

平顶山市国土空间规划委员会纪要 平国空规会纪〔2026〕1号 附件9

常绿北宸上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北宸上苑修建性详细规划优化方案。

一、项目位置

项目规划用地位于平顶山市新华区平安大道与稻香沟西路交叉口西北侧。

二、优化背景

常绿北宸上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 年第二次业务审查会原则通过。为提高业主住房舒适度，响应国家建设好房子的战略导向，本次优化主要为增加及修改配套用房，调整楼栋层数、户型及建筑外立面。

三、优化内容

（一）总图调整

1. 配电室的位置从 5 号楼北侧移到 7 号楼北侧；
2. 新增加养老设施位于 5#楼西单元首层；
3. 托育位于 5#楼首层，较原修规方案增加 22.26 m²；
4. 优化住宅外立面设计，保持现代简约风格。

（二）单体优化内容

1. 5#、6#楼层数调整为 24 层，建筑高度调整为 75.45 米，户型平面调整；

2. 7#楼层数调整为 25 层，建筑高度调整为 78.55 米，户型平面调整；

3. 养老服务用房按新配建标准增加 45.24 m²；

4. 托育服务用房面积调整为 223.04 m²；

5. 配电室面积调整为 217.38 m²。

（三）指标调整

总建筑面积由 281440.86 m²调整为 281157.06 m²；地上计容面积由 223439.39 m²调整为 223071.01 m²，建筑密度及绿地率也有相应调整。

四、建筑退让间距

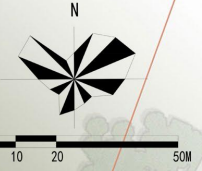
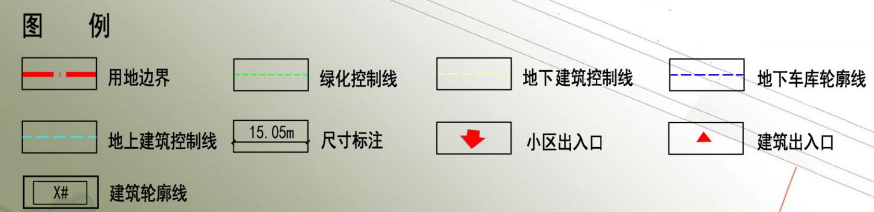
规划地上建筑东侧退用地边界红线最近处 7.50 米，北侧退乐武路道路红线最近处 25.00 米，西侧退规划路道路红线最近处 5.07 米，南侧退平安大道道路红线最近处 35.06 米。地下建筑东侧退用地边界红线最近处 5.66 米，北侧退乐武路道路红线最近处 25.00 米，西侧退规划路道路红线最近处 5.07 米，南侧退平安大道道路红线最近处 44.73 米。

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 | 原修规指标 | 数据（优化后方案） | 差值 | 单位 | 备注 | |
| 建设用地面积 | 79814.37 | 79814.37 | 0 | m ² | 119.72 亩 | |
| 总建筑面积 | 281440.86 | 281157.06 | -283.8 | m ² | 空中花园投影面积 50%计入建筑面积 | |
| 地上总建筑面积 | 223973.77 | 223689.97 | -283.8 | m ² | | |
| 地上计容总建筑面积 | 223439.39 | 223071.01 | -368.38 | m ² | | |
| 其中 其中 其中 其中 | 住宅建筑面积 | 212660.53 | 212224.65 | -435.88 | m ² | |
| | 商业建筑面积 | 4244.62 | 4244.62 | 0 | m ² | 含超市 727.6 m ² （40 m ² /百户） |
| | 配套服务设施 | 6534.24 | 6601.74 | 67.5 | m ² | |
| | 幼儿园 | 3303.90 | 3303.90 | 0 | m ² | ≥ 3300 m ² |
| | 养老服务用房 | 580.49 | 625.73 | 45.24 | m ² | 35 m ² /百户且 ≥ 350 m ² |
| | 物业管理 | 850.58 | 850.58 | 0 | m ² | 物业用房总建筑面积：1061.38 m ² ，地上部分不小于物业用房建筑面积的 80% |
| | 社区办公服务用房 | 579.19 | 579.19 | 0 | m ² | 30 m ² /百户；且 ≥ 300 m ² |
| | 文化活动站 | 300.56 | 300.56 | 0 | m ² | ≥ 300 m ² |
| | 托育服务用房 | 200.78 | 223.04 | 22.26 | m ² | ≥ 200 m ² |
| | 垃圾中转站 | 201.60 | 201.60 | 0 | m ² | ≥ 200 m ² |
| | 开闭所 | 142.25 | 142.25 | 0 | m ² | |
| | 其他 | 374.89 | 374.89 | 0 | m ² | |
| | 地上不计容建筑面积（配电室） | 534.38 | 618.96 | 84.58 | m ² | |
| | 地下总建筑面积 | 57467.09 | 57467.09 | 0 | m ² | |
| 容积率 | 2.799 | 2.795 | -0.005 | | ≤ 2.8 | |
| 建筑基底面积 | 14753.24 | 14688.51 | -64.73 | m ² | | |
| 建筑密度 | 18.48% | 18.40% | -0.08% | % | ≤ 22% | |
| 绿地率 | 36.93% | 36.93% | 0.00% | % | ≤ 35% | |
| 户数 | 1819 | 1750 | -69 | 户 | | |
| 人数 | 5821 | 5600 | -221 | 人 | | |
| 机动车停车位 | 2031 | 2031 | 0 | 辆 | 住宅套型面积 ≤ 130 m ² 的 1 辆/户、130 m ² < 套型面积 ≤ 150 m ² 的 1.2 辆/户、套型面积 > 150 m ² 的 1.5 辆/户；商业 1 辆/100 m ² | |
| 其中 | 地上停车位 | 181 | 181 | 0 | 辆 | 地面不大于总户数的 10% |
| | 地下停车位 | 1850 | 1850 | 0 | 辆 | 充电车位占比 20%，共计 407 辆，预留了 100%安装条件 |
| 非机动车停车位 | 3696 | 3696 | 0 | 辆 | 住宅 1.5 辆/户、商业 3 辆/100 m ² | |
| 其中 | 地上停车位 | 2071 | 2071 | 0 | 辆 | 非机动充电车位 1 辆/户，共计 1750 辆，位于地上 |
| | 地下停车位 | 1625 | 1625 | 0 | 辆 | |



| | |
|--------------------|--------------------------|
| 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 |

总平面图 1:800

| 经济技术指标 | | | |
|-----------------|-----------|----------------|--|
| 项目 | 数据 | 单位 | 备注 |
| 建设用地面积 | 79814.37 | m ² | 119.72亩 |
| 总建筑面积 | 281157.06 | m ² | |
| 地上总建筑面积 | 223689.97 | m ² | |
| 地上计容总建筑面积 | 223071.01 | m ² | |
| 其中 | | | |
| 其中 | | | |
| 其中 | | | |
| 住宅建筑面积 | 212224.65 | m ² | |
| 商业建筑面积 | 4244.62 | m ² | 含超市727.6m ² (40 m ² /百户) |
| 配套服务设施 | 6601.74 | m ² | |
| 幼儿园 | 3303.90 | m ² | ≥3300 m ² |
| 养老服务用房 | 625.73 | m ² | 35 m ² /百户且≥350 m ² |
| 物业管理 | 850.58 | m ² | 物业用房总建筑面积: 1061.38 m ² , 地上部分不小于物业用房建筑面积的80% |
| 社区办公服务用房 | 579.19 | m ² | 30 m ² /百户; 且≥300 m ² |
| 文化活动站 | 300.56 | m ² | ≥300 m ² |
| 托育服务用房 | 223.04 | m ² | ≥200 m ² |
| 垃圾中转站 | 201.60 | m ² | ≥200 m ² |
| 开闭所 | 142.25 | m ² | |
| 其他 | 374.89 | m ² | |
| 地上不计容建筑面积 (配电室) | 618.96 | m ² | |
| 地下总建筑面积 | 57467.09 | m ² | |
| 容积率 | 2.795 | | ≤2.8 |
| 建筑基底面积 | 14688.51 | m ² | |
| 建筑密度 | 18.40% | % | ≤22% |
| 绿地率 | 36.93% | % | ≤35% |
| 户数 | 1750 | 户 | |
| 人数 | 5600 | 人 | |
| 机动车停车位 | 2031 | 辆 | 住宅套型面积≤130 m ² 的1辆/户、130m ² <套型面积≤150 m ² 的1.2辆/户、套型面积>150m ² 的1.5辆/户;商业1辆/100m ² |
| 其中 | | | |
| 地上停车位 | 181 | 辆 | 地面不大于总户数的10% |
| 地下停车位 | 1850 | 辆 | 充电车位占比20%, 共计407辆, 预留了100%安装条件 |
| 非机动车停车位 | 3696 | 辆 | 住宅1.5辆/户、商业3辆/100m ² |
| 其中 | | | |
| 地上停车位 | 2071 | 辆 | 非机动充电车位1辆/户, 共计1750辆, 位于地上 |
| 地下停车位 | 1625 | 辆 | |



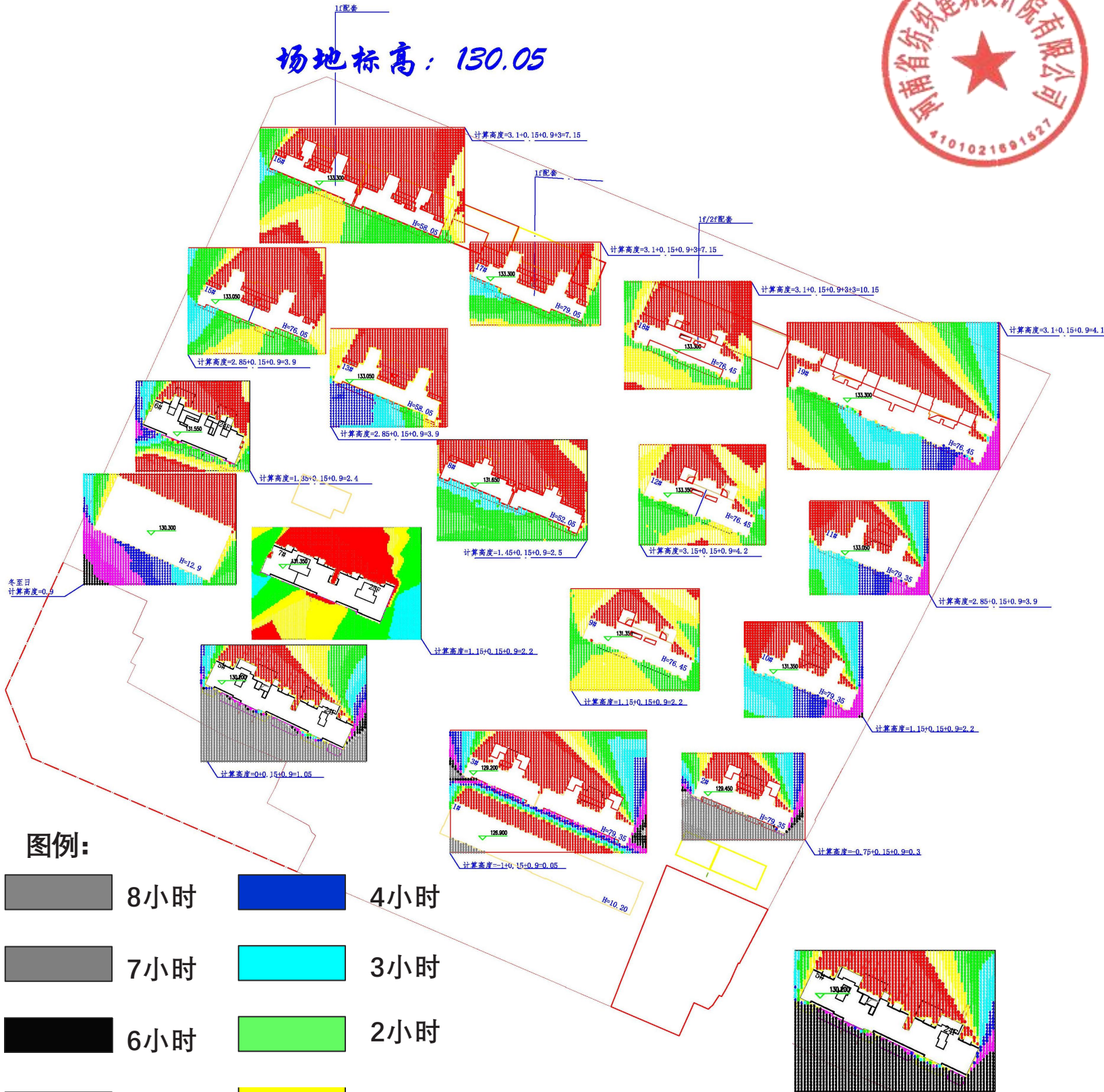
| 城乡规划编制出图专用章 | |
|-------------|--------------------------|
| 单位名称 | 河南省纺织建筑设计院有限公司 |
| 资质等级 | 乙级 |
| 证书编号 | 豫自资规乙字23410085 |
| 有效期限 | 自2023年10月25日至2028年10月24日 |

| 经济技术指标 | | | | | | | | | | |
|---------|-----------|------------|--------|----------------|--|--------------------------------|-----------|---------|----------------|---|
| 项目 | 原修规指标 | 数据 (优化后方案) | 差值 | 单位 | 备注 | | | | | |
| 建设用地面积 | 79814.37 | 79814.37 | 0 | m ² | 119.72亩 | | | | | |
| 总建筑面积 | 281440.86 | 281157.06 | -283.8 | m ² | 空中花园投影面积50%计入建筑面积 | | | | | |
| 其中 | 其中 | 其中 | 其中 | 其中 | 地上总建筑面积 | 223973.77 | 223689.97 | -283.8 | m ² | |
| | | | | | 地上计容总建筑面积 | 223439.39 | 223071.01 | -368.38 | m ² | |
| | | | | | 住宅建筑面积 | 212660.53 | 212224.65 | -435.88 | m ² | |
| | | | | | 商业建筑面积 | 4244.62 | 4244.62 | 0 | m ² | 含超市727.6m ² (40 m ² /百户) |
| | | | | | 配套服务设施 | 6534.24 | 6601.74 | 67.5 | m ² | |
| | | | | | 幼儿园 | 3303.90 | 3303.90 | 0 | m ² | ≥3300 m ² |
| | | | | | 养老服务用房 | 580.49 | 625.73 | 45.24 | m ² | 35 m ² /百户且≥350 m ² |
| | | | | | 物业管理 | 850.58 | 850.58 | 0 | m ² | 物业用房总建筑面积: 1061.38 m ² , 地上部分不小于物业用房建筑面积的80% |
| | | | | | 社区办公服务用房 | 579.19 | 579.19 | 0 | m ² | 30 m ² /百户; 且≥300 m ² |
| | | | | | 文化活动站 | 300.56 | 300.56 | 0 | m ² | ≥300 m ² |
| | | | | | 托育服务用房 | 200.78 | 223.04 | 22.26 | m ² | ≥200 m ² |
| | | | | | 垃圾中转站 | 201.60 | 201.60 | 0 | m ² | ≥200 m ² |
| | | | | | 开闭所 | 142.25 | 142.25 | 0 | m ² | |
| | | | | | 其他 | 374.89 | 374.89 | 0 | m ² | |
| | | | | | 地上不计容建筑面积 (配电室) | 534.38 | 618.96 | 84.58 | m ² | |
| 地下总建筑面积 | 57467.09 | 57467.09 | 0 | m ² | | | | | | |
| 容积率 | 2.799 | 2.795 | -0.005 | | ≤2.8 | | | | | |
| 建筑基底面积 | 14753.24 | 14688.51 | -64.73 | m ² | | | | | | |
| 建筑密度 | 18.48% | 18.40% | -0.08% | % | ≤22% | | | | | |
| 绿地率 | 36.93% | 36.93% | 0.00% | % | ≤35% | | | | | |
| 户数 | 1819 | 1750 | -69 | 户 | | | | | | |
| 人数 | 5821 | 5600 | -221 | 人 | | | | | | |
| 机动车停车位 | 2031 | 2031 | 0 | 辆 | 住宅套型面积≤130 m ² 的1辆/户、130m ² <套型面积≤150 m ² 的1.2辆/户、套型面积>150m ² 的1.5辆/户;商业1辆/100m ² | | | | | |
| 其中 | 地上停车位 | 181 | 181 | 0 | 辆 | 地面不大于总户数的10% | | | | |
| | 地下停车位 | 1850 | 1850 | 0 | 辆 | 充电车位占比20%, 共计407辆, 预留了100%安装条件 | | | | |
| 非机动车停车位 | 3696 | 3696 | 0 | 辆 | 住宅1.5辆/户、商业3辆/100m ² | | | | | |
| 其中 | 地上停车位 | 2071 | 2071 | 0 | 辆 | 非机动充电车位1辆/户, 共计1750辆, 位于地上 | | | | |
| | 地下停车位 | 1625 | 1625 | 0 | 辆 | | | | | |





场地标高: 130.05



日照分析说明:

- 1、应用软件: 天正建筑日照
- 2、日照标准: 住宅应满足大寒日不少于2小时日照标准;
托育点应满足冬至日不少于3小时日照标准。

3、分析参数

地理位置: 河南省平顶山市

经纬度: 东经113度17分, 北纬33度43分

测试日期: 2001年大寒日; 2001年冬至日

有效时间: 大寒日: 8: 00-16: 00

冬至日: 9: 00-15: 00

测试高度: 各测试对象室内地坪标高以上0.9米处。

分析结论: 规划用地范围内所有住宅均满足

大寒日不少于2小时日照标准;

托育点满足冬至日不少于3小时日照标准。

1, 受甲方委托日照分析内容是本项目中拟建住宅及周围地块日照情况

2, 分析结果: 规划用地分析范围内所有住宅均满足大寒日不少于2小时的日照标准; 托育服务设施用房及幼儿园冬至日不小于3小时的日照标准; 养老服务设施老年人用房部分满足冬至日不小于2小时的日照标准。

3, 因场地存在高差关系, 为了方便计算, 本次日照计算高程统一绝对高程计算。具体日照分析成果见附图

承诺

日照计算成果真实合法有效, 如有虚假, 我司设计单位愿承担一切法律责任。

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照图

常绿北宸上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 |



常绿北宸上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)

浅灰色晶彩石—1705 N6.25/1.6
(CBCC中国建筑色号)

玻璃栏板—钢化玻璃+金属扶手

米白色晶彩石—1361 9.4R9/1
(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：

- 暖通管道
- 室外给水管道
- 室外雨水管道
- 室外污水管道



| 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