

城乡一体化示范区龙翔一路与凯旋路东北角
地块控制性详细规划

一、用地位置

项目位于城乡一体化示范区龙翔一路与凯旋路东北角。

二、用地性质

A地块用地性质为基层医疗卫生设施用地（080602），B地块用地性质为公共卫生用地（080603），C地块用地性质为老年人社会福利用地（080701）。

三、地块控规指标

1. A地块

- (1) 规划用地面积：18290.83平方米；
- (2) 容积率：不大于1.5；
- (3) 建筑密度：不大于30%；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于30米。

2. B地块：

- (1) 规划用地面积：4663.48平方米；
- (2) 容积率：不大于1.5；
- (3) 建筑密度：不大于30%；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于30米。

3. C地块：

规划用地面积：13494.65平方米；

- (2) 容积率：不大于1.5；
- (3) 建筑密度：不大于30%；
- (4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于30米。

四、建筑设计要求

1. 道路控制

凯旋路道路红线宽度36.0米；凯旋东路道路红线宽度25.0米；龙翔一路道路红线宽度25.0米。

2. 建筑退让距离

A地块：

地上建筑：退西侧凯旋路道路红线不少于14.5米（其中退绿线不少于7.0米），退南侧龙翔一路道路红线不少于8.0米（其中退绿线不少于5.0米），退东侧用地边界不少于7.5米，退北侧用地边界不少于9.0米。（详见附图）

地下建筑：退西侧凯旋路道路红线不少于14.5米（其中退绿线不少于5.0米），退南侧龙翔一路道路红线不少于8.0米（其中退绿线不少于5.0米），退东侧用地边界不少于5.0米，退北侧用地边界不少于5.0米。（详见附图）

B地块：

地上建筑：退北侧用地边界不少于9.0米，退西侧用地边界不少于7.5米，退南侧用地边界不少于9.0米，退东侧凯旋东路道路红线不少于8.0米（其中退绿线不少于5.0米）；（详见附图）

地下建筑：退北侧用地边界不少于5.0米，退西侧用地边界不少于5.0米，退南侧用地边界不少于5.0米，退东侧凯旋东路道路红线不少于8.0米（其中退绿线不少于5.0米）。（详见附图）

C地块：

地上建筑：退东侧凯旋东路道路红线不少于8.0米（其中退绿线不

少于5.0米),退南侧龙翔一路道路红线不少于8.0米(其中退绿线不少于5.0米),退西侧用地边界不少于7.5米,退北侧用地边界不少于9.0米。(详细见附图)

地下建筑:退东侧凯旋东路道路红线不少于8.0米(其中退绿线不少于5.0米),退南侧龙翔一路道路红线不少于8.0米(其中退绿线不少于5.0米),退西侧用地边界不少于5.0米,退北侧用地边界不少于5.0米。(详细见附图)

3. 交通出入口方位

本次规划机动车出入口通向凯旋路、凯旋东路、龙翔一路上。

4. 图中所标地上建筑控制线距离为地上建筑物的退路退界最小控制距离,建筑物的具体定位应根据其性质、体量进行控制,并严格满足国家相关规范及省、市法律、法规和地方相关技术管理规定等要求。

5. 单体建筑色彩不宜超过三种,建筑颜色整体上应统一协调;建筑色彩以素雅、明快为基调,中低艳度色调为点缀。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的要求,处理好与周边环境的关系。并应注重凯旋路、凯旋东路、龙翔一路沿街景观的塑造,应营造良好的沿街界面。

五、配建设施要求

1、A地块内配建一处医疗垃圾收集站、变配电室、公厕、污水处理设施。

2、机动车停车位配建:社会福利用地按每百平方建筑面积0.4个车位配置,医院按每床不少于1.0辆配置,其他按每百平方建筑面积1.0个车位配置;非机动车停车位配建:社会福利用地按每百平方建筑面积0.5个车位配置,其他按每百平方建筑面积6.0位配置。

3、A地块医院建设规模为175床，应符合《综合医院建设标准》（建标110-2018）的要求。C地块规划和建筑设计须满足《城镇老年人设施规划规范(GB50437-2007)》（2018年版）、《老年人照料设施建筑设计标准（JGJ 450-2018）》的要求。

4、地块规划地块内的无障碍设施建设率达到100%，并符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

5、本规划用地分类依据自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

6、修建性详细规划和建筑设计须满足日照、人防、消防等要求。

7、规划应结合海绵城市建设，落实《海绵城市建设技术指南》的要求。

8、地块内应配置智能快件(信包)箱，与建设项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步验收”。

9、自然资源部门应将智能快件（信包）箱规划设计纳入建筑工程设计方案联合审查范围，在进行方案联合审查时，明确智能快件（信包）箱用地位置和面积。

10、施工前应进行详细的工程地质勘察，并做好地质灾害的防治工作，确保工程设施的安全性和稳定性。

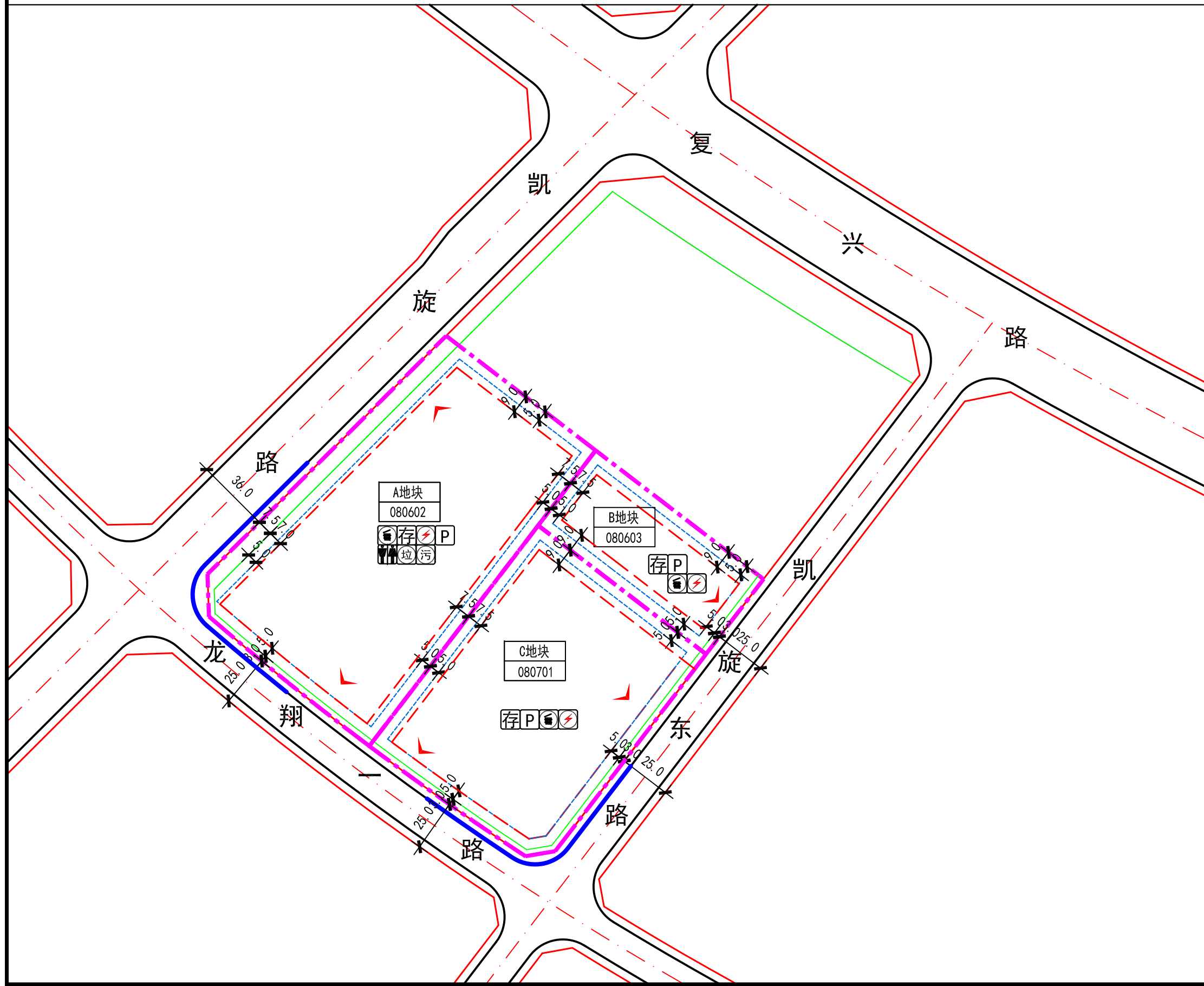
六、市政配套设施

1. 给排水设施接城市给排水管网。

2. 电力、电讯接城市电力、电讯管线。

3. 燃气接城市燃气管网。

城乡一体化示范区龙翔一路与凯旋路交叉口东北角地块控制性详细规划



控制指标			
地块编号	A地块	B地块	C地块
用地性质(代码)	基层医疗卫生设施用地(080602)	公共卫生用地(080603)	老年人社会福利用地(080701)
用地兼容(代码)			
建筑密度	≤30%	≤30%	≤30%
容积率	≤1.5	≤1.5	≤1.5
绿地率	≥35%	≥35%	≥35%
建筑高度(米)	≤30	≤30	≤30
用地兼容比例			
机动车停车位配建标准	老年人社会福利用地按每百平方建筑面积不少于0.4辆配置, 医院按每床不少于1.0辆配置, 其他按1.0配置		
非机动车停车位配建标准	老年人社会福利用地按每百平方不少于0.5辆配置, 其他按每百平方建筑面积不少于6.0辆配置		
配套设施	如图所示		
日照间距	日照间距应符合《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)有关规定		
防火间距	防火间距应符合《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018版)、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022有关规定		
规划用地面积(m²)	18290.83	4663.48	13494.65
建筑面积(m²)			
机动车出入口方位	如图所示	如图所示	如图所示
建筑后退距离(m)	如图所示	如图所示	如图所示
床位规模	175		
建筑风格	建筑风格以现代风格为主, 外观造型简洁明快, 并应从整体空间形态的要求, 处理好与周边环境的关系。		
建筑色彩	建筑色彩以素雅、明快为基调, 中低饱和度点缀		
环境要素	注重城市道路沿街景观的塑造, 处理好环境与道路的关系, 临城市道路应营造良好的沿街界面。		

- 设施配套**
- 1、A地块内配建一处医疗垃圾收集站、变配电室、公厕、污水处理设施。
 - 2、规划地块应按照《关于推进河南省智能快件(信包)箱建设的实施意见》要求设置快件设施。

- 其他要求**
- 1、本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。
 - 2、规划应结合海绵城市建设, 落实《海绵城市建设技术指南》的要求。
 - 3、规划地块内的无障碍设施建设率达到100%, 并符合《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求。
 - 4、图中所标地上建筑控制线距离为地上建筑物的退路退界最小控制距离, 建筑物的具体定位应根据其性质、体量进行控制, 并严格满足国家相关规范及省、市法律、法规和地方相关技术管理规定等要求。
 - 5、施工前应进行详细的工程地质勘察, 并做好地质灾害的防治工作, 确保工程设施的安全性和稳定性。
 - 6、A地块医院建设应符合《综合医院建设标准》(建标110-2018)的要求。
 - 7、C地块规划和建筑设计须满足《城镇老年人设施规划规范(GB50437-2007)》(2018年版)、《老年人照料设施建筑设计标准(JGJ 450-2018)》的要求。

图例

地块编号	用地边界	道路红线	地上建筑控制线
尺寸标注	道路中心线	禁止机动车开口路段	地下建筑控制线
坐标	道路缘石线	机动车出入口方位	
垃圾收集点	医疗垃圾收集站	变配电室	非机动车存车处
公共厕所	污水处理设施	机动车停车场(库)	