

# **平顶山市新华区建设路南安置片区项目**

## **修建性详细规划**

2025年7月28日

平顶山市国土空间规划委员会 2025 年第二次全体会议原则通过了平顶山市新华区建设路南安置片区项目修建性详细规划。

该项目 A-04、A-06、A-10-1 地块为模拟审批，待土地手续完善后方可生效。

## **一、项目位置**

项目位于平顶山市西高皇村建设路南侧，北临城市主干道建设路，南至湛北路，东至规划经四路，西至规划经二路，共有四个地块。

## **二、规划内容**

项目共有四个地块，包括 A-04、A-06、A-10-1、A-11 地块，总用地面积为 94916.14 平方米，总建筑面积为 437229.64 平方米，其中地上建筑面积为 331919.70 平方米，地下建筑面积为 105309.94 平方米，小区共计住宅 2272 户，规划居住人口 7270 人，共建有 21 栋高层住宅、沿街商铺及公共配套服务设施。

### **A-04 地块：**

本地块用地内规划 2 栋 26 层住宅（1#、5# 楼），1 栋 17 层住宅（3# 楼），3 栋 25 层住宅（2#、4#、6# 楼）。

其中，物业管理用房 490.56 m<sup>2</sup>，位于 2# 楼一、二层；社区办公服务用房 304.66 m<sup>2</sup>，位于 2# 楼一、二层；社区养老服务用房 352.94 m<sup>2</sup>，位于 1# 楼一层；托育服务用房 205.04 m<sup>2</sup>，位于 3# 一层；社区文化活动站 254.00 m<sup>2</sup>，位于 1# 一、二层；社区卫生服务站 123.54 m<sup>2</sup>，位于 5# 一层；菜市场 669.93 m<sup>2</sup>，位于 6# 一、二层。

### **A-06 地块：**

本地块用地内规划 5 栋 25 层住宅（1#、4#、6#、7#、8# 楼），1 栋 25/24 层住宅（2# 楼），1 栋 26/24 层住宅（3# 楼），2 栋 26 层住宅（9#、10# 楼），1 栋 4 层商业配套楼（5# 楼）。

其中，物业管理用房 820.00 m<sup>2</sup>，位于 5# 楼三、四层；社区办公服务用房 325.49 m<sup>2</sup>，位于 8# 楼一层；社区养老服务用房 377.00 m<sup>2</sup>，位于 9# 楼一层；

托育服务用房 202.05 m<sup>2</sup>, 位于 9# 一层; 社区卫生服务站 122.34 m<sup>2</sup>, 位于 1# 一层。

#### **A-10-1 地块:**

本地块用地内规划 2 栋 24 层住宅 (1#、3# 楼), 1 栋 24/23 层住宅 (2# 楼)。

其中, 物业管理用房 224.70 m<sup>2</sup>, 位于 1# 楼一、二层; 社区办公服务用房 301.61 m<sup>2</sup>, 位于 1# 楼一、二层; 社区养老服务用房 353.34 m<sup>2</sup>, 位于 2# 楼一层; 托育服务用房 202.46 m<sup>2</sup>, 位于 2# 楼一层; 社区服务站 301.61 m<sup>2</sup>, 位于 1# 一、二层。

#### **A-11 地块:**

本地块用地内规划 1 栋 16/17 层住宅 (1# 楼), 2 栋 26 层住宅 (2#、3# 楼), 2 栋 5 层商业配套楼 (4#、5# 楼)。

其中, 物业管理用房 230.00 m<sup>2</sup>, 位于 4# 楼二层; 社区办公服务用房 305.63 m<sup>2</sup>, 位于 4# 楼二层; 社区养老服务用房 356.22 m<sup>2</sup>, 位于 4# 楼一层; 托育服务用房 205.60 m<sup>2</sup>, 位于 1# 楼一层; 公共厕所 62.39 m<sup>2</sup>, 位于 4# 一层。

### **三、交通及消防**

#### **A-04 地块:**

本地块在小区东侧西高皇东路设置主出入口, 西侧规划经二路设置次出入口。出入口中间为人行通道, 侧边为地下车库出入口。

#### **A-06 地块:**

本地块在小区南侧规划纬一路设置主出入口, 东侧规划经四路、西侧西高皇东路分别设置次出入口。出入口中间为人行通道, 其中南侧出入口及西侧出入口侧边为地下车库出入口。

#### **A-10-1 地块:**

本地块在小区北侧规划纬一路设置主出入口, 东侧规划经四路设置次出入口。出入口中间为人行通道, 北侧主出入口两侧为地下车库出入口。

### **A-11 地块：**

本地块在小区西侧规划经四路分别设置主、次出入口，其中靠南侧为小区主出入口，靠北侧为小区次出入口。出入口中间为人行通道，北侧次出入口侧边为地下车库出入口。

四个地块均结合小区出入口设置消防出入口，小区的主干道兼做消防车道，消防车道宽度 4m，转弯半径 12m，部分端部设置 15×15 米消防回车场地，满足消防疏散要求。

### **四、建筑外立面材质与色彩**

本项目的建筑立面风格为现代主义风格；建筑色彩以清灰、雅白为主基调，辅以灰色、蓝灰色；建筑外墙材质采用真石漆，屋顶做花架，阳台栏杆采用蓝灰色金属栏杆，空调百叶采用蓝灰色金属百叶，整体立面体现素雅、明快的城市风貌。（建筑色号详见材质分析图）

### **五、建筑退让距离**

#### **A-04 地块：**

建筑退让距离：地块内地上建筑：退北侧建设路道路红线不少于 33.95 米（退建设路道路绿线不少于 13.95 米）；退南侧规划纬一路道路红线不少于 25.32 米；退西侧规划经二路道路红线不少于 8.33 米；退东侧西高皇东路道路红线不少于 10.27 米。

#### **A-06 地块：**

建筑退让距离：地块内地上建筑：退北侧建设路道路红线不少于 33.41 米（退建设路道路绿线不少于 13.41 米）；退南侧规划纬一路道路红线不少于 6.47 米；退南侧用地边界不少于 5.27 米；退西侧西高皇东路道路红线不少于 20.20 米；退东侧规划经四路道路红线不少于 5.32 米。

#### **A-10-1 地块：**

建筑退让距离：地块内地上建筑：退北侧规划纬一路道路红线不少于 14.01

米，退西侧用地边界不少于 7.6 米；退东侧规划经四路道路红线不少于 5.29 米。

根据西高皇新片区建设项目指挥部与河南金建建设有限公司联合签订的《关于统一规划的会商意见书》达成一致意见：双方同意在满足日照和安全的前提下，双方在分界线处退界不小于 5 米。

#### **A-11 地块：**

建筑退让距离：地块内地上建筑：退北侧用地边界不少于 25.25 米；退南侧用地边界不少于 10.10 米；退西侧规划经四路道路红线不少于 5.08 米；退东侧用地边界不少于 13.11 米。

## 六、经济技术指标

总体地块方案技术经济指标				
名称	数值	单位	备注	
用地面积	94916.14	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据	
总建筑面积	437229.64	m <sup>2</sup>		
地上计容建筑面积	331919.70	m <sup>2</sup>		
其中 其中	住宅建筑面积	305188.95	m <sup>2</sup>	
	商业及配套面积	26730.75	m <sup>2</sup>	
	商业用房面积	15611.63	m <sup>2</sup>	
	物业管理用房	1765.26	m <sup>2</sup>	分别设置在各自地块内
	社区办公服务用房	1237.39	m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /百户，不足1000户按300m <sup>2</sup> 配建
	社区养老服务用房	1439.50	m <sup>2</sup>	≥35m <sup>2</sup> /百户，不足1000户按350m <sup>2</sup> 配建
	托育服务用房	815.15	m <sup>2</sup>	新建住宅项目配建≥200m <sup>2</sup>
	社区卫生服务站	245.88	m <sup>2</sup>	东、西片区 各要求 ≥120m <sup>2</sup>
	社区文化活动站	254.00	m <sup>2</sup>	西片区≥250m <sup>2</sup> ；东片区在A-10-2地块
	社区服务站	301.61	m <sup>2</sup>	A -10-1地块配建≥300m <sup>2</sup>
其中	菜市场	669.93	m <sup>2</sup>	集中设置在A-04地块，≥600m <sup>2</sup>
	公共厕所	62.39	m <sup>2</sup>	要求设在A-11地块，≥60m <sup>2</sup>
其他配套用房		4328.01	m <sup>2</sup>	门卫配套、设备用房、配套用房
地下建筑面积		105309.94	m <sup>2</sup>	
其中	地下一层建筑面积	76737.27	m <sup>2</sup>	
	地下二层建筑面积	28572.67	m <sup>2</sup>	
平均容积率		3.50		≤3.5，符合规划条件
平均建筑密度		22.13%		≤25%，符合规划条件
平均绿地率		35.03%		≥35%，符合规划条件
总住宅户数		2272	户	
人口（3.2人/户）		7270	人	
机动车停车数		2861	辆	机动车充电车位占比20.06%， 要求≥20%
其中	普通机动车位	2287	辆	
	充电动机车位	574	辆	
非机动车停车数		4210	辆	非机动车充电车位占比50.07%， 要求≥50%
其中	普通非机动车位	2102	辆	
	充电非机动车位	2108	辆	

注：本规划在实施前应进行公示，确保四邻无异议后方可实施。

## 西片区（对应控规分图则 -02 页要求）

A-04地块方案技术经济指标				
名称		数值	单位	备注
用地面积	26215.29	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据	
总建筑面积	121155.86	m <sup>2</sup>		
地上计容建筑面积	91655.86	m <sup>2</sup>		
其中 住宅建筑面积	81658.57	m <sup>2</sup>		
其中 商业及配套面积	9997.29	m <sup>2</sup>		
其中 其中 商业用房面积	7412.62	m <sup>2</sup>	占比8.09%，要求8%<J<10%	
其中 物业管理用房	490.56	m <sup>2</sup>	配建≥485.01m <sup>2</sup>	
其中 社区办公服务用房	304.66	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>	
其中 社区养老服务用房	352.94	m <sup>2</sup>	配建≥350m <sup>2</sup>	
其中 托育服务用房	205.04	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>	
其中 社区文化活动站	254.00	m <sup>2</sup>	西片区配建≥250m <sup>2</sup>	
其中 社区卫生服务站	123.54	m <sup>2</sup>	西片区配建≥120m <sup>2</sup>	
其中 菜市场	669.93	m <sup>2</sup>	不小于600m <sup>2</sup>	
其中 其他配套用房	184.00	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房	
地下建筑面积	29500.00	m <sup>2</sup>		
其中 地下一层建筑面积	21600.00	m <sup>2</sup>		
其中 地下二层建筑面积	7900.00	m <sup>2</sup>		
容积率	3.50		规划要求 ≤3.5	
占地面积	6011.04	m <sup>2</sup>		
建筑密度	22.93%		规划要求 ≤25%	
绿地面积	9185.35	m <sup>2</sup>		
绿地率	35.04%		规划要求 ≥35%	
总住宅户数	640	户		
人口(3.2人/户)	2048	人		
机动车停车数	778	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置	
其中 地上机动车位	32	辆		
其中 地下机动车位	746	辆		
其中 其中 普通机动车位	590	辆	机动车充电车位占比20.05%，要求≥20%	
其中 其中 充电机动车位	156	辆		
非机动车停车数	1260	辆	住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置	
其中 地上非机动车位	245	辆		
其中 地下非机动车位	1015	辆		
其中 其中 普通非机动车位	384	辆	非机动车充电车位占比50.08%，要求≥50%	
其中 其中 充电非机动车位	631	辆		

A-04地块户型配比			
序号	面积段	户数	户数比
1	105	188	29.38%
2	120	376	58.75%
3	180	76	11.88%
合计		640	100.00%

## 东片区 (对应控规分图则 -03 页要求)

A-06地块方案技术经济指标				
名称		数值	单位	备注
用地面积		44862.12	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积		204223.78	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积		156923.78	m <sup>2</sup>	
其中	住宅建筑面积	148142.27	m <sup>2</sup>	
	商业及配套面积	8781.51	m <sup>2</sup>	
	商业用房面积	6281.48	m <sup>2</sup>	占比4.01%，要求4%<J<6%
	物业管理用房	820.00	m <sup>2</sup>	配建≥817.27m <sup>2</sup>
	社区办公服务用房	325.49	m <sup>2</sup>	配建≥322.20m <sup>2</sup>
	社区养老服务用房	377.00	m <sup>2</sup>	配建≥375.90m <sup>2</sup>
	托育服务用房	202.05	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
	社区卫生服务站	122.34	m <sup>2</sup>	东片区配建≥120m <sup>2</sup>
其他配套用房		653.15	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积		47300.00	m <sup>2</sup>	
其中	地下一层建筑面积	39450.00	m <sup>2</sup>	
	地下二层建筑面积	7850.00	m <sup>2</sup>	
容积率		3.50		规划要求 ≤3.5
占地面积		9403.31	m <sup>2</sup>	
建筑密度		20.96%		规划要求 ≤25%
绿地面积		15710.7	m <sup>2</sup>	
绿地率		35.02%		规划要求 ≥35%
总住宅户数		1074	户	
人口 (3.2人/户)		3437	人	
机动车停车数		1337	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
其中	地上机动车位	80	辆	
	地下机动车位	1257	辆	
	普通机动车位	989	辆	
	充电桩车位	268	辆	
非机动车停车数		1874	辆	住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
其中	地上非机动车位	280	辆	
	地下非机动车位	1594	辆	
	普通非机动车位	656	辆	
	充电桩非机动车位	938	辆	

A-06地块户型配比			
序号	面积段	户数	户数比
1	105	241	22.44%
2	120	482	44.88%
3	158	100	9.31%
4	180	251	23.37%
合计		1074	100.00%

## 东片区 (对应控规分图则 -03 页要求)

A-10-1地块方案技术经济指标				
名称		数值	单位	备注
用地面积		12021.93	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积		55800.71	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积		42030.71	m <sup>2</sup>	
其中	住宅建筑面积	39320.95	m <sup>2</sup>	
	商业及配套面积	2709.76	m <sup>2</sup>	
	商业用房面积	1281.60	m <sup>2</sup>	占比3.05%，要求3%<J<5%
	物业管理用房	224.70	m <sup>2</sup>	配建≥223.39m <sup>2</sup>
	社区办公服务用房	301.61	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>
	社区养老服务用房	353.34	m <sup>2</sup>	配建≥350m <sup>2</sup>
	托育服务用房	202.46	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
	社区服务站	301.61	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>
	其他配套用房	44.44	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积		13770.00	m <sup>2</sup>	
其中	地下一层建筑面积	8210.00	m <sup>2</sup>	
	地下二层建筑面积	5560.00	m <sup>2</sup>	
容积率		3.50		规划要求 ≤3.5
占地面积		2442.43	m <sup>2</sup>	
建筑密度		20.32%		规划要求 ≤25%
绿地面积		4210.0	m <sup>2</sup>	
绿地率		35.02%		规划要求 ≥35%
总住宅户数		312	户	
人口 (3.2人/户)		998	人	
机动车停车数		363	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
其中	地上机动车位	35	辆	
	地下机动车位	328	辆	
	普通机动车位	255	辆	
	充电桩车位	73	辆	
非机动车停车数		549	辆	住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
其中	地上非机动车位	40	辆	
	地下非机动车位	509	辆	
	普通非机动车位	234	辆	
	充电桩车位	275	辆	

A-10-1地块户型配比			
序号	面积段	户数	户数比
1	105	88	28.21%
2	120	176	56.41%
3	158	48	15.38%
合计		312	100.00%

## 东片区（对应控规分图则 -03 页要求）

A-11地块方案技术经济指标				
名称		数值	单位	备注
用地面积		11816.80	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积		56049.30	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积		41309.36	m <sup>2</sup>	
其中	住宅建筑面积	36067.17	m <sup>2</sup>	
	商业及配套面积	5242.19	m <sup>2</sup>	
	商业用房面积	635.93	m <sup>2</sup>	占比1.54%，要求1%<J<3%
	物业管理用房	230.00	m <sup>2</sup>	配建≥224.39m <sup>2</sup>
	社区办公服务用房	305.63	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>
	社区养老服务用房	356.22	m <sup>2</sup>	配建≥350m <sup>2</sup>
	托育服务用房	205.60	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
	公共厕所	62.39	m <sup>2</sup>	规划本地块设置≥60m <sup>2</sup> 公厕
其他配套用房		3446.42	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积		14739.94	m <sup>2</sup>	
其中	地下一层建筑面积	7477.27	m <sup>2</sup>	
	地下二层建筑面积	7262.67	m <sup>2</sup>	
容积率		3.50		规划要求 ≤3.5
占地面积		2871.58	m <sup>2</sup>	
建筑密度		24.30%		规划要求 ≤25%
绿地面积		4140.9	m <sup>2</sup>	
绿地率		35.04%		规划要求 ≥35%
总住宅户数		246	户	
人口(3.2人/户)		787	人	
机动车停车数		383	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
其中	地上机动车位	24	辆	
	地下机动车位	359	辆	
	普通机动车位	282		
	充电桩车位	77		
非机动车停车数		526	辆	住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
其中	地上非机动车位	162	辆	
	地下非机动车位	364	辆	
	普通非机动车位	100	辆	
	充电桩车位	264	辆	

A-11地块户型配比			
序号	面积段	户数	户数比
1	105	26	10.57%
2	120	51	20.73%
3	158	169	68.70%
合计		246	100.00%

# 平顶山市新华区建设路南安置片区项目 修建性详细规划 总体总平面图



平顶山市新华区建设路南安置片区项目  
修建性详细规划 西片区总平面图

A-01地块 (R2居住用地)  
A-02地块 (B1商业用地)  
A-03地块 (R2居住用地)

图例

符号	名称	符号	名称
3F	设计建筑物及层数	—	消防车道
—	道路	—	消防登高场地
—	用地红线	H=79.90	建筑物规划高度
—	禁止机动车开口段	(5#)	建筑物编号
—	建筑控制线	(物)	物业管理用房
—	地下建筑轮廓线	(办)	社区办公服务用房
■■■■■	机动车停车位	(卫)	社区卫生服务站
▶	小区出入口	(老)	社区养老服务用房
▲	单元出入口	(文)	社区文化活动站
□	地下车库出入口	(菜)	社区菜市场
■■■■■	非机动车库出入口	(托)	托育服务用房
(L)	垃圾收集点	(服)	社区服务站

备注说明:

1. 设计依据: 建设单位提供的控规图则和地形资料; 现行的国家有关法规、规范、标准和当地地方规定;
2. 图中所标建筑退界距离、建筑间距均以建筑实体外墙计;
3. 本图尺寸及标高均以米为单位;
4. 本图坐标系位2000国家大地坐标系, 高程为1985国家高程;
5. 本图建筑坐标是以外墙交点为定位点;
6. 本图建筑高度H为室外地坪到屋顶女儿墙顶高度(规划高度);

A-05地块 (A33小学用地/30班)  
A-09地块 (18班幼儿园)

A-10-1-1地块  
A-10-2地块

A-04地块户型配比			
序号	面积段	户数	户数比
1	105	188	29.38%
2	120	376	58.75%
3	180	76	11.88%
合计		640	100.00%

A-04地块方案技术经济指标			
名称	数值	单位	备注
用地面积	26215.29	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积	121155.86	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积	91655.86	m <sup>2</sup>	
其中 住宅建筑面积	81658.57	m <sup>2</sup>	
商业及配套面积	9997.29	m <sup>2</sup>	
其中 商业用房面积	7412.62	m <sup>2</sup>	占比8.09%, 要求8%<J<10%
物业管理用房	490.56	m <sup>2</sup>	配建≥485.01m <sup>2</sup>
社区办公服务用房	304.66	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>
社区养老服务用房	352.94	m <sup>2</sup>	配建≥350m <sup>2</sup>
托育服务用房	205.04	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
社区文化活动站	254.00	m <sup>2</sup>	西片区配建≥250m <sup>2</sup>
社区卫生服务站	123.54	m <sup>2</sup>	西片区配建≥120m <sup>2</sup>
菜市场	669.93	m <sup>2</sup>	不小于600m <sup>2</sup>
其他配套用房	184.00	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积	29500.00	m <sup>2</sup>	
其中 地下一层建筑面积	21600.00	m <sup>2</sup>	
地下二层建筑面积	7900.00	m <sup>2</sup>	
容积率	3.50		规划要求 ≤3.5
占地面积	6011.04	m <sup>2</sup>	
建筑密度	22.93%		规划要求 ≤25%
绿地面积	9185.35	m <sup>2</sup>	
绿地率	35.04%		规划要求 ≥35%
总住宅户数	640	户	
人口(3.2人/户)	2048	人	
机动车停车数	778	辆	住宅: 130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0; 130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户, 150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业: 按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
其中 地上机动车位	32	辆	
地下机动车位	746	辆	
其中 普通机动车位	590	辆	机动车充电车位占比20.05%, 要求≥20%
充电桩机动车位	156	辆	
非机动车停车数	1260	辆	
其中 地上非机动车位	245	辆	住宅: 不少于1.5个/户。商业: 按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
地下非机动车位	1015	辆	
其中 普通非机动车位	384	辆	非机动车充电车位占比50.08%, 要求≥50%
充电桩非机动车位	631	辆	

# 平顶山市新华区建设路南安置片区项目 修建性详细规划 东片区总平面图

A-06地块方案技术经济指标			
名称	数值	单位	备注
用地面积	44862.12	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积	204223.78	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积	156923.78	m <sup>2</sup>	
其中			
住宅建筑面积	148142.27	m <sup>2</sup>	
商业及配套面积	8781.51	m <sup>2</sup>	
其中			
商业用房面积	6281.48	m <sup>2</sup>	占比4.01%，要求4%<J<6%
物业管理用房	820.00	m <sup>2</sup>	配建≥817.27m <sup>2</sup>
社区办公服务用房	325.49	m <sup>2</sup>	配建≥322.20m <sup>2</sup>
社区养老服务用房	377.00	m <sup>2</sup>	配建≥375.90m <sup>2</sup>
托育服务用房	202.05	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
社区卫生服务站	122.34	m <sup>2</sup>	东片区配建≥120m <sup>2</sup>
其他配套用房	653.15	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积	47300.00	m <sup>2</sup>	
其中			
地下一层建筑面积	39450.00	m <sup>2</sup>	
地下二层建筑面积	7850.00	m <sup>2</sup>	
容积率	3.50		规划要求≤3.5
占地面积	9403.31	m <sup>2</sup>	
建筑密度	20.96%		规划要求≤25%
绿地面积	15710.7	m <sup>2</sup>	
绿地率	35.02%		规划要求≥35%
总住宅户数	1074	户	
人口(3.2人/户)	3437	人	
机动车停车数	1337	辆	
其中			
地上机动车位	80	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
地下机动车位	1257	辆	
其中			机动车充电车位占比20.04%，要求≥20%
普通机动车位	989	辆	
充电桩机动车位	268	辆	
非机动车停车数	1874	辆	
其中			住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
地上非机动车位	280	辆	
地下非机动车位	1594	辆	
其中			非机动车充电车位占比50.04%，要求≥50%
普通非机动车位	656	辆	
充电桩非机动车位	938	辆	



**A-11地块**  
(R2居住用地)

**备注说明：**

- 设计依据：建设单位提供的控规图则和地形资料；现行的国家有关法规、规范、标准和当地地方规定；
- 图中所标建筑退界距离、建筑间距均以建筑实体外墙计；
- 本图尺寸及标高均以米为单位；
- 本图坐标系位2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程；
- 本图建筑坐标是以外墙交点为定位点；
- 本图建筑高度H为室外地坪到屋顶女儿墙顶高度(规划高度)；

A-11地块方案技术经济指标			
名称	数值	单位	备注
用地面积	11816.80	m <sup>2</sup>	控制性规划设计图则文件数据
总建筑面积	56049.30	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积	41309.36	m <sup>2</sup>	
其中			
住宅建筑面积	36067.17	m <sup>2</sup>	
商业及配套面积	5242.19	m <sup>2</sup>	
其中			占比1.54%，要求1%<J<3%
商业用房面积	635.93	m <sup>2</sup>	
物业管理用房	230.00	m <sup>2</sup>	配建≥224.39m <sup>2</sup>
社区办公服务用房	305.63	m <sup>2</sup>	配建≥300m <sup>2</sup>
社区养老服务用房	356.22	m <sup>2</sup>	配建≥350m <sup>2</sup>
托育服务用房	205.60	m <sup>2</sup>	配建≥200m <sup>2</sup>
公共厕所	62.39	m <sup>2</sup>	规划本地块设置≥60m <sup>2</sup> 公厕
其他配套用房	3446.42	m <sup>2</sup>	门卫配套、社区配套用房
地下建筑面积	14739.94	m <sup>2</sup>	
其中			
地下一层建筑面积	7477.27	m <sup>2</sup>	
地下二层建筑面积	7262.67	m <sup>2</sup>	
容积率	3.50		规划要求≤3.5
占地面积	2871.58	m <sup>2</sup>	
建筑密度	24.30%		规划要求≤25%
绿地面积	4140.9	m <sup>2</sup>	
绿地率	35.04%		规划要求≥35%
总住宅户数	246	户	
人口(3.2人/户)	787	人	
机动车停车数	383	辆	
其中			
地上机动车位	24	辆	住宅：130m <sup>2</sup> 以下不小于1.0；130m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup> 不少于1.2个/户，150m <sup>2</sup> 以上不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 不少于1.0个配置
地下机动车位	359	辆	
其中			机动车充电车位占比20.11%，要求≥20%
普通机动车位	282	辆	
充电桩机动车位	77	辆	
非机动车停车位	526	辆	
其中			住宅：不少于1.5个/户。商业：按每100m <sup>2</sup> 积不少于3个配置
地上非机动车位	162	辆	
地下非机动车位	364	辆	
其中			非机动车充电车位占比50.16%，要求≥50%
普通非机动车位	100	辆	
充电桩非机动车位	264	辆	

**A-11地块户型配比**

序号	面积段	户数	户数比
1	105	26	10.57%
2	120	51	20.73%
3	158	169	68.70%
合计	312		100.00%

效果图一 整体鸟瞰图



效果图一沿建设路鸟瞰图



效果图—沿建设路人视图



效果图—沿建设路人视图



效果图—建筑人视图 ■

(A-04 地块沿街透视效果)



效果图—建筑人视图

(A-04 地块沿街透视效果)



YINHUA DISTRICT JIANSHE ROAD SOUTH RESIDENTIAL AREA PROJECT  
平顶山市新华区建设路南安住宅区修建性详细规划

效果图一 建筑人视图





屋顶花架

雅白色真石漆

蓝灰色真石漆

蓝灰色金属百叶

蓝灰色金属栏杆

清灰色真石漆

灰色真石漆 广告位

雅白色真石漆  
色号 (1321 7.5GY 9/1)

清灰色真石漆  
色号 (0431 7.5P 9/1)

蓝灰色真石漆  
色号 (0495 7.5PB/5. 6)

灰色真石漆  
色号 (1711 N 5. 25)

注：色号采用 CBCC 中国建筑色卡  
国家标准 (GB/T18922-2008)



屋顶花架

雅白色真石漆

蓝灰色真石漆

蓝灰色金属栏杆

清灰色真石漆

灰色真石漆 广告位

雅白色真石漆

色号 (1321 7.5GY 9/1)

清灰色真石漆

色号 (0431 7.5P 9/1)

蓝灰色真石漆

色号 (0495 7.5PB/5.6)

灰色真石漆

色号 (1711 N 5.25)

注：色号采用 CBCC 中国建筑色卡  
国家标准 (GB/T18922-2008)

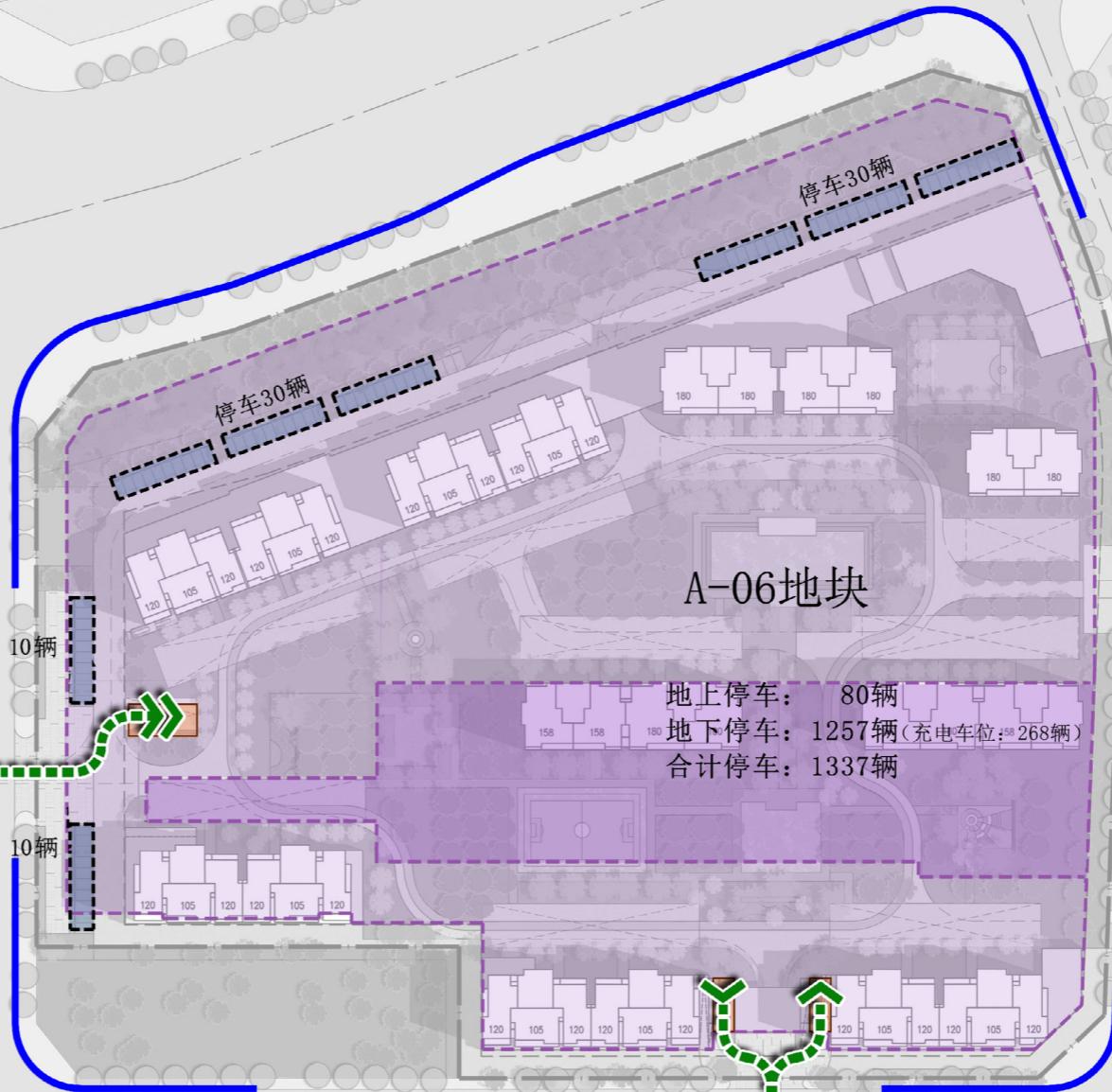
项目分区示意图 ■



# 机动车交通及停车分析图



比例尺  
0 10 20 40 60m 100m



根据本项目详规图则关于机动车停车位配建标准:

住宅建筑面积 $\leq 130\text{m}^2$ , 不小于1.0车位/户; 130 $\text{m}^2 <$ 建筑面积 $\leq 150\text{m}^2$ , 不小于1.2车位/户;  
建筑面积 $> 150\text{m}^2$ , 不小于1.5车位/户。商业建筑不小于1.0车位/百平方米商业建筑面积。

100%预留充电设施的安装条件, 且同步配建不少于20%的充电车位。

各地块机动车应配建数量计算表:

地块	A-04地块			A-06地块			A-10-1地块			A-11地块		
	类型	住宅1	住宅3	商配	住宅1	住宅3	商配	住宅1	住宅3	商配	住宅1	住宅3
数量	564	76	9997	723	351	8782	264	48	2710	77	169	5242
当量标准	1.0	1.5	1.0	1.0	1.5	1.0	1.0	1.5	1.0	1.0	1.5	1.0
应配数量	564	114	100	723	527	88	264	72	27	77	254	52
应配合计	778			1337			363			383		
实际配置	778			1337			363			383		

附注: 1、表中“数量”住宅为户数, 商业与配套(简称 商配)为建筑面积;  
2、表中“当量标准”住宅为1.0或1.5辆/户, 商业与配套为1.0辆/百平方米。  
3、表中“住宅1”为建筑面积 $\leq 130\text{m}^2$ 的住宅; “住宅2”为建筑面积 $130\text{m}^2 \sim 150\text{m}^2$ 的住宅;  
“住宅3”为建筑面积 $> 150\text{m}^2$ 的住宅

图例:

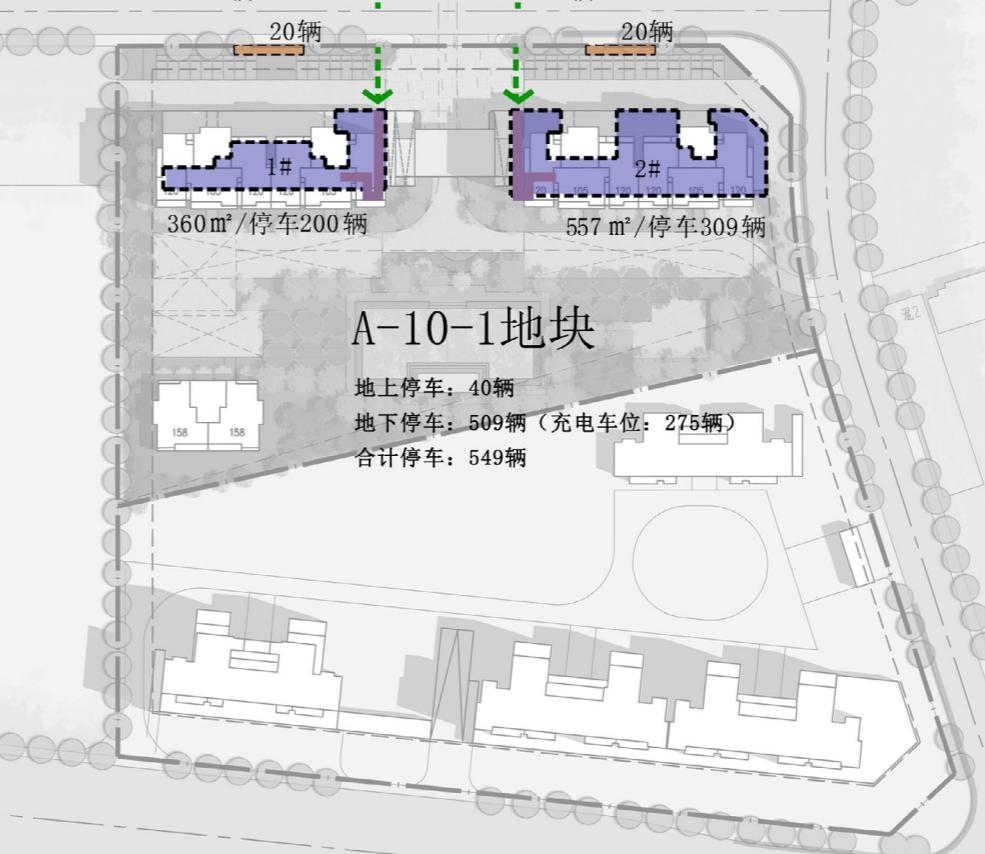
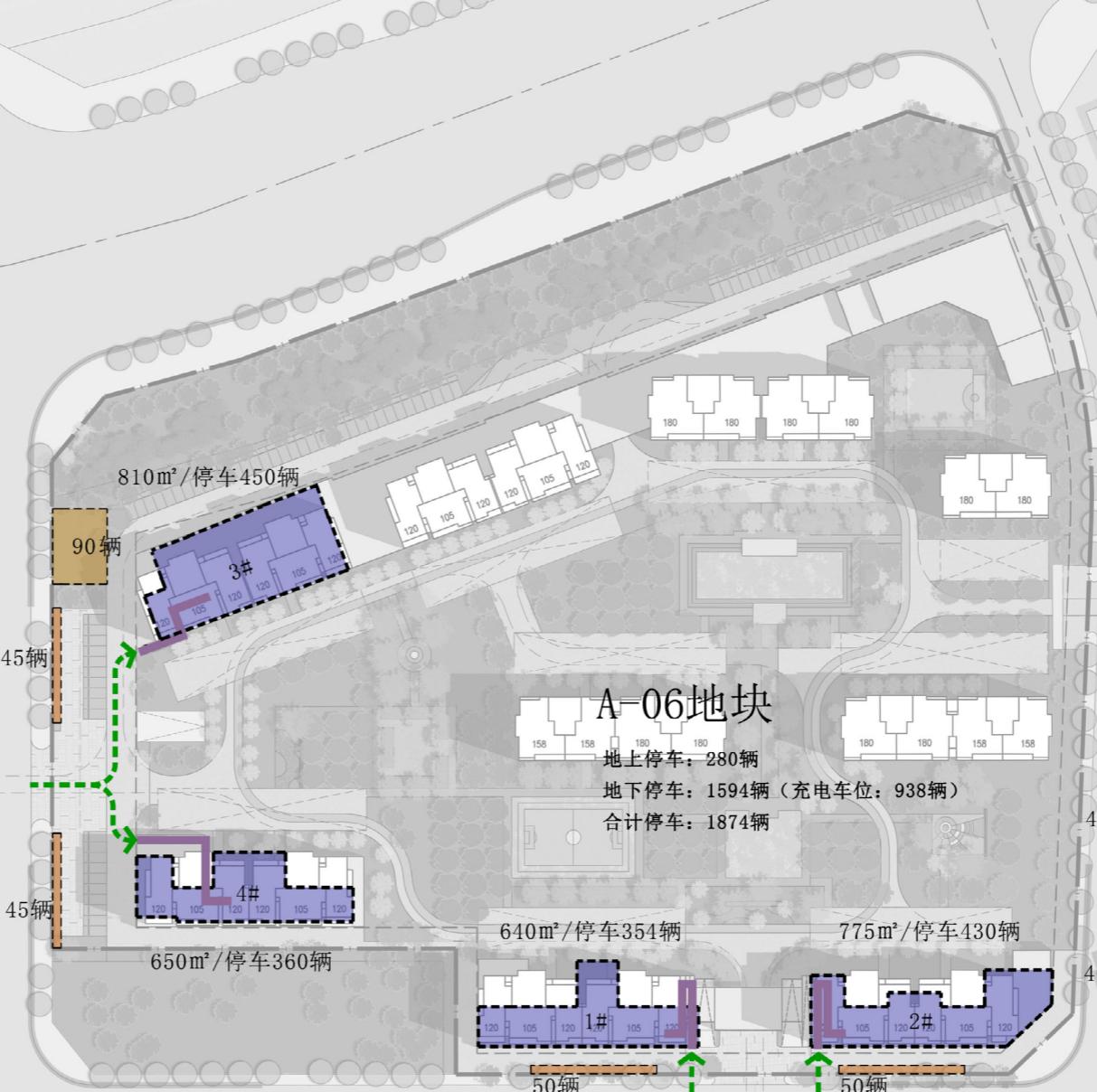
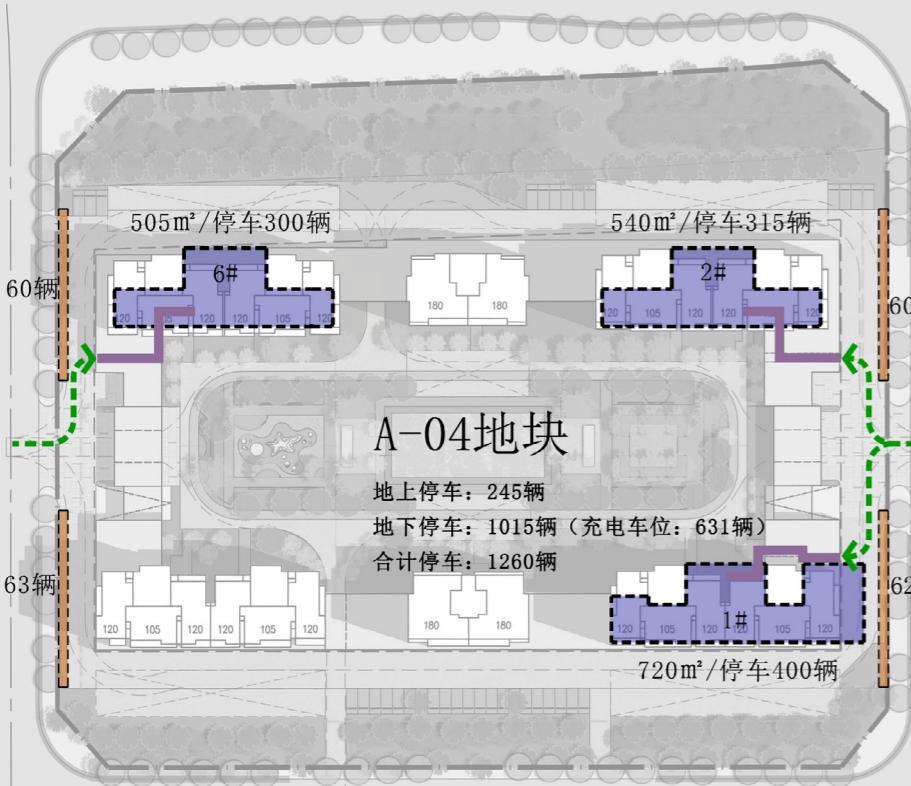
- 禁止机动车开口线
- 机动车流线(单车道)
- 机动车流线(双车道)
- 地下机动车出入口
- 一层地下室
- 两层地下室
- 地面机动车位

# 非机动车交通及停车分析图



比例尺

0 10 20 40 60m 100m



## 图例:

- 地下非机动车库
- 非机动车坡道
- 非机动车流线
- ▲ 非机动车出入口
- 地面沿街非机车位
- 地面集中非机车位

根据本项目详规图则及城市管理技术规定，关于非机动车配建标准：

商业配建8辆/百平方米、住宅1.5辆/户。

本项目商业配建非机动车位以靠近商业的地面停车为主；住宅配建非机动车位以地下非机动车库停车为主，自行车出入口尽量靠近小区主入口，并且设置非机动充电车位数量不少于50%。电动自行车每车停放面积不低于2m<sup>2</sup>。

地下非机车位占地以1.8m<sup>2</sup>/辆计算；地面集中非机车位占地以1.5m<sup>2</sup>/辆计算；

地面沿街非机车位占地以1.2m<sup>2</sup>/辆计算，并且停车带宽度不小于2m；

各地块非机动车应配建数量计算表：

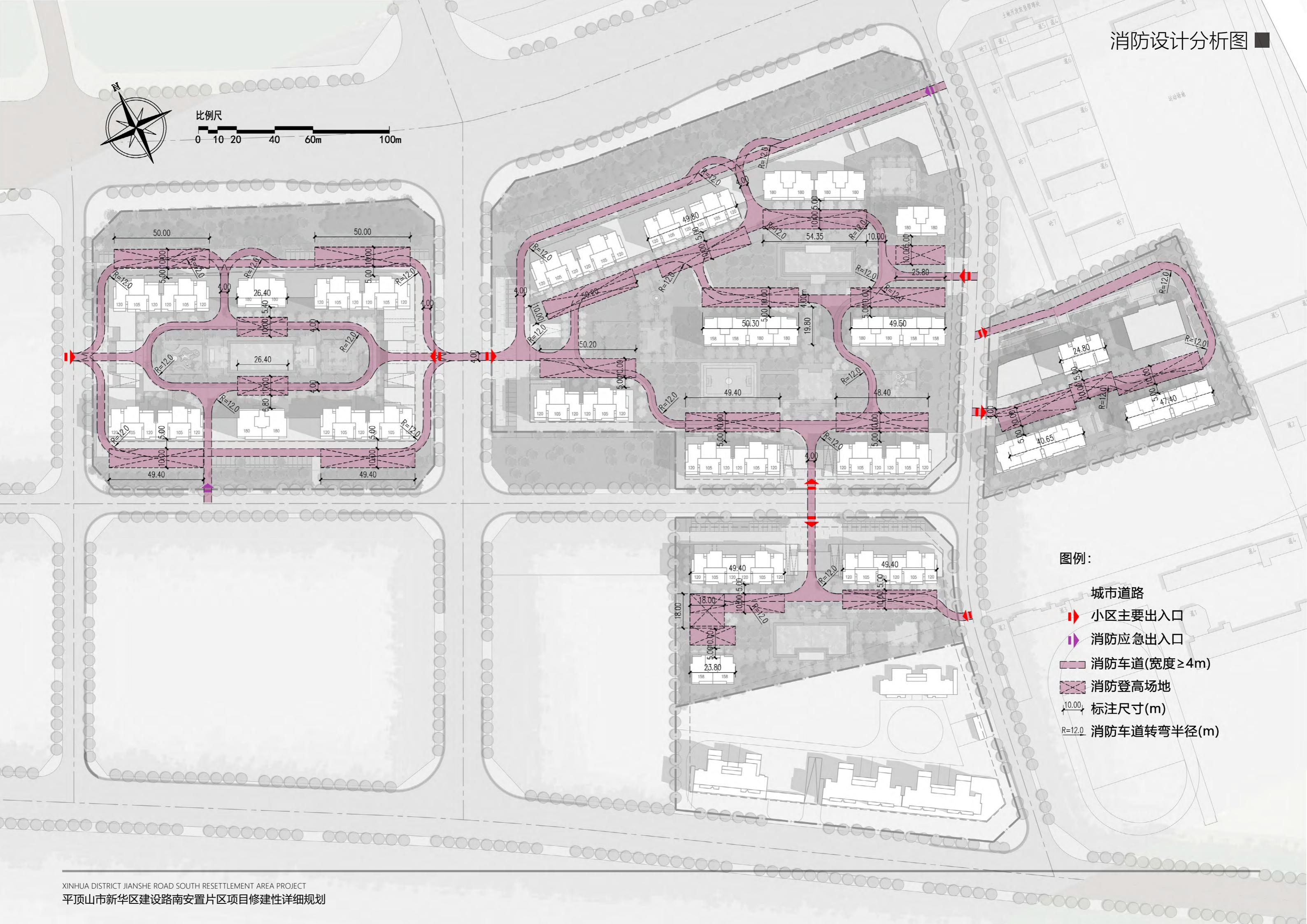
地块	A-04地块		A-06地块		A-10-1地块		A-11地块	
类型	住宅	商配	住宅	商配	住宅	商配	住宅	商配
数量	640	9997	1074	8781	312	2710	246	5242
当量标准	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0
应配数量	960	300	1611	263	468	81	369	157
实配数量	960	300	1611	263	468	81	369	157

附注：1、表中“数量”住宅为户数，商业与配套（简称“商配”）为建筑面积；

2、表中“当量标准”住宅为1.5辆/户，商业与配套为3.0辆/百平方米。

3、住宅内部非机动车库设置非机动充电车位数量不少于50%。

消防设计分析图



XINHUA DISTRICT JIANSHE ROAD SOUTH RESETTLEMENT AREA PROJECT  
平顶山市新华区建设路南安置片区项目修建性详细规划

# 公共设施配套布局分析图



比例尺

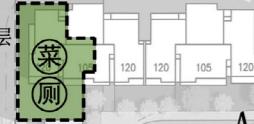
0 10 20 40 60m 100m

## 西片区

(对应 控规分图则-02页要求)

**社区菜市场:**  
要求面积 $\geq 600\text{m}^2$   
实际面积:  $669.93\text{m}^2$   
内含公共厕所

厕所设在一层  
菜场设在一二层



### A-04地块

① 社区养老服务用房:

要求面积 $\geq 350\text{m}^2$   
实际面积:  $352.94\text{m}^2$

托育服务用房:  
要求面积 $\geq 200\text{m}^2$   
实际面积:  $205.04\text{m}^2$

(设在一层) (设在一层) (设在一二层)

实际面积:  $123.54\text{m}^2$  (设在一层)

**社区卫生服务站:**

西片区需设置 $\geq 120\text{m}^2$   
应安排在建筑首层  
并应有专用出入口

实际面积:  $123.54\text{m}^2$  (设在一层)

**社区办公服务用房:**  
要求面积 $\geq 300\text{m}^2$   
实际面积:  $304.66\text{m}^2$

(设在一、二层)

**物业管理用房:**  
本地块总建筑面积 $12.12\text{万m}^2$   
要求物管面积 $\geq 485.0\text{m}^2$   
实际面积:  $490.56\text{m}^2$

(设在一、二层)

**社区养老服务用房:**

要求面积 $\geq 30\text{m}^2$ /百户  
需设置 $322.2\text{m}^2$   
实际面积:  $325.49\text{m}^2$

(设在一层)

## 东片区

(对应 控规分图则-03页要求)

**物业管理用房:**

本地块总建筑面积 $20.43\text{万m}^2$   
要求物管面积 $\geq 817.3\text{m}^2$   
实际面积:  $820\text{m}^2$   
(设在三、四层)

(设在三、四层)

物 (物)

**公共厕所:**

要求面积 $\geq 60\text{m}^2$   
实际面积:  $62.39\text{m}^2$

(公厕在一层)

(社区养老用房设在一层)

(物业、社区办公在二层)

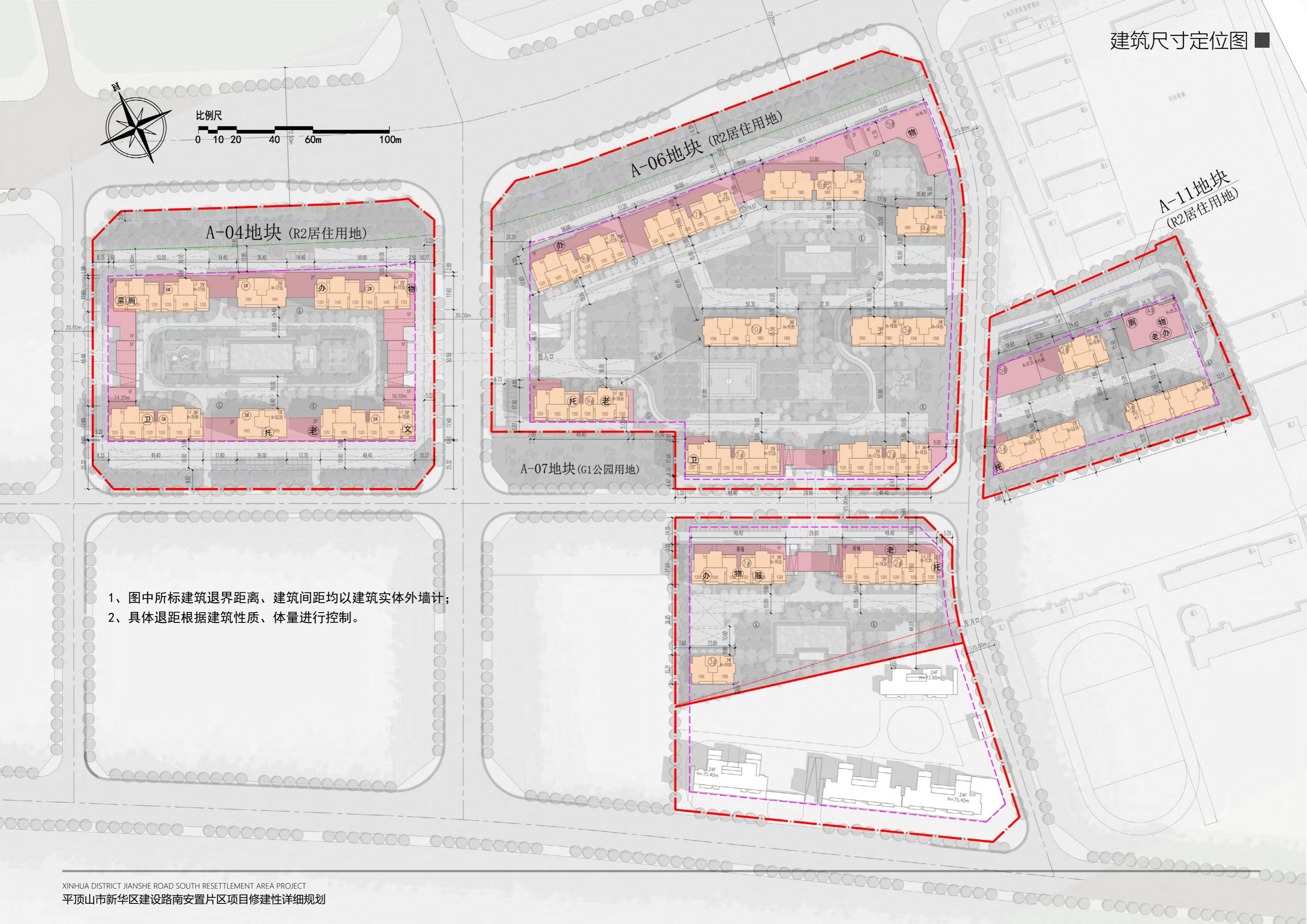
物 (物)

办 (办)

老 (老)

办 (办)

# 建筑尺寸定位图



- 1、图中所标建筑退界距离、建筑间距均以建筑实体外墙计；
- 2、具体退距根据建筑性质、体量进行控制。

# 建筑日照分析图

住宅大寒日日照

受影面测试高度=1200 (一层窗台高)



图例: (有效日照时长)

- 日照 0:00 - 0:59
- 日照 1:00 - 1:59
- 日照 2:00 - 2:59
- 日照 3:00 - 3:59
- 日照 4:00 - 4:59
- 日照 5:00 - 5:59
- 日照 6:00 - 6:59
- 日照 7:00 - 7:59
- 日照 8:00 - 8:59

## 日照分析:

按照国家标准,以河南省平顶山市经纬度为计算依据

测试软件: 天正日照分析软件

测试时间: 居住建筑为大寒日8:00至16:00, 养老用房和托儿所为冬至日为9:00至15:00。

计算高度: 首层窗台高度1.2米、二层窗台高度5.2米、三层窗台高度8.2米

计算地点: 河南省平顶山市

## 结论:

规划用地内部, 拟建住宅建筑日照均满足大寒日日照2小时标准。

规划用地内部, 拟建居家养老服务用房日照满足冬至日满窗累计日照不低于2小时标准。

规划用地内部, 拟建托儿所日照满足冬至日满窗累计日照不低于3小时标准。

日照分析真实有效, 若有虚假设计单位承担一切法律责任。

# 建筑日照分析图

住宅大寒日日照

受影面测试高度 H=5200 (二层窗台高)



图例：(有效日照时长)

- 日照 0:00 - 0:59
- 日照 1:00 - 1:59
- 日照 2:00 - 2:59
- 日照 3:00 - 3:59
- 日照 4:00 - 4:59
- 日照 5:00 - 5:59
- 日照 6:00 - 6:59
- 日照 7:00 - 7:59
- 日照 8:00 - 8:59

## 日照分析：

按照国家标准，以河南省平顶山市经纬度为计算依据

测试软件：天正日照分析软件

测试时间：居住建筑为大寒日8:00至16:00，养老用房和托儿所为冬至日为9:00至15:00。

计算高度：首层窗台高度1.2米、二层窗台高度5.2米、三层窗台高度8.2米

计算地点：河南省平顶山市

## 结论：

规划用地内部，拟建住宅建筑日照均满足大寒日日照2小时标准。

规划用地内部，拟建居家养老服务用房日照满足冬至日满窗累计日照不低于2小时标准。

规划用地内部，拟建托儿所日照满足冬至日满窗累计日照不低于3小时标准。

日照分析真实有效，若有虚假设计单位承担一切法律责任。

# 建筑日照分析图

住宅大寒日日照

受影面测试高度=8200 (三层窗台高)



图例: (有效日照时长)

- 日照 0:00 - 0:59
- 日照 1:00 - 1:59
- 日照 2:00 - 2:59
- 日照 3:00 - 3:59
- 日照 4:00 - 4:59
- 日照 5:00 - 5:59
- 日照 6:00 - 6:59
- 日照 7:00 - 7:59
- 日照 8:00 - 8:59

## 日照分析:

按照国家标准,以河南省平顶山市经纬度为计算依据

测试软件: 天正日照分析软件

测试时间: 居住建筑为大寒日8:00至16:00, 养老用房和托儿所为冬至日为9:00至15:00。

计算高度: 首层窗台高度1.2米、二层窗台高度5.2米、三层窗台高度8.2米

计算地点: 河南省平顶山市

## 结论:

规划用地内部, 拟建住宅建筑日照均满足大寒日日照2小时标准。

规划用地内部, 拟建居家养老服务用房日照满足冬至日满窗累计日照不低于2小时标准。

规划用地内部, 拟建托儿所日照满足冬至日满窗累计日照不低于3小时标准。

日照分析真实有效, 若有虚假设计单位承担一切法律责任。

# 建筑日照分析图

养老及托儿所冬至日日照

受影面测试高度: 1200 (一层窗台高)



## 图例: (有效日照时长)

- 日照 0:00 - 0:59
- 日照 1:00 - 1:59
- 日照 2:00 - 2:59
- 日照 3:00 - 3:59
- 日照 4:00 - 4:59
- 日照 5:00 - 5:59
- 日照 6:00 - 6:59

## 日照分析:

按照国家标准, 以河南省平顶山市经纬度为计算依据

测试软件: 天正日照分析软件

测试时间: 居住建筑为大寒日8:00至16:00, 养老用房和托儿所为冬至日为9:00至15:00。

计算高度: 首层窗台高度1.2米、二层窗台高度5.2米、三层窗台高度8.2米

计算地点: 河南省平顶山市

## 结论:

规划用地内部, 拟建住宅建筑日照均满足大寒日日照2小时标准。

规划用地内部, 拟建居家养老服务用房日照满足冬至日满窗累计日照不低于2小时标准。

规划用地内部, 拟建托儿所日照满足冬至日满窗累计日照不低于3小时标准。

日照分析真实有效, 若有虚假设计单位承担一切法律责任。

# 管线综合分析总图

