

附件

中共许昌市委国土空间规划委员会
二〇二四年第一次会议
项目说明书

二〇二四年十二月二十日

目 录

1、许昌市养老设施专项规划（2023-2035）	1
2、老城区 33 号、36 号、37 号局部地块控制性详细规划（调整）	3
3、玉兰路以东、盛业路以北、桂花路以西局部地块控制性详细 规划	8
4、魏文路以东、学院路以西、隆昌路以南、永昌东路以北局部 地块控制性详细规划	12
5、天宝路以南、学院路以东、八一路以北、魏武大道以西围合 地块控制性详细规划	15
6、许襄长输综合供热管网隔压换热站选址及经济技术开发区 16 号局部地块控制性详细规划（调整）	18
7、经济技术开发区生物医药产业园 4 号地块控制性详细规划	22
8、经济技术开发区 19 号局部地块控制性详细规划（调整）	26
9、东城区 126-1b 号地块控制性详细规划（调整）	32
10、魏都区批而未供土地控制性详细规划	36
11、天誉小区建设工程设计方案	58
12、云锦华庭建设工程设计方案	64

许昌市养老设施专项规划（2023-2035）

一、项目背景

依据第七次全国人口普查数据，许昌市市辖区人口 133.79 万，60 岁及以上人口为 24.91 万人，占 18.62%；其中 65 岁及以上人口为 18.54 人，占 13.86%，许昌市进入深度老龄化社会。

为适应许昌市人口老龄化发展，构建适应许昌特色的养老设施体系，科学合理安排养老设施，预控设施用地，加快许昌市养老产业的良性发展，提高老年人的生活品质，依据河南省民政厅和河南省自然资源厅关于编制养老服务设施布局专项规划的通知，落实《许昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，特编制养老设施专项规划。

二、规划范围

许昌市中心城区及市辖区乡镇全域。

三、规划期限

本规划期限为 2023-2035 年。

其中

近期为 2023-2025 年，

远期为 2026-2035 年。

四、规划内容

至 2035 年需配建机构养老床位共 21809 张。

至 2035 年，全面提升养老服务保障能力，全市实现千名常

住老人拥有机构养老床位数 45 张以上，护理型床位占比不低于 65%。全面提升养老设施综合配套品质，满足养老为老多元需求，提升综合服务水平。

中心城区：规划以 15 分钟生活圈（1 万名常住老年人）为规划编制的基本单元。规划主城区规划机构养老设施 82 处，其中保留改造提升机构 37 处，新规划养老机构 45 处。规划总床位数 17332 张。老年福利设施用地共计 40.9 公顷，人均用地 0.24 平方米。

市级养老机构 5 处，规划总床位 4600 张；

区级养老机构 12 处（新规划 10 处），规划床位 5633 张；

街道养老机构 65 处（新规划 30 处），规划床位 7099 张。

市辖区乡镇区域：规划养老机构 34 处，其中提升改造养老机构 19 处、扩建养老机构 9 处，新建养老机构 6 处，规划总床位数 4477 张。

老城区 33 号、36 号、37 号局部地块 控制性详细规划（调整）

一、位置

本次规划包含三个地块，位于察院西街以东，昌盛街以南，西顺河街以西，建设路以北。规划红线内总用地面积53064平方米(79.6亩)。

二、调整原因及内容

调整原因：依据《许昌市人民政府会议纪要》（许政纪[2024]40号）会议精神，在文昌苑原址恢复重建新的职工之家，对33-4b、36-2、37号地块用地性质进行调整。

调整内容：33-4b号地块国土空间总体规划中用地性质为城镇住宅，调整为文化/教育；36-1号地块按照国土空间总体规划规划为商服；36-2号地块国土空间总体规划中用地性质为商服，调整为文化/教育；37号地块国土空间总体规划中用地性质为商服，调整为文化/教育。

三、主要内容

（一）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、36-2、37号地块内分别沿察院西街和文昌街规划公厕一

座，建筑面积均不小于60平方米。36-2号地块内沿察院西街规划垃圾转运站一座，用地面积不小于200平方米。

（二）建筑风貌

规划地块位于曹魏古城，建筑宜采用汉魏风格，与曹魏古城周边建筑相协调，并符合历史文化名城保护相关要求。整体色彩倾向上选取符合气质的暖灰高级色调，低明度、中艳度凸显厚重感。保留建筑的周边，应该以其为基准进行色彩控制。局部构件可选取砖红、木色点缀。

（三）设计要求

1、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。

2、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》。

3、在下一步建设工程设计方案中需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

4、在下一步建设工程设计方案中，规划地块配建机动车停车位建设充电设施或预留建设安装条件不低于15%，非机动车停车处须规划充电设施。

5、在下一步建设工程设计方案中，地块内应采用敞开式布局，不允许封闭管理。

6、在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

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，一般民用建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

9、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。

10、地下建筑层数不超过两层，深度不超过10米，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。33-4b、36-1、36-2、37号地块地下空间最大水平投影面积分别小于3515、2302、14951、28339平方米。

11、在下一步建设工程设计方案中，商服地块根据不同商业业态配建停车位。

12、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。

13、在下一步建设工程设计方案中，33-4b、36-2、37号地块文化设施建筑占比不小于50%。

14、未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

四、主要控制指标

规划红线内总用地面积：53064 平方米 (79.6 亩)

其中

33-4b号地块

规划红线内用地面积：4846 平方米 (7.3 亩)

36-2 号地块

规划红线内用地面积：15439 平方米 (23.2 亩)

37 号地块

规划红线内用地面积：29439 平方米 (44.1 亩)

用地性质：文化/教育

容积率：<1.5

建筑层数：低层、多层

建筑限高：<18米

建筑密度：<35%

绿地率：≥30%

机动车停车位：≥1.0车位/100平方米建筑面积

非机动车停车位：≥6.0车位/100平方米建筑面积

36-1号地块

规划红线内用地面积：3340平方米 (5.0亩)

用地性质：商服

容积率：<2.0

建筑层数：低层、多层

建筑限高：<18米

建筑密度： < 50%

机动车停车位： ≥1.0车位/100平方米建筑面积

非机动车停车位： ≥5.0车位/100平方米建筑面积

五、地下空间控制指标

36-2、37号地块（地下）

用地性质：地下交通运输设施(地下停车设施)

用地面积：43290(红线为界)

主要使用功能：停车场、人防等配套设施

地下空间建设深度： ≤10米

地下空间开发层数： ≤2层

六、地下空间设计要求

1、地下空间整体开挖，36-2号地与37号地地下空间贯通并与察院东街同步实施，在满足自身停车需求的同时解决周边停车问题。

2、地下建筑工程应在具体建筑设计中满足相应建筑设计规范要求，并符合相关人防工程建设标准和要求。

3、地下机动车出入口的设置应满足《建筑设计防火规范(GB50016-2014)》和《许昌市城乡规划指标指导意见》(提升稿)的要求。

4、地上人行出入口及通风采光井应尽量与地面景观、附属建(构)筑物结合设置，周边附以景观美化。

5、其他未尽事宜应满足国家和其他现行技术标准和规范要求。

玉兰路以东、盛业路以北、桂花路以西 局部地块控制性详细规划

一、位置

位于玉兰路以东，盛业路以北，桂花路以西。规划红线内总用地面积 95863 平方米(143.8 亩)，规划绿线内总用地面积 87849 平方米（131.8 亩）。

二、主要内容

（一）配套设施

1. 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 7%，即 07-2b1 号地不超过 2611 平方米；07-2b2 号地不超过 3538 平方米；建筑面积均不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2. 07-2b2 号地块内规划公厕一座，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。

3. 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。

4. 新型产业用地中厂房和研发用房用地面积不低于 70%，厂房和研发用房建筑面积不低于地上总建筑面积的 80%，兼容商业

建筑面积及服务型公寓面积不得超过总建筑面积的 20%，服务型公寓不宜采用套型设计方案。

（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. 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”。

3. 在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利用设施。

7. 沿玉兰路禁止设置机动车出入口，可设应急通道。

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

9. 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。

10. 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的

非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

11. 建筑风貌：规划地块建筑风貌属于一般区，作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调，建筑形式及风格宜与周边建筑相协调。

12. 07-2b1 号、07-2b2 号地块绿线内用地面积分别为 37300 平方米、50549 平方米，总投资分别不小于 1.36 亿元、1.84 亿元。

13. 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于 4 米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。07-2b1 号、07-2b2 号地块地下空间最大水平投影面积分别小于 33531 平方米、45329 平方米。

14. 在下一步建设工程设计方案中，项目主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

15. 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

三、主要控制指标

规划红线内总用地面积：95863 平方米（143.8 亩）

规划绿线内总用地面积：87849 平方米（131.8 亩）

其中：

规划 07-2b1 号地

红线内面积：38269 平方米（57.4 亩）

绿线内面积：37300 平方米（56.0 亩）

规划 07-2b2 号地

红线内面积：57594 平方米（86.4 亩）

绿线内面积：50549 平方米（75.8 亩）

用地性质：工业（新型产业用地）

建筑限高：<80 米

建筑系数：≥ 50%

1.5 < 容积率 < 3.0

绿地率：≤ 15%

税收：≥ 17 万元/亩

投资强度：≥ 243 万元/亩

机动车停车位：≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

魏文路以东、学院路以西、隆昌路以南、永昌东路以北局部地块控制性详细规划

一、位置

位于学院路以西，魏文路以东，永昌东路以北，隆昌路以南。规划红线内用地面积 375396 平方米 (563.1 亩)，规划绿线内用地面积 347107 平方米 (520.7 亩)。

二、主要内容

(一) 配套设施

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. 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，体现教育建筑特色。
2. 在下一步建设工程设计方案中需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021) 要求配备无障碍设施。
3. 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。
4. 在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。
5. 在下一步建设工程设计方案中，FD12-1 号地块内规划建设

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20%。

6. 在下一步建设工程设计方案中，一般民用建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

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. 公交停靠站处禁止设置机动车出入口。

9. 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。

10. 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。

11. 规划地块沿魏文路、永昌东路设置出入口，永昌东路出入口与辅道相连接。

12. 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，并编制《交通影响分析报告》。

13. 在下一步建设工程设计方案中，现状高压线按照规划实施。

14. 规划 FD12-1、FD12-2a、FD12-2b 号地块统一规划。

15. 规划地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。

16. 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

三、主要控制指标

规划红线内用地面积：375396 平方米 (563.1 亩)

规划绿线内用地面积：347107 平方米 (520.7 亩)

用地性质：教育用地

建筑层数：多层、高层

建筑限高：< 80 米

建筑密度：< 30%

容积率：< 1.5

绿地率：≥ 35%

机动车停车位：≥ 2.0 车位/100 名师生；

非机动车停车位：≥ 60 车位/100 名师生

天宝路以南、学院路以东、八一路以北、魏武大道以西围合地块控制性详细规划

一、位置

位于学院路以东，八一路以北，天宝路以南，魏武大道以西。规划红线内总用地面积 745643 平方米（1118.5 亩），规划绿线内总用地面积 702620 平方米（1053.9 亩）。

二、主要内容

（一）配套设施

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. 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，体现教育建筑特色。
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需按照《建筑与市政工程

无障碍通用规范》（GB55019-2021）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《许昌市海绵城市建设专项规划》（2016-2030）实施。

7. 在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

8. 规划01号地与02号地统一规划。

9. 规划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20%。

10. 公交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. 在下一步建设工程设计方案中，规划地块内按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

13. 规划地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。

14. 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

三、主要控制指标

规划红线内总用地面积：745643平方米（1118.5亩）

规划绿线内总用地面积：702620平方米（1053.9亩）

01号地：

规划红线内用地面积：708043平方米（1062.1亩）

规划绿线内用地面积：666029平方米（999.0亩）

02号地：

规划红线内用地面积：37599平方米（56.4亩）

规划绿线内用地面积：36591平方米（54.9亩）

用地性质：教育用地

容积率：<1.5

建筑层数：多层为主

建筑限高：<100米

建筑密度：<25%

绿地率：≥35%

机动车停车位：≥2.0车位/100名师生

非机动车停车位：≥60车位/100名师生

许襄长输综合供热管网隔压换热站选址及经济技术开发区 16 号局部地块控制性详细规划 (调整)

一、位置

位于西外环路以东，阳光大道以北，飞天路以西，许由路以南。规划红线内总用地面积46714平方米（70.1亩），规划绿线内总用地面积45652平方米（68.5亩）。

二、主要内容

(一) 配套设施

1. 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7%，即16-3-1号地不超过1481平方米；工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2. 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16-3-1号地块绿线内用地面积为21161平方米，总投

资不小于0.77亿元。

3. 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”。

4. 在下一步建设工程设计方案中，需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

5. 在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

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，需规划建设雨水收集利用设施。

8. 公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

9. 在下一步建设工程设计方案中，规划公用设施需满足与周边建筑的安全防火要求。

10. 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。

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. 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

13. 建筑风貌：规划地块建筑风貌属于一般区，作为城市底

色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。可选用金属板材、仿石涂料等，与周边建筑物相协调。

14. 规划地块地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红(绿)线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。

15. 在下一步建设工程设计方案中，需在居住用地与工业用地、公用设施用地之间密植高大乔木，与周边环境相协调。

16. 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

三、主要控制指标

规划红线内总用地面积：46714平方米（70.1亩）

规划绿线内总用地面积：45652平方米（68.5亩）

16-3-1号地：

规划红线内用地面积：21161平方米（31.8亩）

用地性质：工业(一类)

行业分类：电气机械和器材制造业

容积率： ≥ 1.0

建筑限高： > 8 米

建筑密度： $\geq 40\%$

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 17 万元/亩

投资强度： ≥ 243 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100平方米建筑面积

16-3-2号地：

规划红线内用地面积： 13187平方米（19.8亩）

规划绿线内用地面积： 12125平方米（18.2亩）

用地性质： 公用设施

容积率： < 1.0

建筑层数： 低层、多层

建筑限高： < 24 米

建筑密度： $< 45\%$

16-4号地：

规划红线内用地面积： 12366平方米（18.5亩）

用地性质： 防护绿地

经济技术开发区生物医药产业园 4 号地块 控制性详细规划

一、位置

位于屯田路以南，金龙街以北，杏林路以西，开泰路以东。规划红线内总用地面积 160209 平方米（240.3 亩），规划绿线内总用地面积 156194 平方米（234.3 亩）。

二、主要内容

（一）配套设施

1、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 7%，即 4-1 号、4-2 号、4-3 号、4-4 号地块分别不超过 2129 平方米、2847 平方米、2425 平方米、2679 平方米；建筑面积均不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2、4-2 号地块内规划公厕一座，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。

3、规划地块内需配备市政公用设施（含变电室、热交换站、公厕、可移动垃圾容器、存车处、及机动车停车库等）。

（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、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”。

3、规划 4-1 号、4-2 号、4-3 号、4-4 号地块绿线内用地面积分别为 42586 平方米、40685 平方米、34645 平方米、38278 平方米, 总投资分别不小于 1.44 亿元、1.37 亿元、1.17 亿元、1.29 亿元。

4、在下一步建设工程设计方案中需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021) 要求配备无障碍设施。

5、在下一步建设工程设计方案中, 需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

6、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。

7、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。

8、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

9、建筑风貌: 规划地块建筑风貌属于一般区, 作为城市底色的延伸, 以中低明度的灰色为主基调。建筑形式与风格宜与周边建筑相协调。

10、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。

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、在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

13、地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。规划4-1号、4-2号、4-3号、4-4号地块地下空间最大水平投影面积分别不小于38964平方米、37129平方米、31381平方米、34851平方米。

14、规划4-1号、4-2号、4-3号、4-4号地块若由同一业主取得，可统一规划。

15、在下一步建设工程设计方案中，危险设施应远离居民区设置，新建建筑物、构筑物与现状建筑之间应满足相关规范要求，同时做好安评、环评等专项评估。

16、未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

三、主要控制指标

规划红线内总用地面积：160209平方米（240.3亩）

规划绿线内总用地面积：156194平方米（234.3亩）

其中：

4-1号地：

规划红线内用地面积：44715 平方米（67.0 亩）

规划绿线内用地面积：42586 平方米（63.9 亩）

4-2 号地：

规划红线内用地面积：42571 平方米（63.9 亩）

规划绿线内用地面积：40685 平方米（61.0 亩）

4-3 号地：

规划红线内用地面积：34645 平方米（52.0 亩）

4-4 号地：

规划红线内用地面积：38278 平方米（57.4 亩）

用地性质：工业（三类）

行业分类：医药制造业

建筑限高：> 8 米

建筑系数： $\geq 40\%$

容积率： ≥ 0.8

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 16 万元/亩

投资强度： ≥ 224 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100 m²建筑面积

经济技术开发区 19 号局部地块 控制性详细规划（调整）

一、位置

位于许由路以南，瑞祥西路以北，朝阳路以东，碧水路以西。规划红线内总用地面积 68394 平方米（102.6 亩），规划绿线内总用地面积 64403 平方米（96.6 亩）。

二、调整原因及内容

调整原因：依据《许昌市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《许昌市区“3+1”合建站及新能源汽车充电设施布点规划》（2016-2030），同时结合区域内土地收储、报批情况，合理确定综合能源站用地规模。

调整内容：1、将 19-1 号地块统一规划为商服（综合能源站），其中：19-1a 号控制为二级加油加气站，19-1b 号地块控制为充电站。2、其它地块用地边界做相应调整。

三、主要内容

（一）配套设施

1、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 7%，即 19-6 号地不超过 3088 平方米；建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工

业建筑设计规范要求。

2、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）建筑风貌

规划地块建筑风貌属于一般区。工业建筑作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。可选用金属板材、仿石涂料等，与周边建筑物相协调；商业建筑以中明度、低艳度的色系为宜，鼓励使用中高艳度的构件，加强色彩变化节奏；公共建筑建议以中低明度的暖色为主，禁止使用与周边建筑色彩反差过大、对比强烈的颜色，在建筑设计阶段为主进行色彩搭配。

（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 19-6 号地块绿线内面积为 44111 平方米，总投资不小于 1.48 亿元。

3、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”。

4、在下一步建性详细规划中，需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

5、在下一步建设工程设计方案中，规划 19-3 号地块需建设公交车充电设施，满足充电功能。

6、在下一步建设工程设计方案中，规划 19-1a 号、19-1b 号、19-3 号地块内设施需满足与周边建筑的安全防火要求。

7、在下一步建性详细规划中，需规划建设雨水收集利用设施。

8、在下一步建性详细规划中，需按照《河南省绿色建筑条例》（2016-2030）执行。

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

10、在下一步建性详细规划中，一般民用建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

11、在下一步建性详细规划中，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、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。

13、19-1a、19-1b 号地块内规划构筑物、加油机、加气机、储油罐、充电桩等设施设置应满足相关规范规定。

14、在下一步建设工程设计方案中，规划能源站应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）相关规定；规划充电站在下一步实施工程中应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》（GB 50058）的有关规定。

15、地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的

距离不应小于 4 米，后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底版的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。规划 19-3 号、19-5 号、19-6 号地块地下空间最大水平投影面积分别小于 2981 平方米、5377 平方米、39870 平方米。

16、19-1a、19-1b、19-3 号地块，相邻地块可共用一个出入口。

17、未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

四、主要技术经济指标

规划红线内总用地面积：68394 平方米（102.6 亩）

规划绿线内总用地面积：64403 平方米（96.6 亩）

其中：

19-1 号地块

用地性质：商业（综合能源站）

其中：

19-1a 号地块

规划红线内用地面积：4532 平方米（6.8 亩）

用地性质：二级加油加气站

建筑层数：低层、多层

容积率：< 0.6

建筑限高：< 24 米

建筑密度： < 40%

19-1b 号地块

规划红线内用地面积： 4317 平方米（ 6.5 亩）

用地性质： 充电站

建筑层数： 低层、 多层

容 积 率： < 0.6

建筑限高： < 24 米

建筑密度： < 40%

19-3 号地块

规划红线内用地面积： 4548 平方米（ 6.8 亩）

规划绿线内用地面积： 4328 平方米（ 6.5 亩）

用地性质： 公共交通场站

建筑层数： 低层、 多层

容 积 率： < 1.0

建筑限高： < 24 米

建筑密度： < 25%

19-5 号地块

规划红线内用地面积： 7856 平方米（ 11.8 亩）

规划绿线内用地面积： 7115 平方米（ 10.7 亩）

用地性质： 公用设施（ 一级普通消防站）

建筑层数： 多层为主

容 积 率： < 1.0

建筑限高： < 24 米

建筑密度： < 30%

19-6 号地块

规划红线内用地面积： 47141 平方米（70.7 亩）

规划绿线内用地面积： 44111 平方米（66.1 亩）

用地性质： 工业（一类）

行业分类： 专用设备制造业

容积率： ≥ 1.0

建筑限高： > 8 米

建筑系数： $\geq 40\%$

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 11 万元/亩

投资强度： ≥ 224 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100 m²建筑面积

东城区 126-1b 号地块控制性详细规划（调整）

一、位置

位于许由路以南，许州路以西，桃源路以东。规划红线内总用地面积 101184 平方米（151.8 亩），规划绿线内总用地面积 96613 平方米（144.9 亩）。

二、调整原因及内容

调整原因：许昌市胖东来实业有限公司于 2021 年 5 月按照行业分类为医药制造业取得 126-1b 号地块土地使用权，项目被列入《2021 年河南省重点建设项目名单》，建设时间紧、任务重，已于 2022 年 7 月投入运营，主要用于中央厨房食品加工及商品物流中转。按照《省政府工作报告》中指出“支持胖东来等流量商超发展”，随着胖东来知名度的不断提高，胖东来充分发挥龙头带动作用 and 品牌效应，在创新业态模式、促进产业融合等方面积极探索，企业定位及发展战略做出调整。在现状厂区北部扩大规模建设产业园区，现状厂区的功能、定位、布局与北部新征土地建设的厂区统筹考虑，现状厂区需要开敞空间，因此申请按照项目实际行业分类，依据现行的《河南省开发区规划用地标准实施办法》（豫自然资发〔2023〕48 号）、《工业项目建设用地控制指标》对 126-1b 号地块用地指标进行调整。

调整内容：126-1b 号地块行业分类由医药制造业调整为食品制造业，容积率由 > 1.6 调整为 ≥ 1.0 ，建筑系数由 $> 60\%$ 调整为 $\geq 40\%$ 。

三、主要内容

（一）配套设施

1、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 7%，即 126-1b 号地不超过 6763 平方米；建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2、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 126-1b 号地绿线内用地面积为 96613 平方米，总投资不小于 1.64 亿元。

3、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”。

4、在下一步建设工程设计方案中需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

5、在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

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规划建设雨水收集利用设施。

8、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

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、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。

11、在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

12、沿许州路禁止设置机动车出入口，可设应急通道，应急通道与辅道相连接。

13、建筑风貌：规划地块建筑风貌属于一般区，作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调，建筑形式及风格宜与周边建筑相协调。

14、地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。规划地块地下空间最大水平投影面积小于89989平方米。

15、未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

四、主要技术经济指标

规划红线内用地面积：101184平方米（151.8亩）

规划绿线内用地面积：96613平方米（144.9亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：食品制造业

容积率： ≥ 1.0

建筑限高： > 8 米

建筑系数： $\geq 40\%$

绿地率： $\leq 20\%$

投资强度： ≥ 113 万元/亩

税收： ≥ 11 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100平方米建筑面积

魏都区批而未供土地控制性详细规划

一、规划背景

为加快魏都区批而未供问题化解，结合企业经营现状和部分地块报批实际，依据《许昌市国土空间总体规划(2021-2035年)》，编制相关地块控制性详细规划。

本次规划共计7个地块，涉及批而未供用地面积814535平方米（1222亩）。

二、规划思路

摸清底数，梳理对比，分类分期编制。通过对魏都区批而未供土地进行梳理，先期对符合国土空间总体规划用地性质未供即用的产业项目进行规划编制，均位于先进制造业开发区内，土地不动产权证均由魏都区区属国有公司取得。

三、规划内容

（一）魏都区先进制造业开发区06号地块

位于宏腾路以南，兴平路以西。规划红线内用地面积23663平方米（35.5亩），规划绿线内用地面积20075平方米（30.1亩）。

1、配套市政设施

（1）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7%，规划地块不超过1397平方米，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建

筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

(2) 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、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) 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”。

(3) 在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利用设施。

(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。

(9) 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下

室。

(10) 建筑风貌控制：规划地块建筑风貌属于一般区，可选用金属板材、仿石涂料等。作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

(11) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于 4 米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。

(12) 规划地块绿线内用地面积为 20075 平方米，总投资不小于 0.67 亿元。

(13) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内用地面积：23663 平方米（35.5 亩）

规划绿线内用地面积：20075 平方米（30.1 亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：通用设备制造业

容积率： ≥ 1.0

建筑限高： > 8 米

建筑系数： $\geq 40\%$

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 12 万元/亩

投资强度： ≥ 224 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

（二）魏都区先进制造业开发区 09 号地块

位于万通街以北,兴平路以西。规划红线内总用地面积 45676 平方米 (68.5 亩), 规划绿线内总用地面积 43061 平方米 (64.6 亩)。

1、配套市政设施

(1) 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 7%, 即 9-3b 号地块不超过 1080 平方米、9-3d 号地块不超过 305 平方米, 建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施之外计算, 且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%, 并要符合相关工业建筑设计规范要求。

(2) 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、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) 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”。

(3) 在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021) 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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利

用设施。

(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。

(9) 在下一步建设工程设计方案中,规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

(10) 建筑风貌控制:规划地块建筑风貌属于一般区,可选用金属板材、仿石涂料等。作为城市底色的延伸,以中低明度的灰色为主基调。建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

(11) 规划 9-3b号地块绿线内用地面积为 15435 平方米,总投资不小于 0.51 亿元,规划 9-3d号地块绿线内用地面积为 4365 平方米,总投资不小于 0.15 亿元。

(12) 地下建筑层数不超过两层,后退城市道路红(绿)线的距离不应少于 4 米;后退相邻建设用地的距离,不应少于地下建筑物深度(自室外地坪至地下底板的距离)的 0.7 倍,且最小值不少于 5 米。

(13) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内总用地面积: 45676 平方米(68.5 亩)

规划绿线内总用地面积: 43061 平方米(64.6 亩)

其中:

9-3a号地块:

规划红线内用地面积: 17734 平方米 (26.6 亩)

用地性质: 公园绿地

9-3b号地块:

规划红线内用地面积: 15913 平方米 (23.9 亩)

规划绿线内用地面积: 15435 平方米 (23.2 亩)

9-3d号地块:

规划红线内用地面积: 4887 平方米 (7.3 亩)

规划绿线内用地面积: 4365 平方米 (6.5 亩)

用地性质: 工业 (一类)

行业分类: 通用设备制造业

容积率: ≥ 1.0

建筑限高: > 8 米

建筑系数: $\geq 40\%$

绿地率: $\leq 20\%$

税收: ≥ 12 万元/亩

投资强度: ≥ 224 万元/亩

机动车停车位: ≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

9-3e号地块:

规划红线内用地面积: 7142 平方米 (10.7 亩)

规划绿线内用地面积: 5527 平方米 (8.3 亩)

用地性质: 公用设施 (110kV)

容积率: < 1.0

建筑限高: < 30 米

建筑密度: $< 40\%$

(三) 魏都区先进制造业开发区 10 号地块

位于兴平路以东，隆昌路以南，恒丰路以西，万通街以北。规划红线内总用地面积 359030 平方米（538.5 亩），规划绿线内总用地面积 305029 平方米（457.6 亩）。

1、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 10-13 号地块内沿恒丰路规划公厕一座，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，规划环卫休息室一处。

(3) 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 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2、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) 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”。

(3) 在下一步建设工程设计方案中需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

(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) 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《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。

(7) 在下一步建设工程设计方案中，需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

(8) 在下一步建设工程设计方案中，项目主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

(9) 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

(10) 建筑风貌控制：规划地块建筑风貌属于一般区，可选用金属板材、仿石涂料等。作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

(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) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。

(13) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内总用地面积：359030平方米（538.5亩）

规划绿线内总用地面积：305029 平方米（457.6 亩）

其中：

10-1号地块：

规划红线内用地面积：16420 平方米（24.6 亩）

规划绿线内用地面积：14792 平方米（22.5 亩）

10-2号地块：

规划红线内用地面积：9296 平方米（13.9 亩）

规划绿线内用地面积：8761 平方米（13.1 亩）

10-3号地块：

规划红线内用地面积：18352 平方米（27.5 亩）

10-4号地块：

规划红线内用地面积：3881 平方米（5.8 亩）

10-5号地块：

规划红线内用地面积：19368 平方米（29.0 亩）

10-6号地块：

规划红线内用地面积：6261 平方米（9.4 亩）

10-7号地块：

规划红线内用地面积：44709 平方米（67.1 亩）

规划绿线内用地面积：39847 平方米（57.2 亩）

10-8号地块：

规划红线内用地面积：19403 平方米（29.1 亩）

10-9号地块：

规划红线内用地面积：25117 平方米（37.7 亩）

规划绿线内用地面积：22902 平方米（34.3 亩）

10-10号地块：

规划红线内用地面积：53472 平方米（80.2 亩）

规划绿线内用地面积：51676 平方米（77.5 亩）

10-11号地块：

规划红线内用地面积：19289 平方米（28.9 亩）

规划绿线内用地面积：18714 平方米（28.0 亩）

10-12号地块：

规划红线内用地面积：39418 平方米（59.1 亩）

规划绿线内用地面积：38167 平方米（57.2 亩）

10-13号地块：

规划红线内用地面积：48672 平方米（73.0 亩）

规划绿线内用地面积：42905 平方米（64.4 亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：通用设备制造业

容积率： ≥ 1.0

建筑限高： > 8 米

建筑系数： $\geq 40\%$

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 12 万元/亩

投资强度： ≥ 224 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

10-14号地块：

规划红线内用地面积：17810 平方米（26.7 亩）

10-15号地块：

规划红线内用地面积：17589 平方米（26.4 亩）

用地性质：公园绿地

(四) 魏都区先进制造业开发区 22 号地块

位于万通街以南，永泰街以北，滨河路以东，兴平路以西。规划红线内总用地面积 272833 平方米（409.2 亩），规划绿线内总用地面积 253595 平方米（380.4 亩）。

1、配套市政设施

(1) 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 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

(2) 规划 22-4a 地块沿永泰街规划公厕一座，建筑面积不小于 60 平方米。

(3) 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、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) 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”。

(3) 在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利用设施。

(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。

(9) 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

(10) 在下一步建设工程设计方案中，项目主管部门按照要求及时做好安评、环评及雷评审批。

(11) 相邻地块若由同一业主取得，可统一规划。

(12) 建筑风貌：规划地块建筑风貌属于滨水活力区，以中高明度的灰白色主基调搭配亮色点缀，可选用金属板材、仿石涂料等。建筑形式及风格宜与周边建筑物相协调。

(13) 规划 22-1a、22-1b、22-1c、22-2a、22-2b、22-2c、22-3a、22-3b、22-3c、22-4a、22-4b、22-4c号地块绿线内用地面积分别为 31637 平方米、10995 平方米、10160 平方米、44163 平方米、13731 平方米、7602 平方米、8876 平方米、18849 平方米、26669 平方米、57371 平方米、8703 平方米、11920 平方米，总投资分别不小于 1.06 亿元、0.37 亿元、0.34 亿元、1.48 亿元、0.46 亿元、0.26 亿元、0.30 亿元、0.63 亿元、0.90 亿元、1.93 亿元、0.29 亿元、0.40 亿元。

(14) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于 4 米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。

(15) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内总用地面积：272833 平方米（409.2 亩）

规划绿线内总用地面积：253595 平方米（380.4 亩）

其中：

22-1a号地块：

规划红线内用地面积：35594 平方米（53.4 亩）

规划绿线内用地面积：31637 平方米（47.5 亩）

22-1b号地块：

规划红线内用地面积：11877 平方米（17.8 亩）

规划绿线内用地面积：10995 平方米（16.5 亩）

22-1c号地块：

规划红线内用地面积：10160 平方米（15.2 亩）

22-2a号地块：

规划红线内用地面积：48820 平方米（73.2 亩）

规划绿线内用地面积：44163 平方米（66.2 亩）

22-2b号地块：

规划红线内用地面积：13731 平方米（20.6 亩）

22-2c号地块：

规划红线内用地面积：8130 平方米（12.2 亩）

规划绿线内用地面积：7602 平方米（11.4 亩）

22-3a号地块：

规划红线内用地面积：9608 平方米（14.4 亩）

规划绿线内用地面积：8876 平方米（13.3 亩）

22-3b号地块：

规划红线内用地面积：19330 平方米（29.0 亩）

规划绿线内用地面积：18849 平方米（28.3 亩）

22-3c号地块：

规划红线内用地面积：29934 平方米（45.0 亩）

规划绿线内用地面积：26669 平方米（40.0 亩）

22-4a号地块：

规划红线内用地面积：59738 平方米（89.6 亩）

规划绿线内用地面积：57371 平方米（86.1 亩）

22-4b号地块：

规划红线内用地面积：9680 平方米（14.5 亩）

规划绿线内用地面积：8703 平方米（13.1 亩）

22-4c号地块：

规划红线内用地面积：13311 平方米（20.0 亩）

规划绿线内用地面积：11920 平方米（17.9 亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：通用设备制造业

建筑限高：> 8 米

建筑密度： \geq 40%

容积率： \geq 1.0

绿地率： \leq 20%

税 收：≥12 万元/亩

投资强度：≥224 万元/亩

机动车停车位：≥0.1 车位/100 平方米建筑面积

22-4d号地块：

规划红线内用地面积：2919 平方米（4.4 亩）

用地性质：公园绿地

（五）西外环路以西、帝豪路以北、颍汝干渠两侧局部地块

位于西外环路以西，帝豪路以北，颍汝干渠两侧。规划红线内总用地面积 29367 平方米（44.0 亩）。

1、配套公共设施

（1）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 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

（2）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、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）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”。

（3）在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利用设施。

(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。

(9) 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

(10) 建筑风貌：规划地块建筑风貌属于一般区，可选用金属板材、仿石涂料等。作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

(11) 规划地块红线内用地面积分别为 17608 平方米、11759 平方米，总投资分别不小于 0.59 亿元、0.39 亿元。

(12) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于 4 米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。

(13) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内总用地面积：29367 平方米（44.0 亩）

其中：

01 号地块：

规划红线内用地面积：17608 平方米（26.4 亩）

02 号地块：

规划红线内用地面积：11759 平方米（17.6 亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：通用设备制造业

建筑限高：> 8 米

建筑密度： $\geq 40\%$

容积率： ≥ 1.0

绿地率： $\leq 20\%$

税收： ≥ 12 万元/亩

投资强度： ≥ 224 万元/亩

机动车停车位： ≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

（六）西外环路以西、帝豪路以南、颍汝干渠以东局部地块

位于西外环路以西，帝豪路以南，颍汝干渠以东。规划红线内用地面积 33670 平方米（50.5 亩）。

1、配套公共设施

（1）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 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

(2) 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、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) 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”。

(3) 在下一步建设工程设计方案中按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）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《河南省绿色建筑条例》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规划建设雨水收集利用设施。

(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。

(9) 在下一步建设工程设计方案中，规划工业地块内建设的非生产性建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

(10) 建筑风貌：规划地块建筑风貌属于一般区，可选用金

属板材、仿石涂料等。作为城市底色的延伸，以中低明度的灰色为主基调。建筑形式及风格宜与周围建筑物相协调。

(11) 规划地块红线内用地面积为 33670 平方米。总投资不小于 1.13 亿元。

(12) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于 4 米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不少于 5 米。

(13) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

3、主要控制指标

规划红线内用地面积：33670 平方米（50.5 亩）

用地性质：工业（一类）

行业分类：通用设备制造业

建筑限高：> 8 米

建筑密度：≥ 40%

容积率：≥ 1.0

绿地率：≤ 20%

税收：≥ 12 万元/亩

投资强度：≥ 224 万元/亩

机动车停车位：≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

（七）魏都区先进制造业开发区 70 号地块

位于陈庄街以南，朝阳路以西，西苑路以北，西外环路以东。规划红线内总用地面积 167489 平方米（251.2 亩），规划绿线内总用地面积 161831 平方米（242.7 亩）。

1、配套公共设施

规划 70-1 号、70-2 号地块范围内行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，即规划 70-1 号、70-2 号地块分别不超过 1938 平方米、3429 平方米，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

2、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。

3、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，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需按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）要求配备无障碍设施。

（4）在下一步建设工程设计方案中需规划建设雨水收集设施。

（5）在下一步建设工程设计方案中需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

（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）在下一步建设工程设计方案中，一般民用建筑需按照地上建筑面积的百分之六修建防空地下室。

（8）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》。

(9) 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。

(10) 70-1号、70-2号地块若由同一业主取得，可统一规划。

(11) 公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

(12) 沿西外环路、西苑路禁止设置机动车出入口。

(13) 地下建筑层数不超过两层，后退城市道路红（绿）线的距离不应少于4米；后退相邻建设用地的距离，不应少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下底板的距离）的0.7倍，且最小值不少于5米。

(14) 建筑风貌控制：规划地块建筑风貌属于滨水活力区，建筑风貌及色彩参考工业建筑，以中高明度的灰白色主基调搭配亮色点缀。可选用金属板材、仿石涂料等。建筑形式及风格宜与周边建筑物相协调。

(15) 未尽事宜需满足国家、省、市最新相关文件、政策、规定及各项要求。

4、主要控制指标

规划红线内总用地面积：167489平方米（251.2亩）

规划绿线内总用地面积：161831平方米（242.7亩）

其中：

70-1号地块：

规划红线内用地面积：28788平方米（43.2亩）

规划绿线内用地面积：27687平方米（41.5亩）

70-2 号地块:

规划红线内用地面积: 53545 平方米 (80.3 亩)

规划绿线内用地面积: 48988 平方米 (73.5 亩)

用地性质: 物流仓储

建筑限高: > 8 米

建筑密度: $\geq 40\%$

容积率: ≥ 1.0

绿地率: $\leq 20\%$

70-3 号地块:

规划红线内用地面积: 85156 平方米 (127.7 亩)

用地性质: 公园绿地

天誉小区建设工程设计方案

一、位置

位于魏武大道以东，莲城大道以北。规划红线内用地面积 34590 平方米(51.9 亩)，规划绿线内用地面积 29132 平方米(43.7 亩)。

二、规划内容

1、规划布局：公园社区，舒心居住。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。小区共规划有 10 栋住宅，3 栋配套服务设施用房；其中北侧规划 3 栋 26 层大高层住宅楼，南侧依次布置 6 栋 17F 小高层住宅楼和 1 栋 14F 小高层，在地块沿魏武大道和莲城大道两侧的中间区域设置 2 栋 2F 配套，在北侧两栋大高层中间区域设置 1 栋 1F 配套，满足社区居民日常生活需求。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：本项目用地西侧和南侧临城市道路，规划设计主入口设置在西侧魏武大道上，沿南侧莲城大道设置 1 个人行出入口，在地块东南角设置一个小区次出入口。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7#楼建筑面积共400.73平方米。

2、物业管理用房：设置于8#、S1#楼，建筑面积共365.23平方米。

3、社区养老设施和社区文化设施：老年人日间照料中心设置于S1#楼，建筑面积共350.05平方米。文化活动站设置于7#、8#，建筑面积共400.27平方米。

4、便民店：设置于S2#楼，建筑面积共205.68平方米。

5、室内体育活动场地：设置于S1#楼，建筑面积共145.56平方米。

6、垃圾分拣房：S3#设置垃圾分拣房1处，建筑面积26.65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 S1#楼南侧位置和 S2#楼西侧设置，用地面积 200 平方米。

9、停车：共规划机动车停车位 521 个，全在地下；规划非机动车停车位 717 个，全在地上，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。

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 124.88 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 79.95 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，每单元设置一到两个。

16、结合小区绿地规划室外体育活动场地面积共 432 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、配建机动车停车位应 100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于 10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施，并按照每户不少于 1 个充电车位的标准配置非机动车充电设施。

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

建筑采用现代典雅的建筑风格，融合真石漆、装饰构件等元素，体现现代舒适人居气息。高层住宅外部包框采用银灰色真石漆，主体采用深灰、浅灰色真石漆，门厅部分采用浅灰色、香槟金铝板；沿街配套部分采用香槟金、深灰色铝板和深灰色石材。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：重点现代建筑风格顶部结构特点及远观效果，结合建筑结构及新颖的造型特点，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、沿楼体顶部造型框顶部安装暖白色LED洗墙灯上投光，突出顶部空间及立体感；2、南侧和西侧出入口配套楼造型墙装饰槽内安装白色LED线形灯突出现代感及空间结构美。整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、宜居的绿色照明环境。

六、主要技术指标

序号	项目	计量单位	数量	备注	
1	红线内用地面积	M ²	34590.00	以红线为界	
	绿线内用地面积	M ²	29132.00	以绿线为界	
2	规划总建筑面积	M ²	91270.00		
其中	计容建筑面积	M ²	70902.19		
	不计容建筑面积	M ²	20367.81		
	其中	地上不计容建筑面积	M ²	1639.57	
		地下不计容建筑面积	M ²	18728.24	
	地上建筑面积		M ²	72541.76	
	其中	住宅建筑面积		M ²	69453.47
		公共建筑面积		M ²	3088.29
		其中	物业管理用房	M ²	365.23
社区服务用房			M ²	400.73	不计入容积率

		社区卫生服务站	M ²	150.00	计入容积率
		老年人日间照料中心	M ²	350.05	不计入容积率
		便民店	M ²	205.68	计入容积率
		文化活动站	M ²	400.27	计入容积率
		垃圾分拣房	M ²	26.65	计入容积率
		配电房	M ²	158.21	不计入容积率
		消控室	M ²	52.44	计入容积率
		其他公共服务配套	M ²	833.47	计入容积率
		室内活动场地	M ²	145.56	计入容积率
		地下建筑面积	M ²	18728.24	不计入容积率
	其中	健身房等配套	M ²	1298.12	
		地下车库	M ²	17430.12	
3		居住户(套)数	套	450	
	其中	≤144M ² 建筑面积	套	326	
		>144M ² 建筑面积	套	124	
4		居住人数	个	1440	
5		户均人口	人/户	3.2	
6		容积率		2.43	控规要求<2.5
7		建筑密度	%	22.63%	控规要求<25%
8		绿地率	%	35.05%	控规要求≥35%
10		机动车停车位	个	521	
	其中	地上机动车位	个	0	
		地下机动车位	个	521	
11		非机动车停车	个	717	
	其中	地上非机动车位	个	717	
		地下非机动车位	个	0	
12		公共配套设施占地面积	M ²	2126.36	占比: 7.29%
13		农副产品经营点(用地面积)	M ²	200	

云锦华庭建设工程设计方案

一、位置

位于玉龙街以南，汉风路以东，天宝路以北。规划红线内用地面积58935平方米(88.4亩)，规划绿线内用地面积52501平方米(78.7亩)。

二、规划内容

1、规划布局：小区规划努力适应当地自然环境、历史文脉及居民生活模式，使小区融汇在城市的大环境中，成为城市的有机组成部分。规划重视建筑体量、色彩及空间关系与周围环境的协调，充分结合原有地形、地貌等自然景观资源和区位，创造一个自然景观资源丰富的园林居住环境。注重小区区位优势，规划上尽量体现生态的居住理念。

2、道路交通：小区主入口位于北侧玉龙街，设置人行主出入口，兼容设置消防出入口。西侧临汉风路设置次出入口，兼容设置消防出入口。在主次出入口均设置机动车坡道进入地下车库。

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：小区景观设计将以植物为景观主体，蜿蜒曲折的道路作为观赏线贯穿其中，而各种休息小空间，景观节点则

作为“点”成为点睛之笔。

线行空间的处理以人体工学为原理，形成空间的缩放，对景，观景的一系列列趣味空间。人们在较长观景线上容易形成视觉疲倦，所以在观景线空间处理上采取了顺应地形的迂迴，起伏的线形，交替变化的视角，使人们行在其中趣味无穷。

点状空间是人们最近感知的小环境，例如一座木椅，一个凉亭，或是一组石景，是视觉意义上的主体。景区规划细部设计充分体现尊重自然、以人为本的生态思想，构筑物皆应用木料、石板等自然材料。

三、市政及配套设施

1、社区便民店：位于 1#楼 2#楼一层，建筑面积 355.16 平方米。

2、农副产品经营点：位于北主出入口附近，用地面积 313.85 平方米。

3、通信综合接入机房：位于 13#楼一层，用地面积 86.70 平方米。

4、消防控制室：位于 13#楼一层，用地面积 59.28 平方米。

5、文化活动站：位于 13#楼二层，用地面积 438.86 平方米。

6、物业管理用房：位于 1#一层及 13#楼二层，建筑面积共 640.00 平方米。

7、养老服务设施：位于 13#楼一层，建筑面积共 390 平方米。

8、社区用房：位于13#楼一层二层，建筑面积共400平方米。

9、小区规划机动车停车位共1299个，全部设置在地下，地下停车场建筑面积为50486.62平方米，非机动车停车位共1963个，全地上停车；必须保证地下停车场按规划实施，满足停车需求。

10、人防：结合地下车库设置集中人防工程，人防面积9350.39平方米，最终建筑面积以人防部门核定为准。

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

12、配电室：规划地上变配电室三处，面积共计601.19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。

13、抗震：规划小区最高建筑高度79.65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，每单元设置一套。

15、垃圾分拣房建筑面积26.75平方米。

16、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；

17、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。

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

19、在下一步建设中需按照《河南省绿色建筑条例》执行。

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。

22、配建机动车停车位应100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施，并按照每户不少于1个充电车位的标准配置非机动车充电设施。

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。

五、建筑设计

小区由高层住宅、多层住宅类型构成，设计主要特点是动静分区明确，流线顺畅。设计中有效地利用空间，创造出丰富的空间效果，各种功能皆能满足住户的要求。外形设计现代、简洁，力求真正做到以人为本的创作理念。

不同的建筑尺度采用不同的处理手法，高层建筑更简洁明快，重点刻画顶部造型；配套裙房利用丰富的造型元素，前后层次关系的处理，打造出丰富的近尺度建筑细节。

六、亮化设计

设计构思：突出建筑顶部远观效果及层次感，以暖白色调布置灯光。采用新型LED节能灯具及洗墙灯，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：1、沿西侧汉风路高层住宅仅在住宅部分楼顶安装暖黄色节能灯，突出屋顶造型，渲染出建筑空间层次感。2、沿南侧天宝路及北侧玉龙街住宅楼沿街正立面竖装饰墙安装通长 LED 线条灯照射竖向线条，产生立体的线形灯光效果。3、配套楼顶部安装黄色的 LED 投光灯向上投光照射，突出建筑空间层次感，与景观照明完美结合，突显简洁、庄重大气之风。整体点、线、面有机结合，营造温馨、宁静、环保的绿色照明环境。

七、主要技术指标

项目		数量	备注		
总用地面积 (m ²)		52501	约 78.75 亩		
容积率		2.87	< 2.90		
总建筑面积 (m ²)		205297.37			
其中	地上建筑总面积 (m ²)		154810.75		
	其中	计容建筑面积 (m ²)		150528.23	
		其中	住宅总建筑面积 (m ²)		148748.23
			其中	高层住宅建筑面积 (m ²)	134134.64
				多层住宅建筑面积 (m ²)	14613.59
			公共配套设施 (m ²)		1580
			其中	便民店 (m ²)	355.16
		通信综合接入机房 (m ²)		86.70	
		消防控制室 (m ²)		59.28	

		文化活动站 (m ²)	438.86	人口规模为 10000~15000 小区, 文化活动站建筑面积控制在 400~600 平方米, 本小区人口规模 4077 人, 按照 400 平方米规模考虑。
		物业管理用房 (m ²)	640.00	物业管理服务设施用房建筑面积不低于居住小区总建筑面积的 3%, 即 ≥615.89 m ² 。
		其他 (m ²)	200.00	出地面楼梯间
		不计容建筑面积 (m ²)	4282.52	
	其中	住宅部分 (m ²)	2287.76	
		其中		
		屋顶机房面积 (m ²)	861.08	
		抹灰装饰层面积 (m ²)	1426.68	
		公共配套楼抹灰装饰层面积 (m ²)	9.16	
		垃圾分拣房 (m ²)	26.75	
		养老服务设施用房 (m ²)	390.00	新建居住(小)区和旧城区改造时, 要按每百户不少于 30 平方米的标准配建建设养老服务设施, 每处不得少于 300 平方米,
		社区用房 (m ²)	400.00	按照每百户居民 30 平方米 (按户计算不足 400 平方米的, 按不少于 400 平方米提供)
		门卫房 (m ²)	27.00	
		变电室	601.19	
		机动车车库出入口雨棚 (m ²)	340.66	
	风井水箱间 (m ²)	200.00		
		地下建筑总面积 (m ²)	50486.62	
		户数 (户)	1266	100.00%
其中	多层	115 m ² 户型	48	3.79%
		140 m ² 户型	64	5.06%
	高层	80 m ² 户型	278	21.96%
		105 m ² 户型	51	4.03%
		120 m ² 户型	722	57.03%
		135 m ² 户型	103	8.14%
		居住人数 (人)	4051	按照每户 (折算户数) 3.20 人计算
		建筑基底面积 (m ²)	10571.94	
		建筑密度 (%)	20.14	< 25%

绿地总面积 (m ²)	18380.60	
绿地率 (%)	35.01	> 35%
公共绿地 (m ²)	4103.03	不小于 1.0 m ² /人
农副产品经营点占地面积 (m ²)	313.85	建筑面积在 10 万平方米以上的居住小区, 规划用地面积不小于 300 平方米的农副产品经营点。
机动车停车位 (个)	1299	按照住宅部分 1.0 辆/每户、配套部分按照 1 辆/100 m ² 配建, 全部设置在地下。
非机动车停车位 (个)	1963	住宅部分按照 1.5 个/每户, 配套部分 2.0 个/100 m ² 。