



福建一建·日月芳华（梅列区棚户区改造立丰旧厂生活区A地块）规划及建筑方案设计（地下室变更）

PROJECT PLANNING AND ARCHITECTURAL DESIGN OF A BLOCK IN LIFENG OLD FACTORY LIVING AREA 2021.03



福建一建集团有限公司·建筑设计院

Fujian First Construction Group Co., Ltd.

 福建一建集团有限公司 FuJian First Construction Group Co., Ltd.		福建一建集团有限公司 设计资质： 甲级 证书编号： A135004919		建设单位		福建一建集团有限公司	
				工程名称		福建一建·日月芳华（梅列区棚户区改造立丰旧厂生活区 A 地块）	
方案设计				专业负责			
建筑设计		王海帆、卢娟、方毓荣、罗裘华、吴龙华、 温绍昌、潘似芳		建筑专业负责		唐磊	
结构设计		范立勇		结构专业负责		刘建海	
电气设计		李镇鸿		电气专业负责		施展	
给排水设计		郑伯辉		给排水专业负责		林生祥	
暖通设计		沈彦辉		暖通专业负责		沈彦辉	
图纸专用章：				建筑师注册章：			
设计院公章：				设计分公司 负责人章：			

总平面规划图 变更前

远期拟建立丰旧厂生活区B地块 主要技术经济指标						
			单位	数量	规划条件	
总用地面积			m ²	5923.23		
总建筑面积			m ²	17975.00		
计容面积			m ²	15000.00		
容积率				2.53		
地下建筑面积	住宅		m ²	14895.00	H<100米	
	公共配套	物业用房	m ²	60.00	105.00	计容4% ₀
		社区用房	m ²	45.00		计容3% ₀
	非人防机动车停车位		m ²	2225.00	2975.00	35平/辆
	人防机动车停车位		m ²	750.00		计容5%
	地上机动车位		辆	20	105	0.7车位/100平方米
地下非人防机动车位		辆	64			
地下人防机动车位		辆	21			
建筑基底面积			m ²	1777.0		
建筑密度			%	30.0%	≤30%	
绿地面积			m ²	1480.8		
绿地率			%	25.0%	≥25%	
户数			户	132		

拟建立丰旧厂生活区A地块 主要技术经济指标					
分项内容		数值	单位	备注	
总用地面积		37304.88	m²		
总建筑面积		197175.70	m²		
计容建筑面积		156999.99	m²		
其中	商业	5000.00	m²	商业建筑面积不小于5000平方	
	商业拆迁安置	1100.00	m²	商业1100平方为返租房	
	可售商业建筑面积	3900.00	m²		
	住宅	147879.99	m²		
	拆迁安置	34900.00	m²	拆迁安置住宅建筑面积34900平方米	
	立丰职工安置房	28220.00	m²	68平方/套，共415套	
	三明宾馆安置用房和宾馆配套用房	15000.00	m²	宾馆返租房15000平方米	
	立丰投资股份有限公司商品住房	10204.00	m²	立丰投资股份有限公司商品住房15000平方	
	可售商品房	59555.99	m²		
	6班幼儿园	2500.00	m²		
其中	公共配套建筑面积	1620.00	m²		
	物业管理用房	520.00	m²		
	社区服务用房	470.00	m²		
	养老服务用房	300.00	m²		
	公共厕所	50.00	m²	不得小于30平方	
	设备用房	139.65	m²		
	消防室	27.19	m²		
	弱电机房	33.16	m²		
	垃圾转运站（环卫管理房）	80.00	m²	不得小于80平方	
	架空面积	1217.06	m²	不计容	
骑楼建筑面积（不计容）		192.49	m²		
地下建筑面积		25766.46	m²		
其中	平时车库	30786.73	m²		
	其中	开闭所兼变电室	678.23	m²	
		社区公共洗车场1处	102.00	m²	
		平时车库建筑面积	30006.50	m²	
	人防车库	7979.43	m²	人防物资库2633.66平方，二级人员掩蔽所5345.77平方，人防电站面积143.21平方，总面积满足修建比例5%要求	
	容积率		4.2099		
建筑基底面积		11094.00	m²		
建筑密度		29%		≤38%	
绿地率		25%		≥25%	
绿地面积		9326.22	m²		
住宅总户数		1664	户		
机动车停车位		1142	辆	规划停车位要求个数为1099辆，实际建设停车位比规划要求个数多43辆作为远期预留车位。	
其中	地上停车位	84	辆		
	地下停车位	1058	辆		

机动车配建计算表			
类型	建筑面积	机动车指标	配建数量
计容建筑面积	157000.00	0.7车位/100平方米	1099
总计			1099
注明：公共停车位不得少于停车位总数的5%（规划条件要求地面公共停车位需设1099*0.05=55辆），位于地块西侧。			

公共配套设施一览表			
项目	面积(m ²)	所在位置	
社区服务用房	470.00	共2处，位于6#、8#楼地上一层	
养老服务用房	300.00	共1处，位于7#楼地上一层	
物业管理用房	520.00	共2处，位于6#、7#楼地上一层	
消防控制室	30.00	共1处，位于7#楼地上一层	
变配电室、开闭所	678.23	共3处，分别位于2#、7#、8#楼地上一层	
垃圾转运站(环卫管理房)	80.00	共1处，位于列东街坡道入口	
公共厕所	50.00	10#楼一层	
发电机房	220.00	共2处，位于6#楼地下一层、5#与7#楼之间地下室二层	
弱电机房	35.00	共1处，分别位于7#楼地上一层	
生活、消防泵房、水池	700.00	共1处，位于6#、7#楼地下一层	

单位名称：



福建一建集团有限公司
Fujian First Construction Group Co., Ltd.
工程设计甲级证书编号：
Design Certificate No: A135004919
地址：福建 三明市新市中路395号9-11层
邮编：POSTCODE：365000
电话：TEL：0598-8310595
传真：FAX：0598-8310595
网址：http://www.fjjyjt.com

备注：

该图版权归福建一建集团有限公司所有，未经书面许可不得将任何部分复制或；本图未经过审批机构审查合格，不得用于施工。施工单位施工前必须核对各专业，若发现有任何矛盾之处应及时通知本所，经修改确认后施工。

图例专用章

注册建筑师签章

注册结构师签章

施工图审查单位

施工图审查合格号

项目名称
福建一建·日月湾(梅列区旧厂生活区改造丰旧厂生活区B地块)

子项名称

建设单位
福建一建集团有限公司

审 定

项目负责人

专业负责人

审 核

校 对

设 计

制 图

图例名称

总平面规划图

工程编号
FJYJ-设计-2019-22001

设计阶段
方案报批

图 别

方 案

版 本

第一版

图 号

2P-01

出图日期

2019.4



总平面规划图 1:1200

注：1、本图采用黄海高程系
2、图中尺寸单位为米。

三纺厂职工住宅小区

总平面规划图 变更后

变更内容:

- 1、地下室轮廓扩大。
- 2、地下室面积由38766.16m²增加为40173.34 m²。
- 3、地下室停车位由1058辆增加为1069辆。
- 4、垃圾转运站旁边入口坡道顶盖位置更改。

远期拟建立丰田厂生活区B地块 主要技术经济指标				
项目	单位	数量	规划条件	
总用地面积	m ²	5923.23		
总建筑面积	m ²	17975.00		
计容面积	m ²	15000.00		
容积率		2.53		
住宅	m ²	14895.00	11<100米	
公共配套	m ²	60.00	105.00	
地下建筑面积	m ²	45.00	计容1%	
人防机动车停车位	m ²	2225.00	计容3%	
地上机动车位	m ²	750.00	35平/辆	
地下非机动车位	m ²	20	计容5%	
建筑基底面积	m ²	1777.0		
建筑密度	%	30.0%	≤30%	
绿地率	%	14.80%	≥25%	
户数	户	132		

拟建立丰田厂生活区A地块 主要技术经济指标				
项目	单位	数量	备注	
分项目内容	数量	单位	备注	
总用地面积	37304.88	m ²		
总建筑面积	198582.88	m ²		
计容建筑面积	156999.99	m ²		
其中				
商业	5000.00	m ²	商业建筑面积不小于5000平方	
商业拆迁安置	1100.00	m ²	商业1100平方为拆迁房	
可售商业建筑面积	3900.00	m ²		
住宅	147879.99	m ²		
拆迁安置	34900.00	m ²	拆迁安置住宅建筑面积34900平方米	
立丰职工安置房	28220.00	m ²	68平方/套,共415套	
其中				
三明宾馆安置房和宾馆配套用房	15000.00	m ²	宾馆拆迁房15000平方米	
立丰投资有限公司商品住房	10204.00	m ²	立丰投资有限公司商品住房15000平方	
可售商品房	59555.99	m ²		
6班幼儿园	2500.00	m ²		
公共配套建筑面积	1620.00	m ²		
物业管理用房	330.00	m ²		
社区服务用房	470.00	m ²		
养老服务站	300.00	m ²		
公共厕所	50.00	m ²	不得小于30平方	
设备用房	139.65	m ²		
消防室	27.19	m ²		
弱电机房	33.16	m ²		
垃圾转运站(环卫管理房)	80.00	m ²	不得小于80平方	
其中				
骑楼建筑面积(不计容)	1217.00	m ²	不计容	
地下建筑面积	40173.34	m ²		
平时车库	32193.91	m ²		
其中				
开闭所兼变电室	1144.75	m ²		
计量配电室	300.80	m ²		
社区公共卫生间1处	102.58	m ²		
平时车库建筑面积	30645.78	m ²		
人防车库	7979.43	m ²	人防物资库2633.66平方,二级人员掩蔽场所5345.77平方,人防电站面积143.21平方,总面积满足修建比例5%要求	
容积率	4.21			
建筑基底面积	9259.65	m ²		
建筑密度	0.25		≤38%	
绿地率	25.00%		≥25%	
住宅户数	1664	户		
机动车停车位	1153	辆	规划停车位要求个数为1099辆,实际建设停车位比规划要求个数多54辆作为远期预留车位。	
其中				
地下停车位	84	辆		
地上停车位	1069	辆		

机动车配建计算表			
类型	建筑面积	机动车指标	配建数量
计容建筑面积	156999.99	0.7车位/100平方米	1099
总计			1099
注:公共停车位不得少于停车位总数的5%(规划条件要求地面公共停车位1099±0.05±5辆),位于地块西侧。			

公共配套设施一览表		
项目	面积(m ²)	所在位置
社区服务用房	470.000	共2处,位于6#、8#楼地上一层
养老服务站	300.000	共1处,位于7#楼地上一层
物业管理用房	520.228	共2处,位于6#、7#楼地上一层
消防控制室	27.190	共1处,位于7#楼地上一层
变配电室、开闭所	1144.750	共3处,分别位于2#、7#、8#楼地下一层
垃圾转运站(环卫管理房)	80.000	共1处,位于列东街坡道入口
公共厕所	50.000	10#楼一层
发电机房	220.000	共2处,位于6#地下一层、5#与7#楼之间地下室二层
弱电机房	33.160	共1处,位于7#楼地上一层
生活、消防泵房、水池	700.000	共1处,位于6#、7#楼地下一层



总平面规划图 1:1200

注:1、本图采用黄海高程系
2、图中尺寸单位为米。

单位名称:

福建一建集团有限公司
Fujian First Construction Group Co. Ltd.

工程设计甲级证书编号: A135004919
Design Certificate No:

地址: 福建 三明市新市中路395号9-11层
邮编: POSTCODE: 365000
电话: TEL: 0598-8310595
传真: FAX: 0598-8310595
网址: http://www.fjyjjt.com

备注:
该图版权归福建一建集团有限公司所有,未经书面许可不得将任何部分复制、本图纸未经审批合格,不得用于施工、施工单位施工前必须核对各专业,若发现有任何矛盾之处应及时通知本院,经修改确认后方可施工。

注册建筑师签章

注册结构师签章

施工图审查单位

施工图审查合格号

项目名称
福建一建·日月湾(梅列区棚户区改造安置房生活区A地块)

子项名称

建设单位
福建一建集团有限公司

审定: 陈强
项目负责人: 唐磊
专业负责人: 唐磊
审核: 王海帆
校对: 王海帆
设计: 方毓荣
制图: 方毓荣

图纸名称
总平面规划图

工程编号: FJJD-2021-02001 设计阶段: 方案报批
图别: 方案 版本: 第二版
图号: ZP-01 出图日期: 2021.03

总平面规划图 变更前

远期拟建立丰田厂生活区B地块 主要技术经济指标			
指标名称	单位	数量	备注
总用地面积	m²	552123	
总建筑面积	m²	1797530	
计容面积	m²	1538400	
容积率		2.72	
建筑密度	%	11.55	
绿地率	%	18.50	
机动车停车位	个	22	
非机动车停车位	个	165	
建筑基底面积	m²	17779	
建筑密度	%	3.22	
绿化率	%	18.50	
覆盖率	%	18.50	
覆盖率	%	18.50	

远期拟建立丰田厂生活区A地块 主要技术经济指标			
指标名称	单位	数量	备注
总用地面积	m²	552123	
总建筑面积	m²	1797530	
计容面积	m²	1538400	
容积率		2.72	
建筑密度	%	11.55	
绿地率	%	18.50	
机动车停车位	个	22	
非机动车停车位	个	165	
建筑基底面积	m²	17779	
建筑密度	%	3.22	
绿化率	%	18.50	
覆盖率	%	18.50	
覆盖率	%	18.50	

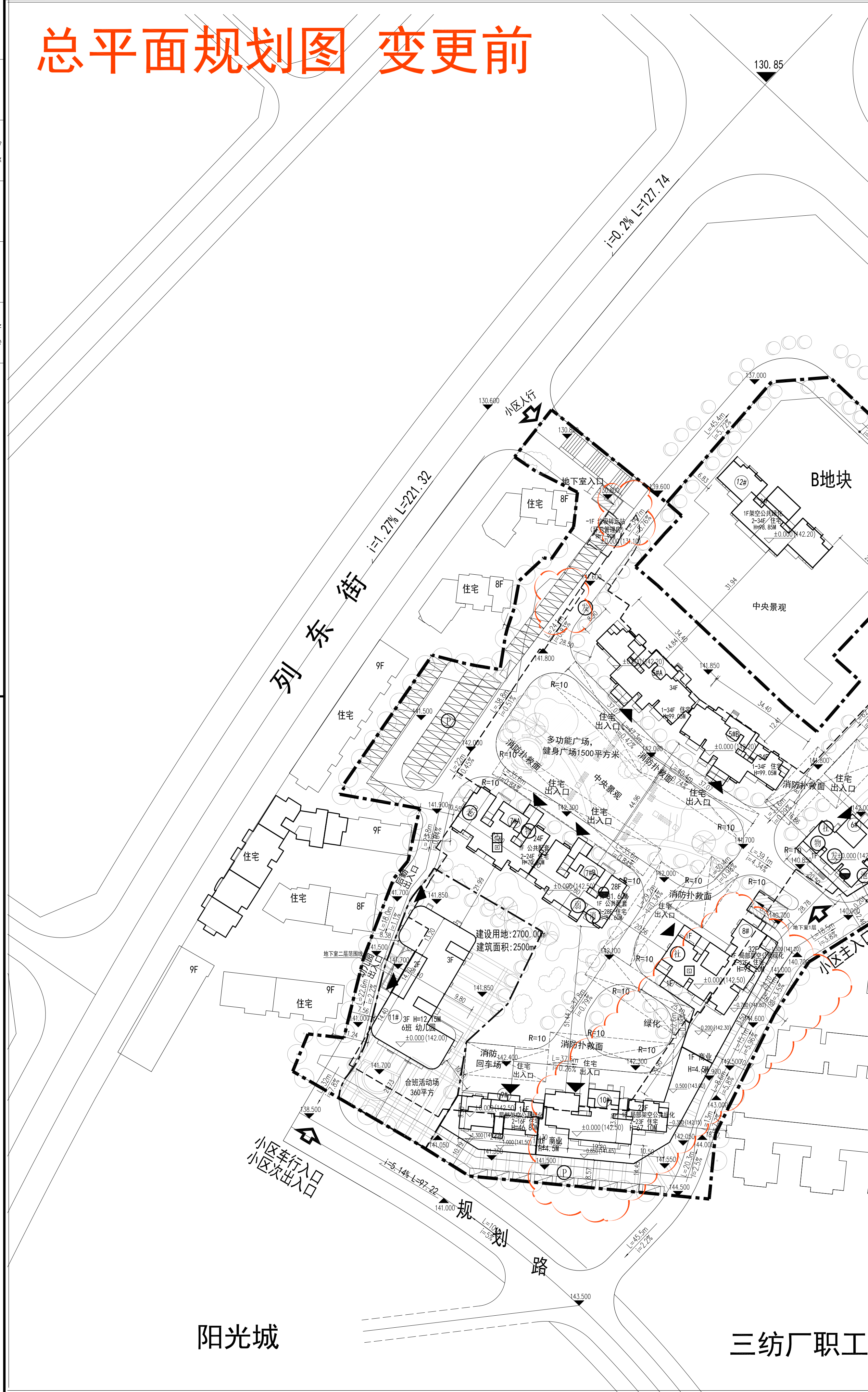
单位名称:



福建一建集团有限公司
Fujian First Construction Group Co., Ltd.
工程设计甲级证书编号: A135004919
Design Certificate No.

地址: 福建 三明市新市中路395号9-11层
邮编: POSTCODE: 365000
电话: TEL: 0598-8310595
传真: FAX: 0598-8310595
网址: http://www.fjyjt.com

备注:
该图版权归福建一建集团有限公司所有, 未经许可不得将任何部分复制; 本图纸未经审批机构审查合格, 不得用于施工。施工单位施工前必须核对各专业, 若发现有任何矛盾之处应及时通知本院, 经修改确认后为可施工。



总平面规划图 1:1200

注: 1、本图采用黄海高程系
2、图中尺寸单位为米。

图例

用地红线	开闭所
地下室边线	住宅楼号
拟建建筑	电视、电信机房
小区出入口	消防中心
住宅出入口	消防水池
地面停车位	垃圾收集点
物业管理用房	地面停车场
社区服务中心	室外标高
加压水泵房	室内标高
发电机房	道路坡长、坡向、坡度
配电房	绿地
	消防疏散面

图纸专用章

注册建筑师签章

注册结构师签章

施工图审查单位

施工图审查合格号

项目名称
福建一建·日月芳华(梅列区棚户区改造立丰田厂生活区A地块)

子项名称

建设单位
福建一建集团有限公司

审定	陈强	王强
项目负责人	唐磊	唐磊
专业负责人	唐磊	唐磊
审核	王海帆	王海帆
校对	王海帆	王海帆
设计	方敏荣	方敏荣
制图	方敏荣	方敏荣

图纸名称
总平面规划图

工程编号	FJYJ-设计-2019-~20201	设计阶段	方案报批
图别	方案	版本	第一版
图号	2P-01	出图日期	2019.04

总平面规划图 变更后

变更内容:

- 地下室轮廓扩大。
- 地下室面积由38766.16m²增加为40173.34m²。
- 地下室停车位由1058辆增加为1069辆。
- 垃圾转运站旁边入口坡道顶盖位置更改。

远期拟建立丰旧厂生活区B地块 主要技术经济指标				
序号	单位	数值	备注	
1	m ²	552123		
2	m ²	17975.30		
3	m ²	17975.30		
4	m ²	11535.00		
5	m ²	11535.00		
6	m ²	11535.00		
7	m ²	11535.00		
8	m ²	11535.00		
9	m ²	11535.00		
10	m ²	11535.00		
11	m ²	11535.00		
12	m ²	11535.00		
13	m ²	11535.00		
14	m ²	11535.00		
15	m ²	11535.00		
16	m ²	11535.00		
17	m ²	11535.00		
18	m ²	11535.00		
19	m ²	11535.00		
20	m ²	11535.00		
21	m ²	11535.00		
22	m ²	11535.00		
23	m ²	11535.00		
24	m ²	11535.00		
25	m ²	11535.00		
26	m ²	11535.00		
27	m ²	11535.00		
28	m ²	11535.00		
29	m ²	11535.00		
30	m ²	11535.00		
31	m ²	11535.00		
32	m ²	11535.00		
33	m ²	11535.00		
34	m ²	11535.00		
35	m ²	11535.00		
36	m ²	11535.00		
37	m ²	11535.00		
38	m ²	11535.00		
39	m ²	11535.00		
40	m ²	11535.00		
41	m ²	11535.00		
42	m ²	11535.00		
43	m ²	11535.00		
44	m ²	11535.00		
45	m ²	11535.00		
46	m ²	11535.00		
47	m ²	11535.00		
48	m ²	11535.00		
49	m ²	11535.00		
50	m ²	11535.00		
51	m ²	11535.00		
52	m ²	11535.00		
53	m ²	11535.00		
54	m ²	11535.00		
55	m ²	11535.00		
56	m ²	11535.00		
57	m ²	11535.00		
58	m ²	11535.00		
59	m ²	11535.00		
60	m ²	11535.00		
61	m ²	11535.00		
62	m ²	11535.00		
63	m ²	11535.00		
64	m ²	11535.00		
65	m ²	11535.00		
66	m ²	11535.00		
67	m ²	11535.00		
68	m ²	11535.00		
69	m ²	11535.00		
70	m ²	11535.00		
71	m ²	11535.00		
72	m ²	11535.00		
73	m ²	11535.00		
74	m ²	11535.00		
75	m ²	11535.00		
76	m ²	11535.00		
77	m ²	11535.00		
78	m ²	11535.00		
79	m ²	11535.00		
80	m ²	11535.00		
81	m ²	11535.00		
82	m ²	11535.00		
83	m ²	11535.00		
84	m ²	11535.00		
85	m ²	11535.00		
86	m ²	11535.00		
87	m ²	11535.00		
88	m ²	11535.00		
89	m ²	11535.00		
90	m ²	11535.00		
91	m ²	11535.00		
92	m ²	11535.00		
93	m ²	11535.00		
94	m ²	11535.00		
95	m ²	11535.00		
96	m ²	11535.00		
97	m ²	11535.00		
98	m ²	11535.00		
99	m ²	11535.00		
100	m ²	11535.00		

拟建立丰旧厂生活区A地块 主要技术经济指标				
序号	单位	数值	备注	
1	m ²	37304.88		
2	m ²	198582.88		
3	m ²	156999.99		
4	m ²	5000.00		
5	m ²	1100.00		
6	m ²	3900.00		
7	m ²	147879.99		
8	m ²	34900.00		
9	m ²	28220.00		
10	m ²	15000.00		
11	m ²	10204.00		
12	m ²	59555.99		
13	m ²	2500.00		
14	m ²	1620.00		
15	m ²	320.00		
16	m ²	470.00		
17	m ²	300.00		
18	m ²	50.00		
19	m ²	139.65		
20	m ²	27.19		
21	m ²	33.16		
22	m ²	80.00		
23	m ²	1217.06		
24	m ²	180.49		
25	m ²	40173.34		
26	m ²	32193.91		
27	m ²	1144.75		
28	m ²	300.80		
29	m ²	102.58		
30	m ²	30645.78		
31	m ²	7979.43		
32	m ²	4.21		
33	m ²	9259.65		
34	m ²	0.25		
35	m ²	25.00%		
36	m ²	9330.22		
37	m ²	1564		
38	m ²	1153		
39	m ²	84		
40	m ²	1069		

机动车配建计算表			
类型	建筑面积	机动车指标	配建数量
计算建筑面积	156999.99	0.7车位/100平方米	1099
总计			1099

公共配套设施一览表		
项目	面积 (m ²)	所在位置
社区服务用房	470.000	共2处, 位于6#、8#楼地上一层
养老服务用房	300.000	共1处, 位于7#楼地上一层
物业管理用房	520.228	共2处, 位于6#、7#楼地上一层
消防控制室	27.190	共1处, 位于7#楼地上一层
配电室、开闭所	1144.750	共3处, 分别位于2#、7#、8#楼地下一层
垃圾转运站 (环卫管理房)	80.000	共1处, 位于列东街或出入口
公厕	50.000	10#楼一层
发电机房	220.000	共2处, 位于6#地下室一层、5#与7#楼之间地下室二层
弱电机房	33.160	共1处, 分别位于7#地上一层
生活、消防泵房、水池	700.000	共1处, 位于6#、7#楼地下一层

总平面规划图 1:1200

注: 1、本图采用黄海高程系
2、图中尺寸单位为米。

阳光城

三纺厂职工住宅小区

单位名称:



福建一建集团有限公司
Fujian First Construction Group Co., Ltd.
工程设计甲级证书编号:
Design Certificate No.: A135004919
地址: 福建 三明市新市中路395号9-11层
邮编: POSTCODE: 365000
电话: TEL: 0598-8310595
传真: FAX: 0598-8310595
网址: http://www.fjyjt.com

备注:
该图版权归福建一建集团有限公司所有, 未经书面许可不得将任何部分复制; 本图纸未经审批机构审查合格, 不得用于施工。施工单位施工前必须核对各专业, 若发现任何矛盾之处应及时通知本院, 经修改确认后为可施工。

图纸专用章

注册建筑师签章

注册结构师签章

施工图审查单位

施工图审查合格号

项目名称
福建一建·日月芳华 (梅列区棚户区改造立丰旧厂生活区A地块)

子项名称

建设单位
福建一建集团有限公司

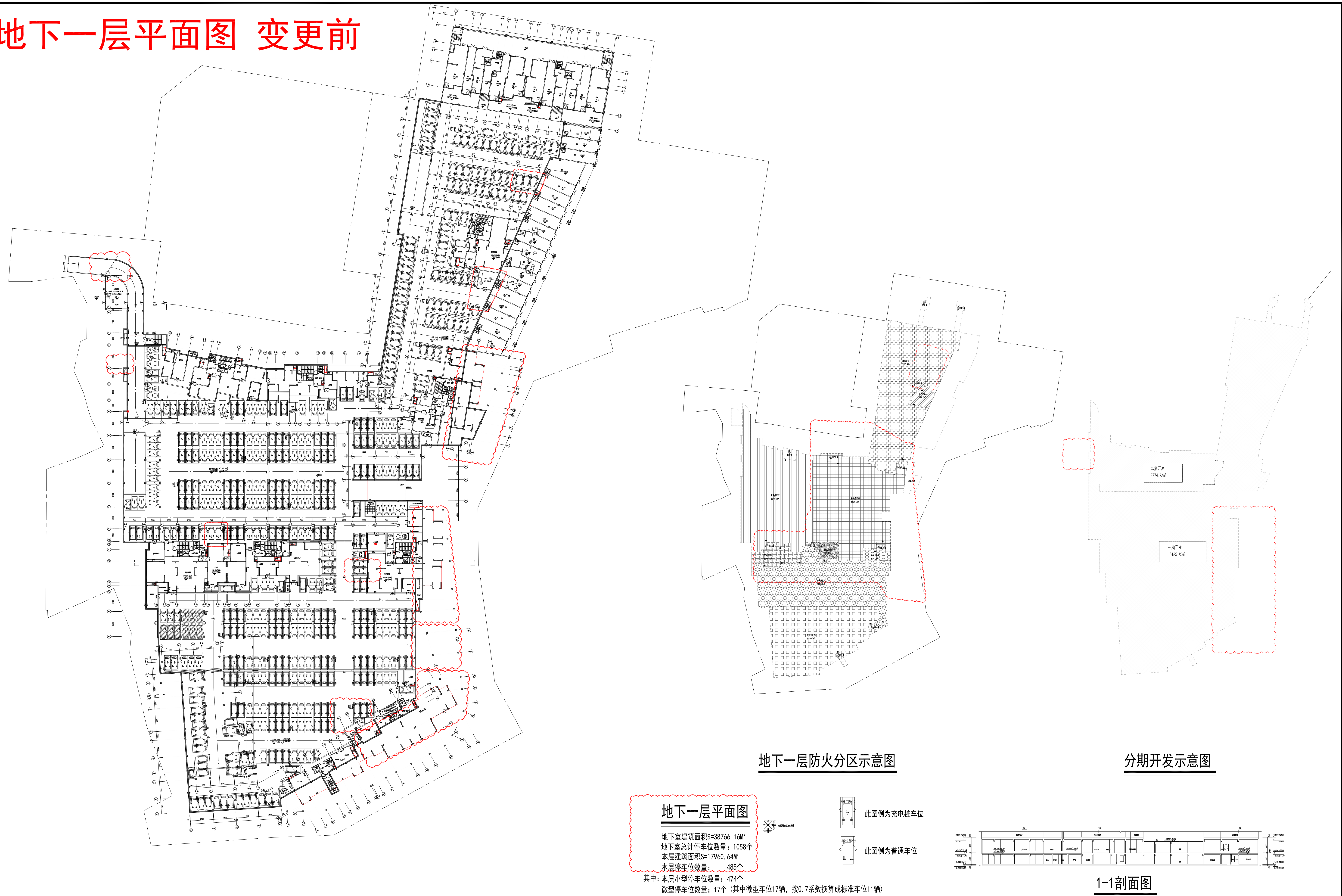
审定 陈强
项目负责人 唐磊
专业负责人 唐磊
审核 王海帆
校对 王海帆
设计 方毓荣
制图 方毓荣

图纸名称

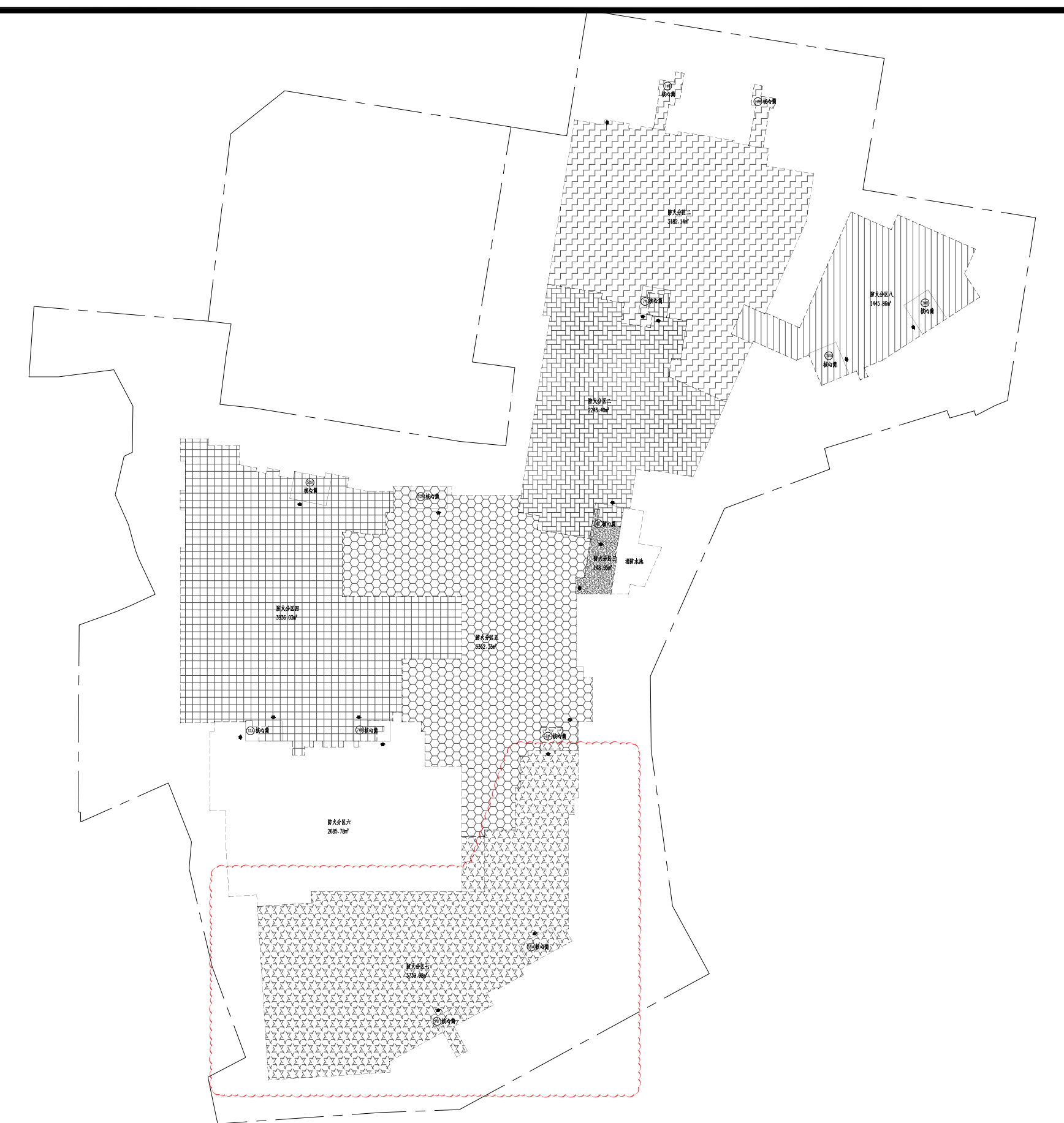
总平面规划图

工程编号 FJYJ-设计-2019-~20201 设计阶段 方案报批
图别 方案 版本 第二版
图号 ZP-01 出图日期 2020.12

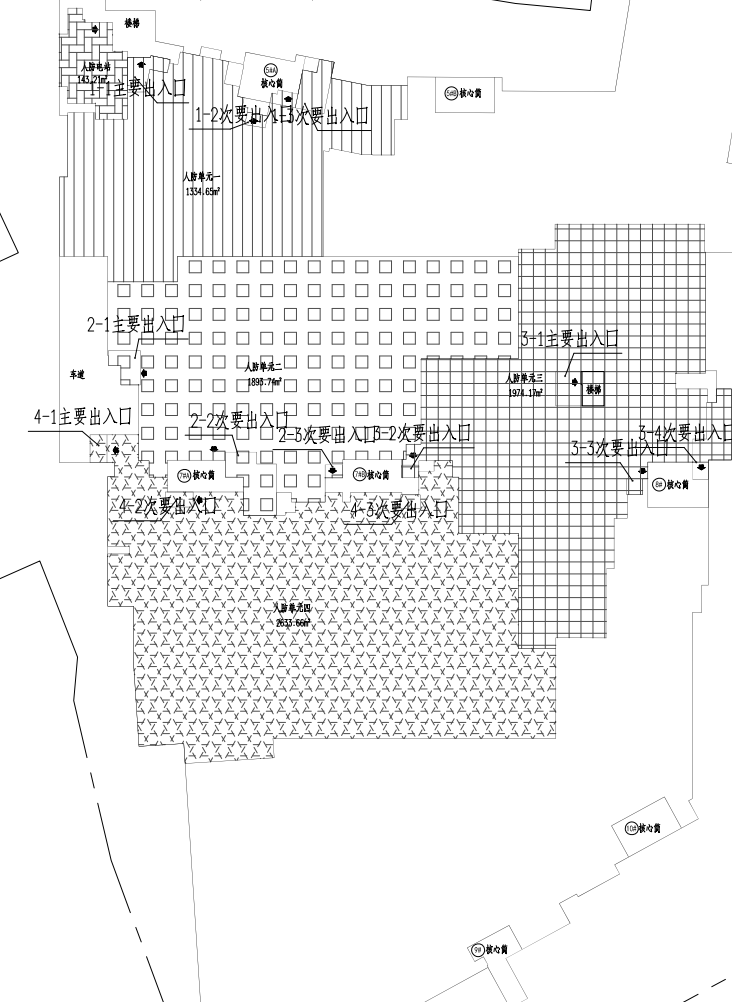
地下一层平面图 变更前

[illegible]

地下二层平面图 变更前



地下二层防火分区示意图

[illegible]

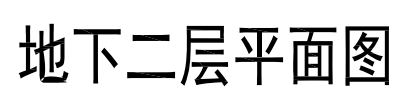
人防分区示意图

设计人防面积7979.43m²,人防物资库2633.66m²,二级人员掩蔽场所5345.77m²,人防电站面积143.21m²,总面积满足修建比例5%要求

[illegible]

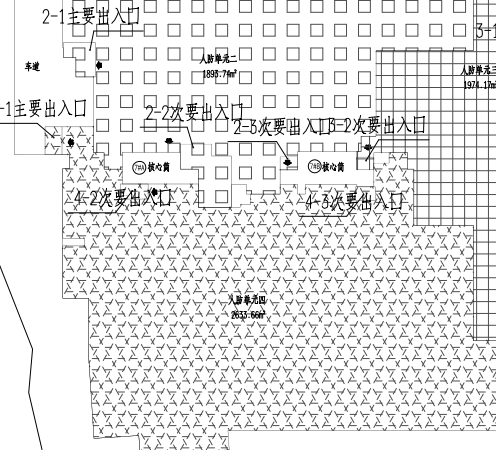
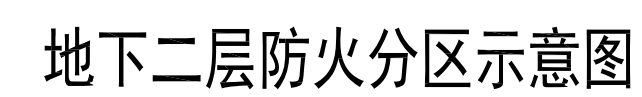
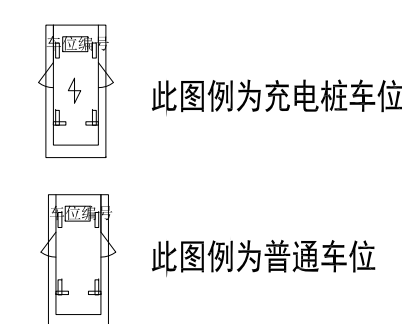
变更内容:

- 1、8-1~8-3交8-A~8-C轴标准停车位改成微型停车位
- 2、D2-22~8-2/24交D2-F~D2-H处新增地下室范围，作为车库使用，新增标准车位9个
- 3、D2-C~D2-D交D2-18~D2-21处增加标准停车位两个
- 4、D2-Y交D3-3轴处新增油管接头井
- 5、指标修改
- 6、分期开发边界线修改
- 7、防火分区修改



本层建筑面积 $S=21031.38\text{M}^2$
 本层停车位数量: 581个
 本层小型停车位数量: 559个
 微型停车位数量: 32个 (其中微型车位32辆, 按0.7系数换算成标准车位22辆)

分期开发示意图



人防分区示意图

设计人防面积7979.43m²,人防物资库2633.66m²,二级人员掩蔽场所5345.77m²,人防电站面积143.21m²,总面积满足修建比例5%要求

[illegible]