



高新总图审[2025]28号

原则同意你公司所报总平面图方案，但须按以下意见实施：

1. 应作出管网综合图和室外场地竖向设计，报我局审定后实施。
2. 做出项目整体建筑立面方案，报我局审定后实施。
3. 基地绿化和环卫设施应尽快作出方案，并与主体建筑同步实施、验收。
4. 须作出项目整体亮化效果图，报我局审定后实施。
5. 其它技术指标按该平面图实施。
6. 考虑到本项目为“三产用地”开发住宅，且需保障村民利益返还、资金平衡及“保交楼”目标，为确保项目顺利推进与社会稳定，本项目装配式建筑应用比例及绿色建筑等级标准，以建设单位与宝鸟市住房和城乡建设主管部门协商意见为准。
7. 根据建设单位与设计院相关情况说明，本项目 36#、37#、39#、40#、41#楼为商业、住宅组合建筑，根据《住宅设计规范》4.0.5 的相关规定，“当住宅和其他功能空间处于同一建筑物内时，应将住宅部分的层数与其他功能空间的层数叠加计算建筑层数”，项目实际住宅自然层以下商业部分为 2 个自然层，因此在叠加计算后，对 36#、37#、39#、40#、41#楼的公示版总平面图建筑层数统一均降低 1 层，公示版总平面与正式审批总平面建筑层数保持高度一致。

二〇二五年三月十四日

重庆建筑工程设计院有限责任公司

中国重庆两江新区金渝大道99号外城花园1栋
 邮政编码: 401122
 联系电话: 023-67906916
 Building 1, Outer City Garden, No.99, Jinyu Avenue,
 Liangjiang New District, Chongqing, China
 Zip Code: 401122
 Hotline: +86-23-67906916

工程设计资质等级及证书编号: A150002548
 建筑行业甲级 风景园林甲级
 工程设计资质等级及证书编号: A250002545
 市政专业乙级
 工程勘察资质等级及证书编号: E330010786
 岩土工程(勘察)乙级

说明/图例/平面索引:

风玫瑰图

项目	设计数值 (m²)	规划条件	备注
总用地面积	77277.33		115.916亩
代征道路面积	14420.67		21.631亩
规划净用地面积	62856.67		94.285亩
居住户数	1166		
居住人口	3731		
总建筑面积	241144.21		
其中 地上建筑面积	181004.07		
地下建筑面积	60140.14		
地上建筑面积	181004.07		
其中			
1. 住宅	157474.86		
2. 商业	18723.67		
3. 社区服务站	612.88		
4. 物业管理用房	502.46		
5. 老年人日间照料中心	356.45		
6. 文化活动站	266.82		
7. 公共厕所	102.2		
8. 便利店	54.72		
9. 消防控制室	50.12		
10. 大门	22.2		
11. 幼儿园	2728.49		
12. 地面楼梯及电梯	109.2		
地下建筑面积	60140.14		
其中 人防建筑面积	11496.64		
车库及设备用房	48643.50		
停车位	1848		
其中 ①地上停车位	146		
②地下停车位	1702		
总计容建筑面积	181839.21	设置间面积: 835.14m²计容	
容积率	2.89	≤2.9	
建筑基底面积	12552.33		
建筑密度	19.97%	≤20%	
绿地面积	22003.83		
绿地率	35.01%	≥35%	
小型多功能运动场地	800		
室外综合健身场地	150		
再生资源回收站	6	车库内设置	
生活垃圾收集站	120	车库内设置	
建筑高度 (M)	78.3	<80米	

楼号	地上层数/F	地下层数/F	首层 (m²)	二层 (m²)	三层 (m²)	四层 (m²)	标准层 (m²)	顶层 (m²)	屋顶层 (m²)	地上建筑面积 (m²)	地下建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	户数	备注
23号楼	3	-	966.53	851.1	851.1	-	-	59.76	-	2728.49	-	2728.49	-	
24号楼	24	2	516.51	515.36	515.36	-	515.36	84.16	33.83	12507.78	57.05	12564.83	96	
25号楼	25	2	286.12	258.38	258.38	-	258.38	42.08	-	6529.32	33.9	6563.22	50	
26号楼	25	2	570.84	515.36	515.36	-	515.36	84.16	33.83	13057.47	72.42	13129.89	100	
27号楼	22	2	661.35	645.10	645.1	-	645.1	94.46	-	14302.91	65.51	14368.42	88	
28号楼	23	1	536.91	515.36	515.36	-	515.36	84.16	-	11958.99	68.74	12027.73	92	
29号楼	2	-	1630.41	105.22	-	-	-	-	-	2238.09	-	2238.09	-	
30号楼	23	2	570.84	515.36	515.36	-	515.36	84.16	-	11992.92	67.32	12060.24	92	
31号楼	24	2	286.12	258.38	258.38	-	258.38	42.08	-	6270.94	33.32	6304.26	48	
32号楼	24	2	737.18	645.1	645.1	-	645.1	94.46	-	15668.94	65.16	15734.1	96	
33号楼	24	2	346.63	301.15	301.15	-	301.15	47.23	-	7320.31	35.89	7356.2	48	
34号楼	24	2	570.84	515.36	515.36	-	515.36	84.16	-	12506.26	65.26	12571.54	96	
35号楼	3	-	-	266.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36号楼	20	1	206.22	74.85	74.85	515.36	515.36	84.16	-	11069.04	75.01	11144.05	68	
37号楼	16	1	1390.65	502.46	-	-	-	-	-	9974.66	40.48	10015.14	52	
38号楼	1	-	22.2	-	-	-	-	-	-	22.2	-	22.2	-	
39号楼	24	1	1819.47	47.41	47.41	464.27	464.27	44.6	-	14622.57	40.48	14663.05	84	
40号楼	20	1	1545.44	47.41	47.41	464.27	464.27	44.6	-	11985.9	40.48	12026.38	68	
41号楼	25	1	206.22	74.85	74.85	-	515.36	84.16	-	14351.13	74.12	14425.25	88	
地下车库	-	2	1275.22	-	-	-	-	-	-	-	109.2	109.2	-	
合计										181004.07	60140.14	241144.21	1166	

- 说明:
1. 本图坐标系采用国家2000坐标系;
 2. 本图高程系统采用1985国家高程基准;
 3. 本图尺寸均以“米”(m)计;
 4. 室内地坪标高均指建筑±0.00标高;
 5. 建筑间距均为建筑最近点之间距离;
 6. 建筑坐标定位点均为建筑外墙角点;
 7. 室内外高差与建筑图不符处以增减室外踏步解决;
 8. 消防车道、消防登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口;
 9. 消防车道的路面、救援操作场地、消防车通道和救援操作场地下面的管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力;
 10. 裙房与高层主体采用防火墙进行分隔;
 11. 本图仅供报批使用;
 12. 项目北侧挡墙为示意性，后期施工挡墙及护坡均在本项目用地范围内，未侵占周边地块
 13. 图中H表示室外入口地面至屋面女儿墙标高，h表示消防防高

图例

规划建筑	非机动车出入口	76.50	室外标高
地下车库出入口	人行出入口	±0.00-76.300	室内标高
城市道路	地下车库出入口	建筑、结构、建筑	
小区道路	消防出入口	住宅出入口	
地面停车位	消防出入口	住宅出入口	
景观小品	消防出入口	住宅出入口	
围墙	消防出入口	住宅出入口	
道路红线	消防出入口	住宅出入口	
道路红线	消防出入口	住宅出入口	

建设单位 CLIENT
宝鸟市隆泰天瑞房地产开发有限公司

项目名称 PROJECT NAME
万隆泰·高新

项目编号 PROJECT NO.
A150002548

审定 APPROVED
罗庆刚

审核 EXAMINED
徐军

部门 设计部

项目 万隆泰·高新

专业负责人 CHIEF ENGINEER
余杰

校对 CHECKED
任好

设计 DESIGNED
任好

图名 DRAWING NAME
总平面布置图

阶段 STATUS
方案

专业 MAJOR
建筑

日期 DATE
2025.11

比例 SCALE
1:500

图号 DRAWING NO.
A150002548-01