

开源路与长江路交叉口西北角地块 控制性详细规划

2025年10月11日

平顶山市国土空间规划委员会2025年第三次全体会议原则通过了开源路与长江路交叉口西北角地块控制性详细规划。

一、用地位置

项目位于湛河区开源路与长江路交叉口西北角。

二、用地性质

本次规划共分为三个地块，其中，A地块用地性质为商业用地（0901），B地块用地性质为科研用地（0802），C地块用地性质为公园绿地（1401）。

三、规划控制指标

A地块

1. 规划用地面积:36337.43平方米;
2. 建筑密度: 不大于40%;
3. 容积率: 不大于1.5;
4. 绿地率: 不小于30%;
5. 建筑高度: 不大于60米;

B地块

1. 规划用地面积:90486.33平方米;
2. 建筑密度: 不大于40%;
3. 容积率: 不大于1.5;
4. 绿地率: 不小于35%;
5. 建筑高度: 不大于80米;

C地块

1. 规划用地面积:10348.42平方米;
2. 绿 地 率: 不小于65%;。

四、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 道路控制

开源路道路红线宽度 60.0 米;长江路道路红线宽度 60.0 米;淮河路道路红线宽度 30.0 米;规划道路红线宽度 20.0 米。

2. 地上建筑退让距离

A 地块地上建筑控制线: 北侧退淮河路道路红线不少于 10.0 米, 西侧退规划道路红线不少于 5.0 米, 东侧退 C 地块用地边界不少于 5.0 米, 南侧退 B 地块用地边界不少于 10.0 米。

A 地块地下建筑控制线: 北侧退淮河路道路红线不少于 5.0 米, 南退 B 地块用地边界不少于 5.0 米, 西侧退规划道路红线不少于 5.0 米, 东侧退 C 地块用地边界不少于 5.0 米。

B 地块地上建筑控制线: 北侧退 A 地块用地边界不少于 10.0 米, 西侧退规划道路红线不少于 5.0 米, 东侧退 C 地块用地边界不少于 5.0 米, 南侧退长江路道路红线不少于 30.0 米 (其中退绿线不少于 15.0 米)。

B 地块地下建筑控制线: 北侧退 A 地块用地边界不少于

5.0 米，南侧退长江路道路红线不少于 20.0 米（其中退绿线不少于 5.0 米），西侧退规划道路红线不少于 5.0 米，东侧退 C 地块用地边界不少于 5.0 米。

3. 地下建筑退让距离

4. 机动车出入口方位

A 地块机动车出入口方位通向北侧淮河路与西侧规划道路；B 地块机动车出入口方位通向南侧长江路与西侧规划道路。

五、公共服务设施配建要求

1. 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。

2. 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。

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。

六、市政基础设施配建要求

1. B 地块配建一处公厕，宜设置于人流集中处，建筑面积不少于 60 平方米。

2. 地块内应配建垃圾收集点，应采用分类收集，宜采用密闭方式。

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确定。

4. 规划地块按照有关要求设置供配电设施和通信综合接入机房，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。

七、建筑设计要求

建筑设计依据《平顶山中心城区建筑风貌控制指引》，提出以下要求：

1. 建筑风格

以现代风格为主，外观造型简洁明快。

2. 建筑色彩

以素雅、明快为基调，中低艳度色调点缀。

八、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（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》的要求。

3. 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。

4. 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。

5. 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》（DBJ41/T109-2025）和《河南

省绿色建筑条例》的规定和要求。

6. 施工前应进行详细的工程地质勘察，并做好地质灾害的防治工作，确保工程设施的安全性和稳定性。

7. 图中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，公共绿地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。

8. 若 A、B 地块由同一单位取得土地使用权，可统筹考虑地下建筑退让间距。

