



日期	版本
2023.10	原始出件

福建省工程勘察设计图纸专用章
福建尚恩建筑设计有限公司
范围: 建筑工程
资质等级: 甲级 证号: A135000189
有效期至: 2028年12月28日

注册执业章
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 罗福贺
注册号: 3500018-010
有效期: 至2026年04月14日

注册执业章
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 郑志强
注册号: 3500018-017
有效期: 至2025年09月

施工图审查单位:
施工图审查合格书编号:

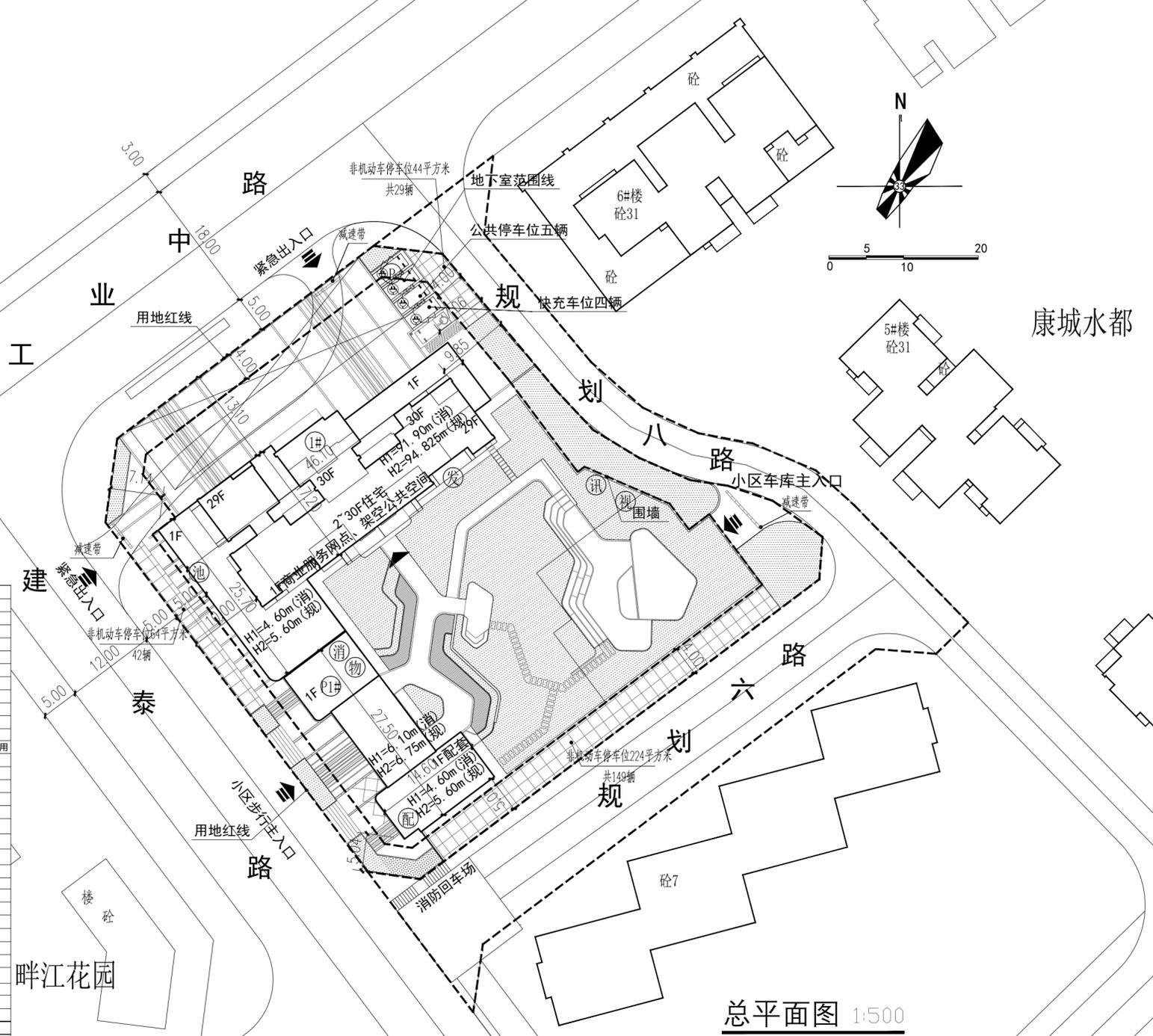
工程名称:
福建一建金麟天悦
建设单位:
福建一建集团有限公司

审定		
工程负责人	罗福贺 郑志强	
专业负责人	郑志强	
审核	王克跃	
校对	傅志荣	
设计	罗文龙	
制图	罗文龙	

图名:	总平面图
工程编号	SIA-2023-建-17
图别	方案
图号	Z01
日期	2023.10

图例

- | | |
|--------|------------|
| 用地红线 | 室外标高 |
| 坐标 | 室内标高 |
| 拟建建筑 | 道路坡长、坡向、坡度 |
| 出入口 | 停车位 |
| 住宅出入口 | 绿地 |
| 地面停车位 | 消防施救面 |
| 物业管理用房 | 住宅楼号 |
| 电视机房 | 通讯机房 |
| 消防控制室 | 发电机房 |
| 配电房 | 消防水池 |



总平面图 1:500

- 注: 1. 设计依据:
 (1) 规划设计条件、出让合同、土地勘测报告、发改批复等;
 (2) 国家和福建省、三明市现行或颁布的有关各项设计规范、标准;
 (3) 2000国家坐标系、1985国家高程基准;
 (4) 图中所示坐标为: 用地红线交点坐标、轴线交点坐标;
 (5) 图中所示尺寸均以米为单位; 建筑尺寸为完成面尺寸, 道路尺寸为道路边缘线尺寸;
 (6) 图中所示标高均为绝对标高, 以米为单位;
 (7) H1表示建筑室外地坪至屋面楼板的建筑高度;
 H2表示建筑室外地坪至屋面女儿墙顶的建筑高度;
 (8) 消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物; 消防车道与消防登高操作场地之间无缘石;
 (9) 场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等, 应能承受重型消防车的压力;
 (10) 当场地标高低于市政道路标高时, 应有防止雨水进入场地的措施; 采取雨水回收、下凹式绿地、合理设置雨水外排设施等技术手段具体景观深化设计;
 (11) 建筑基地内机动车车库出入口与连接道路间应设置缓冲段和减速带;
 (12) 橡胶减速带参照标准GB27-1、2/40, 建筑基地内道路当机动车道路改变方向时, 路边绿化及建筑物应满足行车视线要求;
 (13) 场地内的人行道、广场等硬质铺装应保障人员通行的安全, 且地面铺装面层应防滑;
 (14) 允许车辆通行的广场, 应满足车辆行驶、停放和载重的要求, 且地面铺装面层应平整、防滑、耐磨;
 (15) 生活垃圾收集站应设置机动车进出通道, 通道应符合进站车辆的宽度及荷载要求;
 (16) 建筑物之间的防火间距按相邻建筑外墙的最近水平距离计算, 空中花园仅为草木种植、立体绿化使用, 不得作为其他用途;
 (17) 场地设计标高高于常年最高地下水位, 建筑场地标高低于市政道路标高时, 应有防止雨水进入场地的措施;
 (18) 可综合考虑雨水回收、下凹式绿地、合理设置雨水外排设施等技术手段, 具体结合景观深化设计

综合经济技术指标

项目	单位	数值	规划指标
用地面积	m ²	6055.040	二类住宅用地 (R21)
其中 建设用地面积	m ²	4455.610	
代建道路面积	m ²	1599.430	
总建筑面积	m ²	17898.396	
其中 地上建筑面积	m ²	14519.979	
地下建筑面积	m ²	3378.417	
计容建筑面积	m ²	14251.894	> 4455平方米, < 14256平方米
其中 1) 住宅	m ²	13516.748	
2) 商业	m ²	575.716	
3) 地上配套公共服务设施	m ²	145.630	
其中 物业管理用房	m ²	37.500	29 扣除A地块外需配置29平方米物业管理用
消防控制室	m ²	108.130	100 根据电气专业要求
配电房	m ²	13.800	
4) 其他计容	m ²	3646.502	
不计容建筑面积	m ²	268.085	
其中 1) 架空层面积	m ²	22.161	
2) 设备管道转换空间(地下)面积	m ²	3356.256	
3) 地下车库面积	m ²	2643.661	
其中 非人防车库面积	m ²	712.595	地上计容5%
人防车库面积	m ²	1108.650	
建筑占地面积	m ²	1108.650	
建筑密度	%	24.89%	≤ 25%
总户数	户	140.000	
总人数	人	448.000	户均按3.2人计算
容积率	%	3.199	1.0 < FAR < 3.2
绿地面积	m ²	1113.902	
绿地率	%	25.00%	
机动车停车位	个	100	
其中 地上停车	个	5	
地下停车	个	95	
非机动车停车位	个	220	
其中 地面停车	个	220	非机动车按1.5m ² /辆

机动车位计算方式

类型	机动车配比	非机动车配比	面积	机动车车位数	户数/面积	非机动车车位数
住宅90m ² 以下		2			28.0	56.0
住宅90m ² 以上	0.7	1	14251.894	100.0	112.0	112.0
商业办公		8			575.7	47.0
配套办公		4			37.5	2.0
需配建合计				100		217
实际配建				100		220

根据《2015》2号文机动车按计容建筑面积0.7/100m²计算, 非机动车按福建省城市规划设计技术规定(试行)

车位数	配建标准	项目需配建电动汽车充电停车位	配建标准	项目需配建快充
需配建	电动汽车配置比例	30%	快充停车位配置数量(占充电停车位总数的比例)	4%
实际配建		30		4

备注: 执行《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》居住建筑配建的机动车停车位按100%预留配建线路通道和充电设备位置, 并适当预留相关配建设备设置条件, 规定数量的充电停车位在建设初期配建变压器容量。

