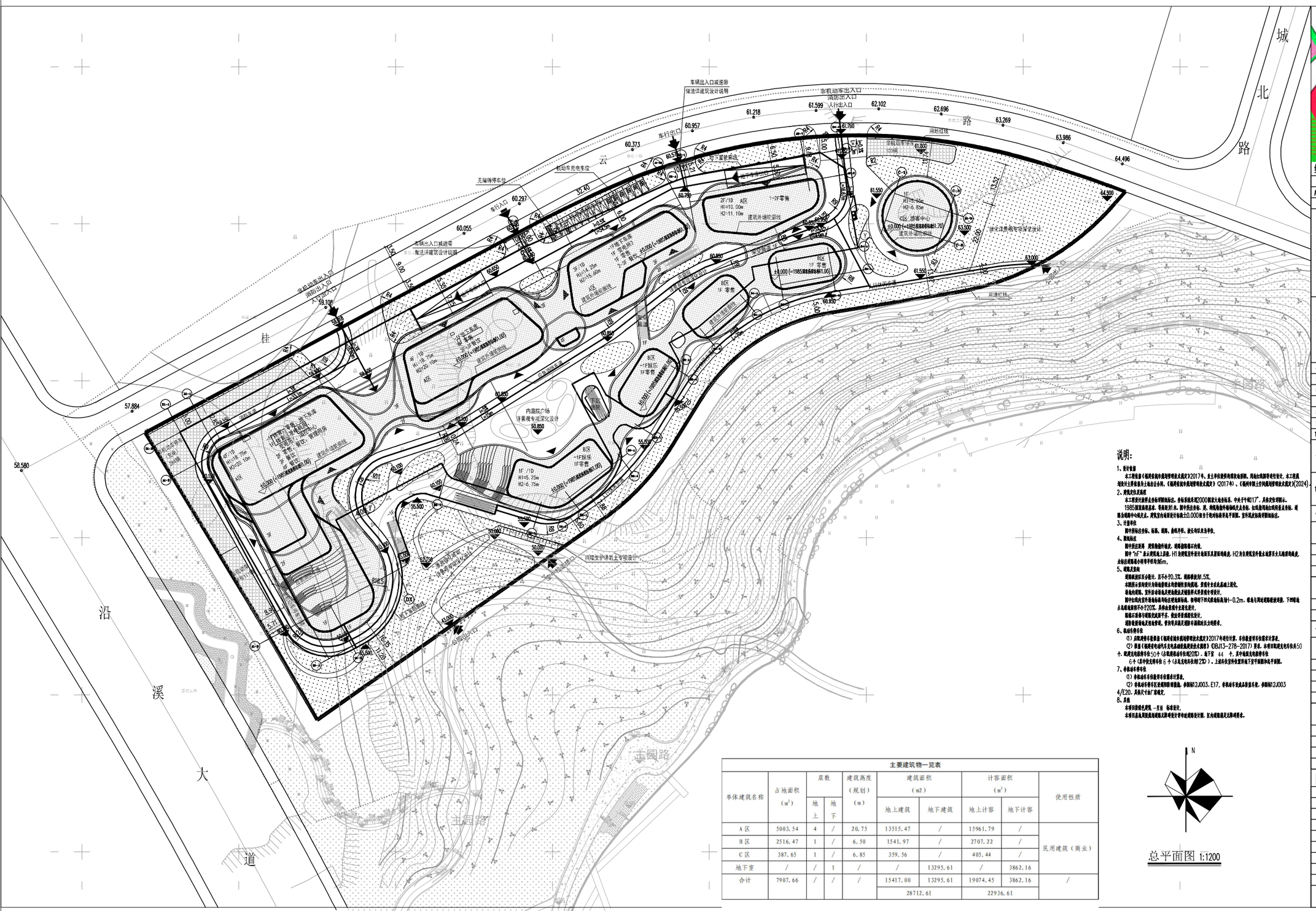


说明：

1、设计依据

本工程依据《福建省城市规划管理技术规定》(2017年，自主并位置按相关国家标准执行，本工程属用地性质主要依据自主编出公布的，《福建省城市规划管理技术规定》(2017年)、《福州市国土空间规划管理技术规定》(2024)。

2、测绘坐标及高程

本工程设计图件是在坐标图纸标注，坐标系统采用2000国家大地坐标系，中央子午线117°，其余坐标详图示。

1985国家高程基准，等高距为1米。图中所注坐标，是，相对地物坐标轴线交点坐标，如需按现场红线转角点坐标，可参考图纸。

2、测绘坐标及高程

本工程设计图件是在坐标图纸标注，坐标系统采用2000国家大地坐标系，中央子午线117°，其余坐标详图示。

1985国家高程基准，等高距为1米。图中所注坐标，是，相对地物坐标轴线交点坐标，如需按现场红线转角点坐标，可参考图纸。

3、计量单位

图中所标注坐标、标高、距离、曲线半径、缺长均以米为单位。

4、图纸标注

图中所注距离，建筑物轴外墙皮，道路指路牌石内缘。

图中“G-1”表示建筑地上层数，H1为建筑室外设计地面至建筑主屋面结构高度，H2为自建筑室外散水地面至女儿墙顶结构高度，未标注建筑物小转角半径均为6m。

5、道路及坡向

道路纵坡坡度小数计，且不小于0.3%，道路坡度为1.5%。

本图所示室内设计为场地整理土石方初期性坡向控制，室内设计由总图基础上深化。

非机动车、室外活动场地及硬地铺设及植被养护及排水设计要求。

图中红线内室外场地高程均标注使用标高，参考相下图大纲道路高程1-0.2m，绿地与周边道路衔接处理，下图绿地占地面积不小于20%，具体由景观专业深化设计。

图纸石面参考图纸交底图不多，依法导景观深化设计。

图纸未标注尺寸的为参考，参考图示随尺寸图纸不强制压力的图示。

6、机动车停车位

(1) 应配置停车位数量按《福建省城市规划管理技术规定》2017年进行计算，并依据量评车位需求计算定。

(2) 依据《福建省电动汽车充电基础设施规划技术规程》(DBJ13-278-2017)要求，本项目配置充电车位共50个，配置充电桩共车位50个(占配置机动车位的20%)，地下室 44 个，其中地面充电桩车位6个(其中设充电车位6个(占总充电车位的12%))。上述车位空间位置用地下室平面图和电平面图。

7、非机动车停车位

(1) 非机动车不设置车位数量计算表。

(2) 非机动车停车区设置图形图面图。参图标12J003.E17，非机动车设置点阵放车位，参图标12J003

4/E20，具体尺寸由厂家确定。

8、其他

本项目建筑色调见、一览表 标准设计。

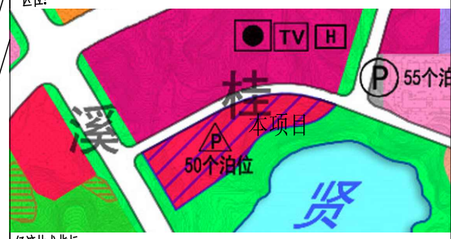
本项目总电周围围墙满足防火间距设计符合城市规划设计图，区内道路满足无障碍要求。

总平面图 1:1200

主要建筑物一览表

单体建筑名称	占地面积 (m²)	层数 地上	层数 地下	建筑高度（规划）(m)	建筑面积 (m2) 地上建筑	建筑面积 (m2) 地下建筑	计容面积 (m²) 地上计容	计容面积 (m²) 地下计容	使用性质
A 区	5003.54	4	/	20.75	13515.47	/	15961.79	/	民用建筑（商业）
B 区	2516.47	1	/	6.50	1541.97	/	2707.22	/	
C 区	387.65	1	/	6.85	359.56	/	405.44	/	
地下室	/	/	1	/	/	13295.61	/	3862.16	
合计	7907.66	/	/	/	15417.00	13295.61	19074.45	3862.16	/
					28712.61		22936.61		

区位：



经济技术指标：

主要经济技术指标

序号	项目名称			方案指标	单位	备注
1	用地面积			22824.00	m^2	
2	总建筑面积			28712.61	m^2	
		地上建筑面积		15417.00	m^2	
		其中	A区建筑面积	13515.47	m^2	其中妇幼面积 6196.04
			B区建筑面积	1541.97	m^2	其中妇幼面积 1084.91
			C区建筑面积	359.56	m^2	其中妇幼面积 192.75
		地下建筑面积		13295.61	m^2	
		其中	地下商业面积（含停车）	3480.95	m^2	其中妇幼面积2595.82
			地下不易面积（不计容）	9814.66	m^2	
3	计容建筑面积			22936.61	m^2	
		地上计容建筑面积（含其他计容）		19074.45	m^2	
		其中	A区计容面积（含其他计容）	15961.79	m^2	
			B区计容面积（含其他计容）	2707.22	m^2	
			C区计容面积（含其他计容）	405.44	m^2	
		地下不计容建筑面积（含其他计容）		3862.16	m^2	
4	容积率			1.00		不大于2.0
5	占地面积			7907.66	m^2	
6	建筑密度			34.65%		不大于50%
7	绿地面积			5727.43	m^2	
8	绿地率			25.09%		不小于25%
9	住宅部分计容建筑面积			6988.78	m^2	
10	住宅部分计容建筑面积/总计容建筑面积			30.47%		不大于70%且不小于30%
11	机动车停车			239	个	按项目总建筑面积不超239，合50辆社会停车位，满足要求。
		其中	地上停车	14	个	合6个快充车位/1个无障碍停车位
			地下停车	225	个	合44个慢充车位，2个无障碍停车位
12	非机动车停车			567	辆	按项目总建筑面积不超567，567辆，满足要求。
		其中	地上停车	567	辆	

《福州市国土空间规划管理技术规定》停车位指标：

类型	建筑面积/户数	机动车停车配建 系数	机动车停车配建 应配数量	实际数量
商业	18870.00	1.0车位/100m²	189	–
社会停车	–	–	50	–
合计	–	–	239	239
类型	建筑面积	非机动车停车配建 系数	非机动车停车配建 应配数量	实际数量
商业	18870.00	3.0车位/100m²	567	–
合计	–	–	567	567

《福建省城市规划管理技术规定》停车位指标：

类型	建筑面积/户数	机动车停车配建 系数	机动车停车配建 应配数量	实际数量
商业	7331.75	0.6车位/100m²	44	–
餐饮、娱乐（含游）	8040.10	1.2车位/100m²	97	–
社会停车	–	–	50	–
合计	–	–	191	239
类型	建筑面积	非机动车停车配建 系数	非机动车停车配建 应配数量	实际数量
商业	7331.75	8.0车位/100m²	587	–
餐饮、娱乐（含游）	8040.10	4.0车位/100m	322	
合计	–	–	909	567

备注 非机动车不足是909-567=342辆，此21辆机动车停车位转化（342*1.5/25=21），满足非机动车数量要求。

图例：

	规划红线范围	X.XXX Y.XYX	室外地坪设计标高
	规划上部轮廓	本层建筑面积（含阳台面积）	室内地坪设计标高
	地下室轮廓	X=2992929.394 Y=40490.600	焦点坐标
	用地红线	X=X.XXX L=XX.XXm	坐标点号 / 边线长度 m
	规划控制线	20	道路转弯半径
	绿地		规划出入口
	道路车道		地下车库出入口
	机动车停车位		基地出入口
DX	快充机动车停车位		非机动车停车区
DX	无障碍机动车停车位		绿带带
		Y	室外坡度