

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7

平顶山市新华区保障性租赁住房建设项目(一期)梧桐栖苑
修建性详细规划

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平顶山市新华区保障性租赁住房建设项目(一期)梧桐栖苑修建性详细规划。

一、用地位置

项目位于平顶山市新华区龙门大道以东、创新路以北(新华区西吴庄 A-02-01 地块)。

二、规划内容

A-02-01 地块用地性质为二类居住用地 (R2)，共规划 3 栋 16 层住宅(12#楼、13#楼、14#楼)、3 栋 15 层住宅(9#楼、10#楼、11#楼)、8 栋 10 层住宅(1#楼-8#楼)、1 栋 3 层幼儿园(地块东南角)。总建筑面积 119450.00 平方米，其中地上总建筑面积 90450.00 平方米，地下总建筑面积 29000.00 平方米。

项目配套商业网点 7835.00 平方米，位于地块北侧、西侧和南侧；社区服务用房 380 平方米，位于 12#楼三层；物业管理用房 480.00 平方米，位于 12#二层；养老设施服务用房 350 平方米，位于商业网点一、二层，消防控制室 55.00 平方米，位于 12#楼一层；开闭所、高低压变配电室 400.00 平方米，位于商业网点一层。

三、交通及消防

本项目在北侧规划二路和南侧创新路均设置出入口。出入口中间为人行通道，北侧出入口东侧为地下车库出入口，

南侧出入口两侧为地下车库出入口。

出入口及停车设置基地内部采用外环道路，消防车道宽度 4m，转弯半径 9m，部分端部设置 12x12 米消防回车场地，满足消防疏散要求及行车要求，平时车辆经基地出入口可直接进入地库，采用人车分流交通组织。

四、建筑外立面材质与色彩

本项目的建筑立面风格以中式和现代风格为主；以素雅、明快为基调，中低艳度色调为点缀色，外墙采用石材、真石漆等较高质感的立面装饰材料。

五、建筑退界距离

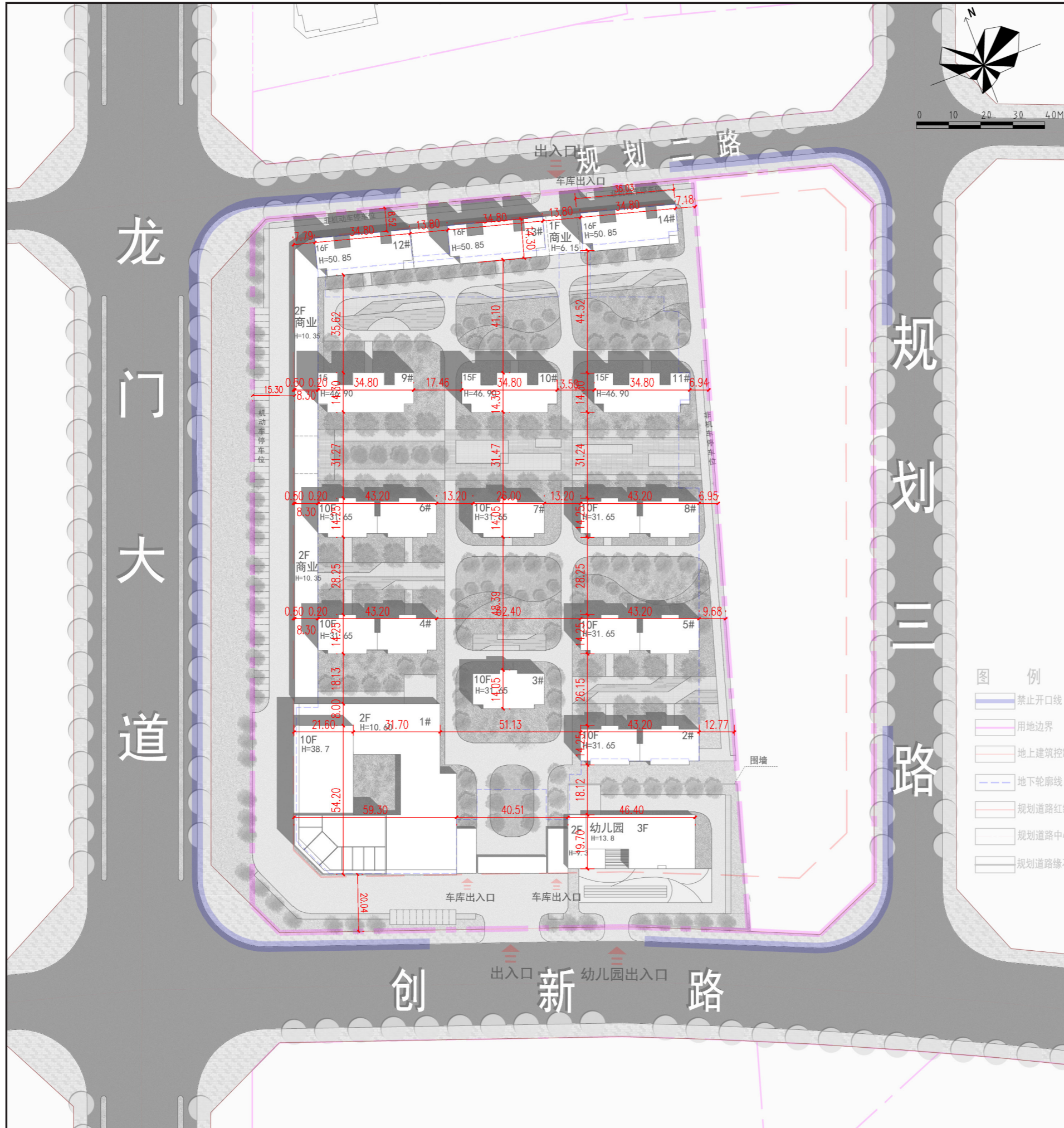
A-02-01 地块地上建筑物退东侧用地边界最近处 6.94 米，退南侧创新路道路红线最近处 20.04 米，退西侧龙门大道道路红线最近处 30.30 米，退北侧规划二路道路红线最近处 8.52 米。

六、经济技术指标

经济技术指标				
	项目名称	数值	单位	备注
1	用地面积	45352.53	m ²	68.03亩
2	总建筑面积	119450.00	m ²	
	计容建筑面积	90450.00	m ²	
	住宅建筑面积	78050.00	m ²	
	商业网点建筑面积	7835.00	m ²	商业占比8.7%，控规要求≤10%
	公共配套面积	1210.00	m ²	
	社区服务用房	380.00	m ²	
	物业管理用房	480.00	m ²	≥4% 总建筑面积
	养老设施服务用房	350.00	m ²	
	幼儿园	2350.00	m ²	幼儿园占地面积3361平方米，控规要求幼儿园建筑面积≥1800平方米 其中托育用房253平方米、活动场地742平方米
	消防控制室	55.00	m ²	
	开闭所、高低压变配电室	400.00	m ²	
	车库出入口及门卫	550.00	m ²	
地下不计容建筑面积	29000.00	m ²		
3	容积率	1.99	/	
4	建筑密度	29.70%	/	
5	绿地率	35.01%	/	
6	总户数	938	户	销售型住宅240户，保障性住宅698户 (70平米户型522户公寓式户型176户)
7	机动车停车位	696	辆	政策保障性住房0.5辆/户 套型建筑面积≤130平米，1辆/户 (大于130平米小于150平米户型，1.2辆/户) 商业及配套1辆/100m ² 幼儿园4辆/百师生 其中充电车位140个，非充电车位556个 充电车位占比20%，要求≥20%
	地上停车位	69	辆	
	地下停车位	627	辆	
8	非机动车停车位	2049	辆	保障性住房2辆/户 商业3辆/100平米 住宅1.5辆/户 幼儿园10辆/百师生 其中充电车位1025个，非充电车位1024个 充电车位占比50%，要求≥50%
	地上停车位	705	辆	
	地下停车位	1344	辆	



经济技术指标				
项目名称	数值	单位	备注	
1	用地面积	45352.53	m ² 68.03亩	
2	总建筑面积	119450.00	m ²	
	计容建筑面积	90450.00	m ²	
	住宅建筑面积	78050.00	m ²	
	商业网点建筑面积	7835.00	m ²	商业占比8.7%，控规要求≤10%
	公共配套面积	1210.00	m ²	
	社区服务用房	380.00	m ²	
	物业管理用房	480.00	m ²	≥4‰ 总建筑面积
	养老设施服务用房	350.00	m ²	
	幼儿园	2350.00	m ²	幼儿园占地3361平方米，控规要求幼儿园建筑面积≥1800平方米 其中托育用房253平方米，活动场地742平方米
	消防控制室	55.00	m ²	
	开闭所、高低压变配电室	400.00	m ²	
车库出入口及门卫	550.00	m ²		
地下不计容建筑面积	29000.00	m ²		
3	容积率	1.99	/	
4	建筑密度	29.70%	/	
5	绿地率	35.01%	/	
6	总户数	938	户	销售型住宅240户，保障性住宅698户 (70平米户型522户公寓式户型176户)
7	机动车停车位	696	辆	政策保障性住房0.5辆/户 套型建筑面积≤130平米，1辆/户 (大于130平米小于150平米户型，1.2辆/户) 商业及配套1辆/100m ² 幼儿园4辆/百师生 其中充电车位140个，非充电车位556个 充电车位占比20%，要求≥20%
	地上停车位	69	辆	
	地下停车位	627	辆	
8	非机动车停车位	2049	辆	保障性住房2辆/户 商业3辆/100平米 住宅1.5辆/户 幼儿园10辆/百师生 其中充电车位1025个，非充电车位1024个 充电车位占比50%，要求≥50%
	地上停车位	705	辆	
	地下停车位	1344	辆	



标注尺寸均为一层墙体外墙皮尺寸，单位为米制单位，优先退路退线退距。







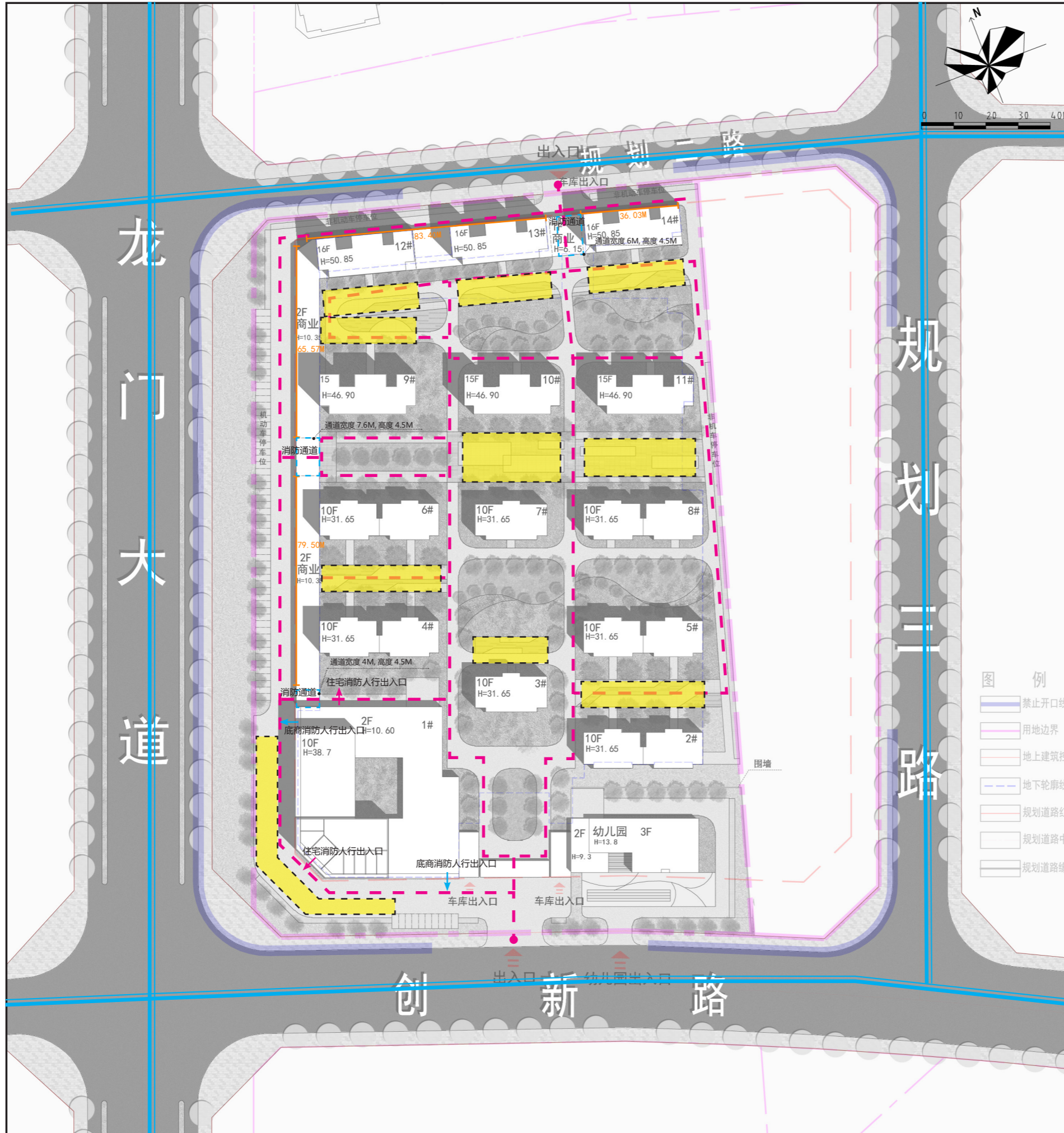
灰白色真石漆
CBCC0471 1.3P9/1

蓝灰色真石漆
CBCC0493 6.9PB5.5/5.2

蓝灰色真石漆
CBCC0493 6.9PB5.5/5.2

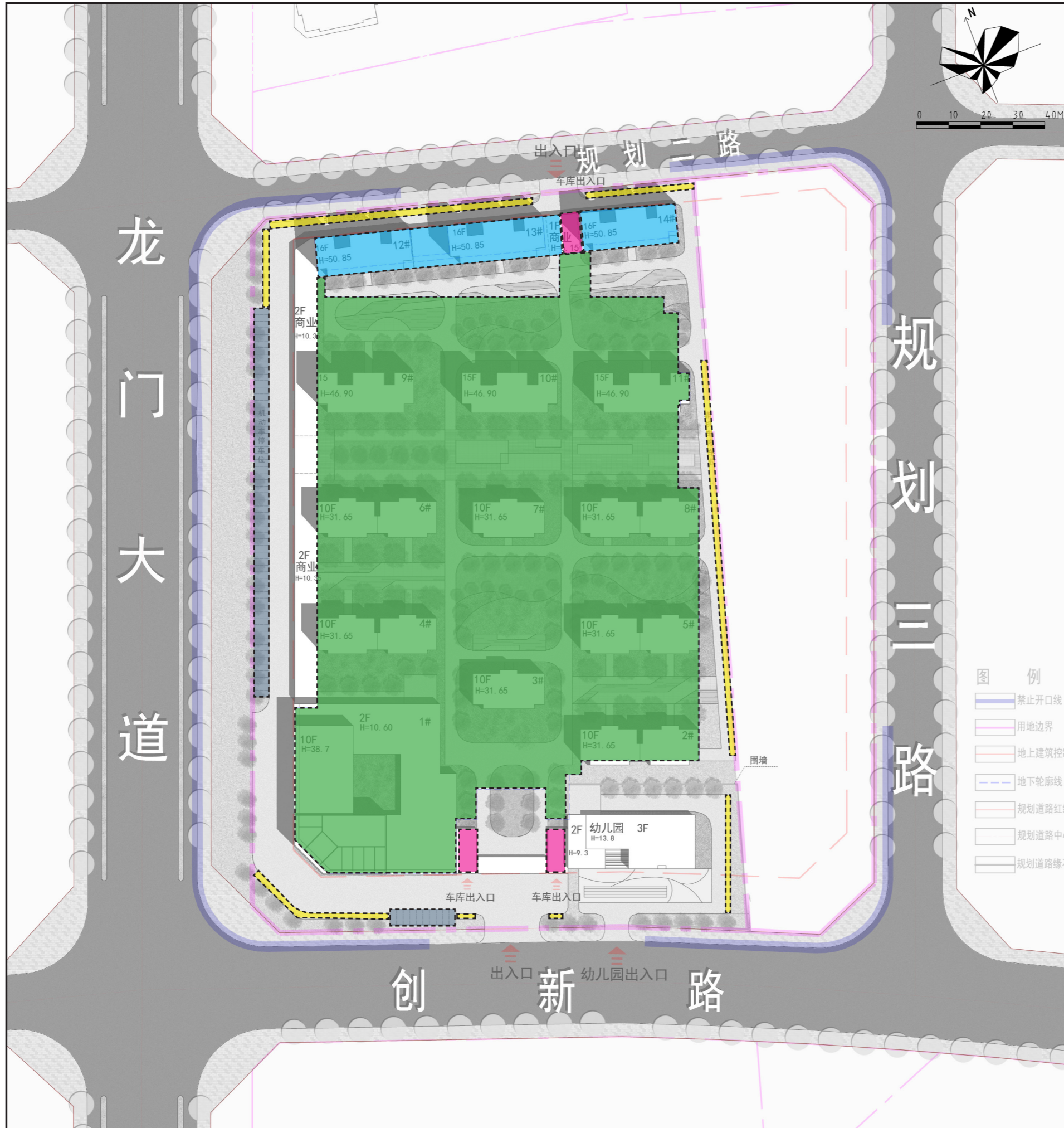
灰白色真石漆
CBCC0471 1.3P9/1

黑色铁艺栏杆
CBCC N2.5 1261



消防扑救面距离建筑 5-10 米，扑救面宽度不小于 10 米，所有消防通道宽度均大于 4 米，消防转弯半径不小于 9 米，满足规范要求。

沿街商业消防出入口之间长度均不大于 150m，满足建筑设计防火规范 GB50016-2014（2018 年版）7.1.1 要求。



- 地下车库出入口
- 地下机动车停车区域
- 地下非机动车停车区域
- 地上机动车停车区域
- 地上非机动车停车区域



图例

- J-生活给水管
- 室外消火栓
- Y-雨水管
- W-污水管
- 化粪池
- GCS-弱电综合布线
- 380V-380V交流低压线路
- 10kV-10kV高压线路
- 弱电机房

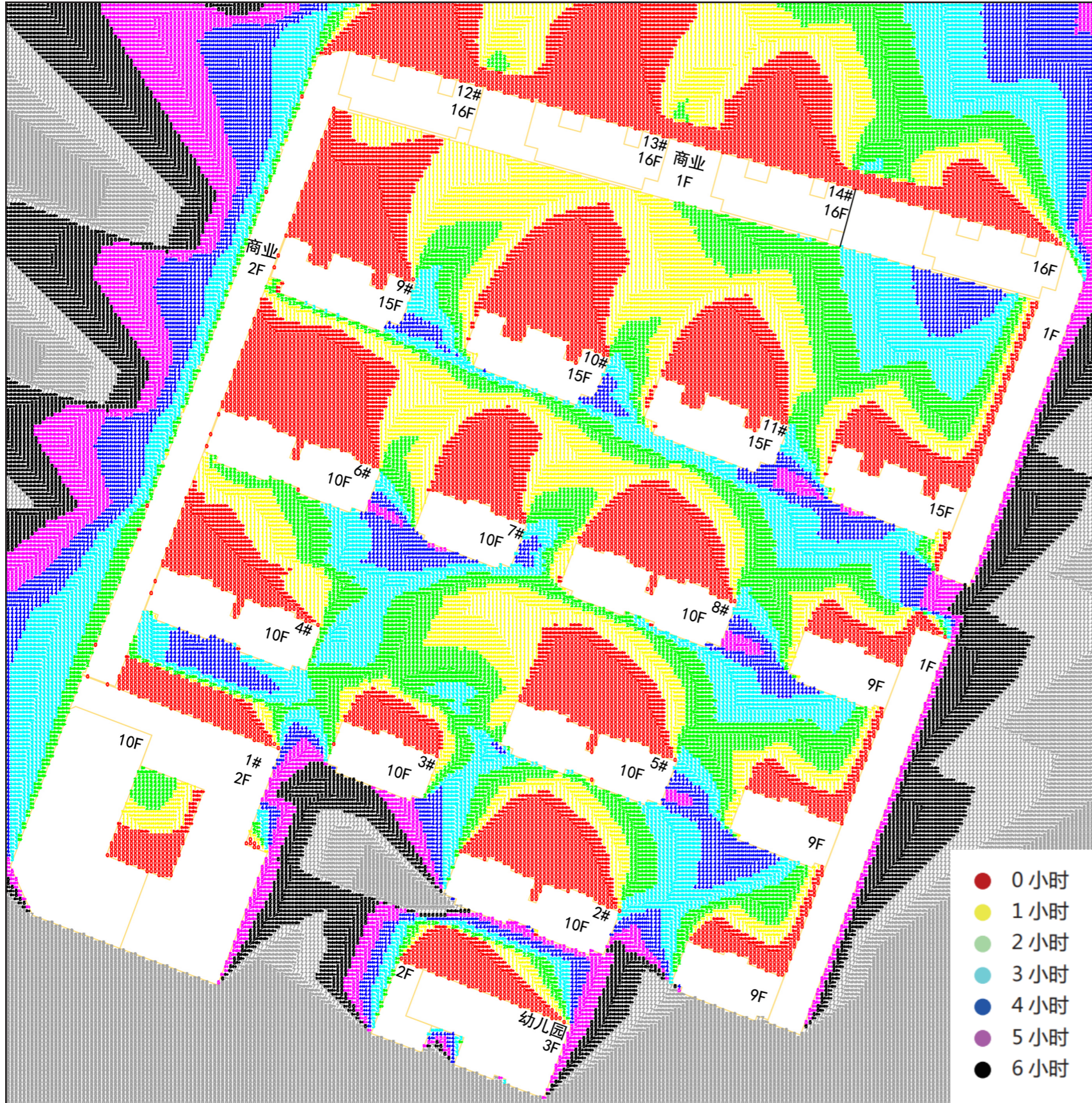
采暖管道名称编号表

编号	图例	名称
1		采暖热水供水管
2		采暖热水回水管

图例

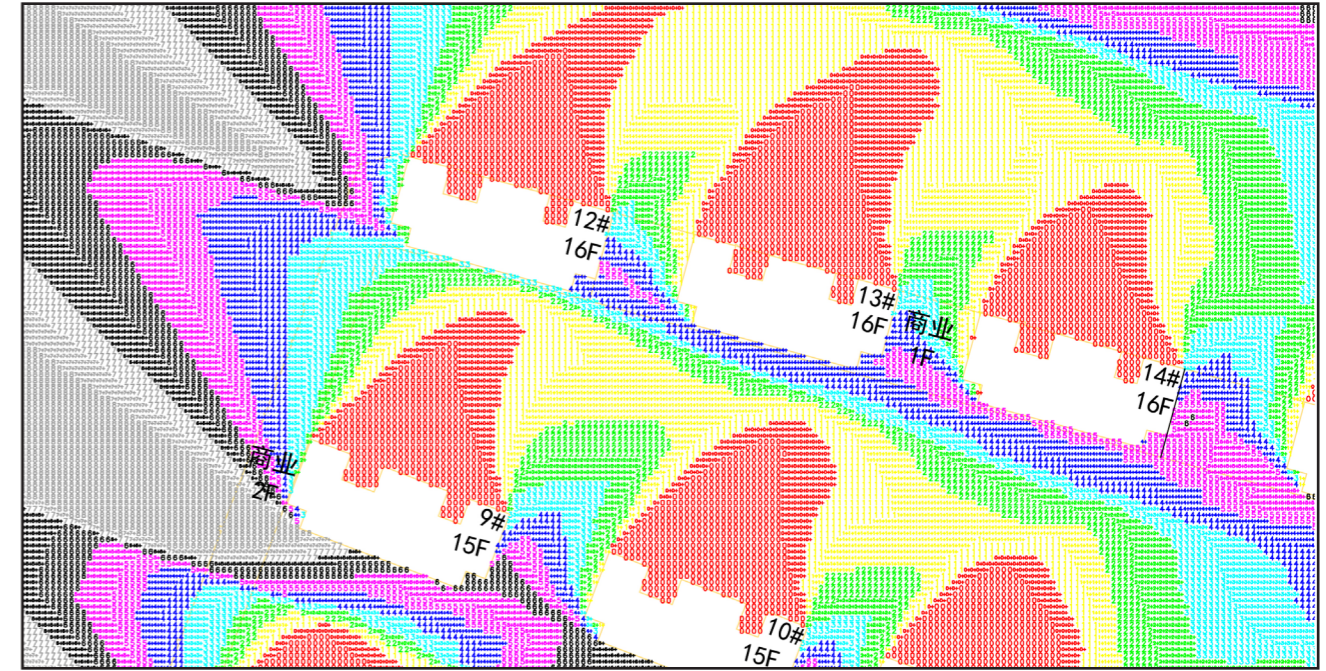
- 禁止开口线
- 用地边界
- 地上建筑控制
- 地下轮廓线
- 规划道路红线
- 规划道路中心
- 规划道路绿石

住宅日照分析

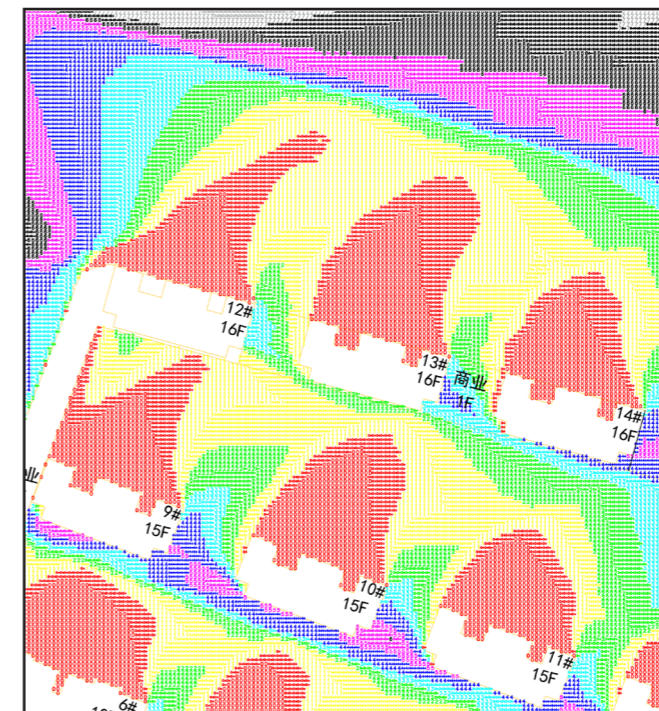


起算高度 1 层窗台, 大寒日 8:00-16:00

日照真实性承诺: 本公司对日照分析结果真实性、合法性和有效性做出承诺, 如有虚假, 本公司承担一切法律后果。



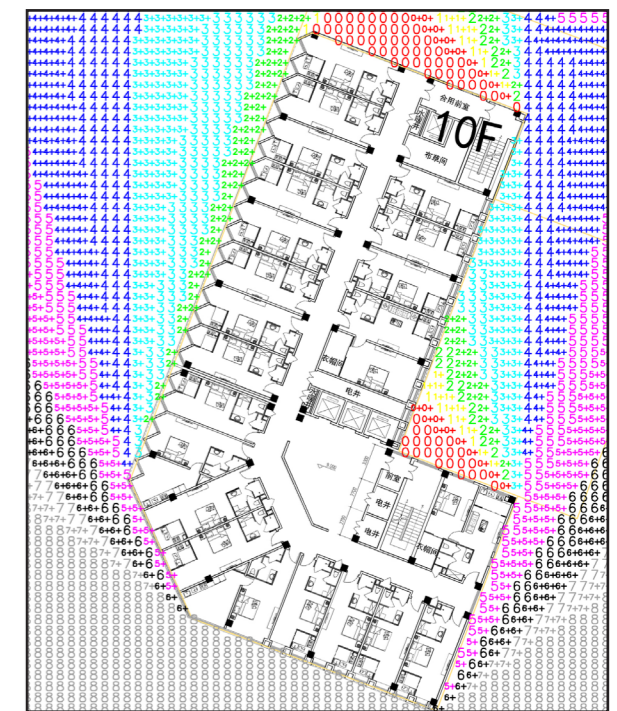
12# 起算高度 4 层窗台 (1 层为商业网点, 2-3 层为物业、社区服务用房), 大寒日 8:00-16:00



13# 起算高度 2 层窗台 (1 层为商业网点), 大寒日 8:00-16:00

测试软件: 天正日照分析软件

结论: 住宅均满足大寒日 2 个小时及以上日照标准



1# 起算高度 3 层窗台 (1-2 层为商业网点), 大寒日 8:00-16:00

测试软件: 天正日照分析软件

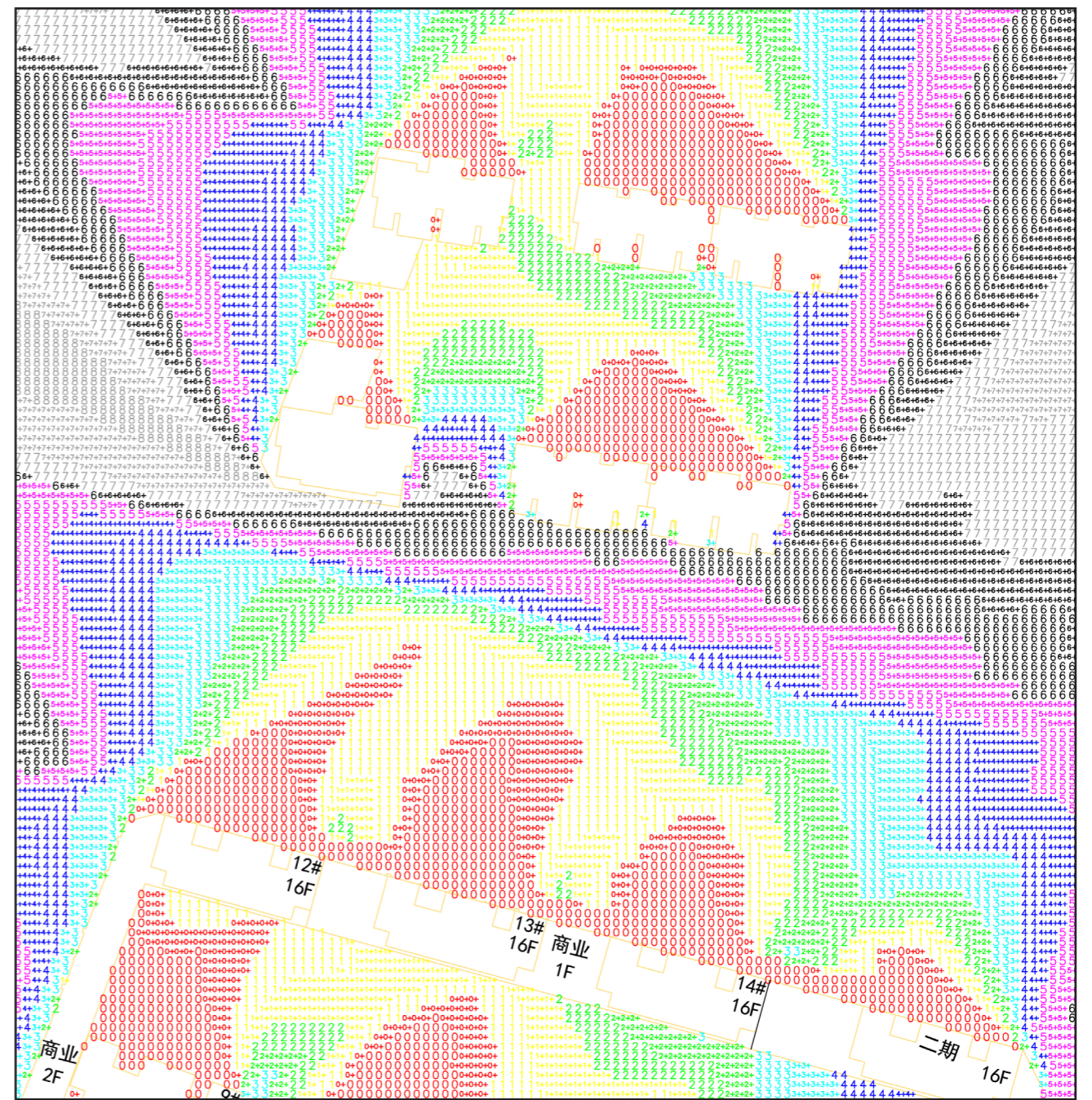
结论: 住宅均满足大寒日 2 个小时及以上日照标准

养老服务用房日照分析



起算高度1层窗台，冬至日9:00-15:00
 测试软件：天正日照分析软件
 结论：养老服务用房满足冬至日2小时日照标准。

周边建筑影响日照分析



起算高度1层窗台，大寒日8:00-16:00
 测试软件：天正日照分析软件
 结论：北侧西吴庄安置小区住宅均满足大寒日2个小时及以上日照标准，本项目对北侧住宅无影响。

日照真实性承诺：本公司对日照分析结果真实性、合法性和有效性做出承诺，如有虚假，本公司承担一切法律后果。