

平煤大道与东环路交叉口东南角地块 控制性详细规划及城市设计

2025年2月7日

平顶山市国土空间规划委员会2025第一次全体会议原则通过了平煤大道与东环路交叉口东南角地块控制性详细规划及城市设计。

一、控制性详细规划

（一）用地位置

项目位于卫东区平煤大道以南，东环路以东。

（二）用地性质

A地块（含A-01、A-02地块）规划用地性质为商业用地（0901），B地块规划用地性质为公园绿地（1401）。

（三）规划控制指标

1. A地块

- (1) 总用地面积：88948.83平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于42米。

其中：A-01地块

- (1) 总用地面积：79924.25平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于42米。

A-02地块

- (1) 总用地面积：9024.58平方米；

- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于42米。

2. B地块

- (1) 总用地面积：3365.10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. 建筑控制要求

A地块地上、地下建筑：西退道路红线不少于30.0米（其中退绿线不少于10.0米），北退道路红线不少于60.0米（其中退绿线不少于10.0米），南侧和东侧退规划道路红线不少于5.0米。（详见附图）

2. 道路控制要求

平煤大道道路红线宽度66.0米，绿线宽度50.0米；东环路道路红线宽度50.0米；东侧和南侧规划道路红线宽度15.0米。

3. 机动车出入口方位

机动车出入口通向西侧东环路、东侧和南侧规划道路。

4. 停车位配建标准

（1）依据《研学旅行基地(营地)设施与服务规范》（2019年3月1日实施），停车场应符合《风景旅游道路及其游憩服务设施要求》（LB/T 025-2013），依据《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》，机动车配建标准按照10车位/公顷占地面积，非机动车配建标准按照6车位/公顷占地面积。

(2) 规划商业用地配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于10%的车位应与项目同步建成充电设施,达到同步使用要求。

(五) 公共服务设施配建要求

规划地块出入口外侧应留有缓冲场地并设置警示标志，并设置临时停车场地。

(六) 市政基础设施配建要求

1、A-01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、A-01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、A-01地块配建一处再生资源回收点，用地面积不宜少于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及周边环境等要求。

4、A-01地块按照要求设置供配电设施。

5、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。

(七) 建筑设计要求

1. 外观造型简洁明快，应服从整体空间形态的要求，并处理好与周边的相互关系。

2. 单体建筑色彩不宜超过三种，建筑颜色整体上应统一协调；建筑色彩以清灰、雅白为基调，局部允许有高明度、暖色的点缀。

(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》(DBJ41T 109-2020)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。

8. 其他未尽事宜参照国家、省、市等有关规范规定执行。

9. 2023年10月, 中建材(河南)勘测设计有限公司编制完成本次规划地块《采空区地基稳定性评价报告》, 主要结论为评价认为: 该区域已基本稳定, 适宜进行工程建设, 新建建筑物不超过13层(建筑物高度限制在42m以下), 新建建筑物必须采取抗变形结构技术措施。

10. 2023年12月, 中核勘察设计研究院有限公司编制完成本次规划地

块《地质灾害危险性评估报告》，主要结论为：评估区为地质灾害危险性中等区，规划研学基地场地基本适宜该工程建设，对规划研学基地工程建设可能引发和遭受的地质灾害须采取有效防治措施。

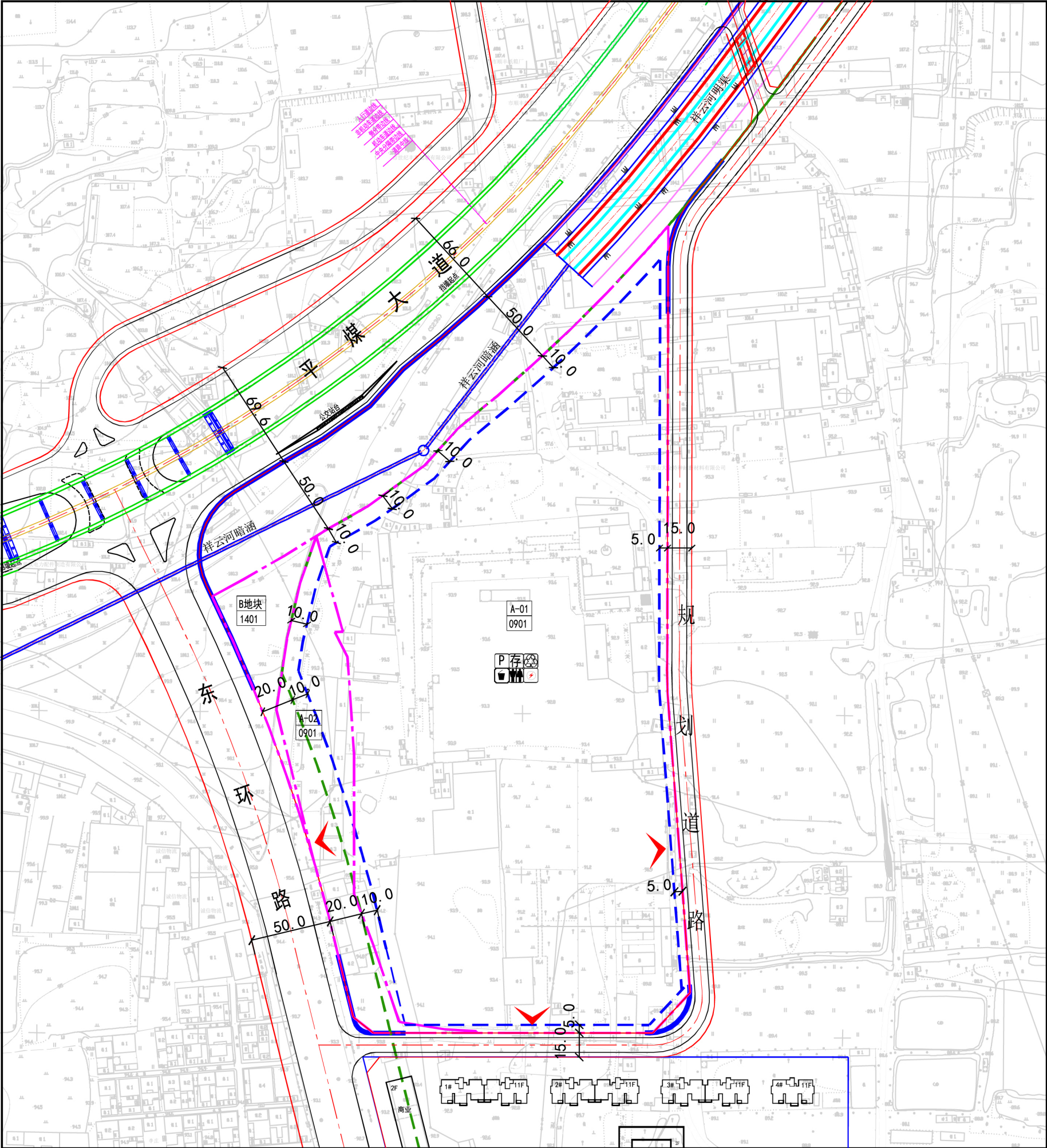
二、城市设计

（一）设计定位

项目结合基地现状以及研学基地使用需求，自北向南依次布置宿舍楼 6F、展厅 2F、餐厅报告厅 3F、安全教育中心 5F、游泳馆 2F、体育馆 3F、学术交流中心 8F，机动车出入口分别通向东环路与东侧和南侧的规划道路。

（二）风貌控制要求

整体采用现代建筑风格，建筑色彩以灰、白为主色调，红色为点缀，建筑材质以各色仿石漆为主，重点部位少量搭配石材。



区位图

风玫瑰

0 25 50 100m

比例尺

地块编号	A地块	其 中		B地块	
		A-01	A-02		
用地性质(代码)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)	
规划用地面积(㎡)	88948.83	79924.25	9024.58	3365.10	
建筑密度(≤)	30%	30%	30%	—	
容积率(≤)	1.2	1.2	1.2	—	
绿地率(≥)	35%	35%	35%	65%	
建筑高度(米)(≤)	42	42	42	—	
兼容比例	—	—	—	—	
用地兼容(代码)	—	—	—	—	
机动车出入口方位	西、南、东	南、东	西	—	
地上建筑面积(㎡)(≤)	106738.59	95909.10	10829.49	—	

引导性指标

建筑风貌

建筑色彩

环境要素

外观造型简洁明快，应服从整体空间形态的要求，并处理好与周边的相互关系。
单体建筑色彩不宜超过三种，建筑颜色整体上应统一协调；建筑色彩以清灰、雅白为基调，局部允许有高明度、暖色的点缀。
注重沿街景观的塑造，应营造良好的沿街界面。

公共设施配套

1、依据《研学旅行基地(营地)设施与服务规范》(2019年3月1日实施)，停车场应符合《风景旅游道路及其游憩服务设施要求》(LB/T 025-2013)，依据《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》，机动车配建标准按照10车位/公顷占地面积，非机动车配建标准按照6车位/公顷占地面积。
2、规划地块出入口外侧应留有缓冲场地并设置警示标志，并设置临时停车场。
3、规划商业用地配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于10%的车位应与项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。

市政设施配套

1、A-01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、A-01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、A-01地块配建一处再生资源回收点，用地面积不宜少于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及周边环境等要求。
4、A-01地块按照要求设置供电设施。
5、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。

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》(DBJ41T 109-2020)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。
8、其他未尽事宜参照国家、省、市等有关规范规定执行。
9、2023年10月，中建材(河南)勘测设计有限公司编制完成本次规划地块《采空区地基稳定性评价报告》，主要结论为评价认为：该区域已基本稳定，适宜进行工程建设，新建建筑物不超过13层(建筑物高度限制在42m以下)，新建建筑物必须采取抗变形结构技术措施。
10、2023年12月，中核勘察设计研究院有限公司编制完成本次规划地块《地质灾害危险性评估报告》，主要结论为：评估区为地质灾害危险性中等区，规划研学基地场地基本适宜该工程建设，对规划研学基地工程建设可能引发和遭受的地质灾害须采取有效防治措施。

图 例

A-01 地块编号

0901 用地性质代码

规划范围

地上(地下)建筑控制线

道路中心线

道路侧石线

道路红线

绿化控制线

机动车出入口方位

禁止机动车开口路段

坐标标注

尺寸标注

机动车停车场(库)

非机动车停车场(库)

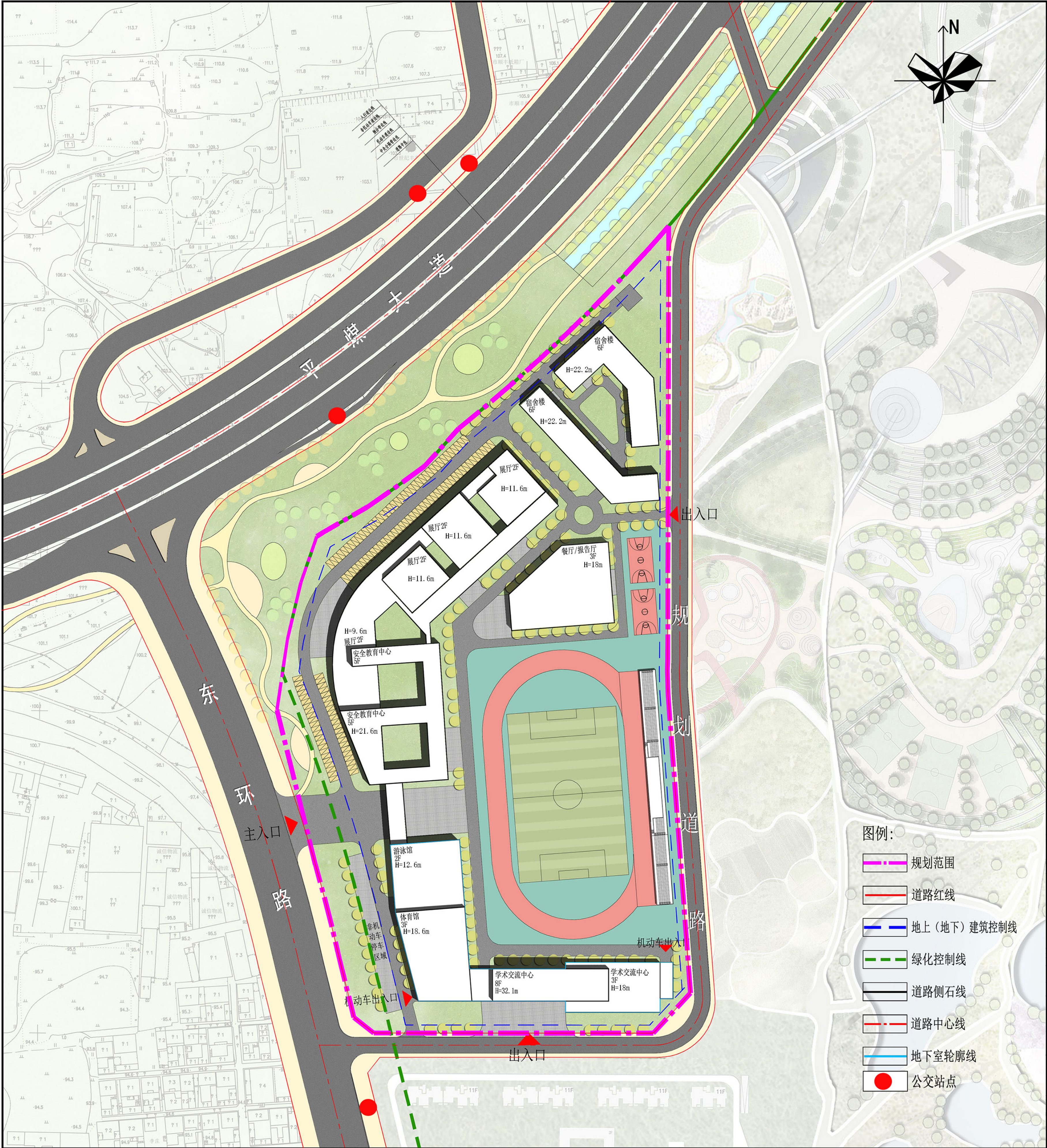
再生资源回收点

生活垃圾收集点

公共厕所

变(配)电室

图中所标坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。



总平面图





