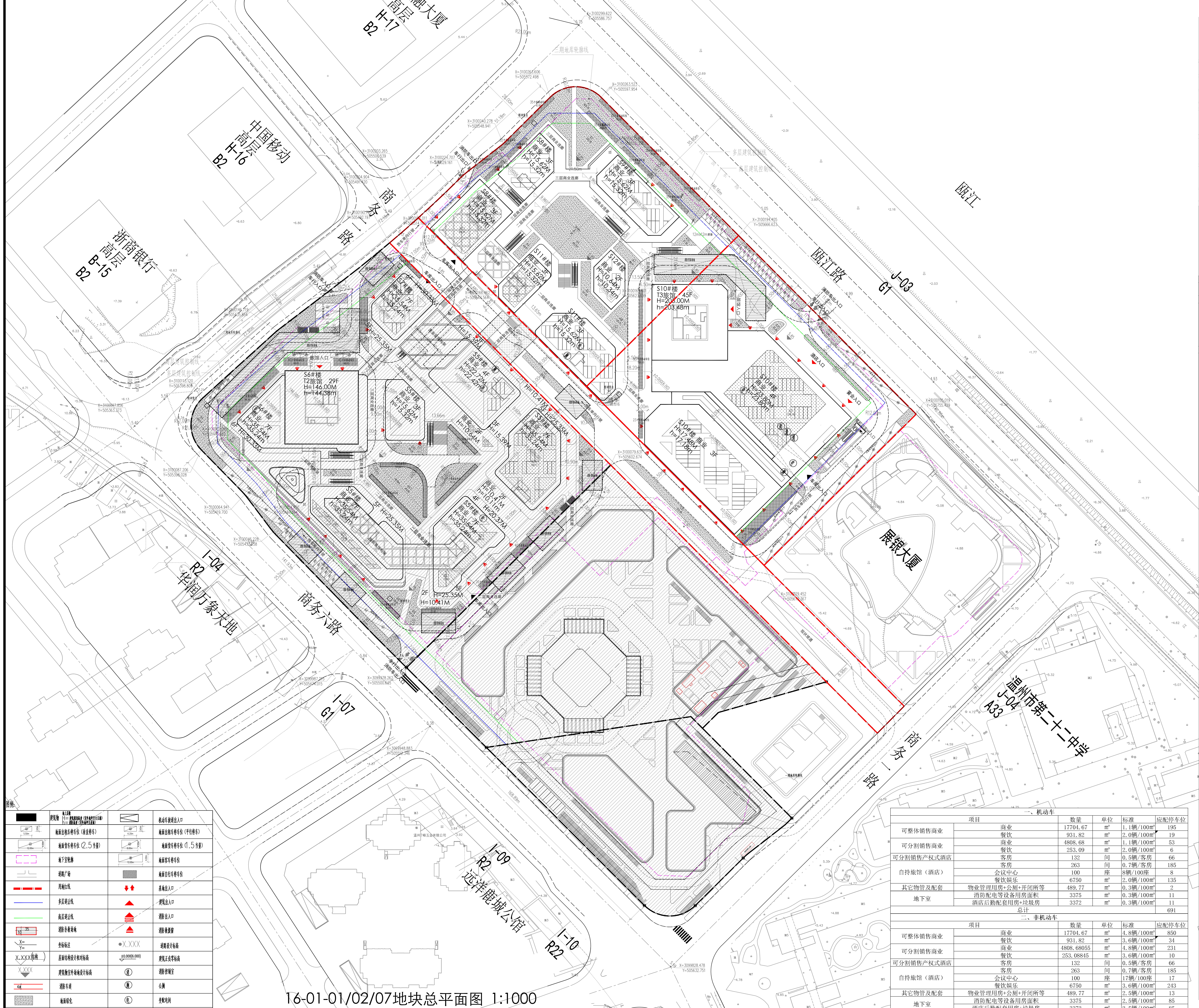
温州荣悦置业有限公司滨江商务区16-01-01、02、07地块建设项目 总平面图（工程规划许可证附图）



16-01-01/02/07地块总平面图 1:1000

区位图

0 10 30 70m
0M 10M 30M 70M
北

（一二三期）16-01-01/02/04/05/06/07地块综合技术经济指标一览表					
计算建筑面积依据			浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018）		
建设用地面积			m²	79466.70	
其中	16-01-01地块		m²	12453.80	三期
	16-01-02地块		m²	13513.80	三期
	16-01-04地块		m²	23210.10	二期
	16-01-05地块		m²	15508.40	一期
	16-01-06地块		m²	8224.60	一期
	16-01-07地块		m²	6556.00	三期
地上建筑面积			m²	265155.00	满足≤265155m²要求
其中	商业		m²	85231.00	满足≤85231m²要求
	其中	商业1	m²	74400.00	可整体销售，满足≥74400m²要求
		其中 商业1	m²	74176.80	其中，二期55540.31m²，三期18636.49m²
		商业1物业管理用房	m²	223.20	其中，二期167.12m²，三期56.08m²
		商业2	m²	10831.00	可分割销售
		其中 商业2	m²	10797.77	其中，一期5736m²，三期5061.77m²
		商业2物业管理用房	m²	33.23	其中，一期18m²，三期15.23m²
	办公		m²	83807.00	满足≤83922m²要求
	其中	办公	m²	83555.00	全部位于一期
		物业管理用房	m²	252.00	全部位于一期
	旅馆		m²	95488.00	
	其中	自持旅馆	m²	32000.00	自持，满足≥32000m²要求
		其中 自持旅馆	m²	31904.00	全部位于三期
		自持旅馆物业管理用房	m²	96.00	全部位于三期
		产权式酒店	m²	63488.00	可分割销售
		其中 产权式酒店	m²	63295.43	其中，二期29243.36m²，三期34052.07m²
		产权式酒店物业管理用房	m²	192.57	其中，二期90.11m²，三期102.46m²
	公厕		m²	314.00	设5处，均>60m²，满足要求
	开闭所		m²	315.00	设三处，均>100m²

（三期）16-01-01/02/07地块综合技术经济指标一览表					
计算建筑面积依据			浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018） 温州市人民政府市长办公会纪要【2019】16号		
建设用地面积			m²	32523.60	
其中	16-01-01地块		m²	12453.80	
	16-01-02地块		m²	13513.80	
	16-01-07地块		m²	6556.00	
总建筑面积			m²	122344.10	
地上建筑面积			m²	90144.10	按照2019年16号市长办公会议纪要精神，原则同意CBD16-01地块中六个地块规划指标总体控制
其中	商业		m²	23769.57	
	其中	商业1	m²	18692.57	可整体销售
		其中 商业1	m²	18636.49	可整体销售
		商业1物业管理用房	m²	56.08	应配物管用房面积=18692.57*0.003=56.08m²
		商业2	m²	5077.00	可分割销售
		其中 商业2	m²	5061.77	可分割销售
		商业物业管理用房	m²	15.23	应配物管用房面积=5077.00*0.003=15.23m²
	旅馆		m²	66154.53	按照2019年16号市长办公会议纪要精神，原则同意CBD16-01地块中六个地块规划指标总体控制
	其中	自持旅馆	m²	32000.00	自持
		其中 自持旅馆	m²	31904.00	自持
		自持旅馆物业管理用房	m²	96.00	应配物管用房面积=32000*0.003=96m²
		产权式酒店	m²	34154.53	可分割销售
		其中 产权式酒店	m²	34052.07	
		产权式酒店物业管理用房	m²	102.46	应配物管用房面积=34154.53*0.003=102.46m²
	公厕		m²	120.00	设两处，各60m²
	开闭所		m²	100.00	设一处，各100m²
避难层不计容部分面积			m²	2695.06	
地下建筑面积			m²	32200.00	
其中	单列建筑面积		m²	3844.10	
	其中	酒店后勤服务用房（非兼容人防）	m²	3261.50	
		垃圾房	m²	434.50	
		通信机房	m²	148.10	
	停车库面积（非兼容人防）		m²	14703.50	
	其中	机动车库（非兼容人防）	m²	12433.50	
		非机动车库（非兼容人防）	m²	2270.00	
	人防面积		m²	9361.70	三期应建人防面积=6310.087（90144.10*0.07=6310.087m²）（一期剩余应建3012.463m²），，总计应建人防面积9322.55m²，现设计人防面积满足要求。
	消防、人防配电等为建设项目基本使用配套的设备用房（非兼容人防）		m²	3051.00	生活水泵房、排风机房、新风机房、隔油间（150.7m²）、配电小间、锅炉房、冷冻机房等
	共用面积（非兼容人防）		m²	1239.70	楼电梯厅、地下室外墙等
容积率			/	2.77	01、02、07地块合并计算。按照2019年16号市长办公会议纪要精神，原则同意CBD16-01地块中六个地块规划指标总体控制
建筑基底总面积			m²	14653.46	01、02、07地块合并计算。其中，01、02地块合并计算14060.08m²，07地块593.38m²。一二三期指标统一考虑
建筑密度			%	45.05	01、02、07地块合并计算。按照2019年16号市长办公会议纪要精神，原则同意CBD16-01地块中六个地块规划指标总体控制
绿地总面积			m²	4852.54	01、02、07地块合并计算，含20%屋顶绿化。其中，01、02地块3825.6m²，07地块1419.99m²。一二三期指标统一考虑
绿地率			%	14.92	01、02、07地块合并计算。一二三期指标统一考虑
机动车停车位			辆	865	1.三期应配建机动车691辆，补二期的11辆和非机动车转换来的163辆机动车。最终三期机动车需设置865辆。 2.机械车位375辆（二三期机械车位总872辆，占总车位1782辆的48.93%） 3.微型车位17辆（25*0.7=17辆） 4.无障碍车位18辆 5.充电车位108辆（895*12%=108辆）
其中	地下停车位		辆	820	
	地面停车位		辆	45	其中，10辆客车按1:2.5比例转换为25辆机动车，出租车20辆，共计45辆
非机动停车位			辆	1834	1.三期应配建非机动车1819辆。补二期的非机动车位2460辆，总共需配建非机动车位4279辆，现有2445辆非机动车按15:1的比例转换为163辆机动车。转换后，三期非机动车需设置1834辆（2445/4279=57.14%<60%）
其中	地下停车位		辆	1178	
	地面停车位		辆	656	
场地标高			米	5.85	
主要建筑或核心建筑的层数			层	45	
建筑总高度			米	205.00	室外地坪至塔楼女儿墙

16-01-07地块综合技术经济指标一览表				
计算建筑面积依据		浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018） 温州市人民政府市长办公会纪要【2019】16号		
建设用地面积		m²	6556.00	
其中	16-01-07地块	m²	6556.00	
地上建筑面积		m²	0.00	
地下建筑面积		m²	0.00	三期整体考虑
容积率		/	0.00	一二三期指标统一考虑
建筑基底总面积		m²	593.38	一二三期指标统一考虑
建筑密度		%	9.05	一二三期指标统一考虑
绿地总面积		m²	370.36	一二三期指标统一考虑，含20%屋顶绿化
绿地率		%	5.65	一二三期指标统一考虑

一、机动车					
项目		数量	单位	标准	应配停车位
可整体销售商业	商业	17704.67	m²	1.1辆/100m²	195
	餐饮	931.82	m²	2.0辆/100m²	19
可分割销售商业	商业	4808.68	m²	1.1辆/100m²	53
	餐饮	253.09	m²	2.0辆/100m²	6
可分割销售产权式酒店	客房	132	间	0.5辆/客房	66
自持旅馆（酒店）	客房	263	间	0.7辆/客房	185
	会议中心	100	座	8辆/100座	8
	餐饮娱乐	6750	m²	2.0辆/100m²	135
其它物管及配套	物业管理用房+公厕+开闭所等	489.77	m²	0.3辆/100m²	2
地下室	消防配电等设备用房面积	3375	m²	0.3辆/100m²	11
	酒店后勤配套用房+垃圾房	3372	m²	0.3辆/100m²	11
总计					691
二、非机动车					
项目		数量	单位	标准	应配停车位
可整体销售商业	商业	17704.67	m²	4.8辆/100m²	850
	餐饮	931.82	m²	3.6辆/100m²	34
可分割销售商业	商业	4808.68055	m²	4.8辆/100m²	231
	餐饮	253.08845	m²	3.6辆/100m²	10
可分割销售产权式酒店	客房	132	间	0.5辆/客房	66
自持旅馆（酒店）	客房	263	间	0.7辆/客房	185
	会议中心	100	座	17辆/100座	17
	餐饮娱乐	6750	m²	3.6辆/100m²	243
其它物管及配套	物业管理用房+公厕+开闭所等	489.77	m²	2.5辆/100m²	13
地下室	消防配电等设备用房面积	3375	m²	2.5辆/100m²	85
	酒店后勤配套用房+垃圾房	3372	m²	2.5辆/100m²	85
总计					1819

配建特殊机动车辆停车位指标					
种类	业态	数量	单位	要求	个数
装卸车位	旅馆	955	间	每100个客房设置1个，超过3个时，每增加200个客房，增设1个	7
	大型商业	79477	m²	每5000m²建筑面积设置1个，超过3个时，每增加10000m²，增设1个；超过6个时，没增加15000m²，增设1个	9
出租车位	旅馆	955	间	每100个客房设置1个，超过3个时，每增加150个客房，增设1个	8
	商业（包括餐饮）	79477	m²	每3000m²建筑面积设置1个	27
大客车位	旅馆	955	间	每50个客房设置1个，超过6个时每增加100个客房，增设1个	13
总计					64

注：其中，15个4X8m装卸停车位折算为9个4X12m车位

图例:

■	建筑物 地上层数 H=建筑规划高度（室外地坪至女儿墙） h=消防高度（室外地坪至屋面）		机动车坡道出入口
5.50m 2.60m	地面出租车停车位（垂直停车）	6.20m 2.60m	地面出租车停车位（平行停车）
12.00m 4.00m	地面货车停车位（2.5当量）	8.00m 4.00m	地面货车停车位（1.5当量）
	地下室轮廓	12.00m 4.00m	地面客车停车位
	道路广场	▨	地面自行车停车位
	用地红线	⬇⬆	基地出入口
	多层退让线	▲	建筑出入口
	高层退让线	▲	消防出入口
35 10	消防扑救场地	▲	消防救援窗
X= Y=	坐标标注	●X.XXX	道路设计标高
X.XXX(结构)	屋面结构设计相对标高	±0.000(6.000)	建筑正负零标高
X.XXX ▼	建筑物室外场地设计标高	㊈ 消	消防控制室
4米	消防车道	厕	公厕
▨	地面绿化	电	变配电间
▨	屋顶绿化		

说明:

1. 图中坐标系为温州2000坐标系，1985国家高程基准。
2. 图中所注标高为绝对标高，坐标为轴线交点定位。
3. 图中所注尺寸、半径、标高均以米为单位。
4. 图中所注距离尺寸含铝板外包及局部外凸装饰外包。
5. 图中建筑高度H为室外设计地面至屋顶（机房）女儿墙的高度，
6. 16-01-04/05/06地块方案指标不在本次报批范围内。

工程规划许可证附图

	实 名	签 名
项目负责人		
专业负责人		
设 计 人		

注册（执业）章

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名： 胡 刚
注册号： 3300135-005
有效期： 至2024年12月

预留章

出图章

浙江绿建建筑设计有限公司
建筑行业（建筑工程）甲级（有效期至2025年06月05日）★NO:A233001356
浙江省住房和城乡建设厅监制

审图章

竣工章

备注 REMARKS

委托设计方 CLIENT

温州荣悦置业有限公司

本图纸的著作权及其他相关权益属浙江绿建建筑设计有限公司所有，图中所含的专有技术信息应予以保密。未经本院书面许可，不得复制本图纸或将信息提供或披露给任何第 三方（本院与客户另有约定的，从其约定）

浙江绿建
建筑设计有限公司
（原温州市联合建筑设计院）
浙江省温州市汤家桥南路今日嘉园三楼 325000
TEL： 0577 85501818
FAX： 0577 85501700

国家建筑工程设计甲级
风景园林工程设计甲级
A233001356 A133001359

合作单位 COOPERRATE

设计签字 SIGNATURE		
工程负责人	胡 刚	
工种负责人	胡 刚	
设 计 人	沈琼宇	
制 图 人	沈琼宇	
验证签字 VERIFICATION		
校 对 人	王丽芝	王丽芝
审 核 人	王宇飞	
审 定 人	王宇飞	
会 签 CONFIRMATION		
建筑专业		
结构专业		
给排水专业		
电气专业		
暖通专业		
弱电专业		

项目名称 PROJECT NAME
温州荣悦置业有限公司滨江商务区
16-01-01、02、07地块建设项目

图纸名称 DRAWING NAME
总平面图

设计阶段	图号	版本号
方案设计	建方-01	V1.0

出图日期 DATE	项目编号 PROJECT NO.
2024年2 月 日	23-02

未加盖本院图章无效

A1