

平顶山市国土空间规划委员会纪要 平国空规会纪（2025）3号 附件9

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。

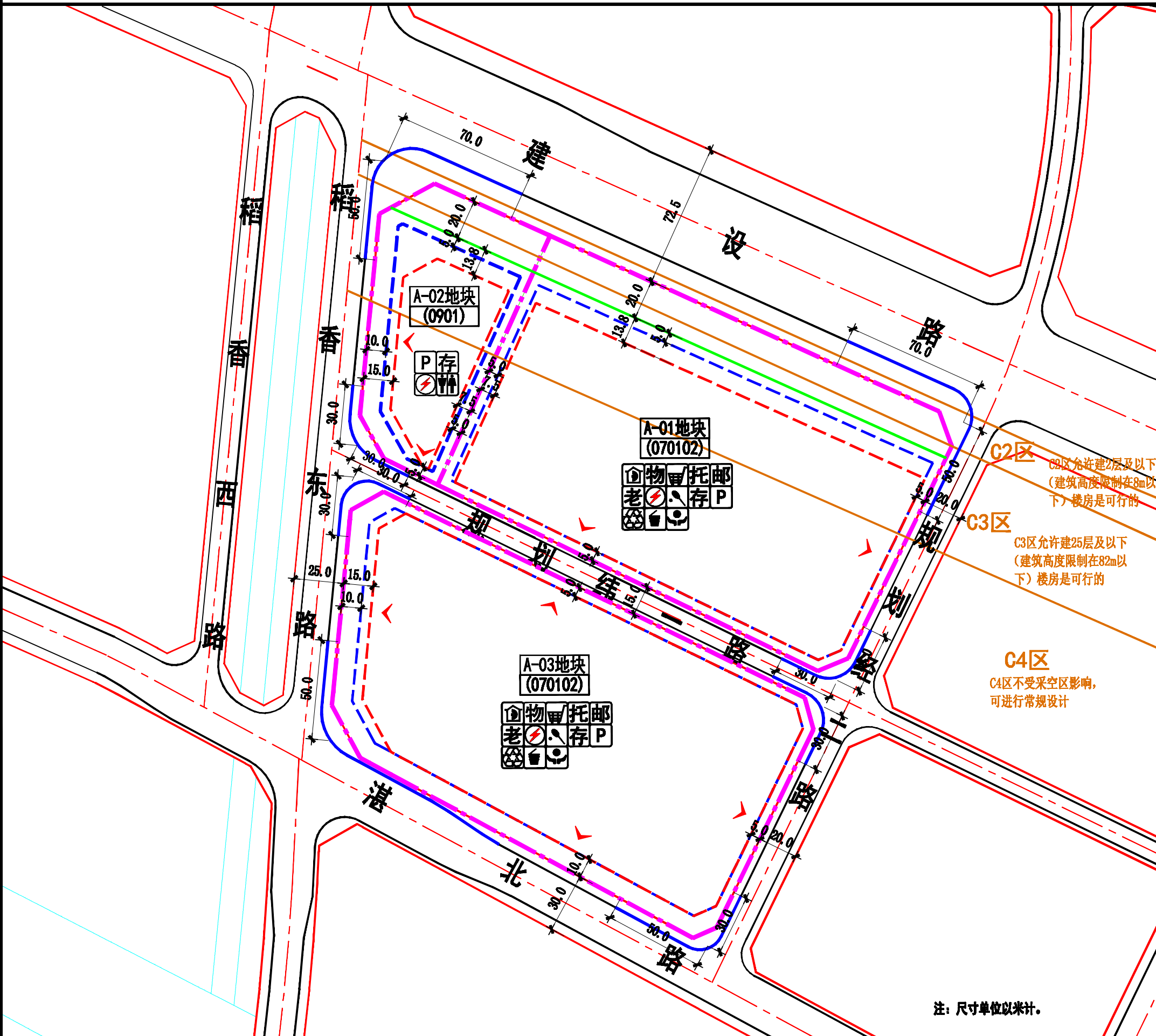
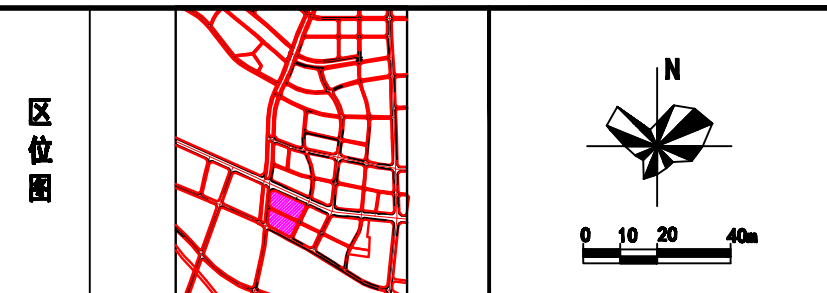
9. 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。

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。

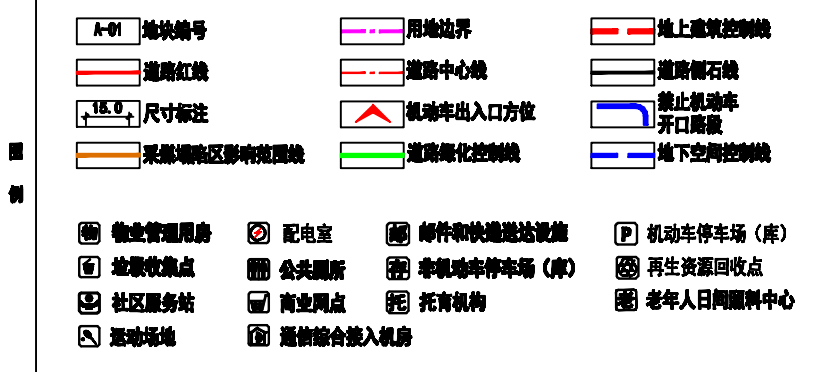
11. 该地块处于采煤塌陷区，根据北京中环建生态环境设计有限公司出具的《西高皇城中村改造项目建设场地地质灾害危险性评估报告》与《西高皇村城中村改造项目采空区地基稳定性评价》的结论，C2区允许建2层及以下(建筑高度限制在8m以下)楼房是可行的，C3区允许建25层及以下(建筑高度限制在82m以下)楼房是可行的，但新建建筑物必须

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



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(m²)	91741.60	8863.02	30547.23
建筑密度	≤22%	≤45%	≤22%
容积率	≤2.5	≤3.0	≤2.0
绿地率	≥35%	≥30%	≥35%
建筑高度(米)	≤30	≤30	≤34
用地兼容比例	4%-6%	—	—
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
机动车停车位配建标准	按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。		
非机动车停车位配建标准	按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。		
防火间距	按照《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)2018版、《消防给水系统技术规范》(GB 50974-2014)执行。		
建筑面积(m²)(<=)	79347.45	26586.93	61089.46
人口容量(人)	—	—	—
建筑风貌	建筑风貌应体现风貌特色，外立面应简洁、现代，并体现建筑品质，建筑风貌应与周边环境相协调。		
建筑色彩	建筑色彩应“雅致、简洁”为原则，具体按照《河南省城市色彩规划导则》(DB41/T 169-2020)执行。		
环境要素	注重建筑品质提升，建筑风貌应与周边环境相协调。		
强制性指标	<ol style="list-style-type: none"> 按照《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》(发改规划〔2016〕214号)执行。 社区公共用房按照每100户不少于10平方米的标准配建，不足100户的按10平方米配建。 社区养老服务用房按照每100户不少于10平方米的标准配建，不足100户的按10平方米配建。 按照《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》(发改规划〔2016〕214号)，新建住宅项目按照每100平方米以上住宅配建停车位。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 		
公共配套设施	<ol style="list-style-type: none"> 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 		
市政设施	<ol style="list-style-type: none"> 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 		
其他要求	<ol style="list-style-type: none"> 本规划用地分类按照《国土空间规划、规划、用地管制用地规划》执行。 建筑密度比例，即建筑基底面积与总用地面积之比。 建筑高度应符合《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)的要求。 建筑色彩应符合《城市色彩规划导则》(DB41/T 169-2020)的要求。 图中所标地上建筑控制线为地上建筑控制线，建筑高度应符合《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)的要求。 图中所标地下建筑控制线为地下建筑控制线，建筑高度应符合《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)的要求。 人防工程应符合《人民防空地下室设计规范》(GB 50038-2005)的要求。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 按照《河南省城市道路工程设计规范》(DB41/T 169-2020)执行。 		



注：尺寸单位以米计。