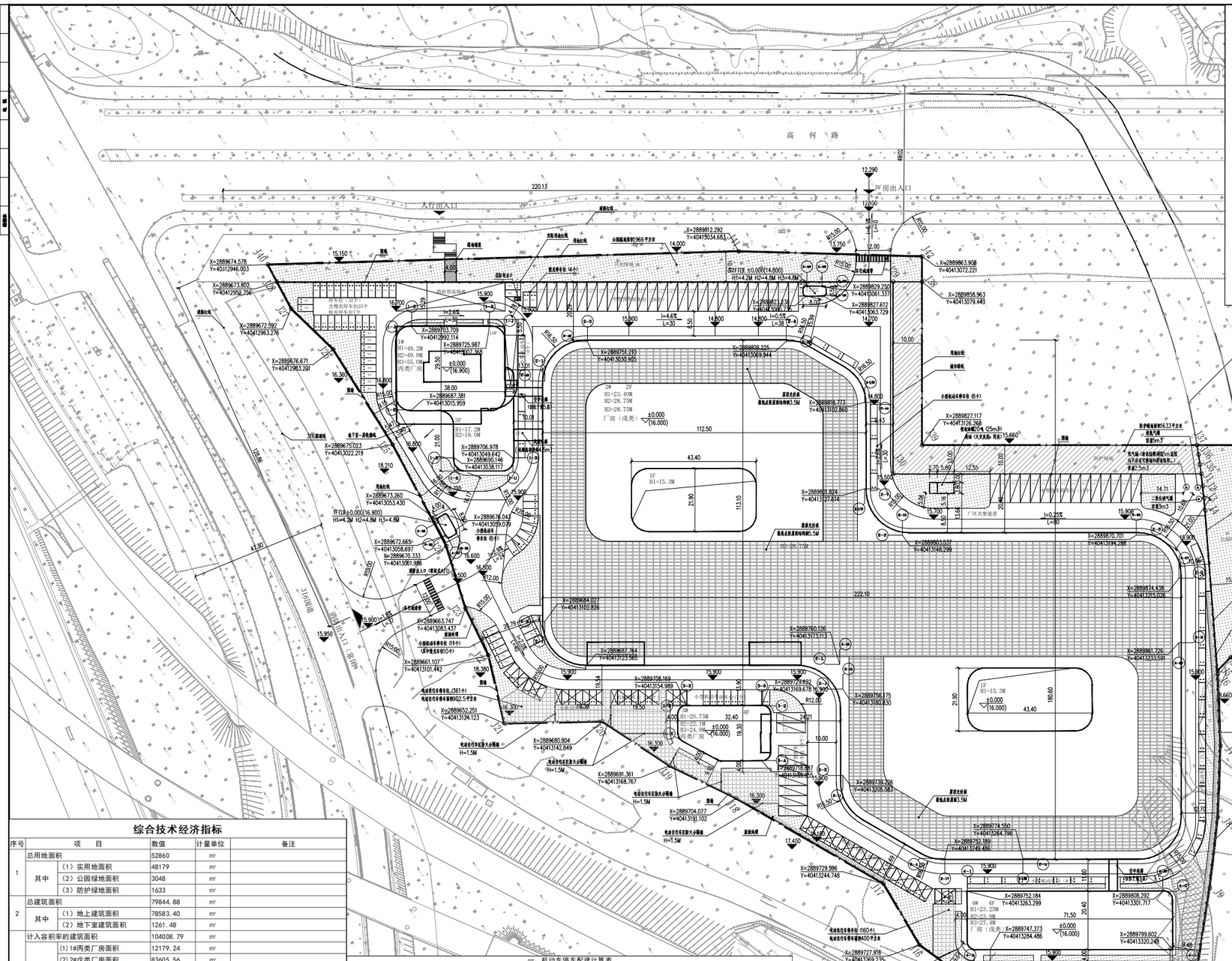

总平面图 1:500

设计说明：

1.本图参照甲方提供的红线图、现状地形图、《福州市国土空间规划管理技术规定》2024版。
2.本图采用CGCS2000坐标系，中央子午线120°，高程系统为罗零高程系统，等高距为1米。
3.图中所注距离：建筑物指外墙皮，道路指路缘石内缘。
4.图中所注坐标、标高、曲线半径均以米为单位。道路宽度除注明者外其余均为7.00米。
5.图中4F表示地上建筑层数 H1（建筑消防高度）：为建筑室外设计地面至其屋面面层高度。
H2（建筑规划高度）：为建筑室外设计地面至屋顶女儿墙完成面高度。
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。
6.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。
7.电动汽车充电设施规划设计应满足《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准（DBJ/T13-278-2025）》。
8.项目配建非机动车停车位充电设施满足《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则（试行）》（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〔2024〕1124号）等有关规定的要求。
9.场地标高为暂定，最终以实测标高为准。
10.本项目厂房为丙类厂房和戊类厂房，设计使用年限为50年；主体结构为钢筋混凝土框架结构。
11.总体场地竖向设计，环境设计，硬质铺装面层等做法结合景观深化设计。
12.我司承诺 316 国道侧出入口处设置常闭式大门，原则上日常不使用，仅限应急消防车辆通行，绝不擅自改变出入口功能。

图例：

新建建筑 / 用地红线 / 非机动车停车区域 / 化粪池、调蓄池 / 机械车停车位（6辆） / 绿地铺装 / 消防登高面 / 公园绿地 / 小型机动车停车位 / 小型电动汽车充电停车位 / 防护放坡 / 厂区道路 / 绿 地 / 设计室内地坪标高 / 中型货车停车位 / 屋顶光伏板 / 防护绿地 / 设计室外地坪标高 / 厂区出入口 / 挡墙 / 围墙（通透式）高度不高于2.2M

综合技术经济指标

序号	项目		数值	计量单位	备注
1	总用地面积		52860	m²	
	其中	（1）实用地面积	48179	m²	
		（2）公园绿地面积	3048	m²	
		（3）防护绿地面积	1633	m²	
2	总建筑面积		79844.88	m²	
	其中	（1）地上建筑面积	78583.40	m²	
		（2）地下室建筑面积	1261.48	m²	
3	计入容积率的建筑面积		104008.79	m²	
	其中	（1）1#丙类厂房面积	12179.24	m²	
		（2）2#戊类厂房面积	83605.56	m²	
		（3）3#丙类厂房面积	2289.33	m²	
		（4）4#丙类厂房面积	5875.50		
		（5）门卫一	31.59	m²	
		（6）门卫二	27.57	m²	
4	不计入容积率的建筑面积		1261.48	m²	
	其中	地下室建筑面积	1261.48	m²	
5	容积率		2.16		1.25≤FAR≤2.5
6	建筑占地面积		28762.30	m²	
7	建筑密度		59.70	%	
8	建筑系数		59.70	%	≥40%
9	绿地面积		7929.00	m²	
10	绿地率		15.0	%	仅绿地率按总用地面积计算
11	机动车位数		313	个	含中型、机械车位折算
	其中	小型机动车位数	121	个	含地下室车位16个
		中型货车车位数	50	个	
		机械停车位数	92	个	
12	非机动车位数（地面）		1041	个	含电动自行车车位折算
	其中	自行车车位	416	个	
		电动自行车车位	521	个	

一、机动车停车配建计算表

	类型	面积	配建标注	项目需配建
1	厂房	104008.79	0.3车位/100m²	313
	实际配建			313

二、非机动车停车配建计算表

	类型	面积	配建标注	项目需配建
1	厂房	104008.79	1车位/100m²	1041
	其中	自行车车位	1车位/100m²	416
		电动自行车车位	数量不小于项目配建总非机动车数量的50%，且换算当量系数为自行车的1.2倍	521
	实际配建			1041
	其中	自行车车位		416
		电动自行车车位		521

1. 配建车位计算：按《福州市国土空间规划管理技术规定》标准车辆当量换算系数中，按《福建省城市规划管理技术规定》标准车辆当量换算系数中，中型车相当于2辆小型车；本项目地面停放中型货车50辆，小型车地上105辆及地下16辆，机械停车位92个，50*2.0+105+16+92=313个，实际配建小型机动车车位313个；满足规划要求。
2. 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。电动汽车充电停车位配置数量占建筑配建机动车停车位数量的20%，快充停车位配置数量占充电停车位总数的10%。本项目配建机动车停车位313个，共需设置63个充电停车位，其中包括7个快充停车位，本项目满足规划要求。电动汽车充电设施规划设计应满足《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准（DBJ/T13-278-2025）》。
3. 该项目配建非机动车停放场所合理配置充电设施，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〔2024〕1124号）等有关规定的要求。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%，且电动自行车停车位当量换算系数中车位相当于1.2辆自行车车位，充电插座数量与电动自行车位数量之比不宜少于 1:3，本项目按规范要求需配建非机动车停车位1041个，其中需设置416个自行车车位，521个电动自行车停车位，电动自行车充电设施数量为174个，项目实际折算后共配建1041个非机动车停车位，其中自行车车位416个，电动自行车车位521个，电动自行车充电设施174个，416+521*1.2=1041.2个，实际配建非机动车位1041个；本项目满足规划要求。

建筑面积表

项目	单位	占地面积	建筑面积	计容面积	备注
2#戊类厂房面积	m²	25098.46	58297.56	83605.56	新建：1层层高>11m，双倍计容；二层天井计容；屋顶光伏板面积13731.96m²，按1/2计容
1#丙类厂房面积	m²	1591.80	13323.33	12179.24	新建
4#丙类厂房面积	m²	1454.74	5875.50	5875.50	新建
3#丙类厂房面积	m²	559.02	2289.33	2289.33	新建
门卫一	m²	31.59	31.59	31.59	新建
门卫二	m²	27.57	27.57	27.57	新建
小计	m²	28762.30	79844.88	104008.79	

根据《项目履约监管协议》第三条第(二)款约定，“乙方在不低于总计容建筑面积20%的不动产产权上设立抵押。”本项目计容建筑面积104008.79平方米，其中20%的计容建筑面积为20801.76平方米。

建设单位选定设立抵押的部分为：1#厂房八层计容建筑面积1102.07平方米，九层计容建筑面积1045.83平方米，3#厂房计容建筑面积2289.33平方米，2#厂房二层东北侧计容建筑面积16364.53平方米。上述部分计容建筑面积共计20801.76平方米，满足协议要求。

建筑设计单位
ARCHITECTURAL DESIGN UNITS

CSCD

中建海峡建设发展有限公司
CSCEC STRAIT CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT CO.,LTD

总承包 (Whole_Admin) 等级 证号: A135A00357
Bu.135A00357 Class A of Architectural Design (PRC)
共同联合工程体等级 等级 证号: A135A00357
Bu.135A00357 Class A of Landscape and Garden Design (PRC)
企业工程 (Bu) 等级 证号: B135A00357
Bu.135A00357 Class B of Geotechnical Engineering (PRC)
企业工程(Bu)(Bu)(Bu) 工程 证号: A235000312
Bu.235000312 Class B of Geotechnical Engineering (PRC)
地质勘查 工程 证号: A235000312
Bu.235000312 Class B of Municipal Engineering (PRC)
市政工程 工程 证号: A235000312
Bu.235000312 Class B of Environmental Engineering (PRC)
企业资质 (Whole_Admin) 工程 证号: A235000312
Bu.235000312 Class B of Electric Power Engineering (PRC)

规划图章
CSCD PROJECT SEAL

注册执业章
REGISTERED SEAL

注册执业章
REGISTERED SEAL

图章 SEAL

图章号 NO.	姓名 ABSTRACT	日期 DATE

项目名称 PROJECT NAME：泰德能源科技（福建）有限公司发电设备生产基地项目

项目 ITEM：总平面图

建设单位 CLIENT：泰德能源科技（福建）有限公司

审定 AUTHORIZED	白瑞华	
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	罗彬	
审核 PROCESSED	白瑞华	
专业负责人 DISCIPLINE DEPARTMENT	罗彬	
校对 CHECKED	林雄	
设计 DESIGNED	卞祖祥	
制图 DRAWING	卞祖祥	

图名 DRAWING TITLE：总平面图

设计号 PROJECT No.：

图别 STATUS：方案

图号 No.：

copyright(c) 2026 , CSCD (Version:2026)