

平顶山市高新区近期规划建设用地调整 研究报告

2021年5月28日

平顶山市城市规划委员会 2021 年第一次全体会议原则通过了平顶山市高新区近期规划建设用地调整研究报告。

一、项目区位

结合高新区发展变化，将现行《平顶山市城市总体规划（2011-2020）》中心城区方案确定的高新区部分，作为高新区近期规划建设区。

近期规划建设区南至长江路、东至许南路（昆阳大道），西、北至高新区边界，总面积 18.4 平方公里。

二、项目由来

（一）高新区近期发展建设速度快，现行总规无法充分反映近期规划建设发展需求

高新区近期规划建设区内拟建及拟落实项目数量多、发展方向明确，因《平顶山市城市总体规划（2011-2020）》编制及批复时间较早，在新时期新变化前提下，与近期规划建设区内的发展意向存在诸多不符，或将影响该地区的实际建设。因此，亟需结合近期实际需求进行相应用地调整，合理指导该地区的用地发展，充分保障近期重大项目顺利落地。

（二）新时期新背景下，高新区近期发展建设需要紧密衔接在编平顶山市级国土空间规划工作要求

高新区是平顶山市核心产业集聚区，经济总量、人均地区生产总值、固定资产投资等多项指标位列市辖区首位，发

展动力强劲、项目建设动力十足。对接新时期市级十四五时期的发展重点，高新区近期规划建设需紧密衔接，确保与市级国土空间规划保持一致。

（三）衔接协调在编高新区国土空间规划，对接衔接拟建沙河大道，结合周边区域重大交通基础设施建设及对外交通的条件改善，对高新区近期规划建设区予以指导

平顶山高新区正在进行国土空间分区规划编制研究，建议将本次调整研究作为本区域发展的重要研究支撑，纳入国土空间总体规划。此外，拟建沙河大道工作不断推进，高新区与周边重点产业集聚区的功能布局有待深化。随着沙河复航、航运码头建设等工作进一步推进，理顺高新区重大交通、市政基础设施对高新区的影响带动，以及平叶一体化需求，是高新区近期规划建设区谋划高质量发展的依托。

三、调整的必要性

（一）近期拟建及拟落实重大项目与现行总规存在矛盾

通过将近期拟建及拟落实重大项目与现行总规用地方案进行比对，可以看出，部分地块在现行规划的用地性质与规划要求，已经不足以满足近期拟建项目的客观实际需求，存在矛盾，不利于地区发展新趋势、新方向的延伸。

如下图所示，建设路一带现状商业氛围较为浓厚，包括红星美凯龙等商业中心等自发形成，但现行总规确定该区域为工业用地；又如，长江路北侧拟建衡水中学分校，但现行总规确定该区域为工业用地；创业大道周边近期拟建市医院

50%，省级以上科技创新孵化平台 4 个，市级以上研发平台 36 家，与中科院、西安交通大学等高等院校、科研院所形成产学研合作机制；从豫西南综合交通枢纽基础来看，高新区境内，许平南、漯平洛、郑尧、太澳、焦桐等高速公路与全国高速公路网络相连，此外沙河复航码头年吞吐量预计可达 600 万吨。

（三）近期规划建设区是深化落实市级国土空间规划“东强”指导要求的先行区域

深化市级“东强”要求，对高新区精准定位，高站位谋划平顶山市东部副中心。随着尼龙新材料产业基地为主导的产业发展不断推进，高新区规划应站在更高站位，优化重塑高新区中心体系，针对产业配套服务体系与配套服务功能布局应有更加深入的考虑和谋划，体现高质量发展内涵。

（四）谋求高质量发展，提升国家级高新区形象风貌

2020 年 10 月，高新区获批国家高新技术产业化基地（全国 11 家、河南省仅 1 家），高新区新增一块国家级名片，国家级高新区的建设面貌有待提升优化。针对高新区内重点地块应完善设计，对体现自身形象特色和高新特征的创新中心、行政文化中心、综合服务中心等功能进行策划设计。

四、调整后用地方案对功能布局的改善

（一）完善功能分区，促进产城融合

以科源路为界，东侧规划相对完整的工业、物流和市场功能区，西侧打造完善的居住生活服务区。东侧结合高新区园区主体，充分保障产业项目落地，引导专业化的产业和物

流空间集聚成片发展；西侧结合已规划的安置区，打破城乡分离的风貌，满足多样化的住宅需求，完善公共服务配套设施，打造舒适宜人的品质生活区，促进产城融合。在规划范围北侧沿湛河打造生态绿廊，南侧沿黄河路打造生活联系轴。

（二）集中打造更加集中连片地区商业中心，助推人气集聚

在黄河路和创业大道的交叉口新增集聚成片的商业用地，打造中高端商业服务中心。针对高新区以住宅底商为主、缺乏特色中高端商业业态等商业服务能力不足的现状问题，规划在居住生活服务区的中心地区新增集聚成片的商业用地，引入大型商业综合体，提升高新区整体的商业吸引力和服务能力。

（三）落实 15 分钟生活圈，打造宜居幸福城区，完善服务品质

根据规划居住生活服务区的规模，合理新增并布局教育、医疗、文化等公共服务设施，落实市十五中等优质设施项目，以“小街区、密路网”为理念指导，落实 15 分钟生活圈，确保社区公共服务设施 15 分钟覆盖率 100%。引导公共服务设施空间与河流水系相结合，沿新运河支流打造滨河绿带与亲水公共空间，提升整体居住品质。

（四）落实“小街区、密路网”，内接外联，优化高新区路网结构

梳理近期规划建设范围内的现状路网，在平顶山市级城

市总体规划的路网框架结构基础上，细化构建完整的主干路-支路体系，加密路网，形成外快内畅的交通支撑。

五、调整内容

经与目前总规的强制性内容比对，调整后用地方案与现行总规强制性内容无矛盾冲突。具体调整包括以下方面：

（一）商业用地调整

商业用地面积增加 0.1 平方公里，具体如下：

1、建设路以南区域，现状为红星美凯龙用地，将原规划工业用地调整为商业用地。（地块 8）

2、建设路以南、高新大道以西区域，根据易成新材料商业修规项目，将原规划工业用地调整为商业用地。（地块 9）

3、建设路以南、许南路（昆阳大道）以西区域，任庄区域原规划居住用地调整为商住用地，充分发挥湛江滨河区域景观，并为周边产业用地提供配套服务。（地块 11）

4、开发路以西、湛河北路以北区域，现状为 4S 店和拟建居住项目，将原规划工业用地等调整为商业用地、居住用地和教育科研用地。（地块 5）

5、黄河路以北、科源路以西区域，拟建市医院项目等，原规划工业用地调整为医疗卫生用地、商住用地、商业用地，打造西部连片的综合服务中心。（地块 18）

6、建设路以北、开发路以东区域，现状为汽贸城，将原规划居住用地调整为批发市场用地。（地块 4）

7、神马大道以南、科源路以东区域，原规划工业用地调整为商业用地、停车场用地。（地块17）

（二）工业用地、物流仓储用地调整

工业用地面积保持不变，物流仓储用地面积减少 0.3 平方公里，主要结合高新区园区主体，充分保障产业项目落地，引导专业化的产业和物流空间集聚成片发展，具体如下：

1、建设路以北、许南路（昆阳大道）西侧区域，拟建平煤杭萧企业，将原规划物流仓储用地调整为工业用地。（地块7）

2、湛河南路以南、开发路以西区域，拟建鸿运实业项目，将原规划物流仓储用地调整为工业用地。（地块13）

3、科源路以东、黄河路以南区域，为保证工业园区集中成片，将原规划居住用地调整为工业用地。（地块20）

4、高新大道以东、神马大道以南、黄河路以北区域，目前拟建以色列尼龙产业园等，仍然需要集中以工业用地拓展为主，将原总规物流仓储用地、居住用地、科研设计用地、调整为工业用地。（地块21）

5、黄河路以南、高新大道以东、许南路（昆阳大道）以西区域，将原规划居住用地调整为仓储物流和工业用地。（地块22）

6、黄河路以南、高新大道以西区域，目前拟建平煤隆基项目，将原规划商业用地、绿地调整为工业用地。（地块23）

7、建设路以南、高新大道东侧区域，拟建国药物流项

目，将原居住用地调整为物流仓储用地。（地块10）

（三）居住用地调整

居住用地对照上版总规减少了0.2平方公里，主要以布局优化为主，围绕西部、北部少部分地区，以满足多样化的住宅需求为导向，打造舒适宜人的品质生活区，具体如下：

1、神马大道北侧、创业大道西侧区域，目前拟开发建业春天里房产项目，为保证居住服务区相对集中连片，将原规划教育科研用地调整为居住用地。（地块12）

2、神马大道以南、创业大道以西区域，为保证居住服务区相对集中连片，将原规划公共服务设施用地调整为居住用地和教育科研用地。（地块1）

3、长江路以北、创业大道以东区域，为保证西侧居住服务区相对集中连片，将原规划工业用地调整为居住用地。（地块19）

4、长江路以北、天源路以东区域，为保证东侧居住服务区相对集中连片，将原规划工业用地调整为居住用地。（地块2）

（四）公共管理与公共服务用地和绿地调整

公共管理与公共服务用地增加0.2平方公里。具体如下：

1、高新大道以西、建设路以北，现状为绿地，未来拟建学校，原规划物流仓储用地调整为教育科研用地。（地块6）

2、轻工路以南、创业大道以东区域，拟建市十五中中

学，原规划工业用地调整为教育科研用地。（地块 16）

3、长江路以北、创业大道以西区域，拟建衡水中学分校，原规划居住用地调整为教育科研用地。（地块 3）

4、天源路以西区域，拟建弘医堂项目，原规划居住用地调整为社会福利设施用地。（地块 14）

5、神马大道以南、天源路以东区域，东投碧桂园项目内北侧住宅调整为绿地，原规划居住用地调整为绿地。（地块 15）

（五）道路交通设施用地调整

道路交通设施用地比上版总规增加 0.2 平方公里。道路交通设施用地的局部调整主要包括对于“小街区、密路网”的落实深化。

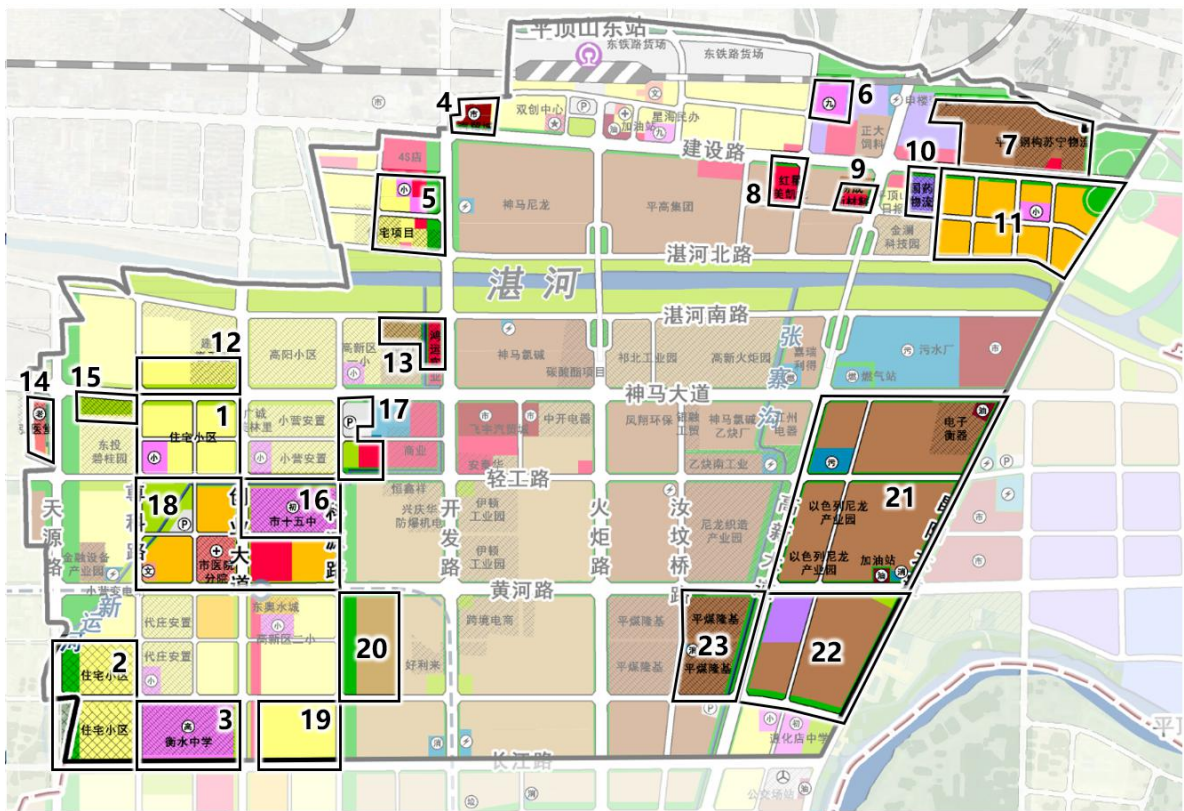


图 近期规划建设区对照现行总规的建议调整地块（23 处）

六、调整前后对比

(一) 调整前后用地规划图及指标对比

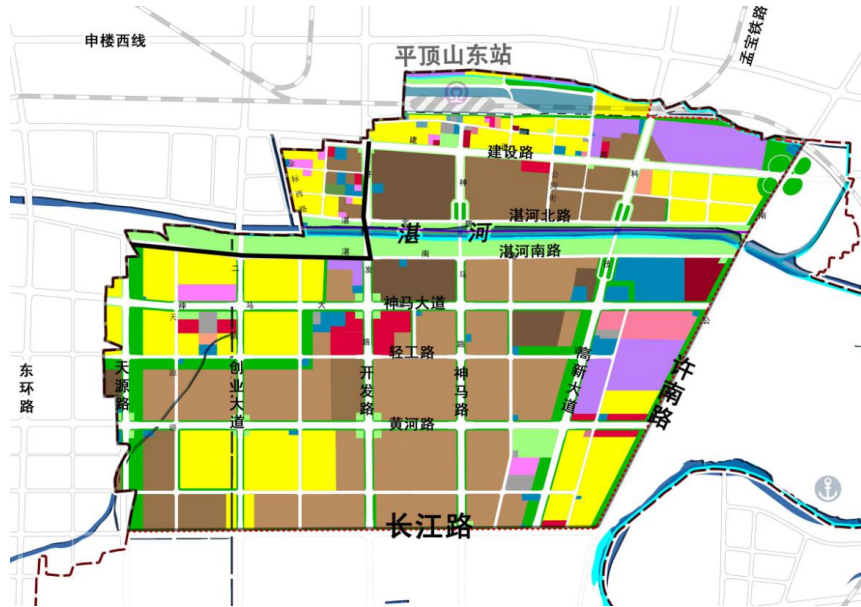


图 平顶山市高新区近期规划建设区调整前用地方案（现总规）

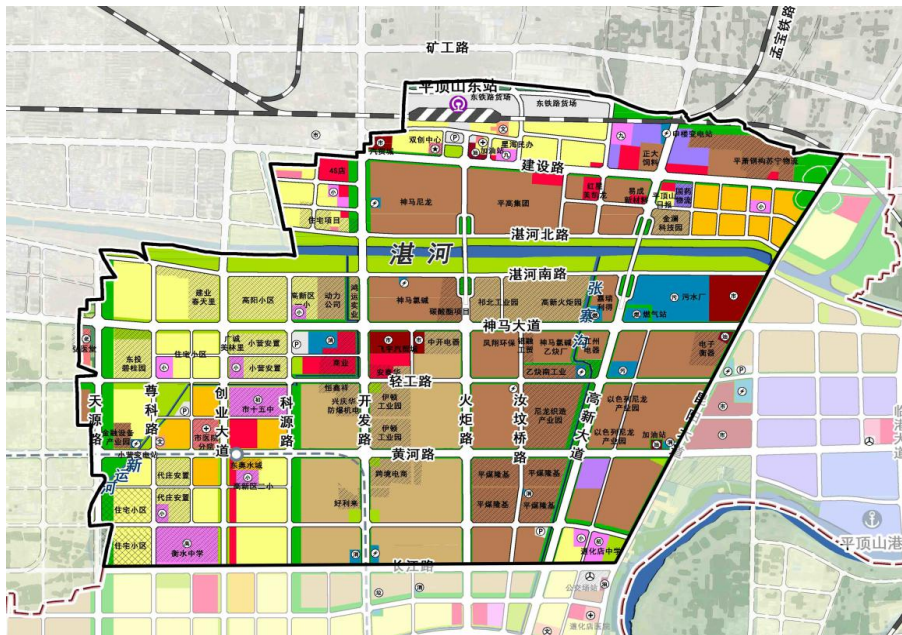


图 平顶山市高新区近期规划建设区调整后用地方案

调整前后指标对比表

优化前				优化后			
用地代 码	用地分类	用地面 积 (km ²)		用地代 码	用地分类	用地面 积 (km ²)	
H	R	城镇住宅用地	3.2	H	R	城镇住宅用地	3.0
	A	公共管理和公共 服务设施	0.4		A	公共管理和公 共服务设施	0.6
	B	商业用地	0.5		B	商业用地	0.6
	M	工业用地	6.1		M	工业用地	6.1
	W	物流仓储用地	0.9		W	物流仓储用地	0.6
	S	道路交通设施用 地	3.1		S	道路交通设施 用地	3.3
	U	公用设施用地	0.4		U	公用设施用地	0.4
	G	绿地与广场用地	3.1		G	绿地与广场用 地	3.1
	H2	区域交通设施用 地	0.4		H2	区域交通设施 用地	0.4
E	E1	水域	0.3	E	E1	水域	0.3
合计			18.4	合计			18.4

(二) 调整后用地方案与现行总规强制性内容的校核

经与目前总规的强制性内容比对，调整后用地方案与现行总规强制性内容无矛盾冲突。

公用设施用地方面，针对现行总规确定的污水工程、供电工程、燃气工程和消防工程的设施强制性内容，在用地中予以落实。

绿地系统方面，现行总规在近期规划建设区内布局的绿地及广场用地总面积 3.1 平方公里，调整后用地方案中绿地及广场用地总面积 3.1 平方公里，对局部公园绿地布局进行了调整，但面积总体不变。

公共服务设施用地方面，现行总规在近期规划建设区内布局的公共服务设施用地总面积 0.4 平方公里，调整后用地方案中公共服务设施用地总面积 0.6 平方公里，对局部公共服务设施用地布局进行了调整，较之上版总规更加集中，面积有所微增。

具体内容比对详见下表。

调整后用地方案与现行总规公用设施用地强制性内容比对

内容类别		现行总规强制性内容		调整后用地方案落实情况
		设施名称	设施数量/面积	
公用设施用地	污水工程	第一污水处理厂（规划规模：25 万吨/日）	2	落实
	供电工程	小营变、代庄变、遵化店变、大王庄变、树脂厂变、东郊变、66 盐厂变、申楼变	8	落实
	燃气工程	天然气储气站、天然气门站	2	落实
	消防工程	消防站	4	落实

调整后用地方案与现行总规绿地与广场用地、公共服务设施
用地规模的比对

内容类别	现行总规确定面积	调整后用地方案 落实情况
绿地与广场用地	3.1 平方公里	布局调整，面积不 变
公共服务设施用地	0.4 平方公里	布局调整，面积有 所增加