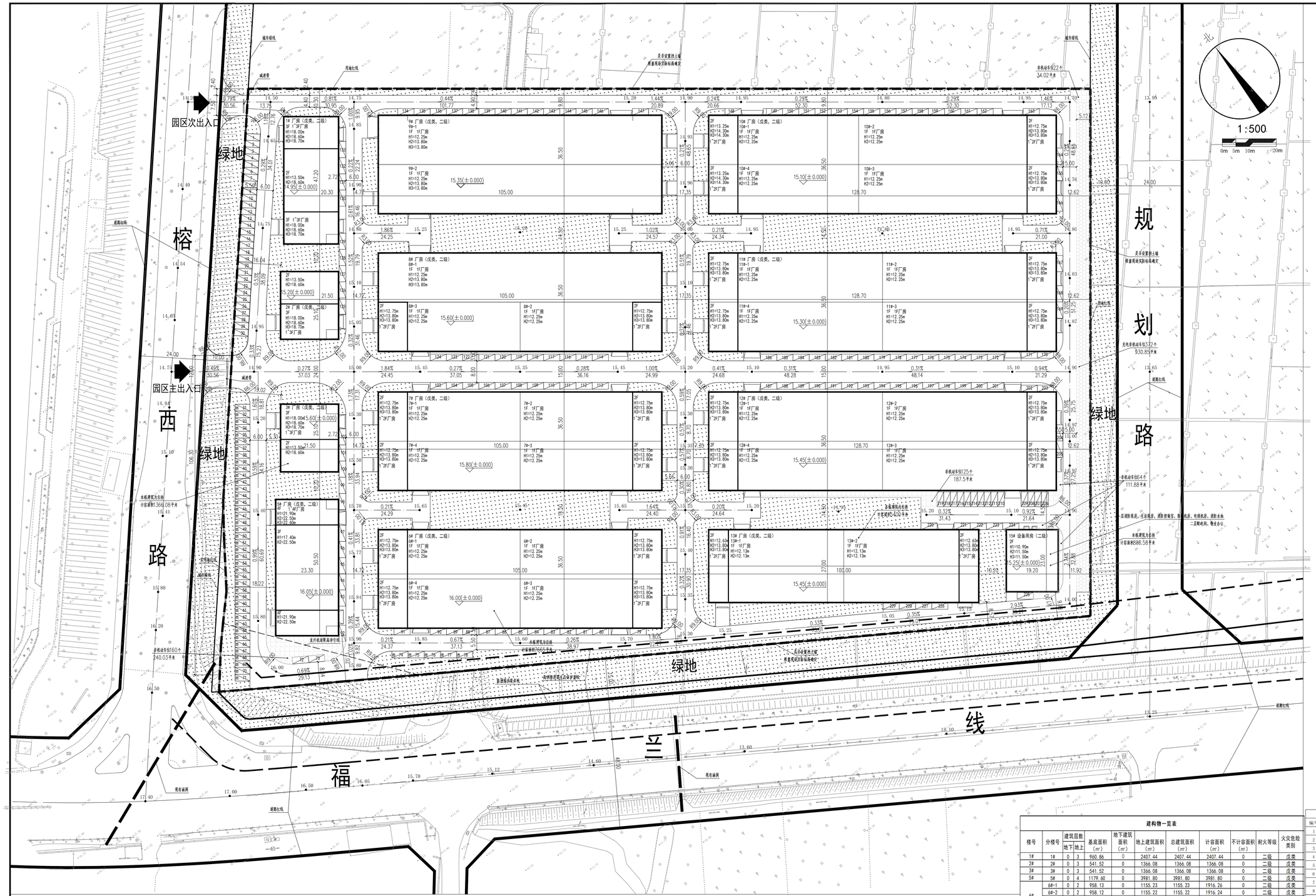

总平面图 1:500

注：H1为建筑满防高度（室外设计地面标高至屋面结构面高度）
H2为建筑规划高度（室外设计地面标高至女儿墙顶高度）
H3为室外入行出入口地坪标高至建筑最高点的垂直距离
本工程均以单体轴线交点为坐标定位角点

图 例

规划建筑	绿地	货运出入口	
用地界线	规划出入口	人行主出入口	
道 路	室内地坪标高		
地面非机动车停车	15.50 室外地坪标高		
地面充电非机动车停车	地面机动车停车		

说明：

1. 本项目按《福州市国土空间规划管理规定（试行）》以及相关设计条件函要求进行设计。
2. 采用CGCS2000坐标系和罗零高程基准。
3. 本项目配建机动车停车建设充电设施满足《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）、《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准（DBJ/T13-278-2025）》、
   候发改〔2022〕111号文件及其他相关法规、规定的有关要求。
4. 本项目配建非机动车停车及充电设施满足《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（榕自然资〔2024〕1124号）的要求
5. 火灾危险等级1#~3#、5#~13#、15#为戊类，严禁存放火灾危险性为甲、乙、丙、丁类物质。
6. 规划路网及地块标高以届时经批复的总平面规划方案为准。
7. 在消防车通道路侧绿石立面和顶面应当施划黄色禁止停车线，无绿石的道路应在路面上施划禁止停车线，
   标线为黄色单实线，距路面边缘30厘米，线宽15厘米；消防车通道沿途每隔20米距离在路面中央施划黄色
   方框线，在方框内沿行车方向标注内容为“消防车道禁止占用”的警示字样，在消防车通道出入口路面，
   按照消防车通道净宽施划禁停标线，标线为黄色网状实线，外边框线宽20厘米，内部网格10厘米，内部
   网格线与外边框夹角45度，标线中央位置沿行车方向标注内容为“消防车道禁止占用”的警示字样；同时在
   消防车通道两侧设置醒目的警示标牌，提示严禁占用消防车道，违者将承担相应法律责任等内容。
8. 本项目园区道路排水最小坡度为0.2%，均坡向雨水口。
9. 建筑基地内道路与城市道路连接处应设置道设施。

项目		计量单位	设计数值	备注
地上非机动车停车位		个	743	规划要求1个/100㎡，需743个，其中普通非机动车371个充电非机动车位372个；充电设施131个 普通非机动车位面积:371*1.5=556.5㎡ 充电非机动车位面积:372*2.5=930㎡
地上机动车停车位		个	229	规划配建要求：厂房0.3个/100㎡，配套用房0.8个/100㎡，厂房机动车停车位221个，配套用房机动车停车位8个。
其中	普通停车位	个	183	229*0.2=46个充电停车位；46*0.1=5 个快充停车位
	充电停车位	个	46	
	其中 快充停车位	个	5	
	普通充电停车位	个	41	

生产服务设施用房建筑面积一览表

序号	分项	建筑面积（㎡）	占地面积（㎡）	备注
1	变配电室	273.96	18.21	位于15#二层
2	物业办公	200.89	13.35	位于15#二层
3	弱电机房	18.20	18.20	位于15#首层
4	有线机房	16.73	16.73	位于15#首层
5	消防控制室	28.53	28.53	位于15#首层
6	电井间	13.14	13.14	位于15#首层
7	消防泵房	83.27	83.27	位于15#首层
8	生活泵房	44.15	44.15	位于15#首层
9	消防水池	207.71	207.71	位于15#首层
10	合计	886.58	443.29	

建构物一览表

楼号	分楼号	建筑层数 地下	建筑层数 地上	基底面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	地上建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容面积（㎡）	不计容面积（㎡）	耐火等级	火灾危险类别
1#	1#	0	3	960.86	0	2407.44	2407.44	2407.44	0	二级	戊类
2#	2#	0	3	541.52	0	1366.08	1366.08	1366.08	0	二级	戊类
3#	3#	0	3	541.52	0	1366.08	1366.08	1366.08	0	二级	戊类
5#	5#	0	4	1179.60	0	3981.80	3981.80	3981.80	0	二级	戊类
6#	6#-1	0	2	958.13	0	1155.23	1155.23	1916.26	0	二级	戊类
	6#-2	0	2	958.12	0	1155.22	1155.22	1916.24	0	二级	戊类
	6#-3	0	2	958.12	0	1155.22	1155.22	1916.24	0	二级	戊类
	6#-4	0	2	958.13	0	1155.23	1155.23	1916.26	0	二级	戊类
7#	7#-1	0	2	958.13	0	1155.23	1155.23	1916.26	0	二级	戊类
	7#-2	0	2	958.12	0	1155.22	1155.22	1916.24	0	二级	戊类
	7#-3	0	2	958.12	0	1155.22	1155.22	1916.24	0	二级	戊类
	7#-4	0	2	958.13	0	1155.23	1155.23	1916.26	0	二级	戊类
8#	8#-1	0	2	1916.26	0	1916.26	1916.26	3832.52	0	二级	戊类
	8#-2	0	2	958.12	0	1153.39	1153.39	1916.24	0	二级	戊类
	8#-3	0	2	958.12	0	1153.39	1153.39	1916.24	0	二级	戊类
9#	9#-1	0	2	1916.25	0	1916.25	1916.25	3832.50	0	二级	戊类
	9#-2	0	2	1916.25	0	1916.25	1916.25	3832.50	0	二级	戊类
10#	10#-1	0	2	1012.87	0	1209.97	1209.97	2025.74	0	二级	戊类
	10#-2	0	2	1335.90	0	1533.00	1533	2671.80	0	二级	戊类
	10#-3	0	2	1335.90	0	1533.00	1533	2671.80	0	二级	戊类
	10#-4	0	2	1012.88	0	1209.98	1209.98	2025.76	0	二级	戊类
11#	11#-1	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	11#-2	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	11#-3	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	11#-4	0	2	1174.38	0	1371.48	1371.48	2348.76	0	二级	戊类
12#	12#-1	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	12#-2	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	12#-3	0	2	1174.39	0	1371.49	1371.49	2348.78	0	二级	戊类
	12#-4	0	2	1174.38	0	1371.48	1371.48	2348.76	0	二级	戊类
13#	13#-1	0	2	1350.00	0	1547.10	1547.1	2700.00	0	二级	戊类
	13#-2	0	2	1350.00	0	1547.10	1547.1	2700.00	0	二级	戊类
15#	15#	0	2	443.29	0	886.58	886.58	886.58	0	二级	
合计				35789.44	0	46857.37	46857.37	74253.28			

总体经济技术指标

编号	项目			计量单位	数值	备注
1	征地面积			㎡	66519	
2	实用地面积			㎡	66519	
3	总建筑面积			㎡	46857.37	
4	地上建筑面积			㎡	46857.37	
5	其中	其中	厂房建筑面积	㎡	36889.61	
6			自持部分建筑面积	㎡	9967.76	5#和13#厂房、15#设备用房
7		其中	厂房建筑面积	㎡	9081.18	
8			配套设施建筑面积	㎡	886.58	
9	地下建筑面积			㎡	0	
10	总计容建筑面积			㎡	74253.28	
11	其中	厂房建筑面积		㎡	58935.62	
12		自持部分建筑面积		㎡	15317.66	5#和13#厂房、15#设备用房
13	其中	厂房建筑面积		㎡	14431.08	
14		配套设施建筑面积		㎡	886.58	
15	不计容建筑面积			㎡	0	
16	容积率				1.12	
17	建筑占地总面积			㎡	35789.44	
18	建筑密度			%	53.80	
19	建筑系数			%	53.80	
20	其中	建筑占地总面积		㎡	35789.44	
21		难场面积		㎡	0	
22	自持比例			%	20.63	
23	绿地总面积			㎡	9977.85	
24	绿地率			%	15.00	
25	最大层数（±0.00计）			层	4	
26	最高建筑总高度（室外地坪计）			m	22.50	
27	地上机动车停车位			个	229	
28	地上非机动车停车位			个	743	
29	行政办公及生活服务设施占地面积			㎡	443.29	
30	行政办公及生活服务设施占地面积占比			%	0.67	
31	行政办公及生活服务设施建筑面积			㎡	886.58	
32	行政办公及生活服务设施建筑面积占比			%	1.89	

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO.,LTD.
地址：北京市大兴区礼贤镇蒙平路1号首贤试验区大兴机场外区1号楼6502号
电话：13366896782
邮箱：zajs6688@163.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	[证]城规编(1423)1号
人防工程设计乙级	2013D3701180006

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

修改记录 Change Record	
日 期 Date	内容简述 Brief Content

备注 Remarks
郑重声明：
本项目图纸未经当地有关部门审批，图纸报审未通过前，不得做为施工依据。

建设单位 Employer
福州三湾海昌科技有限公司

项目名称 Project
三湾工业·福州高端装备制造产业园

子项名称 Item
1#~3#、5#~13#厂房、15#设备用房

图纸名称 Dwg.Title:
总平面图

图号 Dwg.NO.
建方-01

共 页 Pages in Total	第 页 Which Page
设计阶段 Des.Phase: 施工图	比 例 Scale: 1:500
出图日期 Date: 2026.03	版 次 Version: V2.0

项目负责人 Project Manager	王友礼	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏

会签 Countersign

建筑 Architecture	黄明辉	电气 Electricity	祝晓英
结构 Structure	郭伟	动力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	李磊	工艺 Process	
规划空间 规划	易蕾	总图 General Plan	

日 期 Date 2026.03