

# 有德路南侧、德邻大道东侧 地块控规方案

编制单位：河南省城乡规划设计研究总院

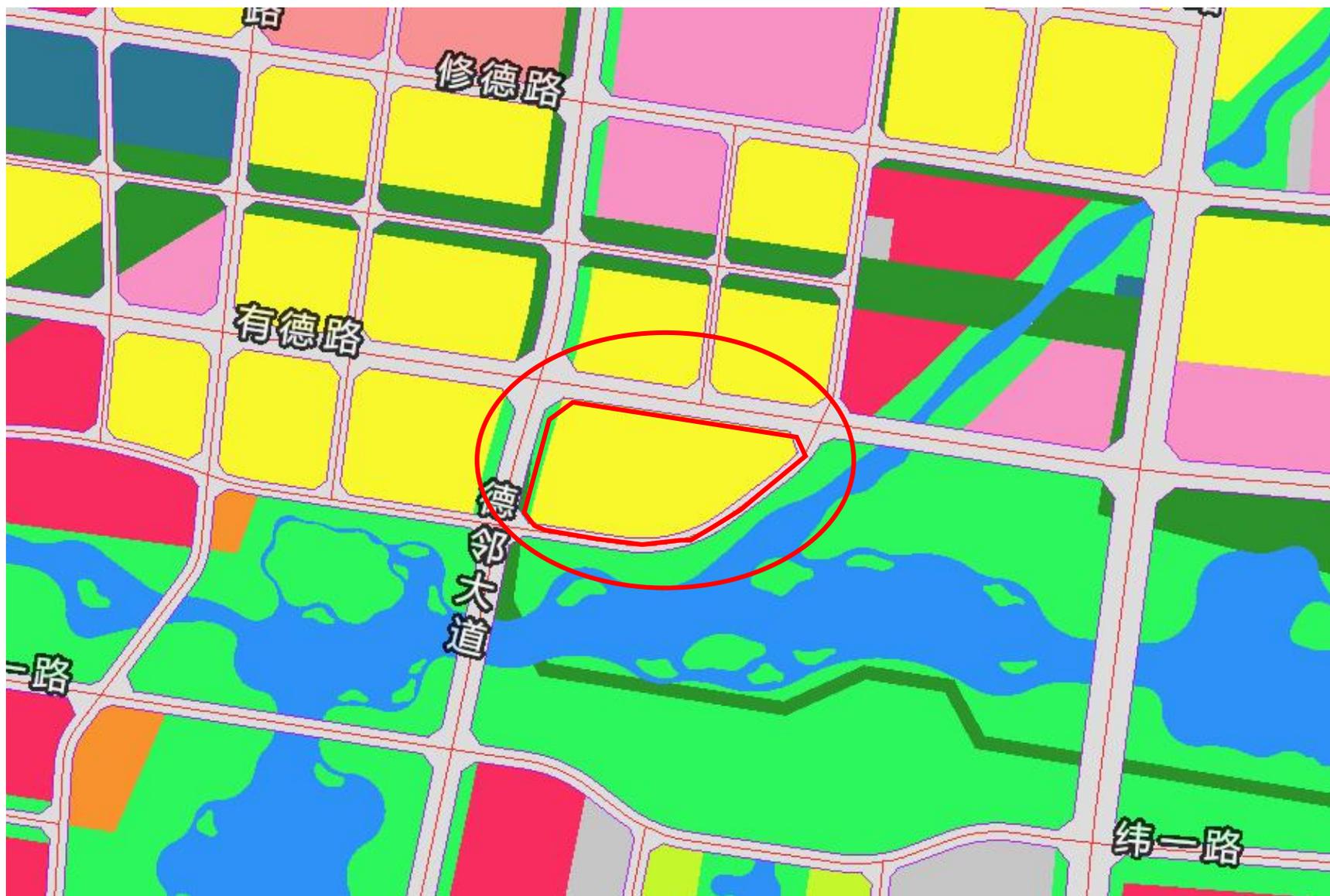
## 情况说明

该地块位于南蒲街道有德路南侧、德邻大道东侧，规划为二类城镇住宅用地。该地块挂牌出让，需编制地块控规方案，出具规划设计条件。

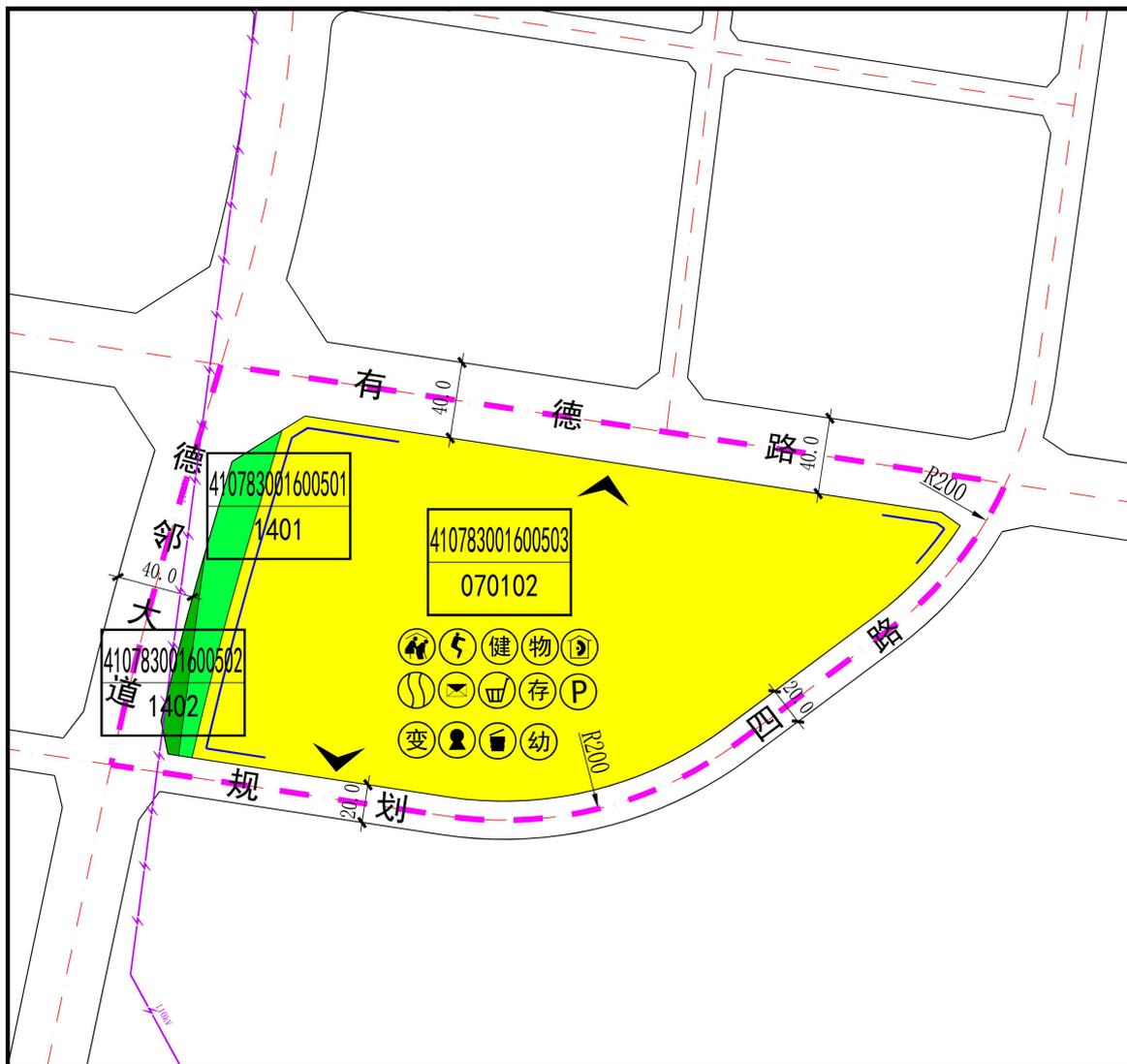
# 正射影像位置



# 国土空间位置图



# 控规图则



位置图	街坊编号 4107830016005			
强制性指标	地块控制指标			
	地块编号	410783001600501	410783001600502	
	用地兼容	公园绿地 (1401)	防护绿地 (1402)	
	建筑密度	—	—	
	建筑高度 米	—	≤54	
	容积率	—	>1.0, <1.8	
	绿地率 %	≥70	≥85	
	机动车停车位配建标准	—	—	
	配套设施	见图示。		
	日照间距	日照间距标准应符合国家相关规范要求。		
防火间距	防火间距标准应符合《建筑设计防火规范 (GB50014-2014)》(2018年版)。			
规定性指标	地块面积 平方米	2595.38	692.77	
	建筑容量	<37007.03	—	
	出入口方位	北、南	—	
	道路名称	德邻大道	有德路	
	建筑后退红线 高度 H(米)	H≤24 24<H≤54	≥8 ≥12	
引导性内容	人口容量 人	—	2170	
	城市设计要点	建筑风格以现代风格为主，外观造型简洁明快，并应服从整体空间形态要求，处理好与周边环境的关系。		
	建筑色彩	单体建筑色彩不宜超过三种，应与周边环境统一协调。		
备注	环境要素	注重沿城市道路景观的塑造，处理好建筑与道路和绿地水系的关系；街道空间尺度宜人，注意街具和植被的搭配；注重开敞空间和绿地的营造，形成宜人的公共活动空间。		
	<p>1. 410783001600503地块内配套商业设施建筑面积不得超过该地块总建筑面积的10%，配套商业设施机动车停车位按照不低于0.8车位/百平米建筑面积的标准进行配建，非机动车停车位按照不低于5.0车位/百平米建筑面积的标准进行配建。</p> <p>2. 410783001600503地块内机动车停车位应不低于1.0车位/户(即100平米住宅应配建10个机动车停车位)的标准进行配建，并由100%建设充电桩或预留充电条件，其中不少于10%的车位应与住宅同步建成充电桩设施，达到同步使用要求。</p> <p>3. 410783001600503地块内机动车停车位应不低于2.0车位/户的标准进行配建，且应按照1个/2户的标配配建非机动车充电设施。</p> <p>4. 410783001600503地块内配建幼儿园，用地面积不应低于3000平方米，建筑面积不应低于2484平方米，幼儿园机动车停车位应按照不低于4.0车位/百平米的标准进行配建，非机动车停车位按照不低于1.0车位/百平米的标准进行配建；幼儿园主要生活用房(教室、活动室、公共活动用房)应满足每日自不小于3小时的日照标准，并应在夏至最好朝向。</p> <p>5. 规划范围内各类建筑建成物建筑高度不得小于5米，商业建筑建成物建筑高度不得小于10米。</p> <p>6. 人防设施按照国家标准的要求负责建设，相应防护等级予以落实。</p> <p>7. 规划范围内应设置海绵城市设施《海绵城市可再生水源利用规范》(GB50151-2021)要求，符合实际安装太阳能系统。</p> <p>8. 其他未尽事宜按照河南省、新乡市相关规范、政策要求，参考《新乡市城市规划管理技术规定》(2023年修订版)执行。</p>			
	图例			

长垣市中心城区4107830016005街坊控制性详细规划

(规划图则)

长垣市人民政府

图则编号  
NO. 01

# 技术指标

地块控制指标							
地块编号		410783001600501	410783001600502	410783001600503			
强制性指标			公园绿地 (1401)	防护绿地 (1402)	二类城镇住宅用地 (070102)		
	用地兼容		--	--	--		
	建筑密度		--	--	≤30		
	建筑高度	米	--	--	≤54		
	容积率		--	--	>1.0, <1.8		
	绿地率	%	≥70	≥85	≥35		
	机动车停车位配建标准		--	--	--		
	配套设施		见图示。				
	日照间距		日照间距标准应符合国家相关规范要求。				
	防火间距		防火间距标准应符合《建筑设计防火规范(GB50016-2014)》(2018年版)。				
规定性指标	地块面积	平方米	2595.38	692.77	53593.81		
	建筑容量	平方米	<37007.03	--	>53593.81, <96468.86		
	出入口方位		北、南	--	北、东		
	建筑后退红线 (米)	道路名称		德邻大道	有德路	规划四路	
		建筑高度 H(米)	H≤24	≥8	≥8	≥5	
			24<H≤54	≥12	≥12	≥8	
引导性内容	人口容量	人	--	--	2170		
	城市设计要点	建筑风格	建筑风格以现代风格为主,外观造型简约明快,并应从整体空间形态要求,处理好与周边建筑空间的关系。				
		建筑色彩	单体建筑色彩不宜超过三种,并应与周边环境统一协调。				
		环境要素	注重沿城市道路景观的塑造,处理好建筑与道路和绿地水系的关系;街道空间尺度宜人,注意街具和植被的搭配;注重开敞空间和绿地的营造,形成宜人的公共活动空间。				
备注	<p>1、410783001600503地块内配套商业设施建筑面积不得超过地上总建筑面积的10%,配套商业设施机动车停车位按照不低于0.8车位/百米建筑面积的标准进行配建,非机动车停车位按照不低于3.0车位/百米建筑面积的标准进行配建。</p> <p>2、410783001600503地块内机动车停车位应按照不低于1.0车位/户(同时满足1车位/百平方米建筑面积)的标准进行配建,并应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,达到同步使用要求。</p> <p>3、410783001600503地块非机动车停车位应按照不低于2.0车位/户的标准进行配建,且应按照1个/2户的标准配建非机动车充电设施。</p> <p>4、410783001600503地块内配建9班幼儿园,用地面积不应低3510平方米,建筑面积不应低于2484平方米。幼儿园机动车停车位应按照不低于4.0车位/百师生的标准进行配建,非机动车停车位应按照不低于10.0车位/百师生的标准进行配建;幼儿园主要生活用房(寝室、活动室、公共活动用房)应满足冬至日不小于3小时的日照标准,并应布置在最好朝向。</p> <p>5、规划范围内各类建筑退城市绿线距离不得小于5米,商业建筑退城市绿线距离不得小于10米。</p> <p>6、人防设施按照国家规定的要求配套建设,相应指标修规中予以落实。</p> <p>7、规划范围内地块应按照国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)要求,结合实际安装太阳能系统。</p> <p>8、其他未尽事宜按照河南省、新乡市相关规范、政策要求,参考《新乡市城市规划管理技术规定》(2025年修订版)执行。</p>						