

蓬莱市自然资源和规划局信笺

[2019]71号

关于南关路南、海市路东地块的 规划设计条件的函

根据蓬莱市相关规划，现出具南关路南、海市路东地块的规划设计条件及附图，具体内容如下：

一、项目概况：

1. 该地块位于南关路南、海市路东，地块规划范围见地形图。
2. 规划总用地面积 67619 平方米，其中可建设用地 46480 平方米，城市道路及绿化用地面积 21139 平方米。

二、规划设计条件：

1. 用地性质：商业、商务用地（商业指零售商业、旅馆，商务指其他商务）
2. 地上容积率：不高于 2.46 不低于 2.2；地下容积率：不高于 1.0
3. 建筑密度：不高于 40% 不低于 15%
4. 建筑面积：地上建筑面积不大于 114340.8 平方米不小于 102256 平方米，其中零售商业建筑面积不大于 15120 平方米，其他商务建筑面积不大于 70000 平方米，旅馆建筑面积不小于 29131 平方米；地下建筑面积不大于 46480 平方米，地下以车库、车位、设备用房为主。
5. 建筑高度：≤100 米（檐口高度）；地下空间利用不超过负 20 米（以规划室外地坪为起算基点）；满足沙河机场净空的相关要求。

6. 建筑退后：退南关路、海市路道路红线不少于 20 米，退南侧用地边界不少于消防间距的一半，退东侧规划路道路红线不少于 8 米；地下建筑物退用地边界不少于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 5 米（建筑退后以建筑台阶外边缘为起点）。

7. 建筑间距：

规划建筑间距及规划建筑与现状建筑间距应符合以下规定：

（1）建筑的南北向间距须满足消防要求，且不小于 6 米。

（2）各类建筑及构筑物之间的侧向间距须满足消防要求，且不小于 6 米。

（3）燃气调压站、换热站、变电所等市政设施用房与建筑前后及侧面间距除满足以上要求外，尚应符合国家有关规范的规定。

（4）所用间距计算以建筑外墙为准，有阳台的，则算至阳台外边缘。

（5）建筑间距除满足本规定外，还应符合消防、卫生、环境保护、防灾、通风、工程管线和建筑保护等方面的规范和城市设计要求。

8. 停车场（库）：

（1）机动车停车位： ≥ 1.0 个/100 m^2 （建筑面积），以地下停车为主；

（2）非机动车停车位： ≥ 3.0 个/100 m^2 （建筑面积）；

（3）除满足以上要求外，尚应符合国家、山东省工程建设标准《城市建设项目配建停车位规范》、《烟台市城乡规划技术规定》等有关规范的规定。

9. 绿地率：

(1) 绿地率: $\geq 10\%$ 。

(2) 由投资方出资对道路红线与建筑红线之间的用地应进行专门的绿化景观设计, 并保证与项目同时设计, 同时施工, 同时投入使用。

10. 建筑设计要求:

以蓬莱的地域特色和历史人文特色为依据, 立足于文化的继承和创新, 以塑造城市形象为目标, 营造自然与人工、传统与现代共生的城市文化空间品质, 构筑以人为本的建筑空间。注重建筑功能与形式的统一, 体现高档商业、商务建筑特色; 建筑应采用现代风格, 简洁明快、高端大气, 并体现蓬莱海滨城市特色。注重新工艺、新技术、新材料的运用, 外墙材料应采用具有保温、隔热、防潮、不脱落、不褪色、耐久性强的建筑材料, 采用保温装饰板及同类产品。在满足景观要求的基础上合理设计使用节能设施, 空调主机不得简单外设空调板或者直接外挂, 必须进行隐蔽处理; 海绵城市建设相关内容应满足《关于进一步加快全省海绵城市建设工作的通知》中相关要求; 建筑设计应满足国家《绿色建筑评价标准》、《山东省绿色建筑促进办法》(省政府令第 323 号)、蓬莱市《关于加快推进建筑产业现代化的实施意见(暂行)》([2016] 33 号) 中相关要求。

11. 城市设计要求:

(1) 该区域位于海市路、南关路交叉口处, 是我市标志性地段, 区位优势, 应设置商业综合体, 业态丰富且具有区域特色, 满足不同消费群体的使用需求。

(2) 应从城市整体角度和区域环境出发, 处理好规划总体布局、建筑单体与所处城市空间关系, 使建筑与环境相融合, 构筑

优美的城市天际线，注重从海市路、南关路上观看时的景观效果。

(3) 海市路、南关路交叉口处应加大退让距离，预留足够的绿化、广场空间；做好绿化景观设计，结合街头绿地、开敞空间等，营造良好的空间环境。

(4) 合理组织交通，特别区内交通组织以及区内交通与外部交通的协调关系，避免车流与人流相互干扰、车流之间相互交叉；合理布置入口位置，避免在城市主干道开设出入口，结合入口等设置开敞空间，满足人流疏散要求；做好停车场布局，应设置地下停车设施。

(5) 做好夜景亮化设计，打造特色夜间景观。

(6) 做好竖向、排水、防洪、安全等设计。

(7) 做好市政设施的设计，为项目运营提供有力保障。

12. 市政要求:

(1) 管线

① 给水：接周围城市规划路网。

② 排水：接周围城市规划路网。

③ 电力：接周围城市规划路网。

④ 电讯：接周围城市规划路网（所有弱电管线尽可能集中布置）。

⑤ 热力：接周围城市规划路网

(2) 市政基础设施

① 变电所：按国家规范设置，尽可能隐蔽设置。

② 燃气调压站：按国家规范设置。

③ 换热站：按照热力部门要求设置。

④ 市政、园林、环卫设施：每个组团应设立垃圾收集点。

除满足以上要求外，尚应符合国家有关规范的规定。

三、成果要求

1. 图纸深度须符合国家有关规定、标准等的要求。

2. 规划设计图纸要求

(1) 区位及现状图 (图纸比例为 1: 1000, 标明自然地形、道路、工程管线及各类建筑的情况)。

(2) 总平面规划图 (图纸比例为 1: 1000, 标明规划建筑、绿地、道路、广场、停车场等), 设计资质章、图签内容完整。

(3) 竖向规划图 (图纸比例为 1: 1000, 含竖向设计分析, 须将规划图与现状图叠加, 并标明建筑物尺寸、与周边建筑及道路等的间距等数据, 坐标为建筑物轴线坐标, 尺寸标注为外墙皮尺寸)。

(4) 管线综合图。

(5) 绿化景观分析图 (应标明中心绿地的范围、界限、面积、服务半径等内容)。

(6) 道路系统图 (应标明停车场地的范围、界限、个数、面积、服务半径、服务对象等内容)。

(7) 规划设计说明书 (包括现状条件分析、规划构思、用地布局、规划用地平衡表、建筑空间组织和环境景观、道路和绿地的组织、主要经济技术指标及投资估算)。

(8) 城市主要道路沿街立面图。

(9) 建筑空间分析图 (应包括该地块与周围已建地块的整体建筑空间效果分析)。

(10) 海绵城市建筑设计图 (包括图纸、设计说明等)。

(11) 其它图纸。

3. 建筑设计图纸要求：各层平面图、立面图、剖面图（剖到楼梯）。

4. 效果图：包括总体效果图（包括鸟瞰图）、单体效果图及反映规划设计意图的局部效果图。效果图须与基地实景相叠加，并反映环境、尺度的真实效果，可按规划合理、适当美化。临街及主要建筑物要画单体透视图、夜景效果图。重要地段需制作模型。

5. 报送的效果图可按 1 号或加长 1 号出图并裱在黑轻板上，其它建筑方案图纸按 3 号或折叠成 3 号出图，建筑设计要求为首页，装订成册。

6. 要求做出多媒体汇报材料（不超过 6 分钟，无背景音乐），并报送设计图电子文件。

四、遵守事项：

1. 本设计要求中建筑面积计算参照《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353-2013）》执行。容积率计算参照《烟台市区建设项目容积率计算方法规定》执行。图纸内容及深度符合《关于详细规划与建筑设计方案受理审批的有关规定》的要求。

2. 持本通知书进行规划方案招标设计，有不少于三家具有承担本工程设计资质及业务范围的设计单位进行方案设计。

3. 本通知书中所列规划设计条件是我局审批方案的依据。

4. 报审设计方案图纸装订成 A3 规格。

5. 本工程涉及水、电、暖、燃气、通信、环保、消防、文物保护、防洪、防震、防其他自然灾害、军事、航空、交通、园林绿化、有关土地边界的争议等问题时，应与有关行政主管部门取得联系。在申报设计方案前，应取得上述行政主管部门的审查意见或有关协议。

6. 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。
7. 本通知书有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。
8. 本通知书未尽事宜请与蓬莱市自然资源和规划局联系。

蓬莱市自然资源和规划局

2019 年 9 月 30 日

