

**青桐街与玉兰街交叉口西北角地块
控制性详细规划分地块**

2025年10月11日

平顶山市自然资源和规划局2025年第三次业务审查会原则通过了青桐街与玉兰街交叉口西北角地块控制性详细规划分地块。

一、用地位置

项目位于高新区青桐街以西、女贞街以南、玉兰街以北。

二、控规分地块原由

原控规划分为 A、B、C 三个地块，其中 A、B 地块控规于 2025 年 3 月 12 日经平顶山市人民政府批复（平政规〔2025〕5 号），C 地块控规于 2020 年 6 月 15 日经平顶山市人民政府批复（平政规〔2020〕16 号）。本次对 A、C 地块进行控规分地块，原因如下：

该地块于 2023 年办理了不动产权证书登记，权利人为平顶山市道路运输中心。由于原不动产权证书宗地边界与城市道路红线不重合，在编制 A、B 地块控规时，拟将原不动产权证书收回，与剩余边角地一并出让，重新办理土地手续。故原控规未分地块，进行整体规划。

在实施过程中，由于青桐街及相邻道路用地未办理农用地征用手续，需上报省政府批复，时间周期较长。为尽快推动项目建设，本次对原控规进行控规分地块，后期边角地征收后，协议出让给项目单位。

三、划分内容

将原 A 地块划分为 A-01、A-02 和 A-03 地块，将原 C 地块划分为 C-01、C-02 和 C-03 地块。其用地性质、容积率、建筑密度等控制指标及退路、退界距离均保持不变。

四、用地性质

A地块用地性质为一类物流仓储用地（110101），其中A-01、A-02、A-03地块用地性质均为一类物流仓储用地（110101），B地块用地性质为幼儿园用地（080404），C地块用地性质为幼儿园用地（080404），其中C-01、C-02、C-03地块用地性质均为幼儿园用地（080404）。

五、地块控制指标

1. A地块

- (1) 总用地面积：18381.33平方米；
- (2) 建筑系数：不小于40%；
- (3) 容积率：不小于1.0；
- (4) 绿地率：20%；
- (5) 建筑高度：不大于36米。

其中：A-01地块

- (1) 总用地面积：14.23平方米；
- (2) 建筑系数：不小于40%；
- (3) 容积率：不小于1.0；
- (4) 绿地率：20%；
- (5) 建筑高度：不大于36米。

A-02地块

- (1) 总用地面积：119.49平方米；
- (2) 建筑系数：不小于40%；

- (3) 容积率：不小于1.0；
- (4) 绿地率：20%；
- (5) 建筑高度：不大于36米。

A-03地块

- (1) 总用地面积：18247.61平方米；
- (2) 建筑系数：不小于40%；
- (3) 容积率：不小于1.0；
- (4) 绿地率：20%；
- (5) 建筑高度：不大于36米。

2. B地块

- (1) 总用地面积：55.88平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.7；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于18米。

3. C地块

- (1) 总用地面积：4126.40平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.7；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于18米。

其中：C-01地块

- (1) 总用地面积：4105.72平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.7；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于18米。

C-02地块

- (1) 总用地面积：18.85平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.7；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于18米。

C-03地块

- (1) 总用地面积：1.83平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.7；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于18米。

六、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 道路控制

青桐街道路红线宽度20.0米，女贞街道路红线宽度15.0米，
玉兰街道路红线宽度15.0米。

2. 建筑退让距离

A地块地上（地下）建筑：北侧退女贞街道路红线不少于8.0米（其中退绿化控制线不少于5米）；东侧退青桐街道路红线不少于8.0米（其中退绿化控制线不少于5米）；西侧退用地边界不少于6.0米，退地块内35kV高压线边导线不少于10.0米；南侧退用地边界不少于10.0米。

C地块地上（地下）建筑：北侧退用地边界不少于10.0米；东侧退青桐街道路红线不少于8.0米（其中退绿化控制线不少于5米）；西侧退用地边界不少于6.0米；南侧退玉兰街道路红线不少于8.0米（其中退绿化控制线不少于5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女贞街、东侧青桐街，C地块机动车出入口通向南侧玉兰街。

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。

七、公共服务设施配建要求

仓储项目所配套的行政办公及生活服务设施用地面积，占总用地面积的比例不应大于7%，且建筑面积不应大于总建筑面积的15%。严禁在项目用地范围内建成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

八、市政基础设施配建要求

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. 规划地块按照有关要求设置供配电设施，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。
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。

九、建筑设计要求

建筑设计依据《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》，提出以下要求：

1. 建筑风格

- (1) 物流仓储建筑：以现代风格为主。
- (2) 幼儿园建筑：以现代风格为主，强调一定的地域特色。

2. 建筑色彩

(1) 物流仓储建筑：宜采用灰色、白色为主色调，慎用高饱和度、高彩度的色彩，同时应尊重企业文化，以及工业业态的不同，在管控过程中应适度弹性。

(2) 幼儿园建筑：以明快色彩为主色调，用以高饱和度颜色作为辅助色，凸显明快活泼的建筑风格。

3. 建筑材质

- (1) 物流仓储建筑：宜采用涂料、彩钢等材料。
- (2) 幼儿园建筑：以白色涂料或仿石漆为主。

十、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. 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。
5. 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防、安全等要求。防火间距标准应符合《建筑设计防火规范(GB 50016-2014, 2018 年版)》有关规定，并应符合《工业企业总平面设计规范(GB50187-2012)》等要求。
6. 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。地块出入口外侧应留有缓冲场地并设置警示标志，机动车出入口宽度不宜大于20.0米。
7. 建筑的体量、高度应与周围建筑环境相协调，沿街建筑立面符合道路景观要求，并满足相关规范的要求。
8. 其他未尽事宜按照自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》(2023年5月11日) 及国家、省、市有关规范规定执行。

青桐街与玉兰街交叉口西北角地块控制性详细规划分地块

控制图则

