

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

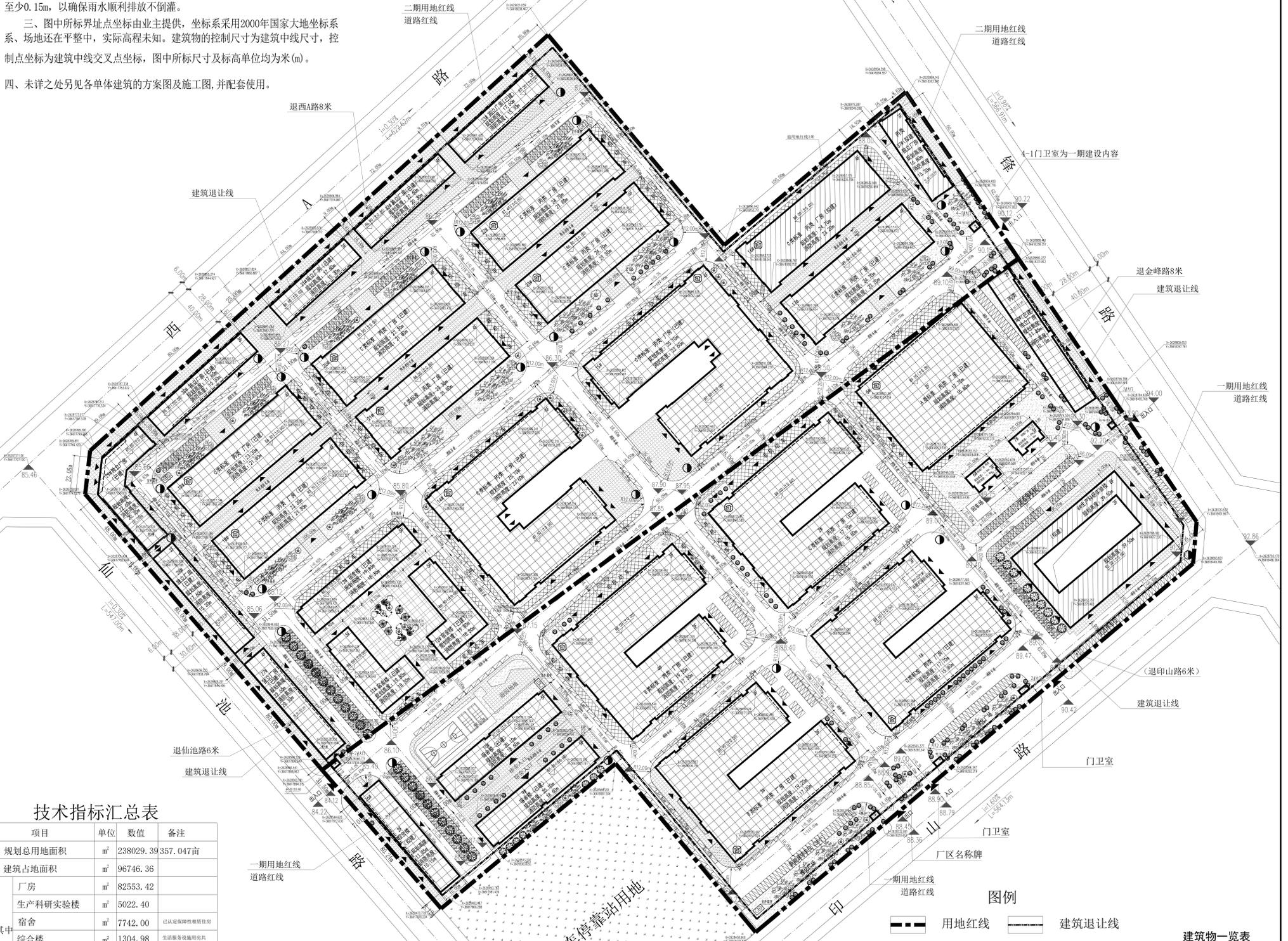
一、本项目为广西来宾高新区投资发展有限责任公司的“来宾高新区科技产业园标准厂房”，项目地址位于来宾市华侨投资区西区西A路、仙池路与金峰路、印山路所围合的地块。地块使用性质为工业用地，项目分为二期进行，一期用地为金峰路与印山路交叉口至西北角；二期用地为西A路与仙池路交叉口至东南角。一期规划建设净用地面积108180.06㎡、二期规划建设净用地面积129849.33㎡。总规划建设净用地面积238029.39㎡（详见主要技术指标表）。

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
门卫室	㎡	123.56	1428.54㎡ 占总占地面积 0.6%
总建筑面积	㎡	368709.43	
其中			
生产性厂房面积	㎡	295390.80	
生产科研实验楼	㎡	31413.68	
非生产性厂房面积	㎡	39131.55	已认定保障性租赁住房
综合楼	㎡	2649.84	生活服务设施用房
门卫室建筑面积	㎡	123.56	2713.40㎡ 占总建筑面积 0.7%
总计容建筑面积	㎡	368709.43	建筑层数不超过24.0米
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	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面
其中			
新能源车停车位	个	166	新能源车停车位占15%
非机动车停车位	个	7436	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面
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	
其中			
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	
其中			
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	建筑层数不超过24.0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	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面
其中			
新能源车停车位	个	66	
非机动车停车位	个	4308	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面

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	已认定保障性租赁住房
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	建筑层数不超过24.0米
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	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面
其中			
新能源车停车位	个	100	
非机动车停车位	个	3128	1:1000建筑总平面和1:500建筑总平面

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㎡，取消规划建设用地面积。
3、建筑占地面积由107852.30㎡调整为96746.36㎡。
4、生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡，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82553.42㎡。
5、生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡。
6、2#宿舍楼调整为综合楼，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166399.96㎡调整为368709.43㎡。
9、厂房建筑面积由105148.88㎡调整为295390.80㎡。
10、生产科研实验楼建筑面积由5022.40㎡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16886.00㎡调整为39131.55㎡。
12、门卫室建筑面积由225㎡调整为123.56㎡。
13、2#宿舍楼调整为综合楼，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11.98%调整为11.98%。
16、建筑密度由40.64%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。

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43403.68㎡。
2、厂房占地面积由35345.90㎡调整为33613.34㎡。
3、生产科研实验楼占地面积由4409.00㎡调整为5022.40㎡。
4、由2#宿舍楼调整为综合楼，综合楼占地面积1304.98㎡。
5、门卫室占地面积由225㎡调整为123.56㎡。
6、总建筑面积由166399.96㎡调整为153301.51㎡。
7、厂房建筑面积由105148.88㎡调整为295390.80㎡。
8、生产科研实验楼建筑面积由5022.40㎡调整为31413.68㎡。
9、宿舍建筑面积由16886.00㎡调整为39131.55㎡。
10、门卫室建筑面积由225㎡调整为123.56㎡。
11、2#宿舍楼调整为综合楼，增加综合楼建筑面积2649.84㎡。
12、增加一期总计容建筑面积153301.51㎡。
13、绿地率由11.98%调整为11.98%。
14、建筑密度由40%调整为40.12%。
15、容积率由1.44调整为1.42。
16、规划总用地面积由108180.06㎡调整为108180.06㎡，取消规划建设用地面积。
17、增加二期总计容建筑面积215407.92㎡。
18、建筑密度由11.52%调整为11.52%。
19、规划总用地面积由306901.00㎡调整为238029.39㎡。
20、取消规划建设用地面积。
21、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3128个。

三、二期技术指标表修改说明：
1、建筑占地面积由53446.38㎡调整为53342.68㎡。
2、厂房占地面积由48940.08㎡调整为48940.08㎡。
3、增加宿舍建筑占地面积4402.60㎡。
4、总建筑面积由216672㎡调整为215407.92㎡。
5、厂房建筑面积由193159.85㎡调整为193159.85㎡。
6、增加宿舍建筑面积22248.07㎡，综合楼占地面积1304.98㎡。
7、增加二期总计容建筑面积215407.92㎡。
8、建筑密度由41.08%调整为41.08%。
9、绿地率由11.52%调整为11.52%。
10、规划总用地面积由129849.33㎡调整为129849.33㎡。
11、取消规划建设用地面积。
12、容积率由1.66调整为1.66。
13、11、12、13#营销中心调整为11、12、13#宿舍。
14、10#宿舍楼调整后两个篮球场四个羽毛球场调整为1个篮球场1个羽毛球场。
15、补充单位坐标位置。
16、各栋建筑高度修改为规划高度，并补充消防高度。
17、1995西安坐标系修改为2000国家大地坐标系。
18、补充地面标高位置160个，一期100个，二期60个。
19、补充各单体绝对标高。
20、补充室外箱变位置。
21、补充消防水池位置。

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、2#宿舍楼调整为综合楼。
3、11、12、13#营销中心调整为11、12、13#宿舍。
4、10#宿舍楼调整后两个篮球场四个羽毛球场调整为1个篮球场1个羽毛球场。
5、补充单位坐标位置。
6、各栋建筑高度修改为规划高度，并补充消防高度。
7、1995西安坐标系修改为2000国家大地坐标系。
8、补充地面标高位置160个，一期100个，二期60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。

图例

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

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	17.70	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#特快厂房	三层	11.85	243.36	539.33
7#特快厂房	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#宿舍	五层	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#综合楼	二层	22.60	1280.00	5081.84
26#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
27#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
28#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
29#独立厂房	三层	17.60	1280.00	3801.84
30#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	三层	22.60	1152.00	4574.64
33#独立厂房	三层	17.60	1152.00	3422.64
34#独立厂房	三层	16.80	987.90	2935.32
35#独立厂房	三层	11.85	1630.38	3358.97
36#独立厂房	三层	11.85	1630.38	3358.97
37#门卫室	一层	3.75	40.28	40.28
38#门卫室	一层	3.75	20.69	20.69
39#门卫室	一层	3.75	13.01	13.01
40#门卫室	一层	3.75	24.84	24.84
41#门卫室	一层	3.75	24.84	24.84
合计			96746.36	368709.43

中物景观规划设计研究院有限公司

CHINA SUPPLY & LOGISTICS PLANNING & ARCHITECTURAL DESIGN & RESEARCH INSTITUTE LTD.

项目地址：来宾市高新区投资发展有限责任公司

项目总平图

2025.11

王瑞

王瑞