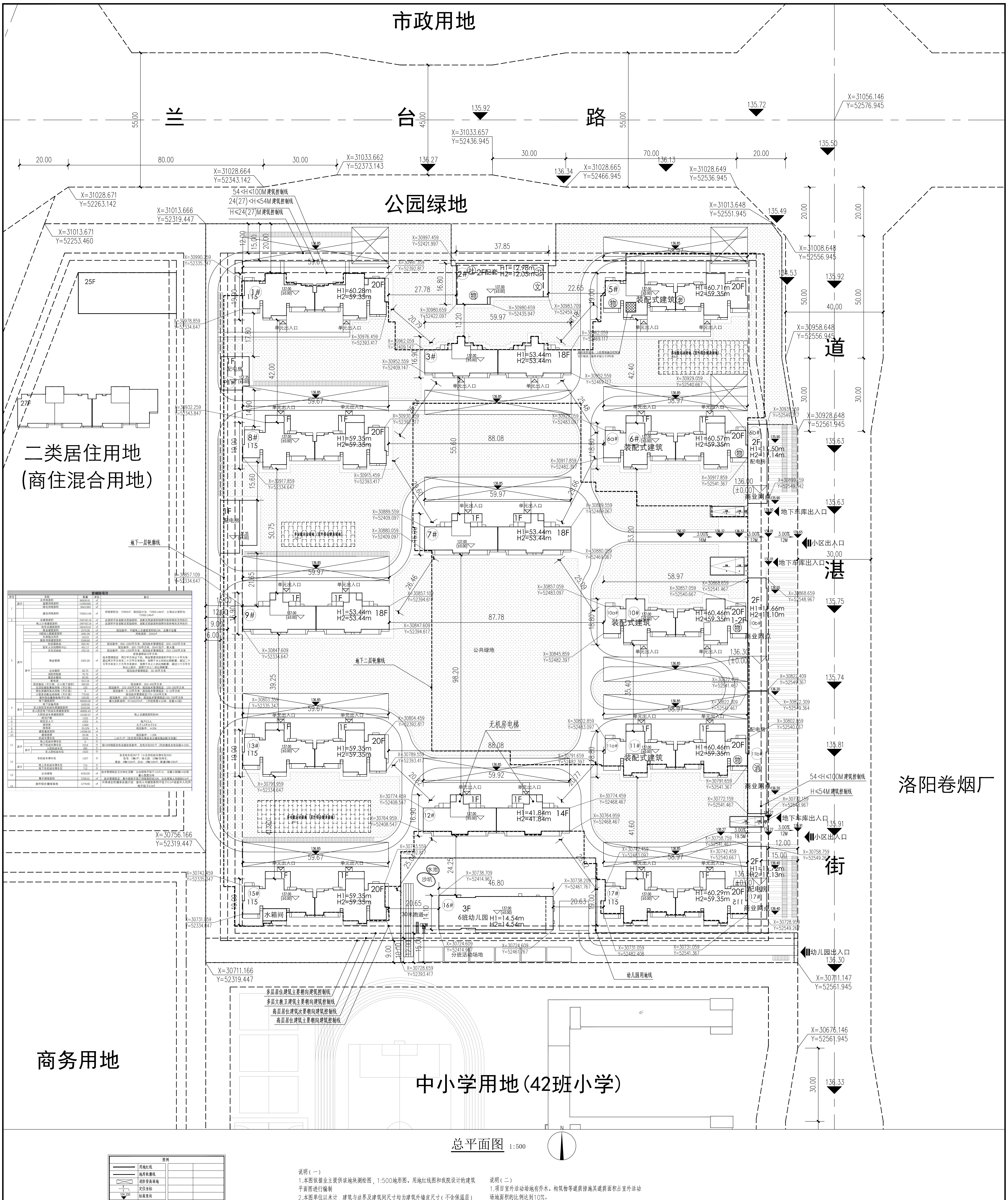
市政用地
兰 台 路
公园绿地
二类居住用地
(商住混合用地)
道 湛 街
洛阳卷烟厂
商务用地
中小学用地(42班小学)
54<H≤100M建筑控制线
24(27)<H≤54M建筑控制线
H≤24(27)M建筑控制线
1# H1=60.28m H2=59.35m 20F
2# 2F配套 H1=12.98m H2=12.05m
3# H1=53.44m H2=53.44m 18F
5# 装配式建筑 H1=60.71m H2=59.35m 20F
6# 装配式建筑 H1=60.57m H2=59.35m 20F
7# H1=53.44m H2=53.44m 18F
8# H1=59.35m H2=59.35m 20F
9# H1=53.44m H2=53.44m 18F
10# 装配式建筑 H1=60.46m H2=59.35m 20F
11# 装配式建筑 H1=60.46m H2=59.35m 20F
12# H1=41.84m H2=41.84m 14F
13# H1=59.35m H2=59.35m 20F
15# H1=59.35m H2=59.35m 20F
16# 3F 6班幼儿园 H1=14.54m H2=14.54m
17# H1=60.29m H2=59.35m 20F
公共绿地
无机房电梯
地下一层轮廓线
地下二层轮廓线
地下车库出入口
小区出入口
幼儿园出入口
商业网点
配电房
水箱间
分班活动场地
幼儿园用地线
多层居住建筑主要朝向建筑控制线
多层文教卫建筑主要朝向建筑控制线
高层居住建筑次要朝向建筑控制线
高层居住建筑主要朝向建筑控制线
25F
27F

宸樾园项目						
序号	名称			数量	单位	备注
1	总用地面积			88836.81	㎡	
	其中	道路用地面积		11999.681	㎡	
		绿化用地面积		3843.983	㎡	
		建设用地面积		72993.146	㎡	控规面积为：72993㎡，规划设计为：72993.146㎡，土地出让面积为：72993.146㎡
2	总建筑面积			258782.18	㎡	此面积不含装配式奖励面积，装配式奖励面积按照市政府相关文件执行
3	地上计容建筑面积			189782.18	㎡	此面积不含装配式奖励面积，装配式奖励面积按照市政府相关文件执行
	其中	住宅总建筑面积		182422.01	㎡	
		商业建筑面积		1970.36	㎡	规划条件：不超地上总建筑面积的10%，且集中设置
		6班幼儿园建筑面积		1881.00	㎡	用地面积：2340㎡
		车库独立风井		142.01	㎡	
		服务用房建筑面积		3366.80	㎡	
		其中	社区服务站	602.45	㎡	规划条件：600-1000平方米；规划技术管理规定：600-1000平方米
			老年人日间照料中心	401.17	㎡	规划条件：350-750平方米；30㎡/百户，取大值
			文化活动站	250.18	㎡	规划条件：250-1200平方米；规划技术管理规定：250-1200平方米
			物业管理	1003.39	㎡	含快递驿站15平方米； 技术管理规定：两万平方米以下的，物业管理用房面积不低于八十平方米；超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置；超过二十万平方米至三十万平方米部分，按照千分之三的比例配置；超过三十万平方米以上部分，按照千分之二的比例配置。
			公共厕所	60.73	㎡	规划技术管理规定：30-80平方米
			消防控制室	76.70	㎡	
			屋顶水箱间	60.00	㎡	
			配电房	912.18	㎡	
			热交换站（不计容，计入地下面积）	300.00	㎡	规划条件：300-450平方米
			生活垃圾收集站用地（不计容）	120	㎡	规划条件：120-200平方米；规划技术管理规定：120-200平方米
			再生资源回收点用地（不计容）	6	㎡	规划条件：6-10平方米；规划技术管理规定：6-10平方米
			小型多功能运动场地（不计容）	770.00	㎡	规划技术管理规定:770-1310平方米
			室外综合健身场地(不计容)	150.00	㎡	规划条件：150-750平方米；规划技术管理规定:150-750平方米
4	地下建筑面积			69000.00	㎡	最大投影面积：67158.079㎡，（开挖深度≤10米；层数≤2层）
	其中	地下设备用房		1600.00	㎡	
		非人防区非机动车库建筑面积		5322.00	㎡	
		非人防区地下机动车库建筑面积		46895.43	㎡	
		人防机动车库建筑面积		15182.57	㎡	地上总建筑面积的8%
5	规划户数			1332	户	
6	规划总人口			4263	人	每户3.2人
7	容积率			2.600	-	大于1.0不大于2.6
8	绿地率			35.02%	%	规划条件：≥35%
9	建筑基底面积			14598.00	㎡	
10	建筑密度			20.0%	%	规划条件：＜20%
11	机动车停车位			2018	个	1.46个/户（住宅项目除去商业及公建设施应配车位数）
	其中	地上机动车停车位		0	个	
		地下机动车停车位		2018	个	按100%预留充电设施安装条件，充电车位202个（同步建成充电设施≥10%）
		其中	人防机动车位	385	个	
			非人防机动车位	1633	个	
12	非机动车停车位			1427	个	含充电车位287个（≥总非机动车停车位20%） 住宅：1辆/户；幼儿园：10辆/百师生； 商业：4辆/100㎡；办公：2辆/100㎡；配套3辆/100㎡
	其中	地上非机动车停车位		715	个	
		地下非机动车停车位		712	个	
13	公共绿地			4263.00	㎡	技术管理规定五分钟生活圈：公共绿地不低于1.0㎡/人，且最小规模0.4公顷，最小宽度30米
	集中绿地面积			7299.31	㎡	技术管理规定：集中绿地不低于用地面积的10%，公共绿地人均指标0.5㎡
14	室外综合健身场地			1278.90	㎡	河南省全民健身设施计划：室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡

总平面图 1:500

图例			
—	用地红线		
—	地库轮廓线		
☒	消防登高场地		
X/Y	定位坐标		
104.200 ▼	标高竖向		
▨	普通绿地		
▨	硬质铺地		
☐	非机动车停车位		
▨	体育活动场地		
▨	公园绿地		
[ ]	地下设备用房范围		
☐	拟建建筑物		
▨	出地面风井		
▨	出地面楼梯		
▲	小区出入口		
▽	建筑出入口		

说明(一)

1.本图依据业主提供该地块测绘图，1:500地形图、用地红线图和我院设计的建筑平面图进行编制

2.本图单位以米计，建筑与边界及建筑间尺寸均为建筑外墙皮尺寸(不含保温层)

3.本图建筑物坐标为建筑物外墙皮定位坐标，

4.本图建筑内部所标注标高均为该楼±0.000处的黄海高程值

5.本图中绿化、围墙及环境等的做法另详专业景观设计

6.图中消防车道、消防救援场地与消防回车场应满足规范各项要求，未注明消防车道宽度均为4.0m,未注明消防车道转弯半径均为12m，登高场地及消防车道及其下面的建筑结构、管道、暗沟等，应能承受重型消防车的压力,消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

7.场地细部标高尺寸根据现场实际情况调整

8.本项目小区内道路、公共绿地和公共服务设施等应满足《无障碍设计规范》GB50763有关要求，并与城市道路无障碍设施相连接。

9.本图建筑内部所注建筑高度为从室外地坪算至实体女儿墙顶的高度

10.本项目拟建住宅、周边相邻地块住宅、养老服务用房休息室、幼儿园生活用房、幼儿园室外活动场地、集中绿地均满足相关日照规范要求，详见日照分析平面图

说明(二)

1.项目室外活动场地有乔木、构筑物等遮荫措施其遮荫面积占室外活动场地面积的比例达到10%。

2.场地内人行通道全部采用无障碍设计，并且与场地外的无障碍道路相连接。

3.本项目设置非机动车停车位，位置合理，方便出入。

4.室外硬质铺装采用植草砖、透水混凝土、透水砖等透水铺装。

5.种植适应当地气候和土壤条件的植物，采用乔、灌、草结合的复层绿化，且种植区域覆土深度和排水能力满足植物生长需求。地下室顶板覆土厚度满足1.5m

版本 VERSION	A	日期 DATE	2021.09
专业 PROFESSION	建筑	图号 DRAWING NO.	A-101
图名 TITLE	总平面图		
工号 PROJECT NO.		设计阶段 DESIGN PHASE	报建图
地块编号 PLOT NO.	全地块	分期 SECTION	全分期
子项编号 SUB NO.			
子项名称 SUB ITEM			
工程名称 PROJECT	宸樾园项目		
建设单位 EMPLOYER	洛阳展通置业有限公司		
设计 DESIGN BY	崔阳	崔阳	
专业负责人 DIVISION CHIEF	王建强	王建强	
校正 CHECK BY	杨磊	杨磊	
审核 APPROVE BY	张榕珍		
工程主持人 PROJECT MANAGER	崔阳	崔阳	
项目负责人 PROJECT CAPTAIN	白瑞耿		

2020版图签

TENIO

天津市天友建筑设计股份有限公司
TENIO TIANJIN ARCHITECTURE AND ENGINEERING CO.,LTD
工程设计证书 甲级 A112000900
First-class Design Certificate No.A112000900

出图专用章 ISSUE

注册师用章 CHARTERED ARCHITECT/ENGINEER

二维码 QR Code

版本	日期	说明
A	2021.09	第一次发布

会签			
建筑		结构	
给排水		暖通	
电气		方案	

附注 NOTES

本图版权归本公司所有，未经允许任何其他单位和个人不得复制或作它用。本图须加盖本院出图签章，否则一律无效。本图尺寸均以标注为准，不得以图纸中实测尺寸为施工依据。本图升版后，以最高版本为准。