

**郑东新区东周水厂地块
控制性详细规划修改论证报告**

中国城市建设研究院有限公司

2020. 09

目 录

一、	项目背景	1
二、	修改依据	3
三、	修改用地情况	3
四、	本次修改内容	8
五、	修改论证	9
六、	论证结论	11

一、项目背景

(一) 区位与范围

拟修改地块位于郑东新区综合交通枢纽地区，具体为由商鼎路、黄河南路、宏图街、聚源路所围合街坊的部分区域，用地面积约为 7.95 公顷。

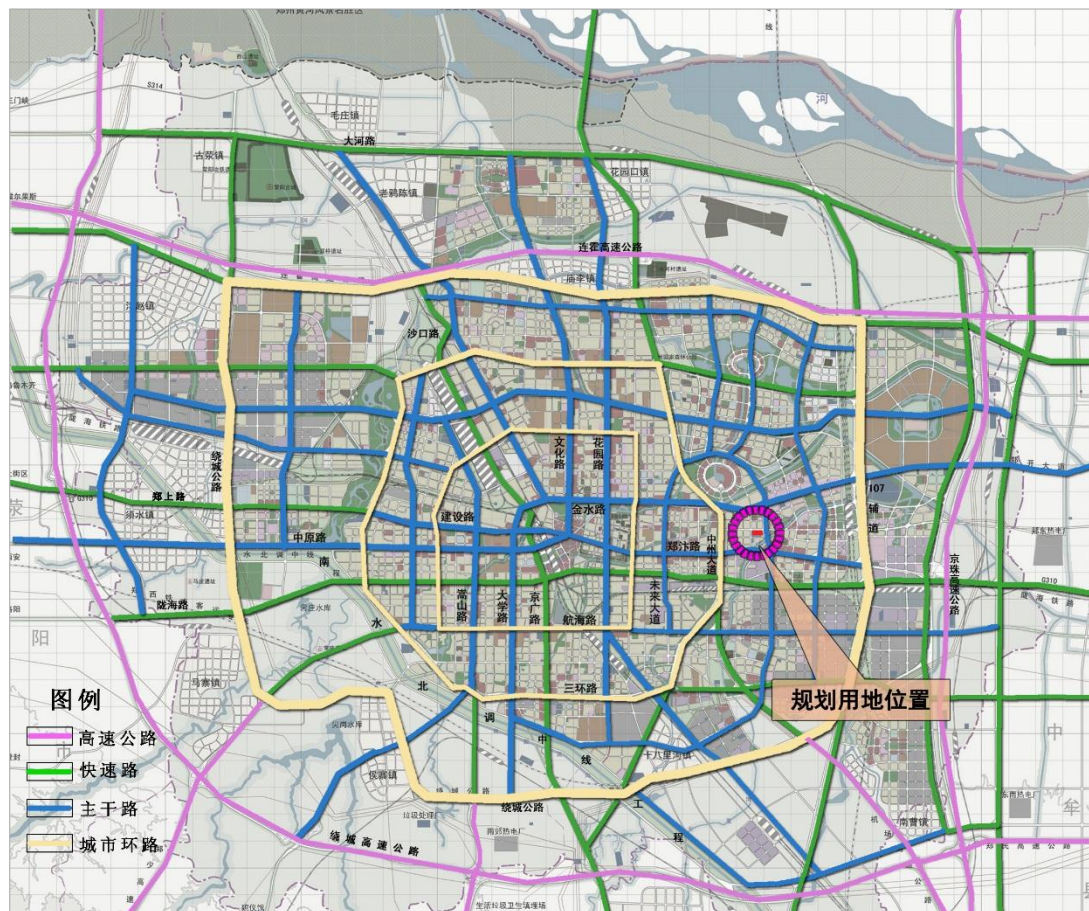


图 1 拟修改地块在郑州市城市中心区的位置

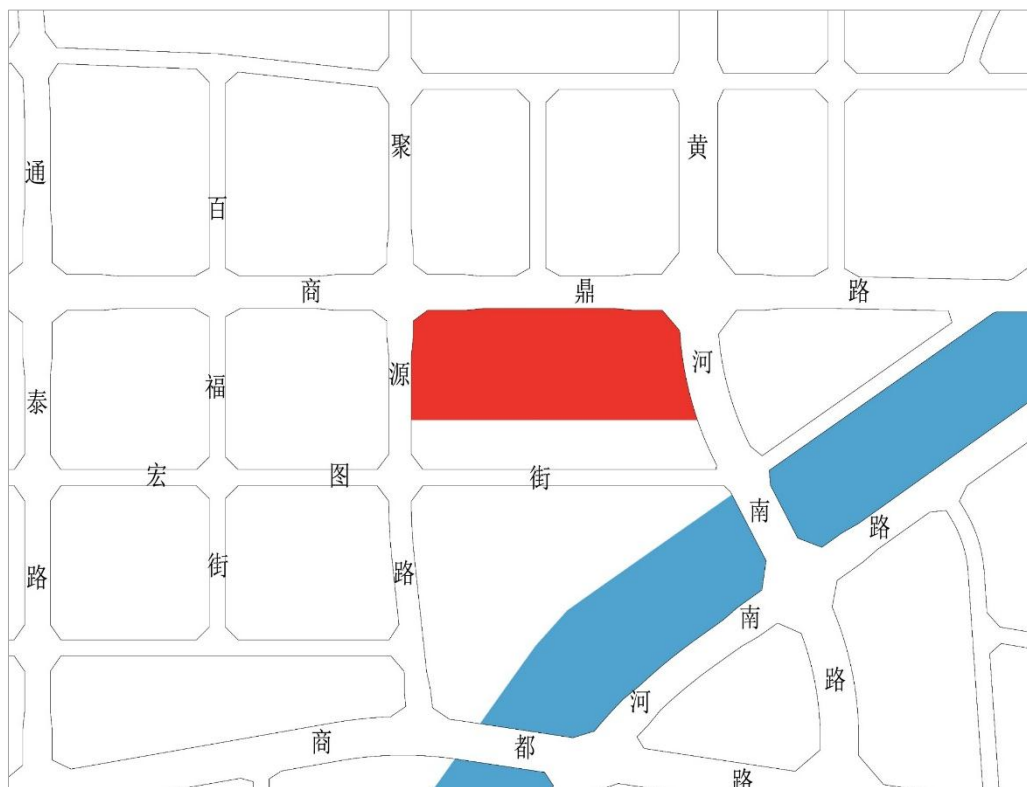


图 2 拟修改地块在街坊中的位置

(二) 修改背景

现状东周水厂建成于上世纪 90 年代，2002 年郑州市规划局批复了《郑东新区拓展区控制性详细规划》，该控规结合周边发展实际和水厂实际情况，确定了水厂地块的控制指标。

2019 年，根据《郑州市人民政府专题会议纪要》（郑政会纪[2019]28 号）和郑政[2019]18 号文件要求，取消了作为东周水厂原水源的北郊地下水井群饮用水水源地，造成郑东新区现有供水模式单一，用水安全稳定性较差的问题。为解决关停北郊水源地后主城区的东北部及中州大道以东、龙海铁路以北地区的用水问题，郑州自来水投资控股有限公司向市发改委提出东周水厂提升改造的请求，市发改委于 2019 年 9 月 18 日做出立项批复（郑发改城市[2019]609 号）。

2020 年，东周水厂提升工程项目被列为市重点联审联批项目（郑重办[2020]2 号），并取得市发改委可研批复（郑发改城市[2020]96 号）。

由于原控规中东周水厂地块控规指标不能满足本次水厂提升建设要求，需研究原控规指标修改的必要性及可行性。经相关部门研究，委托我院对《郑东新区拓展区控制性详细规划》中东周水厂地块控制性指标修改进行研究论证。

二、修改依据

（一）国家及地方法律法规、规范技术标准

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
2. 《城市规划编制办法（建设部令第 146 号）》（2006 年）；
3. 《城市规划编制办法实施细则》（2006 年版）；
4. 《郑州市城乡规划管理条例》（2016 年修正）；
5. 《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》（2019 年）；
6. 国家、河南省及郑州市其他相关法律、法规、条例和要求。

（二）相关规划成果及政府文件

1. 《郑州市城市总体规划（2010-2020）》（2010 年批复）；
2. 《郑东新区拓展区控制性详细规划》（2002 年批复）；
3. 郑东新区现状建设的基础资料及有关技术资料；
4. 修改用地现状条件的基础资料及有关技术资料。

三、修改用地情况

（一）现状及周边情况

1. 周边关系分析

拟修改地块周边以商业、办公、教育、文化、居住等用地为主，拟修改地块

北侧为现状郑州市第八十六中学及居住区，南侧为现状华启聚源国际、璞居酒店等商业办公项目，西侧及东侧均为居住区。周边区域城市建设已比较成熟。

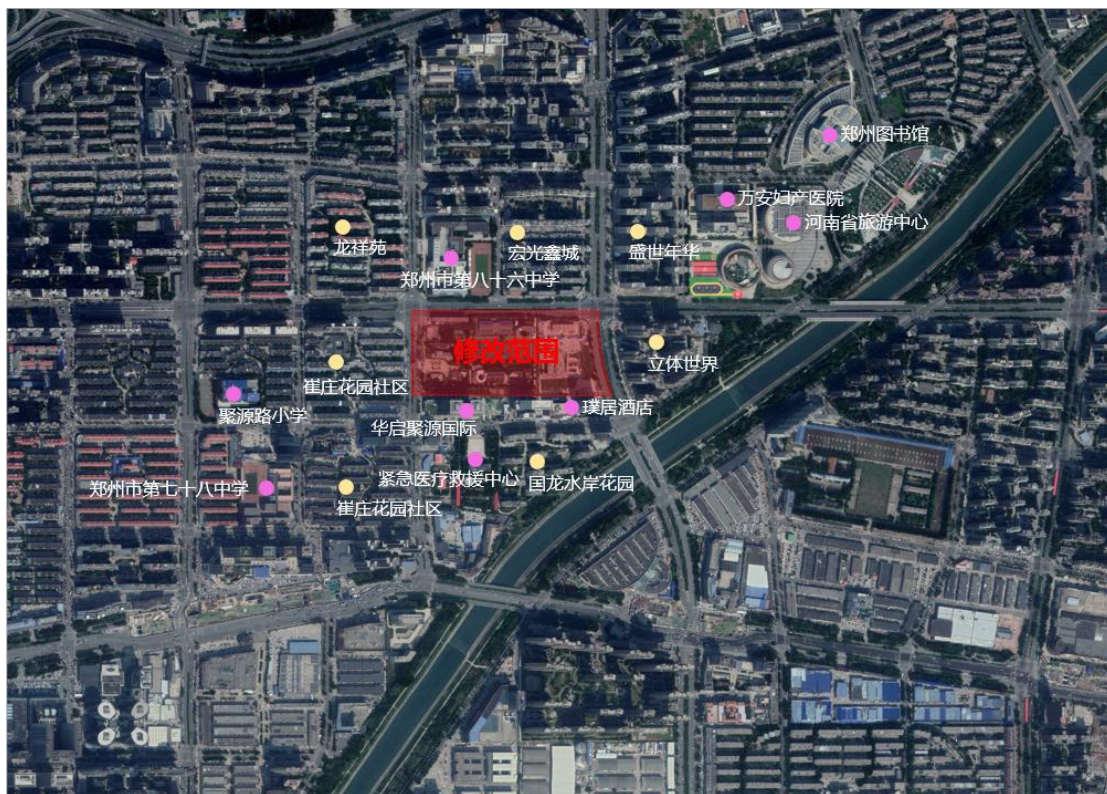


图 3 拟修改地块周边关系图

2. 现状建设

拟修改地块由东、西两个地块组成。西侧地块现状为东周水厂，目前正在使用中，水厂处理工艺较落后，规模较小。在地块西北角现存一幢住宅楼，该楼是上世纪 90 年代东周水厂建设之初因选址远离城区，为解决职工职住问题，东周水厂有限公司建设的职工宿舍楼。目前该宿舍楼占压水厂用地和市政道路红线，不符合城市总体规划。东侧地块北部有一处供水营业厅，建筑质量较好，其余用地为空闲地。拟修改地块内整体用地平整，建设条件良好。

土地权属：修改地块由两宗土地组成，西侧地块于 1997 年由郑州市城市规划管理局核发建设用地规划许可证——（1997）郑城规规管许字（0065）号；东侧地块于 2006 年由郑州市人民政府核发土地证——郑国用（2006）第 0606 号。



图 4 拟修改地块现状卫星图



图 5 拟修改地块南侧现状建筑照片



图 6 拟修改地块北侧现状建筑照片（商鼎路以北）



图 7 拟修改地块西侧现状建筑照片（聚源路以西）

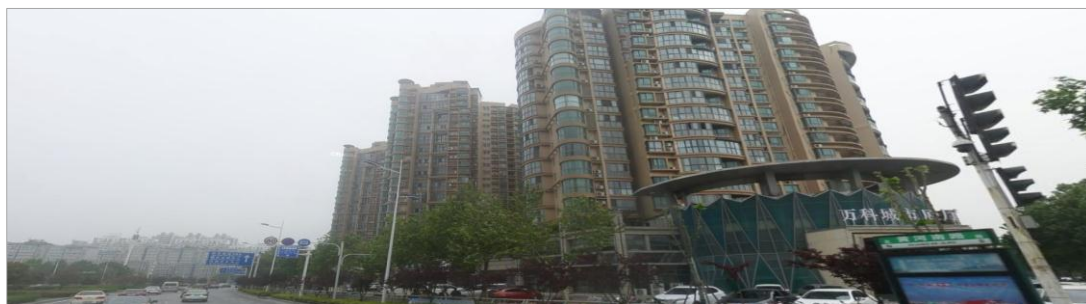


图 8 拟修改地块东侧现状建筑照片（黄河南路以东）

（二）相关规划分析

1. 《郑东新区拓展区控制性详细规划》（2002 年批复）

拟修改地块位于《郑州新区拓展区控制性详细规划》中的 P-10、P-11 地块所组成的街坊内，用地性质为供水用地（U11），地块控制指标为：容积率不大于 0.5；建筑密度不大于 20%；绿地率不小于 40%；建筑高度不高于 24 米。（详见附件 1、2）



图 9 《郑东新区拓展区控制性详细规划》土地利用规划图局部

郑州自来水投资控股有限公司于 2019 年委托上海市政工程设计研究院总院（集团）有限公司对拟修改地块进行了初步规划设计。

主要地块指标：容积率 0.46、建筑密度 44.5%、绿地率 30%、最高建筑高度 30 米（智慧水务中心）。（详见附件 3）

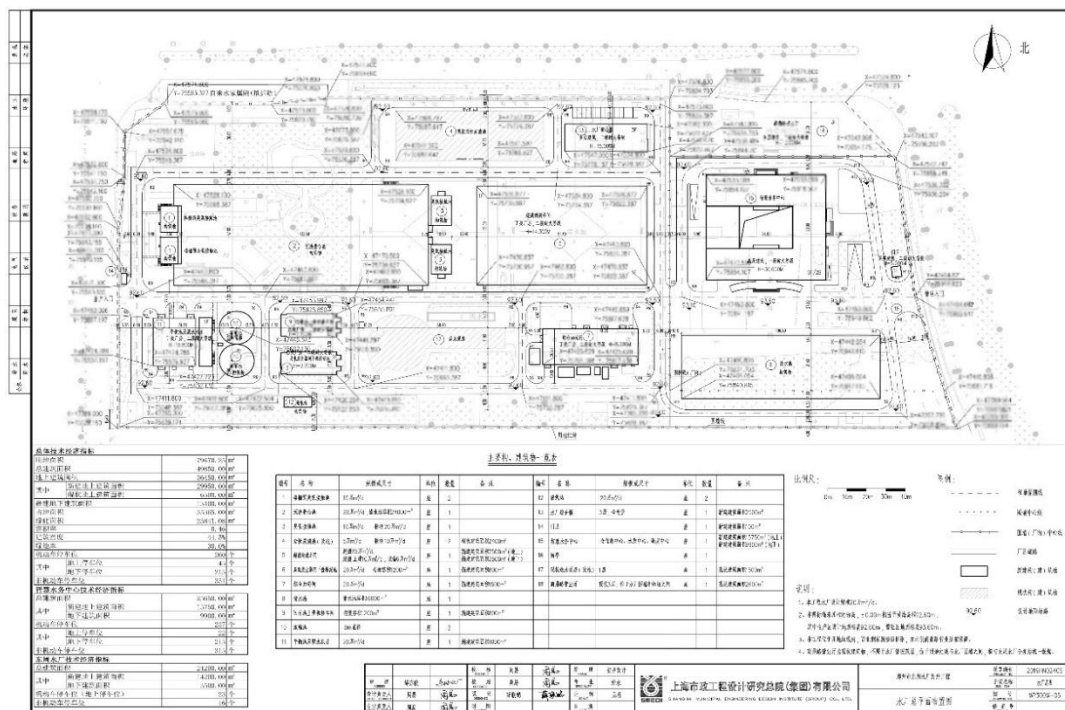


图 12 《郑州市东周水厂提升工程修建性详细规划》（方案）总平面图

四、本次修改内容

本次修改，拟将《郑东新区拓展区控制性详细规划》P-10、P-11 地块的地块控制指标进行调整，具体调整内容为以下三项：

建筑密度由“不大于 20%”调整为“不大于 50%”；

绿地率由“不小于 40%”调整为“不小于 25%”；

建筑高度由“不高于 24 米”调整为“不高于 30 米”。

表 1：指标修改对照表

	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
修改前	U11	0.5	20%	40%	24 米
修改后	U11	0.5	50%	25%	30 米

五、修改论证

(一) 修改必要性论证

1. 落实郑州市重点项目要求，提升改造东周水厂

东周水厂提升改造工程项目于 2019 年 9 月获市发改委立项批复（郑发改城市[2019]609 号），并于 2020 年 3 月取得市发改委可研批复（郑发改城市[2020]96 号），同时该项目也被列为了 2020 年市重点联审联批项目（郑重办[2020]2 号）。

由于水厂属于城市重要基础设施，属于涉及公共利益的重点建设工程，符合《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条中“因实施涉及公共利益的国家、省、市重大建设工程或者重点工程建设需要修改的”的情形，组织编制机关可以对控制性详细规划进行修改。因此，有必要对拟修改地块进行控规调整。

2. 提升基础设施建设水平，满足郑东新区供水需求

东周水厂建成于上世纪 90 年代，依据当时片区发展定位和实际情况，水厂的技术水平相对落后。经过近 20 年的发展，随着郑州国家中心城市的设立以及郑东新区的发展，郑州市的城市建设已经发生翻天覆地的变化，人民的生活水平有了很大的提高，但是水厂的供水规模、供水水质、运行消耗以及安全等方面的问题也逐步显现。

由于现状东周水厂已难以满足郑东新区的供水需求，因此，符合《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条中“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”的情形，因此，有必要对拟修改地块进行控规调整。

(二) 修改可行性论证

1. 进一步落实上位规划

此次地块指标的修改，没有对《郑州市城市总体规划（2010-2020）》和《郑东新区拓展区控制性详细规划》做出结构性的改变，同时对拟修改地块所处片区的定位、发展策略等没有影响。因此，本次修改对已批规划产生的影响较小，且更好地延续和落实了上位规划对拟修改地块的要求。

2. 智慧水务中心建筑高度对周边现状建筑没有影响，且利于提升城市形象

拟修改地块位于原控规 P-10、P-11 街坊的北部，对该街坊南侧现状建筑的日照不产生影响；拟修改地块北侧商鼎路的红线宽度为 50 米，因此，落成后的智慧水务中心（30 米）对商鼎路以北现状建筑的日照同样不产生影响。同时适当的提高建筑高度，能丰富拟修改地块沿线的城市天际线，有利于提升城市形象。

3. 现状水厂职工宿舍拆除后有助于优化周边道路交通

在郑州市最新道路红线规划中，拟修改地块北侧商鼎路道路红线在与聚源路交叉口处已做渠化拓宽，与已批控规中的道路红线不一致。

而现状东周水厂职工宿舍楼位于渠化后的商鼎路道路红线内，占压了规划道路一根车道，影响道路通行能力。同时，该宿舍楼邻近道路交叉口，不满足对规划道路红线的退界要求，对交叉口行车视距造成阻碍，对过往车辆和行人存在安全隐患。

因此，现状东周水厂职工宿舍楼拆除后，将有助于提高周边交通的通行能力，较少周边交通安全隐患。

4. 东周水厂提升改造工程项目，将取得较好的社会效益

东周水厂提升改造工程项目，主要为在原供水能力、设备陈旧的基础上进行自来水供水的扩容、设备、工艺改造升级等。项目的实施具有较好的社会效益：

有利于城镇居民提高生活质量、改善身体健康。自来水的供应相比原来的地下水,水的质量和卫生程度均有较大的提高,相比之下,城镇居民能使用更干净、更健康的生活饮用水。

有利于减少对水厂周边地区的环境影响。水厂提升改造后,将进一步降低水厂运行能耗、较少排放,处理工艺的提升将减少大气、噪声等污染。

六、 论证结论

通过上述的论证,对《郑东新区拓展区控制性详细规划》东周水厂地块的修改情况符合《郑州市城乡规划管理条例》第二十一条组织编制机关可以对控制性详细规划进行修改的情形(二)“**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**”、(三)“**因实施涉及公共利益的国家、省、市重大建设工程或者重点工程建设需要修改的**”要求,对东周水厂地块进行控规修改是必要的。并且修改后能够有效解决郑东新区现状供水问题,提升城市用水安全稳定性,同时又能取得较好的社会效益,因此,该地块的控规修改调整是必要的、可行的。