

**平顶山市监管中心(平顶山市看守所、平顶山市拘留所、平顶山市公安强制隔离戒毒所)建设项目控制性详细规划 JD-D3-01 地块分地块方案**

2025 年 10 月 11 日

平顶山市自然资源和规划局2025年第三次业务审查会原则通过了平顶山市监管中心(平顶山市看守所、平顶山市拘留所、平顶山市公安强制隔离戒毒所)建设项目控制性详细规划JD-D3-01地块分地块方案。

## 一、项目位置

项目地块位于平顶山市新华区，东邻经七路，南邻纬四路，西邻西环路，北邻纬三路。

## 二、用地性质

项目地块规划用地性质为监教场所用地(1505)。

注:由于国家用地分类标准的变化,原控规依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)该地块用地性质为安保用地(H42),本次规划依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(自然资发〔2023〕234号)》执行,用地性质替换为监教场所用地(1505)。

## 三、原控规情况

平顶山市监管中心(平顶山市看守所平顶山市拘留所、平顶山市公安强制隔离戒毒所)建设项目控制性详细规划于2023年8月23日经人民政府批复,原控规将用地分为JD-D1-01和JD-D3-01两个地块,用地性质均为安保用地。

## 四、分地块原由及方案

因前期征地测量边界与实际批复控规边界存在误差,导致JD-D3-01地块内有134.38平方米用地未及时上报征收,

为不影响后续项目建设，本次对 JD-D3-01 地块进行分地块出指标，划分为 JD-D3-01-01 和 JD-D3-01-02 地块，其余控制性详细规划指标保持不变，先行供应 JD-D3-01-01 地块土地，待后续 JD-D3-01-02 地块完成征收后再供地。

## 五、分地块方案控制指标

JD-D3-01 地块规划用地性质： 监教场所用地（1505）；

规划用地面积: 72666.32m<sup>2</sup>;

建筑密度: 不大于 33%;

容积率: 不大于 0.6;

绿地率: 不小于 30%;

建筑高度: 不大于 42.0 米;

其中，

JD-D3-01-01 地块规划用地性质： 监教场所用地（1505）；

规划用地面积: 72531.94m<sup>2</sup>;

建筑密度: 不大于 33%;

容积率: 不大于 0.6;

绿地率: 不小于 30%;

建筑高度: 不大于 42.0 米;

JD-D3-01-02 地块规划用地性质： 监教场所用地（1505）；

规划用地面积: 134.38m<sup>2</sup>;

建筑密度: 不大于 33%;

容积率: 不大于 0.6;

绿地率: 不小于 30%;

建筑高度: 不大于 42.0 米。

## 六、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

### (一) 道路交通设施设置要求

#### 1. 道路控制要求

西环路道路红线宽度 60.0 米, 绿化带宽度 20.0 米; 纬三路道路红线宽度 30.0 米; 经七路道路红线宽度 20.0 米, 绿化带宽度 5.0 米; 纬四路道路红线宽度 40.0 米, 绿化带宽度 10.0 米。(详见附图)

#### 2. 机动车出入口方位

JD-D3-01 地块机动车出入口通向西侧西环路、南侧纬四路、东侧经七路。

#### 3. 停车位配建标准

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)》执行。

### (二) 建筑控制要求

本次将 JD-D3-01 地块划分为 JD-D3-01-01 和 JD-D3-01-02 地块, JD-D3-01-01 和 JD-D3-01-02 地块规划建筑退让统筹考虑。

JD-D3-01 地块地上建筑: 东侧退经七路道路红线 8.0 米, 其中退绿线 5.0 米; 南侧退纬四路道路红线不少于 25.0 米, 其中退绿线 15.0 米; 西侧退西环路道路红线最近处不少于

40.0 米，其中退绿线 20.0 米；北侧退纬三路道路红线最近处不少于 8.0 米。（详见附图）

JD-D3-01 地块地下建筑：东侧退经七路道路红线 8.0 米，其中退绿线 5.0 米；南侧退纬四路道路红线不少于 15.0 米，其中退绿线 5.0 米；西侧退西环路道路红线最近处不少于 25.0 米，其中退绿线 5.0 米；北侧退纬三路道路红线最近处不少于 8.0 米。（详见附图）



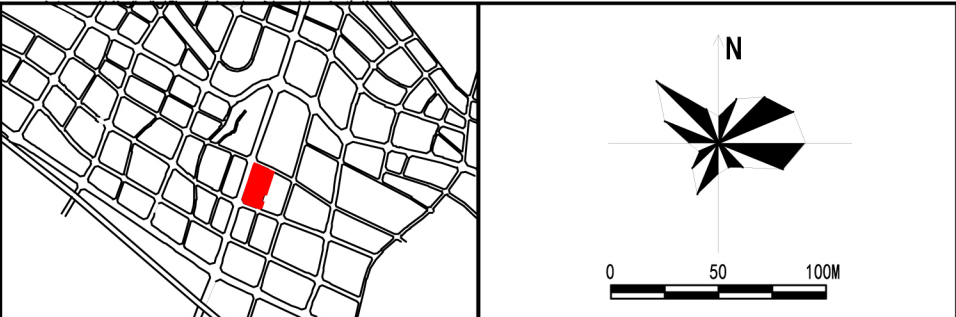
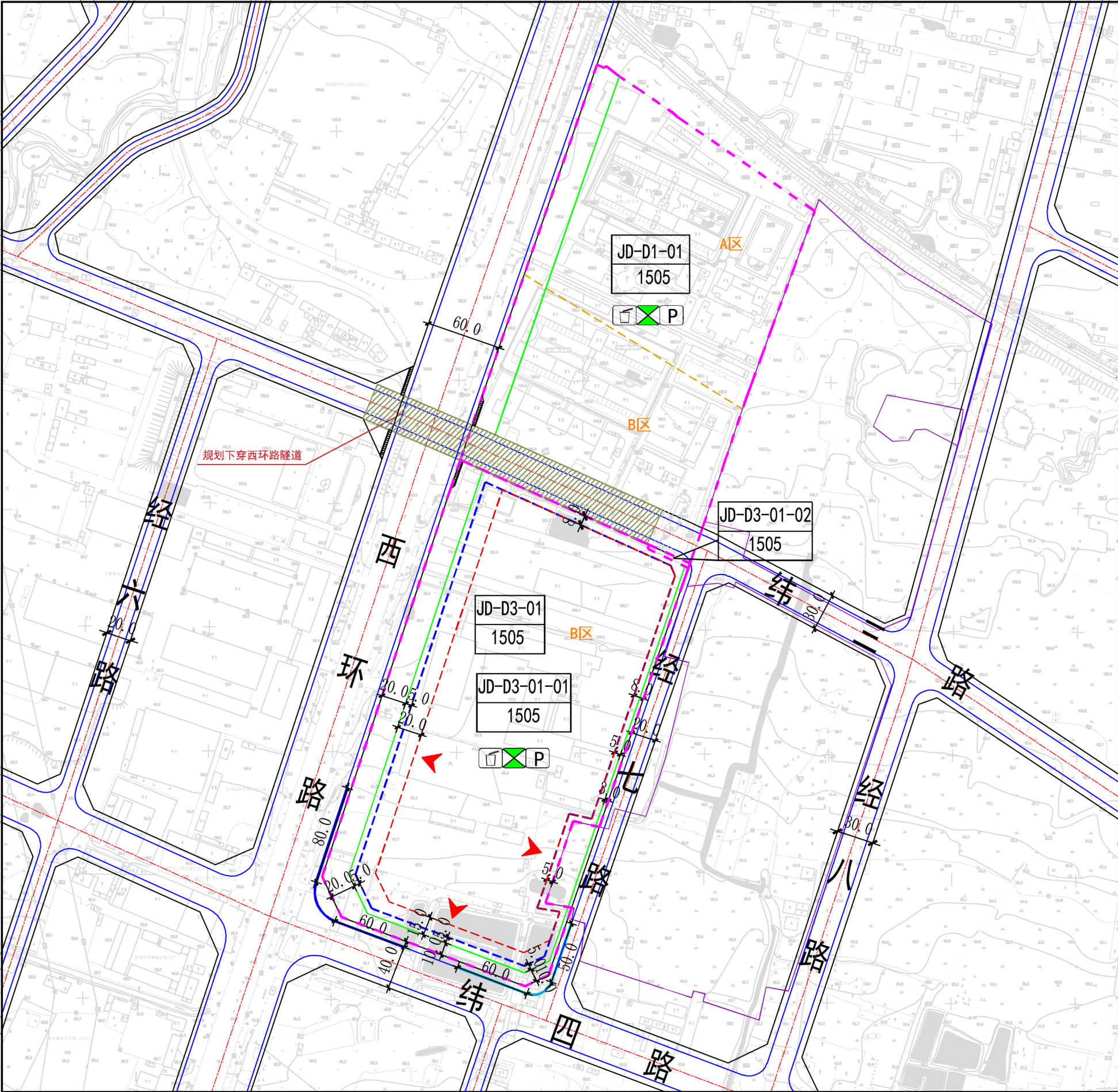


图 例

—

地块边界

—

绿化控制线

▲

出入口方位

A1

地块名称

🗑️

垃圾收集点

—

道路中心线

—

道路红线

—

道路绿石线

1505

用地性质

P

机动车停车场

—

地上建筑控制线

—

地稳界限

—

城镇开发边界

—

禁止开口线

🔄

再生资源回收点

—

地下建筑控制线

35.0

尺寸标注

—

坐标标注

B区

地质分区

地块规划控制指标表						
用地代号	用地性质	总用地面积 (㎡)	建筑密度 (%)	容积率 (≤)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
JD-D3-01地块	监狱场所用地 (1505)	72666.32	33.0%	0.6	30.0%	42.0
其中	JD-D3-01-01地块	72531.94	33.0%	0.6	30.0%	42.0
	JD-D3-01-02地块	134.38	33.0%	0.6	30.0%	42.0

- 土地使用和建筑规划管理导则
- 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（自然资发〔2023〕234号）》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》，并根据《平顶山市海绵城市专项规划》确定下沉式绿地率、透水铺装率、绿色屋顶率的控制指标。

3、机动停车场（库）配建：按照《平顶山市建筑物配建停车位指标（试行）》执行。

4、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，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的要求。

5、边界围墙与监区围墙均采用实体墙，边界围墙3米实墙+1.5钢网墙；监区围墙采用9米高砼墙。高度均超过人的正常视线高度。项目周围建设的控制范围和建筑高度，应满足看守所、拘留所、强制隔离戒毒所的安全和保密要求。监区围墙安全隔离带宽度外侧不应小于5米，内侧不应小于7米。

6、规划和建筑设计必须在建筑退界距离的要求下，满足日照、人防、消防、安全等要求。

7、采用现代建筑风格，建筑形体、色彩、立面等设计应体现出坚固、庄重、威严的特征。

8、处在采煤塌陷区的地块按照中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的地稳报告分析为该规划的重要依据，规划范围内的建设必须符合《平顶山市监管中心（平顶山市看守所、平顶山市拘留所、平顶山市公安强制隔离戒毒所）项目采空区地基稳定性评价报告》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。

9、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及周边区域进行煤层的开采和复采，确保工程的正常安全使用。

10、地块内需预留一站式泵房地下布局空间。