

鹰城商贸中心A2/A4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“鹰城商贸中心A2/A4地块修建性详细规划优化”。

一、用地位置

规划项目位于平顶山市卫东区繁荣街与大众路交叉口东北角。

二、优化原因

结合社会需求，使户型更能贴合居民对美好生活品质的追求，对户型面宽、朝向、功能布局进行优化调整，故对原有修规进行优化。优化后户型使用功能及采光、通风上更加合理，消防登高场地与优化前相比更加流畅，对内对外交通流线更加流畅。普通车位局部优化为机械车位，车库面积减少，在满足控规的同时，降低建筑成本。

为提升商业街动线合理性，将原商业街两条动线优化为一条，增大商业街内部空间，提供休憩与疏散广场，延长商业展示面，提升商业价值。

为使停车更加合理、加大地下车库利用率，减少地下室开挖，再满足控规和各项要求的情况下，取消地下商业、减少部分地下停车库，商业三层局部优化为停车库。

三、优化内容

优化后出入口分别通向西侧繁荣街、北侧优越路和东侧劳动路。

A2地块南侧为3层商业，商业上为8栋29层住宅，共32层。A2地块北侧为3层商业，商业上为2栋30层住宅，共33层。

A4地块为1栋34层住宅。

A2地块南侧地下为二层车库，其中7#8#主楼范围内地下为三层，A2地块北侧地下为一层车库。

A4 地块地下为一层车库。

优化后相关配套附属用房均按最新规定配建。其余指标均满足控规要求。

四、建筑退让距离

A2-1地块规划地上建筑退西侧繁荣街道路红线最近处5.15米，退北侧用地边界线最近处6.77米，退南侧大众路道路红线最近处12.05米；A2-2地块规划地上建筑退东侧劳动路道路红线最近处5.36米，退北侧用地边界线最近处6.22米，退南侧大众路道路红线最近处12.03米；A4地块规划地上建筑退东侧用地边界线最近处20.22米，退北侧用地边界线最近处11.86米，退西侧用地边界线最近处10.16米，退南侧用地边界线最近处7.24米。

建筑整体色彩以灰白色为主，外墙主要采用米白色真石漆，结合局部深咖色真石漆和深咖色百叶，使立面形式清晰严谨，富有虚实韵律，整体风格简洁明快，庄重得体。

五、主要技术经济指标表

A2 技术经济指标表				
项目		数值	单位	备注
用地面积		40546.66	m ²	
净用地面积		39951.14	m ²	
道路用地面积		595.52	m ²	
总建筑面积		383503.52	m ²	
地上总建筑面积		314804.06	m ²	
其中	住宅建筑面积	244487.82	m ²	
	商业建筑面积	58133.56	m ²	
	地上机动车库	8628.29	m ²	
	物业管理建筑面积	703.87	m ²	应配 1498.39 m ² ，其中 794.52 m ² 位于 A4 地块
	社区办公建筑面积	0.00	m ²	应配 613.5 m ² ，位于 A4 地块
	社区养老建筑面积	669.90	m ²	应配 613.5 m ² ，其中 56.4 m ² 服务 A4 地块
	文化活动中心	780.62	m ²	
	连廊	1400.00	m ²	
商业比例		18.47%		
地下总建筑面积		68699.46	m ²	
其中	地下机动车库面积	63796.07	m ²	
	地下非机动车库面积	4903.39	m ²	
	地下人防通道面积	7779.10	m ²	
计容建筑面积		314804.06	m ²	
容积率		7.88		
建筑密度		60.23%		
绿地率		4.50%		
居住户数		2045	户	
居住人数		6545	人	
机动车停车位		2198	辆	其中 836 个服务于 A2-1 地块，1278 个服务于 A2-2 地块，共计 2114 个。其余 84 个服务于 A4 地块。
其中	地上	317	辆	其中地面 120 个，大商业三层 197 个
	地下	1881	辆	其中 1797 个服务本地块，84 个服务 A4 地块
非机动车停车位		3870	辆	

A4 技术经济指标表				
项目	数值	单位	备注	
用地面积	8580.41	m ²		
净用地面积	8580.41	m ²		
道路用地面积	0	m ²		
总建筑面积	27617.31	m ²		
地上总建筑面积	25257.35	m ²		
其中	住宅建筑面积	22732.45	m ²	
	变电站	950.00	m ²	
	物业管理建筑面积	905.00	m ²	应配 110.48 m ² ，其中 601.67 m ² 服务 A2-1 地块，192.85 m ² 服务 A2-2 地块
	社区办公建筑面积	669.90	m ²	应配 56.4 m ² ，其中 226.20 m ² 服务 A2-1 地块，387.30 m ² 服务 A2-2 地块
	社区养老建筑面积	0.00	m ²	应配 56.4 m ² ，位于 A2-2 地块
地下总建筑面积	2359.96	m ²		
其中	地下机动车库面积	1409.91	m ²	
	地下非机动车库面积	950.05	m ²	
计容建筑面积		25257.35	m ²	
容积率		2.94		
建筑密度		15.92%		
绿地率		36.78%		
居住户数		188	户	
居住人数		602	人	
机动车停车位		67	辆	应配机动车停车位 151 个，实配 67 个，其中 84 个位于 A2 地块。
其中	地上	44	辆	地面 44 个
	地下	23	辆	地下应配机动车停车位 107 个，实配 23 个，其中 84 个位于 A2 地块
非机动车停车位		186	辆	

注：A2 地块配建机动车停车位 2114 辆，A4 地块配建机动车停车位 151 辆，共计 2265 辆。

A2-1、A2-2 地块技术经济指标表如下

A2-1 技术经济指标表				
项目	数值	单位	备注	
用地面积	15926.12	m ²		
净用地面积	15582.33	m ²		
道路用地面积	343.79	m ²		
总建筑面积	150392.05	m ²		
地上总建筑面积	121342.89	m ²		
其中	住宅建筑面积	89844.63	m ²	
	商业建筑面积	27545.29	m ²	
	地上机动车库	2552.97	m ²	
	连廊	1400.00	m ²	
	物业管理建筑面积	0.00	m ²	应配 601.67 m ² ，位于 A4 地块
	社区办公建筑面积	0.00	m ²	应配 226.20 m ² ，位于 A4 地块
	社区养老建筑面积	0.00	m ²	应配 226.20 m ² ，位于 A2-2 地块
商业比例	22.70%			
地下总建筑面积	29049.16	m ²		
其中	地下机动车库面积	27129.06	m ²	
	地下非机动车库面积	1920.10	m ²	
	地下人防通道面积	3422.16	m ²	
计容建筑面积	121342.89	m ²		
容积率	7.79			
建筑密度	61.88%			
绿地率	4.50%			
居住户数	754	户		
居住人数	2413	人		
机动车停车位	866	辆	其中 836 个服务本地块，30 个服务 A4 地块	
其中	地上	98	辆	其中地面 45 个，大商业三层 53 个
	地下	768	辆	其中 738 个服务本地块，30 个服务 A4 地块
非机动车停车位	1575	辆		

A2-2 技术经济指标表

项目		数值	单位	备注
用地面积		24620.54	m ²	
净用地面积		24368.81	m ²	
道路用地面积		251.73	m ²	
总建筑面积		233111.47	m ²	
地上总建筑面积		193461.17	m ²	
其中	住宅建筑面积	154643.19	m ²	
	商业建筑面积	30588.27	m ²	
	地上机动车库	6075.32	m ²	
	物业管理建筑面积	703.87	m ²	应配 896.72 m ² ，其中 192.85 m ² 位于 A4 地块
	社区办公建筑面积	0.00	m ²	应配 387.30 m ² ，位于 A4 地块
	社区养老建筑面积	669.90	m ²	应配 387.30 m ² ，其中 226.20 m ² 服务 A2-1 地块，56.40 m ² 服务 A4 地块
	文化活动中心	780.62	m ²	
商业比例		15.81%		
地下总建筑面积		39650.30	m ²	
其中	地下机动车库面积	36667.01	m ²	
	地下非机动车库面积	2983.29	m ²	
	地下人防通道面积	4356.94	m ²	
计容建筑面积		193461.17	m ²	
容积率		7.94		
建筑密度		59.17%		
绿地率		4.50%		
居住户数		1291	户	
居住人数		4132	人	
机动车停车位		1332	辆	其中 1278 个服务于本地块，54 个服务于 A4 地块
其中	地上	219	辆	其中地面 75 个，大商业三层 144 个
	地下	1113	辆	其中 1059 个服务本地块，54 个服务 A4 地块
非机动车停车位		2295	辆	

六、优化前后经济技术指标对比

A2 优化前后经济技术指标对比					
项目		单位	优化前	优化后	差值
用地面积		m ²	40546.66		
净用地面积		m ²	39951.14		
道路用地面积		m ²	595.52		
总建筑面积		m ²	431005.5	383503.52	-47501.98
地上总建筑面积		m ²	315199.75	314804.06	-395.69
其中	住宅建筑面积	m ²	216026.62	244487.82	28461.2
	商业建筑面积	m ²	98974.73	58133.56	-40841.17
	地上机动车库	m ²		8628.29	8628.29
	物业管理建筑面积	m ²		703.87	703.87
	社区办公建筑面积	m ²		0	0
	社区养老建筑面积	m ²		669.9	669.9
	文化活动中心	m ²		780.62	780.62
	连廊	m ²	198.4	1400	1201.6
商业比例			31.46%	18.47%	-12.99%
地下总建筑面积		m ²	115805.73	68699.46	-47106.27
其中	地下机动车库面积	m ²	96159.61	63796.07	-32363.54
	商业建筑面积	m ²	7854.24		-7854.24
	地下非机动车库面积	m ²		4903.39	4903.39
	地下人防通道面积	m ²	11791.88	7779.10	-4012.78
计容建筑面积		m ²	315199.75	314804.06	-395.69
容积率			7.89	7.88	-0.01
建筑密度			60.33%	60.23%	-0.10%
绿地率			4.50%	4.50%	0
居住户数		户	2580	2045	-535
居住人数		人	8256	6545	-1711
机动车停车位		辆	2816	2198	-618
其中	地上	辆	24	317	293
	地下	辆	2792	1881	-911
非机动车停车位		辆	3870	3870	0

A4 优化前后经济技术指标对比

A4 优化前后经济技术指标对比					
项目		单位	优化前	优化后	差值
用地面积		m ²	8580.41		
净用地面积		m ²	8580.41		
道路用地面积		m ²	0		
总建筑面积		m ²	31299.51	27617.31	-3682.2
地上总建筑面积		m ²	24968.99	25257.35	288.36
其中	住宅建筑面积	m ²	24018.99	22732.45	-1286.54
	变电站	m ²	950	950	0
	物业管理建筑面积	m ²		905	905
	社区办公建筑面积	m ²		669.9	669.9
	社区养老建筑面积	m ²		0	0
地下总建筑面积		m ²	6330.52	2359.96	-3970.56
其中	地下机动车库面积	m ²		1409.91	1409.91
	地下非机动车库面积	m ²		950.05	950.05
计容建筑面积		m ²	24968.99	25257.35	288.36
容积率			2.91	2.94	0.03
建筑密度			15.96%	15.92%	-0.04%
绿地率			36.78%	36.78%	0
居住户数		户	124	188	64
居住人数		人	397	602	205
机动车停车位		辆	46	67	21
其中	地上	辆	15	44	29
	地下	辆	31	23	-8
非机动车停车位		辆	186	186	0

A2-1、A2-2 地块优化前后经济技术指标对比如下：

A2-1 优化前后经济技术指标对比					
项目		单位	优化前	优化后	差值
用地面积		m ²	15926.12		
净用地面积		m ²	15582.33		
道路用地面积		m ²	343.79		
总建筑面积		m ²	168032.57	150392.05	-17640.52
地上总建筑面积		m ²	124091.56	121342.89	-2748.67
其中	住宅建筑面积	m ²	79890.23	89844.63	9954.4
	商业建筑面积	m ²	44102.13	27545.29	-16556.84
	地上机动车库	m ²		2552.97	2552.97
	连廊	m ²	99.2	1400	1300.8
	物业管理建筑面积	m ²		0	0
	社区办公建筑面积	m ²		0	0
	社区养老建筑面积	m ²		0	0
商业比例			35.62%	22.70%	-12.92%
地下总建筑面积		m ²	43941.01	29049.16	-14891.85
其中	地下机动车库面积	m ²	35035.98	27129.06	-7906.92
	商业建筑面积	m ²	3941.06		-3941.06
	地下非机动车库面积	m ²		1920.1	1920.1
	地下人防通道面积	m ²	4963.97	3422.16	-1541.81
计容建筑面积		m ²	124091.56	121342.89	-2748.67
容积率			7.97	7.79	-0.18
建筑密度			61.88%	61.88%	0
绿地率			4.50%	4.50%	0
居住户数		户	1050	754	-296
居住人数		人	3360	2413	-947
机动车停车位		辆	934	866	-68
其中	地上	辆	10	98	88
	地下	辆	924	768	-156
非机动车停车位		辆	1575	1575	0

A2-2 优化前后经济技术指标对比

项目		单位	优化前	优化后	差值
用地面积		m ²	24620.54		
净用地面积		m ²	24368.81		
道路用地面积		m ²	251.73		
总建筑面积		m ²	262972.91	233111.47	-29861.44
地上总建筑面积		m ²	191108.19	193461.17	2352.98
其中	住宅建筑面积	m ²	136136.39	154643.19	18506.8
	商业建筑面积	m ²	54773.4	30588.27	-24185.13
	地上机动车库	m ²		6075.32	6075.32
	物业管理建筑面积	m ²		703.87	703.87
	社区办公建筑面积	m ²		0	0
	社区养老建筑面积	m ²		669.9	669.9
	文化活动中心	m ²		780.62	780.62
	连廊面积		99.2		-99.2
商业比例			28.77%	15.81%	-12.96%
地下总建筑面积		m ²	71864.72	39650.3	-32214.42
其中	地下机动车库面积	m ²	61123.63	36667.01	-24456.62
	商业建筑面积	m ²	3913.18		-3913.18
	地下非机动车库面积	m ²		2983.29	2983.29
	地下人防通道面积	m ²	6827.91	4356.94	-2470.97
计容建筑面积		m ²	191108.19	193461.17	2352.98
容积率			7.85	7.94	0.09
建筑密度			59.34%	59.17%	-0.17%
绿地率			4.50%	4.50%	0
居住户数		户	1530	1291	-239
居住人数		人	4896	4132	-764
机动车停车位		辆	1882	1332	-550
其中	地上	辆	14	219	205
	地下	辆	1868	1113	-755
非机动车停车位		辆	2295	2295	0