

平顶山市自然资源和规划局业务会纪要（2021）13号 附件8

卫东区昆阳大道与纬二路交叉口东侧区域 南北地块控制性详细规划

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卫东区昆阳大道与纬二路交叉口东侧区域南北地块控制性详细规划。

一、用地位置

本次规划地块位于卫东区昆阳大道与纬二路交叉口东侧区域南北两个地块。

二、用地性质

地块用地性质均为三类工业用地。

三、地块控制指标

A地块

1. 规划用地面积：70104.80平方米；
2. 容积率：不小于0.7；
3. 建筑系数：不小于30.0%；
4. 绿地率：20.0%；
5. 建筑高度：不高于24.0米。

B地块

1. 规划用地面积：44746.60平方米；
2. 容积率：不小于0.7；
3. 建筑系数：不小于30.0%；
4. 绿地率：20.0%；
5. 建筑高度：不高于24.0米。

四、建筑设计要求

1. 道路控制：昆阳大道道路红线 60.0 米，纬二路道路红线 30.0 米。

2. 建筑退让距离：

A地块：

地上建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧用地边界不少于10.0米，退北侧用地边界不少于10.0米，退南侧纬二路道路红线不少于25.0米（退道路绿化控制线不少于5.0米）。

B地块：

地上建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧用地边界不少于10.0米，退北侧纬二路道路红线不少于25.0米（退道路绿化控制线不少于5.0米），退南侧用地边界不少于10.0米。

3. 交通出入口方位：A、B地方出入口均通向纬二路。

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的要求。

5. 因工艺流程对建筑高度具有要求的构筑物，建筑高度不超过50米。

6. 施工前应进行详细的工程地质勘察，并做好地质灾害的防治工作，确保工程设施的安全性和稳定性。

7. 修建性详细规划和建筑设计须满足日照、人防、消防等要求。防火间距标准应符合《建筑设计防火规范（GB 50016-2014）（2018版）》有关规定，并应符合《工业企业总平面设计规范（GB50187- 2012）》等要求。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，沿街建筑立面应符合道路景观要求，并满足相关规范的要求。

8. 规划应结合海绵城市建设，落实《海绵城市建设技术指南》的要求。其他未尽事宜按照国家、省、市有关规范规定执行。

9. I -1区基本适宜建设不超过7层（单层高度不超过9m），总高度不超过63m的工业厂房及建设办公楼7层（建筑高度不大于24m）。I -2区基本适宜建设不超过6层（单层高度不超过9m），总高度不超过54m的工业厂房及建设办公楼6层（建筑高度不大于21m）。II区基本适宜建设不超过7层（单层高度不超过9m），总高度不超过63m的工业厂房及建设办公楼7层（建筑高度不大于24m）。建筑物须采取有效的抗变形技术措施。

10. 规划地块处于采煤塌陷区，河南地矿集团中昊建设工程有限公司出具的《平顶山市辛北新型环保建材有限公司项目采空区地基稳定性评价报告》与《平顶山市辛北新型环保建材有限公司建设场地地质灾害危险性评估报告》为该规

划的重要依据,规划地段内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。规划项目实施时,甲方应同时报送相关资料证明,确保工程不受采煤塌陷等地质灾害的影响,确保工程安全。

11. 为了保证拟建区域地基的长期稳定性,避免地表由于再次产生较大的不均匀沉降而危及新建建筑物的安全,今后应严禁在拟建区域正下方和周围区域进行煤层的开采或复采。确保工程的正常安全使用;同时该保护煤柱线须报经平煤集团和市城市规划行政主管部门批准备案。新建建筑物须采取有效的抗变形技术措施。

12. 规划地块内现状高压线改移、拆除后规划方可实施。

13. 规划设计中应充分考虑道路交通设计,组织好内外交通,避免人流、车流相互干扰。

五、配建设施要求

1. 本规划用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)执行。

2. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的5%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

3. 机动车停车配建:工业厂房 ≥ 0.2 个/每百平方米,行政办公及生活服务设施用房 ≥ 1.0 个/每百平方米。

4. 规划场地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。

5. A地块配建变电室一处，配建污水处理设施（化粪池 G11-50SQF）一处；B地块配建变电室一处，配建污水处理设施（化粪池 G11-50SQF）一处；A地块和B地块内应配建垃圾收集点，服务半径不应大于70米，应采用分类收集，宜采用密闭方式。

六、市政配套设施

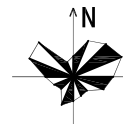
1. 给排水设施接城市给排水管网。
2. 电力、电讯接城市电力、电讯管线。
3. 燃气接城市燃气管网。

卫东区昆阳大道与纬二路交叉口东侧区域南北地块

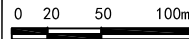
控制性详细规划



风玫瑰



比例尺



地块编号	A地块	B地块
用地性质(代码)	三类工业用地(M3)	三类工业用地(M3)
用地兼容(代码)	—	—
建筑系数	≥30%	≥30%
容积率	≥0.7	≥0.7
绿地率	20%	20%
建筑高度(米)	≤24米	≤24米
用地兼容比例	—	—
规划用地面积(m ²)	70104.80	44746.60
建筑面积(m ²)	≥49073.36	≥31322.62
机动车出入口方位	南	北
建筑后退距离(m)	如图所示	如图所示

引导性指标	指标内容
建筑风格	外观造型简洁大方, 应从整体空间形态的要求, 并处理好与周围环境的相互关系。
建筑色彩	单体建筑色彩不宜超过三种, 建筑颜色整体上应统一协调。
环境要素	注重昆阳大道和纬二路沿街景观的塑造, 应营造良好的沿街界面。

设施配套	设施内容
1、	机动车配建要求: 工业厂房≥0.2个/每百平方米, 行政办公及生活服务设施用房≥1.0个/每百平方米。
2、	A地块配建变电室一处, 配建污水处理设施(化粪池 G11-50S0F)一处; B地块配建变电室一处, 配建污水处理设施(化粪池 G11-50S0F)一处; A地块和B地块内应配建垃圾收集点, 服务半径不应大于70米, 应采用分类收集, 宜采用密闭方式。

- 其他要求**
- 1、本规划用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)执行。
 - 2、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的5%。严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
 - 3、因工艺流程对建筑高度具有要求的构筑物, 建筑高度不超过50米。
 - 4、施工前应进行详细的工程地质勘察, 并做好地质灾害的防治工作, 确保工程设施的安全性和稳定性。
 - 5、规划设计中应充分考虑道路交通设计, 组织好内外交通, 避免人流、车流相互干扰。
 - 6、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。
 - 7、修建性详细规划和建筑设计须满足日照、人防、消防等要求。防火间距标准应符合《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)有关规定, 并应符合《工业企业总平面设计规范》(GB50187-2012)等要求。
 - 8、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, 沿街建筑立面应符合道路景观要求, 并满足相关规范的要求。
 - 9、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等要求。
 - 10、规划应结合海绵城市建设, 落实《海绵城市建设技术指南》的要求。
 - 11、其他未尽事宜按照国家、省、市有关规范规定执行。
 - 12、I-1区基本适宜建设不超过7层(单层高度不超过9m), 总高度不超过63m的工业厂房及建设办公楼7层(建筑高度不大于24m)。I-2区基本适宜建设不超过6层(单层高度不超过9m), 总高度不超过54m的工业厂房及建设办公楼6层(建筑高度不大于21m)。II区基本适宜建设不超过7层(单层高度不超过9m), 总高度不超过63m的工业厂房及建设办公楼7层(建筑高度不大于24m)。建筑物须采取有效的抗变形技术措施。
 - 13、规划地块处于采煤塌陷区, 河南地矿集团中昊建设工程有限公司出具的《平顶山市辛北新型环保建材有限公司项目采空区地基稳定性评价报告》与《平顶山市辛北新型环保建材有限公司建设场地地质灾害危险性评估报告》为该规划的重要依据, 规划地段内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。规划项目实施时, 甲方应同时报送相关资料证明, 确保工程不受采煤塌陷等地质灾害的影响, 确保工程安全。
 - 14、为了保证拟建区域地基的长期稳定性, 避免地表由于再次产生较大的不均匀沉降而危及新建建筑物的安全, 今后应严禁在拟建区域正下方和周围区域进行煤层的开采或复采。确保工程的正常使用; 同时该保护煤柱线须经平煤集团和城市规划行政主管部门批准备案。新建建筑物须采取有效的抗变形技术措施。
 - 15、规划地块内现状高压线迁移、拆除后规划方可实施。

图例	图例	图例
用地边界	地上建筑控制线	道路中心线
道路缘石线	道路红线	绿化控制线
河道蓝线	禁止开口路段	尺寸标注
机动车出入口方位		
垃圾收集点	机动车停车场(库)	配电室
		污水处理设施

