

## 海棠缦华修建性详细规划

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海棠缦华修建性详细规划。

## 一、项目位置

本项目位于平顶山市湛河区，东至经九路，南临湛南路，北邻湛河。

## 二、前期概况

### 1、建设单位

平顶山市源昌置业有限公司

### 2、地块基本情况

F-01 地块用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），用地面积 35465.07 平方米；主要控制指标为：容积率不大于 2.5，建筑密度不大于 22%，绿地率不小于 35%，建筑高度不大于 54 米，兼容商业比例不小于 8%且不大于 10%。

### 3、用地手续办理情况

建设单位已于 2026 年 3 月 26 日办理了该地块的不动产权证书，证书编号为：豫（2026）平顶山市不动产权第 0013769 号。

## 三、规划内容

### 1、规划布局及建设内容

项目场地规划架空平台及局部地下 1 层，在架空平台上规划 14 栋 17 层高层住宅，其中 1#楼、2#楼、3#楼底层局部架空 1 层，层高 6.6 米，7#楼、8#楼、9#楼、10#楼底层局部架空 1 层，层高 3.5 米，架空空间共计 1119.31 平方米。项目总用地面积 35465.07 平方米（约

53.20 亩)，总建筑面积 119425.05 平方米，地上建筑面积 111018.51 平方米，地下建筑面积 8406.54 平方米，计容建筑面积 88222.02 平方米。

## 2、配套设施用房位置

物业管理用房建筑面积 364.33 平方米，位于 7#楼架空平台以上首层；社区商业网点建筑面积 50 平方米，位于 8#楼架空平台以上首层；社区养老服务设施建筑面积 350 平方米，位于 9#楼架空平台以上首层；托育服务用房建筑面积 200 平方米，位于 10#楼架空平台以上首层；社区服务用房建筑面积 300 平方米，文化活动站建筑面积 250 平方米，位于架空平台以下 1#楼下。商业建筑面积 7080.29 平方米，占比 8.00%。

## 3、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，整个小区无围墙，共设置四处主要出入口，其中：东侧沿着经九路设置小区主出入口，作为小区人行主通道，同时并行设置小区车库出入口连接架空车库；南侧沿湛南路中段设置小区车库出入口连接架空车库，同时并行设置楼电梯使人行可到达小区内部；南侧沿湛南路西段设置小区消防出入口通过消防坡道连接小区内部消防道路；北侧设置消防出入口通过消防坡道连接小区内部消防通道。

## 4、建筑退距

高层住宅建筑退北侧用地红线 10.40 米，架空平台退北侧用地红线 10.00 米；高层住宅建筑退南侧用地红线 5.11 米，架空平台退南

侧用地红线 5.11 米；高层住宅建筑退西侧用地红线 7.57 米，架空平台退西侧用地红线 7.50 米；高层住宅建筑退东侧道路红线 10.30 米，架空平台退东侧道路红线 10.04 米。建筑退让用地红线及建筑间距均符合国家规范及省市相关规定。地下建筑充分考虑了停车、防灾减灾等需要。

#### **四、建筑风貌及色彩**

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。结合第五代住宅空中庭院与观景露台的创新布局，让建筑形体如花瓣次第舒展、向上绽放，兼具竖向张力与自然诗意。简洁、大气，同时也兼顾有建筑的节能降耗环保要求。建筑外立面以玫瑰金金属铝板及太空灰铝板相结合，体现现代感与时尚感。

#### **五、主要技术经济指标**

地块经济技术指标							
项目	数量	单位	备注				
总建设用地面积	35465.07	m <sup>2</sup>	约53.20亩				
总建筑面积	119425.05	m <sup>2</sup>					
其中	其中	地上总建筑面积	111018.51 m <sup>2</sup>				
		其中	地上计容建筑面积	88222.02 m <sup>2</sup>			
			其中	住宅计容建筑面积	79456.51 m <sup>2</sup>		
				公共配套计容建筑面积	1514.33 m <sup>2</sup>		
				其中	社区服务用房	300.00 m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /百户, 且≥300m <sup>2</sup>
					文化活动站	250.00 m <sup>2</sup>	≥250m <sup>2</sup>
				物业管理用房	364.33 m <sup>2</sup>	两万平方米以下的, 物业管理用房面积不低于八十平方米; 超过两万平方米至二十万平方米部分, 按照千分之四的比例配置;	
				社区养老服务设施	350.00 m <sup>2</sup>	≥35m <sup>2</sup> /百户, 且≥350m <sup>2</sup>	
				托育服务用房	200.00 m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>	
				社区商业网点	50.00 m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup>	
			商业计容建筑面积	7080.29 m <sup>2</sup>	占比≥8%, 且≤10%		
		出地面楼梯间及风井计容面积	170.89 m <sup>2</sup>				
		地上不计容建筑面积	22796.49 m <sup>2</sup>				
		其中	架空平台业主共享活动空间	2239.23 m <sup>2</sup>			
			架空平台车库及其他	18582.42 m <sup>2</sup>			
			首层架空空间	1119.31 m <sup>2</sup>			
			屋顶机房层	855.53 m <sup>2</sup>			
地下建筑面积	8406.54	m <sup>2</sup>					
建筑基底面积	7359.85	m <sup>2</sup>					
建筑密度	20.75	%	≤22%				
容积率	2.49	-	≤2.5				
绿地面积	12417.78	m <sup>2</sup>					
集中绿地面积	1080.00	m <sup>2</sup>	≥0.5m <sup>2</sup> /人, 宽度>8m				
绿地率	35.01	%	≥35%				
住宅总户数	556	户					
规划人数	1779	人	居住街坊0.1~0.3万人				
垃圾收集点	9	处	服务半径70米				
访客停车位	16	辆	位于地面, 不计入配建车位数量				
机动车总停车位	789	辆	套型面积≤130m <sup>2</sup> , 按照1.0个/户; 130m <sup>2</sup> <套型面积≤150m <sup>2</sup> , 按照1.2个/户; 套型面积>150m <sup>2</sup> , 按照1.5个/户; 各类配套设施按照1.0个/100m <sup>2</sup> ; 同步配建充电车位≥总车位数量的20%, 且100%预留充电桩安装条件				
其中	地面机动车停车位	30		辆			
	架空平台机动车停车位	659		辆			
	地下机动车停车位	100	辆				
非机动车停车位	1100	辆	住宅按照1.5个/户 各类配套按照3.0个/100m <sup>2</sup> 充电非机动车停车位≥50%				
其中	地面非机动车停车位	850		辆			
	架空平台非机动车停车位	250		辆			
	地下非机动车停车位	0	辆				



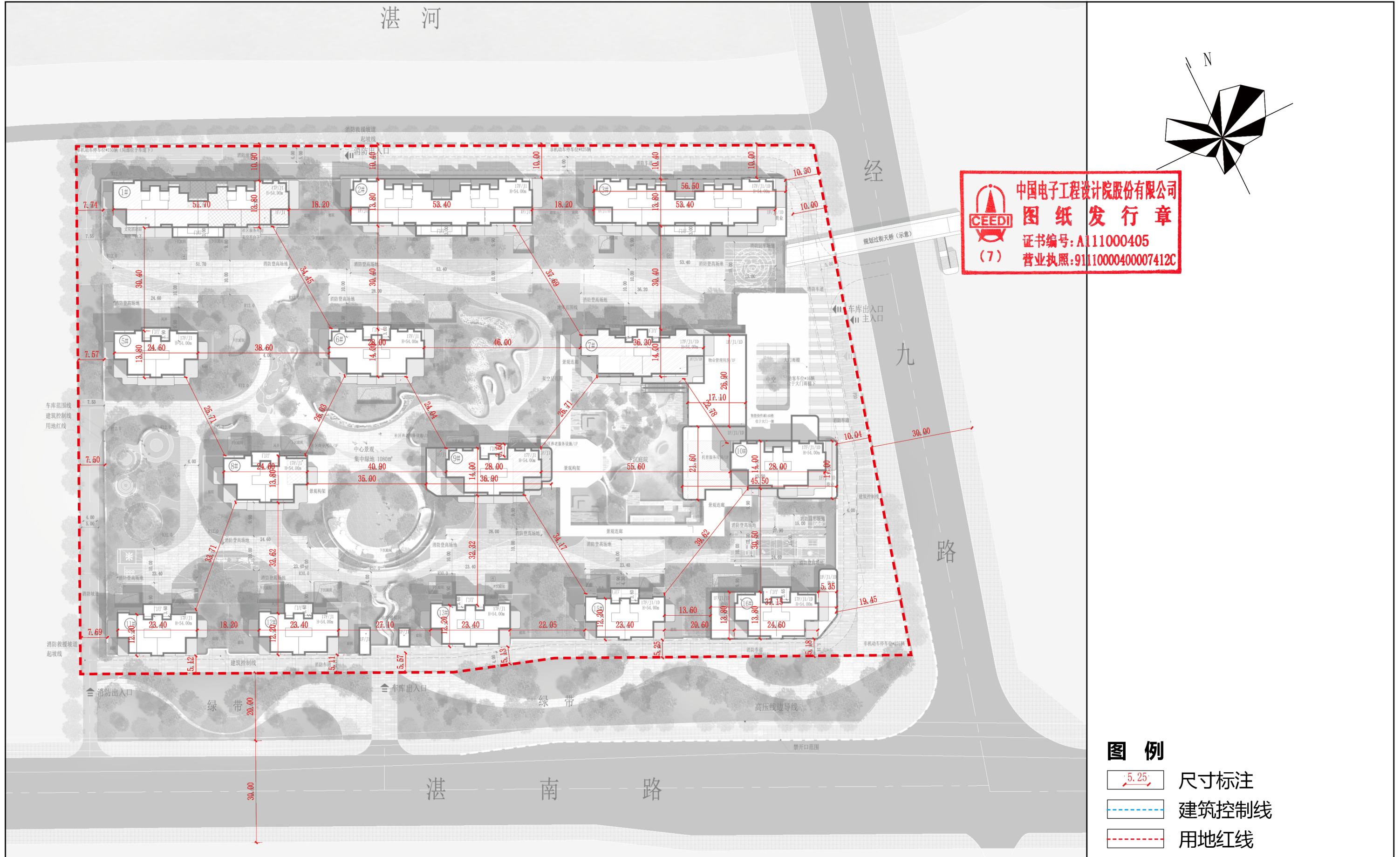
地块经济技术指标		单位	备注
项目	数量	单位	备注
总建设用地面积	35465.07	m <sup>2</sup>	约53.20亩
总建筑面积	119425.05	m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积	111018.51	m <sup>2</sup>	
地上计容建筑面积	88222.02	m <sup>2</sup>	
住宅计容建筑面积	79456.51	m <sup>2</sup>	
公共配套计容建筑面积	1514.33	m <sup>2</sup>	
其中			
社区服务用房	300.00	m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /百户, 且≥300m <sup>2</sup>
文化活动站	250.00	m <sup>2</sup>	≥250m <sup>2</sup>
物业管理用房	364.33	m <sup>2</sup>	两万平方米以下的, 物业管理用房面积不低于八十平方米; 超过两万平方至二十万平方部分, 按照千分之四的比例配置;
社区养老服务设施	350.00	m <sup>2</sup>	≥35m <sup>2</sup> /百户, 且≥350m <sup>2</sup>
托育服务用房	200.00	m <sup>2</sup>	≥200m <sup>2</sup>
社区商业网点	50.00	m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> -100m <sup>2</sup>
商业计容建筑面积	7080.29	m <sup>2</sup>	占比≥8%, 且≤10%
出地面楼梯间及风井计容面积	170.89	m <sup>2</sup>	
地上不计容建筑面积	22796.49	m <sup>2</sup>	
架空平台业主共享活动空间	2239.23	m <sup>2</sup>	
架空平台车库及其他	18582.42	m <sup>2</sup>	
其中			
首层架空空间	1119.31	m <sup>2</sup>	
屋顶机房层	855.53	m <sup>2</sup>	
地下建筑面积	8406.54	m <sup>2</sup>	
建筑基底面积	7359.85	m <sup>2</sup>	
建筑密度	20.75	%	≤22%
容积率	2.49	-	≤2.5
绿地面积	12417.78	m <sup>2</sup>	
集中绿地面积	1080.00	m <sup>2</sup>	≥0.5m <sup>2</sup> /人, 宽度>8m
绿地率	35.01	%	≥35%
住宅总户数	556	户	
规划人数	1779	人	居住街坊0.1~0.3万人
垃圾收集点	9	处	服务半径70米
访客停车位	16	辆	位于地面, 不计入配建车位数量
机动车总停车位	789	辆	
其中			
地面机动车停车位	30	辆	套型面积≤130m <sup>2</sup> , 按照1.0个/户; 130m <sup>2</sup> <套型面积≤150m <sup>2</sup> , 按照1.2个/户; 套型面积>150m <sup>2</sup> , 按照1.5个/户; 各类配套设施按照1.0个/100m <sup>2</sup> ; 同步配建充电车位≥总车位数量的20%, 且100%预留充电桩安装条件
架空平台机动车停车位	659	辆	
地下机动车停车位	100	辆	
非机动车停车位	1100	辆	
其中			
地面非机动车停车位	850	辆	住宅按照1.5个/户
架空平台非机动车停车位	250	辆	各类配套按照3.0个/100m <sup>2</sup>
地下非机动车停车位	0	辆	充电非机动车停车位≥50%

**设计说明:**

- 设计依据:
  - 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)
  - 《建筑防火通用规范》GB55037-2022
  - 地块控制性详细规划
  - 业主提供的地形测绘图
  - 其它现行的法律、法规、技术标准。
- 本图依据甲方提供的用地红线图、现状地形图进行绘制, 本图采用2000国家大地坐标系, 高程为1985国家高程系统。
- 本图尺寸单位数据除特殊说明外, 均以米计。
- 图中F表示建筑物地上层数, D表示地下层数, J表示架空层数, H表示建筑规划高度, 图中所标建筑规划高度为室外地面到屋顶女儿墙高度。
- 建筑定位以建筑外墙交点为准。
- 图中尺寸标注为建筑外墙(不含保温)间距离, 与用地红线的相关距离由建筑外墙算起。
- 图中绿化景观仅为示意。

**图 例:**

	建设用地红线		绿地区域
	建筑控制线		厂区道路
	新建建筑层数、高度及编号		小区出入口
	地下建、构筑物轮廓线		消防登高场地
	小车停车位		挡土墙
	消防车道		尺寸标注
	非机动车停车		垃圾收集桶(共9处)



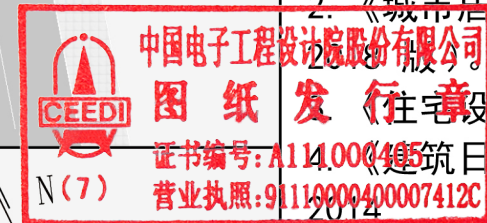

 中国电子工程设计院股份有限公司  
 图纸发行章  
 证书编号: A111000405  
 营业执照: 91110000400007412C  
 (7)

# 海棠缙华项目修建性详细规划日照分析图

建筑日照分析说明：

依据：

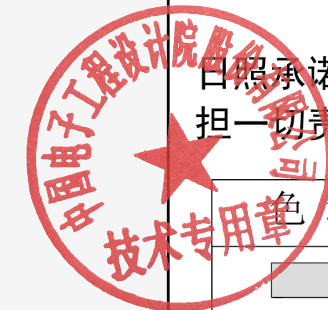
1. 《民用建筑通用规范》GB55037-2022。
2. 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)。
3. 《住宅设计规范》GB 50096-2011。
4. 《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014。



5. 平顶山市地理位置按北纬 33° 08'，东经 113° 45'，属于三类气候区。
6. 计算时间有效带：大寒日 8 时至 16 时，冬至日 9 时至 15 时。
7. 计算软件：众智 SUN 日照分析软件。

结论：经计算，住宅日照满足大寒日不小于 2 小时的日照要求，社区养老服务设施满足冬至日 2 小时的日照要求，托育主要生活用房满足冬至日 3 小时的日照要求。

日照承诺：日照分析真实有效，若有虚假愿承担一切责任。



色块	时间 (小时)
	0
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8

说明：时间数字上带...者，表示该点日照时间为该数值加30到59分钟

图 2：一层配套日照

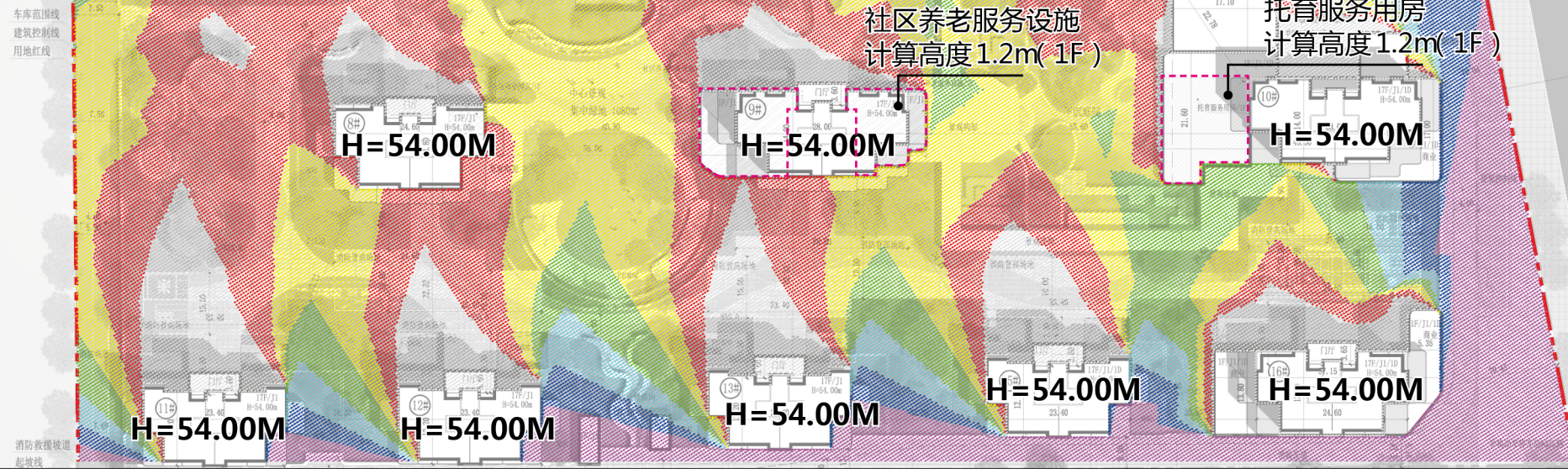
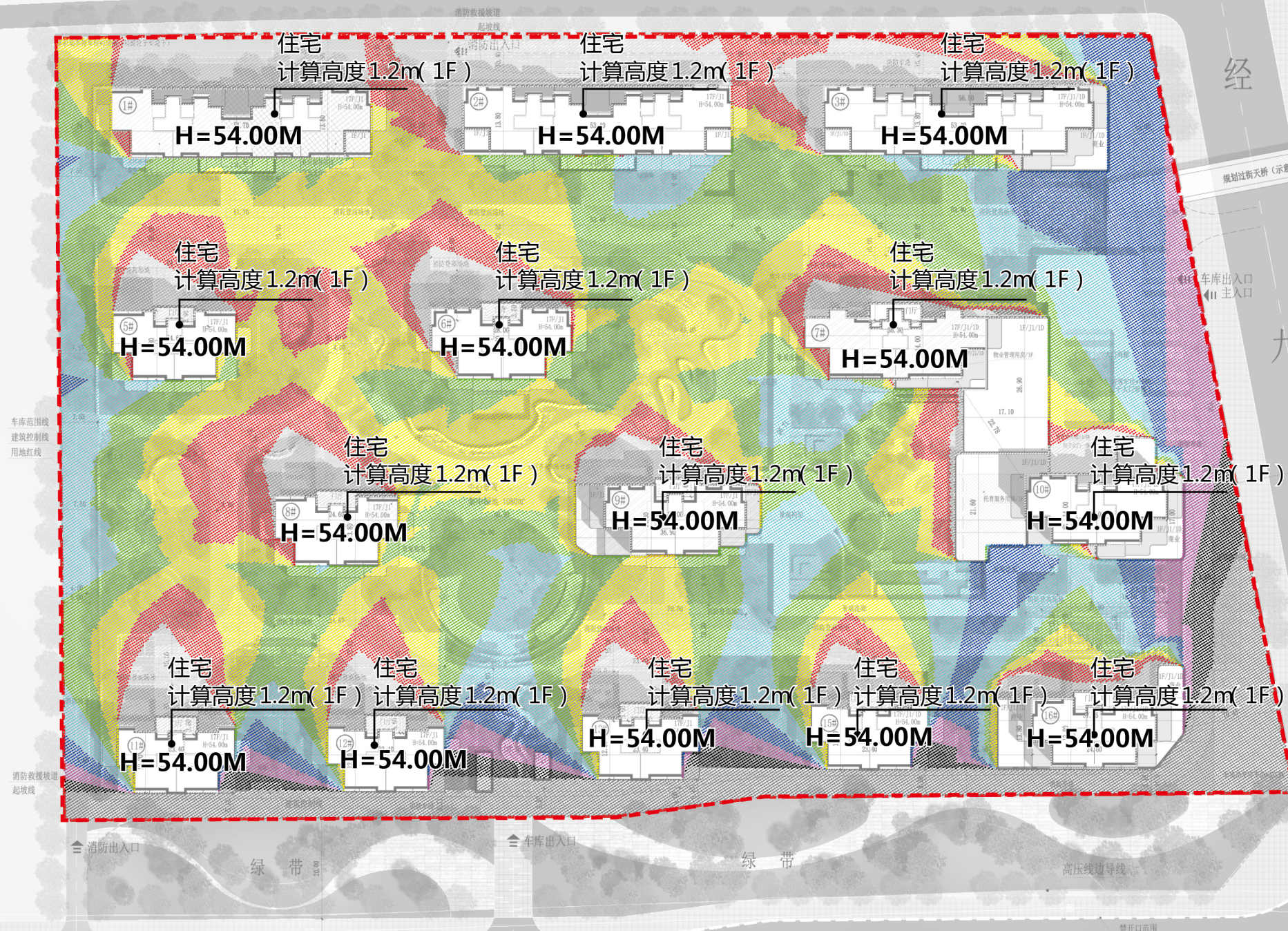
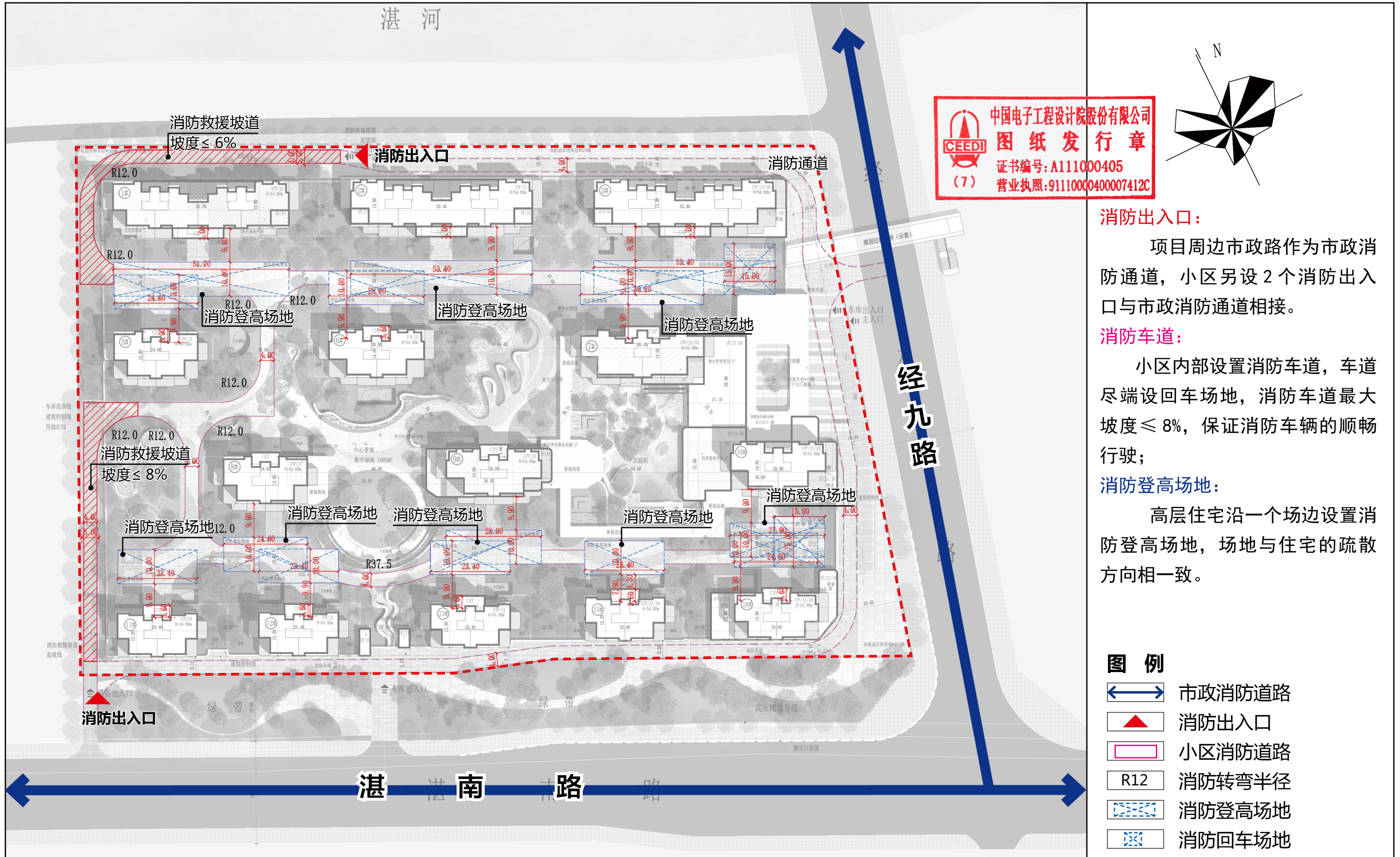
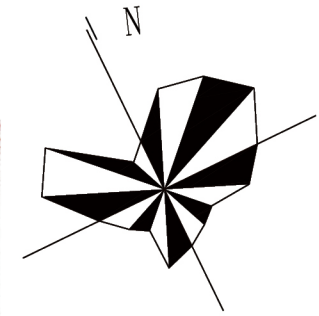


图 1：一层住宅日照





中国电子工程设计院股份有限公司  
 CEEDI  
 图纸发行章  
 证书编号:A111000405  
 (7)  
 营业执照:91110000400007412C



**消防出入口:**  
 项目周边市政路作为市政消防通道, 小区另设 2 个消防出入口与市政消防通道相接。

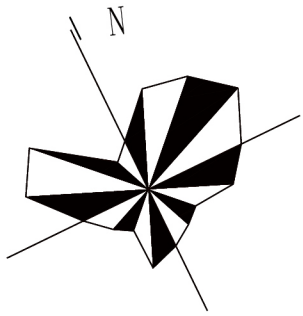
**消防车道:**  
 小区内部设置消防车道, 车道尽端设回车场地, 消防车道最大坡度  $\leq 8\%$ , 保证消防车辆的顺畅行驶;

**消防登高场地:**  
 高层住宅沿一个场边设置消防登高场地, 场地与住宅的疏散方向相一致。

- 图例**
- 市政消防道路
  - 消防出入口
  - 小区消防道路
  - 消防转弯半径
  - 消防登高场地
  - 消防回车场地



中国电子工程设计院股份有限公司  
**图纸发行章**  
 证书编号: A111000405  
 营业执照: 91110000400007412C  
 (7)

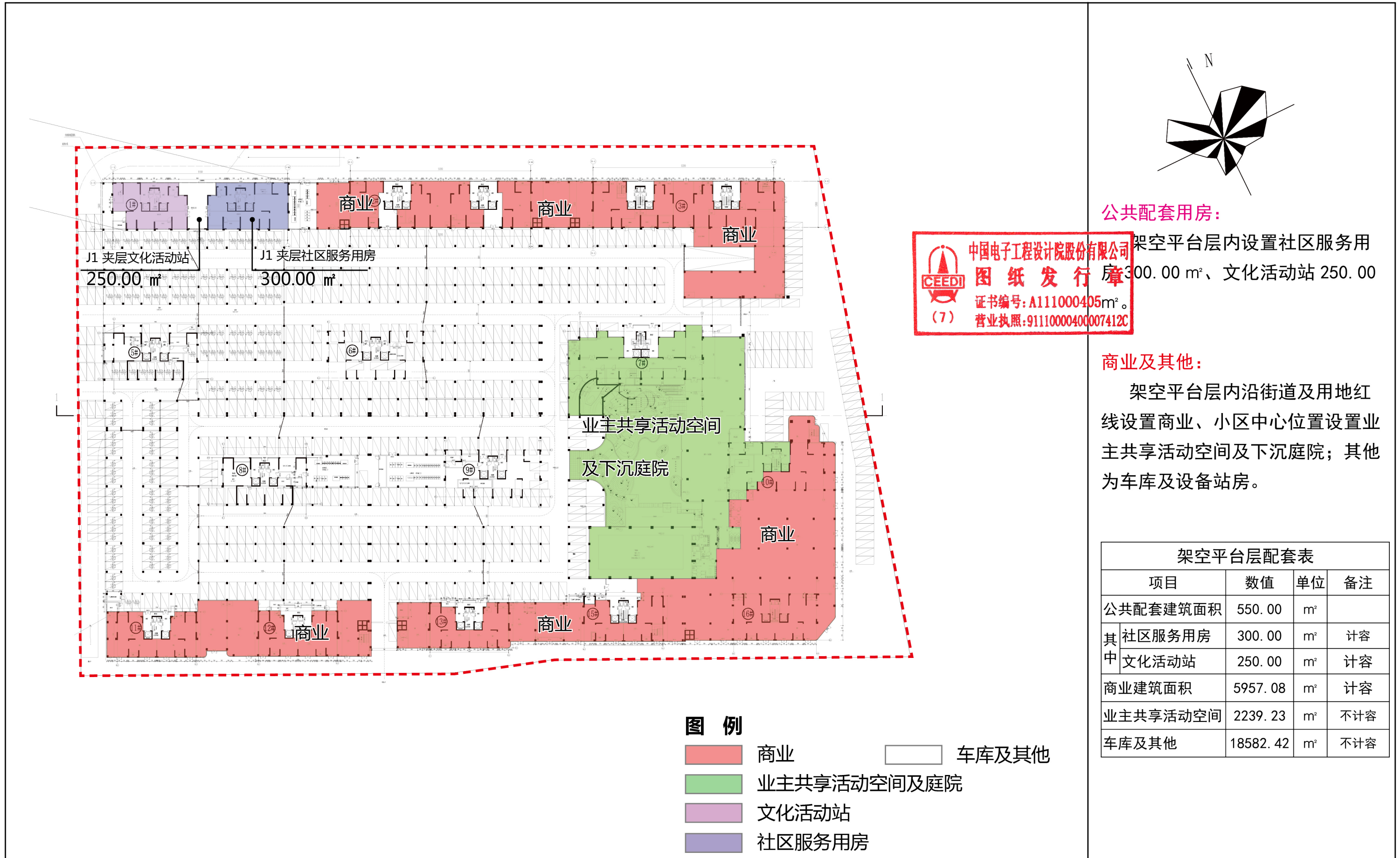


其中	访客停车位	16	辆
	机动车总停车位	789	辆
	地面机动车停车位	30	辆
其中	架空车库机动车停车位	659	辆
	地下机动车停车位	100	辆
其中	非机动车停车位	1100	辆
	地面非机动车停车位	850	辆
	架空车库非机动车停车位	250	辆
	地下非机动车停车位	0	辆

注：机动车充电车位共 156 个，位于架空层西侧；非机动车充电车位共 550 个，分别位于架空层西北角和场地北侧。

### 图例

- 消防出入口
- 车行出入口
- 架空范围
- 1F 地下车库范围
- 地面机动车停车位
- 非机动车停车区(架空层)
- 非机动车停车区(地面)
- 访客车位(外部地面)





# 海棠漫华项目修建性详细规划

## 日景鸟瞰图



# 海棠缙华项目修建性详细规划

## 沿街商业效果





镀膜玻璃栏板

玫瑰金金属铝板  
CBCC 0226 1.3YR7.5/5.6

太空灰铝板  
CBCC 0973 0.6GY5.5/1

LOW-E 双层中空  
玻璃

