



一、总平面设计说明:

- 1、本项目位于广西壮族自治区全州县北环大道高楼脚村绕城路西侧，四至范围依次为：北至规划的北环大道、南至新区地块、西至铁路地块、东至322国道，距全州县创业大厦（县政府机关办公用大楼）和县居民小区（人口密集区）均约3公里，距泉南高速（G72）全州北出口约2公里，紧邻322国道，交通及其便利。
- 2、用地现状，本项目用地性质为二类物流仓储用地，该地块整体较平整，局部有少量小水塘和4-5米深凹陷，北半侧用地土质大部分为回填土且局部为回填垃圾，总体为荒置状态，与东侧现有道路接壤并高出道路约1.0米。南半侧用地为田地，相比北半侧用地低约2.5米，与东侧现有道路接壤并低于道路约1.5米。西侧与高铁线之间为明渠，渠低于场地约4-5米，场内无高压线或其他管道横穿。
- 3、本次设计内容为用地面积为73094.82㎡，建设内容为1#综合服务中心、2#冷链分拨中心、3#农产品综合加工中心、4#农产品综合加工中心、5#门卫及建筑周边场地、道路。
- 4、本图依据业主提供的现状地形图进行绘制。
- 5、本图采用2000坐标系，1985国家高程基准。
- 6、图中所注坐标、标高、尺寸、曲线半径均以米为单位，详图尺寸以毫米为单位。
- 7、图中所注坐标为用地红线折点坐标，建筑外墙交点坐标。
- 8、图中所注距离建筑指建筑外墙线，道路指路缘石内侧。
- 9、图中建筑高度H：指建筑室外设计地面至女儿墙顶的高度。
- 10、园区内垂直式停车位尺寸2.5×6.0m，于1#建筑东侧设计1个无障碍停车位，无障碍停车位尺寸2.6×6.0m，设1.2m宽的轮椅通道。
- 11、场地内的人行道、广场等硬质铺装应保障人员通行的安全，且地面铺装面层应防滑。允许车辆通行的广场，应满足车辆行驶、停放和载重的要求，且地面铺装面层应平整、防滑、耐磨。
- 12、园区绿化带内草皮植马尼拉草皮，种植土厚度300厚。
- 13、回车道、车行路面为硬化混凝土路面。
- 14、厂区内车行道兼消防车道，每栋建筑设置消防车道，消防车道宽度≥4m，普通消防车转弯半径≥9m；距建筑外墙至少沿一长边不小于5米；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；消防车道的路面、消防车道下面的管道和暗沟等，能承受重型消防车辆的压力。

序号	单体工程	层数(F)	层高	建筑高度	占地面积	建筑面积	计容面积	结构形式
1	1#综合服务中心	5	首层5.7m, 2-5层4.2m	23.95	2427.1	7075.2	7075.2	钢砼
2	2#冷链分拨中心	1	冷间净高9m	14.60	9450	9450	18900	钢结构
3	3#农产品综合加工中心	1	层高8.1m	11.00	9000	9000	18000	
5	4#农产品综合加工中心	1	层高8.1m	10.10	4800	4800	9600	
6	5#门卫	1	层高4.05m	4.90	37.16	37.16	37.16	钢砼
7	合计	/	/	/	25714.26	30362.36	53612.36	/

序号	项目名称	数值	单位	规划条件/备注	
1	规划总用地面积	73094.82	㎡		
2	总建筑面积	30362.36	㎡		
3	计容总建筑面积	53612.36	㎡		
4	容积率	0.73	/	FAR≥0.6	
5	建筑基底总建筑面积	25714.26	㎡		
6	建筑密度	35.2	%	D≥35%	
7	总绿地面积	11153.23	㎡		
8	绿地率	15.26	%	G≤20%	
9	配套设施用地面积	2427.10	㎡		
10	配套设施用地占比	3.32	%	≤7%	
11	配套设施计容面积	7075.20	㎡		
12	配套设施计容占比	13.20	%	≤15%	
13	仓储建筑占比	35.3	%		
14	停车位	机动车停车位	180 (22)	个	机动车按0.3泊/100平(建筑面积)
15		非机动车停车位	1090	个	非机动车按3泊/100平(建筑面积)
16	物流强度	2.59	万吨/年·公顷	≥2.5万吨/年·公顷	
17	投资强度	3146.63	万元/公顷	≥3000万元/公顷	
18	总用电负荷	5600	KW		
19	年用电量	700	万度		
20	年用水量	23	万立方		
21	年排水量	20.7	万立方		
22	1#综合服务中心配套内容	餐厅	1569.88	㎡	占总配套比例: 22.19%
宿舍		1468.08	占总配套比例: 20.75%		
办公		3973.44	占总配套比例: 56.16%		
连廊		63.8	占总配套比例: 9%		