

# 杜诗路以南、孔明大道以西、南泰路以北、邓禹路以东区域控制性详细规划

文 本

2024 年 03 月

## 目录

第一章 总则	1
第二章 规划定位、目标	1
第三章 整体规划	1
第四章 规划控制	4
第五章 土地使用和建筑管理规定	6
第六章 地下空间规划控制	7
第七章 规划调整规定	7
第八章 规划实施措施	7
第九章 附则	7
附录一 名词解释	8
附录二 用词说明	8
附表一 规划建设用地指标汇总表	8
附表二 规划道路一览表	9
附表三 建设项目停车设施配建标准参数表	9
附表四 规划区地块控制指标一览表	9

## 第一章 总则

**第一条** 为了更好的指导该规划区的项目建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》及《南阳市城市规划技术规定》（2023版）等法律规定，特编制本次《杜诗路以南、孔明大道以西、南泰路以北、邓禹路以东区域控制性详细规划》。

**第二条** 编制主要依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《城市规划编制办法》（2006年4月1日）；
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- 4、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- 5、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 6、《河南省城市设计导则（试行）》；
- 7、《南阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 8、《南阳市辖区三区三线划定成果》；
- 9、《南阳市城市道路系统专项规划》（2011-2020）；
- 10、《南阳市城市规划技术规定》（2023版）；
- 11、现场采集的资料；
- 12、其他相关城市专项规划；
- 13、其他有关法规、规章、技术标准、技术规范。

**第三条** 规划范围

本次规划区位于南阳市杜诗路以南、孔明大道以西、南泰路以北、邓禹路以东，总用地面积约 55.7 公顷（合 835 亩）。

**第四条** 本规划以土地使用性质及其相应指标进行管理与控制，并与国家和本省、市的其他法规，如土地、环保、消防、交通、卫生、绿化、电力等相关条例规定一起，实施多因素的控制。

**第五条** 任何用地或建筑物的现有合法用途，即使不符合规划的规定，也无须做出更正，直至用途有所改变或建筑进行重建为止。如果更改用地或建筑物的用途，或对用地、建筑物进行任何其它的开发重建，则新的用途和开发重建，必须符合本规划。

**第六条** 规划范围内的后续规划设计、土地出让和工程建设应符合本规划，并严格执行本规划所规定的强制性内容。同时应符合国家、省、市现行的其它专业技术标准、规范和规定。

**第七条** 本规划解释权归宛城区规划主管部门，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定。

**第八条** 本规划经南阳市人民政府批准后，自公布之日起实施。因规划调整引起的地块合并、撤销或者与本次规划地块有不一致的地方，导致地块指标的变化，以本次规划的地块指标为准。

**第九条** 文本中划线部分为强制性内容。

## 第二章 规划定位、目标

**第十条** 功能定位

以居住和游憩功能为主的片区。

**第十一条** 规划目标

- 1、建设休闲居住区域，提升城市整体形象。
- 2、制定开发控制体系。

## 第三章 整体规划

**第十二条** 土地利用布局

- 1、城镇住宅用地规划（0701）  
规划城镇住宅用地面积 20.8 公顷，占总用地面积的 37.35%。

## 2、教育用地规划（0804）

规划教育用地面积 1.18 公顷，占总用地面积的 2.12%。

## 3、城镇村道路用地规划（1207）

规划城镇村道路用地面积 7.15 公顷，占总用地面积的 12.84%。

## 4、公园绿地规划（1401）

规划公园绿地面积 23.5 公顷，占总用地面积的 42.2%。

## 5、水域规划（1701）

规划水域面积 3.06 公顷，占总用地面积的 5.49%。

## 第十三条 道路系统规划

### 1、城市道路交通规划

规划区规划的城市一级主干路主要有：南北向的孔明大道。

次级主干路为：东西向的杜诗路、南泰路和南北向的邓禹路。

### 2、道路横断面规划

**A 型：**道路红线宽 60 米，断面型式为四块板。具体断面为：中间是 2 米的绿化分隔带，向两侧分别为各 15 米的机动车道、4.5 米的绿化分隔带、6.0 米的非机动车道、3.5 米的人行道。

适用于孔明大道和邓禹路。

**B 型：**道路红线宽 40 米，断面型式为三块板。具体断面为：中间是 16 米的车行道，向两侧分别各 2 米的绿化分隔带、6 米的非机动车道、4 米的人行道。适用于杜诗路和南泰路。

道路横断面规划详见下表。

规划区规划道路一览表

序号	道路名称	道路等级	走向	起讫点	长度 (米)	红线宽 度(米)	标准横断面	横断面 型式
1	孔明大道	主干道	南北向	南泰路-杜诗路	618.4	60	3.5+6.0+4.5+15.0+ 2.0+15.0+4.5+6.0+ 3.5	A 型
2	邓禹路	主干道	南北向	南泰路-杜诗路	583.3	60	3.5+6.0+4.5+15.0+ 2.0+15.0+4.5+6.0+ 3.5	A 型
3	杜诗路	主干道	东西向	邓禹路-孔明大道	945.6	40	4.0+6.0+2.0+16.0+ 2.0+6.0+4.0	B 型

4	南泰路	主干道	东西向	邓禹路-孔明大道	911.9	40	4.0+6.0+2.0+16.0+ 2.0+6.0+4.0	B 型
---	-----	-----	-----	----------	-------	----	----------------------------------	-----

### 3、道路交叉口规划

规划区内的道路交叉口均采用平面交叉形式。

平面交叉的车流管制主要有信号灯控制及主要方向优先通行规划管制（设置让路标志）。主干路、次干路与支路相交原则上一律采用信号灯管制。

## 第十四条 竖向规划

规划区道路最大纵坡为 0.42%。

## 第十五条 绿地规划

绿地用地面积为 23.5 公顷，占总建设用地面积的 42.2%。主要为十里庙公园和邕河两侧的绿地。

## 第十六条 给水工程

1、用水量预测：确定规划区总用水量约为 2858.9 立方米/日。

2、供水管网规划：

给水管道沿规划道路布置，红线宽度 60 米以下道路单侧布置，单侧布置的给水管道一般位于道路中线的西侧和北侧。为提高供水可靠性，给水干管采用大环套小环的管网布置方式，在规划区边缘地带和组团内部采用树枝状管网。

规划区城市消防采用低压制，同城市给水共用一套管网系统，消防用水量按同一时间内火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 30L/s。室外消火栓沿规划区主次干道布置，间距不大于 120 米，并在道路交叉口保证有一处消火栓。

## 第十七条 污水工程

1、排水体制

采用雨污水分流体制。

2、污水系统

规划区污水量约 1735.76 立方米/d。南阳市规划区属于污水净化中心的收集范围内。

## 第十八条 雨水工程

### 规划雨水管道系统：

①雨水管一般沿规划道路布置，顺坡敷设，以减少管道埋深；雨水管在街道上的最小支管管径不小于 DN400，在机动车道下，最小覆土厚度大于 0.7 米。

② 规划区雨水经雨水管道收集后可就近排入河流，区内根据需要设置雨水排放口。

## 第十九条 电力工程

### 1、负荷预测

总用电负荷约为 0.65 万千瓦。

### 2、电源及线路

利用本区域独山片区内现状 110KV 变电以及信臣路邓禹路交叉口西南侧 110KV 规划变电站作为区域长远电源，满足该区域供电需求。

## 第二十条 通信工程规划

规划区的通信管道主要敷设在道路西侧、北侧的人行道或绿化带下，规划通信管道的容量应满足远期所有公用通信及信息专网需求，管容一般为 12 孔，规划管孔规格为Φ110mm。通信管道统一建设，统一维护，方便城市道路分类管线协调发展。

## 第二十一条 供热工程规划

### 1) 热负荷预测

规划区内冬季民用热负荷为 20.36 兆瓦。

### 2) 热源规划

规划区由独山北门站统一供热，故本次规划区不再规划热力站。

### 3) 热网规划

本热网规划只包括一级热水管网。

规划区内一级热水管网根据热负荷分布呈枝状布置，沿道路北侧、西侧人行道、慢车道下敷设。

## 第二十二条 燃气工程规划

### 1、气源规划

规划区内接孔明路现状燃气管道为规划区供燃气。

### 2、天然气输配系统规划

片区规划形成中压 A 输配系统。整个系统采用中压输气、中压配气，箱式和柜式调压相结合的调压方式。中压管网起点压力 0.4Mpa，末端压力不小于 0.05MPa。

## 第二十三条 管线综合规划

根据各种管线性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互间的安全距离要求，本着压力流避让重力流，易弯曲管线避让不易弯曲管线，临时性管线避让永久性管线等原则，对各种管线安排如下：

雨水管道、污水管道可安排在车行道下，给水管道、电力电缆、通信电缆、热力管道、燃气管道宜安排在人行道下。

规划给水管道、通信电缆、热力管道布置在道路的西侧或北侧；规划电力电缆、燃气管道布置在道路的东侧或南侧。

地下敷设管线的最小覆土深度、管线之间最小水平净距与最小垂直净距等方面要求按照《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）执行。

## 第二十四条 环境保护规划

### 1、环境保护总目标

到规划期末，规划区环境质量明显改善，主要环境指标达到国家环保城市标准，自然生态环境有较大改善，初步实现环境与经济、社会协调发展。

### 2、环境功能区划

#### (1) 空气环境控制区

规划区内环境空气质量功能区的分类及标准参照《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中确定，规划区为二类环境空气功能区，应按二级标准执行。

#### (2) 噪声环境控制区

贯彻《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，保护环境，保障人体健康，防治环境噪声污染。根据《声环境质量标准》（GB3096-2008）以及《声环境功能区划分技术规范（征求意见稿）（2011）》确定规划区内各类声环境功能区。

规划区噪声按 1 类和 4a 类声环境功能区标准进行控制。

## 第二十五条 环卫设施规划

(1) 生活垃圾收集点的服务半径一般不超过 70 米一个，用地面积不小于 40 平方米，周围的建筑间隔不小于 5 米。在本规划区域规划 2 处垃圾收集站，可以覆盖本规划区域。

(2) 废物箱的设置间隔：交通干路 50~80 米；一般道路 80~100 米。

(3) 规划区内规划设置公共厕所 2 处。建筑面积 30-50 平方米，应有独立的对外出入口，同时要求公共建筑的厕所向公众开放。规划区设置环卫工人休息场所 2 处，与公厕合建。

(4) 生活垃圾统一运往城市垃圾处理厂处理。建筑垃圾、工业垃圾应在环保要求允许下作特殊处理。

## 第二十六条 抗震规划

规划区地震动参数为 0.10g，设防烈度为VII度设防。

### (1) 避震疏散场地

根据《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007），紧急避震场所的服务半径宜为 500m，步行大约 10min 之内可以到达，一般不小于 0.1ha；固定避难疏散场地的服务半径宜为 2-3km，步行大约 1h 可以到达，面积 1ha 以上的地域。场地应满足居民就近疏散，周围水源、电源、排水条件好，道路舒畅，附近无次生灾害源等条件。

### (2) 避震疏散通道

规划孔明大道作为人员疏散和物资运输的主要疏散通道。通道要保证震后 7 米以上的宽度，道路中线至建筑红线距离应大于建筑高度的一半。

## 第二十七条 消防规划

结合《南阳市国土空间总体规划（2021-2035）》确定，杜诗路与孔明大道交叉口东 260 米规划有一处宛城区消防救援大队，占地面积 11647.87 m<sup>2</sup>，可覆盖本次规划区域。

## 第四章 规划控制

### 第二十八条 适用范围

凡已经批准的详细规划、专项规划及政府已出让土地有相关规定的用地规划控制，按已批规划或规定执行；规划新开发建设用地按本次规划控制。

**第二十九条** 本规划的土地使用性质分类和代码均采用国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023），用地性质划分到以小类为主，中类为辅，街坊、地块的划分及编号顺序从左至右，从上到下。

**第三十条** 新建及改建、扩建的建筑，其使用性质应同所在地块的规划土地使用性质相符；图则中所规定的土地使用性质及规模如需作变更，必须经规划行政主管部门核准。

**第三十一条** 建筑使用性质的变更及建筑的改建、扩建和新建后使用性质与所在地块的土地使用性质不符时，必须经规划行政主管部门核准。

### 第三十二条 地块划分

本次将规划区划分为 1 个管理单元，1 个街坊，细分为 14 个地块。

### 第三十三条 容积率控制

各类用地建筑容积率按照《南阳市城市规划技术规定》（2023 版）中规定控制。

### 第三十四条 建筑密度控制

是指规划地块内各类建筑基底面积占该地块用地面积的比例，规划控制其上限。

### 第三十五条 绿地率控制

规划地块内各类绿化用地总和占该地块用地面积的比例，是衡量地块总体环境的重要指标，规划一般控制其下限，工业仓储用地控制其上限。

### 第三十六条 建筑间距控制

1、项目若分期建设，则按项目修建性详细规划或规划设计方案计算控制间距，分期建设的建筑物必须与已审批的设计方案一致。

2、其他非住宅建筑间的间距应按国家相关规范要求。

建设单位和日照分析报告编制单位应对报送的日照分析报告及其附送材料的真实性和准确性负责，报送材料不实或隐瞒实情而产生不良后果的，建设单位应承担相应的责任。由于日照分析报告结果不真实、不准确而产生后果的，编制日照分析报告的单位应承担相应的责任。

2、本节规定以外的建筑类型和布置形式的建筑间距由宛城区规划主管部门具体核定。

### 第三十七条 建筑退让控制

#### 1、建筑后退红线

建筑后退红线是建筑控制线与道路红线或地块边界的距离。单位：米（m）。建筑后退距离确定主要根据地块位置、使用功能和消防、日照、安全、卫生、视线等要求，与建筑高度和道路红线宽度有关。

① 沿城市道路两侧的一般民用建筑建筑物后退让道路规划红线的最小控制距离不得小于下表所列要求。

民用建筑后退城市道路规划红线最小距离

道路红线宽度 L（米）	L>60			60≥L>40			40≥L>20			L≤20		
	多 层	高层		多 层	高层		多 层	高层		多 层	高层	
主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	
后退距离（米）	20	25	20	15	20	15	10	15	10	6	10	6
备注	1. 建筑后退道路交叉口红线按照相交高等级道路建筑退界距离控制。 2. 城市道路两侧设有绿化带或隔离带的，地上及地下建筑应后退绿化带或隔离带 6 米以上，同时应满足退让道路红线要求。											

注：本表出自《南阳市城市规划技术规定》（2023 版）

建筑后退城市道路交叉口距离参数

道路红线宽度 L（米）	L>60			60≥L>40			40≥L>20			L≤20		
	多 层	高层		多 层	高层		多 层	高层		多 层	高层	
主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	
后退距离（米）	25	30	25	20	25	20	15	20	15	15		
备注	两条不同宽度道路相交叉，退让按较宽道路标准执行。											

注：本表出自《南阳市城市规划技术规定》（2023 版）

② 大门退规划道路（绿带）红线不少于 6 米，规划有特殊要求的项目退红线距离可适当调整。

③ 工业厂房、物流仓库等建（构）筑物的建筑控制线退让道路红线切点连线的垂直距离：

建筑物高度在 24 米以下，不小于 10 米；建筑物高度在 24 米以上不小于 12 米。

④ 旧城区及传统商业街两侧的建筑在满足消防、交通、管线敷设前提下，退让道路规划红线距离由市自然资源和规划行政主管部门依据详细规划确定。

#### 2、后退地块边界

非住宅建筑沿建设用地边界建筑控制线，应以满足消防安全和行业相关专业要求进行控制，并应符合《南阳市城市规划技术规定》（2023 版）规定。

### 第三十八条 建筑高度控制

教育建筑：规划小学用地建筑高度控制在 36 米以下。

居住建筑：规划区内的尚未建设的城镇住宅用地建筑高度控制在 54 米以下，已经建设完成的居住用地，按现状执行，不再进行指标控制。

另外，规划的绿地为城市开敞空间。

### 第三十九条 出入口方位

每个地块设置一到两个车辆出入口，如果需要设置两个以上车辆出入口时，由规划部门作个案处理。

① 应在建筑基地周边较低级别的道路上安排，特殊情况需要在不同级别道路上开设二个以上机动车出入口时，应当按照道路等级由低到高顺序安排。

② 出入口距城市道路交叉口，自缘石转弯半径的端点向后量起，主干路不小于 80 米或设在地块离交叉口最远端；次干路不小于 60 米或设在地块离交叉口的最远端；支路不小于 50 米或设在地块离交叉口的最远端

③ 城市主干路以上建筑基地及单位机动车出入口一般进出交通组织应采取右进左出方式；必要时接入辅道。

### 第四十条 停车泊位

规划区内的建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场（库），停车场（库）配建标准不得低于建设项目停车设施配建标准参数附表三的规定，并符合相关专业规范。

### 第四十一条 “四线”规划控制

红线，是指规划中用于界定规划区域道路的控制线，包括主干路、次干路、支路。

红线控制的核心是控制道路的用地范围、限定道路沿线各类建（构）筑物的条件。

严格控制规划区道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。

新建道路应按照规划断面及道路退让距离控制，以保障规划区道路建设标准化和规范化。

道路红线两侧建（构）筑物，应根据地方相关规定向外侧退让。退让范围属道路绿化用地，不得建设永久性或临时性建（构）筑物，原则上规划区内的建筑退让距离应符合前面规定性指标确定的数值。

绿线是指规划中界定的公园绿地、防护绿地等各类绿地范围的控制线。

规划区内确定的绿线控制范围包括：孔明大道西侧 59.3 米公园绿地。

绿线内的用地，不得改作它用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；

有关部门不得违反规定，批准在绿线范围内进行建设；

因建设或者其他特殊情况，需要临时占用绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；

在绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其它设施应当限期迁出。

黄线是指对城市发展全局具有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界限。

规划区内不涉及黄线控制范围。

禁止违反规划，进行建筑物、构筑物及其他设施建设；

禁止违反国家有关技术标准和规范进行建设；

禁止未经批准、改装、迁移或拆迁原有基础设施；

禁止其它损坏基础设施或影响基础设施安全和正常运转的行为。

规划区内不涉及蓝线控制范围。

违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；

擅自填埋、占用城市蓝线内水域；

影响水系安全的爆破、采石、取土；

擅自建设各类排污设施；

其它对城市水系保护构成破坏的活动。

## 第四十二条 土地使用强度控制

低强度开发区：容积率控制在 1.2 以下（含 1.2），为规划的教育用地。

中强度开发区：容积率控制在 1.2-2.1（含 2.1）之间，为已建成的永和苑小区的规划居住用地。

高强度开发区：容积率控制在 2.1 以上（不含 2.1），包括已建成的天麒家园和静苑小区，以及尚未建设的规划居住用地。

另外，规划的绿地为城市开敞空间。

## 第五章 土地使用和建筑管理规定

### 第四十三条 土地使用兼容和弹性控制

#### 1、一般兼容控制原则及弹性控制

本次规划制定了建设用地兼容性的一般原则规定，即各类建设用地适建项目控制表。

在规定一般兼容性的同时，也应当控制兼容的弹性幅度，作为地块建设时兼容用地建设量的控制条件。规划居住用地兼容其它用地的比例一般不能超过总建设量或者总用地面积（下同）的 20%；公共设施用地兼容其它用地的比例不得超过 30%；广场用地兼容其它用地的比例不得超过 10%；工业用地、市政设施用地兼容其它用地的比例不得超过 5%；绿地兼容其它用地的比例不得超过 10%。

#### 2、不可兼容用地控制

公益性设施用地：规划确定的文化设施、医疗设施、体育设施等公益性设施用地不得兼容其它用地（少量附属的配套商业设施除外）；因为这些地块用地性质的变更，有可能会导致规划地区上述设施的供求失衡。

市政公用设施用地：其用地有特殊的要求，本身兼容性较差，而且对服务范围有一定的要求，因此其用地不得兼容其它用地。

规划保留用地：规划保留用地现状已经有明确的用地类别，变更或者混合的代价较大，因此是不可兼容的地区。

### 第四十四条 地块变更控制

#### 1、地块变更原则

（1）不得对规划区控制和总体格局产生较大影响；

（2）不得变更为禁止兼容设施用地；

（3）变更后对相邻地块不得造成严重不良影响，应在用地性质允许或有条件相容的范围内进行；

（4）局部地块规划调整后土地使用强度必须满足控制要求，不得导致规划区规划目标失控；



(5) 调整后不得带来严重的交通问题，如大量人车流影响城市交通干道的交通；

(6) 不得侵占市政设施用地和公益性公共设施用地。

## 2、地块变更控制

地块变更类型主要包括地块合并、用地的性质、强制性指标要素和引导性指标要素等变更，规划针对不同地块变更的类型，根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求启动相应的变更程序。

## 第六章 地下空间规划控制

### 第四十五条 规划原则

(1) 整体开发原则：要做到全面地系统地整体地规划开发地下空间资源；

(2) 分区控制原则：根据规划区各地块功能及集聚效应的不同，划分不同地下空间开发控制区；

(3) 高效协调原则：地下空间开发应加强地下空间资源的综合利用和保护，进一步从立体空间上合理有序的组织城市功能。

### 第四十六条 地下空间开发

(1) 地下公共停车场

规划该规划区以地下公共停车场为主。主要为满足大规模人流的停车需求。

(2) 地下商业设施

由于本规划区地上商业开发量已较大，因此地下部分主要用于停车及设备用房，不建议设置集中的地下商业街。

## 第七章 规划调整规定

### 第四十七条 规划调整原则

1、不得对规划区控制和总体格局构成较大影响；

2、不得变更为禁止兼容设施用地；

3、地块变更后不得对相邻地块造成不良影响，应在用地性质允许或有条件兼容的范围内进行；

4、局部地块规划调整后土地使用强度必须满足论证研究要求，不得导致规划区规划目标失控；

5、地块调整不得带来严重的交通问题；

6、不得侵占市政设施用地和公益性公共设施用地。

### 第四十八条 规划调整控制

1、自由裁量变更程序

当出现以下地块变更情况时，需要启动自由裁量变更程序：

(1) 地块用地性质在允许兼容的条件下，满足规划区控制要求进行的调整；

(2) 地块的引导控制性指标和引导性控制要素发生变化时；

(3) 规划区内地块统一合并，统一开发建设时。

2、修订审批变更程序

当出现以下具体情况是，需要启动研究修订变更程序：

(1) 当城市总体规划及其他相关规划出现重大变化、重大建设项目设立等因素引起的地块规划设计条件变更时；

(2) 用地边界调整，用地进行合并或细分时；

(3) 地块强制性控制指标和控制要素出现变更时。

## 第八章 规划实施措施

### 第四十九条 规划实施的行政保障措施

1、强化规划实施的监督与考核机制

2、严格执行土地利用年度计划管理制度

3、强化建设项目用地规划预审和审查制度

### 第五十条 规划实施措施的经济保障措施

1、加强资金筹措工作，解放思想，用活政策，广筹资金。

2、建立健全土地利用规划的调节机制

## 第九章 附则

## 第五十一条 规划成果

本规划成果包括文本、图件和说明书三部分。

规划图件包括规划图纸和规划图则；规划文本和规划图纸、图则应结合使用，二者不可分割，具有同等法律效率；说明书是对规划文本和规划图件的解释与补充。

## 第五十二条 规划主管部门与管理权限

本规划经南阳市人民政府审批后生效执行，由宛城区人民政府组织实施，南阳市自然资源和规划局对本规划区内的建设项目依据本规划做出规划许可。

## 附录一 名词解释

1. 用地面积：规划地块的具体边界位置按指标控制图的相对位置确定其控制点为准，用地面积按图面计算确定；
2. 用地性质：用地性质的分类和代号按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）执行；
3. 容积率：根据地块的不同性质、区位确定，由地块内总建筑面积与地块占地面积之比计算而得；
4. 建筑密度：规划地块范围内建筑基底面积与规划地块用地面积的比值，以百分比表示，建筑密度的限值依据地块的位置、性质不同而不同；
5. 绿地率：绿地的布置根据内容可以分为三种类型，其一为种植型绿地，其二为有水面的绿地，其三为有设施的绿地，规划只对绿化用地的比例进行控制，对绿地的布置型式不作规定，以便建设时有更多的灵活性；
6. 出入口方位：主要为地块机动车出入口允许设置，并与相邻街巷联系通道的方位，根据相连道路的等级、性质而定；
7. 建筑高度限制：建筑高度的控制因素涉及景观视觉保护及街道空间韵律感的设计要求；
8. 建筑退让：指建筑后退道路红线和地块界线的距离；
9. 建筑红线：城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。又称建筑控制线。
10. 用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

11. 道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

## 附录二 用词说明

1. 为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：
  - (1) 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。
  - (2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。
  - (3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的用词：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。
  - (4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。
2. 本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 附表一 规划建设用地指标汇总表

规划用地构成表						
用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)	所占比例 (%)
大类	中类	小类				
07			居住用地	20.80	311.97	37.35
		0701	城镇住宅用地	20.80	311.97	37.35
08			公共管理与公共服务用地	1.18	17.65	2.12
		0804	教育用地	1.18	17.65	2.12
12			交通运输用地	7.15	107.28	12.84
		1207	城镇村道路用地	7.15	107.28	12.84
14			绿地与开敞空间用地	23.50	352.43	42.20
		1401	公园绿地	23.50	352.43	42.20
17			陆地水域	3.06	45.89	5.49
		1701	河流水面	3.06	45.89	5.49
总用地面积				55.68	835.22	100.00

附表二 规划道路一览表

序号	道路名称	道路等级	走向	起讫点	长度 (米)	红线宽度 (米)	标准横断面	横断面 型式
1	孔明大道	主干道	南北向	南泰路-杜诗路	618.4	60	3.5+6.0+4.5+15.0+ 2.0+15.0+4.5+6.0+ 3.5	A型
2	邓禹路	主干道	南北向	南泰路-杜诗路	583.3	60	3.5+6.0+4.5+15.0+ 2.0+15.0+4.5+6.0+ 3.5	A型
3	杜诗路	主干道	东西向	邓禹路-孔明大道	945.6	40	4.0+6.0+2.0+16.0+ 2.0+6.0+4.0	B型
4	南泰路	主干道	东西向	邓禹路-孔明大道	911.9	40	4.0+6.0+2.0+16.0+ 2.0+6.0+4.0	B型

附表三 建设项目停车设施配建标准参数表

项目	单位	机动车	非机动车
居住	车位/百平米建筑面积	≥1.2	≥1.5
教育	车位/百平米建筑面积	≥5	≥20
备注	1、本表机动车停车位以小型汽车为标准当量表示； 2、非机动车以自行车、两轮电动车为标准，其他非机动以 1.5 倍计算。 3、当地下停车库少于两层时原则上不得设置机械式停车场。因用地条件限制，当地下车库达到两层时仍无法满足配建指标要求的，可设置机械式立体停车。采用二层。升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不得低于 3.8m； 4、机动车配建按照小型车标准进行核算，微型车不列入核算范围。		

附表四 规划区地块控制指标一览表

地块 编号	用地 代号	总用地面 积 (m <sup>2</sup> )	实用地面 积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	公共服务设施
A1-01	0401	12865.62	7092.92	0.1	5	65	—	—
A1-02	0701	44197.88	37608.43	3.1	22	30	54	—
A1-03	0701	21348.00	21348.00	2.8	22	30	54	—
A1-04	1701	32732.49	30392.38	—	—	—	—	—
A1-05	1401	191710.44	214949.41	0.1	5	65	—	公厕、垃圾收集站、环卫工人休息处
A1-06	1401	54219.63	29316.14	0.1	5	65	—	公厕、垃圾收集站、环卫工人休息处
A1-07	0701	12076.60	12076.60	—	—	—	—	—
A1-08	0701	16800.77	16800.77	—	—	—	—	—
A1-09	0701	65886.90	65886.90	—	—	—	—	—
A1-10	0701	15879.00	15879.00	2.5	22	35	54	—
A1-11	0701	29957.39	29957.39	—	—	—	—	—
A1-12	1401	12150.06	7083.75	0.1	5	65	—	—
A1-13	0804	13670.19	11767.00	1.2	30	35	24	—
A1-14	0701	10129.71	8471.58	—	—	—	—	—