

永阳闽宁产融项目一期

规划设计方案变更前后对比

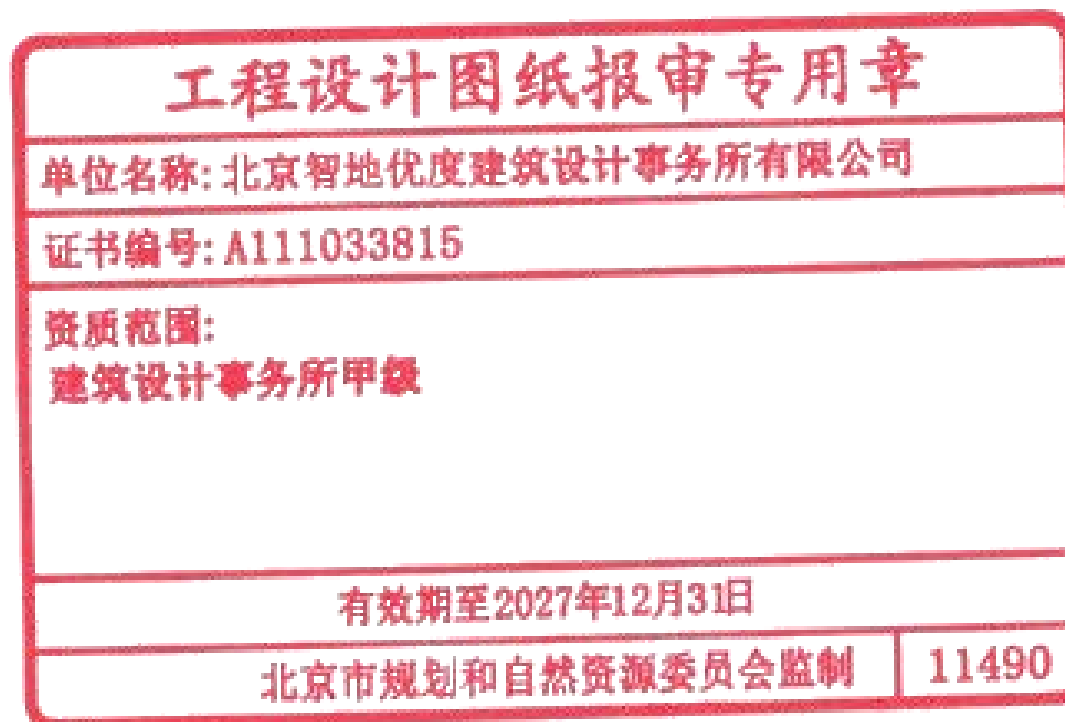
永阳闽宁产融项目 总体规划和建筑方案设计

设计单位：北京智地优度建筑设计事务所有限公司

工程设计资质证书：建筑设计事务所甲级

证书编号：A111033815

项目负责人：郑权





政务服务平台 福建省建设行业信息公开平台

企业信息 注册人员 现场管理人员 三类人员 工程项目 信用信息

省内企业 入闽企业 建机一体化企业 建筑起重机械检测机构

全部 >

管外建筑业

管外工程勘察

管外工程设计

管外招标代理

管外工程监理

企业名称: 北京智地优度 统一社会信用代码: 请输入 查询 重置

说明信息为企业自行登记信息, 按规定无需主管部门检测, 由企业对其真实性负责

企业名称	统一社会信用代码/组织结构代码	所在地	资质证书(有效期至)	资质范围
北京智地优度建筑设计事务所有限公司	91110105MA01J4QWXQ	北京市	A111033815	建筑设计事务所甲级



企业名称	北京智地优度建筑设计事务所有限公司		
详细地址	北京市朝阳区北三环东路19号2号楼12层1218		
建立时间	2019年03月28日		
注册资本金	300万元人民币		
统一社会信用代码(或营业执照注册号)	91110105MA01J4QWXQ		
经济性质	有限责任公司(自然人投资或控股)		
证书编号	A111033815-6/1		
有效期	至2030年04月09日		
法定代表人	郑权	职务	董事长
单位负责人	郑权	职务	总经理
技术负责人	郑权	职称或执业资格	一级注册建筑师
备注:			

业务范围

建筑设计事务所甲级。

发证机关: (章)

2025年04月09日

No.AF 0544719

变更方案说明

总平面部分：

- 修改内容：
- 1、麦芽卸货区罩棚取消；
 - 2、1# 库房卸货平台罩棚调整；
 - 3、585.0 米标高连接亭亭子取消；
 - 4、2# 配套服务用房出挑雨棚柱子取消，出挑范围缩小；
 - 5、污水机房地下一层事故存液池轮廓调整；
 - 6、绿化面积增加

平面部分：

- 修改内容：
- 1、麦芽卸货区罩棚取消；
 - 2、1# 库房卸货平台罩棚调整；
 - 3、2# 配套服务用房出挑雨棚范围缩小；
 - 4、污水机房地下一层事故存液池轮廓调整；

因前后测算规则的变化，所以做出的调整相应的面积指标，具体前后的指标变化如下表

项目名称		调整前数量	调整后数量	调整前后数量变化	单位	备注	
规划总用地面积		30328.00	30328.00	0	平方米		
其中	防护绿地面积	5343.00	5343.00	0	平方米		
	二类工业用地面积	26695.00	26695.00	0	平方米		
	其中	生产用地面积	11452.48	11371.18	-81.3	平方米	
		办公及生活服务用地面积	1423.63	1291.68	-131.95	平方米	
		构筑物用地面积	180.77	131.77	-49	平方米	
		道路及广场用地面积	10968.62	10517.34	-451.28	平方米	
		绿化用地面积	2669.50	3383.03	713.53	平方米	
总建筑面积		23953.40	23385.20	-568.2	平方米		
其中	地上建筑面积	23484.76	22964.16	-520.6	平方米		
	生产及库房	20130.10	20006.80	-123.3	平方米		
	办公及生活服务用房	3354.66	2957.36	-397.3	平方米		
地下建筑面积		468.64	421.04	-47.6	平方米		
计容建筑面积		35448.03	35170.22	-277.81	平方米	层高大于8米的车间及库房双倍计容	
容积率		1.33	1.32	-0.01		1.3以上（含1.3）， 3.0以下（含3.0）	
建筑系数		48.91%	47.93%	-0.98%		40%以上（含40%）	
绿地率		10.00%	12.67%	2.67%		10%以上（含10%）， 20%以下（含20%）	
办公及生活服务用地占比		5.33%	4.84%	-0.49%		不得超过工业项目总用地面积的7%	
办公及生活服务建筑面积占比		14.00%	12.65%	-1.35%		不得超过总建筑面积的20%	
机动车停车位		12	12	0	辆	全部地上停车位，其中卸货车位3辆	
非机动车停车位		40	40	0	辆	全部地上停车位，其中充电停车位10辆	

- 1、总建筑面积由 23953.40 m²调整为 23385.20 m²，减少了 568.2 m²。
- 2、地上建筑面积由 23484.76 m²调整为 22964.16 m²，减少了 520.6 m²。
- 3、计容建筑面积由 35448.03 m²调整为 35170.22 m²，减少了 277.81 m²。
- 4、生产及库房面积由 20130.10 m²调整为 20006.80 m²，减少了 123.3 m²。
- 5、办公及生活服务用房面积由 3354.66 m²调整为 2957.36 m²，减少了 397.3 m²。
- 6、生产用地面积由 11452.48 m²调整为 11371.18 m²，减少了 81.3 m²，办公及生活服务用地面积由 1423.63 m²调整 1291.68 m²，减少了 131.95 m²。构筑物取消连接亭，构筑物用地面积减少了 49.0 m²。道路及广场用地面积由 10968.62 m²调整为 10517.34 m²，减少了 451.28 m²。建筑系数由 48.91% 调整为 47.93%，减少了 0.98%。办公及生活服务用地占比由 5.33% 调整为 4.84%，减少了 0.49%；办公及生活服务建筑面积占比由 14.00% 调整为 12.65%，减少了 1.35%。

调整原因

麦芽卸货区罩棚取消，由于业主对此区域罩棚需求不大以及施工难度大，故而取消此处罩棚；1# 库房卸货区罩棚加长，以满足后期使用需求；连接亭处亭子后续使用需求不高，故而取消；2# 配套服务用房雨棚柱子无落脚点无法施工以及出挑长度过大，现有施工工艺做不到，故而取消柱子减小出挑长度。

调整结论

在建筑体积及平面功能满足需求的同时，依据《福建省城市规划管理技术规定》，满足政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件：
建筑容积率：1.3 以上（含 1.3）， 3.0 以下（含 3.0）
建筑系数：40% 以上（含 40%）
绿地率：10% 以上（含 10%）， 20% 以下（含 20%）
建筑限高：24 米以下（含 24 米）

其他土地利用要求：该项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 20%

总平面图调整前



调整内容

- ① 麦芽卸货区罩棚取消
- ② 1# 库房卸货区罩棚东西向加长
- ③ 连接亭亭子取消
- ④ 2# 配套服务用房雨棚出挑长度减小
- ⑤ 污水机房地下一层轮廓调整
- ⑥ 绿化面积增加

结论

根据《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 版）表 3.5.1，建筑间距需满足不小于 15 米，建筑物之间的防火间距应按相邻建筑外墙的最近水平距离计算。装卸平台无外墙维护，防火间距计算应为 1# 库外墙至 2# 库外墙最近水平距离，测算距离为 17.65m 满足规范要求。因此装卸平台罩棚调整不影响防火间距。污水机房地下一层移动墙体导致事故存液池体积缩减，缩减后事故存液池容积为 600m³，事故水量按规范核算为 457.69m³，调整后事故存液池容积满足规范要求。

总平面图调整后

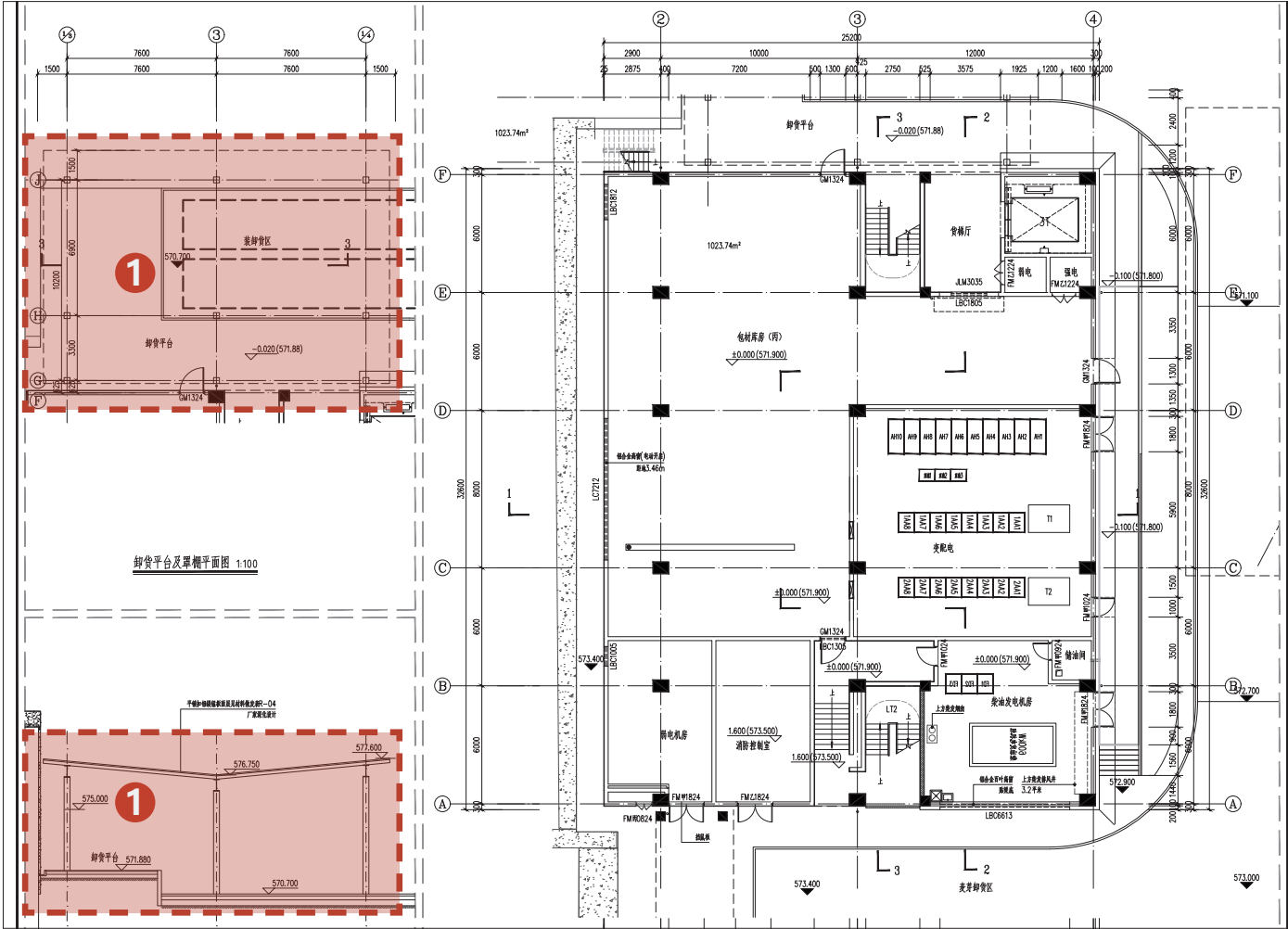


调整原因

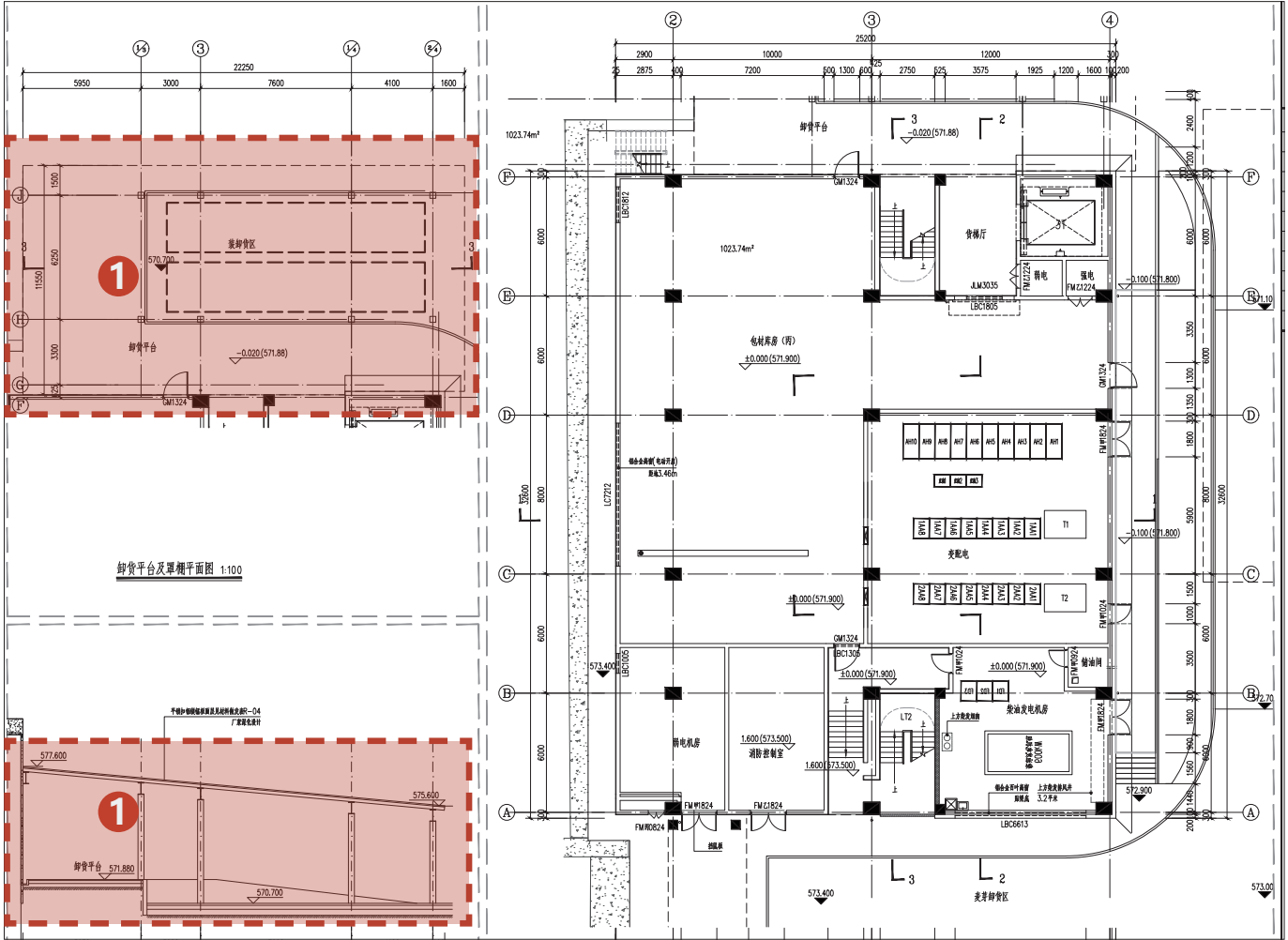
麦芽卸货区罩棚取消，由于业主对此区域罩棚需求不大以及施工难度大，故而取消此处罩棚；1# 库房卸货区罩棚加长，以满足后期使用需求；连接亭处亭子后续使用需求不高，故而取消；2# 配套服务用房无柱雨棚出挑长度过大，现有施工工艺做不到，故而减小出挑长度；污水机房由于距离 1# 库房较近，不满足基坑开挖条件，故而缩减地下室轮廓

1# 库房平面调整

1# 库房卸货平台调整前



1# 库房卸货平台调整后



调整内容

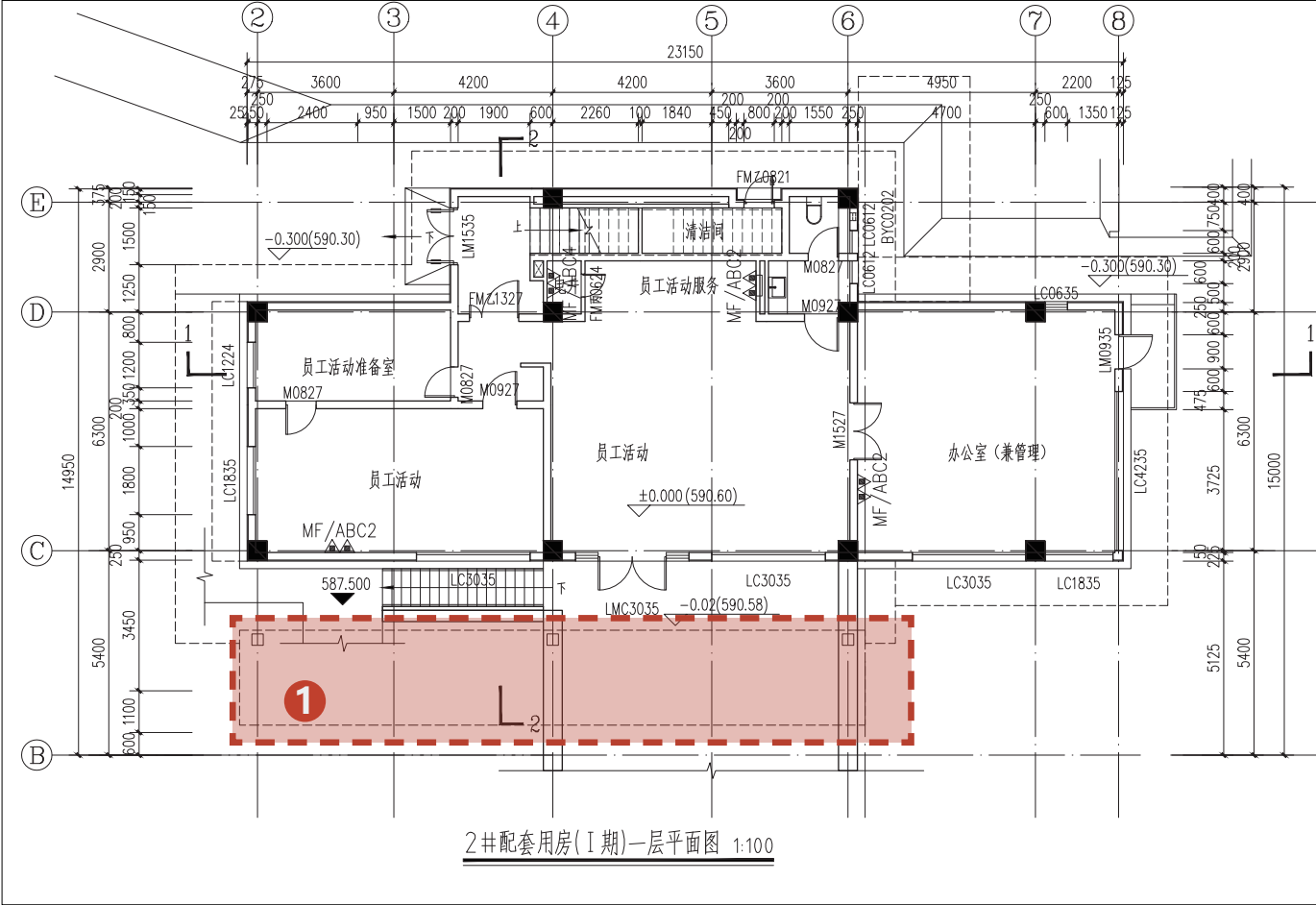
- 1 卸货平台罩棚东西向加长

调整原因

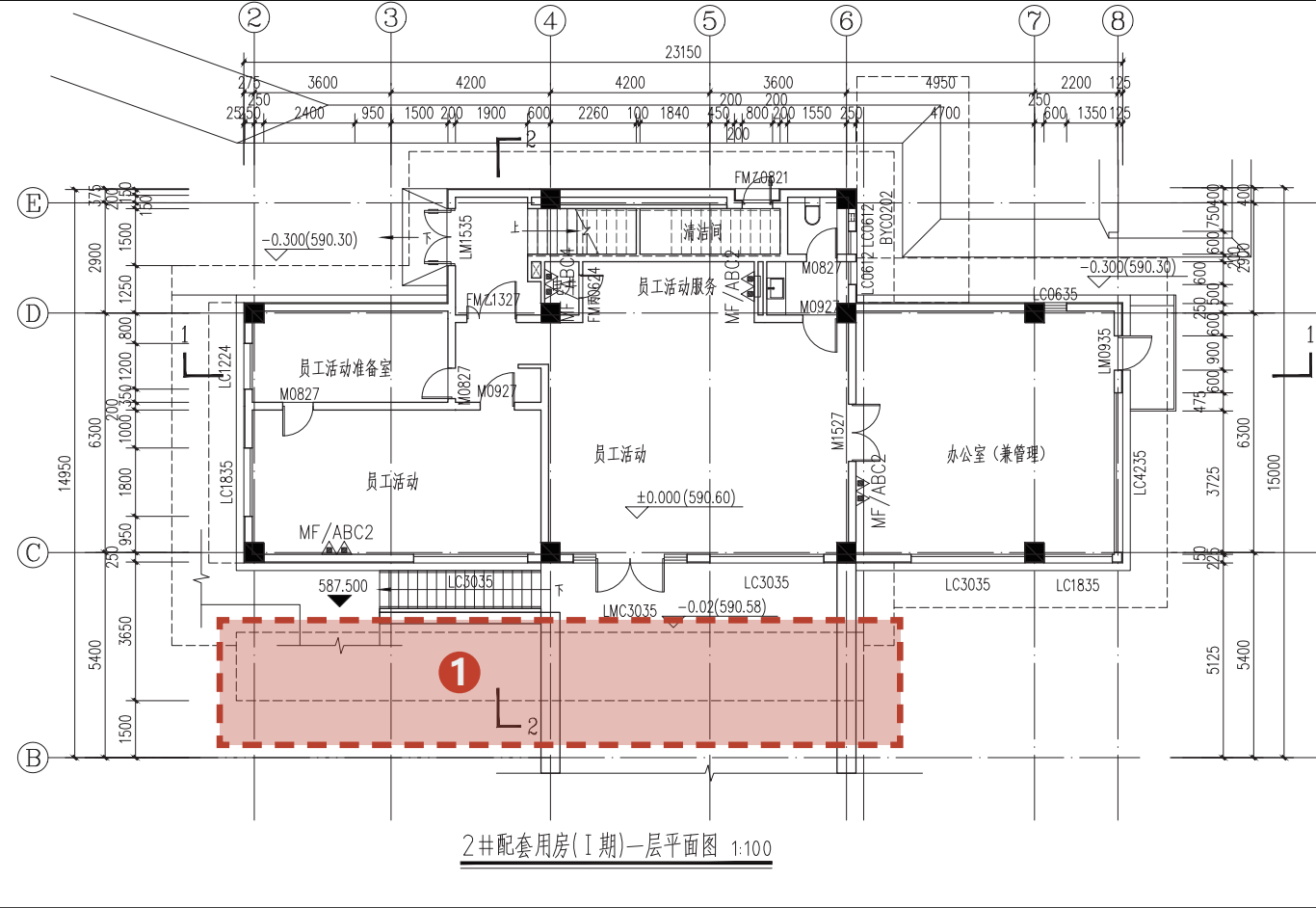
根据后期使用需求，加长卸货平台罩棚。

2# 配套服务用房（I期）平面图调整

2# 配套服务用房（I期）一层平面图调整前



2# 配套服务用房（I期）一层平面图调整后



调整内容

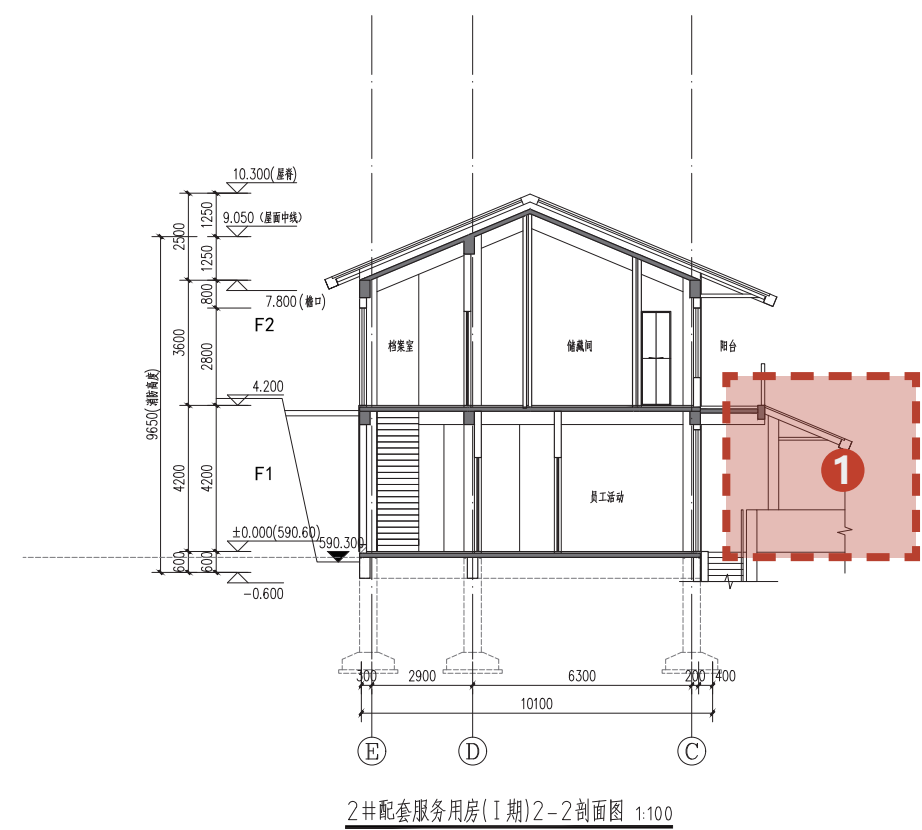
- ❶ 出挑雨棚柱子取消，出挑长度缩小

调整原因

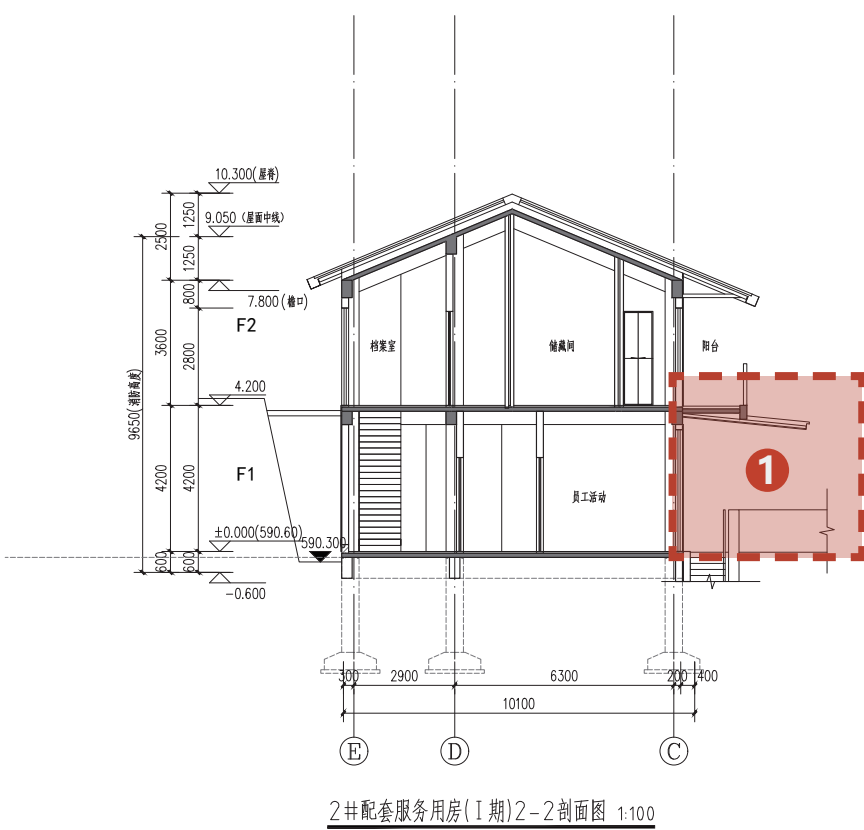
出挑雨棚柱子无落脚点无法施工，以及出挑长度过大现有施工工艺做不到，故而取消雨棚柱子，减小雨棚出挑长度。

2# 配套服务用房（I期）剖面图调整

2# 配套服务用房（I期）2-2 剖面图调整后



2# 配套服务用房（I期）2-2 剖面图调整后



调整内容

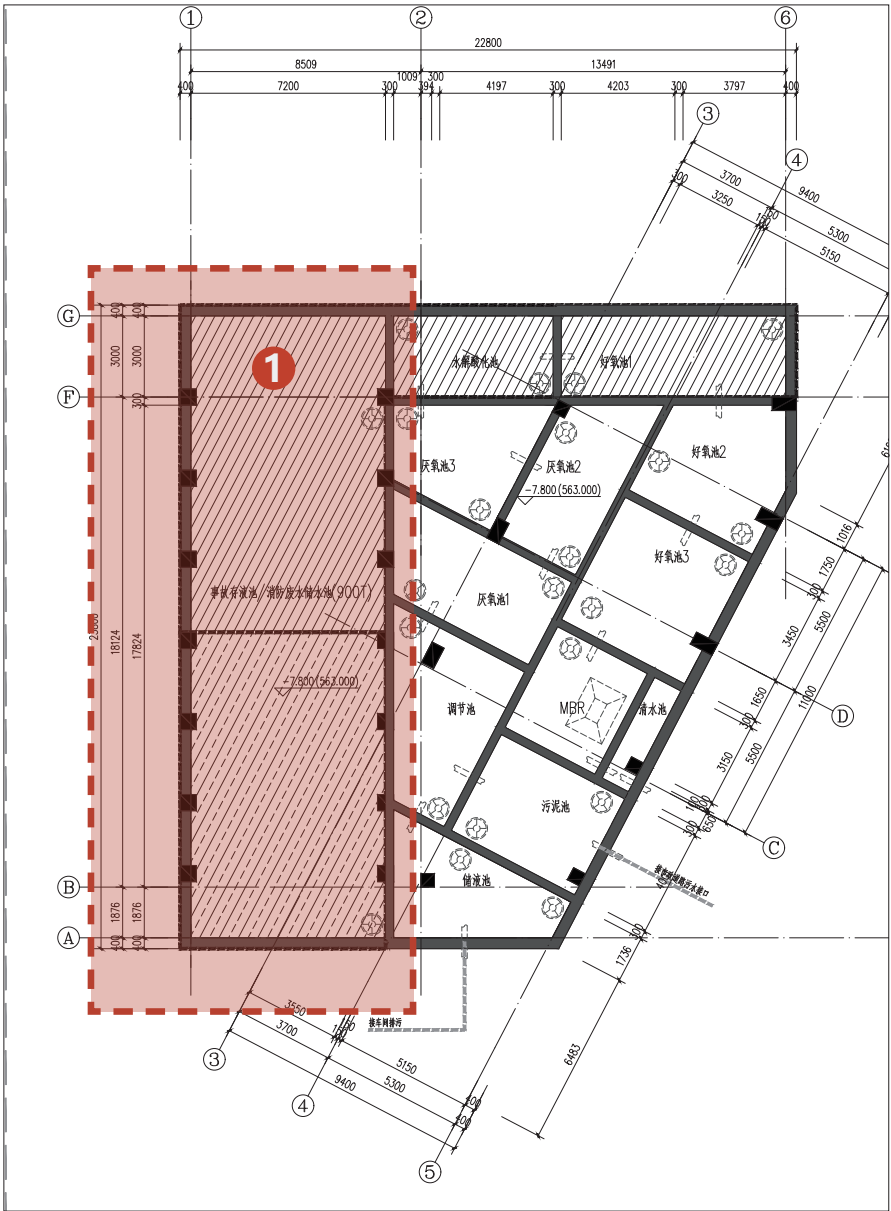
❶ 出挑雨棚柱子取消，出挑长度缩小

调整原因

雨棚出挑长度过大，现有施工工艺做不到，故而减小出挑长度。

污水处理机房平面图调整

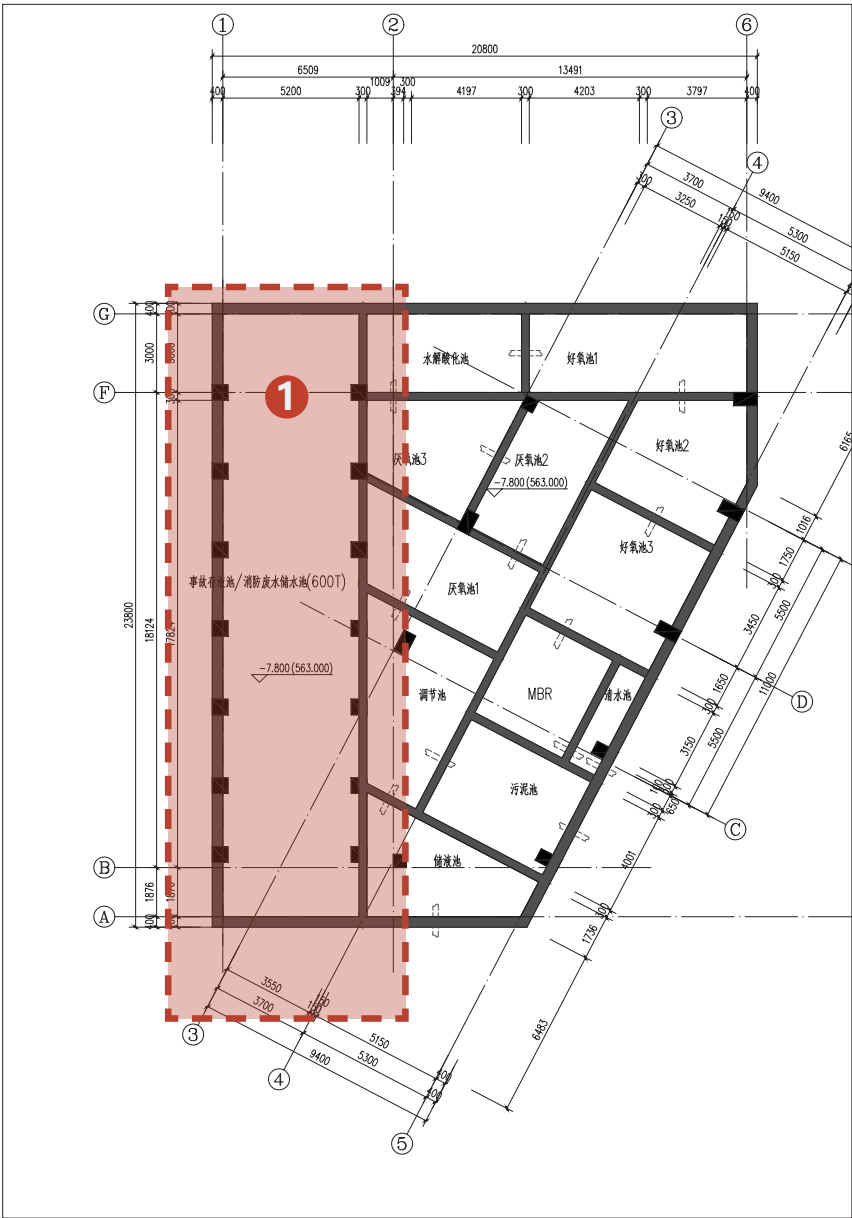
污水处理机房地下层平面图调整前调整前



调整内容

- 1 事故存液池 1 轴墙体向右侧移动两米。

污水处理机房地下层平面图平面图调整



调整原因

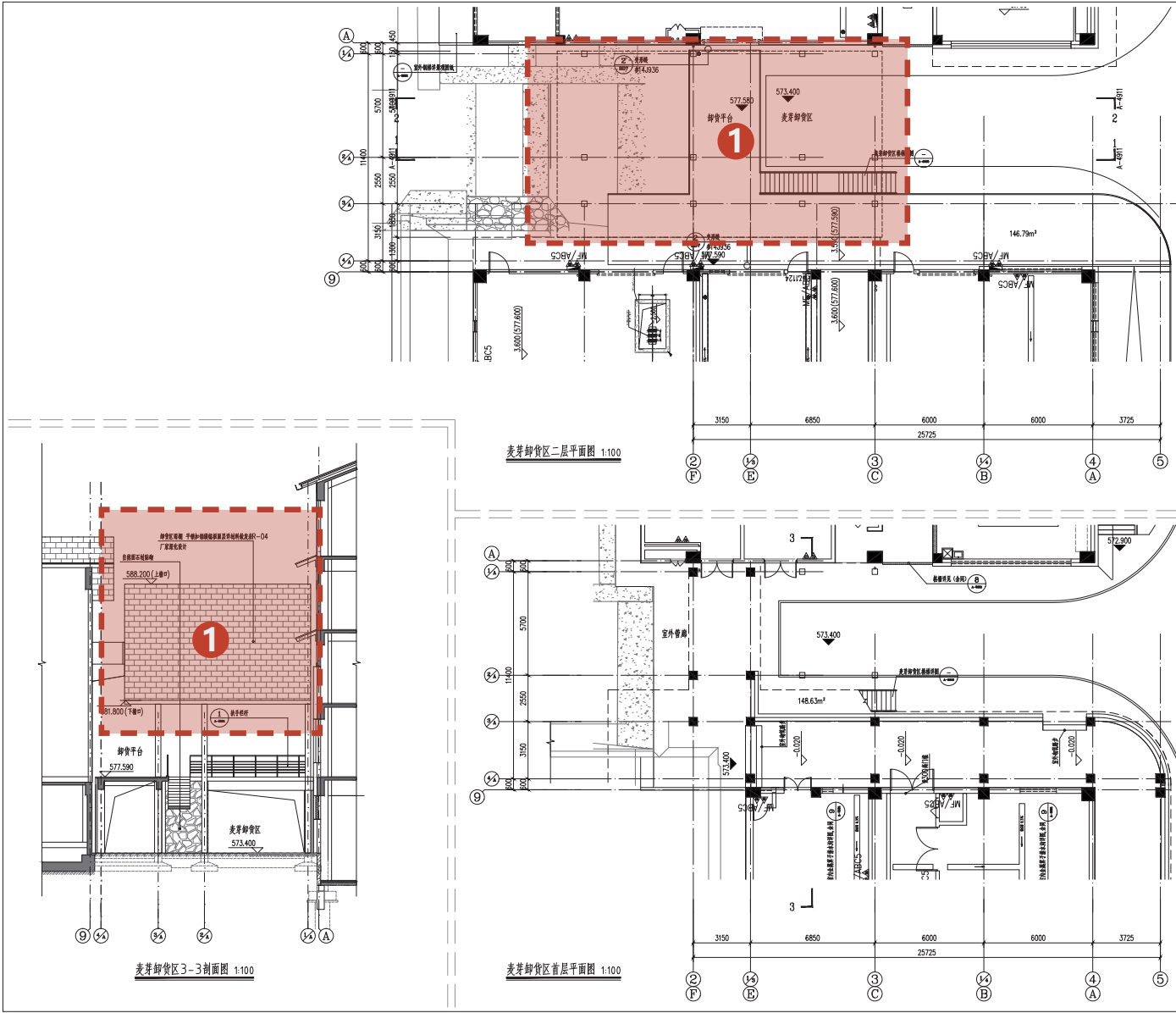
由于距离 1# 库房较近，不满足基坑开挖条件

结论

移动墙体导致事故存液池体积缩减，缩减后事故存液池容积为 600m³，事故水量按规范核算为 457.69m³，调整后事故存液池容积满足规范要求。

麦芽卸货区平面图调整

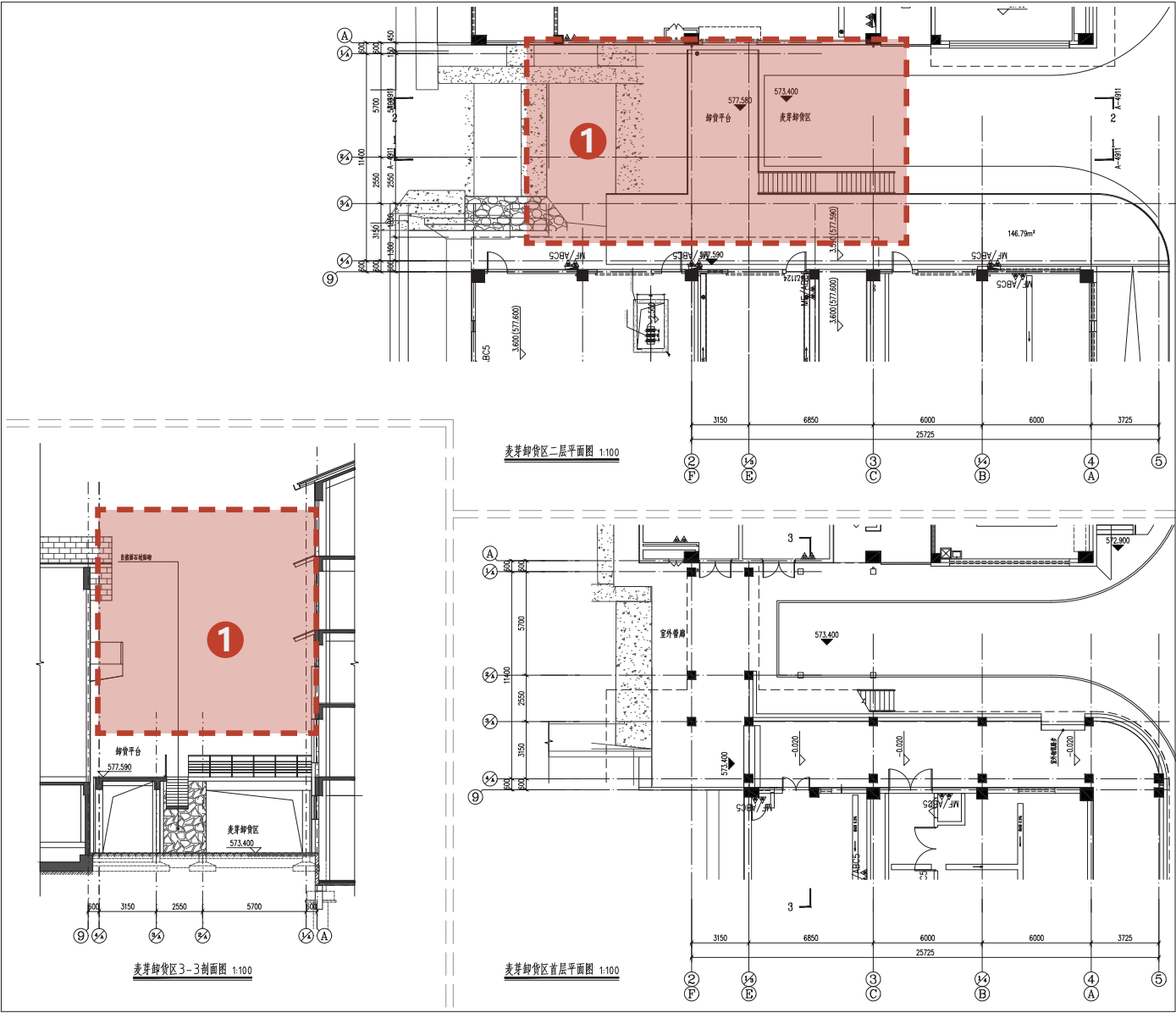
麦芽卸货区二层平面图调整前



调整内容

- 1 麦芽卸货区罩棚取消

麦芽卸货区二层平面图调整后

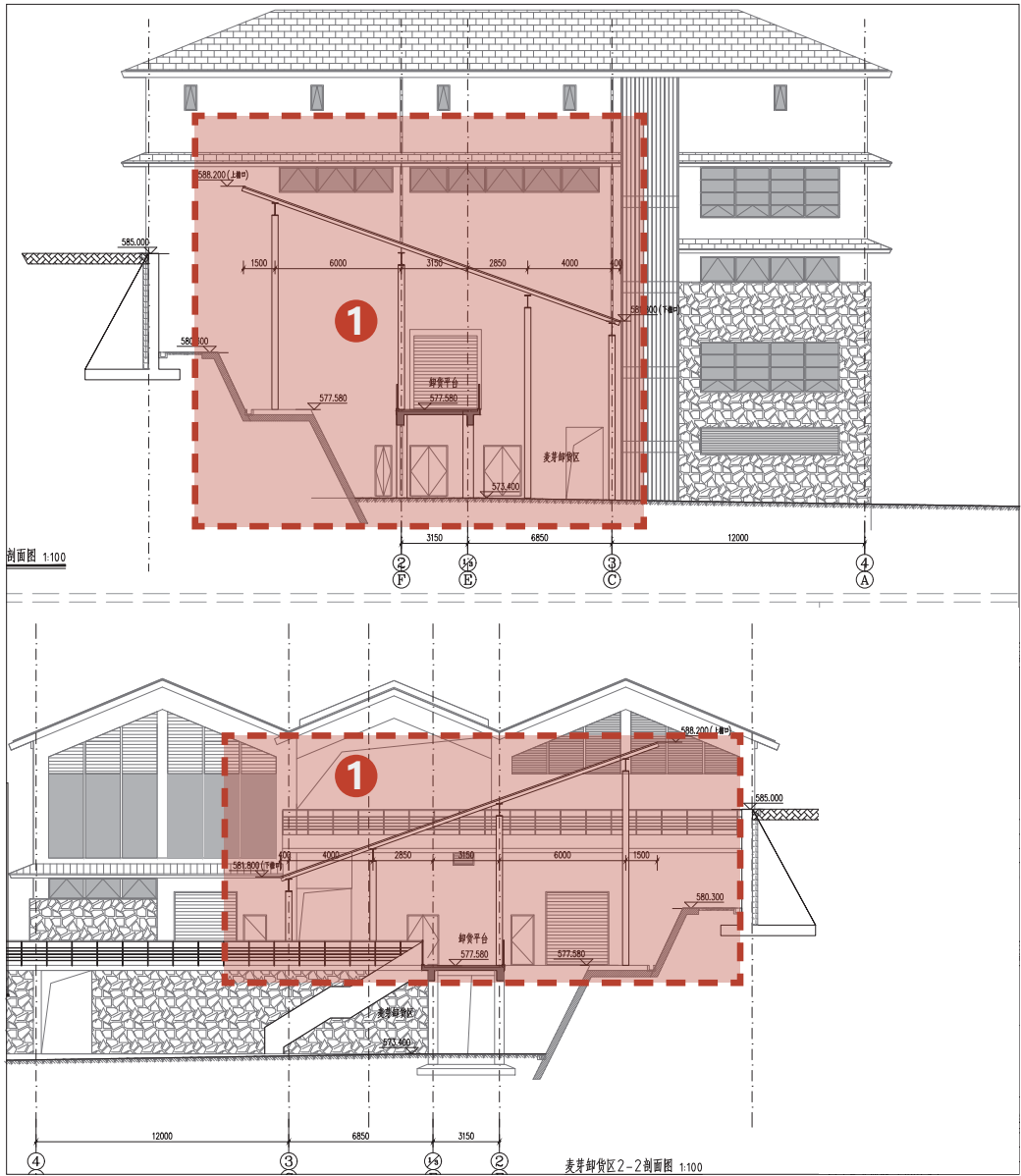


调整原因

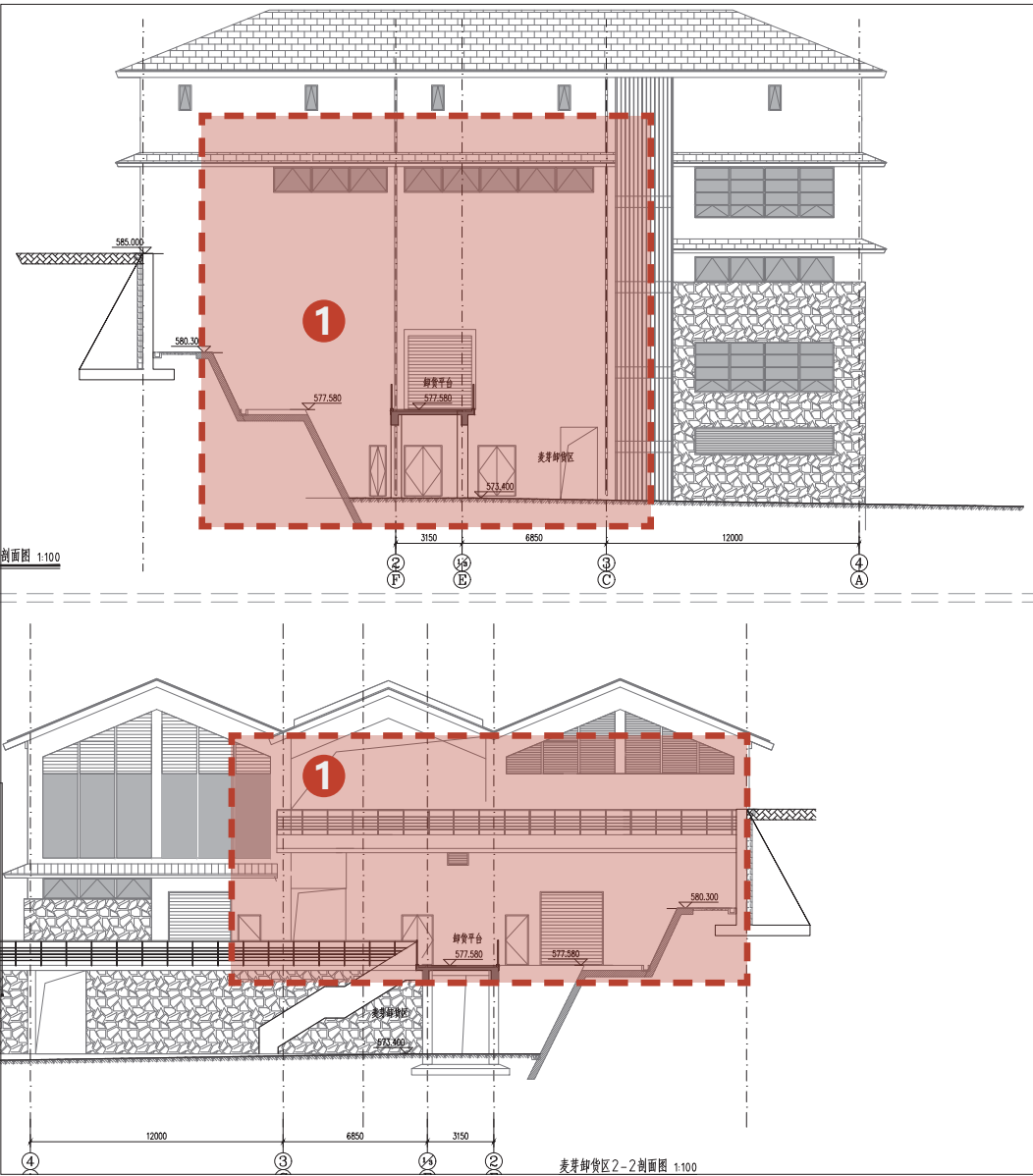
麦芽卸货区罩棚取消，由于业主对此区域罩棚需求不大以及施工难度大，故而取消此处罩棚

麦芽卸货区平面图调整

麦芽卸货区剖面图调整前



麦芽卸货区剖面图调整后



调整内容

- ① 麦芽卸货区罩棚取消

调整原因

麦芽卸货区罩棚取消，由于业主对此区域罩棚需求不大以及施工难度大，故而取消此处罩棚