附件

中共许昌市委城乡规划委员会

二〇二〇年第四次会议

项目说明书

二〇二〇年七月二十九日

**目 录**

1、[文峰路、昌盛路、天宝路、京广铁路围合区域（双创宜居示范区）城市设计 1](#_Toc46907001)

2、[郑许市域铁路站点及周边城市设计 4](#_Toc46907002)

3、[许昌市经济技术开发区](#_Toc46907003)[用地布局优化及KFQ01号区域控规单元 11](#_Toc46907004)

4、[经济技术开发区64-1b号地块](#_Toc46907005)[控制性详细规划(调整) 14](#_Toc46907006)

5、[经济技术开发区75号地控制性详细规划(调整) 17](#_Toc46907007)

6、[京广铁路以东、仓库路以西、南外环路以北、瑞昌东路以南围合地块控制性详细规划（调整） 21](#_Toc46907008)

7、[东南片区08-2号地块](#_Toc46907009)[控制性详细规划调整划（调整） 23](#_Toc46907010)

8、[东南片区11-2号地块控制性详细规划（调整） 27](#_Toc46907011)

9、[铁西片区62-4a、64号地块](#_Toc46907012)[控制性详细规划(调整) 30](#_Toc46907013)

10、[铁西片区100-1号地块](#_Toc46907014)[控制性详细规划（调整） 34](#_Toc46907015)

11、[中原电气谷核心区40号地局部地块控制性详细规划(调整) 37](#_Toc46907016)

12、[示范区城市中央公园两侧 (FX08/09/10/11-2)控制性详细规划 42](#_Toc46907017)

13、[许昌市餐厨废弃物收运处理项目](#_Toc46907018)[建设工程设计方案 47](#_Toc46907019)

14、[魏都新城、幸福里建设工程设计方案 50](#_Toc46907020)

15、[许昌市中心医院新院区](#_Toc46907021)[建设工程设计方案(调整) 58](#_Toc46907022)

16、[璟峰雅居建设工程设计方案 60](#_Toc46907023)

17、[瑞贝卡加油加气充电站建设工程设计方案 64](#_Toc46907024)

18、[荣城尚府建设工程设计方案(调整) 66](#_Toc46907025)

19、[许昌经济技术开发区初级中学和解放路小学（许昌经济技术开发区新时代精英学校）](#_Toc46907026)[建设工程设计方案（调整） 71](#_Toc46907027)

20、[许昌垃圾焚烧发电炉渣综合处理项目](#_Toc46907028)[建设工程设计方案 74](#_Toc46907029)

21、[天宝名苑建设工程设计方案 76](#_Toc46907030)

22、[北海书苑建设工程设计方案 81](#_Toc46907031)

23、[北海澜郡建设工程设计方案 86](#_Toc46907032)

24、[博群上和境建设工程设计方案 93](#_Toc46907033)

25、[华晨佳苑建设工程设计方案 97](#_Toc46907034)

26、[信友天樾书香苑建设工程设计方案 104](#_Toc46907035)

**文峰路、昌盛路、天宝路、京广铁路围合区域（双创宜居示范区）城市设计**

**一、规划范围**

许昌双创宜居区面积20平方公里，位于主城区北侧，原许昌北侧工业发展区域。项目基地所辖多个行政区域，北侧属于建安区，东侧为示范区核心区，东南侧为东城区，主体属于魏都区。

**二、规划背景**

深入贯彻生态文明建设总要求，践行“两山”理论，结合城市双修，围绕绿色低碳循环发展的经济方式，不断改善基础设施条件，提升城市生态品质，探索双创宜居发展之路。结合20平方公里现状问题，围绕强烈的发展诉求，通过资源挖潜，推动该片区从“发展凹地”转变为“价值高地”。

**三、定位与目标**

打造双创宜居示范区。规划定位为“许昌双创区的重要应用技术创新板块，是许昌双创高脊的科技转化高度，是智造之都的创新内核； 是带动许昌结构优化、明晰许昌创新支撑的关键举措。”

**四、规划策略**

**1.以智引城**

**产业策略：布局科技创新体系**

明确新区产业布局，补充许昌创新职能，助力智造之都建设。在片区内布局技术转化创新研发基地，与M0新兴产业结合，成为许昌重要的创新极核，成为郑州都市圈中技术转化的重要创新基地。

**2.以人活城**

**宜居策略：创新社区示范**

完善生活配套，布局优质住区与创新服务设施，打造示范宜居之城。根据未来居住人口特征，规划居住产品，在居住产品丰富的同时，明确租售比例，确保多元人才的宜居生活。除了居住产品，规划在公共空间、公共设施、公共交通三个方面进行提升，让片区好用、好逛、好达，创造新时代的品质生活。

**3.以绿营城**

**生态策略：环境价值凸显**

统筹绿化格局，塑造水绿空间，联动红绿空间，实现经济价值。通过生态要素的识别，建立生态安全格局，联合两川生态空间，塑造该片区的生态景观体系。在绿化体系上，以绿换蓝，蓝绿交融，利用雨水坑塘建立蓝绿体系，不同的蓝绿空间形成塘、川、池、林等丰富的景观要素。依托两川生态本底，水岸特色，延续发展许昌林水特色，在周边植入消费体验功能，发展文化、娱乐、消费等新兴体验性消费创新。

**4.以路达城**

**交通策略：交通体系建立**

对接交通，优化结构，建立快捷通达的交通体系。建立四横四纵的交通快达体系，四条大道-汉风、劳动、腾飞、文峰快速通达南城，建设永兴路，打通和芙蓉湖的重要联系要道。同时，对片区内结构性主路进行断面调整和适当缩窄，增加城市粘合度，建立适应慢行的小街区密路网格局。

**5.以貌塑城**

**特色策略：风貌特征鲜明**

以低层高密度建立特色风貌区域，与周边城市区域形成风貌对比，打造公园化的创新城市区域。

**五、空间落实**

规划“一岛一廊，一心两川、五片多点”的总体空间框架，总体形成东紧凑、西生态、东生活、西科研的空间布局形态。

**一岛一廊促创新**

**一心两川融蓝绿**

**五片多点营生活**

一岛一廊：两川之间以创新岛布局创新引领产业功能，依托永兴路轴线布局创客服务功能。

一心两川：在两川、永兴路T字端头布局绿野中心，形成许昌科研绿野公园，承载生态、科技、文化、服务等服务功能。两川为清潩河、灞陵河为依托的蓝色水系空间。

五片多点：根据路网、社区中心、学区的布局，将片区划分为五大生活片区，布局多点服务中心。

**郑许市域铁路站点及周边城市设计**

* **长社站**
1. **规划范围**

北至黄河路，南至长社东路，西至前进路，东至京港澳高铁，规划总面积132公顷。

1. **规划背景**

重点研究TOD特色小镇的发展模式，将郑许市域铁路设站带来的TOD模式与特色小镇模式相结合，以电子商务产业园为基础，将产业升级与地区发展相结合，通过站点建设拉动周边快速发展。

1. **定位与目标**

规划对长社站区提出的总体定位为“轨道新电商小镇”。

1. **规划策略**

产业：以新媒体电商结合现代服务业打造小镇产业格局。

功能：提质服务，实现配套齐全生态宜居的格局。

交通：汇集各类枢纽，将站点区打造为多元换乘体验区。

生态：以田园环抱为基底，展示城乡优美的生态环境。

形象：外快内漫，构建具有地方特色的时尚地标。

1. **空间落实**

规划“双核驱动，十字支撑，四大板块”的总体结构。

双核驱动：生态核心+交通核心。

十字支撑：魏武大道城市发展轴+长社路城市发展轴，打造产业服务与消费服务。

四大板块：小镇社区板块、小镇客厅板块、小镇生态板块以及新媒体产业板块。

* **电气谷站**
1. **规划范围**

北至聚贤街，南至尚集街，西至魏文路，东至许州路，规划总面积306公顷。

1. **规划背景**

区域紧邻城市五大重要发展板块，是未来市域铁路沿线服务许昌核心产业板块的生活支撑配套区，配合产业升级带来的工作人群居住需求的提质与模式改变，规划提出以居住功能为主的总体发展方向。

1. **定位与目标**

规划对电气谷站区提出的总体定位为“产城融合的未来社区”。

1. **规划策略**

以为未来社区为规划目标，提出五大规划策略。

功能结构：TOD圈层式社区功能结构。

公共服务：强均服务，创享便利。

低碳慢行：城绿共生，交流无界。

交通系统：窄路密网，设施共享。

空间形象：空间聚核，圈层降低。

1. **空间落实**

规划“一核引领、四向放射、两心聚核、双轴联动、水绿融城、组团发展”的空间结构。

一核：站点区复合功能服务核心。

四大组团：TOD综合服务组团、创业生活组团、活力居住组团以及生态休闲组团。

* **芙蓉湖站**
1. **规划范围**

北至尚德路，南至宏腾路，西至魏文路，东至许州路，规划总面积290公顷。

1. **规划背景**

芙蓉湖站周边区域，是许昌核心产业板块交汇的高地，同时也是新兴产业、龙头企业集聚的先行区，更是实现“智造之都”建设目标最为重要的典范区域。站点区位于产业板块交界处，是服务产业板块的配套区，也是提升地区活力的燃点区，以服务提质智造之都，以站点区建设助力产业高脊。

1. **定位与目标**

规划对芙蓉湖站区提出的总体定位为“综合创新的服务新高地，面向未来的智慧动力区”。

1. **规划策略**

产业：升级平台，消费带动。

功能：量级适度，补缺完善。

交通：圈层落位，立体联通。

生态：水绿连廊，板块联动。

形象：站台展台，眺望未来。

1. **空间落实**

规划“三大服务板块”的空间结构。

三大服务板块：新商务引领打造信息服务中心地、新消费引领打造站城服务综合体以及新基建引领打造智造服务试验区。

* **鹿鸣湖站**
1. **规划范围**

北至明礼街，东至许州路，南至规划道路，西至学苑路，规划总面积220公顷。

1. **规划背景**

作为先期发展的城市新区，具备生态绿环围绕、城市景观显著、保税物流中心开园等基础优势要素，同时也面临新老建设并存、城村空间兼具、生产生活交融等发展问题，以市域铁路站点建设为契机，充分考虑鹿鸣湖站位于许昌东站、芙蓉湖站两大区域中心级站点之间，为实现沿线地区的综合配套，融合现状三生空间，规划为提升地区发展质量，明确三生融合的城市综合配套区整体定位。

1. **定位与目标**

规划对鹿鸣湖站区提出的总体定位为“三生融合的都市动能转换实验区”。

1. **规划策略**

功能结构：站湖强轴，三生融合。

板块配套：多元社区，服务共享。

交通优化：强化联系，便捷换乘。

生态慢行：绿廊环抱，多级串联。

空间形象：圈层控制，高度簇群。

1. **空间落实**

规划形成南北两大“双生”板块空间结构。

生产+生活板块：生活社区与生产物流板块形成联动发展态势。

生态+生活板块：与鹿鸣湖、体育公园共同形成生态品质社区。

* **体育中心站**
1. **规划范围**

东至许州路，南至聚贤街，西至莲苑路，北至魏庄北路，规划总面积292公顷。

1. **规划背景**

体育中心站具有枢纽属性、门户属性、特色交往属性。体育中心站点按TOD开发模式，结合EOD设计思路，进行站点周边用地综合提升，完善城市功能结构，提升土地价值，发挥城市特色空间魅力。

1. **定位与目标**

规划对体育中心站规划片区提出的目标定位为“许昌中心城的北部门户与交往中心，轨道引领的完整社区”。

1. **规划策略**

产业：依托体育文化产业，打造许昌北部交往中心。

功能：功能布局复合化与多元化。

交通：构建站点区域立体接驳换乘平台，实现交通设施与商业地块直连互通，预留多接口应对赛事活动瞬时人流。

生态：联通饮马河、北海水系、体育中心形成完整的生态绿环。

形象：以体育中心站点为核心，打造许昌北部商业地标、体育场馆地标的特色形象。

1. **空间落实**

规划“一心一环，两轴两块”的总体结构。

一心：体育中心站点TOD核心区。

一环：以慢行与服务结合布局的社区生活街道环。

两轴：新元大道城市级商业轴、饮马河生态活力轴

两块：文化交往板块与轨道社区板块。

* **大周站**
1. **规划范围**

东至忠武路，南至兴业路，西至青浦大道，北至诚意大道。规划总用地面积为252公顷。

1. **规划背景**

大周镇拥有雄厚的产业基础和优美的生态条件。但大周镇现状有产无城，缺少城镇配套功能。郑许市域铁路的建设给大周带来新的发展机遇，大周应利用轨道契机，发挥优势，开始小镇逆袭之路。

1. **定位与目标**

再识大周：大周镇未来将加强城市功能建设，成为郑许产业带的桥头堡、郑许融合的先行区。大周站规划片区定位为郑许融合发展的重要支点，大周镇产城融合的服务极核。

1. **规划策略**

功能结构：西城东产。

公共服务：城市功能。提升服务短板，实现多点驱动。

交通系统：优先打通三横三纵。合理提高路网密度，集约整合车辆段道路。

1. **空间落实**

规划“核心驱动、一轴支撑、双片发展”的总体结构，实现强产塑城、产城融合。

核心驱动：以站点周围作为核心，强化城市职能。

一轴支撑：依托长安路魏形成大周的主要发展轴。。

双片发展：大周站点周边以及西侧形成大周的综合服务片区，满足居民生活的需求以及产业服务配套的需求；东侧腾退老镇区域，提供产业发展的新空间。

# 许昌市经济技术开发区

# 用地布局优化及KFQ01号区域控规单元

**一、规划范围**

京广铁路以西，永登高速以东； 311 国道以南，南环西路以北。规划总用地面积23.03平方公里。

**二、项目背景**

许昌市经济技术开发区自1994年成立以来，经开区党工委、管委会严格按照许昌市总体规划进行城市建设，取得了良好的社会效益。

2016年许昌市城市总体规划获批实施以来，先后编制有《许昌市总体城市设计》《许昌经济技术开发区分区规划及核心区城市设计》城市规划设计，对经开区核心区域用地结构和布局进行了优化调整。2018年底，《城市居住区规划设计标准》颁布实施，提出五分钟、十分钟、十五分钟生活圈分级配建配套设施。目前区域内部分用地的控规、建设工程设计方案已经审批实施。

为了落实好上位规划，执行新的居住区标准，解决用地布局需优化、建设强度需调整等实际问题，设计单位按照优化布局、完善配套、提升环境的原则，结合区域内建设情况，深入研究，提出本次规划方案。一方面结合经开区“二次创业”和中德产业园建设等重大发展思路调整优化用地布局，为经开区的下一步发展提供空间支撑；另一方面按照标准完善配套，充分利用优势资源，支持建设优美人居环境，吸引人才加入，促进经开区经济社会发展，在全市起到引领作用。

**三、优化原则与思路**

“4”大原则：满足经开区实际需求；贯彻产城融合的理念；落实最新的法规政策；融合相关规划的思路 。

“5”条思路 :保障重大项目落地;突显滨水空间价值;对接在编相关规划;落实新居住区标准;优化上版总规用地.

**四、用地布局优化**

1、经开区发展框架与用地布局更为匹配。调整后生产性服务业紧邻产业布局，生活性服务业布局在生活区中心，休闲型服务业结合城市优势资源和用地布局，共同推动经开区产城融合发展。

2、滨水优势资源利用更加充分，生态价值得以更好发挥。滨河以公共用地为主，腾退原有的工业用地和部分居住用地，两者结合共同塑造城市的公共空间。

3、设施布局以生活圈为目标，相对集中，服务半径更为明确，使经开区更为宜居。

4、增加居住片区支路，符合国家提倡“小街区，密路网”要求，居住区交通更为安全便捷。

1. **KFQ01号区域控规单元**

**1、规划内容**

根据用地布局及生活圈划分情况，将经济技术开发区划分为5个控规单元，01和02号为生活型控规单元，03、04和05号为产业型控规单元。

本次规划编制KFQ-01号区域控规单元, 一方面整合控规、修规及相关城市设计，优化用地布局，控制建筑高度及开发强度，一方面根据《城市居住区规划设计标准》中生活圈要求引导落实各类配套设施设置，构建一个便捷、舒适的生活圈系统，提升市民生活品质，让居民就近享受各项便民服务。

**2、用地布局优化**

（1）沿延安路两侧增加商业用地；

（2）延安路西侧沿河居住用地调整为商业，以企业总部为主，结合管委会和周边区域，形成产业服务中心；

（3）减少商业用地，增加36班中学和36班小学，满足小学生入学需求；

（4）整合用地，优化路网，原服务中心调整为以居住和相关配套为主；

（5）东侧结合生活圈配套需求，增加商业、绿地、教育、社会福利等用地，规划生活圈配套服务中心；

（6）优化道路结构，增大道路网密度，居住组图增加街坊支路。

（7）结合生活圈配套要求，局部增加绿地、社区服务中心等相关配套设施。

**经济技术开发区64-1b号地块**

**控制性详细规划(调整)**

**一、位置**

位于开元路以东，金龙街以北，规划红线内用地面积32361平方米（48.5亩）。

1. **调整原因** 地块内64-1a#、64-2a#、64-2b#地块已经出让，仅64-1b#地块未出让（净地已收储），目前两家企业有入驻意向（分别从事自动售货机、电力装备制造）。为加快新企业入驻进度，综合考虑其用地规模及投资规模，对原控规进行调整。

三、**主要内容**

**（一）配套设施**

工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的5%，即64-1b-1、 64-1b-2号地分别不超过814平方米、803平方米。

**（二）配套市政设施**

规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）及金融邮电设施。

**（三）设计要求**

1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米,应急通道不得小于4米且不得大于6米。

2、64-1b、64-1c号地块红线内用地面积分别为16283平方米、16078平方米，总投资分别不小于0.69亿元、0.68亿元。

3、在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

4、工业用地内不得建设成片绿化用地，不得建造“花园式工厂”或“庭院式企业”。

5、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

7、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

8、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

9、地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

10、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿) 。

**四、主要控制指标**

64-1b号地块：

规划红线内总用地面积：32361平方米（48.5亩）

其中：

64-1b-1号地块：

规划红线内用地面积：16283平方米（24.4亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

容 积 率：＞1.2

绿 地 率：≤ 20%

建筑密度：＞60%

建筑限高：＞12米

投资强度：≥4200万/公顷（280万/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100㎡建筑面积

64-1b-2号地块：

规划红线内用地面积：16078平方米（24.1亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

容 积 率：＞1.2

绿 地 率：≤ 20%

建筑密度：＞60%

建筑限高：＞12米

投资强度：≥4200万/公顷（280万/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100㎡建筑面积

# 经济技术开发区75号地控制性详细规划(调整)

**一、位置**

位于开元路以东，金龙街以南，朝阳路以西，瑞昌西路以北，规划红线内用地面积116382平方米（174.6亩），规划绿线内用地面积109916平方米（164.9亩）。

**二、调整原因**

地块现状为净地，已收储，达到挂牌出让条件。地块原控规对整个地块统一控制，对入驻企业生产规模、投资强度要求较高。目前有3家企业有入驻意向，综合考虑其用地规模及投资规模，加快新企业入驻进度，对原控规进行调整。

三、**主要内容**

**（一）配套设施**

工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的5%，即75-1、75-2、75-3、75-4号地分别不超过2817平方米、925平方米、927平方米、825平方米。

**（二）配套市政设施**

规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）及金融邮电设施。

**（三）设计要求**

1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米,应急通道不得小于4米且不得大于6米。

2、75-1、75-2、75-3、75-4 号地块红线内用地面积分别为58126平方米、19402平方米、19596平方米、19258平方米，总投资分别不小于2.45亿元、0.82亿元、0.83亿元、0.81亿元。

3、在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

4、工业用地内不得建设成片绿化用地，不得建造“花园式工厂”或“庭院式企业”。

5、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

7、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

8、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

9、地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

10、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿) 。

12、75-2号、75-4号地块沿朝阳路禁止设机动车出入口，可设应急通道，应急通道与其辅道相连接。

**四、主要控制指标**

规划红线内总用地面积：116382平方米（174.6亩）

规划绿线内总用地面积：109916平方米（164.9亩）

**其中：**

75-1号地块

规划红线内总用地面积：58126平方米（87.2亩）

规划绿线内总用地面积：56353平方米（84.5亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容积率：＞1.2

绿地率：≤20%

投资强度：≥4200万元/公顷（280万元/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

75-2号地块

规划红线内总用地面积：19402平方米（29.1亩）

规划绿线内总用地面积：18507平方米（27.8亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容积率：＞1.2

绿地率：≤20%

投资强度：≥4200万元/公顷（280万元/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

75-3号地块

规划红线内总用地面积：19596平方米（29.4亩）

规划绿线内总用地面积：18555平方米（27.8亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容积率：＞1.2

绿地率：≤20%

投资强度：≥4200万元/公顷（280万元/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

75-4号地块

规划红线内总用地面积：19258平方米（28.9亩）

规划绿线内总用地面积：16501平方米（24.8亩）

用地性质：工业

行业类别：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容积率：＞1.2

绿地率：≤20%

投资强度：≥4200万元/公顷（280万元/亩）

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

# 京广铁路以东、仓库路以西、南外环路以北、瑞昌东路以南围合地块控制性详细规划（调整）

**一、位置**

位于京广铁路以东，仓库路以西，南外环路以北，瑞昌东路以南。规划红线内用地面积为49715平方米（74.5亩）,规划绿线内用地面积为39373平方米（59.0亩）。

二、**调整原因**

因仓库路道路设计调整，引起该项目原控规相关指标发生变化，为推进城南停保场项目实施，现对原控规进行相关调整。

**三、主要内容**

**（一）配套市政设施**

规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）及金融邮电设施。

**（二）设计要求**

1.规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

2.在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

3.在下一步建设工程设计方案中，满足消防、环保、安监部门相关要求。

4.在下一步建设工程设计方案中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

5.在下一步建设工程设计方案中，规划地块建设充电设施或预留建设安装条件的机动车停车位比例不低于15%。

6.在下一步建设工程设计方案中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

7.在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

8.在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

9.在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

10.在下一步建设工程设计方案中，结合南侧防护绿地，在停保场周边种植高大乔木，同时兼顾京广铁路沿线城市景观。

**四、主要控制指标**

规划红线内总用地面积49715平方米（74.5亩)

规划绿线内总用地面积39373平方米（59亩)

**其中：**

**01号地块：**

规划红线内用地面积40730平方米（61.1亩)

规划绿线内总用地面积39373平方米（59亩)

用地性质：公共交通场站用地（停保场）

建筑层数：多层、低层

建筑限高：＜24米

建筑密度：＜25%

容 积 率：＜1.0

**02号地块：**

规划红线内用地面积8985平方米（13.4亩)

用地性质**：**防护绿地

# 东南片区08-2号地块

# 控制性详细规划调整划（调整）

**一、位置**

位于许由路以南，绿昌路以西，文翰路以北。规划红线内总用地面积102286平方米（153.4亩）,规划绿线内总用地面积100237平方米（150.4亩）。

**二、调整原因**

为盘活闲置土地，加快土地资源流转，并为了解决地块出行问题，对规划地块进行调整；优化相关配套设施及相关指标。

**三、主要内容**

 **（一）配套设施**

1、依据《城市居住区规划设计标准》， 规划08号地块按照5分钟生活圈配套相关设施，总建筑面积不低于1070平方米/千人，总用地面积不小于3000平方米，且总用地面积不超过规划地块总用地面积的8%；其中08-2A号地块配套设施用地面积不小于1376平方米，不大于3843平方米，在08-2A地块内配建社区服务站、社区卫生服务站、室外综合健身场地；08-2B号地块配套设施用地面积不小于1624平方米，不大于4534平方米，在08-2B地块内文化活动站、老年人日间照料中心、小型多功能运动场地。5分钟生活圈内配套设施宜相邻集中设置，相互共享。

2、物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3、规划居住内规划垃圾分拣房一处，建筑面积不小于20平方米。

4、08-2B地块内规划18班幼儿园一座，用地面积不小于7020平方米。

5、08-2D号地块内沿绿昌路规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米。

6、规划居住地块内小区体育设施设置的用地面积应符合《城市社区体育设施建设用地指标》的要求。

7、农副产品经营点严格按《许昌市人民政府办公室关于转发市创建办市区综合整治占道经营改善道路环境工作方案的通知》（许政办[2009]100号）执行。

  **（三）设计要求**

 1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米,应急通道大于4米且小于6米。

2、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

3、保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

4、在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》执行。

5、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

7、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（许政〔2014〕47号），配建社区养老服务设施和社区老年人日间照料中心，宜与社区服务、社区卫生、老年活动室等配套设施集中设置。

8、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。

9、在下一步建设工程设计方案中，规划地块需规划建设雨水收集利用设施。

10、在下一步建设工程设计方案中，居住地块配建机动车停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

11、规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调，规划布局须做到高低错落、疏密有度、精致宜居。

12、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

13、在下一步建设工程设计方案中，必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析，编制《交通影响分析报告》。

14、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》。

15、沿许由路禁止设置机动车出入口，可设应急通道。

16、规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调，规划布局须做到高低错落、疏密有度、精致宜居，沿清潩河建筑高度须充分考虑沿河景观。

16、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)。

**四、主要控制指标**

08-2号地块

规划红线内总用地面积：102286平方米（153.4亩）

规划绿线内总用地面积： 100237平方米（150.4亩）

其中：

08-2A号地块：

规划红线内用地面积：40094平方米（60.1亩）

规划绿线内用地面积：38045平方米（57.1亩）

08-2B号地块：

规划红线内用地面积：50920平方米（81.3亩）

用地性质：居住

容 积 率：<2.5

建筑限高：<80米

建筑密度：<25%

绿 地 率：≥35%

机动车停车位：≥1.0车位/户

非机动车停车位：≥1.5车位/户

08-2C地块：

规划红线内用地面积：3250平方米（4.9亩）

用地性质：宗教用地（教堂）

容 积 率：<1.2

建筑限高：<24米

建筑密度：<20%

绿 地 率：≥35%

08-2D地块：

规划红线内用地面积：8022平方米（12亩）

用地性质：公园绿地

# 东南片区11-2号地块控制性详细规划（调整）

**一、位置**

位于文峰南路以东，瑞贝卡大道以北，魏风路以西。规划红线内总用地面积43518平方米（65.3亩），规划绿线内总用地面积33504平方米（50.3亩）。

**二、调整原因**

11-2号地块用地面积局部地块已经出让；根据新的相关规范标准，指标及配套服务设施配建要求发生变化。

**三、主要内容**

 **（一）配套设施**

1、依据《城市居住区规划设计标准》中居住街坊配套要求配套相关设施;

2、物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3、规划居住地块内各规划垃圾分拣房一处，建筑面积均不小于20平方米。

  **（二）设计要求**

 1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米,应急通道大于4米且小于6米。

2、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

3、保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

4、在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》执行。

5、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

7、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（许政〔2014〕47号），配建社区养老服务设施和社区老年人日间照料中心，宜与社区服务、社区卫生、老年活动室等配套设施集中设置。

8、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。

9、在下一步建设工程设计方案中，规划地块需规划建设雨水收集利用设施。

10、在下一步建设工程设计方案中，居住地块配建机动车停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

11、规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调，规划布局须做到高低错落、疏密有度、精致宜居。

12、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

13、在下一步建设工程设计方案中，必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析，编制《交通影响分析报告》。

14、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》。

15、11-2a、11-2b号地块如由同一业主取得可以统一规划。

16、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)。

**四、主要控制指标**

规划地块红线内总用地面积：43518平方米（65.3亩）

规划地块绿线内总用地面积：33504平方米（50.3亩）

其中

**11-2a号地块：**

规划红线内用地面积：9933平方米（14.9亩）

规划绿线内用地面积：7985平方米（12亩）

建筑层数：高层为主

建筑限高：＜80米

建筑密度：＜25%

容积率： <2.9

绿地率： ≥35%

机动车停车位： ≥1.0车位/户

非机动车停车位：≥1.5车位/户

**11-2b号地块：**

规划红线内用地面积：28194平方米（42.3亩）

规划绿线内用地面积：25519平方米（38.3亩）

用地性质：居住

建筑层数：多层 、高层

建筑限高：＜80米

建筑密度：＜25%

容积率： <2.5

绿地率： ≥35%

机动车停车位： ≥1.0车位/户

非机动车停车位：≥1.5车位/户

**11-2c号地块：**

规划红线内用地面积：5391平方米（8.1亩）

用地性质：公共绿地

**铁西片区62-4a、64号地块**

**控制性详细规划(调整)**

1. **位置**

位于开元路以东，许继大道以两侧局部地块，规划红线内用地面积68145平方米（102.2亩），绿线内用地面积66033平方米（99.0亩）。

1. **调整原因**

 铁西64号地块原为曹庄社区的安置地块，按照建安区统一安排部署，曹庄城中村安置采用货币化补偿，不再统一建设安置房，对原安置地块（铁西64号地块）进行调整，按照开发出让地块进行控制。

三、**主要内容**

**（一）配套设施**

1.依据《城市居住区规划设计标准》，64-1号地块与63-2号地块、64-4号地块、64-5号地块按5分钟生活圈配套相关设施，设施总建筑面积不低于1070平方米/千人，设施总用地面积分别不低于3000平方米，且用地面积不超过规划地块中线面积的8%；即64-1号地块不小于5709平方米，不大于9032平方米；其中64-1地块内配建文化活动站、社区服务站，5分钟生活圈内配套设施宜相邻集中设置，相互共享，若两块土地由同一业主取得，可统一配建。

2. 规划居住地块内物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3.规划居住地块内小区体育设施设置的用地面积应符合《城市社区体育设施建设用地指标》的要求。

4、规划地块内各规划垃圾分拣房一处，建筑面积均不小于20平方米。

5.64-1号地块内沿开元路规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米;64-1号地块内沿开元路规划垃圾转运站一处，用地面积不小于200平方米。

6. 64-1号地块内规划12班幼儿园一座，用地面积不小于4680平方米。

**（二）设计要求**

 1.地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调;规划居住地块布局须做到高低错落、疏密有度、精致宜居。

2.在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

3.规划地块主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米，应急通道大于4米且小于6米。

4.在下一步建设工程设计方案中，居住地块沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

5.在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

6.在下一步建设工程设计方案中，居住地块需按照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

7.在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块需按照《许昌市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（许政〔2014〕47号），配建社区养老服务设施和社区老年人日间照料中心，宜与社区服务、社区卫生、老年活动室等配套设施集中设置。

8.在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。

9.在下一步建设工程设计方案中,规划地块需规划建设雨水收集利用设施。

10.在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块内配建机动车停车位应100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

11.公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

12.在下一步建设工程设计方案中，需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

13.在下一步建设工程设计方案中，居住地块必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析，编制《交通影响分析报告》。

14.在下一步建设工程设计方案中，居住地块需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

15.保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

16.其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)。

**四、主要控制指标**

 红线内总用地面积：68145平方米（102.1亩）

 绿线内总用地面积：66033平方米（99.0亩）

 64-1号地红线内用地面积：59169平方米（88.7亩）

 64-1号地绿线内用地面积：57057平方米（85.6亩）

 用地性质：居住

 建筑层数：高层多层

 建筑限高： ＜70米

 容 积 率： <2.5

 建筑密度：＜25%

 绿地率：≥35%

 机动车停车率：≥1.0车位/户

 非机动车停车率： ≥ 1.5车位/户

62-4a1号地红线内面积：4229平方米（6.3亩）

 用地性质：公用设施（一级普通消防站）

 建筑层数：多层为主

 建筑密度： ＜30%

 建筑限高： ＜24米

 容 积 率： <1.0

 62-4a2号地红线内面积：4747平方米（7.1亩）

 用地性质：公共绿地

**铁西片区100-1号地块**

**控制性详细规划（调整）**

**一、位置**

位于新兴路以南，兴华路以西。规划红线总内用地面积7413平方米(11.1亩)。

1. **主要内容**

**（一）配套设施**

1. 规划地块内配套设施按照居住街坊进行配置。
2. 物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3、规划居住内规划垃圾分拣房一处，建筑面积不小于20平方米。

4、规划居住地块内小区体育设施设置的用地面积应符合《城市社区体育设施建设用地指标》的要求。

5、农副产品经营点严格按《许昌市人民政府办公室关于转发市创建办市区综合整治占道经营改善道路环境工作方案的通知》（许政办[2009]100号）执行。

**（二）设计要求**

1、规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

2、在下一步建设工程设计方案中，充分虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

3、在下一步建设工程设计方案中需按《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施。

4、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

5、在下一步建设工程设计方案中需按《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

6、下一步建设工程设计方案中中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

7、在下一步建设工程设计方案中，沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

8、居住地块在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（许政〔2014〕47号），配建社区养老服务设施和社区老年人日间照料中心，宜与社区服务、社区卫生、老年活动室等配套设施集中设置。

9、规划地块与南侧居住地块共用出入口，减少对新兴路的交通影响。

10、在下一步建设工程设计方案中，规划地块小区停车位应100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施,充电桩结合非机动车停车处进行设置。

11、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市人民政府办公室关于大力推进装配式建筑发展的实施意见》（许政办[2018]22号）实施。

12、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)。

**三、主要控制指标**

规划红线内用地面积：7413平方米(11.1亩)

用地性质：居住

建筑层数：高层

建筑限高：＜80米

建筑密度：＜25%

容积率： ＜2.9

绿地率：≥35%

机动车停车位:≥1.0车位/户

非机动车停车位:≥1.5车位/户

**中原电气谷核心区40号地局部地块
控制性详细规划(调整)**

**一、位置**

位于许州路以西，明礼街以北，周寨路以东。规划红线内总用地面积185365平方米（277.9亩），规划绿线内总用地面积171377平方米（256.9亩）。

**二、调整原因**

为加快推进国家海关总署审批的B型保税物流中心项目实施，解决土地纠纷，完善土地手续，申请对该地块控规进行调整。

**三、主要内容**

（一）**配套公共设施**

工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的5%，即DQG-40-3号地块不超过2555平方米、DQG-40-4号、DQG-40-5号、DQG-40-6号地不超过4549平方米，DQG-40-7号地不超过1463平方米。

（二）**配套市政设施**

1、规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、分类垃圾收集器、非机动车存车处及机动车停车库等）及金融邮电设施。

2、规划DQG-40-7地块内沿周寨路规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米，规划垃圾转运站一处，用地面积不小于200平方米。

（三）**设计要求**

1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米，应急通道不得小于4米且不得大于6米。

2、规划DQG-40-3号、DQG-40-4号、DQG-40-5号、DQG-40-6号、DQG-40-7号地块红线内用地面积分别为55027平方米、99930平方米、30408平方米，总投资分别不小于2.48亿元、4.50亿元、1.37亿元。

3、在下一步建设工程设计方案中，规划地块内的建筑形式、建筑风格等与中原电气谷核心区城市设计相一致，并兼顾许州路的沿街景观。

4、在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集利用设施。

5、工业用地内不得建设成片绿化用地，不得建造“花园式工厂”或“庭院式企业”。

6、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

7、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

8、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

9、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

10、沿许州路规划建筑高度不小于18米。

11、规划DQG-40-3号地块沿许州路规划出入口应与许州路辅道相连接。

12、规划DQG-40-3a号、DQG-40-3b号、DQG-40-3c号地块统一规划，DQG-40-4号、DQG-40-5a号、DQG-40-5b号、 DQG-40-6号地块统一规划。

13、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

14、地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

15、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿) 。

**四、主要控制指标**

规划红线内总用地面积：185365平方米(277.9亩)

规划绿线内总用地面积：171377平方米(256.9亩)

其中

DQG-40-3a号地块

规划红线内用地面积：45130平方米（67.6亩）

DQG-40-3b号地块

规划红线内用地面积：9024平方米（13.5亩）

规划绿线内用地面积：5113平方米（7.7亩）

DQG-40-3c号地块

规划红线内用地面积：873平方米（1.3亩）

用地性质：工业用地

行业分类：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容 积 率：＞1.8

绿 地 率：≤20%

投资强度：≥4500万元/公顷

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

DQG-40-4号地块

规划红线内用地面积：33462平方米（50.2亩）

规划绿线内用地面积：29920平方米（44.9亩）

DQG-40-5a号地块

规划红线内用地面积：26314平方米（39.5亩）

规划绿线内用地面积：24826平方米（37.2亩）

DQG-40-5b号地块

规划红线内用地面积：8202平方米（12.3亩）

规划绿线内用地面积：5552平方米（8.3亩）

DQG-40-6号地块

规划红线内用地面积：31952平方米（47.9亩）

规划绿线内用地面积：30699平方米（46.0亩）

用地性质：工业用地

行业分类：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容 积 率：＞1.8

绿 地 率：≤20%

投资强度：≥4500万元/公顷

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

DQG-40-7号地块

规划红线内用地面积：30408平方米（45.6亩）

规划绿线内用地面积：29264平方米（43.9亩）

用地性质：工业用地

行业分类：电气机械及器材制造业

建筑限高：＞12米

建筑密度：＞60%

容 积 率：＞1.8

绿 地 率：≤20%

投资强度：≥4500万元/公顷

机动车停车位：≥0.1车位/100平方米建筑面积

# 示范区城市中央公园(FX08/09/10/11-2)

# 控制性详细规划

**一、位置**

位于宏腾路以南、兰亭路以东、永昌路以北、青梅路以西。规划红线内总用地面积248827平方米（373.1亩），规划绿线内总用地面积225318平方米（337.8亩）。

**二、主要内容**

（一）**配套设施**

1、依据《城市居住区规划设计标准》，规划地块按照5分钟生活圈配套相关设施，设施总建筑面积不低于1070平方米/千人，设施总用地面积不低于3000平方米，且用地面积不超过规划地块中线用地面积的8%。

2、物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3、小区体育设施设置的用地面积应符合《城市社区体育设施建设用地指标》的要求。

4、农副产品经营点严格按《许昌市人民政府办公室关于转发市创建办市区综合整治占道经营改善道路环境工作方案的通知》（许政办[2009]100号）执行。

5、FX08号地块内规划社区服务站、社区卫生服务中心；规划社区卫生服务中心建筑面积不小于1000平方米。

6、FX09号地块内规划社区服务站、社区卫生服务站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地。

7、FX10号地块内规划社区服务站、社区卫生服务站、文化活动站、老年人日间照料中心；

8、FX11-2号地块内规划文化活动站、老年人日间照料中心。

幼儿园：

9、FX08号地块内规划12班幼儿园一座，用地面积不小于4680平方米。

10、FX10号地块内规划18班幼儿园一处，用地面积不小于7020平方米。

公厕：

11、FX08号地块内沿兰亭路规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米。

12、FX09号地块内沿宏远路规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米。

13、FX10号地块内沿万通街规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米。

垃圾分拣房

14、居住地块内各规划垃圾分拣房一处，建筑面积均不小于20平方米。

（二）**设计要求**

1、规划主出入口占用绿化带宽度不得大于12米，次出入口不得大于8米，应急通道大于4米且小于6米。

2、在下一步建设工程设计方案中，规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调，规划布局需做到错落有致，疏密有度，精致宜居。

3、保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

4、在下一步建设工程设计方案中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

5、公交停靠站处禁止设置机动车出入口。

6、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》(2016-2030)实施。

7、规划地块沿宏腾路禁止设机动车出入口，可设应急通道。

8、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（许政〔2014〕47号）文件执行。

9、在下一步建设工程设计方案中，规划居住地块配建机动车停车位应100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

10、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

11、在下一步建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

12、在下一步建设工程设计方案中,沿街建筑设置户外广告牌、门牌牌匾等相关标识标牌应严格按照市城管局制定的《许昌市户外门店牌匾标识标牌设置技术规范》(许政办〔2010〕130号)执行。

13、在下一步建设工程设计方案中,规划地块必须对交通、人流疏散、机动车流向进行分析,编制《交通影响分析报告》。

14、在下一步建设工程设计方案中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

15、在下一步建设工程设计方案中，要推广街区制，原则上不再建设封闭式住宅小区。

16、FX09号、FX10号地块内现状光缆沿青梅路改造实施后，规划地块方可建设。

17、在下一步建设工程设计方案中,需按照《许昌市人民政府办公室关于大力推进装配式建筑发展的实施意见》（许政办[2018]22号）实施。

18、地下人防工程符合《河南省人民防空工程管理办法》。

19、其他要求符合《许昌市城乡规划指标指导意见》（提升稿）。

**三、主要控制指标**

规划红线内总用地面积：248827㎡（373.1亩）

规划绿线内总用地面积：225318㎡（337.8亩）

其中

FX08

规划红线内用地面积：55733㎡（83.6亩）

规划绿线内用地面积：48789㎡（73.1亩）

FX09

规划红线内用地面积：73872㎡（110.8亩）

规划绿线内用地面积：66858㎡（100.2亩）

FX10

规划红线内用地面积：75839㎡（113.7亩）

规划绿线内用地面积：68542㎡（102.8亩)

用地性质：居住

建筑层数：高层为主

建筑限高：＜80米

建筑密度：＜25%

容积率：＜2.5

绿地率：≥35%

机动车停车位：≥1.0车位/户

非机动车停车位：≥1.5车位/户

FX11-2

规划红线内用地面积：43383㎡（65.0亩）

规划绿线内用地面积：41129㎡（61.7亩）

用地性质：居住

建筑层数：高层为主

建筑限高：＜60米

建筑密度：＜25%

容积率：＜2.5

绿地率：≥35%

机动车停车位：≥1.0车位/户

非机动车停车位：≥1.5车位/户

许昌市餐厨废弃物收运处理项目

建设工程设计方案

**一、位置**

位于荣兴路以西，规划道路四以北。规划红线内用地面积23341平方米（35.0亩）。

**二、主要内容**

1、规划布局：厂区分为生产区和管理区，用透空围墙及绿化隔离，互不干扰。生产区包括预处理区、厌氧及热电联产区、废水处理区等。管理区位于厂区东北部，位于夏季主导风向的上方，减少臭气对管理区影响；预处理区位于厂区中部，是生产的中心；厌氧及热电联产区位于厂区西北部；废水处理区位于厂区西南部。厂区道路由东侧规划道路二接入，在门卫计量室处设置两个入口，分别进入生产区和管理区。本项目主要建筑物为：综合楼、预处理车间、公用车间、废水处理间、门卫计量室，总建筑面积为5261.36m2；主要构筑物为：废水处理组合池、厌氧罐、双膜气柜、沼气净化单元、沼渣沼液罐、粗油脂储罐、油罐、火炬、废气处理设备、地磅、换热器及泵区等。

2、交通组织：厂区内道路成环布置，主要道路宽6m，餐厨垃圾运输通道宽7m，道路转弯半径不小于9m。交通设计满足进车、出车、回车及消防的要求。道路采用沥青混凝土道路。为满足排水要求道路最小纵坡为0.2%。厂区内限速15km/h。厂区入口与规划道路二相接，分为生产区入口和管理区入口。餐厨垃圾收集车经生产区入口进入厂区，计量称重后左转，行驶至预处理车间卸料，卸料后原路返回，洗车后离开厂区或至停车位。

**三、配套设施**

1、室外消防设施必须依规划图定位，室内消防设施按消防规范配置。

2、在下一步施工图设计中，应满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)的要求。

3、抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

4、人防工程最终建筑面积以人防部门核定为准。

5、规划车间内部设置厕所、污水处理、除尘设备、配电等配套设施。

6、在规划建筑实施过程中与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

7、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

8、本规划建筑标注尺寸均为建筑最外轮廓线正投影。

9、规划建筑层数以规划平面图为准。

10、在下一步施工图中需要按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

11、本项目应由主管部门按照要求及时做好安评及环评审批。

12、变电室的最终位置以电力部门依据相关规范确定为准。

13、在下一步建设中，需按照《许昌市人民政府办公室关于转发许昌市发展绿色建筑实施方案的通知》（许政办[2015]37号）实施。

14、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。

**四、建筑设计**

本厂区建筑物采用现代建筑设计风格，遵循经济、适用、美观、节能的设计原则，体现了餐厨处理建筑设计的时代学艺术观。建筑设计融合园林绿化、景观小品、使建筑与环境更加协调、融合，成为城市空间的一个有机的组成部分。市政工业类建筑物与市政类公共建筑风格统一，外墙主色调米白色真石漆，点缀灰色真石漆，朴素大方；构筑物露出地面部分外壁采用米白色面砖，勒脚采用灰色面砖，在风格上体现了工艺与技术的和谐，同时展示了企业的形象和时代特征。

1. **综合技术经济指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 计量单位 | 数值 | 备注 |
| 红线内用地面积 | M2 | 23341 |  |
| 总建筑面积 | M2 | 7110.66 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | M2 | 6911.66 | 计入容积率 |
| 地下建筑面积 | M2 | 199 |  |
| 建筑密度 | M2 | 24.7 |  |
| 容积率 |  | 0.30 |  |
| 机动车停车位 | 个 | 23 | 地上 |

**魏都新城、幸福里建设工程设计方案**

**一、项目概况**

位于延安路以西，玉龙街以南，长春路以东，天宝路以北。魏都新城规划红线内用地面积30649平方米（46.0亩），规划绿线内用地面积25668平方米（38.5亩）；幸福里规划红线内用地面积62090平方米（93.1亩），规划绿线内用地面积57289平方米（85.9亩）。

**二、规划布局**

1、周边关系：整体规划充分利用地块形状及周边优势，因地制宜，规划搭配丰富品质的产品类型，在充分利用土地资源的同时，又考虑与城市景观的互动，营造内外平衡、现代化的都市形象。居住地块规划中保证所有住宅均拥有好的朝向，又保证拥有良好的景观视野，充分的日照和良好通风。商服地块保证有良好的商业展示面及良好的城市形象。

1. 规划布局：本项目用地周边临城市道路，东侧为快速路延安路及绿化隔离带，南侧为城市主要干道天宝路。主入口设置在西侧长春路，在北侧玉龙街设置次要出入口。本项目小区内实行人车分流，人行和车行通过管理分开。机动车从小区入口处直接下地库，小区内部地面不停车，只设置消防车道。消防车道宽度满足规范要求，与外围城市道路相连，满足高层消防登高要求，地下停车场、防火分区分隔及疏散，均符合消防要求。住宅地块，总体布局强调中轴对称，强调中心花园，组团结构清晰，序列明显，中心围合中央大景观，营造优良的小区环境。商服地块，在东西两端布置高层，最大程度保证商业综合体的完整性，在地块分界线处设置满足消防及交通需求的通道，商服地块设置消防环道及消防扑救场地满足消防要求。住宅地块沿北侧规划7栋26F高层住宅，同时在临近次入口附近设置一栋垃圾分拣房；主入口两侧布置2栋25F高层住宅；沿南侧地块分割线设置3栋24F高层住宅，配套设施位于一二层局部三层。整体规划形成回型布局，规划结构清晰、大气舒展，展现城市现代化的城市形象。商服地块规划4F商业（局部5F），同时两侧规划19F、22F公寓。
2. 景观绿化：小区内部景观规划根据建筑的布局相匹配，规划有多层次集中绿地和景观，营造宜居环境，形成大气自然的景观轴线，在中心绿地布置居民参与性强、安全常用的体育活动场地及设施。通过建筑和景观的围合，视线及景观通过规划设置的轴线进行多视角相互沟通，以人为本，尺度适宜，规划宜人居住环境。小区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》实施。

**三、配套功能**

 1、社区卫生服务站：位于10#楼二层，建筑面积182.38平方米。

2、住宅地块物业管理用房：位于10#楼一层以及11#楼一、二、三层，建筑面积共888.39平方米。

3、农副产品经营点：位于10#楼北侧，用地面积300平方米。

4、垃圾分拣房：建筑面积20.97平方米。

5、老年人日间照料中心：位于10#和10A#楼三层，建筑面积761.91平方米。

6、公厕：位于B座楼一层，沿延安路设置，建筑面积65.84平方米。

7、消控室：住宅地块位于10#楼一层，建筑面积87.45平方米；商服地块位于A座楼一层，建筑面积119.67平方米。

8、开闭所：位于10A#楼一层，建筑面积148.83平方米。

9、停车：采用地下停车与地上停车相结合，其中住宅地块规划机动车停车位地下1340辆，非机动车停车位地上2010辆；商服地块共规划机动车停车位1227辆，其中地上10辆，地下1217辆，规划非机动停车位4787个，其中地上2291辆，地下2496辆。地下建筑面积约101677.52平方米。

10、人防：结合地下建筑设置人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

11、抗震：住宅地块规划最高建筑高度76.80米，商服地块规划最高建筑高度99.60米。抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

11、消防：小区消防车道宽4米，规划环形消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑室外场地均能满足消防车通行及救援场地要求，另规划消火栓19个，满足消防规范要求。

12、小区体育设施设置：室内体育设施位于12#楼一层二层，建筑面积共433.38平方米。结合小区绿地规划室外体育活动场地面积共1287.00平方米，室外综合健身场地面积共150平方米。

13、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。

14、变配电室：共设置4处，总建筑面积465.00平方米。最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

15、热交换站：住宅设置在住宅地块6#楼与7#楼地下室，面积约400平方米，商业设置在商业地下室东北角，面积约400平方米，地下超市热换站设置在商业地下室东北角,面积约180平方米。

16、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

17、垃圾分类收容器：每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

18、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

19、在下一步实施过程中需建设雨水收集设施，按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。在下一步施工图设计中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

20、配建机动车停车位要100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处规划充电设施。

21、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

22、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑方案及效果**

住宅地块建筑采用新古典法式风格，融合欧式元素。高层住宅主体部分采用米黄色真石漆，入口门头处采用咖色石材，局部细节点缀深咖色真石漆，整体简洁稳重，整体项目设计风格古典精致，符合高层次居住人群的需求，给人高品质的宜居之感，创造赏心悦目的居住体验。

商服地块精心设计的现代风格立面，以板材幕墙和玻璃幕墙为主。运用体块穿插的手法，不同的材料、颜色合理分布和搭配，使得立面简洁大气、富有趣味。商业建筑设计的外立面需要考虑大量的广告展示及多媒体展示功能，造型设计是结合各级广告位统一考虑的，这样使得广告位与整个建筑融为一体，让广告成为丰富建筑立面和增加商业氛围的元素。

酒店式公寓A和B座位于商服地块西侧和东侧，造型以真石漆和玻璃虚实结合，强调竖向线条，建筑造型稳重大气又避免呆板。高层塔楼和商业裙房在颜色、手法上和谐统一，相互呼应。

两者相互呼应，与商业相映成趣，体现简洁、大气和挺拔向上的感觉。

1. **夜景亮化**

设计构思：1、住宅方面突出新古典风格楼体顶部远观效果及层次感，采用暖色调布置灯光。2、综合体部分通过动静结合的灯光表达突显商业的繁华便利，增强地块辨识度，采用RGB与暖光结合的方式布置灯光。本项目分多路控制，采用新型LED灯具，体现节能、低碳的绿色照明环境，营造品质温馨的人文居住环境

布灯方案：1、住宅片区建筑顶部安装3000K LED洗墙灯勾勒天际线，突出建筑空间立体感；2、综合体办公楼南侧沿天宝路玻璃幕墙格栅安装RGBW LED全彩线槽一体式点光源营造动态的夜间视觉效果，增强光赏性的同时能起到宣传和指引的作用；3、综合体裙楼西侧沿长春街立面安装3000K LED窗台灯；南侧沿天宝路立面安装RGB LED导光板与3000K LED投光灯；东侧沿延安路立面安装3000K LED投光灯。照明手段多样，丰富立面夜间效果的同时，营造温馨繁华的商业氛围。4、综合体办公楼东西立面安装小角度3000K LED投光灯突显建筑立面简洁大气的美感；整个片区点、线、面有机结合，营造大气、品质、温馨的绿色照明环境。

**六、技术经济指标**

幸福里主要经济技术指标

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | 单位 | 数值 | 备 注 |
| 总用地面积 | ㎡ | 62090 | 红线为界 |
| ㎡ | 57289 | 绿线为界 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 215054.85 |  |
|  | 地上总建筑面积 | ㎡ | 165164.04 | 计入容积率 |
| 其中 | 1.住宅建筑面积 | ㎡ | 156372.35‬ |  |
| 2.公共服务设施建筑面积 | ㎡ | 8791.69 |  |
| 其中 | 配套商业服务设施 | ㎡ | 5459.74 |  |
| 社区卫生服务站 | ㎡ | 182.38 |  |
| 老年人日间照料中心 | ㎡ | 761.91 |  |
| 物业管理用房 | ㎡ | 888.39 |  |
| 室内体育设施 | ㎡ | 433.38 | 人均0.1--0.26平方米 |
| 便民店 | ㎡ | 343.64 |  |
| 消控室 | ㎡ | 87.45 |  |
| 配电房 | ㎡ | 465.00 | 地上共4处 |
| 开闭所 | ㎡ | 148.83 |  |
| 垃圾分拣房 | ㎡ | 20.97 |  |
| 地下总建筑面积 | ㎡ | 49890.81 | 不计入容积率 |
| 其中 | 地下夹层 | ㎡ | 4593.92 |  |
| 地下室 | ㎡ | 45228.02 | 按停车分界线计算 |
| 地下室出地面风井 | ㎡ | 68.87 | 独立于主体建筑 |
| 配套服务设施占地面积 | ㎡ | 3954 |  |
| 容积率 |  | 2.88 |  |
| 建筑密度 | % | 16.95 |  |
| 绿地率 | % | 35.05 |  |
| 居住区户（套）数 | 户 | 1340 | 户型面积均≤144㎡ |
| 户均人数 | 人/户 | 3.2 |  |
| 居住人数 | 人 | 4288 |  |
| 机动车停车位 | 个 | 1340 | 全部地下 |
| 非机动车停车位 | 个 | 2010 | 全部地上 |
| 农副产品经营点用地面积 | ㎡ | 300 | 不计入容积率 |
| 室外体育活动场地用地面积 | ㎡ | 1287 | ≥人均0.3㎡ |
| 室外综合健身场地用地面积 | ㎡ | 150 |  |

魏都新城主要经济技术指标

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | 单位 | 数值 | 备 注 |
| 总用地面积 | ㎡ | 30649 | 红线为界 |
| ㎡ | 25668 | 绿线为界 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 166892.29 |  |
|  | 地上总建筑面积 | ㎡ | 115105.58 | 计入容积率 |
| 其中 | 公寓 | ㎡ | 55455 |  |
| 商业 | ㎡ | 58403.65 |  |
| 物业管理用房 | ㎡ | 956.54 |  |
| 消防控制室 | ㎡ | 228.90 |  |
| 公厕 | ㎡ | 61.49 |  |
| 地下总建筑面积 | ㎡ | 51786.71 | 按停车分界线计算 |
| 其中 | 地下超市 | ㎡ | 7301.5 |  |
| 地下车库 | ㎡ | 43676.56 |  |
| 地下夹层 | ㎡ | 808.65 |  |
| 容积率 |  | 4.48 |  |
| 建筑密度 | % | 58.06 |  |
| 机动车停车位 | 个 | 1340 |  |
| 其中 | 地上 | 个 | 10 |  |
| 地下 | 个 | 1217 | 含机械车位550个 |
| 非机动车停车位 | 个 | 4787 |  |
| 其中 | 地上 | 个 | 2291 |  |
| 地下 | 个 | 2496 |  |

**许昌市中心医院新院区**

**建设工程设计方案(调整)**

**一、位置**

 位于魏文路以东，清苑路以南，德星路以西，文轩路以北。规划红线内用地面积171149平方米（256.7亩），规划绿线内用地面积153363平方米（230.0亩）。

**二、调整原因**

 优化配套设施布局及进出院区交通流线。

**三、调整内容**

1、优化原1#设备房位置，建筑高度由12.3米调整为9.6米，增加2#1F设备房；

2、沿文轩路主出入口增加2处1层门卫房；

3、优化沿清苑路出入口，将进车与出车分离；沿魏文路增加一处应急通道；

4、其它不涉及调整内容以原审批规划为准。

**四、亮化设计**

设计构思：依据医院建筑整体空间理念及企业CI标准色调，采用LED节能灯光，营造大气、简洁、明快的照明环境。提升医院夜间整体的观赏性、艺术性。灯具采用分路控制，分重要节日和平时照明，体现绿色节能照明。

布灯方案：1、沿街楼体顶部四周安装黄色LED洗墙灯下投光，形成带状亮化效果；2、清苑路及德星路建筑立面坚装饰槽内安装黄色LED贴片灯从两侧向中间投光；3、结合沿街楼体外立面建筑结构每层的装饰柱及德星路中间半圆形造型墙分别安装白色、黄色LED壁灯上投光，可重大节日时亮起，衬托整体环境，提升观赏性；4、沿魏文路汽车入口框内安装白色LED射灯起照明作用，外立面安装黄色24WLED投光灯上投光，体现建筑造型特色； 5、沿街楼顶适当位置及门诊入口处适当位置安装亚克力发光字，起宣传与指引作用。 整体点、线、面有机结合，重点突出，简洁大气，气势辉煌。

**五、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 计量单位 | 数值（调整前） | 数值（调整后） | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | M2 | 171149 |  | （256.7亩） |
| 规划绿线内用地面积 | M2 | 153363 |  | （230.0亩） |
| 规划总建筑面积 | M2 | 304395 | 304600 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | M2 | 200095 | 200300 | 计入容积率 |
| 地下建筑面积 | M2 | 104300 | 104300 | 其中地下车库64050平方米 |
| 建筑密度 | % | 25.5 | 25.65 |  |
| 容积率 |  | 1.3 | 1.31 |  |
| 绿地率 | % | 35.1 | 35.02 |  |
| 机动车停车位 | 个 | 2001 | 2003 | 其中地上停车位503个 |
| 非机动车停车位 | 个 | 8004 | 8012 | 其中地上停车位7056个 |
| 床位数 | 床 | 2000 |  |  |

**璟峰雅居建设工程设计方案**

**一、位置**

位于工农路以西，屯田路以北，屯里街以南。规划红线内用地面积62447平方米（93.7亩），规划绿线内用地面积57651平方米（86.5亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：整体布局形成东北高西南低的空间形态，共规划17栋住宅楼。其中8栋27层住宅楼，1栋26层住宅楼，1栋24层住宅楼，1栋20层住宅楼，6栋9层住宅楼，规划最高建筑高度79.75米。

2、道路交通：主出入口设置于工农路上，在屯里街上设置次出入口，并在西侧规划道路上规划一个应急通道。小区内道路环状设置，且满足消防、救护等要求。地下车库出入口结合小区出入口进行设置。共规划机动车停车位1519个（全地下），规划非机动停车位2257个（全地上）。共规划消火栓6个，设置高层消防登高场地，符合消防要求。

3、景观设计：小区内部规划集中绿地，营造宜人环境，结合中心绿地布置参与性强的体育活动场地及绿化，打造宜人居住环境。小区绿化种植按照《许昌市人民政府办公室关于转发市住房城乡建设局许昌市城镇绿化植物配置指导意见的通知》(许政办[2011]72号)实施。

**三、市政及配套设施**

1、社区用房：在小区东部配套服务用房内设置，建筑面积800平方米。

2、物业管理用房：位于小区东部配套服务用房内，建筑面积836平方米。

3、便民店：位于位于小区东部配套服务用房内，建筑面积323平方米。

4、垃圾分拣房：位于小区北部，建筑面积20平方米。

5、室外体育活动场地用地面积：位于小区中部，用地面积1439.04平方米。

6、养老服务设施：位于小区东部配套服务用房内，建筑面积300平方米。

7、停车：共规划地下机动车停车位1519个，规划地上非机动停车位2257个，满足停车需求。配建机动车停车位100%建设或预留充电设施安装条件，非机动车停车处规划充电设施。

8、消防：小区规划消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑均能满足消防车登高操作要求，另规划消火栓6个，满足消防规范要求。

9、人防:人防工程建筑面积以人防部门核定为准。

10、抗震：规划最高建筑高度79.75米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

11、每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

12、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。

13、变电室：最终位置及数量以电力部门依据相关规范确定为准。

14、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

15、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

16、规划在下一步实施过程中按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

17、在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》实施。

18、在下一步施工图设计中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

19、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

建筑采用现代建筑风格，立面以米黄色真石漆为主，点缀咖啡色真石漆，下部配套用房采用仿沙漠棕真石漆，整体简洁稳重。设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、明亮的现代建筑风格。

**五、亮化设计**

设计构思：以“绿色节能，科技创新”为准则。选用节能新型 LED 灯具。通过合理的控制系统调控亮灯时间，在保证良好照明效果的前提下，最大限度的节约了能源。营造节能、温馨的现代智能居住环境。

布灯方案：1、住宅楼顶部造型挑檐下部及四周横装饰槽墙体分别安装黄色LED洗墙灯和线条灯，结全建筑结构适当位置安装，突出顶部空间造型及建筑线形特点；2、沿建筑正立面竖墙安装白色LED一束光壁灯上投光，在不影响居民休息的前提下，通过灯光装点塑造层次感；3、电梯间挑檐下部墙体安装暖白色LED洗墙灯下投光，北沿街楼体电梯间立面安装白色LED点光源，衬托整体照明环境；4、东西侧山墙上部安装亚克力发光标识字，起宣传和指引作用； 5、底部商业采用暖白色LED线条灯下投光，起装饰和照明的双重作用。商业柱子安装白色LED侧发光壁灯，营造商业氛围，提升商业街品质。整体灯光点、线、面有机结合，营造宁静、温馨、宜居的夜间照明环境。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 计量单位 | 数量 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | ㎡ | 62447 | 合93.7亩 |
| 规划绿线内用地面积 | ㎡ | 57651 | 合86.5亩 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 212263.06 |  |
| 规划地下建筑面积 | ㎡ | 45997.58 | 不计入容积率 |
| 规划地上建筑面积 | ㎡ | 166265.48 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | ㎡ | 161226.89 |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | ㎡ | 50388.59 |  |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | ㎡ | 836 |  |
| 便民店建筑面积 | ㎡ | 323 |  |
| 社区服务用房建筑面积 | ㎡ | 800 |  |
| 养老服务设施建筑面积 | ㎡ | 300 |  |
| 垃圾分拣房建筑面积 | ㎡ | 20 |  |
| 设备用房 | ㎡ | 752.59 |  |
| 配套商业建筑面积 | ㎡ | 2006 |  |
| 室外体育活动场地用地面积 | ㎡ | 1439.04 |  |
| 容积率 |  | 2.884 |  |
| 建筑密度 | % | 24.8 |  |
| 绿地率 | % | 35.1 |  |
| 居住区户（套）数 | 户（套） | 1499 |  |
| 1499 | ≤144平方米 |
| 0 | ＞144平方米 |
| 户均人数 | 人/户 | 3.2 |  |
| 居住人数 | 人 | 4797 |  |
| 机动车停车率 | % | 101 |  |
| 机动车停车位 | 辆 | 1519 | 全地下 |
| 非机动车停车位 | 辆 | 2257 | 全地上 |

**瑞贝卡加油加气充电站建设工程设计方案**

**一、位置**

 位于新元大道以南、京广高铁以东。规划红线内用地面积9930平方米（14.9亩），规划绿线内用地面积8258平方米（12.4亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：规划出入口沿新元大道设置，满足通行需求。结合地块现状，兼顾新元大道景观，规划1栋2层站房、1处1层罩棚、2处充电设施。

2、道路交通：机动车进出加油加气充电站方式：采用单进单出的进出线方式，内部规划车行通道，与城市道路共同形成环形的消防通道，结合平面布局，地块内共规划消火栓4个，满足消防要求。

**三、市政及配套设施**

1、抗震：规划最高建筑高度9.2米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

2、箱变：最终位置以电力部门依据相关规范确定为准。

3、消防：规划消防通道与城市道路相连接形成环路，规划消火栓4个，满足消防要求。

4、人防：人防工程最终建筑面积以人防部门核定为准。

5、场区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》。

6、在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

7、在规划建筑实施过程中采用相应保障措施，保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

8、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

建筑采用现代建筑风格，规划建筑外立面以米白色真石漆为主，建筑形式简洁，明朗。

**五、亮化设计**

设计构思：加油站夜景遵循简洁、明快、节能的特点，要严格执行“安全适用、技术先进、绿色环保”的照明环境。

布灯方案：1、加油站办公用房顶部四周安装白色LED线条灯勾勒轮廓，办公用房造型立柱安装黄色LED窄光束地埋灯上投光，顶部柱造型安装黄色LED壁灯上投光，增强建筑空间立体感；2、加油站顶棚四周立面及吊顶实墙分别采用黄色双排LED软线条灯勾勒和洗墙灯照射，白天夜间都达到整齐美观的效果；3、顶棚玻璃吊顶适当支架位置安装白色节能集成吊顶灯LED灯；4、造型立柱顶部喇叭造型每层底部安装抱柱灯上投光，突出造型结构立体空间感；5、加油站正面顶棚上部安装亚克力发光字，起指引和宣传作用；6、加油区及充电棚柱子上部采用LED壁灯贴柱安装下投光，起照明和亮化双重作用；7、四周围墙柱顶安装暖白色LED柱头灯，起照明和美化四周环境；整体灯光布置简洁、明快，节能环保。

1. **主要技术指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 数 量 | 单 位 | 备 注 |
| 规划红线内总用地面积 | 9930 | ㎡ | 14.9亩 |
| 规划绿线内总用地面积 | 8258 | ㎡ | 12.4亩 |
| 总建筑面积 | 1905 | ㎡ |  |
| 容积率 | 0.23 |  |  |
| 建筑密度 | 29.5 | % |  |

**荣城尚府建设工程设计方案(调整)**

1. **位置**

位于尚德路以南，文峰路以西，莲意路以北，恒丰路以东。规划红线内用地面积94888平方米（142.3亩），规划绿线内用地面积84986平方米（127.5亩）。

1. **调整原因**

调整原因：依据《许昌市人民政府关于尚集镇镇区综合改造项目遗留遗留的会议纪要》许政纪（2017）57号纪要精神，按照“尊重历史，实事求是，依法依规”的原则，妥善处理遗留问题，且因该项目控制性详细规划调整，故提出对其建设性详细规划进行调整。

1. **调整内容**

1、优化小区总体布局，住宅户型、形式、高度及位置进行调整，增加住宅产品类型，满足市场需求。

2、容积率适当调整，从3.0变更为2.9。

3、相关配套设施及其他要求按照《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)及现行规范进行设置。

1. **规划内容**
2. 社区用房：位于小区中部配套服务用房内设置，建筑面积800平方米。
3. 物业管理用房：分为两处，小区北侧入口配套服务用房处，及小区中部配套服务用房内，建筑面积共计1117平方米；
4. 便民店：位于小区北侧，建筑面积475平方米。
5. 公厕：位于小区北侧，位于地块60平方米
6. 垃圾分拣房：位于小区西侧，建筑面积20平方米。
7. 室内体育活动场地建筑面积，位于小区中部配套服务用房内，建筑面积626平方米。
8. 室外体育活动场地用地面积：位于小区中部，用地面积1876平方米。
9. 养老服务设施：位于小区北部，建筑面积400平方米。
10. 储藏间：现况地上储藏间，建筑面积920平方米。
11. 停车：共规划机动车停车位1283个，现况地上机动车停车位111辆，新建地上停车位78辆；现况地下停车位260辆，新建地下停车位834辆。

规划非机动停车位1951辆，全地上，满足停车需求。

配建机动车停车位100%建设或预留充电设施安装条件，非机动车停车处规划充电设施。

1. 消防：小区规划消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑均能满足消防车登高操作要求，另规划室外消火栓17个，满足消防规范要求。
2. 抗震：规划最高建筑高度99.8米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。
3. 每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。
4. 邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。
5. 变电室：最终位置及数量以电力部门依据相关规范确定为准。
6. 人防:人防工程建筑面积以人防部门核定为准。
7. 在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。
8. 规划在下一步实施过程中按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。
9. 在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。
10. 在下一步施工图设计中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。
11. 该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**五、建筑设计**

建筑采用现代建筑风格，立面以米黄色真石漆为主，点缀深红棕色真石漆;下部配套用房采用深红棕色真石漆，整体简洁稳重。设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、明亮的现代建筑风格。

**六、亮化设计**

重点突出新中式建筑风格顶部结构特点及远观效果，结合建筑结构用灯光装点出层次感，采用新型LED节能灯具，多路控制，分重大节日照明和平日照明，营造不同的灯光效果及节能绿色照明环境。

布灯方案：1、顶部突出造型墙及阁楼分别安装黄色LED投光灯结合实际情况照射，沿顶部轮廓挑檐下部墙面安装黄色洗墙灯上投光，突出顶部空间及立体的远观效果；2、高层顶部北立面电梯间位置分别安装暖白色LED线形投光灯和线条灯照明凹槽内实墙体，沿南立面顶部竖墙安装白色LED点光源，以点成线，突出建筑结构线形美；3、中高层南正立面顶部竖装饰墙安装3000K暖色LED壁灯上投光，衬托建筑居次感；4、高层北立面沿街，多层及中高层南沿街立面沿竖墙安装白色LED点光源，衬托整体照明环境； 5、沿街东西侧山墙上部安装亚克力发光标识字，起指引与宣传作用；6、入口大门安装3000K暖色洗墙灯照射顶部装饰槽墙，柱墙安装黄色LED壁灯，夜间起照明与美化环境作用。整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、宜居的绿色照明环境。

**七、主要经济技术指标**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 单位 | 调整前数值 | 调整后数值 | 备注 |
| 规划居住区红线内总用地 | ㎡ |  | 94888 | （142.3亩） |
| 规划居住区绿线内总用地 | ㎡ |  | 84986 | （127.5亩） |
| 总建筑面积 | ㎡ | 174106 | 308187 |  |
|  | 地上建筑面积 | ㎡ |  | 246458 | 计入容积率 |
|  | 住宅建筑面积 | ㎡ | 164104 | 236422 |  |
| 其中 | 现状住宅建筑面积 | ㎡ |  | 132324 | （现状） |
| 新建住宅建筑面积 | ㎡ |  | 104098 |  |
| 配套设施建筑面积 | ㎡ | 10002 | 10036 |  |
|  | 物业管理用房  | ㎡ |  | 1117 | （现状） |
| 社区服务 | ㎡ |  | 800 | （现状） |
| 地上储藏间 | ㎡ |  | 920 | （现状） |
| 室内体育设施 | ㎡ |  | 626 | （现状） |
| 便民店 | ㎡ |  | 475 | （现状） |
| 公厕 | ㎡ |  | 60 |  |
| 垃圾分栋房 | ㎡ |  | 20 |  |
| 开闭站 | ㎡ |  | 156 |  |
| 变配电室 | ㎡ |  | 1085 |  |
| 其它公共配套设施 | ㎡ |  | 2399 |  |
| 其中 | 现状其它公共配套设施 | ㎡ |  | 2171 | （现状） |
| 新建其它公共配套设施 | ㎡ |  | 228 |  |
| 养老用房 | ㎡ |  | 400 |  |
| 地上机动车库 | ㎡ |  | 1978 |  |
| 地下车库及储藏室建筑面积 | ㎡ |  | 61303 |  |
| 车库 | 现状地下车库建筑面积 | ㎡ |  | 15532 | （现状） |
| 新建地下车库建筑面积 | ㎡ |  | 28057 |  |
| 储藏室 | 现状地下储藏室建筑面积 | ㎡ |  | 10018 | （现状） |
| 新建地下储藏室建筑面积 | ㎡ |  | 6308 |  |
| 居住总户(套)数 | 户(套) | 790 | 1951 |  |
| 其中 | 现状住宅户数 | 现状住宅户数 | 户(套) |  | 1117 |  |
| 建筑面积>144㎡户（套） | 户(套) |  | 38 |  |
| 建筑面积<144㎡户（套） | 户(套) |  | 1079 |  |
| 新建住宅建筑面积<144㎡户（套） | 户(套) |  | 834 |  |
| 建筑密度 | % | 23 | 24.9 |  |
| 容积率 |  | 2.05 | 2.90 |  |
| 绿地率 | % | 38 | 35.0 |  |
| 建筑高度 | m |  | 99.80 |  |
| 居住区机动车位数 | 辆 | 309 | 1283 |  |
| 其中 | 地上机动车车位 | 现状地上机动车位数 | 辆 |  | 111 |  |
| 新建地上机动车位数 | 辆 |  | 78 |  |
| 地下机动车车位 | 现状地下机动车位数 | 辆 |  | 260 |  |
| 新建地下机动车位数 | 辆 |  | 834 |  |
| 非机动车停车位 | 辆 |  | 1951 |  |
| 其中 | 现状非机动车位数 | 辆 |  | 1117 |  |
| 新建非机动车位数 | 辆 |  | 834 |  |
| 室外活动场地 | ㎡ |  | 1876 |  |
| 农副产品经营点 | ㎡ |  | 300 |  |

# 许昌经济技术开发区初级中学和解放路小学（许昌经济技术开发区新时代精英学校）

**建设工程设计方案（调整）**

**一、位置**

位于昌和路以北，解放路以东，屯田路以南，许繁路以西，规划红线内用地面积82435平方米 (123.77亩），规划绿线内用地面积76934平方米（115.40亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：方案主要分成三大功能板块，即综合教学区、生活区、运动区，其中中学36个班，小学为36个班。在规划中考虑了动静分区，教学区、生活区、运动区合理分开，建筑与环境相结合。两大功能板块整体规划设计，又自成系统，便于学校管理，在各区域内设置公共绿地，活动广场和景观广场，美化整体环境。设置西侧主出入口广场，在校园南侧和东侧分别设置次入口，连接建筑和庭院空间。

2、道路交通： 车行系统沿地块外围布局，尽量不打扰教学区内部，考虑地下停车，学校内部以步行为主，紧急情况下可以通消防车。中学主入口位于解放路。学校次入口设在南侧的昌和路和东侧的许繁路，次入口均为人行出入口。

**三、市政及配套设施**

1、停车：学校共规划机动车停车位494个，地下458个，地上36个，满足停车需求。

2、消防：校园内部消防通道宽度4-8米，且形成环路。规划消火栓8个，满足交通及消防要求。

3、变电室：最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

4、人防：人防工程最终建筑面积以人防部门核定为准。

5、抗震：规划最高建筑高度23.25米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

6、在下一步施工图设计阶段，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，并与城市管网相衔接。

7、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

8、在下一步实施过程中需建设雨水收集利用设施。

9、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

10、在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》实施。

11、在下一步施工图设计中，需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

12、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

方案在设计中主要强调的是现代感和简约感。并根据功能的不同设计但又不失整体性。总体立面造型简洁，高低错落，直线与曲线结合，虚实对比运用其中，强调建筑的雕塑感和活泼感。色彩主要采用红色和白色真石漆结合，使建筑刚柔相济。在运用传统元素的基础上使用现代化构成元素，使整个建筑新颖而不失品质，综合楼6层，教学楼为5层，学校专门艺术楼，为学生提供丰富的社团活动。

**五、亮化设计**

设计构思：结合现代建筑风格特点，采用LED节能灯具，明暗结合。体现绿色环保的夜间照明环境。

布灯方案：1、屋檐下采用黄色LED投光灯上投光，增强空间结构感；2、教学楼外立面竖墙面安装窄光束壁上下投光；3、采用绿色泛光灯投射广场和操场周边的植被体现自然景观。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 单位 | 数量 | 备注 | 控规标准 |
| 规划用地面积 | ㎡ | 82435 | 红线为界 | 82435 |
| ㎡ | 76934 | 绿线为界 | 76934 |
| 总建筑面积 | ㎡ | 100483.21 |  |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | ㎡ | 87013.46 | 计入容积率 | ＜92320.8 |
| 地下建筑面积 | ㎡ | 13469.75 | 不计入容积率 |  |
| 容积率 |  | 1.13 |  | ＜1.20 |
| 建筑密度 | % | 23.48 |  | ＜25 |
| 绿地率 | % | 35.98 |  | ≥35 |
| 中学规模 | 班 | 36 | 学生1800人 | 36 |
| 小学规模 | 班 | 36 | 学生1620人 | 36 |
| 机动车停车位 | 辆 | 494 | 地下458辆，地上36辆 | ≥30 |
| 非机动车停车位 | 辆 | 1220 |  | 1218 |

**许昌垃圾焚烧发电炉渣综合处理项目**

**建设工程设计方案**

**一、位置**

位于香山公园以南，庞庄村以西，许昌市生活垃圾综合处理厂以东的许昌市静脉产业园。规划红线内用地面积18680平方米（28.0亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：结合场地实际情况，沿地块东侧的规划城市道路设置两个出入口，分别为北部的生产出入口与南侧的办公出入口。地块西侧规划一栋单层厂房，东侧规划一栋四层的办公楼。

2、道路交通：场地内道路交通流线明确，指向性强，无流线交叉，道路宽度为6.0m，满足社会车辆在内部快速通行。沿规划道路规划两个主出入口，满足交通以及消防要求。

3、景观布局：沿地块东侧规划城市道路设置带状景观绿化带，另外在地块东南角设置片状绿化区，满足办公生活的景观需求。

**三、市政及配套设施**

1、抗震：规划建筑的抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

2、变压器；箱变变压器最终位置及面积以电力部门依照相关规范确定为准。

3、消防：规划消防道路与城市道路相连接，规划消火栓2个，满足消防规范要求。

4、规划建筑在下一步施工图设计阶段做到雨污分流。

5、在下一步建设中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

6、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》(GB50763—2012)要求配备无障碍设施。

7、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

8、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

规划建筑采用现代风格处理手法，建筑外立面采用白色面砖与朱红色涂料相结合处理形式，使建筑形体简洁大气。

**五、主要技术指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 指标 | 单位 | 备注 |
| 规划用地面积 | 红线为界 | 18680.0 | ㎡ | 约28.02亩 |
| 其中 | 规划总建筑面积 | 19719.86 | ㎡ | 　 |
| 地上建筑面积 | 19719.86 | ㎡ | 　 |
| 其中 | 厂房 | 16534.72 | ㎡ | 单层厂房高度超过8米，按两层计算 |  |
| 办公楼 | 3135.14 | ㎡ | 　 |  |
| 门卫室 | 50.00 | ㎡ | 　 |  |
| 容积率 | 1.056 | —— | 控规要求容积率＜1.1 |  |
| 办公用地面积占总用地面积 | 4.32% | % | 　 |  |
| 建筑密度 | 48.84% | % | 控规要求建筑密度＜50% |  |
| 绿地率 | 10.50% | % | 　 |  |
| 机动车停车位 | 地上 | 33 | 辆 | 工业厂房车位/100㎡建筑面积0.1辆 |  |
| 地下 | 0 | 辆 | 工业类办公车位/100㎡建筑面积0.5辆 |  |

**天宝名苑建设工程设计方案**

**一、位置**

位于天宝路以北，龙祥路以东，颍水路以西。规划红线内用地面积67439平方米（101.16亩地），规划绿线内用地面积61709平方米（92.56亩地）。

**二、规划内容**

1. 规划布局：结合周边情况，地块南侧临天宝路，规划五栋26层高层住宅和一栋25层高层住宅，地块北侧两栋26层高层住宅，地块东北角是一个15班的幼儿园，地块西侧临龙祥路规划两栋底商住宅，形成内商业街，正对西入口有三层配套公共服务设施，整体形成围合式布局，突出中心景观，提升居住品质。
2. 道路交通：小区内部设置环形消防车道，沿龙祥路规划主要主入口，沿颍水路规划次要出入口，满足交通以及消防要求，幼儿园沿颍水路设置单独出入口。
3. 景观布局：核心景观轴和组团景观

组团景观：小区内部设置中心景观，结合中心绿地布置参与性强的活动场地，视线及景观通过轴线进行多视角相互沟通，强调绿化脉络与居者生活活动的有机融和，尽可能使各户型都有良好的景观和朝向，做到户户有景。

核心景观轴：沿西大门东大门轴线上布置休闲步道、健身场地、庭院等形成场地东西轴线；结合主入口景观，通过带状的休憩区、健身场地、小型广场等与场地外运动场地连接，形成自然过渡。

**三、市政及配套设施**

1. 社区养老设施：结合小区西侧建筑规划社区养老设施用房，建筑面积323平方米。
2. 社区服务用房：结合小区北侧建筑规划社区服务用房，建筑面积1000平方米。
3. 物业管理用房：结合小区中心配套服务用房规划物业管理用房，建筑面积902平方米。
4. 便民店：结合小区西侧配套服务用房规划便民店，建筑面积333平方米。
5. 农副产品经营点：小区内部规划农副产品经营点，占地面积300平方米。
6. 变配电室：结合小区西侧和南配套服务用房设置地上变配电室，面积532平方米，最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。
7. 室外体育健身场地：结合小区绿地设置室外体育健身场地，用地面积1551.6平方米。
8. 室内体育健身场地：结合小区西侧配套服务用房设置室内体育健身场地，建筑面积为517平方米，满足居民的生活需求。
9. 垃圾分拣房：在小区南部规划垃圾分拣房一处，建筑面积20平方米。
10. 热交换站：规划地下热交换站，建筑面积190平方米。
11. 停车：规划地下一层机动车库，机动车车位全部设置在地下；地下总建筑面积55969平方米，可停放机动车1616辆；规划地面非机动车2424辆。
12. 消防：规划环形消防道路，宽度4米，与城市道路相连接，满足消防规划要求。结合平面布局，规划消火栓10个，满足消防规范要求。
13. 抗震：规划最高建筑高度79.8米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。
14. 邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一个。
15. 每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。
16. 规划建筑在下一步施工图设计阶段做到雨污分流，配套用房设置单独排污出口,并与城市管网相衔接。
17. 在下一步建设中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。
18. 无障碍：在下一步施工图设计中需按照《无障碍设

计规范》(GB50763—2012)要求配备无障碍设施。

1. 在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局

关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

1. 在下一步建设中，配建机动车停车位应100%配建充电设施或预留建设安装条件，非机动车充电桩结合非机动车停车处进行设置。
2. 该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

建筑主要采用新古典建筑风格，与周边建筑风格相协调统一，主墙面采用浅咖啡色真石漆与米黄色真石漆相结合的处理手法，体现建筑时尚、挺拔之美。

**五、夜景亮化**

设计构思：结合项目位置和周边环境，重点突出东、西、南立面沿街六栋楼建筑顶部框架结构造型空间及远观效果，北面楼体不做亮化，营造学校宁静的学习环境。分多路控制，节假日和平日照明按需控制灯光，营造温馨、节能、环保、绿色夜间照明环境。

布灯方案：1、沿街楼体顶部阁楼底部安装黄色LED投光灯上投光，突出顶部建筑空间及层次感；2、沿建筑顶部挑檐底部及侧墙顶部凹槽墙安装暖白色LED洗墙灯上投光，产生线形面光源效果，增强远观效果；3、南立面顶部沿竖装饰墙安装淡蓝色LED线条灯，夜间河流动变化，与“天宝名苑”的天蓝色相呼应，增强观赏性；4、南立面在不影响居民休息的情况下，在横装饰槽墙内安装白色LED壁灯向两侧投光，形成远观面式点光效果，衬托整体照明环境；5、东西楼侧墙上部安装亚克力发光标识字，起指引与宣传作用；6、沿街商业柱子安装暖色LED侧发光壁灯，商业顶部装饰槽内安装黄色LED线条灯，突出商业氛围。7、入口大门上部造型采用黄色LED投光灯及洗墙灯照射结合实际情况照射，柱子安装窄光束壁灯上投光及暖色侧发光壁灯，起照明和美化环境作用。整体灯光温馨、宁静、简洁。营造宜人宜居的绿色照明环境。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
| 规划红线内用地面积 | ㎡ | 67439 | 约101.16亩 |
| 规划绿线内用地面积 | ㎡ | 61709 | 约92.56亩 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 232741 | 　 |
| 其中 | 地下总建筑面积 | ㎡ | 54682 |  |
| 地上总建筑面积 | ㎡ | 178059 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | ㎡ | 165859 | 　 |
| 幼儿园建筑面积 | ㎡ | 4371 |  |
| 公共服务设施建筑面积 | ㎡ | 7829 | 　 |
| 其中 | 其它公共服务设施建筑面积 | ㎡ | 4106 | 　 |
| 便民店建筑面积 | ㎡ | 331 |  |
| 物业管理用房建筑面积 | ㎡ | 898 |  |
| 社区服务用房建筑面积 | ㎡ | 1000 | 　 |
| 变配电室建筑面积 | ㎡ | 544 |  |
| 公厕 | ㎡ | 60 |  |
| 门卫 | ㎡ | 30 |  |
| 垃圾分拣房建筑面积 | ㎡ | 20 | 　 |
| 社区室内体育用房建筑面积 | ㎡ | 517 |  |
| 社区养老服务设施建筑面积 | ㎡ | 323 |  |
| 农副产品经营点用地面积 | ㎡ | 300 |  |
| 室外体育设施用地 | ㎡ | 1551.6 | 　 |
| 绿 地 率 | % | 35.2 | 　 |
| 建筑密度 | % | 18.45 | 　 |
| 容 积 率 | / | 2.88 | 　 |
| 机动车停车位 | 个 | 1616 | 全地下 |
| 小区非机动车停车位 | 个 | 2424 | 　 |
| 总居住户数 | 户 | 1616 |  |
| 总居住人数 | 人 | 5172 | 3.2人/户 |

**北海书苑建设工程设计方案**

**一、位置**

位于凉亭街以南，永贤路以东，竹园街以北，清潩河西路以西，规划红线用地面积79545平方米（119.32亩），规划绿线用地面积71740平方米（107.61亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：规划共29栋建筑，其中7栋27层住宅楼， 1栋25层住宅楼, 1栋24层住宅楼, 1栋22层住宅楼,8栋18层住宅楼，4栋17层住宅楼，1栋3层配套建筑, 1栋2层配套建筑, 5栋1层配套建筑。

2、道路交通：小区沿永贤路设置主要出入口、沿凉亭街设置次出入口，沿清潩河西路设置次出入口。小区内部设置宽度不小于4米的主干车道，构成小区内部的主要交通干线，兼做消防通道，满足交通及消防要求。

3、景观设计： 规划地块沿横纵两大轴线形成五级景观，沿清潩河形成良好的城市景观视野，超大尺度的中央景观轴线，中心庭院与组团庭院相结合，专享超大视距的入户景观，从而营造多层次的生态绿色住宅社区。

**三、市政及配套设施**

1、医疗卫生设施：设置于26#楼首层，建筑面积共150平方米。

2、物业管理用房：设置于1#楼1F、2#楼1F、18#楼1F西单元边户和中户，地上建筑面积共932.83平方米，地下2#附近建筑面积56.17平方米，合计989平方米。

3、社区养老服务设施：社区养老设施设置于11#楼1F，建筑面积共331.60平方米。

4、便民店：设置于27#楼1F,建筑面积共404.20平方米。

5、室内体育设施：设置于27#楼2F，建筑面积共530.60平方米。

 6、垃圾分拣房：设置于26#楼1F，垃圾分拣房建筑面积20平方米。

8、配电房：设置于28#楼、29#楼、30#楼和31#楼，设计建筑面积575.58平方米，开闭所设置于32#楼，设计面积为129.71平方米，最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

9、社区服务用房：设置于26#楼1F、2F、3F，建筑面积1000平方米。消防控制室位于26#楼1F，建筑面积80平方米。

10、配套商业：设置于11#楼1F裙房和18#楼1F裙房，建筑面积596.40平方米。

11、停车：机动车采用全地下停车方式，共规划机动车停车位1658辆；规划非机动停车位2487辆，采用全地上停车方式，所有机动车和非机动车均满足停车需求。

12、消防：小区消防车道宽4米，规划环形消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑室外场地均能满足消防车通行及救援场地要求，满足消防规范要求。

13、人防：结合地下建筑设置人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

14、抗震：规划最高建筑高度79.95米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

15、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一组。

16、结合小区绿地规划室外体育设施用地，面积共1591.80平方米。

17、农副产品经营点：结合小区东侧入口规划农副产品经营点一处，用地面积300平方米。

18、圾分类收容器：每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

19、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

20、在下一步实施过程中需建设雨水收集设施，按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

21、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

22、配建机动车停车位要100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

23、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

24、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

25、在下一步施工图设计中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

26、在下一步施工阶段，地下车库出入口处采用工程手段设置防洪设施。

27、小区内供热与小区周边热力管网建设同步实施

28、消防通道净宽净高均不小于4米。

**四、建筑设计**

建筑采用现代中式建筑风格搭配，融合真石漆、装饰构件等元素，体现现代舒适人居气息。住宅上部和基座采用米色真石漆和浅咖色涂料、门头部分采用浅咖色铝板；沿街配套用房部分采用米色真石漆和浅咖色涂料。整体简洁稳重，整体项目设计风格精致隽永，简洁大气，沉稳现代，符合现代的气质，给人高品质的宜居之感，创造赏心悦目的居住体验。

**五、亮化设计**

设计构思：重点突出建筑顶部远观效果及建筑空间结构美，采用暖色调布置灯光。多路控制，分节假日和日常照明，营造温馨的住宅环境。

1. **主要技术指标**

|  |
| --- |
| 经济技术指标表一览表 |
|  | 项目 | 数值 | 单位 | 备注 |
| 一 | 总用地面积（红线为界） | 79545.00 | ㎡ |  |
| 总用地面积（绿线为界） | 71740.00 | ㎡ |  |
| 规划总建筑面积 | 262838.97 | ㎡ |  |
| 计容总建筑面积 | 206969.84 | ㎡ | 计入容积率 |
| 地上总建筑面积 | 206913.67 | ㎡ |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 202022.75 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | 4750.92 | ㎡ |  |
| 其中 | 商业建筑面积 | 596.40 | ㎡ |  |
| 社区用房 | 1000 | ㎡ | 不小于1000㎡　 |
| 物业管理用房 | 932.83 | ㎡ | 地上932.83㎡，地下56.17㎡，合计989㎡ |
| 便民店 | 404.20 | ㎡ | 住宅总建筑面积的2‰　 |
| 社区卫生服务站 | 150.00 | ㎡ | 不少于150㎡ |
| 社区养老服务设施 | 331.60 | ㎡ | 每百户20㎡，且不小于300㎡　 |
| 室内体育活动场地 | 530.60 | ㎡ | 人均0.1㎡ |
| 垃圾分拣房 | 20.00 | ㎡ | 不少于15㎡ |
| 变电室 | 575.58 | ㎡ |  |
| 开闭所 | 129.71 | ㎡ |  |
| 消防控制室 | 80.00 | ㎡ |  |
| 出地面楼梯间面积 | 140.00 | ㎡ |  |
| 地下总建筑面积 | 55925.30 | ㎡ | 其中物业用房56.17㎡计入计容面积 |
| 三 | 农副产品经营占地面积 | 300.00 | ㎡ | 不少于300㎡ |
| 室外体育活动占地面积 | 1591.80 | ㎡ | 人均0.3㎡ |
| 公共绿地占地面积 | 5306.00 | ㎡ | 人均1㎡ |
| 建筑密度 | 22.60 | % |  |
| 容积率 | 2.88 |  |  |
| 绿化率 | 35.10 | % |  |
| 四 | 住宅总户数 | 1658 | 户 | 住宅套型均≤144㎡ |
| 居住人数 | 5306 | 人 | 3.2人/户 |
| 五 | 机动车停车位 | 1658 | 辆 | 1车位/户，全部地下停车 |
| 非机动停车位 | 2487 | 辆 | 1.5车位/户，全部地上停车 |

**北海澜郡建设工程设计方案**

**一、位置**

位于永宁街以南，魏庄北街以北，文峰北路以东，莲苑路以西。67-2a地块规划红线内用地面积40699平方米（61.0亩），规划绿线内用地面积36694平方米（55.0亩）；67-2b地块规划红线内用地面积39738平方米（59.6亩）,规划绿线内用地面积35906平方米（53.9亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：两地块统一规划，结合现状地块情况规划8栋高层住宅建筑，10栋洋房住宅及附属垃圾分拣房结合变电室1栋、开闭所1栋、公厕1栋，独立住宅变电室1栋，6班幼儿园1所。主次出入口通过与城市道路的连接形成环状路网。小区道路兼做步行街道联通景观节点。

2、道路交通：小区内主入口设在莲苑路中间，次入口设在魏庄北街及永宁街西侧，住宅机动车停车采用地下停车，结合主次出入口共设置3个地下车库出入口，便于管理。整体规划交通体系满足交通及消防要求。

3、小区绿化：小区的集中绿地设于入口处，提高居民归家景观体验感，东西向结合入口集中打造主要景观轴，与宅间组团绿地结合、相互渗透，整体形成生态宜居的景观体系，使住户有景可观，有景可赏，满足居民休闲、健身、聚会等功能需求。小区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》(许政办[2011]72号)实施。

**三、市政及配套设施**

1、社区服务用房：结合12#楼底层裙房规划社区服务用房，建筑面积1002.71平方米。

2、室内体育设施：结合1#楼底层配套用房规划室内体育设施，建筑面积562.71平方米。

3、社区养老服务设施：结合1#楼底层配套用房规划养老服务设施，建筑面积349.4平方米。

4、物业管理用房：结合6#楼底层配套用房规划物业管理用房，建筑面积1052.41平方米。

5、便民店：结合S-1#及12#楼底层配套设施用房对外规划便民店，建筑面积398.93平方米。

6、垃圾分拣房：在小区西北侧规划垃圾分拣房，建筑面积20平方米。

7、公厕：在小区东侧结合S-4#规划公厕一处，建筑面积61.95平方米。

 8、农副产品经营点：在19#楼北侧规划农副产品经营点，占地面积300平方米。

9、室外体育活动场地：在10#楼南侧规划室外体育活动场地，占地面积1664.79平方米。

10、消防控制室：结合地下室设消防控制室。

11、结合地下空间规划地下热交换站一处。

12、住宅小区停车采用机动车地下停车与非机动地上停车相结合的停车方式。规划地下机动车停车位1741，规划非机动停车位2593个，满足停车需求。

13、小区内部道路兼做消防通道，与城市道路相连接。

14、规划最高建筑高度79.5米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

15、配电房：配建配电房3处，建筑面积共431.31平方米；最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

16、开闭所：配建开闭所1处，建筑面积共166.61㎡

17、结合地下车库规划人防工程，建筑面积约12600平方米。

18、在下一步施工阶段，地下车库出入口处采用工程手段设置防洪设施。

19、每个单元门口配置一套分类垃圾收集器，一个邮报箱。

20、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》(GB50763—2012)要求配备无障碍设施。

21、在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

22、在下一步实施过程中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

23、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

24、在下一步建设中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

25、在下一步建设中，规划地块配建机动车停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件。

26、在规划建筑实施过程中采用相应保障措施，保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

27、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评及雷评审批。

28、规划小区内供热管网与小区同步实施。

**四、建筑设计**

小区住宅采用新中式建筑风格，住宅底部采用浅黄色真石漆，主体选用米黄色真石漆搭配深咖色真石漆；建筑立面设计通过对墙面、门窗的不同材质、色彩、肌理的变化，形成简练、明亮的建筑风格。

**五、亮化设计**

设计构思：充分展现建筑结构，赋予建筑高识别度的灯光，体现地标感，明暗结合，采用高效节能的LED灯具，照明光色以暖色为主，营造夜景的丰富层次。按照时间段分为平时模式和深夜模式，深夜模式只开启建筑顶部天际线。

1. **主要技术经济指标**

|  |
| --- |
|  总体技术经济指标 |
|
| 编号 | 项目 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 总用地面积（红线为界） | 80437 | ㎡ | 120.6亩 |
| 总用地面积（绿线为界） | 72600 | ㎡ | 108.9亩 |
| 2 | 规划总建筑面积 | 282692.98  | ㎡ |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | 209378.40  | ㎡ |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 198557.16  | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | 8818.97  | ㎡ |  |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | 1052.41  | ㎡ | 《河南物业管理条例》 |
| 便民店建筑面积 | 398.93 | ㎡ | ≥住宅总建筑面积的2‰ |
| 垃圾分栋房建筑面积 | 20.00  | ㎡ | ≥15㎡ |
| 社区服务用房建筑面积 | 1002.71 | ㎡ | ≥1000㎡ |
| 室内体育设施建筑面积 | 562.71  | ㎡ | ≥每人0.1平方米 |
| 养老服务设施建筑面积 | 349.40  | ㎡ | ≥20㎡/百户，且≥300㎡ |
| 公厕建筑面积 | 61.95 | ㎡ | ≥60㎡ |
| 变电所（含开闭所）建筑面积 | 597.92 | ㎡ |  |
| 商业建筑面积 | 4772.94  | ㎡ |  |
| 幼儿园建筑面积 | 2002.27  | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | 73314.58  | ㎡ |  |
| 其中 | 地下车库面积 | 60940.47  | ㎡ |  |
| 地下夹层面积  | 12374.11  | ㎡ |  |
| 3  | 容积率 | 2.88  | - | ＞1.0，＜2.9 |
| 4 | 建筑密度 | 24.68  | % | ＜25% |
| 5 | 绿地率 | 35.85  | % | ≥35% |
| 6 | 居住区套数 | 1728 | 套 |  |
| 其中 | 户型面积≤144㎡套数 | 1703 | 套 |  |
| 户型面积＞144㎡套数 | 25 | 套 |  |
| 7 | 户均人数 | 3.2 | 人/户 |  |
| 8 | 居住人数 | 5530 | 人 |  |
| 9 | 机动车停车位 | 1741  | 辆 |  |
| 其中 | 地上机动车停车位 | 0 | 辆 | 1.0辆/户≤144㎡，1.5辆/户＞144㎡ |
| 地下机动车停车位 | 1741 | 辆 |
| 10 | 机动车停车率 | 100.72 | % |  |
| 11 | 非机动车停车位 | 2593 | 个 | 1.5辆/户 |
| 12 | 农副产品经营点占地面积 | 300.00  | ㎡ |  |
| 13 | 室外体育活动场地 | 1659.03  | ㎡ | ≥每人0.3平方米 |
| 14 | 集中绿地 | 2765.05 | ㎡ | ≥每人0.5平方米 |

|  |
| --- |
| 北海澜郡67-2a地块技术经济指标 |
|
| 编号 | 项目 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 总用地面积（红线为界） | 40699 | ㎡ | 61.0亩 |
| 总用地面积（绿线为界） | 36694 | ㎡ | 55.0亩 |
| 2 | 规划总建筑面积 | 143594.24  | ㎡ |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | 105825.50  | ㎡ |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 100917.87  | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | 4907.63  | ㎡ |  |
| 其中 | 便民店建筑面积 | 398.93 | ㎡ | ≥住宅总建筑面积的2‰ |
| 垃圾分栋房建筑面积 | 20.00  | ㎡ | ≥20㎡ |
| 社区服务用房建筑面积 | 1002.71  | ㎡ | ≥1000㎡ |
| 变电所（含开闭所）建筑面积 | 289.56 | ㎡ |  |
| 商业建筑面积 | 3196.43 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | 37768.74  | ㎡ |  |
| 其中 | 地下车库面积 | 33141.13  | ㎡ |  |
| 地下夹层面积  | 4627.61 | ㎡ |  |
| 3  | 容积率 | 2.88  | - | ＞1.0，＜2.9 |
| 4 | 居住区套数 | 873 | 套 |  |
| 其中 | 户型面积≤144㎡套数 | 873 | 套 |  |
| 户型面积＞144㎡套数 | 0 | 套 |  |
| 5 | 户均人数 | 3.2 | 人/户 |  |
| 6 | 居住人数 | 2845 | 人 |  |
| 7 | 机动车停车位 | 873 | 辆 |  |
| 其中 | 地上机动车停车位 | 0  | 辆 | 1.0辆/户≤144㎡，1.5辆/户＞144㎡ |
| 地下机动车停车位 | 873 | 辆 |
| 8 | 机动车停车率 | 100.00  | % |  |
| 9 | 非机动车停车位 | 1334 | 个 | 1.5辆/户 |
| 10 | 农副产品经营点占地面积 | 300.00  | ㎡ |  |

|  |
| --- |
|  北海澜郡67-2b地块技术经济指标 |
|
| 编号 | 项目 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 总用地面积（红线为界） | 39738 | ㎡ | 59.6亩 |
| 总用地面积（绿线为界） | 35906 | ㎡ | 53.9亩 |
| 2 | 规划总建筑面积 | 139098.74  | ㎡ |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | 103552.90  | ㎡ |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 97639.29  | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | 3931.34  | ㎡ |  |
|  | 物业管理用房建筑面积 | 1052.41  | ㎡ |  |
| 养老服务设施建筑面积 | 349.40 | ㎡ | ≥20㎡/百户，且≥300㎡ |
| 变电所（含开闭所）建筑面积 | 308.36  | ㎡ |  |
| 公厕建筑面积 | 61.95 | ㎡ |  |
| 商业建筑面积 | 1576.51 | ㎡ |  |
| 幼儿园建筑面积 | 2002.27  | ㎡ |  |
| 地下建筑面积 | 35545.84  | ㎡ |  |
| 其中 | 地下车库面积 | 27799.34  | ㎡ |  |
| 地下夹层面积  | 7746.50 | ㎡ |  |
| 3  | 容积率 | 2.88  | - | ＞1.0，＜2.9 |
| 4 | 居住区套数 | 855 | 套 |  |
| 其中 | 户型面积≤144㎡套数 | 830 | 套 |  |
| 户型面积＞144㎡套数 | 25 | 套 |  |
| 5 | 户均人数 | 3.2 | 人/户 |  |
| 6 | 居住人数 | 2736 | 人 |  |
| 7 | 机动车停车位 | 868 | 辆 |  |
| 其中 | 地上机动车停车位 | 0  | 辆 | 1.0辆/户≤144㎡，1.5辆/户＞144㎡ |
| 地下机动车停车位 | 868 | 辆 |
| 8 | 机动车停车率 | 101.46  | % |  |
| 9 | 非机动车停车位 | 1283 | 个 | 1.5辆/户 |

**博群上和境建设工程设计方案**

**一、位置**

位于新元大道以南，清潩河西路以西。规划红线内用地面积52075平方米（78.1亩），规划绿线内用地面积50670平方米（76.0亩）。

**二、主要内容**

1、规划布局：采用超大中心景观的布局，空间的现代形式。环绕中心大景观，让所有楼栋的视野都极其开阔，居民享受与大自然的零距离接触。规划11栋23层住宅楼；1栋2层配套服务用房；1栋小区西入口门卫；1栋1层配电房；1栋垃圾分拣房；规划最高建筑高度68.75米。配套服务设施集中布置在8#楼和1#楼、2#楼一层，集中布置便于使用。

2、道路交通：小区主入口设置在东侧清潩河西路，次入口设置在西侧永贤路。地库出入口结合小区出入口设置，机动车从小区出入口直接下地下车库，形成人车分流，营造良好的居住氛围。

3、景观设计：本地块充分考虑功能使用及人文品质要求，并结合建筑设计，统一融合景观设计。为体现小区绿化景观的均好性，打造公园里的社区，社区中的公园。通过营造现代空间序列感，加以景观与建筑一体化设计，线性元素，大面积绿化，简约大气。打造独一无二的中央大花园，轻边界辅助设计融合五大花园（四季花园、活力花园、植物花园、芳香花园、礼仪花园）。

绿地内设大量草坪、花坛、休闲设施，形成老少皆宜，环境优美的休憩用地。小区绿化种植通过《许昌市园林绿化管理处》审核。

**三、市政及配套设施**

1、社区服务用房1009.48㎡，设置在8#楼。

1. 物业管理用房786.05㎡，设置在8#楼内建筑面积719.73㎡。设置在2#楼内建筑面积66.32㎡。
2. 便民店298.77㎡，设置在8#楼。
3. 老年人日间照料中心：756.58㎡，设置在1#楼内建筑面积411.45㎡。设置在2#楼内建筑面积345.13㎡。
4. 农副产品经营点300㎡，在小区内西侧规划农副产品经营点一处，用地面积300平方米。

6、地块规划一层地下车库，地下总建筑面积44700.46㎡，规划机动车停车位1188个，全部停在地下一层内；规划非机动车停车位1782个，其中地上非机动车停车位1069个，地下非机动车停车位713个，满足停车需求。

7、小区设置消防车道沿建筑长边布置，且与城市道路相连，在高层建筑周边设置消防登高场地，结合平面布局，满足消防要求。

8、结合地下车库设置人防工程，人防建筑面积为8769.29平方米，最终面积以人防部门核定为准。

9、配电室：建筑面积277.91㎡。

10、抗震：本地块最高建筑高度为68.75米。抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

11、邮报箱：住宅区结合单元入口设置，每单元设置一个。

12、住宅区每个单元门口设置一组可移动分类垃圾收集器。

13、垃圾分拣房：建筑面积20.25㎡。

14、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑结合管网规划，做到雨污分流。

15、规划在下一步实施过程中需建设雨水收集设施，按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。。

16、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

17、在下一步建设中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

18、在下一步施工图设计中，按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

19、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

**四、建筑设计**

本地块采用现代简约风格，会客厅及住宅入户大堂采用米色石材，主楼立面其他位置采用浅灰色真石漆、深灰色真石漆及米白色真石漆，并运用竖向设计手法，通过元素、符号的设计协调，给居者以尊贵、温馨之感。

**五、亮化设计**

设计构思：突出建筑造型特点，打造温馨的居住环境，以节能环保为前提，表现建筑夜间的端庄、秀丽，创造一个标志性的夜间形象，为楼盘聚集人气。

布灯方案：高层建筑以城市视点为依托，主要突出顶部，中部点缀照明，主要采用3000K光色。照明表现顶部线条结构（12W/m线条灯）与顶部帽檐（48W/m洗墙灯）、沿街建筑侧立面结构侧立面（36W/m洗墙灯）；中部单顶建筑中间RGB点光源点缀、双顶建筑突出中间及两侧线条12W/m线条灯），北立面建筑突出中间线条12W/m线条灯）；底部入口36W/m窄光束投光灯）。照明使建筑线条更加流畅，层次分明。

1. **主要技术指标**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 综合技术经济指标 | 项目 | 数值 | 单位 | 备注 |
| 小区总用地 | 52075.00  | ㎡  | 红线为界(约78.11亩) |
| 50670.00  | ㎡  | 绿线为界(约76.01亩) |
| 规划总建筑面积 | 190855.26  | ㎡  | 　 |
| 其中 | 地上总建筑面积 | 146154.8 | ㎡  | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | 142800.86  | ㎡  | 　 |
| 配套公共服务设施建筑面积 | 3453.94  | ㎡  | 　 |
| 其中 | 物业管理用房建筑面积 | 786.05  | ㎡  | 　 |
| 社区综合服务用房建筑面积 | 1009.48  | ㎡  | 　 |
| 便民店建筑面积 | 298.77  | ㎡  | 建筑面积不低于住宅总建筑面积的2‰ |
| 老年人日间照料中心 | 756.58  | ㎡  | 人口规模在1-1.5万人，配建面积不少于750㎡ |
| 开闭所、配电站 | 406.56  | ㎡  | 　 |
| 垃圾分拣房建筑面积 | 20.25  | ㎡  | 规划条件：1个（不小于15㎡） |
| 公厕 | 64.96  | ㎡  | 规划条件：1个（不小于60㎡） |
| 门卫 | 11.29  | ㎡  | 　 |
| 其他 | 109.62  | ㎡  | 　 |
| 地下总建筑面积 | 44700.46 | ㎡  | 　 |
| 农副产品经营点占地面积 | 300.00  | ㎡  | 　 |
| 室外体育活动场地占地面积 | 1200.00  | ㎡  | 人均室外用地面积0.30~0.65㎡ |
| 容积率 | 2.88  | /  | 规划条件：＜2.9 |
| 绿地率 | 35.01  | %  | 规划条件：≥35% |
| 建筑密度 | 19.95  | %  | 规划条件：＜20% |
| 住宅套数 | 1188  | 套 | 建筑面积≤144㎡，共1188户，每户1.0个车位 |
| 居住人数 | 3802  | 人 | 3.2人/户 |
| 机动停车位 | 1188  | 个 | 　 |
| 其中 | 地上机动停车位 | 0  | 个 | 　 |
| 地下机动停车位 | 1188  | 个 | 　 |
| 非机动停车位 | 1782  | 个 | 　 |
| 其中 | 地上非机动停车位 | 1069  | 个 | 　 |
| 地下非机动停车位 | 713  | 个 | 　 |

# 华晨佳苑建设工程设计方案

**一、位置**

位于松苑路以东，清风路以西，英才街以南，益民街以北。规划红线内用地面积77845平方米（116.8亩），规划绿线内用地面积67590平方米(101.4亩)。

**二、规划内容**

1、规划布局：在小区总体布局上，采用统一规划、分期实施的建造模式，使未来建造的社区整体性强，配套设计齐全，环境风貌统一。社区整体以景观礼仪轴线形成大尺度景观，强调轴线气势，营造出社区的尊贵感。规划设计以轴线景观为主，规划并突出中心景观位置，同时通过带形景观与宅间景观有机结合，互为辅助、补充，相得益彰。既体现了小区的尊贵与大气，又营造了宅间静谧的私属花园等宜居环境。建筑布局采用错开排布方式，放大了住宅空间尺度，形成多角度视野，既保证了住宅的日照，有形成了组团的围合感，真正达到了居住环境的共享。另外结合建筑退红线要求，不仅保证不同地块中的空间连续，同时也使得每个组团有独立区域。在每个组团中，以轴线景观的延伸相联系，充分结合建筑的功能和日照，将建筑物以点、线、面的形式加以组合，从而塑造出丰富生动的空间序列与建筑外观。

2、道路交通：小区内主要以一环形主干道贯穿整体，并通过各主次出入口与城市道路相连。小区的停车方式为全部地下停车，地面设部分停车位，地下停车库入口均设于外部道路或是小区入口处，尽量减少车辆及其停放对住区环境的影响，在创造便捷的交通的同时提供怡人的居住环境。项目主出入口绿化开口宽度12米，次入口绿化开口宽度小于8米，满足规划要求。

小区主要道路和消防通道宽度均不小于4米，高层住宅消防登高场地沿住宅长边布置，宽10米，长度不小于住宅建筑的长边，满足消防要求。

3、景观设计：景观设计不仅体现绿化环境空间的丰富多样和鲜明的层次感，还强调建筑与环境、环境与业主生活的相协调。我们从居民不同活动等级的特征分析，绿化系统结合步行道采用“中心绿地+院落绿地”的两级布局方式，绿地呈带状环绕、贯穿全区；争取每栋住宅尽可能地接近绿地、看到绿地、使用绿地，满足住宅“均好性”的要求。而院落绿地则是邻里单位居民活动的主要场所，与中心绿地自然的沟通，从而形成整个小区既层次分明、又紧密联系的绿地系统。小区绿化种植按照《许昌市城镇绿化植物配置指导性意见》(许政[2011]72号)实施

**三、市政及配套设施**

1、物业管理用房：设置在小区2#楼，建筑面积1015.84平方米。

2、便民店：设置在小区益民街主入口西边处，建筑面积404.16平方米。

3、农副产品经营点：位于小区英才街次出入口处，用地面积320.00平方米。

4、小区规划机动车停车位共1900个，全地下停车，地下停车场建筑面积为68266.14平方米，非机动停车位共3220个，全地上停车。非机动车停车处须规划充电设施，并满足小区不小于每户一个的要求。

5、人防：结合地下车库设置集中人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

6、消防：利用小区环形通道作为消防车道，小区内部规划20个消火栓，满足消防要求。

7、热交换站和变配电室：规划地下热交换站一处，建筑面积200平方米；规划地下变配电室四处，面积共计710.86平方米，规划地上开闭所一处，面积共计120.50平方米。最终位置数量及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

8、抗震：规划小区最高建筑高度91.80米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

9、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一套。

10、小区室内体育设施设置在1#楼内，建筑面积595.76平方米，满足居民的生活需求。

11、每个单元门口设置一组可移动分类垃圾收集器。

12、垃圾分拣房：规划垃圾分拣房一处，位于整个居住区的英才街小区次出入口，总建筑面积30平方米。

13、老年服务设施：位于小区2#楼内，规划建筑面积372.92平方米。

14、社区服务用房：规划总建筑面积1142.09平方米；集中布置于1#楼中。

15、室外消防设施必须依规划定位,室内消防设施应按消防规范配置；

16、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

17、在下一步施工图设计中按照《许昌市海绵城市建设专项规（2016-2030） 》实施；

18、在下一步施工图设计中按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205 号）的相关规定实施；

19、在下一步施工图设计中建设雨水收集利用设施,并按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施；

20、在下一步施工图设计中，充分考虑结合管网规划，做到雨污分流，各单体建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

21、在下一步施工阶段，地下车库出入口采用工程手段设置防洪设施。

22、小区内供热与小区周边热力管网建设同步设施。

23、规划建筑实施过程中采用相应措施保障相邻地块现状建筑安全，与相邻地块引起的纠纷及相关问题，由项目建设方负责协调解决，解决后方可施工建设。

24、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。

**四、建筑设计**

采用新古典主义风格造型，立面整体为三段式布局，既延续了古典主义的厚重感，又简化了古典主义繁琐的装饰特征。整体造型手法运用娴熟，气质稳重。立面造型设计从功能及结构出发，顶部通过局部拔高，既可把电梯机房、水箱间等设备整体围合挡住，又丰富了造型。强调单元体块的组合，在反映住宅不同性质的空间时，以不同的材质和肌理来表现，使建筑形式清晰地表达内容。在立面处理上采用局部装饰和线脚，使立面丰富而不繁琐，温馨耐看。适当面积的开窗，在赢得良好采光、通风和和开阔视野的同时，更反映新时代城市的开放性，还同时强调了材质的对比和光影的变化。较为理性的构图中通过阳台、飘窗与百叶的组合，形成丰富、有韵律的变化；建筑外墙采用防石质感涂料，与深褐色金属窗框一起营造了建筑的高贵感、价值感。利用材质的不同表面处理产生不同的颜色，是建筑在同一色系原则内产生了不同的质感和色彩变化，做到了“和而不同”。

**五、夜景亮化**

设计构思：照明分两个层次：建筑顶部，沿街配套服务用房，采用新型LED节能灯具，分多路控制，实现不同的灯光变化效果，以充分满足人们的视觉感受，体现人性化的设计理念。营造绿色、节能、环保的照明环境。

布灯方案：住宅部分楼顶突出造型挑檐安装黄色LED洗墙灯照射，突出建筑立体及结构特点；高层建筑侧墙上部安装白天红色晚上发白光亚克力发光字，起指引作用；入口建筑顶部挑檐安装暖白色LED洗墙灯上投光，沿街两建筑立面侧山墙安装白色LED地埋灯上投光，与周围景观环境相融合。入口雕花窗造型安装暖白色LED窗台灯照射，增强空间立面感；沿商业顶部横装饰结构栏安装淡蓝色LED线条灯，夜间横向流动变化，沿玻璃内部弧形装饰柱安装LED线条灯照射柱侧面，增强结构质及内透光效果。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 数值 | 单位 | 备注 |
| 1 | 用地面积 | 67590.00 | ㎡ |  |
| 2 | 总建筑面积 | 266979.15 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上总面积 | 198713.01 | ㎡ | 4056.99 |
| 其 中 | 住宅面积 | 188865.38 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施 | 9847.63 | ㎡ | 配套公共服务设施用地面积为5275.64平方米，占用地面积的7.8% |
| 其   中 | 其他配套公共服务设施建筑面积 | 2964.69 |  |  |
| 幼儿园 | 3238.17 | ㎡ | ≥2970㎡ |
| 便民店面积 | 404.16 | ㎡ | 住宅总建筑面积的2‰ |
| 物业管理用房面积 | 1015.84 |  |  |
| 社区服务中心面积 | 1142.09 | ㎡ | ≥1000㎡ |
| 室内体育健身场地面积 | 595.76 | ㎡ | 0.10～0.26㎡/人 |
| 养老中心用房面积 | 372.92 | ㎡ | ≥20㎡/百户 |
| 门卫房面积 | 54.00 | ㎡ |  |
| 垃圾分拣房 | 30.00 | ㎡ | ≥15㎡ |
| 地下总建筑面积 | 68266.14 | ㎡ |  |
| 其中 |  | 地下机动车库面积 | 63291.60 | ㎡ |  |
|  | 地下夹层面积 | 4974.54 | ㎡ |  |
| 3 | 建筑基底面积 | 10545.91 | ㎡ |  |
| 4 | 建筑密度 | 15.60% | % |  |
| 5 | 容积率 | 2.94 |  |  |
| 6 | 绿地面积 | 23728.72 | ㎡ |  |
| 7 | 绿地率 | 35.11% | % |  |
| 8 | 户数 | 1815 | 户 |  |
| 9 | 人数 | 5808 | 人 | 3.2人/户 |
| 10 | 公共绿地面积 | 2668.00 | ㎡ | ≥0.5㎡/人,且不小于400㎡。 |
| 11 | 室外体育活动场地面积 | 2223.02 | ㎡ | 0.30～0.65㎡/人 |
| 12 | 机动车停车位 | 1900.00 | 个 | 机动车位≥1.0个/户公共配套机动车位≥1.0个/百平方 |
| 13 | 非机动车停车位 | 3220.00 | 个 | 非机动车位≥1.5个/户公共配套非机动车位≥5.0个/百平方 |
| 14 | 农副产品经营点用地面积 | 320.00 | ㎡ |  |

**信友天樾书香苑建设工程设计方案**

**一、位置**

位于新兴路以北，毓秀路以西，望田路以南，规划红线内用地面积34718平方米（52.077亩）。

**二、规划内容**

1、规划共9栋住宅，其中1栋27层住宅楼， 4栋26层住宅楼，1栋18层住宅楼，3栋6层住宅楼，1栋2层配套楼。

2、道路交通：沿地块东侧和北侧分别设置两个小区出入口，沿地块南侧距离道路交叉口最远端设置一个消防应急口，小区内部设置宽度不小于4米的主干车道，构成小区内部的主要交通干线，兼做消防通道，规划5个消火栓，满足交通及消防要求。

3、景观设计：规划地块以主景观轴为中心，与各个节点相结合，尽可能做到户户有景，从而营造多层次的生态绿色住宅社区。3栋多层建筑及配套用房做屋顶绿化。

**三、市政及配套设施**

1、物业管理用房建筑面积516.53平方米,位于10#1、2层;

2、社区服务用房建筑面积505.44.平方米,位于10#楼1、2层;

3、社区养老服务设施建筑面积301.14平方米,位于9#楼1、2层;

4、室内体育活动场地建筑面积260.25平方米,位于7#楼1、2层;

5、便民店190.76平方米位于7#楼1、2层。

6、配电房259.72平方米位于D2、D3#楼1层。

7、配套商业：设置于D1#、5楼和7#楼东边户，10#楼1、2层局部，建筑面积2854.06平方米

8、停车：机动车采用全地下停车方式，共规划机动车停车位813个；规划非机动停车位1206个，采用全地上停车方式，所有机动车和非机动车均满足停车需求。

9、消防：小区消防车道宽4米，规划环形消防道路与城市道路相连接，每栋高层建筑室外场地均能满足消防车通行及救援场地要求，另规划消火栓5个，满足消防规范要求。

10、人防：结合地下建筑设置人防工程，最终建筑面积以人防部门核定为准。

11、抗震：规划最高建筑高度78.85米，抗震烈度按照抗震设计规范及地震管理部门的要求进行设防。

12、邮报箱：结合单元入口设置，每单元设置一组。

13、结合小区绿地规划室外体育设施用地，面积共775.0平方米。

14、农副产品经营点：结合小区东南侧配套用房规划农副产品经营点一处，用地面积310平方米。

15、垃圾分类收容器：每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

16、规划建筑在下一步施工图设计中，充分考虑综合管网规划，做到雨污分流，配套公共服务设施建筑单独设置排污出口，并与城市管网相衔接。

17、在下一步实施过程中需建设雨水收集设施，按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

18、在下一步施工图设计中需按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求配备无障碍设施。

19、配建机动车停车位要100%预留充电设施建设安装条件，非机动车停车处须规划充电设施。

20、在下一步建设中需按照《许昌市住房和城乡建设局关于执行绿色建筑标准的通知》（许建发[2016]205号）实施。

21、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

22、在下一步施工图设计中应按照《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

23、在下一步施工阶段，地下车库出入口处采用工程手段设置防洪设施。

24、小区内供热与小区周边热力管网建设同步实施。

25、消防通道净宽净高均不小于4米。

**四、建筑设计**

建筑采用现代轻奢建筑风格搭配，融合真石漆、装饰构件等元素，体现现代舒适人居气息。住宅上部采用米色和咖色真石漆、门厅采用米色石材；沿街配套用房部分采用米色真石漆。整体项目设计风格立足于现代主义的理性空间，重新追寻技术美与人情味的统一，以简约、洗练、纯粹的设计风格，使居住者情感回归宁静与自然。。

**五、亮化设计**

设计构思：突出现代建筑顶部远观效果及层次感，采用暖色调布置灯光。节假日与平日照明多路控制，以节能、环保灯具为主要材料进行亮化，营造温馨的人文居住环境。

布灯方案：1、楼顶装饰造型顶沿安装黄色LED洗墙灯上投光，突出建筑造型结构特点，2、沿街立面横向造型安装黄色LED洗墙灯上投光；3、沿街楼体山墙槽内安装暖白色LED洗墙灯左右投光，产生带状亮化效果；4、多层建筑楼顶装饰造型顶沿安装黄色LED洗墙灯上投光，5、沿街侧山墙上部安装穿孔发光标识字，起指引与宣传作用；6、商业裙楼立柱造型地面安装黄色LED地埋灯上投光，裙楼入口实墙面部分安装黄色LED洗墙灯内测投光，起照明与美化环境作用。高层沿街住宅分模式控制，平日节日灯光全开，节能模式保留顶部造型灯光，整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、宜商宜住的夜间环境。

1. **主要技术指标**

|  |
| --- |
| **综合经济技术指标：** |
| 项目 | 单位 | 数值 | 备注 |
| 规划用地面积 | ㎡ | 34718.00  | 52.08亩 |
| 总建筑面积 | ㎡ | 128962.34  | 　 |
| 地上总建筑面积 | ㎡ | 100015.52  | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | ㎡ | 95040.03  | 　 |
| 配套用房建筑面积 | ㎡ | 4975.49  | 配套公共服务设施用地面积为2733.26㎡占用地面积的7.87% |
| 其中 | 配套商业 | ㎡ | 2854.06  | 　 |
| 物业管理用房 | ㎡ | 516.53  | 　 |
| 社区服务设施 | ㎡ | 505.44  | 　 |
| 社区养老服务设施 | ㎡ | 301.14  | 　 |
| 便民店 | ㎡ | 190.76  | 　 |
| 垃圾分拣房 | ㎡ | 22.23  | 　 |
| 消防控制室 | ㎡ | 51.53  | 　 |
| 配电房 | ㎡ | 259.72  | 　 |
| 室内体育设施设置建筑面积 | ㎡ | 260.25  | 　 |
| 门卫 | ㎡ | 13.83  | 　 |
| 地下建筑面积 | ㎡ | 28946.82  | 不计入容积率 |
| 建筑密度 | ㎡ | 24.01% | 　 |
| 绿地率 | ％ | 35.10% | 　 |
| 容积率 | - | 2.88  | 　 |
| 总户数 | 户 | 804 | 其中小于等于144㎡：786户；大于144㎡：18户 |
| 总人数 | 人 | 2573 | 3.2人/户 |
| 机动车停车位数 | 辆 | 813  |   |
| 其中 | 地上停车位数 | 辆 | 0  |  |
| 地下停车位数 | 辆 | 813  | 　 |
| 非机动车停车位数 | 辆 | 1206  |  |
| 其中 | 地上停车位数 | 辆 | 1206  | 　 |
| 地下停车位数 | 辆 | 0  | 　 |
| 小区室外体育设施设置用地面积 | ㎡ | 775.00  | 　 |
| 居住区公共绿地 | ㎡ | 1300.00  | 　 |
| 农副产品经营点 | ㎡ | 300.00  | 　 |