

许南公路北段东侧、老湛河北侧地块 (新丝路物流园)修建性详细规划优化

2021年12月31日

平顶山市自然资源和规划局2021年第十三次业务审查会原则通过了许南公路北段东侧、老湛河北侧地块(新丝路物流园)修建性详细规划优化。

一、用地位置

位于平顶山市卫东区许南公路北段东侧、老湛河北侧。

二、优化背景

许南公路北段东侧、老湛河北侧地块(新丝路物流园)修建性详细规划优化项目,总用地面积约12112.74平方米,于2021年第五次业务审查会(附件1)原则通过,本次优化仅增加地下停车库及优化建筑单体,园区总体布局及建筑退距、退界保持不变。

三、优化内容

1. 增加地下车库:为满足物流园停车需求,在一号楼下增加地下停车库,共增加停车位30个,地下车库出入口通向园区北侧。

2. 优化建筑单体:由于增加地下车库后,车库出入口坡道与原电梯井位置相重合,需对电梯井位置进行调整,优化后屋顶建筑面积减少323平方米,建筑方案外轮廓基本不变,各项经济技术指标均不突破已批控规要求。(详布局见附图)

四、建筑退让距离

地块内规划建筑:一号楼退西侧许南公路道路红线最近处35.0米(退绿线5.0米),距东侧A-02-01地块用地边界最近处10.2米,距北侧高压线边导线10.0米,距南侧A-02-01用地边界最近处5.4米,;二号楼退西侧许南公路道路红线最近处35.0米(退绿线5.0米),距南侧A-01地块用地边界最近处14.0米,距东侧A-01地块用地边界最近处0.2米(距A-02-01地块东侧用

地边界最近处19.9米)，距北侧A-01地块用地边界最近处48.0米。本次优化新增地下车库范围同一号楼建筑主体退距、退界保持一致。

五、建筑设计要求

1. 建筑外立面材质与色彩：规划建筑采用白色、银灰色外墙漆。
2. 物流仓储项目建筑物层高超过6M，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算《物流中心分类与基本要求（GB/24358-2009）》。
3. 地下建筑不计入容积率。
4. 该项目为交易型物流建筑，物品主要为汽车配件、钢材、水泥、岩棉板、石膏制品等，依据《建筑设计防火规范（GB 50016-2014）》（2018年版），存储物品火灾危险性为丁类，建筑设计耐火等级二级符合国家规范要求。
5. 依据《平顶山市人民政府关于许南公路北段东侧老湛河北侧地块控制性详细规划的批复（平政规【2018】52号）》，许南公路北段东侧区域均为一类物流仓储用地，整个物流园区道路及建筑布局统筹考虑、统一规划，B地块为项目二期用地，按照土地供地批次，分期实施。

六、优化后主要经济指标

A-01地块主要技术经济指标表

项目		单位	数量
总用地面积		m ²	6275.91
总建筑面积		m ²	6269.52
其中	地上建筑面积	m ²	5977.82
	地下建筑面积	m ²	291.7
计容建筑面积		m ²	6956.63
容积率			1.11
建筑密度		%	52.78
绿地率		%	6.54
机动车停车位		辆	0

A-02-01地块主要技术经济指标表

项目		单位	数量
总用地面积		m ²	5836.83
总建筑面积		m ²	5761.08
其中	地上建筑面积	m ²	4665.44
	地下建筑面积	m ²	1095.64
计容建筑面积		m ²	5761.08
容积率			0.99
建筑密度		%	24.17
绿地率		%	56.30
机动车地上停车位		辆	20
机动车地下停车位		辆	30

A-01+A-02-01地块主要技术经济指标表

项目		单位	数量
总用地面积		m ²	12112.74
总建筑面积		m ²	12030.60
其中	地上建筑面积	m ²	10643.26
	地下建筑面积	m ²	1387.34
计容建筑面积		m ²	12717.71
容积率			1.05
建筑密度		%	39.00
绿地率		%	30.52
机动车地上停车位		辆	20
机动车地下停车位		辆	30

七、优化前后主要经济指标对比

项目		单位	优化前总指标	优化后总指标
总用地面积		m ²	12112.74	12112.74
总建筑面积		m ²	11257.76	12030.60
其中	地上建筑面积	m ²	10966.06	10643.26
	地下建筑面积	m ²	291.70	1387.34
计容建筑面积		m ²	12783.70	12717.71
容积率			1.06	1.05
建筑密度		%	39.00	39.00
绿地率		%	31.69	30.52
机动车地上停车位		辆	20	20
机动车地下停车位		辆	0	30