来宾高新区科技产业园标准厂房项目总平规划设计

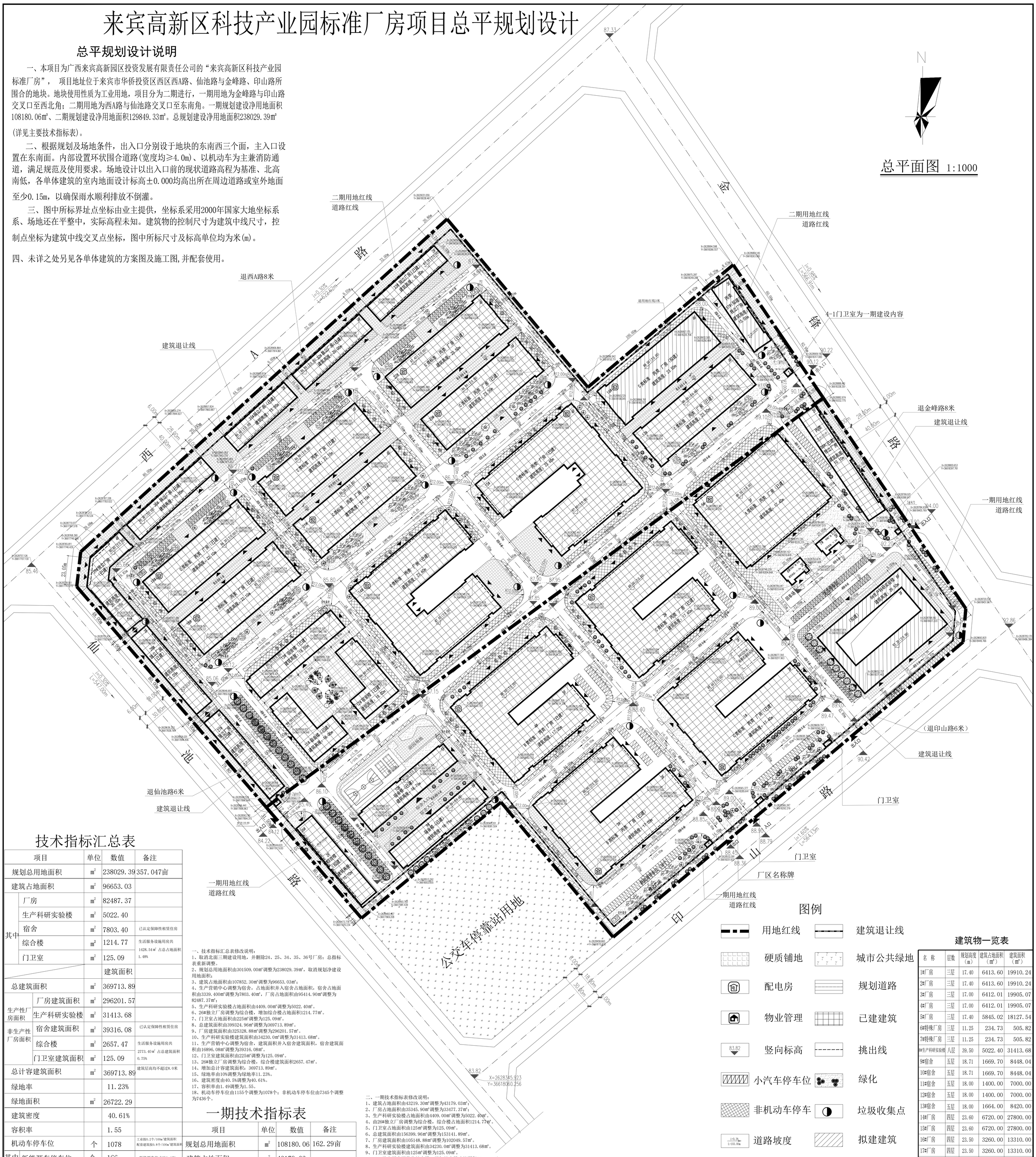
总平规划设计说明

一、本项目为广西来宾高新园区投资发展有限责任公司的“来宾高新区科技产业园标准厂房”， 项目地址位于来宾市华侨投资区西区西A路、仙池路与金峰路、印山路所围合的地块。地块使用性质为工业用地，项目分为二期进行，一期用地为金峰路与印山路交叉口至西北角；二期用地为西A路与仙池路交叉口至东南角。一期规划建设净用地面积108180.06㎡、二期规划建设净用地面积129849.33㎡。总规划建设净用地面积238029.39㎡(详见主要技术指标表)。

二、根据规划及场地条件，出入口分别设于地块的东南西三个面，主入口设置在东南面。内部设置环状围合道路(宽度均≥4.0m)、以机动车为主兼消防通道，满足规范及使用要求。场地设计以出入口前的现状道路高程为基准、北高南低，各单体建筑的室内地面设计标高±0.000均高出所在周边道路或室外地面至少0.15m，以确保雨水顺利排放不倒灌。

三、图中所标界址点坐标由业主提供，坐标系采用2000年国家大地坐标系系、场地还在平整中，实际高程未知。建筑物的控制尺寸为建筑中线尺寸，控制点坐标为建筑中线交叉点坐标，图中所标尺寸及标高单位均为米(m)。

四、未详之处另见各单体建筑的方案图及施工图,并配套使用。



技术指标汇总表

项目		单位	数值	备注
规划总用地面积		m^2	238029.39	357.047亩
建筑占地面积		m^2	96653.03	
其中	厂房	m^2	82487.37	
	生产科研实验楼	m^2	5022.40	
	宿舍	m^2	7803.40	已认定保障性租赁住房
	综合楼	m^2	1214.77	生活服务设施用房共1428.54㎡占总占地面积1.48%
	门卫室	m^2	125.09	
			建筑面积	
总建筑面积		m^2	369713.89	
生产性厂房面积	厂房建筑面积	m^2	296201.57	
	生产科研实验楼	m^2	31413.68	
非生产性厂房面积	宿舍建筑面积	m^2	39316.08	已认定保障性租赁住房
	综合楼	m^2	2657.47	生活服务设施用房共2773.40㎡占总建筑面积0.75%
	门卫室建筑面积	m^2	125.09	
总计容建筑面积		m^2	369713.89	建筑层高均不超过8.0米
绿地率			11.23%	
绿地面积		m^2	26722.29	
建筑密度			40.61%	
容积率			1.55	
机动车停车位		个	1078	工业按0.2个/100m²建筑面积 配套建筑按0.8个/100m²建筑面积
其中	新能源车停车位	个	166	新能源车位占比）15%
非机动车停车位		个	7436	工业按2个/100m²建筑面积 配套建筑按2个/100m²建筑面积

二期技术指标表

项目		单位	数值	备注
规划总用地面积		m^2	129849.33	194.72亩
建筑占地面积		m^2	53474.00	
厂房建筑占地面积		m^2	49010.00	
宿舍建筑占地面积		m^2	4464.00	已认定保障性租赁住房
			建筑面积	
总建筑面积		m^2	216572.00	
厂房建筑面积		m^2	194152.00	
宿舍建筑面积		m^2	22420.00	已认定保障性租赁住房
二期总计容建筑面积		m^2	216572.00	建筑层高均不超过8.0米
建筑密度			41.18%	
容积率			1.67	
绿地面积			14063.29	
绿地率			10.83%	
机动车停车位		个	502	机动车停车位： 工业按0.2个/100m²建筑面积
其中	新能源车停车位	个	66	
非机动车停车位		个	4308	工业按2个/100m²建筑面积 配套建筑按2个/100m²建筑面积

一、技术指标汇总表修改说明：
1、取消北面三期建设用地，并删除24、25、34、35、36号厂房；总指标表重新调整。
2、规划总用地面积由301509.00㎡调整为238029.39㎡，取消规划净建设用地面积；
3、建筑占地面积由107852.30㎡调整为96653.03㎡；
4、生产营销中心调整为宿舍，占地面积并入宿舍占地面积，宿舍占地面积由3339.400㎡调整为7803.40㎡，厂房占地面积由95414.90㎡调整为82487.37㎡；
5、生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡。
6、26#独立厂房调整为综合楼，增加综合楼占地面积1214.77㎡。
7、门卫室占地面积由225㎡调整为125.09㎡。
8、总建筑面积由399324.96㎡调整为369713.89㎡。
9、厂房建筑面积由325328.88㎡调整为296201.57㎡。
10、生产科研实验楼建筑面积由34230.0㎡调整为31413.68㎡。
11、生产营销中心调整为宿舍，建筑面积并入宿舍建筑面积，宿舍建筑面积由16896.08㎡调整为39316.08㎡。
12、门卫室建筑面积由225㎡调整为125.09㎡。
13、26#独立厂房调整为综合楼，综合楼建筑面积2657.47㎡。
14、增加总计容建筑面积：369713.89㎡。
15、绿地率由10%调整为绿地率11.23%。
16、建筑密度由40.5%调整为40.61%。
17、容积率由1.55调整为1.55。
18、机动车停车位由1155个调整为1078个；非机动车停车位由7345个调整为7436个。

一期技术指标表

项目		单位	数值	备注
规划总用地面积		m^2	108180.06	162.29亩
建筑占地面积		m^2	43179.03	
其中	厂房	m^2	33477.37	
	综合楼	m^2	1214.77	
	宿舍	m^2	3339.40	已认定保障性租赁住房
	生产科研实验楼	m^2	5022.40	
	门卫室	m^2	125.09	
			建筑面积	
总建筑面积		m^2	153141.89	
其中	厂房	m^2	102049.57	
	综合楼	m^2	2657.47	
	宿舍楼	m^2	16896.08	已认定保障性租赁住房
	生产科研实验楼	m^2	31413.68	
	门卫室	m^2	125.09	
一期总计容建筑面积		m^2	153141.89	建筑层高均不超过8.0米
建筑密度			39.91%	
绿地面积		m^2	12659	
绿地率			11.70%	
容积率			1.42	
机动车停车位		个	576	工业按0.2个/100m 建筑面积 配套建筑按0.8个/100m²建筑面积
其中	新能源车停车位	个	100	
非机动车停车位		个	3128	工业按2个/100m²建筑面积 配套建筑按2个/100m²建筑面积

二、一期技术指标表修改说明：
1、建筑占地面积由43219.30㎡调整为43179.03㎡；
2、厂房占地面积由35345.90㎡调整为33477.37㎡；
3、生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡。
4、由26#独立厂房调整为综合楼，综合楼占地面积1214.77㎡。
5、门卫室占地面积由125㎡调整为125.09㎡。
6、总建筑面积由156399.96㎡调整为153141.89㎡。
7、厂房建筑面积由105148.88㎡调整为102049.57㎡。
8、生产科研实验楼建筑面积由34230.0㎡调整为31413.68㎡。
9、门卫室建筑面积由125㎡调整为125.09㎡。
10、26#独立厂房调整为综合楼，增加综合楼建筑面积2657.47㎡。
11、增加一期总计容建筑面积153141.89㎡。
12、绿地率由12.5%调整为11.70%。
13、建筑密度由40%调整为39.91%。
14、容积率由1.44调整为1.42。
15、规划总用地面积由120518㎡调整为108180.06㎡；取消规划净建设用地面积。
16、机动车停车位由532个调整为576个；非机动车停车位由3164个调整为3128个。

三、二期技术指标表修改说明：
1、建筑占地面积由53646.38㎡调整为53474.00㎡。
2、厂房占地面积由53646.38㎡调整为49010.00㎡。
3、增加宿舍建筑占地面积4464.00㎡。
4、总建筑面积由216672㎡调整为216572.00㎡。
5、厂房建筑面积由216672㎡调整为194152.00㎡。
6、增加宿舍建筑面积22420.00㎡。
7、增加二期总计容建筑面积：216572.00㎡。
8、建筑密度由41.3%调整为41.18%。
9、绿地率由11.5%调整为10.83%。
10、容积率由1.66调整为1.67。
11、规划总用地面积由180991㎡调整为129849.30㎡；取消规划净建设用地面积。
12、机动车停车位由572个调整为502个；非机动车停车位由3671个调整为4308个。

四、总平调整说明：
1、取消北面三期建设用地，并删除24、25、34、35、36号厂房。
2、26#独立厂房调整为26#综合楼；
3、11、12、13#营销中心调整为11、12、13#宿舍；
4、10#宿舍楼背后两个篮球场四个羽毛球场调整为1个篮球场2个羽毛球场。
5、补充单体定位坐标坐标。
6、各栋建筑高度修改为规划高度，并补充建筑高度。
7、1980西安坐标系修改为2000国家大地坐标系。
8、补充新能源车位共166个，一期100个。二期66个。
9、补充各单体绝对标高。
10、补充室外箱变位置。
11、补充消防水池位置。

五、建筑物一览表修改说明：
1、合计建筑基底面积由107627.3㎡调整为96653.03㎡；合计建筑面积由399099.06㎡调整为369713.89㎡。
2、1#、2#厂房建筑基底面积由6575㎡调整为6413.60㎡，建筑面积由20000㎡调整为19910.24㎡；1#、2#规划高度由16米调整为17.40米。
3、3#、4#厂房建筑基底面积由6575㎡调整为6412.01㎡，建筑面积由20000㎡调整为19910.24㎡；3#、4#规划高度由17.50米调整为17.00米。
4、5#厂房规划高度由16米调整为17.40米，建筑基底面积由5850㎡调整为5845.02㎡，建筑面积由18200㎡调整为18127.54㎡。
5、8#生产科研实验楼层数由十五层调整为八层，规划高度由50.20米调整为39.50米，建筑基底面积由4409㎡调整为5022.40㎡，建筑面积由34230㎡调整为31413.68㎡。
6、9#、10#宿舍，规划高度由18米调整为18.71米。
7、11#、12#营销中心调整为12#、13#宿舍。
8、13#营销中心调整为13#宿舍。
9、删除24#、25#厂房相关参数。
10、删除34#、35#、36#独立厂房相关参数。

建筑物一览表

名 称	层数	规划高度（m）	建筑占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）
1#厂房	三层	17.40	6413.60	19910.24
2#厂房	三层	17.40	6413.60	19910.24
3#厂房	三层	17.00	6412.01	19905.07
4#厂房	三层	17.00	6412.01	19905.07
5#厂房	三层	17.40	5845.02	18127.54
6#特殊厂房	三层	11.25	234.73	505.82
7#特殊厂房	三层	11.25	234.73	505.82
8#生产科研实验楼	八层	39.50	5022.40	31413.68
9#宿舍	五层	18.71	1669.70	8448.04
10#宿舍	五层	18.71	1669.70	8448.04
11#宿舍	五层	18.00	1400.00	7000.00
12#宿舍	五层	18.00	1400.00	7000.00
13#宿舍	五层	18.00	1664.00	8420.00
14#厂房	四层	23.60	6720.00	27800.00
15#厂房	四层	23.60	6720.00	27800.00
16#厂房	四层	23.50	3260.00	13310.00
17#厂房	四层	23.50	3260.00	13310.00
18#厂房	四层	22.10	3260.00	13310.00
19#厂房	四层	22.10	3260.00	13310.00
20#厂房	四层	22.10	3260.00	13310.00
21#厂房	四层	22.10	3260.00	13310.00
22#厂房	四层	23.50	3260.00	13310.00
23#厂房	四层	23.50	3260.00	13310.00
26#综合楼	二层	10.10	1214.77	2657.47
27#独立厂房	四层	20.00	1280.00	5000.00
28#独立厂房	三层	15.00	1280.00	3840.00
29#独立厂房	四层	20.00	1350.00	5400.00
30#独立厂房	三层	15.00	1280.00	3840.00
31#独立厂房	三层	15.00	1024.00	3072.00
32#独立厂房	四层	20.00	1154.00	4600.00
33#独立厂房	三层	15.00	1162.00	3440.00
37#独立厂房	三层	15.00	960.00	2880.00
38#独立厂房	二层	10.10	1511.67	3279.77
1#门卫室	一层	3.85	40.18	40.18
2#门卫室	一层	3.85	22.22	22.22
3#门卫室	一层	3.85	13.01	13.01
4-1#门卫室	一层	3.85	24.84	24.84
4-2#门卫室	一层	3.85	24.84	24.84
合计			96653.03	369713.89

中物联规劃設計研究院有限公司
CHINA SUPPLY & LOGISTICS PLANNING & ARCHITECTRUAL DESIGN & RESEARCH INSTITUTE LTD
本院质量及服务投诉电话：
0771—5323519 魏女士 QQ: 305724832
0772—2822118 田女士 QQ: 3075982078
建筑工程设计甲级资质 证书编号：A145006752
市政工程设计乙级资质 证书编号：A245006759
公路工程设计丙级资质 证书编号：A245006759
请核实项目二维码信息 www.zwl-ad.com

建设单位 DEVELOPER	广西来宾高投发展集团有限公司	项目代号 PROJECT NO.	LZ-JZ-18-K29	审定/审核 EXAM BY/CHECK BY	彭凌
项目名称 PROJECT	来宾高新区科技产业园标准厂房(调整)	图 别 STATUS	总 平	项目负责人 CHIEF DESIGNER	彭凌
子项目名称 SUB PRO.		图 号 DRAWING No.	ZP-01	专业负责人 PRO.ENG BY	王海宇
图纸名称 DRAWING TITLE	总平规划图	版 次 REVISION	第3.0版	校 对 CHECK BY	黄晓凌
		日 期 DATE	2025.11	设 计 DESIGN BY	王海宇