

# 郑州市城乡规划局 控制性详细规划修改必要性公示

(2016—24)

**背景情况:** 2014年,中原区人民政府启动西石羊寺城中村改造工作。2016年8月,中原区人民政府向市规划局发送《郑州市中原区人民政府关于西石羊寺城中村改造项目中涉及已批控规进行调整的函》(中原政函〔2016〕77号),拟对《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》进行调整。具体如下:

一、原《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》于2012年获批复。原控规规划范围中13-158-K01-06、13-159-K01-01地块为郑州市中原区人民政府委托启福置业股份有限公司建设的廉租房项目,为郑州市2012年保障性安居工程项目,但至今未取得《建设用地规划许可证》。根据2012年6月,《郑州市城市发展和改革委员会、郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市国土资源局、郑州市城乡规划局文件关于取消经济适用房项目建设计划的通知》(郑发改城市〔2012〕325号);截至2012年9月30日之前,仍未取得《建设用地规划许可证》的,建设计划自行废止。2014年4月,《郑州市人民政府关于中原区安置房建设有关问题的会议纪要》(〔2014〕57号)同意《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》按程序进行调整。

二、原《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》于2007年12月获批复。依据郑州市教育局与绿都置业有限公司的协议,规划范围内安排小学用地0.8公顷,另紧邻规划范围西侧布置小学用地0.9公顷(为西石羊寺村庄权属用地),两处合设一所24班规模小学。2016年7月,《郑州市人民政府市长办公会议纪要》(〔2016〕39号)原则同意该西石羊寺项目中小学用地规模按旧区标准执行。中原区人民政府为确保周边人口就学,拟将原控规小学规模由24班调整为30班。

三、原《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》于2010年12月获批复。2016年8月,《郑州市中原区人民政府关于将郑州煤电长城房产开发投资有限公司土地纳入连片规划的函》(中原政函〔2016〕73号),拟将其公司长城路南三宗土地纳入整片区规划。2016年8月,郑州煤电长城房产开发投资有限公司回函同意将长城路以南三宗国有用地纳入到政府规划。根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律、法规要求,现就其修改必要性公示如下:

**项目名称:**《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》控规修改

**用地位置:**西三环路西、颍河西路北、环翠路东、杏湾路两侧区域

**修改依据:**《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》控规修编已经专家会论证,认为确需修改。符合《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条,有必要对已批控规进行调整。

- 根据《郑州市人民政府关于中原区安置房建设有关问题的会议纪要》(〔2014〕57号)和《郑州市城市发展和改革委员会、郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市国土资源局、郑州市城乡规划局关于取消经济适用房项目建设计划的通知》(郑发改城市〔2012〕325号),项目建设计划发生变化。
  - 原控规地块划分较为零散,其中13-159-K01-03地块紧邻绿都城小区现状住宅建筑,对周边住宅日照干扰较大,不利于建筑布局。将13-158-K01-06、13-159-K01-01地块统一纳入到西石羊寺城中村开发建设,可有效减少项目对周边建筑日照影响,提高土地使用强度,集约节约利用土地。
  - 原控规中九年一贯制学校用地面积较大,中小学之间干扰较大,将学校拆分为一所中学和一所小学,用地面积不变,减少中小学之间的干扰。
  - 13-158-K01-06、13-159-K01-01地块用地权属仍为西石羊寺村庄所有,项目具有可实施性。
- 《郑州市人民政府市长办公会议纪要》(〔2016〕39号)原则同意该西石羊寺项目中小学用地规模按旧区标准执行。
  - 根据中原区人民政府提交市长会西石羊寺城中村改造研究方案及人口核算,需将原控规控制的24班小学班额调整为30班方可支撑该项目规划范围内人口就学需求。
  - 原控规控制的小学,其中0.9公顷为西石羊寺村所有,具有可实施性。
- 原控规S-03、S-04两个地块紧邻西石羊寺用地权属范围,郑州煤电长城房产开发投资有限公司同意将原控规S-03、S-04两个地块纳入到西石羊寺城中村规划范围内。
  - 原控规中S-3地块面积544平方米,S-4地块面积3090平方米,地块面积较小,形状不规则,自身难以利用,造成土地浪费,具有可实施性。

**修改内容:**将原《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》规划范围内用地统一纳入到西石羊寺城中村规划范围内,对原控规用地性质、开发强度和公服配套均进行适应性修改;依据旧区中小学用地标准,将原《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》小学班额规模由24班调整为30班,用地面积不变;将原《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》S-03、S-04两个地块纳入到西石羊寺城中村规划范围,统筹考虑用地性质及布局,开发强度均进行适应性修改。

**附图:** 1. 区位图 2—4.《郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划》用地规划图及控制指标表(修改前) 5—6.《郑州绿都置业有限公司绿都城项目控制性详细规划》用地规划图及控制指标表(修改前) 7—8.《郑州煤电长城房产开发投资有限公司商住小区控制性详细规划》用地规划图及控制指标表(修改前)

**公示日期:** 2016年10月17日至2016年11月25日

**联系电话:** 郑州市城乡规划局控规用地处 67188533 郑州市城乡规划局信访处 67188539

**1 区位图**

**2 郑州市第13-158-K01、13-159-K01街坊控制性详细规划 用地规划图**

**3 控制性指标**

地块编号	13-158-K01-01	13-158-K01-02	13-158-K01-03	13-158-K01-04	13-158-K01-05	13-158-K01-06	13-159-K01-01	13-159-K01-02	13-159-K01-03	13-159-K01-04	13-159-K01-05	13-159-K01-06
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
用地兼容	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建筑密度(%)	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25
建筑限高(米)	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100
容积率	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0
绿地率(%)	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35
停车位	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0
日照间距	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定
消防间距	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定
人口容量(人)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650

**4 控制性指标**

地块编号	13-158-K01-01	13-158-K01-02	13-158-K01-03	13-158-K01-04	13-158-K01-05	13-158-K01-06	13-159-K01-01	13-159-K01-02	13-159-K01-03	13-159-K01-04	13-159-K01-05	13-159-K01-06
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
用地兼容	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建筑密度(%)	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25	<25
建筑限高(米)	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100	<100
容积率	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0
绿地率(%)	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35	>35
停车位	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0
日照间距	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定
消防间距	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定
人口容量(人)	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388	1388

**5 用地规划图**

**6 控制性指标**

地块编号	A-01	A-02	A-03	A-04	A-05
用地面积(平方米)	9061	27226	24824	24849	26597
用地性质	小学	小学	小学	小学	小学
建筑密度(%)	<25	<25	<25	<25	<25
建筑限高(米)	<15	<15	<15	<15	<15
容积率	>3.5	>3.5	>3.5	>3.5	>3.5
停车位	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0
日照间距	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定
消防间距	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定
人口容量(人)	4363	3270	3270	3270	3270

**7 控制性指标**

地块编号	30140	173852	544	3090
用地面积(平方米)	30140	173852	544	3090
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
建筑密度(%)	<20	<20	<20	<20
建筑限高(米)	<10	<10	<10	<10
容积率	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0
绿地率(%)	>35	>35	>35	>35
停车位	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0
日照间距	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定
消防间距	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定
人口容量(人)	12944	309	309	309

**8 控制性指标**

地块编号	地块S-1	地块S-2	地块S-3	地块S-4
用地面积(平方米)	19072	168274	544	3090
用地性质	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地
建筑密度(%)	<20	<20	<20	<20
建筑限高(米)	<10	<10	<10	<10
容积率	>3.0	>3.0	>3.0	>3.0
绿地率(%)	>35	>35	>35	>35
停车位	>1.0	>1.0	>1.0	>1.0
日照间距	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定	符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)有关规定
消防间距	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定	符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)和《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)有关规定
人口容量(人)	12944	309	309	309

公示内容网上可同时查询www.zzgx.gov.cn

郑州市城乡规划局  
2016年10月17日