

# 龙口市规划处文件

龙规划字 [2009] 16 号

---

## 南山独立工矿居民点 C8 地块详细 规划设计条件

### 一、现状概况

该地块位于南山独立工矿居民点内，国防路南侧，黄水路东侧，用地面积 22.33 公顷（合 335 亩）。地势呈南高北低，东高西低，属丘陵地形，起伏变化较大。

### 二、规划指导思想

以建设现代化海滨城市为总目标，本着以人为本和可持续发展的原则，科学运用先进的规划理念和设计手段，统筹社会、经济、环境效益，力求建设一处配套设施完备、生态环境幽雅、交通顺畅便捷、居住生活舒适的居住小区。

### 三、土地使用性质

二类居住用地

#### 四、土地开发强度

1、容积率：1.7

2、建筑密度：不大于 28%

3、绿地率：不小于 35%

4、日照间距系数：满足大寒日有效时间段采光不少于三小时规定。

5、建筑高度：多层、中高层、高层合理配建，满足建设优美城市景观的要求。

#### 五、具体规划要求

1、住宅区以多层住宅建筑为主，应集中呈组团式布设中高层、高层建筑；建筑式样采用现代风格，塑造良好的居住生活空间，做到经济实用、美观大方。

2、按照国家相关规范标准的规定集中设置换热站、配电室、燃气调压站、等配套设施。合理设置垃圾收集点、公厕等环卫设施及信报箱安装位置。

3、科学合理布设电力线、通讯线、热力、燃气管线、给排水管线、供暖管线、宽带信息网等各项管线，所有管线一律地下敷设，并尽量采用管线综合沟共同敷设。各种管线检查井、消防设施、化粪池等不得设于人行道、车行道上。

4、运用先进的设计手法，建立起点、线、面相结合的绿化生态体系，建设步移景异的景观体系，塑造优美的居住生活环境。

5、住宅区规划设计应注重套型面积的比例，套型面积 90 平方米以下户型的建筑面积所占比重必须达到 70% 以上。

6、建筑物外立面落水管不得外露，须将空调室外机位置统一考虑，进行隐蔽安装设计。住宅屋顶设计要统一考虑太阳能热水器安装位置，注意美观。

7、应按照国家相关规范标准的规定，修建防空地下室。

8、应设计物业管理办公用房及商业服务用房，建筑面积均不得小于总建筑面积的 0.5%。

## 六、道路交通体系规划要求

1、合理组织区内的交通系统，达到顺畅、便捷、安全的要求。

2、有机组织步行交通系统和静态交通。应集中布设地上、地下停车库。住宅区内停车位数量按 0.7 车位/户设计，且地上停车位数量不得超过总停车位数量的 10%。

### 3、周边道路建筑红线要求

黄水路：建筑红线宽米，断面形式为 25 米+30 米（车行道）+25 米。

## 七、规划设计成果

1、规划总平面图（以现状地形图为底衬，并标注户型）

- 2、道路交通定位图（采用 54 坐标系）
- 3、道路交通分析图
- 4、绿化景观分析图
- 5、建筑定位图（采用 54 坐标系）
- 6、各项工程管线规划图及管线综合规划图
- 7、竖向规划图（采用黄海高程）
- 8、单体建筑效果图（方案不小于 3 个）
- 9、鸟瞰图
- 10、说明书

以上所有成果要求 JPG 格式和 DWG 格式电子文件各一套；  
1: 1000 的规划总平面图采用 A3 规格图板 1 套，规划成果（含说明书及各项规划图）采用 A3 规格 6 套。

