

工程号：

项目名称：

**郑东新区白沙组团第BS23-10-04地块和  
BS26-01-05地块容积率修改专题论证报告**

委托单位：郑州市自然资源和规划局郑东新区分局

## 一、修改背景及编制过程

2015 年 12 月,《郑东新区白沙组团第 BS26-01 街坊控制性详细规划》由郑东新区管委会批复。

2016 年 11 月,《郑东新区白沙组团文明路东片区控制性详细规划》由郑东新区管委会批复。

2019 年,郑东新区玉溪路幼儿园(BS23-10-04 地块)列入 2019 年国家教育现代化推进工程项目。2022 年,郑东新区云台路幼儿园项目(BS26-01-05 地块),列入 2022 年政府债券项目并已完成债券发行。

为了推动教育现代化的发展,落实两个重点教育项目的实施建设,满足公共服务设施的发展和周边区域幼儿就学需求。2022 年 10 月,郑州市自然资源和规划局郑东新区分局委托我院进行《郑东新区白沙组团第 BS23-10-04 地块和 BS26-01-05 地块容积率修改专题论证报告》的编制工作。

## 二、拟修改内容

拟将《郑东新区白沙组团文明路东片区控制性详细规划》中 BS23-10-04 地块及《郑东新区白沙组团第 BS26-01 街坊控制性详细规划》中 BS26-01-05 地块的容积率分别由小于 0.5 修改为小于 0.7。

## 三、涉及修改用地概况

### 1、区位

本次拟修改地块位于郑东新区白沙组团南部,BS23-10-04 地块具体为由通惠路、泰来路、福荫街和良秀路所围合街坊的局部地块,用地面积为 9742 平方

米。BS26-01-05 地块具体为由大陈街、春盛路、中山路和绿博大道南辅道所围合街坊的局部地块，用地面积为 6650 平方米。



图 1 区位图——在郑东新区的位置



图 2 区位图——在街坊中的位置

## 2、现状情况

BS23-10-04 地块现状主体已建成并投入使用，地块所在街坊现状为龙王庙盛和佳苑小区和临时建筑。

BS26-01-05 地块为空置地，地块所在街坊现状为凤栖苑居住小区。

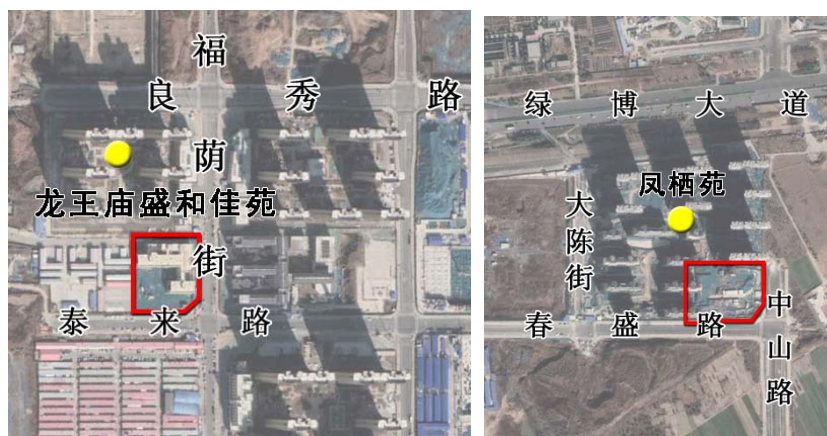


图 3 拟修改地块现状建设情况图

## 四、修改的必要性

- 1、满足现行规范规定的要求，推动公共服务设施项目建设的需要
- 2、落实国家重点项目，推进教育发展的需要

## 五、修改的可行性

### 1、修改后容积率指标的可行性分析

通过分析国内目前已有的关于幼儿园容积率的相关技术标准和文件，为分析两个地块容积率修改的可行性提供参考依据。

在教育部组织编制的《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）中，幼儿园容积率宜为 0.55~0.65。

在《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》（2019 年版）中，12 班幼儿园建筑面积应不小于 3960 平方米，用地面积应不小于 6480 平方米，由此推算出来容积率应不小于 0.61。

结合上述技术标准，本次容积率的修改是可行的。

## 2、对基础设施影响分析

### （1）市政设施方面

修改后，给水、污水、电力、通讯和热力等各种市政设施的需求有少量增加，对周边市政设施影响不大，结合原已批控规中地块周边现状和规划的市政管线，仍能满足本次增加的市政设施需求量。因此，本次容积率的修改是可行的。

### （2）道路交通方面

幼儿园的班级规模和师生总人数未发生变化，交通量无变化，对交通影响较小，建议在下一步规划中，结合开发强度，通过交通影响分析，进一步分析修改后的交通特征，并提出相应的应对策略。

## 六、 结论

综上分析论证，对《郑东新区白沙组团文明路东片区控制性详细规划》中 BS23-10-04 地块及《郑东新区白沙组团第 BS26-01 街坊控制性详细规划》中 BS26-01-05 地块的修改是满足现行规范规定的要求，推动公共服务设施项目建设的需要，是落实国家教育现代化推进工程项目，推进教育发展的需要，修改是必要且可行的。修改符合《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条，第（二）、（三）情形。修改内容如下：拟将《郑东新区白沙组团文明路东片区控制性详细规划》中 BS23-10-04 地块和《郑东新区白沙组团第 BS26-01 街坊控制性详细规

划》中 BS26-01-05 地块的容积率分别由小于 0.5 修改为小于 0.7。