

第一章 工程总论

1.1 工程背景

工程名称

阜阳市古西湖老年山庄。

工程承办单位及法人代表

工程承办单位：阜阳市国辉置业。

工程法人代表：刘红旗。

工程拟建地点

阜阳市颖泉区古西湖。

承担可行性研究报告编制单位

(1) 编制单位：广东海外建筑设计院

(2) 资质证书号：A144017971

(3) 法人代表：关建基

1.1.5 研究工作依据

1、有关政策文件

(1) 《中华人民共和国老年人权益保障法》；

(2) 《国务院办公厅关于转发民政部等部门关于加快实现社会福利社会化意见的通知》（国办发〔2000〕19号）；

(3) 《国务院办公厅转发全国老龄委办公室和开展改革委等部门关于加快开展养老效劳业意见的通知》（国办发〔2006〕6号）；

(4) 财政部和国家税务总局《关于对老年效劳机构有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕97号）；

〔5〕阜阳市人民政府关于加快推进养老效劳体系建设的实施意见》(阜政发〔2013〕29号)

〔6〕阜阳市人民政府《关于开展城乡居民养老保险试点工作的实施方案》

〔7〕关于印发《阜阳市城乡养老效劳体系建设实施方法》的通知

〔8〕阜阳市人民政府《关于印发阜阳市老龄事业开展“十二五”规划的通知》(阜政发〔2013〕26号)

〔9〕阜阳市人民政府《关于新型农村社会养老保险试点工作有关情况的调查》

〔10〕阜阳市人民政府《关于养老机构设立许可证工作的通知》

〔11〕《阜阳市加快推进养老效劳体系建设》

2、有关标准标准

〔12〕《老年人住宅设计标准》;

〔13〕《城市居住区规划设计标准》;

〔14〕《城市居住区公共效劳设施设置规定》;

〔15〕《方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计标准》;

〔16〕《住宅设计标准》;

〔17〕《住宅建筑设计标准》;

〔18〕《建筑工程交通设计及停车场设置标准》;

〔19〕《城市道路绿化规划及设计标准》;

〔20〕《建筑设计防火标准》;

〔21〕《民用建筑节能管理规定》;

(22)《建筑给水排水设计标准》;

3、其它有关依据

(23) 承办单位编制工程可行性研究报告的《委托书》;

(24)《社会福利机构设置批准证书》;

(25) 阜阳市国土局《选址符合土地利用总体规划证明》;

(26) 阜阳市建设局《选址符合县城建设总体规划证明》;

(27) 阜阳市环保局《建设工程环境影响登记表》;

(28) 阜阳市农村信用合作社《贷款投向意见书》;

(29) 阜阳市古西湖老年山庄《规划总平面图》及其它根底资料。

1.1.6 研究工作范围

根据国家对建设工程可行性研究阶段工作范围和深度的规定,本可研报告对该工程建设的背景与必要性、可行性、建设场地与条件、内容与规模、工程技术方案、投资估算与资金筹措、经济效益分析等方面进行综合研究和分析,重点研究工程技术方案与投资估算等,为有关部门和工程单位提供可靠的论证和评价依据。

1.2 可行性研究结论

1.2.1 工程单位承办条件

阜阳市古西湖老年山庄方案定位于阜阳市颖泉区古西湖,占地面积 58.5449 亩,投资 3000 万元。预计招聘职工 200 人,医疗、护理、理疗人员占 70%以上。

工程规模

老年公寓楼 16000m²,老年综合楼 3000m²,效劳用房 2000m²;配建手球场、羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场等附属设施 20000

m²；配套老年公寓及老年活动中心各种专用设备。

1.2.3 工程建设进度

本工程建设工期 2 年（20015 年—2016 年）。

2015 年 1 月开工，至 2016 年 12 月底竣工。

1.2.4 工程招投标方案

为切实搞好工程建设，确保工程质量，该工程面向社会进行公开招标。

环境保护

工程所在区自然环境良好。本工程为老年公寓工程，主要污染物与污染源为生活垃圾和生活污水，工程建设治理措施设计合理、配套齐全，符合环保要求。

投资估算与资金筹措

投资估算：工程总投资 3000 万元。

资金筹措：自有资金 2000 万元，银行贷款 1000 万元。

1.2.6 工程综合评价与建议

阜阳市古西湖老年山庄建成后，功能设施齐全，效劳范围延伸，能够有效满足社会对养老的需求，使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及康体等丰富多彩的群体生活，能够真正使老年人这一弱势群体实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所为、老有所学、老有所乐”。同时，该工程的建设和运营，能够促进相关行业开展，符合经济社会协调开展的总体要求。具有显著的社会效益和一定的经济效益。对于构建和谐家庭，促进社会的和谐共融有着积极的作用；对于坚持以人为本、深入贯彻落实科学开展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

该工程建设是必要的和可行的。同时，该工程建设用地有待落实，恳请上级给予支持与批复。

第二章 工程背景和建设的必要性

2.1 县情概况

阜阳，别名颍州、汝阴、顺昌，位于安徽省西北部，华北平原南端。西北部与河南周口市，西与新蔡县相邻，西南部与信阳市接壤，北部、东北部与亳州市毗邻，东部与淮南市相连，南部与六安隔淮河相望。阜阳辖颍州区、颍泉区、颍东区 三区 and 太和县、临泉县、阜南县、颍上县四县及省直辖县级界首市。阜阳是皖北中心城市、国家智慧城市，也是淮海经济区、中原经济区、豫皖城市群成员城市。

2013 年，阜阳全市户籍人口为 1039.8 万人，是安徽省人口最多的市，而且交通便捷。

1) 历史沿革

西周以后，在今阜阳境内即建立了妘姓的胡子国，临泉境内的沈子国，颍上境内的慎城等。中华人民共和国成立后，设立阜阳地区专员公署，下辖八县一个行政办事处。1998 年 2 月，亳州市从阜阳市划出，由省直辖。2000 年 5 月，国务院批准设立地级亳州市、涡阳、蒙城、利辛三县划归亳州市管辖。目前，阜阳市辖界首市和太和、临泉、颍上、阜南四县及颍州、颍泉、颍东三区。

2) 文明古迹

阜阳是甘罗、管仲、鲍叔牙、吕蒙、刘福通的故里，晏殊、欧阳修、苏轼曾在此为官。阜阳风景优美，颍州西湖历史上曾与杭州西湖齐名，颍上县八里河公园为国家AAAAA级风景区、阜阳生态园和迪沟生态园均为国家AAAA级风景区。阜阳剪纸、颍上花鼓灯、界首彩陶等列入国家非物质文化遗产名录，阜南县出土的商代青铜器龙虎尊被列为中国十大国宝青铜器之一。阜阳市历史悠久，人文蔚盛。历史上以颍州（今阜阳市区）为中心的南部开发较早。

3) 矿产资源

地热资源，阜阳近60平方公里的地下，还储有丰富的地热资源，太和县、阜南县已经开采利用的地热井，单井出水量每天在500吨以上，水温可达40~50℃，并含有丰富的对人体有益的化合物和微量元素。

4) 交通条件

阜阳是全国重要的综合交通枢纽。铁路、公路、航空、水运相互衔接的立体交通网已经形成。6个方向的铁路在此交汇，成为全国重要的铁路枢纽。已建成运行的界阜蚌、合淮阜、阜亳、阜周高速公路、阜新高速公路使阜阳形成东引京沪、西通京珠、南连沪汉、北接南洛的高速公路网。境内的淮河、沙颍河是通往华东的重要水运航道。皖北唯一的4C级民航机场已开通北京、上海、广州、天津、厦门等10多条航线。

5) 文化教育

2012 年, 阜阳共有普通高校 4 所, 当年招生 1.0 万人, 在校生 3.6 万人, 毕业生 0.9 万人。各类中等职业教育学校 61 所, 在校生 12.7 万人。普通中学 462 所, 在校生 44.8 万人。其中, 高中 51 所, 在校生 14.5 万人; 初中 411 所, 在校生 30.3 万人。小学 2188 所, 在校生 70.3 万人。幼儿园 523 所, 在园儿童 20.1 万人。初中适龄人口入学率 99.2%, 初中毕业生升学率 76.4%; 小学适龄儿童入学率 100%; 小学毕业生升学率 91.0%。

6) 经济开展

2012 年, 阜阳市全年生产总值 962.5 亿元, 按可比价格计算, 比上年增长 11.7%。其中, 第一产业增加值 249.4 亿元, 增长 5.9%; 第二产业增加值 397.5 亿元, 增长 15.7%; 第三产业增加值 315.6 亿元, 增长 11.2%。三次产业结构进一步优化, 由上年的 27.3: 40.1: 32.6 调整为 25.9: 41.3: 32.8, 第一产业占 GDP 的比重下降 1.4 个百分点, 第二产业和第三产业比重分别提高 1.2 个和 0.2 个百分点。

综上所述, 阜阳市历史文明悠久, 矿产资源丰富, 交通条件便利, 文化底蕴深厚, 经济开展迅速, 为阜阳市古西湖老年山庄建设和工程的运营, 提供了良好的开展环境和广阔的市场前景。

2.2 阜阳市古西湖老年山庄概况

阜阳市古西湖老年山庄新建老年公寓楼 16000m²，老年综合楼 3000m²，效劳用房 2000m²；配建餐厅、浴室、手球场、羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场等附属设施 20000m²；配套老年公寓及老年活动中心各种专用设备。

阜阳市国辉置业对社会富有爱心，对养老事业极富热心，对办好阜阳市古西湖老年山庄充满信心。在市委市政府的领导和民政部门的大力支持下，阜阳市国辉置业以实现“六个老有”为方针，坚持“以老年公寓养老年公寓”为宗旨，一切为了老人，为了老人的一切，信誉好、效劳优，使入住老人如沐春风，受到了社会各界的广泛好评。

为加快阜阳市社会养老事业的开展，扩大经营规模，使更多的老年人入住公寓，享受到全面的效劳，阜阳市国辉置业方案投资 3000 万元，新建老年公寓楼和老年综合楼工程。工程建成后，将设置康复医疗中心、护理中心、图书室及学习中心、文化娱乐中心、体育健身中心、办公效劳中心等，并将开办老年学习与艺术中心等，还要创办养老效劳从业培训中心，使阜阳市古西湖老年山庄成为全市免费的养老效劳培训基地。

2.2 工程提出的背景

据公安人口年报数据显示，2013 年末，阜阳市 60 岁及以上人口 152.37 万人，占总人口的 14.47%，比上年上升 0.28 个百分点。

相关人士分析说，“十二五”期间，我市要着力促进人口合理分布。要加速县城、小城镇改造步伐，积极推进城镇化开展，人口城镇化水平提高到 42%，人口更多地向重点开发区域集聚，人口空间分布更加合理，流动人口公共效劳均等化初步实现。

据了解，国际上通常把 60 岁以上的人口占总人口比例到达 10%，或 65 岁以上人口占总人口的比重到达 7%作为国家或地区进入老龄化社会的标准。公安人口统计数据显示，阜阳市老年人口正逐年增加，2013 年已到达 152.37 万，成为安徽省老年人口最多的市，占全省 60 岁及以上老年人总数的 13.8%。这说明阜阳市人口老龄化呈不断上升趋势。市统计局相关人口专家分析，出现这种趋势主要有三方面原因。一是，阜阳市人口基数大。二是，人民生活水平日益提高，医疗卫生条件得到明显改善，人口预期寿命日益延长。根据第六次全国人口普查详细汇总资料计算，2010 年阜阳市人口平均预期寿命到达 75.39 岁，比 10 年前提高了 2.70 岁。此外，阜阳市仍然是劳动力净输出地，大量劳动力流出也加重了本市老龄化的程度。

面对未来人口老龄化的新形势，我市

老龄事业在总体上仍滞后于经济和其他社会事业的开展，老年人的需求与社会供给的矛盾日益突出，老年社会保障制度有待完善，老龄事业投入机制还不健全，老年效劳设施建设比拟缓慢，老龄产业开展滞后，农村老龄问题愈发突出，这些问题都需要在“十二五”期间切实加以解决。

随着人口老龄化程度的加剧，养老效劳业开展的滞后，老龄人口问题即老年人的需求问题和人口老龄化所带来的社会问题日益突出，对社会开展产生了不容无视影响。人口老龄化和老年人问题，是当前社会普遍关注的社会问题。人到老年，常有恐老、怕病、惧死的心态，加之家庭日趋小型化，青年人与父母交流少了，势必造成他们的落伍感，甚至发生心理问题。老人中差不多有三成的人都存在这样或那样的心理问题，局部老年人因离退休的社会角色转变而产生出心理不适应现象，如出现焦虑、抑郁、孤独和失落感，与子女远离后的空巢感以及代沟造成的隔膜等，使他们整天愁眉苦脸，唉声叹气，夜不能眠。老年人有固定的生活模式，其个性和行为方式已定型，容易看不惯变革中的一些现象，对后代消费方式和价值观念常常不理解，以致喋喋不休或怨叹不已，影响家庭和睦与身心健康。

目前老年人最需要解决的问题是：经常有人交流、看病就医方便、生活有人照料。而子女已到中年，上有老下有小，随着工作节奏的加快，所受压力不断加大，在赡养老人方面常常力不从心。老年人渴望拥有一个舒适、宁静、便于交流

的居住环境，老年公寓恰好能满足广阔老年人的这一愿望。

面对老龄化开展的趋势和老年人口的增多，政府和社会必须未雨绸缪，关注老年人、关心老年人的生活质量，

加快开展社会养老事业，真正使他们实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所为、老有所学、老有所乐”。因此，国家要求各地各有关部门一定要充分认识开展养老效劳业的重要性、必要性与紧迫性，采取扎实有效措施，积极推动养老效劳业的快速、健康开展。

为了加快阜阳市养老效劳业的开展，阜阳市政府相继出台了大量政策措施。阜阳市人民政府《阜阳市人民政府关于加快推进养老效劳体系建设的实施意见》〔阜政发〔2013〕29号〕明确指出：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学开展观，以满足老年群体根本养老效劳需求为重点，加快推进养老效劳社会化、专业化和标准化建设，逐步建立健全与我市人口老龄化进程相适应、与经济社会开展水平相协调，表达城乡不同特点的多元化、多层次、多形式的养老效劳体系。切实履行政府在规划指导、政策扶持、市场培育、效劳示范、监督管理等方面的职责，积极支持社会力量参与养老效劳，逐步建立与市场经济相适应的开展模式、管理方式和运行机制。充分发挥市场在资源配置中的根底性作用，为各类效劳主体营造平等参与、公平竞争的环境。通过税费优惠、资金补贴等扶持政策，积极引进国内外资金，鼓励支持企事业单位、集体组织、民间组织、慈善机构及个人等社会力量，以独资、合资、合作等多种形式兴办养老机构。

目前，阜阳市社会养老效劳根底设施较为落后，还没有一个能够为老人提供全面效劳的令老年人满意的标准场所，极大地影响了阜阳市的养老事业开展。

社会的需要，政府的引导，政策的扶持，人民的期盼。阜阳市古西湖老年山庄正是在这样的背景下提出的。

2.4 工程建设的必要性

随着改革开放的不断深入，人民生活水平的提高和医疗设施的完善，阜阳市全县人口的平均寿命大幅度提高，老龄阶段人口在整个人口中的比重逐年增大，“白发浪潮”日益临近；另一方面方案生育政策的实施，使人口出生率大幅度下降，家庭中子女人数大为减少，大家庭逐渐小型化。阜阳市是人口大市，近年来人口老龄化开展进入加速阶段。

据公安人口年报数据显示，2013 年末，阜阳市 60 岁及以上人口 152.37 万人，占总人口的 14.47%，比上年上升 0.28 个百分点。

国际上通常认为，一个地区 60 岁及以上人口比例超过 10%，或 65 岁及以上人口比例超过 7%，就进入了老龄社会。

不仅如此，相比其他地区，阜阳市老龄化还具有自身的特殊性和复杂性：“未富先老”的特征明显，老年人口绝对数大，“空巢老人”剧增。现有的乡镇敬老院、养老院无论是规模、条件还是效劳水平，都不能满足社会对养老效劳的需要。人口老化已逐渐受到全市

社会各界的广泛关注，社会养老已是大势所趋，为老年人建设一个集住宿、医疗、保健、康复、学习、娱乐、休闲于一体的综合性老年公寓已成时代开展的必然要求。

老年人是社会的珍贵财富，他们曾经为国家、社会和家庭做出过奉献，其晚年生活应当得到切实保障。经济社会的快速开展为建立完善老年保障事业创造了有利条件，大力开展养老效劳业，不断满足广阔老年人的物质生活与精神文化需求，是全面落实科学开展观的根本要求，也对促进家庭和睦、人际关系融洽、构建社会主义和谐社会具有直接而深刻的影响。同时，大力开展养老效劳业能够有效提高包括广阔老年人在内的全体人民的生活质量，促进相关行业开展，推动经济增长，符合经济社会协调开展的总体要求。具有显著的社会效益和一定的经济效益。对于坚持以人为本、深入贯彻落实科学开展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

因此，阜阳市古西湖老年山庄工程是非常必要的。

2.5 工程建设的可行性

2.5.1 老龄人口

据公安人口年报数据显示，2013 年末，阜阳市 60 岁及以上人口 152.37 万人，占总人口的 14.47%，比上年上升 0.28 个百分点。

2.5.2 优越的地理环境

工程所在地远离喧闹嘈杂的主城区，又在城区范围之内，

临近城区主干道，交通便利。空气清新自然、恬静、优雅，环境舒适，是老人居住、活动的理想场所。

第三章 建设场地及建设条件

阜阳市古西湖老年山庄工程，拟位于阜阳市颖泉区古西湖，具有必备的地理位置优势和建设条件。

3.1 建设场地

阜阳市古西湖老年山庄，位于阜阳市颖泉区古西湖，建设场址交通方便，地势平坦，地理位置优越。

3.2 建设条件

地质条件

阜阳市位于黄淮海平原南端，淮北平原西部，安徽省西北部。地跨东经 $114^{\circ}52'$ — $116^{\circ}49'$ ，北纬 $32^{\circ}25'$ — $34^{\circ}04'$ 。

地下水水质较好，属碳酸盐淡水，矿化度小于每升 1 克，含盐度在每升 5 毫克当量左右，含碱度小于每升 4 毫克当量，尚未受到人为污染，适宜饮用和工农业生产用水。

3.2.2 地震

根据“安徽省地震烈度区划图”的区划标准，该区域地震烈度为 7 度设防区。

3.2.3 根底设施条件

1) 给排水

工程场区有自备深井一眼，配备无塔供水增压器形成自来水管网供水。生活污水可排入城区污水管网，雨水排入雨水管网。

2) 供电

由阜阳市城市电网供电，可以满足工程建设及运营需要。

3) 交通

阜阳市是全国重要的综合交通枢纽。铁路、公路、航空、水运相互衔接的立体交通网已经形成。6个方向的铁路在此交汇，成为全国重要的铁路枢纽，日编组能力达1.8万节，最顶峰日发送旅客达10万人。已建成运行的界阜蚌、合淮阜、阜亳、阜周高速公路、阜新高速公路使阜阳形成东引京沪、西通京珠、南连沪汉、北接南洛的高速公路网。境内的淮河、沙颍河是通往华东的重要水运航道。皖北唯一的4C级民航机场已开通北京、上海、广州、天津、厦门等10多条航线。

3.2.4 建筑材料及运输条件

工程建设所需要的主要材料为砖、水泥、河砂、石子、石灰等，均可就地购置。木材、钢材均由当地建材市场充足供给，可满足工程建设的需要。

建材运输可通过城市公路网与各建材供给商联系，将工程建设所需建材、设备、机械直接运至施工现场。

3.2.5 用地条件

阜阳市人民政府《阜阳市人民政府关于加快推进养老效劳体系建设的实施意见》〔阜政发〔2013〕29号〕要求：“认真落实国家和省有关老年效劳机构建设的扶持政策，做好养老机构用地规划布局，优先保障养老机构建设用地。对各类投资主体新建、改建、扩建的养老效劳设施，优先予以立项。对新办的养老机构建设用地采用划拨方式，划拨方式取得的土地使用权不得用于其他用途。鼓励通过对旧厂房、民用设施改建、扩建的方式，兴办养老机构。乡(镇)、村公益性的养老机构建设用地，经依法批准可以使用集体所有的土地。整合废旧厂房、学校、医院以及农村旧村部等设施，以场地或设施入股，改造建设社区养老效劳机构和设施”。该工程建设不涉及土地征用补偿和居民拆迁安置工作。建筑工程选址不压覆矿床和文物，不影响防洪、交通等设施平安。

工程建设符合阜阳市国民经济和社会开展总体规划以及城市规划的总体要求；工程用地符合有关土地管理的政策法规要求，符合土地利用总体规划要求，占地规模和土地利用率高；符合因地制宜、节约用地、保护耕地、减少拆迁移民等原那么要求。

3.2.6 建筑施工条件

该工程建设，将通过面向社会公开招标的途径，选择优秀的施工队伍，进行工程工程建设，确保施工质量。

第四章 建设规模与建设内容

4.1 建设规模

该建设工程为阜阳市。工程区用地总面积 39030m^2 ，总建筑面积约 21000m^2 ，总投资 3000 万元。

工程完成后，老年人居住固定床位 500 张，可解决 500 位老年人的住宿问题。

老年活动中心大楼，将新增康复医疗中心、图书室及学习中心、文化娱乐中心、老年健身中心、养老效劳从业培训中心、办公效劳中心等，并将创办老年学习与艺术中心等。

其他效劳设施，可提供满足入住老年人需要的餐厅、煎药房，可供 500 位老年人室外活动的广场、绿地、廊亭、手球场、羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场等。

4.2 建设内容

1. 老年公寓和老年综合楼以及效劳用房，总建筑面积 21000m^2 。其中：

〔1〕老年公寓：建筑面积 16000m^2 ，钢筋砼框架结构，共 3 层。

〔2〕老年综合楼：建筑面积 3000m^2 ，钢筋砼框架结构，共 3 层。

〔3〕效劳用房：建筑面积 2000m^2 ，钢筋砼框架结构，共 2 层。

2. 室外配套建设： 20000m^2 ，主要含广场、手球场、

羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场等。

3. 设施配套: 满足 500 人的老年人专用起居、厨卫设备、轮椅、担架、健身器材、理疗设备、急救护理设备、呼叫系统设备、电视与网络、通讯设备等〔含一期工程配套〕。

其中建设工程主要包括: 土建工程、一般装饰工程、电梯安装工程、给排水及消防工程、电气照明及弱电工程、室外道路、排污、排雨、路灯、绿化美化等。

阜阳市古西湖老年山庄工程, 主要经济技术指标详见《综合经济技术指标表》表 4.2-1

综合经济技术指标〔表 4.2-1〕

序 号	项 目	指 标	备 注
1	总用地面积	39030 m ²	
2	建筑占地面积	8900m ²	
3	总建筑面积	21000m ²	
4	建筑容积率	0.538	
5	建筑密度率	22.8%	
6	建筑绿化率	38 %	
7	停车位	65 辆	
8	床位	500 个	

第五章 工程技术方案

5.1 工程组成

阜阳市古西湖老年山庄工程，主要由老年公寓楼、老年综合楼、效劳用房和广场、手球场、羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场、绿地、花坛、池沼、道路、保障系统组成。该工程建筑，为低层框架结构。具体平面布置详见附图《规划总平面图》。

5.2 建设模式与设计理念

5.2.1 建设模式

阜阳市古西湖老年山庄工程由广东海外建筑院精心设计，到达建筑用地合理，区域规划精良，景观丰富多彩，楼房式样新颖，房屋布局合理，室内外所有设施均符合《老年人住宅设计标准》的标准。

5.2.2 设计理念

〔1〕持续开展理念：其主导思想就是建筑本身对自然环境的影响做到最小，对资源的利用做到合理规划，到达建筑物与生态环境的和谐相处。

〔2〕以人为本理念：一切设计在符合《老年人住宅设计标准》要求的前提下，尽可能在质量、户型、绿化、环境、配套设施、居住气氛等方面增加新的理念，使老年人生活环境更加优美舒适。

(2) 效劳定位：本工程以工薪阶层为主，以满足中低收入家庭需求为目的，使广阔工薪阶层老年家庭都能够有能力入住。

5.3 总平面规划原那么

该工程设计的根本原那么，是在满足国家的有关规程、标准的前提下，首先应强调功能分区的合理性。工程的规划设计，要综合考虑用地条件、造型、朝向、间距、层数与密度等因素，以适应于老年人的活动规律。力求平面布置分区合理，楼房布局合理，楼房内部结构合理，到达《城市居住区规划设计标准》和《老年人住宅设计标准》的要求，以满足社会各阶层对老年公寓的不同需求。

1、根据生态建筑的理念，最大限度地利用原有的地形、地貌、相邻建筑物特点与老年人的需求，在规划和单体设计中予以充分照顾利用。

2、根据不同性质的使用空间、空间的尺度和位置，创造适合不同空间的室外环境。

3、室外空间主要布置手球场、羽毛球场、钓鱼场、菜地种植场、绿地、花坛、停车位、公共活动区及道路等。

4、区内规划要洁污路线清晰、防止或减少交叉污染。在小区内设置环形排污管网，每座建筑物间设有排污井口，在工程区主入口处并入市政排污主管网内。

5、

对废弃物的处理，按照有关环境保护法令、法规的规定作出妥善安排和布局，规划区内有专职卫生人员经常清扫和清理。

工程区全部建设完成后要到达：建筑物错落有致，公寓楼设施完备，钓鱼场亭台廊榭，工程区鲜花簇拥、绿树成荫。

5.4 建筑设计标准

设计原那么

阜阳市古西湖老年山庄工程的建筑设计标准，应满足功能合理、设施完善、平安卫生、适度超前的要求。不能一次到位的，应留有改、扩建和开展的余地。

建筑设计标准必须符合《老年人住宅设计标准》的要求。由于年龄的变化，步入老年后人们的体能心态都会逐渐改变，形成老年特征。这种特征要求建筑设计必须突出强调使用中的平安性，消除隐患，防止可能发生的环境伤害，从而提高老年的生活质量。

人们随着年龄的增长，视力会衰退、眼花、色弱，甚至失明；步履蹒跚，行走障碍，抬腿困难，甚至需借助扶手、拐杖或轮椅；动作缓慢、准确度降低，常需要较宽松的空间环境；在心理上多有孤独感，更需关心相互交往，提供参与社会的平等时机那么十分必要。这些特征是该工程建筑设计的前提。

设计依据

- 1) 《老年人住宅设计标准》〔JGJ122-99〕；

2) 《民用建筑设计通则》(JGJ37);

- 3) 《民用建筑热工设计标准》(GB50176) ;
- 4) 《民用建筑节能设计标准》(JGJ26);
- 5) 《建筑设计防火标准》(GBJ16);
- 6) 《住宅建筑设计标准》(GBJ96);
- 7) 其他相关建筑设计标准。

设计标准

1、功能设计

1) 老年公寓楼：户型、居室以满足中等中收入家庭需求为主体，少量兼顾高端用户。居室模式除三层的公寓楼。

2) 老年综合楼：其中设健身理疗中心、康复治疗中心、图书室及学习中心、从业培训中心、文化娱乐中心、效劳管理中心等。设有不同内容的活动厅室，如游艺厅、健身厅、舞厅；音乐、戏曲、书画欣赏厅；休息厅、茶室、小卖部、图书资料阅览室；与之相配合的还有衣帽间、卫生间、接待、管理办公室等辅助设施。

3) 效劳用房：主要为本老年公寓小区效劳。

4) 户外活动场所：离退休后的老年人，对户外活动的需要较高，他们聚在一起山南海北无所不侃，是老年生活的一大乐趣，在这里他们驱散了孤独感。庭院设计应提供这种便利，备设坐椅和必要的活动设施。

2、建筑设计

(1)总体要求

1) 每一个家庭，每一位老年人都存在从健康自理，开展到需要借助扶手、拐杖、轮椅，甚至于借助护理的可能性。这种变化，一般是渐变的，但也有由于意外伤害而发生突变。其引发变化的原因，除了体能自然衰退因素之外，还有由于地面不平、楼梯过陡、缺少平安扶手、用材不当等环境因素造成跌伤、挫伤、骨折、脑出血等等导致突变。工程的设计应按老龄阶段老年人变化的全过程设计，其中既含自理老人，也含有介助老人生活行为所需要的设施，还应提供介护老人生活行为所需要的护理空间与设施条件。

2) 工程区公共建筑仅考虑自理老人和介助老人参与活动，按介助老人体能心态需求进行设计，不考虑介护老人参与活动的可能性。

3) 老年人由于体能衰退表现出与常人不同的特征，主要表现在水平与垂直交通行为上。而建筑物各个层面的高差是不可防止的，如何为老年人提供方便的设施那么是设计必须解决的课题。工程区公共建筑都应为老年人提供方便进出的出入口、水平通道和楼梯间，还要为各种老年人使用卫生间提供便利。由于老年人体力衰弱，持续的站立行走都有困难，在公共建筑提供休息空间是必要的。

(2) 出入口

设计原那么：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/377110066000006145>