

安阳市DN1-1-1-3等地块
(文明大道与益民路交叉口东南)
控制性详细规划

二零二二年六月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21410119

证书等级：甲级

单位名称：河南中安规划设计有限责任公司

承担业务范围：业务范围不限制



扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息

统一社会信用代码：914105021721992393

发证机关

有效期限：自2021年09月03日至2022年12月31日

2021年09月03日



项目名称：安阳市 DN1-1-1-3 等地块（文明大道与益民路交叉口
东南）控制性详细规划

编制单位：河南中安规划设计有限责任公司

批准：郑宏伟
总工程师：郑宏伟

审定：高吉代

审核：高吉

校对：吴高娜

项目负责人：李莉

专业审定人：郑宏伟

专业审核人：朱林

专业校对人：陈赫

专业负责人：段磊磊

项目编制人员：李莉 段磊磊

文 本

安阳市DN1-1-1-3等地块 (文明大道与益民路交叉口东南) 控制性详细规划文本

1. 总则

1.1 本规划适用范围(以下简称范围):规划地块位于文明大道与益民路交叉口东南,规划总用地11.50公顷。依据安棚阅(2019)5号文件及《中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要》(2020年第2次会议),同意本项目按照统一规划、分两个区域分别实施出让和划拨。规划范围内DN1-1-1-3、DN1-1-1-5地块为文峰区大棚改面粉厂片区安置房地块, DN1-1-1-8地块为出让地块。

1.2 制定本规划的主要规划依据:

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修正);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019修订);
- (3) 《城市规划编制办法》(建设部第146号令);
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(自然资办发[2020]51号)》;
- (6) 《城市绿线管理办法》;
- (7) 《建筑设计防火规范》(GB 50016—2014)[2018年版];
- (8) 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);
- (9) 《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019);
- (10) 《安阳市城市规划技术管理暂行规定》(安规委[2014]5号);

- (11) 《安阳市中心城区基本公共服务设施规划暂行标准》（安规委[2016]6号）；
- (12) 《安阳市海绵城市建设项目规划设计导则（试行）》（AY01-2016）；
- (13) 《安阳市城市总体规划》（2011-2020年）；
- (14) 《安阳市城市绿地系统规划》（2011-2020）；
- (15) 《安阳市海绵城市建设专项规划》（2015-2020）；
- (16) 《安阳市中心城区道路路网规划修订方案》；
- (17) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (18) 《安阳市防洪排涝规划》（2011-2020）；
- (19) 《安阳市城市燃气专项规划》（2018-2035）；
- (20) 《安阳市排水防涝综合规划》（2013-2020）；
- (21) 《安阳市城市给水专项规划》（2012-2020）；
- (22) 《安阳市（含汤阴县）城市供热规划》（2014-2020）；
- (23) 《安阳市城市供电设施专项规划》（2016-2030）；
- (24) 《关于安阳市DN1-1-1-3等地块（文明大道与益民路交叉口东南）控制性详细规划论证会会议纪要》（安控详[2021]1号）；
- (25) 《中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要》（2021年第3次会议）；
- (26) 相关规范和标准及相关专项规划。

1.3 本范围内的一切规划与建设活动除符合本规划外，尚应符合国家现行的有关法律、法规和强制性标准的规定，确需修改本规划的，应按照法定程序进行修改。

1.4 强制性内容包括地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、

绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定。

1.5 对本规划确定的地块进行细分时，应按规定程序重新报批确定。

1.6 本规划解释权归安阳市人民政府。

1.7 本规划自安阳市人民政府批准之日起实施。

2. 规划目的

2.1 对建设项目进行有效地用地控制和规划管理，为土地综合开发和规划管理提供必要的依据，同时用以指导建设工程设计方案的编制。

2.2 规划确定全面合理的控制指标体系，为本规划区域的开发建设，公共服务设施的配套建设奠定良好的基础，发挥重要的控制指导作用。

3. 土地利用性质

3.1 本范围内土地利用性质主要包括居住用地、公园绿地、城镇道路用地。详见《用地控制图》对用地性质的规定。

3.2 本规划所确定的用地面积及范围以土地测量技术报告书为准。

3.3 沿彰德路设置20米公园绿地，规划严禁任何城市建设行为侵蚀绿地。

4. 土地开发强度

4.1 土地开发强度控制指标详见《用地控制图》。

4.2 根据国土资发【2010】151号的相关规定，地块内住宅用地容积率必须大于1，并不得建设别墅类项目。

4.3 规划地块内技术指标按照《中共安阳市城乡规划委员会会议纪要》（2021年第3次会议）要求进行控制。

5. 建筑退让

5.1 建筑后退绿地绿线、用地边界及相邻建筑的距离按照《安阳市城市规划技术管理暂行规定》、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）[2018年版]、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）等相关规范、标准执行；

5.2 建筑后退道路规划红线的距离应不小于下表所列值：

后退距离 (m) \ 道路宽度		道路宽度		
		$W \leq 20m$	$20m < W < 35m$	$35m \leq W < 50m$
建筑高度	$h \leq 24m$	5	7	10
	无营业项目	5	7	10
	有营业项目	7	10	15
$24m < h \leq 60m$		10	10	15

5.3 依据《中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要》（2021年第3次会议），规划棚改安置区域内，整体规划、统一配建公共设施，各个地块间不考虑建筑退让边界要求，建筑沿城市支路可不按照《安阳市城市规划技术管理暂行规定》第30条有关退线退界的要求。

6. 配套设施

6.1 本范围内配套设施设置详见“配套设施规划一览表”（表6.1）。

表 6.1：配套设施规划一览表

设置地块	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
DN1-1-1-3	公共服务用房	——	460	独立设置, 含居委会(50m ²)、物业管理(300m ²)、治安联防站(30m ²)、小区公厕(80m ²)
	幼儿园	4050	3510	规模9班, 并提供婴幼儿照护服务
	城市公厕	——	80	临益民路设置
	防空地下室	——	——	按照人防要求设计修建防空地下室
	垃圾收集点	——	——	服务半径不应大于70m, 宜采用分类收集
	再生资源回收点	10	——	选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
	邮件和快递送达设施	——	——	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	居民存车处	——	——	含电动自行车(棚), 宜设于组团内或靠近组团设置, 应按照每户不少于1个充电车位的标准设置集中充电设施
	综合健身场地	——	——	宜结合绿地安排, 室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米, 其中儿童、老年人活动场地用地面积不应小于170平方米
	便利店	——	100	结合商业设置
DN1-1-1-5	社区服务站	——	300	独立设置, 含社区用房(300m ²)、室外活动场地, 宜与其它配套设施集中布局、联合建设
	公共服务用房	——	536	含物业管理(426m ²)、治安联防站(30m ²)、小区公厕(80m ²), 宜结合社区服务站建设
	文化活动的站	——	600	含青少年活动站、老年活动站, 宜结合社区服务站建设
	老年人日间照料中心	——	750	老年人日托服务, 包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等, 宜结合社区服务站建设
	防空地下室	——	——	按照人防要求设计修建防空地下室
	垃圾收集点	——	——	服务半径不应大于70m, 宜采用分类收集
	再生资源回收点	10	——	选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求

设置地块	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
DN1-1-1-5	邮件和快递送达设施	——	——	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	居民存车处	——	——	含电动自行车(棚), 宜设于组团内或靠近组团设置, 应按照每户不少于1个充电车位的标准设置集中充电设施
	综合健身场地	——	——	宜结合绿地安排, 室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米, 其中儿童、老年人活动场地用地面积不应小于170平方米
	便利店	——	100	结合商业设置
	社区卫生服务站	——	300	预防、医疗、计生等服务, 应安排在建筑首层并应有专用出入口
	多功能运动(球类)场地	800	——	小型, 结合绿地设置
DN1-1-1-8	公共服务用房	——	460	独立设置, 含居委会(50m ²)、物业管理(300m ²)、治安联防站(30m ²)、小区公厕(80m ²)
	垃圾转运站	——	——	现状(含城市公厕)
	防空地下室	——	——	按照人防要求设计修建防空地下室
	垃圾收集点	——	——	服务半径不应大于70m, 宜采用分类收集
	再生资源回收点	10	——	选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
	邮件和快递送达设施	——	——	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
	居民存车处	——	——	含电动自行车(棚), 宜设于组团内或靠近组团设置, 应按照每户不少于1个充电车位的标准设置集中充电设施
	综合健身场地	——	——	宜结合绿地安排, 室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米, 其中儿童、老年人活动场地用地面积不应小于170平方米
便民店	——	100	结合商业设置	

6.2 规划地块内设置热交换站、变电室、高压水泵房等市政公用设施，需满足供热、供电、供水负荷以及相关设计要求；居住用地内应设置邮件和快递送达设施。

6.3 本规划中配套设施依据《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)的相关要求以及本范围内人口规模综合确定。

6.4 本规划规定的配套设施是为本范围服务必不可少的基础设施，不得随意减少数量或压缩规模。

7. 市政设施

服务于规划地块内的各种市政设施分别源自彰德路、迎春西街和益民路，共有七种，分别为：信息管线、天然气管线、雨水管线、污水管线、给水管线、热力管线、电力电缆，其中益民路、迎春西街规划有缆线管廊。满足地块内对各种市政设施的需求。各管线平面位置见《管线控制图》中所示。

8. 道路交通

8.1 本地块对外联系的主要道路为彰德路、迎春西街和益民路。

8.2 本地块涉及的城市道路：

城市主干道：彰德路，红线宽度 60 米，双向六车道。

城市次干道：益民路，红线宽度 32 米，双向四车道，其中道路展宽段宽度 39 米。

城市支路：迎春西街，红线宽度为 15 米，双向两车道；

8.3 规划范围内道路规划、建筑布局应满足环保、消防要求。

8.4 本规划停车位最低控制指标按表 8.1 中的“主要项目配建停车场

（库）的停车位指标”执行，停车位应按相关规定设置电动汽车充电设施。停车方式可根据具体情况采用地面、地下停车方式。

表 8.1：主要项目配建停车场（库）的停车位指标表

使用性质及类别	机动车（下限）	非机动车
商品房	1.0 车位/100m ² 建筑面积	2.0 辆/100m ² 建筑面积
商业	1.0 车位/100m ² 建筑面积	8.0 辆/100m ² 建筑面积
保障性住房	0.5 车位/100m ² 建筑面积（上限）	3.0 辆/100m ² 建筑面积

8.5 本范围内公共活动场所和人行道应按相关规范进行无障碍设计。

9. “海绵城市”设计指引

为落实海绵城市建设要求，规范和统一安阳市海绵城市建设项目的规划设计标准，使低影响开发雨水系统的构建做到技术先进、经济合理、安全可靠。

建设项目应通过室外总平面、竖向、园林、给排水、道路、建筑、结构、经济等相关专业的紧密结合、相互协调，按照“减轻影响、管理影响”的低影响开发理念优化空间利用方式、加强规划设计的整体统筹，因地制宜进行低影响开发雨水系统的构建，维持或恢复场地的“海绵”功能。

低影响开发雨水系统的规划设计应遵循“统筹协调、合理布局、保障安全、改善生态、保护环境、综合利用”的原则，促进城市可持续发展和生态文明建设，在加强雨水资源化利用的同时，兼顾径流污染控制和城市防灾要求。

充分结合现状地形地貌、水文地质条件等进行场地设计与建筑布局，采取降低不透水区域的面积比例，将拟建的不透水建（构）筑物布置于透水性较差的区域，分散布局不透水下垫面，在建筑、道路周边布置下沉式绿地以消纳径流雨水等措施，尽量减轻建设工程对自然水文特征的影响。

优先采取减缓产生汇流的综合控制措施，充分发挥地表调蓄与净化等措施来管理建设工程对自然水文特征的影响，最大限度地发挥场地对雨水的自然积存、自然渗透和自然净化功能，减少对调蓄控制设施的建设需求。

道路及建筑物周边绿地应合理设计下沉区，进行下沉式绿地建设，充分利用绿地接纳周边所需控制的雨水径流，并采取适当措施将雨水引入绿地下沉区。

根据《安阳市海绵城市建设项目规划设计导则》，结合我市的地表径流特征、土壤渗透特征、地下水位分布及相关的工程措施，确保我市主城区年径流总量率符合要求。

10. 城市设计及其他有关规定

10.1 本范围内的建筑及环境设计应遵循下列原则：

（1）建筑风貌与色彩

依据《安阳市总体城市设计》，规划地块位于“老城+旧城片区”的传统明清特色风貌区的老城周边重点控制区，地块内建筑形式及风格以具有安阳地域特色的明清传统建筑风格，以及民国“洋门脸儿”的特色建筑风格为主，建筑色彩以青灰色系为主，棕色为辅。

地块内建筑控制原则上应符合《安阳市总体城市设计》要求，沿城市主干道、古城、铁路沿线及城市公共空间等城市主要节点，应确保视线通廊通畅，形成高低错落的城市天际线，并创造良好宜人的室内外活动空间。

规划地块内建筑高度按照《中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要》（2021年第3次会议）和《安阳市住房和城乡建设局关于征询文明大道与益民路交叉口东南城市设计要求的复函》要求进行控制。

（2）建设工程设计方案阶段应按照《安阳市海绵城市建设项目规划设计导则（试行）》和《安阳市海绵城市建设专项规划》（2015-2020）执行，并充分考虑“绿色建筑”的建设要求。

（3）建筑环境是确保城市道路及各组团景观和功能完整性的重要组成部分。结合城市道路等级、用地建设强度及城市空间规划要求进行控制，确定地块建筑的后退红线、建筑高度、建筑群体及主要建筑等要求。

（4）建筑物外墙所采用的材料不得产生影响行人、司机安全的光反射。

（5）注意城市各种标志和广告牌的设计，形成良好的地区识别和指向标志系统，增强城市的秩序感和可识别感。

（6）通过有效的照明设计，突出建筑形象，创造良好的城市夜景。

10.2 本范围内的广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：

（1）统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果；

（2）提供使街景特色更加突出、使用效率更高的标识物；

（3）考虑居住环境的舒适性和公共空间的视觉质量；

（4）保证行人和机动车驾驶者的安全。

10.3 保障性住房配建按照国家、省、市相关文件执行；公共租赁住房按照《安阳市人民政府办公室关于商品住房配建公共租赁住房建设分配管理的通知》（安政办〔2015〕31号）和《安阳市保障性安居工程和棚户区改造工作领导小组办公室关于商品住房配建公共租赁住房若干问题的通知》（安保棚改办〔2015〕26号）等文件配建。

10.4 按照《安阳市城市规划委员会会议纪要》（2018年第5次会议）要求，本棚改项目用地仅可用于棚改安置用房建设，不得进行土地挂牌出让，如进行出让，必须重新制定规划方案。

10.5 用地兼容性：

依据《安阳市城市规划委员会会议纪要》（2016年第10次会议）市规委会审议决定，临城市规划道路的居住用地内，住宅楼下一律不准设置底层商业。依据《中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要》（2021年第3次会议），棚改安置区域内居住用地配置商业面积所占比例按照 $\leq 10\%$ 控制，且不得大于16710平方米，在整个棚改安置区域内进行平衡，商业宜集中布置；DN1-1-1-8地块商业建筑面积所占比例按 $\leq 20\%$ 控制，且不得大于6900平方米。

10.6 在彰德路与迎春西街交叉口西南设置不少于400平方米的公共绿地，宽度不应小于8米，纳入居住开发用地，向社会提供城市公共开敞空间，同时建筑应满足退界要求。

10.7 配电设施应设置在地面层，并符合《安阳市人民政府办公室关于加强我市电力设施建设管理的通知（安政办明电〔2021〕64号）》的要求。

10.8 本范围内的公共空间必须为所有人（尤其残疾人）提供安全舒适的通道。

控制图则