

福州志泰工业有限公司提质扩容项目 ---1#扩建厂房、5#扩建厂房方案



福州志泰工业有限公司
中瀚设计集团有限公司
2025.07

福州志泰工业有限公司提质扩容项目

---1#扩建厂房、5#扩建厂房方案



项目负责人：林开强

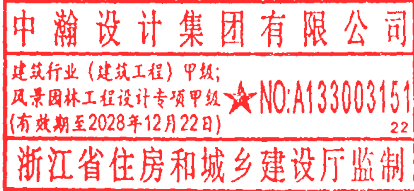
建筑负责人：林开强

结构负责人：饶励斌

给排水负责人：韩梅

电气负责人：沈磊

暖通负责人：杜娟



中瀚设计集团有限公司

2025.07



统一社会信用代码

91330106770839507W (1/6)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中瀚设计集团有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2005年03月25日

法定代表人 俞珏

住所

浙江省杭州市西湖区古荡街道益乐路39号1幢401-1室

经营范围

许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程施工；住宅室内装饰装修；测绘服务；建设工程勘察；水利工程建设监理；公路工程监理；单建式人防工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：人防工程设计；城市公园管理；市政设施管理；规划设计管理；专业设计服务；工业设计服务；平面设计；工程施工管理；政府采购代理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；园林绿化工程施工；广告制作；图文设计制作；企业管理；市场营销策划；会议及展览服务；广告设计、代理；项目策划与公关服务；招标投标代理服务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；城市绿化管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2024年10月30日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



浙江政务服务网



工程设计资质证书

企业名称：中瀚设计集团有限公司

注册地址：浙江省杭州市西湖区古荡街道益乐路39号1幢401-1室

营业执照注册号：91330106770839507W 注册资本：500 万元

法定代表人：俞珏

技术负责人：任丽平

经济性质：其他有限责任公司

证书编号：A233003158

有效期：2024年 10月 21日

资质类别及等级：市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）专业乙级；

至 2029年 10月 20日





工程设计资质证书

企业名称：中瀚设计集团有限公司

注册地址：浙江省杭州市西湖区古荡街道益乐路39号1幢401-1室

营业执照注册号：91330106770839507W 注册资本：500 万元

法定代表人：俞珏

技术负责人：任丽平

经济性质：其他有限责任公司

证书编号：A233003158

有效期：2024年 10月 21日

资质类别及等级：市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）专业
乙级；

至 2029年 10月 20日



浙江政务服务网



國有土地使用權出讓合同

一九九六年九月十三日

15

015

国有土地使用权出让合同

订立合同双方：

甲 方：福建省闽侯县土地管理局

法定地址：闽侯县甘蔗镇交通路 1 号

电 话：(0591)2982504，2981295 传真：2981284

法人代表：林树霖

乙 方：福州大毅精机有限公司

法定地址：闽侯县青口镇

电 话：

传真：

法人代表：

王 惠 泉

第一章 总 则

第一条 双方根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、一九九五年八月二十一日，台湾中华汽车工业股份有限公司、福建省汽车工业集团公司、闽侯县人民政府等三方所签订的《备忘录》，一九九五年九月十九日，福建省闽侯县土地管理局、英属维京群岛华威股份有限公司、福建省汽车工业集团公司福州汽车厂等三方所签订的《外商投资企业预约用地协议书》、一九九五年九月十九日，闽侯县人民政府、英属维京群岛华威股份有限公司、福建省汽车工业集团公司福州汽车厂等三方所签订的《补充协议》、一九九六年三月二十九日福州市人民政府〔1996〕17号专题会议纪要等，及有关法律、法规，本着平等、自愿、有偿的原则经过协商，签订本合同。

第二条 本合同所指地块的土地所有权属中华人民共和国所有。地下各类自然资源以及埋藏物、隐藏物等不在所出让的土地使用权范围之内。

第三条 若有第二条所述的自然资源、埋藏物、隐藏物，乙方应及时向甲方反映。甲方如欲开发、保护或搬迁，应于七天内与乙

16

053

方协商。若因甲方开发、保护或搬迁该自然资源、埋藏物、隐藏物，其费用由甲方负责。造成乙方之损失，甲方应予相应之补偿。

第二章 土地的位置、面积和使用期限

第四条 甲方出让予乙方的土地位于中国福建省闽侯县青口投资区，其范围为本合同附件(用地地形图)所示的经甲乙双方签章的红色边界线之内。土地面积为 1.2119 公顷(18.1785 亩)。

第五条 本合同项下的土地使用期限为伍拾(50)年，自甲方向乙方核发《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第三章 土地费用

第六条 乙方同意按本合同规定向甲方支付土地使用权出让金。本地块的土地使用权出让金每平方米约人民币 60.26 元，总计人民币柒拾叁万零贰佰伍拾肆元。前述费用已包含：征地费、征地管理费、拆迁补偿费、保险费，“汽车工业区”五通一平及其附属设施等项目部分费用。

第七条 自乙方工厂正式投产之日起五年内，甲方同意乙方免缴土地使用费；从第六年起乙方应于每年 12 月 15 日前向甲方缴纳一年份的土地使用费。土地使用费之缴纳标准为每年每平方米 1 元，计人民币壹万贰仟壹佰壹拾玖元整。今后国家新调整时，按新调整的标准缴纳。

第八条 自双方签订此合同起，除第六条、第七条所规定的费用外，甲方不得再以任何理由或名目向乙方收取任何土地有关费用、款项。但国家新出台的收费项目除外。

第四章 付款时机与办法

第九条 乙方应在本合同签订六十日内，按双方协议支付土地使用权出让金。

第十条 甲方在合同签字后，应积极协助乙方完成征地所用的资料，

并尽速办理土地报批手续，经政府有权机关批准后，且在乙方按双方协议支付土地使用权出让金后，甲方应向乙方颁发《建设用地许可证》。待乙方依照有关规定申请办理土地使用权登记手续后，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十一条 乙方若以外币支付，则外币的比价按汇到甲方款户当天国家外汇管理局公布的中间价计算。

第十二条 乙方应在双方协议的付款日或付款日之前，将协议规定支付的款额汇入甲方在中国建设银行开立的帐户。银行名：建设银行闽侯县支行，帐户号 350616622225000267。若乙方以外币支付，则付款额汇入甲方在中国银行闽侯支行的户头，帐户号

第十三条 甲方银行帐户如有变更，应在变更后十五(15)天内，以书面形式通知乙方，由于甲方未及时通知此项变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方概不负责，为此乙方亦不算违约。

第五章 土地使用

第十四条 本合同项下土地用于建设工业厂房及配套设施项目，其建设应符合国家环境保护的要求并按国家有权机关批准的设计进行。

第十五条 乙方应自取得《中华人民共和国国有土地使用证》之日起三年内完成该项目的第一期工程建设。但若因发生不可抗力事件者不在此限。

第十六条 乙方设立和开办的生产、服务等项目的经营及社会活动，均应遵守中国法律，并服从各级政府管理。在土地使用权出让期限内，甲方有权对乙方的土地使用情况进行监督检查。

第十七条 乙方建设项目应按政府有关部门批准的总体规划兴建。

第十八条 甲方同意承担该土地的征地、拆迁、界桩定点，乙方必须妥为保护界桩、不得改动。界桩遭受破坏或移动时，应及时书面报告甲方，请求重新埋设。

第十九条 土地使用期届满，本合同同时终止履行，甲方无偿收回土地使用权，注销土地使用证。地上建筑物、附着物按国家

有关规定办理

如乙方需继续使用该土地，必须在土地使用期届满前一百八十(180)天以前向甲方提交续期申请书，经政府有权机关批准并与甲方重新签订土地使用合同，缴纳土地有关费用后，方可续用。

第二十条 若乙方需要改变土地用途，须提前一百八十(180)天申请，经有权审批机关批准后重新办理用地手续。

第二十一条 本合同存续期间，甲方不得因调整城镇规划或其他任何理由收回土地使用权。但因国家既有道路拓宽而需占用乙方土地做为道路使用者；甲方可依照法定程序，收回乙方上述的土地使用权；其地上建筑物、附着物等，甲方应依国家规定与土地开发利用的实际情况，给予乙方相应的补偿。

第二十二条 在本合同存续期限内，乙方有权按国家有关规定将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租、抵押。在转让、出租、抵押时应依国家规定办理有关土地使用权变更登记手续。

第六章 不可抗力

第二十三条 任何一方对于战争、洪水、台风、地震、或其他任何当事人无法控制且无过失责任的不可抗力造成的延误或一时不能履行合同义务的不承担责任，遭受不可抗力事件的一方应在条件允许下采取一切合理措施以减少因这一事件造成的损失。

第二十四条 如果一方由于第二十三条规定的不可抗力事件而不能履行本合同所规定的义务，该方应在 24 小时内以信件或电报(电传或传真)的书面形式通知另一方，并在事件发生后三十天内，向另一方提交事件的详细报告和不能履行或不能全部履行合同原因的完整说明。

第二十五条 甲方应负责做好合同用地之征地、迁墓、地上物拆迁及附近居民的补偿、安置等工作。若未办妥而造成乙方之任何损失，甲方应负赔偿责任。

第二十六条 除国家法律本身明确规定外，后继立法或法律变更或政府政策变更对本合同无追溯力。本合同可根据后继立法

或法律变更或政府政策变更进行修改与补充,但必须采用书面形式提出申请并经双方签字同意后执行。

第二十七条 甲乙双方于本合同签定后,应积极依第十条规定办理,若本合同于双方签字后六十天内无法获得有权机关批准,则甲乙双方同意解除本合同,甲方并同意立即无息退还乙方已缴纳的全部费用。

第七章 违约责任

第二十八条 如果乙方不能按双方协议之时间内支付应支付款项,从滞纳之日起,每日按应缴纳费用的千分之五(0.5%)缴纳滞纳金。

第二十九条 如果乙方在取得《中华人民共和国国有土地使用证》之日起,在该土地上连续两年且无正当理由而不投资建设,甲方有权无偿收回其土地使用权,乙方已付土地费用不予返还。

第三十条 按双方协议必须由甲方履行之事项,如果甲方未如期履行或履行不完全,从期限截止之日起,每日按乙方至该截止日止累计应缴纳费用的千分之五(0.5%)缴纳违约金予乙方,直至甲方履行完全为止。

第三十一条 乙方除不可抗力因素外,未能在规定期限内使第一期工程建设竣工的,应向甲方缴纳出让总金额的百分之十(10%)的违约金,但可归责于甲方责任因素者不在此限。缴纳违约金后,可延期一年。

第九章 适用法律

第三十二条 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受国家法律的管辖与保护。

第十章 争议的解决

第三十三条 与本合同及其执行中的一切争议应通过协商方式解决。协商无效的,当事人可向有管辖权的中国法院提出诉讼。(诉讼、仲裁费由败诉方承担)

第十一章 附则

第三十四条 甲、乙双方如通讯地址变更,应在变更后三十(30)天内将新的地址通知另一方。

第三十五条 本合同所有日期均为公历。

第三十六条 本合同一式捌份签署,每一方当事人各执壹份,上级土地管理局陆份。

第三十七条 本合同的附件构成本合同的组成部分。

第三十八条 本合同及其附件自政府有权机关批准之日期生效。

第三十九条 本合同于一九九六年九月十三日,在中国福建省福州市签字。



甲方:福建省闽侯县土地管理局

(姓名)

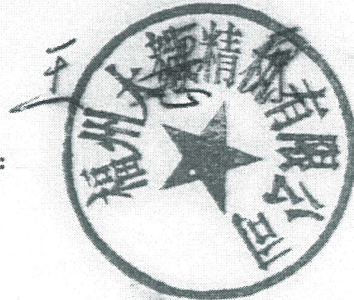


(职务): 局长

乙方:福州大毅精机有限公司

(姓名)

(职务):



21

021



中華人民共和國
不動產登記證書

不动产权证书





1212500006217

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2025 年02 月08 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D35011322552

闽 (2025) 闽侯县 不动产权第 9002193 号

权利人	福州志泰工业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	闽侯县青口镇东福路6号
不动产单元号	350121015030GB00025F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	厂房及配套设施/工业
面积	宗地面积: 12119m ² /房屋建筑面积: 7278.42m ²
使用期限	国有土地使用权使用期限: 1996年01月01日起2045年12月31日止
权利其他状况	整座: 建筑面积: 7278.42m ² ; 专有面积: 7278.42m ² ; 用途: 工业

附 记

取得方式：变更

1# 整座建筑面积2938.78平方米，3层钢筋混凝土结构

。

2# 整座建筑面积26.04平方米，1层混合结构。

3# 整座建筑面积104.96平方米，1层混合结构。

4# 整座建筑面积83.64平方米，1层混合结构。

5# 整座建筑面积4125平方米，3层钢筋混凝土结构。

原闽(2023)闽侯县不动产权第0018394号注销。

宗地图

单位: m . m²

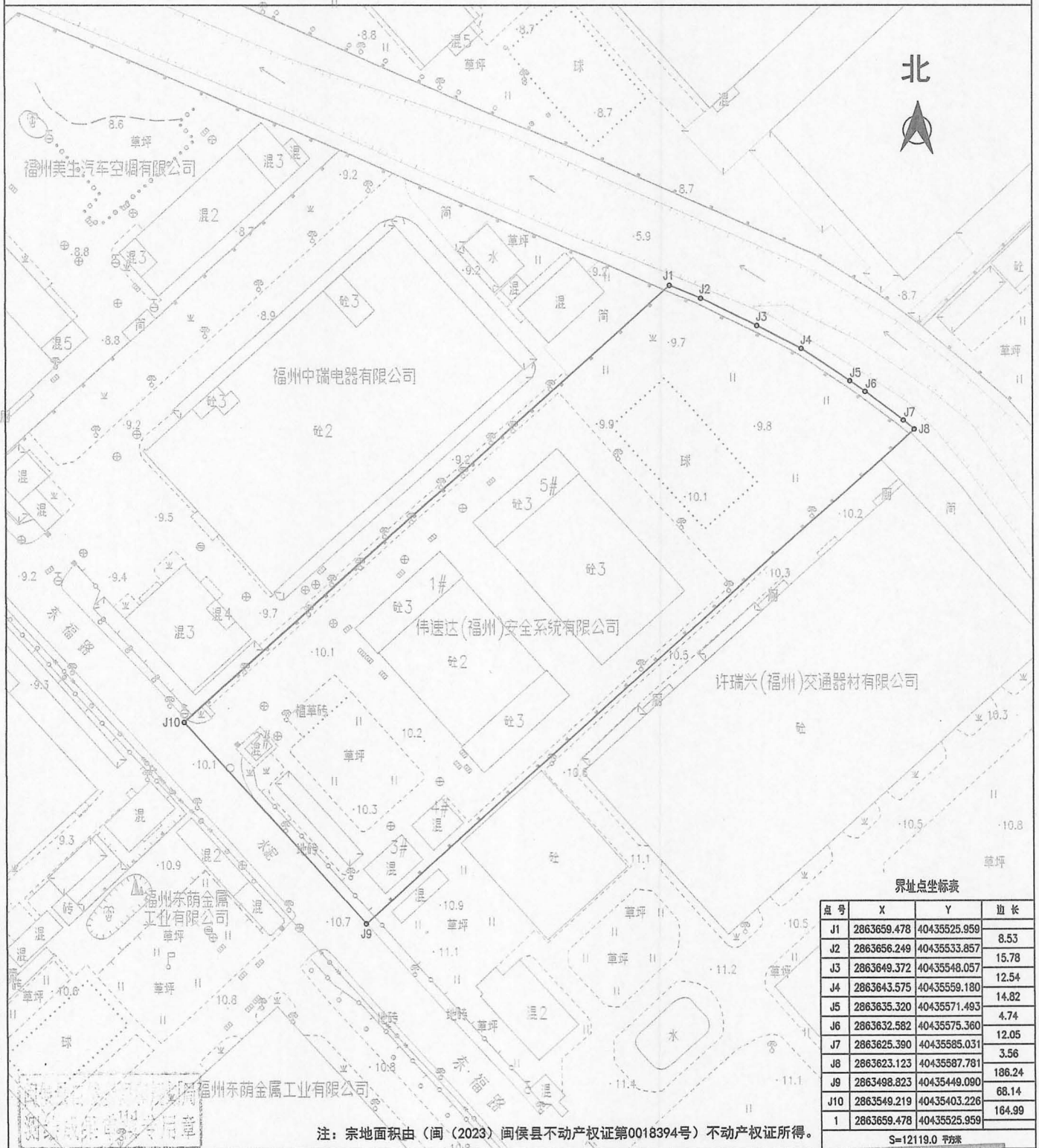
土地使用权人: 福州志泰工业有限公司

宗地面积: 12119平方米

不动产单元号:

坐落: 闽侯县青口镇东福路6号

福州恒通工程测绘有限公司



注: 宗地面积由 (闽 (2023) 闽侯县不动产权证第0018394号) 不动产权证所得。

1:1000

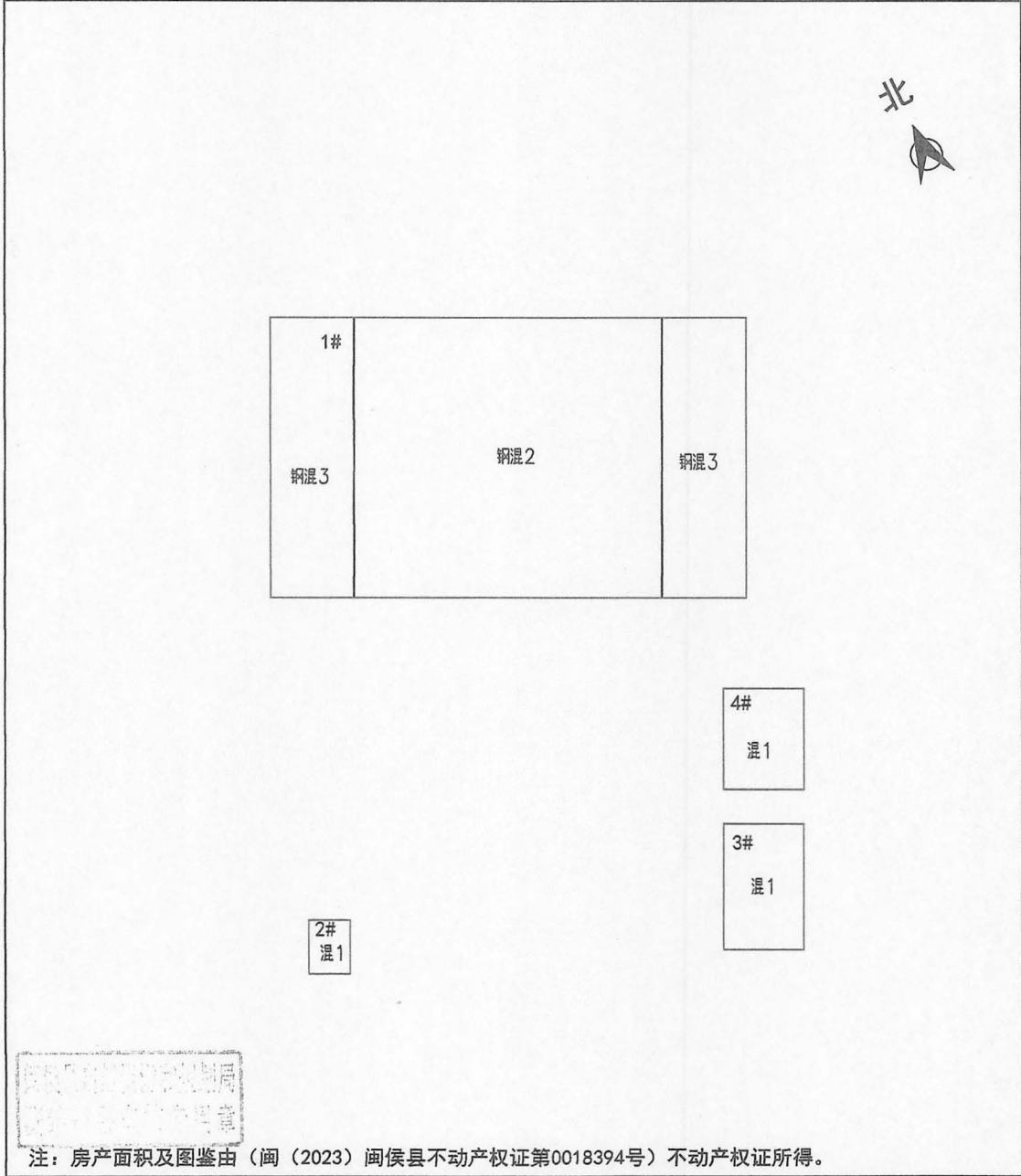
2025年1月全野外数字化采集成图。
2000国家大地坐标系, 中央子午线120°
1985国家高程基准, 等高距为0.5米。
2007年版图式。

福州恒通工程测绘有限公司
测量员: 赵司聪
绘图员: 林善强
测绘资质: 乙 检查员: 唐文旺
证书编号: 乙测资字35503772
发证机关: 福建省自然资源厅

房屋分层分户图

单位：m.m²

宗地代码		结 构	混合及钢筋 混凝土结构	专有建筑面积	
幢 号	1#、2#、3#、4#	总层数	三层	分摊建筑面积	
户 号		所在层次	一至三层	登记面积	3153.42
坐 落	闽侯县青口镇东福路6号				



福州恒通工程测绘有限公司

注：房产面积及图鉴由（闽（2023）闽侯县不动产权证第0018394号）不动产权证所得。

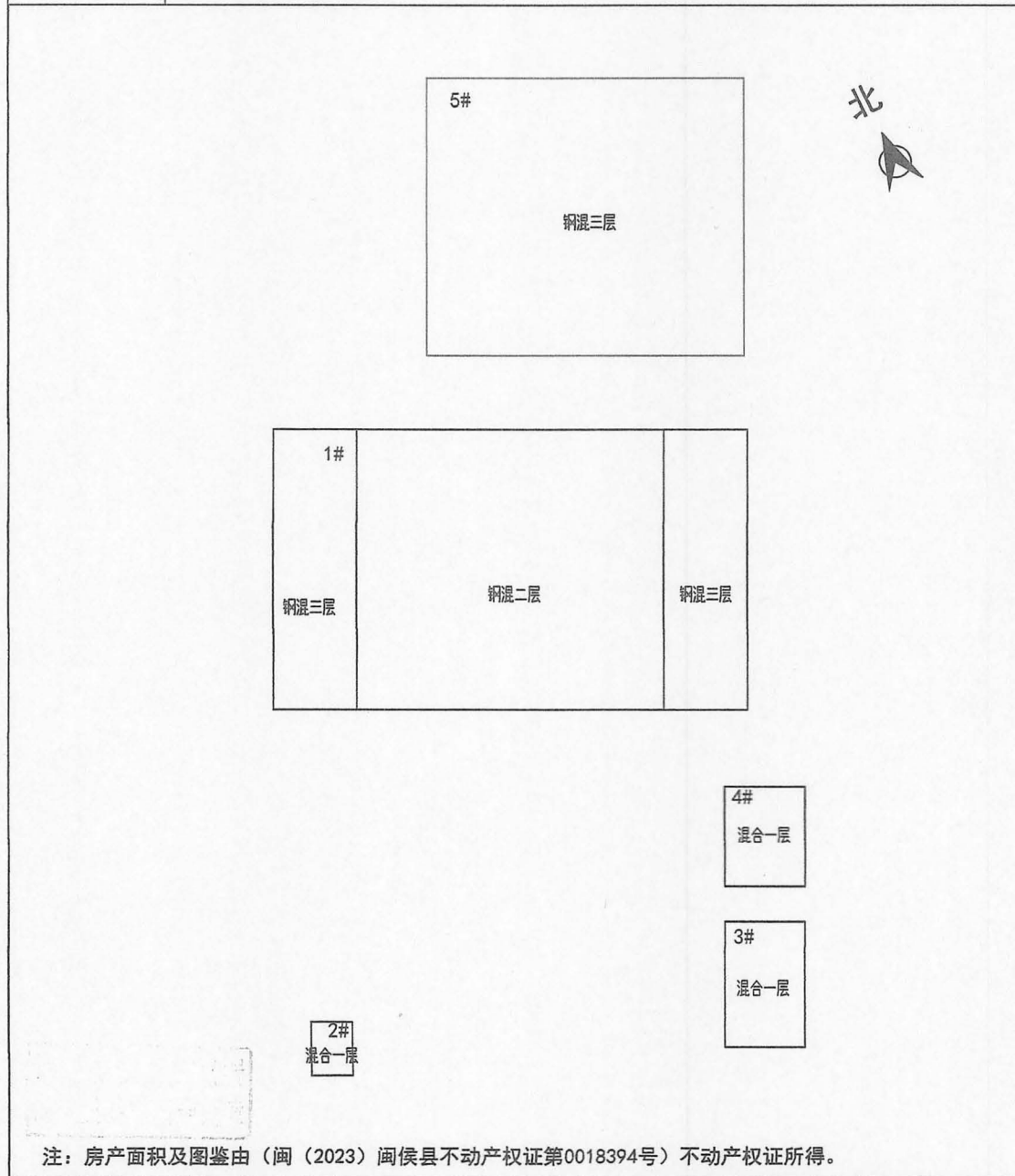
绘图员：赵聪 检查员：唐文旺 1:500

绘图时间：2025年1月22日
福州恒通工程测绘有限公司
测绘资质：乙 级
证书编号：乙测资字35503772
发证机关：福建省自然资源厅

房屋分层分户图

单位：m . m²

宗地代码		结 构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	
幢 号	5#	总层数	三层	分摊建筑面积	
户 号		所在层次	一至三层	登记面积	4125
坐 落	闽侯县青口镇东福路6号				



注：房产面积及图鉴由（闽（2023）闽侯县不动产权证第0018394号）不动产权证所得。

福州恒通工程测绘有限公司

绘图员：赵聪

检查员：唐文旺

1:500

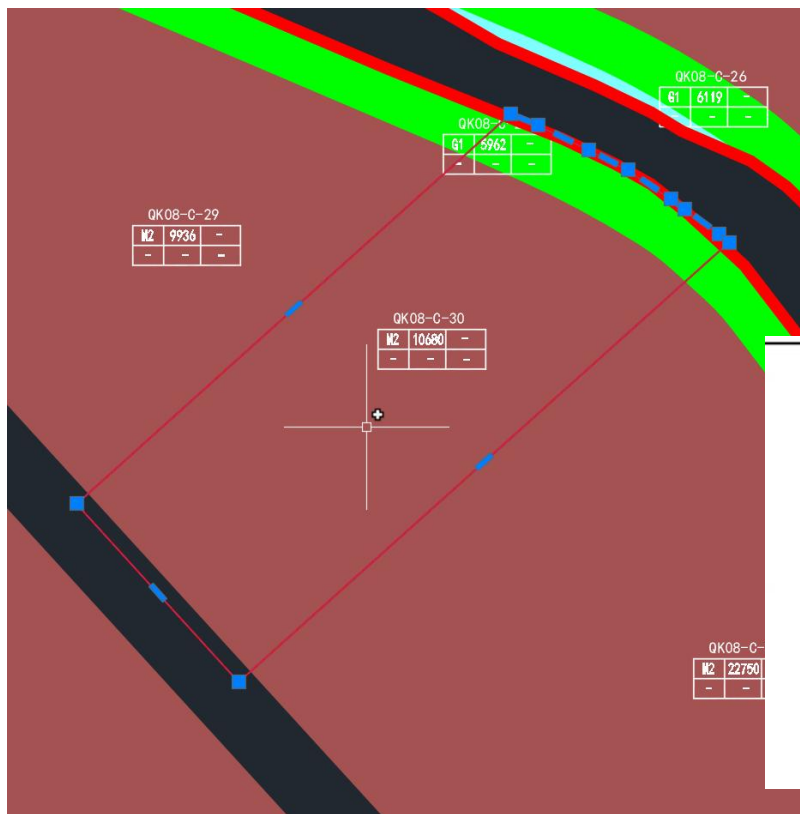
绘图时间：2025年1月22日

福州恒通工程测绘有限公司
测绘资质：乙 级
证书编号：乙测资字35503772
发证机关：福建省自然资源厅

建设项目报批成果技术审查一览表

项目名称：志泰工业					
本次提供材料	文本、总平、管综			项目位置	青口 QK08
审查内容	总平			项目面积	15028 m²
是否位于两江四岸	否	是否位于闽江管控	否	收件时间 出件时间	20250528
审查人		审核人		审定人	
审查意见汇总					

一、上位规划



地块编码	QK08-C-30
用地性质	M2
用地面积	10680
建筑限高	-
容积率	-
建筑密度	-
绿地率	-

	规划范围
	保留地块
	地块规划控制高程
	绿地规划控制高程
	规划水位
	规划坐标

注：图中坐标为国家大地2000坐标系，高程为罗零高程系。

4. 已建建筑楼号(1# 5#)与原 96 年 10 月 14 日已批总平无法对应,与业主所提供不动产权证中楼号对应;

回复: 已建建筑楼号按不动产权证中楼号。

5. 业主所提供的不动产权证中仅有建筑面积数据,已建建筑的基底面积、计容面积、高度、建筑轮廓等 暂无认定依据;

回复: 已提供三方现场实测数据报告。

三、管综

6. 管综图应以淡化总平面图为基础进行设计;

回复: 已修改,详管线图。

四、文本

7. 完善 1#1F 部分的总平、文本高度标注;

回复: 已修改,详总平面图、1#立面图、1#二层平面图。

8. 完善 5#建筑高度标注,如最高点处通风气楼处;5#明确 H3 高度后确保总平文本高度一致;

回复: 已修改,详总平面图、5#立面图、5#屋顶层平面图。

9. 工业类建筑不得在每层中部预留结构梁,建筑立面不得设置上下多排窗,有特殊工艺流程需要的除外(如 1#5#扩建);工业类建筑层高不宜大于 11m,有特殊工艺流程需要的除外(如 5#扩建);

回复: 因工艺技术要求,1#扩建一层层高大于 8 米,5#扩建一层层高大于 11 米,一层设置上下多排窗,中部不设置结构梁。

备注:

- 1、此审查报告所依据的文本、图纸由福州志泰工业有限公司(以下简称“委托方”)提供。
- 2、若由于委托方提供资料不实或方案变化而导致审查差错,由委托方承担责任。
- 3、该审查报告仅供规划审批部门作为审批参考,具体审批以规划、消防、人防等部门意见为准。

局经办人(签收): _____

目录

contents

1. 项目概况

2. 规划分析

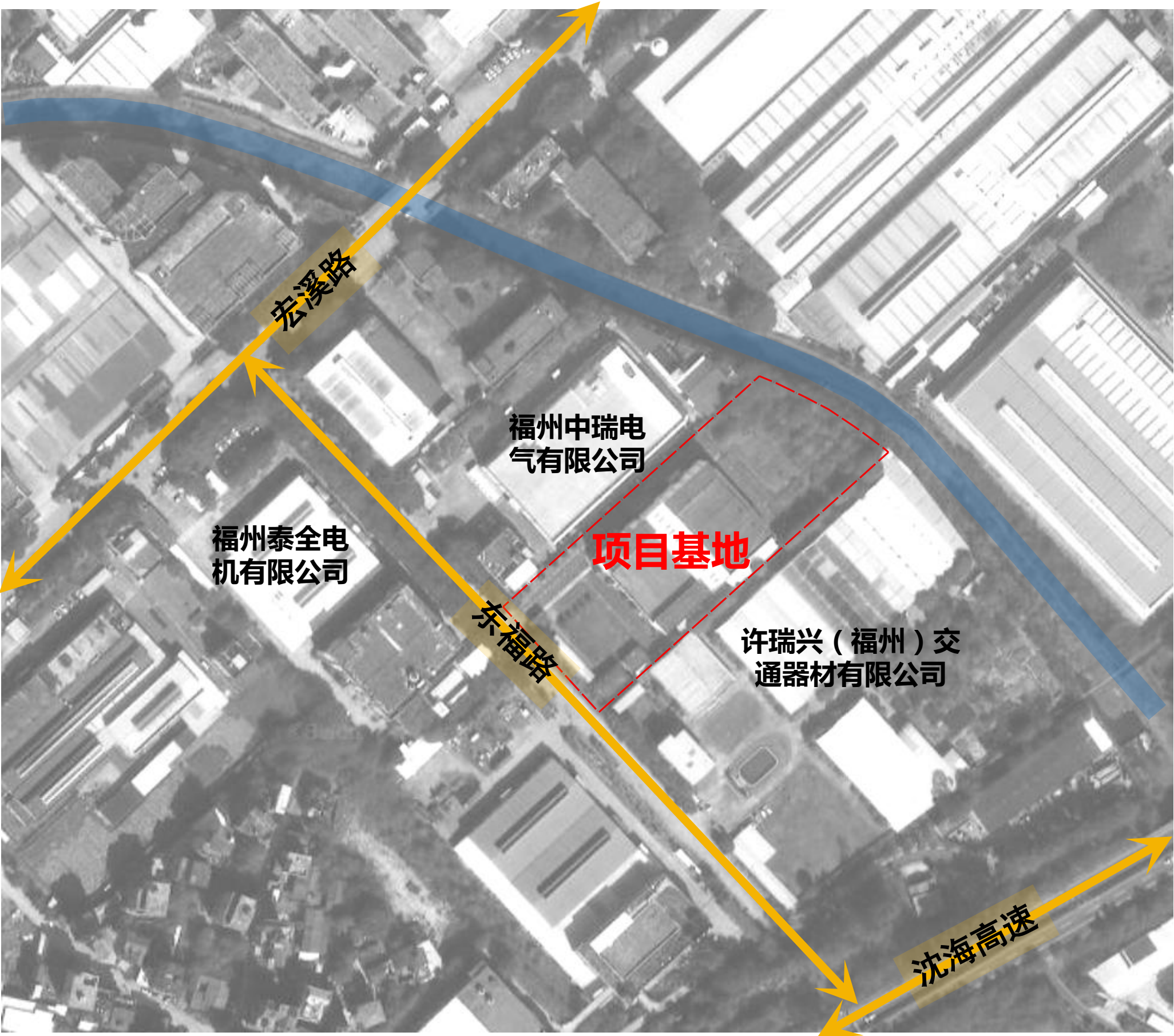
3. 设计表现

4. 技术图纸

5. 设计说明

■ 区位分析

本项目位于福建省福州市闽侯县青口投资区，基地南临东福路，交通便捷，配套设施完善，环境优越。





本项目总征地面积12119.0平方米，实际用地面积10680.0平方米，地块位于福建省福州市闽侯县青口镇东福路北侧。基地整体地势平坦，现拟扩建一栋多层丁类框架厂房及一栋单层丁类钢结构厂房。

目录

contents

1. 项目概况

2. 规划分析

3. 设计表现

4. 技术图纸

5. 设计说明

总经济技术指标		
项 目	数 值	单 位
征占地面积：	12119.00	平方米
实际用地面积：	10680.00	平方米
总建筑面积	14613.03	平方米
其中 地上总建筑面积	14613.03	平方米
地下总建筑面积	0.00	平方米
总计容面积	17783.43	平方米
总不计容面积	0.00	平方米
总占地面积	5610.74	平方米
其中 建筑占地面积	5610.74	平方米
堆场占地面积	0.00	平方米
容积率	1.67	
建筑密度	52.54%	
建筑系数	52.54%	
绿地面积	1602.00	平方米
绿地率	15%	
机动车位	54	(辆)
其中 地面停车	11	(辆)
室内停车	43	(辆)
非机动车车位	178	(辆)
其中 地面停车	178	(辆)
室内停车	0	(辆)

人防面积计算：
本项目没有建设行政办公及生活服务设施建筑，无配建防空地下室。

说明：

- 1、本图依据甲方提供的现状地形图,设计任务书进行设计。
- 2、本图采用2000国家大地坐标系，罗零高程系。
- 3、本图依据建设单位提供的场地周边道路的标准进行场地竖向设计。
- 4、本工程H1为消防高度（计算规则详见现行的《建筑设计防火规范》）；
H2为规划建筑高度(计算规则详见《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》附录3)；
H3为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离。
- 5、本工程沿街围墙为通透式围墙，围墙高度2.1m。

设计依据：
《福建省城市规划管理技术规定》（2017年版）
《福州市国土空间规划管理技术规定》（试行）（2024年版）
《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）
《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ13-278-2017）
《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》（2024年3月1日印发）
《福州市房产测算参考图示》（2024年3月1日印发）

单体经济技术指标								
项目名称	建筑现状	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	总计容面积 (平方米)	总不计容面积 (平方米)	结构形式	层数	耐火等级
1#	已建	1385.24	2938.78	3113.03	0.00	混凝土框架	2F	二级
5#	已建	1362.25	4125.00	4329.00	0.00	混凝土框架	3F	二级
已建合计		2747.49	7063.78	7442.03	0.00			
1#扩建厂房	拟建	1513.10	6199.10	7641.10	0.00	混凝土框架	4F	二级
5#扩建厂房	拟建	1350.15	1350.15	2700.30	0.00	钢结构	1F	二级
拟建合计		2863.25	7549.25	10341.40	0.00			
合 计		5610.74	14613.03	17783.43	0.00			

停车设施配建表					
建筑类型	计算单位	标准机动车 车位系数	非机动车 车位系数	计容建筑面积 (平方米)	标准机动车停车 数量(辆)
工业厂房	车位/100m²建筑面积	0.3	1	17783.43	54
注：1、小型汽车停车位为54辆，其中宜设置停车总量20%的充电桩停车位，充电桩停车位=54×20%=10.8辆，实际设置充电桩车位11辆。 快充停车位设计要求：11×10%≈1.1辆，实际设置快充停车位2辆。 2、非机动车停车位为178辆。其中，电动自行车停车（含充电设施）数量为89辆（按电动自行车换算当量系数为自行车的1.2倍，折合非机动车停车数量：89×1.2=106辆），非机动车停车72辆，合计非机动车停车数量106+72=178辆。 电动自行车停车（含充电设施）数量/总非机动车数量=89/178=50%≥50%； 充电插座数量：89/3=30个。					

注：该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《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）、闽发改〔2022〕111号文及其他相关法规、规定的有关要求”。

非机动车停放场所应合理配置充电设施，并满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》（闽消〔2024〕109号）、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见（试行）》（榕自然综〔2024〕666号）、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则（试行）》（榕自然综〔02〕〔2024〕1124号）等有关规定的要求。

图例：	
	拟建建筑物
	用地红线
	道路
	出入口
	定位坐标
	绿地
	地下室轮廓线
	已建建筑物
	室外标高
	转弯半径
	绿化植物
	机动车停车场
	非机动车停车场
	机动车位

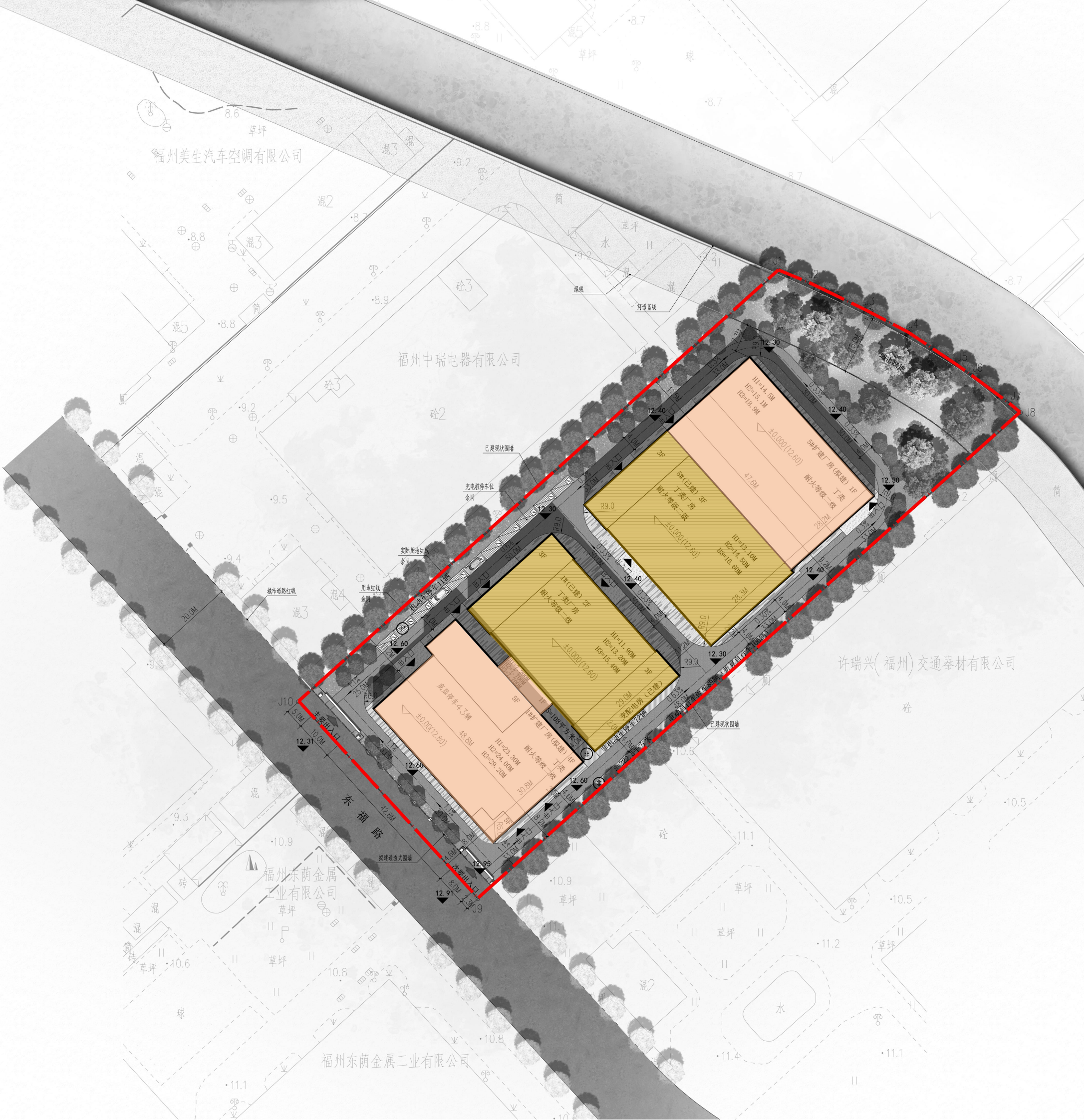
总平面图 1:500

1. 本工程总图平面尺寸及标高均以米计。
2. 未注明消防车道转弯半径均为9m。
3. 消防车道净宽和净空均不小于4m且上方无障碍物。



总平面图

■ 功能分析



图例:

厂房 (拟建)

厂房 (已建)



图例:

- 城市道路
- 场地出入口
- 车行流线
- 人行流线
- 机动车位
- 非机动车位

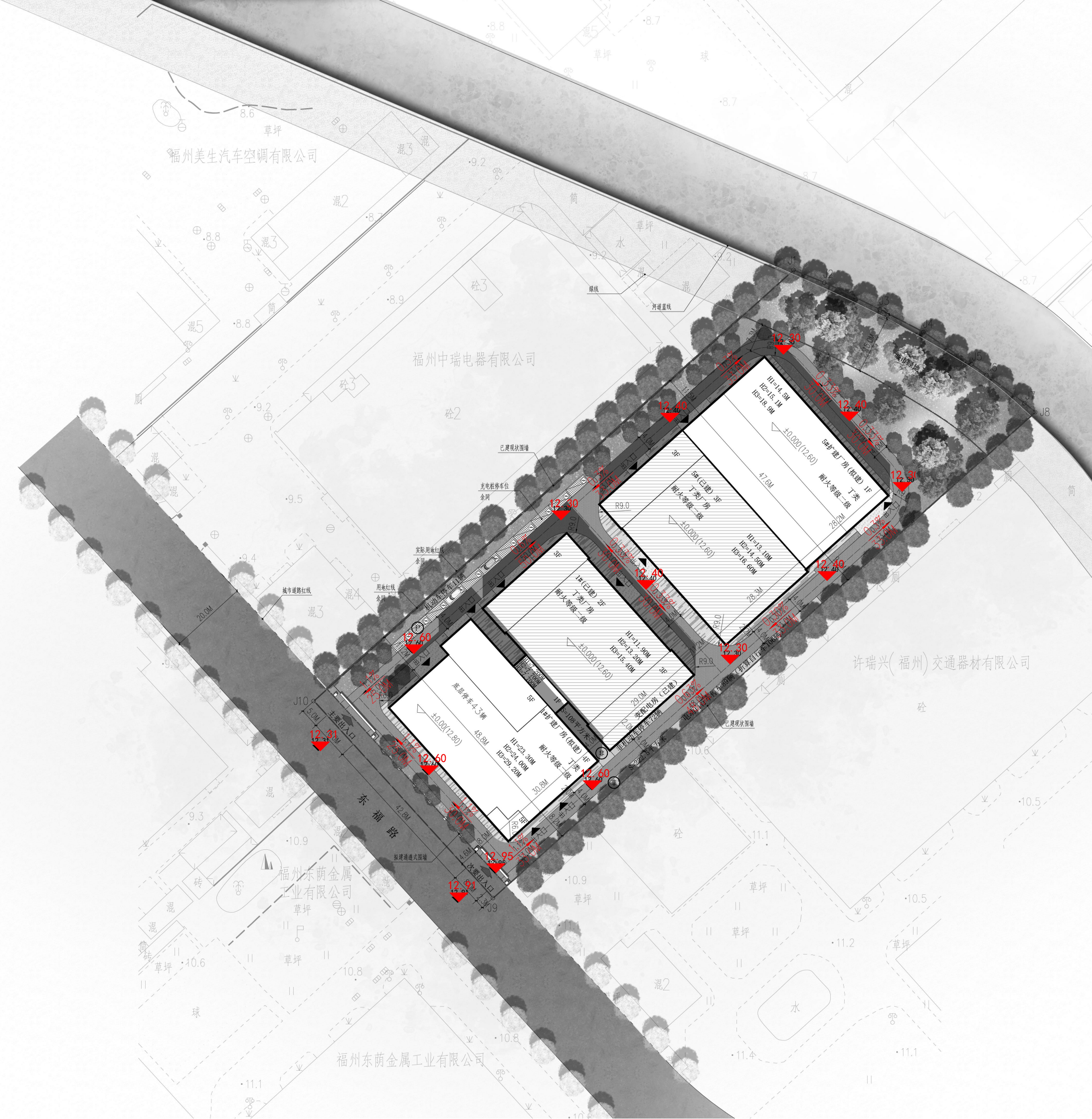
■ 消防分析



图例:

- 城市道路
- 场地出入口
- 消防车道

■ 竖向分析



图例：

6.10

道路标高

$$\frac{i=0.3\%}{L=50}$$

坡向坡度

■ 景观分析



图例:



景观节点

■ 绿化分析



图例:

 绿地

浅灰色彩钢板

米白色真石漆

深灰色真石漆

无色透明玻璃



目录

contents

1. 项目概况

2. 规划分析

3. 设计表现

4. 技术图纸

5. 设计说明

■ 实景鸟瞰图





总经济技术指标		
项 目	数 值	单 位
征地面积：	12119.00	平方米
实际用地面积：	10680.00	平方米
总建筑面积	14613.03	平方米
其中 地上总建筑面积	14613.03	平方米
地下总建筑面积	0.00	平方米
总计容积率	17783.43	平方米
总不计容积率	0.00	平方米
总占地面积	5610.74	平方米
其中 建筑占地面积	5610.74	平方米
堆场占地面积	0.00	平方米
容积率	1.67	
建筑密度	52.54%	
建筑系数	52.54%	
绿地面积	1602.00	平方米
绿地率	15%	
机动车位	54	(辆)
其中 地面停车	11	(辆)
室内停车	43	(辆)
非机动车车位	178	(辆)
其中 地面停车	178	(辆)
室内停车	0	(辆)

人防面积计算：
本项目没有建设行政办公及生活服务设施建筑，无配建防空地下室。

- 说明：
- 1、本图依据甲方提供的现状地形图,设计任务书进行设计。
 - 2、本图采用2000国家大地坐标系，罗零高程系。
 - 3、本图依据建设单位提供的场地周边道路的标准进行场地竖向设计，
 - 4、本工程H1为消防高度（计算规则详见现行的《建筑设计防火规范》）：
H2为规划建筑高度(计算规则详见《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》附录3）；
H3为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离。
 - 5、本工程沿街围墙为通透式围墙，围墙高度2.1m。

设计依据：
《福建省城市规划管理技术规定》（2017年版）
《福州市国土空间规划管理技术规定》（试行）（2024年版）
《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）
《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ13-278-2017）
《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》（2024年3月1日印发）
《福州市房产测算参考图示》（2024年3月1日印发）

单体经济技术指标							
项目名称	建筑现状	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	总计容积率 (平方米)	结构形式	层数	耐火等级
1#	已建	1385.24	2938.78	3113.03	0.00	混凝土框架	2F 二级
5#	已建	1362.25	4125.00	4329.00	0.00	混凝土框架	3F 二级
已建合计		2747.49	7063.78	7442.03	0.00		
1#扩建厂房	拟建	1513.10	6199.10	7641.10	0.00	混凝土框架	4F 二级
5#扩建厂房	拟建	1350.15	1350.15	2700.30	0.00	钢结构	1F 二级
拟建合计		2863.25	7549.25	10341.40	0.00		
合 计		5610.74	14613.03	17783.43	0.00		

停车设施配建表					
建筑类型	计算单位	标准机动车车位系数	非机动车车位系数	计容建筑面积 (平方米)	标准机动车停车位数量 (辆)
工业厂房	车位/100m²建筑面积	0.3	1	17783.43	54

注：1、小型汽车停车位为54辆，其中宜设置停车总量20%的充电桩停车位，充电桩停车位=54×20%=10.8辆，实际设置充电桩车位11辆。快充停车位设计要求：11×10%=1.1辆，实际设置快充停车位2辆。
2、非机动车停车位为178辆。其中，电动自行车停车位（含充电设施）数量为89辆（按电动自行车换算当量系数为自行车的1.2倍，折合非机动车停车位数量：89×1.2=106辆），非机动车停车位72辆，合计非机动车停车位数量106+72=178辆。
电动自行车停车位（含充电设施）数量/总非机动车数量=89/178=50%≥50%；
充电桩插座数量：89/3=30个。

注：该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《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”。

非机动车停放场所应合理配置充电设施，并满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》（闽消〔2024〕109号）、《福州市电动自行车停车场规划管控实施意见（试行）》（榕自然综〔2024〕666号）、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则（试行）》（榕自然综〔02〕〔2024〕1124号）等有关规定的要求。

图例：

拟建建筑物

已建建筑物

用地红线

室外标高

道路

转弯半径

出入口

绿化植物

定位坐标

机动车停车场

绿地

非机动车停车场

地下室轮廓线

机动车位

总平面图 1:500

1. 本工程总图平面尺寸及标高均以米计。
2. 未注明消防车转弯半径均为9m。
3. 消防车净宽和净空均不小于4m且上方无障碍物。

总平面图



目录

contents

1. 项目概况

2. 规划分析

3. 设计表现

4. 技术图纸

5. 设计说明

总经济技术指标		
项 目	数 值	单 位
征地面积:	12119.00	平方米
实际用地面积:	10680.00	平方米
总建筑面积	14613.03	平方米
其中 地上总建筑面积	14613.03	平方米
地下总建筑面积	0.00	平方米
总计容面积	17783.43	平方米
总不计容面积	0.00	平方米
总占地面积	5610.74	平方米
其中 建筑占地面积	5610.74	平方米
堆场占地面积	0.00	平方米
容积率	1.67	
建筑密度	52.54%	
建筑系数	52.54%	
绿地面积	1602.00	平方米
绿地率	15%	
机动车位	54	(辆)
其中		
地面停车	11	(辆)
室内停车	43	(辆)
非机动车车位	178	(辆)
其中		
地面停车	178	(辆)
室内停车	0	(辆)

人防面积计算:
本项目没有建设行政办公及生活服务设施建筑,无配建防空地下室。

说明:

- 1、本图依据甲方提供的现状地形图,设计任务书进行设计。
- 2、本图采用2000国家大地坐标系,罗零高程系。
- 3、本图依据建设单位提供的场地周边道路的标高进行场地竖向设计。
- 4、本工程H1为消防高度(计算规则详见现行的《建筑设计防火规范》);
H2为规划建筑高度(计算规则详见《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》附录3);
H3为室外人行出入口地坪标高至建筑最高点标高的垂直距离。
- 5、本工程沿街围墙为通透式围墙,围墙高度2.1m。

设计依据:

《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)
《福州市国土空间规划管理技术规定》(试行)(2024年版)
《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018年版)
《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》(DBJ13-278-2017)
《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》(2024年3月1日印发)
《福州市房产测算参考图示》(2024年3月1日印发)

单体经济技术指标								
项目名称	建筑现状	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	总计容面积 (平方米)	总不计容面积 (平方米)	结构形式	层数	耐火等级
1#	已建	1385.24	2938.78	3113.03	0.00	混凝土框架	2F	二级
5#	已建	1362.25	4125.00	4329.00	0.00	混凝土框架	3F	二级
已建合计		2747.49	7063.78	7442.03	0.00			
1#扩建厂房	拟建	1513.10	6199.10	7641.10	0.00	混凝土框架	4F	二级
5#扩建厂房	拟建	1350.15	1350.15	2700.30	0.00	钢结构	1F	二级
拟建合计		2863.25	7549.25	10341.40	0.00			
合 计		5610.74	14613.03	17783.43	0.00			

停车设施配建表					
建筑类型	计算单位	标准机动车 车位系数	非机动车 车位系数	计容建筑面积 (平方米)	非机动车停车 数量(辆)
工业厂房	车位/100m ² 建筑面积	0.3	1	17783.43	178
注: 1、小型汽车停车位为54辆,其中宜设置停车总量20%的充电桩停车位,充电桩停车位=54×20%=10.8辆,实际设置充电桩车位11辆。 快充停车位设计要求: 11×10%=1.1辆,实际设置快充停车位2辆。 2、非机动车停车位为178辆,其中,电动自行车停车(含充电设施)数量为89辆(按电动自行车换算当量系数为自行车的1.2倍, 折合非机动车停车位数量: 89×1.2=106辆),非机动车停车72辆,合计非机动车停车位数量106+72=178辆。 电动自行车停车(含充电设施)数量/总非机动车数量=89/178=50%≥50%; 充电插座数量: 89/3=30个。					

注: 该项目配建机动车停车位建设充电设施满足《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、闽发改〔2022〕111号文及其他相关法规、规定的有关要求”。

非机动车停放场所应合理配置充电设施,并满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全守则(试行)》(闽消〔2024〕109号)、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施意见(试行)》(榕自然综〔2024〕666号)、《福州市电动自行车停车场所规划管控实施细则(试行)》(榕自然综〔02〕〔2024〕1124号)等有关规定的要求。

图例:	
	拟建建筑物
	用地红线
	道路
	出入口
	定位坐标
	绿地
	地下室轮廓线
	已建建筑物
	室外标高
	转弯半径
	绿化植物
	机动车停车场
	非机动车停车场
	机动车位

总平面图 1:500

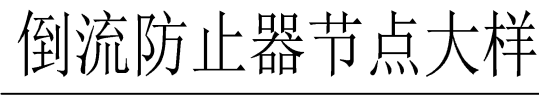
1. 本工程总图平面尺寸及标高均以米计。
2. 未注明消防车道转弯半径均为9m。
3. 消防车道净宽和净空均不小于4m且上方无障碍物。

实 名	签 名
项目负责人 林开强	林开强
专业负责人 林开强	林开强
设 计 人 李宁	李宁
注册(执业)章	
预留章	
出图章	
审图章	
竣工章	
图纸二维码	
备注 REMARKS	
中瀚设计集团有限公司 Zhonghan Design Group Co., Ltd. 建筑行业(建筑工程)甲级 NO:A133003151 风景园林工程设计专项甲级 NO:A133003151 城乡规划编制资质 甲级 自设资质2433839 资信等级: 壹级、贰级、叁级(无) 信用等级: NO:A233003158	
审定 AUTHORIZED FOR ISSUE BY	李如新
审核 REVIEWED BY	任面平
项目负责 PROJECT DIRECTOR	林开强
专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	林开强
校对 CHECKED BY	康兴梁
设计 DESIGNED BY	李宁
制图 DRAWN BY	李宁
会签 CONFIRMED BY	
建筑	电气
结构	暖通
给排水	智能化
建设单位	福州志泰工业有限公司
项目名称 PROJECT NAME	福州志泰工业有限公司新建厂房项目
子项名称 ITEM	总图
图纸名称 DRAWING TITLE	总平面图
项目编号	子项编号
设计阶段	方案
图纸编号	01
图纸版次	1.0
出图日期	2025.07

界址点坐标表

点 号	X	Y	草坪边 长
J1	2863659.478	40435525.959	8.53
J2	2863656.249	40435533.857	
J3	2863649.372	40435548.057	15.78
J4	2863643.575	40435559.180	12.54
J5	2863635.320	40435571.493	14.82
J6	2863632.582	40435575.360	4.74
J7	2863625.390	40435585.031	12.05
J8	2863623.123	40435587.781	3.56
J9	2863498.823	40435449.090	186.24
J10	2863549.219	40435403.226	68.14
1	2863659.478	40435525.959	164.99

S=12119.0 平方米



化类活编号	化类活型号
1#	G9-30SQ

管线综合设计总说明

- | 序号 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|------------|--------|--------|------|------|
| 管线名称 | 直埋电力管线 | 直埋电信管线 | 燃气管线 | 给水管线 |
| 最小覆土深度 (m) | 0.50 | 0.70 | 0.60 | 0.60 |
| | 0.70 | 0.80 | 0.90 | 0.70 |

(3)、管线交叉时的最小垂直净距:

序	名称	下面的管径				
		1	2	3	4	5
1	污水管	0.15	0.15			
2	雨水管	0.15	0.15			
3	燃气	0.15	0.15	0.15		
4	电力	0.50	0.50	0.50	0.25	0.25
5	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
6	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
7	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
8	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
9	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
10	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
11	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
12	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
13	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
14	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
15	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
16	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
17	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
18	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
19	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
20	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
21	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
22	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
23	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
24	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
25	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
26	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
27	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
28	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
29	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
30	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
31	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
32	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
33	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
34	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
35	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
36	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
37	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
38	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
39	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
40	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
41	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
42	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
43	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
44	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
45	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
46	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
47	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
48	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
49	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
50	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
51	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
52	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
53	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
54	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
55	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
56	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
57	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
58	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
59	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
60	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
61	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
62	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
63	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
64	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
65	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
66	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
67	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
68	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
69	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
70	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
71	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
72	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
73	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
74	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
75	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
76	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
77	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
78	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
79	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
80	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
81	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
82	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
83	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
84	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
85	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
86	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
87	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
88	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
89	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
90	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
91	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
92	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
93	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
94	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
95	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
96	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
97	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
98	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
99	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
100	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
101	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
102	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
103	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
104	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
105	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
106	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
107	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
108	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
109	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
110	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
111	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
112	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
113	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
114	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
115	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
116	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
117	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
118	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
119	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
120	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
121	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
122	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
123	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
124	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
125	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
126	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
127	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
128	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
129	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
130	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
131	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
132	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
133	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
134	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
135	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
136	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
137	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
138	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
139	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
140	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
141	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
142	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
143	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
144	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
145	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
146	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
147	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
148	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
149	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
150	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
151	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
152	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
153	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
154	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
155	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
156	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
157	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
158	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
159	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
160	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
161	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
162	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
163	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
164	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
165	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
166	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
167	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
168	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
169	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
170	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
171	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
172	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
173	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
174	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
175	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
176	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
177	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
178	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
179	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
180	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
181	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
182	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
183	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
184	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
185	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
186	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
187	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
188	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
189	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
190	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
191	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
192	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
193	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
194	电力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
195	热力	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
196	给水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
197	排水	0.15	0.15	0.15	0.50	0.50
198	燃气	0.15	0.15	0.15	0.50</	

- 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(m)

[illegible]

注：原厂区水电管线现场测绘底图仅为参考，后续厂区内旧管线均拆除。

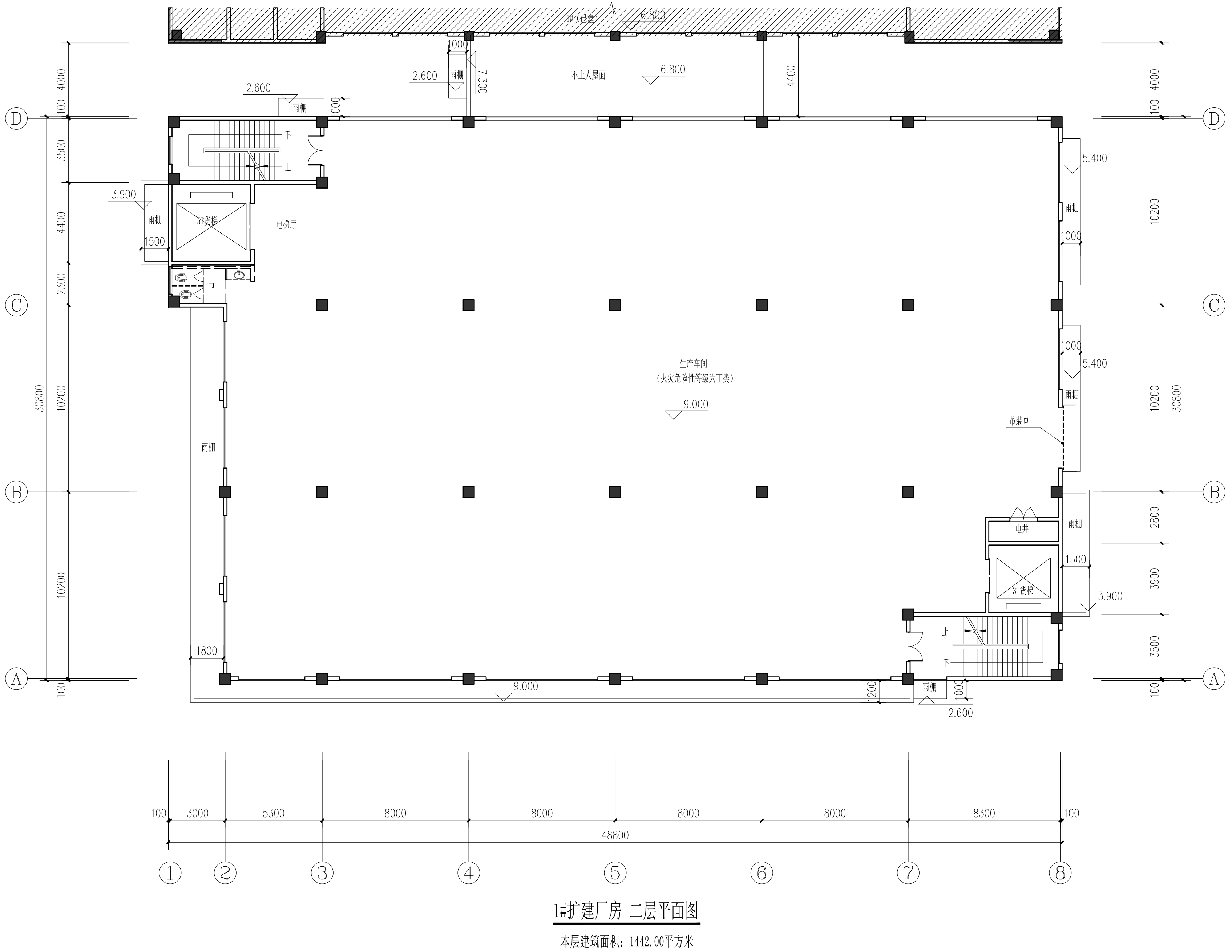
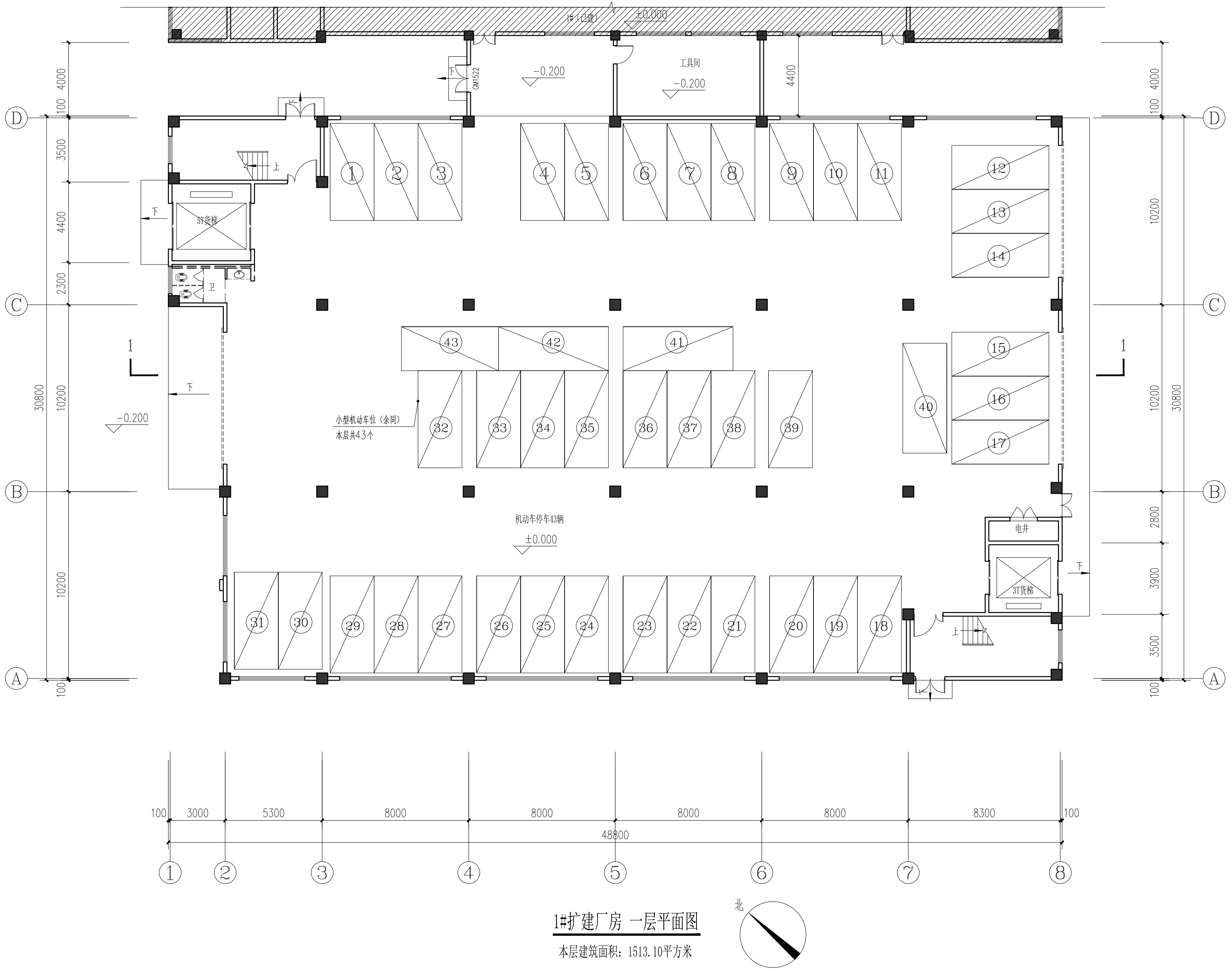
福州东荫金属工业有限公司

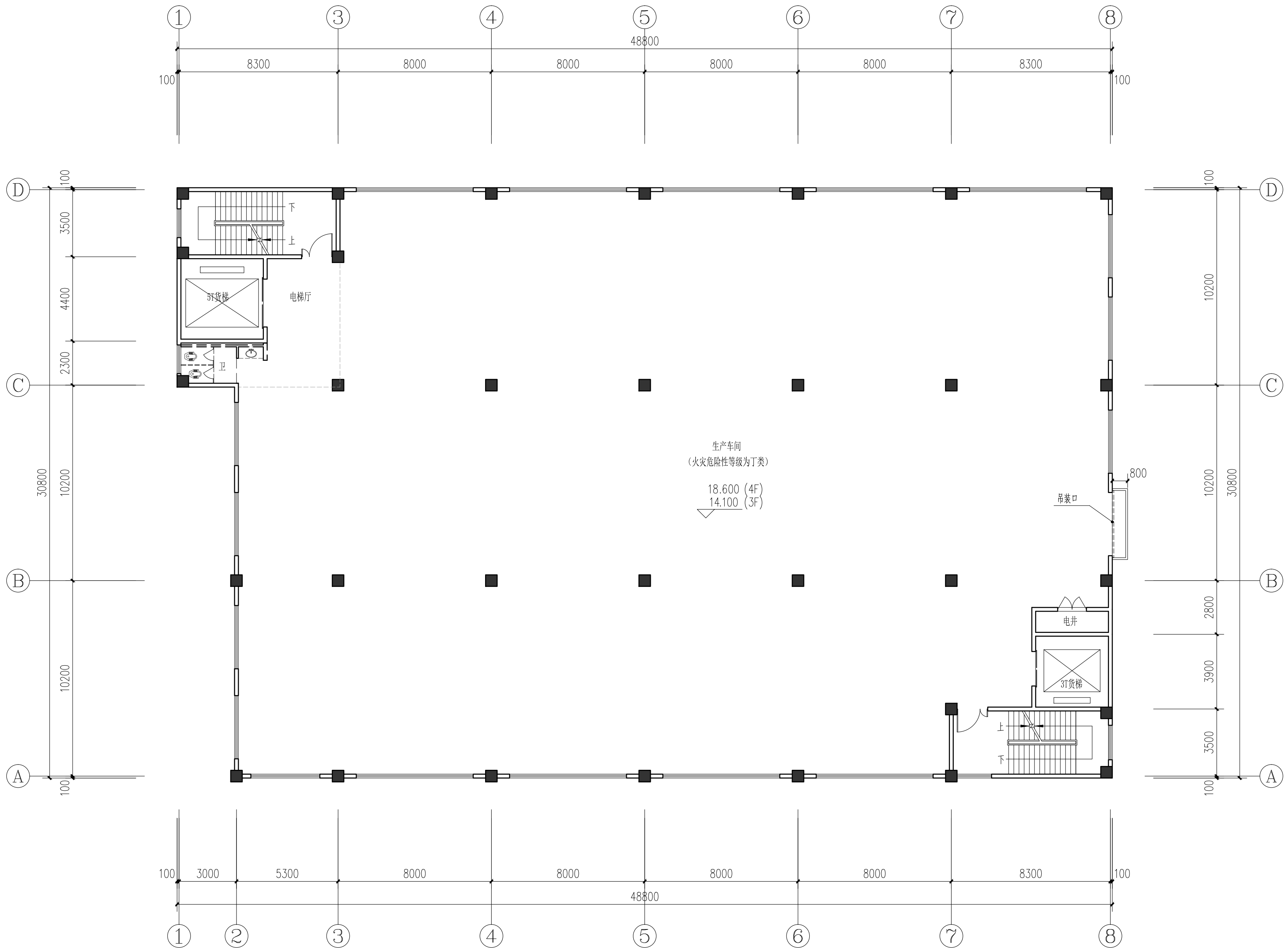
二、强电部分

- ### 三、弱电工程

- 1、该项目

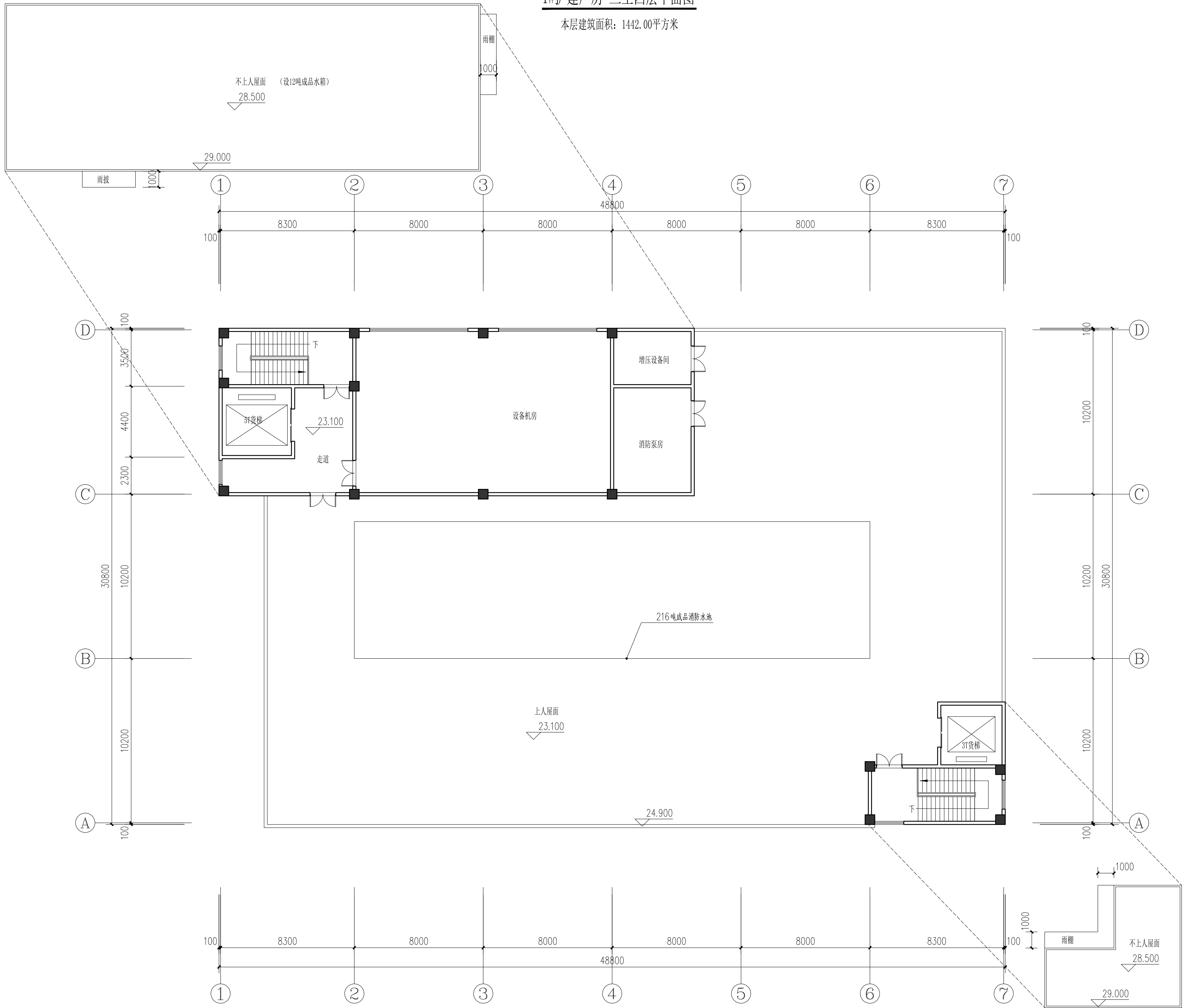
未经签字及盖章本图无效 A1 841×594





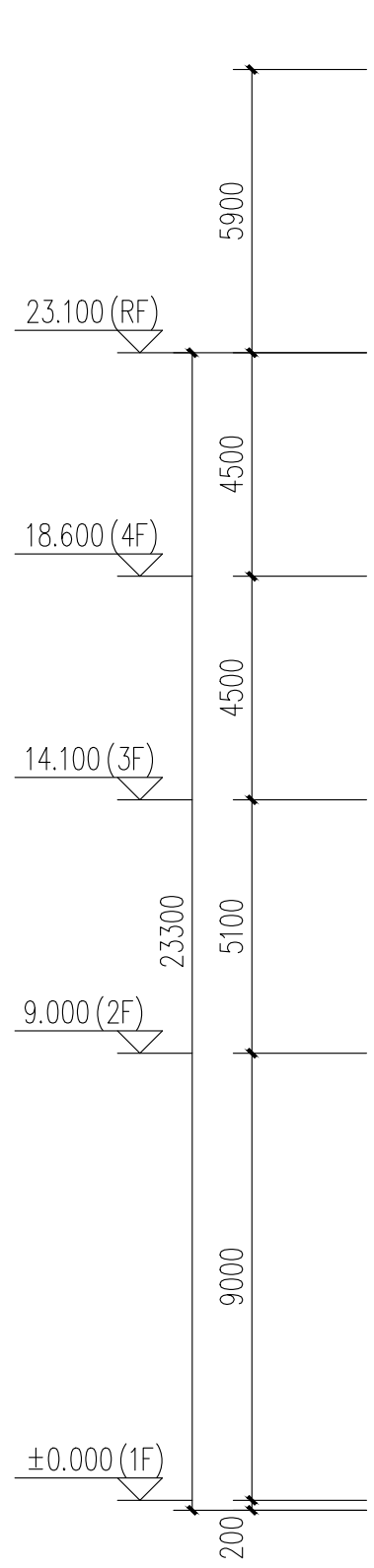
1#扩建厂房 三至四层平面图

本层建筑面积: 1442.00平方米



1#扩建厂房 屋顶层平面图

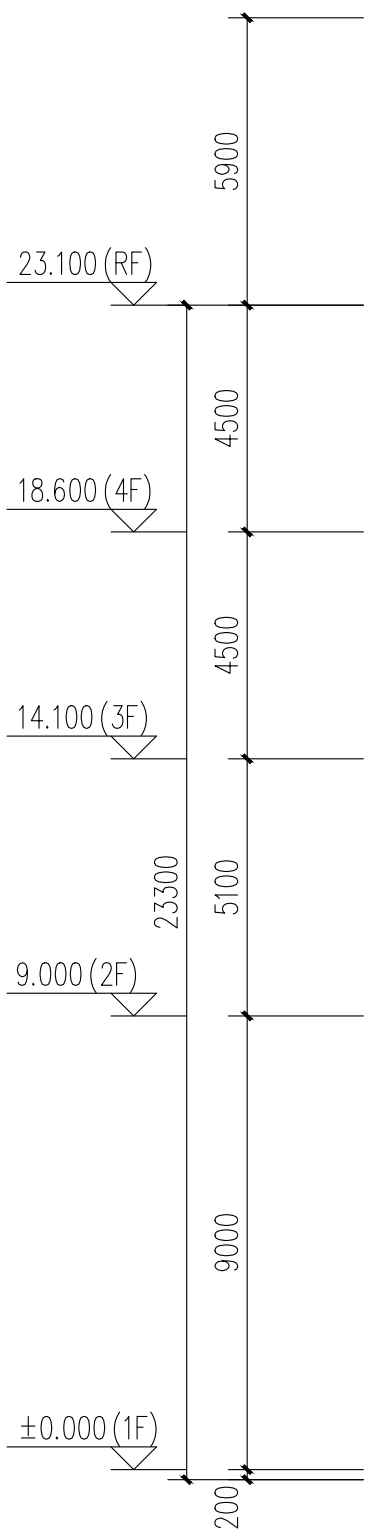
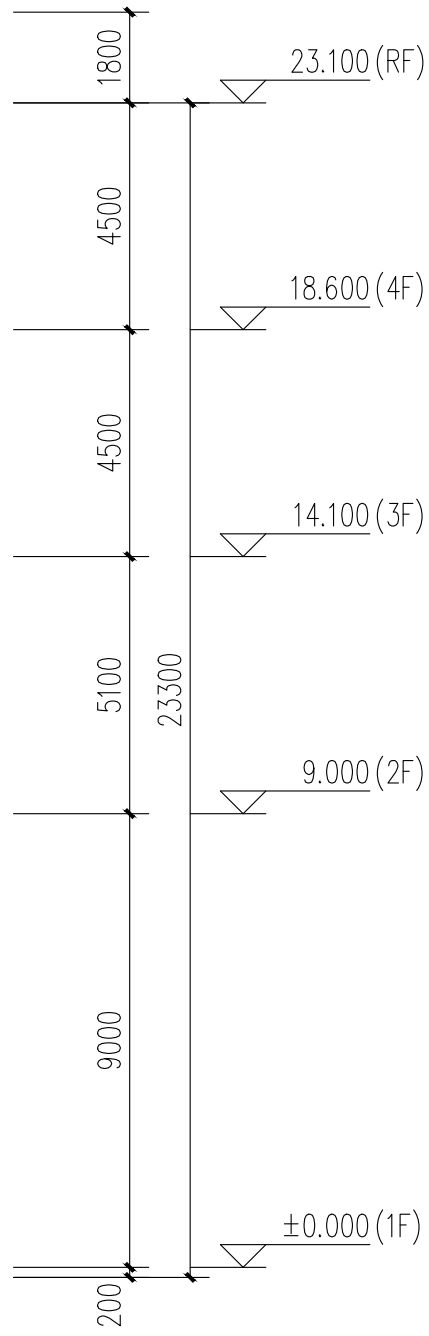
本层建筑面积: 360.00平方米



1#扩建厂房 ①-⑦轴立面图

图例:

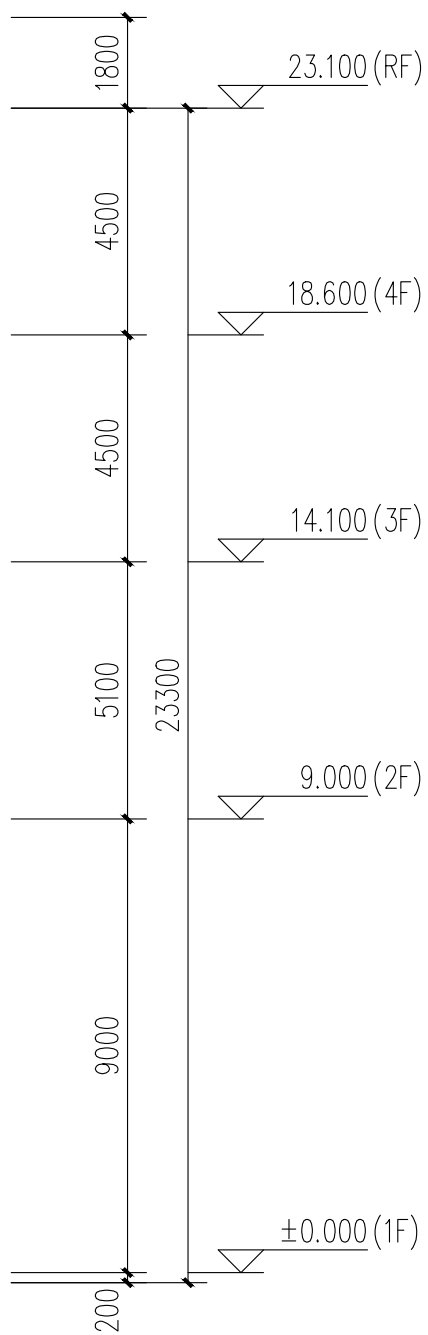
- 米白色真石漆
- 深灰色真石漆



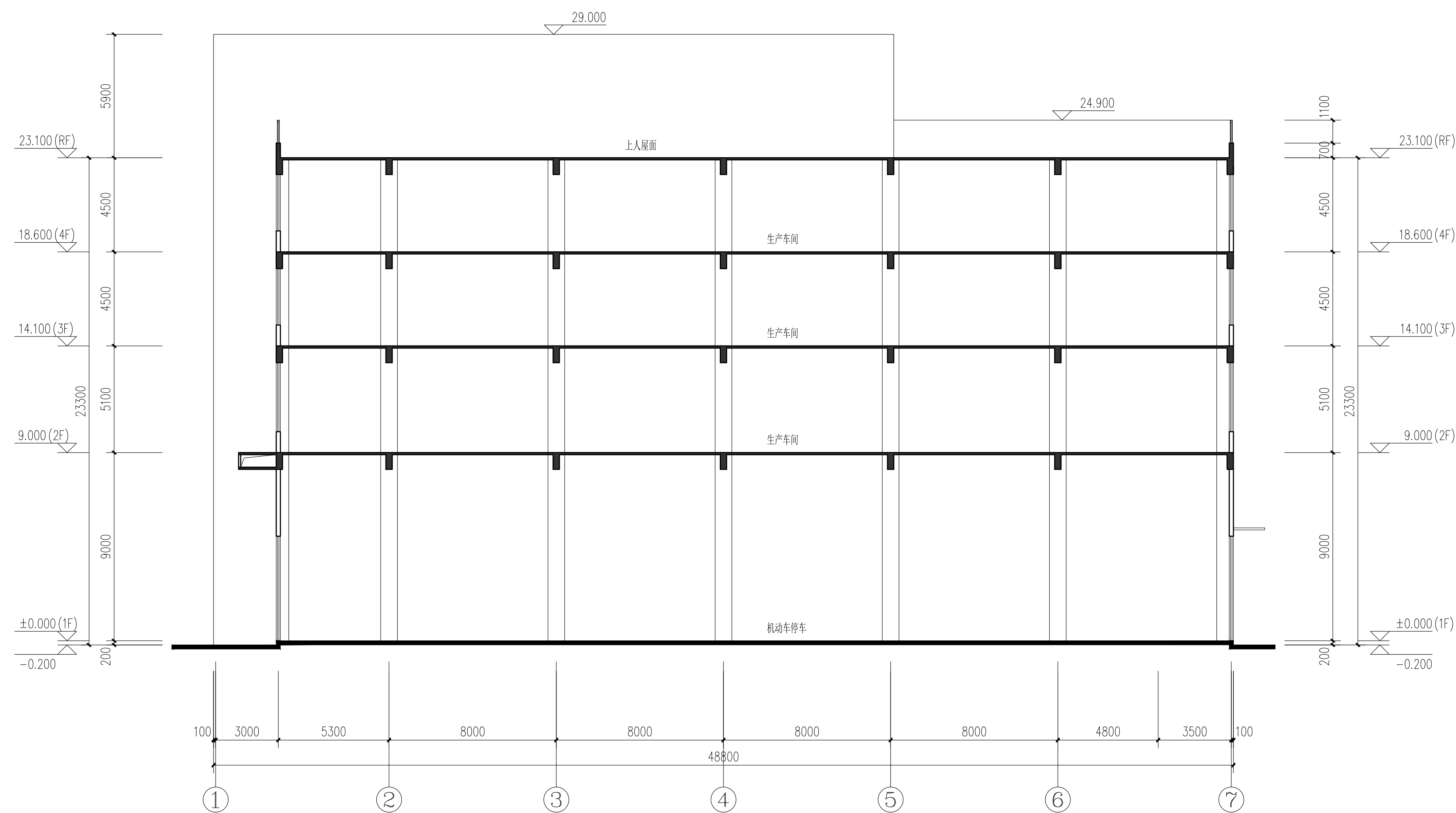
1#扩建厂房 ①-④轴立面图

图例:

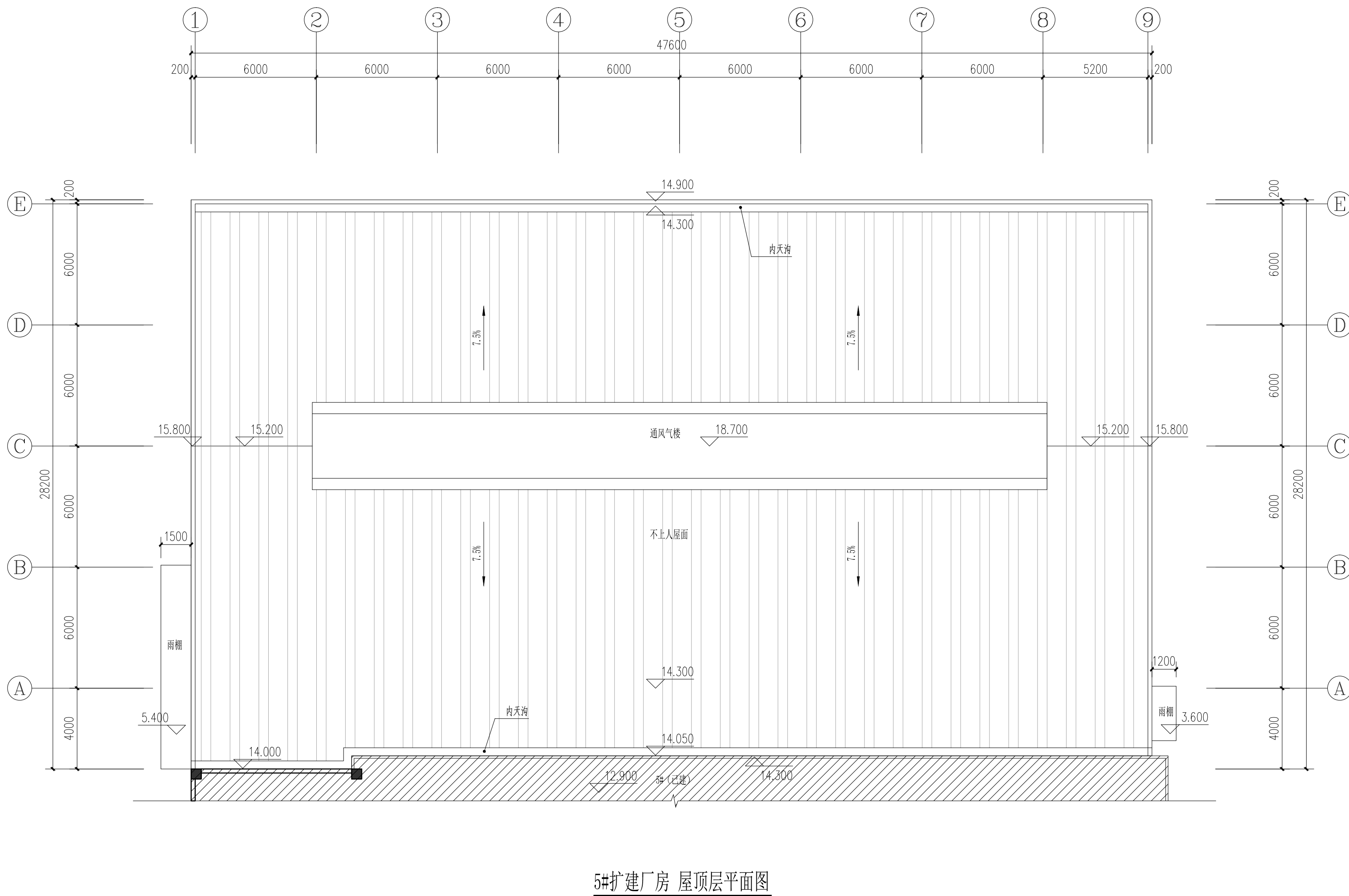
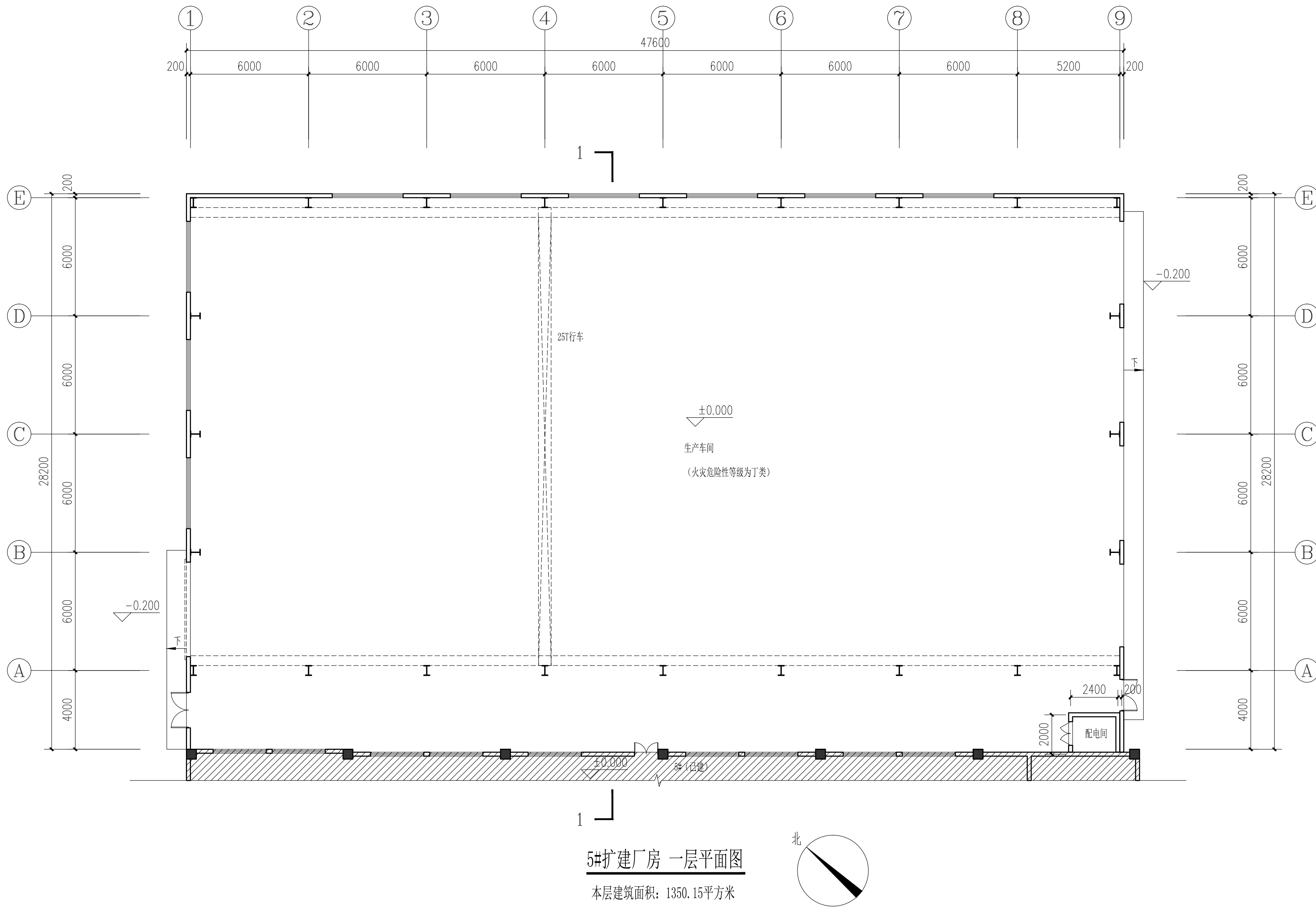
- 米白色真石漆
- 深灰色真石漆

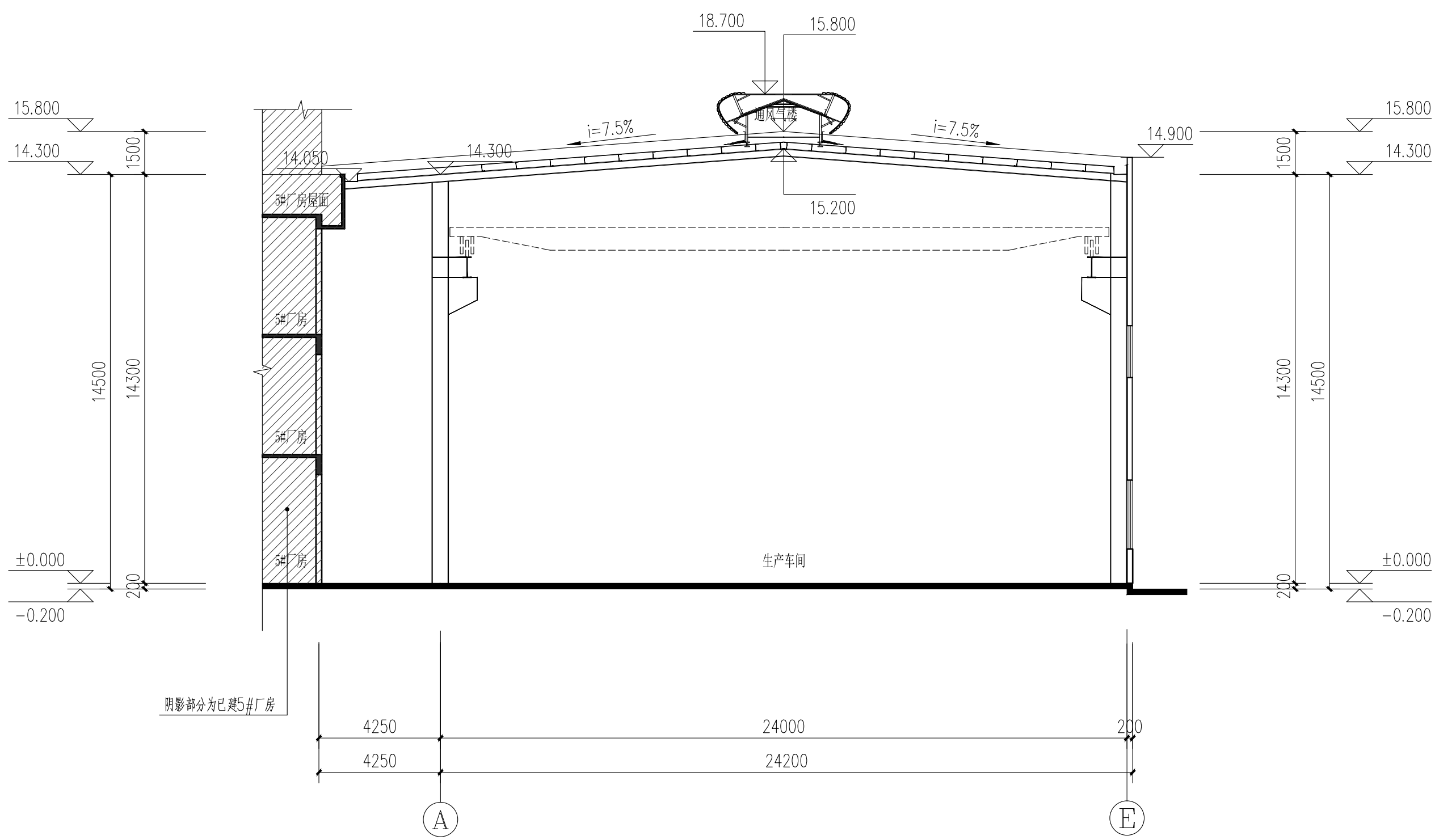






1#扩建厂房 1-1剖面图





目录

contents

1. 项目概况

2. 规划分析

3. 设计表现

4. 技术图纸

5. 设计说明

目 录

第一章	设计总说明
第二章	总平面设计
第三章	建筑设计
第四章	结构设计
第五章	电气设计
第六章	弱电设计
第七章	给排水设计
第八章	管网系统
第九章	消防设计

第一章 设计总说明

1.1 设计依据

- 委托方提供的现状地形及电子文件
- 《中华人民共和国城市规划法》
- 《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》
- 《福州市国土空间规划管理技术规定》
- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)
- 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 其他现行设计规范以及法律法规

1.2 工程设计的规模及设计范围

1.2.1 项目概况

本项目位于福建省福州市闽侯县青口镇东福路北侧。基地整体地势平坦，现拟扩建一栋多层丁类框架结构厂房及一栋单层丁类钢结构厂房。

1.2.2 建设地点及建设规模

建设地点：福建省福州市闽侯县青口镇东福路。

实际用地面积：10680.00m²

总建筑面积：14613.03m²

总计容建筑面积：17783.43m²

1.3 设计的指导思想和设计特点

根据建筑功能的要求，确定建筑的空间布局及结构形式。在厂房设计中，突破传统厂房单调、冰冷、呆板的形象，遵循“形式服从功能”的建筑原则，把建筑艺术中的风格、意义、内涵、形式融进设计之中，建筑形体简洁、明快。在满足合理经济的同时，并且考虑的可持续发展的可能性。

各个专业的设计指导思想是满足功能需要的前提下，尽量做到节约工程造价，提高经济效益。

1.4 经济设计指标

主要规划经济技术指标：

总用地面积：12119.0 平方米

实际用地面积：10680.00 平方米

总建筑面积：14613.03 平方米

1#扩建厂房（拟建）：6199.10 平方米

5#扩建厂房（拟建）：1350.15 平方米

1#（已建）：2938.78 平方米

5#（已建）：4125.00 平方米

总计容建筑面积：17783.43 平方米

不计容建筑面积：0.00 平方米

总建筑占地面积：5610.74 平方米

容积率：1.67

建筑密度：52.54%

建筑系数：52.54%

绿地率：15.0%

第二章 总平面设计

2.1 设计依据

- 甲方提供的用地红线图
- 《福州市国土空间规划管理技术规定》
- 总平面设计采用 2000 国家大地坐标系，1985 国家高程。

2.2 场地概述

本项目位于福建省福州市闽侯县青口镇东福路北侧，交通便捷，周边配套设施完善，环境优越。基地整体地势平坦。

2.3 总平面布置

整个总平面根据地形特点，厂区分布规整。在场地南侧拟扩建 1 栋多层丁类厂房，根据生产工序主要在厂房东西侧设置货梯出入口；在场地北侧拟扩建 1 栋单层丁类厂房，根据生产工序主要在厂房东西侧设置出入口。场地南侧设置厂区主要出入口及次要出入口，与城市干道相连。交通运输便利，厂区车行道最小宽 4 米，满足功能要求。

本项目产生的废水和生活污水经生化池处理达标排放。

道路及雨水排放：道路最小宽 4.00m。最小转弯半径 9.0m。场区内雨水采用暗管排放，最终接入城市道路雨水系统。

第三章 建筑设计

3.1 设计依据及设计要求

- 甲方提供的设计任务书
- 其他详总说明

3.2 平面设计

厂区拟扩建一栋多层丁类框架结构厂房及一栋单层丁类钢结构厂房。其中 1#扩建厂房为多层厂房，地上 4 层，消防建筑高度 23.30 米，规划建筑高度 24.00 米，其中一层 9.0 米，二层 5.1 米，三至四层各 4.5 米，设两部疏散楼梯；其中 5#扩建厂房为单层厂房，消防建筑高度 14.5 米，规划建筑高度 15.1 米，设两个疏散出口；建筑耐火等级为二级。

3.3 立面设计

厂区的整体定位为具有现代风格的新兴厂区。主体建筑立面以米白色为主，局部搭配深灰色。简洁的线条与丰富的建筑细部处理相得益彰，整体效果简洁大气。厂区整体气氛纯净，稳重，在设计中充分把握建筑各部分的体量关系，强调虚实对比，形体对比，以及材质上的对比，使得整个基地整齐有序而又不失活泼。

第四章 结构设计

4.1 设计依据

4.1.1、建筑提供的总平面图，建筑单体平面	
4.1.2、国家现行的规程规范及标准	
《工程结构可靠度设计统一标准》	(GB50068-2018)
《建筑结构荷载规范》	(GB50009-2012)
《建筑抗震设计规范》（2016 年版）	(GB50011-2010)
《建筑工程抗震设防分类标准》	(GB50223-2008)
《混凝土结构设计规范》（2015 年版）	(GB50010-2010)
《砌体结构设计规范》	(GB50003-2011)
《建筑地基基础设计规范》	(GB50007-2011)
《建筑基桩检测技术规范》	JGJ 106-2014
《钢结构设计规范》	GB50017-2017
《地下工程防水技术规范》	GB50108-2008
《建筑地基处理技术规范》	JGJ79-2012
《福建建筑结构风压规程》	DBJ/T13-141-2011

4.2. 设计原则

- 1)、结构安全等级为二级，地基基础安全等级为丙级。
- 2)、结构设计合理使用年限为 50 年。
- 3)、闽侯地区地震基本烈度为 6 度, 设计地震为第二组，设计基本地震加速度值为 0.05g, 该工程按 6 度抗震设防设计。
- 4)、根据该工程的重要程度，将该项目抗震设防类别定义为标准设防类。

4.3、设计荷载取值

- 1)、 楼、地面主要使用活荷载

厂房：不上人屋面：0.5 KN/m²

上人屋面：2.0KN/m²

厂房楼面活荷载： 1#楼一~二层为15 kN/m²，其余为6.0 kN/m²

楼梯（消防疏散）： 3.5 KN/m²

卫生间：2.5kN/m²

其余未注明使用荷载按国家现行规范取值。

- 2)、 风荷载

根据《福建建筑结构风压规程》，闽侯地区基本风压为 0.60kN/m², 地面粗糙度类别为：B 类；体型系数，风压变化系数，风振系数等均按规范取值。

- 3)、 根据荷载规范附表 E.5, 闽侯地区不考虑雪荷载。

4.4. 主要材料

- 1)、 框架结构：

框架梁强度等级 C25~C35，框架柱混凝土强度等级 C25~C45，钢筋等级 HRB400 级。

- 2)、 填充墙：

采用 MU3.5 蒸压加气混凝土砌块，M5 混合砂浆。

4.5. 结构型式

厂房尽量采用钢筋砼框架结构，现浇梁板，抗震等级为四级，墙体采用轻质填充墙。

4.6. 地基基础

基础形式待勘察报告提供后确定，地基承载力允许时尽量采用浅基。

4.7. 结构计算及结果分析

框架结构计算拟采用盈建科建筑结构设计软件系统进行整体分析计算。

第五章 电气设计

5.1、设计依据

- 1.1 《低压配电设计规范》 (GB50054—2011)
- 1.2 《供配电系统设计规范》 (GB50052—2009)
- 1.3 《建筑照明设计标准》 (GBT/50034—2024)
- 1.4 《建筑物防雷设计标准》 (GB50057—2010)
- 1.5 《民用建筑电气设计标准》 (GB 51348-2019)
- 1.6 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 (GB51309-2018)
- 1.7 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 版)
- 1.8 本工程其它专业及建设方提供的相关设计资料等

5.2、设计范围

- 1 厂区、配套区等配电、照明设计
- 2 建筑物的防雷及接地设计

3 综合布线系统及有线电视系统设计

5.3、供电设计

1 负荷等级

本工程按三级负荷要求供电。

2 负荷计算

(1) 厂房普通配电按每平方米 30W 计算；厂区总用电为 477KW, 已建变配电房采用 1X800kVA 及 1X1250kVA 干式变压器。

厂房动力配电预留；根据工艺提供后确定，工艺用电由建设单位自行考虑。

3 供电电源，电压及供电系统

(1) 一路 10kV 进线从市政管沟引入 5#生产车间一层变配电房, 低压配电线路由变配电房低压配电室经埋地敷设至各单体建筑物。

5.4、电力，照明设计

1 本工程采用树干式和放射式配电相结合的配电方式。配套区用电和生产区用电均分别进行电能计量。

2 消防用电设备和部分重要用电设备的供电均采用双回路供电末端切换的方式。是消防设备的事故电源配电导线采用耐火导线。

3 照明设计包括普通照明，应急照明，疏散指示照明。

4 普通灯照明的照度参照《建筑照明设计标准》的要求，光源以节能灯为主。

5 应急和疏散指示照明：疏散通道，电梯前室，消防疏散楼梯，主要设备机房等场所设置应急照明和疏散指示照明。

5.5. 防雷与接地

1 本工程低压系统的接地型式采用 TN-S 或 TN-C-S 系统；正常不带电的金

属外壳均应可靠接地。

2 本工程的多层建筑物属三类防雷建筑，建筑设置防直击雷，侧击雷及防雷电流侵入措施，大楼的屋面设明装避雷带作防雷接闪器，利用建筑物钢筋混凝土柱内主筋作引下线，利用建筑物钢筋混凝土基础作接地体。

3 所有建筑物设置总等电位联结，卫生间设置局部等电位联结。

第六章 弱电设计

6.1 综合布线系统

采用通讯光缆埋地引入至门卫一层弱电机房，电话、宽带口具体根据需要进行设计。

6.2 有线电视系统

由城市有线电视网的人孔井，采用 SYWV-75-9 射频电缆埋地引入至门卫一层弱电机房，电视口根据需要进行设计。

6.2 保安监视系统

本系统在厂区的主要出入口，电梯轿箱设置监视摄像头，于值班室设置监控设备机房，摄像机选用 CCD 黑白摄像机，清晰度大于 320 线，监视器选用黑白监视器，摄像机布置采用固定式和遥控式相结合的方式。视频电缆和控制电缆均沿汇线槽敷设。

第七章 给排水设计

7.1 主要设计依据

《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019

《城镇给水排水技术规范》	GB50788-2012
《建筑设计防火规范》	GB50016-2014（2018 年版）
《消防给水及消火栓系统技术规范》	GB50974-2014
《室外给水设计标准》	GB50013-2018
《室外排水设计标准》	GB50014-2021
《节水型生活用水器具》	CJ164-2002

7.2 设计范围

- 1、室内给水系统；室内生活排水系统；室内雨水系统；室内消火栓系统；消防水池及加压泵房。
- 2、室外给水系统；室外污水系统；室外雨水系统。

7.3、给水系统

- 1、给水：从小区西侧市政给水管引入一根 DN150 给水管。分别供厂区生产用水、生活用水及消防等用水。按生产用水、生活用水及消防等均分设水表。
- 2、本期工程生活日用水总量为 53.4T/日。

7.4 生活排水系统

- 1、排水系统的选择：室内采用污废分流的排水系统，室外采用雨污分流的排水系统。
- 2、排水体制采用雨污分流制。生活污水收集后经化粪池处理后,直接排入市政污水管网。
- 3、本期工程生活日排水总量为 24.8T/日。

五、雨水系统

屋面及路面雨水经雨水管网收集后直接排入市政雨水管网，室外雨水重现期采用五年。

7.5 给排水、消防抗震设计说明

- 1. 依据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010 第 3.7.1 条：“非结构构件，包括建筑非结构构件和建筑附属机电设备自身及其与主体的连接, 应进行抗震设计。”
- 2. 本工程 DN65 及以上管径的给排水、消防、喷淋等管道系统须采用机电管线抗震支吊架系统。
- 3. 刚性管道侧向抗震支撑最大设计间距不得超过 12m；柔性管道侧向抗震支撑最大设计间距不得超过 6m。
- 4. 刚性管道纵向抗震支撑最大设计间距不得超过 24m；柔性管道纵向抗震支撑最大设计间距不得超过 12m。
- 5. 抗震支撑最终间距应根据具体深化设计及现场实际情况综合确定。
- 6. 抗震支吊架系统由业主选择专业公司设计，深化方案报设计院审核后实施。
- 7. 给排水消防设计：详消防专篇

第八章 管网系统

由于厂区管网较多，布置密集，为便于维护检修，避免各类管网交叉时发生冲突，干扰, 综合管网均分层布置，以满足管网交叉时畅通。管网由上至下埋设秩序是：电信管道 0.5m（管顶距路面），电力电缆：0.6m，天然气管道 0.7m（管底距人行道面），穿越道路时下沉至 1.5m（管底距路面）。给水管沿途埋深 0.9m（管底距人行道面），穿越道路时降至 1.1m。雨水管道埋深 1.3m（管底距路面）。污水管道埋深 1.7m（管底距路面）。

第九章 消防设计

9.1 建筑消防设计

用地内设有消防车道，消防车道直接与城市道路相连。拟建多层丁类厂房与单层丁类厂房，耐火等级为二级，且消防车均可便利到各栋厂房周边。建筑内部防火分区面积、安全疏散距离等满足规范要求。多层厂房与多层厂房的间距大于 10m，满足消防规范要求。消防车道最小宽 4.00m，最小转弯半径 9.0m，满足规范要求。

9.2 消防供水系统

室内消火栓用水量为 10L/s，火灾延续时间为 2h；室外消火栓用水量为 15L/s，火灾延续时间为 2h。本工程一次火灾用水量为 180m³。

消防用水量计算详下表：

序号	消防系统名称	消防用水量标准		火灾延续时间(h)	一次灭火用水量 m3
1	室外消火栓系统	15	L/s	2	108
2	室内消火栓系统	10	L/s	2	72
3	喷淋系统	0	L/s	0	0
4	合 计				180

在室外生活消防给水环网上设置室外消火栓，消火栓间距小于 120m，保护半径小于 150m。

地下室设有消防水池和水泵房。消防水池有效容积 180T。

室外消火栓系统采用低压制消火栓，由市政自来水通过厂区环网供消防车取水。并设有消防取水口，消防车可通过消防水池取水口取水灭火。

9.3 灭火设施配置

在本车间主要生产设施区域及建筑内配置 4kg 手提式干粉灭火器，间距满足规范要求。

9.4 消防电气

1.消防电源及配电

（1）本工程消防设备及应急照明按三级负荷供电。

（2）消防应急照明、疏散指示标志灯的设计：本消防应急照明与智能疏散指示系统为集中电源非集中控制型系统。系统由应急照明集中电源、消防应急灯具等组成。 在各疏散走道、楼梯间等设置适量的应急照明灯具，在各安全出口上方设安全出口指示灯、疏散走道及各转角处距地面 1m 以下的墙上设疏散指示标志灯。变配电房、消防水泵房灯具连续供电时间不小于 180 分钟。本设计要求疏散标志指示灯、应急照明灯为集中控制型灯具、未带蓄电池。火灾应急照明灯具应符合现行国家标准《消防安全标志》GB13495、《消防应急照明和疏散指示系统》GB17945 和《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）的有关规定，并应采用国家消防部门检测合格的产品。