

安阳市DN4-1-8-2地块  
(盖津路与德隆街交叉口西南)  
控制性详细规划

2024年7月

文 本

# 安阳市DN4-1-8-2地块（盖津路与德隆街交叉口西南） 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）：规划地块位于安阳市文峰区盖津路与德隆街交叉口西南，规划总用地 3.96 公顷。

1.2 制定本规划的主要依据：

- (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 修正）；
- (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》（GB 50137-2011）；
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发[2023]234 号）；
- (6) 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）[2018 年版]；
- (7) 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
- (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) 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
- (11) 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- (12) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）；
- (13) 《河南省绿色建筑条例》；
- (14) 《安阳市城市规划技术管理暂行规定》（安规委[2014]5 号）；
- (15) 《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)；

- (16)《安阳市海绵城市建设项目规划设计导则(试行)》(AY01-2016)；
- (17)《安阳市城市总体规划(2011-2020年)》；
- (18)《安阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》；
- (19)《安阳市总体城市设计》；
- (20)《安阳市海绵城市建设专项规划(2015-2020)》；
- (21)《安阳市中心城区道路路网规划修订方案》；
- (22)《安阳市防洪排涝规划(2011-2020)》；
- (23)《安阳市城市排水防涝综合规划修编(2022-2035)》；
- (24)《安阳市城市供电设施专项规划(2016-2030)》；
- (25)《安阳市城市燃气专项规划(2018-2035)》；
- (26)《安阳市(含汤阴县)城市供热规划(2014-2020)》；
- (27)《安阳市城市供水专项规划(2012-2020)》；
- (28)《安阳市市区及安阳县县域5G基站布局专项规划(2020-2035)》；
- (29)《安阳市人民政府关于安阳市盖津路与德隆街交叉口西南地块用地性质调整的批复》(安政文〔2023〕46号)；
- (30)《安阳市人民政府关于修改安阳市DN4-1-2-1、DN4-1-2-2等地块(桑园路与明福街交叉口东北)控制性详细规划的批复》(安政文〔2024〕45号)；
- (31)《安阳市DN4-1-8-2地块(盖津路与德隆街交叉口西南)控制性详细规划》论证会会议纪要(安控详〔2024〕4号)；
- (32)中共安阳市委城乡规划委员会会议纪要(2024年第2次会议)(1)；

(33) 相关规范和标准。

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，应按照国家法定程序进行修改。

1.4 强制性内容包括地块的主要用途、容积率、建筑密度、建筑高度、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的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。

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包括居住用地和城镇村道路用地。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勘测定界技术报告书为准。

## 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。

## 5. 建筑退让

5.1 建筑后退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]、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)、《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)、《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)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 (W)	
		$W \leq 20m$	$35 \leq W < 50m$
建筑高度 (h)			
$h \leq 24m$	无营业项目	5	10
	有营业项目	7	15
$24m < h \leq 60m$		10	15

## 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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
DN4-1-8-2	社区服务站	500	465	含社区用房 (465m <sup>2</sup> )、室外活动场地
	文化活动的站	—	400	含青少年活动站、老年活动站
	老年人日间照料中心 (托老所)	—	750	含休息室、活动室、保健室、餐饮服务用房等, 一般应设置于一、二层, 安排在建筑的二层 (含二层) 以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道
	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 <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
DN4-1-8-2	公共服务用房	—	310	含物业管理（200m <sup>2</sup> ）、治安联防站（30m <sup>2</sup> ）、小区公厕（80m <sup>2</sup> ）等
	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	结合商业设施设置
	邮件和快递送达设施	—	—	按照90-130个格口/300户设置智能快件（信包）箱，宜集中设置于小区出入口处
	垃圾收集点	—	—	服务半径不应大于70m，宜采用分类收集
	居民存车处	—	—	含电动自行车库（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
	防空地下室	—	—	按照人防要求设计修建防空地下室

6.2 规划地块内应配建变电室、热交换站、高压水泵房等市政公用设施，需满足供电、供热、供水负荷以及相关设计要求。

6.3 规划地块内社区服务站应独立建设，其他公共服务设施宜与社区服务站集中、联合建设；社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心（托老所）应临城市道路设置。

6.4 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。

6.5 邮件和快递送达设施应按照《河南省邮政管理局 河南省自然资源厅 河南省住房和城乡建设厅关于推进河南省智能快件（信包）箱建设的实施意见》要求建设。

6.6 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德隆街、盖津路和 TD37 号路各市政管线，共有七种，分别为：天然气管线、雨水管线、污水管线、给水管线、热力管线、电力管线和信息管线，其中德隆街、盖津路和 TD37 号路规划有缆线管廊。各管线平面位置见《管线控制图》中所示。

## 8. 道路交通

8.1 本地块对外联系的市政道路有德隆街、盖津路和 TD37 号路。

8.2 规划范围内的城市道路：

城市主干路：

盖津路，红线宽度 45 米，双向六车道，其中道路展宽段宽度 52 米；

城市次干路：

德隆街，红线宽度 35 米，双向四车道，其中道路展宽段宽度 42 米；

城市支路：

TD37 号路，红线宽度 20 米，双向两车道。

8.3 地块出入口可设于德隆街和 TD37 号路。

8.4 规划范围内道路规划、建筑布局应满足环保、消防要求。

8.5 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）

的停车位指标表”执行，停车位应按相关规定设置电动汽车充电设施，新建住宅小区配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，其中不少于10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施。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/户或 100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
保障性住房	0.5 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积（上限）	3.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
商业	1.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	8.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积

8.6 规划地块需执行《安阳市住房和城乡建设局 安阳市自然资源和规划局关于加强电动汽车充电设施规划建设管理的通知》文件要求。

## 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，并满足以下规定：

（1）地下空间的开发比例不应超过项目总用地面积（不含城镇道路用地）的 70%，为雨水回补地下水提供渗透路径。

（2）凡涉及绿地率指标要求的建设项目，绿地中下沉式绿地的比例不宜小于 30%。

（3）除城市道路以外的建设项目，硬化地面中可渗透地面面积的比例不宜小于 50%。

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) 地块内建筑形式及风格应符合《安阳市总体城市设计》要求，该规划范围属于“新东片区的现代风貌区”，以现代建筑风格为主，建筑色彩以浅灰、暖黄色系为主，辅以棕色、红褐色，并与周边建筑环境相协调，创造良好宜人的室内外活动空间。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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 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。

10.4 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。

**10.5** 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，配套商业应在小区内独立集中设置。规划地块内商业建筑面积所占比例按照不超过10%控制，商业建筑面积不超过4900平方米。

**10.6** 临盖津路与TD37号路交叉口西北角设置不少于400m<sup>2</sup>的公园绿地，且宽度不应小于8米，纳入开发用地，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** 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，并符合《河南省绿色建筑条例》要求。

**10.8** 建设工程设计应按照《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。

# 控制图则