



地块规划控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑容量 (m²)	建筑建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	机动车位 (个)	非机动车位 (个)	人口容量	用地兼容	备注
D-01-01	G1	公园绿地	8959	—	—	—	—	70	—	—	—	—	—
D-01-02	R2	二类居住用地	27400	$>1.0; \leq 2.5$	$>27400; \leq 68500$	25	54/15	35	详见说明1	11.5/户	1370	B1	除兼容B1外其他用地兼容
D-01-03	R22	幼儿园用地	5612	0.7	3928.4	35	15/5	35	4.0/百师生	10.0/百师生	—	—	12班幼儿园

地块配套设施表

序号	项目	数量	规格(平方米)	规格(平方米)	位置	备注
1	儿童、老年人活动场地	—	170~450	—	D-01-02	—
2	室外健身器材	—	且不低于0.15m²/人	—	D-01-02	—
3	社区工作用房	—	—	详见说明6	D-01-02	—
4	物业管理	—	—	详见说明7	D-01-02	—
5	邮件快递送达室	—	—	—	D-01-02	—
6	便利店	—	—	40m²/百户	D-01-02	—
7	变电站	—	—	≥40	D-01-02、D-01-03	—
8	二次供水加压泵站	—	—	50	D-01-02	—
9	换热站	—	—	200~300	D-01-02	—
10	通信接入机房	—	—	60~100	D-01-02	—
11	垃圾收集点	—	—	—	D-01-02、D-01-03	—
12	再生资源回收点	—	6~10	—	D-01-02、D-01-03	—
13	机动车停车场(库)	—	—	—	D-01-02、D-01-03	—
14	非机动车停放处	—	—	—	D-01-02、D-01-03	—
15	居家养老服务设施	—	—	≥30m²/百户且不小于200m²	D-01-02	—



备注

- 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, 非机动车充电设施按照不少于1个/户进行配建。
- 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≥40%; b、人行道、停车场、广场透水铺装比例≥45%; c、不透水下垫面径流比例≥40%。
公园绿地类: a、绿地下沉比例≥15%; b、人行道、停车场、广场透水铺装比例≥35%; c、不透水下垫面径流比例≥45%。
- 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计, 非机动车按7.5个/百平米建筑面积设计。
- 地块新建建筑应严格按照图中所示建筑控制线要求退线。本图则表中建筑退道路红线均为最小退线, 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。
- 地块中的指标及配建标准按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018), 并参照《郑州市城市规划管理技术规范(试行)》统筹确定。
- 社区工作用房配建标准应符合三门峡市《关于社区工作用房和居民公益性服务设施建设管理暂行办法》(三办〔2012〕27号)中的相关要求: 新建住宅小区凡建筑面积达到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民公益性服务设施, 建筑面积每递增1万平方米, 社区工作用房和居民公益性服务设施建筑面积应相应增加20平方米; 建筑面积达不到10万平方米, 按照城市规划的用地条件执行。
- 物业管理用房按照《河南省物业管理条例》(河南省人民代表大会常务委员会公告)中的相关要求配建, 物业管理用房不低于该物业管理区域总建筑面积的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建, 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。
- 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界距离不得小于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。
- 居住用地项目、公共管理与公共服务设施用地项目、商业服务业设施用地项目, 按地上总建筑面积的6%配建6级以上(含)防空地下室。
- 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。
- 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。
- 新建住宅小区变电站应设置在地面层, 确有条件限制无法设置在地上的, 征求城市防汛主管部门意见后可设置在地下, 但不得设置在负一层以下。
- 居住用地内体育设施(含儿童、老年人活动场地和室外健身器械), 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平方米配置。
- 幼儿园生活用房应满足冬至日不小于3小时的日照标准, 且室外活动场地应有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

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

项目名称	三门峡市旧城改造D-01、D-02街道控制性详细规划调整论证报告				
审定	设计	图名	D-01街坊 调整后图则	图号	00
审核	制图			比例	1:2000
项目负责人	校对	日期			