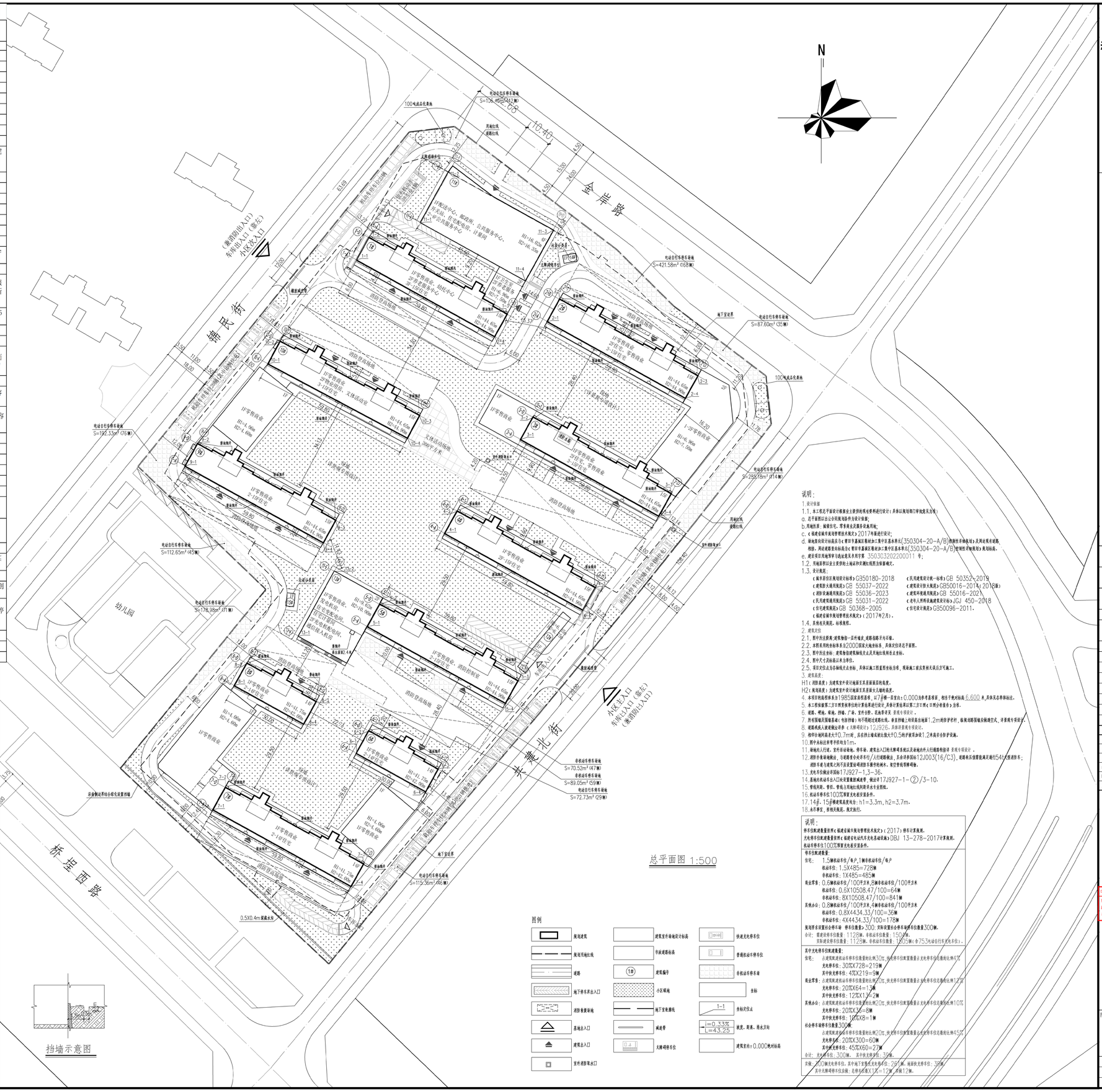
项目规划技术指标一览表

具体情况		本次报建指标	规划条件
项目			
规划净用地面积(㎡)		41635.35	约41681.8㎡（以实测为准）
建筑基底面积(㎡)		12456.60	
建筑密度(%)		29.92	≤30%
绿地面积(㎡)		12491.11	
绿地率(%)		30.00	≥30%
容积率		2.50	＞1.0且≤2.5
总建筑面积(㎡)		140630.30	
其中	地下建筑面积(㎡)	36631.01	
	地上建筑面积(㎡)	103999.29	
计容建筑面积(㎡)		103997.59	
其中	计容商业建筑面积（㎡）	10508.47	零售商业即邻里商业，计容建筑面积＞10399.76㎡且≤15599.64㎡
	计容住宅建筑面积(㎡)	86788.98	
	计容变配电间建筑面积(㎡)	196.27	
	计容充电桩变配电间建筑面积(㎡)	226.73	
	计容电视机房建筑面积(㎡)	25.17	
	计容发电机房建筑面积(㎡)	73.88	
	计容风井建筑面积(㎡)	103.31	
	计容公共卫生间建筑面积(㎡)	31.42	
	计容开关站建筑面积(㎡)	140.65	应设置两处，计容建筑面积≥40㎡/处
	计容计量间建筑面积(㎡)	129.81	
	计容街道级-行政办公设施建筑面积(㎡)	3301.73	应含街道办事处、街道综合服务中心、工商管理所、税务所等，计容建筑面积≥3300㎡
	计容生活垃圾分类屋建筑面积(㎡)	30.00	设置两处，计容建筑面积≥15㎡/处
	计容门卫建筑面积(㎡)	10.46	
	计容配电建筑面积(㎡)	193.83	
	计容街道级-分区公共配送中心建筑面积(㎡)	104.68	应设置一处，布置在建筑地面一层，计容建筑面积≥100㎡
	计容通信接入机房建筑面积(㎡)	170.82	≥100㎡
	计容社区卫生室建筑面积(㎡)	32.39	计容建筑面积≥30㎡，且计容建筑面积≥15㎡/千人
	计容文体活动室建筑面积(㎡)	228.80	计容建筑面积≥200㎡，且计容建筑面积≥100㎡/千人
	计容物业管理建筑面积(㎡)	524.36	
	计容消防控制中心建筑面积(㎡)	50.96	
	计容养老服务用房建筑面积(㎡)	774.79	计容建筑面积≥750㎡
	计容邮政所建筑面积(㎡)	253.13	计容建筑面积≥250㎡
	计容幼托中心建筑面积(㎡)	96.95	
不计容建筑面积(㎡)		36672.15	
其中	不计容架空建筑面积(城市公共开放空间、公共停车且层高大于2.8米)(㎡)	41.14	
	不计容地下室建筑面积(㎡)(公共停车及设备用房、人防等)	36631.01	
总户数（户）		485	
规划建筑高度(m)		≤44.90,黄海高程≤51.8	建筑高度≤45米，黄海高程≤55.7米
建筑层数(F)	地下	1	
	地上	≤15	住宅层数应≥5层（底层架空则应≥6层）
机动车停车位(辆)		1128	充电停车位300个（其中快充停车位39个）
其中	地下	1030	
	地上	98	
非机动车停车位(辆)		1504	
其中	地下	818	
	地上	686	



说明：

1.设计依据

1.1.本工程是平面设计规划业主提供的现状资料进行设计（具体以规划部门审批意见为准）

a.总平面图以市公分民集地各件为设计依据；

b.用地性质：城镇住宅、零售商业及商业设施用地；

c.《福建省城市规划管理技术规范》2017年版进行设计；

d.审批至向设计标高应与《莆田市荔城区梧桐加工集中区基本单元(350304-20-A/B)控制性详细规划》及周边现有建筑相接，周边道路至向标高应《莆田市荔城区梧桐加工集中区基本单元(350304-20-A/B)控制性详细规划》规划标高；

e.建设项目用地预审与选址意见书用字第 350303202200011 号；

1.2.用地面积以业主提供的土地证补充测绘图为依据确定。

1.3.设计规范：

《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018　《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022　《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018版）

《消防设施通用规范》GB 55036-2023　《建筑环境通用规范》GB 55016-2021

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022　《老年人照料设施建筑设计标》JGJ 450-2018

《住宅建筑规范》GB 50368-2005　《住宅设计规范》GB50096-2011。

《福建省城市规划管理技术规定》（2017年2月）。

1.4.其他相关规范、标准规程。

2.建筑定位

2.1.图中所注距离/建筑物距一层外墙皮,道路指路牙内石缘。

2.2.本图采用的坐标系为2000国家大地坐标系，具体定位详见平面图。

2.3.图中所注坐标：建筑物指建筑轴线交点及用地红线转折点坐标。

2.4.图中尺寸及标高以米为单位。

2.5.项目定位点为小区轴线交点坐标，具体以施工图蓝图坐标为准，现场施工前应复核无误后方可施工。

3.建筑高度：

H1(消防高度)：为建筑室外设计地面至其屋面面的高度。

H2(建筑高度)：为建筑室外设计地面至其屋面至大屋的高度。

4.本项目的高程体系为1985国家高程基准，以7#楼一层室内±0.000为参考基准面，相当于绝对标高6.600m，具体见总平面标注。

5.本工程保留第二次日照复核报告的计算结果进行设计，具体计算结果以第二次日照(日照分析报告)为准。

6.道路、喷泉、座地、挡墙、广告、室外台阶、花池等详见 景观专项设计 。

7.所有围墙及围墙基础(包括挡墙)均不得超过道路红线，非挡墙上应设高出地面1.2m的防护栏杆，临街或围墙应做通空式，详景观专项设计。

8.建筑纵横人流道路设计参《无障碍设计》12JS26，具体详景观专项设计。

9.相邻台地间高差大于0.7m时，高差挡土墙或坡比值大于0.5的护坡宽加设1.2米高安全防护设施。

10.图中未标注的墙体厚度为1m。

11.审批内人行道、室外设计道路、停车场、建筑出入口的主要坡度就以及道路内外人行道路相接设 景观专项设计 。

12.消防扑救场地设，与建筑物全长对不利，A形道路做法，其余详参国标12JO03(16/C3)，道路转弯曲率能满足通行54t大型消防车；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防扑救的树木、架空管线等障碍物。

13.充电不位做法详国标17J927-1,3-36。

14.基础内机动车出入口处设置重载混凝土带，做法详17J927-1-②/3-10。

15.管线间距、管径、管线占用地红线间距不应专图纸。

16.站车等待长10CM厚度沥青混凝土面层。

17.14#、15#楼建筑高度为:h1=3.3m,h2=3.7m。

18.未尽事宜，按相关规范、规定执行。

说明：

停车位配建数量依照《福建省城市规划管理技术规定》(2017)停车计算规则。

充电停车位配建数量依照《福建省电动汽车充电基础设施》DBJ 13-278-2017计算规则。

机动车停车位100%预留充电桩安装条件。

停车位配建数量：

住宅：　1.5辆机动车位/每户,1辆非机动车位/每户

机动车位：1.5X485=728辆

非机动车位：1X485=485辆

商业零售：0.6辆机动车位/100平方米,5辆非机动车位/100平方米

机动车位：0.6X10508.47/100=64辆

非机动车位：8X10508.47/100=841辆

其他办公：0.8辆机动车位/100平方米,4辆非机动车位/100平方米

机动车位：0.8X4434.33/100=36辆

非机动车位：4X4434.33/100=178辆

规划要求设置社会停车场　停车位数量>300:实际设置社会停车场停车位数量300辆。

合计：需求停车位数量：1128辆,非机动车位数量：1504辆。

实际设计停车位数量：1128辆,非机动车位数量：1202辆(含753电动自行车充电车位)。

其中充电停车位配建数量：

住宅：　占建筑配建机动车停车位数量的比例30%,快充停车位配置数量占充电停车位总数的比例45%

充电停车位：30%X728=219辆

其中快充停车位：45%X219=9辆

商业零售：占建筑配建机动车停车位数量的比例20%,快充停车位配置数量占充电停车位总数的比例12.5%

充电停车位：20%X64=13辆

其中快充停车位：12%X13=2辆

其他办公：占建筑配建机动车停车位数量的比例20%,快充停车位配置数量占充电停车位总数的比例10%

充电停车位：20%X36=8辆

其中快充停车位：10%X8=1辆

社会停车场停车位数量300辆:

占建筑配建机动车停车位数量的比例20%,快充停车位配置数量占充电停车位总数的比例45%

充电停车位：20%X300=60辆

其中快充停车位：45%X60=27辆

合计：充电停车位：300辆，其中快充停车位：39辆。

车辆：不含1辆充电停车位，其中属于残疾人专用停车：28辆，普通快充停车位：39辆，

其中无障碍停车位总数：总停车位数X1%=12辆，不设12辆。

天尚设计集团有限公司
TINSHINE DESIGN GROUP CO.,LTD
城市综合发展服务商
工程设计资质等级：
工程设计风景园林工程专项甲级
工程设计建筑行业（建筑工程）甲级
工程设计市政行业道路工程专业甲级
工程设计公路行业公路专业乙级
工程设计市政行业给水工程专业乙级
工程设计市政行业排水工程专业乙级
工程设计市政行业桥梁工程专业乙级
工程设计水利行业河道整治专业丙级
工程设计水利行业城市防洪专业丙级
证书编号 A133020813　A233020810
城乡规划编制资质证书等级：甲级
证书编号：自资规甲字 2130222
地址：杭州市余杭区通运街151号
电话：0571-28250831 传真：0571-28250831

备注栏

协作设计单位

建设单位　莆田市荔城区基路置业有限公司

工程名称　荔城区北高镇埕头黄金府项目

子项

图纸名称　总平面图

类别	实名	签名	日期
审定	张恒军		
审核	林宜璋		
项目负责	林宜璋		
工种负责	林宜璋		
校对	叶希全		
设计	付雪雷		
制图	周靖玲		

会签栏

建筑	付雪雷		
结构	洪艺隆		
给排水	张志高		
电气	胡庆龙		
暖通	诸葛飞		
汇艺			

盖章栏　未盖出图专用章无效

天尚设计集团有限公司 NO:A133020813 浙江省住房和城乡建设厅监制

中华人民共和国一级注册建筑师
证书：林宜璋
注册号：3202081-013
有效期：至2026年5月

图审章

阶段

工程号　图别

修改版次　图号