总体经济技术指标

序号	规划指标名称			指标数值	单位	规范要求/配建要求	备注
一	总用地面积			14374.000	m^2	R2	
	其中	实用地面积		12439.000	m^2		
		公共绿地面积		1935.000	m^2		
二	总建筑面积			45414.460	m^2		
	其中	地上建筑面积		35380.720	m^2		
		地下建筑面积		10033.740	m^2		
	计容建筑面积			34828.330	m^2		
	其中	住宅建筑面积		32958.420	m^2		
		商业建筑面积		454.580	m^2		
		公共服务设施建筑面积		1410.780	m^2		
		其中	社区综合服务基础设施	704.260	m^2	建筑面积不少于700㎡	面积不含公摊
			其中 社区工作用房	200.800	m^2	建筑面积不少于200㎡	面积不含公摊
			居民活动用房	503.460	m^2	建筑面积不少于500㎡；含托幼机构	面积不含公摊
			社区卫生服务站	150.840	m^2	建筑面积不低于150㎡	面积不含公摊
			居家养老服务站	153.440	m^2	建筑面积不少于150㎡；含长者食堂	面积不含公摊
			公共厕所	63.090	m^2	建筑面积不少于60㎡	面积不含公摊
			垃圾分类屋	15.510	m^2	建筑面积15㎡	面积不含公摊
			门卫收发室	39.180	m^2	建筑面积15㎡	面积不含公摊
			物业管理用房	143.810	m^2	建筑面积不低于总计容面积4‰，含社区终端共同配送站代收服务点	面积不含公摊
			通信接入机房	102.850	m^2	建筑面积100㎡	面积不含公摊
			消控室	37.800	m^2		面积不含公摊
		其它计容面积		4.550	m^2		排烟井
	不计容建筑面积			10586.130	m^2		
	其中	社区综合服务基础设施		537.430	m^2		
		其中	变配电室	316.670	m^2	建筑面积不少于300㎡	
			发电机房	64.610	m^2		
			公共配电间	68.500	m^2		
			环网室	87.650	m^2		
		公共架空层		642.690	m^2		
		地下车库建筑面积		9406.010	m^2		
		其中	人防地下室	2268.970	m^2	不小于计容面积6%	福建省人民防空条例
			非人防地下室	7137.040	m^2		
三	社区综合服务基础设施总建筑面			1948.210	m^2		
四	容积率			2.7999		> 1.0，≤2.8	
五	建筑占地面积			2484.960	m^2		
	建筑密度			19.98%	%	≤20%	
六	绿地面积			4354.000	m^2	≥35%	
	绿地率			35.00%	%	≥35%	
七	住宅总人数			544	人	每户按3.2人	
	住宅户数			170	户		
八	机动总停车位			271	辆		
	其中	社会公共停车位		13	辆	设置不少于规划应建总车位数5%社会公共停车，其中设置3个充电车位，含2个快充车位	设置于地面
		配建停车位		258	辆		
		其中	地面停车位	4	辆	其中4个快充车位	
			地下停车位	254	辆	充电车位78个	
	非机动车停车位			255	辆		

商品住宅户型配比表

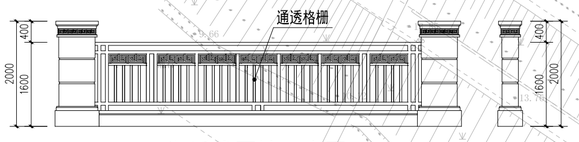
面积	139	162	188	228	238	顶层复式（>200）	合计
房型	4房2卫	4房2卫	4房3卫	4房3卫	4房3卫	5房3卫	
套数	37	37	22	22	44	8	170
套数比	21.76%	21.76%	12.94%	12.94%	25.88%	4.71%	100.00%

停车计算表

	户数/面积/人数	机动车配建标准	机动车数	非机动车配建标准	非机动车数
90-150平住宅	37	每户1.2辆	45	每户1辆	37
大于150平住宅	133	每户1.5辆	200	每户1辆	133
配套用房	1191.53	每100平0.8辆	10	每100平4辆	48
商业	454.58	每100平0.6辆	3	每100平8辆	37
合计			258		255

序号	图例	说明
1	26F	新建建筑及层数
2		道路
3		用地红线
4		规划绿地绿线
5		地下室范围线
6		小区出入口
7		车行出入口
8	13.90	罗零高程
9	H1	消防高度
10	H2	室外地面至女儿墙顶高度
11	H3	室外地面至建筑最高点高度
12		非机动车停车位
13		社会公共停车位
14		垃圾收集点
		消防登高操作场地

总平面图 1:500



通透式围墙示意图

本项目参照《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》等
CGCS2000坐标系，中央子午线120°
罗零高程系,等高距为1米。
该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《福建省人民政府关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》(闽政(2016) 6号)、《福州市人民政府关于印发加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕政综(2018) 4号)、侯发改{2022}111号文及其他相关法规、规定的有关要求。
充电车位占配建车位的30%，其中快充车位占充电车位的4%
本项目配建充电车位数量=258*30%=78辆；其中快充车位数量=78*4%=4辆
本项目社会公共停车位充电车位数量=13*20%=3辆；其中快充车位数量=3*45%=2辆

盖章栏:

（未盖出图专用章本图无效）

说明:

中城科泽工程设计集团有限责任公司
Zhongcheng Keze Architects&Engineers
工程设计证书编号：A232012403

合作设计单位 JOINT DESIGNER

制图 DRAWN BY	黄棒叔	签署栏 SIGNATURE	
设计 DESIGNED BY	黄棒叔		
校对 CHECKED BY	戴庆增		
专业负责人 DISCIPLINE DESIGNER BY	肖小强		
项目负责人 PROJECT DIRECTOR BY	肖小强		
审核 VERIFIED BY	肖小强		
审定 APPROVED BY	张杰		

会签栏 COUNTERSIGN

建筑 ARCHITECTURE	肖小强	电气 ELECTRIC	魏伯辉
结构 STRUCTURE	林毅	暖通 HVAC	宋旭
给排水 PLUMBING	肖小强	智能 INTELLIGENT	

建设单位 CLIENT	福州盛泽建设发展有限公司
工程名称 PROJECT	锦绣外滩
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图
设计编号 JOB NO.	
设计阶段 STAGE	方案
比例 SCALE	
图号 DRAWING NO.	
版次 VERSION	
日期 DATE	