

常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

2026年3月30日

平顶山市国土空间规划委员会 2026 年第一次全体会议原则通过了常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案。

一、项目位置

项目位于卫东区建设路东段北侧、煤泥河东侧。

二、优化背景

常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案经平顶山市自然资源和规划局 2024 年第四次规划和土地管理委员会原则通过。项目规划总用地面积为 73299.12 m², 容积率 2.49, 总建筑面积 216120.01 m², 其中地上建筑面积 183221.70 m², 地下建筑面积 32898.31 m²。本次优化主要为增加及修改配套用房、楼栋层数及户型, 立面也做相应调整。

三、优化内容

(一) 总图调整

1. 新增加养老设施位于 19#楼首层;
2. 托育位于 19#楼首层, 较原修规方案增加 1.18 m²;
3. 优化住宅外立面设计, 保持现代简约风格;
4. 地下车库面积较原修规方案增加 311.61 m², 地下车库轮廓有局部调整。

（二）单体优化内容

1. 12#、15#楼层数调整为 16 层，建筑高度调整为 48.75 米，户型平面调整；

2. 18#、19#楼层数调整为 22 层，建筑高度调整为 66.75 米，户型平面调整；

3. 养老服务用房按新配建标准增加 50.25 m²；

4. 托育服务用房面积调整为 201.92 m²。

（三）指标调整

总建筑面积由 216120.01 m²调整为 216258.63 m²，地上计容面积由 183221.70 m²调整为 183048.71 m²，建筑密度及绿地率也有相应调整。

四、建筑退让间距

规划地上建筑东侧退用地边界红线最近处 14.29 米，北侧退铁路南规划路道路红线最近处 8.50 米，西侧退煤泥河东路道路红线最近处 8.78 米，南侧退建设路道路红线最近处 30.35 米。地下建筑东侧退用地边界红线最近处 11.20 米，北侧退铁路南规划路道路红线最近处 8.50 米，西侧退煤泥

河东路道路红线最近处 5.04 米，南侧退建设路道路红线最近处 32.54 米。

五、建筑风貌与色彩

建筑立面风格整体采用现代简约风格,住宅楼主色调在米白色晶彩石的基础上增加了香槟金色金属铝板和香槟金色金属格栅,取消局部的咖色晶彩石。(建筑色号详见建筑单体材质图)

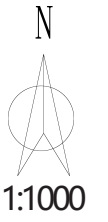
六、优化前与优化后技术指标对比

经济技术指标							
项目	单位	原修规指标	数据(优化后方案)	差值	备注		
建设用地面积	m ²	73299.12	73299.12	-	109.95 亩		
总建筑面积	m ²	216120.01	216258.63	138.61			
地上建筑面积	m ²	183221.70	183048.71	-173.00			
其中	其中	住宅建筑面积	m ²	174309.81	174085.39	-224.43	空中花园投影面积的 50% 计入住宅建筑面积
		商业建筑面积	m ²	3153.93	3153.93	0.00	商业比 1.72%
		幼儿园建筑面积	m ²	3004.99	3004.99	0.00	9 班幼儿园, ≥ 3000 m ²
		公共配套服务设施	m ²	2752.97	2804.40	51.43	
		物业管理用房	m ²	681.71	681.71	0.00	位于 2#楼一层局部、2#楼地下一层局部及 s2#局部
		社区服务用房	m ²	443.55	443.55	0.00	位于 10#楼一层局部
		居家社区养老设施	m ²	443.40	493.65	50.25	新增 50.25 m ² , 位于 19# 一层
		公厕	m ²	102.89	102.89	0.00	位于 s2#楼一层、二层局部
		托育服务设施	m ²	200.74	201.92	1.18	位于 19#一层局部
		开闭所及配电室	m ²	880.68	880.68	0.00	位于 S3#、S5#、S6#楼, 含消防控制室 73.16 m ² , 位于 10#楼一层局部
		地下总建筑面积	m ²	32898.31	33209.92	311.61	
		容积率		2.49	2.49	-	≤ 2.5
		建筑基底面积	m ²	15097.13	14855.02	-242.11	
		建筑密度	%	20.60%	20.27%	-0.33%	控规要求 ≤ 22%
		绿地率	%	35.10%	35.10%	0	控规要求 ≥ 35%
		户数	户	1411	1394	-17	
		人数	人	4515	4455	-60	3.2 人/户
		机动车停车位	辆	1508	1508	0	套型面积 ≤ 130 m ² : 1.0 辆/户; 130 m ² < 套型面积 ≤ 150 m ² : 1.2 辆/户; 套型面积 > 150 m ² : 1.5 辆/户; 商业: 1.0 辆/百平米
其中		地上停车位	辆	141	141	0	
		地下停车位	辆	1367	1367	0	充电车占 20%, 共计 302 辆, 预留了 100% 安装条件
		非机动车停车位	辆	2594	2594	0	住宅: 1.5 辆/户, 配套 3 辆/百平米
其中		地上停车位	辆	1297	1461	164	非机动充电车位 1 辆/户, 共计 1394 辆
		地下停车位	辆	1297	1133	-164	

城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日

常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

总平面图



图例

- 用地边界
- 绿化控制线
- 地下建筑控制线
- 地下车库轮廓线
- 地上建筑控制线
- 15.05m 尺寸标注
- ▶ 小区出入口
- ▼ 建筑出入口
- X# 建筑轮廓线



经济技术指标						
项目		单位	数据 (优化后方案)	备注		
建设用地面积		m ²	73299.12	109.95亩		
总建筑面积		m ²	216258.63			
地上建筑面积		m ²	183048.71			
其中	其中	住宅建筑面积	m ²	174085.39	空中花园投影面积的50%计入住宅建筑面积	
		商业建筑面积	m ²	3153.93	商业比1.72%	
		幼儿园建筑面积	m ²	3004.99	9班幼儿园, ≥3000m ²	
		公共配套服务设施	m ²	2804.40		
		其中	物业管理用房	m ²	681.71	位于2#楼一层局部、2#楼地下一层局部及s2#局部
			社区服务用房	m ²	443.55	位于10#楼一层局部
			居家社区养老设施	m ²	493.65	新增50.25m ² , 位于19#一层
			公厕	m ²	102.89	位于s2#楼一层、二层局部
			托育服务设施	m ²	201.92	位于19#一层局部
		其中	开闭所及配电室	m ²	880.68	位于S3#、S5#、S6#楼, 含消防控制室73.16m ² , 位于10#楼一层局部
地下总建筑面积	m ²		33209.92			
容积率			2.49	≤2.5		
建筑基底面积		m ²	14855.02			
建筑密度		%	20.27%	控规要求≤22%		
绿地率		%	35.10%	控规要求≥35%		
户数		户	1394			
人数		人	4461	3.2人/户		
机动车停车位		辆	1508	套型面积≤130m ² :1.0辆/户 130m ² < 套型面积≤150m ² :1.2辆/户 套型面积 > 150m ² : 1.5辆/户 商业:1.0辆/百平米		
其中	地上停车位	辆	141			
	地下停车位	辆	1367	充电车占20%, 共计302辆, 预留了100%安装条件		
非机动车停车位		辆	2594	住宅: 1.5辆/户, 配套3辆/百平米		
其中	地上停车位	辆	1461	非机动充电车位1辆/户, 共计1394辆		
	地下停车位	辆	1133			

城乡规划编制出图专用章

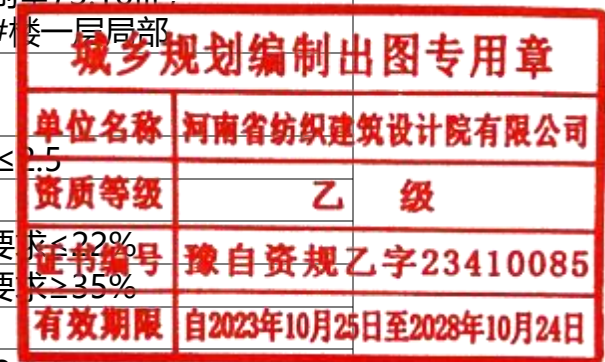
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙 级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日



常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

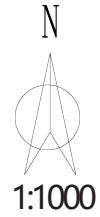
技术指标对比表

经济技术指标								
项目		单位	原修规指标	数据 (优化后方案)	差值	备注		
建设用地面积		m ²	73299.12	73299.12	-	109.95亩		
总建筑面积		m ²	216120.01	216258.63	138.61			
其中	地上建筑面积		m ²	183221.70	183048.71	-173.00		
	其中	住宅建筑面积	m ²	174309.81	174085.39	-224.43	空中花园投影面积的50%计入住宅建筑面积	
		商业建筑面积	m ²	3153.93	3153.93	0.00	商业比1.72%	
		幼儿园建筑面积	m ²	3004.99	3004.99	0.00	9班幼儿园, ≥3000m ²	
		公共配套服务设施	m ²	2752.97	2804.40	51.43		
		其中	物业管理用房	m ²	681.71	681.71	0.00	位于2#楼一层局部、2#楼地下一层局部及s2#楼局部
			社区服务用房	m ²	443.55	443.55	0.00	位于10#楼一层局部
			居家社区养老设施	m ²	443.40	493.65	50.25	新增50.25m ² , 位于19#一层
			公厕	m ²	102.89	102.89	0.00	位于s2#楼一层、二层局部
	托育服务设施		m ²	200.74	201.92	1.18	位于19#一层局部	
	开闭所及配电室	m ²	880.68	880.68	0.00	位于S3#、S5#、S6#楼, 含消防控制室73.16m ² , 位于10#楼一层局部		
	地下总建筑面积		m ²	32898.31	33209.92	311.61		
容积率			2.49	2.49	-	≤2.5		
建筑基底面积		m ²	15097.13	14855.02	-242.11			
建筑密度		%	20.60%	20.27%	-0.33%	控规要求≤22%		
绿地率		%	35.10%	35.10%	0	控规要求≥35%		
户数		户	1411	1394	-17			
人数		人	4515	4455	-60	3.2人/户		
机动车停车位		辆	1508	1508	0	套型面积≤130m ² :1.0辆/户 130m ² < 套型面积≤150m ² :1.2辆/户 套型面积 > 150m ² : 1.5辆/户 商业:1.0辆/百平米		
其中	地上停车位		辆	141	141	0		
	地下停车位		辆	1367	1367	0	充电车占20%, 共计302辆, 预留了100%安装条件	
非机动车停车位		辆	2594	2594	0	住宅: 1.5辆/户, 配套3辆/百平米		
其中	地上停车位		辆	1297	1461	164	非机动充电车位1辆/户, 共计1394辆	
	地下停车位		辆	1297	1133	-164		


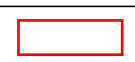

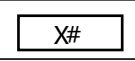



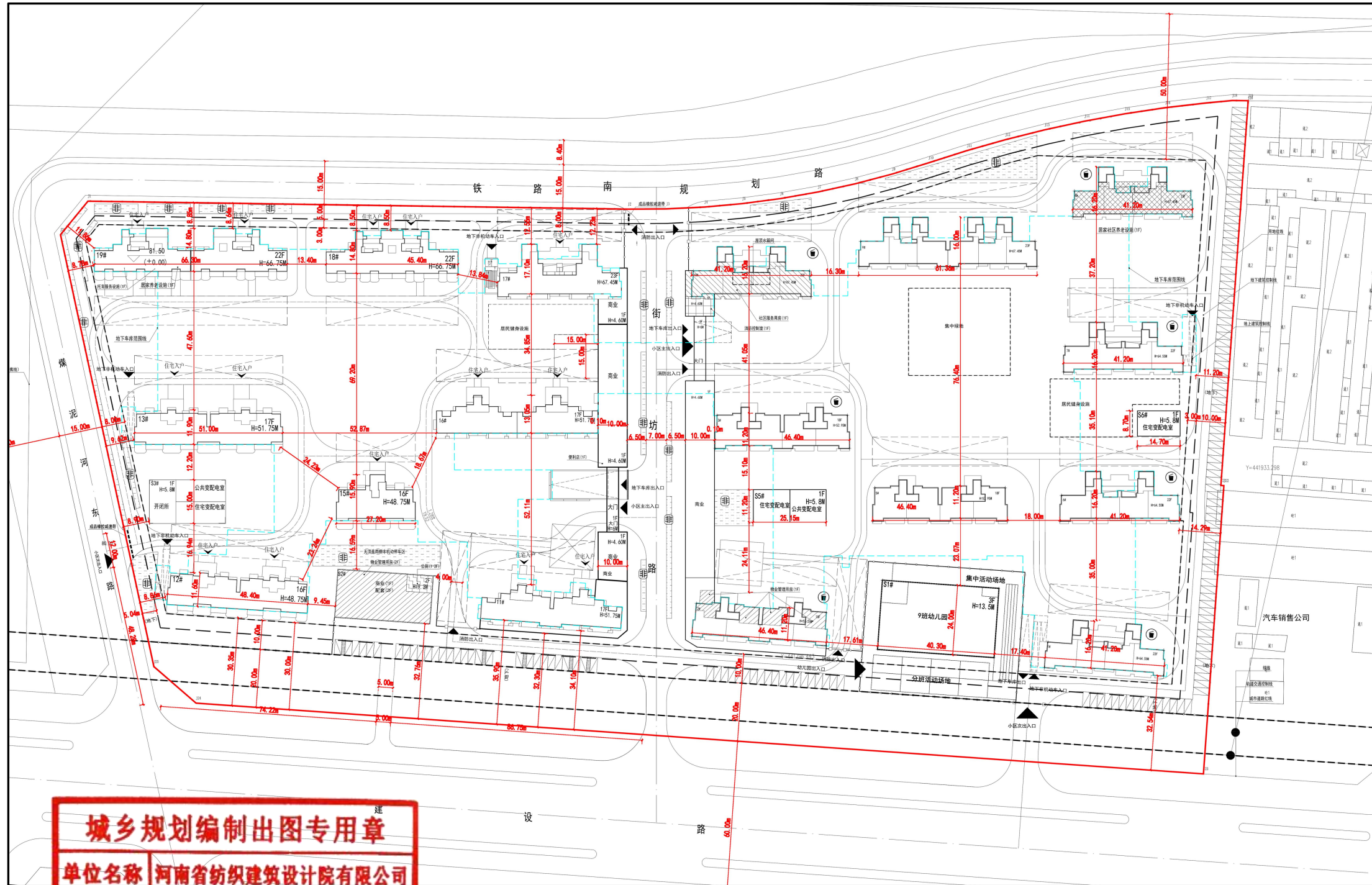
常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

尺寸定位图

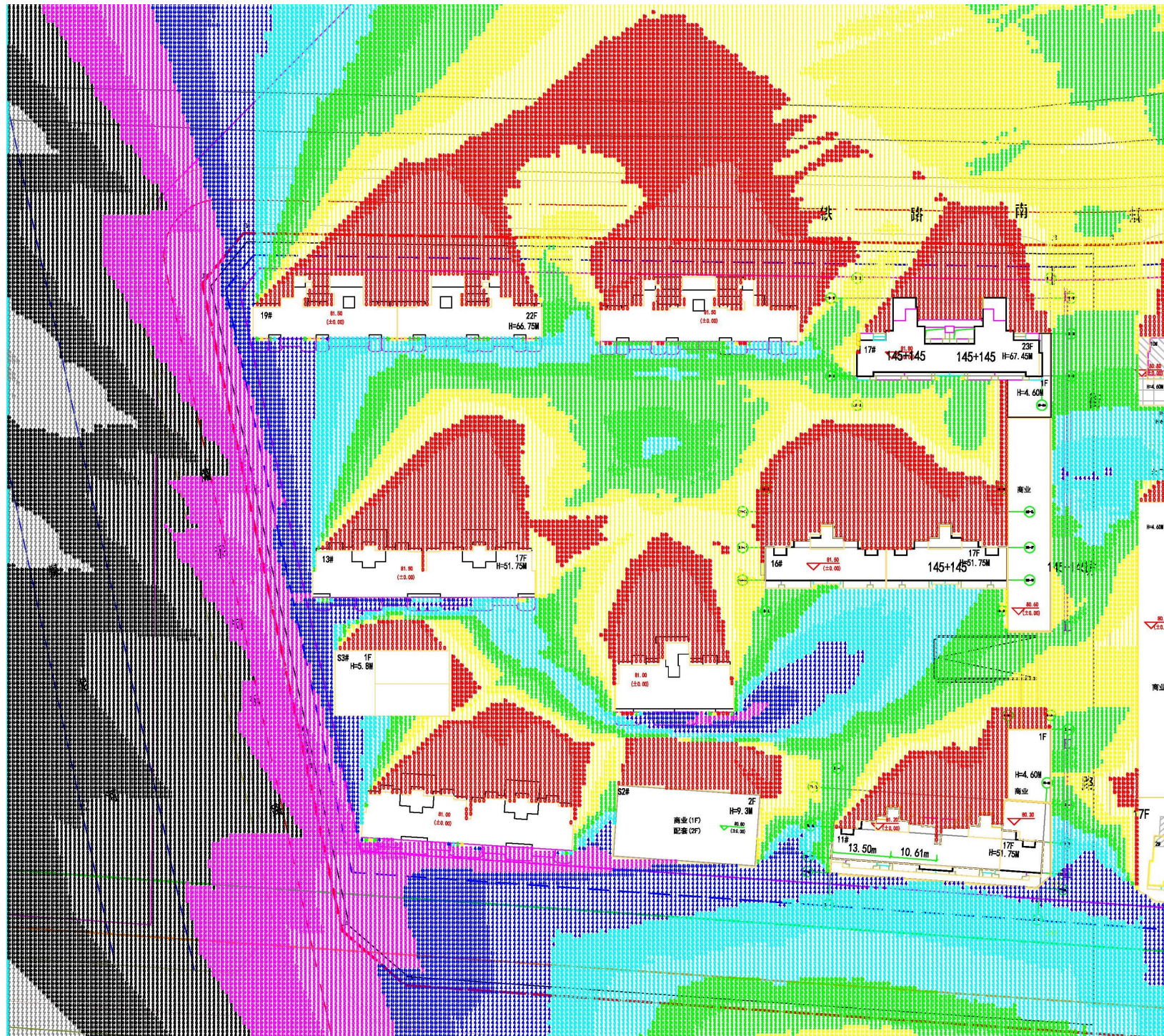


图例:

-  尺寸标注
-  用地红线
-  小区出入口
-  建筑轮廓线
-  地下车库轮廓线



城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日



建筑日照分析说明：

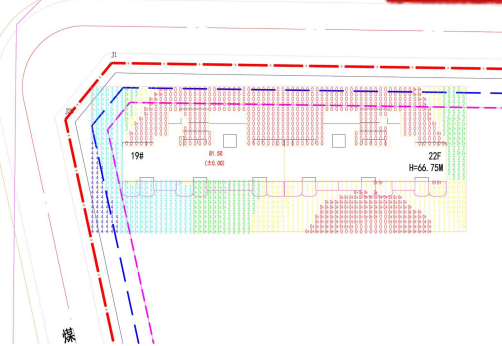
依据：

1. 《民用建筑通用规范》GB55037-2022。
2. 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180- 2018版)。
3. 《住宅项目规范》GB 55038-2025。
4. 《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014。
5. 计算时间有效带：大寒日8时至16时，冬至日9 时至15时。
6. 计算软件：天正日照分析软件。

结论：

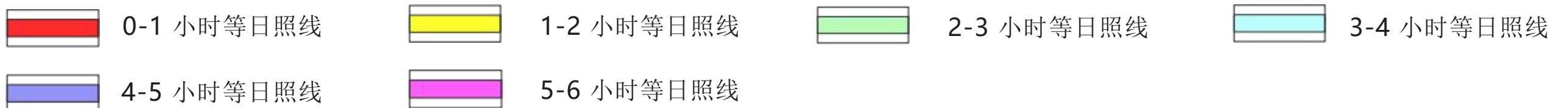
住宅日照满足大寒日不小于2小时的日照要求，居家养老设施满足冬至日2小时的日照要求，托育生活用房满足冬至日3小时的日照要求。
日照结果真实有效，如有虚假，
本公司承担一切后果。

城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙 级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日



托育、养老服务设施冬至日日日照图

图例：



常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

优化后鸟瞰图



城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日

常绿东风宸苑修建性详细规划优化方案

建筑单体材质图

香槟金色金属铝板—0192 6.3YR7/4
(CBCC中国建筑色号)

香槟金色金属格栅—0192 6.3YR7/4
(CBCC中国建筑色号)

香槟金色金属铝板—0192 6.3YR7/4
(CBCC中国建筑色号)

米白色晶彩石—1361 9.4R9/1
(CBCC中国建筑色号)

LOW-E双中空超白玻璃

米白色晶彩石—1361 9.4R9/1
(CBCC中国建筑色号)

咖色铁艺栏杆—1034 3.1Y3/1
(CBCC中国建筑色号)



城乡规划编制出图专用章

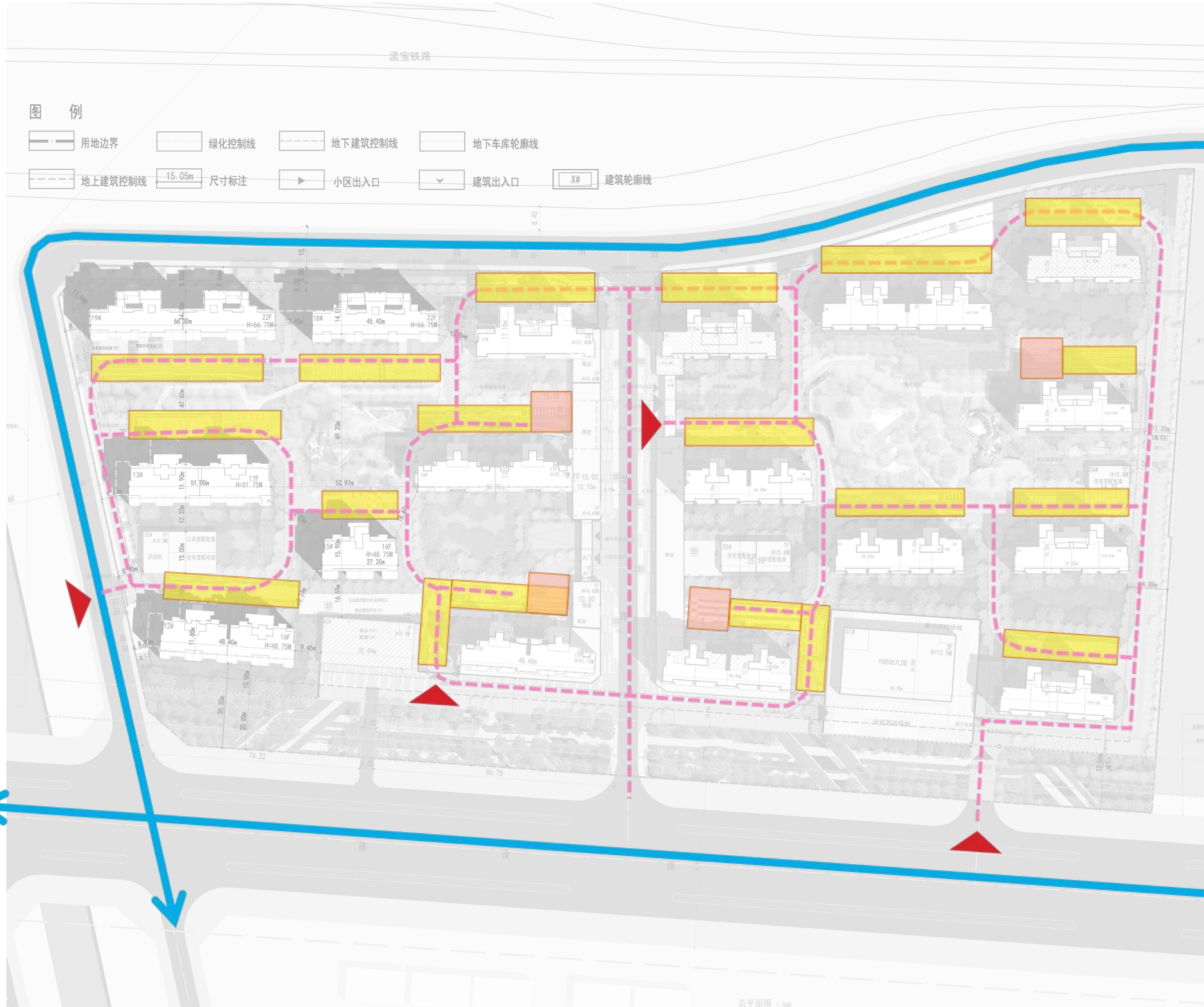
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日



城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日






图例:

- 污水管线
- 热力管线
- 污水管线
- 给水管线
- 电力管线



城乡规划编制出图专用章	
单位名称	河南省纺织建筑设计院有限公司
资质等级	乙级
证书编号	豫自资规乙字23410085
有效期限	自2023年10月25日至2028年10月24日

图例:

-  城市道路
-  消防道路
-  消防登高场地
-  消防出入口
-  消防回车场地