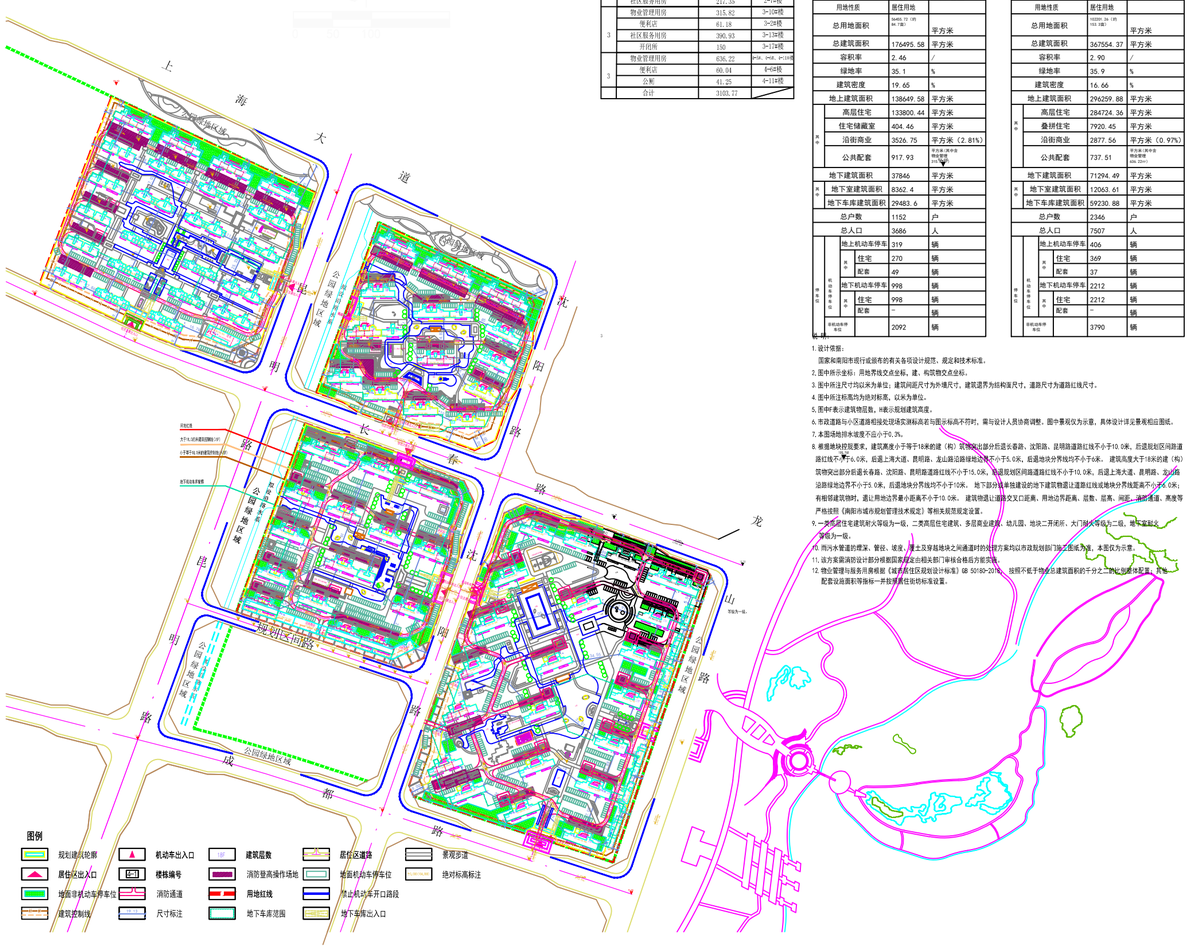
建控·江山赋建设项目规划设计方案批前公示



地块一二三四综合技术经济指标			
内容		数值	单位
总用地面积		276882.82（约414亩）	平方米
总建筑面积		849222.64	平方米
容积率		2.496	/
绿地率		35.5	%
建筑密度		18.82	%
地上建筑面积		684156.89	平方米
住宅建筑		674244.35	平方米
住宅储藏室		404.46	平方米
沿街商业		6404.31	平方米
公共配套		3103.77	学校来(美辛堡)物业管理 (约1.9hm²)
地下建筑面积		185165.75	平方米
地下室建筑面积		39666.61	平方米
地下车库建筑面积		145499.14	平方米
总户数		5586	户
总人口		17875	人
机动车停车位	地上机动车停车	1121	辆
	住宅（高层）	1019	辆
	配套及商业（高层）	102	辆
	地下机动车停车	5128	辆
	住宅（高层）	5128	辆
	配套及商业（高层）	0	辆
	非机动车停车位	9122	辆

公建配套指标表(地块1-5)：

地块	内容	面积（㎡）	备注
1	物业管理用房	261.43	1-7#楼
	垃圾房	52.54	1-1#楼
	老年人日间照料中心	354.75	1-1#楼
	公厕	41.97	1-1#楼
2	物业管理用房	238.47	2-7#楼
	文化活动站	258.82	2-5、2-15#楼
	社区服务用房	217.35	2-7#楼
3	物业管理用房	315.82	3-10#楼
	垃圾房	61.18	3-3#楼
	社区服务用房	390.93	3-11#楼
	开闭所	150	3-13#楼
3	物业管理用房	636.22	4-2#、3#楼、4-13#楼
	垃圾房	60.04	4-4#楼
	公厕	41.25	4-11#楼
	合计	3103.77	

地块一技术经济指标			
内容		数值	单位/备注
用地性质		居住用地	
总用地面积		245996.72（约369.0亩）	平方米
总建筑面积		163689.01	平方米
容积率		1.86	/
绿地率		35.5	%
建筑密度		21.61	%
地上建筑面积		124654.10	平方米
住宅	高层住宅	85277.07	平方米
	多层住宅	28509.12	平方米
	叠拼住宅	10154.22	平方米
	公共配套	713.69	学校来(美辛堡)物业管理
地下建筑面积		39034.91	平方米
地下室	地下室建筑面积	11176.88	平方米
	地下车库建筑面积	27858.03	平方米
总户数		984	户
总人口		3149	人
机动车停车位	地上机动车停车	171	辆
	住宅（高层）	163	辆
	配套（高层）	8	辆
	地下机动车停车	920	辆
	住宅（高层）	920	辆
	配套（高层）	-	辆
	非机动车停车位	1530	辆

地块二技术经济指标			
内容		数值	单位/备注
用地性质		居住用地	
总用地面积		245996.72（约369.0亩）	平方米
总建筑面积		161583.68	平方米
容积率		2.59	/
绿地率		35.1	%
建筑密度		18.52	%
地上建筑面积		124593.33	平方米
住宅	高层住宅	120732.86	平方米
	多层住宅	3125.83	平方米
	公共配套	734.64	学校来(美辛堡)物业管理 (约0.4hm²)
地下建筑面积		36990.35	平方米
地下室	地下室建筑面积	8063.72	平方米
	地下车库建筑面积	28926.63	平方米
总户数		1104	户
总人口		3533	人
机动车停车位	地上机动车停车	225	辆
	住宅（高层）	217	辆
	配套（高层）	8	辆
	地下机动车停车	998	辆
	住宅（高层）	998	辆
	配套（高层）	-	辆
	非机动车停车位	1711	辆

地块三技术经济指标			
内容		数值	单位/备注
用地性质		居住用地	
总用地面积		244986.72（约367.5亩）	平方米
总建筑面积		176495.58	平方米
容积率		2.46	/
绿地率		35.1	%
建筑密度		19.65	%
地上建筑面积		138649.58	平方米
住宅	高层住宅	133800.44	平方米
	住宅储藏室	404.46	平方米
	沿街商业	3526.75	平方米（2.81%）
	公共配套	917.93	学校来(美辛堡)物业管理 (约0.9hm²)
地下建筑面积		37846	平方米
地下室	地下室建筑面积	8362.4	平方米
	地下车库建筑面积	29483.6	平方米
总户数		1152	户
总人口		3686	人
机动车停车位	地上机动车停车	319	辆
	住宅（高层）	270	辆
	配套（高层）	49	辆
	地下机动车停车	998	辆
	住宅（高层）	998	辆
	配套（高层）	-	辆
	非机动车停车位	2092	辆

地块四技术经济指标			
内容		数值	单位/备注
用地性质		居住用地	
总用地面积		245996.72（约369.0亩）	平方米
总建筑面积		367554.37	平方米
容积率		2.90	/
绿地率		35.9	%
建筑密度		16.66	%
地上建筑面积		296259.88	平方米
住宅	高层住宅	284724.36	平方米
	叠拼住宅	7920.45	平方米
	沿街商业	2877.56	平方米（0.97%）
	公共配套	737.51	学校来(美辛堡)物业管理 (约0.2hm²)
地下建筑面积		71294.49	平方米
地下室	地下室建筑面积	12063.61	平方米
	地下车库建筑面积	59230.88	平方米
总户数		2346	户
总人口		7507	人
机动车停车位	地上机动车停车	406	辆
	住宅（高层）	369	辆
	配套（高层）	37	辆
	地下机动车停车	2212	辆
	住宅（高层）	2212	辆
	配套（高层）	-	辆
	非机动车停车位	3790	辆

备注：

1. 设计依据：
   国家和南阳市现行或颁布的有关各项设计规范、规定和技术标准。
2. 图中所示坐标：用地界线交点坐标，建、构筑物交点坐标。
3. 图中所注尺寸均以米为单位；建筑间距尺寸为外墙尺寸，建筑退界为结构面尺寸，道路尺寸为道路红线尺寸。
4. 图中所注标高均为绝对标高，以米为单位。
5. 图中F表示建筑物层数，H表示规划建筑高度。
6. 市政道路与小区道路相接处现场实测标高若与图示标高不符时，需与设计人员协商调整，图中景观仅为示意，具体设计详见景观相应图纸。
7. 本图场地排水坡度不应小于0.3%。
8. 根据地块控规要求，建筑高度小于等于18米的建（构）筑物突出部分后退长春路、沈阳路、昆明路道路红线不小于10.0米，后退规划区间路道路红线不小于6.0米，后退上海大道、昆明路、龙山路沿路绿地边界不小于5.0米，后退地块分界线均不小于6米。建筑高度大于18米的建（构）筑物突出部分后退长春路、沈阳路、昆明路道路红线不小于15.0米，后退规划区间路道路红线不小于10.0米，后退上海大道、昆明路、龙山路沿路绿地边界不小于5.0米，后退地块分界线均不小于10米。地下部分退本地建设的地下建筑物需让道路红线或地块分界线距离不小于3.0米；有相邻建筑物时，需让用地边界最小距离不小于10.0米。建筑物退让道路交叉口距离，用地边界距离，层数、层高、间距、消防通道、高度等严格按照《南阳市城市规划管理技术规定》等相关规范规定设置。
9. 一类居住建筑建筑耐火等级为一级，二类高层住宅建筑、多层商业建筑、幼儿园、地块二开闭所，大门岗亭等级为二级，地下室耐火等级为一级。
10. 雨污水管道的埋深、管径、坡度、埋土及穿越地块之间道路时的处理方案均以市政规划部门批文图纸为准，本图仅为示意。
11. 该方案需满足防设计部分根据国家规定由相关部门审核合格后方能实施。
12. 物业管理与服务用房根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018，按照不低于物业总建筑面积的千分之二的比例进行配置，其他配套设施面积等指标一并按照居住区规划标准设置。

地块一分栋海拔标记计表											
栋号	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	住宅面积（㎡）	商业面积（㎡）	配套面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	基底面积（㎡）	相应海平海拔（m）	备注		
1-1#楼	5058.43	5058.43	1356.17		452.26		604.35				
1-2#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-3#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-5#楼	5568.96	5128.92	5128.92		0.00	441.04	566.44				
1-6#楼	5568.96	5128.92	5128.92		0.00	441.04	566.44				
1-7#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-8#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-9#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-10#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-11#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-12#楼	2101.57	5493.37	5493.37		0.00	409.2	460.04				
1-13#楼	5568.96	5128.92	5128.92		0.00	441.04	566.44				
1-15#楼	5568.96	5128.92	5128.92		0.00	441.04	566.44				
1-16#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-17#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-18#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-19#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-20#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-21#楼	8277.30	3563.44	3563.44		0.00	513.66	709.82				
1-22#楼	5568.96	5128.92	5128.92		0.00	441.04	566.44				
1-23#楼	5566.99	14845.19	14845.19		0.00	401.8	663.09				
1-24#楼	5566.99	14845.19	14845.19		0.00	401.8	663.09				
1-25#楼	5566.99	14845.19	14845.19		0.00	401.8	663.09				
1-27#楼	5566.99	14845.19	14583.76		261.43	401.8	663.09				
地下机动车库面积	27858.03							27858.03			
合计	163689.01	134654.10	123940.41		713.69	11176.88	14033.71	27858.03			

地块二分栋海拔标记计表											
栋号	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	住宅面积（㎡）	商业面积（㎡）	配套面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	基底面积（㎡）	相应海平海拔（m）	备注		
2-1#楼	8347.86	7860.07	7860.07		0.00	487.79	540.94				
2-2#楼	8384.68	7895.17	7895.17		0.00	489.51	540.42				
2-3#楼	8384.73	7895.17	7895.17		0.00	489.56	540.42				
2-5#楼	8378.38	7895.17	7895.17		0.00	483.21	540.42				
2-6#楼	8384.71	7895.17	7895.17		0.00	489.54	540.42				
2-7#楼	8683.34	8174.29	7698.47		475.82	509.05	554.14				
2-8#楼	10291.40	8612.04	8419.38		192.26	779.36	849.19				
2-9#楼	8548.29	7860.07	7860.07		0.00	688.22	540.94				
2-10#楼	10654.84	9858.56	9858.56		0.00	796.28	898.72				
2-11#楼	8809.59	8195.66	8195.66		0.00	613.93	554.14				
2-12#楼	8720.04	8195.66	8195.66		0.00	524.38	554.14				
2-13#楼	13601.42	11729.03	11729.03		0.00	712.39	795.8				
2-15#楼	13435.86	11233.48	11056.89		176.59	712.41	795.8				
2-16#楼	15495.52	9903.83	9903.83		0.00	391.7	662.93				
地下机动车库面积	28926.63							28926.63			
合计	161583.68	124593.33	123868.69		724.64	8063.72	8929.26	28926.63			

地块三分栋海拔标记计表											
栋号	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	住宅面积（㎡）	商业面积（㎡）	配套面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	基底面积（㎡）	相应海平海拔（m）	备注		
3-1#楼	18611.99	13603.75	13499.04	104.71	0.00	5008.24	1385.09				
3-2#楼	15444.17	9939.55	7849.97	143.32	1885.08	41.18	554.62	1892.16			
3-3#楼	8742.24	8237.62	8237.62			0.00	504.62	555.5			
3-5#楼	8990.00	8465.86	8465.86			0.00	524.14	569.36			
3-6#楼	8742.24	8237.62	8237.62			0.00	504.62	555.5			
3-7#楼	13663.23	13095.41	12890.41			0.00	772.81	955.18			
3-8#楼	8742.24	8237.62	8237.62			0.00	504.62	555.5			
3-9#楼	8742.24	8237.62	8237.62			0.00	504.62	555.5			
3-10#楼	8742.21	8230.99	7939.77			315.82	504.62	555.5			
3-11#楼	7216.04	6849.92	6849.92			0.00	366.12	555.5			
3-12#楼	8742.24	8237.62	8237.62			0.00	504.62	555.5			
3-13#楼	13166.24	12422.2	12031.37			390.93	744.04	945.97			
3-15#楼	8997.23	8465.86	8465.86			0.00	531.17	569.36			
3-16#楼	13143.38	12399.34	12399.34			0.00	744.04	945.97			
3-17#楼	550	550	0.00			550	0.00	550			
地下机动车库面积	29483.60								29483.6		
合计	176495.58	138649.58	133800.44	404.46	3526.75	917.93	6362.40	11091.59	29483.6		

地块四分栋海拔标记计表											
栋号	总建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	住宅面积（㎡）	商业面积（㎡）	配套面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	基底面积（㎡）	相应海平海拔（m）	备注		
4-1#楼	14017.58	13453.85	13453.85		0.00	563.73	621.03				
4-2#楼	14036.57	13453.85	13453.85		0.00	582.72	621.03				
4-3#楼	14017.58	13453.85	13453.85		0.00	563.74	621.03				
4-5#楼	15224.30	14895.22	12987.88	1497.58	409.64	329.08	1200.17				
4-6#楼	14287.29	13734.96	12882.77	134.88	317.31	552.33	638.88				
4-7#楼	14036.57	13453.85	13453.85		0.00	582.72	621.03				
4-8#楼	14664.24	14082.14	14082.14		0.00	582.10	656.44				
4-9#楼	13964.18	13393.37	13393.37		0.00	570.81	625.22				
4-10#楼	14036.57	13453.85	13453.85		0.00	582.72	621.03				
4-11#楼	14593.09	14044.97	12988.54	845.1	210.36	548.12	1026.60				
4-12#楼	13759.09	13184.93	13184.93		0.00	574.16	609.54				
4-13#楼	14036.57	13453.85	13453.85		0.00	582.72	621.03				
4-15#楼	13941.50	13393.37	13393.37		0.00	548.13	625.22				
4-16#楼	14664.24	14082.14	14082.14		0.00	582.10	656.44				
4-17#楼	13941.50	13393.37	13393.37		0.00	548.13	625.22				
4-18#楼	14036.17	13453.85	13453.85		0.00	582.32	621.03				
4-19#楼	13736.45	13184.93	13184.93		0.00	551.52	609.54				
4-20#楼	15852.36	13915.47	13915.47		0.00	936.88	997.96				
4-21#楼	15854.55	13915.47	13915.47		0.00	939.08	997.96				
4-22#楼	15977.80	13439.72	13439.72		0.00	1538.08	997.96				
4-23#楼	19542.56	18703.42	18703.42		0.00	838.62	894.26				
4-24#楼	988.57	988.57	988.57		0.00		314.32				
4-26#楼	988.57	988.57	988.57		0.00		314.32				
4-27#楼	1301.50	1301.50	1301.50		0.00		318.84				
4-28#楼	988.57	988.57	988.57		0.00		314.32				
4-29#楼	1135.97	1135.97	1135.97		0.00		388.59				
4-30#楼	1278.30	1278.30	1278.30		0.00		357.74				
4-31#楼	1135.97	1135.97	1135.97		0.00		388.59				
地下机动车库面积	59230.88							59230.88			
合计	367554.37	296259.88	284724.36	7920.45	2877.56	12063.61	17536.24	59230.88			

效果图

公　　示

根据城乡规划管理有关规定，现将建控·江山赋建设项目规划设计方案进行批前公示。

一、项目概况

该项目位于上海大道南侧、龙山路西侧、昆明路、沈阳路东、西两侧、成都路北侧，建设单位为河南建控唐川置业有限公司，建设项目具体情况详见规划设计方案。

二、公示地点和时间

公示地点：

1、项目所在地现场、唐河县自然资源局等处。

2、规划公示栏。

3、网址：http://gtj.tanghe.gov.cn/

公示时间：公示之日起七个工作日。

三、联系方式和意见反馈

联系地点：唐河县自然资源局

邮政编码：473400

联系电话：（0377）68967566　68967799

公示期间，如有意见或建议，请以书面形式反馈给唐河县自然资源局法制办（请注明本人身份、联系电话或地址）。如要求听证，请于公示结束之前向唐河县自然资源局法制办（68923189)提出书面听证申请。

唐河县自然资源局

2021年6月24日