

**建设路东段北侧建东小区地块
控制性详细规划 A-03 地块划分**

2021年3月22日

平顶山市自然资源和规划局2021年第3次规划业务审查会原则通过建设路东段北侧建东小区地块控制性详细规划A-03地块划分。

一、用地位置

A-03地块位于建设路东段北侧，鸿翔路与康乐街交叉口西南角。

二、地块划分情况

本项目控制性详细规划于2013年10月经平顶山市城市规划委员会第17次会议审议通过，2016年5月31日经平顶山市人民政府正式批复（平政规〔2016〕9号）。规划用地由于道路切割和用地功能不同，分为A（又细分为A-01、A-02、A-03）、B、C、D共四个大地块、六个小地块。各地块规划用地性质均为二类居住兼容商业用地。

本次将A-03地块划成3个地块，分别为A-03-01地块、A-03-02地块、A-03-03地块，地块划分后，A-03地块各项控制指标、退路退界距离保持不变。

本次地块划分仅涉及A-03地块，其他地块划分及各项控制指标保持不变。

三、用地性质

地块用地性质均为二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1）。

四、地块控制指标

A-03地块

1. 总用地面积5225.90平方米，其中规划用地面积5072.01平方米，城市道路用地面积153.89平方米；

2. 建筑密度：不大于36%；

3. 容积率：不大于6.5；

4. 绿地率：不小于15%；

5. 建筑高度：不高于100米；

6. 商业比例：规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于10%。

其中：

A-03-01 地块

1. 总用地面积4398.50平方米，其中规划用地面积4261.0平方米，城市道路用地面积137.50平方米；

2. 建筑密度：不大于36%；

3. 容积率：不大于6.5；

4. 绿地率：不小于15%；

5. 建筑高度：不高于100米；

6. 商业比例：规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于10%。

A-03-02地块

1. 总用地面积450.26平方米，其中规划用地面积450.26平方米；

2. 建筑密度：不大于36%；

3. 容积率：不大于6.5；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不高于100米；
6. 商业比例：规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于10%。

A-03-03地块

1. 总用地面积377.14平方米，其中规划用地面积360.75平方米，城市道路用地面积16.39平方米；
2. 建筑密度：不大于36%；
3. 容积率：不大于6.5；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不高于100米；
6. 商业比例：规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于10%。

五、建筑设计要求

1. 道路控制

鸿翔路道路红线15.0米，康乐街道路红线15.0米。

2. 建筑退让距离

A-03-01地块规划地上建筑退北侧康乐街道路红线不少于5.0米，退西侧用地边界线最近处不小于3.5米，退南侧用地边界线不少于8.0米，退东侧鸿翔路道路红线不少于7.0米。

3. 交通出入口方位

通向鸿翔路和康乐街。

4. 图中所标地上建筑控制线距离为地上建筑物的退路、退界最小控制距离，建筑物的具体定位应根据其性质、体量进行控制，并严格满足国家相关规范及省市法律、法规和地方相关技术管理规定要求。

5. 建筑的体量、高度、材料、色彩应新颖大方，采用现代建筑风格，并与周围建筑环境相协调，沿街建筑立面符合道路景观要求，并满足相关规范的要求。

6. 建设路、鸿翔路、卫市街为城市道路，其他道路均为小区道路，各地块如与城市道路相邻，规划用地面积计算至城市道路红线，与小区道路相邻，规划用地面积计算至小区道路中心线。

7. 由于A-01地块用地边界不到建设路道路红线，该区域用地面积为31.48平方米，即图A1、A2、A3、A4所围合区域的面积；由于A-02地块用地边界不到建设路道路红线，该区域用地面积为106.47平方米，即图中A4、A5、A6、A7、A8、A1所围合区域的面积；由于B地块用地边界不到建设路道路红线，该区域用地面积为49.61平方米，即图中B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7所围合区域的面积。

六、配建设施要求

1. 地下建筑面积不计入容积率。

2. 规划地块配建社区服务用房和物业管理用房，其中社区服务用房建筑面积不少于30m²/百户，物业管理用房建筑面积不少于

地上总建筑面积的2%。

3. 机动停车位：住宅停车位不少于1.0辆/户，商业停车位按每100平方米商业建筑面积不少于1.0辆配置。

4. 非机动车停车位：住宅不少于1.5辆/户，商业按每100平方米商业建筑面积不少于8辆配置。

5. A-02地块配建一处公厕，建筑面积不少于60平方米；C地块配建一所幼儿园，建筑面积不少于4000平方米，配建一处垃圾中转站和公厕，建筑面积不少于150平方米；D地块配建一处派出所和办事处，建筑面积均不少于1500平方米。

6. 其他地块应配建垃圾收集点、燃气调压站等相关配套设施，建筑面积符合国家规范及省市规定要求。

7. 新建住宅项目应按平顶山市防火安全委员会关于印发《平顶山市电动自行车火灾防范专项治理工作宣传方案》的通知要求设置电动自行车停放场所和充电装置。

8. 新建住宅配建停车位应100%预留电动汽车充电设施建设安装条件。

9. 根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，应按开放式街区进行下一步的修建性详细规划设计。

10. A-01和A-02地块统筹考虑，分期实施，建筑布局须满足相关规范规定。

11. 规划地块内的无障碍设施建设率达到100%，并符合《无障

碍设计规范》(GB50763-2012)要求。

12. 规划场地内必须设置与居住建筑配套的健民体育活动设施。

13. 规划地块内新建住宅楼房邮政报箱安装率达到100%。

14. 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防等要求。

15. 本规划用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-2011)执行。

七、市政配套设施

1. 给排水设施接城市给排水管网。

2. 电力、电讯接城市电力、电讯管线。

3. 燃气接城市燃气管网。