



地块位置示意

地 块 指 标 控 制 表

用地编号	用地性质	用地名称	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	非机动车位参数	机动车位参数	兼容性	备注
A-05-01	R2/B1	二类居住用地	1.45	3.3	25	80/10	35	1.5车位/户	详见说明14	B1	兼容比不超过50%
A-05-02	A4	体育用地	0.63	0.5	40%	12/10	25	15车位/百座位	4.0车位/百座位	-	-

地块配套设施

符号	项目	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	设置要求	所属地块	备注
☑	社区工作用房	详见说明9	详见说明9	非独立用地	A-05-01	
P	机动车停车场 (库)	-	-	-	A-05-01、A-05-02	
♻️	公厕	-	60	-	A-05-02	
⚡	变电室	-	≥40	非独立用地	A-05-01	
🏠	物业管理	详见说明10	详见说明10	非独立用地	A-05-01	
🏊	体育设施	详见说明6	详见说明6	非独立用地	A-05-01	
👴	儿童、老年人活动场地	170-450	-	-	A-05-01	不低于0.15m²/人
✉️	邮件快递送达室	-	-	-	A-05-01	
🛒	便民店	-	40m²/百户	-	A-05-01	
♻️	垃圾收集点	-	-	-	A-05-01	
🚲	非机动车存车处	-	-	-	A-05-01	
🏋️	室外健身器材	-	-	-	A-05-01	
🏠	居家养老服务设施	-	30m²/百户	非独立用地	A-05-01	

引导性指标

配套居住风貌引导			
建筑体量	建筑色彩	建筑风格	其他控制要求
结合所在地块控制适宜的尺度，高层与小高层结合，注意点式与板式相结合，避免分散布局，注意建筑细部设计和整体风格的相呼应	采用淡雅柔和的暖色系作为主色调，以雅白色、浅黄色、浅赭石色、浅红色、深褐色为基本色；适当增加高明度、中纯度的暖色或冷色调为辅助色；增加色彩变化，适当提高色彩纯度作为点缀色，丰富整体效果	简约、典雅风格	宜采用新材料和节能技术，建设低碳环保的绿色建筑

- ### 说明
1. 规划地块需处理好与周边现状建筑的关系，预留满足人员出行和消防要求的出入口；
 2. 表中所列指标中，容积率、建筑密度、建筑高度为上限，绿地率为下限；
 3. 公共厕所宜独立设置，且必须有独立出入口，对外全天开放；
 4. 该地块规划设计及建设应符合《三门峡市海绵城市规划（2016-2030年）》相关要求，具体指标如下：
居住小区类：a、绿地下沉比例≥50%；b、人行道、停车场、广场透水铺装比例≥60%；c、不透水下垫面径流比例≥45%；
公园绿地类：a、绿地下沉比例≥20%；b、人行道、停车场、广场透水铺装比例≥60%；c、不透水下垫面径流比例≥70%。
 5. 居住区商业配套设施的机动车停车位按1个/百平米建筑面积进行设定，非机动车按7.5个/百平米建筑面积设定。
 6. 居住用地内体育设施按照室外人均用地不低于0.3平方米，或室内人均建筑面积不低于0.1平方米。
 7. 地块新建建筑应严格按照图中所示建筑控制线要求退线，本图中建筑退道路红线均为最小退线，高层退道路红线详见图中标注内容。相邻地块退线沿用地边界线，当退线距离小于消防和日照要求时，应按消防和日照要求控制。
 8. 地块中的配建标准参照《郑州市城市规划管理规定（试行）》统筹确定。
 9. 新建住宅区凡总建筑面积达到10万平方米以上（含10万平方米），开发建设单位必须配套建设建筑面积不低于400平方米的社区工作用房和居住公益性服务设施。建筑面积每递增1万平方米，社区工作用房和居住公益性服务设施建筑面积相应增加20平方米；建筑面积不到10万平方米，按照城市规划的用地条件执行。
 10. 物业管理用房不低于该物业管理区域房屋总建筑面积的2%-4%。居住、商业建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置，建筑面积2万m²以下的，物业管理用房面积不低于80m²；超过2万m²至20万m²部分，按照4%的比例配置；超过20万m²至30万m²部分，按照3%的比例配置，超过30万m²以上部分，按照2%的比例配置。
 11. 该片区居住地块内新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件。非机动车充电设施按照不少于1个/户进行配建。大型公共建筑配建的停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于15%。
 12. A-05-02地块地下一层为社会停车场，社会停车场面积不小于3840平方米。
 13. 地下建筑物和地下附属设施退让规划道路红线最小距离为10米；地下建筑物的最小退让距离不得小于5米，同时地下建筑物退界距离不得小于地下建筑物深度的0.7倍，有特殊要求的应按相关要求执行。
 14. 住宅建筑机动车停车位配建具体指标如下：商品房：套型建筑面积≤60m²，按0.6车位/户配建；60m²<套型建筑面积≤90m²，按0.9车位/户配建；90m²<套型建筑面积≤130m²，按1.0车位/户配建；130m²<套型建筑面积≤150m²，按1.2车位/户配建；150m²<套型建筑面积≤180m²，按1.5车位/户配建；套型建筑面积>180m²，按2.0车位/户配建；政策保障性住房：按0.5车位/户配建。
 15. A-05-02地块内体育设施建议采用屋顶绿化等形式，以丰富景观绿化层次，同时，宜充分利用会坊路与上官路之间的地形高差，设置自会坊路至屋顶绿化的慢行交通系统，以提升设施东侧慢行可达性。慢行交通系统的设置应满足相关规范要求。
 16. 该片区现状地形较为复杂，在后续规划设计及建设实施之前应做好地质风险评估工作。

图例

	道路中心线		道路红线		地块界线
	多层建筑控制线		高层建筑控制线		禁止机动车开口路段
	宽度注释		建议车行入口		控制点坐标
	R2 用地性质代码		A-05-01 地块编号		



三门峡市规划勘测设计院
SANMENXIA INSTITUTE OF CITY PLANNING AND EXPLORING

项目名称	三门峡市湖滨特色商业区控制性详细规划	分图图则 (调整后)	比 例	1:2000
		图 号	A-05	