规划设计说明

一、本图为来宾市高投农业发展有限公司部标建设项目“来宾市迁江镇乡村振兴示范园区标准厂房项目总平面图”，项目地址位于来宾市迁江工业园黔水运输通道南面，规划建设总用地面积228221.43㎡，总用地面积约339.332亩，规划用地使用性质为工业用地。

二、根据地块规划设计条件：

1.建筑系数：≥40%

2.容积率：≥0.8

3.绿地率：≤15%

4.建筑最小退让道路距离及用地红线距离：规划道路控制红线见附件，建筑退让用地界线6米以上，退让高压线大于6米。

三、根据规划道路及现状地形条件，以此推定厂区道路路面的控制高程以及各单体建筑的室内地面±0.000设计标高与绝对高程的关系，控制建筑的室内外高差最小0.15m，确保成本不倒灌，整个地块处为平缓，道路路面排水方向中间高，车两方向低，坡向大门处。

四、清除现状植树约8000棵，具体工程量清单以实际为准或详见现状地形图资料。

五、根据生产工艺条件，地块内规划有29个单体建筑：

1、1#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

2、2#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

3、3#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

4、5#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

5、6#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

6、7#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

7、8#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

8、9#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.8m。生产的火灾危险性分类为“丁类”，建筑耐火等级为二级。

9、10#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

10、11#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度18.835m。生产的火灾危险性分类为“丁类”，建筑耐火等级为二级。

11、12#重工业厂房：单层门式钢结构厂房，高度12.3m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

12、13#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.85m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

13、15#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

14、16#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

15、17#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，地上建筑耐火等级为二级，地下建筑耐火等级为一级。

16、18#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

17、19#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

18、20#员工宿厂房：框架结构厂房，高度19.55m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

19、21#员工宿厂房：单层门式钢结构厂房，高度9.35m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

20、22#员工宿厂房：单层门式钢结构厂房，高度9.35m。生产的火灾危险性分类为“丙类”，建筑耐火等级为二级。

21、23#标准厂房：单层门式钢结构厂房和多层框架结构，高度11.8m。生产的火灾危险性分类为“丁类”，建筑耐火等级为二级。

22、25#锅炉房：单层框架结构，高度7.3m。丁类生产厂房，建筑耐火等级为二级。

23、26#门卫室、消控室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

24、27#门卫室、消控室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

25、28#门卫室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

26、29#门卫室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

27、30#门卫室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

28、31#门卫室：单层框架结构，高度3.75m。建筑耐火等级为二级。

29、变配间、发电机房、消防水池、水泵房：埋深6.0m。地上建筑高度3.30m。框架结构。建筑耐火等级为一级。

六、所有单体工程的建筑安全等级均为二级；基础均暂定为墙下条形基础及柱下独立基础。建筑抗震设防烈度均为6度，结构设计合理使用年限为50年。建筑物设计合理使用年限为25年。

七、图中所标尺寸及标高单位均为米(m)，界址点坐标由甲方提供，坐标系采用2000国家大地坐标系，高程采用1985年国家高程基准。建筑物的控制尺寸均为建筑外墙外边线，控制点坐标均为建筑外墙外边线交叉点坐标。

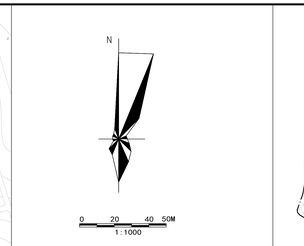
八、设计主要依据：

*《工业企业总平面设计规范》(GB50187-2012)；

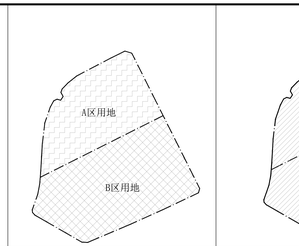
*《建筑设计防火规范》(GB50187-2014(2018年版))；

*《来宾市城市总体规划》；

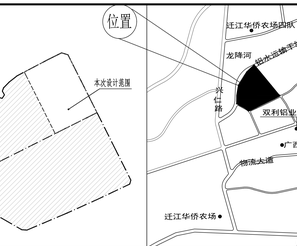
*业主提供的《设计任务书》。



比例尺

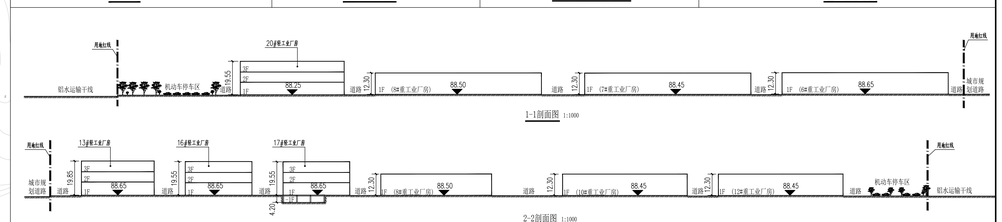


分区示意图



A区一标段示意图

位置示意图



经济技术指标表

主要经济技术指标（调整后）

项目	单位	数值	备注
总建设用地面积	mr	226221.43	
总建筑面积	mr	160885.46	
计容建筑面积	mr	254636.71	
不计容建筑面积	mr	1397.11	
建筑基底面积	mr	117774.20	
绿地面积	mr	22794.00	
容积率	-	1.13	指标：≥0.8
建筑系数	%	52.06	指标：≥40%
绿地率	%	10.08	指标：≤15%
机动车位	辆	410	指标：0.2辆/100平，需要318辆；按10%比例设置44个汽车充电桩
非机动车位	辆	5456	指标：3辆/100平，需要4766辆

B区主要技术指标表（调整后）

项目	单位	数值	备注
建设总用地面积	mr	133983.05	
总建筑面积	mr	109475.19	
计容建筑面积	mr	156641.19	
不计容建筑面积	mr	550.00	
建筑基底面积	mr	68145.83	
绿地面积	mr	12629.00	
容积率	-	1.17	
建筑系数	%	50.86	
绿地率	%	9.43	
机动车位	辆	239	按10比例设置24个汽车充电桩
非机动车位	辆	4809	

A区主要技术指标表（调整后）

项目	单位	数值	备注
建设总用地面积	mr	92238.38	
总建筑面积	mr	51410.27	
计容建筑面积	mr	98095.52	
不计容建筑面积	mr	847.11	
建筑基底面积	mr	49628.37	
绿地面积	mr	10166.00	
容积率	-	1.06	
建筑系数	%	53.80	
绿地率	%	11.02	
机动车位	辆	171	按10比例设置20个汽车充电桩
非机动车位	辆	647	

建筑物一览表

A区建筑物一览表（来宾市迁江镇乡村振兴示范园区标准厂房项目）（调整后）

建筑名称	层数	高度(m)	建筑基底面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	不计容建筑面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	备注
9#重工业厂房	地上一层	12.80	9044.00	18088.00		9322.62	高度大于8米，按两倍计容
10#重工业厂房	地上一层	12.30	9720.00	19440.00		9720.00	高度大于8米，按两倍计容
11#重工业厂房	地上一层	18.835	10445.56	21116.93		10741.95	高度大于8米，按两倍计容
12#重工业厂房	地上一层	12.30	9720.00	19440.00		9720.00	高度大于8米，按两倍计容
21#轻工业厂房	地上一层	9.35	2124.00	4248.00		2124.00	高度大于8米，按两倍计容
22#轻工业厂房	地上一层	9.35	2124.00	4248.00		2124.00	高度大于8米，按两倍计容
23#标准厂房	地上二层	11.80	5480.00	10760.00		6056.00	高度大于8米，按两倍计容
25#锅炉房	地上一层	7.30	600.00	600.00		600.00	
消防水池、水泵房、变配间、发电机房	地下一层 地上一层	6.00 3.30	36.87	36.87	847.11	883.98	地上一层为楼梯间、井道
27#门卫室、消防控制室	地上一层	3.75	67.10	59.30		59.30	
30#门卫室	地上一层	3.75	33.42	29.21		29.21	
31#门卫室	地上一层	3.75	33.42	29.21		29.21	
合计			49628.37	98095.52	847.11	51410.27	
项目配套用地面积	27#门卫室、消防控制室+30#门卫室+31#门卫室+25#锅炉房+消防水池、水泵房、变配间、发电机房：770.81㎡						
项目配套服务设施用地面积与总建设用地面积之比：770.81㎡/226221.43㎡=0.34%<7.0%							

B区建筑物一览表（来宾市迁江镇乡村振兴示范园区标准厂房项目）（调整后）

建筑名称	层数	高度(m)	建筑基底面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	不计容建筑面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	备注
1#重工业厂房	地上一层	12.30	6912.00	13824.00		6912.00	高度大于8米，按两倍计容
2#重工业厂房	地上一层	12.30	6912.00	13824.00		6912.00	高度大于8米，按两倍计容
3#重工业厂房	地上一层	12.30	7243.89	14155.89		7243.89	高度大于8米，按两倍计容
5#重工业厂房	地上一层	12.30	6912.00	13824.00		6912.00	高度大于8米，按两倍计容
6#重工业厂房	地上一层	12.30	6912.00	13824.00		6912.00	高度大于8米，按两倍计容
7#重工业厂房	地上一层	12.30	6912.00	13824.00		6912.00	高度大于8米，按两倍计容
8#重工业厂房	地上一层	12.30	6144.00	12288.00		6144.00	高度大于8米，按两倍计容
13#轻工业厂房	地上三层	19.85	4032.00	12192.30		12192.30	
15#轻工业厂房	地上三层	19.55	2160.00	6574.67		6574.67	
16#轻工业厂房	地上三层	19.55	3696.00	11184.30		11184.30	
17#轻工业厂房	地上三层 地下一层	19.55	3696.00	11184.30	550.00	11734.30	
18#轻工业厂房	地上三层	19.55	2160.00	6574.67		6574.67	
19#轻工业厂房	地上三层	19.55	2160.00	6574.67		6574.67	
20#轻工业厂房	地上三层	19.55	2160.00	6574.67		6574.67	
26#门卫室、消防控制室	地上一层	3.75	67.10	59.30		59.30	
28#门卫室	地上一层	3.75	33.42	29.21		29.21	
29#门卫室	地上一层	3.75	33.42	29.21		29.21	
合计			68145.83	156641.19	550.00	109475.19	
项目配套用地面积	26#门卫室、消防控制室+28#门卫室+29#门卫室：133.94㎡						
项目配套服务设施用地面积与总建设用地面积之比：133.94㎡/226221.43㎡=0.059%<7.0%							

图例

用地红线	A区一标段规划建筑	堆场	
建筑控制线	机动车停车场	绿化用地	
厂区道路	非机动车停车场	视地铺装	
校架车车行路线	88.30 建筑物室外地坪设计标高	定位坐标	
建筑出入口	88.650 10.000 建筑物室内地坪标高		

设计说明

规划调整说明

（注：本次总图规划调整是在“来宾市自然资源局审批后的2023年3月6日版总图”基础上进行调整）

一、根据施工图优化设计及建设单位的意见，现对规划总平面图做以下调整：

1、总建筑面积由159142.80㎡调整为160885.46㎡。

2、计容建筑面积由252107.45㎡调整为254636.71㎡。

3、建筑基底面积由116107.87㎡调整为117774.20㎡。

4、绿地面积由20982.00㎡调整为22794.00㎡。

5、建筑系数由51.32%调整为52.06%。

6、容积率由1.11调整为1.13。

7、绿地率由9.27%调整为10.08%。

8、9#重工业厂房总建筑面积由9310.24㎡调整为9322.62㎡，建筑高度由13.80米调整为12.80米。生产的火灾危险性分类由“丙类”改成“丁类”。

9、11#重工业厂房建筑基底面积由9576.00㎡调整为10645.56㎡，总建筑面积由9576.00㎡调整为10741.95㎡，计容建筑面积由19152.00㎡调整为21116.93㎡，建筑高度由15.30米调整为18.835米。11#厂房外立面由米白色修改成天蓝色。生产的火灾危险性分类由“丙类”改成“丁类”。

10、23#标准厂房建筑基底面积由5280.00㎡调整为5480.00㎡，总建筑面积由5856.00㎡调整为6056㎡，计容建筑面积由10560.00㎡调整为10760㎡，建筑高度由12.80米调整为11.80米。生产的火灾危险性分类由“丙类”改成“丁类”。

11、26#门卫室、消防控制室建筑基底面积由51.50㎡调整为67.10㎡，总建筑面积由51.50㎡调整为59.30㎡，计容建筑面积由51.50㎡调整为59.30㎡。

12、27#门卫室、消防控制室建筑基底面积由51.50㎡调整为67.10㎡，总建筑面积由51.50㎡调整为59.30㎡，计容建筑面积由51.50㎡调整为59.30㎡。

13、28#门卫室、29#门卫室、30#门卫室、31#门卫室建筑基底面积由25.00㎡调整为33.42㎡，总建筑面积由25.00㎡调整为29.21㎡，计容建筑面积由25.00㎡调整为29.21㎡。

14、局部优化总图区东北侧路网、绿化。

15、9#、11#重工业厂房建筑间距由24.0米优化为20.6米；

16、9#、11#、23#生产的火灾危险性分类由“丙类”改为“丁类”。

17、消防车道优化，具体详总图。

盖章栏

广西壮族自治区来宾市兴宾区兴宾大道1号
邮政编码：546100 电话：0772-2822222 传真：0772-2822222
广西壮族自治区来宾市兴宾区兴宾大道1号
邮政编码：546100 电话：0772-2822222 传真：0772-2822222
广西壮族自治区来宾市兴宾区兴宾大道1号
邮政编码：546100 电话：0772-2822222 传真：0772-2822222

专业负责人	刘志海		
设计	杨志平		
制图	杨志平		
校对	曾敏		
审核	刘志海		
审定			

建设单位

来宾市高投农业发展有限公司

项目名称

来宾市迁江镇乡村振兴示范园区标准厂房项目（A区）-总图（一标段）

图名

总平面图

设计号	6202139	日期	2024.05
专业	建筑	图号	12-00-01
阶段	施工图		