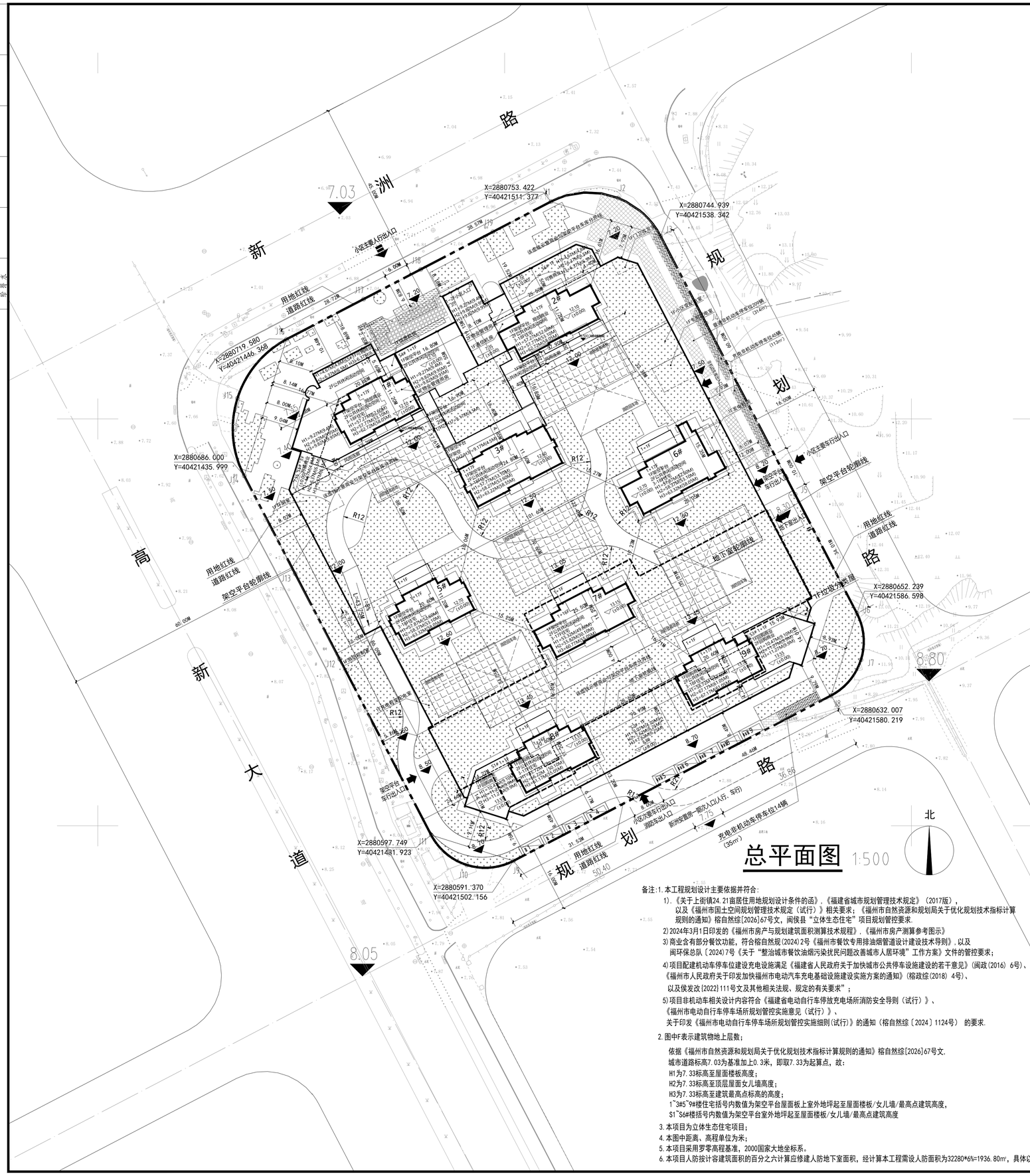


# 总平面图 1:500

北

备注:1. 本工程规划设计主要依据并符合:

1)、《关于上街镇24.21亩居住用地规划设计条件的函》、《福建省城市规划管理技术规定》（2017版），以及《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》相关要求；《福州市自然资源和规划局关于优化规划技术指标计算规则的通知》榕自然综[2026]67号文，闽侯县“立体生态住宅”项目规划管控要求.

2) 2024年3月1日印发的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》、《福州市房产测算参考图示》

3) 商业含有部分餐饮功能，符合榕自然规(2024)2号《福州市餐饮专用排油烟管道设计建设技术导则》,以及闽环保总队〔2024〕7号《关于“整治城市餐饮油烟污染扰民问题改善城市人居环境”工作方案》文件的管控要求;

4) 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)、以及侯发改[2022]111号文及其他相关法规、规定的有关要求”；

5) 项目非机动车相关设计内容符合《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》、关于印发《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则(试行)》的通知（榕自然综〔2024〕1124号） 的要求.

2. 图中F表示建筑物地上层数;

依据《福州市自然资源和规划局关于优化规划技术指标计算规则的通知》榕自然综[2026]67号文.
城市道路标高7.03为基准加上0.3米，即取7.33为起算点，故：
H1为7.33标高至屋面楼板高度；
H2为7.33标高至顶层屋面女儿墙高度；
H3为7.33标高至建筑最高点标高的高度；
1~3#~9#楼住宅括号内数值为架空平台屋面板上室外地坪起至屋面楼板/女儿墙/最高点建筑高度，
S1~S6#楼括号内数值为架空平台室外地坪起至屋面楼板/女儿墙/最高点建筑高度

3. 本项目为立体生态住宅项目;
4. 本图中距离、高程单位为米;
5. 本项目采用罗零高程基准，2000国家大地坐标系。
6. 本项目人防按计容建筑面积的百分之六计算应修建人防地下室面积，经计算本工程需设人防面积为32280*6%=1936.80㎡，具体以人防意见为准

## 图 例

| | |
|---|---|
| 用地范围线 | 坐标标注 |
| 地下室轮廓线 | 室内±0.00标高 |
| 小区绿地 | 室外地坪标高 |
| 消防登高场地 | 人行出入口 |
| 道路 | 车行出入口 |
| 公共车位（充电） | 普通非机动车停车位 |
| 公共车位 | 充电非机动车停车位 |
| 道路转弯半径 | 水景 |

**总经济技术指标表**

| 序号 | 项目 | | | | 数量 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 征用地面积 | | | | 16140.00 | ㎡ | 规划限高≤80米，其中居住建筑高度≥12米 |
| | 实用地面积 | | | | 16140.00 | ㎡ | |
| 2 | 总建筑面积 | | | | 50040.73 | ㎡ | |
| 3 | 其中 | 地上建筑面积 | | | 47226.49 | ㎡ | |
| | | 其中 | 地上总计容建筑面积 | | 32280.00 | ㎡ | |
| | | | 其中 | 1.住宅计容建筑面积 | 29658.66 | ㎡ | |
| | | | | 2.商业 | 1998.47 | ㎡ | 计容商业面积≤3000㎡ |
| | | | | 3.空中花园计容建筑面积 | 263.18 | ㎡ | |
| | | | | 4.公共配套计容建筑面积 | 131.63 | ㎡ | |
| | | | | 其中 | 物业管理用房 | 101.22 | ㎡ | 总建筑面积干分之二配置，且不小于100㎡ |
| | | | | | 门卫收发室 | 15.36 | ㎡ | 共设1处，建筑面积不小于15㎡ |
| | | | | | 垃圾分类屋 | 15.05 | ㎡ | 共设1处，建筑面积不小于15㎡ |
| | | | | 5.生活服务设施计容建筑面积 | 197.11 | ㎡ | |
| | | | | 其中 | 专用配电室 | 56.55 | ㎡ | |
| | | | | | 消防控制室 | 44.96 | ㎡ | |
| | | | | | 发电机房 | 38.85 | ㎡ | |
| | | | | | 通信机房 | 25.75 | ㎡ | |
| | | | | | 信源机房 | 17.58 | ㎡ | |
| | | | | | 有线电视机房 | 13.42 | ㎡ | |
| | | | | 6.其他 | 30.95 | ㎡ | |
| | | | | 其中 | 下地下室楼梯 | 19.93 | ㎡ | |
| | | | | | 配套外半墙 | 11.02 | ㎡ | |
| | | | 地上不计容建筑面积 | | 14946.49 | ㎡ | |
| | | | 其中 | 住宅首层公共休闲活动空间 | 2669.49 | ㎡ | |
| | | | | 其他（公共休闲平台、空中花园） | 2578.15 | ㎡ | |
| | | | | 风雨连廊 | 59.41 | ㎡ | |
| | | | | 小区出入口门厅（公共空间） | 182.87 | ㎡ | |
| | | | | 架空平台车库 | 9043.87 | ㎡ | |
| | | | | 住宅配电房、环网室、电房外半墙、风井 | 412.70 | ㎡ | |
| | | 地下室建筑面积/地下室不计容建筑面积 | | | 2814.24 | ㎡ | |
| 4 | 容积率 | | | | 2.00 | | 1.0以上，2.0以下（含2.0） |
| 5 | 建筑占地面积 | | | | 3630.53 | ㎡ | |
| 6 | 建筑密度 | | | | 22.49% | | ≤28% |
| 7 | 绿地面积 | | | | 5650.00 | ㎡ | |
| 8 | 绿地率 | | | | 35.0% | | ≥35% |
| 9 | 住宅总户数 | | | | 252 | 户 | 90㎡＜单户≤150㎡ |
| 10 | 机动车泊位数 | | | | 333 | 辆 | |
| | 其中 | 室外地面 | | | 9 | 辆 | |
| | | 室内地面（架空平台车库及地下车库） | | | 324 | 辆 | 306个标准车位（其中4个无障碍车位），26个微型车（折合标准车位26*0.7=18.2个） |
| 11 | 非机动车泊位数 | | | | 418 | 辆 | 其中充电非机动车209辆，满足≥50%要求 |
| | 其中 | 室外地面 | | | 268 | 辆 | 其中59辆充电非机动车停车位 |
| | | 室内地面（架空平台车库） | | | 150 | 辆 | 其中150辆充电非机动车停车位 |

**停车配建表（按福建省城市规划管理技术规定）**

| 类型 | | 面积/数量/户数 | 机动车位数 | 机动车配建标准 | 单位 | 非机动车位数 | 非机动车配建标准 | 单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 90㎡＜单户≤150㎡ | | 252 | 303 | 1.2 | 车位/户 | 252 | 1 | 车位/户 |
| 物管等配套附属用房 | | 131.63 | 2 | 0.8 | 车位/100㎡ | 6 | 4 | 车位/100㎡ |
| 商业 | | 1998.47 | 12 | 0.6 | 车位/100㎡ | 160 | 8 | 车位/100㎡ |
| 合计 | | | 317 | | | 418 | | |
| | 公用（机动车）停车泊位 | | 16 | 规划总泊位数的 5% | | | | |
| 总计 | | | 333 | | | | | |

**电动汽车充电停车位配建指标计算**

| 类别 | 预留总配建电动汽车充电车位数 | 电动汽车充电停车位配置数量（占建筑配建机动车停车位数量的比例） | | 快充停车位配置数量（占充电停车位总数的比例） | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 比例 | 数量（辆） | 比例 | 数量（辆） |
| 住宅 | 303 | 20.00% | 61 | 4.00% | 3 |
| 商业 | 12 | 20.00% | 3 | 12.00% | 1 |
| 公共配套 | 2 | 20.00% | 1 | 12.00% | 1 |
| 合计 | 317 | | 65 | | 5 |

根据《闽侯县人民政府办公室关于印发闽侯县进一步优化施工许可办理指导意见的通知》（侯政办〔2024〕46号），该总平面图仅供施工图审查及施工许可使用，不做他用。最后审批的总平面图以后续核发的建设工程规划许可证为准。


嘉博 Jiadesign
嘉博联合设计股份有限公司
Jiadesign CO.,LTD
福州：晋安区福兴大道76号金强房屋公园10-11层
厦门：湖里区湖水道629号翔安商务大厦4层
建筑行业（建筑工程）甲级：A135006237
TEL:0591-87430666(集团总机)
企业微信公众号：


备注栏

1.本套图纸须经建设单位报送至具备相应资质的施工图审查机构，审查通过并取得施工许可证后，方可作为施工依据。
2.未经我司原设计同意，施工中的擅自变更均由变更方自行承担相应的技术责任和法律责任。

| 历史版本 | 日 期 | 历史版本 | 日 期 |
|---|---|---|---|
| | | | |

图纸专用章：

注册建筑师执业章：

注册工程师执业章：

施工图审查单位：

施工图审查合格书编号：

项目名称：星澜花园

子项名称：

建设单位：福州市汇澜房地产开发有限公司

| 审 定 | | |
|---|---|---|
| 项目经理 | 纪建忠 | 纪建忠 |
| 工程负责人 | 林 晨 | 林晨 |
| 专业负责人 | 林 晨 | 林晨 |
| 专业助理 | 纪建忠 | 纪建忠 |
| 审 核 | 纪建忠 | 纪建忠 |
| 校 对 | 林 晨 | 林晨 |
| 设 计 | 李冬林 | 李冬林 |
| 制 图 | 李冬林 | 李冬林 |

图 名：总平面图

| 工程编号 | GB2026008 | | |
|---|---|---|---|
| 图 别 | 方案 | 版 本 | V1.0 |
| 图 号 | J-P01 | 日 期 | 2026.05 |