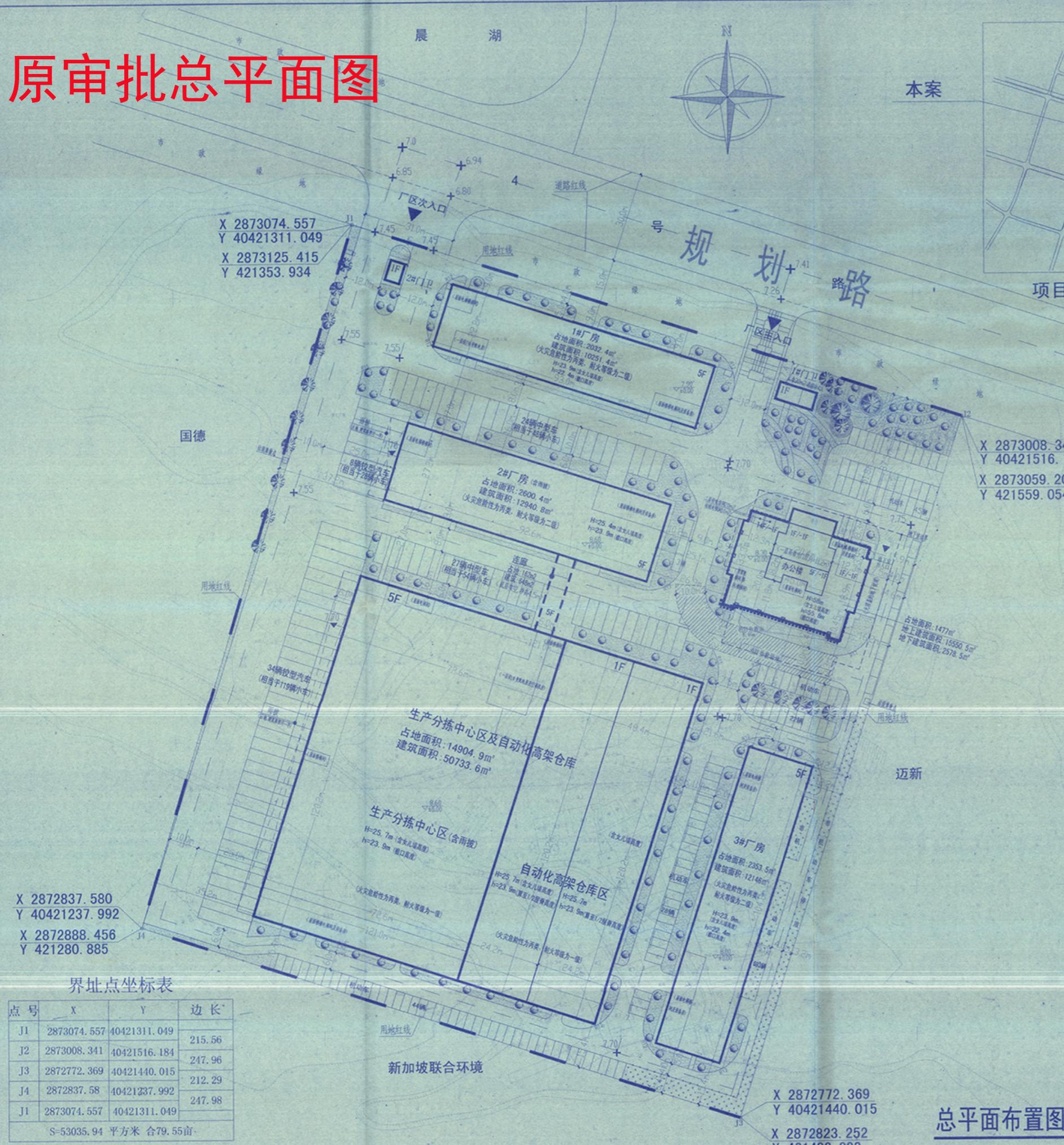


原审批总平面图



总平面布置图 1:500

| 点号 | X | Y | 边长 |
|------------------------|-------------|--------------|--------|
| J1 | 2873074.557 | 40421311.049 | 215.56 |
| J2 | 2873008.341 | 40421516.184 | 247.96 |
| J3 | 2872772.369 | 40421440.015 | 212.29 |
| J4 | 2872837.58 | 40421237.992 | 247.98 |
| J1 | 2873074.557 | 40421311.049 | |
| S=53035.94 平方米 合79.55亩 | | | |

注：*****.*** 为1980西安120度投影平面坐标，其中Y坐标前两位40为度带

X *****.*** Y *****.*** 为福州直角坐标系

主要技术经济指标

| 序号 | 名 称 | 面 积 | 备 注 |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| 1 | 实用地面积 | 53035.94m ² | (合79.55亩) |
| 2 | 总建筑面积 | 104961.8m ² | |
| 中 | 地上建筑面积 | 102383.3m ² | |
| | 其 厂房仓库及连廊建筑面积 | 86719.8m ² | |
| | 中 办公及生活服务设施建筑面积 (含门卫) | 15663.5m ² | 占比: 14.82% [办公及生活服务设施建筑 面积占总建筑面积比(15%)] |
| | 地下建筑面积 | 2578.5m ² | (作为人防停车位使用, 不计容) |
| 3 | 计容建筑面积 | 108201m ² | |
| 4 | 不计容建筑面积 | 2578.5m ² | (地下室作为人防停车位使用, 不计容) |
| 5 | 容积率 | 2.041 | |
| 6 | 建筑占地面积 | 23643.2m ² | |
| 中 | 其 厂房仓库及连廊占地面积 | 22053.2m ² | |
| | 办公及生活服务设施占地面积 (含门卫) | 1590m ² | 占比: 3% [<总用地面积的7%] |
| 7 | 建筑密度 | 44.58% | |
| 8 | 建筑系数 | 44.58% | |
| 9 | 绿地面积 | 5834m ² | |
| 10 | 绿化率 | 11% | |
| 11 | 非机动车 | 688辆 | |
| 12 | 机动车 (按小型车计算) | 438辆 | |
| | 地下机动车 (按小型车计算) | 47辆 | |
| | 地上机动车 (按小型车计算) | 391辆 | 其中: 42辆集装箱车 (相当于147辆小型汽车) 51辆中型车 (相当于102辆小型汽车); 142辆小车; |

注：1辆铰型车（集装箱车）可换算成3.5辆小车，1辆中型车换算成2.0辆小车。

建筑单体一览表

| 单体名称 | | 层数 | 占地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 计容面积 (m ²) | 备注 |
|---------------------------------|------|---|---|---------------------------|---------------------------|---|
| 生产分拣中心及 自动化高架仓库 | | 5F, 局部1F, H:25.7m(含女儿墙) h:23.9m(不含女儿墙) | 14904.9 | 50733. | 56551.3 | (单层高为23.9m, 该部分面积按计容 容,面积56551.7m ²) |
| 生 产 建 筑 面 积 | 其中 | 5F, 生产分拣 中心区 | 9087.2 | 44915.9 | 44915.9 | |
| | | H:25.7m(含女儿墙) h:23.9m(不含女儿墙) | | | | |
| | | 1F, 自动化 高架仓库区 | 5817.7 | 5817.7 | 11635.4 | (单层高为23.9m, 本单层面积为5817.7m ² , 该部分面积按计容容) |
| | 南楼 | | 360.6 | 360.6 | 360.6 | |
| | | 5F, B:23.9m (含女儿墙) h:22.4m (不含女儿墙) | 2032.4 | 10251.4 | 10251.4 | |
| | | 5F, H:25.4m (含女儿墙) h:23.9m (不含女儿墙) | 2600.4 | 12940.8 | 12940.8 | |
| | 北楼 | 5F, | | | | |
| | | H:25.4m (含女儿墙) h:23.9m (不含女儿墙) | | | | |
| | | 5F, B:23.4m (含女儿墙) h:22.4m (不含女儿墙) | 2353.5 | 12146 | 12146 | |
| | 连廊 | | 5F | 162 | 648 | 648 |
| | 小计 | | 22053.2 | 86719.8 | 92537.5 | |
| 非 生 产 建 筑 面 积 | 办公楼 | | 12F, H:38m (含女儿墙) h:35.8m (不含女儿墙) | 1477. | 15550.5 | 15550.5 |
| | 1#门卫 | | 1F, H:5m | 78 | 78 | 78 |
| | 2#门卫 | | 1F, H:5m | 35 | 35 | 35 |
| | 小计 | | | 1590 | 15663.5 | 15663.5 |
| | 小计 | | 23643.2 | 102383.3 | 108201 | |
| 地 下 建 筑 | 地下室 | | 1F | | 2578.5 | |
| | 合计 | | 23643.2 | 104961.8 | 114620.1 | 作为人防、停车及设备 用房使用,不计容 |

注：1.本项目依据2012年3月的《福建省城市规划管理技术规定》(试行)和2016年5月《福州市城市规划管理条例》进行设计。

2.建筑高度超过m,按国建质资认[2013]197号所发布实施的《福建省工业项目建设地控制指标》中的规定,在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

3.厂区道路转弯至少为12m。

4.建筑系数=建筑物占地面积/构筑物占地面积+露天停车场用地面积)/总用地面积×100%

5.本图稿采用零高程高程系统,计量单位未标注者均为米。

6.停车计算式[技术密集型]:[2016年5月《福州市城市规划管理技术规定》]
 =[(05719.82/100m²)X1]+[(15683.5m²/100m²)X1]=1338个
 非机动车停车位:[厂房分中心及连廊面积/(100m²)X1]+[(办公及门卫面积/(100m²)X1)]
 =[05691.782/100m²)X1]+[(15817.7m²/100m²)X1]=[15683.5m²/100m²)X1]=399个
 其中100辆非机动车转化为6辆机动车,则将650辆非机动车转化为39辆机动车。
 则本项目共计机动车438辆,非机动车688辆。

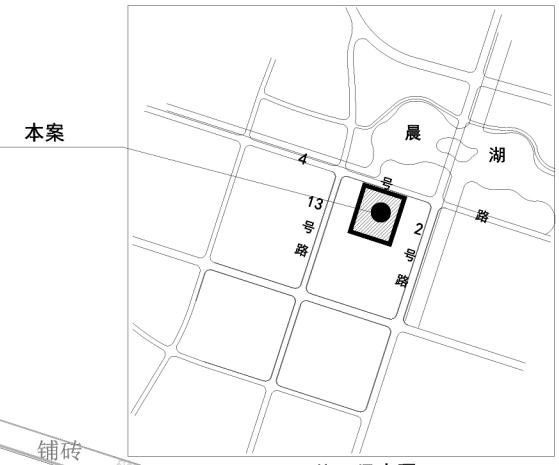
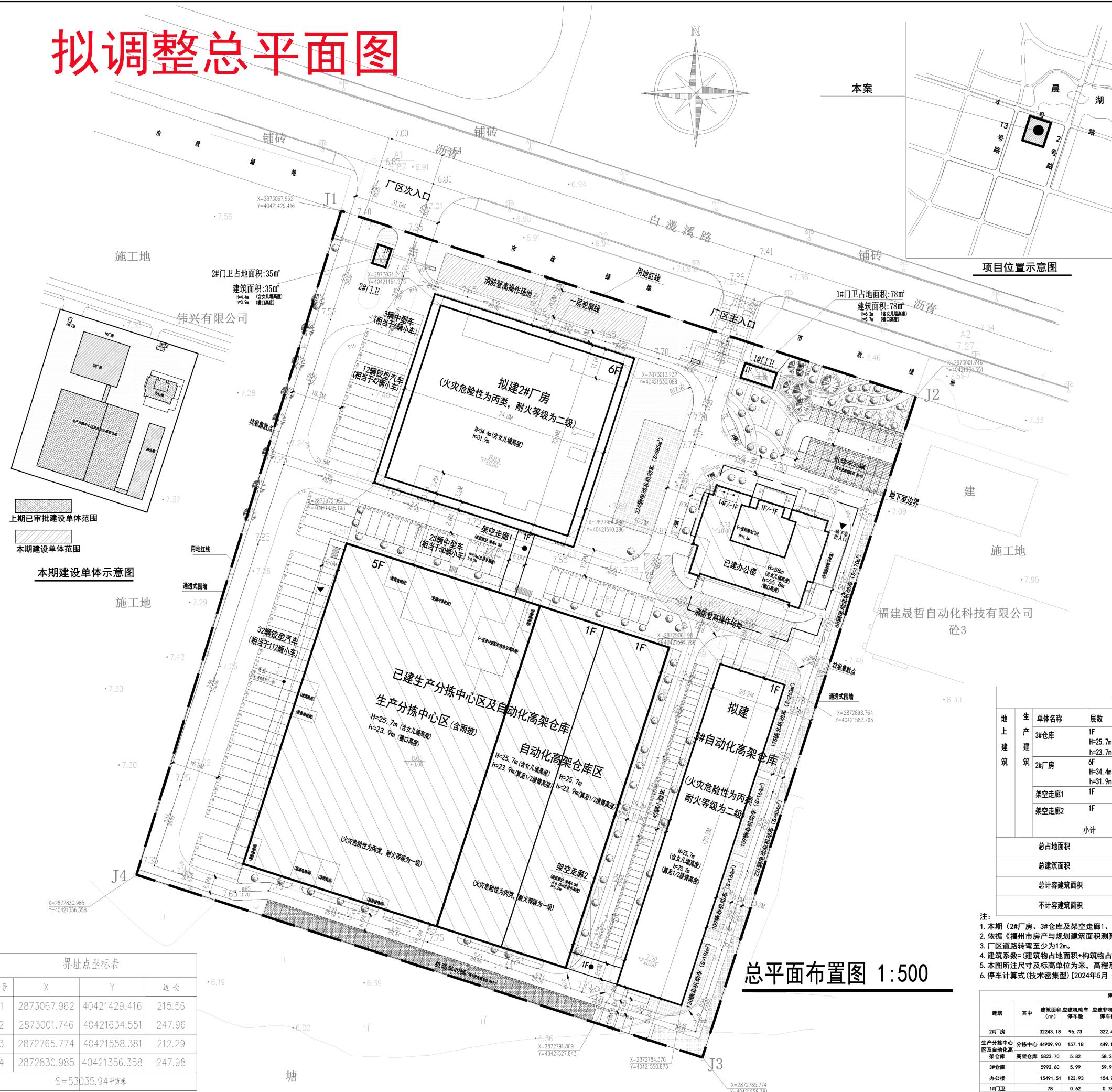
[按规定,停车计算式:[厂房分中心及连廊面积/(100m²)X1]+[(办公及门卫面积/(100m²)X1);
 机动车停车位:[厂房分中心及连廊面积/(100m²)X1]+[(自动化高架库面积/(100m²)X1]+[(办公及门卫面积/(100m²)X1];
 7.本项目机动车停车位为438个,设置充电桩的机动车车位为88个,占总车位比例不小于20%。
 8.1500m³消防水池及泵房设于办公楼地下室一层。
 8.本项目所需人防面积为1097m²。
 [按规定,本项目须建人防面积:办公及门卫容积建筑面积 X 7% =15683.5m² X 7% =1096.5m²]

| |
|-------------------|
| 建设单位: |
| 山西华联晋能有限公司 |
| 法人: 张玉林 |
| 身份证号: 3500367-001 |
| 有效期: 至2018年12月 |

| 职 责 | 姓 名 | 签 名 |
|-------|-----|---|
| 审 定 | 张玉林 |  |
| 项目负责人 | 张玉林 |  |
| 专业负责人 | 张玉林 |  |
| 审 核 | 彭晓辉 |  |
| 校 对 | 郭凤雪 |  |
| 设 计 | 叶霞 |  |
| 制 图 | 叶霞 |  |

总平面布置图

拟调整总平面图



项目位置示意图

主要技术经济指标

| 序号 | 名 称 | 面 积 | 备 注 |
|----|-----------------|-------------------------|--|
| 1 | 实用地面积 | 53035.94m ² | (含79.55亩) |
| 2 | 总建筑面积 | 104641.04m ² | |
| 中 | 其 地上建筑面积 | 102067.21m ² | 其中办公及生活服务设施建筑面积15604.51m ² 占比: 14.91% [办公及生活服务设施建筑 面积占总建筑面积<15%] |
| | 地下建筑面积 | 2573.83m ² | (作为人防停车使用, 不计容, 办公楼地下电梯厅计容) |
| 3 | 计容建筑面积 | 110450.43m ² | |
| 4 | 不计容建筑面积 | 2780.09m ² | (地下室作为人防停库等部分使用, 不计容, 无顶盖架空通廊不计容) |
| 5 | 容积率 | 2.08 | 1.0≤容积率≤2.5 |
| 6 | 建筑占地面积 | 23854.54m ² | 其中办公及生活服务设施占地面积1619.90m ² 占比: 3.05% [<总用地面积的7%] |
| 7 | 建筑密度 | 44.98% | 30%≤建筑密度≤45% |
| 8 | 建筑系数 | 44.98% | 建筑系数≥40% |
| 9 | 绿地面积 | 5426m ² | |
| 10 | 绿地率 | 10.23% | 10%≤绿地率≤20% |
| 11 | 非机动车 | 1046辆 | |
| 中 | 其 电动非机动车 | 523辆 | 电动自行车停车位(含充电设施)数量不小于总非机动车 车位数量的50%; |
| | 非机动车 | 523辆 | |
| 12 | 机动车(按小型车计算) | 391辆 | |
| 中 | 其 地下机动车(按小型车计算) | 47辆 | 其中: 44辆集装箱车(相当于154辆小型汽车); 28辆中型车(相当于54辆小型汽车); 134辆小车; 充电桩车位数量: 充电停车位79个, 其中快充停车位8个 |
| | 地上机动车(按小型车计算) | 344辆 | |

注: 1辆铰接型车(集装箱车)可换算成3辆小车, 1辆中型车换算成2.0辆小车。

停车位编号: 铰接型车1-01, 中型车2-01, 普通车3-01
建筑限高≤60m

上期建筑单体一览表(已审批)

| 生 | 单体名称 | 层数 | 占地面 积 (m ²) | 建筑面 积 (m ²) | 计容面 积 (m ²) | 备注 |
|---|---------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| 产 | 生产分拣中心区及 自动化高架仓库 | 5F, 局部1F, H=25.7m(含女儿墙高度) h=23.9m(檐口高度) | 14904.9 | 50733.6 | 56557.30 | 单层高为23.9m, 该部分面积双倍计容, 面积: 5823.69m ² |
| 建 | 小计 | | 14904.9 | 50733.6 | 56557.30 | |
| 地 | 非建筑面 | | | | | |
| 上 | 办公楼 | 14F, H=39m(含女儿墙高度) h=35.8m(檐口高度) | 1506.90 | 15491.51 | 15491.51 | |
| 建 | 1#门卫 | 1F, H=5m | 78 | 78 | 78 | |
| 筑 | 2#门卫 | 1F, H=5m | 35 | 35 | 35 | |
| 地 | 小计 | | 1619.90 | 15604.51 | 15604.51 | |
| 下 | 面积 | | 小计 | 16524.80 | 66338.11 | 72161.81 |
| 建 | 地下室 | -1F | | | 2573.83 | 52.84 |
| 下 | 合计 | | 16524.80 | 68911.94 | 72214.65 | 作为人防、停车位及设 备用房使用, 不容 地下电梯厅计容 |

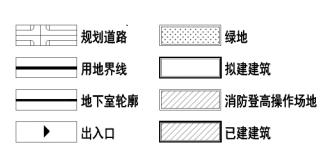
本期建筑单体一览表(本次报建)

| 地 上 建 筑 | 单体名称 | 层数 | 占 地 面 积 (m ²) | 建 筑 面 积 (m ²) | 计 容 面 积 (m ²) | 不 计 容 面 积 (m ²) | 备注 |
|---------|---------|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 地 上 建 筑 | 3#仓库 | 1F H=25.7m(含女儿墙高度) h=23.7m(檐口高度) | 2919.46 | 3226.82 | 5992.60 | | 工业类建筑层高大于11m, 按2倍容积率计入 计容建筑面积 |
| | 2#厂房 | 6F H=34.4m(含女儿墙高度) h=31.9m(檐口高度) | 4410.28 | 32243.18 | 32243.18 | | |
| | 架空走廊1 | 1F | | | 142.66 | | 无顶盖架空走廊(架空走廊)不计算计容建筑 面积。 |
| | 架空走廊2 | 1F | | | 116.44 | | |
| | 小计 | | 7329.74 | 35729.10 | 38235.78 | 259.10 | |
| | 总占地面积 | | | | 7329.74 | | |
| | 总建筑面积 | | | | 35729.10 | | |
| | 总计容建筑面积 | | | | 38235.78 | | |
| | 不计容建筑面积 | | | | 259.10 | | |

注:

1. 本期(2#厂房、3#仓库及架空走廊1、2)依据2024年5月《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》进行设计。
2. 依据《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》工业、仓储、物流建筑层高大于11.00米, 计容建筑面积的计算值按该区域水平投影面积的2倍计算。
3. 厂区道路转弯至少为12m。
4. 建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+露天堆场用地面积)/总用地面积X100%
5. 本图所注尺寸及标高单位为米, 高程系统为罗零高程基准, 坐标系统为2000国家大地坐标系。
6. 停车计算式(技术密集型)[2024年5月《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》]:

| 停车位配建标准计算表 | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 建筑 | 其中 | 建筑面积 (m ²) | 应建机动车 停车位数 (m ²) | 应建非机动车 停车位数 (m ²) | 机动车配建标准 配建比例 | 非机动车 停车位 数量 | 应建快 充停车位 数量 | 快充停车位 数量占充电桩 停车位比例 | 快充停车位 数量占充电桩 停车位比例 |
| 2#厂房 | | 32243.18 | 96.73 | 322.43 | 0.3辆/100m ² | | | | |
| 生产分拣中心 区及自动化高 架仓库 | | 44909.90 | 157.18 | 449.10 | 0.35辆/100m ² | | | | |
| 3#仓库 | | 5992.60 | 5.99 | 59.93 | 0.1辆/100m ² | 1辆/100m ² | | | |
| 办公楼 | | 15491.51 | 123.93 | 154.92 | 0.8辆/100m ² | 1辆/100m ² | | | |
| 1#门卫 | | 78 | 0.62 | 0.78 | | | | | |
| 2#门卫 | | 35 | 0.28 | 0.35 | | | | | |
| 合计 | | 391辆 | 1046辆 | | | 79个 | 8个 | 20% | 10% |



图纸专用章
DRAWING SEAL
福建省建研工程顾问有限公司
Fujian Building Research Consultant Co., Ltd.
范围: 建筑工程
图号: A135005888
有效期: 2028年12月28日

本图由本公司出图专用章对图外无效。
未经授权, 不得翻制, 连者必究。
中华人民共和国-图样注册建筑师
姓名: 缪宇森
注册号: 3600088-091
有效期: 至2027年09月

施工图审查批准单位:
EXAMINATION AND APPROVAL AUTHORITY

施工图审查合格证号:
QUALIFICATION NUMBER

工程名称:
PROJECT TITLE

建设单位:
CLIENT

工程负责人:
PROJECT MANAGER

专业负责人:
PROFESSIONAL CHIEF

审核:
REVIEWED

设计:
DESIGNED

制图:
DRAWN

版本号:
VERSION

图名:
DRAWING TITLE

总平面布置图

工程编号: HT04FT240059

图名: 方案

图号: 01

日期: 2025.08