

• 建设工程设计方案（建筑工程）申请编号：2022 辉规字（HS15）号

# 辉南县建设工程竣工规划 核实报告书

项目名称：现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目

建设单位：吉林省辉农粳稻科学技术开发有限公司

规划编制：吉林省建研工程项目管理有限公司

测量单位：辉南县晟鑫测绘有限公司

单位资质：乙测资字（22503758）

编制人：王 旭

审核人：赵万波

2022 年 11 月 02 日

# 目 录

|                      |   |
|----------------------|---|
| 一、 任务情况.....         | 1 |
| 1、 任务来源 .....        | 1 |
| 2、 测区范围 .....        | 1 |
| 3、 测量内容 .....        | 1 |
| 二、 技术设计执行情况.....     | 2 |
| 1、 政策依据 .....        | 2 |
| 2、 技术依据 .....        | 2 |
| 3、 坐标系统 .....        | 3 |
| 4、 成图方法 .....        | 3 |
| 三、 项目参加人员及设备情况 ..... | 3 |
| 四、 竣工地形图测绘方法 .....   | 4 |
| 1、 平面控制测量.....       | 4 |
| 2、 高程测量 .....        | 4 |
| 3、 竣工地形图测绘.....      | 4 |
| 4、 质量检查情况.....       | 5 |
| 五、 技术结论.....         | 5 |

# 建设工程竣工规划 核实技术报告

## 一、任务情况

### 1、任务来源

受吉林省辉农粳稻科学技术开发有限公司的委托,我单位承担本工程的竣工规划核实任务。根据工程竣工规划核实的要求,我单位对现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目内所有建筑进行现场测量。我单位派遣专业测绘技术人员于2022年11月01日开始进入测区工作,2022年11月02日完成了数字化竣工平面图。本次竣工测量主要进行现状图测绘。

### 2、测区范围

现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目,位于辉南镇西关村。本次测区范围为辉南县自然资源局批准的现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目用地红线范围内的建筑。

### 3、测量内容

本次工程竣工规划核实内容包括:已竣工的建、构筑物的平面位置及形状;建筑物部分拐角点(房角点的坐标;建筑物最突出部分的拐角点(房角点至用地红线或其他指定位置的退让距离;房屋地面以上部分的层数及地下室层数;建筑工程竣工后具有代表性层面的标高;

建筑物层高;房屋分栋分类竣工建筑面积;根据特殊要求进行的其他测量。根据工期要求建设用地范围、建筑物、构筑物、绿地、道路等的平面位置、尺寸、标高、面积;建筑性质、建筑层数及每层面积、建筑物退让界线、道路红线、市政管线及地下隐蔽工程、绿线、高压走廊、建筑间距、围墙长度和高度;出入口、停车场、公共场所、公用设施位置及面积。

## 二、 技术设计执行情况

### 1、 政策依据

1.1、《中华人民共和国城乡规划法》 ；

1.2、《吉林省城乡规划条例》 ；

### 2、 技术依据

2.1、甲方提供的《现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目》  
(施工图)

2.2、《工程测量规范》 GB 50026—2007;

2.3、《1:500、1:1000、1:2000 地形图图式》 GB/T20257.1-2007;

2.4、《全球定位系统(GPS) 测量规范》(GB/T18314-2009) ；

2.5、《房产测量规范》(GB/T17986.2-2000);

2.6、《地形图测量技术规定》院部技术规定;

2.7、《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T50353-2005;

2.8、《测绘产品检查验收规定》 EBA75002-89;

2.9、委托方提供的宗地图、《建设工程规划许可证》及附图、附件。

### 3、坐标系统

3.1、坐标系统：2000 国家大地坐标，辉南 CORS 系统作为起算点直角坐标系。 中央子午线为 126 度；

3.2、高程系统：1985 国家高程基准。

3.3、成图比例：见后附图。

3.4、仪器：南方银河 6—GNSS（RTK）。

### 4、成图方法

电子文件类型为 AuTuCAD2008 图形 (\*.dwg)。

根据甲方提供的 《现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目》 (施工图)，在 PC 机上利用南方 CASS 成图软件成图，成图比例（见后附图）。利用 AUTOCAD 数字化成图系统计算各特征点坐标。

### 三、项目参加人员及设备情况

本次竣工测量中，有我单位 1 名中级测绘工程师带队，5 名测量技术人员参加完成此次测量任务。此次测量使用的仪器设备如下：

1、平面控制测量使用南方银河 6 RTK 接收机。 2、高程测量使用尼康 RTS-800 型全站仪。 3、细部数据采集使用尼康 RTS-800 型全站仪。 4、地物点相关间距勘丈采用测距仪和 50m 钢卷尺。 5、其

它对点器、长短气泡、2c、垂直角指标差、测距加、乘常数一般检视合格，其余各项技术指标也均符合《城市测量规范》要求。

## 四、竣工地形图测绘方法

### 1、平面控制测量

外业使用南方银河 6 RTK 接收机，采用系统为“辉南 CORS”系统，控制点由甲方提供，分别为 T01、T02。在测区内均匀布设了 4 个控制点，用作碎部测量的起算之用。作业前按规定检测已知控制点 T01，T02，用南方银河 6 RTK 接收机求其参数，其实测成果与理论值误差符合《工程测量规范》要求。

### 2、高程测量

高程测量以甲方提供的 T02 号点为起算点，使用尼康 DS05 型水准仪施测各控制点高程。室内地坪标高及固化路面高程由控制点施测高差直接求取。散点高程测量采用尼康 RTS-800 型全站仪和南方银河 6 CORS RTK 相结合的方法在测区内均匀采集高程点。

### 3、竣工地形图测绘

在图根点上，使用全站仪采集坐标法进行碎部点数据采集，采集的碎部点位置主要为建（构）筑物及其它地形要素特征点。碎部测量前，对使用的图根点进行边长检核，实测边长与理论边长较差最大为 15mm，满足《工程测量规范》规定的要求。采集的特征点坐标数据

存储在全站仪内，直接将坐标通讯至计算机，备用编辑成图。竣工地形图测绘采用数字化成图方法作业。根据采集的细部点的位置实地勘丈绘制草图，补充勘丈相关距离并记录勘丈数据，加注单位名称、楼房层次等地形要素。根据草图采用南方 CASS 成图软件在计算机上编辑成图。竣工地形图编绘完成后，打印白纸图现场巡视竣工图的表示内容，修改和完善竣工图的不足，检核主要的建构筑物特征点坐标，确保竣工图的完整和正确。建筑物的面积测算根据竣工图完成后在软件中自动生成。

#### 4、质量检查情况

对外业小组提交成果资料，我单位于 2022 年 11 月 02 日 安排了一名专职检查人员对该成果进行了检查，通过对数据 100% 检查及外业巡查，其成果符合《工程测量规范》要求和我单位的技术要求。

#### 五、技术结论

本次现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目竣工测量使用仪器设备可靠、作业方法正确，控制测量和竣工地形图的各项技术指标均满足《工程测量规范》及相关技术规定的要求，可供本项目工程竣工规划核实使用。

## 规划竣工核实报告

项目编号：2022-HS-15

## 一、项目概况

|                 |                            |                 |             |          |
|-----------------|----------------------------|-----------------|-------------|----------|
| 建设单位            | 吉林省辉农粳稻科学技术开发有限公司          |                 |             |          |
| 建设地点            | 辉南镇西关村                     |                 |             |          |
| 单位法人            | 张建秀                        | 联系电话            |             |          |
| 项目经办人           | 刘明珠                        | 联系电话            | 18343516444 |          |
| 项目名称            | 现代农业产业园及粮食物流园一期建设项目        |                 |             |          |
| 用地性质            | 工业用地                       |                 |             |          |
| 用地规模            | 规划                         | 13641.00        | 核实          | 13641.00 |
| 建设规模            | 规划                         | 6892.34         | 核实          | 6874.11  |
| 土地获取形式          | 出让                         |                 |             |          |
| 用地批文            | 辉自然资（地）字第【220523202100020】 |                 |             |          |
| 建设工程规划<br>许可证编号 | 辉规建字第【220523202100036】号    |                 |             |          |
| 建设用地规划<br>许可证编号 | 辉规地字第【220523202100020】号    |                 |             |          |
| 规划编制单位          | 编制单位                       | 吉林省建研工程项目管理有限公司 |             |          |
|                 | 资质等级                       | 乙级              |             |          |
| 建筑设计单位          | 设计单位                       | 吉林省建研工程项目管理有限公司 |             |          |
|                 | 资质等级                       | 甲级              |             |          |

# 规划竣工核实报告

## 二、规划竣工现场核实

|              |        |      |      |      |
|--------------|--------|------|------|------|
| (一) 用地布局     |        |      |      |      |
| 名称           |        | 规划审批 | 竣工核实 | 处理意见 |
| 建筑栋数         |        | 3    | 3    |      |
| 建筑退让         | 东侧 (米) | 5.00 | 5.00 |      |
|              | 南侧 (米) | 5.00 | 5.00 |      |
|              | 西侧 (米) | 5.00 | 5.00 |      |
|              | 北侧 (米) | 5.00 | 5.00 |      |
| 建筑层数         |        | 1F   | 1F   |      |
| (二) 公建配套服务设施 |        |      |      |      |
| 名称           |        | 规划审批 | 竣工核实 | 处理意见 |
| 人防工程         |        |      |      |      |
| 商业服务设施       |        |      |      |      |
| 物业管理用房       |        |      |      |      |
| 社区服务用房       |        |      |      |      |
| 社区活动用房       |        |      |      |      |
| 公共设施用房       |        |      |      |      |
| 停车位          | 地上     |      |      |      |
|              | 地下     |      |      |      |
| 备注:          |        |      |      |      |

| (三) 市政、道路配套设施 |      |      |      |      |
|---------------|------|------|------|------|
| 名称            |      | 规划审批 | 竣工核实 | 处理意见 |
| 泵房            |      |      |      |      |
| 换热站           |      |      |      |      |
| 燃气室           |      |      |      |      |
| 燃气管线          |      |      |      |      |
| 给水管线          |      |      |      |      |
| 排水管线          |      |      |      |      |
| 供热管线          |      |      |      |      |
| 电力电讯          |      |      |      |      |
| 小区道路          | 布局   |      |      |      |
|               | 宽度   |      |      |      |
|               | 坡度   |      |      |      |
|               | 转弯半径 |      |      |      |
| 室外地坪          | 坡度   |      |      |      |
|               | 竖向控制 |      |      |      |
| 备注:           |      |      |      |      |

|           |       |      |      |      |
|-----------|-------|------|------|------|
| (四) 绿地景观  |       |      |      |      |
| 名称        |       | 规划审批 | 竣工核实 | 处理意见 |
| 树木<br>种植  | 数量    |      |      |      |
|           | 树种    |      |      |      |
| 草坪        | 品种    |      |      |      |
| 小品、景观设施   |       |      |      |      |
| (五)、建筑外立面 |       |      |      |      |
| 名称        |       | 规划审批 | 竣工核实 | 处理意见 |
| 建筑风格      |       |      |      |      |
| 外立面材质     |       |      |      |      |
| 外立面色彩     |       |      |      |      |
| 夜间亮化      |       |      |      |      |
| 建筑        | 方向    | 东西南北 | 东西南北 |      |
| 出入口       | 室内外高差 | 0.30 | 0.30 |      |
| 备注：       |       |      |      |      |

# 规划竣工核实报告

## 三、规划竣工测绘

| (一)、建设面积核实                             |               |          |    |          |        |         |
|----------------------------------------|---------------|----------|----|----------|--------|---------|
| 建筑性质                                   |               | 规划审批     |    | 竣工核实     | 相差面积   |         |
| 地表                                     | 城镇住宅          |          |    |          |        |         |
|                                        | 商业服务业         |          |    |          |        |         |
|                                        | 工矿仓储          | 6892.34  |    | 6874.11  | -18.23 |         |
|                                        | 公共管理与<br>公共服务 |          |    |          |        |         |
|                                        | 特殊建筑          |          |    |          |        |         |
| 合计                                     |               | 6892.34  |    | 6874.11  | -18.23 |         |
| 地下                                     | 地下车库          |          |    |          |        |         |
|                                        | 人防工程          |          |    |          |        |         |
|                                        | 设备用房          |          |    |          |        |         |
| 合计                                     |               |          |    |          |        |         |
| (二)、用地指标核实                             |               |          |    |          |        |         |
|                                        |               | 规划审批     |    | 竣工核实     |        | 指标控制范围  |
|                                        |               | 地表       | 地下 | 地表       | 地下     |         |
| 用地面积                                   |               | 13641.00 |    | 13641.00 |        |         |
| 总建筑面积                                  |               | 6892.34  |    | 6874.11  |        |         |
| 建筑基底面积                                 |               | 6892.34  |    | 6874.11  |        |         |
| 建筑计容面积                                 |               | 13784.68 |    | 13748.22 |        |         |
| 容积率                                    |               | 1.01     |    | 1.01     |        | ≥1.00   |
| 建筑密度                                   |               | 50.53%   |    | 50.39%   |        | ≥30.00% |
| 绿地率                                    |               | 4.49%    |    |          |        | ≤15.00% |
| 日照核实                                   |               |          |    |          |        |         |
| 备注：1、建筑层高超8米，计算容积率时该层建筑面积加倍计算；地下建筑不计容。 |               |          |    |          |        |         |

| (三)、单体建筑面积核实               |        |         |         |        |    |
|----------------------------|--------|---------|---------|--------|----|
| 栋号                         |        | 规划审批    | 竣工核实    | 相差面积   | 备注 |
| 地<br>表<br>建<br>筑<br>数<br>据 | 1#平房仓  | 1988.63 | 1988.63 | 0.00   |    |
|                            | 2#包装车间 | 2919.21 | 2919.21 | 0.00   |    |
|                            | 3#烘干车间 | 1984.50 | 1966.27 | -18.23 |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
| 合计                         |        | 6892.34 | 6874.11 | -18.23 |    |
| 地下<br>建筑<br>数据             |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
|                            |        |         |         |        |    |
| 合计                         |        | 0.00    | 0.00    | 0.00   |    |

| (四)、单体建筑高度核实     |        |       |       |        |
|------------------|--------|-------|-------|--------|
| 栋号               |        | 规划审批  | 竣工核实  | 指标控制范围 |
| 建<br>筑<br>高<br>度 | 1#平房仓  | 10.90 | 10.90 | ≤32    |
|                  | 2#包装车间 | 9.20  | 9.20  |        |
|                  | 3#烘干车间 | 16.10 | 16.10 |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |
|                  |        |       |       |        |

| (五)、建筑面积计算总汇总表 |        |        |         |         |          |      |       |
|----------------|--------|--------|---------|---------|----------|------|-------|
| 栋号             |        |        | 基底面积    | 建筑面积    | 计容面积     | 计容倍率 | 建筑高度  |
| 地表建筑数据         | 原有计容建筑 |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                | 小计     |        |         |         |          |      |       |
|                | 新建计容建筑 | 1#平房仓  | 1988.63 | 1988.63 | 3977.26  | 2    | 10.90 |
|                |        | 2#包装车间 | 2919.21 | 2919.21 | 5838.42  | 2    | 9.20  |
|                |        | 3#烘干车间 | 1966.27 | 1966.27 | 3932.54  | 2    | 16.10 |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                | 小计     |        | 6874.11 | 6874.11 | 13748.22 |      |       |
|                | 灭失建筑   |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
| 小计             |        |        |         |         |          |      |       |
| 合计             |        |        | 6874.11 | 6874.11 | 13748.22 |      |       |
| 地下建筑数据         |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
|                |        |        |         |         |          |      |       |
| 合计             |        |        |         |         |          |      |       |



