

汤城区规划公示(2026-003)

汤阴县城乡发展中心

邺南盛棠小区详细规划调整图已经我局初步审核，根据《住房和城乡建设部城乡规划公示的规定》，现对其进行公示，公示期为7个工作日(2026年01月16日-2026年01月26日)。项目的有关信息详见附图及调整说明，请广大群众及相关单位提出宝贵意见或建议，以便进一步改进。

该方案尚未审批，不得作为开工及办理各项手续的依据。

建设位置：汤阴县德华路与夏都大道交叉口东北方位

网址：<http://www.tangyin.gov.cn>

电话：6259668

联系人：肖亚飞 刘超

汤阴县城乡发展中心
2026年01月16日

调整内容说明：

1. 调整原因：建设单位根据实际情况提出申请；

2. 调整范围：

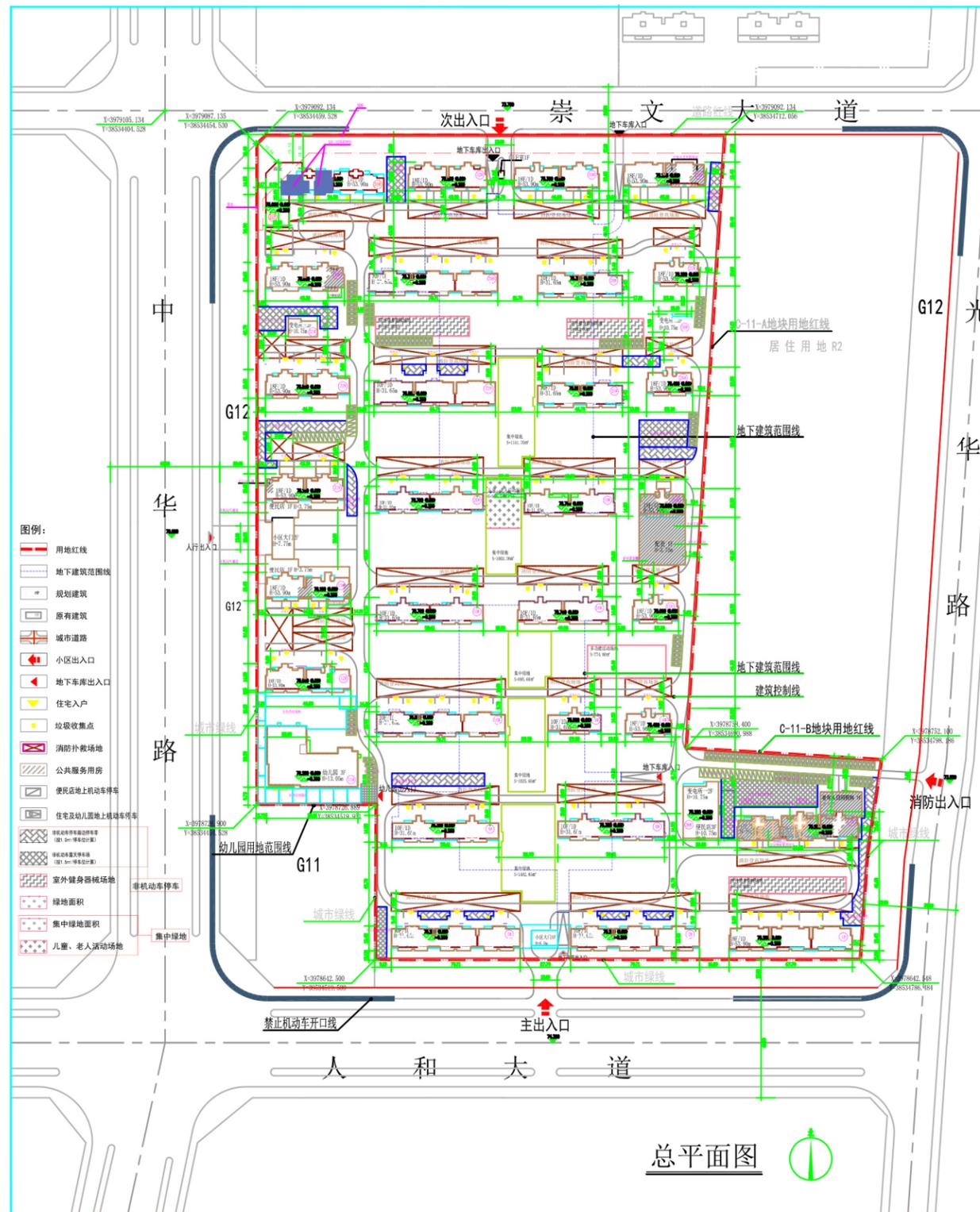
31#楼

3. 调整内容：

(1) 邺南盛棠小区31#楼由3个单元18F住宅，改成2个单元17F住宅及2F裙房底商；

(2) 31#楼住宅面宽由65.1m改到56.5m，阳台为封闭，按照全面积进行计算，阳台面积不大于套型面积的20%；其他内容与原规划保持一致；

(3) 调整后，相比原指标建筑总面积减少834.6m²，容积率不变(1.99)；其他建筑外立面材质及效果均不变，按原规划执行。



技术经济指标系列一览表										
项 目	单 位	数 量	备 注							
1 建设用地面积	m ²	115656.29	01173#							
其 已取得土地面积	m ²	114907.95								
中 未取得土地面积	m ²	748.34								
2 总建筑面积	m ²	277926.12								
3 地上总建筑面积	m ²	240075.55								
住宅建筑面积	m ²	228093.54								
商业建筑面积	m ²	924.19								
便民店建筑面积	m ²	3234.55								
公共服务设施建筑面积	m ²	7823.27								
物业管理建筑面积	m ²	1280.57	>1026.26							
共 社区服务站	m ²	603.98	>400							
治安联防站建筑面积	m ²	31.26	>30							
文化活动站建筑面积	m ²	286.45	200-1200							
公厕建筑面积	m ²	82.13	>80							
老年人日间照料中心建筑面积	m ²	507.83	36 m ² /百户							
消防控制室建筑面积	m ²	41.09								
社区卫生服务站建筑面积	m ²	172.76								
幼儿园建筑面积	m ²	3626.26	>3600							
其他	m ²	1190.94	0.04 m ² /住宅套数							
4 地下总建筑面积	m ²	37850.57								
地下车库面积	m ²	22412.66	>400							
储藏室面积	m ²	15437.91								
5 计容建筑面积	m ²	240075.55								
6 建筑基底面积	m ²	23115.84								
7 住宅建筑平均层数	层	11								
8 建筑密度	%	19.99	<30							
9 容积率	万m ² /hm ²	2.08	<2.5							
10 住宅套(户)数	户	1611	其中复式套数24套							
11 居住人数	人	5156	3.2人/户							
12 绿地率	%	35.28	>35							
14 总绿地面积	m ²	40805.08								
15 集中绿地面积	m ²	5349.25	1m ² /人							
16 住宅建筑高度最大值	m	53.90								
17 机动车停车位	辆	1037	住宅:548个/户;便民店:18个/百平;幼儿园:18个/班							
中 地上停车位	辆	165								
中 地下停车位	辆	872								
18 非机动车停车位	辆	4321.25								
19 非机动车停车位	辆	3563	住宅:146个/户;便民店:68个/百平							
永久临时	建筑分类	层数	高度(m)	户数	结构	基底面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	地下总建筑面积(m ²)
永久	住宅	17	53.90	66	剪力墙	685.65	10418.85	356.24	10775.09	665.74
永久	商业网点	2	7.80		框架	461.98	924.19		924.19	

设计说明：
1. 规划依据《城市居住区规划设计标准》GB50180(2018版)、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013等相关规范、文件规定。
2. 本项目位于中华路与人和大道交叉口东北角，规划用地面积约11.57公顷。
3. 本项目规划由14栋18F住宅建筑及其裙房、1栋17F住宅建筑及其裙房、14栋10F住宅建筑、1栋10F与18F组合住宅建筑及其裙房、1栋3F幼儿园、1栋3F配套用房及2处变电所组成。31#楼裙房商业不对外经营，不对外部市政道路开口，为小区内部商业。
4. 本项目规划道路系统采用环路布局，顺应地块走向规划小区主路，形式简洁适用。本项目沿中华路设置小区步行出入口，沿人和大道设置小区主出入口，沿崇文大道设置小区次出入口，沿光华路设置小区消防出入口，并结合小区主出入口及院内设置地下车库出入口。地块内机动车采用地上、地下相结合的方式。
5. 按人防有关规定配建防空地下室。
6. 按照规范要求设置垃圾收集点：在各居住单元入口处专门集中设计本单元的信箱箱，每户一个。
7. 本项目公共配套面积及位置设置详见公共配套建设表。儿童老人活动用地及体育健身器械场地结合绿地设置。集中绿地面积5349.25m²(满足人均1m²)，其中包括儿童、老年人活动场地535.24m²。
8. 本项目地块机动车与非机动车配建情况详见停车配建表。非机动车按总户数每户配一个充电桩，共设置1652个；机动车位按照百分之十的比例要求预留充电桩建设安装条件。预留安装条件应符合《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》(安住建2022(147)号文件)规定。
9. 按照海绵城市建设要求进行设计，该项目涉及年径流总量控制率0.77，同时充分考虑“绿色建筑”的建设要求。
10. 图中建筑高度依据《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)进行标注。建筑高度为建筑物主出入口场地室外设计地面至建筑物女儿墙顶点的高度。局部突出屋顶的瞭望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等辅助用房占屋顶面积不大于1/4者，不计入建筑高度。
11. 本项目设备平台面积不超过6m²，与室内不连通，外围不封闭，设备平台未计面积，不计入户型面积。所有阳台均为结构阳台，按底板投影面积一半计入户型面积。
12. 图中尺寸均以米计，建筑尺寸为外墙(含保温)尺寸。
13. 本规划按照国家和相关规范进行设计，经济技术指标真实、准确、有效。
14. 建筑物的首层周边不得增设栏杆等进行围挡。
15. 本项目复式户型共20套，分布如下：7#西单元西户三四层、西单元东户四五层，7#中单元西户四五层、中单元东户三四层；18#西户二三层；19#东单元东户一二层；23#西单元西户一二层、23#东单元东户一二层；25#东单元东户一二层；28#西单元西户一二层；30#东单元东户二三层；32#西单元西户一二层、32#东单元东户一二层；32#东单元西户一二层、32#东单元东户一二层；33#西单元西户一二层、33#东单元东户一二层；35#西单元东户一二层、35#东单元西户二三层、35#东单元东户二三层。
16. 本次调整31#楼，31#由3个单元18F住宅，改成2个单元17F住宅及2F裙房底商，住宅面宽由65.1m改到56.5m，阳台为封闭，按照全面积进行计算，阳台面积不大于套型面积的20%；其他内容与原规划保持一致。
17. 未尽事宜按照国家相关规范执行。