

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2021〕29号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市轨道交通段（场）及 站点上盖物业综合开发控制性详细规划 编制细则（试行）的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市轨道交通段（场）及站点上盖物业综合开发控制性详细规划编制细则（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年4月14日

郑州市轨道交通段（场）及站点上盖物业 综合开发控制性详细规划编制细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为加快我市轨道交通段（场）及站点上盖物业综合开发建设（简称“上盖物业开发”），依据相关法规及规范，结合《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市轨道交通段（场）及沿线站点毗邻区域土地综合开发建设导则（试行）的通知》（郑政办〔2018〕62号），编制本细则。

上盖物业开发是城市功能布局的关键节点，对集约利用土地、优化空间结构，促进地铁可持续发展，提升城市品质具有重要意义。

第二条 本细则适用于郑州市行政区域内轨道交通相关的上盖物业开发项目。

第三条 上盖物业开发项目应优先确保轨道交通设施的规划建设、运营，满足其使用功能。上盖物业开发项目与轨道交通设施建设项目之间应做到“同步研究、同步规划、同步设计、同步建设”。若先期未考虑上盖开发，应预留后期施工的接驳条件。

第二章 土地使用规划及指标控制

第四条 上盖物业开发项目应通过明确功能界面的不同高程来实现规划用地的分层切分。控规编制时应采用分层规划的方式，明确用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑面积、高程、配套设施、建筑高度等相关指标。

用地性质相同且相连时，上盖开发区域与落地开发区域可综合计算各项经济技术指标，按整地块进行规划控制。

第五条 上盖物业开发项目需结合自身特点同步开展建设方案、资金平衡方案的编制研究，由市资源规划部门征求相关部门意见，并按有关程序提交市政府专题会议研究，经市政府研究同意后，其容积率、建筑高度等经济技术指标可在相应规范、规定的基础上作适当调整。

第六条 上盖地坪以上的建筑面积为计容建筑面积，以其基底面积计算建筑密度。

第七条 上盖地坪与板地之间的夹层若作为上盖开发区域配套车库及相关设备用房使用的，计入总建筑面积，不计算容积率和建筑密度，不纳入人口容量计算；若设置商业、配套设施等其他功能用房的需计算容积率和建筑密度。衔接上盖开发区域与落地开发区域的引道、上下垂直交通核等交通配套设施不计算容积率和建筑密度。

第八条 上盖开发区域绿地面积按上盖地坪以上绿地面积计

算，其覆土厚度不应小于 1.5 米。

第九条 上盖开发区域建筑应以上盖地坪为起算点计算建筑高度，并以此建筑高度控制上盖开发区域建筑间距。

第十条 在满足消防、市政管线、建筑结构、交通通行、城市设计等控制性要求的前提下，衔接上盖开发区域与落地开发区域的引道、上下垂直交通核等交通配套设施可不再退让道路红线，需占用轨道交通段（场）用地或城市绿地的，应分别征得轨道交通、资源规划主管部门及其他相关部门同意。

第十一条 上盖物业开发项目的规划建设，可以利用周边具备条件的道路、公共场地作为环形通道和消防登高场。落地区裙房、板地及上盖地坪在满足消防车安全通行的前提下，可作为消防登高场使用。

第十二条 在保证轨道交通设施安全运营和满足相关环保要求的前提下，上盖物业开发用地与轨道交通段（场）用地之间可不再进行地界退让。

第十三条 鼓励地下空间互连互通，若上盖物业开发地块与相邻地块地下空间为同一开发建设主体或与相邻地块权属人达成连通开发协议时，相邻地下空间可整体开发，综合考虑相关规划控制要求。

第十四条 上盖物业综合开发项目，应鼓励以地铁为主的公共交通出行方式，其停车指标可按照《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》配建标准作 20% 的折减。

上盖开发区域与落地开发区域停车位配建可综合考虑，在满足结构荷载要求下，可通过设置机械式立体停车的方式满足配建标准的要求，机械式停车位应符合相关技术标准。

第十五条 在保证轨道交通设施安全并满足使用功能的前提下，允许在紧邻停车场、检修库等大库的落地开发区域，设置上盖物业相关配套商业及其他设施，减少轨道交通段（场）对城市景观风貌产生的不利影响。

第十六条 对于建筑体量较大、项目类型较为特殊的上盖物业综合开发项目，如场地不满足坡度、接口等相关规范要求，原则上可不再设置街坊路，但应重点优化内部交通组织、上盖开发区域与落地开发区域的交通联系、场地出入口与市政道路的衔接，以满足项目内部及周边的通行需求。

第十七条 上盖开发区域与轨道交通段（场）的污水排水系统应分别设置，相对独立。上盖开发区域内的污水收集系统应与周边的市政污水系统有效衔接。为确保污水可以顺利接入市政系统，宜在上盖开发区域的底层预留污废水排放管道的管廊层。无落地开发区域的综合开发项目应通过局部降板，满足污水设施的设置要求。

第十八条 段（场）地块、上盖物业开发地块的降雨重现期应符合国家及地方相关规范，保证场地内雨水的顺畅排放。

第十九条 应合理组织上盖开发区域内雨水径流排放，鼓励采用蓝色屋顶、绿色屋顶、露天水景等低影响开发技术，合理消

纳、蓄存场地内雨水径流。

第二十条 上盖物业开发项目人防设施应按照人防主管部门审定的配建标准进行配建。

第三章 附 则

第二十一条 本细则是在有关法规、标准和规范性文件的基础上，对关于上盖物业开发的相关内容进行的适用性补充说明。轨道交通上盖物业开发的规划、建设，凡涉及本细则规定的，应按本细则执行；如未涉及，按照《郑州市城市规划管理技术规定（试行）》执行。

第二十二条 本细则自印发之日起施行。

附件：1. 名词解释

2. 车辆基地平面示意图和车辆基地综合利用剖面示意图

附件 1

名词解释

1. 轨道交通段（场）

轨道交通段（场）是指地铁系统的车辆停修和后勤保障基地，通常包括车辆段、停车场、综合维修中心、物资总库、培训中心等部分，以及相关的生活设施。

2. 轨道交通上盖物业综合开发

轨道交通上盖物业综合开发（简称“上盖物业开发”）是指段（场）及沿线站点综合物业开发。

其中段（场）综合物业开发主要指由于加建上盖的车辆段、停车场等基地物业开发，包括上盖开发区域和落地开发区域。沿线站点综合物业开发主要指沿线站点不可分割或需一体化建设的物业开发。

3. 上盖开发区域

是指段（场）的结构顶板及以上的区域。

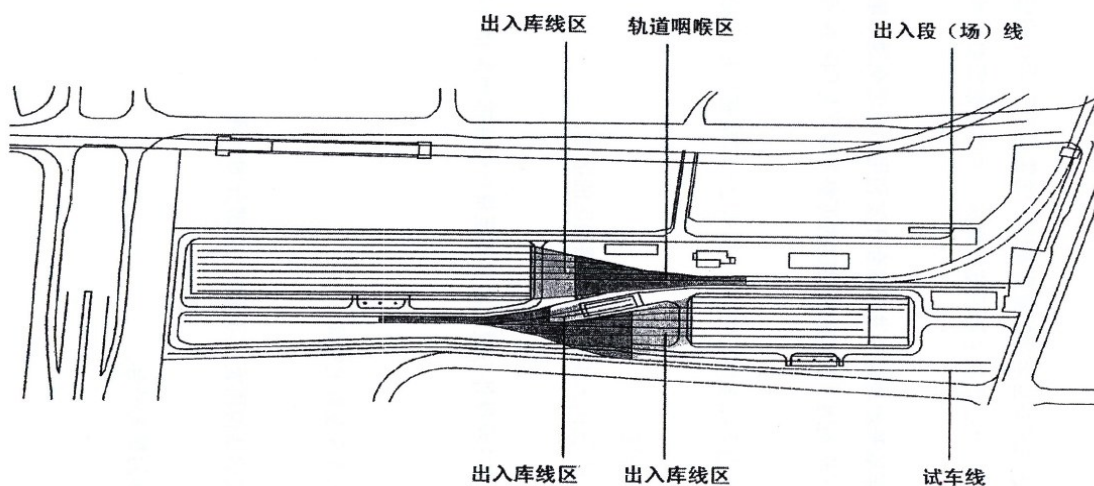
4. 板地

是指段（场）的结构顶板。

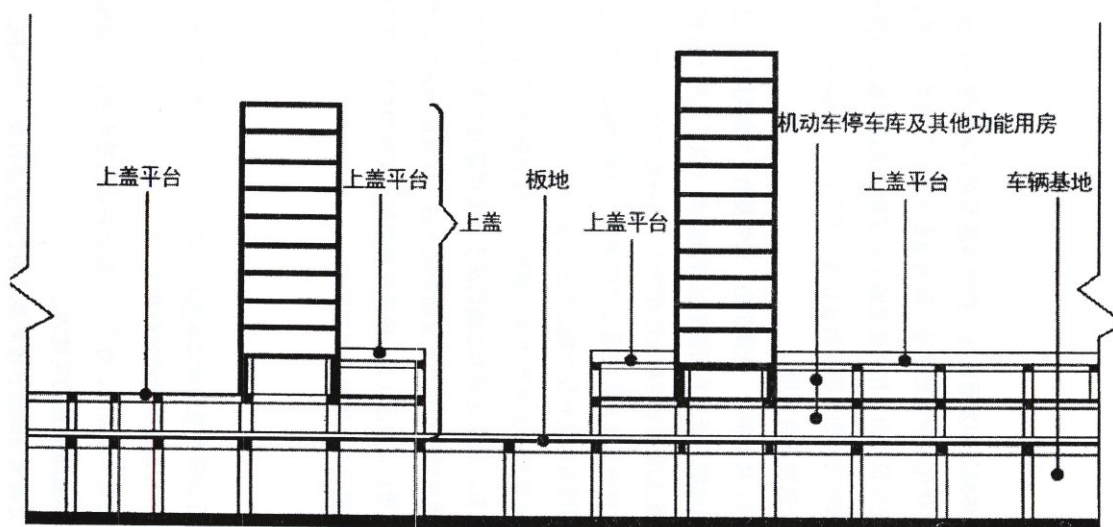
5. 上盖地坪

是指上盖开发区域的覆土完成面，即植草面。

车辆基地平面示意图和车辆基地 综合开发利用剖面示意图



车辆基地平面示意图



车辆基地综合开发利用剖面示意图

主办：市资源规划局

督办：市政府办公厅九处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2021年4月16日印发

