

卫东区平安大道与平郊东路交叉口西北角地块 控制性详细规划

2022年5月20日

平顶山市规划和土地管理委员会2022年第四次全体会议原则通过了卫东区平安大道与平郊东路交叉口西北角地块控制性详细规划。

一、用地位置

项目位于卫东区平郊东路与平安大道交叉口西北角，总用地面积约3.7公顷（56亩）。

二、用地性质

项目依据《平顶山市卫东区近期重点建设项目用地局部地块调整报告》，B地块用地性质为物流仓储用地，A地块用地性质为社会福利用地，C、D地块用地性质为防护绿地。（该报告于2022年3月9日通过规划和土地管理委员会审查）。

三、地块控规指标

本次规划包含A、B、C、D四个地块，其中：

1. A地块

- （1）规划用地面积：13081.83平方米；
- （2）容积率：不大于1.2；
- （3）建筑密度：不大于30%；
- （4）绿地率：不小于40%；
- （5）建筑高度：不大于24米。

2. B地块

- （1）规划用地面积：17377.71平方米；
- （2）容积率：不小于0.8；
- （3）建筑密度：不小于40%；
- （4）绿地率：20%；

(5) 建筑高度：不大于24米。

3. C地块：

规划用地面积：2866.74平方米。

4. D地块：

规划用地面积：3855.48平方米。

四、建筑设计要求

1. 道路控制

平安大道道路红线宽度40.0米，路口渠化段46.0米；平郑东路道路红线宽度50.0米，路口渠化段56.0米；纬七路道路红线宽度15.0米；西侧规划道路道路红线宽度15.0米。

2. 建筑退让距离

A地块地上建筑：退东侧平郑东路道路红线不少于50.0米（其中退绿线不少于20米），退北侧纬七路道路红线不少于5.0米，退南侧用地边界不少于11.0米，退西侧规划道路道路红线不少于5.0米。

B地块地上建筑：退南侧平安大道道路红线不少于35.0米（其中退绿线不少于15.0米），退东侧平郑东路道路红线不少于50.0米（其中退绿线不少于20.0米），退北侧用地边界不少于11.0米，西侧退规划道路道路红线不少于5.0米。

3. 交通出入口方位

本次规划出入口方位通向平安大道、纬七路、规划道路上。

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等要求。

5. 建筑色彩以素雅、明快为基调，中低艳度色调为点缀。建筑风格以现代风格为主，外观造型应简约明快，并应注重平安大道、平邦东路景观的塑造。

6. 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、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《厂矿道路设计规范》（GB 50187-2012）等要求。

五、配建设施要求

1. 行政办公及生活服务设施总用地面积不应超过物流中心总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

2. 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。

3. 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。

4. 规划地块内的无障碍设施建设率达到100%，并符合《无障碍设计范》（GB50763-2012）要求。

5. B地块应符合《物流中心分类与基本要求》（GBT 24358-2009）、《物流建筑设计规范》（GB 51157-2016）等要求。

8. 各类市政管线的具体接口位置，应在修建性详细规划中结合规划地块总平面及竖向确定。

9. 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。

10. 规划地块处于采煤塌陷区，中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的《采空区地基稳定性评价》与中化地质郑州岩土工程有限公司

出具的《地质灾害危险性评价报告》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。

11. A地块应依据《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2007 (2018年版) 执行。

12. A地块配建一处公厕, 建筑面积不少于100平方米。

13. A、B地块均配建变电室一处。

14. 机动车停车位配建应符合: 物流仓储用地按每百平方建筑面积0.2个车位配置, 社会福利用地按每百平方建筑面积0.4个车位配置; 非机动车停车位配建应符合: 社会福利用地按每百平方建筑面积0.5个车位配置。

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。