中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第4103292025GG0029586（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 伊川县自然资源局

日　　期 2025年09月11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S-2#、8#、9#、10#、11#楼
建 设 位 置	伊川县杜康大道以东、九贤街以北
建 设 规 模	35296.36㎡
附图及附件名称	

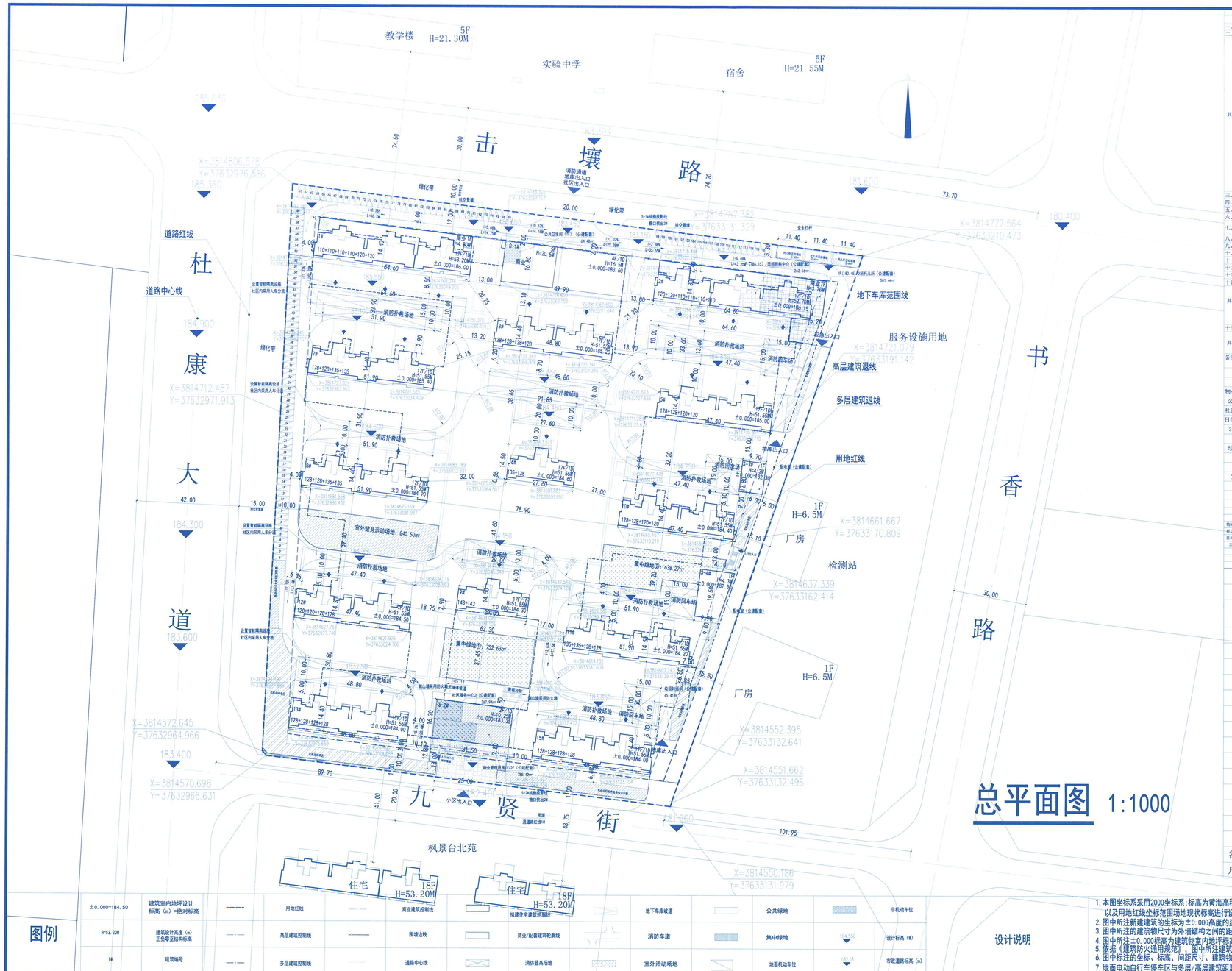
附

附件

建设规模	1、S-2#公建 2F,总建筑面积 1533.66 m²；其中地上建筑面积 1023.36 m²（物业 755.42 m²、社区服务用房 267.94 m²）；地下非人防建筑面积 510.3 m²（核心筒 28.39 m²、机动车库 481.91 m²）】。 2、8#楼 17/-1F,总建筑面积 9659.74 m²，其中地上住宅建筑面积 9023.05 m²；地下非人防建筑面积 636.69 m²（核心筒 129.62 m²、机动车库 327.05 m²、设备间 19.4 m²、公共空间 160.62 m²）】。 3、9#楼 17/-1F,总建筑面积 5245.16 m²，其中地上住宅建筑面积 4895.22 m²；地下非人防建筑面积 349.94 m²（核心筒 69.52 m²、设备间 17.64 m²、公共空间 262.78 m²）】。 4、10#楼 17/-1F,总建筑面积 9185.07 m²，其中地上住宅建筑面积 8558.78 m²；地下非人防建筑面积 626.29 m²（核心筒 116.48 m²、机动车库 247.25 m²、设备间 21.2 m²、公共空间 241.36 m²）】。 5、11#楼 17/-1F,总建筑面积 9672.73 m²，其中地上住宅建筑面积 9023.05 m²；地下非人防建筑面积 649.68 m²（核心筒 127.1 m²、机动车库 336.7 m²、设备间 16.28 m²、公共空间 169.6 m²）】。 6、1-5 项合计，总建筑面积 35296.36 m²，其中地上建筑面积 32523.46 m²（住宅 31500.1 m²、物业 755.42 m²、社区服务用房 267.94 m²）；地下非人防建筑面积 2772.9 m²（核心筒 471.11 m²、机动车库 1392.91 m²、设备间 74.52 m²、公共空间 834.36 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

二〇二五年九月十一日



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		地下车库坡道		公共绿地		非机动车位
H=53.20M	建筑设计高度（m）正负零至结构标高		高层建筑控制线		围墙边线		商业/配套建筑轮廓线		消防车道		集中绿地	184.150	设计标高（米）
1#	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	182.18	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，场地竖向设计标高依据城市规划道路标高以及用地红线坐标范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高度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为建筑物室内地坪至完成面的高度。
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》。

总平面图 1:1000

枫景台·书苑技术指标表

名称	数据	单位	备注
一、建设用地面积	47577.35	㎡	71.4亩
二、总建筑面积	146574.03	㎡	
（一）地上总建筑面积	118780.65	㎡	
计容建筑面积	116939.28	㎡	
住宅建筑面积	110740.81	㎡	
其 商业	3213.60	㎡	
中 物业管理用房	755.42	㎡	总建筑面积千分之四
机动车坡道	229.45	㎡	
非计容面积	1841.37	㎡	
其中 社区服务中心	267.94	㎡	洛阳市技术管理规定（30㎡/百户）
日间照料中心	262.56	㎡	洛阳市技术管理规定（30㎡/百户）
其 3班托儿所	501.44	㎡	洛阳市技术管理规定
中 公共卫生间	64.48	㎡	洛阳市技术管理规定
变配电室	366.95	㎡	
非机动车充电车棚	378.00	㎡	
（二）地下总建筑面积	27793.38	㎡	需配置人防面积S>7105㎡（地上建筑面积5%）
非人防区地下建筑面积	20565.57	㎡	
其 主楼投影建筑面积	6422.30	㎡	
中 车库建筑面积	14143.27	㎡	
其中 人防区地下建筑面积	7182.40	㎡	
其 主楼投影建筑面积	2981.34	㎡	
中 车库建筑面积	4201.06	㎡	
垃圾转运间	45.41	㎡	
三、计容面积	116939.28	㎡	
四、基底面积	9390.05	㎡	
五、容积率	2.46	/	<2.5
六、建筑密度	19.74%	％	<20%
七、幼儿园活动场地	180.00	㎡	幼儿园活动场地按照3㎡/人配建，共计配建150㎡，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	1390.50	㎡	人均0.5㎡
九、室外健身运动场地占地面积	834.30	㎡	人均0.3㎡
十、绿地面积	16656.83	㎡	
十一、绿地率	35.01%	％	>35%
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	1169	个	1.2车位/户；商业1个/100㎡；配套1/100㎡；托儿所3个/百师生；上浮5%
地上停车	116	个	10%
其中 地下停车	1053	个	其中平层车位527个，机械车位526个(其中上部车位263个;采用平移旋转机械车位，同桩跨内上下层停车数量相同，并满足使用要求)
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
其中 普通车位	936	个	
十五、非机动车停车位	1118	个	住宅：1.02个/户；商业3个/100㎡；配套1个/100㎡；托儿所5个/百师生；上浮5%
地上停车	1118	个	
其中 充电车位	251	个	充电车位占总车位数25% /
其中 普通车位	867	个	

备注：电动自行车车位配建标准：住宅按照1辆/户（共869辆），商业/配套按照70%配建电动自行车车位（127辆），共计996辆；
电动自行车充电车位配建标准：电动自行车车位数的25%，共计251辆

枫景台·书苑项目公共配套配建表

项目名称	规划要求	设计数值	单位	位置	备注
物业管理用房(公建配套)	586.08	755.42	㎡	S-2#楼1F、2F	技术管理规定
公共卫生间（公建配套）	60.00	64.48	㎡	S-1#楼1F	技术管理规定
社区服务中心(公建配套)	262.50	267.94	㎡	S-2#楼1F、2F	技术管理规定
日间照料中心(公建配套)	262.50	262.56	㎡	2#楼2F	技术管理规定
3班托儿所（公建配套）		501.44	㎡	2#楼1F	技术管理规定
配电室 （公建配套）		366.95	㎡	5#楼南侧、10#楼南侧	技术管理规定
垃圾转运间（公建配套）		45.41	㎡	11#楼南侧	技术管理规定

名称	占地面积	实际面积	单位	位置	备注
集中绿地	1390.50	1390.50	㎡	9#、10#楼南侧	人均0.5㎡
室外健身运动场地	834.30	834.30	㎡	8#楼南侧	人均0.3㎡
幼儿园活动场地		180.00	㎡	2#楼北侧	人均3㎡

枫景台·书苑停车配建表

类别	户数（户）	面积（㎡）	机动车位数	机动车配建标准	非机动车位数	非机动车配建标准	电动自行车车位数（同时满足）	电动自行车车位配建标准	电动自行车充电车位数	电动自行车充电车位配建标准
住宅	869	110740.81	1043	1.2车位/户	867	1.02辆/户	869	1.0辆/户	218	25%
商业		3213.60	53	1.0车位/100㎡	159	3.0辆/100㎡	112	70%	28	25%
物业管理用房		755.42	8	1.0车位/100㎡	8	1.0辆/100㎡	6	70%	2	25%
社区服务中心		267.94	3	1.0车位/100㎡	3	1.0辆/100㎡	3	70%	1	25%
日间照料中心		262.56	3	1.0车位/100㎡	3	1.0辆/100㎡	3	70%	1	25%
3班托儿所		501.44	3	3车位/百师生	4	3辆/百师生	3	70%	1	25%
规划要求合计			1113		1064		996		251	
在规划要求基础上上浮5%			56		54					
规划要求基础上上浮5%合计			1169		1118					

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%

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。

2025.7.30

出图专用章 PROJECT SEAL
单位名称：智博建筑设计集团有限公司
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

注册结构师 注册电气师 注册暖通师 注册建筑师 DESIGNER
姓 名： 赵军书
注册号： 4100060-021
有效期： 至2025年12月

建设单位 CLIENT
河南展鼎置业有限公司

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 VERIFI	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