

平顶山市自然资源和规划局业务审查会纪要（2026）1号 附件3

平顶山市夕阳红老年公寓控制性详细规划 分地块方案

2026年2月11日

平顶山市自然资源和规划局2026年第一次业务审查会原则通过平顶山市夕阳红老年公寓控制性详细规划分地块方案。

一、用地位置

规划地块位于湛河区油坊头村东，现状道路南侧平顶山市夕阳红老年公寓。

二、用地性质

该地块用地性质为社会福利用地（0807）。

三、地块划分原因

该地块控制性详细规划于2016年10月11日由平顶山市人民政府批复（平政控（2016）17号），总用地面积20640.53平方米（其中规划用地面积20528.08平方米、道路用地面积112.45平方米）。容积率不大于1.2，建筑密度不大于32%，绿地率不小于30%，建筑高度不高于30米。

因实际征地边界与原控制性详细规划批复用地边界存在偏差，为保证项目顺利实施，需对原用地边界进行划分，对原A地块中规划用地面积20528.08 m²划分为A01地块（20222.83 m²）和A02地块（305.25 m²）。

四、规划控制指标

A地块

1. 规划用地面积：20528.08平方米；
2. 建筑密度：不大于32%；

3. 容积率：不大于1.2；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于30米。

其中A01地块

1. 规划用地面积：20222.83平方米；
2. 建筑密度：不大于32%；
3. 容积率：不大于1.2；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于30米。

A02地块

1. 规划用地面积：305.25平方米；
2. 建筑密度：不大于32%；
3. 容积率：不大于1.2；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于30米。

五、道路控制和建筑退界距离

1. 道路控制

规划三号路与规划九号路道路红线均为30米。

2. 建筑退让距离

规划建筑西侧退用地边界不少于2.0米，东侧退规划九号路道路红线不少于2.0米，北侧退规划三号路道路红线不少于10.0米，南侧退用地边界不少于4.0米。

3. 机动车出入口方位

规划机动车出入口方位通向规划三号路、规划九号路。

六、公共设施配套要求

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. 地块出入口外侧应留有缓冲场地并设置警示标志。

3. 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。

4. 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。

七、市政设施配套要求

1. 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。

2. 地块按照有关要求设置供配电设施。

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。

八、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（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应符合《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求。

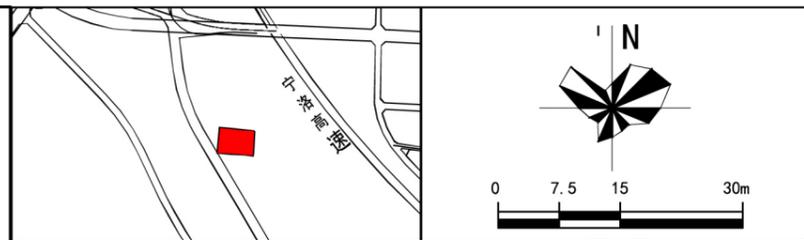
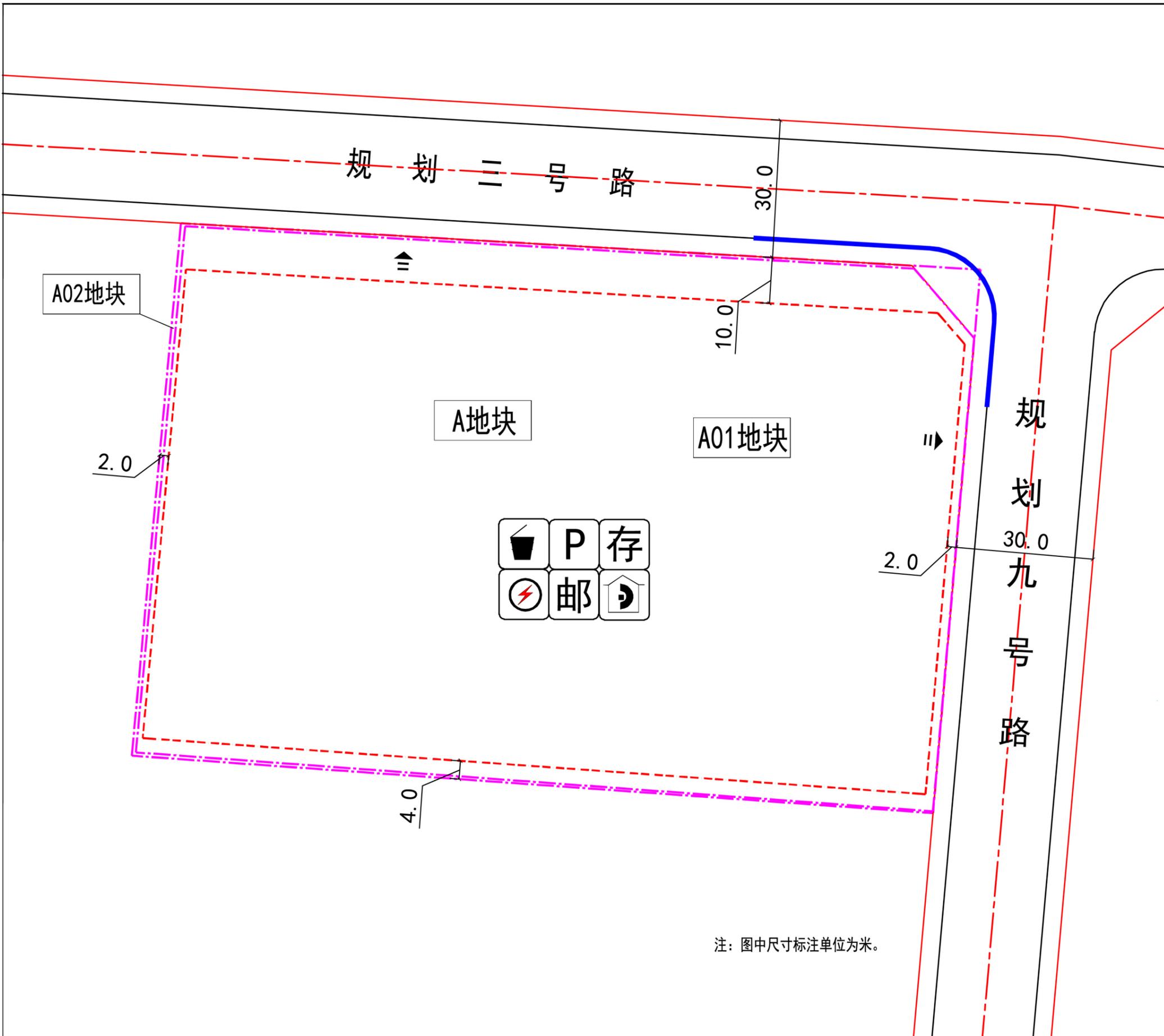
4. 人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设，且相应指标在修建性详细规划中予以落实。

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. 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安全、人防、消防、停车等要求。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。

7. 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。

8. 其它未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。



地块编号	A地块		
	A01地块	A02地块	其中
用地性质(代码)	社会福利用地(0807)	社会福利用地(0807)	社会福利用地(0807)
总用地面积(m ²)	20640.53	—	—
规划用地面积(m ²)	20528.08	20222.83	305.25
道路用地面积(m ²)	112.45	—	—
建筑密度	≤32%	≤32%	≤32%
容积率	≤1.2	≤1.2	≤1.2
绿地率	≥30%	≥30%	≥30%
建筑高度(m)	≤30	≤30	≤30
用地兼容(代码)	—	—	—
机动车出入口方位	东、北	—	—
建筑后退距离	如图所示		
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》(GB 55037-2022) 有关规定。		

引导性指标	A地块		
	A01地块	A02地块	其中
地上建筑面积(m ²)	—	≤24267.40	—
人口容量(人)	—	—	—
建筑风格	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。		
建筑色彩	建筑色彩按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》, 以清灰、雅白为基调。		
环境要素	建筑布局应顺应自然, 处理好与周边的生态环境关系, 形成具有层次感、优美起伏的建筑界面。		

- 公共配套设施**
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. 地块出入口外侧应留有缓冲场地并设置警示标志。
 3. 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。
 4. 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。

- 市政设施配套**
1. 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。
 2. 地块按照有关要求设置供电设施。
 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。

- 其它要求**
1. 本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南(自然资源部[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应符合《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. 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安全、人防、消防、停车等要求。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。
 7. 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。
 8. 其它未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。

图例

A地块	0807 用地性质代码	用地边界
建筑控制线	道路中心线	道路侧石线
道路红线	尺寸标注	禁止机动车开口路段
机动车出入口方位	变(配)电室	机动车停车场(库)
垃圾收集点	通信综合接入机房	非机动车停车场(库)
邮件和快递送达设施		