

# 人防防化配套设备建设项目 变更方案文本

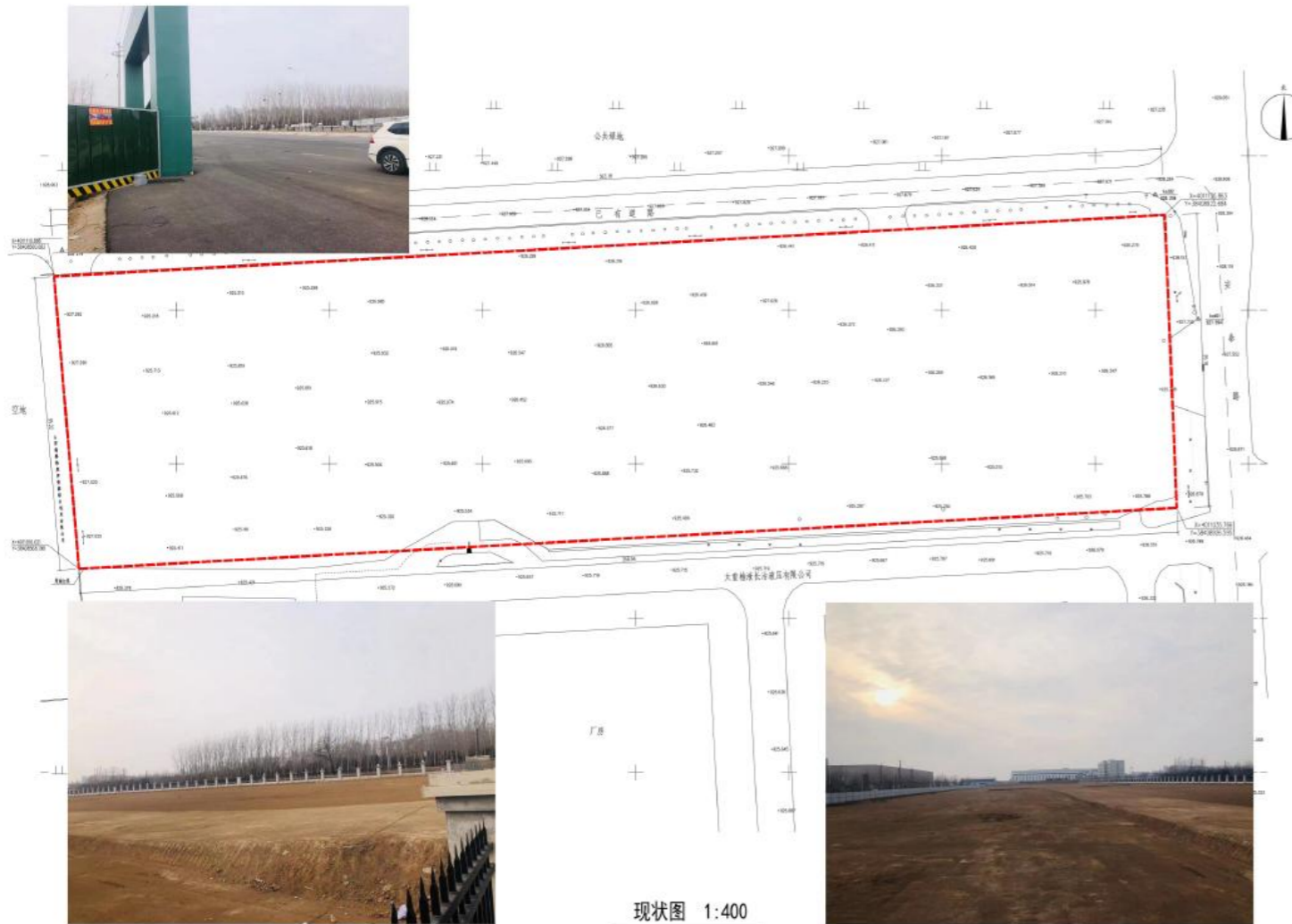
## 目录

- 第一章 项目背景
- 第二章 变更部分说明
- 第三章 变更影响

## 第一章 项目背景

### 一、工程地址

本项目位于山西省长治市屯留区,项目东至安泰路,西至康庄东路,南至康庄北街,北至YY-01-01绿地。净用地面积为34360.95 m<sup>2</sup> (约合51.54亩),用地呈规则矩形,东西长约363.18米,南北宽约95.22米。



项目现状图

### 二、建设规模

- 1、建设项目主要建设内容包括研发办公楼, 厂房4座。
- 2、建设用地内的道路硬化、绿化、围墙等。
- 3、道路交通组织

交通组织结合周边道路, 尽量做到人车分流, 简洁流畅, 安全高效。园区内道路呈环形布置, 方便汽车通行, 同时也满足消防车通行需要。地块主入口设置在基地东侧, 安泰路上, 次要入口设置在基地北侧, 在基地西北角设置了消防车入口。

1#厂房, 2#厂房, 3#厂房四周均设大于4米环形消防车道, 通过基地东侧主入口可以进入4#厂房及研发办公楼用室外连廊连接的入口。在基地东北侧设置4#厂房主入口, 基地东南侧设置研发办公楼主要入口。

#### 4、功能分区

4#戊类厂房和研发办公楼人行入口设置在基地东侧安泰路上, 1-3#厂房两个入口设置在基地北侧规划道路上, 尽量做到人流和货流无交叉干扰

其中4#戊类厂房、金库及办公和研发楼及附属用房建筑围合出一个广场, 通过入口广场营造强烈的视觉感官效果。利用地块东西方向的优势, 在地块的东南侧做了研发办公楼, 地块西侧做了三栋厂房, 功能分区明确, 使整个厂区空间型态统一而整齐。

整个厂区设置了宽度为四米的环形消防通道，保证每一个厂房与研发办公楼的长边都有消防车可以直接到达，消防设计满足规范要求。水泵房及水池设置于开敞地下车库。

5、环境景观及绿地布置：根据厂房不同区域的使用需求，将绿化沿研发办公楼及附属用房及厂房四周布置。利用场地高差特点，研发办公楼北侧及4#厂房南侧设置下沉式中心绿地，采用中轴线布局的形式，与研发办公楼的造型相呼应。研发办公楼周围绿化以观赏性植被为主，为职工提供休闲放松的场所。园区绿化以绿篱、灌木、常绿树种为主，植物不得采用带刺、有毒植物及刺激性的植物。

6、围墙设计：为保证园区的安全，场地周围设置围墙，采用砖垛金属栅栏围墙，构造参考标准图12J9-1选用，详见室外工程做法表。

7、停车位数量：设置小型车停车位20个，货车停车位6个（大型货车停车位按2.5倍折算标准车位）停车位共计：26个。

### 三、项目规划条件书

#### 规划设计条件书



项目名称：  
你单位于2015年9月14日函件（名称：山国土资函〔2015〕19号）收悉，根据我县城市规划，经研究对该宗地提出规划设计条件。

土地现状	地块编号		土地使用权人		
	2015-5				
	地类(用途)	使用权类型		使用权面积	
	2#				
用地性质	2#				
用地范围	东至：康乐路		西至：康乐路		
	南至：康乐北街		北至：YY-01-01 绿地		
用地面积	总用地面积	净用地面积	绿地面积	其他用地面积	其它
	133037.252				
规划建设控制指标(总建筑面积包含配建其它设施)	总建筑面积	住宅建筑面积	商业建筑面积	地下空间利用面积	其它
	93126 m <sup>2</sup>				
容积率	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	其它
	≥0.7	50%	≤20%	≤24 m	
规划配建其他设施	公租房		社区用房	其它	
人防工程	常备人防工程				
总车位			地面车位		
配建廉租房不小于住宅建筑面积的5%	建筑面积	套数	套型	布局	标准
					移交回购价格
建筑退让用地边线	东	南	西	北	
	10 m	5 m	5 m	5 m	
相邻道路红线宽度	康乐路 30 m	康乐北街 30 m	康乐路 16 m		
其他要求	1、建筑造型、材料、色彩应与周边环境相协调； 2、日照间距按《长治市城市规划管理技术规定》执行； 3、建筑退让用地边线不得超越用地红线，地上突出部分不得超过用地红线； 4、日照要求按《长治市城市规划管理技术规定》相关条例执行； 5、根据晋政发〔2008〕2号文件及长规发〔2007〕71号文件要求，在普通商品住宅建设中按总面积5%配建廉租房，并每30000平方米建筑面积无偿建设不低于30平方米的社区办公用房； 6、新建建筑在规划设计时，应满足节能、节地、节水、节材的指标要求； 7、土地流拍后，本规划设计条件通知书作废，再次拍卖时需重新申请核发规划条件通知书，依照新的规划设计条件实施。				
备注	8、本通知书有效期二年（从发出之日算起），逾期无效； 9、附用地平面图。				

注：其他技术指标应符合国家有关规范。  
 本通知书已送达地块权利人，请其遵照执行。



## 第二章 变更部分说明

### 一、变更原因

由于建设单位对于生产工艺的变化，将4#厂房分为两个区，4#西区一层变更为库房，增加生产原材料及成品的存储空间，故将一层功能改为库房，其面积增加，二层功能不变，4#北区功能不变。

### 二、变更内容

#### 2.1 4#戊类厂房

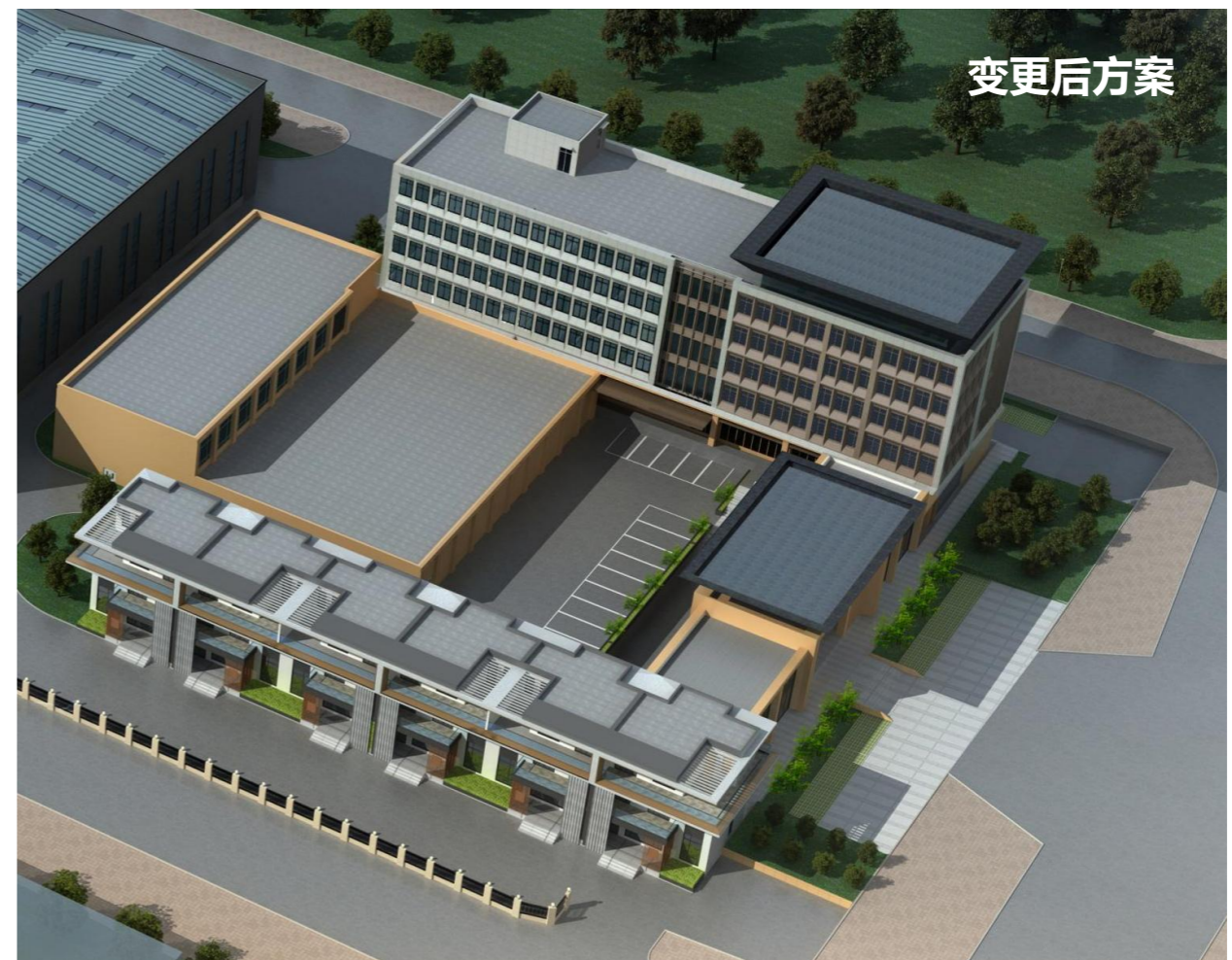
4#戊类厂房分为北区和西区，使用功能仍为厂房，4#戊类厂房西区由一层改为二层，4#戊类厂房西区占地面积扩大为1610.83m<sup>2</sup>，局部加设二层，4#戊类厂房西区建筑面积修改为2245.46m<sup>2</sup>；4#戊类厂房北区使用功能及面积不变。

#### 2.2 东侧厂区入口

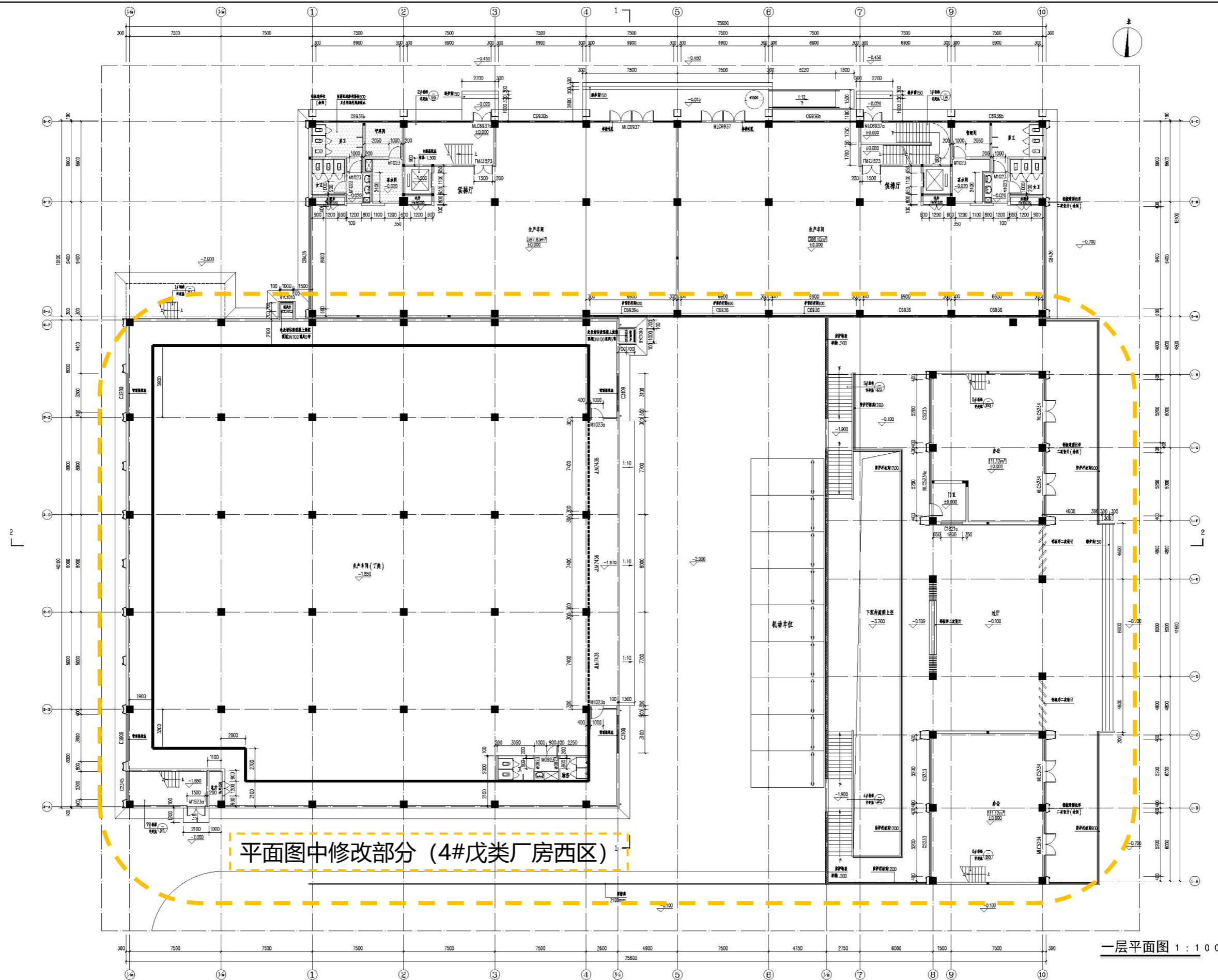
东侧厂区入口两侧房间功能为附属用房，建筑面积为660.58m<sup>2</sup>。

#### 2.3 外立面颜色变更

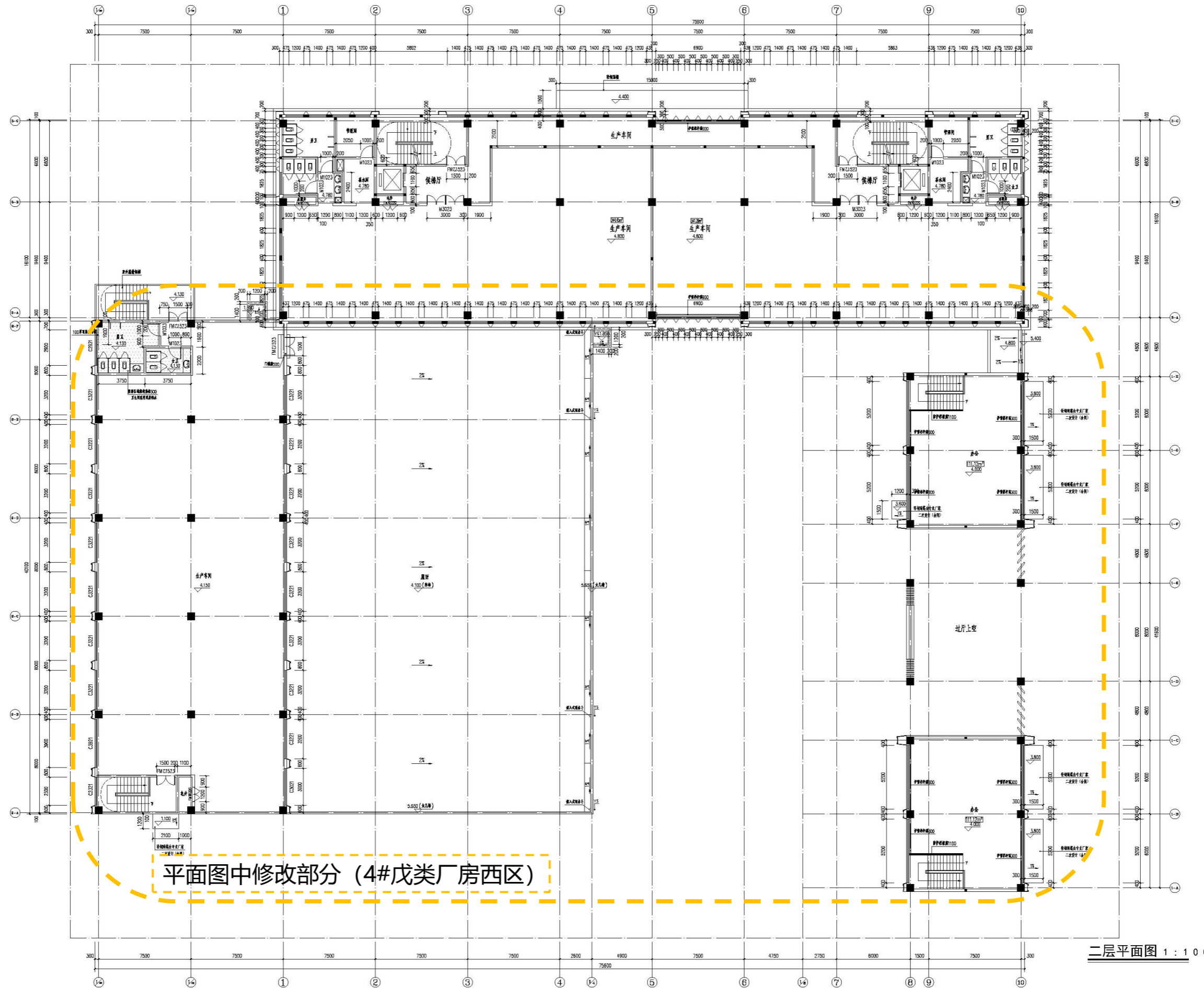
4#戊类厂房外立面颜色由灰色变更为土黄色。  
东侧厂房外立面也由灰色变更为土黄色。



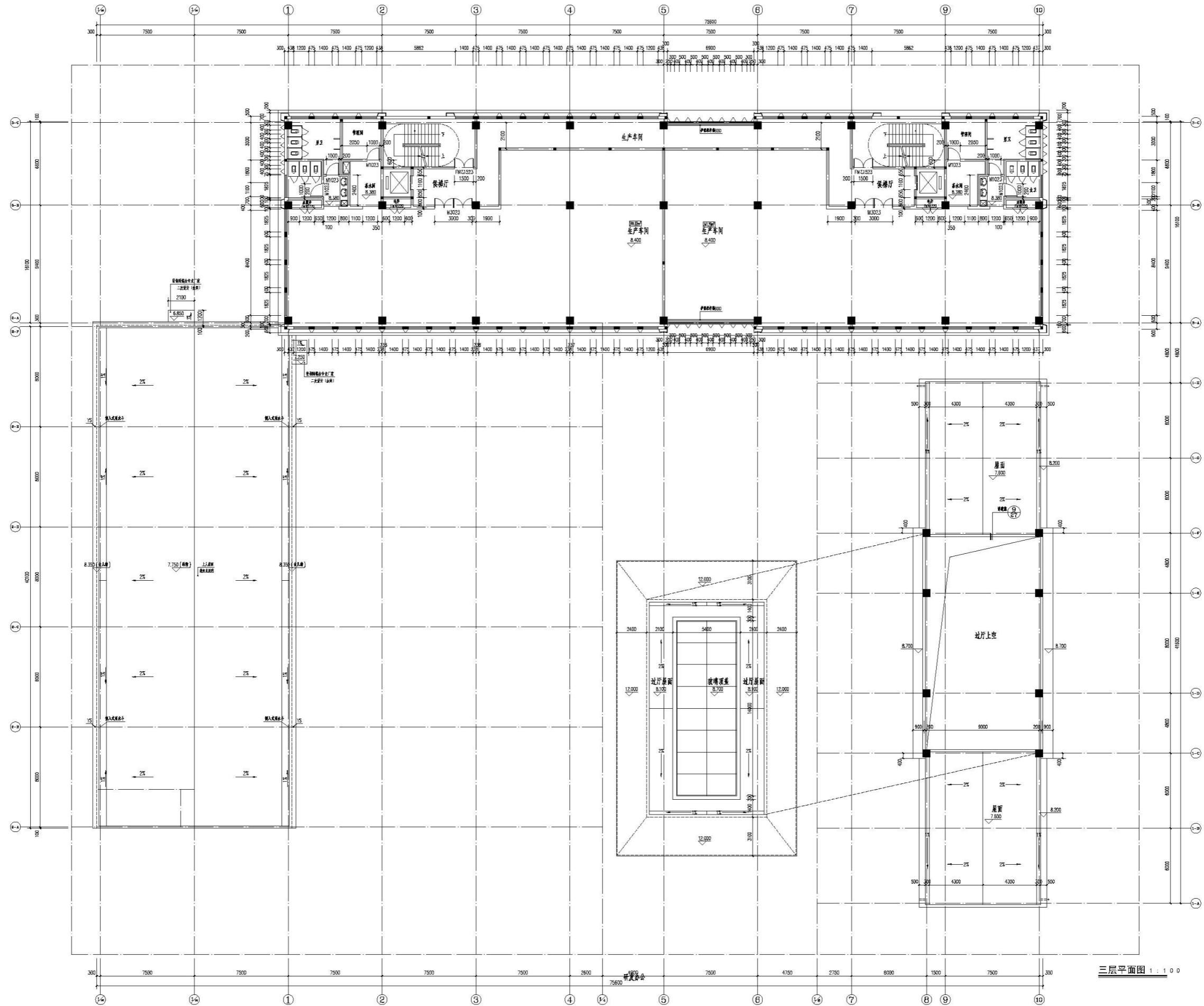
# 山西安得瑞新材料制造有限公司人防化配套设备建设项目



# 山西安得瑞新材料制造有限公司人防防化配套设备建设项目



# 山西安得瑞新材料制造有限公司人防防化配套设备建设项目



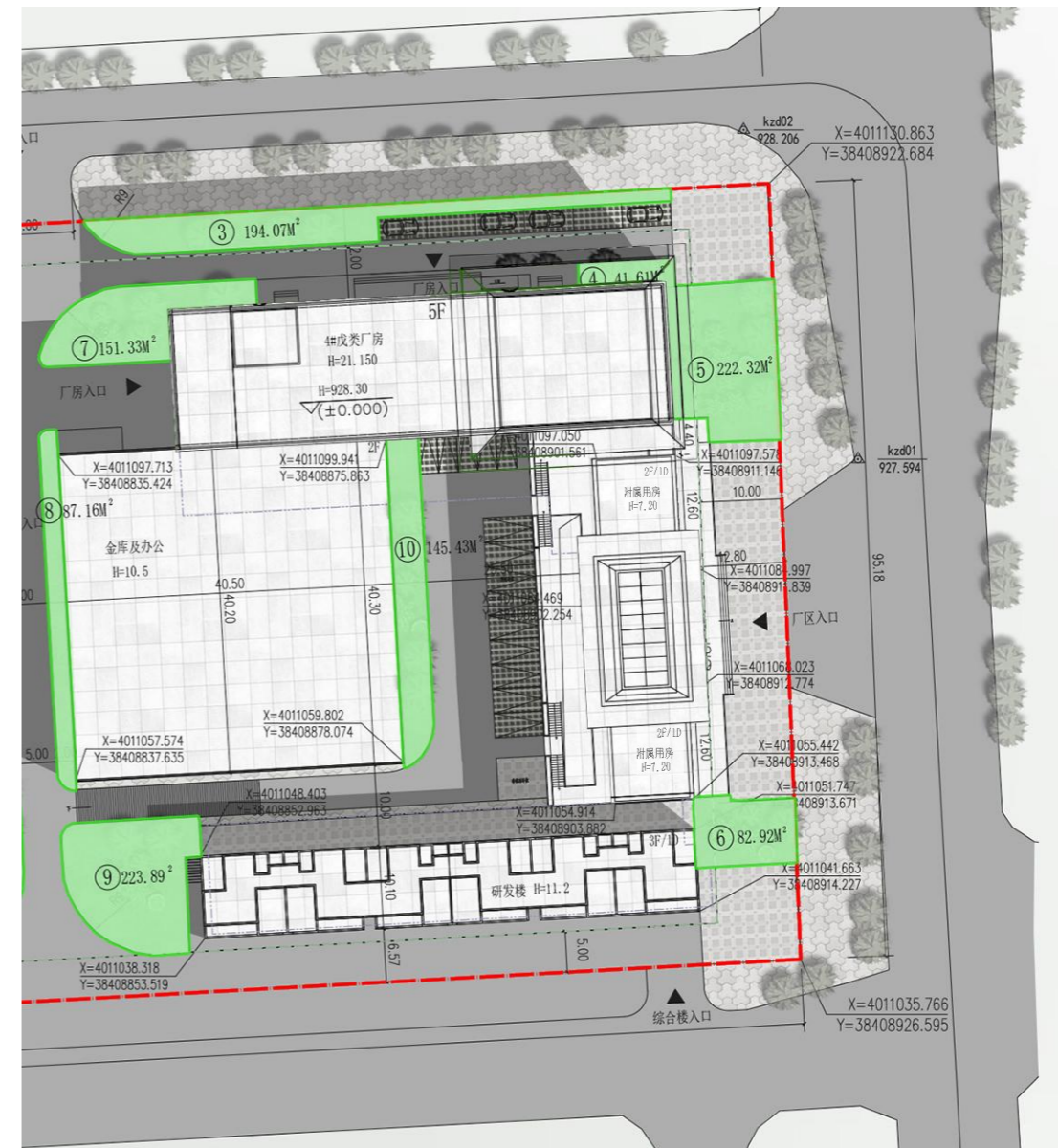
## 2.4 绿化面积

绿化面积由2856.76m<sup>2</sup>改为1175.57m<sup>2</sup>，绿地率修改为3.42%。

厂区中庭原绿化改为停车位。



原绿化面积



变更后绿化面积

## 2.4 主要技术经济指标

1) 研发楼面积由1684.79m<sup>2</sup>变更为1390.48m<sup>2</sup>；指标表中新增附属用房，面积为660.58m<sup>2</sup>；1#、2#、3#厂房面积不变；4#厂房面积由6461.75m<sup>2</sup>变更为4#戊类厂房北区4504.71m<sup>2</sup>，4#戊类厂房西区2245.46m<sup>2</sup>；地下建筑面积由3083.24m<sup>2</sup>，变更为2207.81m<sup>2</sup>。

2) 各个单体计算面积均包含保温层厚度，东侧厂区主入口架空廊按照建筑投影二分之一计入面积。研发楼建筑面积占厂区地上总建筑面积4.8%，满足工业用地办公类辅助用房占总建筑面积小于15%的要求。

厂房高度超过8米的按照2倍面积计入容积率。

总建筑面积和基底面积根据单体对应修改，容积率、建筑密度等对应修改，详见下表。**变更后指标仍满足设计要求。**

变更后主要技术经济指标表

各单体建筑规模

序号	项目	面积	单位	备注	序号	项目	数量	单位	备注/规划建设控制指标
1、	地上总建筑面积	25311.21	m <sup>2</sup>			用地性质			备注/规划建设控制指标
其中	附属用房	660.58	m <sup>2</sup>		1、	净用地面积	34360.95	m <sup>2</sup>	M2
	研发楼	1390.48	m <sup>2</sup>		2、	总建筑面积	27519.02	m <sup>2</sup>	
	1#厂房	5939.58	m <sup>2</sup>	单层钢结构部分一层两倍计容		其中地上总建筑面积	25311.21	m <sup>2</sup>	
	2#厂房	5285.20	m <sup>2</sup>	单层钢结构部分一层两倍计容	地下总建筑面积	2207.81	m <sup>2</sup>		
	3#厂房	5285.20	m <sup>2</sup>	单层钢结构部分一层两倍计容	3、	总计容建筑面积	41821.19	m <sup>2</sup>	层高超过8米的厂房两倍计容
	4#厂房北区	4504.71	m <sup>2</sup>		4、	净用地容积率	1.217		大于0.7
	4#厂房西区	2245.46	m <sup>2</sup>		5、	基底面积	20129.96	m <sup>2</sup>	
	总计容建筑面积	41821.19	m <sup>2</sup>	层高超过8米的厂房两倍计容	6、	净用地建筑密度	58.58	%	大于50%
2、	地下建筑面积	2207.81	m <sup>2</sup>		7、	净用地绿地面积	1175.57	m <sup>2</sup>	
3、	基底面积	20129.96	m <sup>2</sup>			净用地绿地率	3.42	%	小于20%
	附属用房	412.40	m <sup>2</sup>		8、	停车位	26	个	
	研发楼	604.26	m <sup>2</sup>			其中货车停车位	6		
	1#厂房	5939.58	m <sup>2</sup>			小型车停车位	20		
	2#厂房	5285.20	m <sup>2</sup>						
	3#厂房	5285.20	m <sup>2</sup>						
	4#厂房北区	992.49	m <sup>2</sup>						
	4#厂房西区	1610.83	m <sup>2</sup>						
4、	建筑高度		M	室外地面至女儿墙					
	综合楼及附属用房	8.20	M						
	1#厂房	12.60	M						
	2#厂房	12.60	M						
	3#厂房	12.60	M						
	4#厂房北区	23.70	M						
	4#厂房西区	8.35	M						



## 第三章 变更影响

### 一、项目对周边的影响



本项目位置北侧、西侧和东侧均为土地，无建筑物，南侧为太重榆长冶液压有限公司厂房，本次变更并未改变原设计厂房建筑的使用功能，也未改变与南侧建筑相邻的间距（间距大于28m），建筑高度未变更，满足设计要求。

因此，变更后建筑对周边建筑使用安全、建筑日照、噪声环境等无影响。