

平顶山市自然资源和规划局高新分局业务审查会纪要（2025）8号附件1

平顶山高新区未来悦境项目 修建性详细规划

2025 年 10 月 30 日

平顶山市自然资源和规划局高新分局 2025 年第八次规划业务审查会原则通过了平顶山高新区未来悦境项目修建性详细规划。

一、用地位置

该项目位于平顶山高新技术产业开发区神马大道与创业大道交叉口西南角，北邻神马大道，东邻创业大道路，南侧为规划人民路，西侧为规划二号路。

二、情况说明

1. 建设单位

平顶山中房建设集团有限公司

2. 地块基本情况

B-01 地块总用地面积 50535.18 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），主要控制指标为：容积率不大于 2.20，建筑系数不大于 22%，绿地率不小于 35%，建筑高度不大于 54 米，商业占地上总建筑面积的比例为 8%-10%。

该项目修建性详细规划已由平顶山市自然资源和规划局高新分局 2025 年 9 月 10 日组织召开的专家评审会原则通过，并根据专家提出的意见和建议修改完善。

3. 用地手续办理情况

该项目已在《河南省企业投资项目备案证明》备案（项目代码：2411-410471-04-01-371659）；2024 年 07 月 24 日取得土地证（证书编号：豫（2024）平顶山市不动产权第 0056052 号）。

三、规划内容

（一）规划布局及建设内容

项目场地规划 17 层高层住宅楼 11 栋，南大门一栋 2 层，东

西大门各一栋 1 层，其中 6#楼及 9#楼底层局部架空一层，架空层层高 3.60 米；项目总用地面积 50535.18 平方米，总建筑面积 144952.06 平方米，地上建筑面积 111399.80 平方米，地下建筑面积为 33552.26 平方米，地上计容建筑面积为 111124.59 平方米。

（二）配套设施用房位置

社区文化活动站 321.75 平方米，位于 2#楼二层局部；社区服务用房 317.42 平方米，位于 2#楼二层局部；社区养老服务设施用房 309.70 平方米，位于 11#楼(南大门)二层局部；托幼用房 215.36 平方米，位于 11#楼（南大门）二层局部；物业管理用房 592.55 平方米，分别位于西大门一层局部，11#楼一层局部及地下一层局部，12#楼地下一层局部，13#楼（东大门）一层局部；社区公共厕所 69.62 平方米，位于 13#楼（东大门）一层局部；开闭所及配电房 681.69 平方米，位于 1#楼 2 层局部及 12#楼 1-2 层局部。

（三）出入口设置

小区以开放共享的设计理念指导设置小区出入口，小区共设置三个出入口：其中东侧沿着创业大道为主要出入口，为小区人行出入的主要通道；南侧沿人民路出入口结合地库出入口设计，为小区次要出入口，同时兼顾人行出入及车辆进入地下车库；西侧开向规划道路的出入口主要为进入地库的车行出入口兼顾将来连通西侧地块的人行出入口；消防出入口主要设置在东侧和西侧城市道路，并在小区内部构成环形通道。

（四）建筑退距

地块建筑北侧退用地红线最近处 40.00 米，东侧退用地红线最近处 30.00 米，南侧及西侧退用地红线最近处 10.00 米（详见

尺寸定位图)。地下建筑充分考虑了停车、防灾减灾等需要。

(五) 建筑风貌与色彩

建筑立面以极简竖向线条为肌理，利落挺拔、秩序井然，勾勒出向上生长的城市轮廓，建筑贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，延续城市文脉，展现时代风貌，建筑主色彩以雅白色真石漆为主色调，局部搭配青灰色真石漆、顶部局部设置橙黄色穿孔板，同时也兼顾有建筑的节能降耗环保要求；建筑以横向线条为母题，局部搭配竖向线条，整体简洁、大气。

(六) 停车设施规划

1. 机动车停车位规划

总配建机动车停车位 1054 辆，（包含 211 个充电车位）其中地下 949 辆，地上 105 辆。

2. 非机动车停车规划

结合小区周边设置非机动车停车位，共设置 1902 辆，其中 50% 安装充电设施。

四、配建设施要求

(1) 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》要求。

(2) 规划地块内非机动车停放场按有关要求设置充电装置，机动车停车位应 100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于 20%的车位应同步建成充电设施，达到同步使用要求。

(3) 规划地块内设置与居住建筑配套的体育活动场地。

(4) 该项目实施前，须经安全、消防等相关部门审核同意后，方可施工建设。

五、市政配套设施

- (1) 东侧、北侧市政道路已建成，市政综合管网完善。
- (2) 生活废水经化粪池处理后排入东侧及北侧市政管网。
- (3) 电力、电讯从北侧市政道路接入。

六、主要技术经济指标

经济技术指标						
项目名称		数量	控规指标	单位	备注	
用地面积		50535.18	50535.18（合75.80亩）	平方米		
总建筑面积		144952.06		平方米		
地上总建筑面积		111399.80		平方米	包含地上计容及地上不计容面积	
地上计容建筑面积		111124.59		平方米		
其他	住宅建筑面积		99209.87	平方米		
	社区商业网点建筑面积		8971.25	平方米	商业占比:8.07%	
	配套服务用房建筑面积		2434.43	平方米		
	其他	社区文化活动站	321.75	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	
		社区服务用房	317.42	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	
		社区养老服务	309.70	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	
		社区公共厕所	69.62	要求:面积>60㎡	平方米	
		物业管理用房	518.89	建筑面积2万㎡以下,不低于80㎡,2万㎡至20万㎡按照4%比例配置,20万㎡至30万㎡按照3%比例配置,超过30万㎡按2%比例配置	平方米	
		托幼用房	215.36	不应小于200㎡	平方米	
		开闭所及配电房	681.69		平方米	
	车库坡道地上部分及地下室风井		305.75	平方米		
住宅首层架空部分		203.29	6#及9#楼首层架空部分	平方米	架空层计入一半容积率	
地上不计容建筑面积		275.21			6#及9#楼首层架空部分及人防地面出入口	
地下建筑面积		33552.26		平方米		
其中	人防建筑面积		6663.83	地上总建筑面积的6%	平方米	
	物业管理用房		73.66	不大于物业管理用房总建筑面积的20%	平方米	
	地下车库及相应设备用房面积		26814.77		平方米	不含人防部分面积
容积率		2.20	控规要求≤2.20			
机动车车位		1054	住宅不少于1.2辆每户,住宅建筑面积多140平方米的户型每户不少于1.5个,商业每100平方米1辆	辆		
其中	地上停车位	105		辆		
	地下停车位	949		辆	包含20%的充电车位	
户数		788		户		
居住人数		2522	每户按照3.2人计算	人		
建筑密度		21.33%	控规要求≤22%	%		
绿地率		35.10%	控规要求≥35%	%		
体育活动场地		756.48	不低于0.3㎡/人	平方米	实际配建766.64平方米	
规划高度		54	控规要求≤54m	米		
非机动车车位		1902	住宅不少于1.5辆每户商业每100平米不少于8辆	辆	户数788户,商业8971.25平方米	
配套服务用房分布表						
名称		面积	控规要求	单位	位置	
配套服务用房建筑面积		2508.09				
其他	社区文化活动站	321.75	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	2#楼二层局部	
	社区服务用房	317.42	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	2#二层局部	
	社区养老服务	309.70	要求:不少于30㎡/百户,不足1000户按300㎡	平方米	11#二层局部	
	社区公共厕所	69.62	要求:面积>60㎡	平方米	13#楼1层局部	
	物业管理用房	592.55	建筑面积2万㎡以下,不低于80㎡,2万㎡至20万㎡按照4%比例配置,20万㎡至30万㎡按照3%比例配置,超过30万㎡按2%比例配置	平方米	7#楼1层局部;11#楼1层局部及地下一层局部;12#楼地下一层,13#楼1层局部;	
	托幼用房	215.36	控规要求按200㎡	平方米	11#二层局部	
	开闭所及配电房	681.69		平方米	1#二层局部;12#楼1-2层局部	

总平面图

General Layout

依据控规严控指标
满足规划规范要求

用地面积：50535.18m² (合75.80亩)
容积率：2.20
建筑密度：21.33%
绿地率：35.10%

- 营园造景打造多维度生态居住空间
 - 主轴礼序彰显归家礼仪提升居民尊贵感
 - 贴心式便民服务让居民感受归家的温暖
- 提升居民幸福指数。

消防救援场地，两侧不允许种植
影响消防救援的高大乔木及设置
其他影响消防救援的障碍物。



技术指标

Technical Indicators

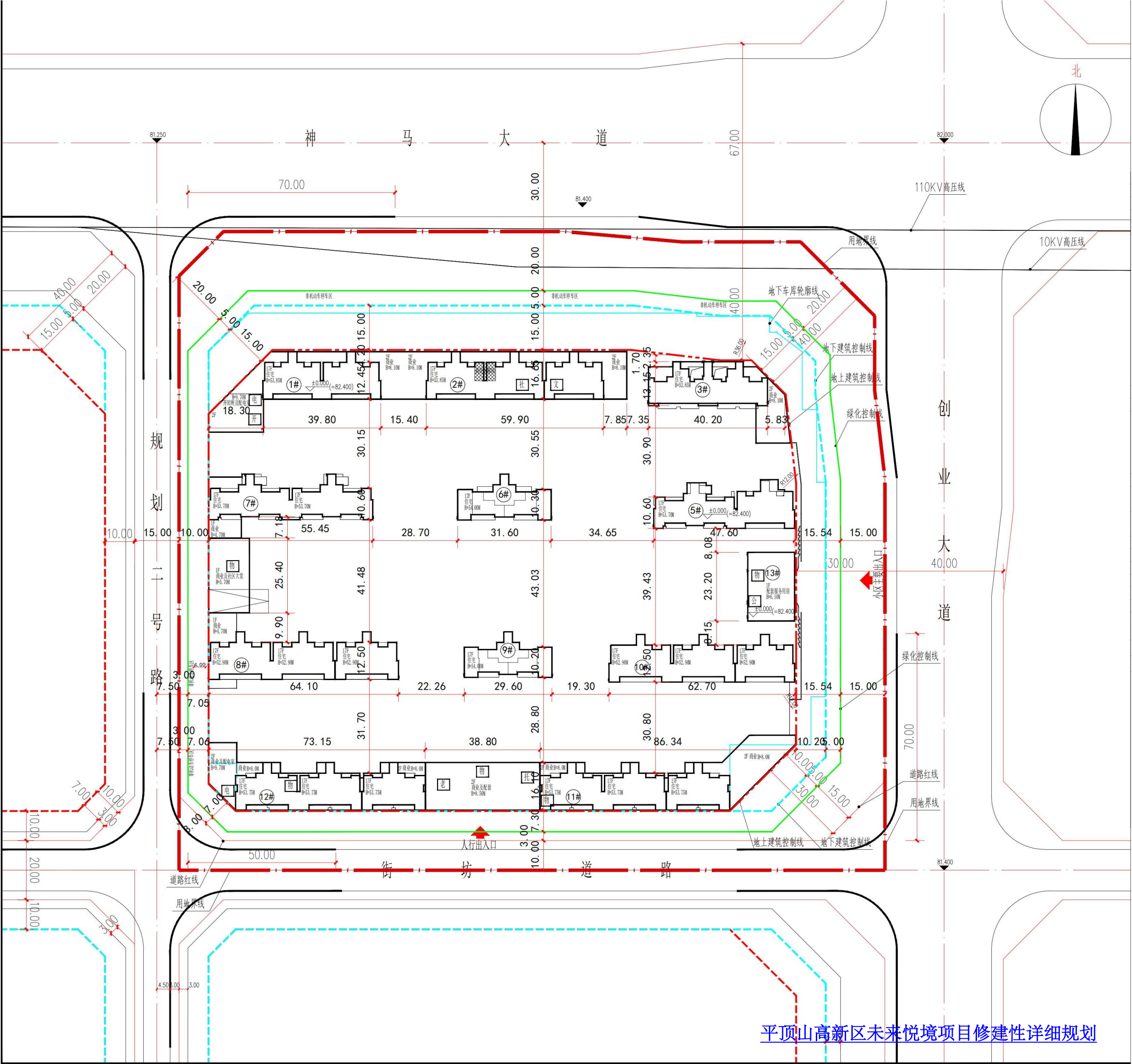
经济技术指标					
项目名称		数量	控规指标	单位	备注
用地面积		50535. 18	50535. 18（合75. 80亩）	平方米	
总建筑面积		144952. 06		平方米	
地上总建筑面积		111399. 80		平方米	包含地上计容及地上不计容面积
地上计容建筑面积		111124. 59		平方米	
其他	住宅建筑面积		99209. 87		平方米
	社区商业网点建筑面积		8971. 25	商业占比: 8%~10%	平方米
	配套服务用房建筑面积		2434. 43		平方米
	其他	社区文化活动站	321. 75	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
		社区服务用房	317. 42	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
		社区养老服务	309. 70	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
		社区公共厕所	69. 62	要求: 面积>60㎡	平方米
		物业管理用房	518. 89	建筑面积2万㎡以下, 不低于80㎡, 2万㎡至20万㎡按照4%比例配置, 20万㎡至30万㎡按照3%比例配置, 超过30万㎡按2%比例配置	平方米
		托幼用房	215. 36	不应小于200㎡	平方米
		开闭所及配电房	681. 69		平方米
	车库坡道地上部分及地下室风井		305. 75		平方米
	住宅首层架空部分		203. 29	6#及9#楼首层架空部分	平方米
地上不计容建筑面积		275. 21			6#及9#楼首层架空部分及人防地面出入口
地下建筑面积		33552. 26		平方米	
其中	人防建筑面积		6663. 83	地上总建筑面积的6%	平方米
	物业管理用房		73. 66	不大于物业用房总建筑面积的20%	平方米
	地下车库及相应设备用房面积		26814. 77		平方米
容积率		2. 20	控规要求≤2. 20		
机动车车位		1054	住宅不少于1. 2辆每户, 住宅建筑面积多140平方米的户型每户不少于1. 5个, 商业每100平方米1辆	辆	
其中	地上停车位		105		辆
	地下停车位		949		辆
户数		788		户	
居住人数		2522	每户按照3. 2人计算	人	
建筑密度		21. 33%	控规要求≤22%	%	
绿地率		35. 10%	控规要求≥35%	%	
体育活动场地		756. 48	不低于 0. 3 ㎡/人	平方米	实际配建766. 64平方米
规划高度		54	控规要求≤54m	米	
非机动车车位		1902	住宅不少于1. 5辆每户商业每100平米不少于8辆	辆	户数788户, 商业8971. 25平方米
配套服务用房分布表					
名称		面积	控规要求	单位	位置
配套服务用房建筑面积		2508. 09			
其他	社区文化活动站		321. 75	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
	社区服务用房		317. 42	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
	社区养老服务		309. 70	要求: 不少于30㎡/百户, 不足1000户按300㎡	平方米
	社区公共厕所		69. 62	要求: 面积>60㎡	平方米
	物业管理用房		592. 55	建筑面积2万㎡以下, 不低于80㎡, 2万㎡至20万㎡按照4%比例配置, 20万㎡至30万㎡按照3%比例配置, 超过30万㎡按2%比例配置	平方米
	托幼用房		215. 36	控规要求按200㎡	平方米
	开闭所及配电房		681. 69		平方米

建筑尺寸

Building dimensions

设计说明

- 1、本规划建筑标注尺寸均为建筑墙体最外轮廓线正投影之间的距离。
- 2、无特殊说明外，所注数据单位均为米。
- 3、未尽事宜应满足国家相关规范及有关规定。



日照分析

Sunshine Analysis Chart



城市：河南省平顶山市

日照分析软件：斯维尔日照Sun2023

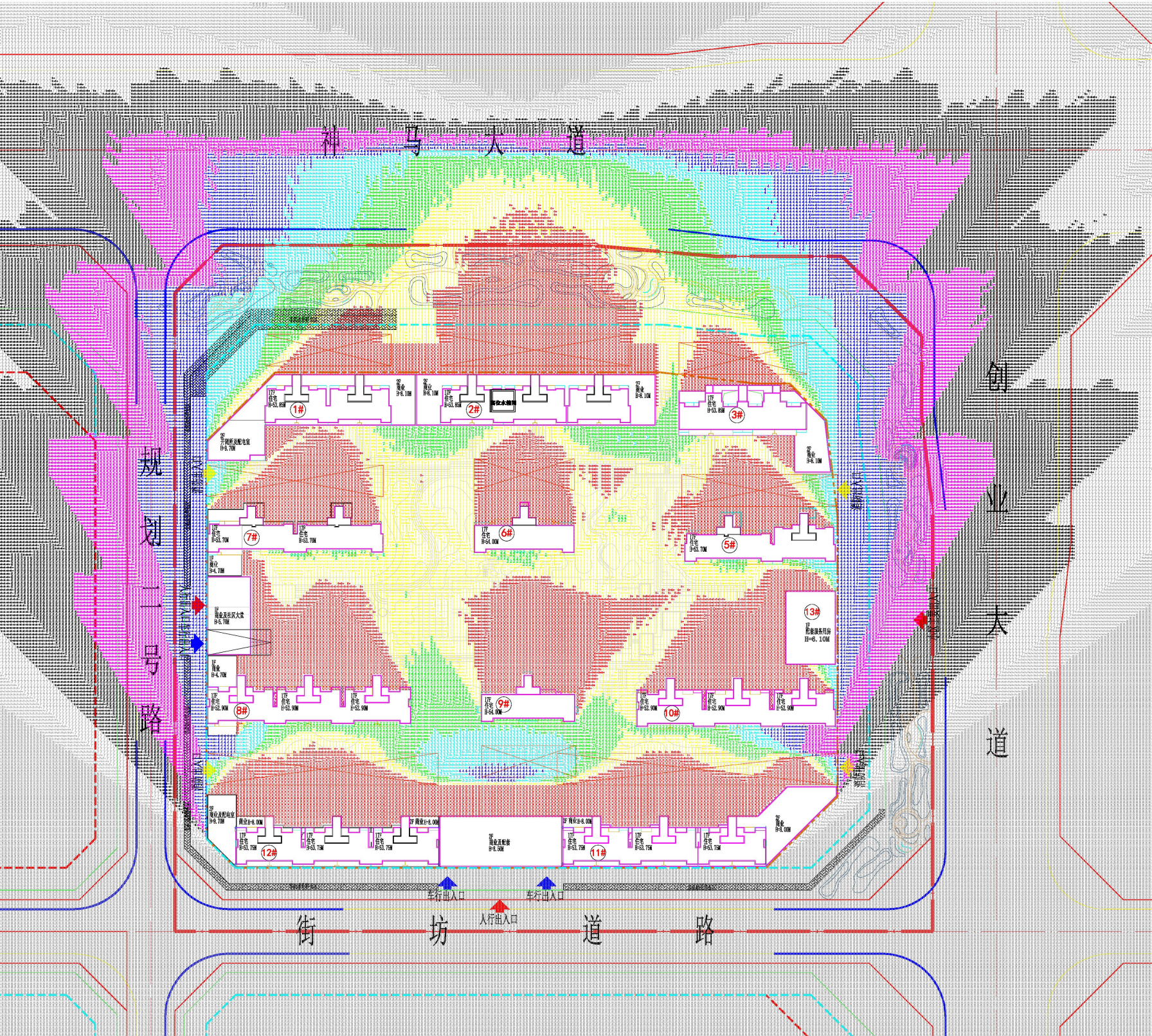
地理位置：东经 113°17'，北纬 33° 46'。

日照有效时间段：按照大寒日 8 时至 16 时，冬至日 9 时至 15

时住宅日照标准：大寒日不低于2小时的标准

结论：地块内住宅日照满足大寒日 2小时日照要求

(注：日照分析真实有效，若有虚假，愿承担一切责任)

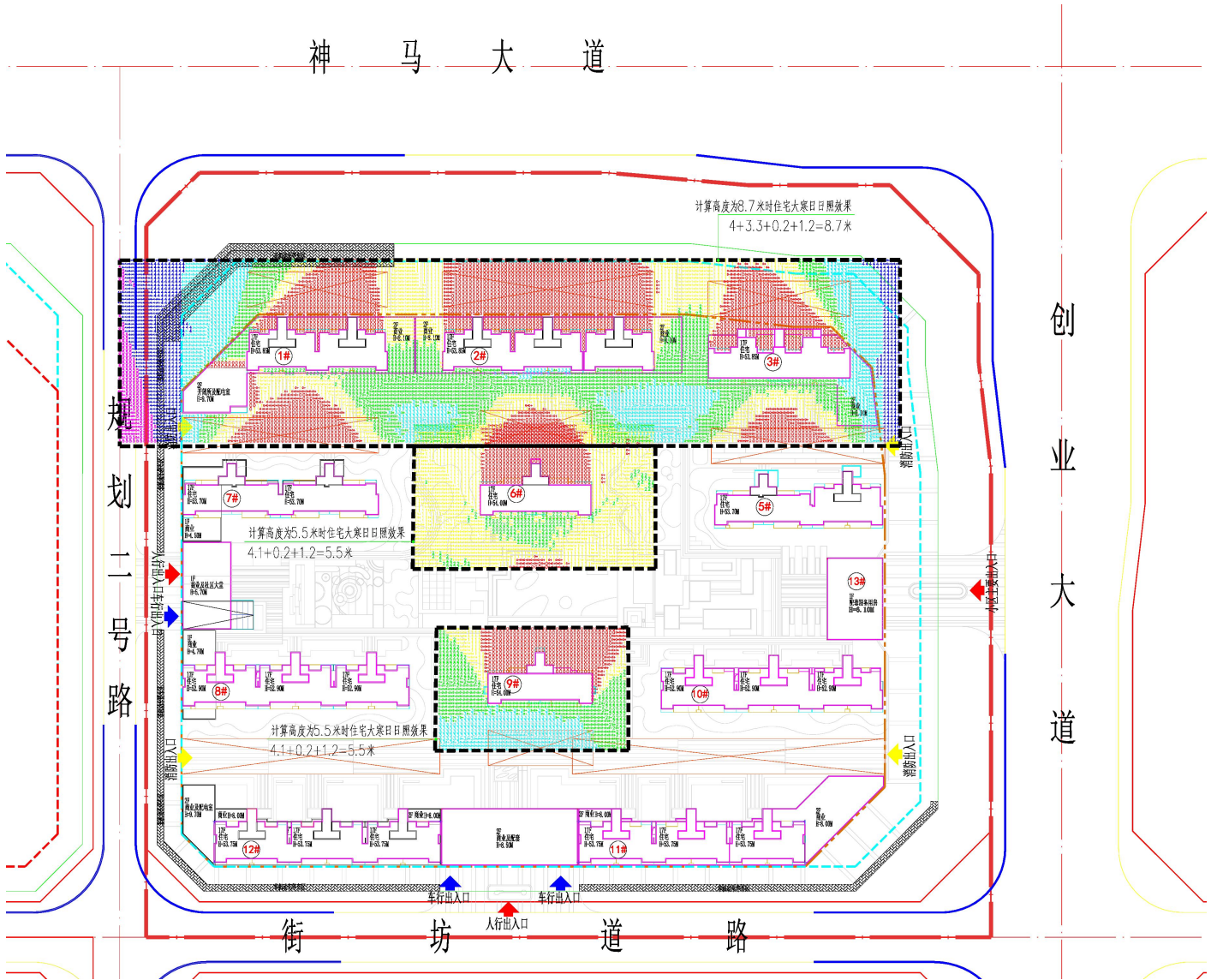


首层日照分析

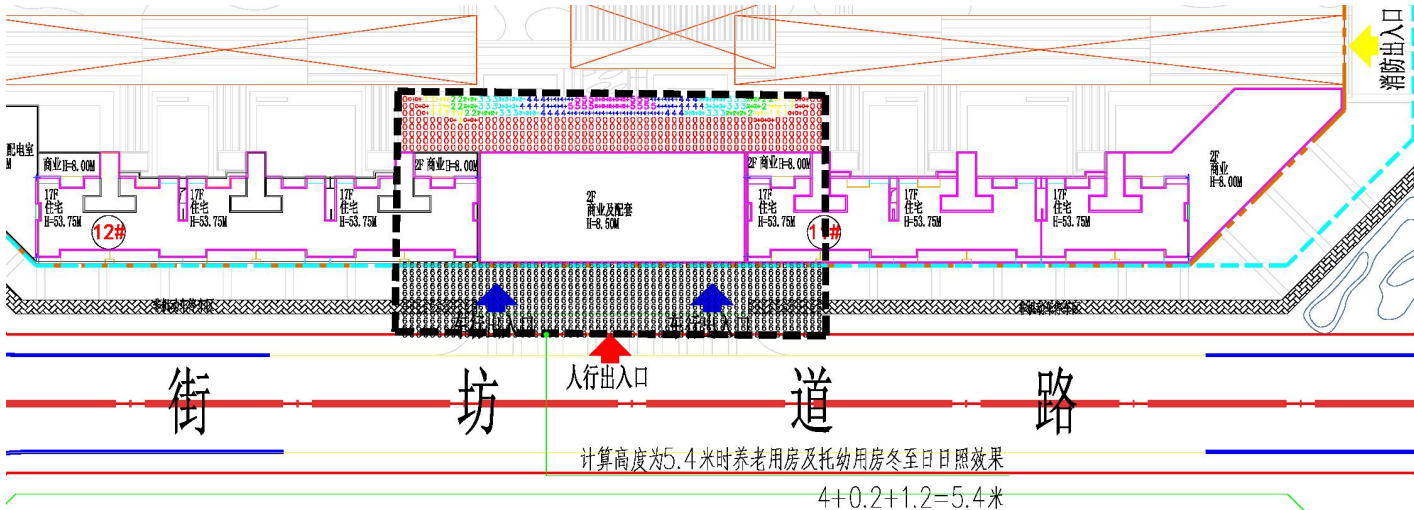
- | | | | |
|--|--------|--|--------|
| | 一小时等时线 | | 五小时等时线 |
| | 二小时等时线 | | 六小时等时线 |
| | 三小时等时线 | | 七小时等时线 |
| | 四小时等时线 | | |

日照分析

Sunshine Analysis Chart



6#、9#楼二层日照及1#、2#、3#、3层日照分析



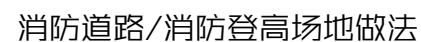
养老服务用房及托幼用房冬至日日照分析

- 城市：河南省平顶山市
 - 日照分析软件：斯维尔日照Sun2023
 - 地理位置：东经 113°17'，北纬 33° 46'。
 - 日照有效时间段：按照大寒日 8 时至 16 时，冬至日 9 时至 15 时住宅日照标准：大寒日不低于2小时的标准
 - **结论：**
 - **1) 地块内住宅日照满足大寒日 2小时日照要求**
 - **2) 养老服务用房满足冬至日2个小时要求；**
 - **3) 托幼用房满足冬至日3个小时要求**
- (注：日照分析真实有效，若有虚假，愿承担一切责任)

	一小时等时线		五小时等时线
	二小时等时线		六小时等时线
	三小时等时线		七小时等时线
	四小时等时线		

Fire Analysis

- 小区设置独立的消防出入口，内部设置4米环形消防车道，转弯半径为12m，登高场地宽度为10m。消防车均可便捷通达小区内部各区域，满足消防要求。
- 地块各单体建筑均按照国家建筑防火规范与当地有关部门的要求进行消防设计。
- 地块室外生消合用的给水管网共设有地上式消火栓。每套室外消火栓的位置满足建筑及消防水泵接合器对其的距离要求。
- 消防通道与消防登高场地均为硬质铺装，两者之间无缝链接，中间无路沿石道牙分隔。



	消防道路		市政道路
	消防登高场地		消防出入口
	回车场		室外消防栓



地上停车分析

Parking Analysis

合理设置停车区 减少对人行影响

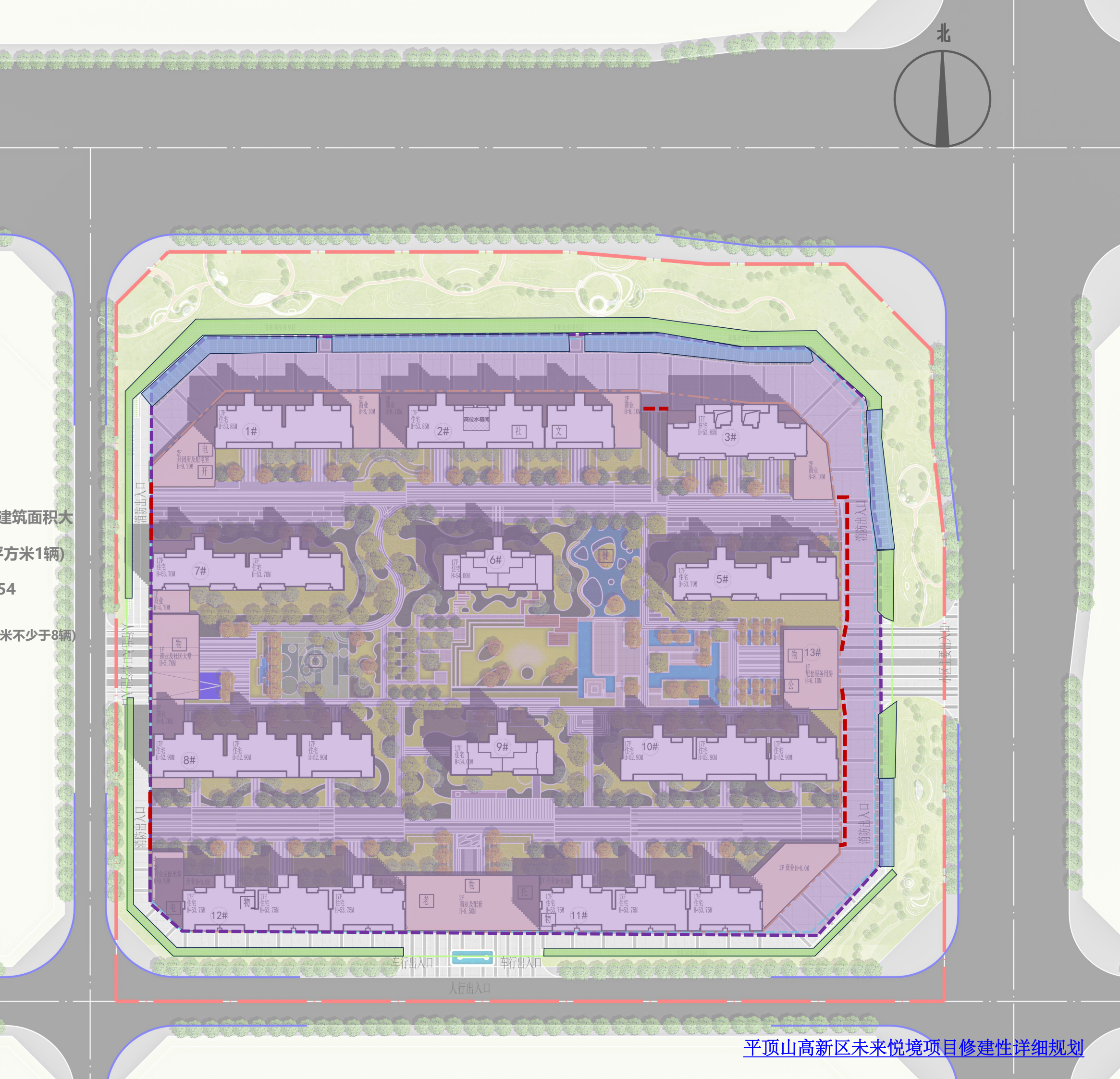
- 机动车采用地上地下结合的停车方式；
- 非机动车全部停于地上，停车区沿场地周边布置，避免对小区内部干扰，全部安装有充电装置，方便快捷。
- 机动车总停车位：1054辆，地上停车位：105辆，地下停车位949辆
- 非机动车停车位：1902辆，全部停放地面。
- 机动车总停车位：(住宅不少于1.2辆每户，住宅建筑面积大于140平方米的户型每户不少于1.5个，商业每100平方米1辆)
 $728*1.2+60*1.5+8971.25/100*1=1053.31\approx 1054$
- 非机动车停车位：(住宅不少于1.5辆每户商业每100平米不少于8辆)
 $788*1.5+8971.25/100*8=1900$

注：（1.总户数788户，其中140㎡以上的60户。

2.社区商业网点建筑面积为8971.25㎡）

图例：

- 机动车停车位
- 非机动车停车位
- 小区围墙
- 地下车库范围



地下停车分析

Parking Analysis

合理规划流线 车位高效利用

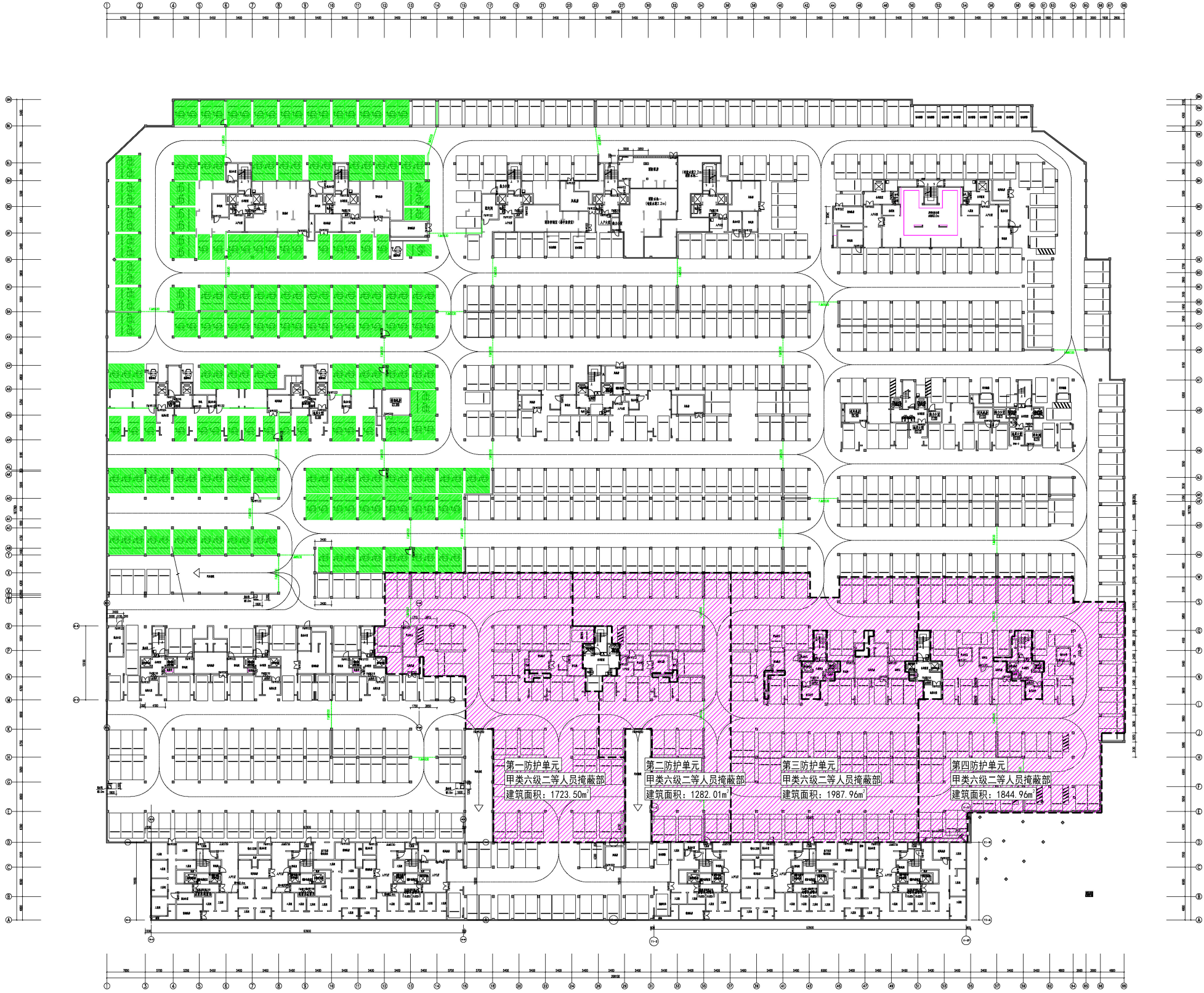
- 地下机动停车位：949个
- 充电车位：211个（总车位数量20%）
其余均预留安装条件。
- 地下总建筑面积：33552.26m²
- 其中人防建筑面积：6663.83m²大于地上
总建筑面积6%，满足人防办配建要求。
- 人防区功能为：甲类六级二等人员掩蔽部。



人防区



充电车位



人防应建面积6663.83m²（具体方案以后续人防办批文为主）

给排水分析

Water supply and drainage analysis

结合周边市政 合理设置管网

本项目雨污分流设计，小区内雨污水通过独立的污水管道排放至神马大道及创业大道市政污水管网。

生活用水指标：

一、生活给水：

- 1) 最高日生活用水定额：200L/ (人*d)
- 2) 绿化浇灌：2L/ (m*d)
- 3) 道路浇洒：2L/ (m*d)
- 4) 未预见及损失量按总用水量10%

时变化系数K=2.5

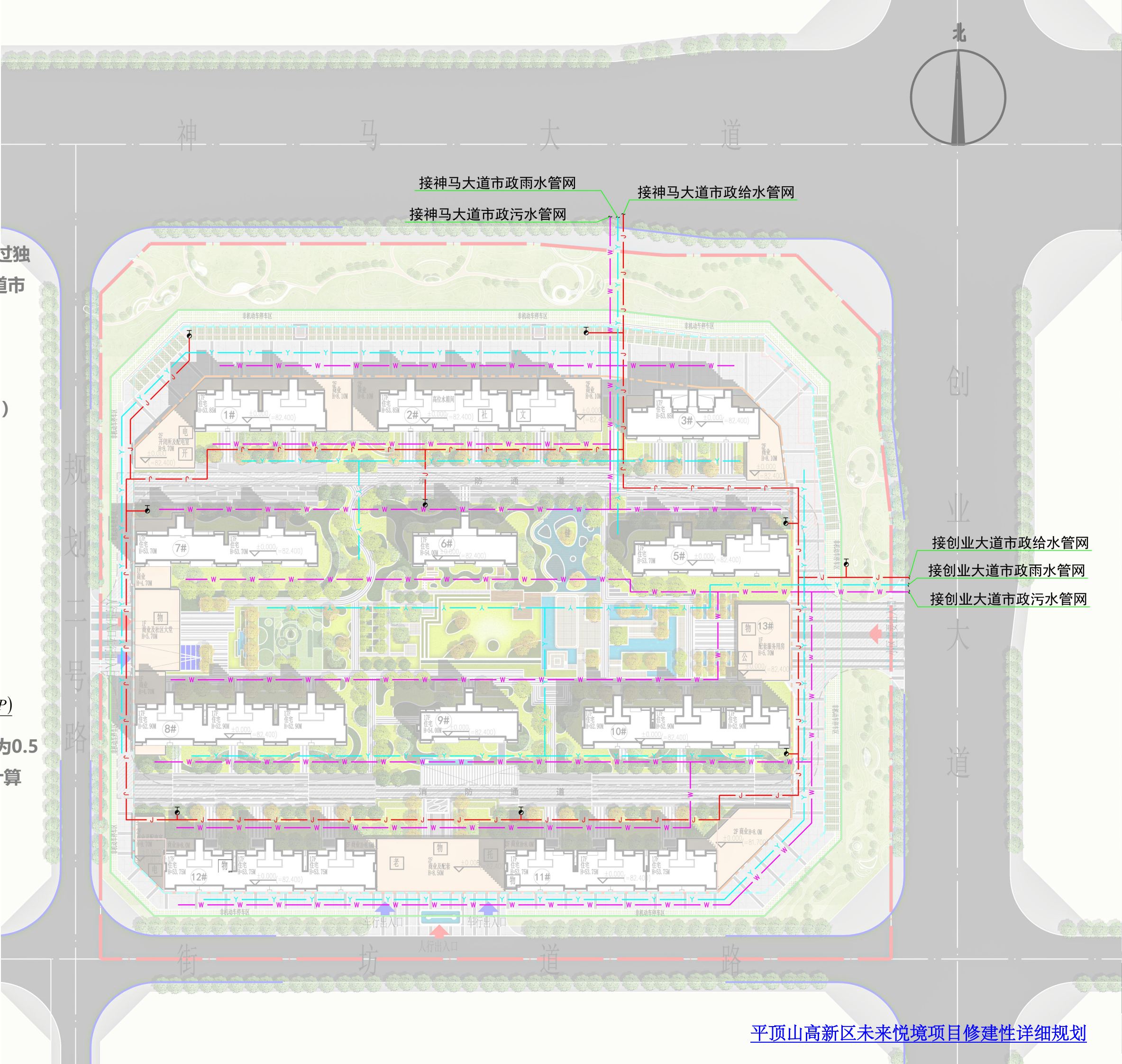
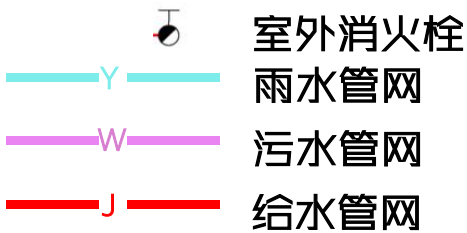
二、消防用水量

- 1) 室外消防用水量：20L/S
- 2) 室内消防用水量：15L/S
- 3) 自喷用水量：40L/S

三、雨水及污水

- 1) 暴雨强度公式： $q = \frac{2793.517 \times (1 + 0.997 \lg P)}{(t + 22.029)^{0.780}}$
- 2) 暴雨重现期5年，小区综合径流系数为0.5
- 3) 最高日排水定额按给水定额的90%计算

时变化系数K=2.5



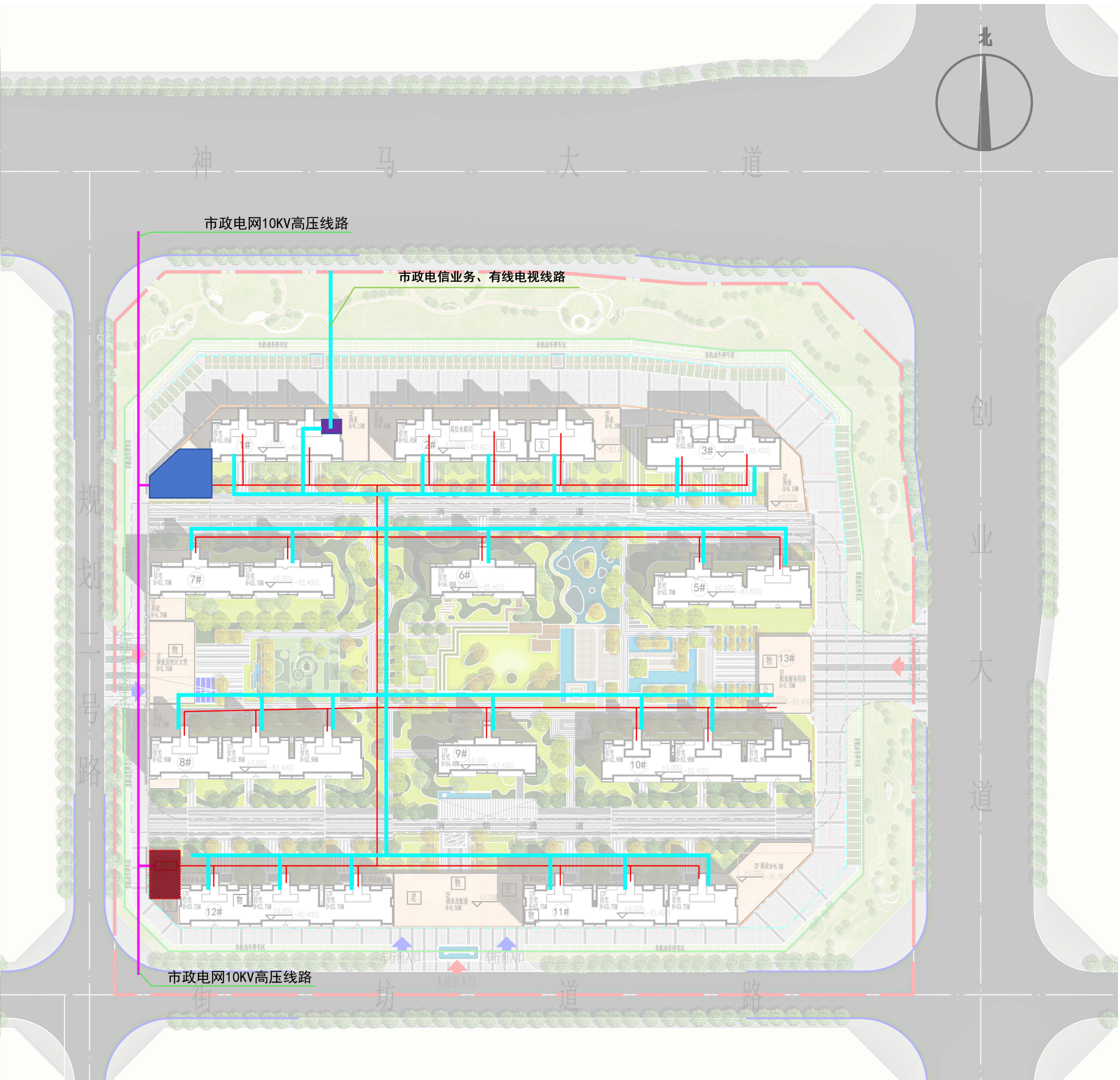
强 弱 电 分 析

Analysis of Strong and Weak Currents

结合周边市政 合理设置管网

- 各建筑物内用电负荷均为低压负荷，供电电压为380/220V。对大容量负荷采用放射式供电，一般小容量负荷采用分区树干式供电。消防用电负荷及电脑管理系统等一级负荷均双电源供电，末端切换。
- 配电干线一般选用阻燃线缆，消防配电干线选用耐火型电缆，配电干线一般在阻燃电缆桥架、电气竖井内明敷。
- 弱电工程包括小区内的宽带网络系统、电话系统、有线电视系统、安保监控系统、可视对讲系统等五个系统。室外埋管敷设，室内通过地下室桥架敷设贯通。

- 弱电机房
- 弱电电缆
- 开闭所
- 配电室
- 高压电缆
- 低压电缆



方案一
实景贴合鸟瞰图
Aerial view



方案一
鸟瞰图
Aerial view



方案一 沿神马大道透视效果图

Perspective rendering of the area along Shenma Avenue



方案一

立面材质

Facade material



橙黄色穿孔板 (防腐)
(CBCC0145 6.9YR7/8)
详见CBCC中国建筑色卡

米白色真石漆
(CBCC 1286 3.8P9/1)
详见CBCC中国建筑色卡

浅蓝灰色LOW-E玻璃
(BL01)

深灰色真石漆
(CBCCN5.25)
详见CBCC中国建筑色卡

中灰色金属百叶
(XC01)