

# 丰麟花园住宅项目（A地块） 修建性详细规划优化

2021年12月31日

平顶山市自然资源和规划局2021年第十三次业务审查会原则通过了丰麟花园住宅项目（A地块）修建性详细规划优化。

## 一、区位

本项目用地位于平顶山市卫东区建设路东段北侧申楼村地块，东临开发路、南面建设路。

## 二、优化原因

原规划方案设计时间较早，随着经济发展，人民生活水平日益提高，原规划设计方案已不能满足目前市场对美好居住生活的要求。为提升城市建设品质，优化住户居住条件，打造生态型宜居型智能化住区，在用地现状已建成有1#、6#、9#楼三栋住宅楼及部分附属裙房建筑的现实情况下，对原规划方案的规划、景观、户型、配套等几个方面进行优化设计。

## 三、优化内容

### 1. 规划指标变动：

容积率指标在原有基础上降低，由原规划设计的5.00降至4.77，容积率降低0.23。总建筑面积由原规划设计的239290.825平方米降至228860.03平方米，面积减少10430.795平方米。地上计容建筑面积由206182.005平方米降至196401.73平方米，面积减少9780.275平方米。建筑密度由原规划设计的18.31%调整为24.6%，增加6.29%，规划绿地率与原规划设计的35.6%保持不变。建筑高度不突破原修规方案。其他指标均满足相关规范要求。

配套用房增加养老用房，社区服务用房、物业用房均按照现行

规范进行配置。变配电设施采用地上室外箱式变配电装置形式设计。按要求设置消控室、公共厕所、垃圾房、燃气调压站（室外设施）等。

2. 户数由1929户减少为1779户，减少150户。

3. 新建2#楼面宽从三单元缩小成二单元，面宽压缩到80米以内。优化整体建筑空间。

4. 新建7#由酒店式公寓楼优化为住宅楼，本楼住宅户数116户，减少不同功能间相互干扰，优化后的商业比例符合规划条件要求。建筑高度从原规划设计的99.60米（不含女儿墙）降低至99.15米（不含女儿墙）。

5. 已建9#楼由31层优化为30层。优化设计对建筑外立面、1-3层商业平面进行优化设计，4-30层已建成的户型平面不做调整。

6. 重新组织交通系统，取消住区组团内部地面停车，公共停车结合商业前场设置。小区内部交通管理采用人车分流的形式，提高小区安全性和居住舒适性。留有专用通道供消防、急救等应急车辆使用。

7. 原规划设计在小区内部设置了3-5层的地面机械停车位（718个地面停车位），占用了部分绿化用地和消防登高场地，对小区内部的日照、交通、景观产生了一定影响。本次优化设计采用人车分流形式，居住配套停车设置于地下停车库，小区内部不设置地面机动车停车位；商业配套停车位设置于小区外地面商业专用停车场。为方便住户使用，优化设计增加了地下停车位的数量，同

时合理布局消防车道和消防登高场地，优化内部人行流线、日照和景观等相关设计，均符合相关规范和规划条件要求。规划总停车位由原规划设计的1338个减少至900个（控规要求A地块机动车停车位不少于800个，满足控规要求）。其中：地面停车位由718个减少至150个，地下室停车位由620个增加至750个，按规定100%预留安装条件。优化设计增加860个非机动车停车位。

8. 建筑立面由原来的仿欧式的设计风格优化为现代简约风格，沿街绿化结合商业前场整体打造，为城市提供公共景观空间。对原9#楼（现状建筑结构已经封顶）建筑立面重新进行优化设计，重点强调小区沿街城市界面的整体性和现代感，提升城市形象。

9. 优化沿街商业、小区入口整体形象。户型设计中适当增加户型面宽。

#### **四、建筑退让距离**

规划地上建筑北退用地边界最近处 5.07 米；东退开发路道路红线最近处 23.11 米；西退用地边界最近处 7.50 米；南退建设路道路红线最近处 23.00 米。

规划地下建筑物北退用地边界最近处 5.03 米；东退开发路道路红线最近处 5.13 米；西退用地边界最近处 5.51 米；南退建设路道路红线最近处 7.68 米。

#### **五、建筑设计**

用地内的无障碍设施建设率为100%，并符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求。

建筑风格采用现代风格，立面造型虚实结合，结合现代风格景观设计营造美好居住环境；墙面整体为米黄色真石漆，用地内商业建筑沿街面使用米黄色干挂石材体现建筑的品质感。建筑色调以温馨的暖色调为主。

## 六、优化后技术经济指标表

丰麟花园住宅项目（A地块）技术经济指标表							
序号	项目		数值	单位	备注		
1	总用地面积		41218.90	平方米			
	规划用地面积		41212.07	平方米			
	道路用地面积		6.83	平方米			
2	总建筑面积		228860.03	平方米			
3	地上计容面积		196401.73	平方米			
4	其中	已建建筑面积		70925.30	平方米	其中1#楼、6#楼为现状住宅建筑（带二层商业裙房），9#为现状住宅建筑（带三层商业裙房）。	
		其中	已建住宅面积		67742.10		平方米
			其中	1#	13949.10		平方米
				6#	28747.40		平方米
				9#	25045.60		平方米
	已建商业面积		3183.20	平方米			
	新建建筑面积		125476.43	平方米	配套用房面积按照红线内已建+新建建筑面积的总和按比例计算设置。 物业用房按照总建筑面积2万方以下不低于80㎡，2万至20万方部分按照0.4%比例配置；超过20万至30万方部分按照0.3%比例配置。物业用房分为对外物业经营用房400平米和物业管理用房500平米。 养老设施用房、社区服务用房按照不少于30㎡/百户比例配置。 变配电设施采用地上室外箱式变配电装置形式设计。 按要求设置消控室、公共厕所、垃圾房、燃气调压站（室外设施）等。		
	其中	新建住宅面积		115654.14		平方米	
		其中	2#	33993.07		平方米	
			3#	16483.20		平方米	
			5#	16266.45		平方米	
			7#	15755.36		平方米	
			8#	33156.05		平方米	
	新建商业面积		7678.29	平方米			
	物业用房		900.00	平方米			
	养老设施用房		542.00	平方米			
	社区服务用房		542.00	平方米			
	消控室		85.00	平方米			
	燃气调压站		-	平方米			
变配电设施		-	平方米				
公共厕所		43.80	平方米				
垃圾房		31.20	平方米				
5	地下建筑面积		32458.30	平方米	地下室人防、设备用房等按相关规定配建。已建建筑地下室采用通道与新建地下室联通。		
	其中	已建地下面积		3414.30		平方米	
		新建地下面积		29044.00		平方米	
	其中	地下车库及设备用房		27784.00		平方米	
		非机动车车库面积		1260.00		平方米	
地下人防建筑面积		17178.90	平方米				

6	容积率	4.77	-	不大于 5.2, 符合条件	
7	建筑占地总面积	10137.67	平方米	不大于 28%, 符合条件	
	建筑密度	24.6	%		
8	绿地率	35.6	%	不小于 35%, 符合条件	
9	商业建筑面积占比	6.6	%	不大于 20%, 符合条件	
10	机动车停车位	900	个	机动车停车位不少于 800 个, 符合条件。 地下停车位 100%预留充电设施安装条件。	
	其中	地面停车位	150		个
		地下停车位	750		个
11	非机动车停车位	860	个		
	其中	地面停车位	515		个
		地下停车位	345		个
12	居住户数	1779	户	按 3.2 人/户计算	
	居住人口	5693	人		

## 七、优化前与优化后技术经济指标对比表

丰麟花园住宅项目（A地块）技术经济指标表(优化前后对比表)							
序号	项目		原规划指标数值	优化后指标数值	前后指标差值	单位	优化备注
1	总用地面积		41218.90	41218.90	0.00	平方米	
	规划用地面积		41212.07	41212.07	0.00	平方米	
	道路用地面积		6.83	6.83	0.00	平方米	
2	总建筑面积		239290.825	228860.03	-10430.795	平方米	
3	地上计容面积		206182.005	196401.73	-9780.275	平方米	
4	其中	住宅建筑	169038.275	183396.24	14357.965	平方米	其中 1#楼、6#楼为现状住宅建筑（带二层商业裙房），9#为现状住宅建筑（带三层商业裙房）。
		配套商业	14669.97	10861.49	-3808.48	平方米	
		酒店公寓	21238.50	-	-21238.50	平方米	
		物业用房	495.26	900.00	404.74	平方米	配套用房面积按照红线内已建+新建建筑面积的总和按比例计算设置。物业用房按照总建筑面积2万方以下不低于80㎡，2万至20万部分按照0.4%比例配置；超过20万至30万部分按照0.3%比例配置。养老设施用房、社区服务用房按照不少于30㎡/百户比例配置。
		社区服务用房	740.00	542.00	-198.00	平方米	
		养老设施用房	-	542.00	542.00	平方米	
		消控室	-	85.00	85.00	平方米	
		燃气调压站	-	-	-	平方米	
		变配电设施	-	-	-	平方米	变配电设施采用地上室外箱式变配电装置形式设计。
		公共厕所	-	43.80	43.80	平方米	按要求设置消控室、公共厕所、垃圾房、燃气调压站（室外设施）等。
		垃圾房	-	31.20	31.20	平方米	
5	地下建筑面积		33108.82	32458.30	-650.52	平方米	地下室人防、设备用房等按相关规定配建。
6	容积率		5.00	4.77	-0.23	-	不大于5.2，符合条件
7	建筑密度		18.31	24.6	6.29	%	
8	绿地率		35.6	35.6	0.0	%	
9	机动车停车位		1338	900	-438	个	机动车停车位不少于800个，符合条件
	其中	地面停车位	718	150	-568	个	
		地下停车位	620	750	130	个	
10	非机动车停车位		-	860	860	个	
	其中	地面停车位	-	515	515	个	
		地下停车位	-	345	345	个	
11	居住户数（住宅实际户数）		1929	1779	-150	户	按3.2人/户计算
	居住人口		6173	5693	-480	人	