

市规划和土地管理委员会纪要（2024）3号 附件 2(2)

平宝大道与祥云路交叉口西南角地块
控制性详细规划

2024年5月10日

平顶山市规划和土地管理委员会2024年第三次全体会议原则通过了平宝大道与祥云路交叉口西南角地块控制性详细规划。

一、用地位置

位于城乡一体化示范区平宝大道与祥云路交叉口西南角。

二、用地性质

本次规划包含7个地块，其中A-01、A-04地块为防护绿地(1402)，A-06、A-07地块为公园绿地(1401)，A-02地块为二类城镇住宅用地(070102)兼容商业用地(0901)；A-03地块为幼儿园用地(080404)，A-05地块为商业用地(0901)。

三、地块控规指标

A-01地块（防护绿地）

(1) 规划用地面积：22414.47m²。

A-02地块（二类城镇住宅用地）

(1) 规划用地面积：72857.45m²；

(2) 容积率：不大于2.0；

(3) 建筑密度：不大于25%；

(4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于54米；

(6) 兼容比例：3%—5%。

A-03地块（幼儿园用地）

(1) 规划用地面积：4655.45m²；

(2) 容积率：不大于0.7；

(3) 建筑密度：不大于30%；

(4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于15米。

A-04地块（防护绿地）

(1) 规划用地面积：6131.0m²。

A-05地块（商业用地）

(1) 规划用地面积：85642.06m²；

(2) 容积率：不大于2.2；

(3) 建筑密度：不大于55%；

(4) 绿地率：不小于30%；

(5) 建筑高度：不大于54米。

A-06地块（公园绿地）

(1) 规划用地面积：35324.0m²；

(2) 绿地率：不小于70%。

A-07地块（公园绿地）

(1) 规划用地面积：21188.94m²；

(2) 绿地率：不小于70%。

四、建筑设计要求

1. 道路控制

平宝大道道路红线宽度60米；祥云路道路红线宽度30米；福泉路道路红线宽度30米，兴平路道路红线20米，碧清路道路红线20米。

2. 建筑退让距离

A-02地块：

地上建筑：规划建筑退平宝大道道路红线不少于30米（其中退绿线不少于10米）；退祥云路道路红线均不少于14.5米（其中退绿线不少于7米）；退兴平路、碧清路道路红线均不少于8米（其中退绿线不少于5米），与A-03相接处退用地边界不少于6米。（详细见附图）

地下建筑：规划建筑退平宝大道道路红线不少于25米（其中退绿线不少于5米）；退祥云路道路红线均不少于12.5米（其中退绿线不少于5米）；退兴平路、碧清路道路红线均不少于8米（其中退绿线不少于5米），与A-03相接处退用地边界不少于6米。（详细见附图）

A-03地块：

地上建筑：规划建筑退兴平路、碧清路道路红线均不少于8米（其中退绿线不少于5米），与A-02相接处退用地边界不少于6米。（详细见附图）

A-05地块：

地上建筑：规划建筑退平宝大道道路红线不少于30米（其中退绿线不少于10米）；退兴平路道路红线均不少于8米（其中退绿线不少于5米），退西、南用地边界不少于10米。（详细见附图）

地下建筑：规划建筑退平宝大道道路红线不少于25米（其中退绿线不少于5米）；退兴平路道路红线均不少于8米（其中退绿

线不少于5米),退西、南用地边界不少于5米。(详细见附图)

3. 交通出入口方位:规划机动车出入口通向祥云路、福泉路、兴平路、碧清路。

4. 其他要求

(1) 本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

(2) 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。

(3) 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。

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

(5) 规划场地内必须设置与居住建筑配套的健民体育设施;用地内新建住宅楼房邮政报箱安装率达到100%。

(6) 图中所标建筑控制线距离为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,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。

(7) 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。

(8) 非机动车停车场(库)应设置在方便居民使用的位置。

(9) 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。

(10) 新建民用建筑应满足绿色建筑标准。

(11) 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。

(12) 规划地块应按照《关于推进河南省智能快件(信包)箱建设的实施意见》要求设置快件设施。

(13) 本次规划范围内的用地标高、建筑物布置、交通组织、工程管线敷设应与长安大道北侧和未来路东侧绿化带统一设计，顺畅衔接，便于南侧和西侧人行交通的引入。

五、配建设施要求

1、机动车停车位配建标准：住宅不少于1.2辆/户，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应符合：住宅不少于1.5辆/户，商业按每100平方米商业建筑面积不少于6辆配置。

2、规划地块内须配建社区服务用房、社区养老设施和物业管理用房：

(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30平方米的标准配建，不足1000户的

按300平方米配建。配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施，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）。

(2) 物业管理用房配建：居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置，建筑面积2万m²以下的，物业管理用房面积不低于80m²；超过2万m²至20万m²部分，按照4%的比例配置；超过20万m²至30万m²部分，按照3%的比例配置；超过30万m²以上部分，按照2%的比例配置。

(3) 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。

3、A-02地块配建文化活动站一处，建筑面积不少于300平方米；A-02地块配建卫生站一处，建筑面积不少于300平方米；A-03地块幼儿园建设规模应不低于6班，并满足周边居住区适龄儿童入园需要。

4、居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：(1) 新区建设不应低于0.50m²/人，旧区建设不应低于0.35m²/人。(2) 宽度不应小于8m。(3) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

5、A-02、A-05地块各配建一处公厕，宜设置于人流集中处，建筑面积不少于100平方米。

6、A-02、A-05地块各配建一处变电室，宜结合变电室负荷半径设置，建筑面积不少于100平方米。

7、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。

8、规划地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。

9、新建住宅项目应按照《关于加强电动汽车充电基础设施规划管理的通知》要求，配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件。

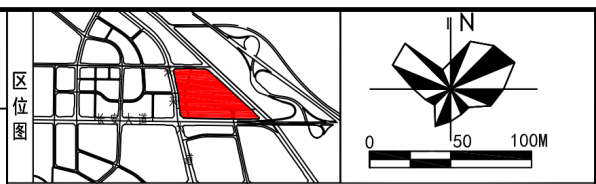
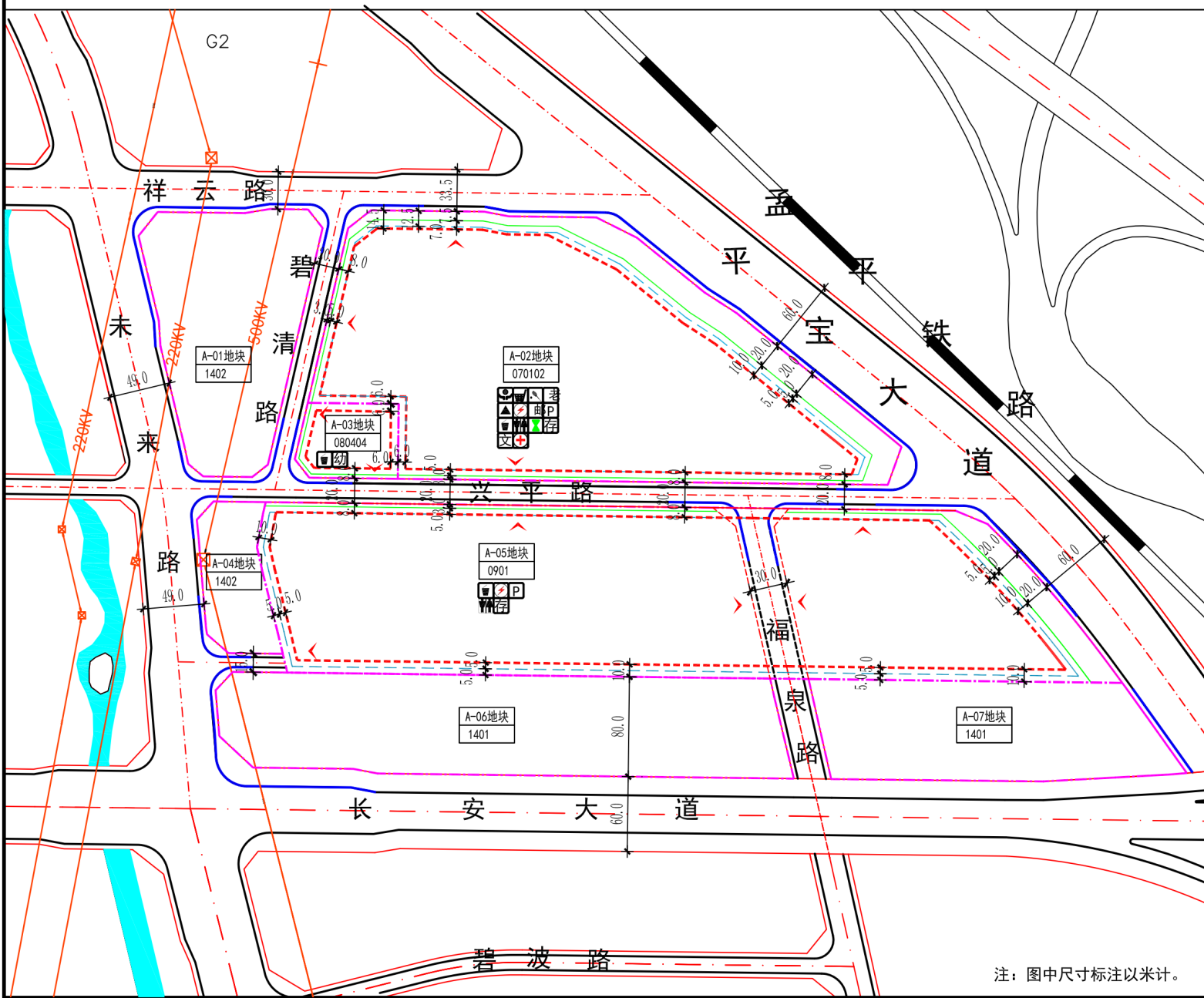
六、市政配套设施

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。

平宝大道与祥云路交叉口西南角地块控制性详细规划



控制指标

地块编号	A-01地块	A-02地块	A-03地块	A-04地块	A-05地块	A-06地块	A-07地块
用地性质(代码)	防护绿地(1402)	二类城镇住宅用地(070102)	幼儿园用地(080404)	防护绿地(1402)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)	公园绿地(1401)
规划用地面积(m ²)	2244.47	7287.45	4655.45	6131.00	8542.06	35324.00	21188.94
建筑密度	—	≤25%	≤30%	—	≤55%	—	—
容积率	—	≤2.0	≤0.7	—	≤2.2	—	—
建筑高度(米)	—	≤54	≤15	—	≤54	—	—
覆盖率	—	≥35%	≥35%	—	—	—	—
建筑间距	—	—	—	—	—	—	—
用地兼容(代码)	—	商业用地(0901)	—	—	—	—	—
机动车停车位配建标准	住宅: 不少于1.2辆/户, 建筑面积大于等于40平方米的户每户不少于1.5个, 商业: 按每100平方米商业建筑面积不少于1辆配置						
非机动车停车位配建标准	住宅: 不少于1.5辆/户, 商业: 按每100平方米商业建筑面积不少于4辆配置						
配套设施	如图示						
日照间距	日照间距应符合《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)、《民用建筑通则》(GB 55031-2022)有关规定						
防火间距	防火间距应符合《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014/2018版)、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)有关规定						
建筑面积(m ²)	145714.9	2258.81	—	188412.54	—	—	—
机动车出入口方位	—	—	—	—	—	—	—
建筑后退距离(m)	—	—	—	—	—	—	—
人口容量(人)	—	4200	—	—	—	—	—
建筑风格	建筑风格以现代风格为主, 外观造型简洁明快, 并应从整体空间形态的要求, 处理好与周边环境的关系。						
建筑色彩	建筑色彩以素雅、明净为基调, 中低饱和度色调						
环境要素	注重生态安全、未来感、平宝大道等城市道路沿街景观塑造, 处理好环境与道路的关系, 营造城市道路良好的沿街界面。						

引导性指标

建筑密度	—	≤25%	≤30%	—	≤55%	—	—
容积率	—	≤2.0	≤0.7	—	≤2.2	—	—
建筑高度(米)	—	≤54	≤15	—	≤54	—	—
覆盖率	—	≥35%	≥35%	—	—	—	—
建筑间距	—	—	—	—	—	—	—
防火间距	—	—	—	—	—	—	—
建筑面积(m ²)	145714.9	2258.81	—	188412.54	—	—	—
机动车出入口方位	—	—	—	—	—	—	—
建筑后退距离(m)	—	—	—	—	—	—	—
人口容量(人)	—	4200	—	—	—	—	—
建筑风格	建筑风格以现代风格为主, 外观造型简洁明快, 并应从整体空间形态的要求, 处理好与周边环境的关系。						
建筑色彩	建筑色彩以素雅、明净为基调, 中低饱和度色调						
环境要素	注重生态安全、未来感、平宝大道等城市道路沿街景观塑造, 处理好环境与道路的关系, 营造城市道路良好的沿街界面。						

- ### 公共配套设施
- 规划地块内应设置社区服务用房、社区养老服务设施和管理用房;
 - (1) 新建住宅小区社区服务用房, 由开发建设单位按照每100户居民不低于30平方米的标准配建, 不足1000户的住宅小区按300平方米标准配建, 不足1000户的住宅区按300平方米标准配建, 配建的社区服务用房和社区养老服务设施, 与居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用(平发〔2019〕13号)。
 - (2) 物业管理用房配建: 居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配建, 建筑面积2万平方米以下的, 物业管理用房面积不少于80平方米; 超过2万平方米部分, 按照下列比例配置: 超过20万平方米部分, 按照2%的比例配置; 超过30万平方米以上部分, 按照2%的比例配置。
 - (3) 应当在规划中, 具备供水、供电、通信、燃气、通风等基础设施和物业管理用房, 配置生活垃圾箱、电梯等设置。
 - A-02地块配建文化活动站一处, 建筑面积不少于300平方米; A-02地块配建卫生站一处, 建筑面积不少于300平方米; A-03地块幼儿园建设规模应不低于6班; 并满足周边居住区适龄儿童入园需求。
 - 居住街坊内中级的绿地建设, 应符合下列规定: (1) 新区建设不应低于0.50m²/人, 旧区建设不应低于0.30m²/人; (2) 宽度不应小于8m; (3) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3, 其中应设置老年人、儿童活动场地。

- ### 市政设施配套
- A-02、A-05地块各配建一处公厕, 宜设置于人流集中处, 建筑面积不少于100平方米。
 - A-02、A-05地块各配建一处变电室, 宜结合变电站负荷半径设置, 建筑面积不少于100平方米。
 - 规划地块按照《河南省城镇新建住宅电力建设和管理办法》要求设置供电设施。
 - 规划地块内应设置垃圾收集站及再生资源回收点。
 - 新建住宅项目应按照《关于加强电动汽车充电基础设施规划管理的通知》要求, 配建停车位100%建设充电设施或预留建设安装条件。

- ### 其他要求
- 本规划用地分类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》执行。
 - 用地兼容控制, 即对用地性质上的建筑密度与地上总建筑面积的比例。
 - 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。
 - 规划地块内应设置绿地率不低于100%, 应符合《海绵城市建设技术指南》(GB50333-2012)要求。
 - 规划地块内应设置与周边建筑相协调的健身休闲设施; 用地范围内应设置与周边建筑相协调的健身休闲设施。
 - 图中所标注控制线为强制性控制线, 强制性控制线具有法定效力, 强制性控制线一经划定, 不得擅自修改, 确需修改的, 应经原审批机关批准。
 - 人防设施按照《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)要求设置。
 - 非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图及竖向确定。
 - 新建民用建筑应满足绿色建筑标准。
 - 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)及国家、省、市有关法规规定执行。
 - 规划地块按照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)要求进行配套设施建设。
 - 未来规划范围内的用地标高、建筑物布置、交通组织、工程管线应与长安大道北侧和未来路东侧绿化带统一设计, 风貌协调, 便于南侧和西侧人行交通的引入。

