

平顶山市自然资源和规划局业务审查会纪要（2024）6号 附件1

湛南路与天源路交叉口西南角地块
控制性详细规划分地块

2024年11月22日

平顶山市自然资源和规划局 2024 年第六次业务审查会原则通过了湛南路与天源路交叉口西南角地块控制性详细规划分地块。

一、用地位置

规划用地位于卫东区湛南路以南、天源路以西。

二、用地性质

A 地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901）；B 地块用地性质为公园绿地（1401）。

三、地块划分原因

本地块的原控制性详细规划于 2024 年 6 月 28 日经平顶山市人民政府批复。

原控规中因 A 地块西部与南部占压大营村民宅基地，需对原控制性详细规划地块进行细分。地块的控制指标及服务设施与原控规一致。

四、规划控制指标

（一）A 地块（包含 A-01 地块、A-02 地块）

1. 规划用地面积：82574.47 平方米；
2. 容积率：不大于 2.0；
3. 建筑密度：不大于 22%；
4. 绿地率：不小于 35%；
5. 建筑高度：不大于 54 米。
6. 商业比例：3%-5%（商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例）

（二）A-01 地块（包含 A-01-01 地块、A-01-02 地块）

1. 规划用地面积：67461.04 平方米；

2. 容积率：不大于 2.0；
3. 建筑密度：不大于 22%；
4. 绿地率：不小于 35%；
5. 建筑高度：不大于 54 米。

6. 商业比例：3%-5%（商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例）

（三）A-01-01 地块

1. 规划用地面积：66877.81 平方米；
2. 容积率：不大于 2.0；
3. 建筑密度：不大于 22%；
4. 绿地率：不小于 35%；
5. 建筑高度：不大于 54 米。

6. 商业比例：3%-5%（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）A-01-02 地块

1. 规划用地面积：583.23 平方米；
2. 容积率：不大于 2.0；
3. 建筑密度：不大于 22%；
4. 绿地率：不小于 35%；
5. 建筑高度：不大于 54 米。

6. 商业比例：3%-5%（商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例）

（五）A-02 地块

1. 规划用地面积：15113.47 平方米；

2. 容积率：不大于 2.0；
3. 建筑密度：不大于 22%；
4. 绿地率：不小于 35%；
5. 建筑高度：不大于 54 米。

6. 商业比例：3%-5%（商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例）

（六）B 地块

1. 规划用地面积：846.64 平方米。

五、道路控制和建筑退界距离

1. 道路控制

湛南路道路红线宽度 30.0 米，路口渠化段宽度 37.0 米；天源路道路红线宽度 50.0 米，路口渠化段宽度 57.0 米；地块南部规划路道路红线宽度 20.0 米。

2. 建筑退让距离

A-01-01 地块地上建筑控制线：退北侧湛南路道路红线不少于 10.0 米，退西侧用地边界不少于 7.5 米，退东侧天源路道路红线不少于 35.0 米（其中退绿化控制线不少于 20.0 米），退南侧用地边界不少于 10.0 米。

A-01-01 地块地下建筑控制线：退北侧湛南路道路红线不少于 5.0 米，退西侧用地边界不少于 7.5 米，退东侧天源路道路红线不少于 20.0 米（其中退绿化控制线不少于 5.0 米），退南侧用地边界不少于 5.0 米。

A-02 地块地上建筑控制线：退北侧用地边界不少于 10.0 米，退西侧用地边界不少于 7.5 米，退东侧天源路道路红线不少于

35.0 米（其中退绿化控制线不少于 20.0 米），退南侧规划路道路红线不少于 5.0 米。

A-02 地块地下建筑控制线：退北侧用地边界不少于 5.0 米，退西侧用地边界不少于 7.5 米，退东侧天源路道路红线不少于 20.0 米（其中退绿化控制线不少于 5.0 米），退南侧规划路道路红线不少于 5.0 米。（详见附图）

3. 机动车出入口方位

A-01-01 地块交通出入口通向北侧湛南路与东侧天源路。A-02 地块交通出入口通向南侧规划路。

六、建筑设计要求

1. 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防、日照等要求。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。

七、配建设施要求

1. 新建住宅小区社区办公服务用房，由开发建设单位按照每 100 户居民不低于 30 平方米的标准配套建设，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。社区养老服务设施按照每 100 户不低于 35 平方米的标准配建，不足 1000 户的按 350 平方米配建。

2. 依据《关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》（豫发改社会〔2022〕76 号），新建住宅项目配建 200 平方米以上托育服务设施。

3. 物业管理用房配建：应当按照物业管理区域内总建筑面积配置，并应符合下列要求：2 万平方米以下的，物业管理用房面积不低于 80 平方米；超过 2 万平方米至 20 万平方米部分，按照 4% 的比例配置；超过 20 万平方米至 30 万平方米部分，按照 3% 的比例配置；超过 30 万平方米以上部分，按照 2% 的比例配置。

4. 配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施、托育服务设施、物业管理用房，应相对集中，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。同时应与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用（平发〔2019〕13 号）。

5. 机动车停车位配建：新建商品住宅套型建筑面积在 130 平方米以下的（含 130 平方米），配建标准不小于 1.0 车位/户；套型建筑面积在 130-150 平方米之间的（含 150 平方米），配建标准不小于 1.2 车位/户；套型建筑面积在 150 平方米以上的，配建标准不小于 1.5 车位/户；商业配建标准不小于 1.0 车位/百平方米建筑面积；幼儿园不少于 4 车位/百师生。

6. 非机动车停车位配建：住宅建筑不小于 1.5 车位/户，住宅充电非机动车位应不少于非机动车停车位总数的 50%；商业配建标准不小于 3 车位/百平方米建筑面积；幼儿园不少于 10 车位/百师生。

7. 配建机动车停车位应 100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于 20%的车位应与住宅项目同步建成充电设施；新建住宅项目应按河南省地方标准《电动自行车停放充电场所消防安全管理规范》（DB41/T 2362-2022）文件要求，设置电动自行车停放场

所和充电装置。

8. 配建文化活动站一处，室外健身场地一处以及社区商业网点一处，配建标准按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018五分钟生活圈配建要求配建。新建住宅项目体育用地建设标准严格按照《河南省全民健身实施计划（2016—2020年）的通知》（豫政〔2016〕69号）和《河南省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（豫政〔2015〕44号）的有关要求执行，按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建全民健身场地设施。

9. 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。

10. 新建住宅小区应按照《关于推进河南省智能快件（信包）箱建设的实施意见》要求，设置智能快件（信包）箱，应按照每满300户90-130个格口的标准配置，每90-130个格口宜为一套智能快件（信包）箱。智能快件（信包）箱服务设施应集中配建，优先设置在小区出入口处。

11. 配建一处六班幼儿园。配套设施与建设项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收。

12. 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。

13. A地块（含A-01、A-02地块）应与西侧大营村用地公共服务设施共享，形成完整的居住街坊。其中A-01-02地块应纳入西侧大营村用地进行整体规划；若A-02地块和A-01-01地块为同一家产权单位时，（1）公共服务设施可按总地块规划条件配建，（2）

退界距离在满足相关规范情况下可突破相邻地界建筑控制线建设，（3）地块出入口可共享使用。

14. A 地块须配建公厕一处，建筑面积 30-60 平方米。

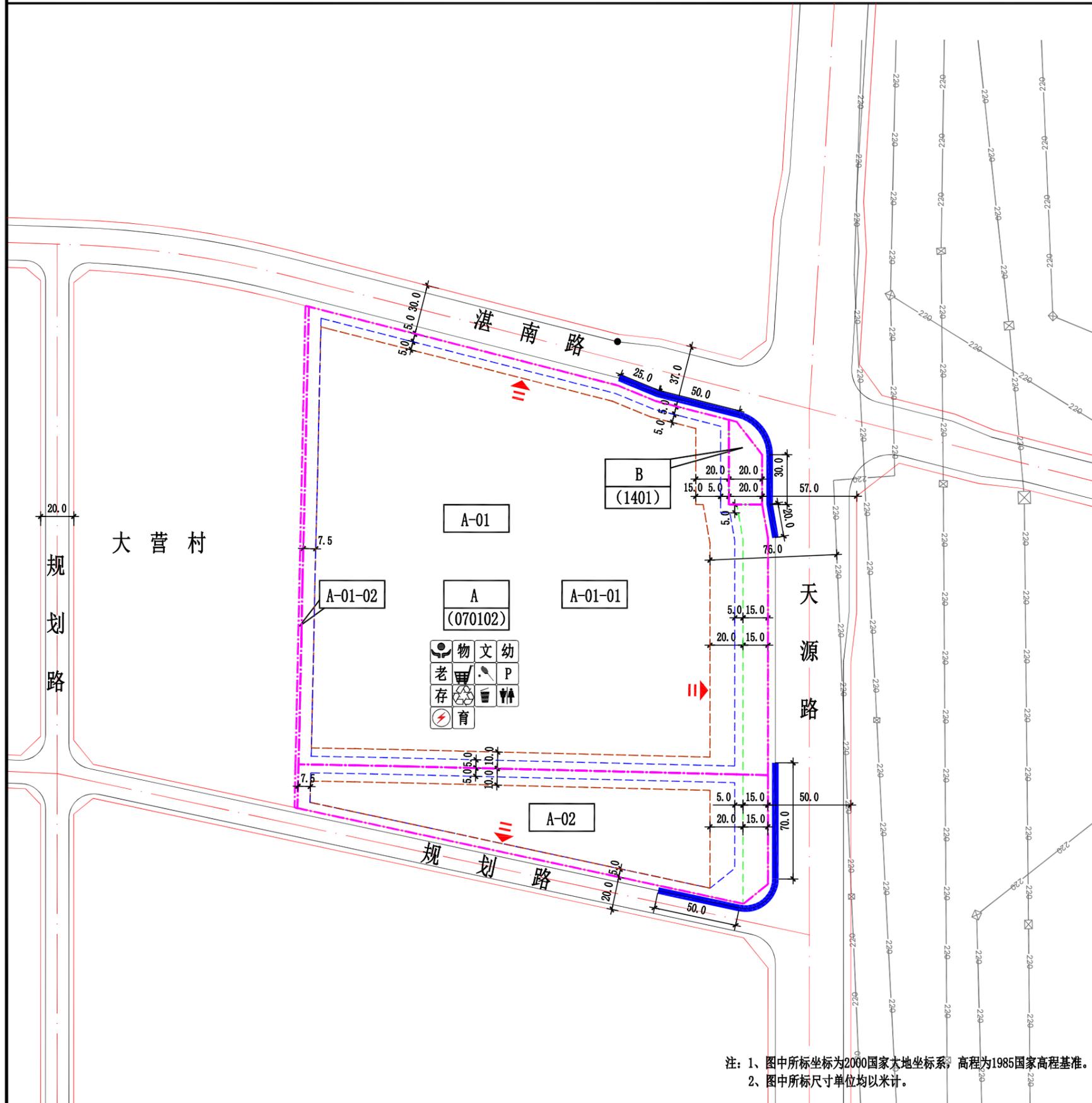
15. 其他未尽事宜按照国家、省、市有关规范规定执行。

八、市政配建设施要求

1. A 地块须配建变电室一处，建筑面积不少于 40 平方米。

2. 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规划确定。

湛南路与天源路交叉口西南角地块控制性详细规划分地块



图例

A-01	地块编号	070102	用地性质代码	用地边界线	道路中心线
	道路绿线		道路红线	绿化控制线	禁止机动车开口路段
	地上建筑控制线		地下建筑控制线	机动车出入口方位	尺寸标注
育	托育服务设施			物	物业管理
幼	幼儿园			文	文化活动站
P	机动车停车场(库)	存	非机动车停车场(库)	商	商业网点
厕	公共厕所			再	再生资源回收点
				变(配)	电室

地块规划控制指标表

地块编号	用地性质(代码)	规划用地面积(㎡) (至城市道路红线)	建筑密度(%)	容积率(≤)	绿地率(≥)	建筑限高(米)	用地兼容性(代码)	兼容比例
A	二类城镇住宅用地(070102)	82574.47	22%	2.0	35%	54	商业用地(0901)	3%-5%
其中	A-01	67461.04	22%	2.0	35%	54	商业用地(0901)	3%-5%
	A-01-01	66877.81	22%	2.0	35%	54	商业用地(0901)	3%-5%
	A-01-02	583.23	22%	2.0	35%	54	商业用地(0901)	3%-5%
	A-02	15113.47	22%	2.0	35%	54	商业用地(0901)	3%-5%
B	公园绿地(1401)	846.64						

- ### 土地使用和建筑规划管理导则
- 新建住宅小区社区办公服务用房,由开发建设单位按照每100户居民不低于30平方米的标准配套建设,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。社区养老服务设施按照每100户不低于35平方米的标准建设,不足1000户的按350平方米建设。
 - 依据《关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》(豫发改社会〔2022〕76号),新建住宅项目配建200平方米以上托育服务设施。
 - 物业管理用房配建:应当按照物业管理区域内总建筑面积配置,建筑面积2万平方米以下的,物业管理用房面积不低于80平方米;超过2万平方米至20万平方米部分,按照4‰的比例配置;超过20万平方米至30万平方米部分,按照3‰的比例配置;超过30万平方米以上部分,按照2‰的比例配置。
 - 配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施、托育服务设施、物业管理用房,应相对集中,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。同时应与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用(平发〔2019〕13号)。
 - 机动车停车位配建:新建商品住宅套型建筑面积在130平方米以下的(含130平方米),配建标准不小于1.0车位/户;套型建筑面积在130-150平方米之间的(含150平方米),配建标准不小于1.2车位/户;套型建筑面积在150平方米以上的,配建标准不小于1.5车位/户;商业配建标准不小于1.0车位/百平方米建筑面积;幼儿园不少于4车位/百师生。
 - 非机动车停车位配建:住宅建筑不小于1.5车位/户,住宅充非机动车位应不少于非机动车停车位总数的50%;商业配建标准不小于3车位/百平方米建筑面积;幼儿园不少于10车位/百师生。
 - 配建机动车停车位应100%建设充电设施或预留安装条件,其中不少于20%的车位应与住宅项目同步建成充电设施;新建住宅项目应按河南省地方标准《电动自行车停放充电场所消防安全管理规范》(DB41/T 2362-2022)文件要求,设置电动自行车停放场所和充电装置。
 - 配建文化活动站一处,室外健身场地一处以及社区商业网点一处,配建标准按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018五分钟生活圈配建要求配建。新建住宅项目体育用地建设标准严格按照《河南省全民健身实施计划(2016-2020年)的通知》(豫政〔2016〕69号)和《河南省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》(豫政〔2015〕44号)的有关要求执行。新建居住区和社区要按相关标准规范配建群众健身设施,按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米执行,并与住宅主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用,不得挪用或侵占。
 - A地块须配建变电室一处,建筑面积不少于40平方米。
 - A地块须配建公厕一处,建筑面积30-60平方米。
 - 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》(GB 50763-2012)的要求。
 - 新建住宅小区应按照《关于推进河南省智能快件(信包)箱建设的实施意见》要求,设置智能快件(信包)箱,应按每满300户90-130个格口的标准配置,每90-130个格口宜为一套智能快件(信包)箱。智能快件(信包)箱服务设施应集中配建,优先设置在小区出入口处。
 - 配建一处六班幼儿园,建筑面积不应少于2000平方米。配套设施与建设同步规划、同步设计、同步建设、同步验收。
 - 图中所标地上建筑控制线距离为地上建筑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、法规及地方相关技术管理规定等要求。
 - 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防、日照等要求。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。
 - 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。
 - 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规划确定。
 - A地块(含A-01、A-02地块)应与西侧大营村用地公共服务设施共享,形成完整的居住街坊,其中A-01-02地块应纳入西侧大营村用地进行整体规划;若A-02地块和A-01-01地块为同一产权单位时,(1)公共服务设施可按总地块规划条件配建,(2)退界距离在满足相关规范情况下可突破相邻地块建筑控制线建设,(3)地块出入口可共享使用。
 - 规划的强制性内容不得随意调整,变更规划的强制性内容必须经法定程序审批。

注:1、图中所标坐标为2000国家大地坐标系,高程为1985国家高程基准。
2、图中所标尺寸单位均为米。