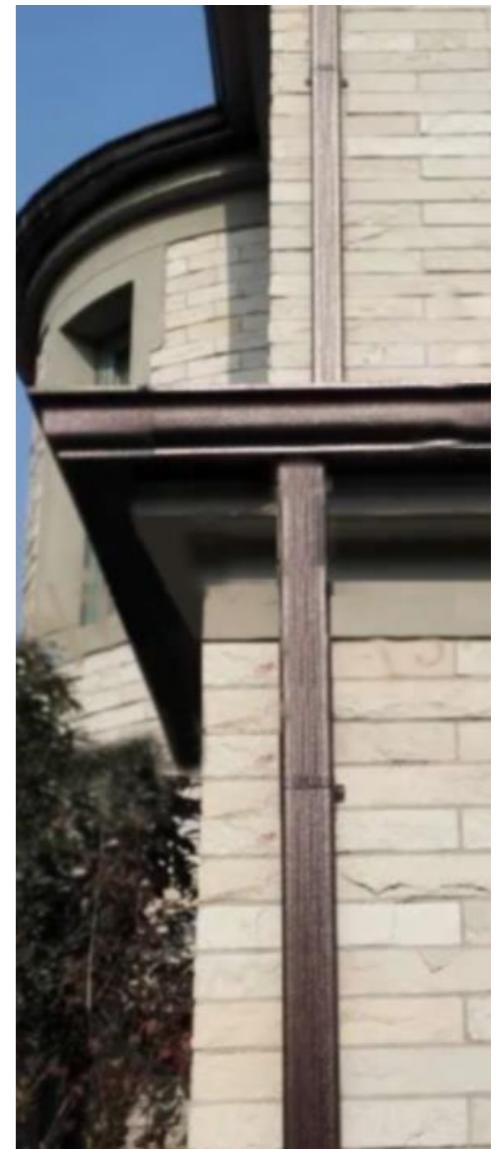
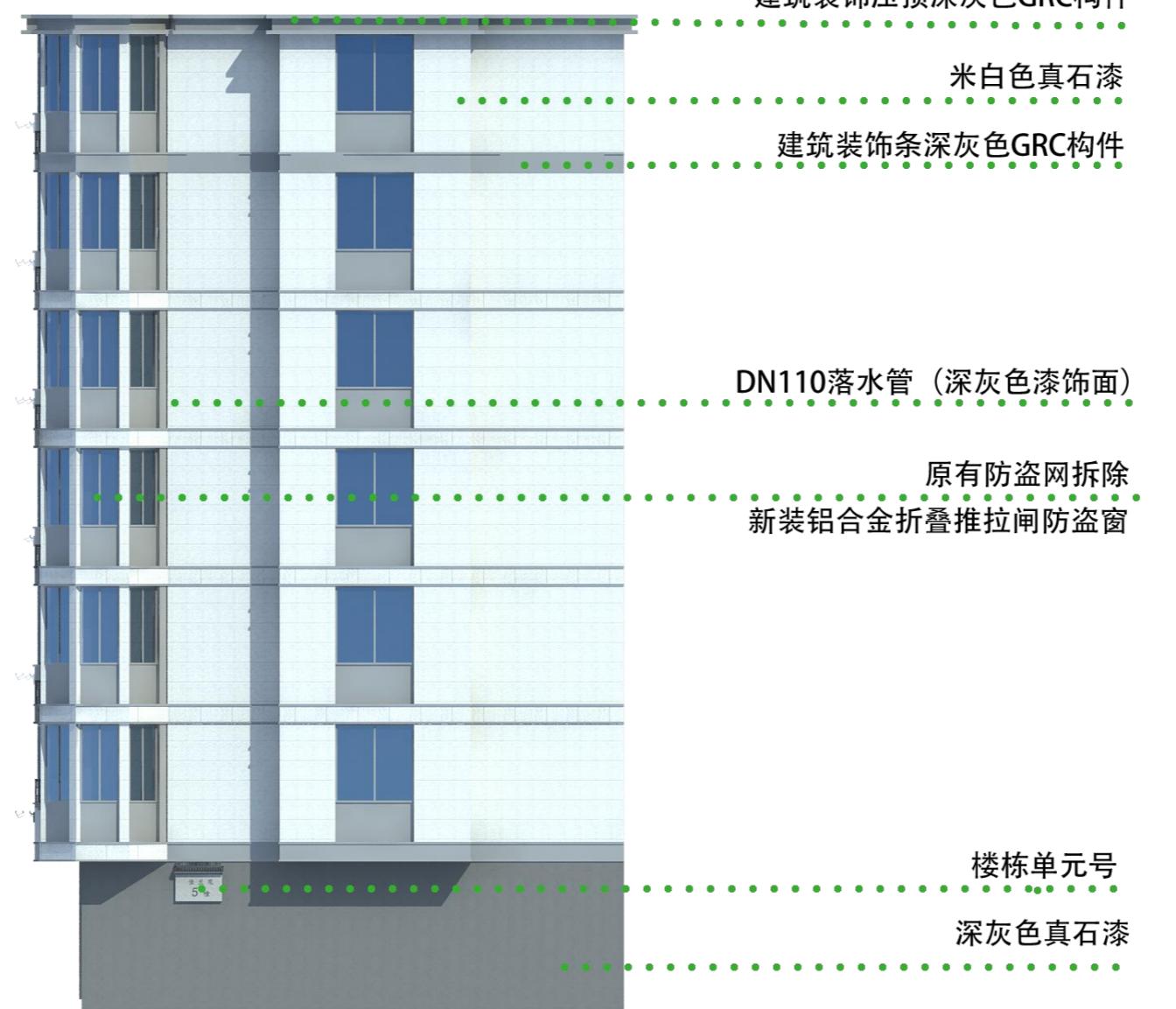


伸缩不锈钢晾衣杆（5杆）

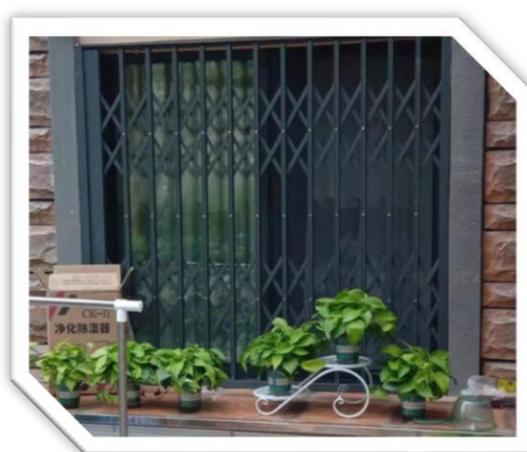


防盗网凸改平
采用可折叠推拉防盗窗

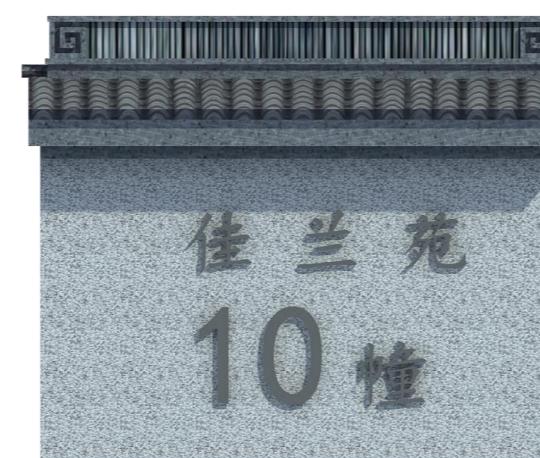
建筑立面改造



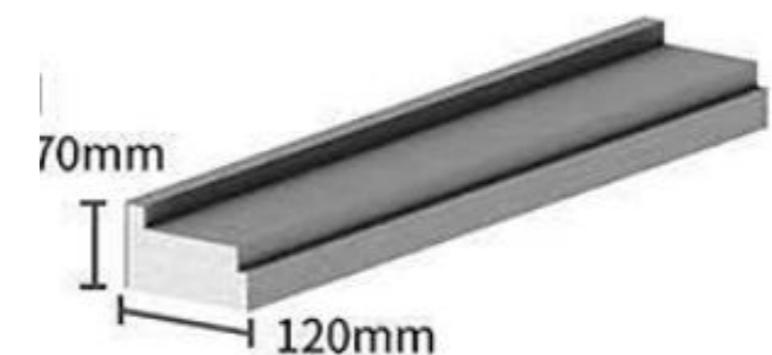
建筑立面



防盗网凸改平
采用可折叠推拉防盗窗



中式单元楼牌



GRC装饰线条

110型方形铝合金雨落水管





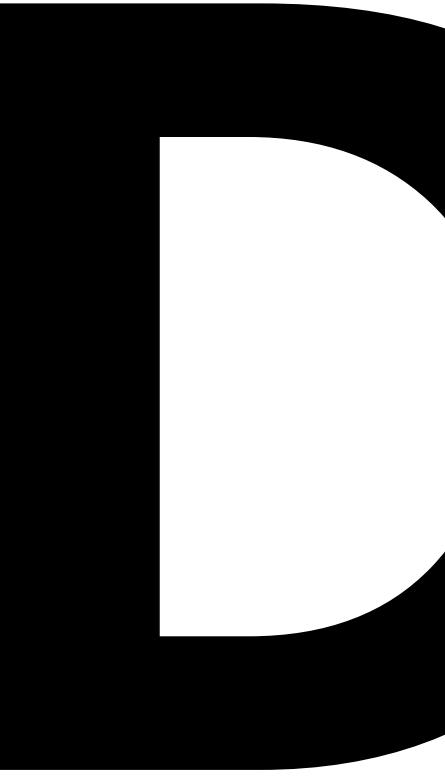




方案二建筑效果图



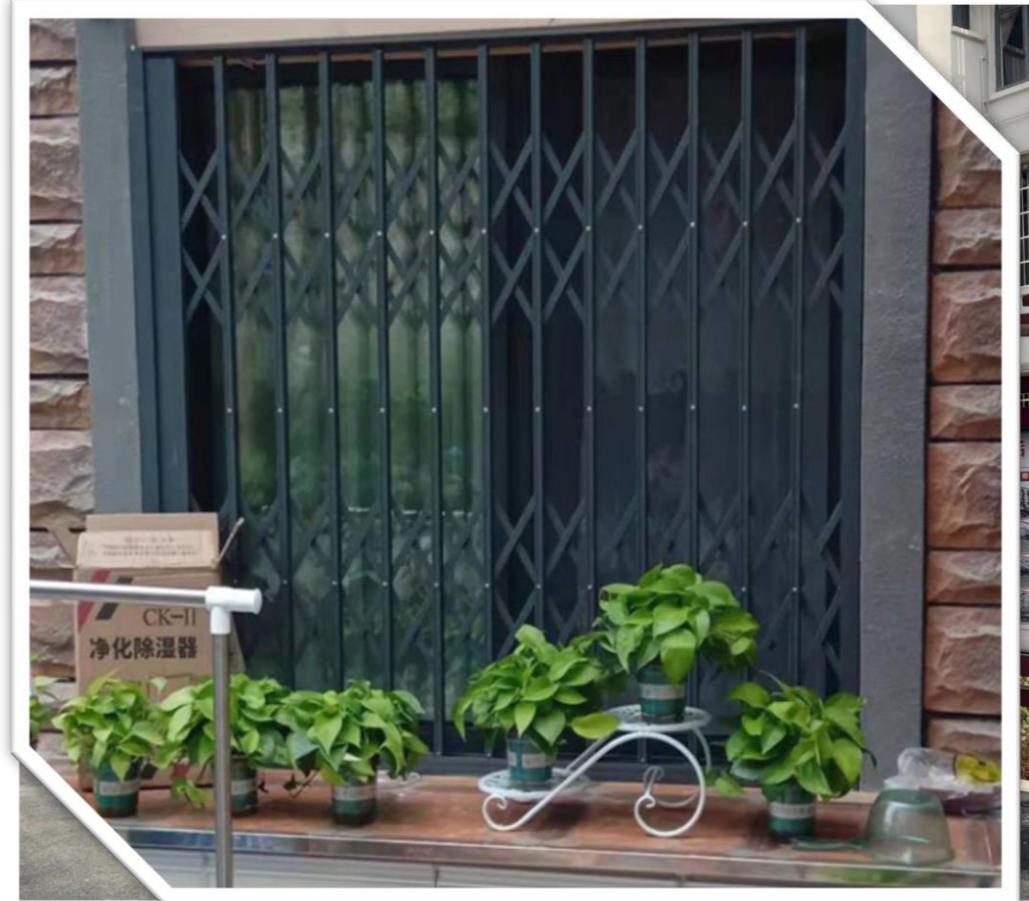
仿青砖真石漆腰线



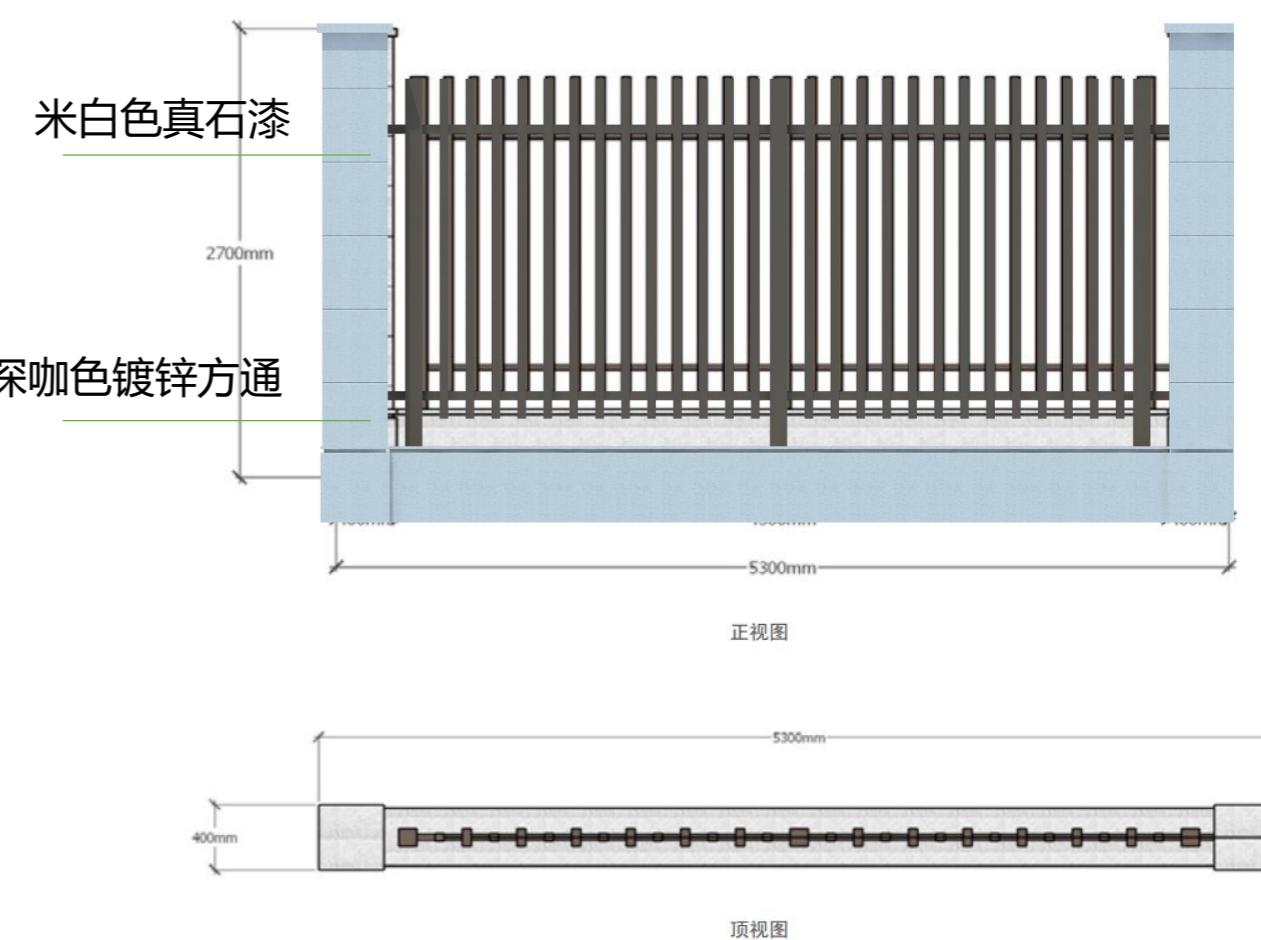
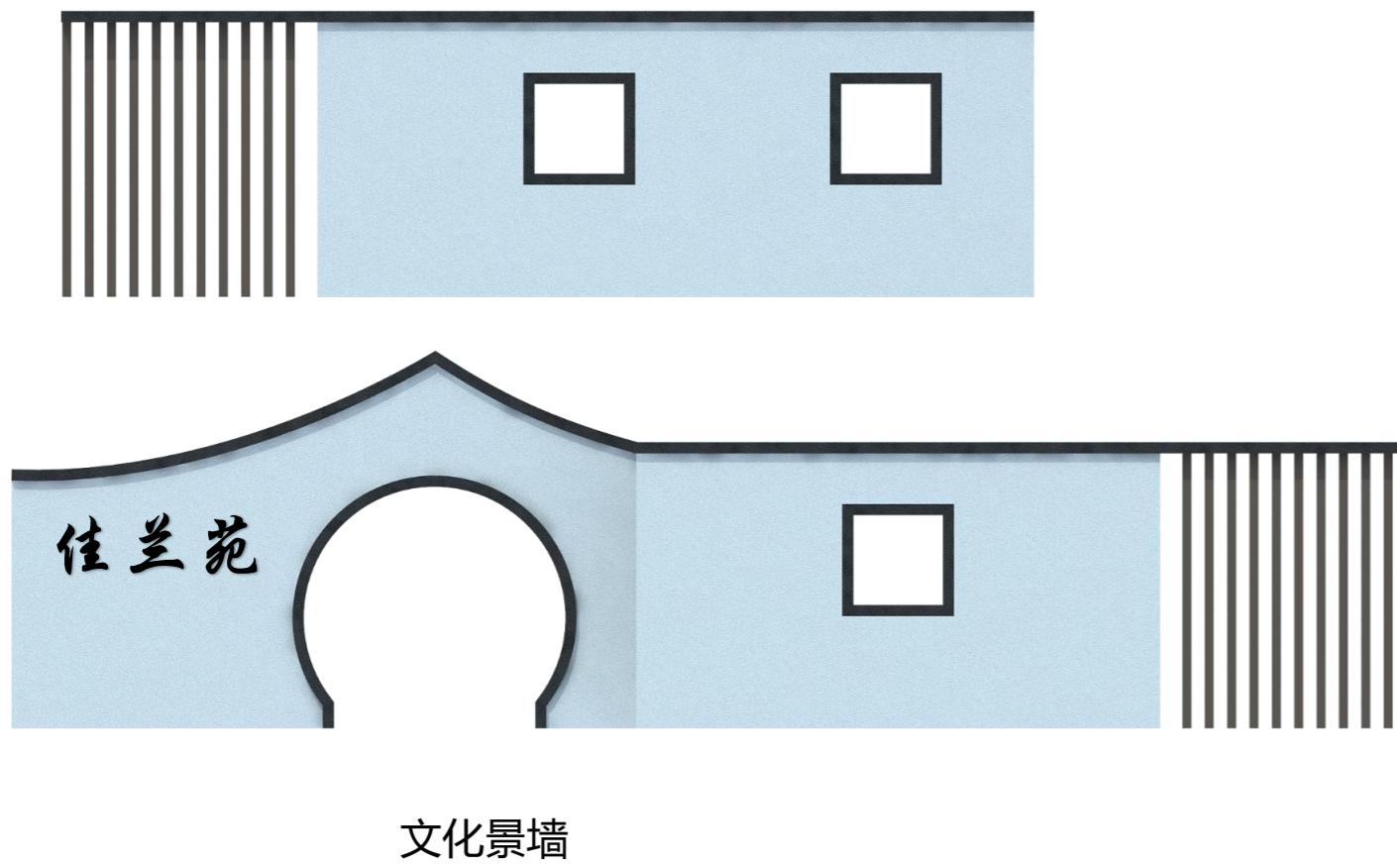
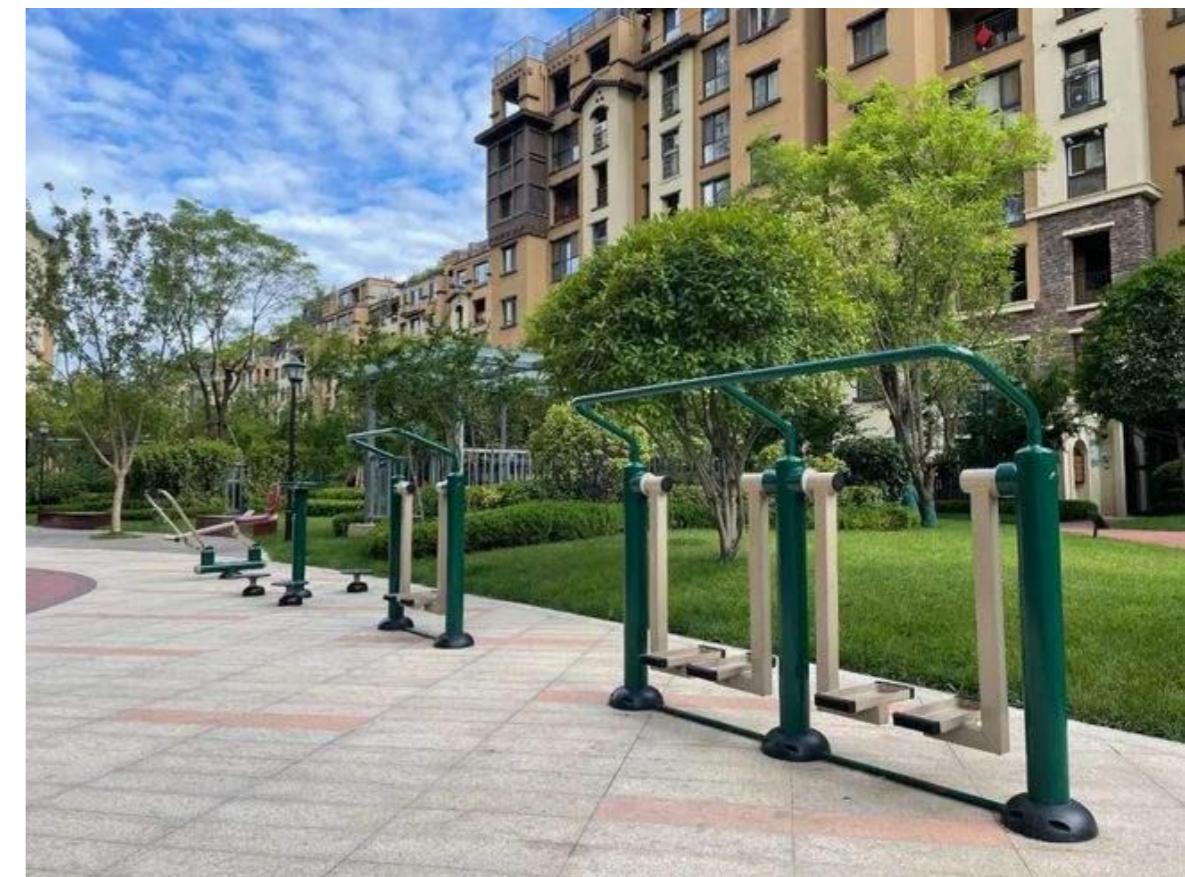
专项设计

居住区标识标示设计专项
停车棚及活动设施专项
景观小品设计专项
铺装专项
植物专项

文化标识标牌意向图

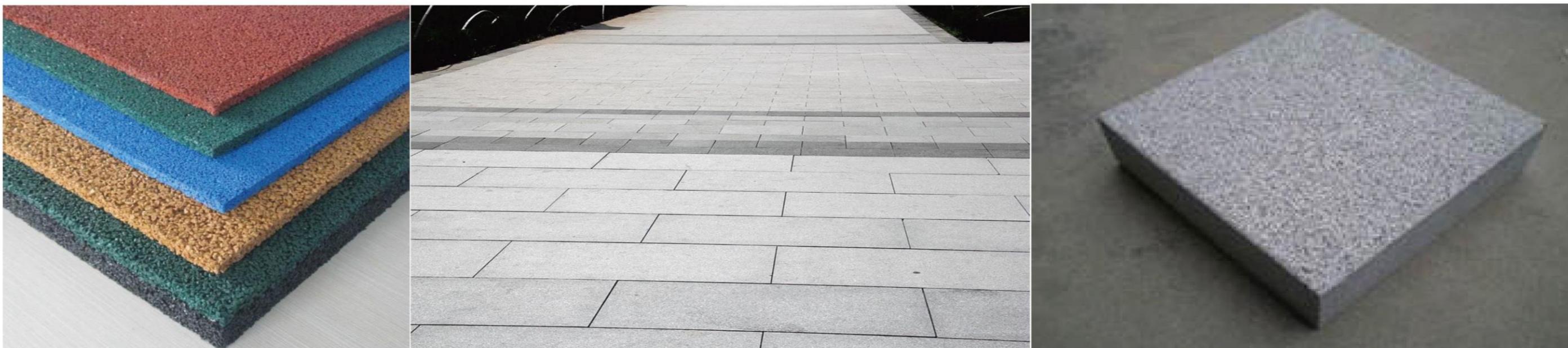


停车棚及活动设施专项









美学原则 Aesthetics Principle

植物的时空观:植物的生长造就了植物景观的时序变化，丰富了植物的季相景观，根据植物的季相合理配置，使空间三时有花，四时有景。

植物的质感:利用植物的色彩、香味、形体、线条、质感合理的配置，根据场地功能的不同可以配置不同质感美的植物。使景观更丰富。

Time and space of the plant: plant growth created a plant landscape timing changes, seasonal landscape, rich plant and the plant quarter relative to the rational allocation of space flowering seasons King.

The texture of the plant: plant color, flavor, shape, line, texture and rational allocation, different textures beauty of the plant can be configured according to the venue function. Make the Landscape richer.



生态原则 Ecological Principle

因地制宜: 尊重场地特征，选择适宜环境的本土树种。

以本土树种为主: 选择适合当时环境的植物，提高植物的成活率，降低景观成本。

师法自然: 采用群落的种植模式，保持群落的多样性与稳定性，使景观更丰富自然。

Local conditions: respect for site characterization, choose a suitable environment native species.

Mainly native trees: choose the plants of the environment, improve the survival rate of the plants, reducing the cost of landscape.

Nature as Teacher: cropping patterns of the community, to maintain the diversity and stability of the community, so rich in natural landscape.



呼应原则 Echoes the function

线性: 根据设计构图与植物的质感合理配置，使景观和谐有序。

功能性: 根据场地功能配合植物巧妙搭配，其形体与质感的不同，彼此衬托和对比。

以人为本: 根据设计配置植物时考虑到人的行为心理，避免使用对人有伤害性植物，满足人们对自然亲近的渴望。

Linearity: According to the rational allocation of design composition and texture of the plant, so that the landscape is harmonious and orderly.

Functionality: the plant site function with a clever mix of different shape and texture, set off with each other and contrast.

People-oriented: according to the design configuration of plants, taking into account the psychology of human behavior, avoid the use of harmful plants, people to meet the desire of the people to the natural close.



植物专项



香樟



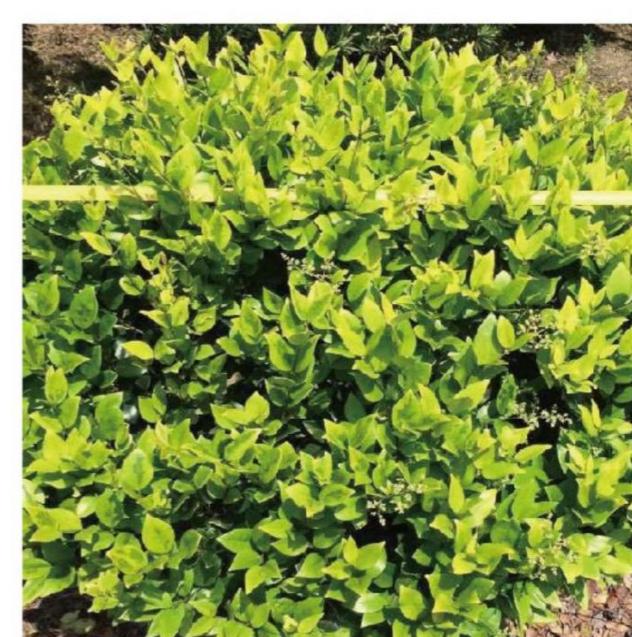
桂花



日本樱花



红枫



茶梅



红叶石楠



金边黄杨



金森女贞球