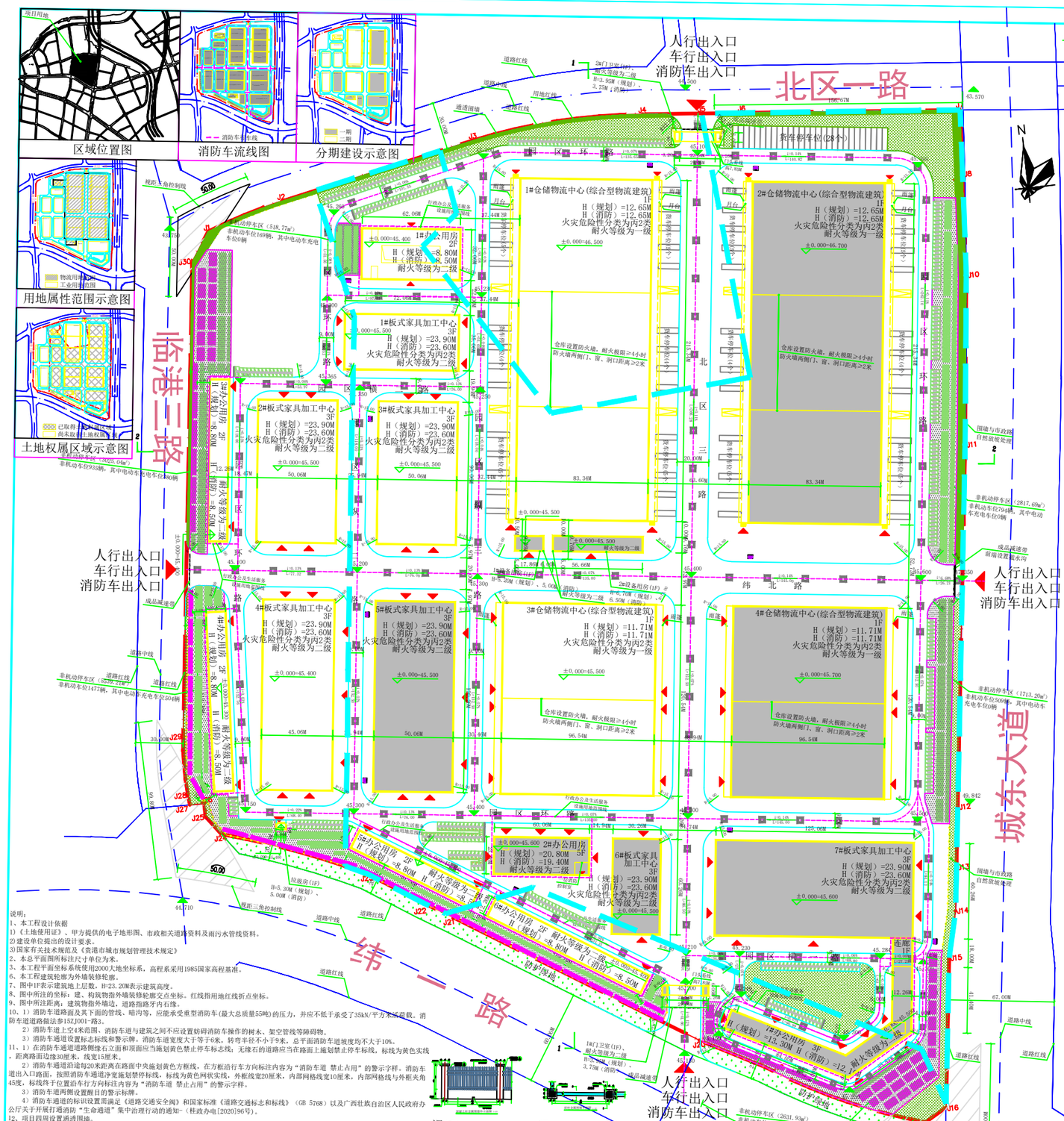
区域位置图

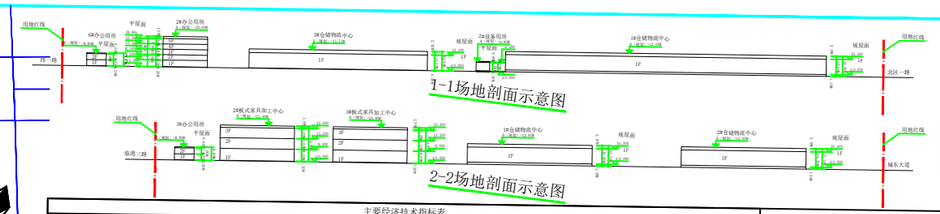
消防车流线图

分期建设示意图

用地属性范围示意图

土地权属区域示意图





美华建筑设计有限公司

MEI HUA ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO.,LTD

证书编号：A114013152

市政行业（道路工程）专业甲级

建筑行业（建筑工程）甲级

风景园林工程设计专项甲级

环境工程设计专项（水污染防治工程）甲级

质量管理体系认证

ISO 9001：2015

ISO 14001：2015

ISO 45001：2018

主要经济技术指标表

序号	项目		数量	单位	备注
1	总用地面积		256345.35	㎡	384.5180亩
	其中	仓储物流用地面积	122030.37	㎡	183.0457亩
		工业用地面积	134314.97	㎡	201.4723亩
2	总建筑面积		189886.81	㎡	
3	计容总建筑面积		279874.92	㎡	
4	不计容总建筑面积		360.14	㎡	
5	建筑占地面积		106676.03	㎡	
6	建筑系数		41.61%		≥40%
7	容积率		1.09		≥0.90
8	绿地面积		11467.53	㎡	
9	绿地率		4.47%		
10	机动车停车位		570	个	按0.3个/100㎡地上总建筑面积设置（≥570）
11	其中	地面停车位	570	个	其中无障碍停车位12个（按总停车位的2%设置）
		充电桩停车位	117	个	按总停车位的20%设置充电桩停车位（≥114）
		小汽车停车位	243	个	
		货车停车位	84	个	货车按2.5系数折算成小汽车
12	地下停车位		0	个	
13	非机动车停车位		4781	个	按2.5个/100㎡地上总建筑面积设置（≥4747）
	其中	自行车	3065	个	
		电动自行车	1430	个	按总停车位的30%设置充电停车位（≥1425），电动自行车按1.2系数折算成自行车
14	行政办公及生活服务设施用地面积		17279.02	㎡	
15	行政办公及生活服务设施用地占总用地比例		6.74%		≤7%
16	行政办公及生活服务设施建筑面积		26590.17	㎡	
17	行政办公及生活服务设施用地占总建筑面积比例		14.00%		≤15%

建（构）筑物一览表

分期建设	名称	层数	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	不计容建筑面积（㎡）	消防高度	耐火等级	火灾危险性类别	结构类型
一期：苏湾村基础设施及产业提升建设项目-木材加工基地、仓储物流中心	2#仓储物流中心	1	19884.50	19513.78	37184.56	0.00	12.65M	一级	丙2类	钢结构
	4#仓储物流中心	1	11636.93	12483.65	23816.02	0.00	11.71M	一级	丙2类	钢结构
	5#板式家具加工中心	3	6020.22	18304.66	24324.88	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	6#板式家具加工中心	3	1823.47	5655.03	7478.50	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	7#板式家具加工中心	3	7536.12	22838.25	30374.37	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	2#办公用房	5	1409.01	7133.62	7003.77	129.85	19.40M	二级		框架结构
	7#办公用房	3	2199.53	6107.46	6050.06	57.40	12.10M	二级		框架结构
	1#设备用房	1	165.38	165.38	165.38	0.00	5.00M	二级		框架结构
	2#设备用房	1	553.00	553.00	553.00	0.00	6.50M	二级		框架结构
	1#门卫室	1	176.10	39.52	39.52	0.00	3.75M	二级		框架结构
二期：贵港市苏湾片区家具建材物流产业提升建设项目	1#仓储物流中心	1	19884.50	19513.78	37184.56	0.00	12.65M	一级	丙2类	钢结构
	3#仓储物流中心	1	11636.93	12483.65	23816.02	0.00	11.71M	一级	丙2类	钢结构
	1#板式家具加工中心	3	2526.42	7763.26	10289.68	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	2#板式家具加工中心	3	4508.40	13709.20	18217.60	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	3#板式家具加工中心	3	4508.40	13709.20	18217.60	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	4#板式家具加工中心	3	5418.92	16500.76	21919.68	0.00	23.60M	二级	丙2类	框架结构
	1#办公用房	2	1585.52	3343.93	3171.04	172.89	8.50M	二级		框架结构
	3#办公用房	2	1253.71	2507.42	2507.42	0.00	8.50M	二级		框架结构
	4#办公用房	2	1388.57	2777.14	2777.14	0.00	8.50M	二级		框架结构
	5#办公用房	2	1033.03	2066.06	2066.06	0.00	8.50M	二级		框架结构
	6#办公用房	2	1327.27	2654.54	2654.54	0.00	8.50M	二级		框架结构
	2#门卫室	1	176.10	39.52	39.52	0.00	3.75M	二级		框架结构
	垃圾房	1	24.00	24.00	24.00	0.00	5.00M	二级		框架结构
合计：			106676.03	189886.81	279874.92	360.14				

注：厂房、仓库建筑高度≥8米，容积率建筑面积按两层计算

绿地面积计算表

序号	绿地类型		单位	面积	折算后面积	备注
1	总用地面积		㎡	256345.35		
2	净用地面积		㎡	256345.35		
3	绿地率				4.47%	
4	其中	总绿地面积	㎡	11467.53	11467.53	
		地面绿地	㎡	11467.53	11467.53	地面绿地，折算系数1.0
		地下室顶板上绿地	㎡	0.00	0.00	覆土厚度≥1.5m，折算系数1
		树阵机动车停车位	㎡	0.00	0.00	成片栽植乔木生态停车场，折算系数1.0
		植草砖机动车停车位	㎡	0.00	0.00	植草砖铺装，折算系数0.5
		植草砖非机动车停车位	㎡	0.00	0.00	植草砖铺装，折算系数0.5

一期：苏湾村基础设施及产业提升建设项目目-木材加工基地、仓储物流中心指标表

序号	项目	数量	单位	备注
1	总建筑面积	92794.35	㎡	
2	总占地面积	51404.26	㎡	
3	计容总建筑面积	136990.06	㎡	
4	不计容总建筑面积	187.25	㎡	

二期：贵港市苏湾片区家具建材物流产业提升建设项目指标表

序号	项目	数量	单位	备注
1	总建筑面积	97092.46	㎡	
2	总占地面积	55271.77	㎡	
3	计容总建筑面积	142884.86	㎡	
4	不计容总建筑面积	172.89	㎡	

下垫面种类	汇水面积㎡	雨量径流系数	蓄水深度m	调蓄容积m³	污染物去除率	海绵城市设计指标	设计值
普通屋顶	105571.73	0.80	-	-		绿化屋顶率：	0.00%
绿色屋顶	0.00	0.35	-	-			
普通绿地	4663.65	0.15	-	-		下沉绿地率：	34.21%
下沉绿地	2425.53	0.15	0.20	485.11	0.70		
混凝土/沥青路面	117079.13	0.80	-	-		透水铺装率：	15.99%
非镂空的上路面	3637.09	0.35	-	-			
生态停车位	0.00	0.20	-	-			
透水混凝土地面	22968.22	0.20	-	-	0.85		
雨水蓄水池	-	-	-	2300.00		水质标准：CODcr≤30mg/L；SS≤10mg/L	
合计/加权平均	256345.35	0.72	-	2785.11	0.836		
径流总量控制率：	57.08%	对应降雨量(mm)：			15.05	污染物去除率：	47.70%

海绵城市设计说明：

一、设计依据

国家、省颁布、制定的相关规范、规定标准：

（1）海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建(试行)

（2）建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范GB50400-2016

（3）室外排水设计规范GB50014-2006(2016版)

（4）绿色建筑评价标准GB/T50378-2014

（5）建筑给水排水设计规范GB50015-2003（2009年版）

（6）透水砖路面技术规程CJJ/T188-2012

（7）低影响开发雨水控制及利用工程设计规范DBJ/45-013-2016

（8）广西区《低影响开发雨水控制及利用工程设计规范》DBJ/45-013-2019

（9）广西区《海绵城市建设技术指南》—建筑与小区雨水控制利用技术

（10）广西区《海绵城市规划设计导则》（2017年、广西住建厅）

（11）《贵港市中心城区海绵城市专项规划(2017-2030年)》

二、海绵城市设计

（一）根据《贵港市中心城区海绵城市专项规划(2017-2030》海绵管理单元管控图划分，本项目位于FDC-02管控区域，该区域年径流总量控制率不低于57%，因此本项目海绵城市建设控制指标取值为年径流总量控制率≥57%（对应设计降雨量为15.01mm）。

（二）年径流污染削减率

雨水通过下渗减排，滞留转输等海绵化措施，经计算年径流污染总量削减率达到57%，可以满足贵港市年径流污染总量削减率不低于50%的要求。

（三）海绵措施及调蓄容积

本项目海绵措施主要采用的措施有透水铺装、下凹式绿地等。通过设置下沉式绿地进行调蓄，地块内的部分屋面及场地(即排水方向面向道路一侧)的雨水进行收集，道路均采用硬质铺装，采用生态停车位及透水砖铺装以降低雨水径流系。下沉式绿地面积为2425.53平方米，下沉深度150mm；雨水蓄水池面积2300.00立方米。总调蓄容积为2785.11立方米，海绵城市雨水及污水分别与市政雨水与污水管道衔接。

说明：

1、本工程设计依据

1）《土地使用证》、甲方提供的电子地形图、市政相关道路资料及雨污水管线资料。

2)建设单位提出的设计要求。

3)国家有关技术规范及《贵港市城市规划管理技术规定》

2、本总平面图所标注尺寸单位为米。

3、本工程平面坐标系统使用2000大地坐标系，高程系采用1985国家高程基准。

6、本工程建筑轮廓为外墙装修轮廓。

7、图中1F表示建筑地上层数，H-23.20M表示建筑高度。

8、图中所注的坐标：建、构筑物指外墙装修轮廓交点坐标。红线指用地红线折点坐标。

9、图中所注距离：建筑物指外墙边，道路指路牙内石缘。

10、1）消防车道路面及其下面的管线、暗沟等，应能承受重型消防车(最大总质量55吨)的压力，并应不低于承受7.35kN/平方米活荷载。消防车道道路做法参15ZJ001-路3。

2）消防车道上空4米范围、消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

3）消防车通道设置标志标线和警示牌。消防车道宽度大于等于6米，转弯半径不小于9米，总平面消防车道坡度均不大于10%。

11、1）在消防车通道道路侧缘石立面和顶面应当施划黄色禁止停车标志线；无缘石的道路应当在路面上施划禁止停车标线，标线为黄色实线，距离路面边缘30厘米，线宽15厘米。

2）消防车通道沿途每20米距离在路面中央施划黄色方框线，在方框沿行车方向标注内容为“消防车道 禁止占用”的警示字样。消防车道出入口路面，按照消防车通道净宽施划禁停标线，标线为黄色网状实线，外框线宽20厘米，内部网格线宽10厘米，内部网格线与外框夹角45度，标线终于位置沿车行方向标注内容为“消防车道 禁止占用”的警示字样。

3）消防车道两侧设置醒目的警示标牌。

4）消防车通道的标识设置需满足《道路交通安全网》和国家标准《道路交通标志和标线》（GB 5768）以及广西壮族自治区人民政府办公厅关于开展打通消防“生命通道”集中治理行动的通知-（桂政办电[2020]96号）。

12、项目四周设置通透围墙。

13、本项目设置非机动车位共4781个，其中普通自行车车位3065个，充电桩自行车车位1430个。

14、电动自行车停放充电场所为露天形式，设置具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施，场地找坡排水往道路雨水口或建筑排水沟。

15、本项目设置机动车位共570个，其中普通小汽车车位243个(无障碍车位12个)，充电桩小汽车车位117个，充电桩车位占总车位20.52%。

16、本项目的消防控制室设置在2#办公用房一层，消防水池及水泵房设置在2#设备用房内，配电房、发电机房设置1#设备用房内。高位水箱位于2#办公用房楼梯间屋面。

17、（1）消防用水量：本项目最大一次火灾灭火用水量为仓储中心消防用水量，室内消火栓系统消防用水量为25L/S，火灾延续时间3h；室外消火栓系统消防用水量为45L/S，火灾延续时间3h；自动喷水灭火系统消防用水量为120L/S，火灾延续时间2h；一次火灾用水量为1620m³。项目内设置两座消防水池，总容积不小于1620m³。

（2）消防水源：本项目按一路市政供水考虑，设置消防水池贮存了全部室内、外消防用水量和室外消防用水量。市政给水管网、地下室消防水池和屋顶高位消防水箱一起作为本项目消防用水水源。

18、本项目的厂房及仓库均设置自动灭火系统。本项目消防设施均在首期同时设计、同时建设、同时验收、同步投入使用。

19、本项目生活配套总计容建筑为：26590.17平方米，根据《广西壮族自治区综合民用建筑修建防空地下室面积计算规则》（试行），本项目按照计容面积的4%比例修建防空地下室，即1063.60平方米。因本项目未设置地下室，所以项目采取易地建设防空地下室。

20、1#、2#、3#、4#仓储物流中心建筑，是进行物品收发、储存、装卸、搬运、分拣、物流加工等物流活动的综合型物流建筑。1#、2#、3#、4#仓储物流中心的建筑内部功能设置有作业区和储存区。作业区采用防火墙与储存区完全分隔，作业区和储存区的防火要求分别按《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）有关厂房和仓库的规定确定。建筑内部的储存区（除自动化控制的丙类高架仓库外）满足以下条件：（1）储存除可燃液体、棉、麻、丝、毛及其他纺织品、泡沫塑料等物品外的丙类物品且建筑的耐火等级不低于一级。（2）储存丁、戊类物品且建筑的耐火等级不低于二级。（3）建筑内全部设置自动水灭火系统和火灾自动报警系统。储存区的防火分区最大允许建筑面积和储存区部分建筑的最大允许占地面积，可按《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）3.3.2（不含注）的规定增加3.0 倍。

21、未尽之处应按国家现行有关技术规范要求执行。

通透围墙立面图

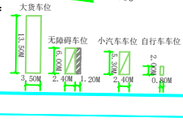
通透围墙平面图

图例

4F	拟建一期建筑		混凝土硬化
4F	拟建二期建筑	i=0.2% L=54m	坡度 坡长
	道路	±0.000=48.950	室内±0.000绝对标高
	绿化	X=2398174.5899 Y=36545287.7350	坐标标注
	小汽车停车位(带充电桩)		出入口
	小汽车停车位		非机动车停车区
	货车停车位		围墙
	无障碍停车位		垃圾收集点

总平面布置图 1:1000

停车位尺寸示意：



建设单位：贵港市交投投资开发有限公司

工程名称：苏湾村基础设施及产业提升建设项目-木材加工基地、仓储物流中心、贵港市东湾片区家具建材物流产业提升建设项目

子项名称：

图 名：总平面布置图

	姓 名	签 名
项目负责人	曾浸江	曾浸江
专业负责人	田歌	田歌
审核	曾浸江	曾浸江
校对	田歌	田歌
设计	耿亭亭	耿亭亭

工程编号	2025MH-GX-049
设计阶段	方案
专业	建筑
图号	JS-01
比例	1:1000
日期	2026.02