



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

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

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

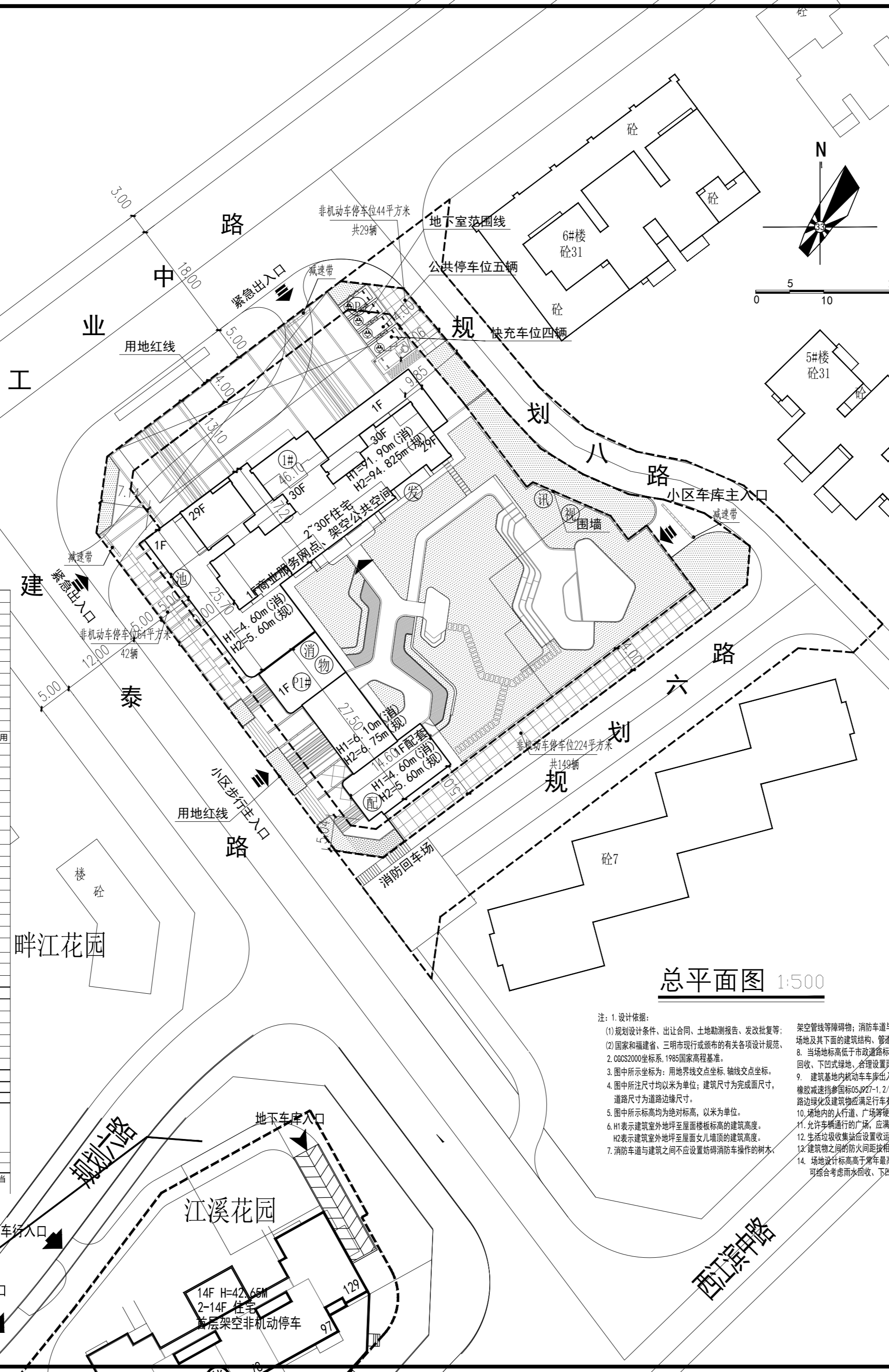
制图 罗文龙

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
- 坐标
- 拟建建筑
- 出入口
- 住宅出入口
- 地面停车位
- 物业管理用房
- 电视机房
- 消防控制室
- 配电房
- 室外标高
- 室内标高
- 道路坡长、坡向、坡度
- 停车位
- 绿地
- 消防施救面
- 住宅楼号
- 通讯机房
- 发电机房
- 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、规程、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高的建筑高度; H2表示建筑室内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; 消防车道与消防车登高操作场地之间无遮挡物;
- (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; 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;
- (12) 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;
- (13) 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;
- (14) 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;
- (15) 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;
- (16) 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; 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 <sup>2</sup>	6055.040	二类住宅用地 (R21)
其中 建设用地面积	m <sup>2</sup>	4455.610	
代建道路面积	m <sup>2</sup>	1599.430	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	17898.396	
其中 地上建筑面积	m <sup>2</sup>	14519.979	
地下建筑面积	m <sup>2</sup>	3378.417	
计容建筑面积	m <sup>2</sup>	14251.894	> 4455平方米, < 14256平方米
其中 1) 住宅	m <sup>2</sup>	13516.748	
2) 商业	m <sup>2</sup>	575.716	
3) 地上配套公共服务设施	m <sup>2</sup>	145.630	
其中 物业管理用房	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	108.130	100 根据电气专业要求
配电房	m <sup>2</sup>	13.800	
4) 其他计容	m <sup>2</sup>	3646.502	
不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	268.085	
其中 1) 架空层面积	m <sup>2</sup>	22.161	
2) 设备管道转换空间(地下)面积	m <sup>2</sup>	3356.256	
3) 地下车库面积	m <sup>2</sup>	2643.661	
其中 非人防车库面积	m <sup>2</sup>	712.595	地上计容5%
人防车库面积	m <sup>2</sup>	1108.650	
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	24.89%	≤25%
建筑密度	%	140.000	
总户数	户	448.000	户均按3.2人计算
总人数	人	3.199	1.0 < FAR < 3.2
容积率	%	25.00%	
绿地面积	m <sup>2</sup>	100	
绿地率	%	1.65	
机动车停车位	个	5	
其中 地上停车	个	95	
地下停车	个	220	
非机动车停车位	个	220	非机动车按1.5m <sup>2</sup> /辆
其中 地面停车	个	220	

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 <sup>2</sup> 以下	0.7	2	14251.894	100.0	28.0	56.0
住宅90m <sup>2</sup> 以上	1	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0.7/100m<sup>2</sup>计算, 非机动车按福建省城市规划设计技术规定(试行)

电动汽车充电停车位配建指标

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

