

神马大道与开发二路（创业大道）交叉口 西南地块控制性详细规划及城市设计

2021年9月17日

平顶山市自然资源和规划局2021年第十次规划业务审查会原则通过神马大道与开发二路（创业大道）交叉口西南地块控制性详细规划及城市设计。

一、用地位置

本次规划地块位于神马大道与开发二路（创业大道）交叉口西南方向。

二、用地性质

A地块、B地块、D地块和E地块用地性质为二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1），C地块用地性质为中小学用地（A33）。

三、地块控制指标

（一）A地块

1. 规划用地面积：61492.47平方米；
2. 容积率：不大于2.2；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 商业比例：不大于10.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

（二）B地块

1. 规划用地面积：50604.86平方米；

2. 容积率：不大于2.2；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 商业比例：不大于10.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

（三）C地块

1. 规划用地面积：29830.41平方米；
2. 容积率：不大于0.8；
3. 建筑密度：不大于25.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不大于24米；

（四）D地块

1. 规划用地面积：27013.21平方米；
2. 容积率：不大于2.2；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 商业比例：不大于10.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

(五) E地块

1. 规划用地面积：46389.34平方米；
2. 容积率：不大于2.2；
3. 建筑密度：不大于22.0%；
4. 绿地率：不小于35.0%；
5. 建筑高度：不大于54米；
6. 商业比例：不大于10.0%。

商业比例指地上商业建筑面积占地上总建筑面积的比例。

四、建筑设计要求

1. 道路控制：神马大道道路红线 60.0 米，开发二路（创业大道）道路红线 40.0 米，轻工路道路红线 30.0 米，规划一号路道路红线 30.0 米，人民路道路红线 20.0 米，规划二号路道路红线 15.0 米。

2. 建筑退让距离：

(1) A地块：地上建筑退西侧规划一号路道路红线不少于14.5米，退东侧规划二号路道路红线不少于10.0米，退北侧神马大道道路红线不少于30.0米，退南侧人民路道路红线不少于10.0米。

地下建筑退西侧规划一号路道路红线不少于12.5米，退东侧规划二号路道路红线不少于5.0米，退北侧神马大道道路红线不少于25.0米，退南侧人民路道路红线不少于5.0米。

(2) B地块：地上建筑退西侧规划二号路道路红线不少于10.0米，退东侧开发二路(创业大道)道路红线不少于25.0米，退北侧神马大道道路红线不少于30.0米，退南侧人民路道路红线不少于10.0米。

地下建筑退西侧规划二号路道路红线不少于5.0米，退东侧开发二路(创业大道)道路红线不少于20.0米，退北侧神马大道道路红线不少于25.0米，退南侧人民路道路红线不少于5.0米。

(3) C地块：地上建筑退西侧规划一号路道路红线不少于14.5米，退东侧用地边界不少于7.5米，退北侧人民路道路红线不少于10.0米，退南侧轻工路道路红线不少于25.0米。

地下建筑退西侧规划一号路道路红线不少于12.5米，退东侧用地边界不少于5.0米，退北侧人民路道路红线不少于5.0米，退南侧轻工路道路红线不少于20.0米。

(4) D地块：地上建筑退西侧用地边界不少于7.5米，退东侧规划二号路道路红线不少于10.0米，退北侧人民路道路红线不少于10.0米，退南侧轻工路道路红线不少于25.0米。

地下建筑退西侧用地边界不少于5.0米，退东侧规划二号路道路红线不少于5.0米，退北侧人民路道路红线不少于5.0米，退南侧轻工路道路红线不少于20.0米。

(5) E地块：地上建筑退西侧规划二号路道路红线不少于10.0米，退东侧开发二路(创业大道)道路红线不少于25.0米，退北侧人民路道路红线不少于10.0米，退南侧轻工路道路红线不少于25.0米。

地下建筑退西侧规划二号路道路红线不少于5.0米，退东侧开发二路(创业大道)道路红线不少于20.0米，退北侧人民路道路红线不少于5.0米，退南侧轻工路道路红线不少于20.0米。

3. 交通出入口方位：出入口通向开发二路(创业大道)、轻工路、规划一号路、人民路和规划二号路。

4. 建筑的体量、高度、材料、色彩应新颖大方，采用现代建筑风格，并与周围建筑环境相协调，沿街建筑立面应符合道路景观要求，并满足相关规范的要求。

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. 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。

7. 新建民用建筑，应至少达到一星级绿色建筑设计标

准。

8. 人民路(创业大道—规划一号路)为街坊路,作为公共道路服务于社会公众。人民路(创业大道—规划一号路)的建设有地方人民政府协调A地块、B地块、C地块、D地块和E地块的用地权益人统一建设。

9. 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。

五、配建设施要求

1. 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。

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。

3. 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%。

4. 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个泊位的标准配建,建筑面积大于等于140平方米的户型应按照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;办公建筑应按照每百平方米建筑面积1.0个泊位;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。

5. 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)。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. A地块配建一处配电室,配建一处菜市场,建筑面积不少于750平方米,配建一处公厕,建筑面积不少于60平方米,配建一所12班幼儿园,建筑面积不少于3300平方米;B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 300 平方米, 配建一处公厕, 建筑面积不少于 60 平方米;
C 地块配建一所 36 班规模小学; D 地块配建一处配电室, 配
建一处公厕, 建筑面积不少于 60 平方米; E 地块配建一处配
电室, 配建一处公厕, 建筑面积不少于 60 平方米。

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。