

龙海路以东、通安街两侧区域建设项目 建设用地分割方案

编制单位：南阳市规划设计院
编制日期：二零二五年十二月

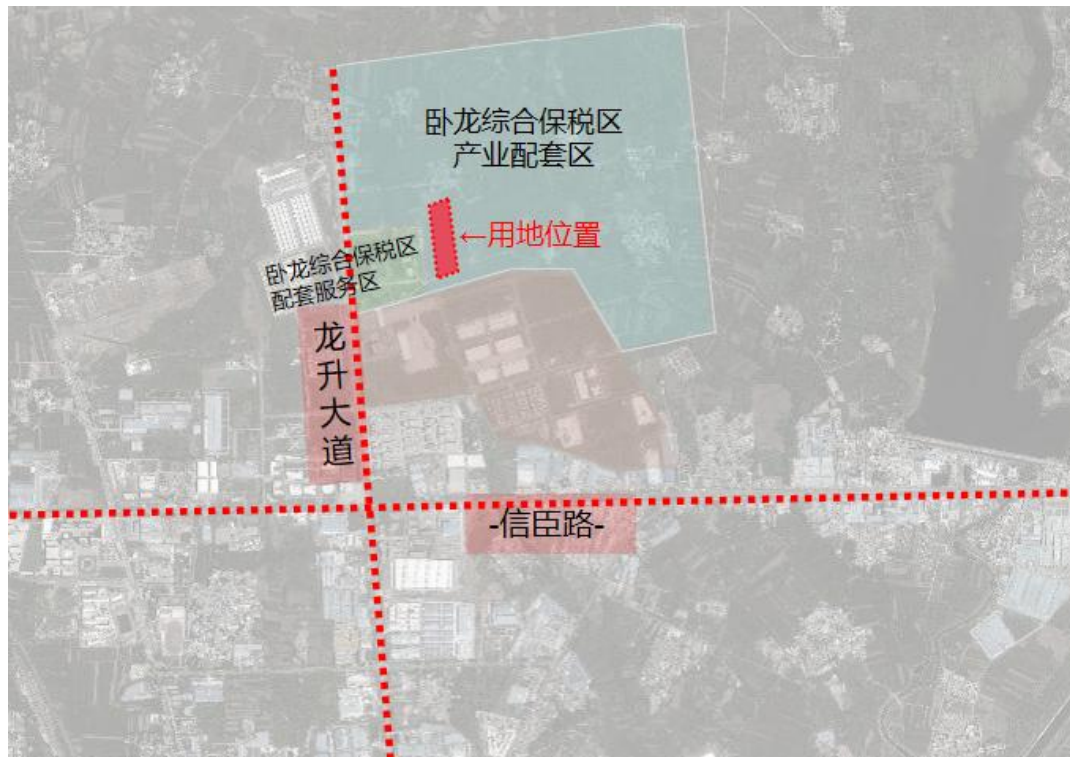
目录

一、 项目总论	3
二、 现状概况	4
三、 用地划分方案	9
四、 主要技术可行性分析	11
五、 综合结论	14
六、 附件	14

一、项目总论

1、用地区位

龙海路以东、通安街两侧区域建设项目建设用地本案位于南阳市西部片区，卧龙综合保税区产业配套区西南角，南侧紧邻卧龙综合保税区，西侧紧邻卧龙综合保税区配套服务区。



规划用地性质为二类工业用地，规划总用地面积 53773.33 平方米（80.660 亩），实用面积 45376.80 平方米（68.065 亩），代征道路面积 8396.53 平方米（12.595 亩）。

该地块规划方案已于 2024 年通过规划审批，已批建设规模为：总建筑面积 46475.71 平方米，其中地上建筑面积 46023.45 平方米，地下建筑面积 425.26 平方米。

建设单位因市场形势及自身发展预期，提出缩减用地及建设规模、保留北侧已取证用地的需求。我院依据相关规范要求，拟将原地块划分整合为两块独立用地，复核其是否满足原规划条件、技术规范及后期建设的要求。

2、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《南阳卧龙综合保税区产业配套区控制性详细规划》。
- (3) 《南阳卧龙综合保税区管理委员会自然资源和规划局关于龙海路以东、通安街两侧区域建设项目建设用地的规划条件》宛综保自然资条[2023]2 号。
- (4) 原批项目规划设计方案及方案审查报告。
- (5) 建设单位提供的相关资料及要求。

3、研究对象与范围

论证范围：规划符合性、用地划分可行性、技术指标延续性、基础设施承载能力、交通组织、消防安全等。

二、 现状概况

1、地块简介



3、原批方案:



经济技术指标表					
项目			数量	单位	备注
总用地面积			45376.80	m²	
总建筑面积			46475.71	m²	
其中	地上总建筑面积		46023.45	m²	
	其中	1#	7662.29	m²	其中公厕72.54m²，置于1#一层西侧
		2#	9120.06		
		3#	9120.06		
		4#	20016.04		
		门卫1	12.00		
		门卫2	12.00		
		门卫3	12.00		
		门卫4及消防控制室	52.00		
		出地面楼梯间	17.00		
	地下总建筑面积		452.26	m²	消防水池及消防泵房
建筑物占地面积			25211.08	m²	
计容建筑面积			64263.57		
容积率			1.42	-	不小于1.2
建筑系数			55.56%	-	不小于40%
绿地面积			5769.93	m²	
绿地率			12.72%	-	不小于12%且不大于20%
机动车停车数量			231	个	按0.5个/百m²计算其中充电车位35个占比不小于15%
非机动车停车数量			924	个	按2个/百m²计算

原方案结合用地分为两个厂区，南侧厂区主要建筑为两栋单层厂房和一栋多层厂房，北侧厂区为一栋多层厂房。

每个厂区分别对不同市政路开设车行出入口兼消防车出入口。在通安街两侧各配建两个门卫室，分别监管人行与车行出入，计入行政及配套设施面积。

停车系统均采用地面停车，机动车位共计 231 个，其中充电车位 35 个，占比不小于 15%。非机动车位 924 个，沿路分散布置，满足规划条件要求。

给排水、热力、电力管网均由通安街市政管线接入。

4、场地建设现状

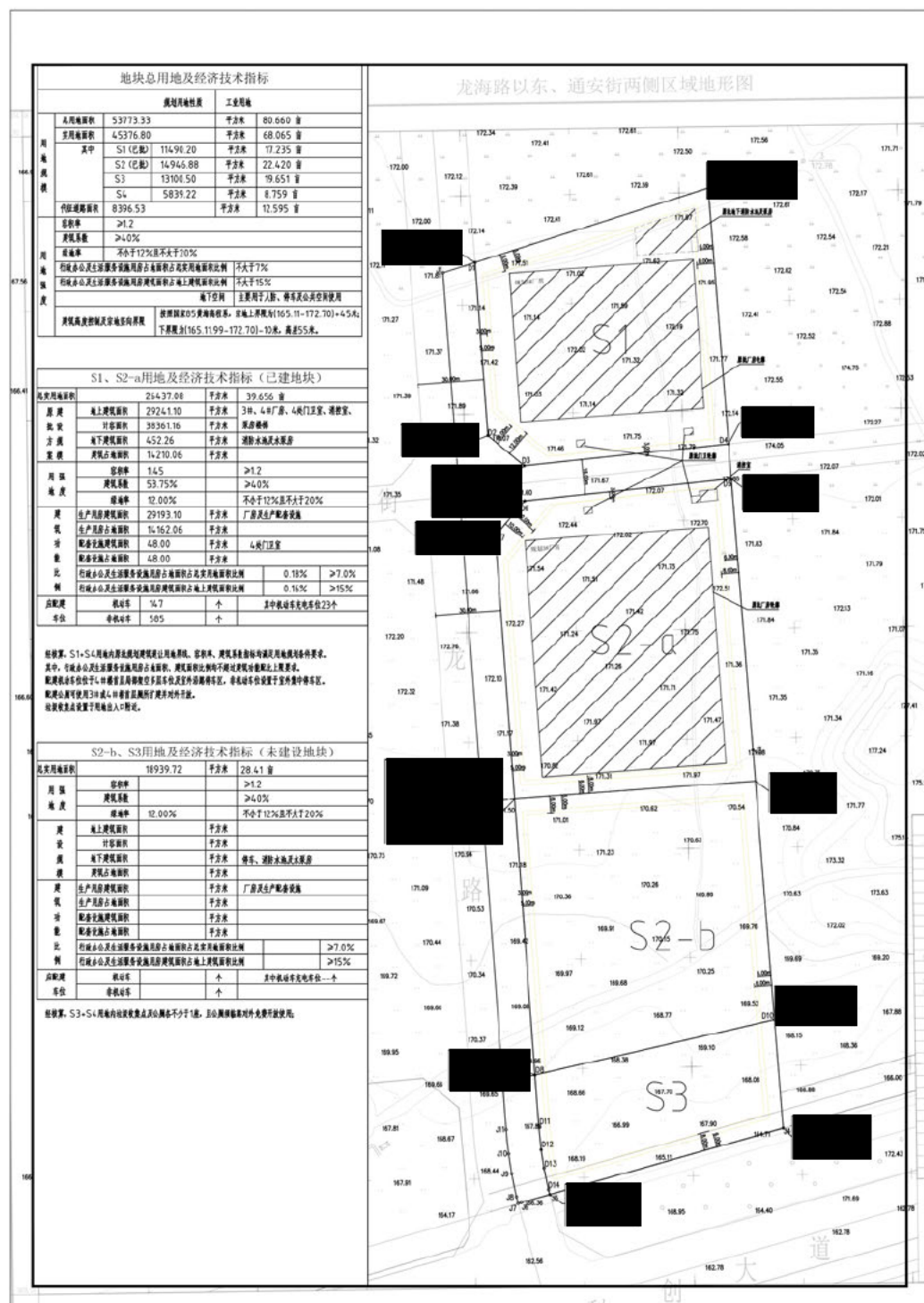
依据原批方案，场地内目前建设区域位于通安街南北两侧用地，其中 4#厂房、3#厂房及门卫室、消控室、消防水池及泵房等配套设施均建设中。



三、用地划分方案

本次用地划分方案主要将通南街南侧原编号 S2 用地结合建设现状划分为

S2-a、S2-b 两块用地，其他用地编号不变。



1、与上位规划的符合性

地块划分后，用地性质仍符合上位规划的要求。

2、对原规划条件满足程度的论证

S1、S2-a（北侧整合用地）：

建筑退让按照独立用地退让南侧与 S2-b 用地边界。该地块内原批方案技术指标仍满足原规划条件要求，并独立落实原规划条件中要求的配套设施（公厕、垃圾收集点），其中公厕可由原 3#厂房、4#厂房首层厕所扩建且对外开放，绿地及停车位规划应结合用地复核布局。

S1、S2-a 用地及经济技术指标（原批方案已建设部分）

实用地面积		26437.08	平方米	39.656 亩
原批方案建设规模	地上建筑面积	29241.10	平方米	3#、4#厂房、4 处门卫室、消控室、泵房楼梯
	计容面积	38361.16	平方米	
	地下建筑面积	452.26	平方米	消防水池及水泵房
	建筑占地面积	14210.06	平方米	
用低强度	容积率	1.45		≥1.2
	建筑系数	53.75%		≥40%
	绿地率	12.00%		不小于 12%且不大于 20%
建筑功能比例	生产用房建筑面积	29193.10	平方米	厂房及生产配套设施
	生产用房占地面积	14162.06	平方米	
	配套设施建筑面积	48.00	平方米	4 处门卫室
	配套设施占地面积	48.00	平方米	
	行政办公及生活服务设施用房占地面积占总实用地面积比例	0.18%		≥7.0%
	行政办公及生活服务设施用房建筑面积占地上建筑面积比例	0.16%		≥15%
车位配建	机动车	147	个	其中机动车充电车位 23 个
	非机动车	585	个	

S2-b、S3（南侧空置用地）：

该地块在划分后，其用地规模较大，场地形状规整。与北侧用地界线明确，仍具备独立开发建设的可行性。在后续出让开发时，仍能承载原整体规划条件中的指标要求。

3、对城市景观与空间形态的影响分析

用地划分及建设规模调整后，S1、S2-a（北侧整合用地）内已建设建筑对沿街界面、空间序列的影响变更较小，于通安街两侧对称分布，造型一致。

日景鸟瞰图



四、 主要技术可行性分析

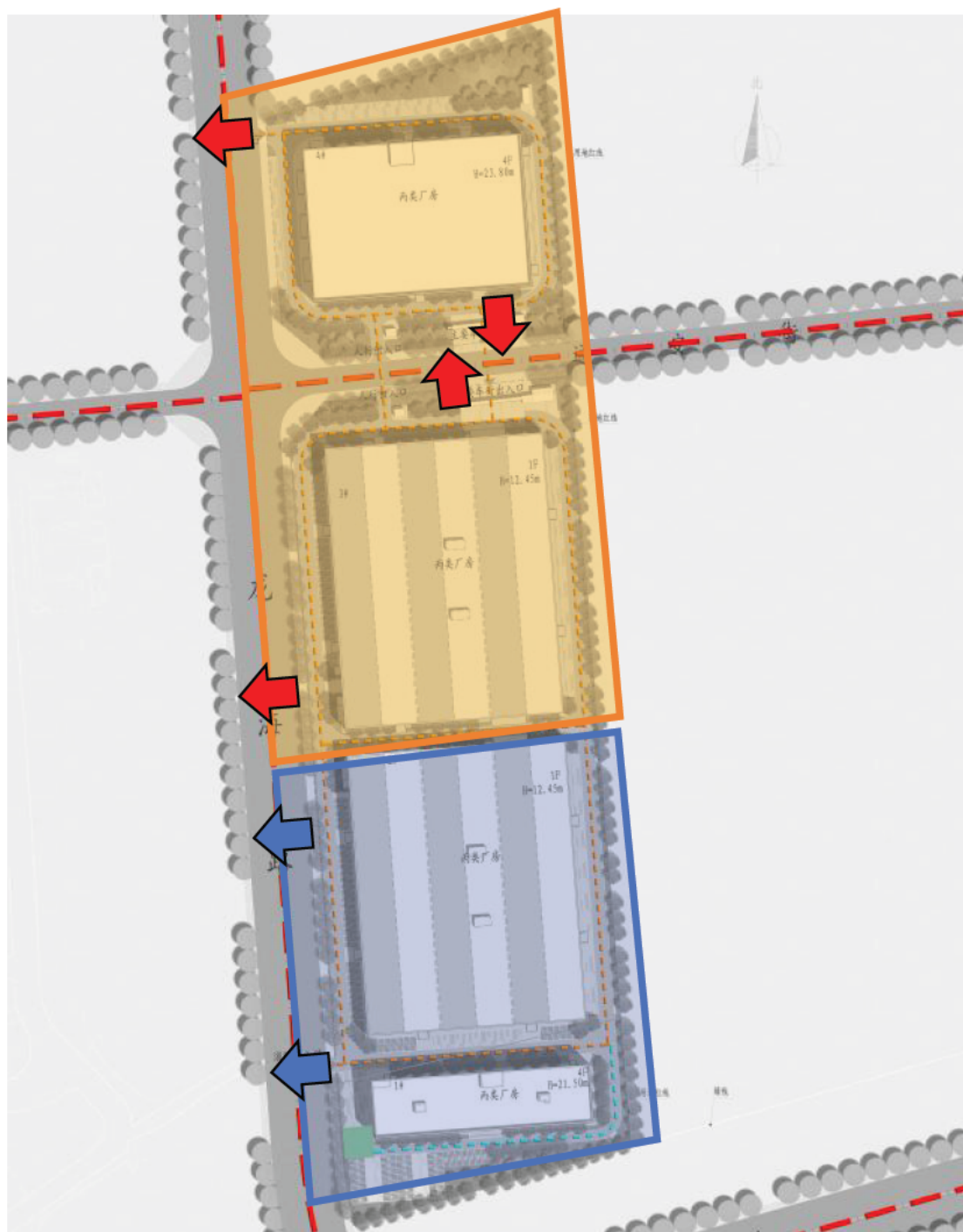
1、交通组织分析

地块划分后，S1、S2-a（北侧整合用地）及 S2-b、S3（南侧空置用地）各自的道路开口仍能满足规范要求，对周边路网交通影响较小。

S1、S2-a（北侧整合用地）原批方案内部各类交通流线仍较为合理，应在 S1 用地内新增一处开向西侧龙海路的出入口，避开道路禁开段。

S2-b、S3（南侧空置用地）用地开口均朝向西侧龙海路，与城市道路衔接的可行性良好。

静态交通方面，S1、S2-a（北侧整合用地）原批方案内部的停车位设置于室外沿路及 4#厂房首层局部，仍满足规范要求。



2、市政基础设施

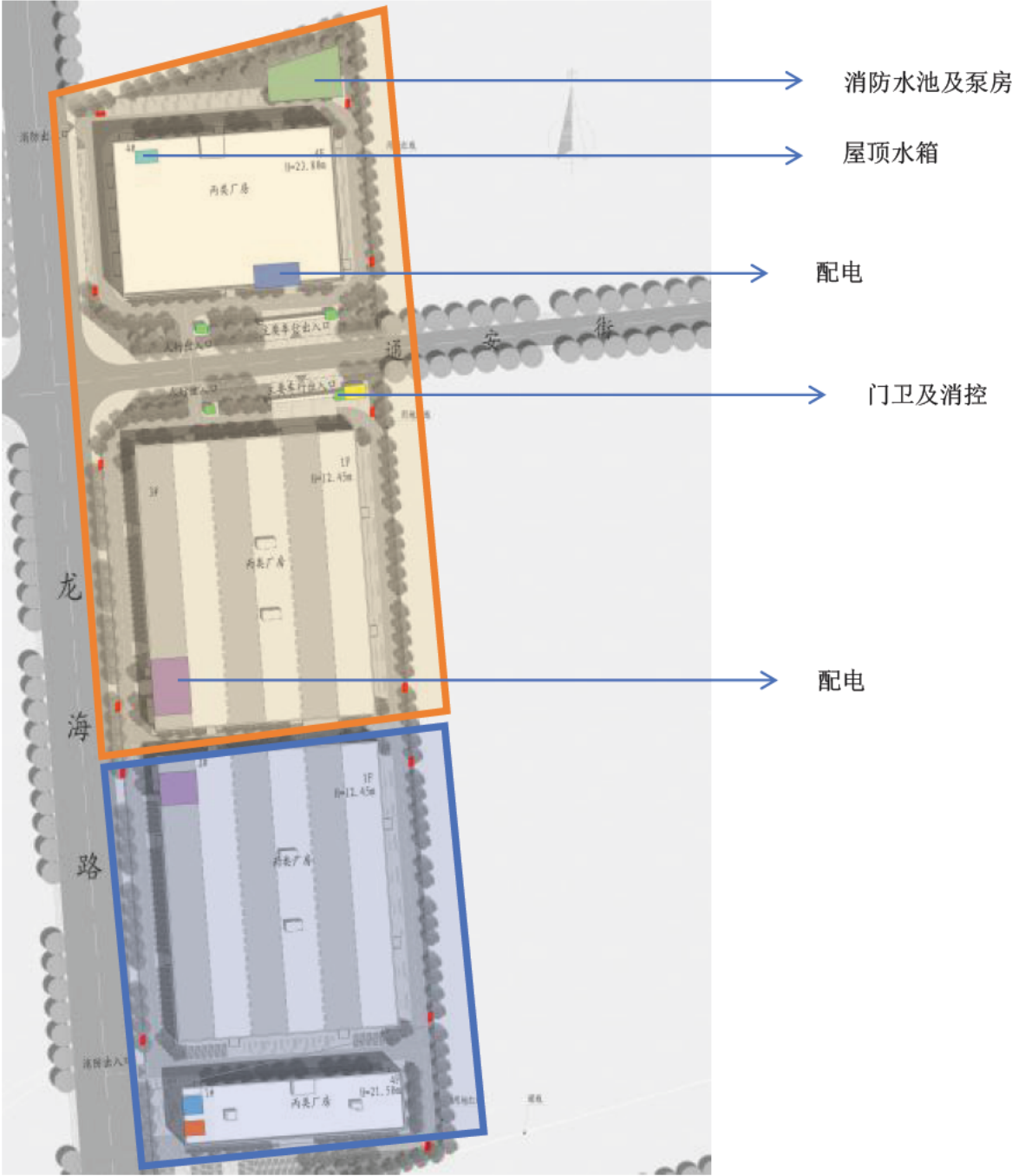
地块划分后后，S1、S2-a（北侧整合用地）由通安街接入市政管线，S2-b、S3（南侧空置用地）可由西侧龙海路规划市政管线接口，互相独立不受影响。

3、消防分析

S1、S2-a（北侧整合用地）内的消防车道、登高操作场地、建筑防火间距等符合国家消防技术标准。

原批项目消防水池及泵房位于 S1 地块内，消防体系不受地块划分影响。

S2-b、S3（南侧空置用地）依据用地划分后的建筑退让要求，与北侧已建建筑间距应符合国家消防技术标准。



五、综合结论

S1、S2-a（北侧整合用地）及 S2-b、S3（南侧空置用地）用地划分及原批方案在规划方面符合控规及原规划条件用地期望。

六、附件

1、《南阳卧龙综合保税区管理委员会自然资源和规划局关于龙海路以东、通安街两侧区域建设项目建设用地的规划条件》宛综保自然资条[2023]2 号

2、

3、原批方案审查报告书

4、原批总平面图

5、本次调整后的意向划分方案图及变更方案指标核算

南阳卧龙综合保税区管理委员会自然资源和规划局

宛综保自然资条〔2023〕2号

关于龙海路以东、通安街两侧区域 建设项目建设用地的规划条件

一、项目位置

该地块位于南阳市中心城区规划建设用地范围内，龙海路以东、通安街两侧区域。

二、规划依据

根据2023年12月21日综保区党工委扩大会议要求，综保区自规局拟定规划条件，上报综保区2023年第一次规划土地委员会审议通过，该项目地块按以下规划条件执行。

三、用地规模及经济指标控制要求

1、用地规模：总用地面积53773.33平方米（80.660亩），其中实用面积45376.80平方米（68.065亩），代征道路面积8396.53平方米（12.595亩）。其中，已批用地总面积47099.33平方米（70.649亩），其中实用地面积39537.58平方米（59.306亩）（S1：11490.20平方米，折17.235亩；S2：28047.38平方

米,折 42.071 亩),代征道路面积 7561.75 平方米(11.343 亩);未批用地总面积 6674.00 平方米(10.011 亩),其中 S3 实用地面积 5839.22 平方米(8.759 亩),代征道路 D2 面积 834.78 平方米(1.252 亩)。以上面积均以实测为准。

2、规划用地性质:二类工业用地。

3、用地强度:建筑系数不小于 40%,容积率不小于 1.2,配套的行政办公和生活服务设施用地面积占总实用地面积的比例不得超过 7%,建筑面积占地上总建筑面积的比例不得超过 15%。地下空间仅做人防、停车场地及公用设施空间使用。

4、城市绿化要求:绿地率不小于 12%且不大于 20%。

5、建筑退让及间距:

5.1 龙海路道路红线宽 30 米,地上建筑物突出部分建筑物高度在 24 米以下(含 24 米)退让道路红线不小于 3 米;建筑物高度在 24 米以上退让道路红线不小于 5 米。

通安街道路红线宽 16 米,地上建筑物突出部分退让道路红线不小于 3 米。

地上建筑物突出部分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(含 24 米)不小于 10 米;建筑物高度在 24 米以上不小于 12 米。

沿建设用地边界建筑控制线按以下要求退让距离,高度在 24 米以下(含 24 米)建筑按不小于 6 米的距离控制;高度在 24 米以上建筑按不小于 8 米的距离控制。地下建筑物退让无绿化隔离

带的城市道路红线距离不小于6米；地下建筑物退让用地边界线距离不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板距离）的0.7倍，且不小于6米。同时应满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的需要。

未尽事宜按《南阳市城市规划技术规定》执行。

5.2 日照、消防要求：地块内建筑间距及与相邻地块内建筑间距必须符合《南阳市城市规划技术规定》以及其他相关国家规范规定的要求，建筑消防必须满足国家有关技术规范要求，否则不得实施。

6、交通出入口方位：出入口设置须避开禁止开口段和部位。地下车库出入口与城市道路之间应有缓冲段，禁止直接临城市道路设置。

7、停车泊位：机动车不少于0.5车位/100平方米建筑面积，行政办公和生活服务设施用房按不少于1车位/100m²建筑面积。非机动车不少于2车位/100平方米建筑面积。规划建设充电设施车位比例不低于15%。

8、市政及公共设施要求：垃圾收集点及公厕各不少于1座，且公厕须临路对外免费开放使用；配置并落实相关的市政公用设施；场地内雨水、污水必须采用分流制分别接通城市雨、污水管网，其他各项市政配套设施应配套落实。

9、建筑高度及宗地竖向界限控制：按1985国家高程基准，宗地上界限为（165.11-172.70）+45米；宗地下界限

(165.11.99-172.70) -10 米，高差 55 米。

四、规划实施要求

1、该项目平面规划布局应严格遵守规划条件，并按照规定程序办理用地及建设手续，建设单位必须在取得《建设工程规划许可证》且经过放线、验线后，方可实施。

2、新建项目实施建设须按照南阳市装配式建筑推进工作领导小组办公室关于印发《2023 年度装配式建筑推进工作实施方案》的通知（宛装配办〔2023〕2 号）要求执行。

3、严禁在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、餐饮、宾馆和培训中心等非生产性配套设施。

4、项目在规划实施建设时，须符合现行《南阳市城市规划技术规定》及国家、省、市相关的政策标准和国家相关设计规范要求。

附件：1、地块规划控制图

2、宗地竖向界限图

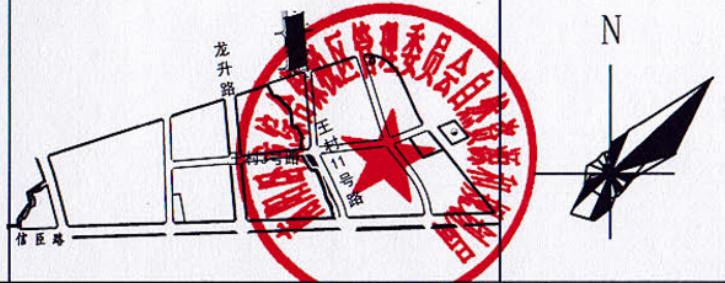
3、用地范围图

2023 年 12 月 25 日



龙海路以东、通安街两侧区域
地块规划控制图

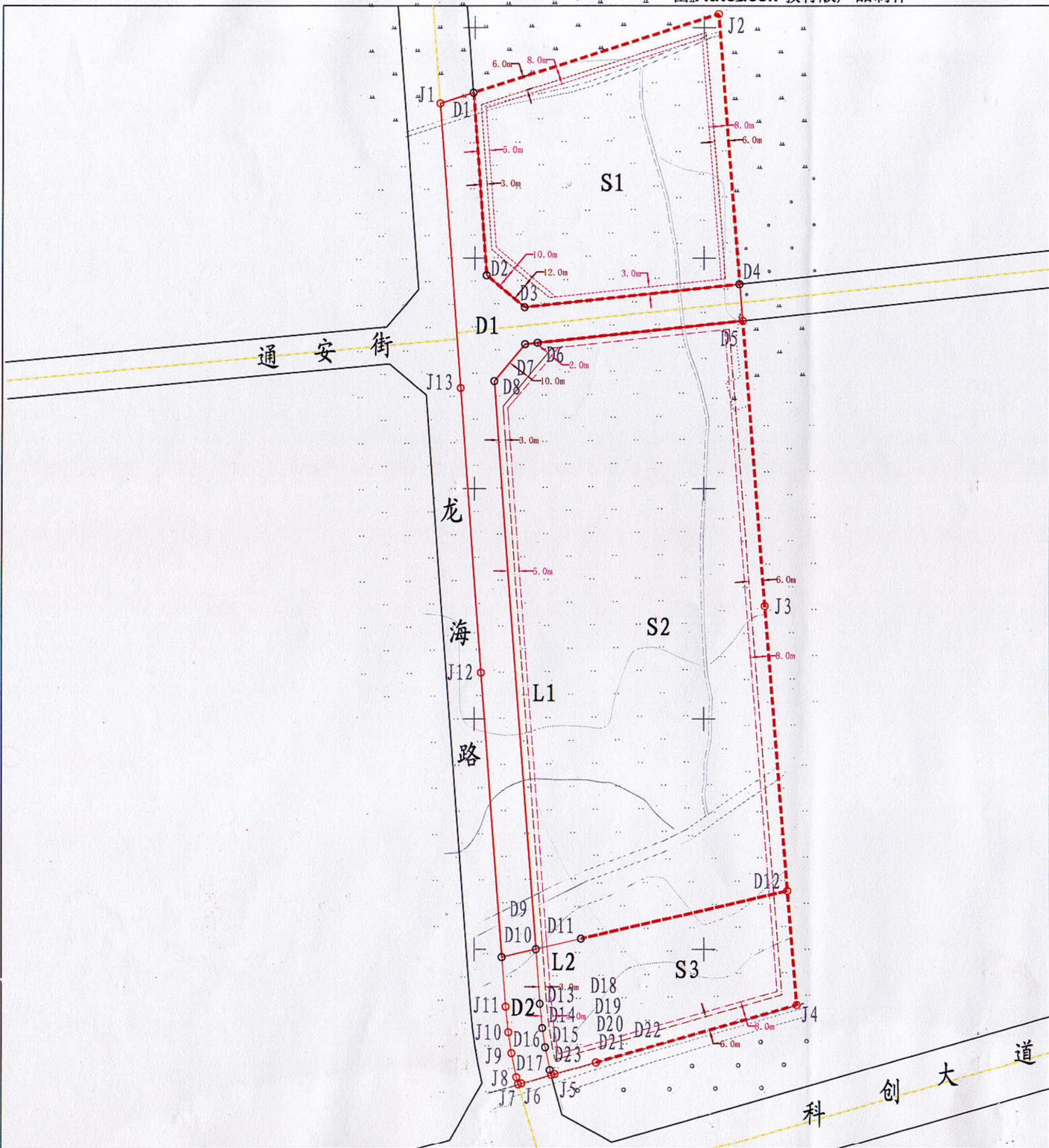
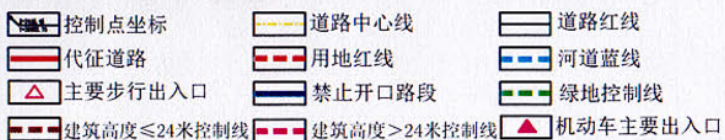
地块
区位
图

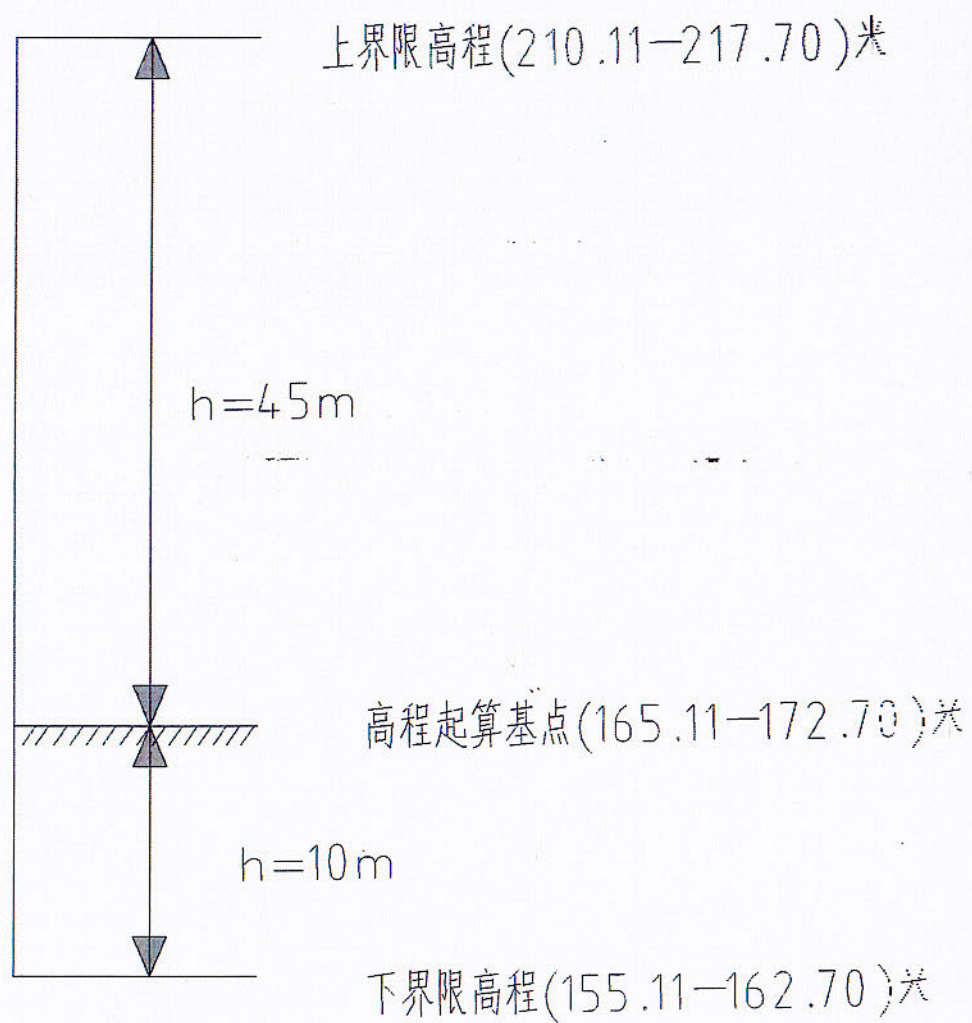


用地及经济技术指标

规划用地性质		工业用地	
用地规模	其中	总用地面积	53773.33平方米 (80.660亩)
		实用面积	45376.80平方米 (68.065亩), 其中已批: s1 (11490.20平方米, 折17.235亩), s2 (28047.38平方米, 折42.071亩), 未批: s3 (5839.22平方米, 折8.759亩)
		代征道路面积	8396.53平方米 (12.595亩), 其中已批 (7561.75平方米, 折11.343亩), 未批 (834.78平方米, 折1.252亩)
用地强度	容积率	不小于1.2	
	建筑系数	不小于40%	
	绿地率	不小于12%且不大于20%	
	行政办公及生活服务设施用房占地面积占总实用地面积比例	不大于7%	
	行政办公及生活服务设施用房建筑面积占总建筑面积比例	不大于15%	
	地下空间主要用于人防、停车及公共空间使用。		
实施要求	建筑高度控制及宗地竖向界限		按国家85黄海高程系, 宗地上界限为 (165.11~172.70) +45米, 下界限为 (165.11~172.70) -10米, 高差55米。
	方向	名称	建筑物突出部分 (建筑高度≤24米)
	退让道路红线	s1以南 通安街	不小于3米
		s2以北 通安街	不小于3米
		s1以西 龙海路	不小于3米
		s2s3以西 龙海路	不小于3米
	交叉口	龙海路与通安街北侧交叉口	不小于10米
	交叉口	龙海路与规划南侧交叉口	不小于10米
	退让边界	方向	建筑物突出部分 (建筑高度≤24米)
		南	6米
		东	6米
		北	6米
	地下建筑退让		地下建筑退让无绿化隔离带的城市道路红线距离不小于6米; 地下建筑退让有绿化隔离带的城市道路红线距离不小于4米; 地下建筑退让地下建筑红线距离不小于4米; 地下建筑退让地下建筑红线距离不小于4米。
	出入口位置		出入口设置须避开禁止开口段和部位。
	停车泊位	机动车	不少于0.5个/100平方米建筑面积
		非机动车	不少于2个/100平方米建筑面积
	公共服务设施		规划建设充电设施车位比例不低于15%。
其他	市政设施		配建垃圾收集点及公厕各不少于一座, 且须临路设置并无偿对外开放。
	其他技术要求		污水必须采用分流制, 分别接通城市水、污水管网, 其他各项市政配套设施应配套落实
其他			必须满足《南阳市城市规划技术规范》及其他相关国家规范的规定

图例





采用的高程系统:1985 年国家高程系统

坐标与边长表

[illegible]

南阳市独立坐标系
总面积 53773.33平方米, 折 80.660亩
其中:
实用面积 45376.80平方米, 折 68.065亩
S1: 11490.20平方米, 折 17.235亩
S2: 28047.38平方米, 折 42.071亩
S3: 5839.22平方米, 折 8.759亩
城市道路 8396.53平方米, 折 12.595亩
D1: 7561.75平方米, 折 11.343亩
D2: 834.78平方米, 折 1.252亩

南阳市春阳测绘有限公司

计算	宋海林	合同编号	
测量	魏礼鑫	负责人	朱良爽
制图	宋海林	图 号	
比例	1:3000	日 期	2024, 4

坐标与边长表

[illegible]

南阳市独立坐标系
总面积 39764.93平方米, 折 59.647亩
其中:
实用面积 33886.63平方米, 折 50.830亩
S1: 14946.89平方米, 折 22.420亩
S2: 13100.52平方米, 折 19.651亩
S3: 5839.22平方米, 折 8.759亩
城市道路 5878.30平方米, 折 8.817亩
D1: 3123.63平方米, 折 4.685亩
D2: 1919.89平方米, 折 2.880亩
D3: 834.78平方米, 折 1.252亩
备注: 未批总面积 6674.00平方米, 折 10.011亩
S3: 5839.22平方米, 折 8.759亩
D3: 834.78平方米, 折 1.252亩

计算	宋海栋	合同编号	
测量	魏礼鑫	负 责 人	朱良爽
制图	宋海栋	图 号	
比例	1:3000	日 期	2025, 12

报告附表：

南阳卧龙综合保税区应急装备产业建设项目

对照审查依据及结论：		依据： 审查依据《南阳市城市规划技术管理规定》，《建筑工程建筑面积计算规范》等标准； 结论：该项目各项指标均符合审查依据的要求。														
项目名称：		南阳卧龙综合保税区 应急装备产业建设项目					建设位置：		龙海路以东、通安街两侧区域							
所在地市：		南阳市					所在县区：		南阳市中心城区龙海路以东，规划道路以北区域							
建设单位（个人）：		南阳国际陆港新城建设发展有限公司					设计单位：		河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司							
设计单位注册地：		郑州市惠济区文化北路298号					设计方案负责人：		杜光照							
设计方案负责人 职务职称：		高级工程师					设计方案负责人 联系方式：									
项目用途：		工业					永久/临时：		永久							
工程名称		永久 / 临时	建筑功能	结构	地上 层数	地下 层数	建筑高度 (m)			基底 形状	基底 长×宽 (m)	基底面积 (m²)	地上建筑 面积 (m²)	地上计容 面积 (m²)	地下建筑 面积 (m²)	备注
1	1#厂房	永久	丙类厂房	框架	4	0	-	21.50	192.30	矩形	84.31*22.31	1880.96	7662.29	7662.29	0.00	地上1层为丙类厂房； 首层建筑面积1880.96㎡， 二层建筑面积1880.96㎡。 首层局部为对外公厕，建筑面积72.54㎡。
2	2#厂房	永久	丙类厂房	钢结构	1	0	-	12.45	181.60	矩形	108.25*84.25	9120.06	9120.06	18240.12	0.00	地上1层为丙类厂房； 首层层高超8米，按2倍建筑面积计容。
3	3#厂房	永久	丙类厂房	钢结构	1	0	-	12.45	181.60	矩形	108.25*84.25	9120.06	9120.06	18240.12	0.00	地上1层为丙类厂房； 首层层高超8米，按2倍建筑面积计容。
4	4#厂房	永久	丙类厂房	框架	4	0	-	23.80	192.95	矩形	84.32*59.12	4985.00	20016.04	20016.04	0.00	地上1~4层为丙类厂房； 首层建筑面积4985.00㎡， 二层建筑面积4985.00㎡。 首层局部为架空复式停车区，车位数136个。
5	门卫4及消防控制室	永久	厂区配套	框架	1	0	-	3.20	172.35	矩形	12.00*5.00	52.00	52.00	52.00	0.00	门卫室总建筑面积48㎡， 消防控制室建筑面积40㎡， 其中门卫室计入配套行政办公和生活服务设施用房。
6	门卫1	永久	厂区配套	框架	1	0	-	3.20	172.35	矩形	4.00*3.00	12.00	12.00	12.00	0.00	
7	门卫2	永久	厂区配套	框架	1	0	-	3.20	172.35	矩形	4.00*3.00	12.00	12.00	12.00	0.00	
8	门卫3	永久	厂区配套	框架	1	0	-	3.20	172.35	矩形	4.00*3.00	12.00	12.00	12.00	0.00	
9	消防水池及水泵房	永久	厂区配套	框架	1	1	-6.30	3.20	172.35	矩形	6.30*2.70	17.00	17.00	17.00	452.26	地上1层为出地面楼梯间。 地下1层为消防水池及水泵房。
10	以下空白															
项目合计												25211.08	46023.45	64263.57	452.26	
本次报建 总建筑面积		46475.71		地上建筑面积			46023.45					计容			64263.57	
												不计容			0.00	
				地下建筑面积			452.26					计容			0.00	
												不计容			452.26	
会议纪要、城改文件及规划条件		《南阳卧龙综合保税区管理委员会自然资源和规划局关于龙海路以东、通安街两侧区域建设项目建设用地的规划条件》宛综保自然资条[2023]2号														
条件及方案对照项		规划条件								方案设计指标						
1、用地规模		规划总用地面积 53773.33平方米（80.660亩） 实用面积 45376.80平方米（68.065亩） 代征道路面积 8396.53平方米（12.595亩）								规划总用地面积 53773.33平方米（80.660亩） 实用面积 45376.80平方米（68.065亩） 代征道路面积 8396.53平方米（12.595亩）						
2、用地性质		二类工业用地								二类工业用地						
3、用地强度	容积率	容积率不小于1.2								1.42						
	建筑密度	建筑系数不小于40%								55.56%						
	配套行政办公和生活服务设施用房比例	用地面积占总实用地面积的比例不大于7%								配套行政办公和生活服务设施用房用地面积为48㎡，占项目总实用地面积0.11%						
		建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于15%								配套行政办公和生活服务设施用房建筑面积为48㎡，占项目地上总建筑面积0.15%						
	地下建筑功能	地下空间仅做人防、停车场地及公用设施空间使用。								地下空间仅做消防水池及泵房等公用设施使用。						
4、城市绿化要求		绿地率不小于12%且不大于20%								12.72%						

5、建筑退让及间距	龙海路道路红线宽30米，地上建筑物突出部分建筑物高度在24米以下(含24米)退让道路红线不小于3米；建筑物高度在24米以上退让道路红线不小于5米。 通安街道路红线宽16米，地上建筑物突出部分退让道路红线不小于3米。 地上建筑物突出部分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(含24米)不小于10米；建筑物高度在24米以上不小于12米。 沿建设用地边界建筑控制线按以下要求退让距离，高度在24米以下(含24米)建筑按不小于6米的距离控制；高度在24米以上建筑按不小于8米的距离控制。 地下建筑物退让无绿化隔离的城市道路红线距离不小于6米；地下建筑物退让用地边界线距离不小于地下建筑物深度(自室外地面至地下建筑物底板距离)的0.7倍，且不小于6米。同时应满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的需要。 其他建筑退让须满足《南阳市城市规划技术规定》的要求。				规划建筑高度均不超24米，退让龙海路道路红线均不小于3米，退让通安街道路红线均不小于3米，退让道路红线切点连线的垂直距离均不小于10米，退让用地边界均不小于6米； 规划地下建筑退让用地边界不小于6米，退让用地界线距离不小于地下建筑物深度的0.7倍，且不小于6米； 其他建筑退让满足《南阳市城市规划技术规定》的要求。			
	地块内建筑间距及与相邻地块内建筑间距必须符合《南阳市城市规划技术规定》以及其他相关国家规范规定的要求，建筑消防必须满足国家有关技术规范要求，否则不得实施。				该规划设计方案符合《南阳市城市规划技术规定》以及其他相关国家规范、规定的要求，建筑消防符合国家现行消防设计规范要求，具体以相关专业机构审查意见为准。			
6、交通出入口方位	出入口设置须避开禁止开口段和部位。地下车库出入口与城市道路之间应有缓冲段，禁止直接临城市道路设置。				项目出入口设置在通安街两侧，避开禁止开口段和部位。			
7、停车泊位	机动车不少于0.5车位/100㎡ 建筑面积， 行政办公和生活服务设施用房按不少于1车位/100㎡ 建筑面积。 非机动车不少于2车位/100㎡ 建筑面积。 规划建设充电设施车位比例不低于15%。				1、机动车位共计231个，均设置于地上，其中普通车位196个，充电车位35个； 2、非机动车停车位635个。			
	机动车	应配	231	辆	方案设计（地上）	231辆		
					方案设计（地下）	0辆		
	其中充电机动车	建设			35辆			
		预留建设安装条件			百分之百预留			
	非机动车	应配	921	辆	方案设计（地上）	924辆		
					方案设计（地下）	0辆		
	其中充电机动车	建设			924辆			
	预留建设安装条件			百分之百预留				
8、市政及公共设施要求	垃圾收集点及公厕各不少于1座，且公厕须临路对外免费开放使用； 配置并落实相关的市政公用设施； 场地内雨水、污水必须采用分流制分别接通城市雨、污水管网，其他各项市政配套设施应配套落实。				市政配套设施总面积（㎡）		72.54	
	其 中	公厕(1#厂房首层局部)				72.54		
9、建筑高度及宗地竖向界限控制	按1985国家高程基准，宗地上界限为(165.11-172.70)+45米；宗地下界限(165.11.99-172.70)-10米，高差55米。				区域内最高建筑的高度为23.80米，最高建筑高程点为192.95米 地下建筑深度为-6.30米。			

注：1、用地面积单位为平方米（㎡），精确到小数点后两位；单位为亩，精确到小数点后三位。

2、建筑面积单位为平方米（㎡），精确到小数点后一位。

3、高度、长度、深度单位为米（m），精确到小数点后两位。

4、容积率、绿地率、建筑密度精确到小数点后两位。

南阳市规划设计院 2024年10月28日

经济技术指标表					
项目		数量	单位	备注	
总用地面积		45376.80	m ²		
总建筑面积		46475.71	m ²		
其中	地上总建筑面积	46023.45	m ²		
	其中	1#	7662.29	m ²	其中公厕72.54m ² ，置于1#一层西侧
		2#	9120.06		
		3#	9120.06		
		4#	20016.04		
		门卫1	12.00		
		门卫2	12.00		
		门卫3	12.00		
		门卫4及消防控制室	52.00		
		出地面楼梯间	17.00		
	地下总建筑面积		452.26	m ²	消防水池及消防泵房
	建筑物占地面积		25211.08	m ²	
计容建筑面积		64263.57			
容积率		1.42	-	不小于1.2	
建筑系数		55.56%	-	不小于40%	
绿地面积		5769.93	m ²		
绿地率		12.72%	-	不小于12%且不大于20%	
机动车停车数量		231	个	按0.5个/百m ² 计算其中充电车位35个占比不小于15%	
非机动车停车数量		924	个	按2个/百m ² 计算	



地块总用地及经济技术指标

规划用地性质				工业用地	
用地规模	总用地面积	53773.33		平方米	80.660 亩
	实用地面积	45376.80		平方米	68.065 亩
	其中	S1 (已批)	11490.20	平方米	17.235 亩
		S2 (已批)	14946.88	平方米	22.420 亩
		S3	13100.50	平方米	19.651 亩
		S4	5839.22	平方米	8.759 亩
代征道路面积	8396.53		平方米	12.595 亩	
用地强度	容积率	≥1.2			
	建筑系数	≥40%			
	绿地率	不小于12%且不大于20%			
	行政办公及生活服务设施用房占地面积占总实用地面积比例	不大于7%			
	行政办公及生活服务设施用房建筑面积占地上建筑面积比例	不大于15%			
	地下空间			主要用于人防、停车及公共空间使用	
建筑高度控制及宗地竖向界限		按照国家85黄海高程系，宗地上界限为(165.11-172.70)+4.5米； 下界限为(165.11.99-172.70)-10米，高差55米。			

S1、S2-a用地及经济技术指标(已建地块)

总实用地面积	26437.08		平方米	39.656 亩	
原建批设方规划案模	地上建筑面积	29241.10	平方米	3#、4#厂房、4处门卫室、消控室、泵房楼梯	
	计容面积	38361.16	平方米		
	地下建筑面积	452.26	平方米	消防水池及水泵房	
	建筑占地面积	14210.06	平方米		
用强地度	容积率	1.45		≥1.2	
	建筑系数	53.75%		≥40%	
	绿地率	12.00%		不小于12%且不大于20%	
建筑功能比例	生产用房建筑面积	29193.10	平方米	厂房及生产配套设施	
	生产用房占地面积	14162.06	平方米		
	配套设施建筑面积	48.00	平方米	4处门卫室	
	配套设施占地面积	48.00	平方米		
	行政办公及生活服务设施用房占地面积占总实用地面积比例		0.18%	≥7.0%	
	行政办公及生活服务设施用房建筑面积占地上建筑面积比例		0.16%	≥15%	
应配建车位	机动车	147	个	其中机动车充电车位23个	
	非机动车	585	个		

经核算, S1+S4用地内原批规划建筑退让用地界线、容积率、建筑系数指标均满足用地规划条件要求。其中, 行政办公及生活服务设施用房占地面积、建筑面积比例均不超过建筑功能配比上限要求。配建机动车位位于4#楼首层局部架空多层车位及室外沿路停车区, 非机动车位设置于室外集中停车区。配建公厕可使用3#或4#楼首层厕所扩建并对外开放。垃圾收集点设置于用地出入口附近。

S2-b、S3用地及经济技术指标(未建设地块)

总实用地面积	18939.72		平方米	28.41 亩	
用强地度	容积率			≥1.2	
	建筑系数			≥40%	
	绿地率	12.00%		不小于12%且不大于20%	
建设规模	地上建筑面积		平方米		
	计容面积		平方米		
	地下建筑面积		平方米	停车、消防水池及水泵房	
	建筑占地面积		平方米		
建筑功能比例	生产用房建筑面积		平方米	厂房及生产配套设施	
	生产用房占地面积		平方米		
	配套设施建筑面积		平方米		
	配套设施占地面积		平方米		
	行政办公及生活服务设施用房占地面积占总实用地面积比例			≥7.0%	
	行政办公及生活服务设施用房建筑面积占地上建筑面积比例			≥15%	
应配建车位	机动车		个	其中机动车充电车位--个	
	非机动车		个		

经核算, S3+S4用地内垃圾收集点及公厕各不少于1座, 且公厕须临路对外免费开放使用;

龙海路以东、通安街两侧区域地形图

