中共许昌市委城乡规划委员会

二〇一九年第六次会议

项目说明书

二〇一九年十二月二日

目 录

1、[经济技术开发区77号地块控制性详细规划 1](#_Toc26174072)

2、[瑞贝卡大道以南、清潩河以东局部地块 控制性详细规划 4](#_Toc26174107)

3、[东城区B22-1-a号地块控制性详细规划(调整) 6](#_Toc26174111)

4、[丁香路以西、新兴路以北、规划道路二以东、规划道路三以南围合地块 控制性详细规划(调整) 8](#_Toc26174113)

5、[经济技术开发区67-4号地块控制性详细规划（调整） 11](#_Toc26174114)

6、[许昌垃圾焚烧发电项目二期（污泥处理项目）建设工程设计方案 14](#_Toc26174116)

7、[江山花园建设工程设计方案（调整） 16](#_Toc26174118)

8、[芙蓉湖畔建设工程设计方案 21](#_Toc26174120)

9、[心怡苑建设工程设计方案 27](#_Toc26174119)

10、[正商兰庭华府建设工程设计方案（调整） 32](#_Toc26174120)

11、[许昌市主城区景观绿化提升规划（2019-2021） 37](#_Toc26174120)

**经济技术开发区77号地块**

**控制性详细规划**

**一、位置**

位于金龙街以南、灞陵路以西、宏达路以北、碧水路以东。规划红线内总用地面积141953平方米（212.9亩），规划绿线内总用地面积134849平方米（202.3亩）。

**二、主要内容**

**（一）配套设施**

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

**（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需规划建设雨水收集利用设施。

3、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。

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需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

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，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、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、77-1、77-2号地块若有同一业主取得可统一规划。

10、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11、沿灞陵路禁止设置机动车出入口，可设应急通道与灞陵路辅道相连接。

12、规划地块入驻项目应为一类工业项目，对周边居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患。

13、地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

14、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**

规划地块总用地面积：

规划红线内总用地面积：141953平方米（212.9亩）

规划绿线内总用地面积：134849平方米（202.3亩）

其中

07-1号地块：

规划红线内用地面积：61481平方米（92.2亩）

规划绿线内用地面积：60279平方米（90.4亩）

07-2号地块：

规划红线内用地面积：80472平方米（120.7亩）

规划绿线内用地面积：74570平方米（111.9亩）

用地性质：工业

行业分类：通用设备制造业

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

机动车停车位：≥0.1车位/100㎡建筑面积

**瑞贝卡大道以南、清潩河以东局部地块  
控制性详细规划**

**一、位置**

位于瑞贝卡大道以南、清潩河以东。规划红线内用地面积33049平方米(49.6亩)），规划绿线内用地面积30714平方米(46.1亩)。

**二、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。

3、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》。

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、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《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按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

8、地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

9、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：33049平方米(49.6亩)

规划绿线内用地面积：30714平方米(46.1亩)

用地性质：物流仓储（一类）

建筑限高：＞8米

建筑密度：＞60%

容积率： ＞1.2

绿地率： ≤20%

**东城区B22-1-a号地块**

**控制性详细规划(调整)**

1. **位置**

位于南海街以南，八龙路以东，龙兴路以北局部地块，规划红线内用地面积25184平方米（37.8亩），绿线内用地面积21980平方米（33.0亩）。

1. **调整原因**

考虑到地块周边已建、在建小区众多，人口密度不断增加，但教育服务设施缺失，拟将B22-1-a号地块用地性质由商服用地调整为科研教育用地，以完善该区域城市教育服务设施布局。

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.规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

3.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。

4.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》。

5.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。

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《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

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，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%。

10.地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

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**

规划红线内用地面积：25184平方米（37.8亩）

规划绿线内用地面积：21980平方米（33.0亩）

用地性质：教育科研（24班小学）

建筑层数：多层为主

建筑限高：＜24米

建筑密度：＜25%

容积率：＜1.2

绿地率：≥35%

机动车停车位：≥0.5车位/100名师生

**丁香路以西、新兴路以北、规划道路二以东、规划道路三以南围合地块  
控制性详细规划(调整)**

1. **位置**

位于丁香路以西，规划道路二以东，新兴路以北。规划红线内总用地面积为178511平方米（267.8亩），规划绿线内总用地面积为171065平方米（256.6亩）。

二、**调整原因**

为推进河南中烟许昌帝豪实业公司异地搬迁工作，根据《许昌市人民政府关于河南中烟许昌卷烟厂现场办公的会议纪要》（许政纪201927号）会议精神，拟将许昌帝豪实业公司新厂区安置于规划道路二以东，丁香路以西，规划道路三以南，新兴路以北围合地块，并依据新厂区实际面积对该地块进行划分。

**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06-1a号、06-1b号地块分别不超过2794平方米、4199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,应急通道大于4米且小于6米。

2、规划06-1a号、06-1b号地块红线内用地面积分别为61351平方米、85970平方米，总投资分别不小于2.58亿元、3.61亿元。

3、在下一步修建性详细规划中，规划地块内的建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

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、在下一步修建性详细规划中需按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求配备无障碍设施。

6、在下一步修建性详细规划中需按照《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、在下一步修建性详细规划中，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、在下一步修建性详细规划中需规划建设雨水收集利用设施。

9、在下一步修建性详细规划中需按照《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

10、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11、沿新兴路、丁香路禁止设置机动车出入口,可设应急通道，应急通道应与其辅道相连。

12、在下一步修建性详细规划中，规划建设项目应编制《环境影响报告书》，严格落实饮用水源地一级、二级保护区各项保护措施，并符合《中国人民共和国水污染防治法》、《饮用水水源保护区污染防治管理规定》等国家相关规范要求，同时应先取得环保、水务部门的批准，确保饮用水安全。

13、在下一步修建性详细规划中，禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目。

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：178511平方米（267.8亩）

规划绿线内总用地面积：171065平方米（256.6亩）

其中

**06-1a号地块：**

规划红线内用地面积：61351平方米（92.0亩）

规划绿线内用地面积：55895平方米（83.8亩）

用地性质：工业

行业分类：包装装潢及其他印刷

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

机动车停车位：≥0.1车位/100㎡建筑面积

**06-1b号地块：**

规划红线内用地面积：85970平方米（129.0亩）

规划绿线内用地面积：83980平方米（126.0亩）

用地性质：工业

行业分类：通信设备、计算机及其他电子设备制造业

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

机动车停车位：≥0.1车位/100㎡建筑面积

**06-2号地块：**

规划红线内用地面积：31190平方米（46.8亩）

用地性质：防护绿地

**经济技术开发区67-4号地块**

**控制性详细规划（调整）**

**一、位置**

位于延安路以西，屯田路以南，金龙街以北。规划红线内用地面积69394平方米（104.1亩），规划绿线内用地面积67541平方米（101.3亩）。

**二、调整原因**

因土地报批的原因，67-4号地的地界向北侧移动8米，按已经土地报批的用地界线对原控规进行调整，依据市政府《关于调整开发区67号地局部地块用地性质的请示》的批复，对原控规进行调整。

**三、主要内容**

**（一）配套设施**

1.依据《城市居住区规划设计标准》，67-2号地与67-4号地作为一个5分钟生活圈居住区并配套相关设施，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总用地面积的8%；其中67-4号地不小于1641平方米，不大于6404平方米；按5分钟生活圈标准社区服务站在67-2块内配建，文化活动站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、室外综合健身场地、小型多功能运动场地在67-4号地块内配建。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.物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3.规划居住地块内规划垃圾分拣房一处，建筑面积不小于15平方米。

4.67-4号地块内沿金龙街规划公厕一座，建筑面积不小于60平方米，沿金龙街规划垃圾转运站一处，用地面积不小于200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;居住地块规划布局须做到高低错落、疏密有度、精致宜居。

2.地下人防工程应符合《河南省人民防空工程管理办法》。

3.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。

4.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。

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，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》。

7.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。

8.规划地块在下一步建设工程设计方案中养老设施需按照《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。

10.公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

11.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。

12.保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

13.在下一步建设工程设计方案中，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。

14.在下一步建设工程设计方案中，要推广街区制，不宜建设封闭式住宅小区。

15.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**

67-4号地块

规划红线内用地面积：69394平方米（104.1亩）

规划绿线内用地面积：67541平方米（101.3亩）

用地性质：居住

建筑层数：多层、高层

容 积 率：<2.5

建筑限高：<70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

**许昌垃圾焚烧发电项目二期（污泥处理项目）**

**建设工程设计方案**

**一、位置**

位于许禹快速通道以南、庞庄村以西。规划红线内用地面积119436平方米（179.2亩）。

**二、规划内容**

项目规划4#锅炉房、1F污泥干化车间、1F污水处理车间、1F污泥转运车间。生产区、办公区、污泥处理区相对隔离，各自形成闭合环路。

**三、市政及配套设施**

1、抗震：规划建筑高度51.6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、消防：地块内规划主干道宽度为6米，在生产区、办公区、污泥处理区分别形成环路，可作为消防通道，满足消防通行要求，同时方案中规划消火栓与消防沙池，满足规划地块的消防要求。

**四、建筑设计**

建筑风格方面，提取许昌本地历史文化元素、符号融入到建筑中。主厂房提取了许昌厚重的历史文化沉淀，引入汉代的宫殿建筑，经过抽象、重组后生成。同时也充分考虑垃圾生产工艺的功能需要，以高台的形象，体现工业建筑的韵律、简练和美感。建筑造型设计既符合实际功能要求，又突出自己的特点并且结合当地自然人文景观，营造了新时代的工业建筑风格。

色彩及材质方面，整个厂区建筑墙体主色调为褐色，屋面采用青灰色金属板悬挑，屋面与下部主体采用青灰色玻璃幕墙连接。倾斜墙体使用的材料，主厂房为金属板，倒班宿舍及食堂为混凝土板。

**五、主要技术指标**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **计量**  **单位** | **数值** | **备注** |
| 规划地块用地面积 | ㎡ | 119436 | 合计179.2亩，以红线为界 |
| 规划总建筑面积 | ㎡ | 106089.9 | 规划建筑面积23906㎡ |
| 容积率 |  | 0.89 |  |
| 建筑密度 | % | 40.03 | 规划占地面积12675㎡ |
| 绿地率 | % | 30 |  |
| 机动车停车位 | 个 | 30 |  |

**江山花园建设工程设计方案（调整）**

**一、位置**

项目位于许昌市城东区，位于城市中轴核心地带，文轩路以南，八龙北路以东，青梅路以西。规划红线内用地面积55350平方米（83.0亩），规划绿线内用地面积53349平方米（80.0亩）。

**二、调整原因**

因行业行情及市场原因，导致产品去化困难，为更好的迎合市场，树立产品口碑，达到快速去化，尽早实现经济、社会效益的目的，在满足规范要求的条件下，特申请对未开发区域（1#~7#楼）进行规划调整。

**三、调整内容**

1、住宅户型、层数调整，小区总户数由1309户调整为1274户；

2、住宅由18层、23层、24层调整为15层、18层、23层、24层；

3、增大了地下建筑面积，地下建筑面积由40439.53平方米调整为42756.51平方米；机动车停车位总数量不变，原设计中地上机动车位调整为地下机动车位，地下机动车位由1179个调整为1309个；未开发区域配建的地下非机动车位调整为地上非机动车位，便于居民使用；

4、地上总建筑面积由159203.3平方米调整为159200.17平方米，容积率2.98保持不变，建筑密度由19.95%调整为19.91%；

5、15#处配电房调整至5#裙房，5#和7#裙房配套根据楼型变化相应调整。

6、小区建筑外立面整体效果与原方案保持一致，细节设计优化提升；

7、相关配套设施及其他要求按照《许昌市城市规划指标指导意见》（提升稿）进行设置。

**四、规划布局**

1、规划布局：项目主入口设置在南侧规划道路，在西侧八龙北路和东侧青梅路设置次要出入口和人行出入口。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就近下地库，小区内部地面不停机动车。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。

地块沿东侧规划1栋15层和3栋18层高层住宅，一栋2层配套楼，中间两栋高层首层及其裙房部分为配套用房；沿西侧规划4栋24层高层住宅，中间两栋高层及其裙房的首层及二层局部为配套用房，同时在10#楼和11#楼中间，临近小区规划道路处设置垃圾分拣房；沿北侧自东向西依次规划15层、23层、24层、24层4栋高层住宅，沿南侧自东向西依次规划18层、23层、24层、24层4栋高层住宅，中间为两栋23层高层住宅。靠近中央公园处建筑高度较低，向远处依次增高，沿中央公园视野形成丰富的天际线，规划结构清晰、大气舒展，展现城市现代化的城市形象。

2、小区景观由“一核两轴多节点”组成。小区的集中绿地围绕区内中心楼栋布置，并有机与各组团绿地、入口景观相互渗透，使尽可能多的住户有景可观，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》实施，做到栽植密度合理，空间相对开敞，创造人与自然和谐共存的居住环境。

3、道路交通：沿南侧规划道路和西侧北龙八路出入口设置应急通道。

**五、建筑方案及效果**

建筑采用Art—Deco艺术装饰风格，竖向线条和几何艺术装饰，体现出城市浓厚现代艺术气息，层层跌落的造型处理，使得建筑更加精神和雅致，整体轮廓高耸挺拨，形成建筑高贵内敛的艺术气质。高层住宅主体部分采用米黄色真石漆，局部细节采用深咖色真石漆，底部线脚采用褐色真石漆，项目设计风格艺术精致，于稳重中显气质，与中央公园周边建筑风格统一呼应，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。

**六、夜景亮化**

一、设计构思：突出现代建筑风格楼体顶部远观效果及层次感，整体以“江山如画，旭日东升”的寓意而布置光源，采用暖白色调，分多路控制，体现节能、低碳的绿色照明环境，营造温馨的人文居住环境。

二、布灯方案：1、沿楼体顶部四周横装饰墙安装黄色LED洗墙灯上投光，产生光带亮化效果；2、楼体顶部四周竖装饰柱墙安装暖白色LED壁灯下投光，与立面壁灯和点光源整体寓意江水之源；3、沿街背正立面顶部装饰框造型墙安装黄色LED壁灯照射柱墙，LED柔性灯带勾勒V造型装饰条，寓意旭日光辉普照大地；4、沿街南正立面沿竖装饰墙分层安装暖白色LED窄光束壁灯上投光，产生线形点光效果；北正立面沿横装饰槽安装暖白色LED点光源，衬托整体环境；5、沿街侧山墙上部亚克力发光字，起指引和宣传作用； 6、结合商业顶部造型样式安装黄色LED洗墙灯上或下投光，商业一层柱子安装黄色侧发光壁灯，增强商业氛围，起照明和美化环境作用；整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、大气的绿色宜人的照明环境。

**七、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 技术经济指标 | | | | | | | | |
| 项目 | | | | | 计量单位 | 数量（原规划） | 数量（调整后） | 备注 |
| 红线内用地面积 | | | | | M2 | 55350  （83.025亩） |  | 以红线为界 |
| 绿线内用地面积 | | | | | M2 | 53349  （80.023亩） |  | 以绿线为界 |
| 规划总建筑面积 | | | | | M2 | 199642.82 | 201956.68 |  |
| 其中 | 地上建筑面积 | | | | M2 | 159203.29 | 159200.17 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | | M2 | 154122.5 | 154153.32 |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | | M2 | 5080.79 | 5046.85 |  |
| 其  中 | | 其他配套公共服务设施建筑面积 | M2 | 1736.12 | 1683.62 |  |
| 垃圾分拣房建筑面积 | M2 | 15.2 |  |  |
| 便民店建筑面积 | M2 | 318.82 | 321.83 |  |
| 物业管理用房建筑面积 | M2 | 799.06 | 810.68 |  |
| 养老服务设施建筑面积 | M2 | 301.56 | 301.57 |  |
| 社区卫生服务站建筑面积 | M2 | 151.45 |  |  |
| 社区服务用房建筑面积 | M2 | 800.34 | 808.67 |  |
| 室内健身场地建筑面积 | M2 | 419.71 |  |  |
| 开闭所建筑面积 | M2 | 189.24 |  |  |
| 配电室建筑面积 | M2 | 349.29 | 344.88 |  |
| 地下建筑面积 | | | | M2 | 40439.53 | 42756.51 | 不计入容积率 |
| 公共配套设施用地面积 | | | | | M2 | 3457.1 |  | 占比：6.48% |
| 居住户(套)数 | | | | | 套 | 1309 | 1274 |  |
| 其中 | | | ≤144㎡建筑面积 | | 套 | 1309 | 1242 |  |
| >144㎡建筑面积 | | 套 | 0 | 32 |  |
| 居住人数 | | | | | 个 | 4189 | 4077 |  |
| 户均人口 | | | | | 人/户 | 3.2 |  |  |
| 容积率 | | | | |  | 2.98 |  |  |
| 建筑密度 | | | | | % | 19.95% | 19.91% |  |
| 绿地率 | | | | | % | 35.10% |  |  |
| 农副产品经营点用地面积 | | | | | M2 | 300 |  |  |
| 室外体育活动场地 | | | | | M2 | 1258.8 |  |  |
| 住宅建筑套密度（净） | | | | | 套/hm2 | 245.37 | 238.80 |  |
| 机动车停车位 | | | | | 辆 | 1309 | 1309 |  |
| 其中 | | | 地上机动车停车位 | | 辆 | 130 | 0 |  |
| 地下机动车停车位 | | 辆 | 1179 | 1309 | 全地下 |
| 非机动车停车 | | | | | 辆 | 2618 | 2548 |  |
| 其中 | | | 地上非机动车停车位 | | 辆 | 0 | 763 |  |
| 地下非机动车停车位 | | 辆 | 2618 | 1785 |  |

**芙蓉湖畔建设工程设计方案**

**一、位置**

项目位于宏腾路以南，隆昌路以北，规划道路以东，饮马河以西。规划红线用地面积70053平方米（105.1亩），规划绿线用地面积66308平方米（99.5亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：规划紧凑合理，空间收放有度，适宜的尺度打造丰富的空间层次；高层、小高层、沿街其他配套服务设施合理排布，最充分利用土地的同时，也与城市景观的规划相结合，打造优美的城市天际线。共规划有18栋住宅，2栋配套服务设施用房，东南侧规划3栋9层住宅楼和8栋10层住宅楼，沿宏腾路设置2栋25F的大高层，位于主入口两侧，沿西侧规划道路设置5栋22F-25F的大高层，为了争取更多的景观绿地及满足规划日照间距要求，高层建筑与沿街配套结合布置，创造出比较宽敞的栋距，提升地块景观价值。规划结构清晰、大气舒展，展现城市现代化的城市形象。

2、道路交通：本项目用地四面均临城市道路，规划设计主入口设置在宏腾路上，沿东侧规划道路和西侧规划道路共设置2个次要出入口。沿西侧规划道路设置两个紧急出入口。小区内部人行方便到达每个楼栋入户大堂，步行距离合适。在本项目园区内部实行部分人车分流。人行同车行通过管理分开，小区内部地面道路全部为人行道路和消防机动车道相结合，机动车由城市道路在小区入口处直接进入地下车库。小区内部设置紧急消防车道，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。

3、景观设计：小区采用中心花园与分散花园围合相融合的规划，入口和主要景观轴线和谐统一，形成主要的花园景观空间，主要公共景观与楼栋形成均好性，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。

**三、市政及配套设施**

1、社区服务用房：设置于20#楼建筑面积共800平方米。

2、物业管理用房：设置于19#楼，建筑面积共865平方米。

3、社区养老设施和社区文化设施：社区养老设施设置于3#楼，建筑面积共300平方米。社区文化设施设置于10#、18#，建筑面积共143平方米。

4、便民店：设置于5#楼，建筑面积共302平方米。

5、室内体育活动场地：设置于16#、20#，建筑面积共356平方米。

6、垃圾分拣房：20#附近设置垃圾分拣房1处，建筑面积16平方米。

7、阅报栏：沿着小区入口处公共区域、中心组团共设置2处。

8、农副产品经营点：临着16#楼南侧位置设置，用地面积300平方米。

9、停车：采用地下停车与地上停车相结合，共规划机动车停车位1185个，全在地下；规划非机动停车位1664个，其中地上450个，地下1214个，所有机动车和非机动车满足停车需求。

10、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10个，满足消防规范要求。

11、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。

12、热交换站：设置1处在地下,面积200平方米。

13、变配电室：最终位置及面积以电力部门依据相关规范确定为准。

14、抗震：规划最高建筑高度79.15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，每单元设置一个。

16、结合小区绿地规划室外体育活动场地面积共1079平方米。

17、邮报箱：每个单元门口配置一个邮报箱。每个单元门口设置一个可移动垃圾分类收容器。

18、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。

19、店牌匾设计：临街建筑物招牌高度为0.8米，厚度为0.2米，招牌底部采用铝塑板制作灯箱，上部安装吸塑亚克力透明发光字，字体内置LED点光源，整体灯箱的内部可安装LED节能灯管进行亮化。

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。

**四、建筑设计**

建筑采用新亚洲建筑风格搭配，融合真石漆、装饰构件等元素，体现现代舒适人居气息。高层住宅上部采用褐色真石漆、中部采用浅米色真石漆、下部采用米黄色仿石真石漆、门厅部分采用采用米黄色石材；沿街配套部分采用米黄色石材。整体简洁稳重，整体项目设计风格精典隽永，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：1、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。

布灯方案：1、高层楼体顶部沿边缘四周安装18w 3000K白色Led线条灯，顶部下方边缘安装18w 3000k黄色Led洗墙灯，让整个顶部点亮，显示楼体的轮廓和天际线。2、高层楼体顶部下方第二层沿结构安装3000k Led黄色洗墙灯点亮，增强楼体的层次感。3、北立面沿街楼体正面凹陷处沿结构从上到下依次安装18w黄色Led洗墙灯，两侧自上到下依次安装LED白色投光灯，增强楼体的亮度和结构感。4、商业街门面顶部边缘用3000k白色Led线条灯沿周围安装，边缘下方用3000k黄色Led洗墙灯洗亮，增强楼体的亮度。5、门头招牌统一标准，高低一致，字体材质统一采用亚克力发光字。6、院内园林景观用草坪灯、投光灯进行投光。使整个小区楼体的夜景高低错落有致，明暗适宜，整体形成点、线、面有机结合，营造温馨、简洁、明快的商业照明环境。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | | | 数 量 | 单 位 | 备 注 |
| 规划红线内总用地面积 | | | 70053 | ㎡ | 105.08亩 |
| 规划绿线内总用地面积 | | | 66308 | ㎡ | 99.46亩 |
| 总建筑面积 | | | 217465 | ㎡ |  |
| 地上建筑面积 | | | 164703 | ㎡ | 计入容积率 |
| 其    中 | 住宅建筑面积 | | 150380 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | 14034 | ㎡ |  |
| 其    中 | 其他配套公共服务设施 | 10684 | ㎡ |  |
| 物业管理用房 | 865 | ㎡ |  |
| 社区服务用房 | 800 | ㎡ |  |
| 社区便民店 | 302 | ㎡ |  |
| 社区文化活动站 | 143 | ㎡ |  |
| 室内体育活动场地 | 356 | ㎡ |  |
| 养老服务设施(日间照料） | 300 | ㎡ |  |
| 变配电及开闭所 | 568 | ㎡ |  |
| 垃圾分拣站 | 16 | ㎡ |  |
| 门卫及大门建筑面积 | | 289 | ㎡ |  |
| 地下建筑面积（含人防） | | | 52762 | ㎡ |  |
| 总户数 | | | 1109 | 户 | 其中132户＞144平方米 |
| 总居住人口 | | | 3549 | 人 |  |
| 容积率 | | | 2.48 | / |  |
| 建筑密度 | | | 24.89 | % |  |
| 配套服务设施用地面积 | | | 7218 | ㎡ | 占地块总用地面积10.88% |
| 绿地率 | | | 37.6 | % |  |
| 机动车停车位 | | | 1185 | 个 | 户数车位比,1.07 |
| 其 中 | 地上停车位 | | 0 | 个 | 地面不停车 |
| 地下停车位 | | 1185 | 个 |  |
| 非机动车停车位 | | | 1664 | 个 |  |
| 其 中 | 地上停车位 | | 450 | 个 |  |
| 地下停车位 | | 1214 | 个 |  |

**心怡苑建设工程设计方案**

**一、位置**

规划位于魏文路以西、隆昌路以南、竹林路以东。规划红线内用地面积84831平方米（127.2亩）,规划绿线内用地面积75628平方米（113.4亩）。

**二、规划内容**

1、规划布局：结合现状地块情况规划十一栋高层建筑，六栋洋房。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：小区内主入口设在隆昌路上，次入口设在竹林路上，机动车停车采用地下停车与地面停车两种形式，结合主次出入口共设置3个地下车库出入口，同时满足交通及消防要求。

3、小区绿化：小区的集中绿地沿小区道路两侧布置成片绿地、入口景观相互渗透，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18#、19#楼底层配套用房规划社区服务用房，建筑面积886.59平方米。

2、室内体育设施：结合17#楼底层配套用房规划室内体育设施，建筑面积444.41平方米。

3、社区养老服务设施：结合18#、19#楼底层配套用房规划养老服务设施，建筑面积307.87平方米。

4、物业管理用房：结合19#底层、S1#配套设施用房规划物业管理用房，建筑面积983.15平方米。

5、便民店：结合19#、17#、S1#楼配套设施用房规划便民店，建筑面积397.75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15.00平方米。

7、农副产品经营点：在13#楼北侧规划农副产品经营点，占地面积305.51平方米。

8、社区居民活动场地：在10#楼北侧规划社区居民活动场地，占地面积1401.28平方米。

9、公厕：在S1#楼规划公厕，建筑面积60.98平方米。

10、消防控制室：结合17#底层配套设施用房规划消防控制室，建筑面积71.68平方米。

11、社区卫生服务站：结合19#底层配套设施用房规划社区卫生服务站，建筑面积153.14平方米。

12、结合地下空间规划地下热交换站一处。

13、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。共规划机动车停车位1555个（含配套设施用房车位99个），规划非机动停车位2544个，满足停车需求。

14、小区内部道路兼做消防通道，与城市道路相连接。15、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。

16、配电房：配建配电房3处，建筑面积共566.04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。

17、开闭所：配建开闭所1处，建筑面积共156.5㎡

18、结合地下车库规划人防工程，建筑面积约14342平方米。

19、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。

20、每个单元门口配置一套分类垃圾收集器，一个邮报箱。

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、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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，非机动车停车处须规划充电设施。

27、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。

28、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评及雷评审批。

29、规划小区内供热管网与小区同步实施。

**四、建筑设计**

小区住宅采用现代简约建筑风格，高层住宅主体选用浅米黄色真石漆搭配深咖啡色涂料，底部采用浅米黄色真石漆；多层住宅主体选用浅米黄色真石漆搭配深咖啡色涂料，底部采用米黄色石材；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、明亮的现代建筑风格。

**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。

布灯方案：

1、平时模式：

a、高层住宅打造顶部天际线，提高建筑在整个城市的识别度，采用75W3000K投光灯，打亮整个顶部内部空间；

b、6+1F多层住宅，顶部18W 3000K LED洗墙灯洗亮顶部檐口天际线，与高层住宅呼应统一。

c、建筑四周凸起格栅墙用极窄光束投光灯投亮，采用3度角，180W 3000K LED 投光灯打亮，勾勒建筑轮廓，使建筑立体、挺拔；

d、建筑立面12W3000KLED洗墙灯，突出建筑纹理；

e、底层商业采用2700K 48W LED地埋灯打亮立柱，提升商业氛围。

2、深夜模式：只开启建筑顶部天际线位置灯具，系统功率开启50%，节能环保。

**六、主要技术指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | | | | | **计量单位** | **数值** | **备注** |
| 1 | 小区总用地面积 | | | | | m2 | 84831 | 以红线为界 |
| m2 | 75628 | 以绿线为界 |
| 2 | 规划总建筑面积 | | | | | m2 | 260865.33 |  |
| 其中 | 地下建筑面积 | | | | m2 | 55142.14 | 不计入容积率 |
| 地上总建筑面积 | | | | m2 | 205723.19 | 计入容积率 |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | | m2 | 194990.32 |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | | m2 | 4208.72 |  |
| 其中 | | 物业管理用房建筑面积 | m2 | 983.15 | 总建筑面积二十万的按照4‰，超过二十万部分的按3‰ |
| 便民店建筑面积 | m2 | 397.75 | 不少于住宅总建面的2‰ |
| 室内体育设施建筑面积 | m2 | 444.41 | 人均0.1㎡ |
| 社区养老服务设施建筑面积 | m2 | 307.87 | 每百户不少于20㎡，每处不得少于300㎡ |
| 社区卫生服务站建筑面积 | m2 | 153.14 | ≥150㎡ |
| 社区服务用房建筑面积 | m2 | 886.59 | ≥800㎡ |
| 垃圾分拣房建筑面积 | m2 | 15.00 | ≥15㎡ |
| 地上配电房建筑面积 | m2 | 722.54 |  |
| 公厕 | m2 | 60.98 | ≥60㎡ |
| 消防控制室 | m2 | 71.68 |  |
| 门卫 | m2 | 10.85 |  |
|  | 其他配套公共服务设施 | | m2 | 154.76 | 出地面管井、其他车道面积等 |
| 其他 | | | m2 | 401.33 | 地库出入口、非机动车出入口等 |
| 其他配套服务用房建筑面积 | | | m2 | 6122.82 |  |
| 3 | 农副产品经营点用地面积 | | | | | m2 | 305.51 | ≥300 |
| 4 | 社区居民活动场地 | | | | | m2 | 1401.28 | 人均社区居民活动场地0.32㎡ |
| 6 | 容积率 | | | | |  | 2.72 | 1.0＜R＜2.9 |
| 7 | 建筑密度 | | | | | ％ | 23.78 | ＜25% |
| 8 | 绿地率 | | | | | ％ | 35.10 | ≥35% |
| 9 | 居住户（套）数 | | | | | 户<套> | 1366 | 套型建筑面积≤144㎡1186户；套型建筑面积＞144㎡180户。 |
| 10 | 居住人数 | | | | | 人 | 4371 | 3.2人/户 |
| 11 | 住宅机动车停车位 | | | | | 个 | 1555 | 地上101，地下1454 |
| 12 | 非机动车停车位 | | | | | 个 | 2544 | 全地下 |

**正商兰庭华府建设工程设计方案（调整）**

**一、位置**

位于竹园街南，永贤路以以东，清潩河西路以西，新元大道以北。地块规划红线内用地面积62862平方米（94.2亩），规划绿线内用地面积58259平方米（87.4亩）。

**二、调整原因**

按照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018的相关要求，为有效降低高低配的不利影响，优化建筑布局，提升小区环境品质，对小区总平面布局进行调整。

**三、调整内容**

1.将原规划方案8栋23层，7栋9层住宅楼调整为9栋23层，4栋17层住宅楼。建筑密度由19.95%调整为19.57%，绿地率由35.01%调整为37.53%。容积率不变，其它相关指标按照《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)执行。

2.住宅建筑立面及户型进行优化。

**四、规划内容**

1、规划布局：小区共规划建筑18栋，其中23F高层住宅9栋，17Ｆ高层住宅４栋；幼儿园１栋，公共配套设施及配电室４栋。沿竹园街布置高层住宅４栋及一栋6F配套楼，沿清潩河西路布置3栋高层住宅和1栋配套用房，沿永贤路布置2栋高层住宅、1栋幼儿园和1栋变电室，小区内部布置4栋17F高层住宅和1栋养老服务设施用房。规划建筑形体采用高低错落的布局形式，形成开放式空间格局；把沿河景观引入小区内部，形成人与自然共融；规划住宅通过四周高低错落的建筑围合成中心花园景观，小区建筑向中心景观方向集中，形成向心式的空间视廊效果；规划住宅考虑良好朝向和景观视野，保证日照通风，形成错落有致、优美的城市天际线，提升城市沿街形象。

2、道路交通：小区主入口位于竹园街，小区次入口位于清潩河西路，幼儿园出入口位于永贤路。道路为环状布置，并与城市道路相连接，满足交通及消防要求。地下车库出入口结合小区车行入口就近设置，小区主要道路和消防通道宽均不小于4米，满足消防要求。

3、景观设计：打造中心景观，并与青潩河景观带渗透呼应，满足小区居民休闲、健身、活动等功能需要。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。

**五、市政及配套设施**

1、社区服务用房、便民店、物业管理用房、室内体育活动场地：在20#楼二层、三层和五层局部规划社区服务用房建筑面积838.00平方米；在20#楼一层局部、二层局部规划便民店建筑面积340.25平方米；在20#楼一层局部、二层局部、四层和五层局部规划物业管理用房725.04平方米；在20#楼五层局部、六层局部规划室内体育活动场地461.84平方米。

2、社区养老服务设施：在17#楼内规划社区养老服务设施建筑面积308.88平方米。

3、垃圾分拣房、公厕垃圾转运站：在19#楼东侧规划垃圾分拣房15.27平方米、公厕垃圾转运站126.19平方米。

4、变电室：变电室建筑面积605.98平方米，其中18#楼变电室建筑面积321.58平方米，19#楼局部143.48平方米，20#楼局部建筑面积140.92平方米。

5、机动车停车：采用机动车地下停车方式，共规划机动车停车位1425个。

6、非机动车停车：采用机动车地上停车方式，规划非机动停车位2844个。

7、消防：小区道路与城市道路相连形成环状路网，主要道路和专用消防通道均宽4米，高层住宅入口方向均设有消防车登高操作场地并且场地内没有影响消防扑救的设施满足消防车登高操作要求，小区规划消火栓14个，均满足规范要求。

8、热交换站：设置在地下，建筑面积198.64平方米。

9、每个单元门口设置一组可移动分类垃圾收容器。

10、人防：结合地下车库设置人防工程，建筑面积10550平方米，人防工程建筑面积以人防部门核定为准。

11、抗震：规划最高建筑高度68.50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，确保每户一个。

13、农副产品经营点：结合小区景观广场规划农副产品经营点一处，用地面积301.50平方米。

14、室外体育健身场地：结合小区绿地规划室外体育健身场地，用地面积1377.00平方米。

15、小区在下一步建设中配建的机动车停车位应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。

16、规划建筑在施工图设计阶段做到雨污分流，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、店牌匾设计：临街建筑物招牌高度为1.2米，厚度为0.2米，招牌底部采用铝塑板制作灯箱，上部安装吸塑亚克力透明发光字，字体内置LED点光源，整体灯箱的内部可安装LED节能灯管进行亮化。

18、小区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、规划在下一步实施过程中需建设雨水收集设施。

20、无障碍设计符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

21、小区在下一步建设中根据《许昌市海绵城市建设专项规划（2016-2030）》实施。

22、该项目应由主管部门按照要求及时做好安评、雷评审批。

**四、建筑设计**

地块建筑效果采用的是新亚洲建筑风格，建筑立面采用三段式布局，强调竖向线条，屋顶采用深咖色涂料，墙身采用米白色真石漆，门厅局部采用采用米白色石材。整体造型挺拔雄伟，提升小区档次，丰富城市整体形象。

**五、亮化设计**

设计构思：突出新亚洲建筑风格造型特点，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，中部无照明。顶部采用2700K色温、腰线部分3000K光色。照明表现立面柱式结构（24W宽光束投光灯、36W窄光束投光灯）与挑檐底部横向线条（24W/洗墙灯），腰线横向结构（15W/m洗墙灯），使建筑线条更加流畅，层次分明。灯具采用窄光束及防眩光措施，对室内住户无影响。

**六、主要技术经济指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 原方案 | 现方案 | 单位 | 备注 |
| 建设用地面积 | | | | 62832 | 62832 | ㎡ | 红线为界（94.2亩） |
| 58259 | 58259 | ㎡ | 绿线为界（87.4亩） |
| 规划总建筑面积 | | | | 238244.01 | 223344.53 | ㎡ |  |
| 其 中 | 地上总建筑面积 | | | 173862.24 | 173714.93 | ㎡ |  |
| 其中 | 住宅建筑面积 | | 167063.22 | 166632.75 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施建筑面积 | | 6770.81 | 7082.18 | ㎡ |  |
| 其中 | 幼儿园建筑面积 | 3635.07 | 3660.73 | ㎡ |  |
| 物业管理用房建筑面积 | 928.68 | 725.04 | ㎡ | 共872.35㎡，其中地上725.04㎡，地下147.31㎡计入容积率 |
| 社区服务用房建筑面积 | 808.00 | 838.00 | ㎡ |  |
| 便民店建筑面积 | 372.03 | 340.25 | ㎡ |  |
| 变电室 | 150.00 | 605.83 | ㎡ |  |
| 社区养老服务设施建筑面积 | 300.39 | 308.88 | ㎡ |  |
| 垃圾分拣房 | 16.74 | 15.27 | ㎡ |  |
| 公厕垃圾转运站 | 128.61 | 126.19 | ㎡ |  |
| 室内体育活动场地建筑面积 | 431.30 | 461.84 | ㎡ |  |
| 其它 | | 28.20 | 0.00 | ㎡ |  |
| 地下总建筑面积 | | | 64381.77 | 49629.60 | ㎡ | 其中物业用房147.31㎡计入容积率 |
| 农副产品经营点占地面积 | | | | 300.00 | 301.50 | ㎡ |  |
| 室外体育活动场地占地面积 | | | | 1300 | 1377.00 | ㎡ |  |
| 配套公共服务设施占地面积 | | | | 800.0 | 2414.79 | ㎡ | 不超过用地面积的6% |
| 容积率 | | | | 2.98 | 2.98 | -- |  |
| 绿地率 | | | | 35.01 | 37.53 | % |  |
| 建筑密度 | | | | 19.95% | 19.57% | % |  |
| 住宅套数 | | | | 1344 | 1422 | 户 |  |
| 居住人数 | | | | 4301 | 4551 | 人 | 3.2人/户 |
| 机动车停车位 | | | | 1359 | 1425 | 个 | 全地下 |
| 非机动车停车位 | | | | 2688 | 2844 | 个 |  |

**许昌市主城区景观绿化提升规划（2019-2021）**

**一、规划范围**

北至农大路，南达瑞贝卡大道，西抵西外环路，东到京港澳高速。

**二、规划目标与指标**

规划总体目标为：一、融入新理念，新思路，按照“端庄大方、朴素整洁、经济实用、美观精致”的提升理念，结合许昌实际，突出北方特色，因地制宜提升许昌市城市绿化效果；二、绿地增量，绿化提质，增加许昌市绿地总量，提升许昌市绿化品质。

规划到2020年，建成区绿地率达37.55%，人均公园绿地面积13.35平方米/人，公园绿地服务半径覆盖率90.75%；到2021年，形成体系完善，功能齐全，美观精致的绿地景观，助力许昌市“宜居之城”建设。

**三、问题与策略**

通过现状评估，总结出三点主要问题：绿地总量不足、绿地布局失衡、景观体系不完善。针对问题，规划提出三大策略和六条具体增量提质途径，三大策略为绿地增量、品质提升、体系完善，六条途径为推进已规未建绿地建设、提高公园绿地覆盖半径、构建道路景观体系、增强绿道网络完整性、加快园林居住区（单位）建设。

**四、三年行动计划**

结合许昌市当前绿地建设情况，编制出三年提升行动计划。其中，2019，2020年行动计划主要目标为绿地增量，包括新建、扩建公园绿地、防护、新建立体绿化等内容，2021年主要目标为提质，重点对道路附属绿地、绿道等内容进行提升。

为保障规划的顺利实施，提出三点保障措施：第一、分工分期，有序推进；第二、三线控制，依法执行；第三、年度评估，有的放矢。

**五、道路绿化彩化提升导则与模式**

道路绿化彩化提升导则：通过对主城区70余条道路的调研，确定编制思路：1、归类道路绿化组成要素，提出要素改造模式；2、划分道路等级，确定节奏韵律的比例关系；3、分析绿化形式，提出对应的植物配置模式；4、选择要素模式组合，便于导则使用。确定提升策略三大要点：保持优势、改善缺点、打造亮点。同时，总结出打造“节奏”、增加彩色植物、展现文化特色、增加生态滞留设施四项提升策略。

**六、街旁绿地改造提升导则与模式**

街旁绿地改造提升导则：通过对主城区各类型街旁绿地的调研，提出“题、窗、彩、通、用”五大提升策略。就功能定位、空间疏密、植被彩化、通行性、公共服务设施等方面进行提升，并将提升模式总结为五大类：1、基本游览型，通过增加林缘彩化、人工开设林窗、进行抽稀处理、增加彩叶树种等方式提升；2、基本游憩型，通过增加活动场地、打造微地形、丰富绿地内部空间变化等方式提升；3、文化休闲型，通过增加色叶树、文化墙等方式营造文化氛围；4、康体娱乐型，周边以居住用地为主，适当增加运动健身、儿童活动场地，并完善公共服务设施；5、综合型，周边以混合用地为主，通过植物、场地结合来划分绿地内部的动静分区，形成多种场地空间，满足不同人群的使用需求。