



楼盘黑皮书3

张先慧 江锋

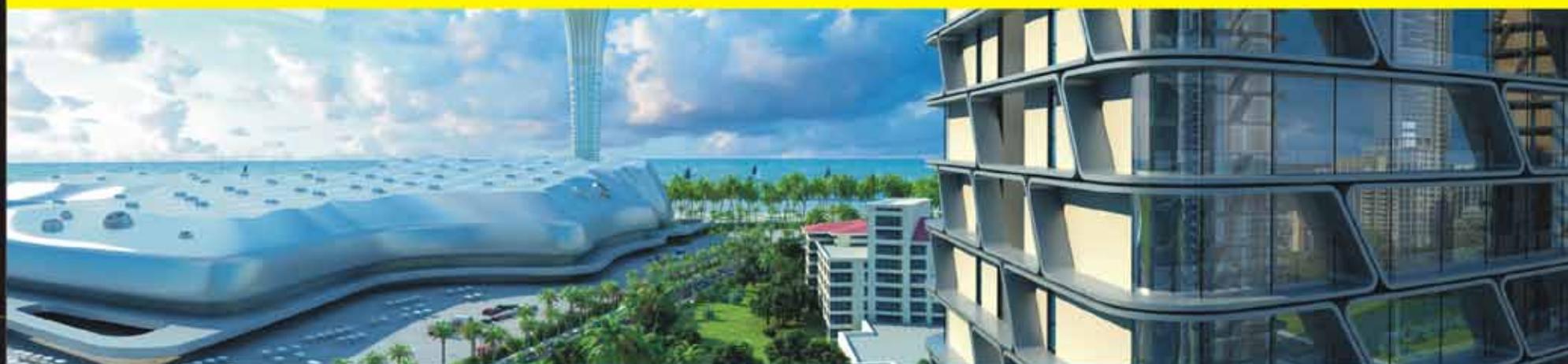
张先慧 江锋



楼盘黑皮书3

国际住宅设计年鉴2013

策划 麦迪逊出版集团有限公司
主编 张先慧 江锋



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

卡纳湖谷二期，中国宁波

项目资料

项目地址：中国浙江省宁波市 / 占地面积：96 442平方米 / 总建筑面积：70 000平方米 / 容积率：0.485 / 绿化率：32.6%
建筑密度：23.9% / 开发商：华润置地有限公司 / 设计单位：DC国际 / 主要设计人员：平刚，揭涌，白云

项目说明

本工程为卡纳湖谷二期项目。卡纳湖谷总用地面积317 155平方米，其中二期用地面积96 442平方米，总建筑面积70 000平方米。

该地块位于东钱湖镇寨基村东南面，北临环湖南路，东、西、南三面环山，用地现场大部分为原东钱湖野生动物园基地，以缓坡地、草地为主，无拆迁难度。用地范围外有一座80 000平方米左右的小山包和一座40 000平方米左右的水库，被租用70年作为小区内部的景观。

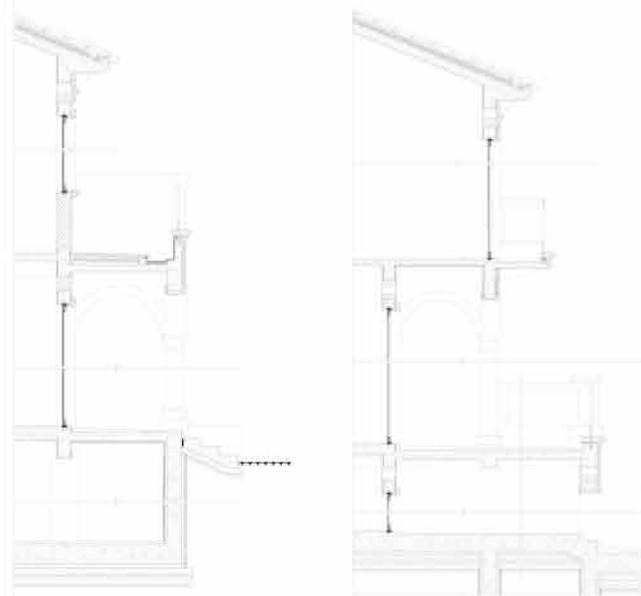
一、总平面布置

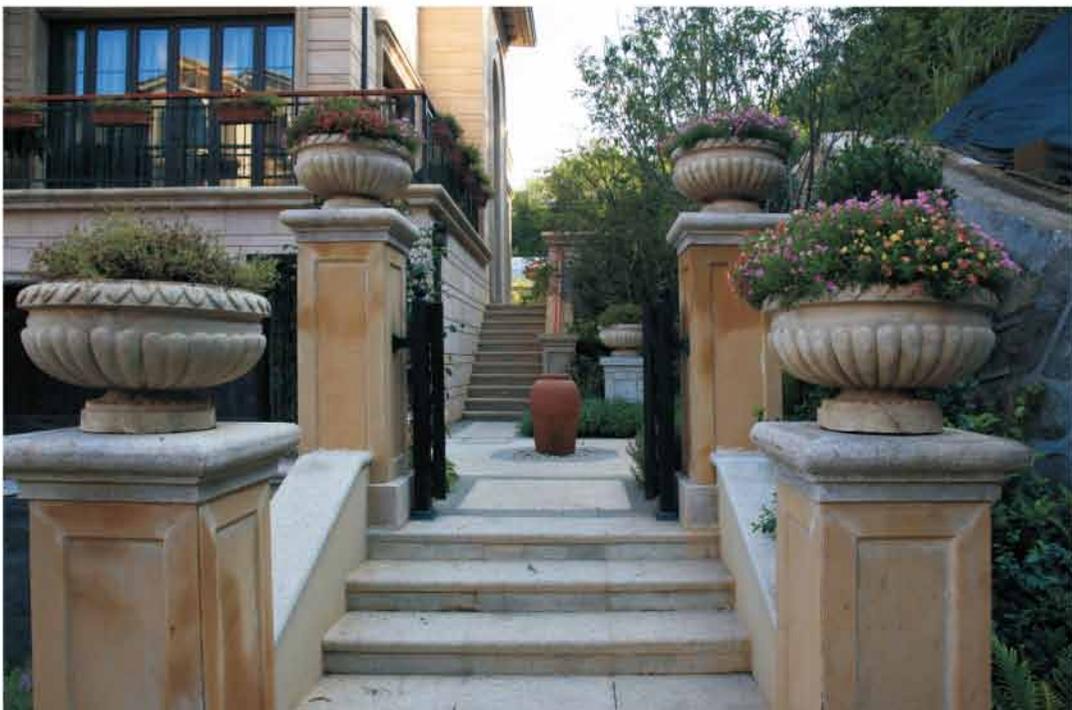
本方案精心布局设计，力求打造有一定规模、高品质，原生态的高标准社区形象，充分利用地块内现状生态资源，结合现有水库以及自然山体景观，营造山、水、林、湖、居相依共生的亲密关系。小区规划突出整体一致性，空间组织与建筑风格相协调统一，同时实现了邻里空间的灵活性、私人空间的私密性和各功能区域的空间布局合理性。





总平面图





在充分研究业主的需求和周边大环境的前提下，“卡纳湖谷二期”项目将成为创意新颖、主题突出、技术合理、与自然环境融合的高品质的高尚社区，它不仅能够满足人们的居住生活要求，更注重人们在文化、心理上对于“家”的热爱。

住宅区内不规则的环行车行道路构成了其主要的路网结构，自然渗透于各地块内的人工水系构成其景观轴线。通过道路系统与景观系统的结合，提高户型的均好性与私密感，充分体现低密度高尚社区的品质。车行主路采用流畅的舒展曲线形式设计，又体现依山就势的自然生态形的规划思想。

小区的特色不是平面形式的花哨，更重要的是空间形式的组合、单体的设计及形式的创意。本次规划注重特色塑造，无论是住宅还是公建，均融合富有个性的设计风格，手法多变。在整体格调统一的前提下，使形体塑造更具魅力。强调住区环境与建筑、单体与群体、空间与实体的整合性。注意住区环境、建筑群体与城市发展风貌的协调。中心水景、步行绿带、绿化节点等多层次富有人情味的生活场所的塑造，增强居民的归属感和自豪感。在提高土地经济效益的同时，因势利导，力求提高区内的环境质量标准，创造具有自然风貌的优美环境，形成绿树成荫、安逸雅致、舒适恬静的生活空间。



“卡纳湖谷二期”富有张力和深刻文化内涵的建筑造型设计和整体环境处理的独具匠心，使它具备鲜明的个性以及成熟的气质。以合理的规划设计、完美的建筑设计和高质量的生活配套设施来表达对人的关怀，使“以人为本”不只是一句口号，而且在居住区的每一细节上充分体现对人的尊重及关怀。

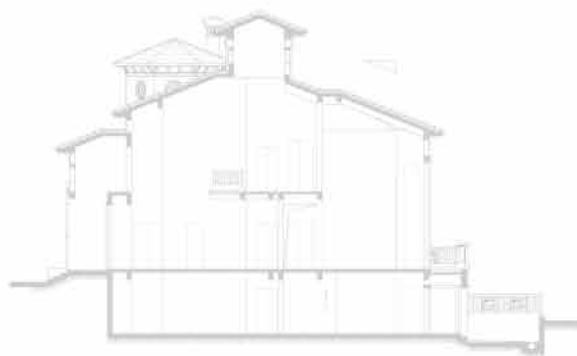
充分利用基地周边环境优美的特点以及小区内营造的大面积绿地，在规划布局和单体设计中采取相应的措施，保证最多的户数能享受到小区内外的景观绿化，创造出更加丰富的空间感受。

本次设计的另一个总体布局特点是强调各住户景观环境朝向及交通安宁度的“均好性”。一方面使从中心水景区域到组团中心再到宅间绿地等各景观节点尽可能多地覆盖和照顾到大多数住户；另一方面，各房型分布的位置与其所拥有的景观密切相关。对中心水景区域周边低层住宅，进行了特殊处理以强化对景观的利用。

另外，在设计中也着力将各景观节点均匀分布，并形成各节点之间的沟通和有机的联系，各住户也在由此而形成的丰富而富于变化的环境空间中真正得益。

二、设计原则

本方案力求突出住宅产品的舒适性、变化性及景观的均好性。整体布局依山就势又富于灵活变化。住宅产品保持良好的通风、采光及景观效果，充分体现山景住宅、水景住宅、湖景住宅的独特主题。



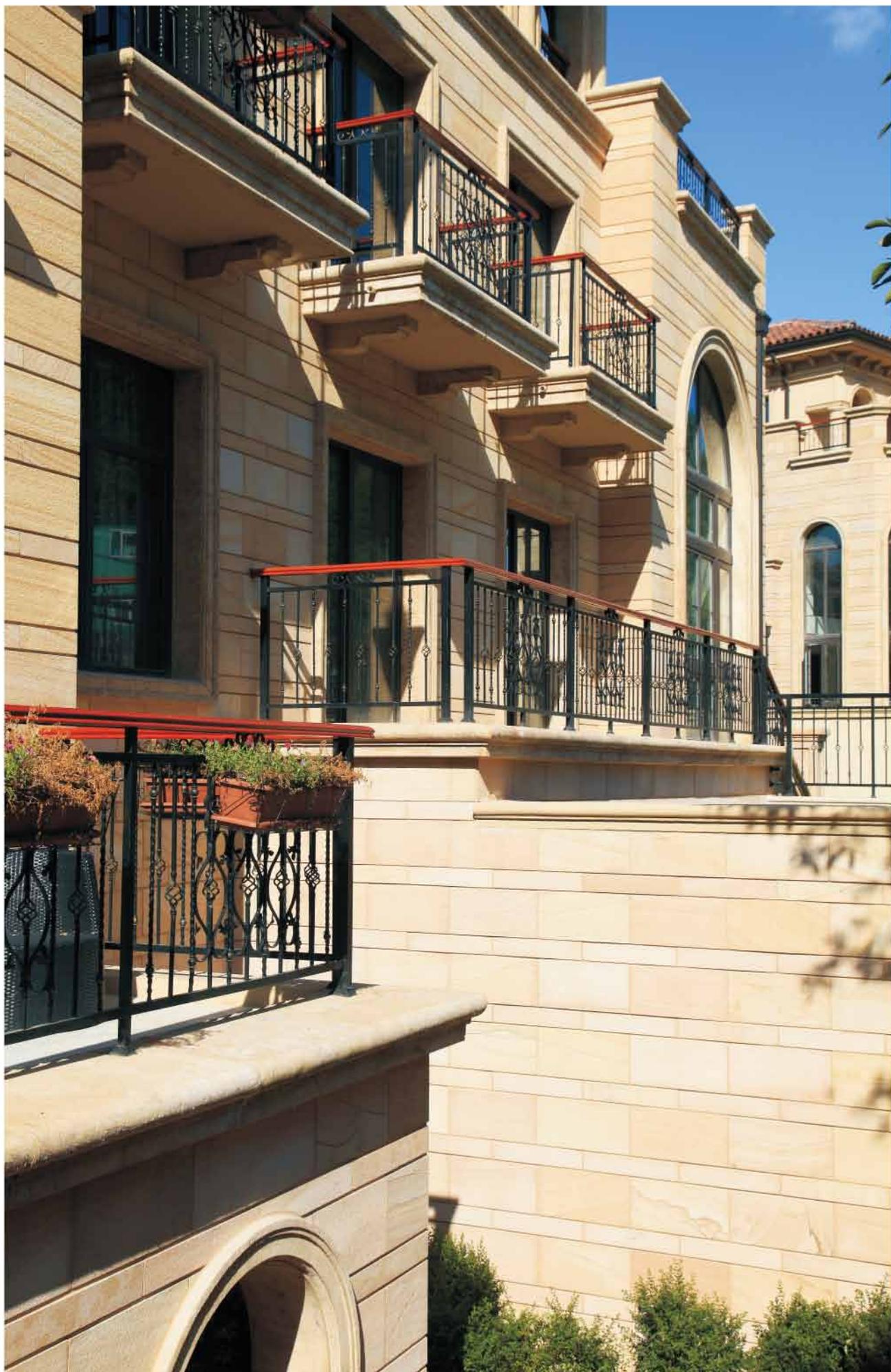
剖面图 1:100



立面图 1:100



立面图 1:100



根据方案特点，在设计时做到功能分区明确，充分利用自然的通风和采光，对影响立面效果的VRV空调室外机和水管做到合理的隐藏，合理地使用材料和控制开窗面积，使建筑物符合节能要求；合理安排设备用房，以做到节约面积，管线合理。

三. 建筑设计

1. 建筑功能

本项目低层住宅为2~3层。住宅部分层高为3.2~3.6米。

2. 低层住宅户型设计

(1) _ 最大限度地引入阳光。阳光是万物生机的源泉也是人心理健康不可或缺的重要元素。地下室部分在其南侧做下沉庭院，保证地下室也能够享受充足的阳光及良好的通风。

(2) _ 在每户入口处，平均设置2个以上停车位，方便住户的使用。

(3) _ 进户设适度的过渡空间，并在入口处结合贮藏空间，避免开门见厅，营造了良好的空间层次。

(4) _ 起居室部分两层通高，使其内部空间显得大气且高贵。

(5) _ 所有户型设计以生活动线和外部环境景观为依据进行设计，使用时满足生活和观景的要求。房型布置充分考虑到居住于其中的人们的生活需要，做到动静分离，内外分离，各使用空间的有机组合形成合理的功能空间。

(6) _ 所有厨房均设集中排烟道，卫生间设集中管井，避免管线外露。

(7) _ 结合立面造型，预留VRV空调室外机位置。

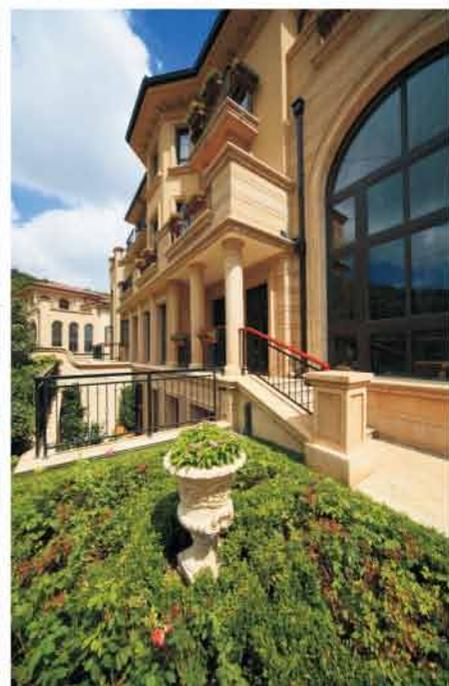
(8) _ 所有房间保证足够的窗地比。

(9) _ 低层住宅顶层设置大面积露台。

3. 立面造型

(1) _ 业主对建筑的风格和品位提出了要求，希望其成为该地区的样板，代表这一区域的城市形象，并能够和该区域的整体建筑风格达到协调统一。故低层住宅风格确定为南加州风格。

(2) _ 在低层住宅造型设计中，色彩搭配淡雅大方，坡屋面、淡黄色墙面以及砂岩墙面的运用集中体现南加州建筑风格的特性，使其能够很好地融入整个东钱湖旅游度假区的旅游度假的氛围之中，与周边景观协调，使人与自然完美地结合起来，为东钱湖区提供轮廓丰富、层次变化的一道天际线。









以高贵、典雅、充满动感的风格形成了清新而鲜明的个性，给居民以强烈的感染。

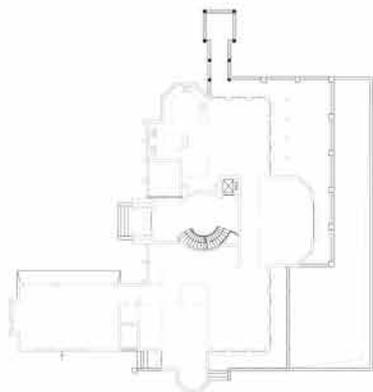
在形体处理上注重高低错落与体型的变化，低层住宅突出体现建筑的体量感及住宅建筑的特性，材料以涂料、砂岩为主。

建筑细节的变化，坡屋顶高低的错落，使每个单元成了音乐中的一小段乐章。

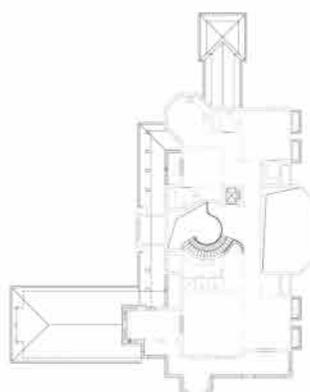
而大量不同单元或者相同单元的不断拼接和变化，使整个小区成了一首灵动的乐曲，在蓝天和绿树间奏响。



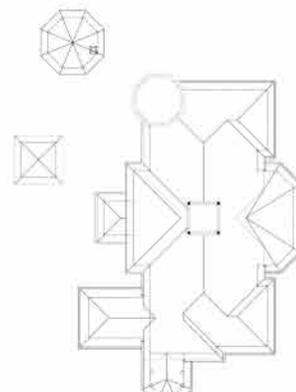
地下室平面图 1:100



一层平面图 1:100



二层平面图 1:100



三层平面图 1:100