

和顺路与凌云路交叉口东北角地块 控制性详细规划及城市设计

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和顺路与凌云路交叉口东北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

项目位于湛河区和顺路以北，凌云路以东。

（二）用地性质

A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

A地块

- (1) 总用地面积：29705.91平方米；
- (2) 建筑密度：不大于25%；
- (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) 用地兼容：商业用地(0901)，兼容比例为8%-10%。

（四）建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 道路控制要求

凌云路道路红线宽度40.0米；和顺路道路红线宽度40.0米；西苑路道路红线宽度20.0米；友善路道路红线宽度20.0米。

2. 建筑控制要求

A地块地上、地下建筑：西侧退凌云路道路红线不少于15.0米，北侧退西苑路道路红线不少于8.0米，南侧退和顺路道路红线不少于15.0

米，东侧退友善路道路红线不少于8.0米。（详见附图）

3. 机动车出入口方位

A地块机动车出入口通向北侧、西侧和东侧的规划道路。

4. 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。

（五）公共服务设施配建要求

1. 规划地块内须配建物业管理用房。物业管理用房按照《河南省物业管理条例》要求配建。

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. A地块应配建一处公厕，建筑面积不少于60平方米。

2. A地块内应配建垃圾收集点，服务半径不应大于70米，应采用分类收集，宜采用密闭方式。

3. A地块应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、防疫及环境等要求。

4. A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。

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. 住宅建筑风格：以中式和现代风格为主。
2. 住宅建筑色彩：宜以素雅、明快为基调，中低艳度色调为点缀色，但不得超过三种。
3. 住宅建筑材质：应采用较高质感的立面装饰材料石材、真石漆等；商业建筑：应采用较高质感的立面装饰材料，玻璃、石材、真石漆等。
4. 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/T 109-2025）和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。
5. 图中所标建筑控制线距离为地上、地下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。

（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. 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,室外体育用地人均不低于0.3m²,室内体育活动用房建筑面积不低于0.1m²,并配套建设公共体育健身设施。

5. 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》(豫邮管〔2022〕52号)要求,配置智能快件(信包)箱,与建设项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步验收”。

6. 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。

7. 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 5018-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。

二、城市设计

(一) 设计定位

规划功能为生态低碳生活区。

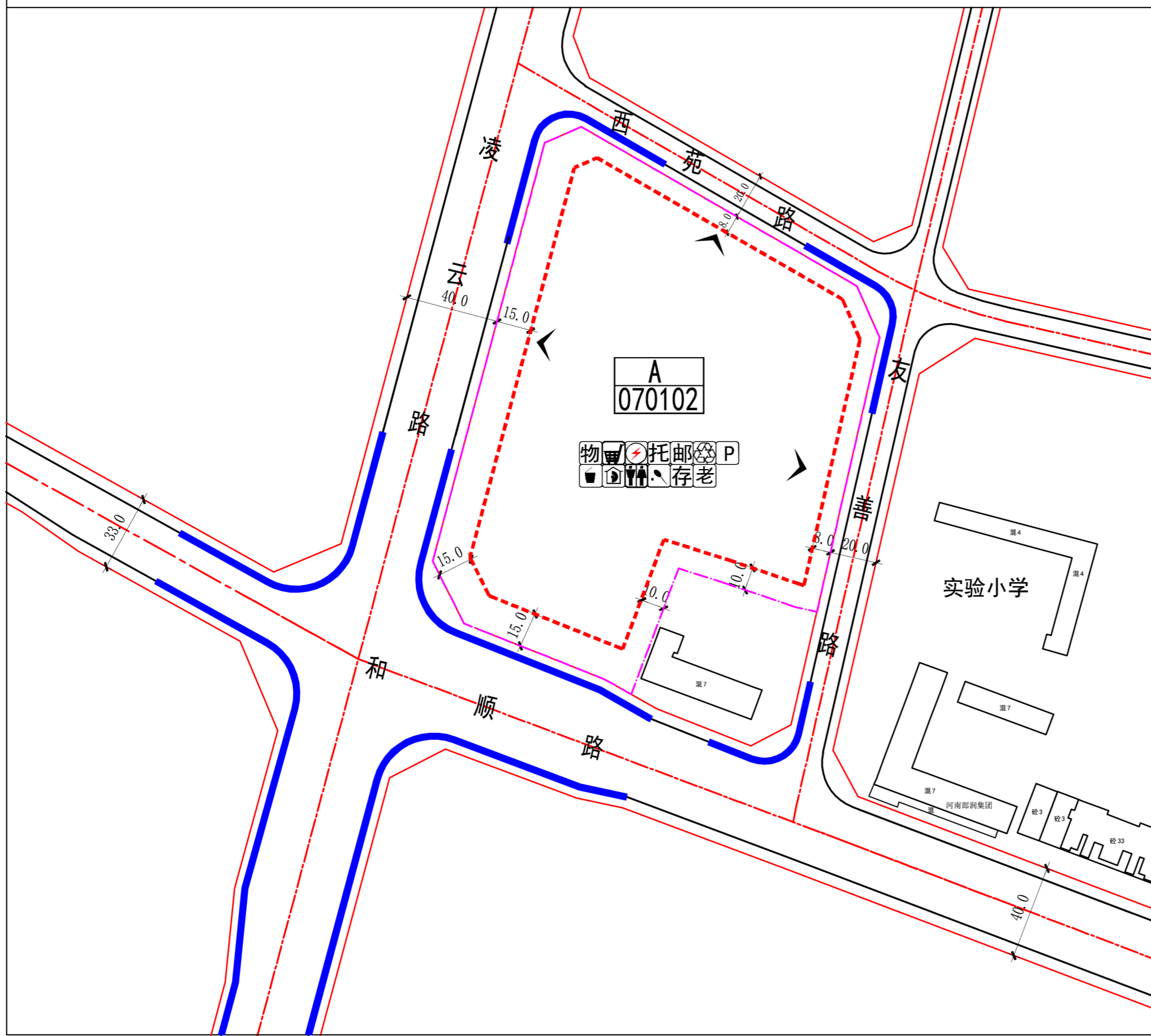
(二) 规划内容

项目结合基地周边现状以及居住使用需求,自北向南依次布置10栋17F住宅。沿西苑路、凌云路、和顺路布置1-2F的沿街商业和配套的社区服务用房。机动车出入口分别通向北侧西苑路和西侧凌云路。

(三) 风貌控制要求

整体采用现代建筑风格,建筑色彩以香槟金色、白色为主色调,建筑材质以古铜色金属漆或铝板和白色金属漆或铝板为主,重点部位搭配石材。

和顺路与凌云路交叉口东北角地块控制性详细规划

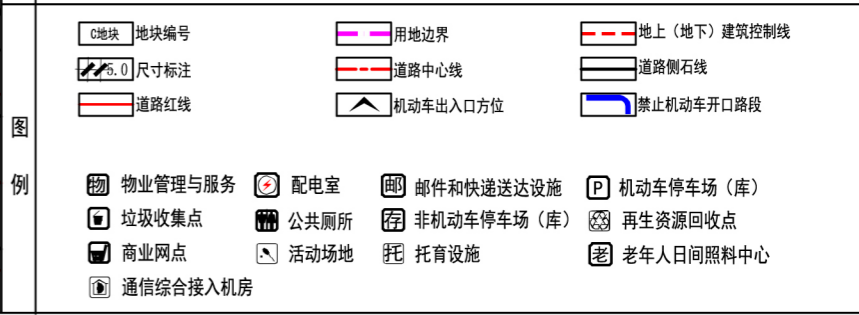


控制指标	
地块编号	A地块
用地性质(代码)	二类城镇住宅用地(070102)
规划用地面积(m ²)	29705.91
建筑密度	≤25%
容积率	≤2.0
绿地率	≥35%
建筑高度(m)	≤54
用地兼容比例	8%-10%
用地兼容(代码)	商业用地(0901)
机动车停车位配建标准	二类城镇住宅用地:套型建筑面积在130m ² 以下的(含130m ²),配建标准不小于1.0车位/户;套型建筑面积在130-150m ² 之间的(含150m ²),配建标准不小于1.2车位/户;套型建筑面积在150m ² 以上的,配建标准不小于1.5车位/户。居住区配套商业≥1.0车位/100m ² 建筑面积。
非机动车停车位配建标准	二类城镇住宅用地:≥1.5车位/户,居住区配套商业:≥3车位/100m ² 建筑面积。
配套设施	如图所示
日照间距	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。
防火间距	防火间距应符合《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。
机动车出入口方位	如图所示
建筑后退距离(m)	如图所示
引导	
建筑面积(m ²)	≤59411.82
人口容量(人)	1998
建筑风格	建筑风格以现代风格为主,外观造型简洁明快,并应从整体空间形态的要求,处理好与周边环境的关系。
建筑色彩	以“清灰、雅白”为基调,具体按照《平顶山中心城区建筑风貌控制引导》要求控制。
环境要素	注重沿街景观的塑造,处理好环境与道路、大型商业综合体的关系,临城市道路应营造良好的沿街界面。

- 公共配套设施**
- 新建住宅小区、商务楼宇地块应按照《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。
 - 新建住宅小区社区办公服务用房,由开发建设单位按照每100户居民不低于30平方米的标准配套建设,不足1000户的住宅小区按300平方米标准为社区提供办公服务用房。
 - 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。
 - 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。
 - 物业管理用房配建:应当按照物业管理区域内总建筑面积配置,并应符合下列要求:2万m²以下的,物业管理用房面积不低于80m²;超过2万m²至20万m²部分,按照4%的比例配置;超过20万m²至30万m²部分,按照3%的比例配置;超过30万m²以上部分,按照2%的比例配置。
 - 配建一处公厕,建筑面积不少于60平方米。
 - 配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施、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。
 - 新建住宅配建机动车位应100%建设充电设施或预留安装条件,且应同步配建不少于20%的充电车位;大于2万m²的公共建筑配建机动车位应同步配建不少于15%的充电车位。
 - 新建住宅充电非机动车位应不少于非机动车停车位总数的50%。新建≥2万m²的大型公共建筑配建非机动车位应不少于15%充电车位。电动自行车每车停放面积不低于2平方米。
 - 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。
 - 以上配套设施与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

- 市政设施**
- 规划地块内均配建垃圾收集点,应采用分类收集,宜采用密闭方式。
 - 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。
 - 规划地块按照有关要求设置供电设施和通信综合接入机房,应布置在地上并满足消防防涝规划建设要求。
 - 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总平面图及竖向规划确定。

- 其他要求**
- 地下建筑面积不计入容积率。
 - 本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
 - 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。
 - 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。
 - 图中所标建筑控制线距离为建筑物的退路境界最小控制距离,具体退距应根据其性质、体量进行控制。
 - 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。
 - 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》(DB41/T 109-2020)和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。
 - 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。
 - 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。
 - 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。



和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计—总平面图



图例

- | | | | |
|--|---------------|--|--------------|
| | 用地红线 | | 小区人行出入口 |
| | 拟建建筑及层数
楼号 | | 小区出入口 |
| | 现状建筑 | | 消防登高场地 |
| | 道路线 | | 车库出入口 |
| | 道路中心线 | | 垃圾收集点 |
| | 建筑退界线 | | 非机动车 |
| | 景观 | | 机动车 |
| | 地下车库轮廓线 | | 尺寸标注 |
| | 地库出入口 | | 坐标定位 |
| | | | 室外标高 |
| | | | 室内标高 |
| | | | 集中绿地 |
| | | | 室外健身
活动场地 |
| | | | 宅间绿地 |

和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计—天际轮廓线分析图



和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计—景观节点设计图



和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计—建筑风貌指引图



和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计—夜景照明规划图



和顺路与凌云路交叉口东北角地块城市设计一日景鸟瞰图

