

**郑州综合交通枢纽地区C-03-8地块规划设计
条件相关控制指标调整论证报告**

一、 涉及调整用地概况

1 、 区位介绍

拟调整区域位于郑东新区，具体为榆林南路、中兴南路、康宁街、普济路围合的地块，规划调整总面积约 2.41 公顷（约 36 亩）。



图 3-1 拟调整区域在郑东新区的位置

2 、 现状及周边情况介绍

(1) 地块现状情况

拟调整区域内南侧现状为郑州市轨道交通调度中心一期工程（已建成并投入使用），北侧为临时停车场。

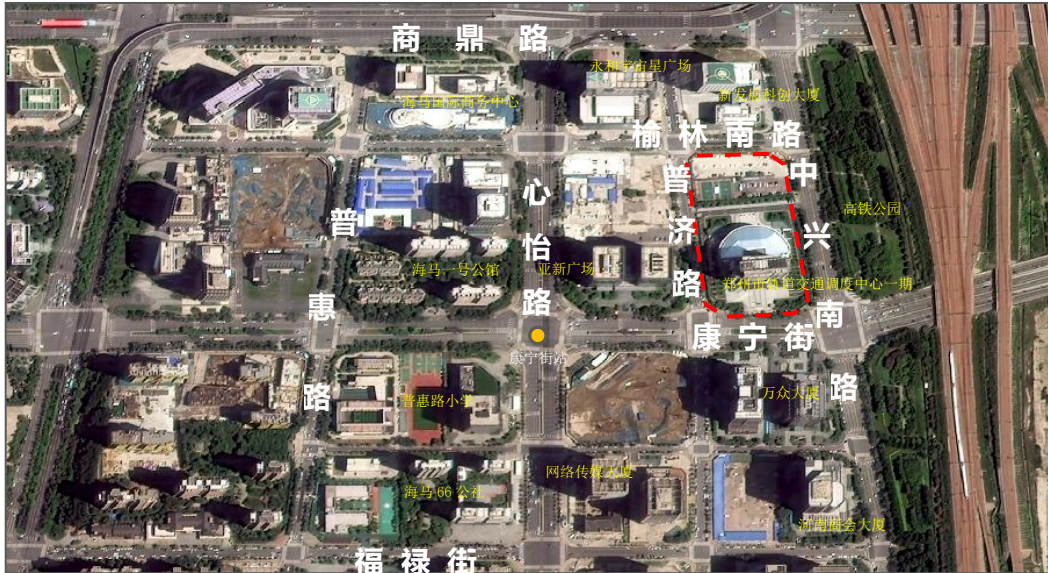


图 3-3 拟调整区域及周边现状情况

(2) 周边现状情况

拟调整区域周边交通便利，南侧为康宁街，东侧为中兴南路，北侧为榆林南路，西侧为普济路。周边分布有地铁 1 号线、5 号线、8 号线一期（在建）。

周边基本为建成区，主要分布有新发展科创大厦、万众大厦、亚新广场、永和宇宙星广场、河南商会大厦等商务办公用地，普惠路小学等中小学用地，海马一号公馆、海马 66 公社等居住用地，高铁公园等。

3 、上位及相关规划分析

(1) 《郑东新区规划设计条件通知书》（（2009）郑东规规管（件）字第（076）号）（2009 年 11 月批复）

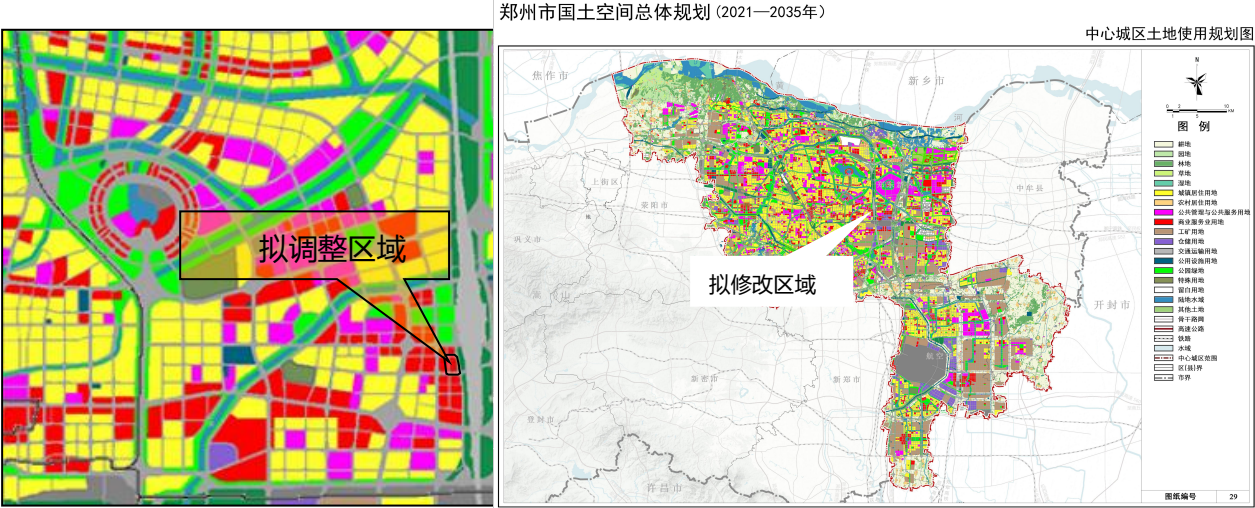
在《郑东新区规划设计条件通知书》（（2009）郑东规规管（件）字第（076）号）中，枢纽区 C-03-8 地块用地性质为“交通设施用地”，建筑高度 ≤ 120 米，容积率 ≤ 7.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

郑东新区规划设计条件通知书				
（2009）郑东规规管（件）字第（076）号				
依据国家有关规范和《郑州市综合交通枢纽（新郑州站）地区控制性详细规划》，现提出该出让地块规划设计条件如下：				
地块编号	枢纽区 C-03-8			
用地性质	交通设施用地			
总用地面积	37537.2m ²			
建设用地面积	24058.3m ²			
建筑密度(%)	≤ 25			
容积率	≤ 7.0			
绿地率(%)	≥ 30			
建筑高度(M)	≤ 120			
停车面积 (个/100㎡建筑面积)	1.0			

图 3-4 拟调整区域在《郑东新区规划设计条件通知书》中指标控制情况

(2) 《郑州市国土空间总体规划(2021-2035)》(2022 公示版)

在《郑州市国土空间总体规划(2021-2035)》中,拟调整地块用地性质为商业服务业用地。



二、本次拟调整内容

本次论证报告重点对已批复的《郑东新区规划设计条件通知书》((2009)郑东规规管(件)字第(076)号)中枢纽区 C-03-8 地块相关控制指标进行调整,具体为:将枢纽区 C-03-8 地块规划设计条件相关控制指标由“建筑密度 $\leq 25\%$,绿地率 $\geq 30\%$,停车配建:1.0/百平方米建筑面积”调整为“建筑密度 $\leq 35\%$,绿地率 $\geq 25\%$,停车配建:按照实际使用功能配建”。

	枢纽区 C-03-8 地块规划设计条件	
修改内容	修改前	修改后
建筑密度	$\leq 25\%$	$\leq 35\%$
绿地率	$\geq 30\%$	$\geq 25\%$
停车配建	1.0/百平方米建筑面积	按照实际使用功能配建

三、调整的必要性分析

- 1、解决第二调度中心使用功能需求不足问题的需要
- 2、实施涉及公共利益的省重点工程建设的需要
- 3、落实郑州市城市轨道交通第三期建设规划的需要

参照《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条控规修改情形第二项“基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件的”相关规定，对原规划设计条件相关控制指标进行调整是必要的。

四、调整的可行性分析

- 1、拟调整区域控制指标调整后，符合《郑州市城市规划管理技术规定》的相关规定
- 2、指标调整后，预留用地满足建设需要
- 3、指标调整后，提高了拟调整区域土地的利用效率
- 4、指标调整后开发量仍小于原规划标准，对周边市政设施影响较小
- 5、拟调整后开发量有所增加，相应交通量未明显增加，对区域内交通压力影响较小