中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 410329202500021565（建筑）号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 栾川县自然资源局

日　　期 2025年08月13日

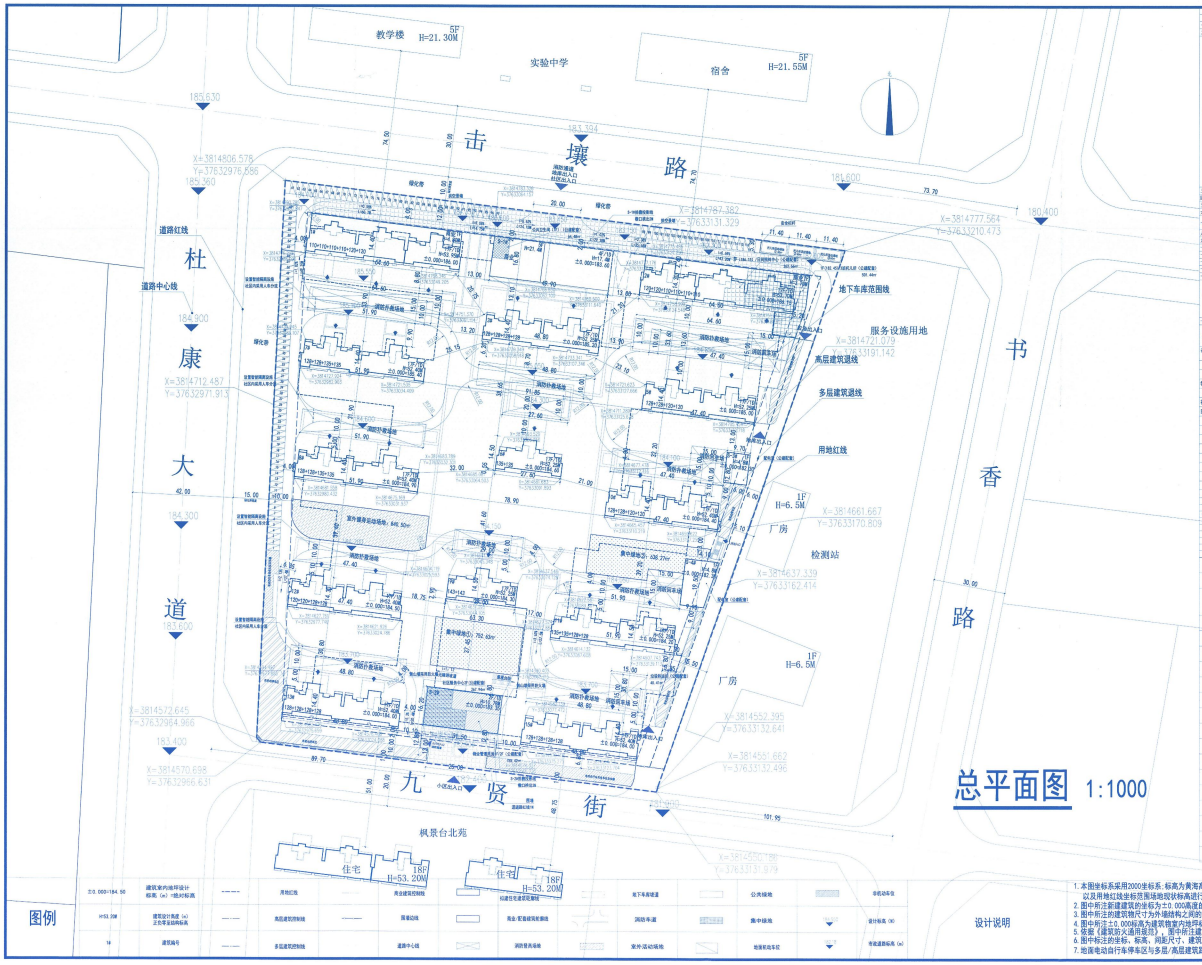
建设单位（个人）	河南展鼎置业有限公司
建设项目名称	枫景台书苑2#楼
建 设 位 置	伊川县杜康大道以东、九贤街以北
建 设 规 模	12992.98㎡

附件

建设规模	2#楼 17/-1F,总建筑面积 12992.98 m²，其中地上 12205.39 m²（住宅 10776.57 m²、托班 501.44 m²、日间照料中心 262.56 m²、商业 664.82 m²）;地下非人防 787.59 m²（核心筒 146.78 m²、公共空间 602.39 m²、设备间 38.42 m²）】。 公建配套同步建设，同步验收。
备注	1、未经规划竣工核实不得进行竣工验收备案及房屋所有权证发放。 2、未征收城市配套费（后置），城市配套费纳入房屋销售价格,不得另外单独收取燃气、热力等费用。

伊川县自然资源局

二〇二五年[illegible]月十三日



枫景台·书苑技术指标表

序号	项目	数量	单位	备注
一、	规划用地面积	47377.35	m^2	71.4亩
二、	总建筑面积	149574.03	m^2	
(一)	地上总建筑面积	129780.66	m^2	
	计容建筑面积	109559.28	m^2	
	住宅建筑面积	103740.81	m^2	
	其 商业	5213.68	m^2	
	中 物业管理用房	753.42	m^2	总建筑面积千分之四
	机动车库面	229.65	m^2	
	非计容面积	1041.37	m^2	
	其中 社区服务中心	287.94	m^2	国标导技术管理规定（20m²/百户）
	社区博览中心	282.56	m^2	国标导技术管理规定（20m²/百户）
	其 3幼托儿所	501.44	m^2	国标导技术管理规定
	中 公共卫生间	44.48	m^2	国标导技术管理规定
	垃圾站	385.95	m^2	
	非机动车充电车棚	376.00	m^2	
(二)	地下总建筑面积	27793.38	m^2	容积率人防面积2-7108m²（地上建筑面积8%）
	非人防区地下建筑面积	20560.57	m^2	
	其 主楼投影建筑面积	4423.39	m^2	
	中 车库建筑面积	14143.27	m^2	
	其中 人防区地下建筑面积	7182.49	m^2	
	其 主楼投影建筑面积	2981.24	m^2	
	中 车库建筑面积	4201.66	m^2	
	垃圾转运间	65.41	m^2	
三、	计容面积	110659.28	m^2	
四、	基底面积	8996.65	m^2	
五、	容积率	2.46	/	<2.5
六、	建筑密度	19.74%	%	<30%
七、	幼儿园活动场地	380.00	m^2	幼儿园活动场地按照3m²/人配置，共计配置380m²，且活动场地满足50%以上面积在日照阴影线外
八、	集中绿地占地面积	1380.30	m^2	人均5.3m²
九、	室外综合活动场地占地面积	834.30	m^2	人均3.3m²
十、	绿地面积	18906.83	m^2	
十一、	绿地率	39.91%	%	>30%
十二、	总户数	869	户	
十三、	总人数	2781	人	3.2人/户
十四、	机动车停车位	1180	个	1.35车位/户，商业1个/300m²，配置11100m²，托儿所5个/百师生，上停8辆
	地上停车	116	个	10%
其中	地下停车	1053	个	其中平面车位27个，机械车位826个（其中上层车位263个；底部平停换钥机械车位，两侧停车上下层停车数量相同，共满足使用要求）
	其中 充电车位	117	个	充电车位占总车位数的10%，其余车位100%建设充电设施，或预留充电设施安装条件
	普通车位	936	个	
十五、	非机动车停车位	1118	个	住宅：1.0个/户，商业3个/100m²，配置1个/100m²，托儿所5个/百师生，上停16
	地上停车	1118	个	
其中	其中 充电车位	231	个	充电车位占总车位数23%
	普通车位	887	个	

备注：电动自行车车位配建标准：住宅按照1辆/户（ABS06例），商业/配套按照70%配建电动自行车车位（127辆），共计904辆。
电动自行车充电车位配建标准：电动自行车车位数的20%，共计181辆

枫景台·书苑项目公共配套配建表

项目名称	规划需求	设计数值	单位	位置	备注
物业管理用房（公建配套）	586.08	753.42	m^2	5-24楼1F、2F	按本管理规定
公共卫生间（公建配套）	60.00	64.48	m^2	5-14楼1F	按本管理规定
社区服务中心（公建配套）	282.56	287.94	m^2	5-24楼1F、2F	按本管理规定
社区博览中心（公建配套）	282.56	282.56	m^2	24楼2F	按本管理规定
3岁托儿所（公建配套）	501.44	501.44	m^2	24楼2F	按本管理规定
配电室（公建配套）	366.50		m^2	5#楼南侧、10#楼南侧	按本管理规定
垃圾转运间（公建配套）	45.41		m^2	11#楼南侧	按本管理规定
名称	占地面积	实际面积	单位	位置	备注
集中绿地	1380.30	1380.30	m^2	5#、10#楼南侧	人均5.3m²
室外综合活动场地	834.30	834.30	m^2	8#楼南侧	人均3.3m²
幼儿园活动场地	180.00		m^2	24楼北侧	人均3m²

户配统计表

	17F	17F	17F	17F	17F	总套数
户型面积段	143	135	128	120	110	
户型	4室2厅2卫	4室2厅2卫	3室2厅2卫	3室2厅2卫	3室2厅2卫	
1#				32	64	96
2#				32	61	93
3#			68			68
5#		34		34		68
6#		34				34
7#		34	34			68
8#		34	34			68
9#	34					34
10#			34	34		68
11#			34	34		68
12#			68			68
13#			68			68
15#			68			68
各户型数	34	136	408	166	125	869
户数占比	3.91%	15.65%	46.95%	19.10%	14.38%	100%

枫景台·书苑停车位统计表

类别	户数（户）	指标（m²）	面积与可出售	机动车配置指标	全自动立体车库	全自动立体配置车位	电动自行车配置指标（1辆/户）	电动自行车车位	电动自行车充电桩	电动自行车充电桩配置比例
住宅	869	120/100.81	1.2车位/户		867	1.0辆/户	869	1.0辆/户	218	25%
商业		5213.68	1.0车位/100m²		100	1.0辆/100m²	113	70%	28	25%
物业管理用房		753.42	1.0车位/100m²		8	1.0辆/100m²	6	70%	3	25%
社区服务中心		287.94	1.0车位/100m²		3	1.0辆/100m²	3	70%	1	25%
社区博览中心		282.56	1.0车位/100m²		3	1.0辆/100m²	3	70%	1	25%
3岁托儿所		501.44	1.0车位/100m²		5	1.0辆/100m²	5	70%	1	25%
垃圾站		385.95	2	19辆/12万吨	4	1辆/2万吨	2	70%	1	25%
非机动车充电车棚		1118			1000		800		200	
非机动车最小充电桩		56			50					
地面停车最多上上停车位		1180			1118					

户型图

图例

±0.000=184.50	建筑室内地坪设计标高（m）=绝对标高	——	用地红线	商业建筑控制线	社区服务中心建筑控制线	地下车库范围	公共绿地	非机动车位
H=53.20M	建筑设计高度（m）正北零至结构标高	——	高层建筑控制线	——	服务设施	商业/配套建筑控制线	消防车道	集中绿地	设计标高（M）
18	建筑编号	——	多层建筑控制线	道路中心线	消防登高场地	室外活动场地	地面机动车位	市政道路标高（m）

设计说明

1. 本图坐标系采用2000坐标系，标高为黄海高程系统，场地坐向设计标高依据城市规划道路标高以及用地红线坐标页围场地现状标高进行设计。
2. 图中所注新建建筑的坐标为±0.000高程的建筑物结构外墙交叉点的坐标。
3. 图中所注的建筑物尺寸为外墙结构之间的距离。建筑物与道路的尺寸为建筑物外墙结构与车行道路之间的距离。
4. 图中所注±0.000标高为建筑物室内地坪标高。
5. 依据《建筑防火通用规范》，图中所注建筑高度H为建筑物室外地坪至女儿墙的高度。
6. 图中标注的坐标、标高、间距尺寸、建筑物高度均以米为单位。
7. 地面电动自行车停车区与多层/高层建筑距离均大于6M。满足《河南省电动自行车停放充电场所防火设计标准》。

ZBA
智博建筑设计集团有限公司
ZHIBO ARCHITECTURAL DESIGN GROUP CO., LTD.
资质等级： 甲 级
CERTIFICATION GRADE: CLASS A
证书编号： A141000604
CERTIFICATION No: A141000604

备注 REMARKS

该方案经2025年第二次规划委会研究通过

河南省城乡规划设计研究总院有限公司
出图专用章
证书编号：A141000604(甲级)
发证部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：赵军书
注册号：4100000-021
有效期：至2025年12月

ARCHITECT & DESIGNER

建设单位 CLIENT

河南凤鼎置业有限公司

项目名称 PROJECT NAME

枫景台书苑

子项名称 SUB-PROJECT NAME

总平面图

图纸名称 DRAWING TITLE

总平面图

项目负责 PROJECT DIRECTOR	赵军书		
专业负责 DISCIPLINE HEAD	赵军书		
审核 VERIFY	曹宁宁		
校对 PROOFREAD	曹宁宁		
设计 DESIGN	魏占先		
制图 CARTOGRAPHY	魏占先		
设计阶段 DESIGN STAGE	方案	专业 DISCIPLINE	建筑
版次 EDITION	1	比例 SCALE	1:1000
图号 DRAWING No.		共页 TOTAL PAGE	第 01 页 PAGE
设计编号 DESIGN No.		日期 DATE	2025.07