

## 养生养老公寓社区建筑规划设计详解

【提示】：项目的具体定位是构筑中老年人崭新的生活方式，使建筑与居者的精神生活之间产生前所未有的亲密度，力图通过对“退休社区—进修生活”的倡导，把社区构建为一个退休者的超级文化生活园地，进而达到以全新退休方案解决养老问题的目的。

### （一）社区规划

在老年人的住宅规划和设计上，不仅要满足居住功能的要求，使老年人的居住建筑设计达到安全、卫生、方便和适用的要求，还要无处不在的体现出对老人的关怀，更要考虑社会心理学所涉及的居住心理问题。

环境园林化，低容积率

幽雅的环境，让老人充分享受阳光，接触自然，广阔的公共活动空间以及安全的娱乐、锻炼场所。

公建设施高比例，配套完善化

小区配有完善的医疗保健、超市商场、银行、保险、邮局、会所、健身房、阅览室、书画室、花房、老年大学、棋牌娱乐室、门球场、钓鱼台等生活配套设施。

设计人性化

平面设计要方便老人出行，没有过多的台阶（有台阶处有相的轮椅通道）；

电梯前厅和电梯内要确保担架及轮椅的活动范围；要保证充足的阳光入室，空间通透；

楼梯踏步高度不大于 140mm，踏面宽度不小于 300mm，坡道坡度小于 1/12，两侧均有扶手，每间隔 200m 设休息坐椅；室内地面采用防滑设计，防跌扶手；

各种开关、按钮均采用大型号，避免老年人因视力下降而使用不方便；

入户阳光花园、阳台相通，便于串门和互相照等等，总之设计要人性化，无障碍居住，满足老年人的特殊使用功能和要求。

生活智能化

配备紧急呼叫对讲系统，安防系统，网络系统、消防系统等保障老人安全。

户型要合理化

充分考虑不同年龄阶段、不同阶层、不同居住人数等的不同居住要求，大部分户面积控制在 40~60 m<sup>2</sup>左右。

建筑艺术化

在此居住的老年人均有较高的艺术品位和欣赏要求，相 均有较高水平的建筑艺术，给视觉以美感，使之由美感产生吸引力。

### （二）规划特征

项目占地 63 亩，规划建筑总面积 6 万平方米；

低密度、低容积率、高绿化率；

全区无障碍设计，以多层为主，辅之以少量低层；

有相的配套服务设施；

整体建筑风格以的新中式为主，通过体块、片、构架等几何化的建筑元素的组织，在比例、韵律、构图、秩序等方面，运用多种建筑语言展现田园风貌，同时在立面细部处理上，要避免中式风格的过度细部，注重神似形简，创造性的展现新中式现代建筑形象。装饰在色彩、

造型和用料方面要独特，丰富建筑立面的质感，与周边建筑物有鲜明的色彩对比，突出本项目的独特性。建议采用坡屋顶，充分展现现代，简洁的新中式风格。满足以上这些要求的同时，采用建材环保、装修美观大方、功能分区明确等基本建筑标准。

### （三）社区构架

社区构架是以社区干道、组团道路、庭院道路为骨架，以住宅、公建配套、园林景观为主体形成的建筑景观群。分为三块四层次，即住宅、公建设施、园林景观三块。独栋住宅既自成体系，独立配套又与小区相协调，聚散得体、疏密为保障行人和车辆出入安全、方便，社区设2个主出入口通道。

### （四）总体平面布置

保证大部分住宅均南北朝向，保证每栋楼，每间房均有充足的阳光照射适当偏西南、偏东南，避免“兵营”式排列，没有层次感，沿湖、主题公园、丘地走势呈流线型或围合式布置，使之高低错落有致。各组团住宅部分底层部分架空，设有小型会所、休闲娱乐和公共活动场所。利用原始地形地貌，营造缓坡浅山微地形，在同一小区内既有低层，又有多层，和高层，空间布置关系错落有致。

### （五）产品功能组合

产品主要功能为养老、休闲，并要针对老年人这一特殊客户群体的特殊需要“量身定做”，既要满足他们居住的物质需求，也要满足他们的精神需要，无论是住宅部分还是公建设施部分，都该让老年人没有孤寂失落感。住宅产品要保证能满足日常生活所需，以及安全（主要指生命安全）、方便、舒适等老年人的特殊需要。公建设施要注意老年人的参与和互动，能调动老人活动的积极性等，让他们在心理上感到年轻。

### （六）社区会所设计与布置

社区会所分两大块，一是整个社区的大会所，一是各小区的小会所。所有会所都集休闲、娱乐、健身、交流等于一体，使其不但具有社区配套服务功能，还具有景观功能和商业价值。会所配套用房占总建筑面积5%，用于配套服务的商业用房占总建筑面积的3%。

### （七）社区内环境规划设计

园区的环境为老人提供优美、安全、方便的娱乐交往场所。老年人，特别是60~70岁年龄阶段的老年人，因离职、退休，生活方式的转变带来了身心、环境等多方面的不适，对户外活动有着强烈的渴望。

主要的活动有：叙谈、饮茶、赏鸟、下棋、散步、健身、钓鱼、看书、作画、写字、种菜养花等，不同经济条件，不同文化水平，不同活动能力的老年人有不同的需求，因此在规划设计时充分认识到这一特殊群体的特殊需要。

整个社区的景观规划总体上该是典雅、欢快、童趣和积极向上的，使其充满生活情趣，这样可以激发老年人热爱生活的欲望，有助于改善其身体机能，促进健康长寿。

园区内修建大型具有特色的中央主题花园，给老人带来美的享受，发挥景观功能作用，同

时可以作为老年人交流、休憩以及娱乐活动场所。

完善的步行交通系统。

步行是老年人主要空间转移方式，也是老年人日常重要活动。完善的步行系统可结合园区交通与景观路线，将居民日常生活出行置于步行区域之中，人流与车流近而不扰；沿湖设置蛇行健康步行道，供老人清晨跑步或者散步；道路要进行无障碍设计，每间隔直线距离200m左右即修建休息坐椅，方便老人休息。道路设计有清晰道路脉络系统和特色的空间意象设计，老年人可以通过道路脉络找到自己熟悉的感觉，找到认同感和归属感，消除孤独和自闭症。

为保证景观规划设计与小区建筑风格相协调，满足老人怀旧心理，修建体现中国传统文化主题的以“梅、兰、竹、菊”为主题的组团花园，供老人近距离的养心、养性、养情。

整个社区规划形成从整体到局部，从组团到单体，多层次，多样化景观体系。同时，各小区景观既相对独立，各成体系，又和小区、社区景观脉络相通，一脉相承，丰富多彩。

### **（八）单体建筑设计**

建筑结构：低层和多层均为框架结构；楼层：低层为2-3层，多层为6层，高层为12层，多层、高层均配有电梯。多层建筑依山而建，底层架空，用作组团小型会所和娱乐活动中心，保证视野通透。架空层层高不低于3米，局部能达到3.6米，顺山势可延伸室外景观。

采用环保地热供暖，分户计费。分户空调室外机悬挂位置，做到统一，保证立面整齐美观。“三线三管”入户，即电话线、有线、宽带和自来水管、直饮水管、集中供热水管。

隐蔽管线，管道设置在室外的凹槽中，室外和外立面都看不到；室内管线暗敷，尤其在管线布置上要集中布线，避免管线出现在视线明显可及的位置。

房屋内窗户大量采用外飘窗形式，保证每户均有一个阳光充足的阳台。

### **（九）户型面积控制及户内设施**

针对市场需求，保留住宅户型档次多样性。高层主要是一房和两房套间，及经济型，套间均带厨卫；一房套间面积控制在40m<sup>2</sup>左右，两房套间面积控制在50~60m<sup>2</sup>，单间及一房、二房占总套数的70%。低层建大户型老年住宅，满足两代、三代甚至四代同堂的需要。

阳光是健康生活不可或缺的。所有的户型都最大限度地保证采光。阳光透过大飘窗，洒在房间的每一个角落，一种温暖拥入心房。中空隔热断桥铝合金保温窗，保持房屋节能通透、四季如春。大起居室宽敞明亮，满足老人交流、活动之需要。房间每个细节都需要设计师深思熟虑：无障碍设计，保证家中老人安全。长柄门锁，便于使用。超宽入户门足够两个老人并排搀扶通过。步入式浴缸、防滑扶手，保证老人洗浴安全。房屋还安装电子安防系统、紧急呼叫援助系统等。

### **（十）车位、商业配套的设置**

停车：在不影响小区道路交通的前提下，设置了部分露天停车位，方便车辆停放，以地下停车场为主要停车方式。

道路布置：实行完全人车分流，在主干道构架下，沿基地外围布置消防环路，形成车行道路系统。内部结合景观建筑物组织步行系统。

商业配套设置按外围商业步行街物业形态考虑，单位面积根据商业使用功能确定，商业步行街既具备商业配套功能，同时具备休闲游玩功能。