

平安大道西段西环路周边地块控制性详细
规划中 E01 地块、E03 地块和 E04 地块分地
块方案

一、用地位置

规划地块位于平安大道以北、西环路以东、经九路以西。

二、用地性质

E01地块用地性质为商务金融用地(0902), E02地块用地性质为公园绿地 (1401), E03地块用地性质为商业用地(0901), E04地块用地性质为商业用地 (0901)。

三、分地块原由

平安大道西段西环路周边地块控制性详细规划于2019年2月27日经平顶山市人民政府批复。因规划地块内现状建筑拆除安置进展缓慢, 根据新华区政府供地计划安排, 需将原控规中E01、E03、E04地块分地块。

四、规划控制指标

E01地块

1. 规划用地面积: 43655.74平方米;
2. 建筑密度: 不大于45%;
3. 容积率: 不大于1.5;
4. 绿地率: 不小于15%;
5. 建筑高度: 不大于40米。

其中E01-1地块

1. 规划用地面积: 22692.84平方米;
2. 建筑密度: 不大于45%;
3. 容积率: 不大于1.5;

4. 绿地率：不小于15%;
5. 建筑高度：不大于40米。

E01-2地块

1. 规划用地面积：14851.64平方米;
2. 建筑密度：不大于45%;
3. 容积率：不大于1.5;
4. 绿地率：不小于15%;
5. 建筑高度：不大于40米。

E01-3地块

1. 规划用地面积：6111.26平方米;
2. 建筑密度：不大于45%;
3. 容积率：不大于1.5;
4. 绿地率：不小于15%;
5. 建筑高度：不大于40米。

E02地块

1. 规划用地面积：3493.46平方米。

E03地块

1. 规划用地面积：86080.40平方米;
2. 建筑密度：不大于45%;
3. 容积率：不大于1.0;
4. 绿地率：不小于15%;
5. 建筑高度：不大于30米。

其中E03-1地块

1. 规划用地面积：78573.14平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；
3. 容积率：不大于1.0；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不大于30米。

E03-2地块

1. 规划用地面积：7507.26平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；
3. 容积率：不大于1.0；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不大于30米。

E04地块

1. 规划用地面积：136899.56平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；
3. 容积率：不大于1.0；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不大于30米。

其中E04-1地块

1. 规划用地面积：105066.45平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；
3. 容积率：不大于1.0；

4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不大于30米。

E04-2地块

1. 规划用地面积：31833.11平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；
3. 容积率：不大于1.0；
4. 绿地率：不小于15%；
5. 建筑高度：不大于30米。

五、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 建筑退让距离

E01-1地块：地上建筑控制线退西环路道路红线不少于30米（其中退西环路绿化控制线不少于10米），退东侧用地边界不少于7.5米，退北侧用地边界不少于5米，退南侧用地边界不少于5米。（详见附图）

E01-2 地块：地上建筑控制线退西环路道路红线不少于30米（其中退西环路绿化控制线不少于10米），退平安大道道路红线不少于30米（其中退平安大道绿化控制线不少于10米），退东侧用地边界不少于7.5米，退北侧用地边界不少于5米。（详见附图）

E01-3 地块：地上建筑控制线退西环路道路红线不少于30米（其中退西环路绿化控制线不少于10米），退东侧用地边界不少于7.5米，退北侧用地边界不少于10米，退南侧

用地边界不少于 5 米。(详见附图)

E03-1地块：地上建筑控制线退平安大道道路红线不少于30米（其中退平安大道绿化控制线不少于10米），退纬一路道路红线不少于15米，退经八路道路红线不少于10米，退西侧用地边界不少于7.5米。(详见附图)

E03-2 地块：地上建筑控制线退平安大道道路红线不少于 30 米（其中退平安大道绿化控制线不少于 10 米），退西侧用地边界不少于 5 米，退东侧用地边界不少于 5 米，退北侧用地边界不少于 5 米。(详见附图)

E04-1地块：地上建筑控制线退平安大道道路红线不少于30米（其中退平安大道绿化控制线不少于10米），退纬一路道路红线不少于15米，退经八路道路红线不少于10米，退东侧用地边界不少于7.5米。(详见附图)

E04-2地块：地上建筑控制线退平安大道道路红线不少于30米（其中退平安大道绿化控制线不少于10米），退经九路道路红线不少于20米，退西侧用地边界不少于7.5米，退北侧用地边界不少于5米。(详见附图)

2. 道路交通设施设置要求

(1) 西环路道路红线宽度为 60 米，平安大道（经八路—经九路）道路红线宽度为 66 米，平安大道（经八路—西环路）道路红线宽度为 74 米，纬一路道路红线宽度为 40 米，经八路道路红线宽度为 30 米，经九路道路红线宽度为 40 米。

(详见附图)

(2)西环路(东侧)、平安大道(北侧)绿化控制线 20.0 米。

(3)交通出入口方位

E01地块出入口通向西环路、平安大道。

E03地块出入口通向平安大道、纬一路、经八路。

E04地块出入口通向经八路、经九路、纬一路。

(4)停车位配建标准

1)机动车:按照《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》配建。

2)非机动车:按照《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》配建。

六、公共服务设施配建要求

1.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。

2.按照《河南省物业管理条例》配建物业管理用房。

3.按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》配建通信基础设施,独立设置建设不小于20平方米基站机房和不小于15平方米信源设备机房(室内分布)等通信基础设施空间和建筑物。

4.E03地块和E04地块配建的公厕建筑面积不少于60平方米。

七、市政基础设施配建要求

1. 规划地块配建垃圾收集点，应采用分类收集，宜采用密闭方式。
2. 规划地块按照有关要求设置供配电设施，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。
3. 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。

八、建筑设计要求

1. 建筑风格以现代风格为主，外观造型简洁明快，并应服从整体空间形态的要求，处理好与周边环境的关系。
2. 建筑色彩以“清灰、雅白”为基调，具体按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》要求控制。
3. 注重沿街景观的塑造，处理好环境与道路的关系，临城市道路应营造良好的沿街界面。

九、其它要求

- 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、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。
- 3、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。
- 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，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。

5、非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置。

6、新建建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，并符合《河南省绿色建筑评价标准》（DBJ41T 109-2020）和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。

7、该地块处于采煤塌陷区，根据中化地质河南局集团有限公司出具的《平顶山市新华区平安大道与西环路交叉口东北角地块地质灾害危险性评估报告》与中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的《平顶山华耀城项目地块采空区地基稳定性评价》的结论，A-1区新建8层（建筑高度限制在30m以下）及以下建筑物是可行的，A-2区新建13层（建筑高度限制在45m以下）及以下建筑物是可行的，但新建建筑物必须采取一定的抗变形措施。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。

8、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。新建建筑物的抗变形设计须经中煤科工集团唐山研究院有限公司审核确认。

9、地块的建筑限高为地块内允许的最高高度，建筑物的高度及层数应严格按照《平顶山市新华区平安大道与西环路交叉口东北角地块地质灾害危险性评估报告》与《平顶山华耀城项目地块采空区地基稳定性评价》进行设计、施工。

10、E01地块西南角、E03地块东北角和东南角需配建街头绿地，面积均不少于400平方米；E04地块四角需配建街头绿地，面积均不少于400平方米。

11、E01、E03及E04地块中部东西向应建设贯穿地块东西的道路。

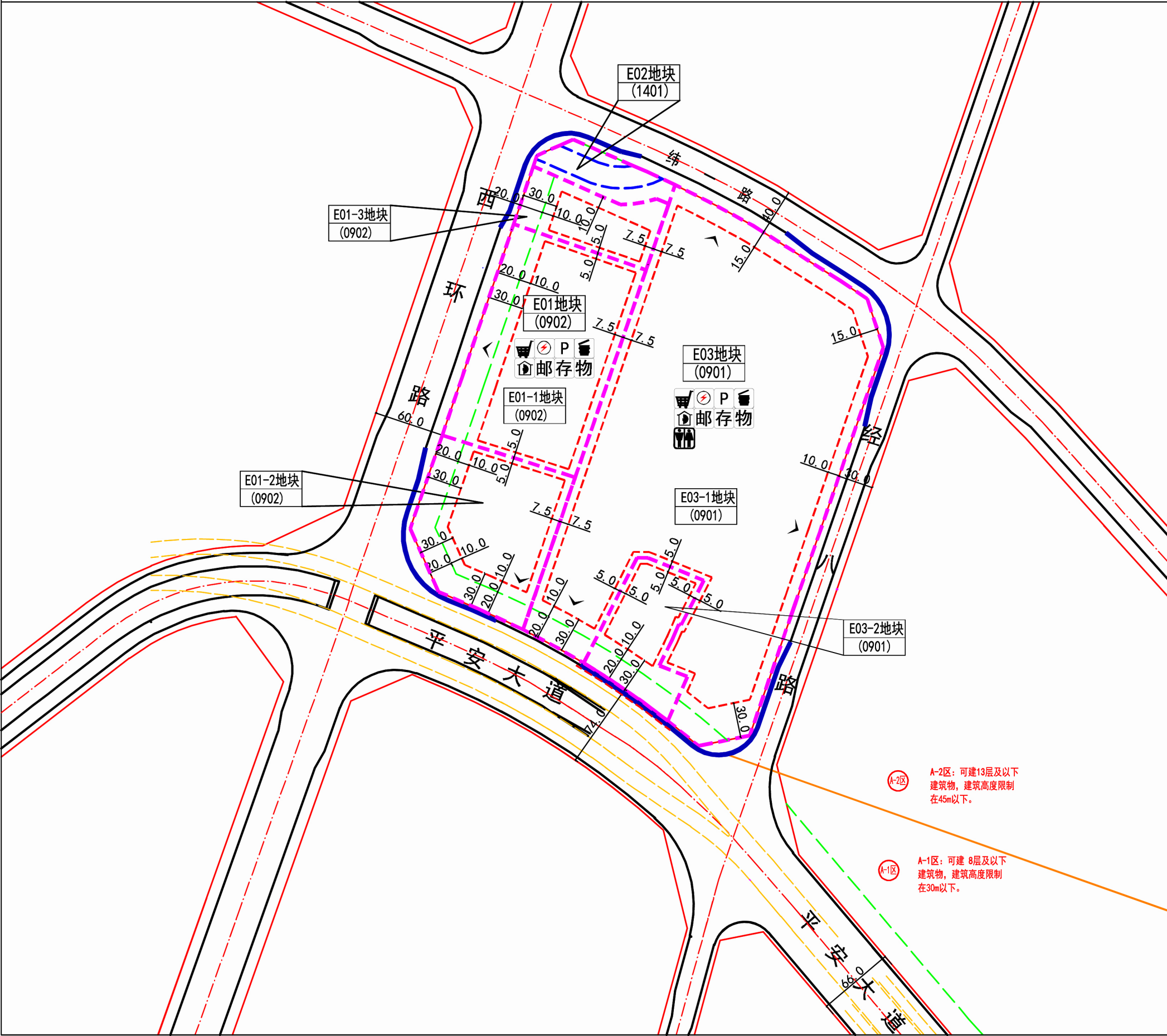
12、地块内高压线均应改造为地下铺设方式。

13、E01-1、E01-2和E01-3地块配套设施应统一考虑，E03-1和E03-2地块配套设施应统一考虑，E04-1和E04-2地块配套设施应统一考虑，修规阶段各地块按照整体功能布局进行落实，控制指标满足E01、E03及E04地块总控制指标要求。

14、若E01-1、E01-2和E01-3地块为同一产权单位时，

相邻退界可不考虑；若E03-1和E03-2地块为同一产权单位时，
相邻退界可不考虑；若E04-1和E04-2地块为同一产权单位时，
相邻退界可不考虑。

平安大道西段西环路周边地块控制性详细规划中E01地块、E03地块和E04地块分地块出指标



区位图

0 10 20 40m

控制指标								
地块编号		其中				其中		
		E01-1地块	E01-2地块	E01-3地块	E02地块	E03地块	E03-1地块	E03-2地块
规定性指标	用地性质(代码)	商务金融用地(0902)	商务金融用地(0902)	商务金融用地(0902)	商务金融用地(0902)	公园绿地(1401)	商业用地(0901)	商业用地(0901)
	规划用地面积(㎡)	43655.74	22692.84	14851.64	6111.26	3493.46	86080.40	78573.14
	建筑密度	≤45%	≤45%	≤45%	≤45%	——	≤45%	≤45%
	容积率	≤1.5	≤1.5	≤1.5	≤1.5	——	≤1.0	≤1.0
	绿地率	≥15%	≥15%	≥15%	≥15%	——	≥15%	≥15%
	建筑高度(米)	≤40.0	≤40.0	≤40.0	≤40.0	——	≤30.0	≤30.0
	用地兼容比例	——	——	——	——	——	——	——
	用地兼容(代码)	——	——	——	——	——	——	——
	机动车出入口方位	西南	——	——	——	——	东 南 北	——
	机动车停车位配建标准	按照《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》配建。						
非机动车停车位配建标准	按照《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》配建。							
防火间距	防火间距标准应符合《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014) 2018版、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022) 有关规定。							
引导性指标	建筑面积(㎡)(≤)	65483.61	——	——	——	——	86080.40	——
	人口容量(人)	——	——	——	——	——	——	——
	建筑风格	建筑风格以现代风格为主,外观造型简洁明快,并应服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“清灰、素白”为基调,具体按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》要求控制。						
环境要素	注重沿街景观的塑造,处理好环境与道路的关系,临城市道路应营造良好的沿街界面。							
公共设施配套	1.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。 2.按照《河南省物业管理条例》配建物业管理用房。 3.按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》配建通信基础设施,独立设置建设不小于20平方米基站机房和不小于15平方米信源设备机房(室内分布)等通信基础设施空间和建筑物。 4.E03地块配建的公厕建筑面积不少于60平方米。							
	1.规划地块均配建垃圾收集点,应采用分类收集,宜采用密闭方式。 2.规划地块按照有关要求设置配电设施,应布置在地上并满足防洪涝规划建设要求。 3.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。							
	1.本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。 2.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。 3.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。 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,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。 5.非机动车停车场(库)应设置在方便居民使用的位置。 6.新建建筑应当按照绿色建筑标准进行建设,并符合《河南省绿色建筑评价标准》(DBJ41T 109-2020)和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。 7.该地块处于采煤塌陷区,根据中化地质河南局集团有限公司出具的《平顶山市新华区平安大道与西环路交叉口东北角地块地质灾害危险性评估报告》与中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的《平顶山华耀城项目地块采空区地基稳定性评价》的结论,A-1区新建8层(建筑高度限制在30m以下)及以下建筑物是可行的,A-2区新建13层(建筑高度限制在45m以下)及以下建筑物是可行的,但新建建筑物必须采取一定的抗变形措施。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。 8.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。新建建筑物的抗变形设计须经中煤科工集团唐山研究院有限公司审核确认。 9.地块的建筑限高为地块内允许的最高高度,建筑物的高度及层数应严格按照《平顶山市新华区平安大道与西环路交叉口东北角地块地质灾害危险性评估报告》与《平顶山华耀城项目地块采空区地基稳定性评价》进行设计、施工。 10.E01地块西南角、E03地块东北角和东南角需配建街头绿地,面积均不少于400平方米。 11.E01、E03地块中部东西向应建设贯穿地块东西的道路。 12.地块内高压线均应改造为地下铺设方式。 13.E01-1、E01-2和E01-3地块配套设施应统一考虑,E03-1和E03-2地块配套设施应统一考虑,修规阶段各地块按照整体功能布局进行落实,控制指标满足E01、E03地块总控制指标要求。 14.若E01-1、E01-2和E01-3地块为同一产权单位时,相邻退界可不考虑;若E03-1和E03-2地块为同一产权单位时,相邻退界可不考虑。							
	市政设施配套							
其他要求								

图例

A-01 地块编号

道路红线

15.0 尺寸标注

采煤塌陷区影响范围线

用地边界

道路中心线

机动车出入口方位

道路绿化控制线

地上建筑控制线

道路侧石线

禁止机动车开口路段

物业管理用房

垃圾收集点

通信综合接入机房

配电室

公共厕所

邮件和快递送达设施

非机动车停车场(库)

机动车停车场(库)

商业网点

