

W-01 单元平煤大道与光明路交叉口东北侧卫东区
下牛村地块详细规划

一、用地位置

规划用地位于平顶山市光明路与平煤大道交叉口东北区域，东邻落鳧山路、西邻光明路、南临平煤大道、北邻北部山体。

二、用地性质

根据城市道路和用地性质将规划用地划分为21个地块，地块编号分别为A-01、A-02、A-03.....A-20、A-21，其中A-01、A-06、A-09、A-12、A-21地块规划用地性质为二类城镇住宅用地（070102），A-03地块规划用地性质为中小学用地（080403），A-04地块规划用地性质为幼儿园用地（080404），A-02、A-05、A-07、A-08、A-10、A-13、A-20地块规划用地性质为公园绿地（1401），A-11、A-17地块规划用地性质为防护绿地（1402），A-14地块规划用地性质为体育用地（0805），A-15地块规划用地性质为城镇社区服务设施用地（0702），A-16、A-18、A-19地块规划用地性质为商业用地（0901）。

A-01、A-02地块详细规划已经平顶山市人民政府批复，本次不再重复规划。

三、规划控制指标

1. A-03地块

- （1）规划用地面积：16967.97平方米；
- （2）建筑密度：不大于30%；
- （3）容积率：不大于0.8；
- （4）绿地率：不小于35%；
- （5）建筑高度：不大于24米。

2. A-04地块

- (1) 规划用地面积：6102.80平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于0.8；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于15米。

3. A-05地块

- (1) 规划用地面积：1966.37平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

4. A-06地块

- (1) 规划用地面积：47703.04平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于20米。

5. A-07地块

- (1) 规划用地面积：1322.11平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

6. A-08地块

- (1) 规划用地面积：6073.44平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

7. A-09地块

- (1) 规划用地面积：33034.51平方米；

- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于20米。

8. A-10地块

- (1) 规划用地面积：22838.72平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

9. A-11地块

- (1) 规划用地面积：2313.61平方米。

10. A-12地块

- (1) 规划用地面积：26830.71平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于15米。

11. A-13地块

- (1) 规划用地面积：22645.36平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

12. A-14地块

- (1) 规划用地面积：20711.33平方米；
- (2) 建筑密度：不大于10%；
- (3) 容积率：不大于0.2；
- (4) 绿地率：不小于40%；

(5) 建筑高度：不大于12米。

13. A-15地块

(1) 规划用地面积：3095.70平方米；

(2) 建筑密度：不大于30%；

(3) 容积率：不大于0.8；

(4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于15米。

14. A-16地块

(1) 规划用地面积：10110.11平方米；

(2) 建筑密度：不大于30%；

(3) 容积率：不大于1.2；

(4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于15米。

15. A-17地块

(1) 规划用地面积：5047.73平方米。

16. A-18地块

(1) 规划用地面积：14390.24平方米；

(2) 建筑密度：不大于30%；

(3) 容积率：不大于1.2；

(4) 绿地率：不小于35%；

(5) 建筑高度：不大于30米。

17. A-19地块

(1) 规划用地面积：400.50平方米；

- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于30米。

18. A-20地块

- (1) 规划用地面积：32289.72平方米；
- (2) 绿地率：不小于65%。

19. A-21地块

- (1) 规划用地面积：9605.81平方米；
- (2) 建筑密度：不大于30%；
- (3) 容积率：不大于1.2；
- (4) 绿地率：不小于35%；
- (5) 建筑高度：不大于30米。

四、建筑控制要求和道路交通设施设置要求

1. 道路控制要求

平煤大道道路红线宽度76.0米，两侧绿化控制线宽度各50米；光明路道路红线宽度30.0米，两侧绿化控制线宽度各20.0米；落鳧山路道路红线宽度30.0米，两侧绿化控制线宽度各30.0米；东西向规划道路道路红线宽度30.0米；南北向规划道路道路红线宽度30.0米；北侧规划道路道路红线宽度20.0米。

2. 建筑控制要求

A-03地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于3.0米；南退地块

用地边界不少于9.0米；西退规划道路道路红线不少于5.0米；北退规划道路道路红线不少于5.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-04地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退地块用地边界不少于9.0米；西退地块用地边界不少于3.0米；北退规划道路道路红线不少于5.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-06地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退地块用地边界最近处不少于10.0米；西退规划道路道路红线不少于5.0米；北退规划道路道路红线不少于10.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-09地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退地块用地边界不少于10.0米；西退地块用地边界不少于5.0米；北退地块用地边界不少于11.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-12地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退地块用地边界不少于10.0米；西退光明路道路红线不少于28.0米（其中退绿化控制线不少于8.0米）；北退规划道路道路红线不少于10.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-14地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退地块用地边界不少于10.0米；西退地块用地边界不少于5.0米；北退规划道路道路红线不少于10.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-15地块：

地上建筑控制线：东退规划道路道路红线不少于5.0米；南退地块用地边界不少于5.0米；西退地块用地边界不少于5.0米；北退规划道路道路红线不少于10.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-16地块：

地上建筑控制线：东退规划道路道路红线不少于5.0米；南退地块用地边界不少于10.0米，西退地块用地边界不少于5.0米；北退地块用地边界不少于5.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0

米。

A-18地块：

地上建筑控制线：东退地块用地边界不少于5.0米；南退规划道路道路红线不少于10.0米；西退光明路道路红线不少于28.0米（其中退绿化控制线不少于8.0米）。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

A-19地块：

地上、地下建筑控制线退界与A-18地块统筹考虑。

A-21地块：

地上建筑控制线：东退规划道路道路红线不少于5.0米；南退规划道路道路红线不少于10.0米；西退地块用地边界不少于5.0米；北退规划道路道路红线不少于10.0米。

地下建筑控制线：退道路红线及地块用地边界均不少于3.0米。

退路退界距离详见附图。

3. 机动车出入口方位

A-03地块机动车出入口通向西侧和北侧规划道路；A-04地块机动车出入口通向北侧规划道路；A-06地块机动车出入口通向西侧和北侧规划道路；A-09地块机动车出入口通向东侧规划道路；A-12、A-14、A-15地块机动车出入口通向北侧规划道路；A-16地块机动车出入口通向东侧规划道路；A-18、A-19地块机动车出入口通向南侧规划道路；A-21地块机动车出入口通向东侧规划道路。

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。

五、公共服务设施配建要求

1. 地下空间作为停车库、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-03地块规划一所全日制18班完全小学。

4. A-04地块规划为一所9班幼儿园，建设规模及标准应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016，2019年版）、《幼儿园建设标准》（建标175-2016）和《河南省幼儿园办园基本标准（试行）》（豫政办〔1012〕169号）等相关规范规定的要求。

5. 二类城镇住宅用地应依据《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。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。

6. A-15地块规划为五分钟生活圈居住区配套综合服务中心，服务于其他居住地块、养老服务用房、卫生服务用房、文化活动用房、托育服务设施。（1）社区服务站，按照建筑面积600-1000平方米的标准为社区提供办公服务用房；（2）社区卫生服务站，服务半径不宜大于300米，建筑面积不得低于150平方米，且应安排在建筑首层并应有专用出入口；（3）文化活动用房，建筑面积

不得少于250平方米，服务半径不宜大于500米；（4）老年人日间照料中心，建筑面积不少于350平方米配建。以上用房均应与居民住宅同步规划、同步设计、同步验收，并同步交付使用。

六、市政基础设施配建要求

1. A-03、A-04、A-06、A-09、A-12、A-14、A-15、A-16、A-18、A-20、A-21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。

2. A-03、A-04、A-06、A-09、A-12、A-16、A-18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. A-03、A-06、A-09、A-12、A-14、A-15、A-21地块按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》有关标准配建通信基础设施。

4. A-06、A-12地块配建1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、防疫及居住环境等要求。

5. A-06、A-09、A-12、A-14、A-15、A-18、A-20地块各配建一处公厕，宜设置于人流集中处，宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置，建筑面积均不少于60平方米。

6. A-20应配建垃圾中转站，建筑面积不少于200平方米。

7. 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。

七、建筑设计要求

1. 建筑风格：

住宅建筑：以中式和现代风格为主；

商业建筑：以现代中式和现代风格为主；

幼儿园、小学建筑：以现代风格为主，简洁、明快、轻松、活泼，体现时代气息。

2. 建筑色彩：

住宅建筑：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；

商业建筑：主色调应明快、鲜艳、亮丽，同时应尊重商业建筑的品牌专用色，在管控过程中应适度弹性；

幼儿园建筑：以明快色彩为主色调，用以高饱和度颜色作为辅助色，凸显明快活泼的建筑风格；

小学建筑：以砖红色为主，局部搭配中高饱和度色彩。

3. 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；

幼儿园建筑：以白色涂料或仿石漆为主；

小学建筑：以红砖、各色仿石漆及涂料为主。

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. 图中所标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，建设工程设计方案须满足人防、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〔2026〕773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0.3m²，室内体育活动用房建筑面积不低于0.1m²，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”。

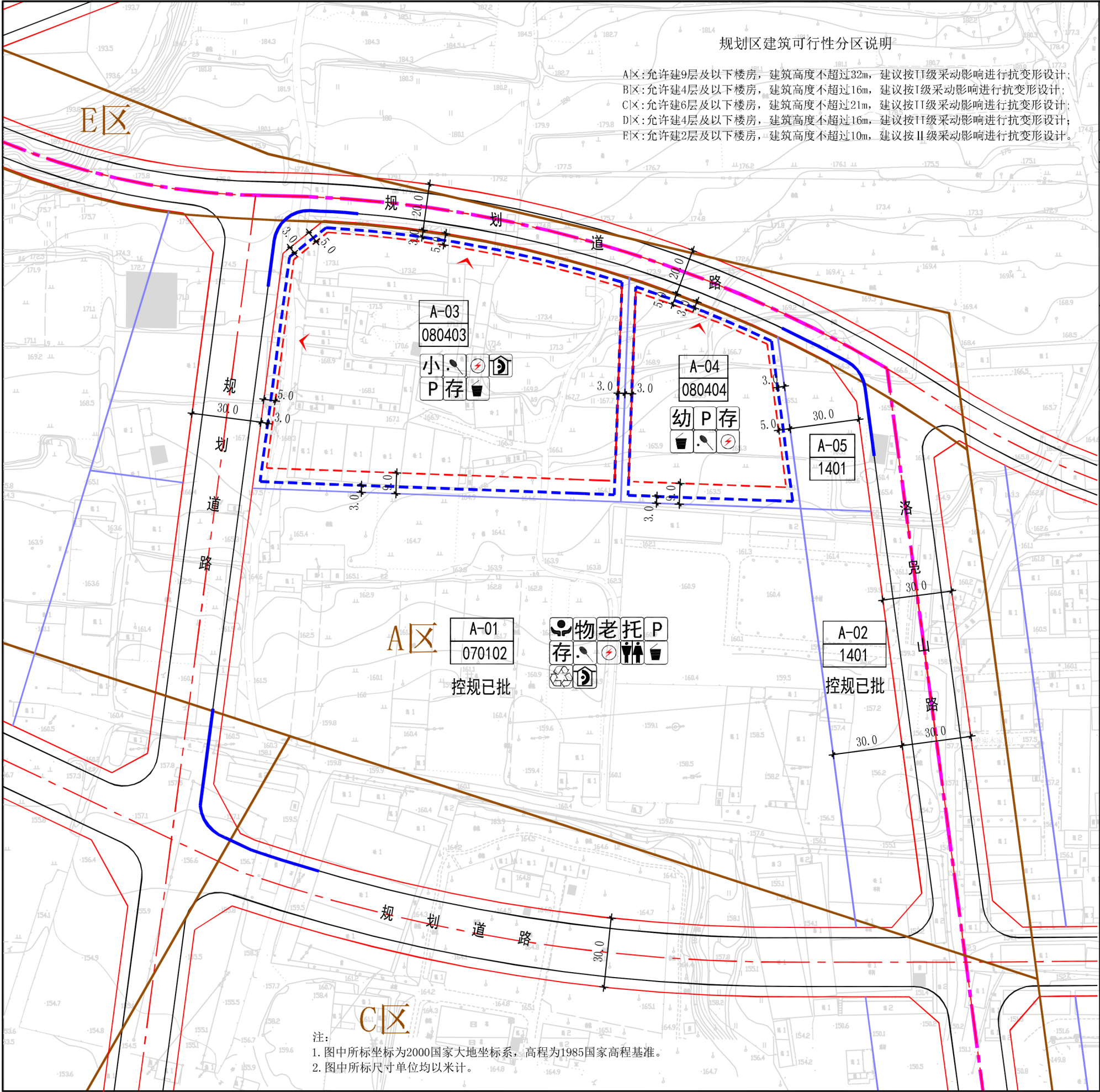
6. 人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设，且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。

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. 规划项目实施前应移除规划用地范围内的现状热力管道。

9. 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2026年5月编制完成的《规划场地地质灾害危险性评估报告》、河南地矿华晟地质工程有限公司于2026年4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，规划地块内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。

10. 项目实施前应进行详细的工程地质勘察，并做好地质灾害防治工作和防洪排涝等工程措施，同时符合《防洪标准》（GB50201—2014）、《城市防洪规划规范》（GB51079—2016 ）等规范要求，确保工程设施的安全性和稳定性。



区位图

风玫瑰风向图

0 10 20 40 60m

地块编号	A-03	A-04	A-05
用地性质(代码)	中小学用地(080403)	幼儿园用地(080404)	公园绿地(1401)
规划用地面积(㎡)	16967.97	6102.80	1966.37
建筑密度(≤)	30%	30%	—
容积率(≤)	0.8	0.8	—
绿地率(≥)	35%	35%	65%
建筑高度(≤)(m)	24	15	—
用地兼容比例(≤)	—	—	—
用地兼容(代码)	—	—	—
机动车出入口方位	西北	北	—

引导性指标

地上建筑面积(㎡)(≤)

人口容量(人)

建筑风格

建筑色彩

建筑材质

公共配套设施

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、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。
3、A-03地块规划一所全日制18班完全小学。
4、A-04地块规划为一所9班幼儿园,建设规模及标准应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016, 2019年版)、《幼儿园建设标准》(建标175-2016)和《河南省幼儿园办园基本标准(试行)》(豫政办〔2012〕169号)等相关规范规定的要求。

市政设施配套

1、A-03、A-04地块应配建垃圾收集点,服务半径不应大于70米,应采用分类收集,宜采用密闭方式。
2、A-03地块按照《平顶山市中心城区“信号升格”专项行动实施方案》有关标准配建通信基础设施。
3、A-03、A-04按照有关要求设置供电配套设施,应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。
4、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、用途管制用地分类指南》(自然资发〔2026〕773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、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”。
5、人防设施按国家、省、市规定的要求配套建设,且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。
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、图中所标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,建设工程设计方案须满足人防、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。
8、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。
9、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2026年5月编制完成的《规划场地地质灾害危险性评估报告》、河南省地矿地质工程有限公司于2026年4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,规划地块内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。
10、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。
11、项目实施前应进行详细的工程地质勘察,并做好地质灾害防治工作和防洪排涝等工程措施,同时符合《防洪标准》(GB50201-2014)、《城市防洪规划规范》(GB51079-2016)等规范要求,确保工程设施的安全性和稳定性。

图例

A-03 地块编号

080403 用地性质代码

规划范围

地块分界线

尺寸标注

道路红线

禁止机动车开口路段

道路侧石线

小学

幼儿园

机动车停车场(库)

非机动车停车场(库)

社区

物业管理与服务

地质影响分区线

地上建筑控制线

道路中心线

再生资源回收点

体育健身场地

变(配)电室

E 地质影响分区编号

地下建筑控制线

道路中心线

公共厕所

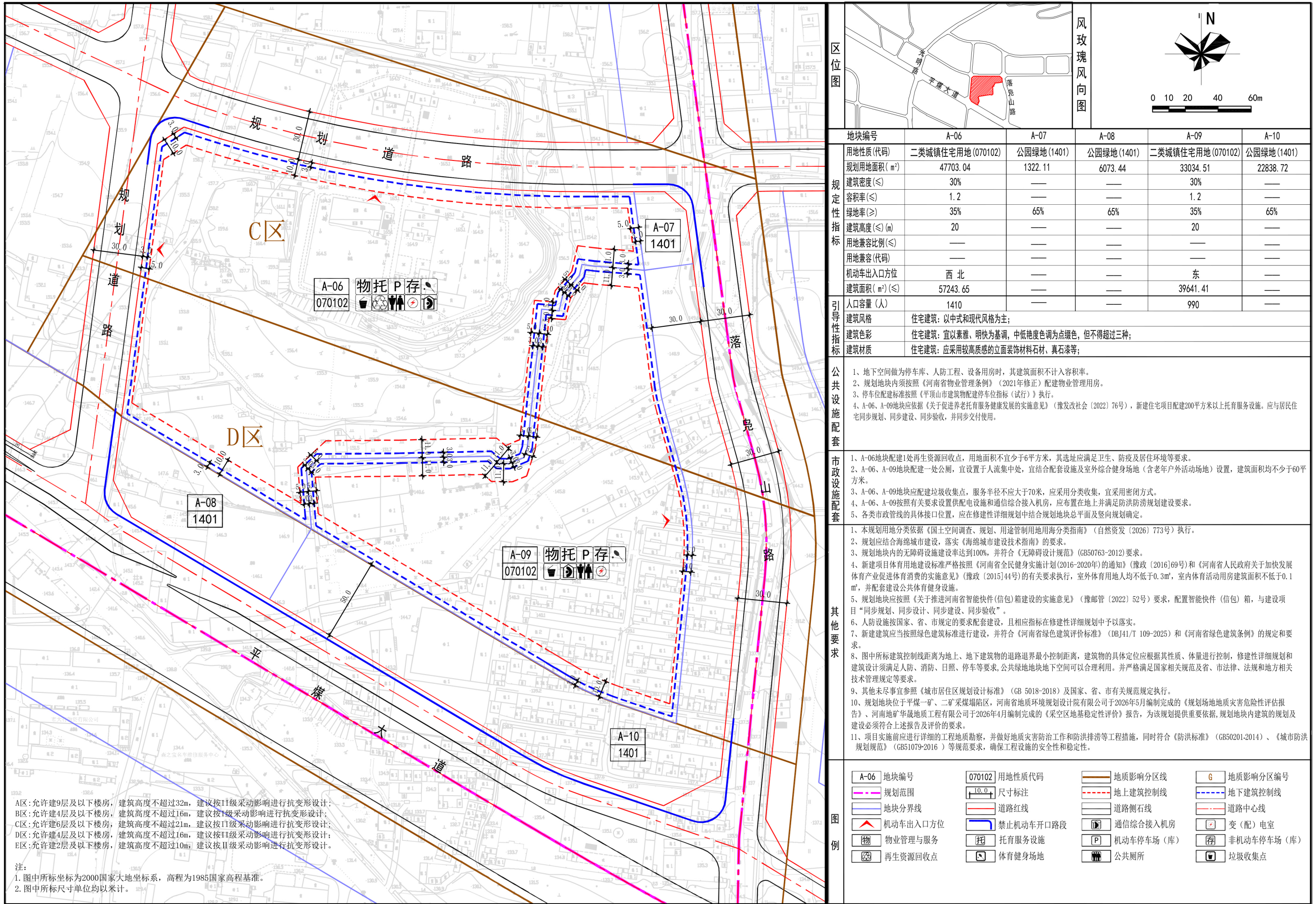
垃圾收集点

通信综合接入机房

老年人日间照料中心

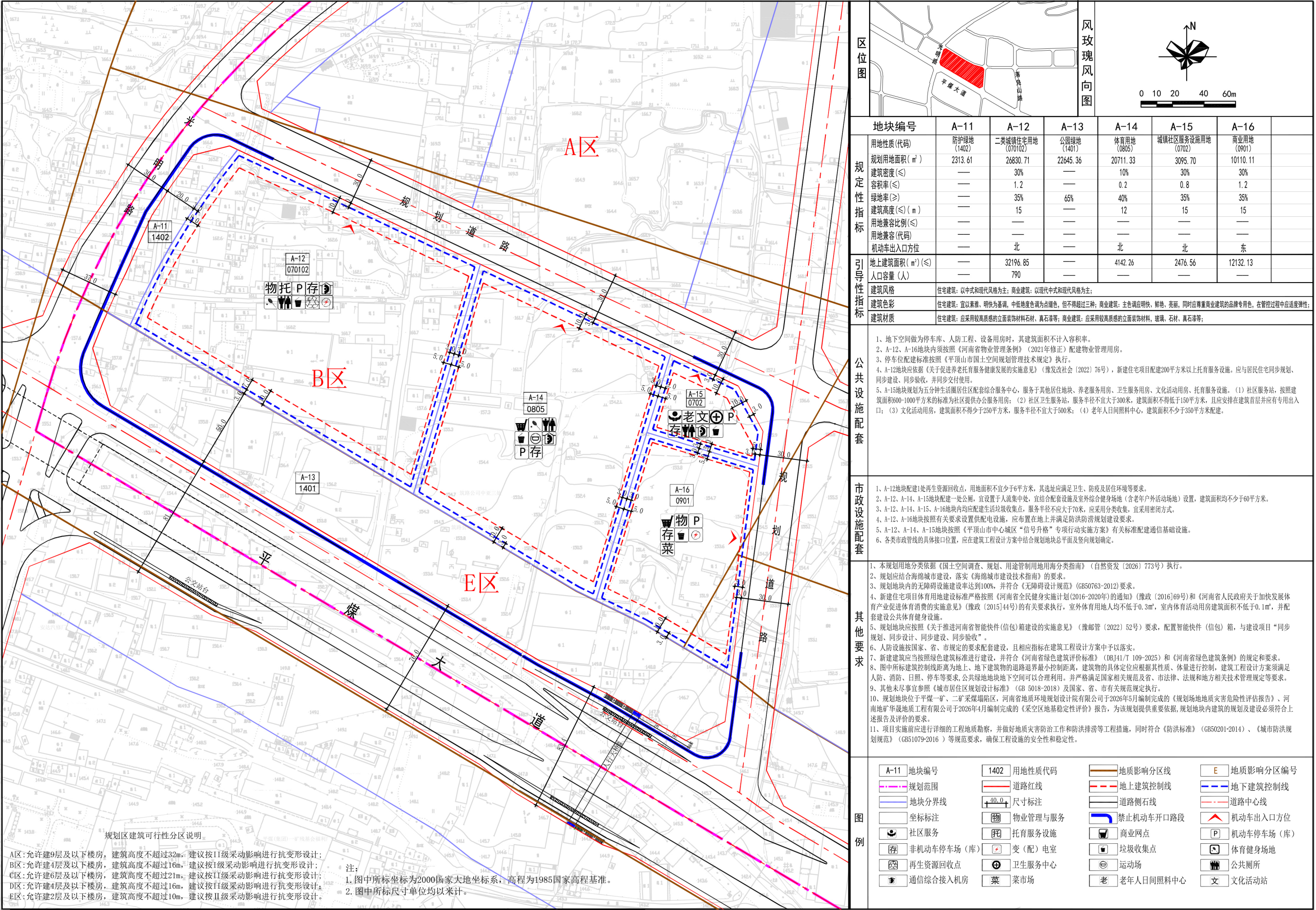
托育服务设施

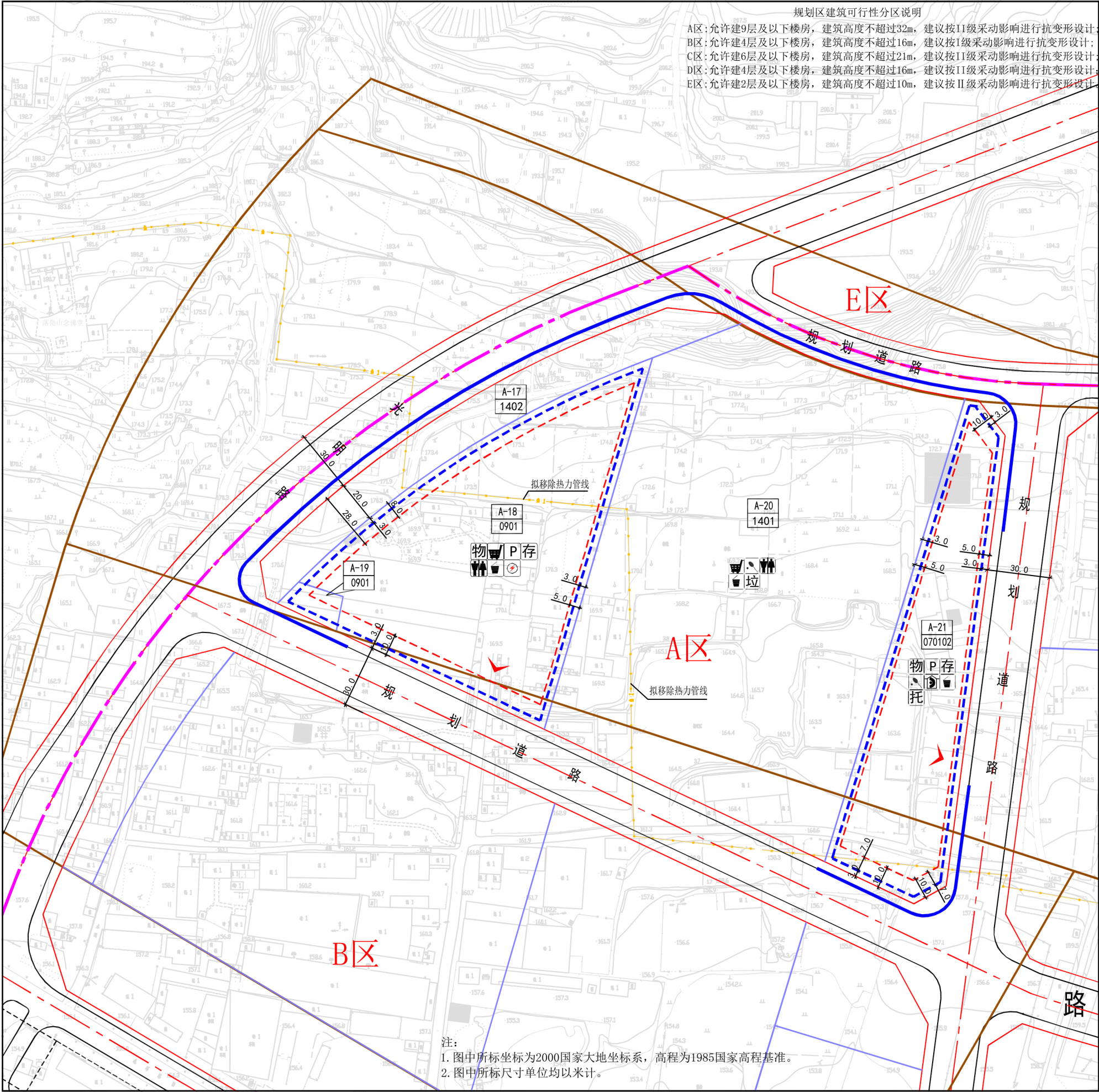
规划图则二



W-01单元平煤大道与光明路交叉口东北侧卫东区下牛村地块详细规划

规划图则三





区位图

风玫瑰风向图

0 10 20 40 60m

地块编号	A-17	A-18	A-19	A-20	A-21
用地性质(代码)	防护绿地(1402)	商业用地(0901)	商业用地(0901)	公园绿地(1401)	二类城镇住宅用地(070102)
规划用地面积(㎡)	5047.73	14390.24	400.50	32289.72	9605.81
建筑密度(≤)	—	30%	30%	—	30%
容积率(≤)	—	1.2	1.2	—	1.2
绿地率(≥)	—	35%	35%	65%	35%
建筑高度(≤)(m)	—	30	30	—	30
用地兼容比例(≤)	—	—	—	—	—
用地兼容(代码)	—	—	—	—	—
机动车出入口方位	—	南	南	—	东

引导性指标

地上建筑面积(㎡)(≤)

人口容量(人)

建筑风格

建筑色彩

建筑材料

公共配套设施

1、地下空间做为车库、人防工程、设备用房时，其建筑面积不计入容积率。

2、A-18、A-21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、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。

4、A-21地块应依据《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。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。

市政设施配套

1、A-18、A-20地块各配建一处公厕，宜设置于人流集中处，宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置。建筑面积均不少于60平方米。

2、A-18、A-20、A-21地块内均应配建垃圾收集点，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-18地块按照有关要求设置配电设施，应布置在地上并满足防洪防涝规划建设要求。

4、A-21地块按照《平顶山市中心城区“信号升级”专项行动实施方案》有关标准配建通信基础设施。

5、A-20应配建垃圾中转站，建筑面积不少于200平方米；

6、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

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》（自然资发〔2026〕773）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，且相应指标在建设工程设计方案中予以落实。

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、图中标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，建设工程设计方案须满足人防、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2026年5月编制完成的《规划场地地质灾害危险性评估报告》、河南地矿华晟地质工程有限公司于2026年4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，规划地块内建筑的规划及建设必须符合上述报告及评价的要求。

11、规划项目实施前，应移除规划用地范围内的现状热力管道。

12、项目实施前应进行详细的工程地质勘察，并做好地质灾害防治工作和防洪排涝等工程措施，同时符合《防洪标准》（GB50201-2014）、《城市防洪规划规范》（GB51079-2016）等规范要求，确保工程设施的安全性和稳定性。

图例

A-17 地块编号

规划范围

地块分界线

拟移除热力管线

禁止机动车开口路段

P 机动车停车场(库)

垃圾中转站

070102 用地性质代码

道路红线

坐标标注

物 物业管理与服务

体 体育健身场地

变(配)电室

通信综合接入机房

地质影响分区线

地上建筑控制线

道路侧石线

尺寸标注

商业网点

垃圾收集点

托 托育服务设施

E 地质影响分区编号

地下建筑控制线

道路中心线

机动车出入口方位

非机动车停车场(库)

公共厕所