

园林路以北、西高皇东路两侧部分地块控制 性详细规划

2025 年 7 月 28 日

平顶山市国土空间规划委员会 2025 年第二次全体会议原则通过了园林路以北、西高皇东路两侧部分地块控制性详细规划。

一、用地位置

规划地块位于园林路以北、西高皇东路两侧。

二、用地性质

规划地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901）。

三、规划控制指标

C-07地块

1. 规划用地面积：23354.56平方米；
2. 建筑密度：不大于30%；
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36米；
6. 兼容商业面积比例：3%-5%。

注：兼容商业面积比例指地块内规划地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

C-10地块

1. 规划用地面积：24117.94平方米；
2. 建筑密度：不大于22%；
3. 容积率：不大于2.0；

4. 绿地率：不小于35%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 兼容商业面积比例： 3%-5%。

注：兼容商业面积比例指地块内规划地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

四、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 建筑退让距离

C-07地块地上（地下）建筑退北侧规划道路道路红线不少于5.0米，退东侧规划道路道路红线不少于5.0米，退南侧园林路道路红线不少于15.0米，退西侧西高皇东路道路红线不少于10.0米。（详见附图）

C-10地块地上（地下）建筑退北侧规划道路道路红线不少于5.0米，退东侧用地边界不少于7.5米，退南侧园林路道路红线不少于15.0米，退西侧规划道路道路红线不少于5.0米。（详见附图）

2. 道路交通设施设置要求

（1）园林路道路红线宽度为 40.0 米，西高皇东路道路红线宽度为 30.0 米，规划道路道路红线宽度为 15.0 米、16.0 米及 20.0 米。（详见附图）

（2）交通出入口方位

C-07地块出入口通向园林路、西高皇东路及北侧规划道路。

C-10地块出入口通向园林路、西侧规划道路及北侧规划道路。

(3) 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。

五、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. 社区办公服务用房按照每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。

3. 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。

4. 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。

5. 按照《河南省物业管理条例》配建物业管理用房。

6. 配建的社区养老服务设施、托育服务设施、物业管理用房, 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。

7.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。

六、市政基础设施配建要求

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.规划住宅小区均配建再生资源回收点，用地面积不宜少于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及环境等要求。

3.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。

4.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。

七、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。

八、其它要求

1. 地下建筑面积不计入容积率。
2. 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。
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. 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，具体退距应根据其性质、体量进行控制。
6. 修建性详细规划和建筑设计应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. 日照间距应符合《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）有关规定。
8. 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。
9. 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》和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。
10. 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。

11. 规划设计中应充分考虑道路交通设计，组织好内外交通，避免人流、车流相互干扰。

12. 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。

13. 该地块处于采煤塌陷区，根据河南省卓越建设工程有限公司出具的《平顶山市建设路西段、稻香路东侧（西高皇村）项目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《平顶山新华区怡购城B地块采空区地基稳定性评价》的结论，B3区新建13层及以下建筑物（高度不超过42m）是可行的，B4区新建15层及以下建筑物（高度不超过48m）是可行的，B5区新建6层及以下建筑物（高度不超过21m）是可行的，B6区新建4层及以下建筑物（高度不超过15m）是可行的，B7区新建6层及以下建筑物（高度不超过21m）是可行的，B8区新建2层及以下建筑物（高度不超过8m）是可行的，B9区新建6层及以下建筑物（高度不超过21m）是可行的，但新建建筑物必须采用抗变形结构技术措施。采空区经注浆处理后，B4、B5、B6、B7、B8、B9区均可以建设20层住宅楼，高度限制在63m。

14. C-07和C-10地块须做注浆处理。注浆地块的建筑高度应根据要求，委托具有相关资质的第三方检测单位对注浆效果进行检测合格后，方可进行限制性建设。规划项目实施时，项目建设单位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。

园林路以北、西高皇东路两侧部分地块控制性详细规划

