

## 落鳧山路北段西侧地块控制性详细规划及城市设计

2025年10月11日

平顶山市国土空间规划委员会 2025 第三次全体会议原则通过了落鳧山路北段西侧地块控制性详细规划及城市设计。

## 一、控制性详细规划

### （一）用地位置

规划地块位于平煤一矿西侧，平煤大道以北、落鳧山路以西。

### （二）用地性质

A-01 地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），A-02 地块用地性质为公园绿地（1401）。

### （三）规划控制指标

#### 1. A-01地块

- (1) 规划用地面积：44573.15平方米；
- (2) 建筑密度：不大于25%；
- (3) 容积率：不大于1.4；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于27米；
- (6) 用地兼容比例： $8\% \leq J \leq 10\%$ 。

#### 2. A-02地块

- (1) 规划用地面积：5336.59平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

### （四）建筑控制要求和道路交通设施设置要求

#### 1. 建筑控制要求

A-01地块地上建筑控制线：东侧退地块分界线不少于5.0米，南侧退规划道路道路红线不少于10.0米，西侧退规划道路道路红线不少于

10.0米，北侧退用地边界不少于10.0米。

A-01地块地下建筑控制线：东侧退地块分界线不少于5.0米，南侧退规划道路道路红线不少于6.0米，西侧退规划道路道路红线不少于6.0米，北侧退用地边界不少于10.0米。（详见附图）

## 2. 道路控制要求

落鳧山路道路红线宽度30.0米，西侧和南侧规划道路道路红线宽度30.0米。

## 3. 机动车出入口方位

A-01地块机动车出入口通向西侧和南侧的规划道路。

## 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。

# （五）公共服务设施配建要求

1. 地下空间做为停车库、人防工程、设备用房时，其建筑面积不计入容积率。

2. 规划地块内须按照《河南省物业管理条例》（2021年修正）配建物业管理用房。

3. A-01地块须配建社区服务用房、养老服务用房和托育服务设施。

(1) 社区服务用房，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。(2) 养老服务用房，按照每100户不低于35平方米的标准配建，不足1000户的按350平方米配建。(3) 依据《关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》（豫发改社会〔2022〕76号），新建住宅项目配建200平方米以上托育服务设施。以上用房均应与居民住宅同步规划、同步建设、

同步验收，并同步交付使用。

## **（六）市政基础设施配建要求**

1. A-01地块应配建一处公厕，建筑面积不少于60平方米。

2. A-01地块内应配建垃圾收集点，服务半径不应大于70米，应采用分类收集，宜采用密闭方式。

3. A-01地块应配建一处再生资源回收点，用地面积不宜少于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及环境等要求。

4. A-01地块按照有关要求设置供配电设施和通信综合接入机房，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。

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。

## **（七）建筑设计要求**

1. 住宅建筑风格：以中式和现代风格为主。

2. 住宅建筑色彩：宜以素雅、明快为基调，中低艳度色调为点缀色，但不得超过三种。

3. 住宅建筑材质：应采用较高质感的立面装饰材料石材、真石漆等；商业建筑：应采用较高质感的立面装饰材料，玻璃、石材、真石漆等。

4. 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。

5. 图中标地上建筑控制线距离为地上、地下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。

## （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. 新建住宅项目体育用地建设标准严格按照《河南省全民健身实施计划(2016-2020年)的通知》(豫政〔2016〕69号)和《河南省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》(豫政〔2015〕44号)的有关要求执行,室外体育用地人均不低于0.3m<sup>2</sup>,室内体育活动用房建筑面积不低于0.1m<sup>2</sup>,并配套建设公共体育健身设施。

5. 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》(豫邮管〔2022〕52号)要求,配置智能快件(信包)箱,与建设项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步验收”。

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. 其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》(GB 5018-2018)及国家、省、市有关规范规定执行。

8. 规划地块位于平煤一矿、二矿采煤塌陷区,河南省地质环境规

划设计院有限公司于2025年9月编制完成的《规划场地地质灾害危险性评估报告》、中煤科工生态环境科技有限公司唐山分公司于2020年7月编制完成的《采空区地基稳定性评价》报告，为该规划提供重要依据，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。

9. 施工前应进行详细工程地质勘察，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。

## **二、城市设计**

### **（一）设计定位**

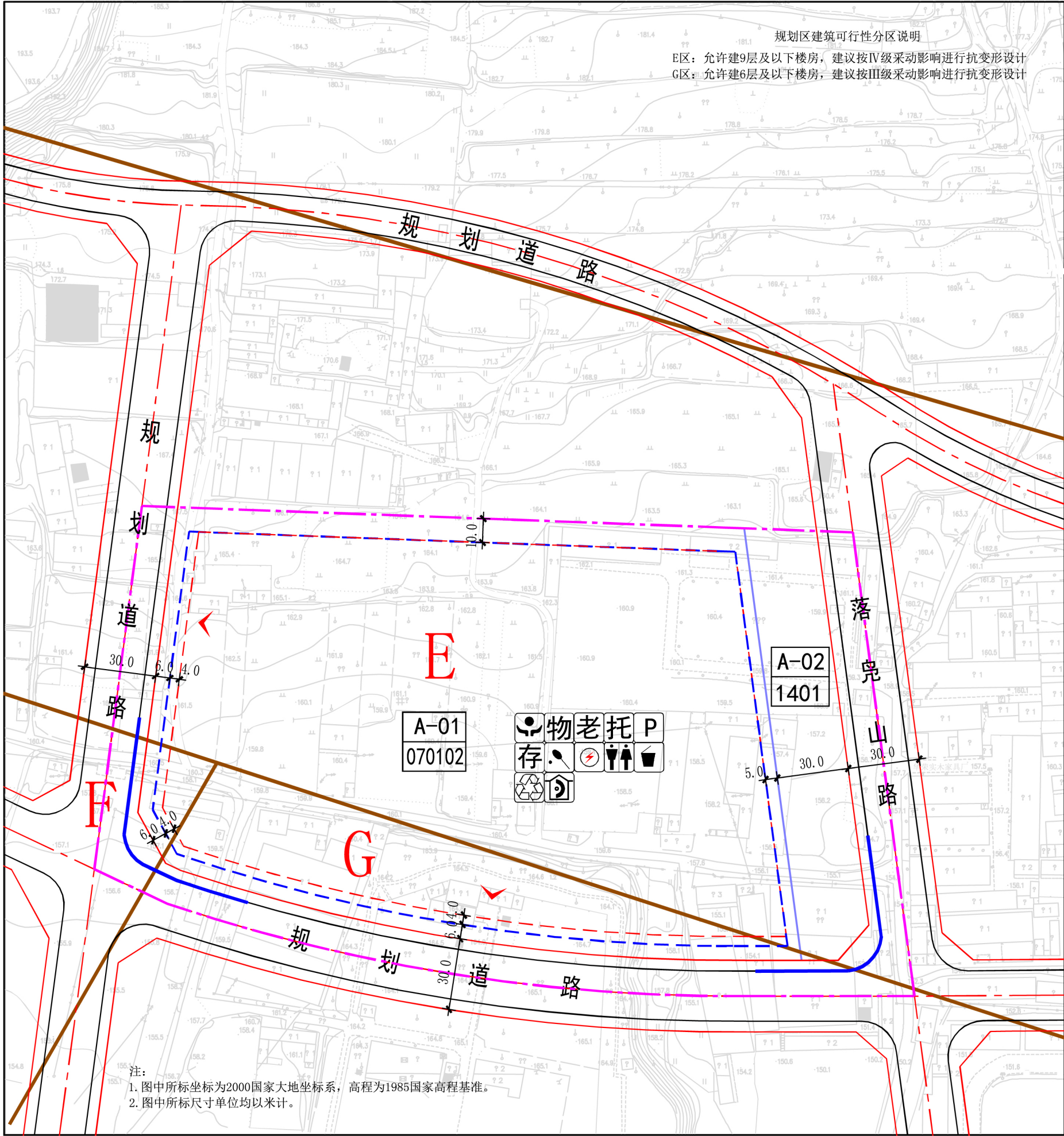
规划功能为生态低碳生活区。

### **（二）规划内容**

地块内南侧沿规划道路规划两栋带1层底商的5层住宅，内部规划3排共计9栋8层住宅楼，中间为中央景观绿地及公共活动场所，内部设环形消防通道及消防回车场，出入口分别位于地块南侧中间及西北角通向西侧及南侧规划道路，地下一层为机动车及非机动车库。

### **（三）风貌控制要求**

建筑风貌按照《平顶山市中心城区建筑风貌控制指引》要求执行，整体采用现代建筑风格，建筑外立面以米白色为主色，局部用棕色及灰色点缀，建筑整体简洁大方。



区 位 图				风玫瑰 比例尺																												
规 定 性 指 标	地块编号	A-01	A-02																													
	用地性质(代码)	二类城镇住宅用地(070102)	公园绿地(1401)																													
	规划用地面积(㎡)	44573.15	5336.59																													
	建筑密度(≤)	25%	—																													
	容积率(≤)	1.4	—																													
	绿地率(≥)	35%	65%																													
	建筑高度(≤)(m)	27	—																													
	用地兼容比例(≤)	8%≤J≤10%	—																													
引 导 性 指 标	用地兼容(代码)	商业用地(0901)	—																													
	机动车出入口方位	南 西	—																													
	地上建筑面积(㎡)(≤)	62402.41	—																													
	人口容量(人)	1600	—																													
	建筑风格	住宅建筑：以中式和现代风格为主。																														
公共 设施 配 套	建筑色彩	住宅建筑：宜以素雅、明快为基调，中低饱和度色调为点缀色，但不得超过三种。																														
	建筑材质	住宅建筑：应采用较高质感的立面装饰材料石材、真石漆等；商业建筑：应采用较高质感的立面装饰材料，玻璃、石材、真石漆等。																														
市 政 设 施 配 套	1、地下空间做为停车场、人防工程、设备用房时，其建筑面积不计入容积率。 2、规划地块内须按照《河南省物业管理条例》（2021年修正）配建物业管理用房。 3、A-01地块须配建社区服务用房、养老服务用房和托育服务设施。(1)社区服务用房，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。(2)养老服务用房，按照每100户不低于35平方米的标准配建，不足1000户的按350平方米配建。(3)依据《关于促进养老托育服务健康发展的实施意见》（豫发改社会〔2022〕76号），新建住宅项目配建200平方米以上托育服务设施。以上用房均应与居民住宅同步规划、同步建设、同步验收，并同步交付使用。 4、按照《平顶山市建筑物配建停车位指标（试行）》执行。																															
	1、A-01地块应配建一处公厕，建筑面积不少于60平方米。 2、A-01地块内应配建垃圾收集点，服务半径不应大于70米，应采用分类收集，宜采用密闭方式。 3、A-01地块应配建一处再生资源回收点，用地面积不宜少于6平方米，其选址应满足卫生、防疫及环境等要求。 4、A-01地块按照有关要求设置供配电设施和通信综合接入机房，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。 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。																															
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、新建住宅项目体育用地建设标准严格按照《河南省全民健身实施计划（2016-2020年）的通知》（豫政〔2016〕69号）和《河南省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（豫政〔2015〕44号）的有关要求执行，室外体育用地人均不低于0.3㎡，室内体育活动用房建筑面积不低于0.1㎡，并配套建设公共体育健身设施。 5、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》（豫邮管〔2022〕52号）要求，配置智能快件（信包）箱，与建设项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步验收”。 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。 8、图中所标地上建筑控制线距离为地上、地下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。 9、其他未尽事宜参照《城市居住区规划设计标准》（GB 5018-2018）及国家、省、市有关规范规定执行。 10、规划地块位于平煤一矿、二矿采煤塌陷区，河南省地质环境规划设计院有限公司于2025年9月编制完成的《规划场地地质灾害危险性评估报告》、中煤科工生态环境科技有限公司唐山分公司于2020年7月编制完成的《采空区地基稳定性评价》报告，为该规划提供重要依据，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。 11、施工前应进行详细工程地质勘察，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。																															
	<table><tr><td> A-01 地块编号</td><td> 070102 用地性质代码</td><td> 地质影响分区线</td><td> E 地质影响分区编号</td></tr><tr><td> 规划范围</td><td> 地块分界线</td><td> 地上建筑控制线</td><td> 地下建筑控制线</td></tr><tr><td> 道路侧石线</td><td> 道路红线</td><td> 道路中心线</td><td> 尺寸标注</td></tr><tr><td> 禁止机动车开口路役</td><td> 机动车出入口方位</td><td> 坐标标注</td><td> 社区服务用房</td></tr><tr><td> 物业管理用房</td><td> 养老服务用房</td><td> 托育服务设施</td><td> 公共厕所</td></tr><tr><td> 再生资源回收点</td><td> 机动车停车场（库）</td><td> 非机动车停车场（库）</td><td> 垃圾收集点</td></tr><tr><td> 变（配）电室</td><td> 通信综合接入机房</td><td> 体育健身场地</td><td></td></tr></table>					A-01 地块编号	070102 用地性质代码	地质影响分区线	E 地质影响分区编号	规划范围	地块分界线	地上建筑控制线	地下建筑控制线	道路侧石线	道路红线	道路中心线	尺寸标注	禁止机动车开口路役	机动车出入口方位	坐标标注	社区服务用房	物业管理用房	养老服务用房	托育服务设施	公共厕所	再生资源回收点	机动车停车场（库）	非机动车停车场（库）	垃圾收集点	变（配）电室	通信综合接入机房	体育健身场地
A-01 地块编号	070102 用地性质代码	地质影响分区线	E 地质影响分区编号																													
规划范围	地块分界线	地上建筑控制线	地下建筑控制线																													
道路侧石线	道路红线	道路中心线	尺寸标注																													
禁止机动车开口路役	机动车出入口方位	坐标标注	社区服务用房																													
物业管理用房	养老服务用房	托育服务设施	公共厕所																													
再生资源回收点	机动车停车场（库）	非机动车停车场（库）	垃圾收集点																													
变（配）电室	通信综合接入机房	体育健身场地																														
图 例																																



落鳧山路北段西侧地块城市设计-总平面图

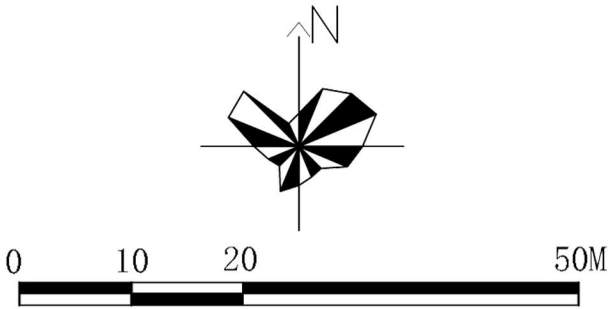


图 例

- 用地边界
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线
- 禁开口段
- 城市道路
- 规划建筑轮廓
- 规划内部道路



落帛山路北段西侧地块城市设计-鸟瞰图





落帛山路北段西侧地块城市设计-沿街透视图





# 落帛山路北段西侧地块城市设计-建筑风貌指引图

棕色真石漆

0074 5. 6Y7/6. 4  
CCBC中国建筑色卡色号

灰色真石漆

0461 1. 3P6. 5/2  
CCBC中国建筑色卡色号

白色真石漆

0471 1. 3P9/1  
CCBC中国建筑色卡色号

米白色真石漆

0121 5Y9/1. 4  
CCBC中国建筑色卡色号

