

郑州市城乡规划局

管城区刘南岗城中村改造项目C地块修建性详细规划变更公示

(2010-46)

项目名称: 管城区刘南岗城中村改造项目C地块修建性详细规划变更

项目位置: 刘南岗路以东、南三环以北。

用地面积: 规划用地面积25495平方米(合38.24亩)

规划设计单位: 河南徐辉建筑工程设计事务所

建设单位: 河南民安房地产开发有限公司

公共设施: 规划范围内设置的公共设施主要有: 幼儿园、物业管理用房、居委会、卫生服务中心、警务室、文化活动中心等。

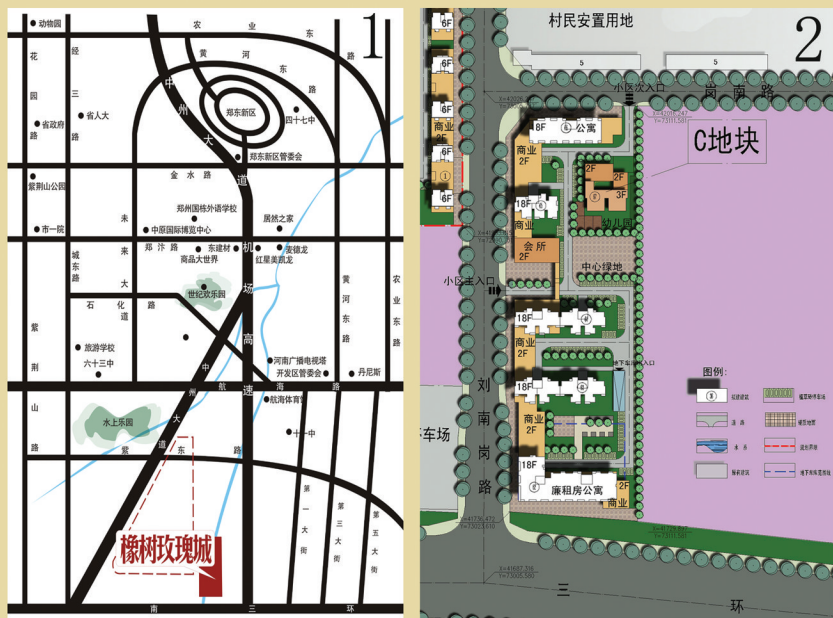
公示内容: 1. 区位图 2. 原修规总平面 3. 调整后总平面及技术指标 4. 日照分析 5. 立面图 6. 幼儿园立面图 7. 鸟瞰图

公示期: 2010年11月4日—2010年12月3日

变更说明: 刘南岗城中村改造C地块修建性详细规划于2008年6月24日经我局批复。现为优化小区布局、提升小区形象、完善城市功能配套、加快区域发展,在总项目技术经济指标满足控规指标的情况下,拟对C地块的修建性规划进行调整,该规划日照分析及技术指标已经郑州市规划勘测设计院复核。

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《河南省城市规划公示制度》、《郑州市城乡规划管理条例》有关规定,为确保该规划工程的顺利实施,维护全社会对城乡规划的知情权与监督权,使城乡规划更加科学、合理和规范,保证城乡建设的健康运行,特进行修建性详细规划变更公示,欢迎社会各界对该项目规划变更提出宝贵意见和建议。

联系电话: 67188539(郑州市城乡规划局信访处) 66838822(郑州市城乡规划局管城分局)



3 橡树玫瑰城C地块指标计算

项目	数量	单位	备注
用地面积	25314.43	m ²	
总建筑面积	102106.78	m ²	
其中			
地上建筑面积	88202.68	m ²	
中			
高层建筑面积	13914.10	m ²	
中			
商业建筑面积	7978.19	m ²	
容积率	3.99		
建筑密度	27.96	%	
停车位数量	590	辆	
其中			
地面停车位数量	242	辆	
中			
地下停车位数量	354	辆	
用地总户数	1080(320)	户	
其中			
一类户总户数	308	户	
中			
用户均90m ² 建筑面积折算户数	152	户	
居住人口	2976	人	3.2人/户
绿 地 率	30.02	%	

注: 1. 地面停车位为机械停车位。

项目	数量	单位	备注
62#楼建筑面积	20771.70	m ²	
其中			
地上建筑面积	18221.38	m ²	
其中			
公共建筑面积	13420.50	m ²	
其中			
商业建筑面积	2233.78	m ²	
中			
住宅建筑面积	1855.64	m ²	
中			
阳台面积	814.08	m ²	
地下建筑面积	2510.32	m ²	
62#楼居住户数	308(152)	户	
其中			
一类户总户数	308	户	
中			
用户均90m ² 建筑面积折算户数	152	户	

项目	数量	单位	备注
63#、67#楼建筑面积	81373.08	m ²	
其中			
地上建筑面积	78071.30	m ²	
其中			
住宅建筑面积	58156.82	m ²	
其中			
商业建筑面积	6473.41	m ²	
其中			
物业管理用房	451.08	m ²	
其中			
社区服务用房	373.54	m ²	
中			
住宅(90m ² 以下)建筑面积	1965.70	m ²	
中			
阳台面积	2630.75	m ²	
地下建筑面积	11303.78	m ²	
63#、67#楼居住户数	776	户	

4 河南民安房地产开发有限公司橡树玫瑰城C地块日照分析

说明 依据受河南民安房地产开发有限公司委托,对位于郑州市管城回族区刘南岗路以东、南三环以北的河南民安房地产开发有限公司橡树玫瑰城C地块建筑及相邻建筑日照情况进行分析。

依据

- 《民用建筑设计通则》GB50352-2005
- 《城市居住区规划设计规范》GB50180-93
- 《住宅设计规范》GB50096-1999
- 郑州市规划局批复北至东45°,东经113°30',属温带气候区。
- 计算有效时间: 冬季日照时数16时,冬季日照时数15时。
- 本日照分析采用计算软件为清华大学建筑学院的“清华建筑日照软件”2.0版。
- 河南民安房地产开发有限公司橡树玫瑰城C地块建筑定位、尺寸、间距、建筑高度均由河南民安房地产开发有限公司提供。
- 周边环境建筑定位依据数字化勘测图确定。
- 建筑主楼计算高度: 详见日照分析图。
- 本日照分析按室外地坪高程进行计算。
- 建筑测试高度为2.85米。
- 建筑测试高度为6.35米。
- C区建筑测试高度为1.35米。
- D区建筑测试高度为5.25米。
- E区建筑测试高度为6.35米。
- F区建筑测试高度为1.20米。

结论 在对该建设工程以及周边环境建筑共同参与计算的情况下得出结论如下:

橡树玫瑰城C地块62#、63#、67#住宅楼获得日照朝向户型,大寒日累计日照时间>2小时,冬至日累计日照时间>2小时,其他住宅朝向户型,1月份一至3月累计日照时间>2小时,其它月份日照时间>2小时,大寒日累计日照时间>2小时,冬至日累计日照时间>2小时。

橡树玫瑰城C地块幼儿园,大寒日累计日照时间>3小时,冬至日累计日照时间>3小时。

橡树玫瑰城C地块小学,大寒日累计日照时间>2小时,冬至日累计日照时间>2小时。

橡树玫瑰城C地块小学,大寒日累计日照时间>2小时,冬至日累计日照时间>2小时。

橡树玫瑰城C地块小学,大寒日累计日照时间>2小时,冬至日累计日照时间>2小时。