



遥海农批智慧园项目

修建性详细规划设计方案

历史文化名城：寿县4次为都，10次为郡，是楚文化的故乡，中国豆腐的发祥地，淝水之战的古战场，素有“地下博物馆”之称；寿县特色美食有大救驾、八公山豆腐、瓦埠湖银鱼、寿州粉皮、廷龙瓜子等。



中国豆腐村



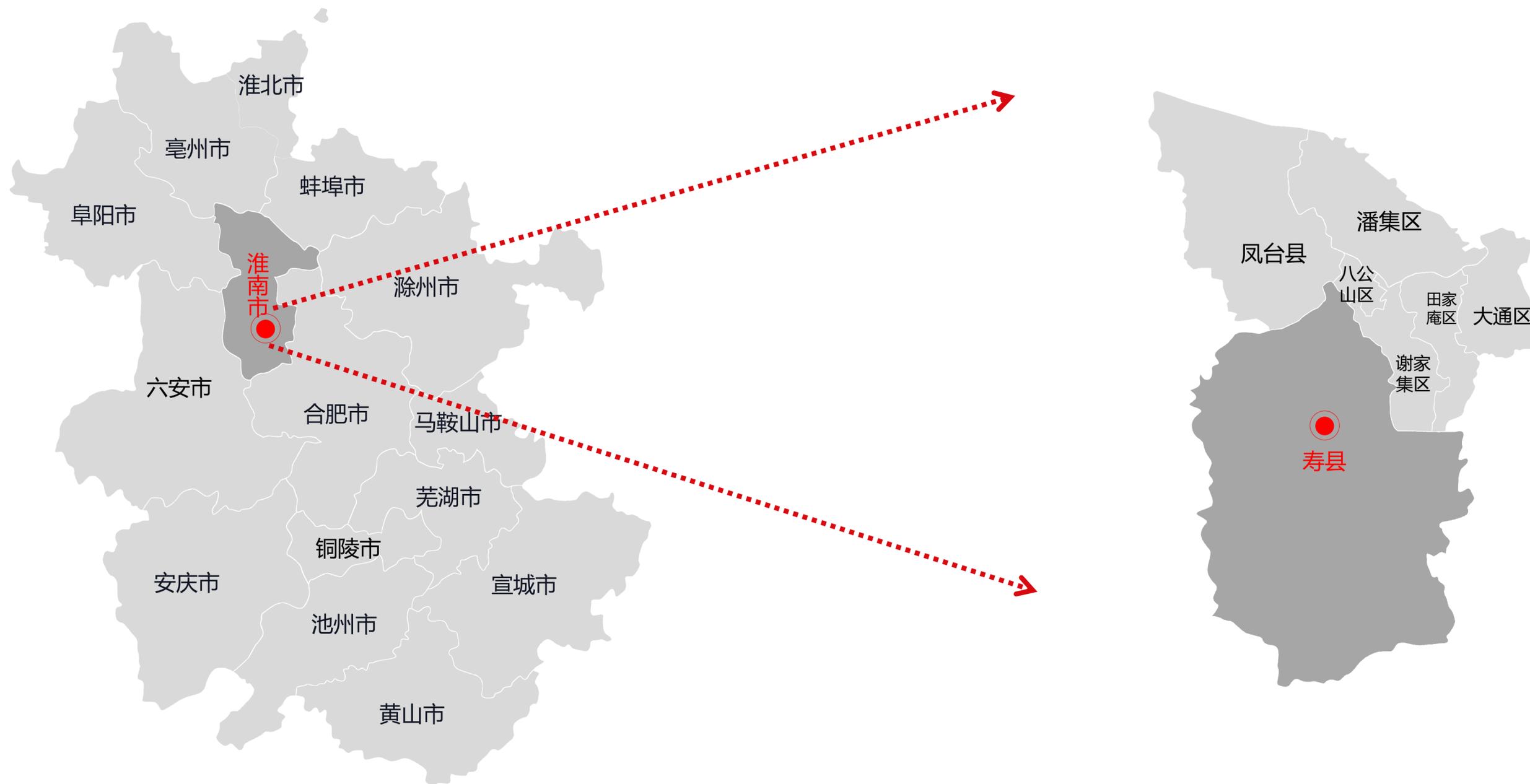
寿县古城墙



战国楚币



淝水之战

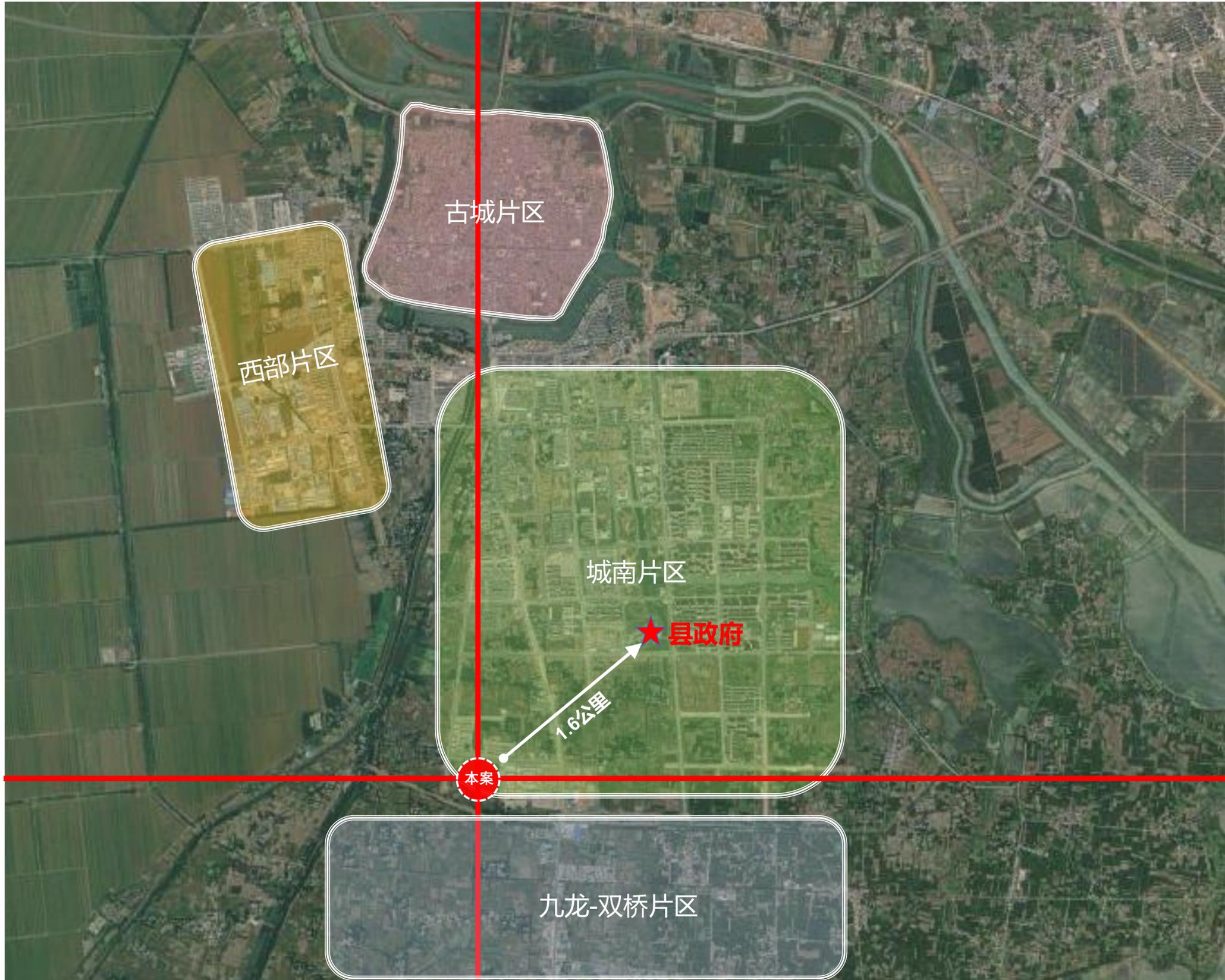


淮南市：位于安徽省中北部，地处长江三角洲腹地，淮河之滨，素有“中州咽喉，江南屏障”、“五彩淮南”之称。

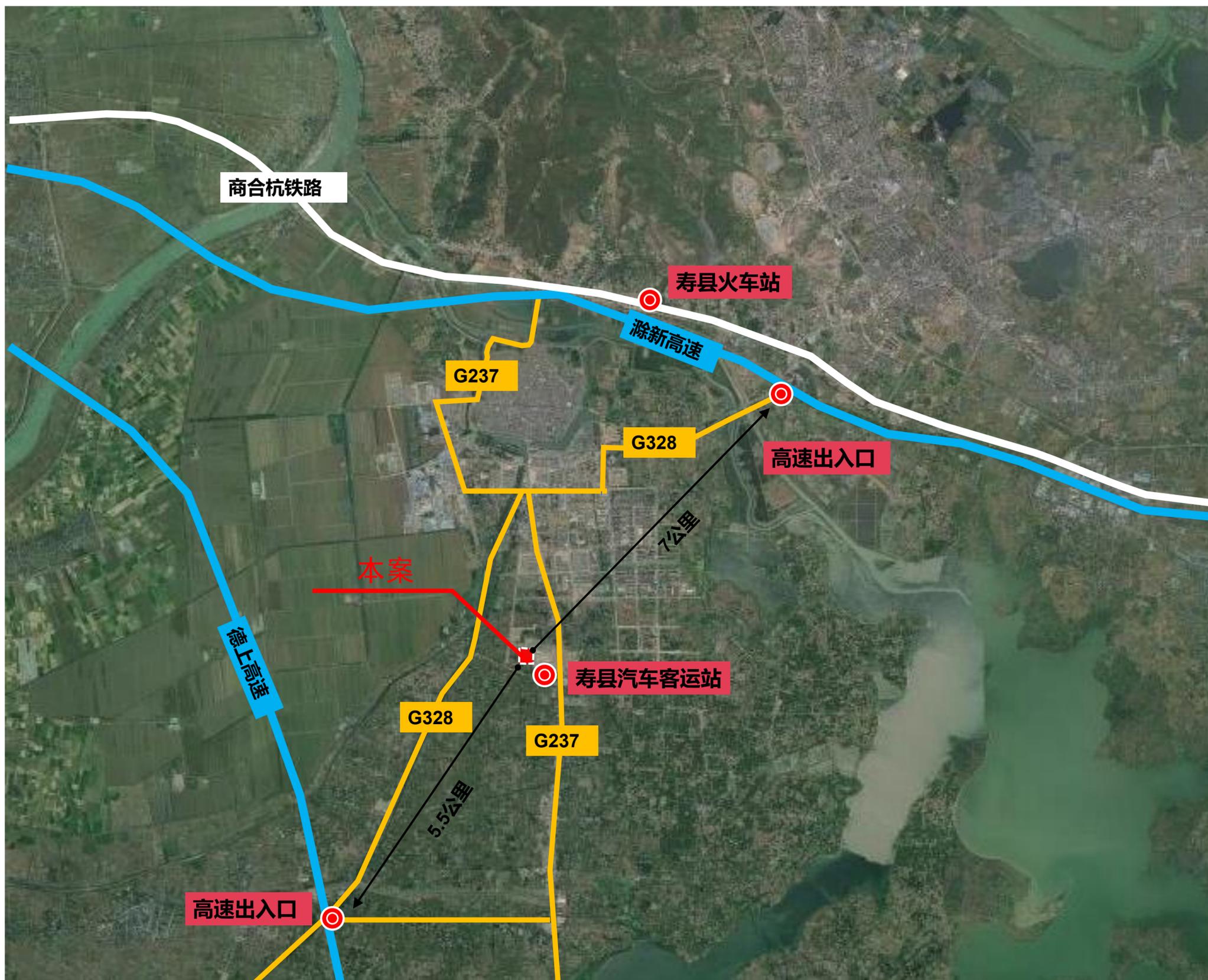
两县：**寿县**、凤台县

五区：潘集区、八公山区、田家庵区、大通区，谢家集区

寿县寿县，别称寿州、寿春。淮南市下辖县，位于安徽省中部，淮河中游南岸，东邻长丰县，北与淮南市区、凤台县毗邻，西靠霍邱县，南与六安市、肥西县相连。



项目区位：项目所在城南新区是新城中心、行政中心、科教中心所在地。用地位于城南新区西南部，位于城市未来发展轴上，潜力较大。



寿县位于淮南市西南部，交通区位优势明显，德上高速，滁新高速，国道237、国道328，商合杭铁路等交通干线贯穿全境，有1个火车站（寿县站），1个汽车站（寿县汽车客运站）。

基地位置位于寿县新城区南门户位置，且汽车客运站与基地相邻，在**货物运输、集散、流通**具备先天优势。

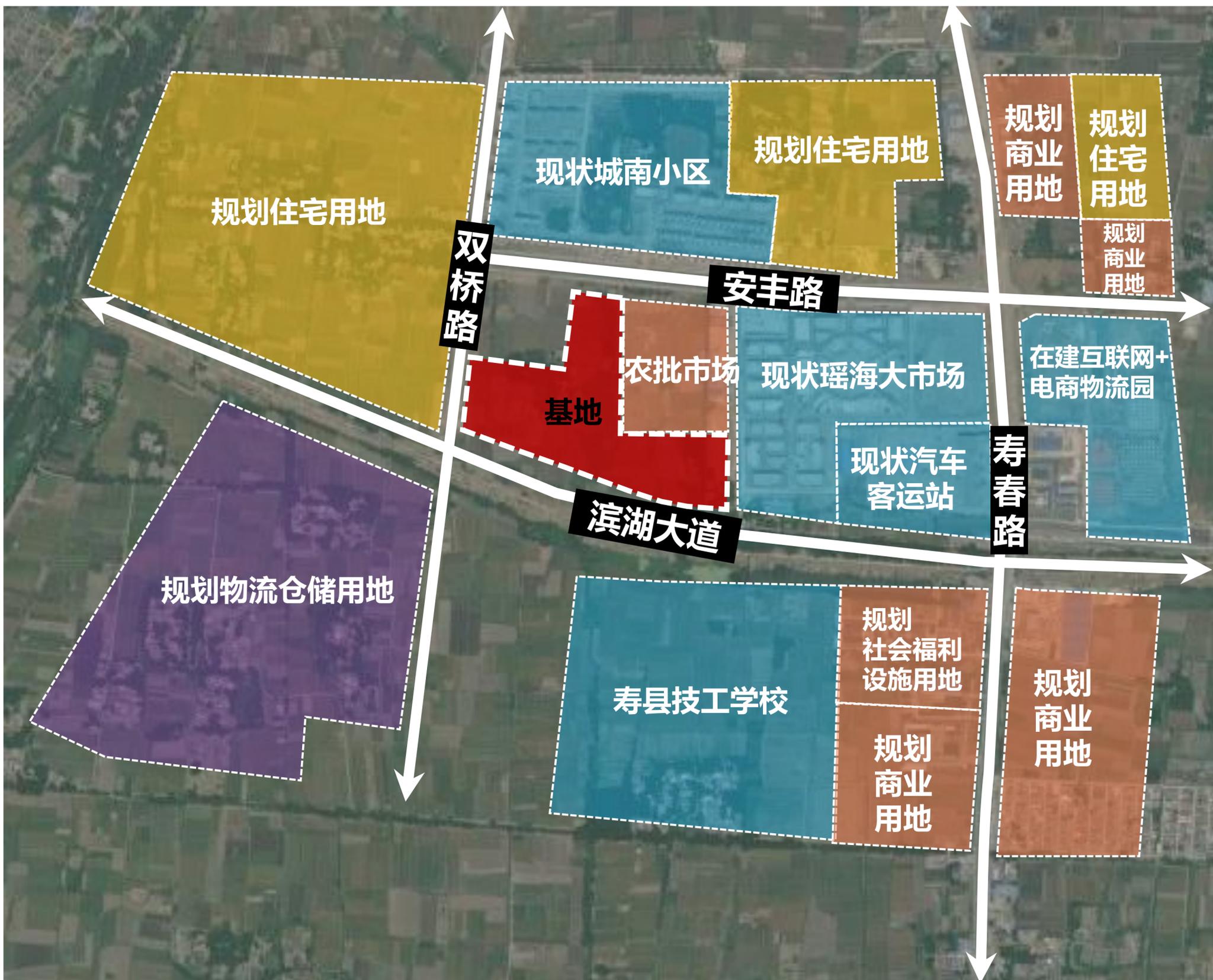
交通分析：项目周边市政道路均已建成，交通可达性较强。



周边环境：项目北侧为城南小区，东侧为汽车客运站和互联网+电商物流园及瑶海大市场，南侧和西侧为待开发用地。



基地周边为住宅、商业及物流仓储用地；远期货物运输、集散、流通具备先天优势。



安丰路



滨湖大道



基地内部



寿县寿春镇滨湖大道与双桥路交叉口东北侧局 部地块用地规划条件

根据寿政秘[2021]132号批准实施的寿县城南新区安丰路与双桥路交叉口东南侧局部地段控规，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滨湖大道与双桥路交叉口东北侧局部地段。

二、用地性质

批发市场用地（B12）。

三、用地面积及用地强度

1. 用地面积：89438.39平方米（土地面积、界线以实地测量核定为准）；

2. 容积率： ≤ 1.3 ；

3. 建筑密度 $\leq 40\%$ ；

4. 绿地率 $\geq 10\%$ ；

5. 建筑限高35米。

四、建筑退让

建筑退让安丰路道路红线不小于20米，退让双桥路道路红线不小于10米，退让南侧用地红线不小于5米，退让东侧用地红线不小于10米。

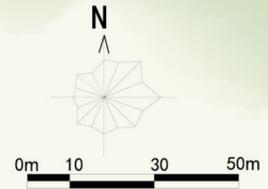
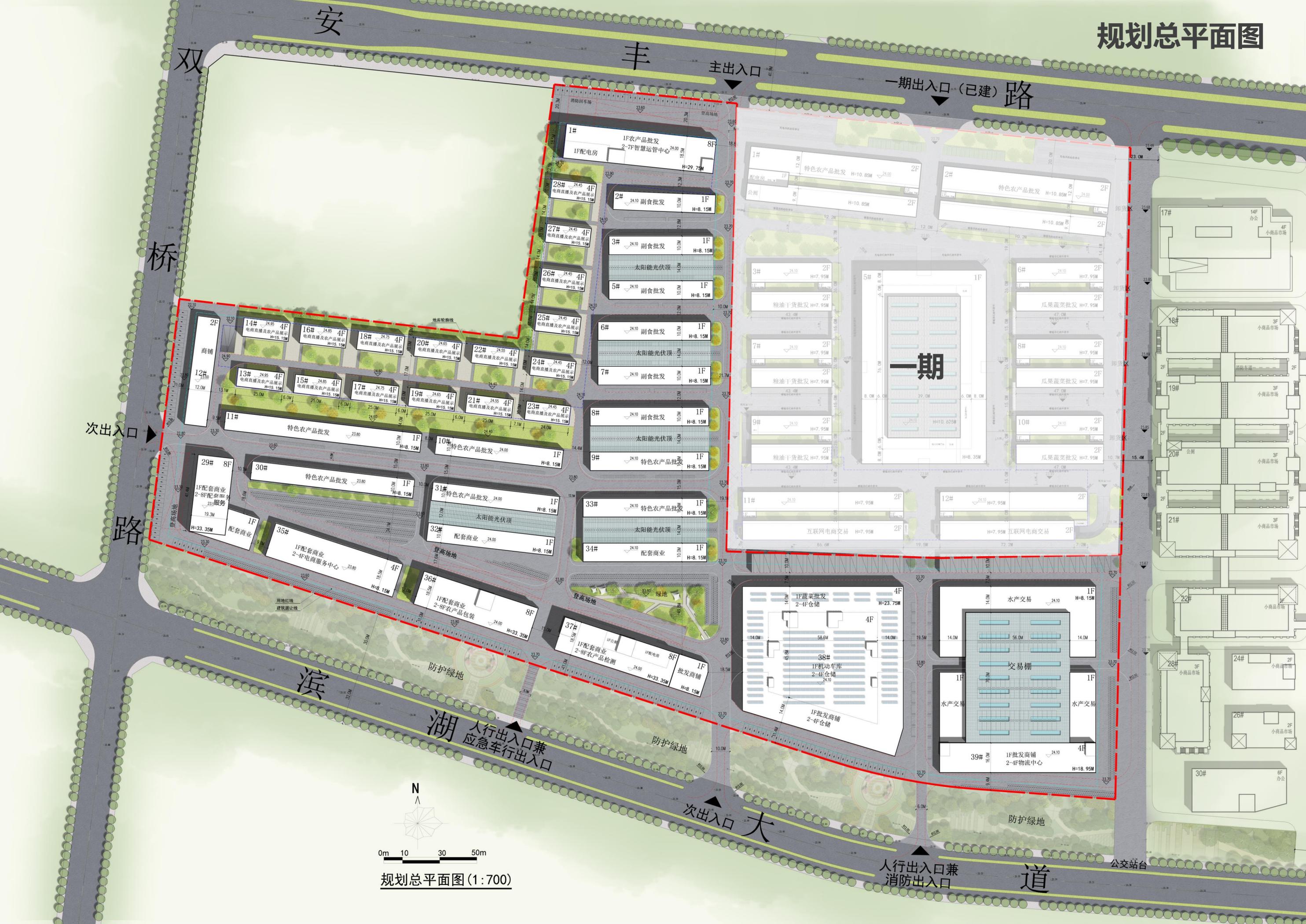
五、其它要求

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。



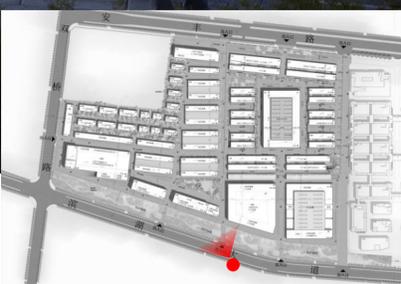
规划总平面图



规划总平面图 (1:700)

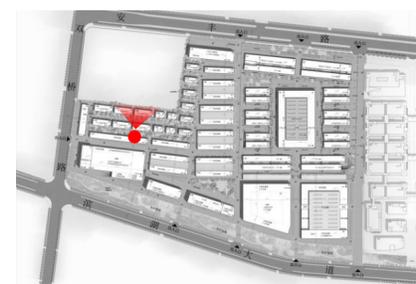
| 技术经济指标 | | | | | |
|---------|------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------|
| 项目 | | 单位 | 数值 | 规划条件 | 备注 |
| 规划总用地 | | m ² | 89438.39 | 约134.16亩 | |
| 规划净用地 | | m ² | 89438.39 | | |
| 总建筑面积 | | m ² | 117125.14 | | |
| 地上建筑面积 | | m ² | 104360.95 | | |
| 其中 | 批发商铺 | m ² | 24438.32 | | |
| | 农产品包装 | m ² | 8577.18 | | |
| | 农产品检测 | m ² | 8577.18 | | |
| | 配套服务 | m ² | 5424.02 | | |
| | 智慧物流中心 | m ² | 4180.09 | | |
| | 智慧运管中心 | m ² | 10691.63 | | |
| | 电商服务中心 | m ² | 3312.64 | | |
| | 电商直播及农产品展示 | m ² | 14171.68 | | |
| | 小型汽车库 | m ² | 2891.73 | | |
| | 仓储 | m ² | 21077.93 | | |
| | 配套用房 | | 1018.55 | | |
| | | 物业管理 | m ² | 452 | |
| | 配电室 | m ² | 419.65 | | |
| | 公共厕所 | m ² | 146.9 | | |
| 地下建筑面积 | | m ² | 12764.21 | | |
| 其中 | 小型汽车库 | m ² | 12764.21 | 含5224平米人防地库 | |
| 计容建筑面积 | | m ² | 116190.52 | | |
| 建筑基底面积 | | m ² | 32242.1 | | |
| 建筑密度 | | % | 36.05 | 不大于40% | |
| 容积率 | | -- | 1.3 | 不大于1.3 | |
| 绿地率 | | % | 10.07 | 不小于10% | |
| 机动车总停车位 | | 个 | 622 | 充电车位不低于40% | 充电车位 267 |
| | | | | 批发市场0.6个/100平方米：147个； | |
| | | | | 办公0.8个/100平方米：444； | |
| | | | | 仓储0.1个/100平方米：22 | |
| 其中 | 地上车位 | 个 | 340 | | |
| | 地下车位 | 个 | 282 | | |
| 非机动车车位 | | 个 | 3125 | 批发市场5个/100平方米：1222个； | 充电车位 1563 |
| | | | | 办公3个/100平方米：1662； | |
| | | | | 仓储1个/100平方米：211 | |







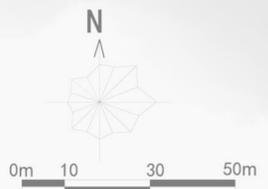
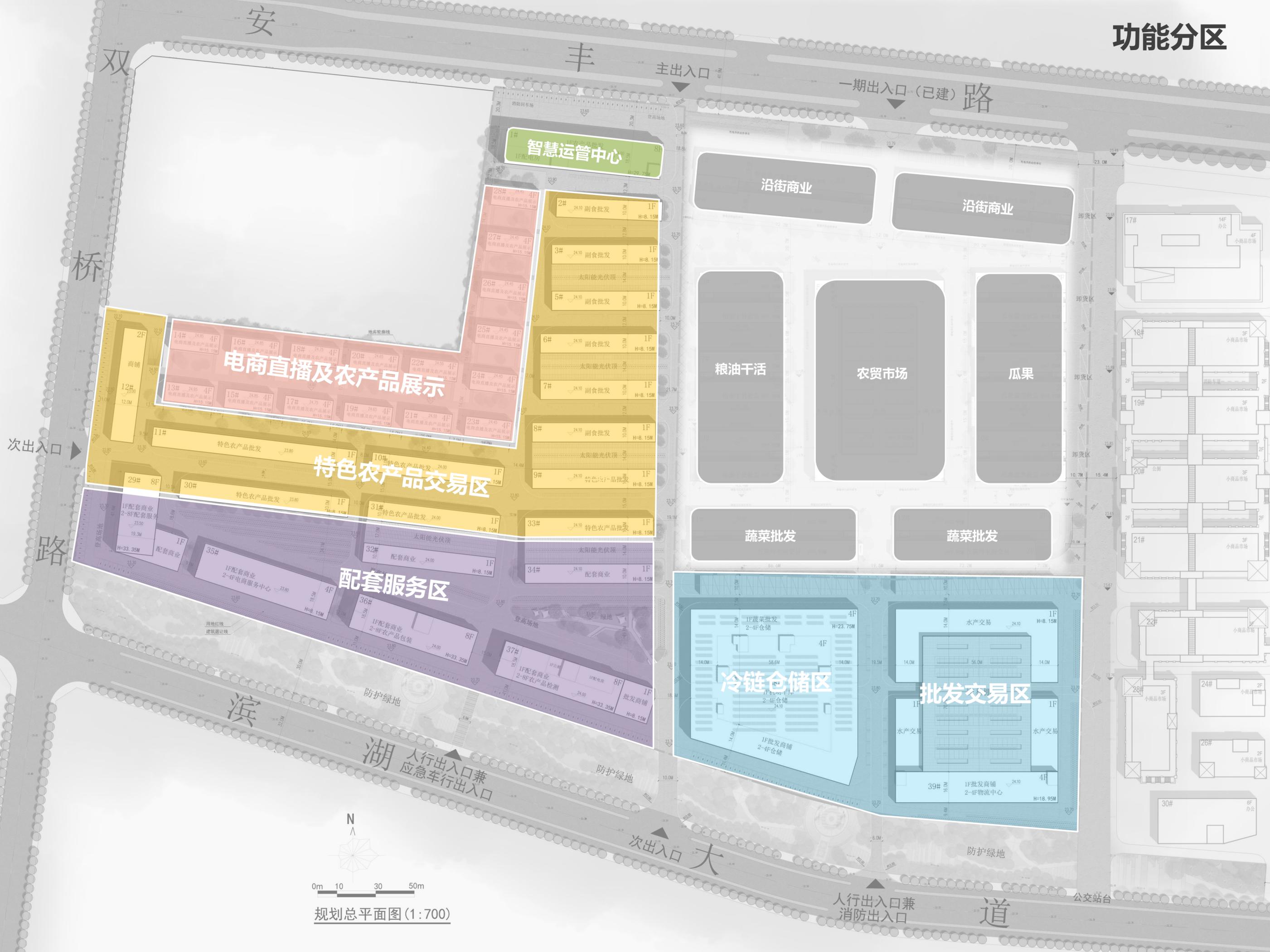




规划分析

PLANNING ANALYSIS

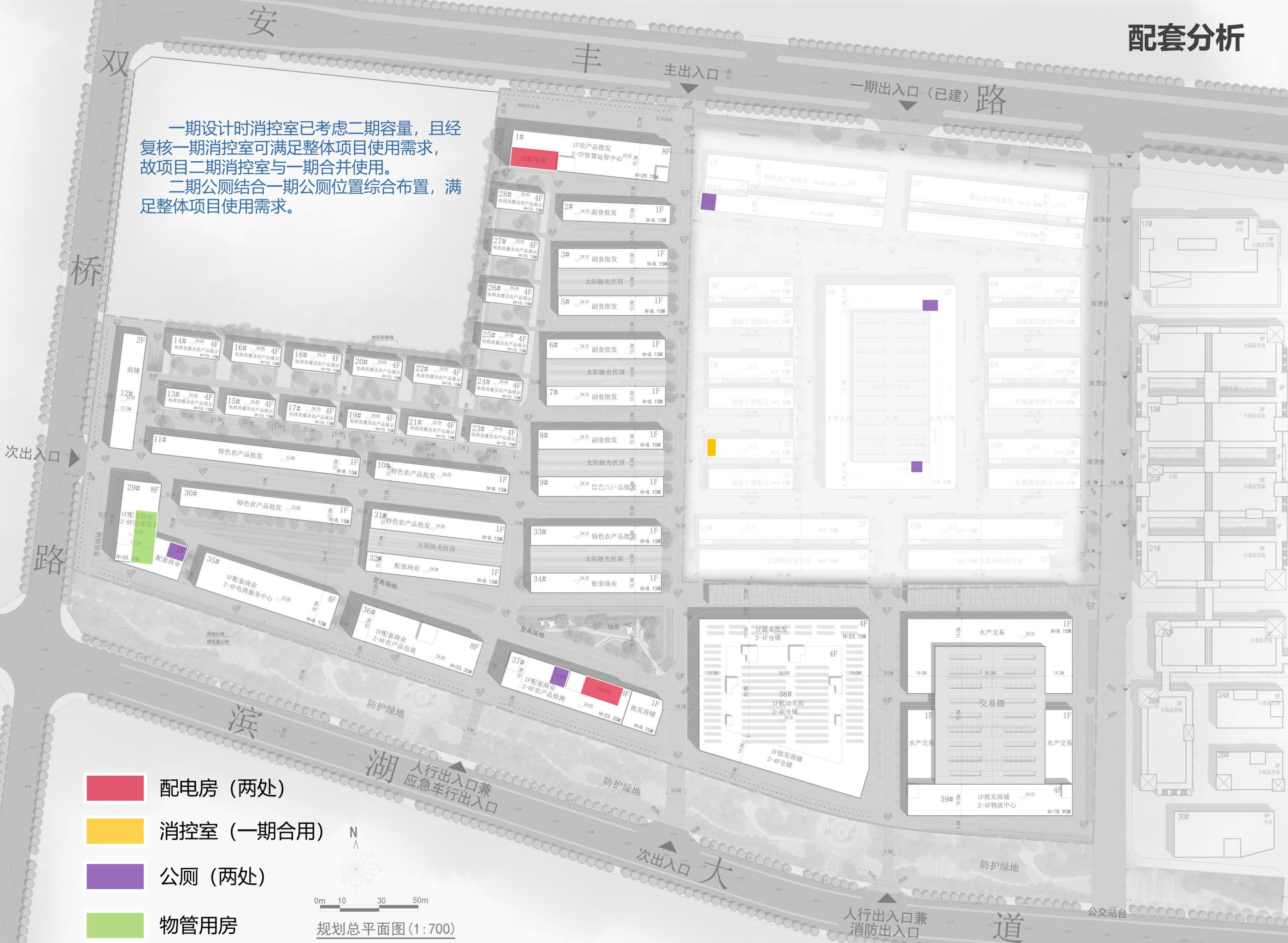
功能分区



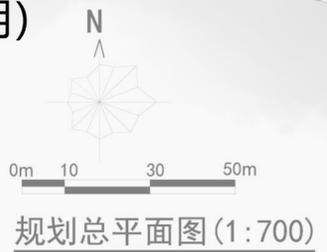
规划总平面图 (1:700)

一期设计时消控室已考虑二期容量，且经复核一期消控室可满足整体项目使用需求，故项目二期消控室与一期合并使用。

二期公厕结合一期公厕位置综合布置，满足整体项目使用需求。

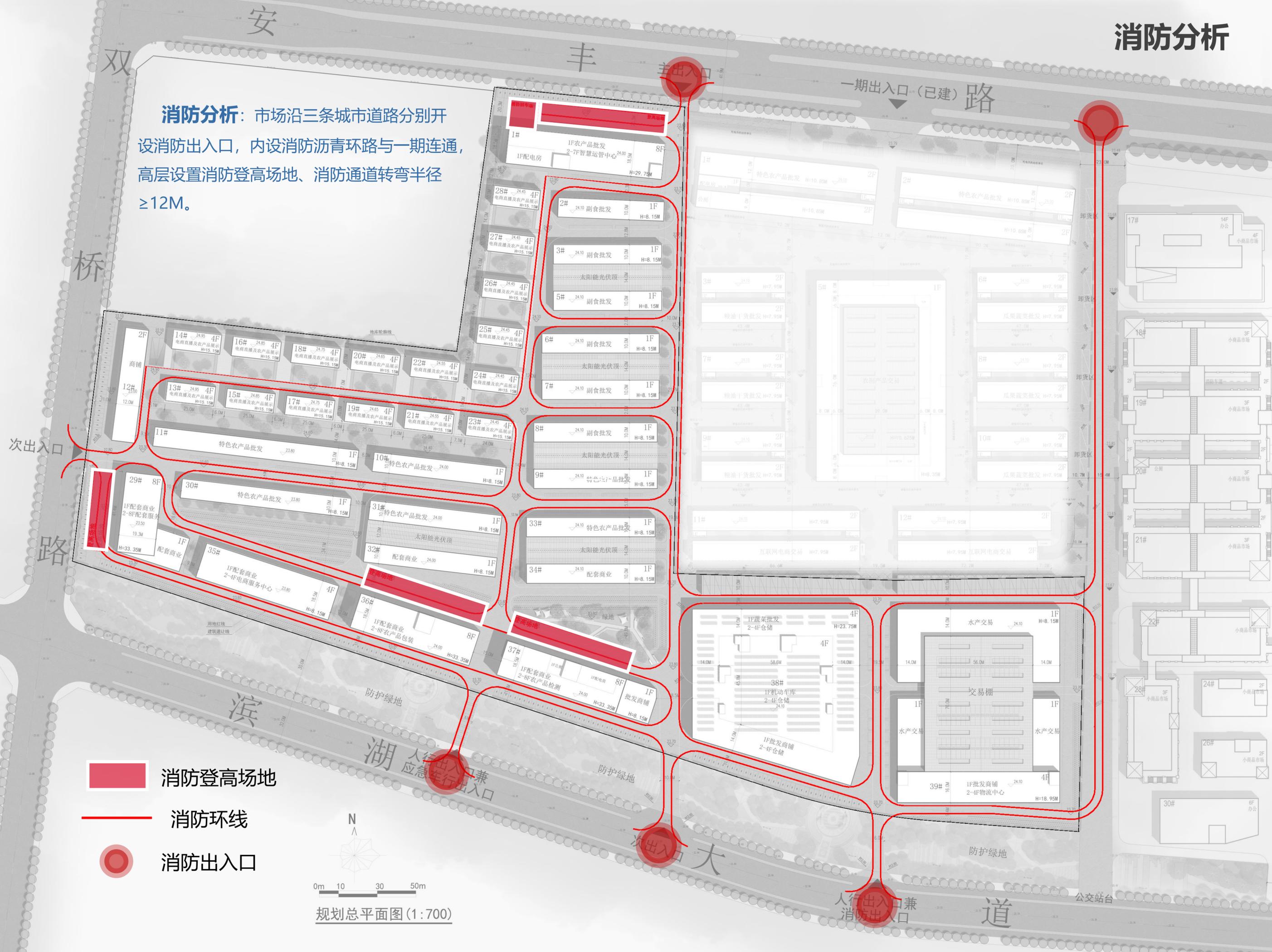


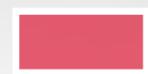
- 配电房 (两处)
- 消控室 (一期合用)
- 公厕 (两处)
- 物管用房

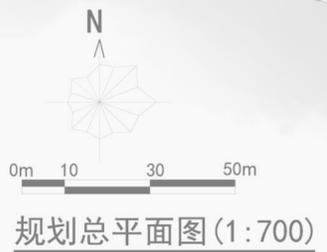


消防分析

消防分析：市场沿三条城市道路分别开设消防出入口，内设消防沥青环路与一期连通，高层设置消防登高场地、消防通道转弯半径 $\geq 12\text{M}$ 。



-  消防登高场地
-  消防环线
-  消防出入口



规划总平面图(1:700)