

神马大道与平舞铁路交叉口东北角（原强戒所）地块控制性详细规划

一、用地位置

本次规划项目位于湛河区神马大道与平舞铁路交叉口东北角。

二、用地性质

规划用地A-01地块用地性质为商业用地（0901），A-02地块用地性质为公园绿地（1401）。

三、规划控制指标

A-01 地块

1. 规划用地面积：12214.54 平方米；
2. 建筑密度：不大于 40%；
3. 容积率：不大于 2.2；
4. 绿地率：不小于 30%；
5. 建筑高度：不大于 27 米。

A-02 地块

1. 规划用地面积：5832.00 平方米；
2. 绿地率：不小于 70%。

四、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 道路控制

神马大道道路红线在规划道路以西宽度 50.0 米、在规划道路以东宽度 60.0 米；规划道路道路红线宽度 30.0 米。

2. 地上建筑退让距离

A-01 地块地上建筑控制线：北侧退用地边界不少于 6.0

米，西侧退用地边界不少于 6.0 米，东侧退规划道路红线不少于 10.0 米，南侧退神马大道道路红线不少于 20.0 米。

3. 机动车出入口方位

A-01 地块机动车出入口方位通向南侧神马大道与东侧规划道路。

4. 停车位配建标准

按照《平顶山市建筑物配建停车位指标（试行）》执行。新建公共建筑和社会停车场应不少于 40%建设充电设施或预留安装条件，大于 2 万 m²的公共建筑和社会停车场应同步配建不少于 15%的充电车位。

五、公共服务设施配建要求

1. 规划地块内须配建物业管理用房。

物业管理用房按照《河南省物业管理条例》要求配建。

2. 停车位：

(1) 机动车停车位：商业按每百平方米建筑面积不少于 1.0 辆配置。

(2) 非机动车车位：商业按每百平方米建筑面积不少于 3.0 辆配置。

六、市政基础设施配建要求

1. A-01 地块内配建一处公厕，宜设置于人流集中处，建筑面积不少于 100 平方米。

2. A-01 地块配建一处变电室，宜结合变电室负荷半径设

置。

3. 规划地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。
4. 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。
5. 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

建筑设计依据《平顶山中心城区建筑风貌控制引导》，提出以下要求：

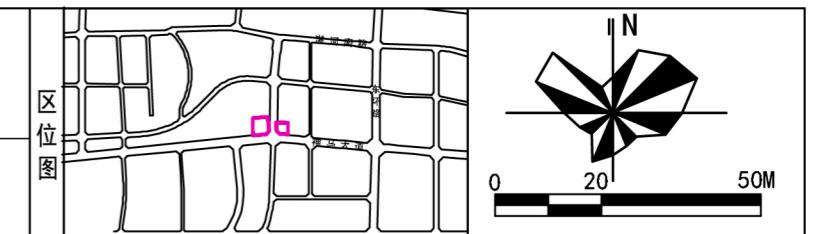
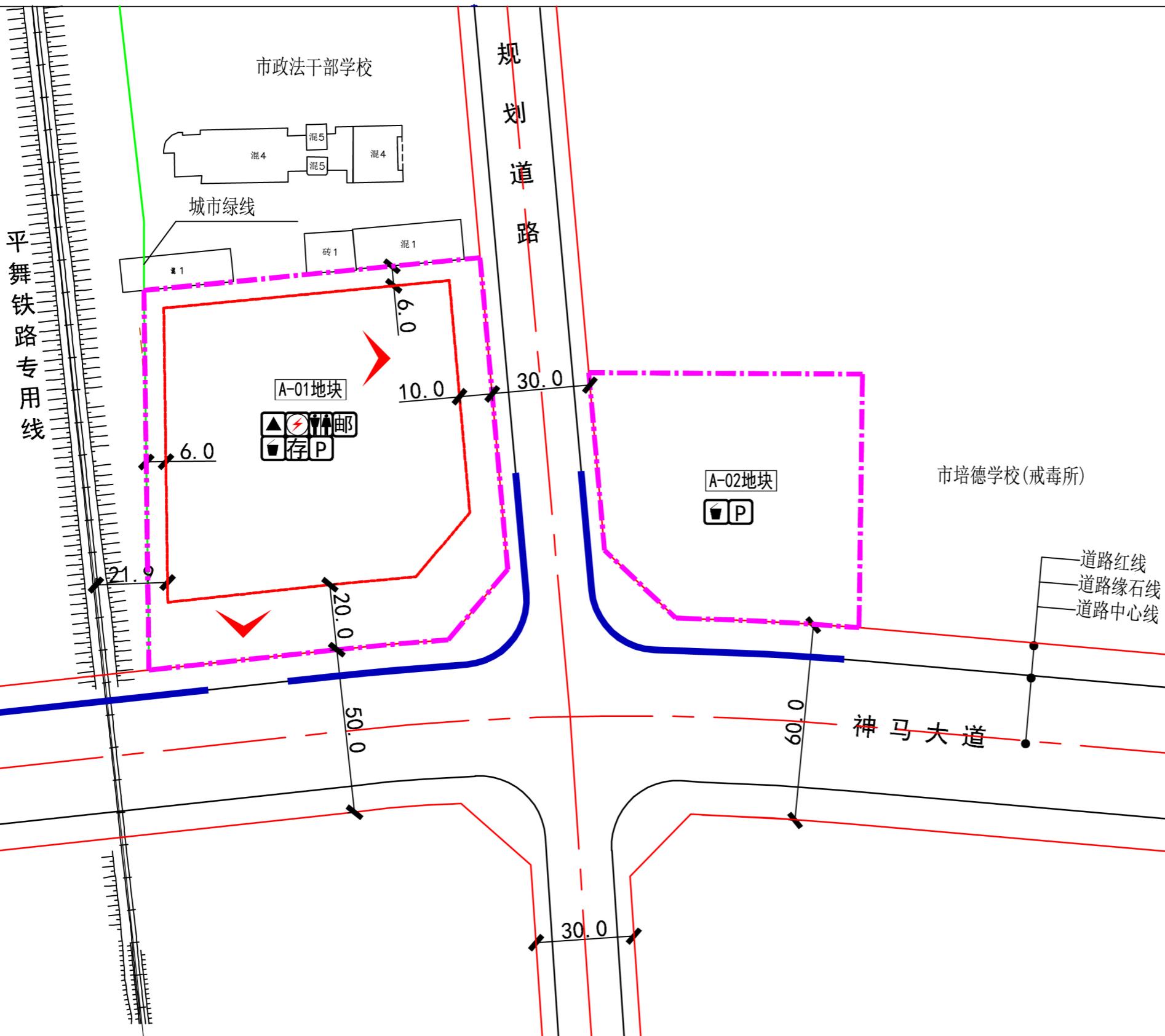
1. 建筑风格
以现代风格为主，外观造型简洁明快。
2. 建筑色彩
以素雅、明快为基调，中低艳度色调点缀。
3. 建筑材质
宜采用较高质感的立面装饰材料、玻璃、石材、真石漆等。

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》（自然资发〔2023〕234号）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. 图中所标建筑控制线距离为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. 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》(DBJ41/T 109-2025) 和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。
7. 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。
8. 其他未尽事宜按照国家、省、市有关规范规定执行。

神马大道与平舞铁路交叉口东北角（原强戒所）地块控制性详细规划



长安大道 控制指标		
地块编号	A-01地块	A-02地块
用地性质(代码)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)
规划用地面积(m ²)	12214.54	5832.00
建筑密度	≤40%	—
容积率	≤2.2	—
绿地率	≥30%	≥70%
建筑高度(米)	≤27	—
兼容比例	—	—
用地兼容(代码)	—	—
机动车停车位配建标准	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指标	商业: 按每100平方米商业建筑面积不少于3.0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 50332-2019)、《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)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)、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)有关规定	—
建筑面积(m ²)	26871.99	—
机动车出入口方位	如图所示	—
建筑后退距离(m)	如图所示	—
人口容量(人)	—	—
建筑风格	建筑风格以现代风格为主，外观造型简洁明快，并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	建筑色彩以素雅、明快为基调，中低艳度色调点缀。	—
建筑材质	采用较高质感的立面装饰材料、玻璃、石材、真石漆等。	—
环境要素	注重神马大道等城市道路沿街景观的塑造，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。	—
1. 物业管理用房按照《河南省物业管理条例》要求配建。 2. 停车配建要求按照《平顶山市建筑物配建停车位指标(试行)》执行。新建公共建筑和社会停车场应不少于40%建设充电设施或预留安装条件，大于2万m ² 的公共建筑和社会停车场应同步配建不少于15%的充电车位。		

1. A-01地块配建一处公厕，宜设置于人流集中处，建筑面积不少于100平方米。 2. A-01地块配建一处变电室，宜结合变电室负荷半径设置。 3. 规划地块内应配建垃圾收集点等相关配套设施。 4. 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。 5. 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。

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. 图中所标建筑控制线距离为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。 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. 新建民用建筑应满足绿色建筑设计标准。 8. 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。
--

A-01 地块编号	用地边界	地上建筑控制线
道路红线	道路中心线	道路侧石线
城市绿线	机动车出入口方位	禁止机动车
现状建筑	开口路段	坐标标注
15.0 尺寸标注		

物业管理与服务	配电室	机动车停车场 (库)	邮件和快递送达设施
垃圾收集点	公共厕所	非机动车存车处	

图例