

黄河路西段路北
湛河区郭庄村、李堂村等地块控制性详细规
划 A03-01 地块分地块方案

一、项目位置

规划地块位于湛河区黄河路西段路北，主要为郭庄村和李堂村用地。

二、分地块原由

黄河路西段路北湛河区郭庄村、李堂村等地块控制性详细规划于 2018 年 2 月 12 日经平顶山市人民政府批复（平政规〔2018〕4 号），本次对 A03-01 地块进行控规分地块，原因如下：

因前期征地边界与城市道路红线不重合，导致 A03-01 地块内有 96.95 平方米用地未及时上报征收，现办理农用地征用手续，批复时间周期较长。为尽快推动项目建设，根据湛河区政府供地计划安排，本次对原控规 A03-01 地块进行控规分地块，后期边角地征收后按法定程序供地。

三、分地块方案

本次对 A03-01 地块进行分地块出指标，划分为 A03-01-01 和 A03-01-02 地块，其余控制性详细规划指标保持不变。由于国家用地分类标准的变化，原控规依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），本次分地块方案用地性质按《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）》更新替换。

四、用地性质

A03、A03-01、A03-01-01、A03-01-02、A03-02 地块用

地性质均为二类城镇住宅用地(070102)。

五、分地块方案控制指标

A03 地块:

1. 规划用地面积: 36750.04 平方米;
2. 容积率: 不大于 1.8;
3. 建筑密度: 不大于 25.0%;
4. 绿地率: 不小于 35.0%;
5. 建筑高度: 不高于 60 米;
6. 商业比例: 不大于 10.0%。

商业比例是指规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

其中: A03-01 地块:

1. 规划用地面积: 23019.42 平方米;
2. 容积率: 不大于 1.8;
3. 建筑密度: 不大于 25.0%;
4. 绿地率: 不小于 35.0%;
5. 建筑高度: 不高于 60 米;
6. 商业比例: 不大于 10.0%。

商业比例是指规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

其中: A03-01-01 地块:

1. 规划用地面积: 22922.47 平方米;

2. 容积率：不大于 1.8；
3. 建筑密度：不大于 25.0%；
4. 绿地率：不小于 35.0%；
5. 建筑高度：不高于 60 米；
6. 商业比例：不大于 10.0%。

商业比例是指规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

A03-01-02 地块：

1. 规划用地面积：96.95 平方米；
2. 容积率：不大于 1.8；
3. 建筑密度：不大于 25.0%；
4. 绿地率：不小于 35.0%；
5. 建筑高度：不高于 60 米；
6. 商业比例：不大于 10.0%。

商业比例是指规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

A03-02 地块：

1. 规划用地面积：13730.62 平方米；
2. 容积率：不大于 1.8；
3. 建筑密度：不大于 25.0%；
4. 绿地率：不小于 35.0%；
5. 建筑高度：不高于 60 米；

6. 商业比例：不大于 10.0%。

商业比例是指规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

六、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

（一）建筑控制要求

本次将 A03-01 地块划分为 A03-01-01 和 A03-01-02 两个地块，A03-01-01 和 A03-01-02 地块规划建筑退让统筹考虑。

A03-01 地块规划建筑退规划二号路道路红线不少于 10.0 米；退规划三号路道路红线不少于 10.0 米；退黄河路道路红线不少于 30.0 米；退东侧用地边界最近处不少于 10.0 米。（详细尺寸见附图）

A03-02 地块规划建筑退规划二号路道路红线不少于 10.0 米；退规划四号路道路红线不少于 10.0 米；退黄河路道路红线不少于 30.0 米；退西侧用地边界最近处不少于 10.0 米。（详细尺寸见附图）

（二）道路交通设施设置要求

1. 道路控制要求

黄河路道路红线 40.0 米，规划二号路道路红线 20.0 米，规划三号路道路红线 25.0 米，规划四号路道路红线 20.0 米。（详见附图）

2. 机动车出入口方位

出入口通向规划二号路、规划三号路、规划四号路。

3. 停车位配建标准

按照《平顶山市国土空间规划管理技术规定》执行。

七、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. 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。

8.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。

八、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，应在建设工程设计方案中结合规划地块总平面及竖向规划确定。

九、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。

十、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》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. 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。

5. 建设工程设计方案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。

6. 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。

7、人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设，且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。

8、非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置。

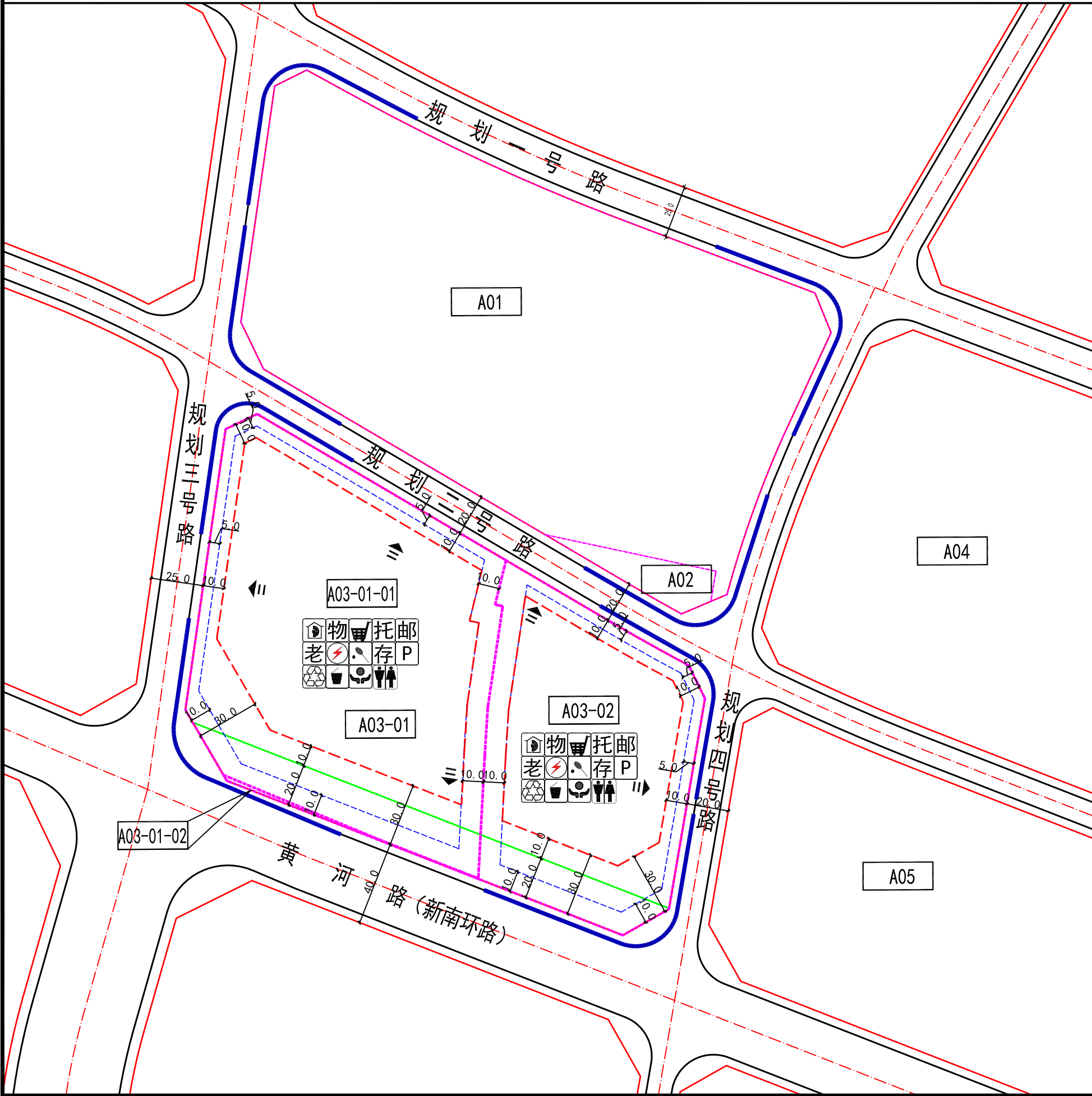
9. 新建建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，并符合《河南省绿色建筑评价标准》（DBJ41T 109-2025）和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。

10. 若同一家单位取得 A03-01、A03-02 地块土地使用权，

该两地块之间相邻退界可不考虑,各种配套设施可合并建设,并满足相关规范规定。

11. 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。

黄河路西段路北湛河区郭庄村、李堂村等地块控制性详细规划A03-01地块分地块方案



区位图

控制指标						
地块编号	A03	其中				
		A03-01	其中			
		A03-01-01	A03-01-02	A03-02		
用地性质(代码)	二类城镇住宅用地(070102)	二类城镇住宅用地(070102)	二类城镇住宅用地(070102)	二类城镇住宅用地(070102)	二类城镇住宅用地(070102)	
规划用地面积(㎡)	36750.04	23019.42	22922.47	96.95	13730.62	
建筑密度	≤25%	≤25%	≤25%	≤25%	≤25%	
容积率	≤1.8	≤1.8	≤1.8	≤1.8	≤1.8	
绿地率	≥35%	≥35%	≥35%	≥35%	≥35%	
建筑高度(米)	≤60	≤60	≤60	≤60	≤60	
用地兼容比例	10%	10%	10%	10%	10%	
用地兼容(代码)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	
机动车出入口方位	东西北	—	—	—	—	
机动车停车位配建标准	按照《平顶山市国土空间规划管理技术规范》执行。					
非机动车停车位配建指标	按照《平顶山市国土空间规划管理技术规范》执行。					
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》(GB55037-2022) 有关规定。					
引导性指标	建筑面积(㎡)(≤)	66155.88	—	—	—	
	人口容量(人)	1750	—	—	—	
建筑风格	建筑风格以现代风格为主, 外观造型简洁明快, 并应服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	建筑色彩以“浅灰、暖白”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。					
环境要素	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。					
公共设施配套	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. 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。 8. 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。					
市政设施配套	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。					
其他要求	1. 本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》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. 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。 5. 建设工程设计方案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。 6. 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。 7. 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。 8. 非机动车停车场(库)应设置在方便居民使用的位置。 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》(DBJ41T 109-2025)和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。 10. 若同一家单位取得A03-01、A03-02地块土地使用权, 该两地块之间相邻退界可不考虑, 各种配套设施可合并建设, 并满足相关规范规定。 11. 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。					

图例

A01 地块编号

道路红线

尺寸标注

道路绿化控制线

用地边界

道路中心线

机动车出入口方位

地下空间控制线

地上建筑控制线

道路侧石线

禁止机动车开口路段

物业管理用房

垃圾收集点

社区服务站

运动场地

配电室

公共厕所

商业网点

通信综合接入机房

邮件和快递送达设施

非机动车停车场(库)

托育机构

机动车停车场(库)

再生资源回收点

老年人日间照料中心