

卫东区建设路与平棉路交叉口西南角（原化纤厂） 地块控制性详细规划

2021年8月5日

平顶山市自然资源和规划局2021年第九次业务审查会原则通过了卫东区建设路与平棉路交叉口西南角（原化纤厂）地块控制性详细规划。

一、用地位置

项目位置位于建设路与平棉路交叉口西南角。

二、用地性质

A地块用地性质均为二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1）。

三、地块控规指标

A地块：

1. 规划用地面积：20699.49平方米；
2. 容积率：不大于2.5；
3. 建筑密度：不大于22%；
4. 绿地率：不小于35%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 商业比例：规划商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于15%。

四、建筑设计要求

1. 道路控制

建设路道路红线宽度50.0米，平棉路道路红线宽度30.0米。

2. 建筑退让距离

本次规划项目地上建筑：北侧退建设路道路红线不少于25.0米，东侧退平棉路道路红线不少于10.0米，西侧退边界不少于15.0米，南侧退边界道路红线不少于17.5米（详见附图）。

本次规划项目地下建筑：北侧退建设路道路红线不少于20.0米，

东侧退平棉路道路红线不少于5.0米，西侧退边界不少于10.0米，南侧退边界道路红线不少于10.0米（详见附图）。

3. 交通出入口方位

本次规划出入口方位通向建设路、平棉路。

4. 图中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。

5. 新建民用建筑，应至少达到一星级绿色建筑设计标准。

6. 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。

五、配建设施要求

1. 规划地块内须配建社区服务用房、社区养老设施和物业管理用房。

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30平方米的标准配建，不足1000户的按300平方米配建。配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施，与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用（平发〔2019〕13号）。

物业管理用房配建：居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置，建筑面积2万 m^2 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。

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。

2. 地块配建1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、防疫及居住环境等要求。

3. 配建一处公厕，宜设置于人流集中处，宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置，建筑面积不少于60平方米。

4. 规划地块按照《河南省城镇新建住宅电力建设和管理办法》要求设置供配电设施。

5. 规划地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。

6. 新建住宅项目应按平顶山市防火安全委员会关于印发《平顶山市电动自行车火灾防范专项治理工作宣传方案》的通知（平防安〔2015〕14号）要求设置电动自行车停放场所和充电装置；新建住宅配建停车位应100%预留电动汽车充电设施建设安装条件。

7. 本规划用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）执行。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 规划场地内必须设置与居住建筑配套的健民体育活动设施；用地内新建住宅楼房邮政报箱安装率达到100%。

12. 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。

13. 非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置。

14. 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。

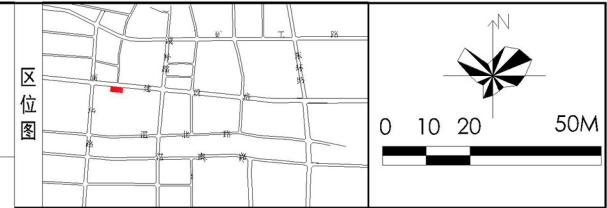
六、市政配套设施：

1. 给排水设施接城市给排水管网。

2. 电力、电讯接城市电力、电讯管线。

3. 燃气接城市燃气管网。

卫东区建设路与平棉路交叉口西南角（原化纤厂）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)	二类居住用地(R2)	
用地兼容(代码)	商业用地(B1)	
建筑密度	≤22%	
容积率	≤2.5	
绿地率	≥35%	
建筑高度(米)	≤54	
用地兼容比例	≤15%	
机动车停车位配建标准	住宅: 不少于1.0辆/户, 建筑面积大于等于400平方米的户型每户不少于1个, 商业: 按每100平方米商业建筑面积不少于1.0辆配置	
非机动车停车位配建标准	住宅: 不少于1.0辆/户, 商业: 按每100平方米商业建筑面积不少于0.8辆配置	
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)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版有关规定	
规定性指标	规划用地面积(m ²)	20699.49
	建筑面积(m ²)	51748.73
	机动车出入口方位	北、东
	建筑后退距离(m)	如图所示
引导性指标	人口容量(人)	1500
	建筑风格	建筑风貌以现代风格为主, 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	建筑色彩不宜超过三种, 建筑整体应统一协调。
	环境要素	注重建筑与周边景观的协调, 处理好建筑与道路的关系, 临城市道路宜有良好的沿街界面。

公共配套设施

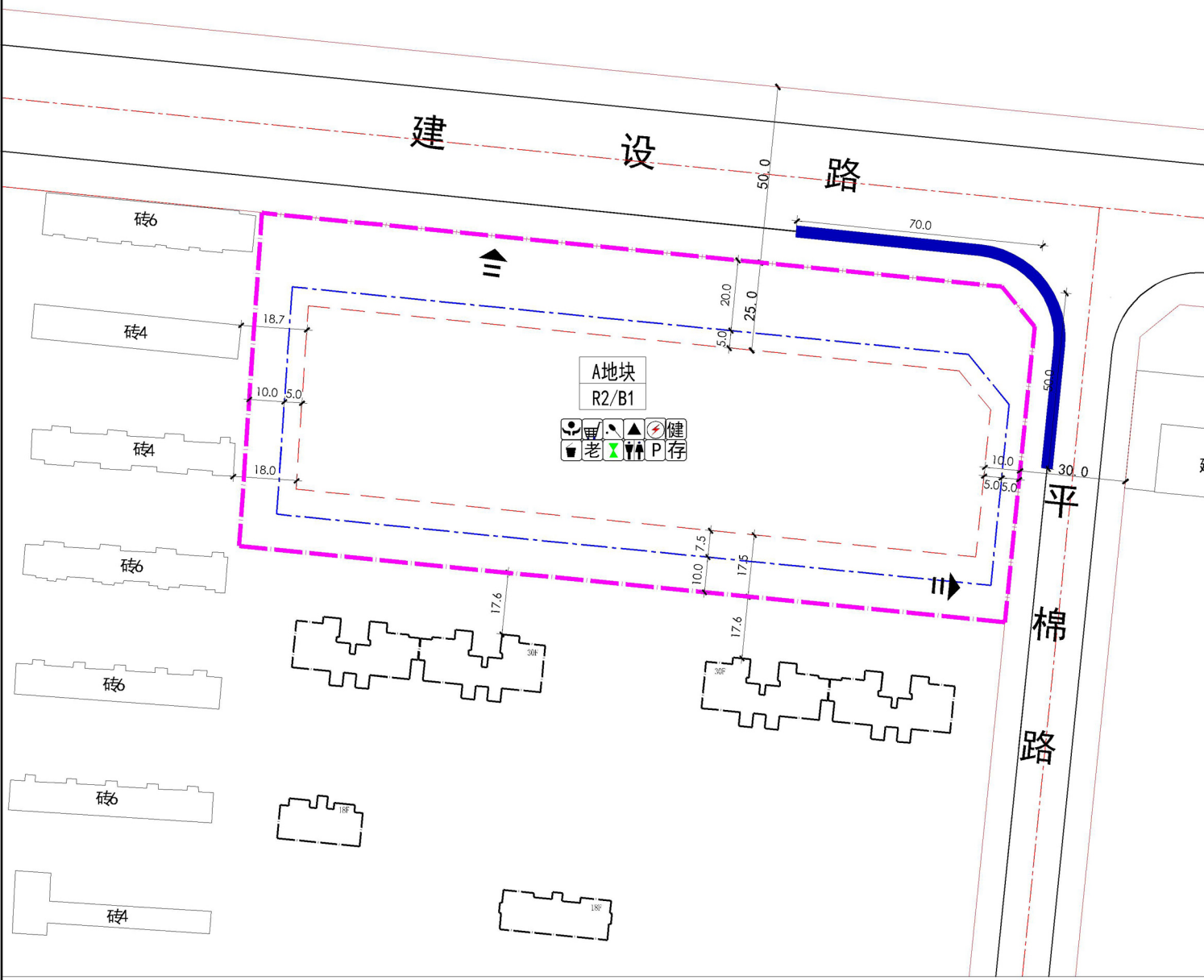
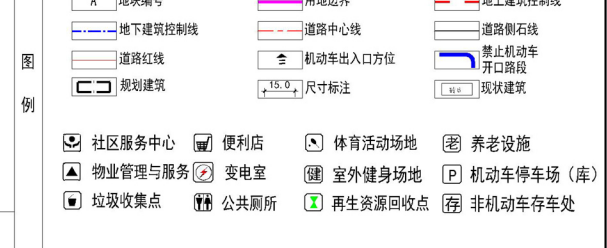
1、规划地块内须配建社区服务用房、社区养老设施和物业管理用房。(1)新建住宅小区社区办公服务用房, 由开发建设单位按照每100户居民不低于30平方米的标准配建, 不足1000户的住宅小区按300平方米标准为社区提供办公服务用房; 社区养老服务设施按照每100户不低于30平方米的标准配建, 不足1000户的按300平方米配建, 配建的社区办公服务用房和社区养老服务设施, 与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用(平发〔2019〕13号)。(2)物业管理用房配建: 居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配建, 建筑面积2万m²以下的, 物业管理用房面积不小于80m²; 超过2万m²至50万m²部分, 按照3%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。(3)应当相对集中, 具备给水、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。

市政设施配置

1、地块配建1处再生资源回收点, 用地面积不宜少于6平方米, 其选址应符合卫生、防疫及居住环境等要求。
2、配建一处公厕, 宜设置于人流集中处, 宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置, 建筑面积不少于60平方米。
3、规划地块按照《河南省城镇新建住宅电力建设和管理办法》要求设置供电配套设施。
4、规划地块内应配建垃圾分类收集点等相关配套设施。
5、新建住宅项目应按照平顶山市消防安全委员会关于印发《平顶山市电动自行车火灾防范专项治理工作宣传方案》的通知(平安交〔2015〕14号)要求设置电动自行车停放场所和充电装置; 新建住宅配建停车位100%预留电动汽车充电设施建设安装条件。

其他要求

1、本规划用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)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、规划应符合当地城市总体规划, 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应达到100%, 并符合《无障碍设计规范》(GB50763-2012)要求。
5、规划地块内必须设置与居住建筑配套的居民体育健身设施; 用地内新建住宅楼以邮政报箱安装率达到100%。
6、图中所标地上建筑规划距离为地上建筑物的道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方案设计须满足人防、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, 并严格执行国家相关规范及省、市法律、法规和地方相关技术管理规定等要求。
7、人防设施按照国家、省、市规定的要求配建, 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方位。
9、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图及竖向确定。
10、新建民用建筑, 应至少达到一星级绿色建筑标准。
11、其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50182-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。



单位: 米 (m)