

高新总图审[2026]15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、基地绿化和环境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、装配式建筑的占比应达到35%以上。
- 7、应满足绿色建筑技术标准的相关规范。
- 8、后期需加快打通项目北侧道路连接至昌盛路，保障项目周边交通顺畅。

2026年5月26日

总平面图 1:1000

- 设计说明
- 1、本项目为宝鸡高新城市发展有限公司清山云境项目，共17栋住宅楼，位于宝鸡市高新区渭滨大道以北，用地性质为二类居住用地（R2）；
 - 2、本项目采用宝鸡市自然资源局与陕西深源不动产测绘有限公司工程定线成果表，1985国家高程基准。本次总图竖向标高为假定标高，最终以总图施工图标高为准；
 - 3、本项目坐标定位均为建筑外墙皮角点（建筑转角外角点）；
 - 4、本图尺寸均以建筑外墙皮为基准，单位：米；
 - 5、图中F表示建筑地上层数，D表示建筑地下层数，H（规划高度）表示室外地坪至屋顶女儿墙高度，住宅h（消防高度）表示室外至大堂屋面高度，公建h（消防高度）表示室外地坪至大堂屋面高度。
 - 6、项目规划和停车位配建要求按《陕西省城市规划设计管理技术规定》（2017）要求执行。
 - 7、规划道路及建筑均按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 50190-2021）、《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）进行设计、施工并设置无障碍设施。
 - 8、本项目总建筑面积计算依据《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）。
 - 9、本项目人防建筑面积依据《陕西省“结建”人防工程建设管理规定》，位于本项目地下层，其最终建筑面积由相关审批部门审核确定。
 - 10、本项目采用装配式建筑的楼栋为1、2、9、15、17号楼，建筑面积为60846.83，装配式建筑占总建筑面积的36.80%，装配率35%，绿色建筑按基本级进行设计。
 - 11、本项目用地现状、坐标、红线图及相关资料由建设单位提供。
 - 12、本规划仅供报审使用，不作为施工依据。

- 消防设计说明
- (一)设计依据
- 1《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）
 - 2《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）
 - 3《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）
 - 4《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067-2014）
 - 5《电动自行车充电停放场所消防安全规范》（DB61/T 1748-2023）
- (二)本次单体建筑消防设计
- 本项目1-17号楼为二类高层住宅建筑，建筑消防高度为53.9米，耐火等级为二级，小区大堂和公共门厅为单层公共建筑，建筑消防高度为9.5米，耐火等级为二级，商业楼为多层公共建筑，建筑消防高度9.5米，地下室为特大型汽车库，防火分类为I类汽车库，耐火等级为一级。
- (三)消防车道、消防车登高操作场地及消防车取水点设计
- 1、本项目通过小区内消防车道与外部市政道路相连接。
 - 2、消防车道能承载40吨消防车，消防车坡度≤3%，消防车净宽≥4米，消防车净高≥4米。本项目消防车道转弯半径≥12米。
 - 3、建筑的消防车道与建筑之间，不布置高大树木、架空管线、架空高压电线、机动车停车位、车库出入口等障碍物，不阻碍消防救援开展。
 - 4、本项目室外消防给水系统供水由市政供水（两路独立）保证，室内消防水池位于地下室，容积为400立方米，高位水箱位于1号楼顶层，容积18立方米。
 - 5、本项目在高层建筑设置登高操作场地（具体见图中标注），场地长度不小于建筑的长边长度，登高操作场地建筑外墙一侧的边缘距建筑外墙不宜小于5米，不应大于10米。
 - 6、本项目基地内部及与相邻地块的周边建筑之间间距满足消防规范要求的最小间距要求。

综合经济技术指标表

项目	数量	单位	备注
规划用地面积	66423.99	㎡	
总建筑面积	193395.53	㎡	
地上建筑面积	138768.84	㎡	
住宅	136309.10	㎡	
18号楼	1065.86	㎡	
19号楼	178.50	㎡	
20号楼	198.00	㎡	
地下建筑面积	54626.69	㎡	
地下室车库及设备用房	51206.07	㎡	计容
21号楼	1905.41	㎡	计容
22号楼	370.09	㎡	计容
小区大堂地下室面积	1745.12	㎡	计容
计算建筑面积	142189.46	㎡	
建筑基底面积	9510.91	㎡	
建筑密度	14.32	%	
容积率	2.14		
绿地率	23.249	㎡	
绿地率	35.00%	%	
机动车停车位	1427	辆	
其中			
地上停车位	103	辆	平层+机械
地下停车位	1324	辆	
非机动车停车位	409	辆	
其中			
临街共享充电非机动车停车位	38	辆	占总车位10%，安装到位，均设地上
普通非机动车停车位	371	辆	
户数	742	户	

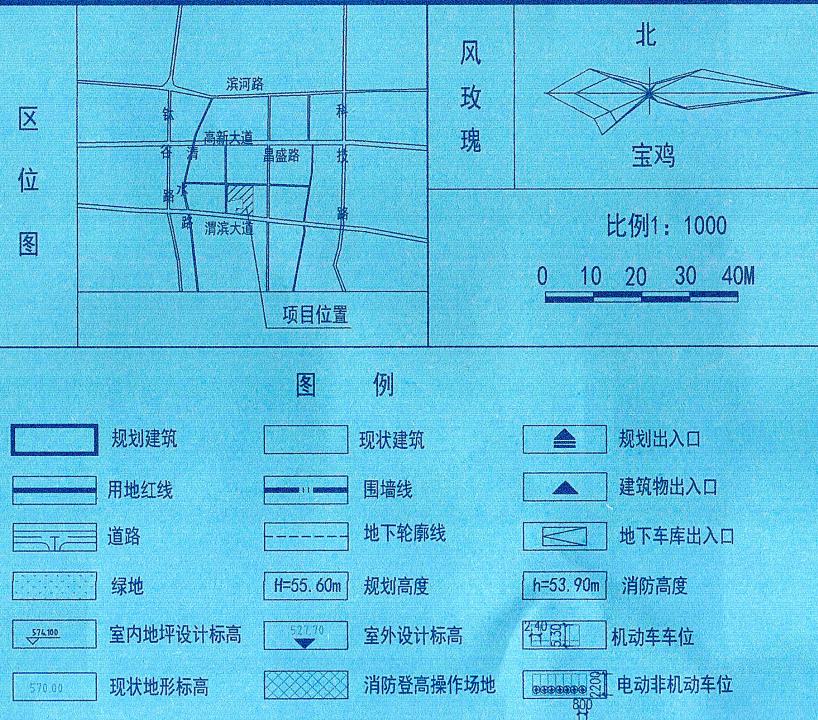
高新总图审[2026]15号

综合经济技术指标表-一览表

序号	建筑名称	建筑功能	建筑分类	耐火等级	结构形式	层数	地上	地下	层数	耐火等级	消防高度	户数	基底面积	地上建筑面积	地下建筑面积	合计	备注
1	1号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	647.74	10726.04	10726.04	
2	2号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	647.74	10660.56	10660.56	
3	3号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
4	4号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	375.24	6430.39	6430.39	
5	5号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
6	6号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
7	7号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	375.24	6430.39	6430.39	
8	8号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
9	9号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	398.52	6790.39	6790.39	计入地下车库
10	10号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	347.76	5800.27	5800.27	
11	11号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	360.24	6083.15	6083.15	
12	12号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
13	13号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
14	14号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	360.24	6083.15	6083.15	
15	15号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	704.96	11339.92	11339.92	
16	16号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	726.88	11995.98	11995.98	
17	17号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	704.96	11339.92	11339.92	
18	18号楼	商业	多层公共建筑	二级	框架	1	2	3.1	3.85	3.85	10.0	9.5	807.27	1066.84	1745.12	2810.98	含物业、便利店、公共卫生间
19	19号楼	西大门	多层公共建筑	二级	框架	1	2	3.1	3.85	3.85	10.0	9.5	178.50	178.50		178.50	
20	20号楼	商业	多层公共建筑	二级	框架	2	4.7				9.6	9	99.00	198.00		198.00	
21	21号楼	商业	多层公共建筑	一级	框架	1	1	3.6	4.7				103.24	357.38	1905.41	2262.79	高楼层商业，地上面积计入容积率，地上面积为售楼部
22	22号楼	商业	多层公共建筑	一级	框架	1	1	3.6	4.7				370.09	370.09	51206.07	51206.07	地上为售楼部
23	地下室	地下室	地下室	一级	框架	1	1	3.6	4.7				60.00	60.00	51206.07	51206.07	地上为售楼部
合计													742	9519.91	138166.84	55226.69	193395.53

配套设施一览表

设施类别	设施名称	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	备注
物业管理与服务	物业管理与服务		200	位于18号楼地下一层
便利店	便利店		50	位于18号楼地下一层
便民服务设施	信件快递送达设施		50	位于18号楼地下一层
公厕	公厕		50	位于18号楼地下一层
生活垃圾收集点	生活垃圾收集点	20		南、西、北侧各一处，地库内共3处
体育健身设施	儿童老年人活动场地	400		位于22号楼下流活动场地
室外健身器械	室外健身器械			位于22号楼下流活动场地
绿化场地设施	健身步道			位于小区内，约1000米，后期施工图完善



综合经济技术指标表

项目	数量	单位	备注
规划用地面积	66423.99	㎡	
总建筑面积	193395.53	㎡	
地上建筑面积	138768.84	㎡	
住宅	136309.10	㎡	
18号楼	1065.86	㎡	
19号楼	178.50	㎡	
20号楼	198.00	㎡	
地下建筑面积	54626.69	㎡	
地下室车库及设备用房	51206.07	㎡	计容
21号楼	1905.41	㎡	计容
22号楼	370.09	㎡	计容
小区大堂地下室面积	1745.12	㎡	计容
计算建筑面积	142189.46	㎡	
建筑基底面积	9510.91	㎡	
建筑密度	14.32	%	
容积率	2.14		
绿地率	23.249	㎡	
绿地率	35.00%	%	
机动车停车位	1427	辆	
其中			
地上停车位	103	辆	平层+机械
地下停车位	1324	辆	
非机动车停车位	409	辆	
其中			
临街共享充电非机动车停车位	38	辆	占总车位10%，安装到位，均设地上
普通非机动车停车位	371	辆	
户数	742	户	

综合经济技术指标表-一览表

综合经济技术指标表-一览表

序号	建筑名称	建筑功能	建筑分类	耐火等级	结构形式	层数	地上	地下	层数	耐火等级	消防高度	户数	基底面积	地上建筑面积	地下建筑面积	合计	备注
1	1号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	647.74	10726.04	10726.04	
2	2号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	647.74	10660.56	10660.56	
3	3号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
4	4号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	375.24	6430.39	6430.39	
5	5号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
6	6号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	363.34	6179.05	6179.05	
7	7号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	375.24	6430.39	6430.39	
8	8号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
9	9号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	398.52	6790.39	6790.39	计入地下车库
10	10号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	347.76	5800.27	5800.27	
11	11号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	360.24	6083.15	6083.15	
12	12号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
13	13号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	16	2	3.3	3.85	3.85	55.6	53.9	32	507.12	8033.93	8033.93	
14	14号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	34	360.24	6083.15	6083.15	
15	15号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	704.96	11339.92	11339.92	
16	16号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	726.88	11995.98	11995.98	
17	17号楼	住宅	二类高层民用建筑	二级	剪力墙	17	2	3.1	3.85	3.85	55.6	53.9	68	704.96	11339.92	11339.92	
18	18号楼	商业	多层公共建筑	二级	框架	1	2	3.1	3.85	3.85	10.0	9.5	807.27	1066.84	1745.12	2810.98	含物业、便利店、公共卫生间
19	19号楼	西大门	多层公共建筑	二级	框架	1	2	3.1	3.85	3.85	10.0	9.5	178.50	178.50		178.50	
20	20号楼	商业	多层公共建筑	二级	框架	2	4.7				9.6	9	99.00	198.00		198.00	
21	21号楼	商业															