

建设路与稻香东路交叉口东南地块 控制性详细规划

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
原则通过了建设路与稻香东路交叉口东南地块控制性详细
规划。

一、用地位置

规划地块位于建设路以南、稻香东路以东。

二、用地性质

A-01地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容
商业用地（0901），A-02地块用地性质为商业用地
(0901), A-03地块用地性质为二类城镇住宅用地(070102)。

三、规划控制指标

A-01地块

1. 规划用地面积：31741.60平方米；
2. 建筑密度：不大于22%；
3. 容积率：不大于2.5；
4. 绿地率：不小于35%；
5. 建筑高度：不大于80米；
6. 兼容商业面积比例：4%-6%。

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。

A-02地块

1. 规划用地面积：8863.02平方米；
2. 建筑密度：不大于45%；

3. 容积率：不大于3.0；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于80米。

A-03地块

1. 规划用地面积：30547.23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。

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

地上建筑控制线退建设路道路红线不少于33.8米（其中绿线20米），退稻香东路道路红线不少于15米，退湛北路道路红线不少于10米，退规划经二路和规划纬一路道路红线不少于5米，退用地边界不少于7.5米。（详见附图）

地下空间控制线退建设路道路红线不少于25米，退稻香东路道路红线不少于10米，退湛北路道路红线不少于10米，退规划经二路和规划纬一路道路红线不少于5米，退用地边界不少于5米。（详见附图）

2. 道路交通设施设置要求

(1) 建设路道路红线宽度为72.5米，稻香东路道路红线宽度为25米，湛北路道路红线宽度为30米，规划经二路

道路红线宽度为20米，规划纬一路道路红线宽度为15米。

(详见附图)

(2) 交通出入口方位

A-01地块出入口通向规划经二路、规划纬一路。

A-02地块出入口通向稻香东路、规划纬一路。

A-03地块出入口通向稻香东路、湛北路、规划经二路、规划纬一路。

(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. 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。

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. 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. 用地兼容比例，即对应用地性质的地上建筑面积与地上总建筑面积的比例。

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。

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. 非机动车停车场(库)应设置在方便居民使用的位置。

8. 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。

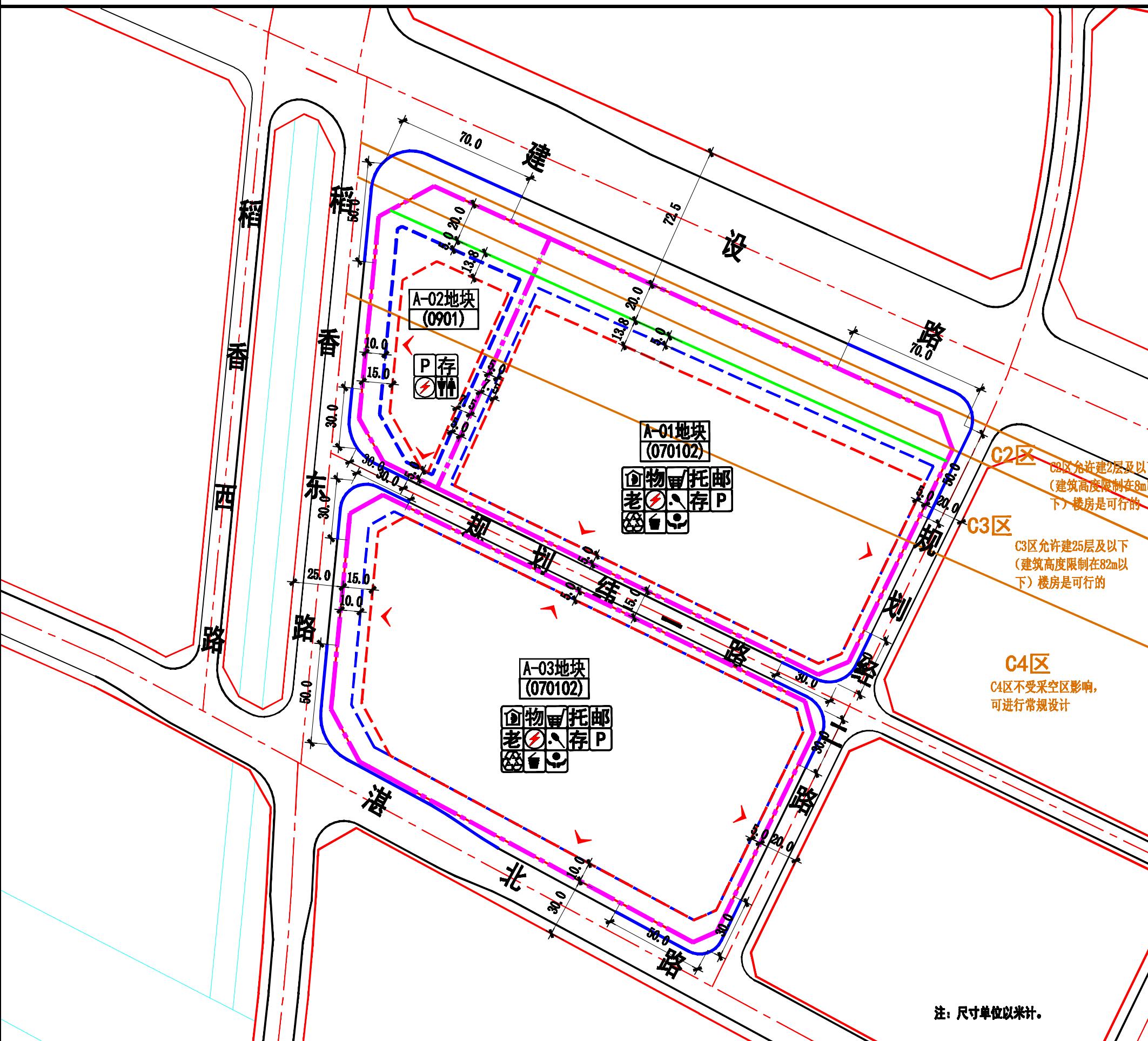
9. 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。

10. 为了保证拟建区域地基的长期稳定性，避免地表由于再次产生较大的不均匀沉降而危及新建建筑物的安全，今后应严禁在拟建区域正下方和周围区域进行煤层的开采或复采。确保工程的正常安全使用；同时该保护煤柱线须报经平煤集团和市城市规划行政主管部门批准备案。新建建筑物须采取有效的抗变形技术措施。

11. 该地块处于采煤塌陷区，根据北京中环建生态环境设计有限公司出具的《西高皇城中村改造项目建设场地地质灾害危险性评估报告》与《西高皇村城中村改造项目采空区地基稳定性评价》的结论，C2区允许建2层及以下（建筑高度限制在8m以下）楼房是可行的，C3区允许建25层及以下（建筑高度限制在82m以下）楼房是可行的，但新建建筑物必须

采用抗变形结构技术措施，C4区不受采空区影响，可进行常规设计。

建设路与稻香东路交叉口东南地块控制性详细规划



区位图

控制指标

地块编号	A-01	A-02	A-03																											
用地性质(代码)	二类城镇住宅用地(070102)	商业用地(0901)	二类城镇住宅用地(070102)																											
规划用地面积(m ²)	31741.60	8863.02	30547.23																											
建筑密度	<22%	<45%	<22%																											
容积率	<2.5	<3.0	<2.0																											
绿地率	>35%	>35%	>35%																											
建筑高度(米)	<60	<60	<54																											
用地兼容比例	4:1	—	—																											
用地兼容(代码)	商业用地(0901)	—	—																											
机动车出入口方位	东南	西南	东南 西北																											
机动车停车位指标	按《平顶山市城市居住区机动车停车位配置标准(2022)》配置。	按《平顶山市城市居住区机动车停车位配置标准(2022)》配置。	按《平顶山市城市居住区机动车停车位配置标准(2022)》配置。																											
非机动车停车位指标	按《平顶山市城市居住区非机动车停车位配置标准(2022)》配置。	按《平顶山市城市居住区非机动车停车位配置标准(2022)》配置。	按《平顶山市城市居住区非机动车停车位配置标准(2022)》配置。																											
防火间距	按大同路与规划路(规划路待定) (D-0014-2014) 20米、(规划路待定) (D-00007-2022) 有无规定。	—	—																											
建筑限高(m ²)(<)	79347.45	26586.93	61089.46																											
人口容量(人)	—	—	—																											
建筑风格	建筑风格为现代风为主，外立面玻璃幕墙，并且从建筑的外部效果，先期与周围环境统一。	—	—																											
建筑色彩	建筑色彩为“蓝色、绿色”为主调，具体颜色《平顶山市城市居住区建筑色彩指引》第2.2条。	—	—																											
环境要素	建筑的景观绿化，先期可与道路共用，后期的景观绿化由甲方单独安排。	—	—																											
公共服务设施配套	1. 邻近(位于规划路东侧的地块(0901)规划路以南)设置配电房。 2. 社区公园用地面积不小于1000平方米，不足1000平方米的不予配置。 3. 社区公园用地面积不小于500平方米，不足500平方米的不予配置。 4. 配备(位于规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施。 5. 配备(位于规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施。 6. 配备(位于规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施。 7. 配备(位于山前街的“口袋公园”专有用地)50平方米的公园绿地，独立设置面积不小于20平方米以上的健身和不小于15平方米的便民服务设施(C类功能)。并符合《无障碍设计规范》。 8. 配备(项目内有配建的社区卫生服务中心(0901) (D-0014-2014) 1500平方米) (D-0016-2014) 和《河南省人民政府关于加强居民委员会建设的若干意见》(豫政〔2016〕44号) 的有关要求的，按室内人均建筑面积不小于7.5平方米或每户人口不少于7.5平方米的标准配建相应的服务设施。	—	—																											
市政设施配套	1. 邻近(规划路东侧的地块(0901)规划路以南)设置配电房。 2. 邻近(规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施。 3. 邻近(规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施。 4. 各类市政设施的具体位置，由甲方根据实际情况综合考虑并由甲方负责实施。	—	—																											
其他要求	1. 本宗地按地分类数据(国土资源、规划、用地等相关部门分类数据)执行。 2. 用地兼容比例，即对相邻地块地上建筑物与地上总建筑面积的比例。 3. 地块内不得有危房，详见《平顶山市危房鉴定技术规程》。 4. 地块内必须无偿提供规划红线内，并符合《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求。 5. 邻近规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施具体位置根据其性质、体量进行划分，物业服务设施应按规划红线范围足额配建，并由产权单位负责先期建设、交付使用。物业服务设施应按《河南省物业管理条例》有关规定执行。 6. 人的视觉通透性，各分层的视野不可被遮挡，且视线综合评价指标应大于等于零。 7. 地块内停车场(库)设置位置方便居民出行停放。 8. 配备(位于规划路东侧的服务设施用地(0901) (D-0014-2014) 200平方米以上)的物业服务设施，并符合《河南省物业管理条例》(2020修正-2019)及国家、省、市有关规定执行。 9. 其他未尽事宜参照《国有土地使用权出让合同》(D-0014-2014)及国家、省、市有关规定执行。 10. 为了保证该宗地的长期稳定性，避免地基土再次产生过大不均匀沉降以及地基基础的安全，今后施工阶段在该宗地正下方和附近区域严禁打桩作业。若因工况需要正下方安全使用，同时按相关法律法规是平等协商后由市自然资源局进行会审备案，经自然资源局同意后方能进行打桩。 11. 该宗地处于禁采区，根据北京中环生态环保有限公司出具的《禹州市集中式供水项目地下水生态环境影响评价报告》与《禹州市集中式供水项目采空区地下水生态环境评价》结论，C2区允许开挖深度以下(建议开挖深度0.5m)是可行的，C3区允许开挖深度以下(建议开挖深度0.5m以下)是不可行的，如需继续开挖必须采用支护灌浆技术措施，C4区不受采空区影响，可进行开挖设计。	—	—																											
图例	<table border="1"> <tr> <td>A-01</td> <td>地块编号</td> <td>用地边界</td> <td>地上建筑控制线</td> </tr> <tr> <td>道路红线</td> <td>道路中心线</td> <td>道路侧石线</td> </tr> <tr> <td>15.0 尺寸标注</td> <td>机动车出入口方位</td> <td>禁止机动车开口限位</td> </tr> <tr> <td>采掘爆破区影响范围线</td> <td>道路绿化控制线</td> <td>地下空间控制线</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 物业管理用房</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 配电室</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 邮件和快件进站设施</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 机动车停车场(库)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 地下车库点</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 公关展示厅</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 非机动车停车场(库)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 再生资源回收点</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 社区服务站</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 商业网点</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 托育机构</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 老年人日间照料中心</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 运动场地</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 通信综合接入机房</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A-01	地块编号	用地边界	地上建筑控制线	道路红线	道路中心线	道路侧石线	15.0 尺寸标注	机动车出入口方位	禁止机动车开口限位	采掘爆破区影响范围线	道路绿化控制线	地下空间控制线	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理用房	<input checked="" type="checkbox"/> 配电室	<input checked="" type="checkbox"/> 邮件和快件进站设施	<input checked="" type="checkbox"/> 机动车停车场(库)	<input checked="" type="checkbox"/> 地下车库点	<input checked="" type="checkbox"/> 公关展示厅	<input checked="" type="checkbox"/> 非机动车停车场(库)	<input checked="" type="checkbox"/> 再生资源回收点	<input checked="" type="checkbox"/> 社区服务站	<input checked="" type="checkbox"/> 商业网点	<input checked="" type="checkbox"/> 托育机构	<input checked="" type="checkbox"/> 老年人日间照料中心	<input checked="" type="checkbox"/> 运动场地	<input checked="" type="checkbox"/> 通信综合接入机房		
A-01	地块编号	用地边界	地上建筑控制线																											
道路红线	道路中心线	道路侧石线																												
15.0 尺寸标注	机动车出入口方位	禁止机动车开口限位																												
采掘爆破区影响范围线	道路绿化控制线	地下空间控制线																												
<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理用房	<input checked="" type="checkbox"/> 配电室	<input checked="" type="checkbox"/> 邮件和快件进站设施	<input checked="" type="checkbox"/> 机动车停车场(库)																											
<input checked="" type="checkbox"/> 地下车库点	<input checked="" type="checkbox"/> 公关展示厅	<input checked="" type="checkbox"/> 非机动车停车场(库)	<input checked="" type="checkbox"/> 再生资源回收点																											
<input checked="" type="checkbox"/> 社区服务站	<input checked="" type="checkbox"/> 商业网点	<input checked="" type="checkbox"/> 托育机构	<input checked="" type="checkbox"/> 老年人日间照料中心																											
<input checked="" type="checkbox"/> 运动场地	<input checked="" type="checkbox"/> 通信综合接入机房																													