



# 总平面图

- 注:
- 本工程位于于福清市宏路街道，清盛大道以北，地块西侧为福融路，东侧为规划福通大道。
  - 本工程规划设计主要依据为土地出让合同、《福建省城市规划管理技术规定》(2017年)
  - 本工程物业管理用房主要依据为《福建省物业管理规定》。
  - 图中所注距离：建筑物指外墙皮，道路指路缘石内缘。
  - 图中所注坐标、标高、曲线半径均以米为单位。
  - 图中H1表示(平屋面)建筑室外地坪至屋面的垂直距离，(坡屋面)建筑室外地坪至其檐口与屋脊的平均高度，H2表示建筑室外地坪至实体女儿墙顶(屋脊)的垂直距离。
  - 地下室退用地边界距离不小于4.0m。架空平台退用地红线不小于6m。
  - 本工程平面坐标系为国家2000大地坐标系。
  - 本工程高程为1985国家高程基准。

综合经济技术指标			
序号	项目	数值	备注
1	总用地面积	28313.00	57.47亩
2	总建筑面积	124893.35	
	计容建筑面积	88119.90	
	(1)住宅建筑面积	86509.27	
	(2)商业建筑面积	153.96	商业建筑面积不超过计容建筑面积的15%
	(3)公共配套设施建筑面积	1426.67	
1	物业管理用房	223.45	计算标准: ≥总建筑面积2%, 且≥100㎡
2	养老服务设施	231.20	按每百户≥20㎡, 少于230㎡按230㎡设置
3	文化活动站	301.01	≥300㎡
4	公厕	60.38	≥60㎡
5	快递服务用房	72.24	≥70㎡
6	门卫收发室	30.22	每处≥15㎡, 门卫计入物业管理用房
7	垃圾分类室(收集间)	15.06	≥每500户15㎡
8	1号公共配电房	66.10	
9	2号公共配电房	58.30	
10	电视机房	15.53	
11	通信机房	26.46	
12	消控室	50.74	
13	柴油发电机房	50.95	
14	消防水泵房	96.12	
15	配电小间(合计)	129.93	
	不计容建筑面积	36773.45	
1	架空平台(8层)建筑面积	23926.86	仅用于业主车库和停车使用(已扣除架空平台中容部分面积和住宅、充电桩配电房面积)
2	架空层建筑面积	3992.44	
3	风雨连廊	1090.86	
4	环网室	84.16	
5	1号小区变电配房	187.51	
6	2号小区变电配房	122.78	
7	充电桩变电配房	120.91	
8	地下室建筑面积	7247.73	人防按计容的7%, 应计入总建筑面积6168.40㎡
5	容积率	2.30	≥1.5且≤2.3
6	建筑密度	30.00%	≥25%且≤30%
7	建筑占地面积	11493.90	
8	绿地率	30.52%	≥30%且≤35%
9	绿地面积	11691.49	
10	居住总户数	426	
11	居住人口	1363	3.2人/户
	(1)机动车停车位	648	个
	地面停车位	28	个
	架空平台/地下室停车位	620	个
	(2)非机动车停车位	472	个
	地面停车位	0	个
	架空平台停车位	472	个
			非机动车停车位为总数的50%, 为236辆

  

户型面积配比				
户型面积	套数	套数比	计容面积	面积比
161.50	56.00	13.15%	9044.00	10.42%
173.80	134.00	31.46%	23286.48	26.84%
185.60	78.00	18.31%	14476.80	16.66%
222.00	54.00	12.68%	11988.00	13.82%
243.00	24.00	5.63%	5832.00	6.72%
253.00	26.00	6.10%	6578.00	7.58%
263.30	24.00	5.63%	6319.20	7.28%
275.60	26.00	6.10%	7165.60	8.24%
650.00	2.00	0.47%	1300.00	1.50%
390.00	2.00	0.47%	780.00	0.90%
住宅合计	426	100.00%	86770.08	100.00%

  

停车配建计算表					
项目	户数/面积/人	机动车系数	机动车位(位)	非机动车系数	非机动车位(位)
商业	183.96	0.45/100㎡建筑面积	2	8.0/100㎡建筑面积	15
其他办公	755.66	0.8/100㎡建筑面积	7	4.0/100㎡建筑面积	31
居住建筑					
其中 >150㎡	426	1.5/户	639	1.0/户	426
项目车位配建计算合计			648		472

  

项目停车位实际配建					
依据《福建省城市非规划管理技术规范》					
电动汽车、电动非机动车充电停车位配建指标计算方式					
总配建机动车停车位	电动汽车/非机动车充电停车位配置数量占机动车停车位总数的比例	电动汽车/非机动车充电停车位配置数量	电动汽车/非机动车充电停车位配置数量占电动汽车/非机动车充电停车位总数的比例	电动汽车/非机动车充电停车位配置数量	
住宅	639	30%	192	4%	8
商业	2	20%	1	10%	1
其他办公	7	20%	2	10%	1

备注: 执行《福建省电动汽车充电桩建设技术规范》设置。

注: 1、非机动车按照《福州市电动自行车停放场所规划管理实施细则(试行)》要求配建电动自行车停放场所(充电桩), 按照总数量50%配建电动自行车停放场所, 停放于6层非机动车库。

福建广宇建筑设计院有限公司  
 Fujian Guangyu Architectural Design Institute Co., Ltd.  
 福州晋安区工业路57号凤凰城商务广场  
 350102  
 TEL: 0591-83837591 87653776  
 FAX: 0591-87653776  
 E-MAIL: F.GYAD@163.COM

注册执业证书  
 姓名: 张理凤  
 注册号: 3500029-013  
 有效期至: 2025年04月

项目名称: 雍瑞湾邸  
 子项名称: 总平面图  
 建设单位: 福建兴恒晟房地产开发有限公司  
 设计人: 李斌  
 工程负责人: 张理凤  
 专业负责人: 张理凤  
 审核: 李斌  
 校对: 江树得  
 设计: 陈国强  
 制图: 张理凤

工程编号: 册号: 01  
 日期: 2024.04