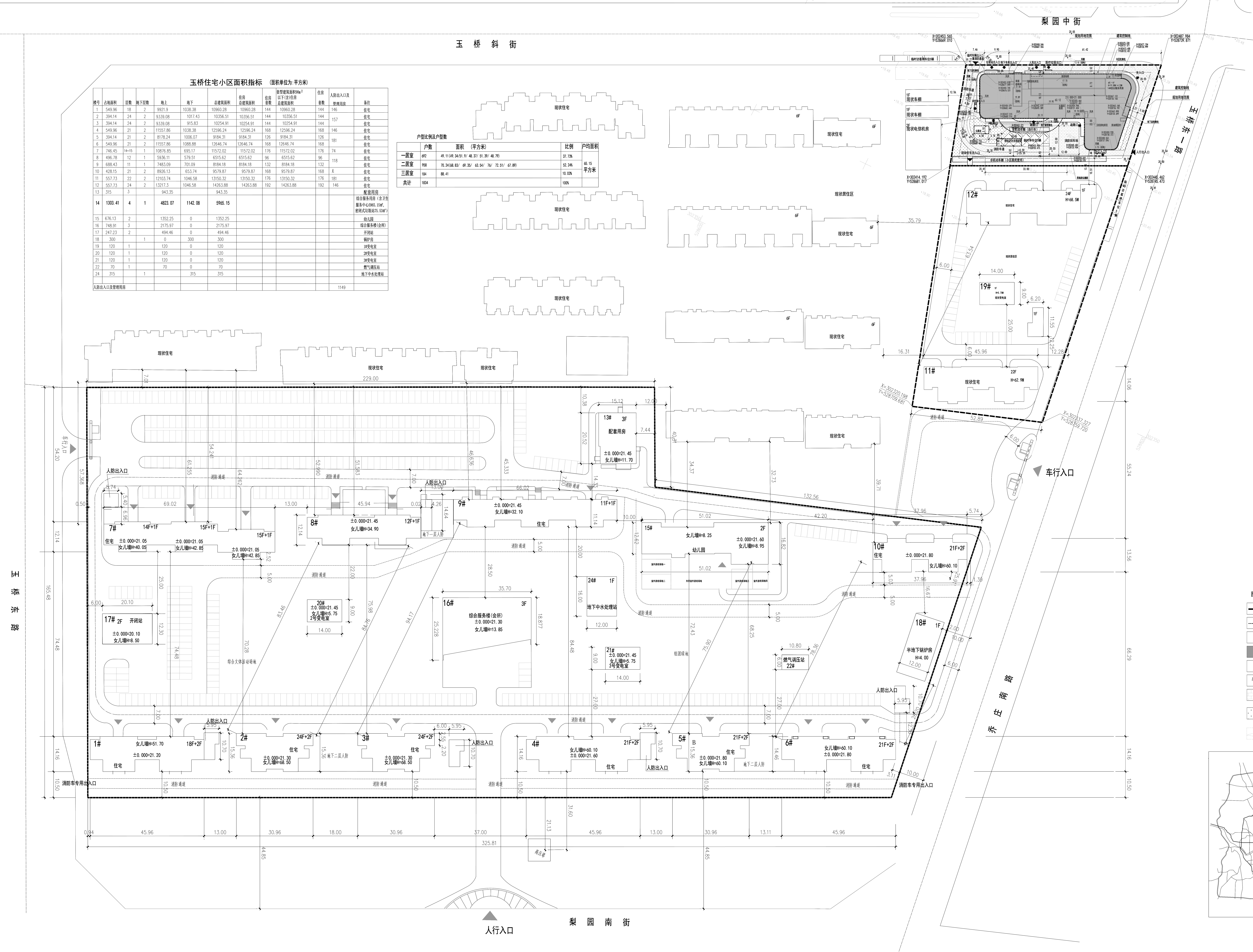

玉 桥 斜 街
梨 园 中 街
玉 桥 东 一 路
玉 桥 东 路
乔 庄 南 路
梨 园 南 街
车行入口
人行入口
现状住宅
现状居住区
6F
1F 现状车棚
2F 现状电信机房
临时访客停车位5辆
临时车辆出入口兼消防通道
垃圾站出入口
地下车库出入口
人员出入口
医疗垃圾出口
规划用地范围
建筑控制线
首层轮廓线
地下室轮廓线
主入口
人行出入口
办公入口
消防车道
消防回车场
临时停车位5辆
非机动车棚（自行车）
非机动车棚（小区居民使用）
现有住宅出入口
化粪池
埋地式污水处理设备
疏散口
风井
屋面楼梯间
无机房电梯顶
屋面格栅
水箱间屋面
排油烟竖井
雨棚
4F/-1F
H=19.50M/-4.20M
14#综合服务用房
±0.000=21.000
围墙原位翻新
X=302453.565 Y=528669.010
X=302487.984 Y=528739.871
X=302414.192 Y=528681.017
X=302445.462 Y=528745.473
X=302320.198 Y=528709.681
X=302337.327 Y=528759.720
12# 24F H=68.5M 现状住宅
11# 22F H=62.9M 现状住宅
19# 1F H=5.75M 现状变电室
13# 3F 配套用房 ±0.000=21.45 女儿墙H=11.70
7# 14F+1F 15F+1F 15F+1F 住宅 ±0.000=21.05 女儿墙H=40.05 ±0.000=21.05 女儿墙H=42.85 ±0.000=21.05 女儿墙H=42.85
8# 12F+1F ±0.000=21.45 女儿墙H=34.90
9# 11F+1F ±0.000=21.45 女儿墙H=32.10 住宅
地下一层人防
15# 2F 幼儿园 女儿墙H=8.25 ±0.000=21.60 女儿墙H=8.95
10# 21F+2F 住宅 ±0.000=21.80 女儿墙H=60.10
16# 3F 综合服务楼(会所) ±0.000=21.30 女儿墙H=13.85
17# 2F 开闭站 ±0.000=20.10 女儿墙H=8.50
20# ±0.000=21.45 女儿墙H=5.75 2号变电室
21# ±0.000=21.45 女儿墙H=5.75 3号变电室
24# 1F 地下中水处理站
燃气调压站 22#
18# 1F 半地下锅炉房 H=4.00
综合文体活动场地
组团绿地
1# 18F+2F 住宅 女儿墙H=51.70 ±0.000=21.20
2# 24F+2F 住宅 ±0.000=21.30 女儿墙H=68.50
3# 24F+2F 住宅 ±0.000=21.30 女儿墙H=68.50
地下二层人防
4# 21F+2F 住宅 女儿墙H=60.10 ±0.000=21.60
5# 21F+2F 住宅 ±0.000=21.80 女儿墙H=60.10
6# 21F+2F 住宅 女儿墙H=60.10 ±0.000=21.80
人防出入口
消防通道
消防车专用出入口
高压塔
229.00
325.81
165.48
132.56
35.79
52.89

玉桥住宅小区面积指标 （面积单位为:平方米）

楼号	占地面积	层数	地下层数	地上	地下	总建筑面积	住房总建筑面积	住房套数	套型建筑面积90m²以下(含)住房总建筑面积	住房套数	人防出入口及管理用房	备注
1	549.96	18	2	9921.9	1038.38	10960.28	10960.28	144	10960.28	144	146	住宅
2	394.14	24	2	9339.08	1017.43	10356.51	10356.51	144	10356.51	144	157	住宅
3	394.14	24	2	9339.08	915.83	10254.91	10254.91	144	10254.91	144		住宅
4	549.96	21	2	11557.86	1038.38	12596.24	12596.24	168	12596.24	168	146	住宅
5	394.14	21	2	8178.24	1006.07	9184.31	9184.31	126	9184.31	126	181	住宅
6	549.96	21	2	11557.86	1088.88	12646.74	12646.74	168	12646.74	168		住宅
7	746.45	14~15	1	10876.85	695.17	11572.02	11572.02	176	11572.02	176	74	住宅
8	496.78	12	1	5936.11	579.51	6515.62	6515.62	96	6515.62	96	118	住宅
9	688.43	11	1	7483.09	701.09	8184.18	8184.18	132	8184.18	132		住宅
10	428.15	21	2	8926.13	653.74	9579.87	9579.87	168	9579.87	168	无	住宅
11	557.73	22	2	12103.74	1046.58	13150.32	13150.32	176	13150.32	176	181	住宅
12	557.73	24	2	13217.3	1046.58	14263.88	14263.88	192	14263.88	192	146	住宅
13	315	3		943.35		943.35						配套用房
14	1303.41	4	1	4823.07	1142.08	5965.15						综合服务用房（含卫生服务中心5965.15㎡，密闭式垃圾站75.53㎡）
15	676.13	2		1352.25	0	1352.25						幼儿园
16	748.91	3		2175.97	0	2175.97						综合服务楼(会所)
17	247.23	2		494.46	0	494.46						开闭站
18	300		1	0	300	300						锅炉房
19	120	1		120	0	120						1#变电室
20	120	1		120	0	120						2#变电室
21	120	1		120	0	120						3#变电室
22	70	1		70	0	70						燃气调压站
24	315		1		315	315						地下中水处理站
人防出入口及管理用房											1149	

户型比例及户型数

	户数	面积 （平方米）	比例	户均面积
一居室	692	49.11(49.34/51.9/ 48.37/ 51.39/ 48.79)	37.73%	65.15 平方米
二居室	958	70.24(68.83/ 69.35/ 63.54/ 76/ 72.51/ 67.89)	52.24%	
三居室	184	88.41	10.03%	
共计	1834		100%	

说明：

1、设计依据

1）政府相关批文

关于城市副中心自来水抢修调度指挥中心项目"多规合一"协同平台初审意见的函京规自（通）初审函[2021]0062号

2）、现行国家相关规范、规定和规程：

《建筑工程设计文件编制深度规定》2016版

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

《建筑防火通用规范》GB55037-2022

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017

《装配式建筑评价标准》GB/T51129-2017

《北京市装配式建筑评价标准》DB11 / T1831-2021

《建筑防排烟系统技术标准》GB51251-2017

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

《建筑环境通用规范》GB55016-2021

《屋面工程技术规范》GB50345-2012

《社区卫生服务中心、站建设标准》 建标 163-2013

《无障碍设计规范》GB50763-2012

《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/50353-2013）

《电动自行车安全技术规范》（GB17761-2018）

3）、北京市相关规范、规定和规程：

《北京地区建设工程规划设计通则》2003年版

《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T1455-2017

《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB111624-2019）

2、技术通用说明：

1）、本项目用地性质：R2二类居住用地

2）、耐火等级：二级

3）、建筑类别：多层民用建筑

4）、建筑抗震设防类别：标准设防类（丙类）

5）、本项目抗震设防烈度：8度

6）、结构形式：混凝土框架结构

8）、本项目符合国家有关的日照标准，按照本案建设后，本项目对周边现状建筑未产生不利影响，满足国家规范规定日照标准。

7)、本项目面积核算依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/50353-2013）、《民用建筑通用规范》GB55031-2022，容积率计算满足《北京市城市建设节约用地标准（试行）》的要求，并符合《容积率指标计算规则》（市规发[2006]851号）等规范、标准的相关规定；

8）、本项目设计满足其他相关国家及地方法规、规范、标准、规定的要求。

3、图纸表达说明：

1）、本项目坐标采用"北京市2000相对独立的平面坐标系统"，黄海高程为基准。

2）、图中所标尺寸、坐标、标高、间距、道路转弯半径均以米为单位；

3）、图中所注用地红线坐标为转折点坐标，建筑定位坐标为建筑外墙皮角点坐标；

4）、建筑定位尺寸为建筑外墙皮尺寸（含装饰面层）。

5）、道路及停车场最小半径除注明外均为3米。

6）、道路横坡为1%

7）、所注建筑物高程为室内±0.000和散水坡脚处的室外地坪高程，建筑室内±0.000绝对标高如图。

8）、本项目平屋顶建筑所标建筑高度为建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶的高度。地下建筑高度为建筑物主入口场地室外设计地面至地下室楼面建筑完成面的高度；（注：设备基坑等非人员停留场所可不计入地下建筑高度）

9）、本项目所有电梯间、楼梯间、水箱间等屋顶附属物总面积不超过屋面面积的20%，且高度不超过4米，不计入建筑高度。

4、总平面一般说明

1）、总平面布置原则

主体建筑退红线距离满足规划要求，各建筑物间距满足消防要求。

5、专项技术说明

1）、交通分析

基地有1处车行出入口，位于基地西侧。

2）、绿化分析

本项目取得规证的时间为2008年，2010年之前的项目对绿地未做明确要求。14#综合服务用房项目绿化用地计算执行《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》（京绿规发[2012]6号），绿地面积为183㎡。本次规划 14#综合服务用房绿地面积不小于原方案绿地面积。

3）、消防分析

本项目消防设计符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）(2018年版)、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022等相关现行规范标准的要求；本项目沿西侧道路设置消防出入口，进入基地内部设置消防车回车场12米X12米，消防车道净宽净高均大于4米，消防道路坡度<8%，消防控制室设置于一层，所有安全出口均直通室外。

4）、无障碍设计

（8.本项目设计符合《建筑与市政无障碍通用规范》(GB55019-2021)，《无障碍设计规范》(GB50763-2012)，《公共建筑无障碍设计标准》(DB11/1950-2021)等相关规范要求；建筑基地内设置不少于总停车数量1%的无障碍停车位，位于地下车库，满足规范要求。建筑主要出入口为无障碍出入口。建筑内设一部无障碍电梯，每层设置无障碍卫生间。

5）、海绵城市

（1）、本项目雨水控制与利用符合北京市地方标准《雨水控制与利用工程设计规范》，编号DB11/685-2021的规定。依据该规范第5.2.2条规定硬化面积小于2000㎡，可不设置雨水调蓄设施，本项目硬化面积小于2000㎡，故未设置雨水调蓄设施。

（2）、本项目场地内透水铺装比例大于70%，满足规范要求。

（3）、场地内绿地均为下凹式绿地，相对地面下凹15厘米，满足规范要求。

6)、绿色建筑

(1)、本项目应按照市委市政府办公厅2021年《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》及《北京市城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发[2021]1号）等文件"新建建筑应不低于二星级绿色建筑标准，新建公共建筑达到三星级绿色建筑标准"要求执行，为确保达到绿建星级要求，竣工验收后应积极开展绿色建筑标识申报工作。（2）、绿色建材应用方面应按照《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的知道意见》（副中心建管发[2021]1号）等文件要求，新建社会投资项目绿色建材应用比例应不少于70%，绿色建材比例计算方式参考《绿色建材评价标准》（GB）/TT50378)绿色建材应用比例计算表。本项目满足《绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2015）的要求，达到绿色建筑三星设计标准。

7）节水：（1）、采用微喷灌用于绿化，节约自来水用量。

（2）、卫生器具选用节水器具，卫生器具的用水效率等级达到1级。

（3）、公共卫生间采用感应式水嘴和感应式大、小便器冲洗阀。

（4）、水池、水箱溢流水位均设报警装置，防止进水管阀门故障时，水池、水箱长时间溢流排水。

8）节能:本工程规定性指标满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021及《公共建筑节能设计标准》DB11/678-2015、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015，建筑节能设计要求。

9)新能源：本项目新建热力站与空气源热泵耦合供暖，空气源热泵装机占比不小于本项目总装机的60%，热力站作为调峰或辅助热源供采暖用热水.

10)太阳能光伏发电系统:本工程设置分布式光伏发电接入系统。屋面铺设光伏发电板，以380V公共连接点接入配电箱，并满足结构、电气及防火安全的要求，设置安装和运行维护的安全防护措施。

11)、本项目用地性质为二类居住用地，整个项目容积率为2.12。人防设计依据《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则(试行)》京人防发〔2020〕106号规定，人防工程面积按地上建筑面积的11%配建。14#配套用房地上建筑面积为4823.07㎡，应建人防面积为4823.07*11%=530.54㎡，小于1000平米。 根据【北京市人民政府防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》的通知】（京人防发[2019]79号）第三条第一款规定，申请该项目人防工程易地建设。

12）、本项目电动汽车停车位配建指标符合《电动汽车基础充电设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)的相关标准；根据规范配置15%充电车位。

13)、装配式建筑：依据《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》京政办发【2022】16号本项目不符合该文件第三条实施范围内规定的建筑类型。故本项目不需要满足装配率要求。

6、其他

1）、本次设计范围仅限用地红线内，用地红线外内容仅为示意。

2）、本次申报内容为图示深灰色填充部分，其余非本次许可事项。

3）、本次设计绿地标注仅包括绿地建设范围，不包括草木品种选择，景观层次营造等。

规划用地指标表

项目			用地面积（平方米）	备注
总用地			98483.8	
其中	建设用地		60701.7	
	代征城市公共用地		37782.1	
	其中	道路用地	18344.2	
		绿化用地	19437.9	

公建项目（工业建筑）用地经济技术指标表

项目				数值	单位	备注
总建筑面积				141418.56	平方米	
其中	地上建筑面积			128776.34	平方米	
	其中	新建14#综合服务用房地上建筑面积		4823.07	平方米	
		保留地上建筑面积		123953.27	平方米	
	地下建筑面积			12642.22	平方米	
	其中	新建地下建筑面积		1199.58	平方米	
		保留地下建筑面积		11442.64	平方米	
容积率				2.12	-	
建筑密度				19.3	%	
绿地率				30	%	
建筑高度				19.5	米	
停车泊位	机动车停车位			513	辆	
	其中	地上		495	辆	
		其中	普通车位	495	辆	
			充电桩车位	0	辆	
		地下		18	辆	
		其中	普通车位	14	辆	
			充电桩车位	4	辆	
	非机动车停车位			52	辆	
	其中	地上		52	辆	
		地下		0	辆	

构筑物一览表

名称	位置	长X宽X高参数 长(m)	宽(m)	高(m)	备注
化粪池	建筑西南侧	6	3.1	3.5	化粪池容积：16m³，高度为：池底至室外地面
埋地式污水处理设备	建筑西南侧	10	3	3	高度为：池底至室外地面
围墙	基地南侧	71.6	0.3	1.8	围墙为通透围墙，围墙基础外缘在红线内

公建项目（工业建筑）项目-单体建筑明细表

楼号	总建筑面积(m2)	地上建筑面积(m2)	地下建筑面积(m2)	层数 地上	层数 地下	建筑高度(m) 地上	建筑高度(m) 地下	建筑使用性质	备注
14#综合服务用房	6022.65	4823.07	1199.58	4	1	19.5	-4.2	社区卫生服务中心	地上含密闭式垃圾站：75.53平米。卫生服务中心地上部分包括诊室、药房、接种室、化验室等，及变配电室、分界室、消控室等设备用房；地下部分包括地下车库，及变配电室、排烟机房等设备用房。
合计	6022.65	4823.07	1199.58						

14#综合服务用房人防工程面积配建核算表

用地位置	用地性质	建筑面积			执行规范	人防面积指标	核算面积			
	二类居住用地R2	地上	4823.07	6022.65	京人防发[2020]106号	容积率>2，不小于地上建筑面积11%	4823.07	X11%=	530.537	㎡
		地下	1199.58							

跟据【北京市人民政府防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》的通知】（京人防发[2019]79号）第三条第一款规定，建设项目应建防空地下室的建筑面积小于1000平方米。申请该项目人防工程易地建设。

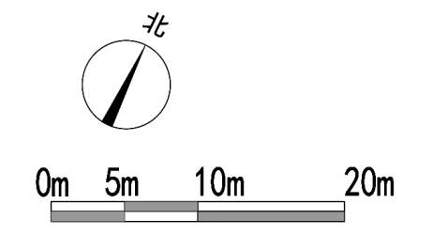
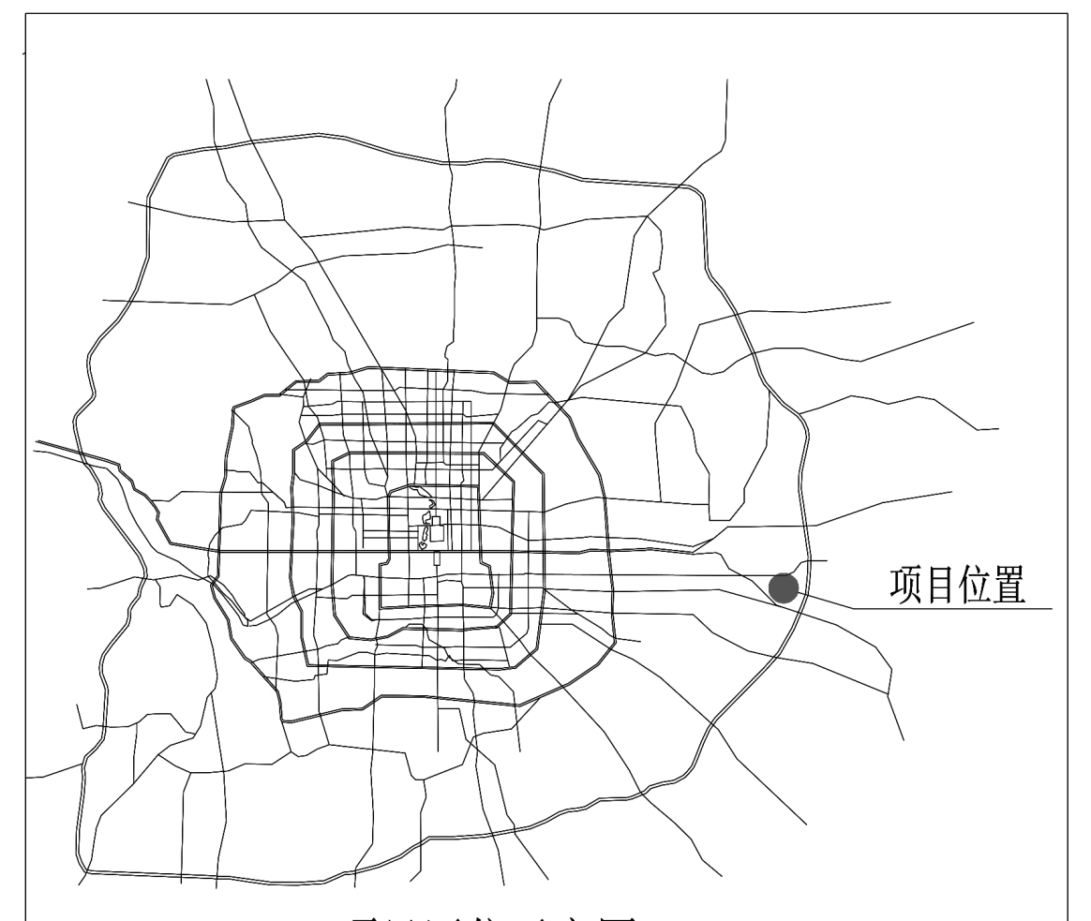

北
0m
5m
10m
20m

图 例

图例	说明	图例	说明
▬ ▬ ▬	规划用地范围	- - - - -	首层建筑轮廓线
------------	地下室轮廓线	——	屋顶轮廓线
⬇	建筑出入口	▼	场地出入口
■	新建建筑	□	现状建筑
4F/-1F	建筑地上层数/地下层数	—┴—	现状围墙
R=9.00	转弯半径	H=19.50M	建筑高度（室外地平到女儿墙顶）
▦	透水铺装	50.00 (±0.00)	建筑室内地坪设计标高
⁘	下凹绿地	50.00 ●	建筑室外场地设计标高
▨	地下车库出入口		



项目区位示意图

会 签 栏 Joint Check up				
总 图				
建 筑				
结 构				
给排水				
暖 通				
电 气				
设计阶段 Design Stage				
方 案	初 设	报 规	招 标	施 工
		●		
人 防	消 防	园 林	绿 建	

中京方正（北京）工程技术有限公司
Zhongjing Fangzheng(Beijing) Engineering Technology Co., Ltd.

项目负责人 Item.Prin		
专业负责人 Chief		
审 定 Approved		
审 核 Examined		
校 对 Checked		
设 计 Designed		

工 程 名 称 Project

玉桥东小区经济适用房14#综合服务用房项目

子 项 Sub Item

图 名 Title

总平面图

工程号 Proj.No.	FZSJ2212015	专 业 Dept.	建 筑
比 例 Scale	1:500	图 号	建总-01
版 本 Version		日 期	2024年 07月

中华人民共和国一级注册结构工程师
姓 名：武志强
注册号：1100286-S008
有效期：至2027年12月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：肖光荣
注册号：1100286-010
有效期：至2027年8月

工程设计图纸报审专用章
单位名称:中京方正（北京）工程技术有限公司
证书编号:A111002861,A211002868
资质范围:
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2027年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10131