

鹰城大道与稻香路交叉口东南区域地块 控制性详细规划

一、用地位置

本次规划地块位于鹰城大道与稻香路交叉口东南区域。

二、用地性质

A地块用地性质为二类居住用地兼容商业用地（R2/B1），B地块、D地块、F地块和I地块用地性质为一类工业用地（M1），C地块用地性质为其他服务设施用地（B9），E地块、H地块和J地块用地性质为公园绿地（G1）。

三、地块控制指标

A地块

1. 规划用地面积：66996.31平方米；
2. 容积率：不大于2.5；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：见附图；
6. 商业比例：5.0%-8.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

B地块

1. 规划用地面积：26239.76平方米；
2. 容积率：不小于1.0；
3. 建筑系数：不小于30.0%；
4. 绿地率：20.0%；

5. 建筑高度：见附图。

C地块

1. 规划用地面积：3769.66平方米；

2. 容积率：不大于0.5；

3. 建筑密度：不大于30.0%；

4. 绿地率：不小于35.0%；

5. 建筑高度：见附图。

D地块

1. 规划用地面积：139797.50平方米；

2. 容积率：不小于1.0；

3. 建筑系数：不小于30.0%；

4. 绿地率：20.0%；

5. 建筑高度：见附图。

E地块

1. 规划用地面积：7448.43平方米；

2. 绿地率：不小于70.0%。

F地块

1. 规划用地面积：106790.16平方米；

2. 容积率：不小于1.0；

3. 建筑系数：不小于30.0%；

4. 绿地率：20.0%；

5. 建筑高度：见附图。

H地块

1. 规划用地面积：6480.88平方米；
2. 绿地率：不小于70.0%。

I地块

1. 规划用地面积：94050.43平方米；
2. 容积率：不小于1.0；
3. 建筑系数：不小于30.0%；
4. 绿地率：20.0%；
5. 建筑高度：见附图。

J地块

1. 规划用地面积：2900.61平方米；
2. 绿地率：不小于70.0%。

四、建筑设计要求

1. 道路控制：鹰城大道道路红线 78.0 米（局部道路红线 79.5 米），稻香路和团结路道路红线 40.0 米，园区中路（陈庄沟西路）道路红线 30.0 米，和谐路道路红线 20.0 米。

2. 建筑退让距离：

A地块：

地上建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧用地边界不少于25.0米（退绿化控制线不少于5.0米），退北侧园区中路道路红线不少于10.0米，退南侧和谐路道路红线不少于5.0米。

地下建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧用地边界不少于10.0米，退北侧园区中路道路红线不少于5.0米，退南侧和谐路道路红线不少于5.0米。

B地块:

地上建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧团结路道路红线不少于15.0米，退北侧园区中路道路红线不少于10.0米，退南侧用地边界不少于10.0米。

C地块:

地上建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧团结路道路红线不少于15.0米，退北侧用地边界不少于10.0米，退南侧用地边界不少于5.0米。

D地块:

地上建筑退西侧稻香路道路红线不少于35.0米（退绿化控制线不少于15.0米），退东侧团结路道路红线不少于15.0米，退北侧鹰城大道道路红线不少于70.0米（退绿化控制线不少于20.0米），退南侧园区中路道路红线不少于25.0米（退绿化控制线不少于5.0米）。

F地块:

地上建筑退西侧用地边界不少于15.0米，退东侧用地边界不少于5.0米，退北侧鹰城大道道路红线不少于70.0米（退绿化控制线不少于20.0米），退南侧园区中路道路红线不少于10.0米。

I地块:

地上建筑退西侧用地边界不少于15.0米，退东侧陈庄沟西路（园区中路）道路红线不少于10.0米，退北侧园区中路（陈庄沟西路）道路红线不少于10.0米，退南侧和谐路道路红线不少于5.0米。

3. 交通出入口方位：出入口通向稻香路、团结路、园区中路（陈庄沟西路）及和谐路。

4. 地下建筑面积不计入容积率。

5. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

6. 修建性详细规划和建筑设计须满足人防、消防等要求。防火间距标准应符合《建筑设计防火规范（GB 50016-2014）》有关规定，并应符合《工业企业总平面设计规范（GB50187-2012）》等要求。

7. 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。

8. 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、高度进行控制，色彩应新颖大方，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。

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。其他未尽事宜按照国家、省、市有关规范规定执行。

10. 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。

11. 规划地块处于采煤塌陷区，中煤科工生态环境科技有限公司唐山分公司出具的《平顶山市新华区智能制造产业基地项目A地块和B地块采空区地基稳定性评价》与河南卓越建设工程有限公司出具的《平顶山市新华区智能制造产业基地建设场地地质灾害危险性评估报告》为该规划的重要依据，规划地段内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。规划项目实施时，甲方应同时报送相关资料证明，确保工程不受采煤塌陷等地质灾害的影响，确保工程安全。

12. 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。

13. 根据中煤科工生态环境科技有限公司唐山分公司出具的《平顶山市新华区智能制造产业基地项目A地块和B地块采空区地基稳定性评价》与河南卓越建设工程有限公司出具

的《平顶山市新华区智能制造产业基地建设场地地质灾害危险性评估报告》的结论，A1-I 区建筑物高度限制在15m以下，A1-II 区建筑物高度限制在9m及以下楼房和建筑物高度限制在15m及以下钢结构厂房，A2区建筑物高度限制在24m及以下，A3区建筑物高度限制在54m及以下，A4区建筑物高度限制在42m及以下，新建建筑物必须采取抗变形结构技术措施。B1-I 区建筑物高度限制在15m及以下，B1-II 区建筑物高度限制在15m及以下，B2区建筑物高度限制在24m及以下，B3区建筑物高度限制在42m及以下，新建建筑物必须采取抗变形结构技术措施。

14. 规划地块内现状高压线改移、拆除后规划方可实施。

五、配建设施要求

1. 本规划用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。

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

3. 机动车、非机动车停车配建：住宅建筑机动车停车位应按照1户不少于1.2个泊位的标准配建，建筑面积大于等于140m²的户型应按照1户不少于1.5个泊位的标准配建；商业建筑应按照每百平方米建筑面积1.0个泊位标准配建；办公

建筑应按照每百平方米建筑面积1.0个泊位标准配建；工业厂房和仓储用房建筑应按照每百平方米建筑面积不少于0.2个泊位标准配建；应充分利用地下空间，限制地面停放机动车。非机动车商业和办公8个/百平方米、住宅1.5个/户。

4. 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）。

5、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m²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。

6. 新建住宅项目应按河南省自然资源厅2019年1月1日印发的《关于加强电动汽车充电基础设施规划管理的通知》要求，配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件。

7. A地块配建一处配电室，配建一所文化活动站，建筑面积不少于250平方米，配建一所社区卫生服务站，建筑面积

不少于120平方米， 配建一所9班幼儿园， 建筑面积不少于3150平方米， 配建一处公厕， 建筑面积不少于60平方米；B地块、D地块、F地块和I地块均配建一处配电室， 配建一处公厕， 建筑面积不少于60平方米， 配建一处污水处理设施（化粪池 G11-50SQF）。各地块内均应配建垃圾收集点， 服务半径不应大于70米， 应采用分类收集， 宜采用密闭方式。

8. 建议C地块产权出让给现状平顶山市瑞通机动车检测服务有限公司，保障地块完整性。若同一家单位取得土地使用权，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。

六、市政配套设施

1. 给排水设施接城市给排水管网。
2. 电力、通信接城市电力、通信管线。
3. 燃气接城市燃气管网。