

水岸星城尚街规划调整方案

宁夏固原建筑设计研究院

2020年04月

工程名称：水岸星城·尚街

编制单位：宁夏固原建筑设计研究院

资质等级：建筑行业（建筑工程）乙级

项目负责人：刘福友(高级工程师、国家注册结构工程师)

编制人员：

建筑： 刘福海（建筑工程师）

结构： 李辉、李元（结构工程师）

给排水：连淑梅（给排水工程师）

电气： 陈 钊（电气工程师）

暖通： 杨 瑞（暖通工程师）

第一章 调整论证概述

一、项目概况

1、项目名称

水岸星城·尚街建设项目

2、建设单位

固原市星城置业有限公司

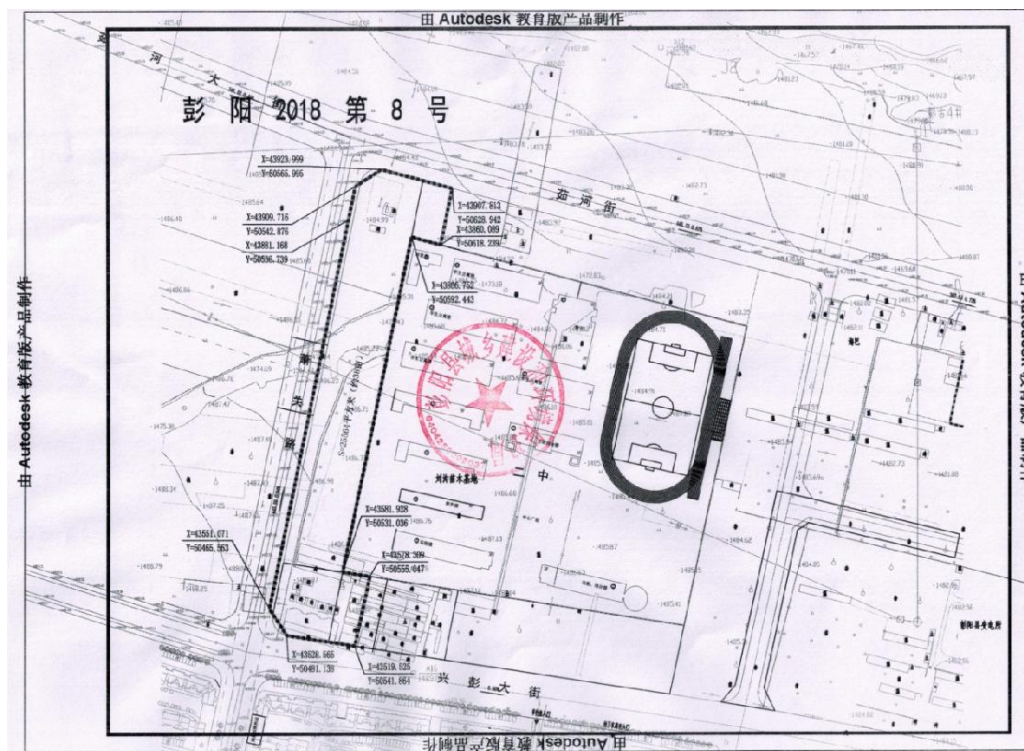
3、建设地点

萧关路东侧，茹河大街与兴彭大街之间

4、规划条件（主要强制性指标）

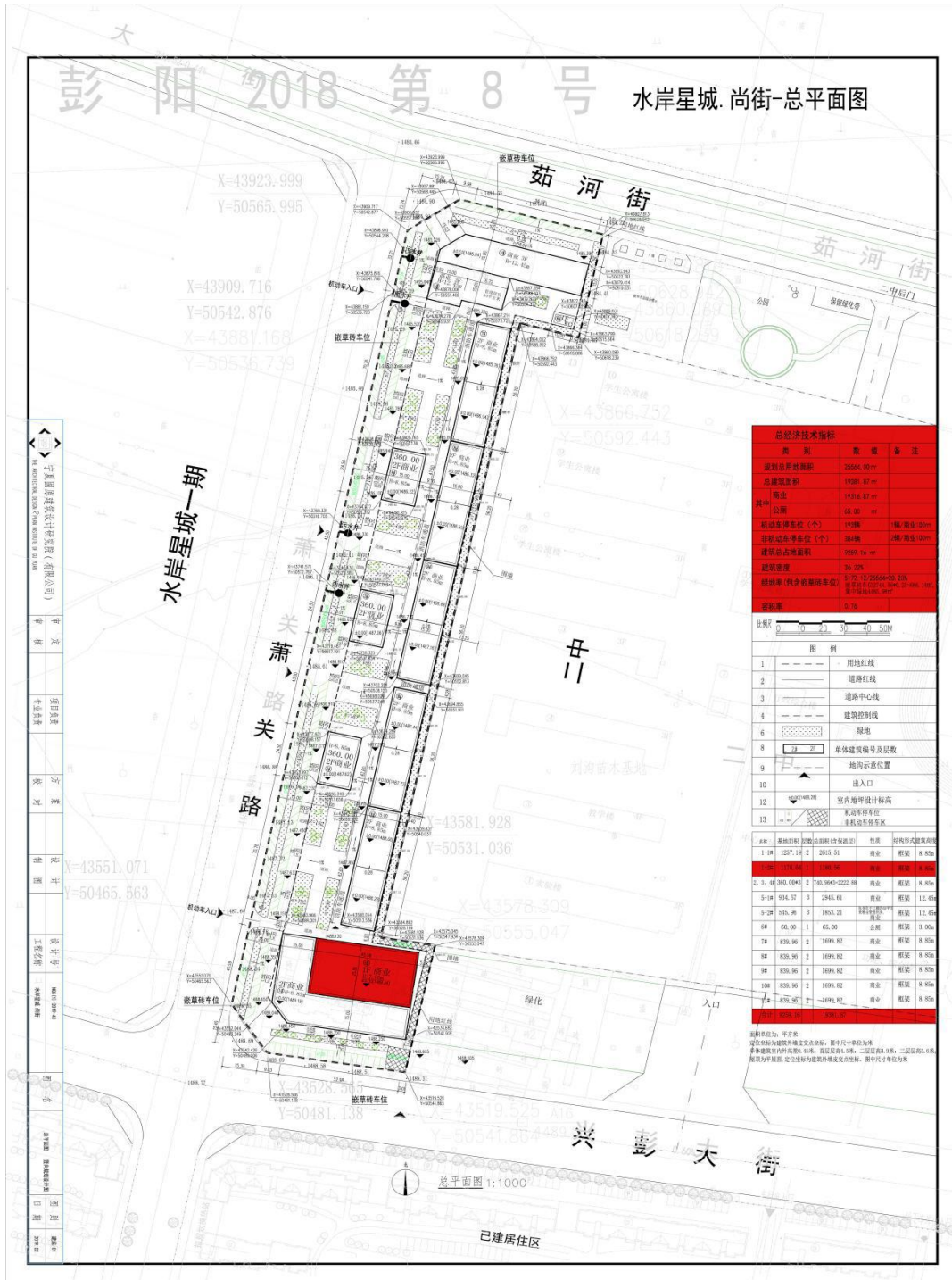
项目规划用地 25564 平方米，约 38 亩。土地使用性质为商业服务业设施用地，容积率小于等于 1.5，建筑密度小于等于 40%，建筑高度小于 15 米，绿地率大于等于 20%。

用地总平面



5、规划建设规模

该项目规划建设 1-3 层商业用房 19381.87 平方米，容积率 0.76，建筑密度 36.22%，绿地率 20.23%。



规划总平面

原方案总经济技术指标		
类 别	数 值	备 注
规划总用地面积	25564.00m ²	
总建筑面积	19381.87m ²	
其中	商业	19316.87m ²
	公厕	65.00m ²
机动车停车位(个)	193辆	1辆/商业100m ²
非机动车停车位(个)	384辆	2辆/商业100m ²
建筑总占地面积	9259.16m ²	
建筑密度	36.22%	
绿地率(包含嵌草砖车位)	5172.12/25564=20.23% 嵌草砖车位2744.56*0.25=686.14m ² , 集中绿地4485.98m ²	
容积率	0.76	

调整后方案总经济技术指标		
类 别	数 值	备 注
规划总用地面积	25564.00m ²	
总建筑面积	20558.52m ²	
其中	商业	20493.52m ²
	公厕	65.00m ²
机动车停车位(个)	205辆	1辆/商业100m ²
非机动车停车位(个)	384辆	2辆/商业100m ²
建筑总占地面积	9259.16m ²	
建筑密度	36.22%	
绿地率(包含嵌草砖车位)	5172.12/25564=20.23% 嵌草砖车位2744.56*0.25=686.14m ² , 集中绿地4485.98m ²	
容积率	0.80	

二、调整背景

1、调整原因

经济技术指标对比

该项目因引进新华百货进驻，要求对 1-2#楼由原规划一层调整为二层，原建筑物总高度不变，立面造型不变。

2、用地现状分析

该项目 1-2#商业楼暂未建设，其它建筑物主体已完成。



建设现场

第二章 调整方案

一、用地分析

方案调整是在原建筑基底内部增加一层，不涉及新增建设用地。

二、调整方案

原规划的一层 1-2#商业楼，建筑面积 1180.56 平方米，建筑高度 7.8 米。调整为二层，增设室内扶梯、货运电梯。

第三章 调整的必要性和可行性

一、调整的必要性

为尽快回收开发成本，及早完成开发建设任务，引进新华百货进驻，企业要求对该栋楼由原设计一层变更为两层。

二、方案调整的可行性

(一) 法律法规及规划可行

1、符合法律法规情况

《宁夏回族自治区实施城乡规划法办法》第二十六条，第二款“城乡规划主管部门在十日内对建设单位提出的申请进行审核。变更内容符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门应当依法批准。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。”

2、符合规划情况

该项目原规划要求容积率为 1.5，规划设计容积率为 0.76，调整后容积率为 0.8，没有超出规划条件容积率，调整后不涉及绿地率、建筑密度其它主要经济指标变化，不占用公共用地，不占用消防通道，而且可以有效利用建设用地，方案调整符合彭阳县城总体规划。

第五章 方案调整综合影响论证

一、对社会经济的影响

方案调整后，可引进商业服务企业进驻，有效收回开发资金，降低商业用房空置率。

二、对环境保护的影响

项目用地为城镇建设用地，没有重点保护动植物和文物景观。项目调整的建设规模较小，建设过程中环境影响可控，运营中环境影响较小，项目对周围环境的影响可以控制在国家有关标准和要求的允许范围以内。

三、社会稳定性的影响

方案调整涉及的利害关系人为本开发楼盘商户，没有对其它商户造成利益伤害，不影响社会稳定。