

SHOUXIANZHENG BIAOSHUIGUOPIHUAYOUXIANGONGSICHANGOU GUIHUA

寿县正彪水果批发有限责任公司厂区 修建性详细规划调整

中合一工程设计有限公司

二〇二五年十二月



设计单位：中合一工程设计有限公司

规划资质：自资规甲字 23340766

建筑资质：A134010292

城乡规划师：高亮



设计人员：

建筑：陆秋子 陈晓虎

结构：范明军 张立

给排水：张雪娇 李小翔

电气：宾珊 梁星星

暖通：侯欣欣 林志付

企业名称	中合一工程设计有限公司		
详细地址	安徽省合肥市肥东县店集镇店集镇社区铁桥路24号302室		
成立时间	2009年06月08日		
注册资本	5000万元人民币		
统一社会信用代码 (请填写统一社会信用代码)	91341622689779455G		
经济性质	其他有限责任公司		
证书编号	A134010292-6/1		
有效期	至2028年12月22日		
法定代表人	陆秋子	职务	董事长
单位负责人	侯欣欣	职务	总经理
技术负责人	陆刚	职称或执业资格	高级工程师/一级注册建筑师
备注			

业务范围
市政行业（道路工程）专业甲级；建筑行业（建筑工程）甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。 *****
发证机关 2023年09月23日 No.AF 0485343

目 录

一、 规划背景	6
二、 现状概述	6
三、 规划依据	6
四、 规划原则	6
五、 规划布局	6
六、 建筑节能	7
七、 道路交通规划	7
八、 竖向规划	8
九、 管线工程规划	8
十、 消防工程规划	9
十一、 规划实施措施	10
十二、 建筑设计	10
十三、 规划技术经济指标(见附表 1)	10
十四、 附图	13

1、 区位分析图
2、 现状测绘图
3、 用地现状图
4、 控制性详细规划
5、 总平面图
6、 调整对比图
7、 道路工程规划图
8、 竖向工程规划图
9、 建筑定位规划图
10、 给水工程规划图
11、 污水工程规划图
12、 雨水工程规划图
13、 燃气工程规划图
14、 电力工程规划图
15、 电信工程规划图
16、 消防工程规划图
17、 综合管网规划图
18、 建筑单体图

寿县正彪水果批发有限责任公司厂区

修建性详细规划调整说明书

一、规划背景

为了加快寿县工业园区的建设步伐，逐步完善工业园区的配套设施，拟建设寿县正彪水果批发有限责任公司厂区，并于 2020 年开工建设，现冷链车间已建成，且厂区已投产，为优化厂区布局，提高土地利用率，拟对厂区北侧地段进行规划调整，受寿县正彪水果批发有限责任公司的委托，对该地段进行修建性详细规划调整。

二、现状概述

该地段位于寿县新城区九龙工业拓展区内，九双路的南侧，双桥路以东，寿县周寨米面有限公司厂区东侧，安徽味思特食品有限公司厂区西侧，安徽省寿县春申府食品有限公司厂区北侧，规划总占地 6664.71m²。

规划地段现状分析：

- 1、规划地段现状冷链车间已建成，其余地段为空地；
- 2、现状北侧九双路给水、污水、雨水、燃气、电力及电信管线已铺设，因此规划实施过程中，厂区内地下管网铺设并与九双路管网合理衔接。

三、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008、1、1）

- 2、《城市规划编制办法》（中华人民共和国建设部令 146 号）
- 3、《城市规划编制办法实施细则》
- 4、《中华人民共和国文物保护法》
- 5、《寿县城市总体规划（2013—2030 年）》
- 6、《建筑设计防火规范》（GB50016—2022）
- 7、《工业企业总平面设计规范》（GB50187—93）
- 8、《工业项目建设用地控制指标》国土资发[2008]24 号
- 9、委托方提供的其它有关资料

四、规划原则

1、生产区遵循安全、高效的生产原则，应把生产区的各个功能单元合理组织起来，形成全厂的功能结构，使工厂能正常运转起来，并实现安全、高效的生产环境。

2、以人为本的原则，办公区应注重办公环境的建设，以满足现代人的办公需求为目的，方便物业管理与城市文明创建，实现人与自然的和谐统一。

五、规划布局

1、本次规划调整的合理性及可行性：

(1) 目前公司厂区已建成冷链车间投产使用，因市场需求及生产设备更新，原规划厂房已不能满足生产需要，急需扩大生产车间规模，因此我公司拟将原批准规划的三层厂房及仓库调整为一幢四层的生产车间，以适应

厂区生产需要；

(2) 本次规划调整为正向调整，即增加了生产性建筑面积，同时提高了工业用地的土地利用效率，增加了企业投资强度；

2、本次规划调整的主要内容为：

原规划的三层厂房及仓库地段调整为一幢四层的生产车间，规划的生产车间与已建冷链车间联体，同时配套设施如消防泵房水池、配电柜、停车位按规划调整的相关指标进行设置。并且对厂区消防循环通道进行重新规划调整，理顺该地段的道路系统，形成良好的功能布局。

该厂区内已建冷链车间已按原规划进行建设，并投产使用，本次规划调整的生产车间为框架厂房，层数为地上四层，地下一层，厂区西侧设置一条 8.34 米宽主通道，通往九双路，做为该厂区的出入口，同时厂区内部设置有 4 米宽的环形通道，做为该厂区内部消防通道及疏散通道，满足该厂区的消防安全要求，并在厂区冷链车间东西两侧分别设置有机动车位，冷链车间南侧道路边设置有非机动车位，且厂区原成品消防泵房及水池与南侧安徽省寿县春申府食品有限公司厂区共用，考虑到规划生产车间内部需设置消防喷淋系统，因此在生产车间东侧地下另设置一消防泵房及水池，且生产车间楼顶需设置高位水箱，以满足厂区消防需求。

该厂区主入口宽度为 8.34 米，通往厂区内部并形成环路，作为该厂区的消防出入口，满足消防安全要求。并在该厂区四周做绿化隔离带，以改善该区的生产污染环境，为该地段职工提供优雅的工作环境，提高职工的工作积极性。

规划地段机动车停车位设置 5 个充电桩车位。

六、建筑节能

1、据建筑节能设计强制性标准，规划区内的路灯应采用节能灯。

2、规划区内的建筑单体进行设计时，应符合：

(1) . 夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准 JGJ134-2001

(2) . 民用建筑热工设计规范 GB50176-93

(3) . 公共建筑节能设计标准 GB50189-2005

(4) . 安徽省省民用建筑节能设计标准 DB34/753-2007

七、道路交通规划

1、根据城市道路合理间距要求，规划九双路的道路宽度，理顺该地段与周边地段的交通联系。

2、九双路道路红线规划：红线宽度为 40m，分为中间 21m 快车道，两边各 1.5 米绿化带、4.5 米慢车道及 3.5m 人行道。

3、规划区内出入口宽度为 8.34m，转弯半径 $R=9m$ ，内部道路宽度为 4 米，转弯半径 $R=9$ 米。

4、道路交叉口竖向设计：因该地段场地地势平坦，交叉口处标高不作调整，以利于道路合理衔接。

5、静态交通组织：结合总体规划及现状情况，合理组织静态交通，规划结合总体布局，设置机动车停放场所，避免人车混流，并且保证生活区内部安静。

八、竖向规划

1、因该地段场地地势平坦，且该地段周边部分城市道路还未建设，因此该地段实施过程中应与城市道路相衔接，其交叉口标高应与城市道路合理衔接。

2、该地段的道路车行道设计纵坡按 0.5%~1.5%控制，采用单向横坡，设计横坡为 1%，人行道设计横坡为 1.5%。

3、场地平整采用平坡式。规划建筑的室内设计标高较相邻室外场地设计标高，高出约为 0.3m。

九、管线工程规划

依据寿县城市总体规划，具体涉及给水、污水、雨水、燃气、供电、电信、有线电视七种管线，管线工程一律采用地下方式。

1、给水工程规划：

水源：寿县自来水厂供水水源

人均综合生活用水量指标为 350L/(人·d)，工业用水量指标为 25—35 升/人/班计算，给水管网布置采用枝状方式，管道走向为：东西向道路南侧，南北向道路东侧。

规划厂区生产工艺流程无需用水，因此本次规划调整增加生产车间面积，但用水量并未增加，现状给水管网满足规划要求；

管径 DN25-300，给水干管 DN100~150（接九双路给水主干管），给水进户管 DN25~50。给水管最小覆土深度 0.6m(车行道下 0.7m)。

2、排水工程规划：

依据寿县城市总体规划，该地段应为雨污分流式排水体制，排水干管依据九双路排水管道走向确定。即污水管道布置在道路人行道下，管道走向为：东西向道路的北侧，南北向道路的东侧（九双路两侧铺设）。

污水管道的管径为 D600，城市污水干管管径为 D1000~1200，污水进户管管径为 D300，污水管最小覆土深度 0.6m(车行道下 0.7m)。

规划厂区无生产污水，生活污水量较小，因此本次规划调整不增加污水量，现状污水管网满足规划要求；

生活污水可进行生物处理后排入城区污水管网，经九双路污水主干管网排入城西污水处理场进行处理后达标排放。

雨水管道的管径为 D800，城市雨水干管管径为 D1000~1200，雨水参照淮南市暴雨强度公式： $i=2.18(1+0.711gP)/(t+6.29)^{0.71}$ 确定，重现期 P=1 年，径流系数 $\psi=0.7$ ，延缓系数 m=2；雨水管道走向为：东西向道路的南侧，南北向道路的西侧（九双路两侧铺设）。

雨水管道底坡度 $i=0.005$ ；雨水口按 25-30m 间距设置（图中未标注）。以便于路面雨水的排放。

规划厂区雨水由厂区雨水管网收集后，经九双路雨水主干管网就近排入沟、塘、水渠。

3、燃气工程规划：

气源：“西气东输”之天然气，从新城区液化气站接入。

分级系统：城市采用中低压两级管网。

管网类型：环枝状管网。

管道走向：东西向道路南侧，南北向道路西侧。

燃气管离建筑物外墙最小水平净距 0.7m，最小覆土深度 0.6m（车行道下 0.8m）。

4、供电工程规划：

供电电源：寿县九龙 110KV 变电站为供电电源

供电线路走向：东西向道路南侧，南北向道路东侧。

负荷指标：公共建筑用电 100W/M²，

供电等级：三级负荷，两路供电，三相五线制。

直埋电力电缆最小覆土深度 0.5m(车行道下 0.7m)。

本次规划已考虑增加供电负荷量，因此在厂区东北侧重新设置成品配电柜，以满足厂区生产需求；

5、电信与有线电视工程规划：

弱电管网由寿县电信公司负责提供服务

电信与有线电视走向一致，即东西向道路北侧，南北向道路西侧。

电话按住宅 1 门 / 户、公建按 1 门 / 50m² 计算。有线电视按住宅 1 门 / 户、公建按 1 门 / 100m² 计算。

直埋电讯电缆最小覆土深度 0.7m(车行道下 0.8m)。

工程管线之间的最小间距参见附表 2、3、4、5。

十、消防工程规划

1、消防给水规划

消防给水管道与市政给水管道分别布置，

消防给水走向为：沿建筑四周铺设。

消防给水管径 DN100-150，（接九双路给水主干管及消防泵房），

给水进户管 DN100。给水管最小覆土深度 0.6m(车行道下 0.7m)。

室外地上式消火栓应有一个直径为 150mm 或 100mm 和两个直径为 65mm 的栓口。

2、消防供电规划

消防供电管道与市政供电管道分别布置。

消防供电线路走向为：沿建筑四周铺设。

消防供电等级：三级负荷，两路供电，三相五线制。

直埋电力电缆最小覆土深度 0.5m(车行道下 0.7m)。

消防电力线路的建设应与建筑进行同步设计、同步建设。

3、消防疏散规划

消防疏散由厂区内部道路与外部九双路相结合，形成完整的消防循环通道，满足消防人流及车流疏散要求。

4、厂区建筑防火等级

厂区工业建筑防火等级为丙类，建筑内部需设置火灾报警系统及自动喷淋系统。钢构厂房耐火时间为两个半小时。

十一、规划实施措施

- 1、规划实施过程中，该地段应进行地下文物勘测，以防破坏地下文物。
- 2、该地段在规划实施过程中，其建筑不得影响周围合法建筑的使用功能和结构安全。同时该地段建筑不得对周围环境造成侵权行为。
- 3、坚持先地下、后地上，配套建设的原则，避免重复建设而造成浪费。
- 4、合理安排建设时序，加快资金周转，提高投资效益。
- 5、本次规划以委托方提供 1:1000 测绘地形图为准

十二、建筑设计

1、设计理念

(1) 总体规划的延续性、完整性、标志性：坚持高起点、高标准、高水平的思想，按照国内一流标准进行规划、设计、建设和管理。努力塑造与现代化食品供应园区相适应的整体环境，具备完善的功能和时代特点。

(2) 坚持开放与资源共享的思想：充分考虑项目区的资源共享，并通过开放办厂，科学管理实现对城市整体辐射。

(3) 坚持项目实施简洁实用的思想：规划不盲目追求新颖华丽、华而不实、结合项目的特点，充分满足实用功能，保证项目运转的合理有序与方便快捷。

2、建筑色彩

该地段建筑以白色真石漆为主，生产车间屋面为平屋面，钢构冷链车间以灰色夹心板为主，钢构冷链车间屋面为大坡屋面，并与周边建筑相协调，同时

体现工业建筑的简洁明快。

3、建筑风格

该地段建筑应采用地方建筑风格，每幢建筑的建筑立面造型应新颖别致，特色鲜明，体现地方建筑的建筑特色，同时还应满足九双路的沿路建筑景观的要求。

4、建筑节能

该地段建筑应设置屋顶太阳能光伏板，光伏板面积按规定要求进行铺设；积极利用绿色能源。

十三、规划技术经济指标(见附表 1)(其它技术指标参见附表 2~5)

附表1 技术经济指标表

项目名称		单位	数量	比例
规划总占地		m ²	6664.71	
规划总建筑面积		m ²	8550.43	/
其中	已建冷链车间建筑面积	m ²	2911.25	5822.50m ² (计容面积)
	拟建生产车间建筑面积	m ²	5639.18	5490.15m ² (计容面积)
	其中 地上建筑面积	m ²	5490.15	
	其中 地下建筑面积	m ²	149.03	地下消防泵房及水池
计容建筑面积		m ²	11312.65	/
规划建筑容积率			1.697	/
规划总建筑占地面积		m ²	4265.42	
规划总建筑密度		%	64.00	
规划绿地率		%	2.47	/
机动车停车位		个	9	5个充电桩车位
非机动车停车位		个	88	

附表2 绿化与各种地下管线之间的最小水平间距表 单位：米

管线名称	最小水平净距	
	乔木(至中心)	灌木
给水管、闸门	1.5	不限
污水管、雨水管、探井	1.0	不限
燃气管、探井	1.5	1.5
电力电缆、电信电缆、电信管道	1.5	1.0

热力管	1.5	1.5
地上杆柱(中心)	2.0	不限
消防龙头	2.0	1.2
道路侧边缘	1.0	0.5

附表3 工程管线交叉时最小垂直间距(m)

工程管线	给水管	污、雨水管	燃气管	电信、有线电视管	电力管
给水管	0.15				
污、雨水管	0.4	0.15			
燃气管	0.15	0.15	0.15		
电信、有线电视管	0.5	0.5	0.5	0.25	
电力管	0.15	0.5	0.5	0.5	0.5

附表4

工程管线的最小覆土深度(m)

序号	1		2		3		4	5	6	7	
	电力管线		电信管线		热力管线						
管线名称	直埋	管沟	直埋	管沟	直埋	管沟	燃气管线	给水管线	雨水排水管线	污水排水管线	
	最小覆土深度(m)	人行道下	0.50	0.40	0.70	0.40	0.50	0.20	0.60	0.60	0.60
车行道下		0.70	0.50	0.80	0.70	0.70	0.20	0.80	0.70	0.70	0.70

注:10kv 以上直埋电力电缆管线的覆土深度不应小于 1.0m

附表 5 工程管线之间与其建（构）筑物之间的最小水平净距（m）

序号	管线及建（构）筑物名称		1	2		3	4	5				6	7		8		9	10	11	12			13	14	15	
			建（构）筑物	给水管线		污水、雨水管线	再生水管线	燃气管线				直埋热力管线	电力管线		通信管线		管沟	乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	有轨电车钢轨	铁路钢轨（或坡脚）	
				d≤200mm	d>200mm			低压	中压		次高压		直埋	保护管	直埋	管道、通道				通信照明及<10kV	高压铁塔基础边					
									B	A	B										A	≤35kV				>35kV
1	建（构）筑物		-	1.0	3.0	2.5	1.0	0.7	1.0	1.5	5.0	13.5	3.0	0.6	1.0	1.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	给水管线	d≤200mm	1.0	-		1.0	0.5	0.5				1.5	0.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.0	0.5	3.0	1.5	2.0	5.0			
		d>200mm	3.0	1.5	1.5	1.5		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
3	污水、雨水管线		2.5	1.0	1.5	-	0.5	1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	1.5	0.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.0	0.5	1.5	1.5	2.0	5.0		
4	再生水管线		1.0	0.5		0.5	-	0.5				1.0	0.5	1.0	1.5	1.5	1.0	0.5	3.0	1.5	2.0	5.0				
5	燃气管线	低压	P<0.01MPa	0.7	0.5	1.0	0.5	DN≤300mm0.4 DN>300mm0.5				1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	1.0	1.5	0.75	1.0	1.0	2.0	1.5	2.0	5.0	
		中压	B	0.01MPa≤P≤0.2MPa		1.0																				1.2
			A	0.2MPa<P≤0.4MPa		1.5																				1.5
		次高压	B	0.4MPa<P≤0.8MPa		5.0																				1.0
A	0.8MPa<P≤1.6MPa		13.5	1.5	2.0	1.5	1.5	2.0	1.5	2.0	4.0	1.2	5.0	2.5												
6	直埋热力管线		3.0	1.5	1.5	1.0	1.0	1.5	2.0	-	2.0	1.0	1.5	1.0	1.5	1.0	1.0	(3.0>330kV5.0)	1.5	2.0	5.0					
7	电力管线	直埋	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	0.25	0.1	<35kV0.5≥ 35kV2.0	1.0	0.7	1.0	2.0	1.5	2.0	1.5	2.0	10.（非电气化3.0）				
		保护管	0.6	0.5	0.5	0.5	1.0	1.0	1.5	2.0	0.1	0.1	<35kV0.5≥ 35kV2.0	1.0	0.7	1.0	2.0	1.5	2.0	1.5	2.0	10.（非电气化3.0）				
8	通信管线	直埋	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.5	1.0	<35kV0.5≥ 35kV2.0	0.5	1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	2.5	1.5	2.0	2.0					
		管道、通道	1.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5	1.0	<35kV0.5≥ 35kV2.0	0.5	1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	2.5	1.5	2.0	2.0					
9	管沟		0.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	2.0	4.0	1.5	1.0	1.0	1.0	-	1.5	1.0	1.0	3.0	1.5	2.0	5.0				
10	乔木		-	1.5	1.5	1.0	0.75	1.2	1.5	0.7	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	0.5	-	-					
11	灌木		-	1.0	1.0	1.0	0.75	1.2	1.5	0.7	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	0.5	-	-					
12	地上杆柱	通信照明及<10kV	-	0.5	0.5	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		高压塔基础边	≤35kV	-	3.0	1.5	3.0	1.0	3.0(>330kV5.0)	2.0	0.5	3.0	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-				
			>35kV	-	3.0	1.5	3.0	2.0	5.0	2.0	2.5	3.0	-	-	-	-	-	-	-	0.5	-	-				
13	道路侧石边缘		-	1.5	1.5	1.5	1.5	2.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.5	0.5	-	-	-						
14	有轨电车钢轨		-	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-						
15	铁轨钢轨（或坡脚）		-	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	10.0（非电气化3.0）	2.0	3.0	-	-	-	-	-	-	-						

十四、附图

- 1、区位分析图
- 2、现状测绘图
- 3、用地现状图
- 4、控制性详细规划
- 5、总平面彩图
- 6、总平面图
- 7、规划调整对比图
- 8、规划调整经济技术指标对比表
- 9、道路工程规划图
- 10、竖向工程规划图
- 11、建筑定位规划图
- 12、给水工程规划图
- 13、消防工程规划图
- 14、污水工程规划图
- 15、雨水工程规划图
- 16、燃气工程规划图
- 17、电力工程规划图
- 18、电信工程规划图
- 19、建筑单体图

实景融合图





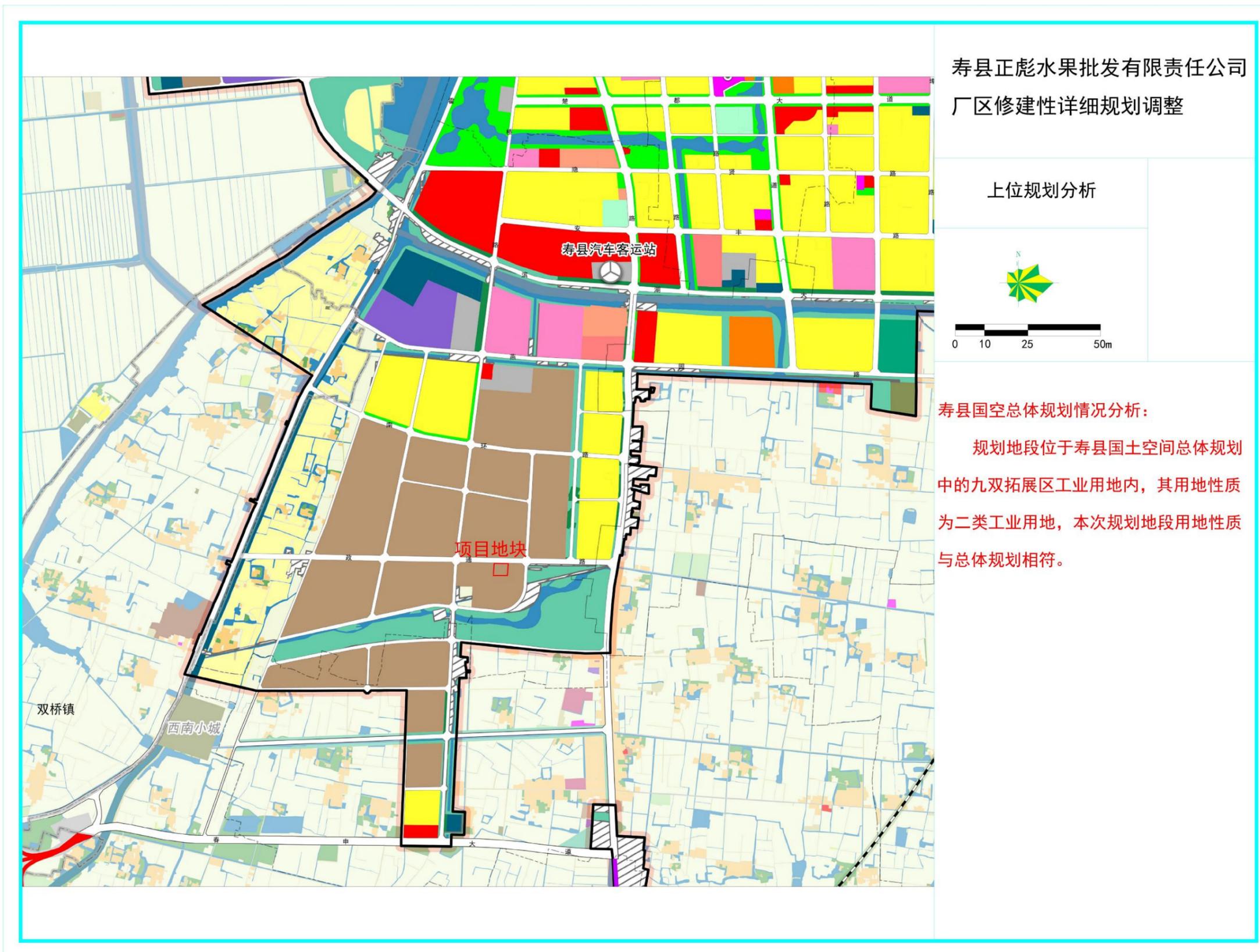
规划鸟瞰图

生产车间透视图



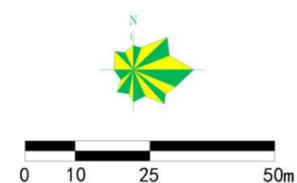


生产车间立面图



寿县正彪水果批发有限责任公司 厂区修建性详细规划调整

上位规划分析



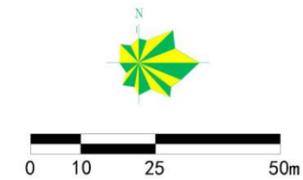
寿县国空总体规划情况分析：

规划地段位于寿县国土空间总体规划中的九双拓展区工业用地内，其用地性质为二类工业用地，本次规划地段用地性质与总体规划相符。



寿县正彪水果批发有限责任公司厂区 修建性详细规划调整

用地现状分析图



规划地段现状情况分析：

1、规划地段位于寿县新城区九龙工业拓展区内，九双路南侧，双桥路以东，寿县周寨米面有限公司厂区东侧，安徽味思特食品有限公司厂区西侧，安徽省寿县春申府食品有限公司厂区北侧，该地段规划总占地6664.71m²。

2、规划地块现状已建成冷链车间，并投入使用，其余地段现状为空地，本次规划调整范围为厂区北侧地段，即图中拟规划调整地块，因此项目建设不会对周边环境造成影响。

3、规划地段周边道路交通便利，适于项目的快速实施及发展。



现状影像照片（东侧）



现状影像照片（南侧）



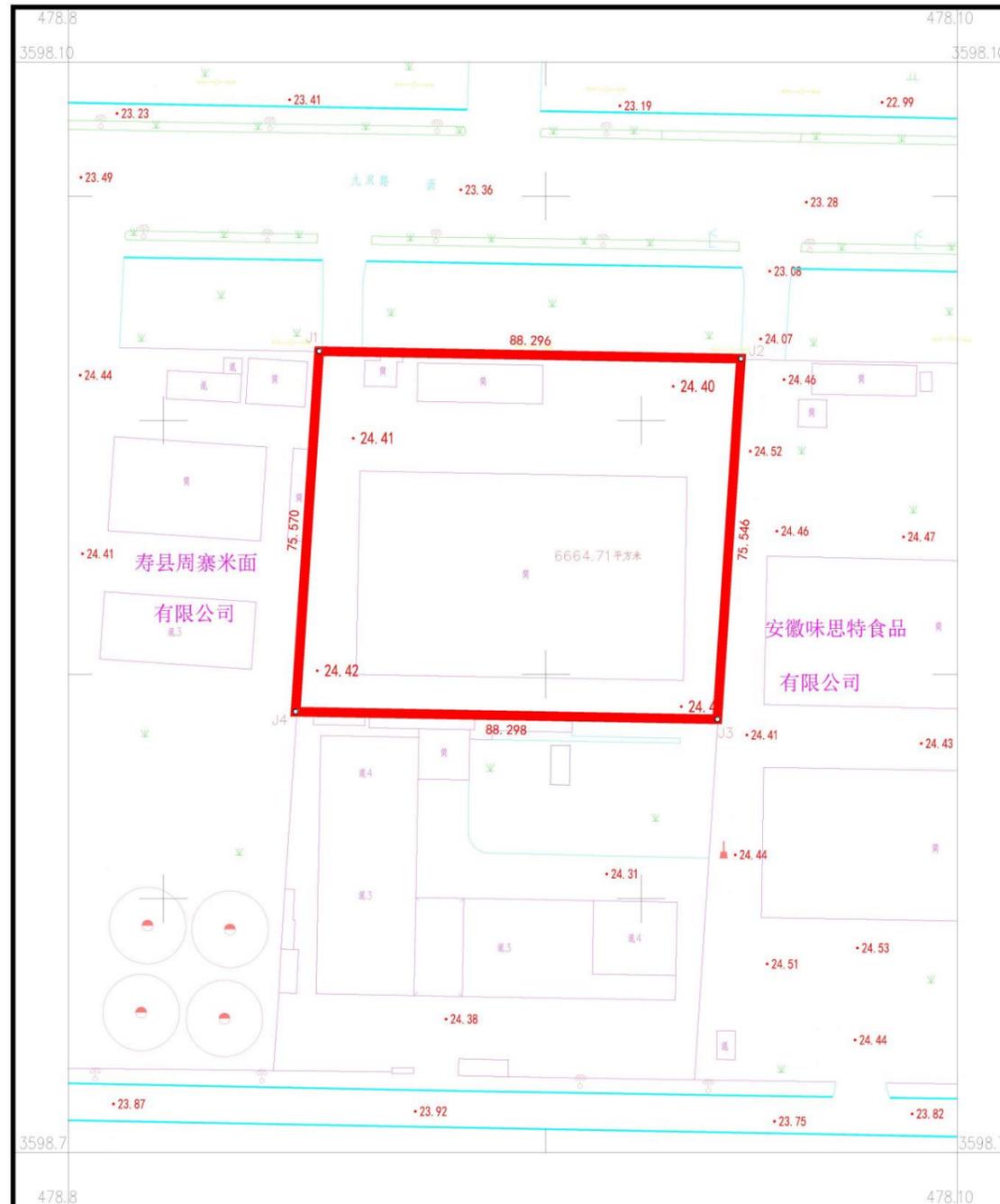
现状影像照片（西侧）



现状影像照片（北侧）

寿县正彪水果批发有限责任公司项目地形图

3598.747-478.780

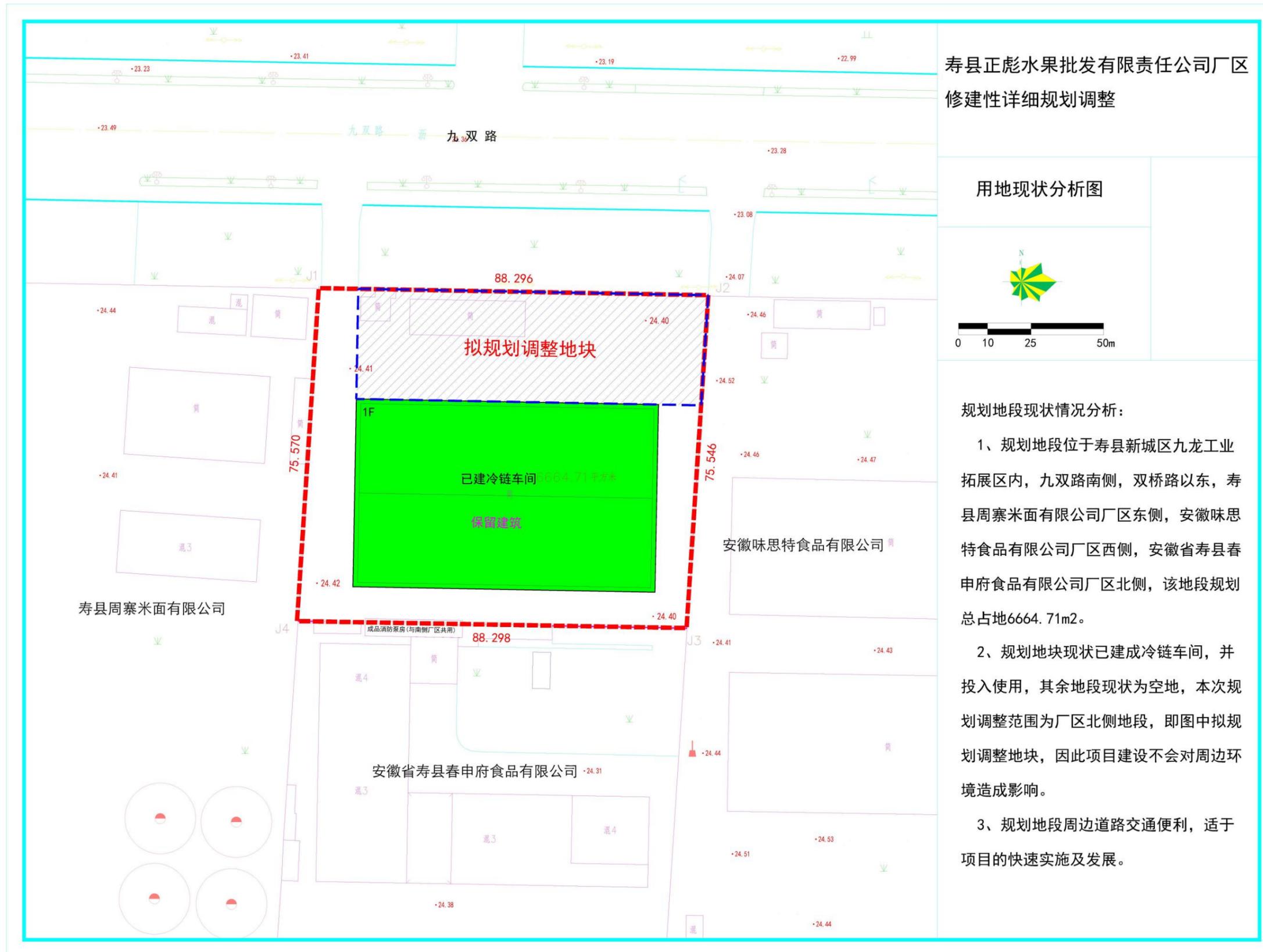


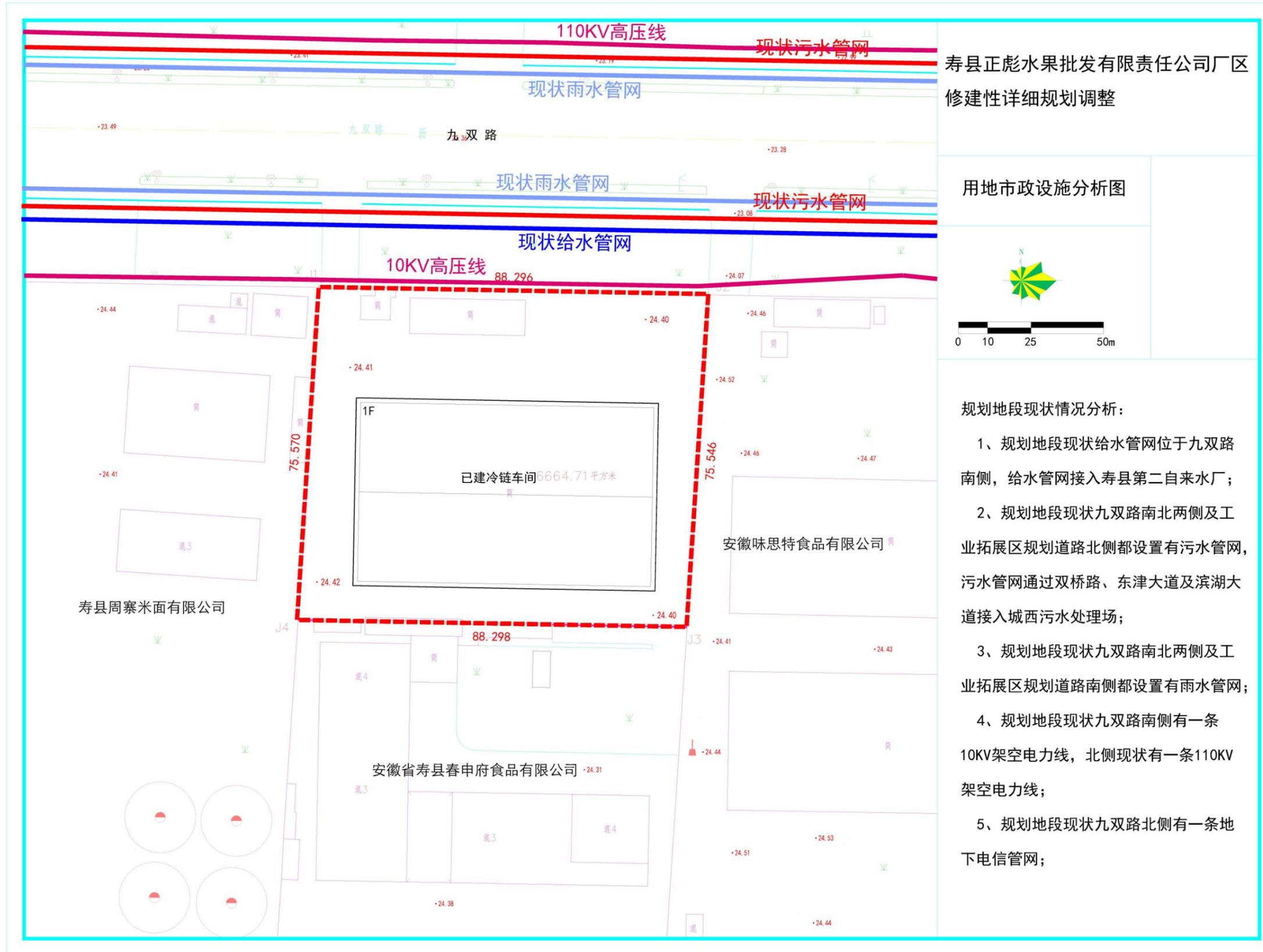
2000大地坐标系
1985国家基准高程，等高距为1米
2017地形图式
2025年12月数字化制图



1:1000

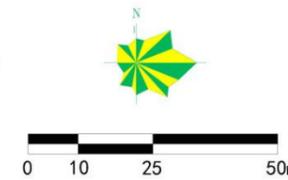
附注 测量员：吴克青
绘图员：蔡书城
审核员：王祥





寿县正彪水果批发有限责任公司厂区修建性详细规划调整

用地市政设施分析图



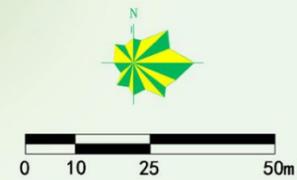
规划地段现状情况分析：

- 1、规划地段现状给水管网位于九双路南侧，给水管网接入寿县第二自来水厂；
- 2、规划地段现状九双路南北两侧及工业拓展区规划道路北侧都设置有污水管网，污水管网通过双桥路、东津大道及滨湖大道接入城西污水处理场；
- 3、规划地段现状九双路南北两侧及工业拓展区规划道路南侧都设置有雨水管网；
- 4、规划地段现状九双路南侧有一条10KV架空电力线，北侧现状有一条110KV架空电力线；
- 5、规划地段现状九双路北侧有一条地下电信管网；



寿县正彪水果批发有限责任公司厂区
修建性详细规划调整

总平面图



主要技术经济指标

项目	数值	备注
规划用地面积	6664.71m ²	
规划建筑面积	8550.43m ²	
其中		
已建冷链车间建筑面积	2911.25m ²	5822.50m ² (计容面积)
拟建生产车间建筑面积	5639.18m ²	5490.15m ² (计容面积)
其中		
地上建筑面积	5490.15m ²	
地下建筑面积	149.03m ²	地下消防泵房及水池
计容建筑面积	11312.65m ²	
容积率	1.697	要求 ≥1.2
总建筑占地面积	4265.42m ²	
建筑密度	64.00%	要求 ≥40%
绿地率	2.48%	要求 ≤15%
机动车位	9泊位 5个充电桩车位	要求 0.1泊位/100m ²
非机动车位	88泊位	要求 1.0泊位/100m ²

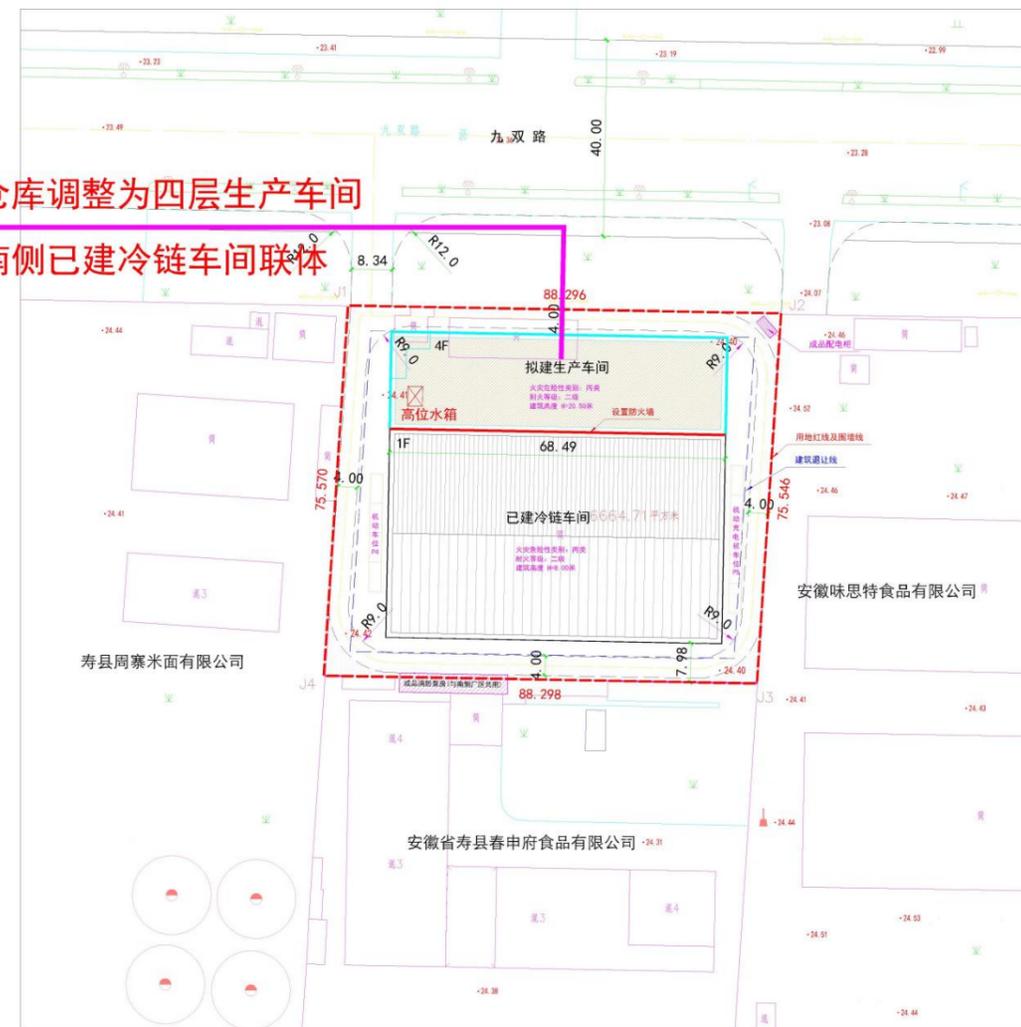
注：冷链车间层高超过8米，按两层计算容积率。

规划布局调整前后对比图

原批准规划总平面图



调整后规划总平面图



原规划三层厂房及三层仓库调整为四层生产车间

规划的四层生产车间与南侧已建冷链车间联体

规划调整前后指标对比

原批准规划主要技术经济指标

项目	数值	备注
总用地面积	6664.71m ²	
计容建筑面积	8000m ²	
其中		(计容面积)
冷链车间建筑面积	5820m ²	
仓库建筑面积	2180m ²	
多层厂房建筑面积		
容积率	1.2	要求 ≥ 1.2
总建筑占地面积	3618m ²	
建筑密度	54.29%	要求 $\geq 40\%$
绿地率	13.54%	要求 $\leq 15\%$

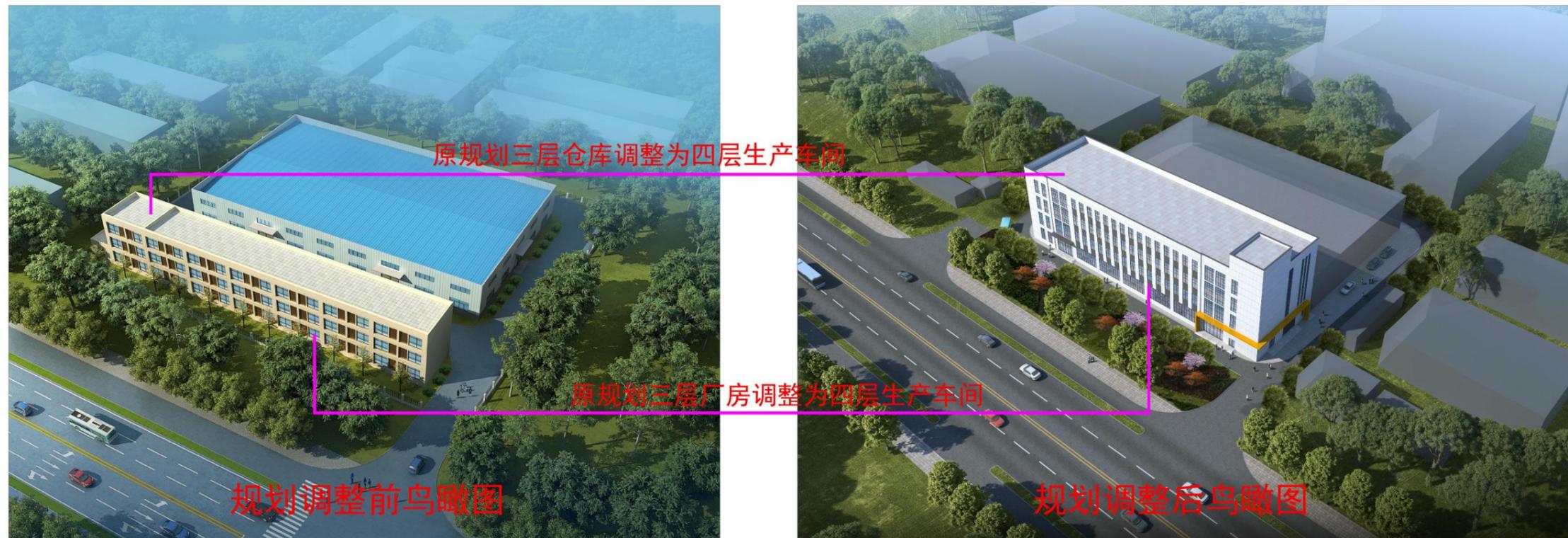
调整后规划主要技术经济指标

项目	数值	备注
规划用地面积	6664.71m ²	
规划建筑面积	8550.43m ²	
其中		
已建冷链车间建筑面积	2911.25m ²	5822.50m ² (计容面积)
拟建生产车间建筑面积	5639.18m ²	5490.15m ² (计容面积)
其中		
地上建筑面积	5490.15m ²	
中		
地下建筑面积	149.03m ²	地下消防泵房及水池
计容建筑面积	11312.65m ²	
容积率	1.697	要求 ≥ 1.2
总建筑占地面积	4265.42m ²	
建筑密度	64.00%	要求 $\geq 40\%$
绿地率	2.48%	要求 $\leq 15\%$
机动车位	9泊位 5个充电桩车位	要求 0.1泊位/100m ²
非机动车位	88泊位	要求 1.0泊位/100m ²

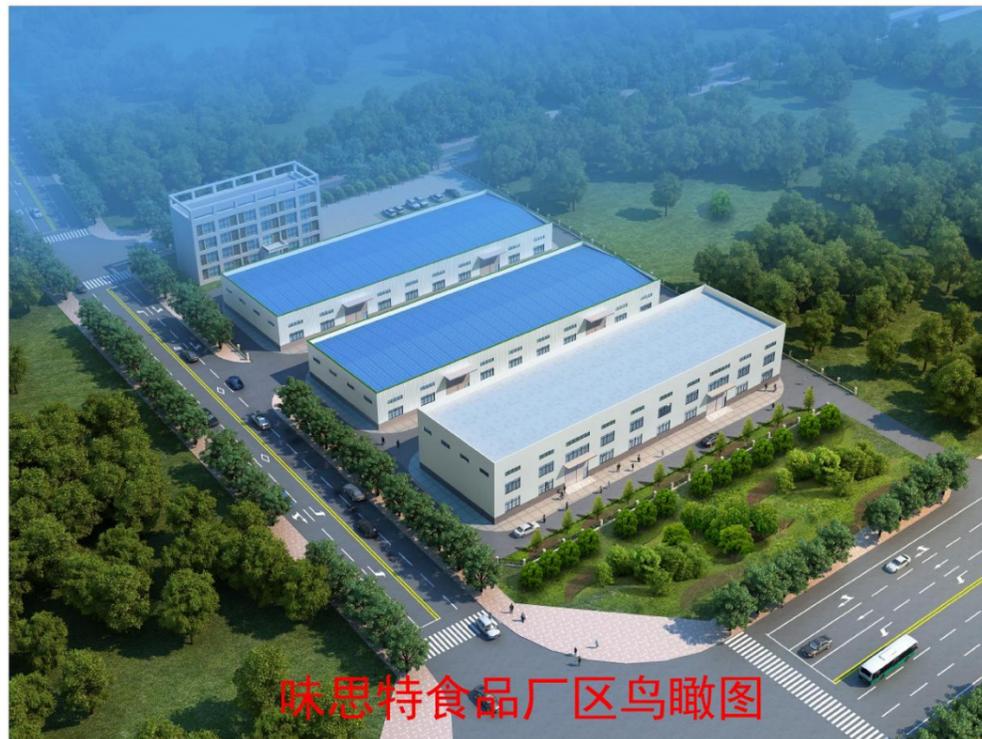
规划调整前后控制指标对比表

控制指标	原方案	调整后	指标变化	调整理由
规划用地面积	6664.71m ²	6664.71m ²	0	
规划建筑面积	5090.00m ²	8550.43m ²	3460.43m ²	生产车间建筑面积增加
计容建筑面积	8000.00m ²	11312.65m ²	3312.65m ²	生产车间计容面积增加
容积率	1.20	1.697	0.497	计容面积增加
总建筑占地面积	3618.00m ²	4265.42m ²	647.42m ²	生产车间建筑基底占地增加
建筑密度	54.29%	64.00%	9.71%	建筑总占地面积增加
绿地率	13.54%	2.48%	-11.06%	绿地面积减小
机动车位		9泊位 5个充电桩车位		停车位依据淮南市控规通则配建
非机动车位		88泊位		停车位依据淮南市控规通则配建

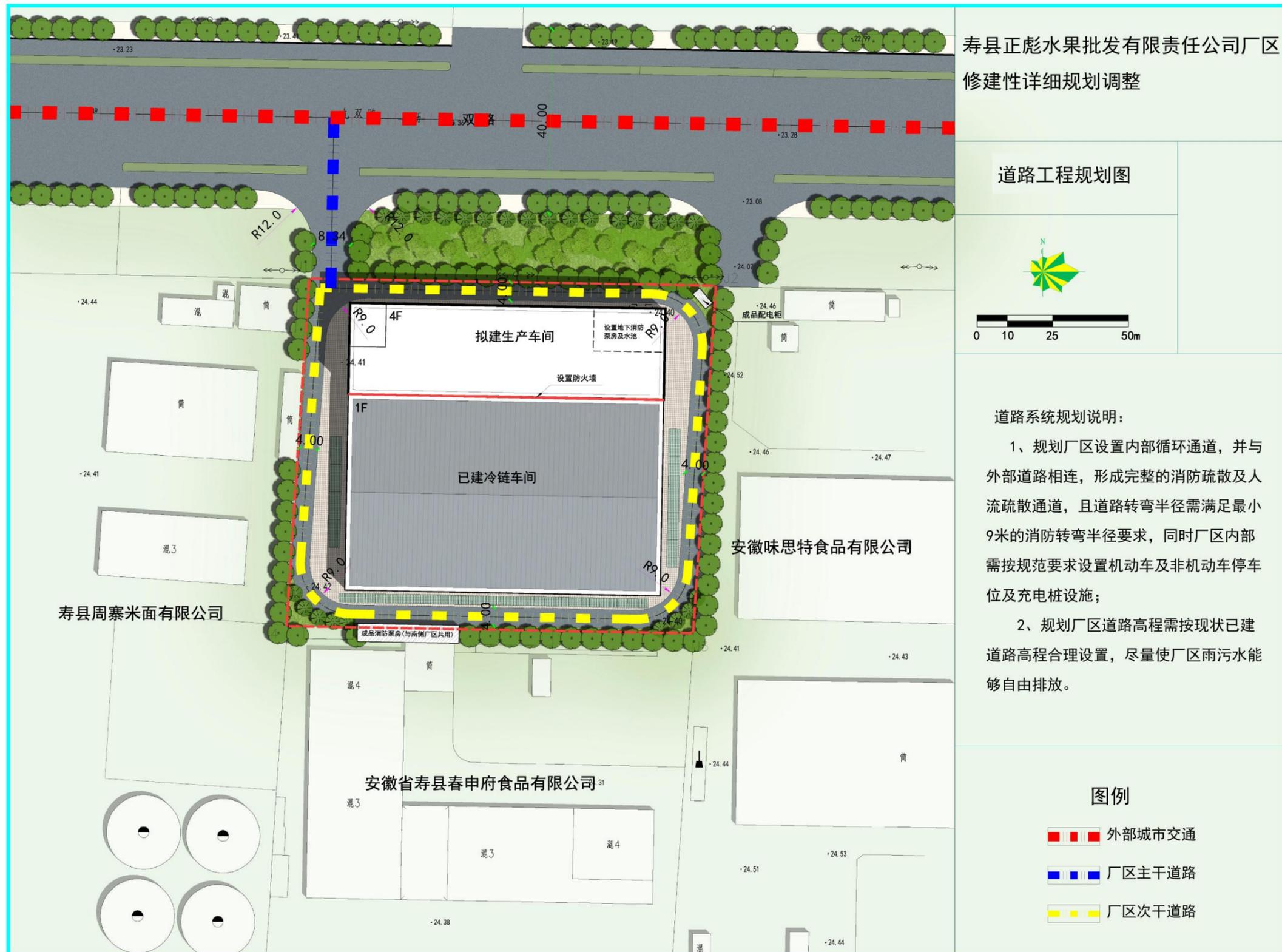
效果图调整前后对比



规划厂区与东侧厂区效果图对比

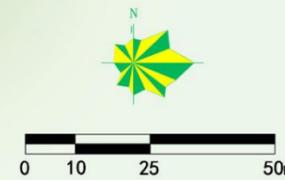


规划厂区与东侧厂区建筑外立面造型、建筑色彩、结构形式相协调；



寿县正彪水果批发有限责任公司厂区
修建性详细规划调整

道路工程规划图

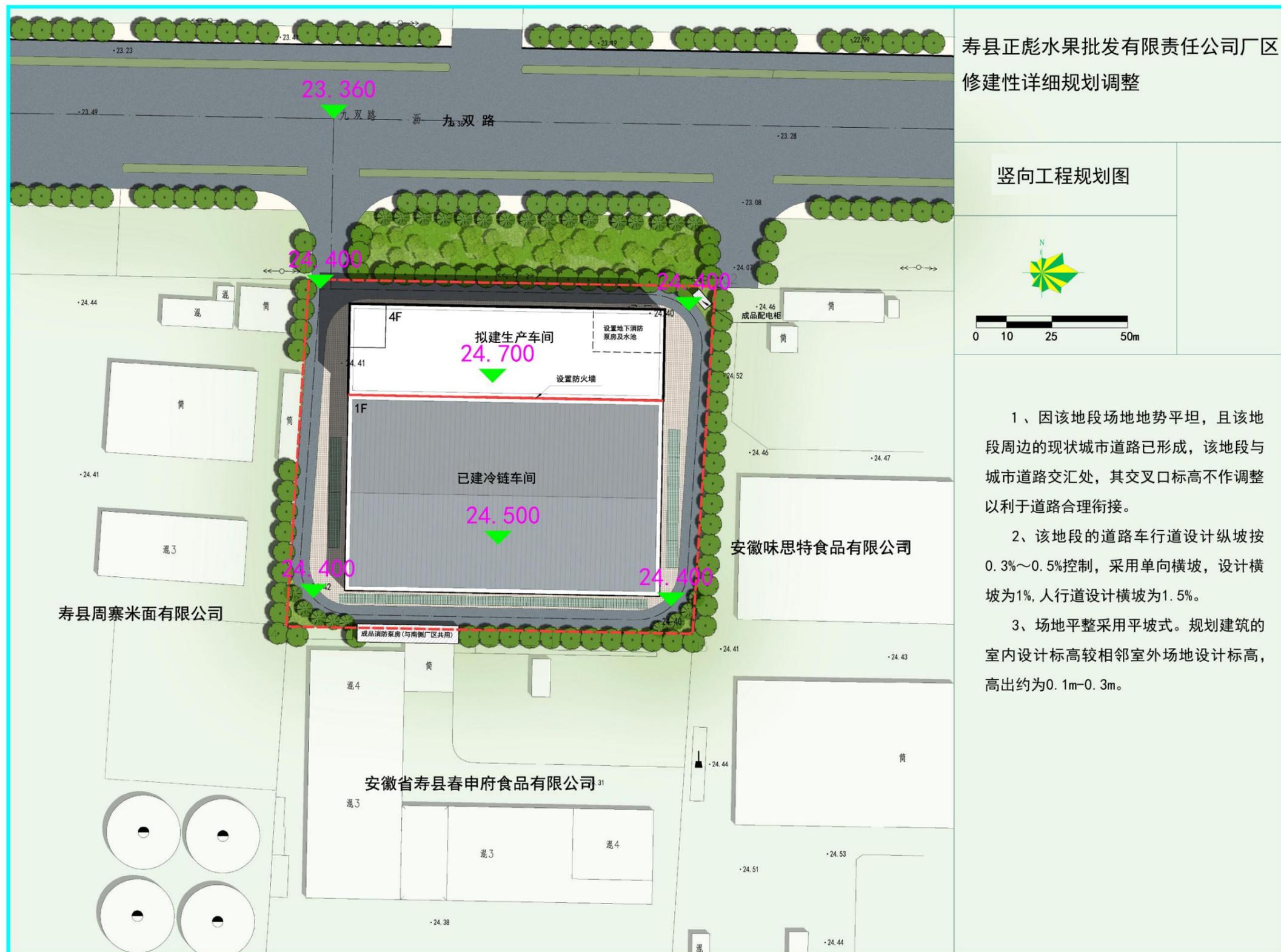


道路系统规划说明：

- 1、规划厂区设置内部循环通道，并与外部道路相连，形成完整的消防疏散及人流疏散通道，且道路转弯半径需满足最小9米的消防转弯半径要求，同时厂区内需按规范要求设置机动车及非机动车停车位及充电桩设施；
- 2、规划厂区道路高程需按现状已建道路高程合理设置，尽量使厂区雨污水能够自由排放。

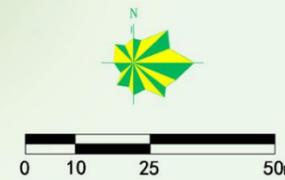
图例

- - - 外部城市交通
- - - 厂区主干道路
- - - 厂区次干道路

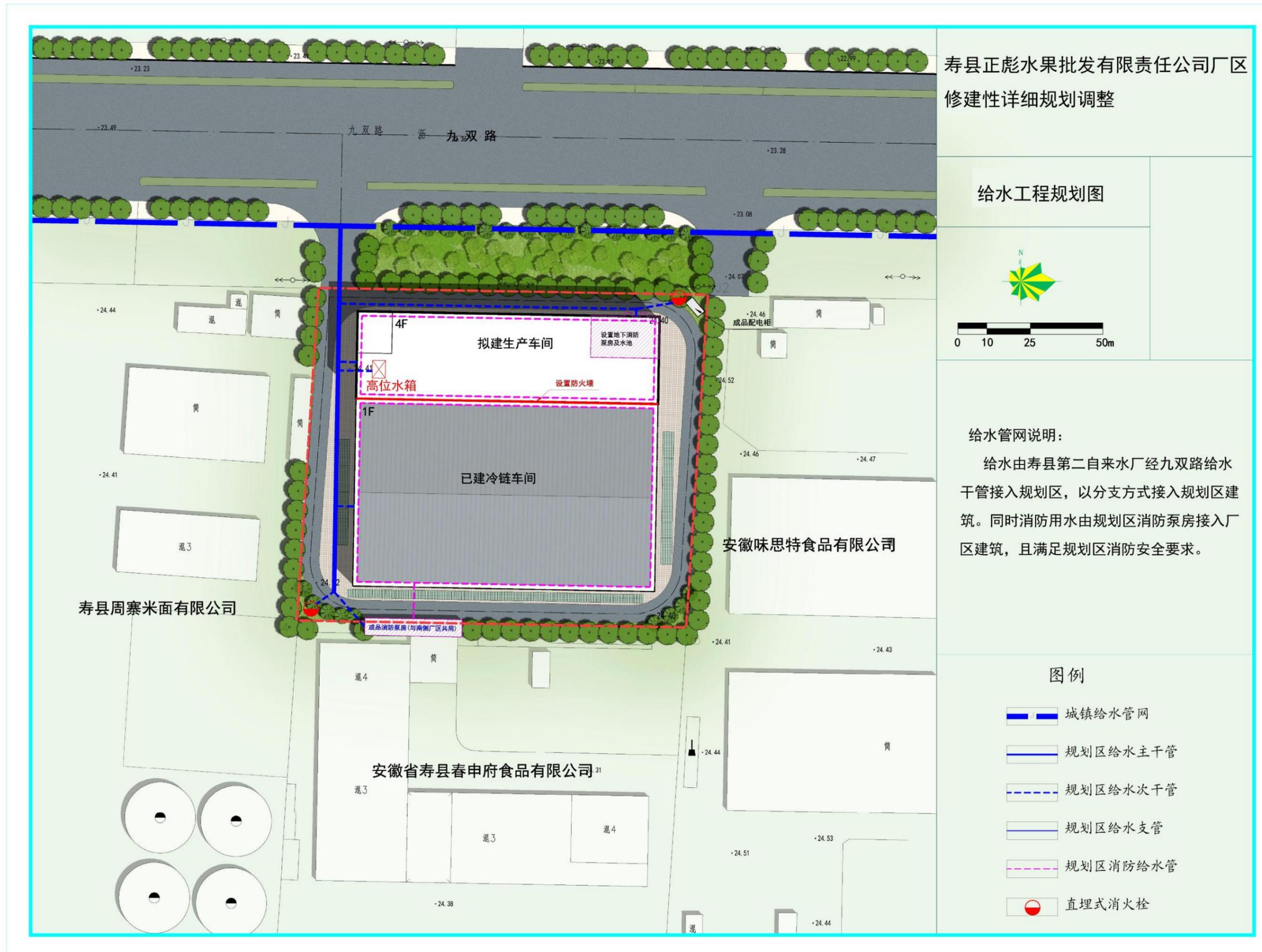


寿县正彪水果批发有限责任公司厂区
修建性详细规划调整

竖向工程规划图

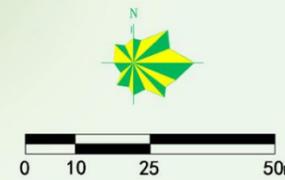


- 1、因该地段场地地势平坦，且该地段周边的现状城市道路已形成，该地段与城市道路交汇处，其交叉口标高不作调整以利于道路合理衔接。
- 2、该地段的道路车行道设计纵坡按0.3%~0.5%控制，采用单向横坡，设计横坡为1%，人行道设计横坡为1.5%。
- 3、场地平整采用平坡式。规划建筑的室内设计标高较相邻室外场地设计标高，高出约为0.1m~0.3m。



寿县正彪水果批发有限责任公司厂区
修建性详细规划调整

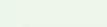
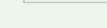
给水工程规划图



给水管网说明：

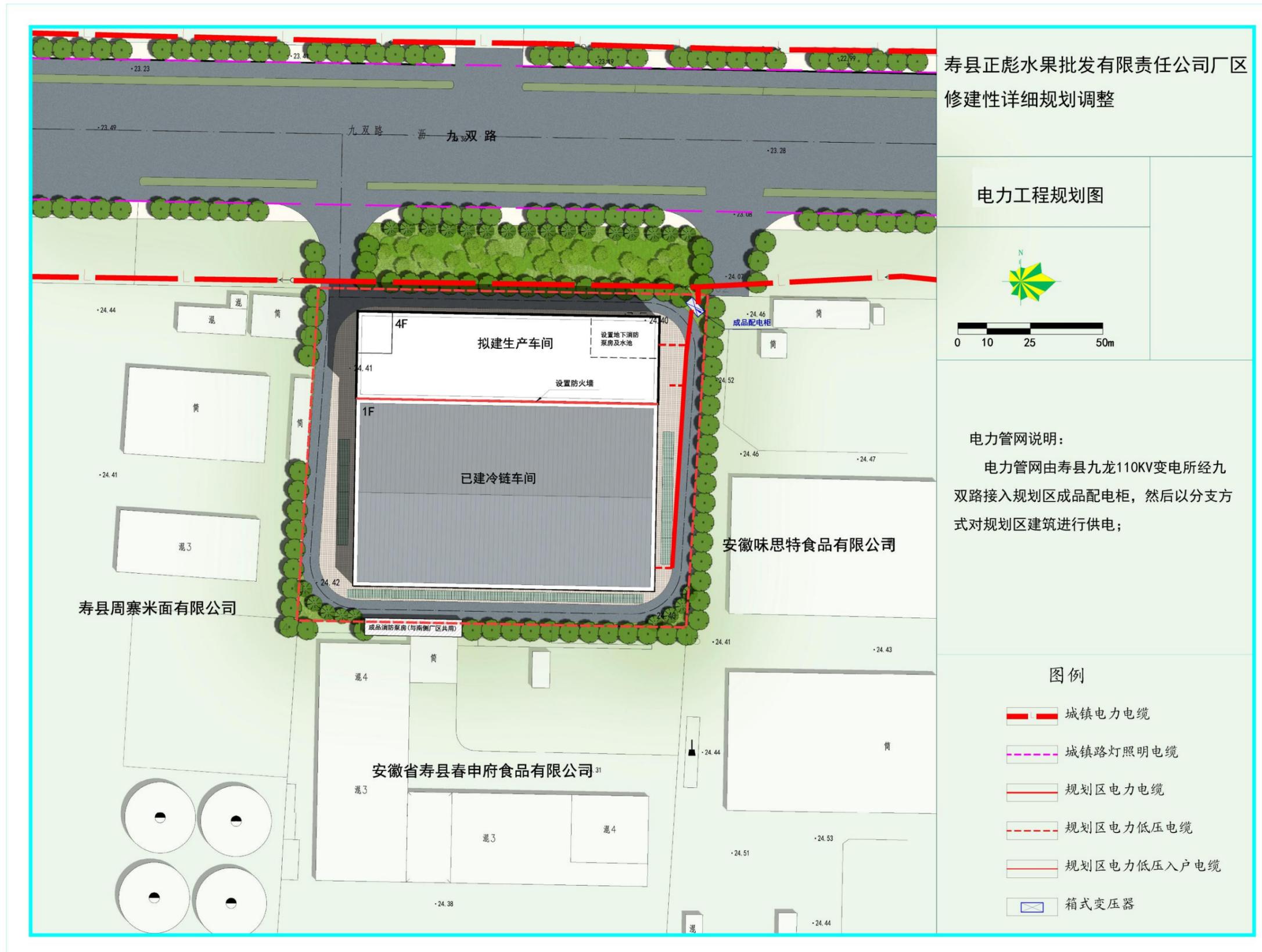
给水由寿县第二自来水厂经九双路给水干管接入规划区，以分支方式接入规划区建筑。同时消防用水由规划区消防泵房接入厂区建筑，且满足规划区消防安全要求。

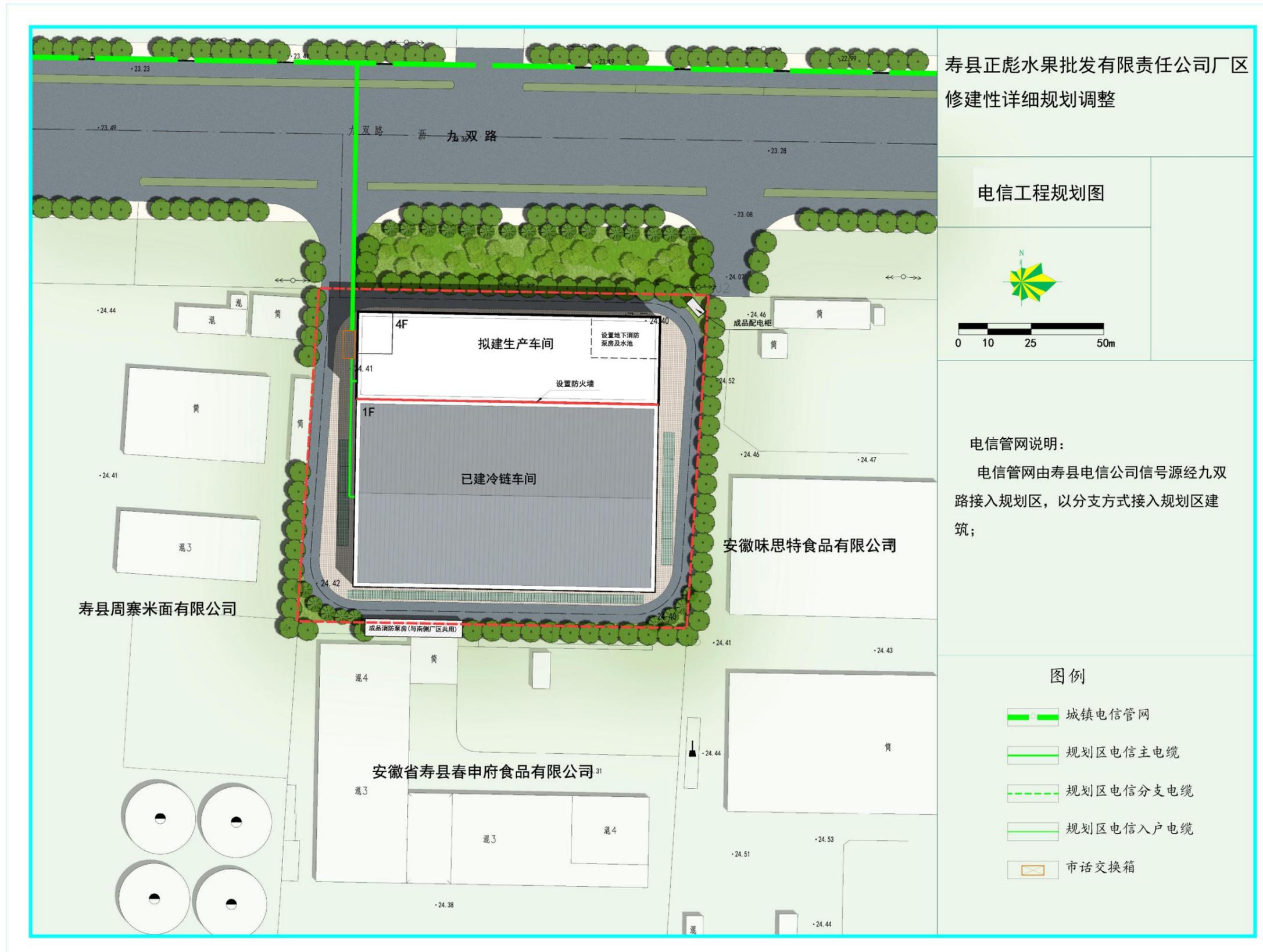
图例

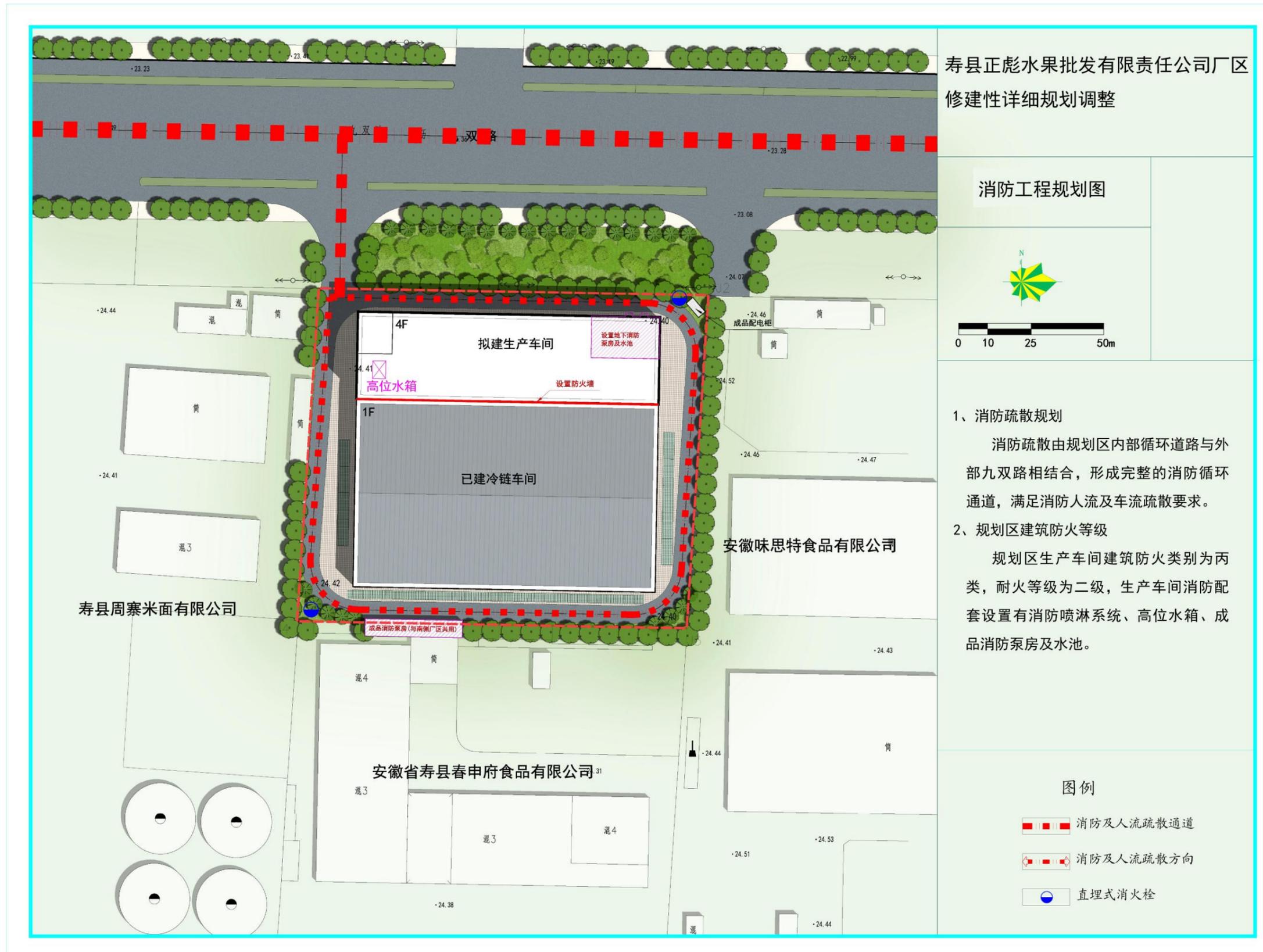
-  城镇给水管网
-  规划区给水主干管
-  规划区给水次干管
-  规划区给水支管
-  规划区消防给水管
-  直埋式消火栓

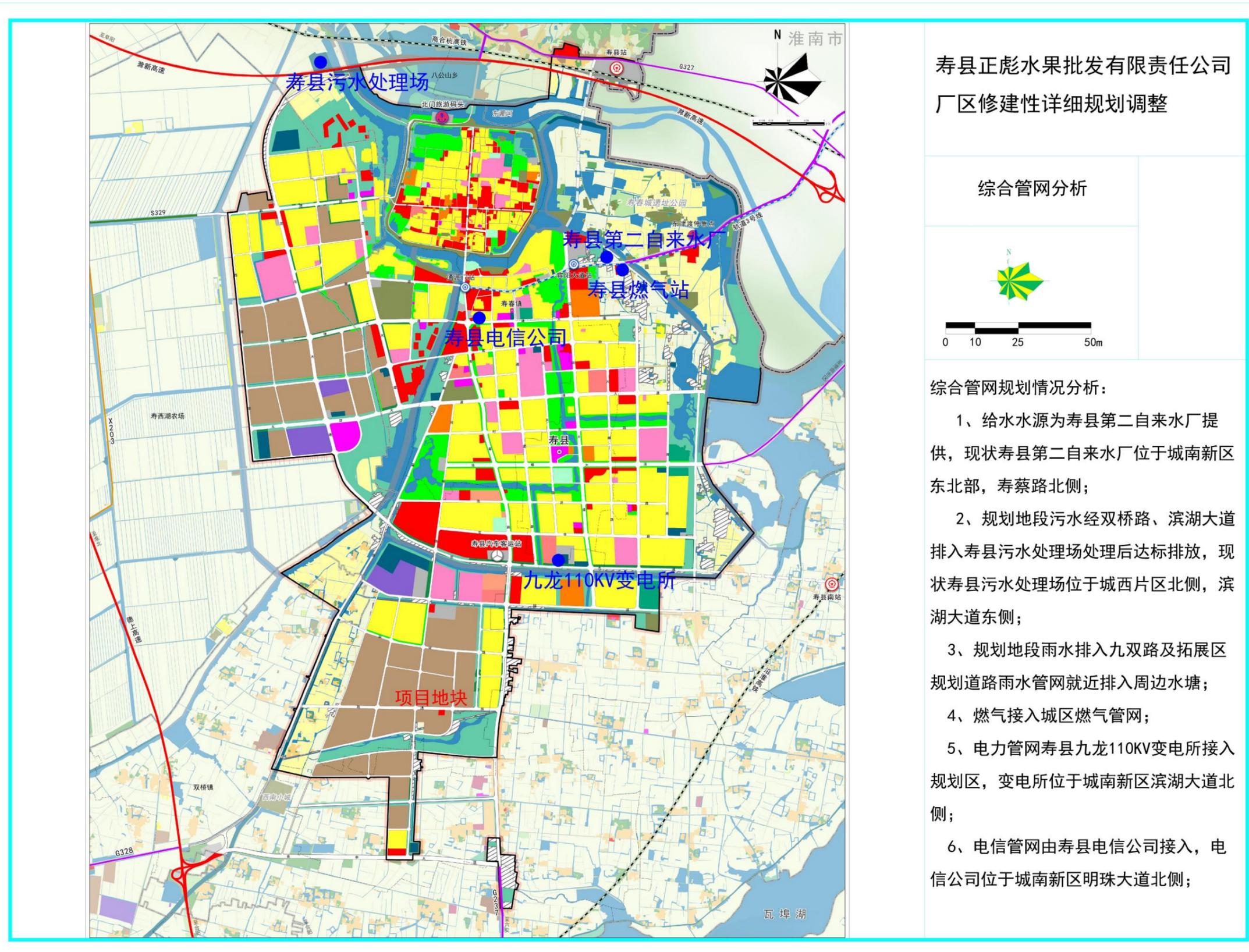






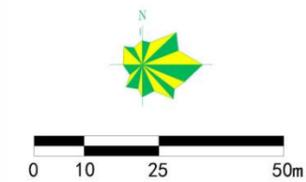






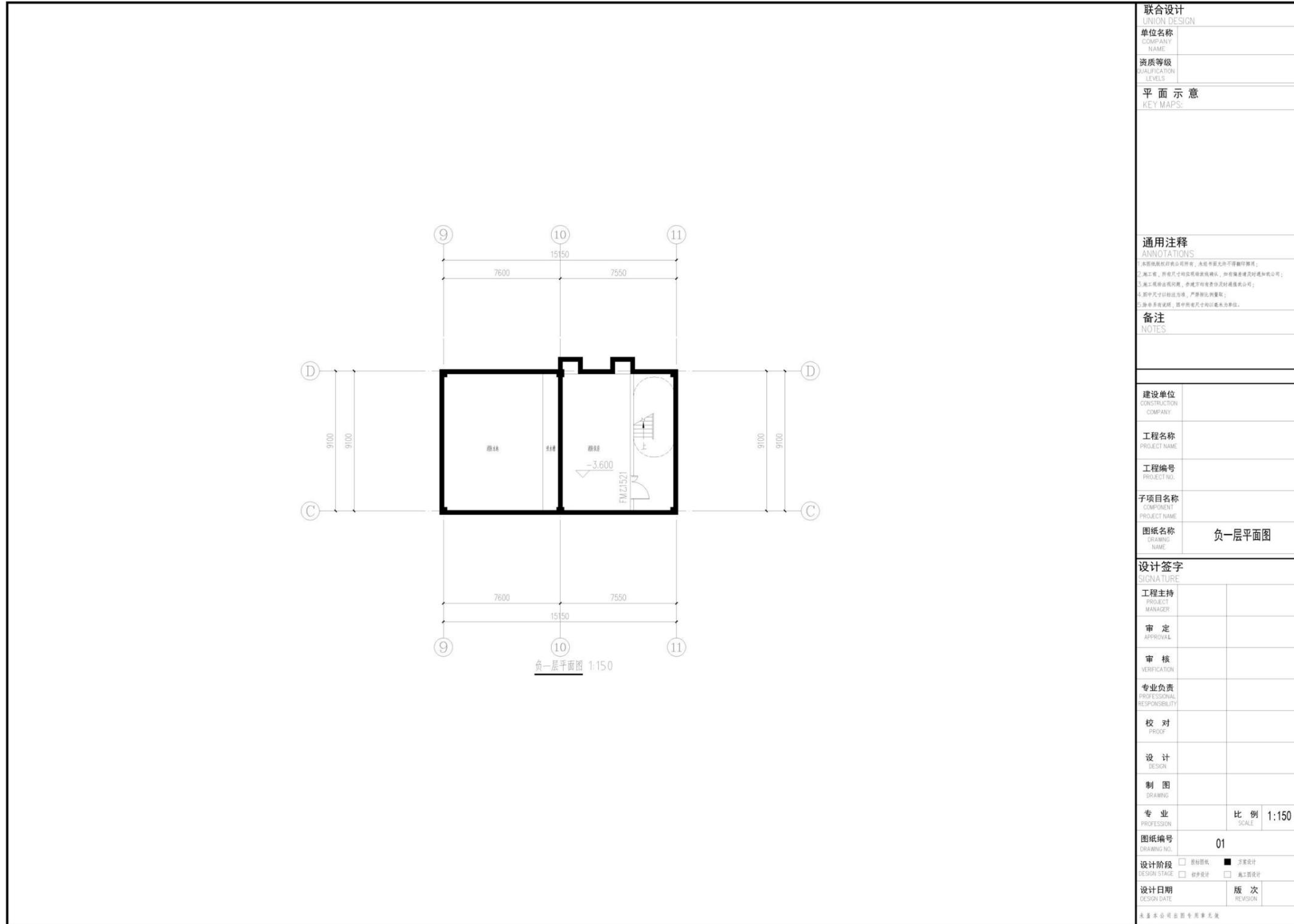
寿县正彪水果批发有限责任公司 厂区修建性详细规划调整

综合管网分析

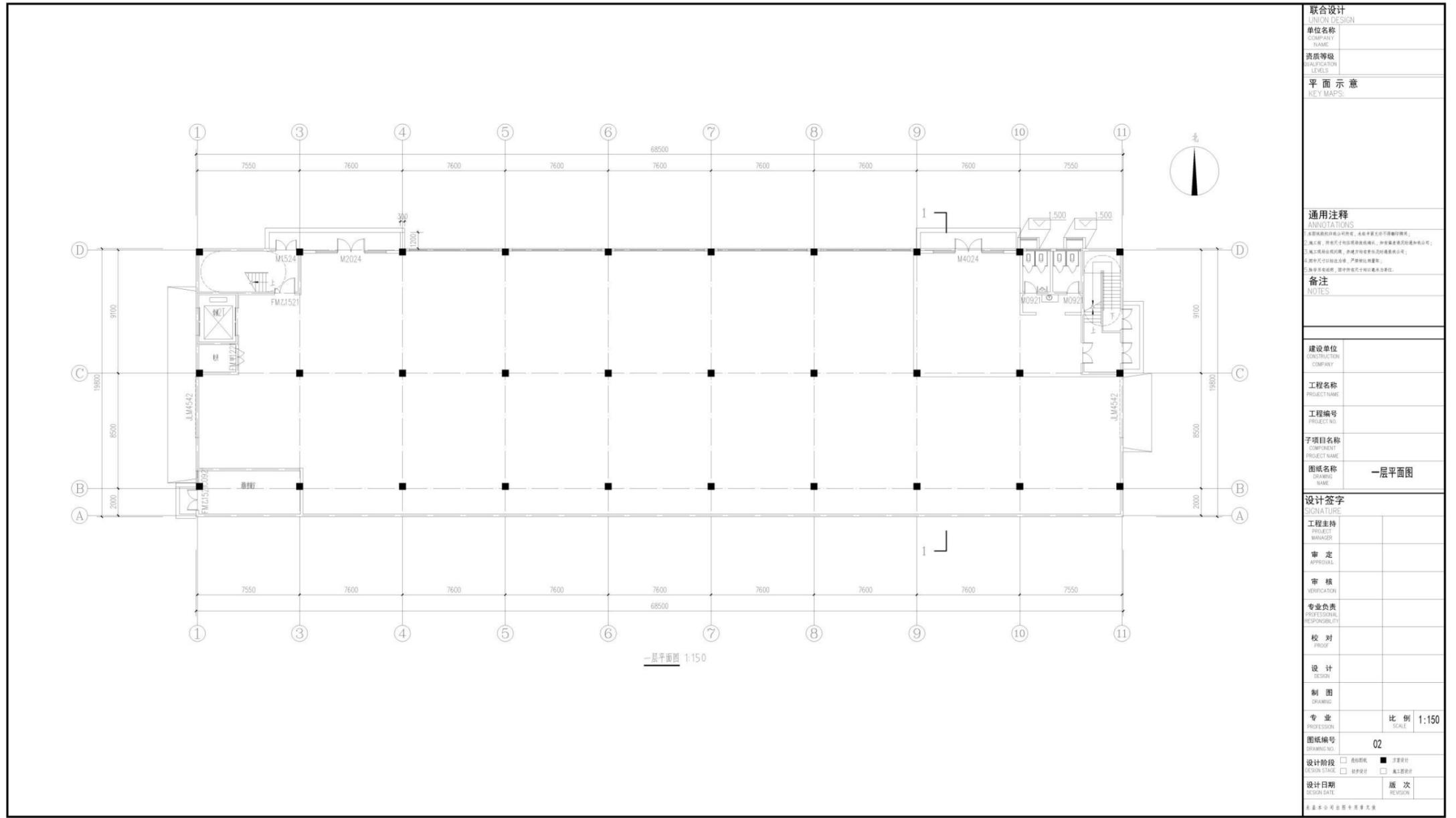


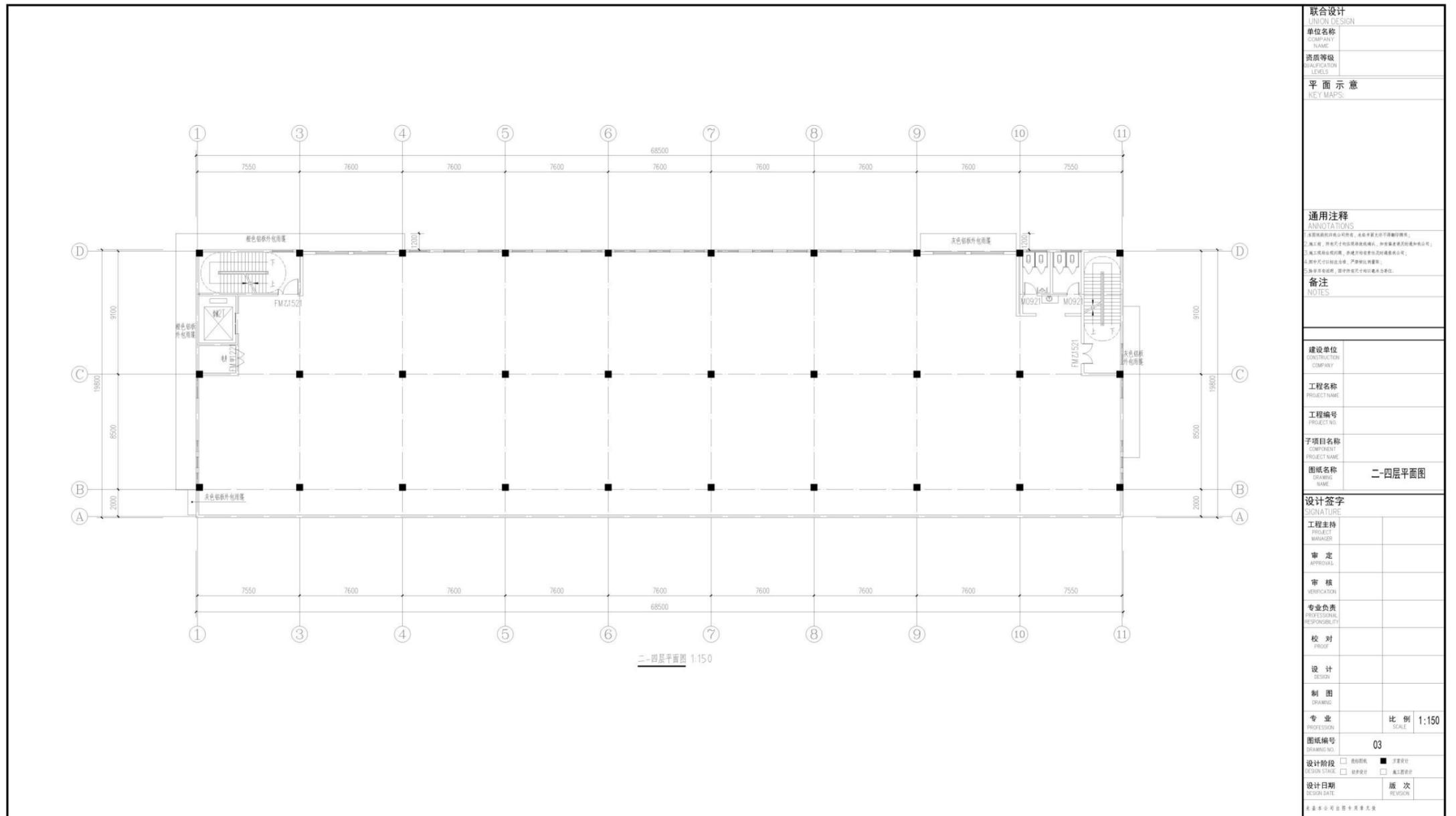
综合管网规划情况分析：

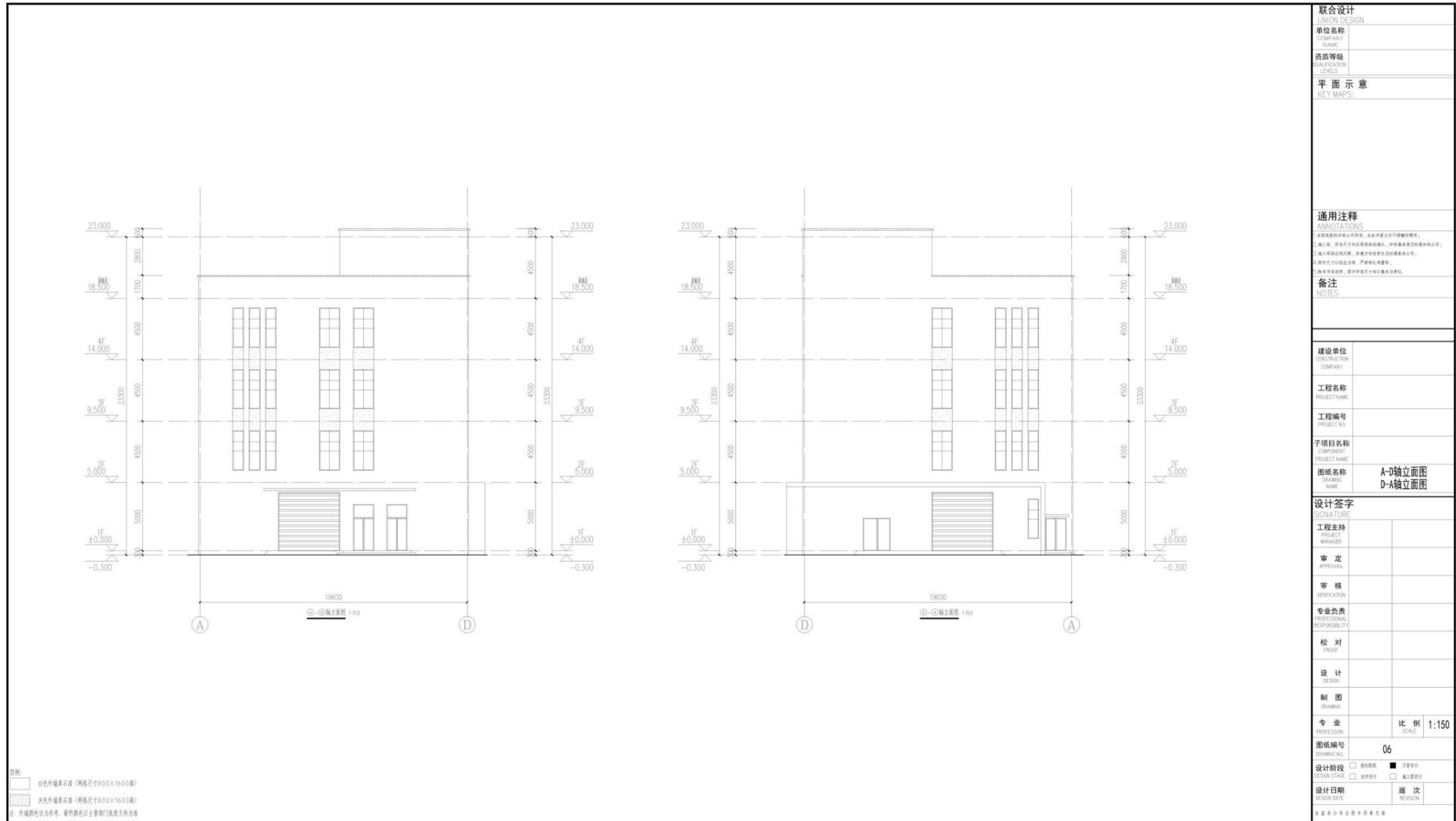
- 1、给水水源为寿县第二自来水厂提供，现状寿县第二自来水厂位于城南新区东北部，寿蔡路北侧；
- 2、规划地段污水经双桥路、滨湖大道排入寿县污水处理厂处理后达标排放，现状寿县污水处理厂位于城西片区北侧，滨湖大道东侧；
- 3、规划地段雨水排入九双路及拓展区规划道路雨水管网就近排入周边水塘；
- 4、燃气接入城区燃气管网；
- 5、电力管网寿县九龙110KV变电所接入规划区，变电所位于城南新区滨湖大道北侧；
- 6、电信管网由寿县电信公司接入，电信公司位于城南新区明珠大道北侧；

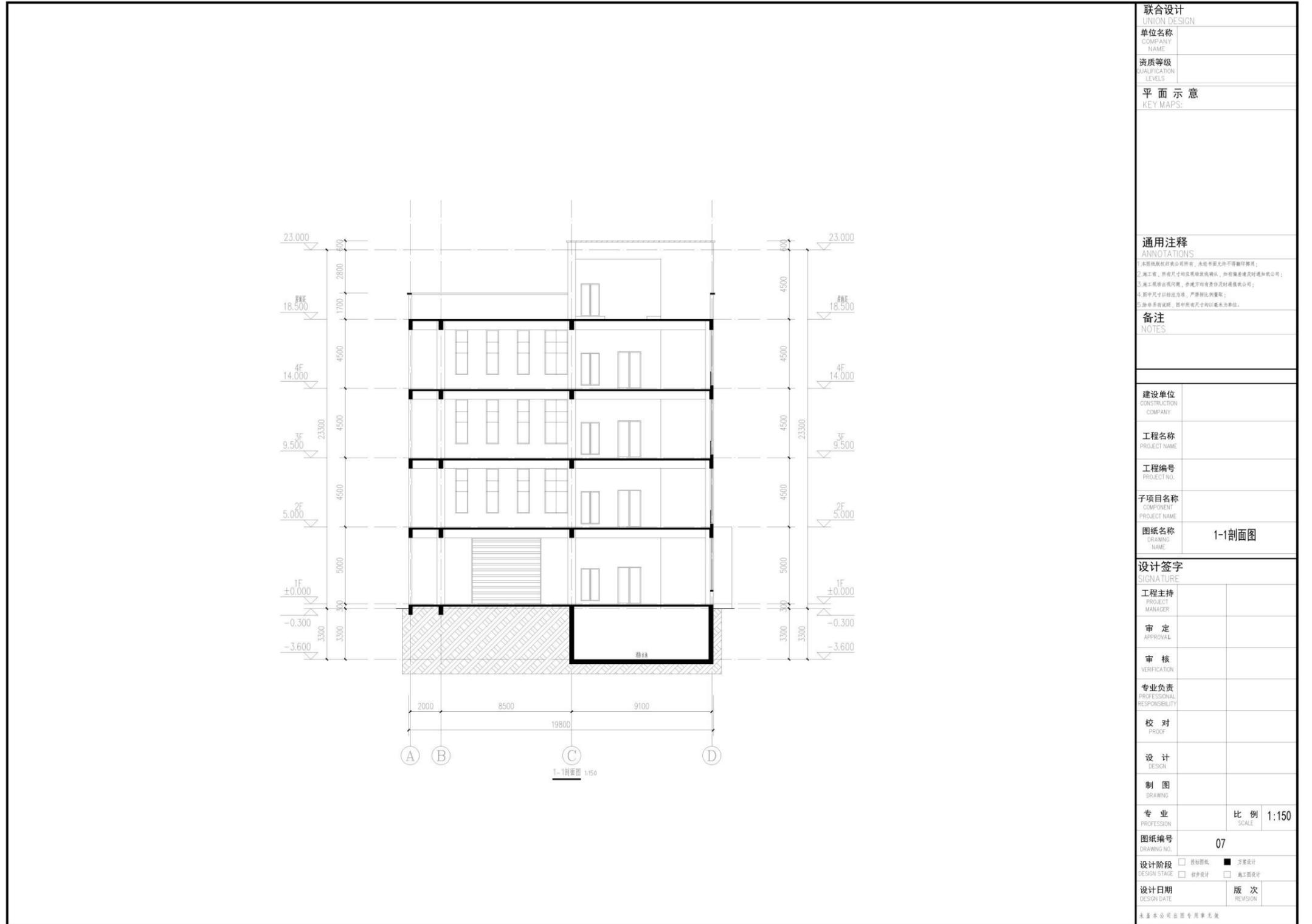


联合设计 UNION DESIGN	
单位名称 COMPANY NAME	
资质等级 QUALIFICATION LEVELS	
平面示意 KEY MAPS:	
通用注释 ANNOTATIONS	
1.本图版权归设计单位所有,未经书面允许不得复制或转载; 2.施工图,所有尺寸均按实际标注,如有变更请及时通知我公司; 3.施工图所有尺寸均按实际标注,施工过程中如有变更请及时通知我公司; 4.图中尺寸均以标注为准,严禁私自变更; 5.图中所有尺寸,图中所标尺寸均以毫米为单位。	
备注 NOTES	
建设单位 CONSTRUCTION COMPANY	
工程名称 PROJECT NAME	
工程编号 PROJECT NO.	
子项目名称 COMPONENT PROJECT NAME	
图纸名称 DRAWING NAME	负一层平面图
设计签字 SIGNATURE	
工程主持 PROJECT MANAGER	
审定 APPROVAL	
审核 VERIFICATION	
专业负责 PROFESSIONAL RESPONSIBILITY	
校对 PROOF	
设计 DESIGN	
制图 DRAWING	
专业 PROFESSION	比例 1:150
图纸编号 DRAWING NO.	01
设计阶段 DESIGN STAGE	<input type="checkbox"/> 概念设计 <input checked="" type="checkbox"/> 方案设计 <input type="checkbox"/> 扩初设计 <input type="checkbox"/> 施工图设计
设计日期 DESIGN DATE	版次 REVISION
注:本图为公司专用章,无章无效。	









联合设计 UNION DESIGN	
单位名称 COMPANY NAME	
资质等级 QUALIFICATION LEVELS	
平面示意 KEY MAPS:	
通用注释 ANNOTATIONS	
1.本图版权归设计单位所有,未经书面允许不得翻印、复制或传播; 2.施工前,请业主单位向规划管理部门报批,如有变更请及时通知设计单位; 3.施工过程中如有问题,请及时向设计单位反馈,以便及时解决; 4.图中尺寸以标注为准,严禁擅自变更; 5.图中所有尺寸,均以毫米为单位。	
备注 NOTES	
建设单位 CONSTRUCTION COMPANY	
工程名称 PROJECT NAME	
工程编号 PROJECT NO.	
子项目名称 COMPONENT PROJECT NAME	
图纸名称 DRAWING NAME	1-1剖面图
设计签字 SIGNATURE	
工程主持 PROJECT MANAGER	
审定 APPROVAL	
审核 VERIFICATION	
专业负责 PROFESSIONAL RESPONSIBILITY	
校对 PROOF	
设计 DESIGN	
制图 DRAWING	
专业 PROFESSION	比例 1:150
图纸编号 DRAWING NO.	07
设计阶段 DESIGN STAGE	<input type="checkbox"/> 概念性设计 <input checked="" type="checkbox"/> 方案设计 <input type="checkbox"/> 初步设计 <input type="checkbox"/> 施工图设计
设计日期 DESIGN DATE	版次 REVISION
注:本图为公司内部专用图,未经许可不得外传。	