

白龟湖科创新城—产教融合片区（E1、E2、 E3 地块）控制性详细规划

2024 年 3 月 6 日

平顶山市规划和土地管理委员会2024年第一次全体会议原则通过了白龟湖科创新城--香山大学城片区城市设计与控制性详细规划，现更名为白龟湖科创新城--产教融合片区城市设计与控制性详细规划，本次纪要附件仅出具白龟湖科创新城--产教融合片区（E1、E2、E3地块）控制性详细规划。

一、用地位置

规划地块位于新兴路与平安大道交叉口东南角。

二、用地性质

E1地块规划用地性质为公园绿地(1401)，E2地块规划用地性质为河流水面(1701)，E3地块规划用地性质为中小学用地(080403)。

三、规划控制指标

E1地块

1. 规划用地面积：17321.31平方米；
2. 绿地率：不小于70%。

E2地块

规划用地面积：6205.57平方米。

E3地块

1. 规划用地面积：141852.22平方米；
2. 建筑密度：不大于25%；
3. 容积率：不大于1.0；

- 4. 绿地率：不小于35%;
- 5. 建筑高度：不大于24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

E3地块地上（地下）建筑退东侧规划三路道路红线不少于15.0米，退南侧规划九路道路红线不少于10.0米，退西侧新兴路道路红线不少于53.4米（其中退绿线不少于10.0米），退北侧平安大道道路红线不少于30.0米（其中退平安大道绿线不少于10.0米）。（详见附图）

2. 道路交通设施设置要求

（1）平安大道道路红线宽度 50.0 米（道路交叉口渠化段道路红线宽度 66.0 米），新兴路道路红线宽度 45.0 米，规划九路道路红线宽度 30.0 米，规划三路道路红线宽度 40.0 米。

（2）交通出入口方位

E3地块出入口通向平安大道、新兴路、规划三路、规划九路。

（3）机动车、非机动车停车位配建标准

应满足《平顶山市自然资源和规划局关于印发平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)的通知》（平自然资〔2024〕55号）。

五、公共服务设施配建要求

1. 地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。
2. 地块内应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、防疫及居住环境等要求。
3. 规划地块应按照《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。

六、市政基础设施配建要求

1. 地块内应按照有关要求设置供配电设施和通信综合接入机房，并满足防洪防涝规划建设要求。
2. 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。

七、建筑设计要求

1. 采用现代风格，注重生态化设计，重点加强建筑入口、临街面等重要节点设计。
2. 满足《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》对中小学建筑色彩的管控要求。
3. 注重城市道路沿街景观及河流景观的塑造，处理好环境与道路的关系。

八、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》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. 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，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. 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。

6. 非机动车停车场（库）应设置在方便使用的位置。

7. 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。

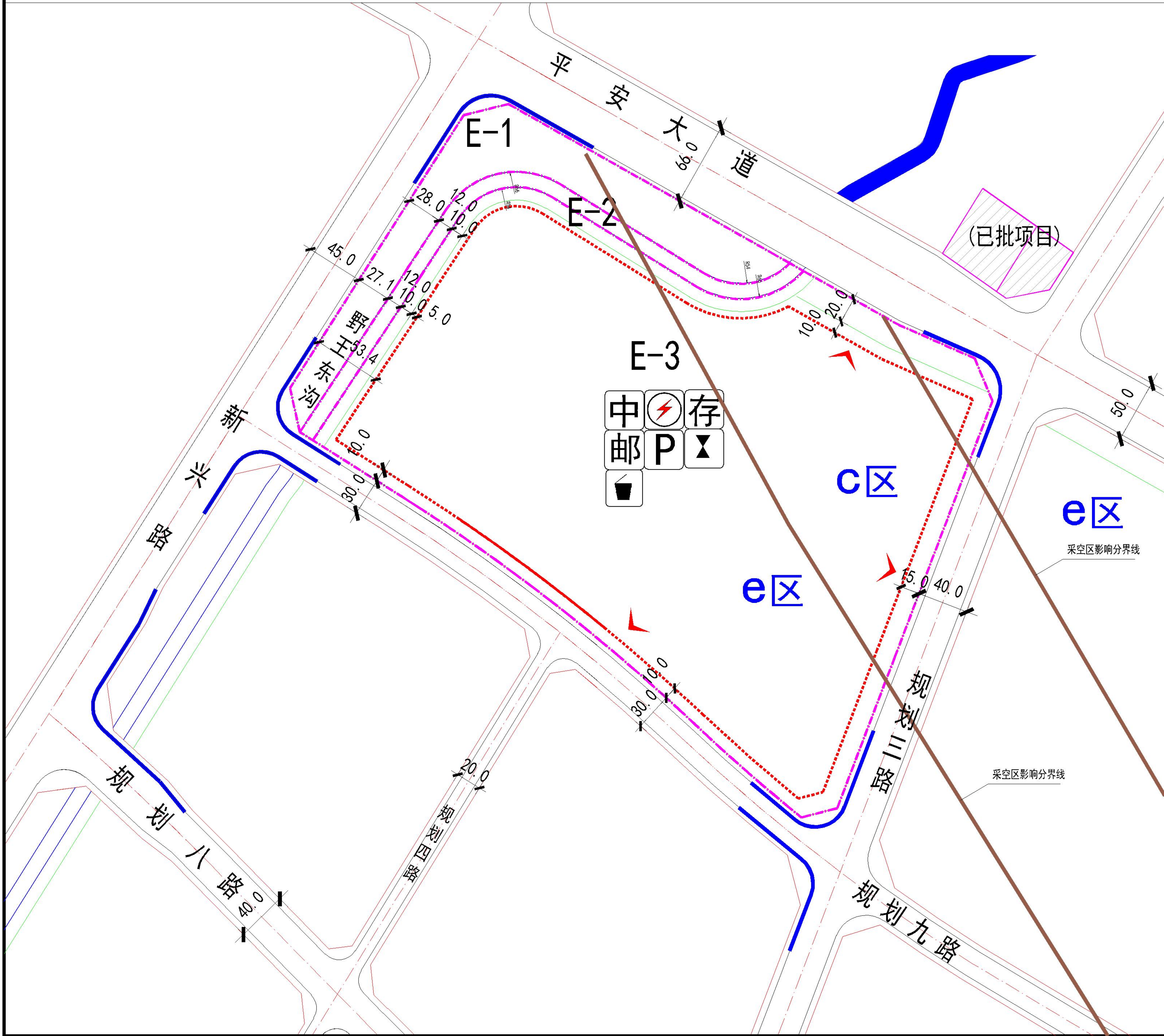
8. 新建建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，并符合《河南省绿色建筑评价标准》和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。

9. 该项目处在采煤塌陷区，平顶山市城市规划委员会2019年第二次全体会议纪要通过的《平顶山市焦店智慧城市综合社区控制性详细规划》项目采用的中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的《平顶山市焦店智慧城市综合社区采空区地基稳定性评价报告》为该规划的重要依据。评估结论为c区允许建7层及以下楼房，建筑高度不大于24米，e区允许建13层及以下楼房，建筑高度不大于40米，同时新建建筑物必

须采取抗变形结构技术措施。在项目审批前，甲方应同时报送最新的《地基稳定性评价报告》和《地质灾害危险性评估报告》等安全相关的资料予以核查对比，以确保工程不受采煤塌陷等地质灾害的影响，确保工程安全。

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及周边区域进行煤层的开采和复采，确保工程的正常安全使用。

白龟湖科创新城——产教融合片区（E1、E2、E3地块）控制性详细规划



区位图

控制指标						
地块编号	E-1	E-2	E-3			
用地性质(代码)	公共绿地(G40)	商业用地(B10)	中小学用地(A03)			
规划用地面积(m²)	17321.31	6205.57	141852.22			
建筑密度	——	——	≤25%			
容积率	——	——	≤1.0			
绿地率	≥70%	——	≥35%			
建筑高度(米)	——	——	≤24			
用地兼容(代码)	——	——	——			
用地兼容比例	——	——	——			
机动车出入口方位	——	——	——			
机动车、非机动车停车位配建标准	应满足《平顶山市自然资源和规划局关于印发平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)的通知》(平自然资〔2024〕55号)					
日照间距	日照间距应符合《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019、《中小学校设计规范》GB50099-2011有关规定					
防火间距	防火间距标准应符合《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018版)《建筑防火通用规范》GB55037-2022有关规定					
引导性指标	建筑密度(m²) 141852.22 人口容量(人) 4500 建筑风格 采用现代风格,注重生态化设计,重点加强建筑入口、临街面等重要节点设计。 建筑色彩 满足《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》对中小学建筑色彩的管控要求。 环境要素 注重城市道路沿街景观及河流景观的塑造,处理好环境与道路的关系。					
公共设施配套	1、地块内应按照国家要求设置供电设施和通信综合接入机房,并满足防洪防涝规划建设要求。 2、地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。 3、地块内应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、防疫及居住环境等要求。 4、规划地块应按照《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。					
其他要求	1、本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》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、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,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、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。 6、非机动车停车场(库)应设置在方便使用的位置。 7、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。 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》和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。 9、该项目处在采煤场陷区,平顶山市城市规划委员会2019年第二次全体会议纪要通过的《平顶山市焦店智慧城市综合社区控制性详细规划》项目采用的中煤科工集团唐山研究院有限公司出具的《平顶山市焦店智慧城市综合社区采空区地基稳定性评价报告》为该规划的重要依据。评估结论为c区允许建7层及以下楼房,建筑高度不大于24米,e区允许建13层及以下楼房,建筑高度不大于40米,同时新建建筑物必须采取抗变形结构技术措施。在项目审批前,甲方应同时报送最新的《地基稳定性评价报告》和《地质灾害危险性评估报告》等安全相关的资料予以核查对比,以确保工程不受采煤场陷等地质灾害的影响,确保工程安全。 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及周边区域进行煤层的开采和复采,确保工程的正常安全使用。					

图例

E-1 地块编号

道路红线

河道蓝线

绿化控制线

用地边界

道路中心线

机动车出入口方位

尺寸标注

地上建筑控制线

道路侧石线

禁止机动车开口路段

已批项目用地

高中

邮件和快递送达设施

配电室

垃圾收集点

再生资源回收点

非机动车存车处

机动车停车场(库)