

1# 丙类厂房 二级耐火等级	
总建筑面积	12155.08m²
其中 地上建筑面积	11718.2m²
地下建筑面积	436.88m²
计容面积	11718.2m²
不计容面积	436.88m²
基地面积	2305.16m²

架空走廊	
总建筑面积	196.0m²
计容面积	196.0m²
基地面积	49.0m²

2# 丙类厂房 二级耐火等级	
总建筑面积	11718.2m²
其中 地上建筑面积	11718.2m²
地下建筑面积	0
计容面积	11718.2m²
不计容面积	0
基地面积	2305.16m²

合计	
总建筑面积	24069.28m²
计容面积	23632.4m²
不计容面积	436.88m²
基地面积	4659.32m²

序号	项目	单位	数值	备注
1	征占地面积	m²	16772.1	合25.16亩
2	其中实用地面积	m²	13858.0	
3	总建筑面积	m²	24069.28	
其中	地上建筑面积	m²	23632.4	计入容积率
其中	1#(丙二类厂房)面积	m²	11718.2	
其中	2#(丙二类厂房)面积	m²	11718.2	
其中	配套行政办公及其服务设施面积	m²	0	面积占比为0
其中	架空走廊	m²	196.0	
其中	地下建筑面积	m²	436.88	不计入容积率
其中	1#地下设备用房	m²	436.88	
4	总计容面积	m²	23632.4	
5	容积率	-	1.71	≥1.0 按控规调整后面积计算
6	建筑占地面积	m²	4659.32	
其中	1#厂房基底面积	m²	2305.16	
其中	2#厂房基底面积	m²	2305.16	
其中	架空走廊基底面积	m²	49.0	
7	建筑密度	%	33.62	≥30% 按控规调整后面积计算
8	绿地面积	m²	2084.30	
9	绿地率	%	15.03	15%≤GAR%≤20%
10	建筑系数	%	40.1	≥40% 按控规调整后面积计算
11	机动车车位数	辆	72	应配71辆
其中	地面	辆	72	
其中	充电停车位	辆	15	
其中	(2)非机动车车位数	辆	216	应配折合
其中	电动自行车108辆, 自行车108辆	折合自行车237.6	237辆自行车	

1. 机动车及非机动车停车位数量计算:
按《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》,《福建省城市规划管理技术规定》(2017)
工厂办公楼包括生产办公楼、综合楼等,其配建停车设施可在工厂用地范围内统一集中布置。按照“其他办公”的配建标准取值

建筑类型	计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
厂房	车位/100m²建筑面积	0.3'0.35	1

本项目厂房建筑面积	需配建机动车停车位	需配建非机动车停车位
23632.4	23632.4/100*0.3=70.3辆	23632.4/100*1=236.32辆
配套办公用房面积	0m²	0/100*0.8=0辆
0	0	0/100*4=0辆
总计	70.3辆	237辆(折合成自行车)

该项目配建机动车停车位充电设施 满足《福建省人民政府关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》(闽政〔2016〕6号)、《福州市人民政府关于印发加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》(榕政综〔2018〕4号)、侯发改〔2022〕111号文及其他相关法规、规定的有关要求
即:电动汽车充电停车位配置数量(占建筑配建机动车停车位总数的比例)为20%,为15辆。快充停车位配置数量(占充电停车位总数的比例)为10%,为2辆
项目非机动车相关设计内容满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则(试行)》、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见(试行)》、关于印发《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则(试行)》的通知(榕自然综〔2024〕1124号)的要求
明确电动自行车停车位(含充电设施)数量不小于总非机动车位数量的50%;电动自行车换算当量系数为自行车的1.2倍
故电动自行车108辆(2/5m²/辆),充电设施36个,自行车108辆(1.5m²/辆)。总量为216辆

项目提供不少于20%的计容面积做为履约抵押担保,在具备办理抵押登记手续条件之日起7个工作日内配合甲方办理抵押登记手续。

说明:1.本工程规划设计主要依据为《福建省城市规划管理技术规定》(2017年)、《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》,选址意见函(候青规[2016]1号)及相关法规、规定。
《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》及《福州市房产测算参考》测算项目的经济技术指标

2. 本图依据建设方提供的现状地形图进行设计。
1) 本工程采用2000国家大地坐标系。
2) 本工程采用罗零标高。

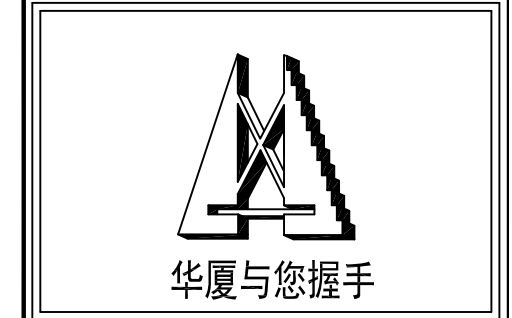
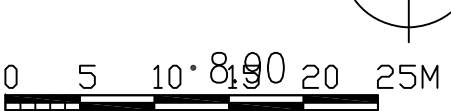
3. H1(消防高度):建筑室外标高至屋面结构面高度,详《建筑设计防火规范》
H2(规划建筑高度):自建筑室外散水地面算至檐口顶,加上檐口挑出宽度;或自室外散水地面算至女儿墙顶。详《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》附录3
H3:室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离

4. 本图标高,尺寸均以米计,道路纵坡以百分比。
本图所注距离:建筑指外墙皮,道路指路缘石内缘。

5. 本项目总平面布置图符合消防、人防、环保等相关法律法规及规范要求。

用地红线	出入口	道路
建筑轮廓线	道路	消防扑救场地
建筑地下室轮廓线	正负零标高	±0.000(8.400)
室外地坪标高	±0.000	±0.000
道路坡度	转弯半径	R13.00
绿化	硬地铺装	
建筑高度	防护栏杆	
停车位	围墙	

总平面图 1:500



TIANJINHUAXIA

天津华厦建筑设计有限公司

TIANJIN HUAXIA ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD

Phone: 86 22 58693336-9
Fax: 86 22 58598916
P.C: 300384
E-mail: tjhxjzs@126.com
地址: 天津新技术产业园区 南开华苑 榕苑路16号鑫茂科技园中心楼三楼

委托方
CLIENT
福建欧拜克工贸
有限公司

工程名称
PROJECT
欧拜克科技产业园

子项名称
SUB-ITEM

工程编号
PROJECT NUMBER
TJHX-2022003

索引区
INDEX

施工图审查批准单位:

施工图审查批准证书号:

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 赵祥卿

注册号: 12001830

有效期至: 2026年09月

工程勘察设计出图专用章
(有效期至: 2029年09月20日)

单位: 天津华厦建筑设计有限公司

专业: 建筑行业(建筑工程)

级别: 甲级 证书编号: A112001830

天津市住房和城乡建设委员会制

总工程师
CHIEF ENGINEER
赵祥卿

工程主持人
PROJECT ARCHITECT
赵祥卿

专业负责人
SPECIALITY DIRECTOR
赵祥卿

审核
REVIEWED BY
樊新和

校正
CHECKED BY
陈坚

设计
DESIGNED BY
陈伦煌

制图
DRAWN BY
陈伦煌

出图日期
DATE
2025年04月17日

设计阶段
ISSUE
方案图

专业
SPECIALITY
建筑

图名
TITLE
总平面图

图纸编号
NUMBER
ZP-01