

附件

中共许昌市委城乡规划委员会  
二〇二三年第三次会议  
项目说明书

二〇二三年七月二十日



# 目 录

1、郑州至南阳高速公路（许昌段）规划 .....	1
2、东城区D7号地块控制性详细规划 .....	3
3、隆昌路以南、周寨路以东局部地块控制性详细规划 .....	6
4、瑞轩苑建设工程设计方案 .....	9
5、春江尚居建设工程设计方案（调整） .....	15
6、关于优化控制性详细规划修改有关工作的意见 .....	18

# 郑州至南阳高速公路（许昌段）规划

## 一、概述

郑州至南阳高速公路郑州至许昌段是《河南省高速公路网规划（2021-2035年）》规划新增的9条高速公路拥堵路段分流路线之一，已纳入河南省交通运输厅下达的高速公路“13445工程”。项目起于长葛市与新郑市市界处，路线总体呈南北走向，向南经长葛市西、许昌市西，止于许昌市建安区灵井镇西北，接盐洛高速，到达项目终点。路线全长约25.652公里。其中长葛市约17.959公里，建安区约7.693公里。

## 二、规划依据

《河南省高速公路网规划（2021—2035年）》；

## 三、主要技术标准

项	目	指标名称	单位	数量	备注
一		综合指标			
	1	地形		平原微丘	
	2	公路等级		六车道高速公路	
	3	设计速度	Km/h	120	
二		路线指标			
	1	一般最小平曲线半径	m	1000	
	2	最小停车视距	m	210	
	3	最大纵坡	%	3	
	4	最小坡长	m	300	
	5	竖曲线一般最小半径	m	17000/6000	凸/凹
	6	竖曲线最小长度		250	
三		路基指标			
	1	路基宽度	m	34.5	
	2	行车道宽度	m	2×3×3.75	
	3	中央分隔带宽度	m	3.0	
	4	左侧路缘带宽度	m	2×0.75	

	5	硬路肩宽度	m	2×3.0	
	6	土路肩宽度	m	2×0.75	
	7	路基设计洪水频率		1/100	
四		路面指标			
	1	路面面层类型		沥青混凝土	
	2	路面横坡	%	2%	
五		桥隧指标			
	1	桥面总宽	m	2×16.49/2×16.56	
	2	桥面净宽	m	2×15.25/2×15.5	
	3	上下行间距	m	0.02/0.94	
	4	桥涵设计车辆荷载		公路-I级	
	5	特大桥设计洪水频率		1/300	
	6	一般桥涵设计洪水频率		1/100	
六		出入控制		全部控制出入	
七		交通工程设施			

#### 四、工程规模

建设里程约25.652公里，大桥1267.5米/7座，中小桥988.36米/15座。填方3783.8千立方米，挖方62.0千立方米，占地4082亩。全线共设置5处互通式立交，其中2处为枢纽互通式立交，其余3处为服务型互通，天桥2座、通道26道。设服务区1处，匝道收费站3处，养护工区1处。

#### 五、建设周期

项目计划2021年12月开工建设，2025年完工，工期3.5年。总投资约44亿元，平均每公里约1.715亿元，建安费约24.63亿元，占投资总金额的55.97%。以上投资不含矿产压覆赔偿费用、企业搬迁运行损失费用等，最终费用以省发改委批复为准。

# 东城区 D7 号地块控制性详细规划

## 一、位置

位于清风路以东，忠武路以西，英才街以北。规划红线内用地面积 102811 平方米（154.2 亩），规划绿线内用地面积 92232 平方米（138.3 亩）。

## 二、主要内容

### （一）配套设施

1、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，设施总用地面积不小于 3000 平方米，且用地面积不超过规划地块总用地面积的 8%。

2、物业管理用房依据《河南省物业管理条例》实施。

3、规划地块内规划垃圾分拣房一处，建筑面积不小于 20 平方米。

4、规划地块内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、规划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。

### （二）设计要求

1、在下一步建筑工程设计方案中，建筑形式、风格及色彩宜与职教园区相协调，整体形成北低南高的建筑形态。

2、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。

3、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。

4、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，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，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。

7、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。

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需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施。

10、在下一步建设工程设计方案中，规划地块需按照《中共许昌市委办公室许昌市人民政府办公室印发〈关于加强养老服务体系建设的实施意见〉的通知》（许办〔2022〕4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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、保障性住房内容根据保障性住房主管部门相关政策执行。

15、在下一步建设工程设计方案中，社区服务用房配建需按照《中共许昌市委许昌市人民政府关于进一步加强城市社区规范化建设的意见》（许发〔2017〕33号）执行。

16、地块北侧10米道路需按许昌市职教园区建设工程设计方案进行实施，并对外开放，作为学校和规划地块的疏散通道共同使用。

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。

18、公交车停靠站处禁止设置机动车出入口。

19、沿忠武路禁止设置机动车出入口。

### **三、主要控制指标**

规划红线内用地面积：102811平方米（154.2亩）

规划绿线内用地面积：92232平方米（138.3亩）

用地性质：居住

建筑层数：高层为主

容积率：<2.5

建筑限高：<60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

# 隆昌路以南、周寨路以东局部地块 控制性详细规划

## 一、位置

位于隆昌路以南、周寨路以东。规划红线内用地面积 22153 平方米(33.2 亩),规划绿线内用地面积 18896 平方米(28.3 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%，即规划地块不超过 1107 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、规划地块范围内主体建筑物性质为工业，附属建筑物为配套公共服务设施，总建筑面积大于 18896 平方米。

3、规划地块绿线内用地面积为 18896 平方米，总投资不小于 8000 万元。

4、在下一步建设工程设计方案中，规划地块内的建筑形式

及风格等宜与《城市轨道交通沿线地区控制性详细规划及城市设计》相协调。

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、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”。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

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，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、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。

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**

规划红线内用地面积：22153 平方米（33.2 亩）

规划绿线内用地面积：18896 平方米（28.3 亩）

用地性质：工业

行业分类：电气机械及器材制造业

建筑限高：> 8 米

建筑系数：> 40%

容积率：> 1.0

绿地率：≤ 20%

税收：≥ 20 万元/亩

投资强度：≥ 4200 万元/公顷

机动车停车位：≥ 0.1 车位/100 平方米建筑面积

# 瑞轩苑建设工程设计方案

## 一、位置

位于建安大道以南，许州路以西，福田街以北。规划红线内用地面积57366平方米(86.04亩)，规划绿线内用地面积48324平方米(72.48亩)。

## 二、规划内容

1、规划布局：建筑布局疏密有致，旨在打造空间有序、环境高雅的住宅社区。其中南北方向以景观空间为主轴，东西向以组团景观为主。项目规划有4栋26层、1栋23层、2栋22层、1栋17层的高层住宅楼，4栋7层、2栋8层的多层住宅楼，1栋2层配套服务用房，1栋2层的变配电楼，整体采用南低北高，西低东高布局，力求所有住宅均拥有好的朝向和最佳的景观视野，既可保证充分的日照，又可保证良好的通风，并形成错落有致的城市天际线，提升城市沿街形象。

2、道路交通：小区采用人车分流模式，共设置三个出入口，在南侧福田街小区主入口，在西侧街坊路上分别设置小区次入口，在东侧许州路上设置应急出入口（人行出入口，待西侧街坊路修通后仅作应急出入口使用）。项目共设置2个地下车库出入口，分别为南侧双车道地库出入口和北侧单车道出入口。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：本案景观结合建筑布局、人文历史文化设计，形成南北两大中心景观，在设计中充分考虑功能与人文素质的索求相结合，以花园式景观展开，强调景观的均好性，为住户打造绿色典雅之家。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、社区服务用房：位于5#楼，建筑面积400.9平方米。

2、室内体育设施用房：位于5#楼，建筑面积227平方米，与社区服务用房兼容40.05平方米。

3、养老服务设施用房：位于16#楼，建筑面积300平方米。

4、物业管理用房：位于2#楼、5#楼及5#楼地下一层，建筑面积621平方米。

5、便民店：位于5#楼，建筑面积234平方米。

6、其他配套服务设施：位于5#楼，建筑面积1056平方米。

7、垃圾分拣房：位于18#楼，建筑面积20.15平方米。

8、农副产品经营点：位于5#楼南侧，用地面积300平方米。

9、室外综合健身场地：位于小区北面中心位置。

10、小区规划机动车停车位共939个，地下建筑面积为34856平方米；非机动车停车位共1244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。

11、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。

12、消防：利用小区环形通道作为消防车道，小区内部规划8个消火栓，满足消防要求。

13、变配电室：规划地上变配电室一处，面积共计674.95

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。

14、抗震：规划小区最高建筑高度79.05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，每单元设置一套。

16、每个单元门口设置一组可移动分类垃圾收集器。

17、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；

18、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。

19、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；

20、在下一步建设中需按照《河南省绿色建筑条例》的相关规定实施；

21、在下一步施工图设计中需按照《许昌市节水型小区示范工程的建设指导意见》实施；

22、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。

23、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。

24、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。

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，非机动车停车处需配建充电设施。

26、小区内供热与小区周边热力管网建设同步设施。

27、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。

28、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。

#### **四、建筑设计**

住宅户型设计在解决房间宜人尺度、动静分区、通风采光的同时充分发挥空间的实用性。

住宅立面设计以现代简约建筑风格为基调，将现代建筑的雅致和简洁得到完美的体现，建筑的时代气息得以充分展现。顶部采用平屋顶的形式，在开窗方式、体量处理、高度比例上以人体尺度为依据。建筑主体立面采用米黄色真石漆和灰色真石漆相结合的方式，庄重而不失典雅，华丽而不失大气，中间勾勒深灰色的线条，整体性更强，使立面变得生动活泼。立面设计在吸收传统美学之基础，局部创新，追求现代之美感，令人耳目一新。

#### **五、夜景亮化**

照明设计是实现绿色建筑电气节能的关键环节，通过高质量的照明设计可以创造高效、舒适、节能的建筑照明空间。设计的建筑照度、统一眩光值、照明功率密度值满足国家标准《建筑照明设计标准 GB50034-2013》中的要求。

本项目设计在灯具选型上已充分考虑绿色节能设计，90%以上的灯具采用 led 光源，LED 灯是一种绿色环保光源，因其光谱中不含红外线和紫外线，属于冷光源，没有辐射污染；且其可见光区域不含虫子喜好的波段，不易招惹蚊虫；此外，因其不含汞等污染物质，不会污染环境；LED 灯显色性高并且具有很强的

发光方向性，对光的利用率可达到 100%；在同样亮度下，LED 灯耗电量仅为普通荧光灯的 1/5；LED 灯直流驱动，没有频闪，且调光性能好，色温变化时不会产生视觉误差；LED 用作景观照明时具有持久耐用、亮度高、体积小、色彩多变等特点，是夜景景观照明的最佳选择。

LED 灯具为低压供电，在设计出图说明中强制要求，供电 LED 光源的开关电源功率因数不低于 0.95。对室外照明应将照明的光线严格控制在被照区域内，限制灯具产生的干扰光，超出被照区域内的溢散光不应超过 15%，严格设计并控制灯具的发光角度，设计达到见光不见灯的理想效果，与幕墙单位、景观单位紧密配合，灯具不影响建筑、景观白天效果。本次项目夜景照明设计控制方案采用时钟控制，既达到绿色节能设计的目的，也确保日后运行管理的可操作性。

## 六、主要技术指标

名 称	单位	数值	备 注			
小区总用地面积	m <sup>2</sup>	57366	红线为界			
	m <sup>2</sup>	48324	绿线为界			
规划总建筑面积	m <sup>2</sup>	154815				
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	120082				
其	地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	34856	地下一层		
	地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	119959	计入容积率		
	其	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	116548		
		公共配套服务设施建筑面	m <sup>2</sup>	3411		
		其	便民店	m <sup>2</sup>	234	≥住宅总建筑面积的 2%
		社区服务用房	m <sup>2</sup>	400.9		
物业管理用房		m <sup>2</sup>	498	≥总建筑面积的 4%		

		社区养老服务设施	m <sup>2</sup>	300	≥ 20 m <sup>2</sup> /百户且不小于
		室内体育设施	m <sup>2</sup>	227	人均 0.1--0.26 平方米
		垃圾分拣房	m <sup>2</sup>	20.15	
		变配电室	m <sup>2</sup>	674.95	含开闭所
		其他配套商业设施	m <sup>2</sup>	1056	
农副产品经营点用地面积			m <sup>2</sup>	300	不计入容积率
容积率				2.48	
建筑密度			%	21.93	
绿地率			%	35.8	
公共服务设施占地比			%	3.06	1480 m <sup>2</sup>
居住区户(套)数			户	829	
其中	144 m <sup>2</sup> 以下		户	629	
	144 m <sup>2</sup> 以上		户	200	
户均人数			人/户	3.2	
居住人数			人	2653	
机动车停车位			个	939	
其中	住宅机动车停车位		个	929	全部地下
	配套机动车停车位		个	10	全部地上
非机动车停车位			个	1244	全部地上

# 春江尚居建设工程设计方案（调整）

## 一、位置

位于劳动北路以东，清瀍河以西，尚集街以南，规划道路以北。规划红线内用地面积 60386 平方米（90.6 亩），规划绿线内用地面积 55506 平方米（83.3 亩）。

## 二、调整原因

该项目为安置小区，原建设工程设计方案于 2018 年第十一次规委会审批通过，容积率为 2.98。2021 年 5 月依据新的国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）出具规划条件，容积率控制为小于 2.9，并按照容积率小于 2.9 出让宗地，因此需要对原建设工程设计方案进行调整。

## 三、调整内容

3#、5#由 26 层调整为 25 层；7#、8#由 26 层调整为 24 层；12#由 26 层调整为 23 层。地上建筑面积由 165600 平方米调整为 160685 平方米，容积率由 2.98 调整为 2.89。

## 四、建筑设计

小区住宅采用现代简约建筑风格，主体选用浅米黄色真石漆、顶部配以深咖啡色真石漆；东南侧幼儿园建筑采用活泼明快的设计手法，彩色外墙漆与米黄色真石漆相结合，符合入学幼儿审美。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：突出现代建筑风格楼体顶部远观效果及层次感，采用暖色调布置灯光。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。

布灯方案：1、楼体顶部突出阁楼及横装饰槽墙采用黄色 LED 洗墙灯上投光，突出建筑造型特点及立体感；2、沿街北正立面竖装饰墙安装白色 LED 线条灯上投光，间生面光源投光效果，南正立面安装 LED 点光源衬托夜间环境；3、沿街侧山墙上部安装红色亚克力发光字，起指引和宣传作用；4、幼儿园沿楼体轮廓安装七彩 LED 线条灯勾勒轮廓，体现出幼儿园色彩明快、活泼的特点；5、沿商业顶部横装饰墙安装 LED 线条灯上投光，产生光带效果，商业一层柱子正立面安装黄色 LED 侧发光壁灯，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、大气的绿色照明环境。

## 六、主要技术指标

	项目		单位	调整前	调整后	备注	
1	规划红线内用地面积		m <sup>2</sup>	60386	60386		
	规划绿线内用地面积		m <sup>2</sup>	55506	55506		
2	规划总建筑面积		m <sup>2</sup>	208800	203941		
	其中	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	43200	43256		
		地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	165600	160685		
		住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	152800	147730		
		配套公共服务设施建筑面积	m <sup>2</sup>	12800	12955	占地面积 11.9%（不包 含幼儿园）	
		其中	物业管理用房建筑面积	m <sup>2</sup>	827	812	
			便民店建筑面积	m <sup>2</sup>	307	296	
			室内体育健身场地建筑 面积	m <sup>2</sup>	427	412	
			社区养老服务设施建筑 面积	m <sup>2</sup>	300	385	
			社区服务用房建筑 面积	m <sup>2</sup>	800	800	
			厕所建筑面积	m <sup>2</sup>	90	90	
垃圾分拣房建筑 面积	m <sup>2</sup>		15	20			
门卫	m <sup>2</sup>		30	30			
垃圾转运站	m <sup>2</sup>	98	220				

			变电室及开闭所	m <sup>2</sup>	450	700	
			幼儿园（15班）	m <sup>2</sup>	4050	4079	用地面积 5851平方米
			其他配套公共服务设施 建筑面积	m <sup>2</sup>	5406	5111	
3	农副产品经营点用地面积			m <sup>2</sup>	300	300	
4	容积率				2.98	2.89	
5	建筑密度			%	23.8	23.8	
6	绿地率			%	35.2	35.2	
7	居住区户（套）数			户< 套>	1334	1282	套面积均在 144m <sup>2</sup> 以下
8	居住人数			人	4268	4102	3.2人/户
9	机动车停车位			个	1334	1282	其中地下 1201个，地 上81个
10	非机动车停车位			个	2001	1923	其中地下 400个，地 上1523个

# 关于优化控制性详细规划修改有关工作的意见

《许昌市国土空间总体规划（2021-2035年）》已编制完成并报省政府待审批，为落实传导国土空间总体规划，做好详细规划与总体规划的衔接，推动中心城区高质量发展，本着优化程序，提升效率的原则，现就已审批控制性详细规划修改有关工作制定以下意见：

1、控制性详细规划已批准、土地未出让，用地性质与国土空间总体规划不一致的，原审批控制性详细规划不再继续沿用，应依据《许昌市国土空间总体规划》确定的用地性质，重新编制控制性详细规划，并按程序审批。

2、控制性详细规划已批准、土地未出让，用地性质与国土空间总体规划一致，但涉及容积率、建筑密度、建筑高度等主要规划技术指标不符合最新规范标准和文件规定的，原审批控制性详细规划不再继续沿用，应依据新的要求重新编制控制性详细规划，并按程序审批。

3、控制性详细规划已批准、土地未出让，用地性质与国土空间总体规划一致，但涉及居住区配套设施配建指标等不符合相关部门最新要求的，原审批控制性详细规划可继续沿用，并在规划设计条件中对相关指标按新要求予以修改，作为土地出让的依

据。

4、控制性详细规划已批准、土地已出让但未开工建设，用地性质与国土空间总体规划不一致的，在充分征求土地使用权人、相关部门的意见后，“一事一议”组织专题论证评估并提出具体意见，上报市政府审定。

5、土地已出让且开工建设的，原则上不再对控制性详细规划进行修改。