



区位图



项目	用地面积 (m²)	备注
总用地	25542.85	《中华人民共和国国有土地使用法》(国务院令 [2013] 第60041号)
建设用地	25542.85	
其中	275300(00055000000)	M1一类工业用地
其中	0	道路用地
其中	0	绿化用地
其中	0	其他用地

项目	数值	单位	备注
总建筑面积	23365.92	m²	
地上建筑面积	22796.43	m²	
其中	6802.82	m²	行政综合中心地上建筑面积3369.00m², 质量综合中心地上建筑面积3404.84m², 门卫室地上建筑面积37.99m²
保留地上建筑面积	15993.61	m²	
地下建筑面积	769.49	m²	
其中	387.64	m²	行政综合中心地下建筑面积387.64m²
保留地下建筑面积	381.85	m²	
拆除现状建筑面积	2099.63	m²	
容积率	0.89	-	计容积率: 22796.43m², 经现场踏勘, 层高均不超过8m, 计容积率与实际建筑面积一致。
建筑密度	51.88	%	
绿化率	15.23	%	场地面积: 3890.90m², 实土绿化率100%。
建筑高度	24.90	m	建筑最高层: 30.00m, 新建最高建筑高度24.90m。
机动车停车位	46	辆	《北京市建设项目停车位配建标准》京政发〔2023〕15号。
其中	46	辆	地上
其中	46	辆	普通停车位
其中	0	辆	充电桩车位
其中	0	辆	普通停车位
其中	0	辆	充电桩车位
非机动车停车位	95	辆	厂区员工约150人, 厂内使用非机动车人员约75人, 厂区固定自行车位95辆, 可满足100%的厂内使用非机动车位人员使用。
其中	95	辆	地上
其中	0	辆	地下

楼号	总建筑面积 (m²)	地上建筑		地下建筑		建筑使用性质	备注
		面积 (m²)	层数	面积 (m²)	层数		
行政综合中心	3717.64	3369.00	4	0	4.70	民用办公辅助用房	门楼编号: 6号楼
质量综合中心	3404.84	3404.84	4	0	24.90	研发用房	门楼编号: 2号楼
门卫室	37.98	37.98	0	1	0	民用辅助用房	门楼编号: 9号楼
合计	7190.46	6802.82	387.64	0	4.70		

编号	项目	单位	数量	备注
1	总绿地面积	m²	3890.90	
2	下凹式绿地	m²	3890.90	占绿地面积的100%; 低于路面200mm
3	硬化面积	m²	18362.25	
4	透水铺装	m²	943.61	
5	停车位、人行道、自行车道及外部庭院用地面积	m²	4076.55	
6	透水铺装面积	m²	3289.70	占停车位、人行道、自行车道及外部庭院总用地面积的80.70%

1. 此表依据《北京市规划委员会[2012]1316号《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(暂行)》指标编制;
  2. 计算方法: 硬化面积=建设用地面积-绿地面积-透水铺装面积=25542.85-3890.90-3289.70=18362.25m²;
  3. 雨水调蓄设施配建标准为每万平方米硬化地面配建不小于500m³的雨水调蓄设施, 本厂区应配建容积为: 18362.25÷10000×500=918.11m³
- 其中下凹式绿地透水体积为: 3890.90×(0.20-0.05)=583.61m³ (50mm以下为蓄水设施蓄水体积)  
 地下蓄水调蓄体积之和为: 3690m³, 实配雨水调蓄设施总体积为: 583.61+640+943.61m³, 满足雨水调蓄要求。

- 说明:
1. 依据《北京市绿色建筑评价标准DB11-7825-2021》总则1.0.2本标准适用于京津冀地区行政区域内民用建筑绿色性能的评价, 质量综合中心属于工业建筑, 可不参与绿色建筑评价; 行政综合中心、门卫室为民用建筑的一星级绿色建筑。
  2. 下凹式绿地周边设排水沟, 下凹深度为200mm, 下凹式绿地植物选用耐旱耐涝物种;
  3. 透水铺装地面设计厚度不小于150mm, 降雨时径流时间≤10min; 透水铺装地面应符合《透水砖路面技术规程》CJ/T188、《透水砖铺装施工与验收规程》DB11/768的相关规定;
  4. 透水铺装地面宜在土质上建造, 自上而下设置透水层、透水找平层、透水基层和透水底基层;
  5. 透水系数大于1.10 m/s, 采用透水路面砖, 有效孔隙率不小于8%, 其抗压强度、抗折强度、抗拉强度应符合《透水砖》JC/T 495-2005中相关规定。
  6. 透水铺装路面做法: 参12011-1路  
 1. 100厚透水路面砖, 粗砂找平、洒水封层;  
 2. 30厚1:6干硬性水泥砂浆;  
 3. 250厚无级配水泥稳定碎石, 压实系数0.95;  
 4. 100厚无级配碎石, 压实系数0.93; 5. 原土夯实, 压实系数≥0.93。
  7. 雨水调蓄池容积为业主提供的, 区域有参数确定。

说明:

1. 北京先声瑞生生物制品股份有限公司位于北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖北二街17号, 东至北京丰茂植保机械有限公司, 西至雁栖东二路, 南至雁栖北三街, 北至奥特美自控设备有限公司。
2. 甲方提供的厂区现状的电子图纸和已取得的不动产权证现状建筑资料;
3. 甲方提供的北京先声瑞生生物制品股份有限公司的生物药车间项目报审备案的施工图。
4. 国家和北京地区现行相关建筑设计规范、标准等:

- (1)《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
- (2)《建筑设计防火规范》 GB50016-2014(2018年版)
- (3)《工业企业总平面设计规范》 GB 50187-2012
- (4)《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022
- (5)《办公建筑设计标准》 JGJ 767-2019
- (6)《饮食建筑设计标准》 JGJ 64-2017
- (7)《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB55019-2021
- (8)《无障碍设计标准》 GB50763-2012
- (9)《工业建筑节能设计统一标准》 GB51245-2017
- (10)《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015-2021
- (11)《北京市绿色建筑评价标准》 DB11/7825-2021
- (12)《海绵城市建设设计标准》 DB11/1742-2020
- (13)《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》 DB11/685-2021
- (14)《建筑环境建筑计算规范》 GB/T50353-2013
- (15)《装配式建筑评价标准》(DB11/T1831-2021)
- (16)《北京地区建设工程规划通则》2003版
- (17)《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016版)中华人民共和国住房和城乡建设部
- (18)《中华人民共和国土地管理法》[主席令(2019年)第8号]

- 2.5 国家或地方现行的其他有关建筑法规、标准及行业颁布的相关消防法规、消防技术规范及管理规范。
3. 本项目采用北京地方坐标系, 图中所有尺寸均为建筑外包尺寸, 标注单位为米, 建筑定位坐标为建筑外墙皮角点坐标, 绝对标高为黄海高程。
4. 本项目计算符合《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)、《民用建筑通用规范》GB55011-2022的要求, 如两者计算方法不一致应以《民用建筑通用规范》GB55011-2022为准。
5. 本项目为平层建筑, 建筑规划高度为室外地坪至女儿墙高度, 建筑高度为室外地坪至屋面面层高度, 地下建筑高度为建筑物主入口, 地库外设计地面至地下室楼面建筑完成面的高度。
6. 本项目设计符合国家有关日照标准, 按照本方案建成后, 本项目及周边现状建筑满足国家规范规定的日照标准。
7. 本项目设计符合《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2021)、《海绵城市建设设计标准》(DB11/1742-2020)的相关要求; 本项目海绵城市设计目标: 年径流总量控制率(%) 70-80%, 场地内绿地均为下凹绿地, 相对地下凹200mm, 场地内设置200mm雨水调蓄池, 透水铺装面积比例为75.78%; 对雨水利用工程进行了相应设计, 见“雨水控制与利用统计表”。
8. 本项目耐火等级不低于二级, 消防道路净宽不小于4m, 消防道路净空不小于5m, 消防道路的路面能承受重型消防车的压力≥53T, 消防道路4m宽度范围内建筑外墙的净距不小于5m, 不足5m之处不可用于停车, 仅用于通行, 建筑防火间距等消防设计符合消防设计《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022等相关规范的要求。
9. 新建质量综合中心节能为一类工业建筑, 行政综合中心和门卫室为节能绿色建筑, 满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021和《工业建筑节能设计统一标准》GB51245-2017的要求。
10. 依据《北京市绿色建筑评价标准DB11-7825-2021》总则1.0.2本标准适用于京津冀地区行政区域内民用建筑绿色性能的评价, 质量综合中心属于工业建筑, 可不参与绿色建筑评价; 行政综合中心、门卫室为民用建筑的一星级绿色建筑。

11. 依据《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》京政办发〔2022〕16号的“三、实施范围”的2.通过招拍挂文件等方式设定相关要求, 商品房开发项目, 新建地上建筑面积2万平方米以上的公共建筑项目, 工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑, 本项目的质量综合中心属于两类多层厂房, 按照《装配式建筑评价标准》(DB11/1831-2021), 设置装配式建筑, 装配式建筑不小于50%的装配率满足要求, 门卫室和行政综合中心不属于工业用地上的厂房和仓库, 可不做装配式。
12. 本项目绿化用地执行《关于北京建设工程隔绿化用地面积计算规则(试行)》(京绿规发〔2023〕83号), 满足绿地率要求。
13. 本项目现状建筑符合《北京市门牌、楼牌设置规范》(DB11/7856-2012)的要求。
14. 本项目依据《北京市人民政府办公厅关于印发《结合建设项目建设人防工程规划计算规则(试行)》的通知》(京人防发〔2020〕106号)“文件要求, M1一类工业用地容积率≤1.5, 人防面积不小于地上总面积1%, 经计算所需人防面积为: 22796.43m²×1%=227.96m², 本项目符合《北京市人防办公室关于印发〈北京市防空地下室易地建设管理办〉的通知》京人防发〔2019〕79号文件第三条“一、建设项目建设防空地下室建筑面积小于10000平方米的”, 项目已经人防主管部门同意人防易地建设。
15. 本项目设计符合《建筑与市政无障碍通用规范》(GB55019-2021)、《无障碍设计标准》(GB50763-2012)等相关规范要求。
16. 因工业企业消防、安全要求特殊, 厂内除生产生活的明火外, 不宜设置其他产生明火或火花的设施, 故厂内不宜设置电动汽车停车位及电动自行车停车位。
17. 厂区四周围墙, 围墙及大门已建。
18. 室外消火栓系统依托厂区已建室外消火栓管网, 室外消火栓管环状布置, 室外消火栓应布置在消防车道附近的人行道和绿地等地点, 且不应阻碍交通, 室外消火栓的保护半径不应超过150m, 间距不应大于120m, 建筑消防扑救面一侧的室外消火栓数量不少于2个。
19. 厂区内未发现古树木、文保单位, 不需要进行专项保护设计。
20. 本项目满足现行国家和地方相关法规、规范、标准、规定等的要求。
21. 自用电室(现状改造)后建筑面积为279.20m², 高度为3.91m, 依据《北京市城市更新范围内无手续建筑认定处理指导意见(试行)》要求, 同步进行认定。
22. 行政综合中心屋面楼梯间及设备用房面积为180.48m², 占屋面总面积(794.88m²)比例为22.71%, 质量综合中心屋面楼梯间及设备用房面积为158.62m², 占屋面总面积(823.86m²)比例为19.25%。

注册执业印章 REGISTERED STAMP

设计专用章 PRINT STAMP

签署人 SIGNATURE		签署人 SIGNATURE	
姓名 NAME	姓名 NAME	姓名 NAME	姓名 NAME
项目负责人 PROJECT MANAGER	张路军	张路军	张路军
项目执行人 EXECUTION	张路军	张路军	张路军
审核 CHECK	张路军	张路军	张路军
设计 DESIGN	张路军	张路军	张路军
设计日期 DESIGN DATE	张路军	张路军	张路军

设计单位: 北京先声瑞生生物制品股份有限公司  
 项目名称: 质量综合中心、行政综合中心、门卫室建设项目  
 项目阶段: 全厂性工程  
 图名: 总平面图  
 图号: E26026-C-00-GL-03  
 比例: 1:500  
 日期: 2026.4