

5、城市设计要求

该区域位置重要，南侧为汽车站，北侧为火车站，西侧为三站市场，且周边交通较为拥挤，设计方案应对该区片进行交通分析与论证，地下空间利用应考虑与地下过街通道、地下轨道交通的衔接。同时，为解决好内部交通，依据《烟台市芝罘区南大街两侧控制性详细规划》，规划应设置南北向规划路及东西向规划路。城市景观应重点考虑沿北马路、青年路视觉景观效果及建筑轮廓线，处理好与火车站及周边已建建筑的关系。结合东侧工人子弟小学统一考虑整体区片小学设置。

6、建筑设计要求

6.1 地下及停车：要充分开发利用地下空间，停车位按照《烟台市市区城市规划管理若干规定》配置，住宅停车全部采用地下停车，按照每百平方米建筑面积 1.0 个设置；商业停车按照每百平方米建筑面积不小于 1.5 个设置，商务停车按照每百平方米建筑面积不小于 1.0 个设置。地下停车场不得改作它用。相邻地下商业空间应相互贯通，建筑物地下空间应与人防工程相结合，地下空间的采光、通风及疏散出口按国家相关规范进行设置，与规划方案一同报批。

6.2 建筑形式：建筑风格倡导多元化，古典主义、现代主义有机结合，融入城市文脉，注入新元素，不断采用新技术和新型材料，强调人与自然的和谐；建筑物的局部造型和构成要素等应符合黄金分割比例，延续建筑生命力，体现烟台城市开埠和开放的历史风貌。

6.3 建筑色彩：色彩淡雅，搭配合理

6.4 建筑物交通组织：建筑物交通组织应满足及时疏散、消防等要求。要坚持以人为本的原则。

6.5 竖向设计：建筑应与周边环境相协调，崇尚生态自然，顺坡就势，严禁破坏山体，因地制宜，做好用地内的排水及防洪设计。

6.6 建筑节能：建筑应采用节能、环保型材料和器具。

6.7 光亮工程：做出沿街公共建筑和规划范围内高层建筑光亮设计方案，实现沿街公共建筑整体光亮，高层住宅建筑屋顶光亮，与规划设计方案一同报批，一同实施。

6.8 建筑间距：必须满足《烟台市市区城市规划管理若干规定》中关于建筑间距的相关要求。

以上未尽事宜需满足国家规范和《烟台市城市规划管理若干规定》要求，并出具满足规范要求的日照分析。

6.9 建筑物退规划用地边界线距离：沿用地边界的建筑物，退用地边界满足以下规定，但最低不得小于消防间距的规定。

6.9.1 新建低层、多层建筑离界距离，根据相邻建筑物的性质，按正向及侧向建筑间距的一半预留。新建高层建筑离界距离按有关规划确定，并不小于多层建筑离界距离。

6.9.2 地下建筑物的离界距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的 0.7 倍，建筑退城市主干路最小距离不小于 15 米，次干路不得小于 10 米。

用心翻译每一天！

以上未尽事宜需满足国家规范和《烟台市市区城市规划管理若干规定》要求。

7、交通设计要求

7.1 交通出入口方位：规划路，并做好道路交叉口交通渠化设计。

7.2 无障碍设计：新建、改建、扩建城市道路、大型公共建筑和居民住宅区，应当按照国家和省有关规定，进行无障碍设计和建设。

7.3 城市公共停车场设置需满足《山东省城市公共停车场（库）设置规定（试行）》的要求。

7.4 根据城市总体规划和《烟台市公共交通规划》，预留公交站点用地。