

平顶山市建昌城（A 区、B 区）项目 修建性详细规划

2023年2月24日

平顶山市规划和土地管理委员会2023年第一次全体会议原则通过了平顶山市建昌城（A区、B区）项目修建性详细规划。

一、项目位置

规划项目位于平顶山市湛河区黄河路西段北侧，稻香路（规划三路）东侧。

二、规划内容

（一）项目基本情况

A区(A05地块)设置10栋住宅楼，其中2栋高层（18层）、3栋洋房（7+1）层，2栋退台洋房，3栋洋房（10层），1栋入户公馆，南侧沿街为商业，地块东南角为农贸市场；物业用房位于G2#楼，社区养老服务用房、社区办公服务用房及卫生所均位于3#楼，均对外设置出入口。地库入口设置在地块东西侧道路上，人行出入口设置在地块南侧黄河路和北侧规划道路上，地上车位设置在地块南侧。两个消防通道出入口设置在北侧规划道路上。

B区(A01地块)设置15栋住宅楼，其中6栋高层（16-17层）、6栋洋房（7+1层），3栋退台洋房，1栋入户公馆，南侧、西侧沿街为商业，物业用房位于G2#楼，社区养老服务用房位于1#楼，文化活动中心位于3#12#楼底部整体设置，均对外设置出入口。开闭所位于G3#楼。地块东南角G1#楼为12班幼儿园。地库入口设置在地块东西侧道路上，人行出入口设置在地块南、北侧规划道路上，地上车位设置在地块南侧。两个消防通道出入口设置在北侧规划道路上。

三、建筑设计要求

(一) 退让距离

A区(A05地块)：该项目地块规划建筑退北侧道路红线最近处10.03米，退西侧道路红线最近处10.04米，退南侧道路绿线最近处10.07米，退东侧道路红线最近处8.27米。

B区(A01地块)：该项目地块规划建筑退北侧道路绿线最近处5.01米，退西侧道路红线最近处10.18米，退南侧道路红线最近处10.12米，退东侧道路红线最近处10.22米。

本项目立面遵从现代简约、精致简雅的审美发展趋势，采用精致简雅的现代风格。

该小区充分考虑利用原有地形地貌进行规划设计。坚持小区建设的经济效益、环境效益和社会效益的统一，在创造良好居住环境的前提下，努力节约用地，提高土地利用率。根据建筑单体所在位置，设计不同住宅类型，满足不同使用者的要求，形成丰富多样的居住环境，并为住户参与创造有利的条件。充分考虑小区道路关系，设计人车分流的交通形式，为小区住户提供安全舒适的居住环境。

四、满足相关规范的要求

(一) 建筑物的退界、间距及日照满足国家、河南省及平顶山市相关技术规定。

(二) 规划和建筑设计满足人防、消防等要求。

五、配套设施

(一) 规划地共内的无障碍设施建设率达到100%，并符合《城市道路和建筑物无障碍设计规范》要求。

(二) 用地内新建住宅楼房邮政报箱安装率达到100%。

(三) 规划场地内设置与居住建筑配套的健民体育设施。

(四) 规划地块内设地下机动车停车库，并预留电动汽车充电设施建设安装条件。

六、技术经济指标

A区(A05)地块技术经济指标表

序号	项目名称		设计值	单位	备注		
1	总用地面积		35130.75	m ²	52.70亩		
2	总建筑面积		88203.41	m ²			
	其中	计容建筑面积	65531.09	m ²			
		住宅建筑面积	住宅建筑面积	56598.66	m ²		
			其中	高层(17+1F)	19158.46	m ²	
				普通洋房	31484.29	m ²	
		退台洋房		5955.91	m ²		
		商业	商业	7048.46	m ²		
			其中	普通商业	5043.76	m ²	
				农贸市场	2004.70	m ²	控规要求≥2000m ²
		公共配套建筑面积		1590.32	m ²		
		其中	其中	物业管理用房	483.26	m ²	《物业管理条例》：物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积的4%（含A01地块部分物业用房，位于G2#楼）
				社区办公服务用房	500.22	m ²	控规要求：≥30m ² /百户，不足1000户按300m ² （含A01地块、A04地块部分社区办公服务设施，位于3#楼）
				社区养老服务用房	302.60	m ²	控规要求：≥30m ² /百户，不足1000户按300m ² （位于3#楼）
				卫生所	304.24	m ²	控规要求≥300m ² （位于3#楼）
		配电室		293.65	m ²	（位于G1#楼G3#楼）	
不计容建筑面积		22672.32	m ²				
其中	地下夹层建筑面积		1837.89	m ²			
	地下车库建筑面积		17882.70	m ²			
	地下非机动车库建筑面积		2951.73	m ²			
3	占地面积		8179.77	m ²			
4	建筑密度		23.30%	%	控规要求≤25%		
5	容积率		1.87		控规要求≤2.0		
6	绿地率		35.02	%	控规要求≥35%		
7	总户数		392	户			
8	总人口数		1255	人	3.2人/户		
9	机动车停车位		562	个	控规要求：户型面积≤140m ² :1个/户；户型面积≥140m ² :1.5个/户；商业配套:1个/100m ²		
	其中	地上机动车停车位	98	个			
		地下机动车停车位	464	个			
10	非机动车数量		1280	个	控规要求：住宅:1.5个/户；商业配套:8个/100m ²		

B 区 (A01) 地块技术经济指标表

序号	项目名称	设计值	单位	备注			
1	总用地面积	39153.92	m ²	58.73亩			
2	总建筑面积	97868.06	m ²				
	其中	计容建筑面积	70476.19	m ²			
		住宅建筑面积	住宅建筑面积	63175.13	m ²		
			其中	高层 (16+1F)	38312.17	m ²	
				普通洋房	16919.04	m ²	
		退台洋房	7943.92	m ²			
		商业	1182.39	m ²			
		公共配套建筑面积	5821.97	m ²			
		其中	物业管理用房	488.06	m ²	《物业管理条例》：物业管理用房建筑面积不少于总建筑面积的4%（位于G2#楼，部分位于A05地块）	
			文化活动中心	1533.52	m ²	控规要求≥1500m ² （位于3#楼12#楼）	
			社区养老服务用房	308.01		控规要求：≥30m ² /百户，不足1000户按300m ² （位于1#楼）	
			开闭所	202.14	m ²	控规要求≥200m ² （位于G3#楼）	
			12班幼儿园	3290.24	m ²	控规要求≥3000m ² （位于G1#楼）	
		配电室	296.70	m ²	（位于G4#楼）		
		不计容建筑面积	27391.87	m ²			
其中	地下夹层建筑面积	4750.94	m ²				
	地下车库建筑面积	21194.36	m ²				
	地下非机动车库建筑面积	1446.57	m ²				
3	占地面积	9731.92	m ²				
4	建筑密度	24.86%	%	控规要求≤30%			
5	容积率	1.80		控规要求≤1.8			
6	绿地率	35.06	%	控规要求≥35%			
7	总户数	444	户				
8	总人口数	1421	人	3.2人/户			
9	机动车停车位	592	个	控规要求：户型面积<140m ² :1个/户；户型面积≥140m ² :1.5个/户；商业配套:1个/100m ²			
	其中	地上机动车停车位	64	个			
		地下机动车停车位	528	个			
10	非机动车数量	1000	个	控规要求：住宅:1.5个/户；商业配套:8个/100m ²			