

青莲路北侧地块规划条件

(DG-2024-015)

1、项目概况

- 1.1 **建设地点：**地块位于姑孰镇，太平府路西侧，青莲路北侧。
- 1.2 **规划概要：**总用地面积约 7552.50 平方米(面积以实测为准)。

2、用地强度指标

2.1 指标内容

用地性质	商业用地（餐饮、旅馆用地） (0901)
用地面积	7552.50 平方米
容积率	≤ 1.5
建筑限高	45 米
建筑密度	≤ 35%
绿地率	≥ 25%

2.2 指标说明：

1、本规划条件所述容积率系地块内各类建筑的地上建筑面积总和与地块用地面积的比值。建筑面积以房产部门实测数据为准，同时执行《当涂县人民政府关于印发当涂县建设项目建筑面积管理暂行规定的通知》（当政〔2018〕48号）及相关规范要求；容积率执行《马鞍山市经营性用地商业、办公、住宅类建筑容积率指标计算计算规定》及相关规范要求。

3、配套设施要求

- 1、按照相关规划指标统一安排配套设施，不得漏项，有碍观瞻的

设施应加以隐蔽和美化。

2、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。

3、各项配套设施的设置均应符合其专项法规、规范及标准的要求。

4、市政管线及附属设施要求

4.1 总体要求

1、结合建筑总平面图及周边现状、规划市政管线（以后期具体道路管线综合方案为准）对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视管线及附属设施进行管线综合设计。

2、依据项目建设规模，合理确定各类管线的管径、管孔数量及其附属设施的规模。

4.2 衔接要求

1、给水、雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视等管线应符合相关主管部门的管理要求。

2、各类管线需衔接好新建管线与现状市政管线，管线接口尽可能集中布置，减少城市道路开挖。

4.3 设施布置

1、管线综合设计参照执行《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求。管线间距或覆土不满足规范要求时，应采取确保管线安全的措施。

2、各类管线均应下地敷设并布置在本项目的规划范围内，并距规划用地红线不宜小于2米。

3、各种通信管线及有线电视应共沟敷设；除雨、污水管外，布置在地下室的其它管线在满足人防、安全的条件下，宜以桥架形式敷设。

4、管线附属设施应与建筑总平面图确定的出入口、地面停车位、绿化景观等统筹布置，且燃气调压箱不宜临街设置，减小对环境的不利影响，并在建筑总图规划中一并报审。

4.4 排水要求

1、排水体制为雨污分流制。场地竖向标高的确定应考虑项目内排水管线（重力流管线）最终排放时所需标高的要求。如有餐饮设施，则污水应经隔油池处理后达标排放。

5、停车配建要求

规划建筑物配建停车设施应符合《当涂县建筑物配建停车设施暂行规定》（当政〔2018〕9号），室内车位结合实际需要布置。

6、城市设计与景观要求

6.1 总体要求

规划方案坚持以人为本的基本原则，遵循适用、经济、绿色、美观的建筑方针，做到布局合理，配套设施完善，建筑的肌理、界面、高度、体量、风格、材质、色彩应与城市整体风貌、周边环境及住宅的使用功能相协调，体现地域特征和时代风貌，并符合城市设计的有关要求。

6.2 空间形态

规划建筑应与周边相邻城市道路及周边环境相协调，同时应注重建筑形体、建筑立面及第五立面（城市天际线）的设计。

6.3 建筑风格

规划建筑应采用简洁现代的建筑风格。

6.4 建筑色彩

建筑外立面应注意色彩与材质的搭配使用，主调色宜在色彩推荐中

选取，整体色彩应与周边相协调。

7、场地与建筑设计要求

7.1 总体要求

建设项目建筑退让、建筑间距、建筑日照应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、当涂县控制性详细规划通则等相关文件的要求，地块中可保留建筑详见规划条件附图。

7.2 地坪标高

1、地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路地形标高相衔接，室外地坪面标高应以相邻规划道路中心线控制标高为基准。

2、地下室顶板的最小覆土深度应满足管线敷设及绿化种植的需求。

7.3 建筑退让

1、建筑退让：详见规划条件附图中建筑红线及可保留建筑，并处理好与周边地块建筑的关系，同时应满足相关规范要求。

2、地下建筑离用地边界距离不宜小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑底板的距离）的 0.7 倍。按上述距离要求退让边界或退让城市道路红线确有困难的，其距离可适当缩小，但最低不应小于 3 米。

3、满足退高压线、城市“四线”及城市景观视廊方面的要求。

4、在满足相关退让要求后，沿路的建筑界面应保持规整有序。

7.4 建筑间距

1、综合考虑通风、采光、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求确定建筑间距，对周边住宅建筑的日照影响应满足规范要求，建筑之间距离应满足相关规范要求。

2、上述建筑间距的确定应综合考虑地形高差。

7.5 建筑物附属设施

1、建筑的空调室外机及附属设施不得裸露无序设置，应结合建筑立面设计一体化考虑，隐蔽设计，合理、有序、集约设置空调室外机板。

2、对于拟设置功能有油烟、噪音等环境卫生影响的，应按照国家省市相关规范要求，通过相对独立布局以及设置专用烟道、排污、隔音设施等方式予以合理安排。

8、规划保护要求

用地单位应确保穿越本地块现状管线的安全，并为其维修养护提供必备条件。现状管、杆线需废除或迁移的，废除或迁移的方案需征求管、杆线产权单位的意见。

9、低碳生态要求

1、绿色建筑。依据《安徽省绿色建筑发展条例》（省人大常委会公告第五十一号）及《马鞍山市城乡建设领域碳达峰实施方案》（马住建〔2023〕151号），新建建筑的规划、设计、建设，应当采用相应等级的绿色建筑标准。鼓励以高星级标准进行建设。

2. 装配式建筑。根据省政府办公厅印发《安徽省建筑节能降碳行动计划》（皖政办〔2022〕11号），市政府印发《关于促进装配式建筑产业发展的实施意见》（马政〔2023〕25号）规定：2022年9月21日后新立项的政府投资或国有资金投资的单体地上建筑面积5000平方米以上的新建公共建筑和地上建筑面积10万平方米以上的新建居住小区应采用装配式建造。其他地上建筑面积2万平方米

以上新建公共建筑和地上建筑面积 10 万平方米以上的新建居住小区原则上采用装配式建造。以工业建筑为重点，大力推广装配式钢结构技术体系。倡导轻钢结构、木结构在旅游度假、园林景观和仿古建筑项目中的应用。

3. 建筑节能。根据《安徽省建筑节能降碳行动计划》(皖政办〔2022〕11 号)和《马鞍山市绿色建筑发展专项规划(2023-2025 年)》(马住建〔2023〕163 号)《居住建筑节能设计标准》DB34/T 1466-2023、《公共建筑节能设计标准》DB34/T5076-2023 要求规定：2024 年起，全市城镇新建、改建、扩建民用建筑全面执行 75%节能标准。

4、规划方案应减少场地内硬化铺装，避免大面积整体硬化铺装。

5. 海绵城市要求。新建类地块管控指标

控制性指标为规划强制指标，引导性指标为规划建议参考指标。

表 10-新建类地块海绵城市指标表

地块类别及代码	控制性指标		引导性指标			
	年径流总量控制率控制目标 (%)	年径流污染削减率 (%，以 SS 计)	绿地下沉率 (%)	绿色屋顶率 (%)	透水铺装率 (%)	不透水下垫面径流控制率 (%)
居住用地 (07)	75	50	70	/	80	80
公共管理与公共服务用地 (08)	80	55	55	50	80	75
商业服务业用地 (09)	70	50	55	20	80	70

工矿用地(10)		65	45	50	50	50	55
仓储用地(11)		65	45	50	50	50	55
交通 运输 用地 (12)	交通场站 用 地(1208)	60	45	50	0	60	70
绿地 与开 敞空 间 (14)	公园绿地 (1401)和 防护绿地 (1402)	85	65	45	0	90	95
	广场用地 (1403)	65	45	50	50	50	55

10、总平面布局要求

1. 规划方案应符合有关法律法规、技术规范及《马鞍山市控制性详细规划通则（试行）》的具体要求；

2. 方案设计应结合城市道路统一进行交通组织，合理设置地块出入口，机动车出入口应按城市设计允许机动车出入口范围引导线设置，用地内部交通组织应顺畅、便捷；

3. 方案应按照《关于推进海绵城市示范市建设的实施意见》（马政〔2021〕53号）和《当涂县海绵城市规划》有关要求做好海绵城市设计；

4. 人防、供水、供电、通讯、环卫等配套设施应结合规划建设设置；

5. 建筑设计应落实绿色、生态、低碳发展理念，按照《关于推动马鞍山市城乡建设绿色发展落实落细的实施方案》（党办〔2022〕9

号)要求做好绿色建筑设计。

11、有关规范和文件要求

《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》

《马鞍山市经营性用地商业、办公、住宅类建筑容积率指标计算规定》

《无障碍设计规范》

《当涂县人民政府办公室关于印发<当涂县建设项目交通影响评价规划管理暂行办法>的通知》(当政办〔2015〕42号)

《当涂县人民政府关于转发<马鞍山市控制性详细规划通则(试行)>的通知》(当政〔2016〕37号)

《当涂县人民政府关于印发当涂县建设项目建筑面积管理暂行规定的通知》(当政〔2018〕48号)

《当涂县建筑物配建停车设施暂行规定》(当政〔2018〕9号)

12、备注

1、凡本规划条件未作具体规定的,应按国家、省、市以及现行的法律、法规、规范、技术标准、文件的要求执行。

2、本规划条件中所载相关法律、法规、规范、技术标准、文件如遇调整,应按新的相应规定执行。

3、报审的规划设计方案应符合本规划条件的各项要求,否则可不予受理。

4、遇有重要考古发现、规划调整或其他重大事项的,可依法按程序对规划条件调整或撤回。

5、项目建设还应满足发改、环保、建设、消防等主管部门的相关要求。

6、本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以实施情况为准。

7、本规划条件由当涂县自然资源和规划局负责解释。

13、报审方案要求

报审图纸应按照《建筑工程设计文件编制深度规定(2016年版)》要求报送(需附电子版)。

14、本规划条件自发出之日起，若土地六个月内未出让(划拨)的，即自动失效。

15、附件

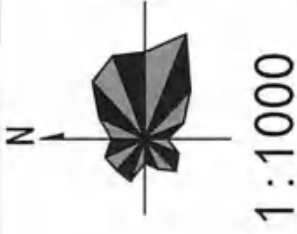
- 1、青莲路北侧地块规划条件附图
- 2、色彩推荐

当涂县自然资源和规划局

2024年5月9日

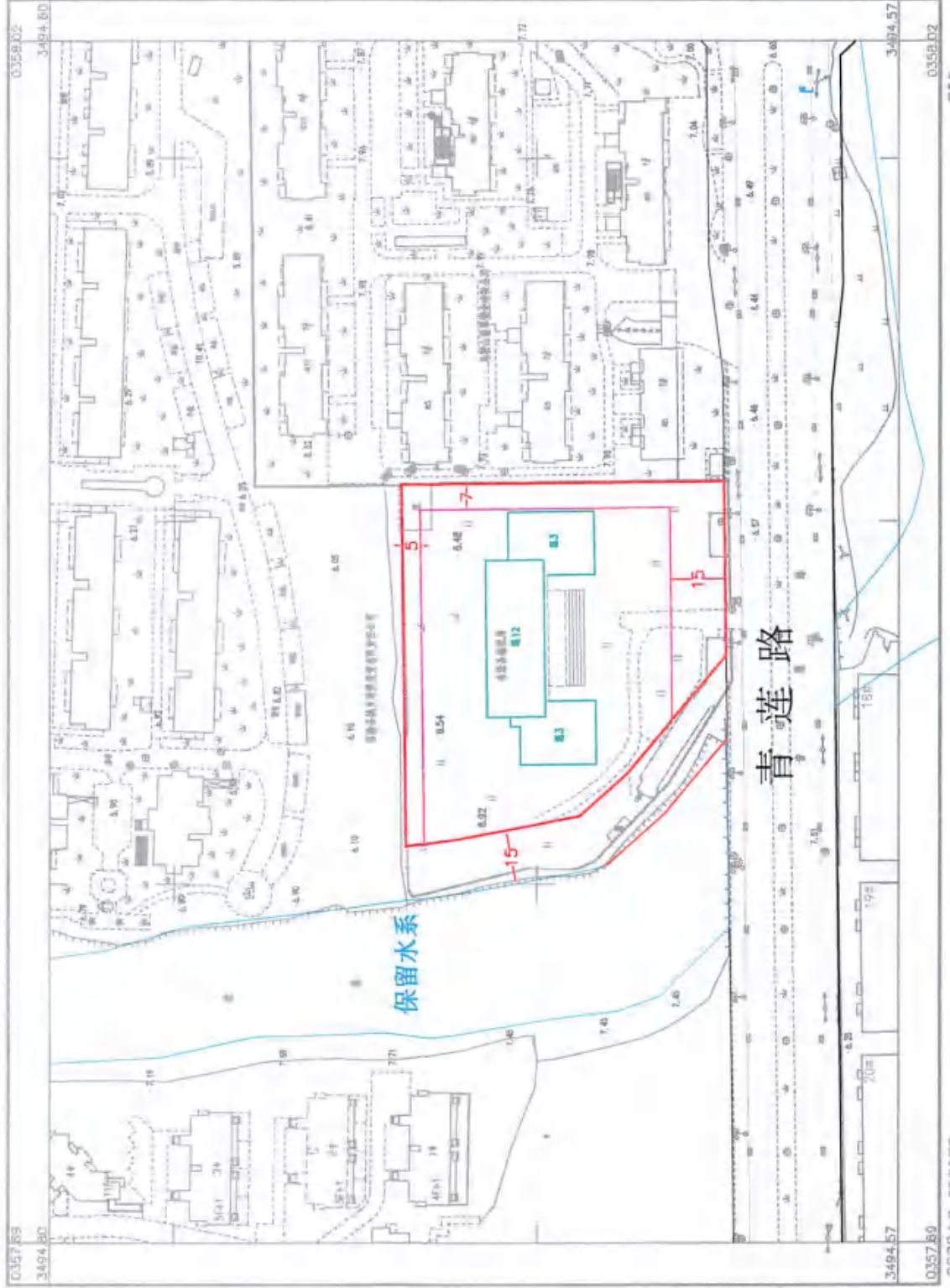
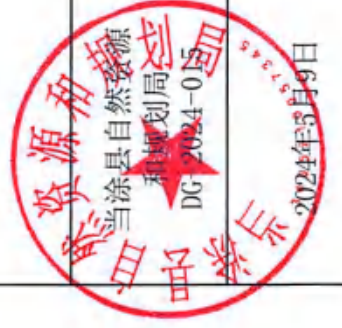


青莲路北侧地块规划条件附图



图例

- 现状地形
- 规划道路红线
- 规划用地红线
- 规划建筑红线
- 规划保留水系
- 可保留建筑



编制人:
审核人:

1:1000

2022年8月数字化制图
2000国家大地坐标系

附件:推荐色谱

色相		2.5YR-10YR		2R-10R		2.5Y-8.3G		7BG-7.5P	
明 度	9 6	4.1R 9.9/2.0	7.0YR 9.4/2.0	5.8Y 9.3/2.0	10.0R 9.0/2.0	5.0G 9.0/2.0	10.0B 8.8/2.0	2.5PB 9.0/2.0	
		5.0R 8.4/2.0	10.0YR 8.8/3.9	5.1YR 8.8/3.9	10.0R 8.9/2.0	7.0BG 8.4/2.0	5.0B 8.0/2.0	5.1PB 7.7/3.9	
		5.0Y 7.0/2.0	4.9YR 7.4/4.0	8.3YR 7.1/2.0	10.0R 7.8/4.0	5.0BG 7.9/2.0	5.0B 7.1/2.1	5.0PB 7.0/2.0	
		10.0YR 6.3/2.0	4.9YR 7.43/4.0	2.5R 6.5/4.0	10.4R 6.9/4.0	7.0BG 7.3/4.00	2.5PB 6.1/4.0	5.0PB 6.0/2.0	
彩度		2 — 4							

