

城乡一体化示范区凯旋东路与应山路交叉 口西北侧地块控制性详细规划

2022年6月30日

平顶山市规划和土地管理委员会2022年第五次全体会议原则通过城乡一体化示范区凯旋东路与应山路交叉口西北侧地块控制性详细规划。

一、用地位置

本次规划地块东临凯旋东路，南临应山路，北邻规划道路；西侧为平顶山市中心血站。

二、用地性质

规划用地性质为二类居住用地兼容商业用地。

三、地块控制指标

A地块

1. 规划用地面积：17889.12平方米；
2. 容积率：不大于2.5；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不高于54米；
6. 商业比例：4.0%-6.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

四、建筑设计要求

1. 道路控制：凯旋东路道路红线25米，应山路道路红线25米，北侧规划支路红线20米。

2. 建筑退让距离：规划建筑退东侧凯旋东路道路红线不

少于8.0米；其中凯旋东路绿化控制线3.0米，建筑后退凯旋东路绿化控制线不少于5.0米。规划建筑退南侧应山路红线不少于8.0米；其中应山路绿化控制线3.0米，建筑后退应山路绿化控制线不少于5.0米。规划建筑退北侧规划道路红线不少于8.0米；其中规划道路绿化控制线3.0米，建筑后退规划支路绿化控制线不少于5.0米。规划建筑退西侧用地边界不少于9.0米。（详见附图）

3. 交通出入口方位：地块出入口分别通向凯旋东路、应山路与规划支路。

4. 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。

五、配建设施要求

1、规划居住地块内须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得少于30m²/百户，不足1000户的住宅小区按300平方米标准为社区提供办公服务用房。物业管理用房应符合下列要求：

（1）两万平方米以下的，物业管理用房面积不低于八十平方米；超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置；

（2）应当相对集中，具备通水、通电、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件，配置独立合格的水、电等

计量装置。

2、规划的配套设施中，社区服务站、老年活动站等服务设施，宜集中布局、联合建设，且不得临街设置，并形成社区综合服务中心。

3、新建居民居住区要按照《平顶山市政府办公室关于印发平顶山市推进健康养老产业转型发展实施方案若干政策和产业发展规划的通知》（平政办〔2018〕3号）要求，按照每百户不低于30平方米的标准配件居家社区养老设施，不足1000户的按300平方米配建。与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收，并同步交付使用。

4、地块内配建公厕，宜设置于人流集中处，宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置，建筑面积不少于60平方米。

5、机动车停车位配建：每户住宅不少于1.2辆，建筑面积大于等于140平方米的户型每户不少于1.5个。商业按每100平方米商业建筑面积不少于1.0辆配置。非机动车停车位配建：每户住宅不少于1.5辆。商业按每100平方米商业建筑面积不少于8辆配置。

6、规划地块按照《河南省城镇新建住宅电力建设和管理办法》要求设置供配电设施。

7、规划地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。

8、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（平防安〔2015〕14号）要求设置电动自行车停放场所和充电装置；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、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。

10、用地兼容比例，即对应用地性质的地上建筑面积与地上总建筑面积的比例。

11、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。

12、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。

13、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；用地内新建住宅楼房邮政报箱安装率达到100%。

14、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，修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防、日照、停车等要求，公共绿地地块地下空间可以合理利用。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。

15、人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设，且相应指标在修建性详细规划中予以落实。

16、非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置。

17、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。

18、对地块内部市政管线进行梳理，现状高架暖气管线改造后入地。

19、新建民用建筑，应至少达到一星级绿色建筑标准。

20、其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》（GB 5018-2018）及国家、省、市有关规范规定执行

六、市政配套设施

1. 给排水设施接城市给排水管网。
2. 电力、通信接城市电力、通信管线。
3. 燃气接城市燃气管网。