

神马大道与开发路交叉口西南角地块控制 性详细规划中 A1 地块边界修正

一、用地位置

规划地块位于神马大道与开发路交叉口西南角。

二、用地性质

A1地块和B1地块用地性质均为商业用地(0901)，A2地块和B2地块用地性质均为公园绿地(1401)。

三、修正原由

神马大道与开发路交叉口西南角地块控制性详细规划，于2014年10月22日经平顶山市人民政府批复。该详细规划中A1 地块用地性质为商业用地，规划用地面积35156. 13平方米。由于该地块控制性详细规划批复时间较早，原控规采用80 坐标系，现统一采用2000坐标系，A1地块在土地组卷出让时，需进行坐标转换，因坐标转换误差导致与西侧相邻地块（东健骨伤医院）存在边界重叠（该医院已办理土地不动产权证），无法进行土地供应，需A1地块边界修正后，进行后续相关工作。

四、规划控制指标

A1地块

1. 规划用地面积：35077.56平方米；
2. 建筑密度：不大于40%；
3. 容积率：不大于2.5；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于80米。

A2地块

1. 规划用地面积：8114.04平方米。

B1地块

1. 规划用地面积：58286.85平方米；
2. 建筑密度：不大于40%；
3. 容积率：不大于2.5；
4. 绿地率：不小于30%；
5. 建筑高度：不大于80米。

B2地块

1. 规划用地面积：3539.02平方米。

五、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 建筑退让距离

A1地块：地上建筑退西侧用地边界不少于10米，退东侧用地边界不少于10米，退北侧用地边界不少于10米，退南侧人民路道路红线不少于5米。（详见附图）

B1地块：地上建筑退北侧人民路道路红线不少于5米，退西侧用地边界不少于10米，退东侧用地边界不少于10米，退南侧轻工路道路红线不少于10米。（详见附图）

2. 道路交通设施设置要求

神马大道和开发路道路红线宽度为60米，轻工路道路红线宽度为30米，人民路道路红线宽度为15米。（详见附图）

(3) 机动车出入口方位

A1地块出入口通向神马大道、开发路及人民路。

B1地块出入口通向开发路、轻工路及人民路。

(4) 停车位配建标准

按照《平顶山市国土空间规划管理技术规定》执行。

六、公共服务设施配建要求

1. 按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》配建通信基础设施。

2. 规划地块均配建公厕。

七、市政基础设施配建要求

1. 规划地块内均配建垃圾收集点，应采用分类收集，宜采用密闭方式。

2. 规划地块按照有关要求设置供配电设施，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。

3. 各类市政管线的具体接口位置，应在建设工程设计方案中结合规划地块总平面及竖向规划确定。

八、建筑设计要求

1. 建筑风格以现代风格为主，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。

2. 建筑色彩以“清灰、雅白”为基调，具体按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》要求控制。

3. 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。

4. 注重沿街景观的塑造，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。

九、其它要求

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. 改造用地内部高压线走廊。

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，具体退距应根据其性质、体量进行控制。若用地北侧存在建筑物，规划建筑高层部分应加大退界距离：建筑退北侧用地边界的最近距离高层为17.5米，18层以下高层建筑为15米，多层为12米。地块的建设工程设计方案应取得消防部门同意后方可实施。

6. 建设工程设计方案应严格满足国家相关规范及省、市法律法规和管理技术规定等要求。

7. 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。

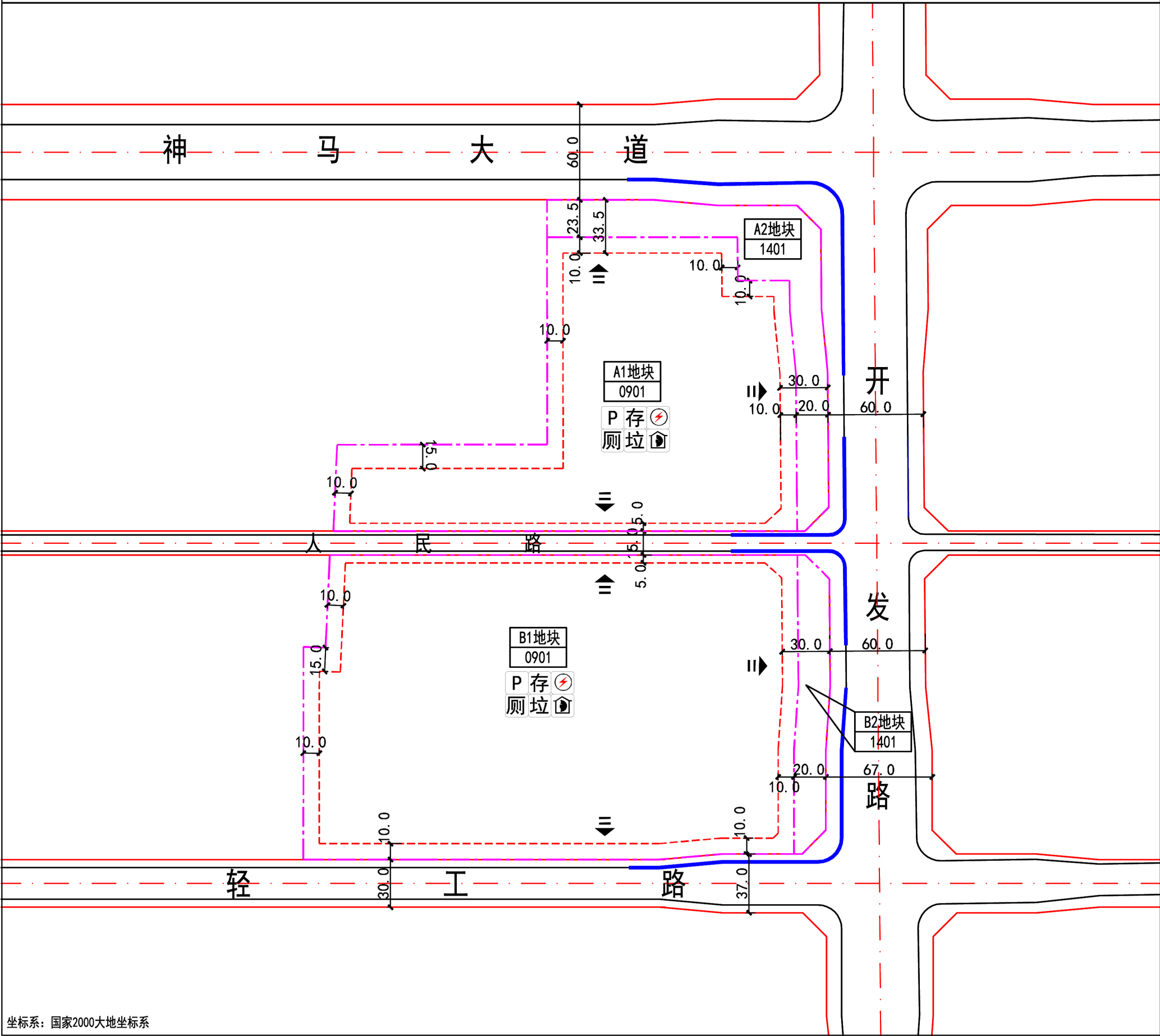
8. 新建建筑应当按照绿色建筑标准进行建设, 并符合《河南省绿色建筑评价标准》(DBJ41T 109-2025) 和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。

9. 人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设, 且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。

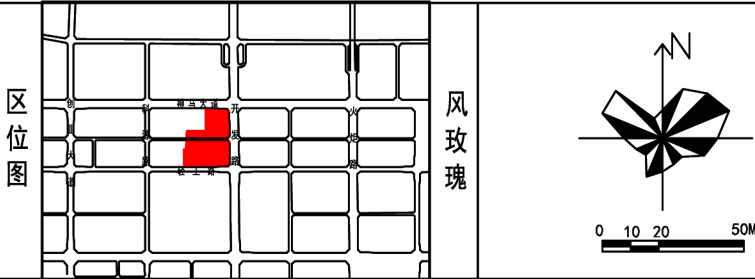
10. 规划设计中应充分考虑道路交通设计, 组织好内外交通, 避免人流、车流相互干扰。

11. 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。

神马大道与开发路交叉口西南角地块控制性详细规划中A1地块边界修正



坐标系：国家2000大地坐标系



控制指标					
地块编号	A1地块	A2地块	B1地块	B2地块	
用地性质(代码)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)	
规划用地面积(m²)	35077.56	8114.04	58286.85	3539.02	
建筑密度	≤40%	—	≤40%	—	
容积率	≤2.5	—	≤2.5	—	
绿地率	≥30%	—	≥30%	—	
建筑高度(m)	≤80	—	≤80	—	
用地兼容比例	—	—	—	—	
用地兼容(代码)	—	—	—	—	
机动车出入口方位	东 南 北	—	东 南 北	—	
停车位配建标准	按照《平顶山市国土空间规划管理技术规定》执行				
建筑后退距离(m)	如图所示				
配套设施	如图所示				
建筑面积(m²)	≤87693.90	—	≤145717.13	—	
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	以“清灰、雅白”为基调，具体按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》要求控制。				
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。				

- 公共
设施
配
套
- 按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》配建通信基础设施。
 - 规划地块均配建公厕。

- 市
政
设
施
配
套
- 规划地块内均配建垃圾收集点，应采用分类收集，宜采用密闭方式。
 - 规划地块按照有关要求设置供电设施，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。
 - 各类市政管线的具体接口位置，应在建设工程设计方案中结合规划地块总平面及竖向规划确定。

- 其
他
要
求
- 本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。
 - 改造用地内部高压线走廊。
 - 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。
 - 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。
 - 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，具体退距应根据其性质、体量进行控制。若用地北侧存在建筑物，规划建筑高层部分应加大退界距离；建筑退北侧用地边界的最近距离高层为17.5米，18层以下高层建筑为15米，多层为12米。地块的建设工程设计方案应取得消防部门同意后方可实施。
 - 建设工程设计方案应严格满足国家相关规范及省、市法律法规和管理技术规定等要求。
 - 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。
 - 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》(DBJ41T 109-2025)和《河南省绿色建筑条例》的规定和要求。
 - 人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设，且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。
 - 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。
 - 其他未尽事宜参照国家、省、市有关规范规定执行。

