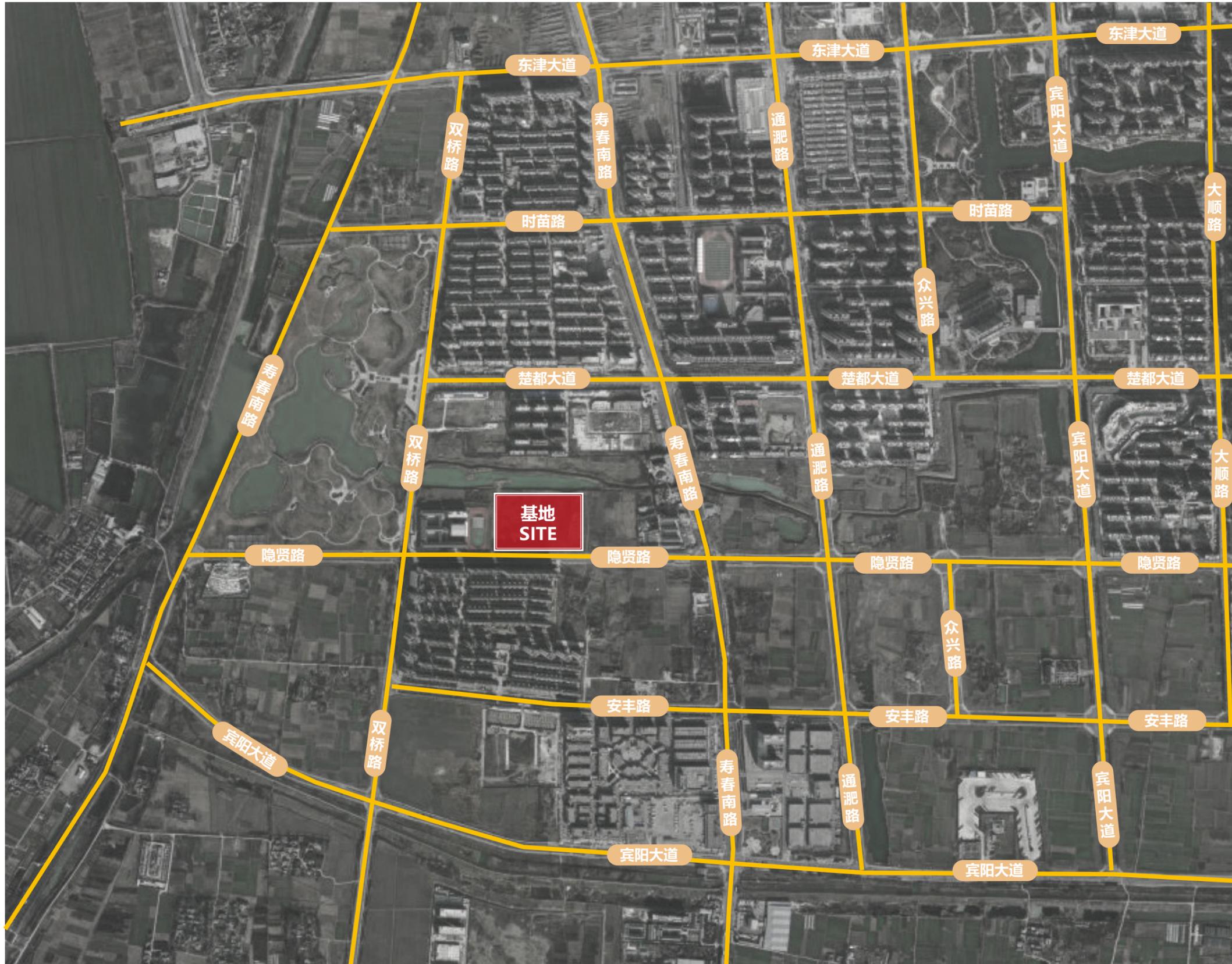


寿县龙吟湖·天成修建性详细规划

安徽省城建设计研究总院股份有限公司

区位分析



基地位于寿县主城区南部，属于城南新区板块，临近城市边缘。基地南临隐贤路，为基地连接周边的主要道路。隐贤路向东连接城市主干道寿春南路，可直通主城区。

项目地处于路网高度成熟的区域，四周道路宽敞平整，纵横交错，极大地保障了居民日常出行的便捷性。

基地现状航拍



基地东侧为规划在建养老服务中心，南侧为城市次干道隐贤路，西侧为已建寿县第四实验小学，北侧为规划公园绿地，北侧的现状河道水质清澈，景色优美。



附件 3

寿县人民政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

寿县城南新区寿春南路与隐贤路交叉口西北侧 局部地段用地规划条件

根据寿政秘[2023]329号批准实施的寿县城南新区寿春南路与隐贤路交叉口西北侧局部地段控制性详细规划，经审查出具规划件如下：

一、区域位置

规划地段位于寿县城南新区寿春南路与隐贤路交叉口西北侧局部地段。

二、用地性质

城镇住宅用地（0701）。

三、用地面积及用地强度

1. 用地面积：40987.5平方米（土地面积、界线以实地测量核定为准）；

2. 容积率： ≤ 1.6 ；

3. 建筑密度 $\leq 30\%$ ；

4. 绿地率 $\geq 35\%$ ；

5. 建筑限高40米。

四、建筑退让

退让隐贤路道路红线不小于10米；退让北侧绿线不小于5

米；西侧退让用地红线不小于3米；东侧退让用地红线不少于6.5米。

五、其它要求

1. 地块内各项市政管线设施应与城镇道路市政设施相衔接；

2. 地块内停车位配建数量按照《淮南市控制性详细规划通则》执行，配建机动车充电桩数量不少于规划停车位的40%，非机动车（含电动车）配置须符合相关规范及技术标准要求；

3. 应满足消防、防火、建筑节能及抗震设防等规范要求；设置消防通道、消防栓，满足消防间距、抗震等要求；

4. 不得影响周围合法建筑的使用功能和结构安全，不得对周围环境造成侵权行为；

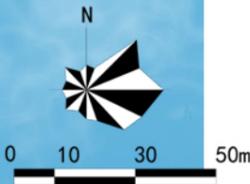
5. 按照规范设置人防设施；

6. 县政府批复控规中的其他内容要求须一并遵照执行。

本规划条件是出让土地、修建性详细规划和建筑设计方案编制的重要依据，请严格遵守，不得擅自改变。



总平面图



经济技术指标表

项目	数量	单位	备注
总用地面积	40987.50	m ²	约61.48亩
总建筑面积	76191.48	m ²	总建筑面积=计容建筑面积+非计容建筑面积
计容建筑面积	56026.94	m ²	
住宅建筑面积	40978.80	m ²	
商业	2923.38	m ²	
沿街商业	2131.00	m ²	
社区泛会所	732.38	m ²	
配套用房	2334.02	m ²	
物业服务用房	278.77	m ²	25万以下0.3%，超出部分为0.1%
社区用房	351.97	m ²	不少于300m ²
老年服务站	512.88	m ²	按30m ² /百户，不少于350m ²
托育服务设施	129.13	m ²	每千人十个托位
公厕	63.76	m ²	
局管配电房	512.79	m ²	
消防控制室	60.32	m ²	
门卫及其他	424.40	m ²	
架空平台计容面积	9790.74	m ²	
非计容建筑面积	20164.54	m ²	
机动车库面积	15835.61	m ²	
非机动车库面积	704.40	m ²	
自管配电房	184.80	m ²	
地下人防面积	2840.61	m ²	不小于地上建筑面积5%
地下泛会所	599.12	m ²	
容积率	1.37		≤1.6
建筑密度	24.14%	%	≤30%
建筑占地面积	9894.51	m ²	
其中 住宅	7068.06	m ²	
其中 配套用房等	2826.45	m ²	
绿地率	35.02%	%	≥5%
住宅总户数	180	户	
总人数	576	人	
建筑层数	1-6F	层	h≤40m
机动车停车位	260	个	
其中 地面机动车位	14	个	机动车位不小于1.2个每户，充电桩车位不少于40%，共105辆
其中 车库机动车位	246	个	
非机动车停车位	360	个	非机动车位不小于2个每户

实景融合鸟瞰图



日景鸟瞰图



日景半鸟瞰图



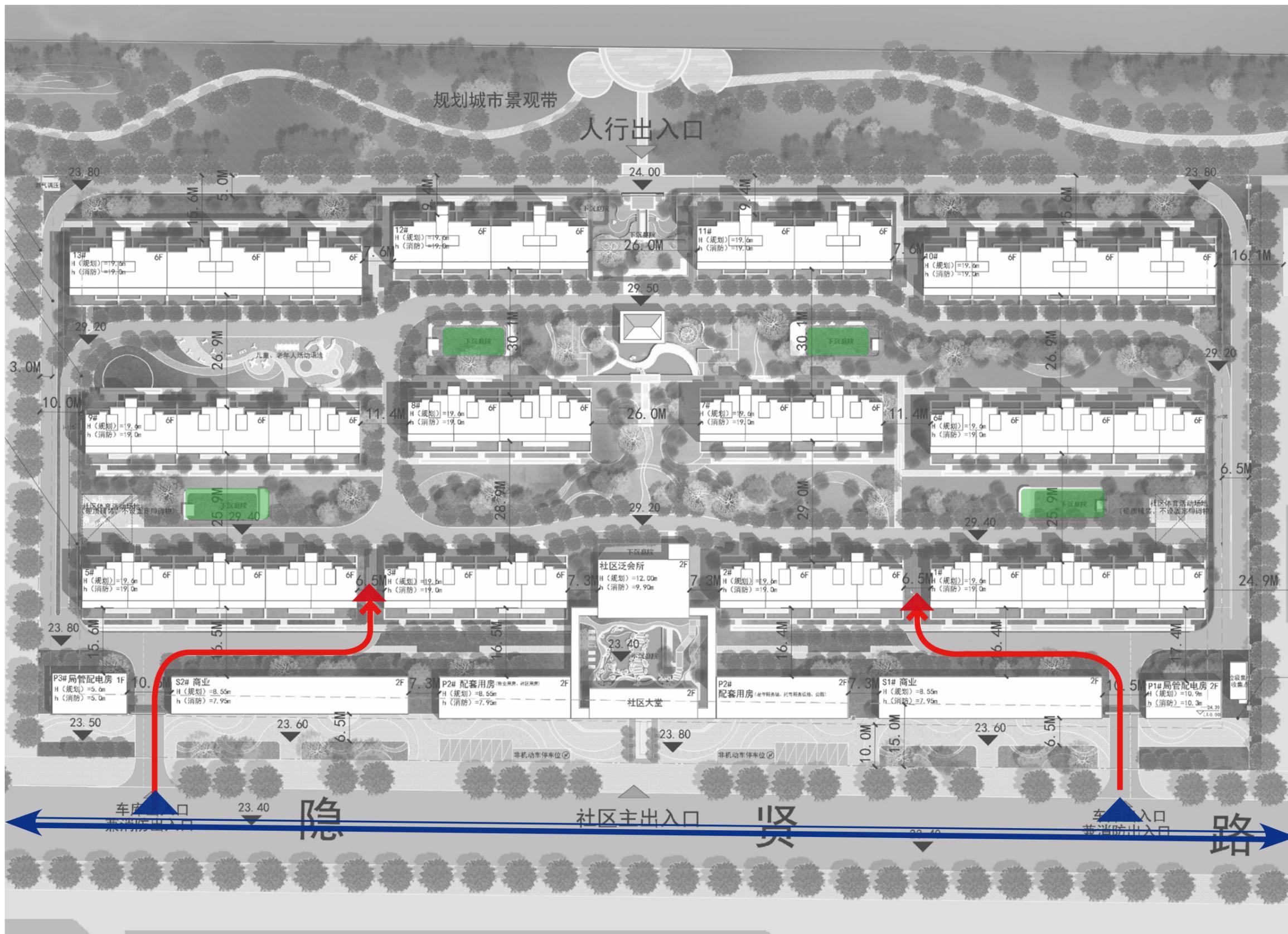
主入口大门透视图



住宅单体透视图

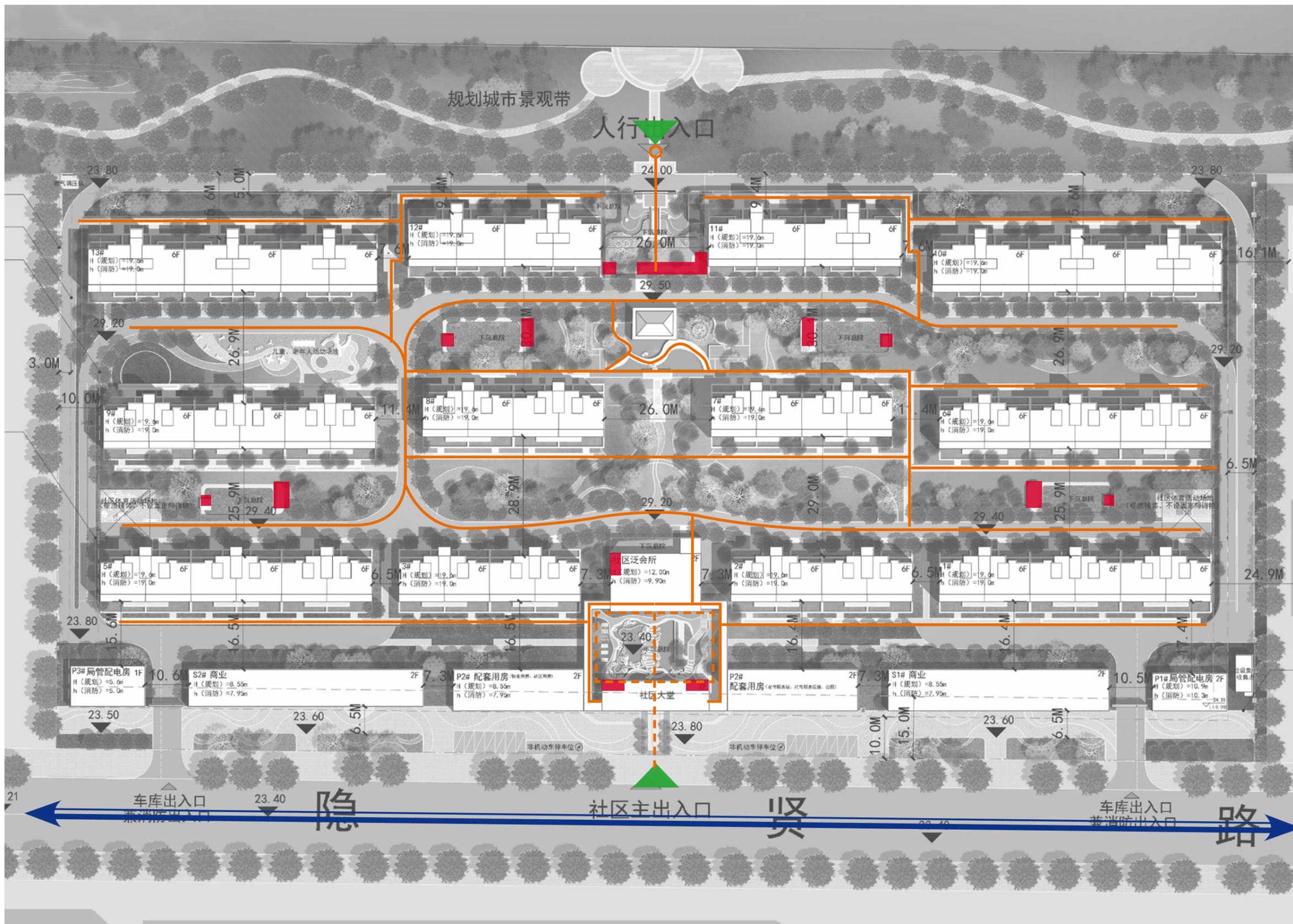


车行流线分析



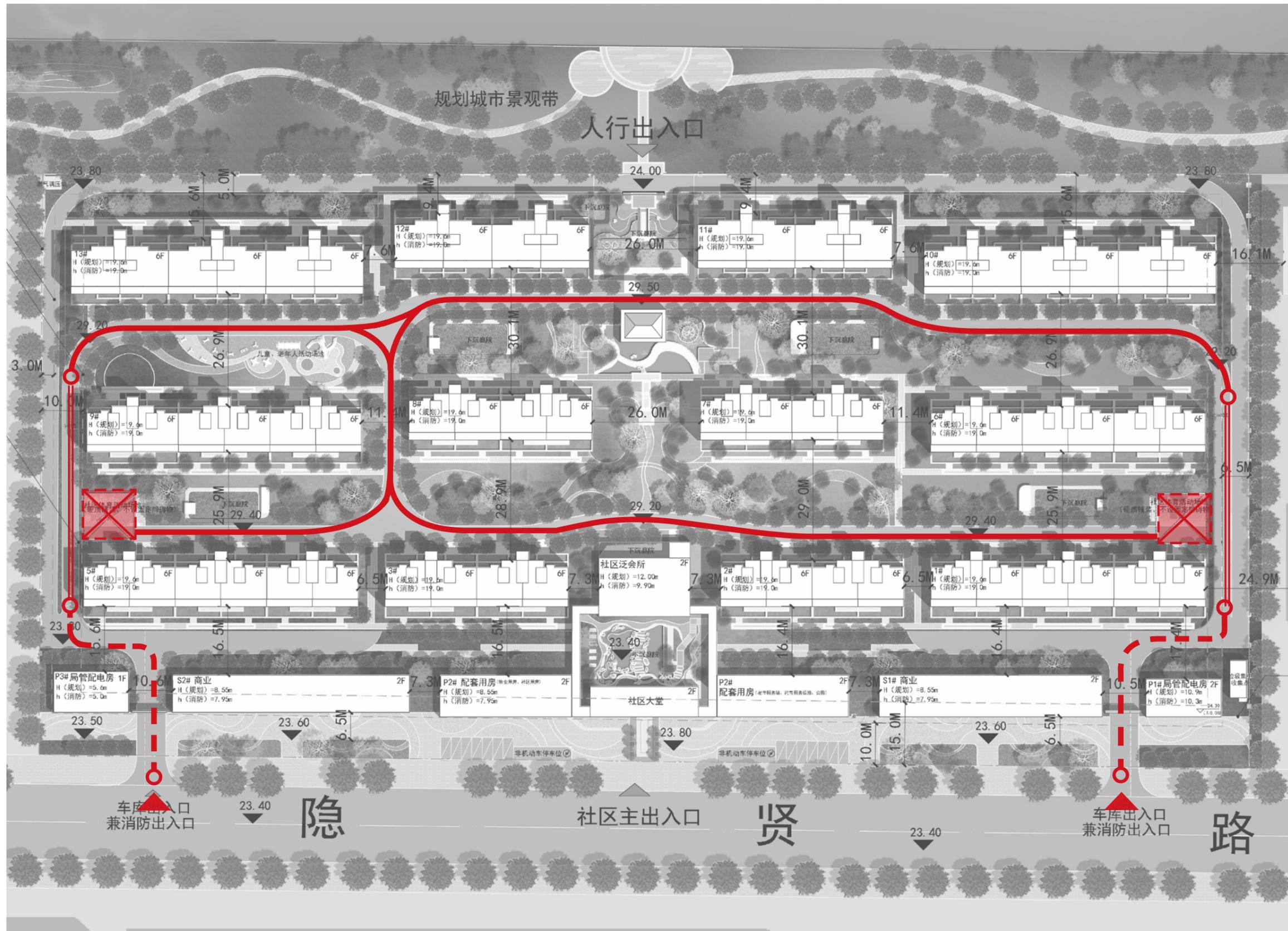
- 下沉庭院
- ▶ 车行出入口
- ▶ 车库出入口
- 车行流线
- 架空平台(车库)范围
- ↔ 城市道路

人行流线分析

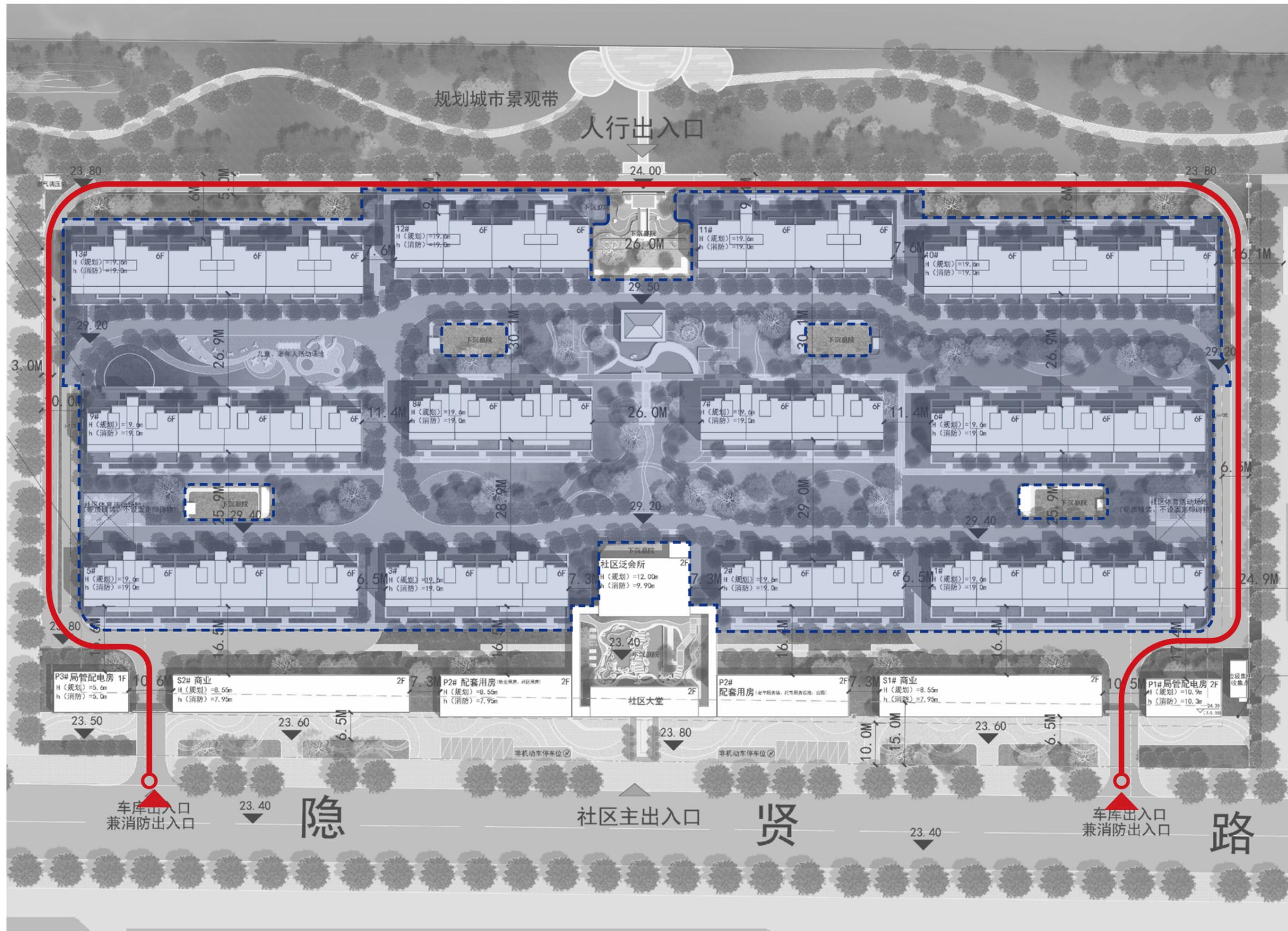


- ▶ 人行出入口
- 垂直交通
- - - 人行流线 (23.8)
- 平台上层人行流线 (29.2)
- ↔ 城市道路

消防分析



消防分析



- 车库范围 (23.8)
- ▲ 消防出入口
- 消防车道 (23.8)

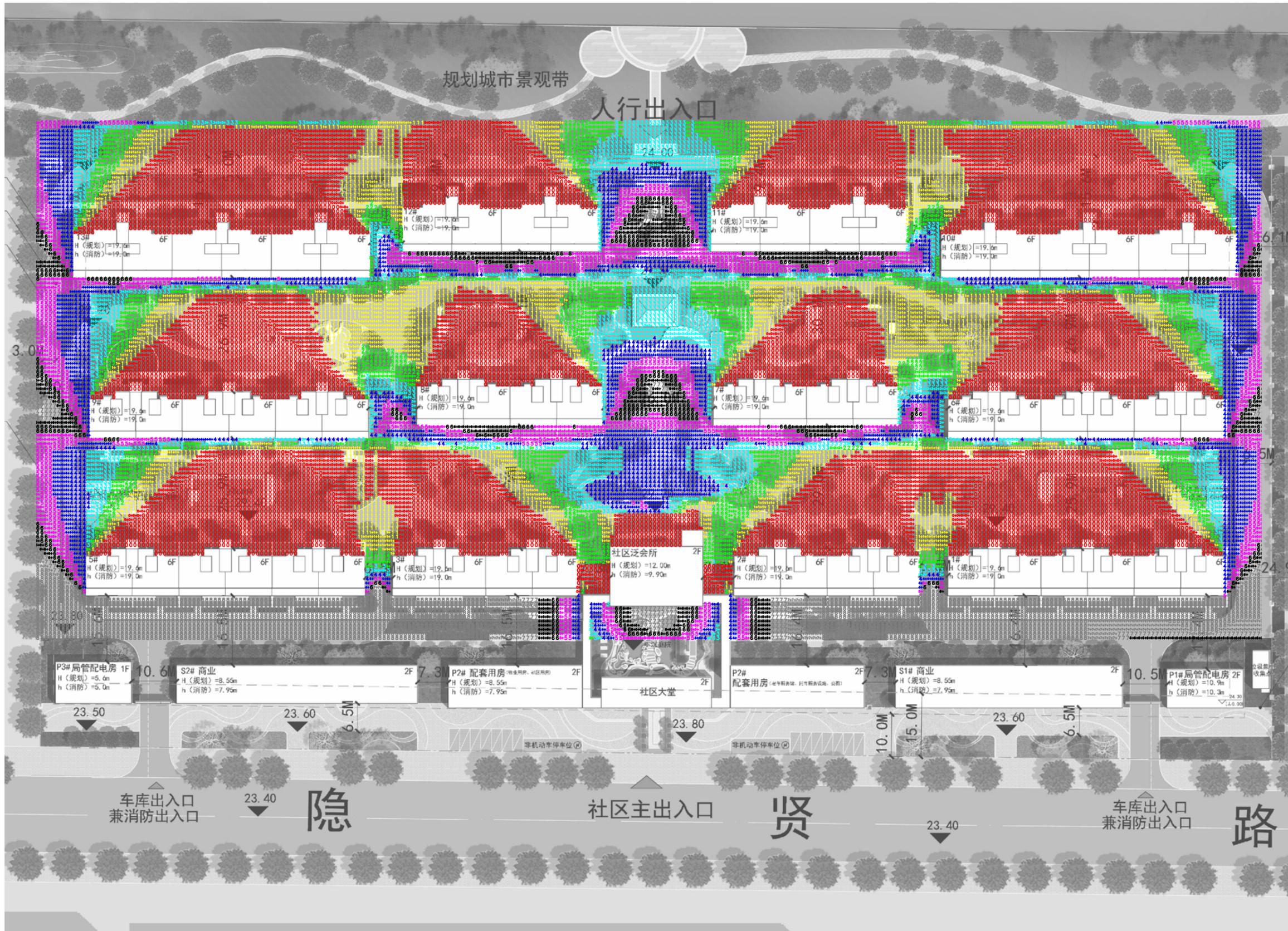
配套设施分布



以隐贤路道路标高为 ±0.00 基准

- ① 垃圾集中收集点 — 位于 0.00 标高
- ② 垃圾分类收集点 — 位于 5.40 标高
- ③ 局管配电房 — 位于 0.00 标高
- ④ 消防控制室 — 位于 0.00 标高
- ⑤ 自管配电房 — 位于 0.00 标高
(位于架空平台内部)
- ⑥ 燃气调压站 — 位于 5.40 标高

日照分析



计算地点：淮南市寿县

计算时间：大寒日

计算时间段：8:00-16:00

计算高度：有日照需求的建筑首层窗台高度。

计算结果：住宅建筑每套住宅至少应有1个居住空间满足大寒日3h日照标准。