

# 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

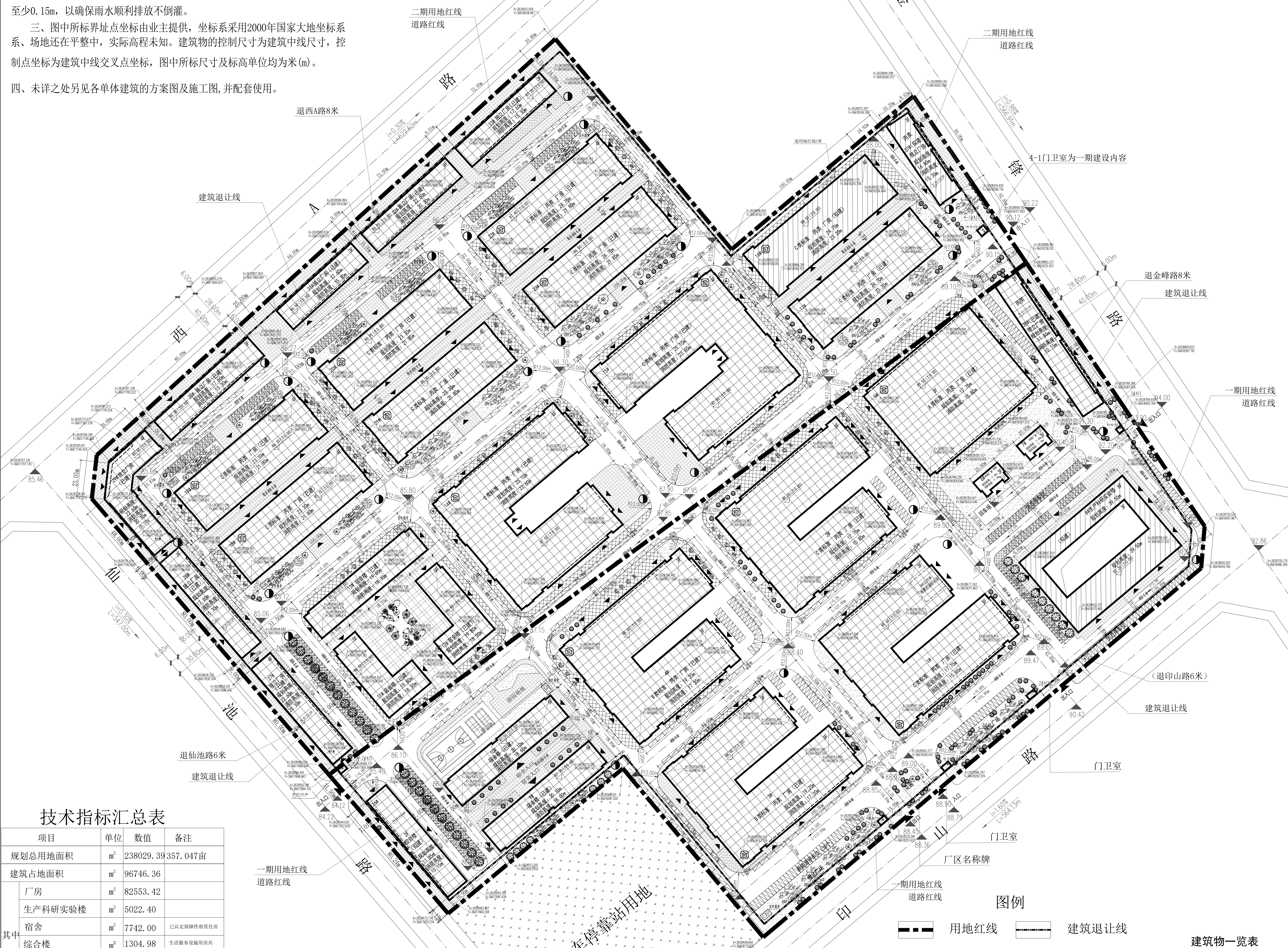
一、本项目为广西来宾高新区投资发展有限责任公司的“来宾高新区科技产业园标准厂房”，项目地址位于来宾市华侨投资区西区西A路、仙池路与金峰路、印山路所围合的地块。地块使用性质为工业用地，项目分为二期进行，一期用地为金峰路与印山路交叉口至西北角；二期用地为西A路与仙池路交叉口至东南角。一期规划建设净用地面积108180.06㎡、二期规划建设净用地面积129849.33㎡。总规划建设净用地面积238029.39㎡（详见主要技术指标表）。

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、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。

总平面图 1:1000



## 技术指标汇总表

项目	单位	数值	备注
规划总用地面积	㎡	238029.39	357.047亩
建筑占地面积	㎡	96746.36	
其中			
厂房	㎡	82553.42	
生产科研实验楼	㎡	5022.40	
宿舍	㎡	7742.00	已认定保障性租赁住房
综合楼	㎡	1304.98	生活服务设施用房共1428.54㎡,占占地面积1.48%
门卫室	㎡	123.56	

总建筑面积	㎡	368709.43
生产性厂房		
厂房建筑面积	㎡	295390.80
生产科研实验楼	㎡	31413.68
非生产性厂房		
宿舍建筑面积	㎡	39131.55
综合楼	㎡	2649.84
门卫室建筑面积	㎡	123.56
总计容建筑面积	㎡	368709.43
绿地率		11.98%
绿地面积	㎡	28522.29
建筑密度		40.64%
容积率		1.55
机动车停车位	个	1008
其中:新能源车停车位	个	166
非机动车停车位	个	7436

二期技术指标表			
项目	单位	数值	备注
规划总用地面积	㎡	129849.33	194.72亩
建筑占地面积	㎡	53342.68	
厂房建筑占地面积	㎡	48940.08	
宿舍建筑占地面积	㎡	4402.60	已认定保障性租赁住房
总建筑面积	㎡	215407.92	
厂房建筑面积	㎡	193159.85	
宿舍建筑面积	㎡	22248.07	已认定保障性租赁住房
二期总计容建筑面积	㎡	215407.92	建筑层数均不超过8.0米
建筑密度		41.08%	
容积率		1.66	
绿地面积		14963.29	
绿地率		11.52%	
机动车停车位	个	462	其中:新能源车停车位166个,非机动车停车位296个
其中:新能源车停车位	个	66	
非机动车停车位	个	4308	

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96746.36㎡;	
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3339.40㎡调整为7742.00㎡;厂房占地面积由95414.90㎡调整为92553.42㎡;	
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1304.98㎡;	
7、门卫室占地面积由225㎡调整为123.56㎡;	
8、总建筑面积由368709.43㎡调整为368709.43㎡;	
9、厂房建筑面积由325328.88㎡调整为295390.80㎡;	
10、生产科研实验楼建筑面积由34230.00㎡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16906.00㎡调整为39131.55㎡;	
12、门卫室建筑面积由225㎡调整为123.56㎡;	
13、26#独立厂房调整为综合楼,综合楼建筑面积2649.84㎡;	
14、增加总计容建筑面积:368709.43㎡;	
15、绿地率由10.94%调整为11.98%;	
16、建筑密度由40.5%调整为40.64%;	
17、容积率由1.49调整为1.55;	
18、机动车停车位由1155个调整为1008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	㎡	108180.06	162.29亩
建筑占地面积	㎡	43403.68	
其中			
厂房	㎡	33613.34	
综合楼	㎡	1304.98	
宿舍	㎡	3339.40	已认定保障性租赁住房
生产科研实验楼	㎡	5022.40	
门卫室	㎡	123.56	

总建筑面积	㎡	153301.51
其中		
厂房	㎡	102230.95
综合楼	㎡	2649.84
宿舍楼	㎡	16883.48
生产科研实验楼	㎡	31413.68
门卫室	㎡	123.56
一期总计容建筑面积	㎡	153301.51
建筑密度		40.12%
绿地面积	㎡	13559
绿地率		12.53%
容积率		1.42

机动车停车位	个	546
其中:新能源车停车位	个	100
非机动车停车位	个	3128

- 二、一期技术指标表修改说明:
- 建筑占地面积由43219.30㎡调整为43403.68㎡;
  - 厂房占地面积由35345.90㎡调整为33613.34㎡;
  - 生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡;
  - 由26#独立厂房调整为综合楼,综合楼占地面积1304.98㎡;
  - 门卫室占地面积由225㎡调整为123.56㎡;
  - 总建筑面积由156399.96㎡调整为153301.51㎡;
  - 厂房建筑面积由105148.88㎡调整为102230.95㎡;
  - 生产科研实验楼建筑面积由34230.00㎡调整为31413.68㎡;
  - 宿舍建筑面积由16896.06㎡调整为16883.48㎡;
  - 门卫室建筑面积由125㎡调整为123.56㎡;
  - 26#独立厂房调整为综合楼,增加综合楼建筑面积2649.84㎡;
  - 增加一期总计容建筑面积153301.51㎡;
  - 绿地率由12.5%调整为12.53%;
  - 建筑密度由40.08%调整为40.12%;
  - 容积率由1.44调整为1.42;
  - 规划总用地面积由108180.06㎡调整为108180.06㎡;取消规划净建设用地面积;
  - 机动车停车位由532个调整为546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:
- 建筑占地面积由53046.38㎡调整为53342.68㎡;
  - 厂房占地面积由43646.38㎡调整为48940.08㎡;
  - 增加宿舍建筑面积4402.60㎡;
  - 总建筑面积由216672㎡调整为215407.92㎡;
  - 厂房建筑面积由216672㎡调整为193159.85㎡;
  - 增加宿舍建筑面积22248.07㎡;
  - 增加二期总计容建筑面积:215407.92㎡;
  - 建筑密度由41.3%调整为41.08%;
  - 绿地率由11.5%调整为11.52%;
  - 规划总用地面积由129849.33㎡调整为129849.33㎡;
  - 取消规划净建设用地面积;
  - 机动车停车位由572个调整为462个;非机动车停车位由3671个调整为4308个。

- 四、总平调整说明:
- 取消北面三期建设用地,并删除24、25、34、35、36号厂房;
  - 26#独立厂房调整为综合楼;
  - 11、12、13#营销中心调整为11、12、13#宿舍;
  - 1#宿舍楼楼后两个篮球场四个羽毛球场调整为1个篮球场四个羽毛球场;
  - 补充单元定位坐标位置;
  - 各栋建筑高度修改为规划高度,并补充消防高度;
  - 1995西安坐标系修改为2000国家大地坐标系;
  - 补充新能源车位166个,一期100个,二期86个;
  - 补充各单元绝对标高;
  - 补充室外箱变位置;
  - 补充消防水池位置;

- 五、建筑物一览表修改说明:
- 合计建筑基底面积由107627.3㎡调整为96746.36㎡;合计建筑面积由399099.06㎡调整为368709.43㎡;
  - 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17.70米;
  - 3#、4#、14#厂房建筑基底面积由6755㎡调整为6741.87㎡,建筑面积由102000㎡调整为101910.24㎡;3#、4#、14#规划高度由17.50米调整为19.20米;
  - 6#厂房规划高度由16米调整为17.70米,建筑基底面积由5850㎡调整为5845.02㎡,建筑面积由18200㎡调整为18162.70㎡;
  - 6#、7#特规厂房规划高度由17.70米,建筑基底面积由234.73㎡调整为236.25㎡,建筑面积由505.82㎡调整为539.33㎡,规划高度由11.25米调整为11.85米;
  - 8#生产科研实验楼后座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㎡;
  - 9#、10#宿舍,规划高度由18米调整为20.10米,建筑基底面积由8448.04㎡调整为8441.74㎡;
  - 8、11#、12#营销中心调整为12#、13#宿舍,规划高度由18米调整为19.80米,建筑基底面积由1400㎡调整为1367.40㎡,建筑面积由7000㎡调整为6909.46㎡;
  - 13#营销中心调整为13#宿舍,规划高度由18米调整为19.80米,建筑基底面积由1664㎡调整为1667.80㎡,建筑面积由8420㎡调整为8429.15㎡;
  - 14#厂房规划高度由23.60米调整为25.10米,建筑基底面积由6720㎡调整为6741.87㎡,建筑面积由27800㎡调整为27942.31㎡;
  - 11、15#厂房规划高度由23.60米调整为25.10米,建筑基底面积由6720㎡调整为6741.87㎡,建筑面积由27800㎡调整为27942.31㎡;
  - 12、16#、17#、22#、23#厂房,规划高度由23.50米调整为24.70米、18#、19#、20#、21#厂房,规划高度由22.10米调整为23.30米;
  - 13、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#厂房,建筑基底面积由3200㎡调整为3244.91㎡,建筑面积由13310㎡调整为13159.29㎡;
  - 14、删除24#、25#厂房相关参数;
  - 15、26#独立厂房调整为26#综合楼,规划高度由10.10米调整为11.85米,建筑基底面积由1214.77㎡调整为1259.97㎡,建筑面积由2657.47㎡调整为2560.03㎡;
  - 17、28#、30#独立厂房,规划高度由15米调整为17.60米,建筑面积由3840㎡调整为3801.84㎡;
  - 18、29#独立厂房,规划高度由20米调整为22.60米,建筑基底面积由1350㎡调整为1343.76㎡,建筑面积由5400㎡调整为5341.95㎡;
  - 19、31#独立厂房,规划高度由15米调整为17.60米,建筑基底面积由3072㎡调整为3043.44㎡;
  - 20、32#独立厂房,规划高度由20米调整为22.60米,建筑基底面积由1154㎡调整为1152.00㎡,建筑面积由4600㎡调整为4574.64㎡;
  - 21、33#独立厂房,规划高度由15米调整为17.60米,建筑基底面积由1154㎡调整为1152.00㎡,建筑面积由3072㎡调整为3043.44㎡;
  - 22、删除34#、35#、36#独立厂房相关参数;
  - 23、37#独立厂房,规划高度由15米调整为16.80米,建筑基底面积由9600㎡调整为987.90㎡,建筑面积由2880㎡调整为2935.32㎡;
  - 24、38#独立厂房,规划高度由10.10米调整为11.85米,建筑基底面积由1511.67㎡调整为1630.38㎡,建筑面积由3279.77㎡调整为3358.97㎡;

## 图例

- |  |         |  |        |
|--|---------|--|--------|
|  | 用地红线    |  | 建筑退让线  |
|  | 硬质铺地    |  | 城市公共绿地 |
|  | 配电房     |  | 规划道路   |
|  | 物业管理    |  | 已建建筑   |
|  | 竖向标高    |  | 挑出线    |
|  | 小汽车停车位  |  | 绿化     |
|  | 非机动车停车  |  | 垃圾收集点  |
|  | 道路坡度    |  | 拟建建筑   |
|  | 建筑主要出入口 |  | 室外箱变   |

## 建筑物一览表

名称	层数	规划高度(米)	建筑占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)
1#厂房	三层	17.70	6413.60	19910.24
2#厂房	三层	17.70	6413.60	19910.24
3#厂房	三层	19.20	6412.01	19905.07
4#厂房	三层	19.20	6412.01	19905.07
5#厂房	三层	17.70	5845.02	18162.7
6#特规厂房	三层	11.85	243.36	539.33
7#特规厂房	三层	11.85	243.36	539.33
8#生产科研实验楼	八层	39.50	5022.40	31413.68
9#宿舍	五层	20.10	1669.70	8441.74
10#宿舍	五层	20.10	1669.70	8441.74
11#宿舍	五层	19.80	1367.40	6909.46
12#宿舍	五层	19.80	1367.40	6909.46
13#宿舍	五层	19.80	1667.80	8429.15
14#厂房	四层	25.10	6741.87	27942.31
15#厂房	四层	25.10	6739.27	27939.71
16#厂房	四层	24.70	3244.91	13159.29
17#厂房	四层	24.70	3244.91	13159.29
18#厂房	四层	23.30	3244.91	13159.29
19#厂房	四层	23.30	3244.91	13159.29
20#厂房	四层	23.30	3244.91	13159.29
21#厂房	四层	23.30	3244.91	13159.29
22#厂房	四层	24.70	3244.91	13159.29
23#厂房	四层	24.70	3244.91	13159.29
24#综合楼	二层	11.85	1304.98	2649.84
25#独立厂房	四层	22.60	1280.00	5081.84
26#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
27#独立厂房	四层	22.60	1343.76	5341.95
28#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
31#独立厂房	三层	17.60	1024.00	3043.44
32#独立厂房	四层	22.60	1152.00	4574.64
33#独立厂房	三层	17.60	1152.00	3422.64
37#独立厂房	三层	16.80	987.90	2935.32
38#独立厂房	一层	11.85	1630.38	3358.97
1#门卫室	一层	3.75	40.28	40.28
2#门卫室	一层	3.75	20.69	20.69
3#门卫室	一层	3.75	13.01	13.01
4#门卫室	一层	3.75	24.84	24.84
1+2#门卫室	一层	3.75	24.84	24.84
合计			96746.36	368709.43



## 中源惠联设计研究院有限公司

本院资质及联系方式:  
0771-5323519 楼女士 Q: 305724832  
0772-282118 吕女士 Q: 3075962078

## 建筑工程设计甲级资质

证书编号: A160900322

## 市政工程设计乙级资质

证书编号: A20000378



项目名称: 来宾高新区科技产业园标准厂房(调整)

项目地点: 来宾市

图纸名称: 总平规划图

日期: 2025.11

项目负责人: 彭俊

专业负责人: 王海宇

审核: 黄晓波

设计: 王瑞宇