

# 江华高新区标准厂房建设项目修建性详细规划



设计单位：智诚建科设计有限公司

时 间：2025年10月

# 江华高新区标准厂房建设项目

## 修建性详细规划

法人代表: 乔跃军 

技术负责人: 技术负责人: 陈 梅 

项目负责人: 廖达辉 

一级注册建筑师: 廖达辉

一级注册结构师: 陈 梅 

资质等级: 建筑甲级、电力行业(送电工程、变电工程、新能源发电)

专业乙级、市政行业乙级

设计证书号: A252007617、A352007614



智诚建科设计有限公司

二零一五年十月

# 设计资质





## 城乡规划编制资质证书

证书编号：黔自资规乙字 24520031

单位名称：智诚建科设计有限公司

**承担业务范围：**编辑：乡镇、登记注册所在地城市和城区常住人口 100 万以下城市，法律法规对于规划编制单位资质有特定要求的有关专项规划的编制；详细规划的编制；建设项目规划选址和用地预审意见相关论证报告的编制。

乙级



如需更多关于本教材的说明及使用信息, 请访问 [http://www.pearsonhighered.com](#)。

统一社会信用代码：91520900MA6GWTG2X

有效期限：自 2024 年 05 月 08 日至 2029 年 05 月 08 日

### 发证机关

2024年5月9日



中华人民共和国自然资源部印制

## 目录 MULU

- 1、基地区位、现状
- 2、效果展示
- 3、规划设计
- 4、建筑单体
- 5、设计说明

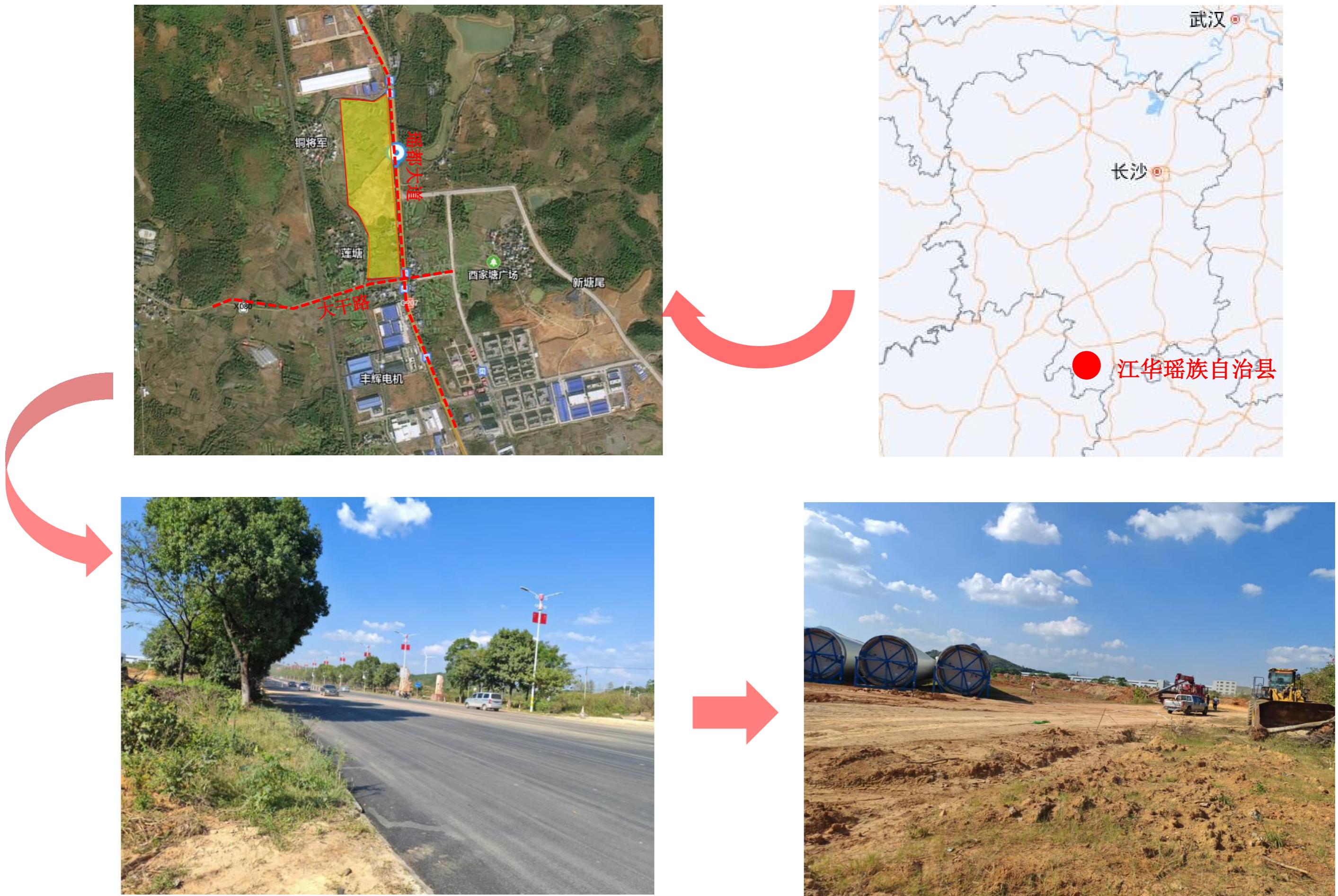
01

基地区位、现状

---

JI DI QU WEI XIAN ZHUANG

## 场地分析



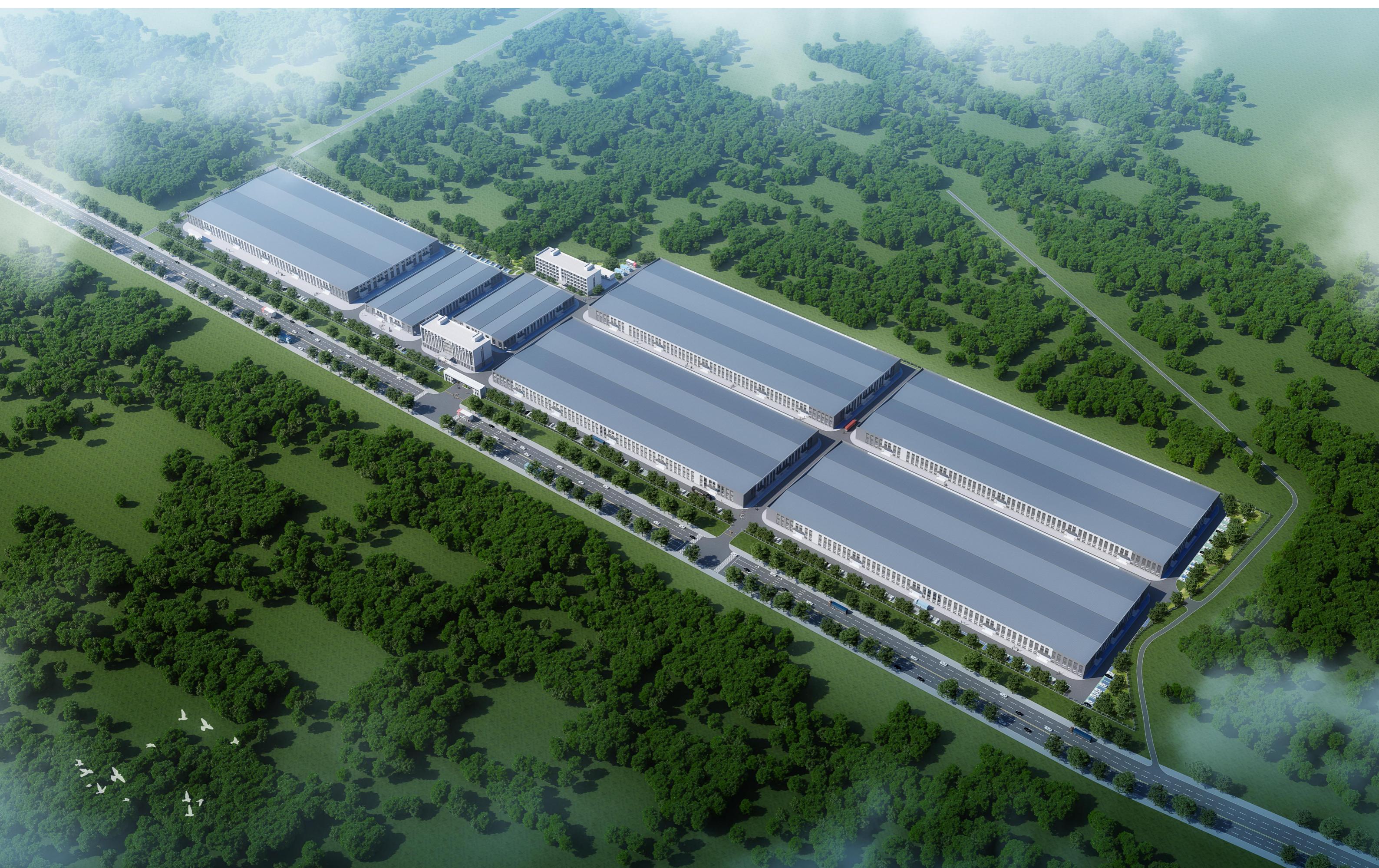
02

效果展示

---

XIAO GUO ZHAN SHI

鸟瞰图



研发中心透视图



研发中心透视图



研发中心透视图



大门透视图

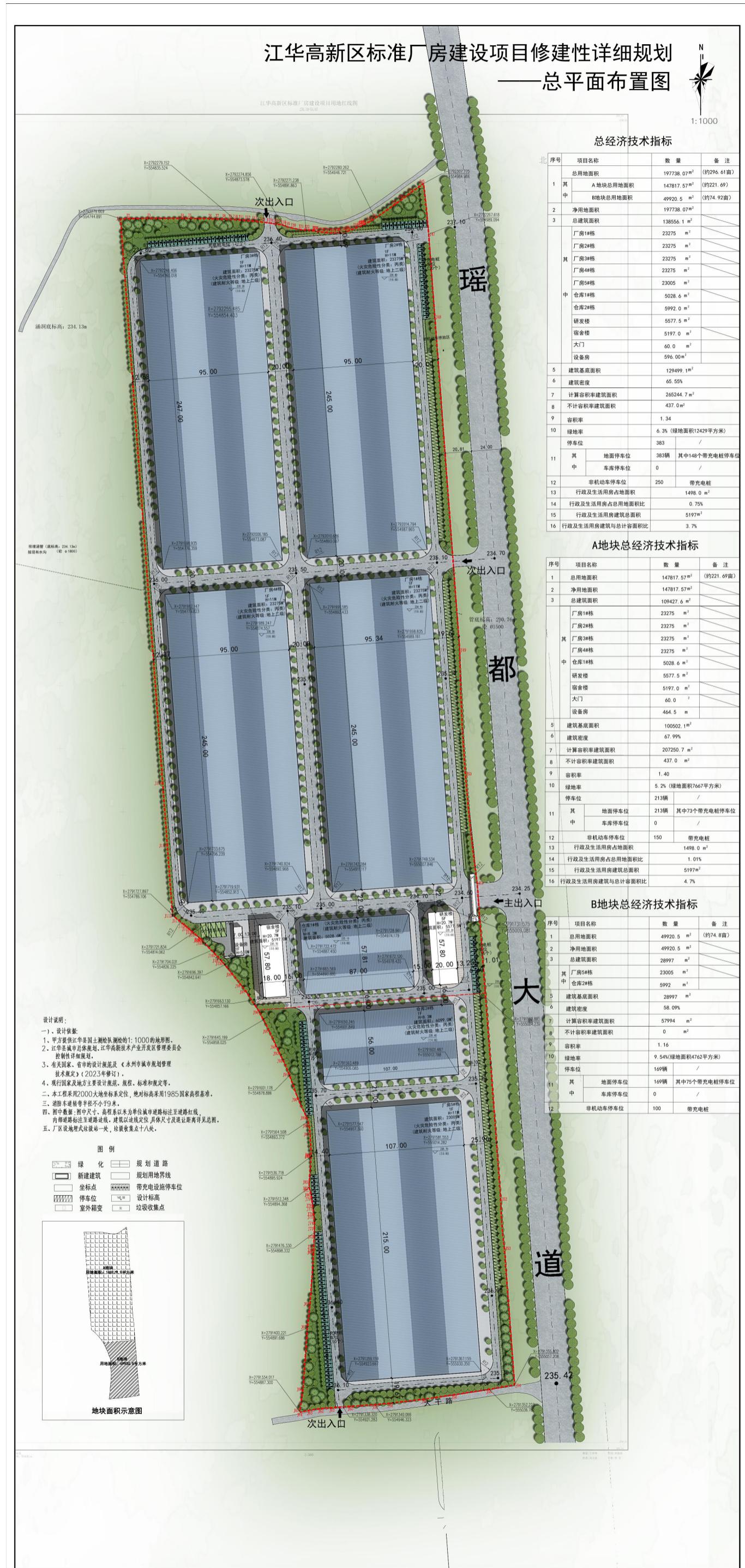


03 规划设计

---

GUI HUA SHE JI

# 彩色总平面图



## 总经济技术指标

序号	项目名称	数 量	备 注
1 其 中	总用地面积	197738.07 m <sup>2</sup>	(约296.61亩)
	A地块总用地面积	147817.57 m <sup>2</sup>	(约221.69)
	B地块总用地面积	49920.5 m <sup>2</sup>	(约74.92亩)
2	净用地面积	197738.07 m <sup>2</sup>	
3	总建筑面积	138471.6 m <sup>2</sup>	
其 中	厂房1#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房2#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房3#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房4#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房5#栋	23005 m <sup>2</sup>	
	仓库1#栋	5028.6 m <sup>2</sup>	
	仓库2#栋	6099.0 m <sup>2</sup>	
	研发楼	5577.5 m <sup>2</sup>	
	宿舍楼	5197.0 m <sup>2</sup>	
	大门及设备用房	464.5 m <sup>2</sup>	
5	建筑基底面积	129629.1 m <sup>2</sup>	
6	建筑密度	65.55%	
7	计算容积率建筑面积	265481.7 m <sup>2</sup>	
8	不计容积率建筑面积	222.5 m <sup>2</sup>	
9	容积率	1.34	
10	绿地率	6.3% (绿地面积12429平方米)	
11	停车位	379	/
	其 中	地面停车位	379辆 其中145个带充电桩停车位
		车库停车位	0 /
12	非机动车停车位	250	带充电桩
13	行政及生活用房占地面积	约5000 m <sup>2</sup>	
14	行政及生活用房占总用地面积比	2.5%	
15	行政及生活用房建筑总面积	5187 m <sup>2</sup>	
16	行政及生活用房建筑与总计容面积比	3.7%	

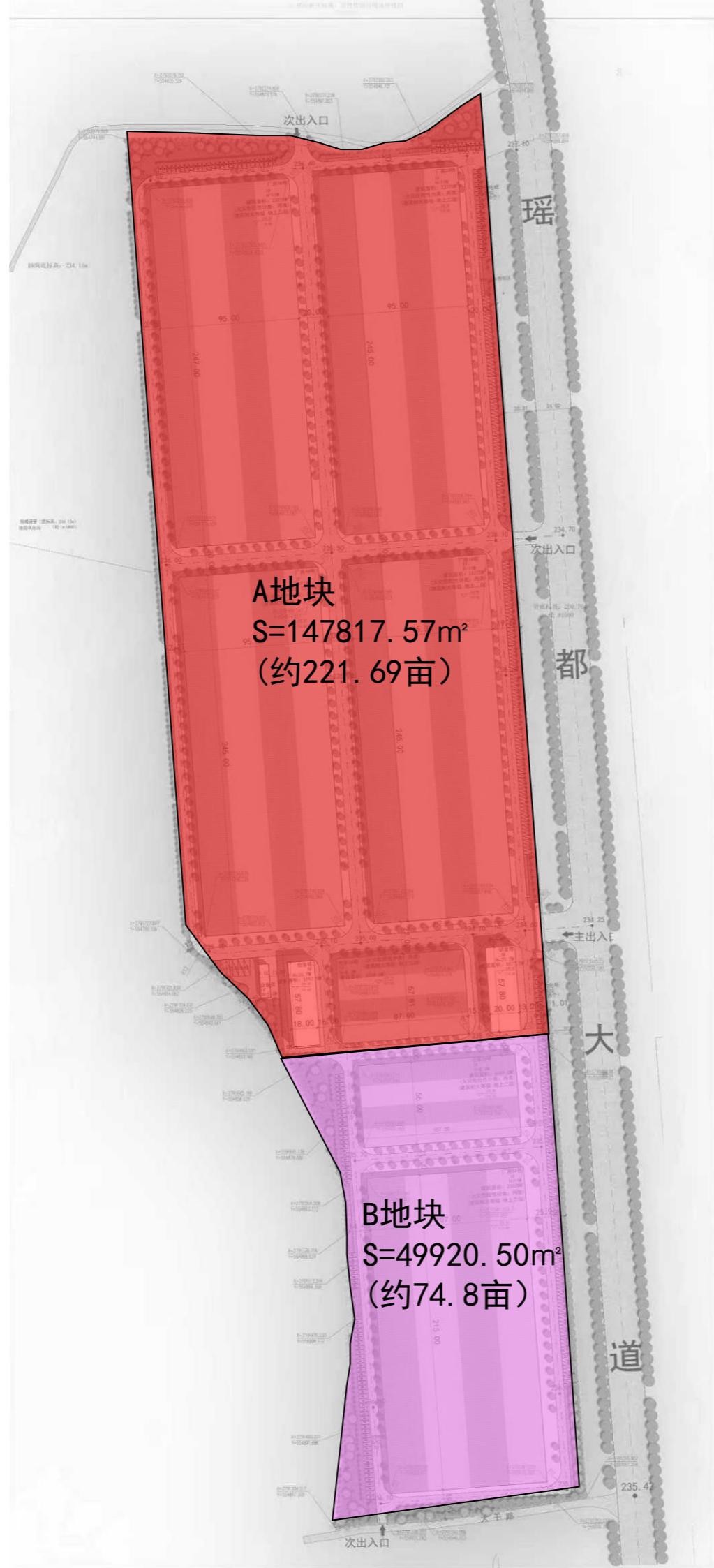
## A地块总经济技术指标

序号	项目名称	数 量	备 注
1	总用地面积	147817.57 m <sup>2</sup>	(约221.69亩)
2	净用地面积	147817.57 m <sup>2</sup>	
3	总建筑面积	109367.6 m <sup>2</sup>	
其 中	厂房1#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房2#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房3#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	厂房4#栋	23275 m <sup>2</sup>	
	仓库1#栋	5028.6 m <sup>2</sup>	
	研发楼	5577.5 m <sup>2</sup>	
	宿舍楼	5197.0 m <sup>2</sup>	
	大门及设备用房	464.5 m <sup>2</sup>	
	建筑基底面积	100505.6 m <sup>2</sup>	
	建筑密度	67.99%	
5	计算容积率建筑面积	207254.2 m <sup>2</sup>	
6	不计容积率建筑面积	222.5 m <sup>2</sup>	
7	容积率	1.40	
8	绿地率	5.2% (绿地面积7667平方米)	
11	停车位	210辆	/
	其 中	地面停车位	210辆 其中70个带充电桩停车位
		车库停车位	0 /
12	非机动车停车位	150	带充电桩
13	行政及生活用房占地面积	约5000 m <sup>2</sup>	
14	行政及生活用房占总用地面积比	3.4%	
15	行政及生活用房建筑总面积	5187 m <sup>2</sup>	
16	行政及生活用房建筑与总计容面积比	4.7%	

## B地块总经济技术指标

序号	项目名称	数 量	备 注
1	总用地面积	49920.5 m <sup>2</sup>	(约74.8亩)
2	净用地面积	49920.5 m <sup>2</sup>	
3	总建筑面积	29104 m <sup>2</sup>	
其 中	厂房5#栋	23005 m <sup>2</sup>	
	仓库2#栋	6099 m <sup>2</sup>	
5	建筑基底面积	29104 m <sup>2</sup>	
6	建筑密度	58.30%	
7	计算容积率建筑面积	58208 m <sup>2</sup>	
8	不计容积率建筑面积	0 m <sup>2</sup>	
9	容积率	1.17	
10	绿地率	9.54%(绿地面积4762平方米)	
11	停车位	169辆	/
	其 中	地面停车位	169辆 其中75个带充电桩停车位
		车库停车位	0 /
12	非机动车停车位	100	带充电桩

# 地块面积示意图



图例



A地块



B地块

# 功能分析图



图例

厂房

仓库

宿舍楼

研发楼

设备用房

门卫室

# 交通分析图



图例



主出入口



次出入口

市政道路

车行流线

人行流线

# 车位分析图



图例



主出入口



次出入口



地面机动车停车位

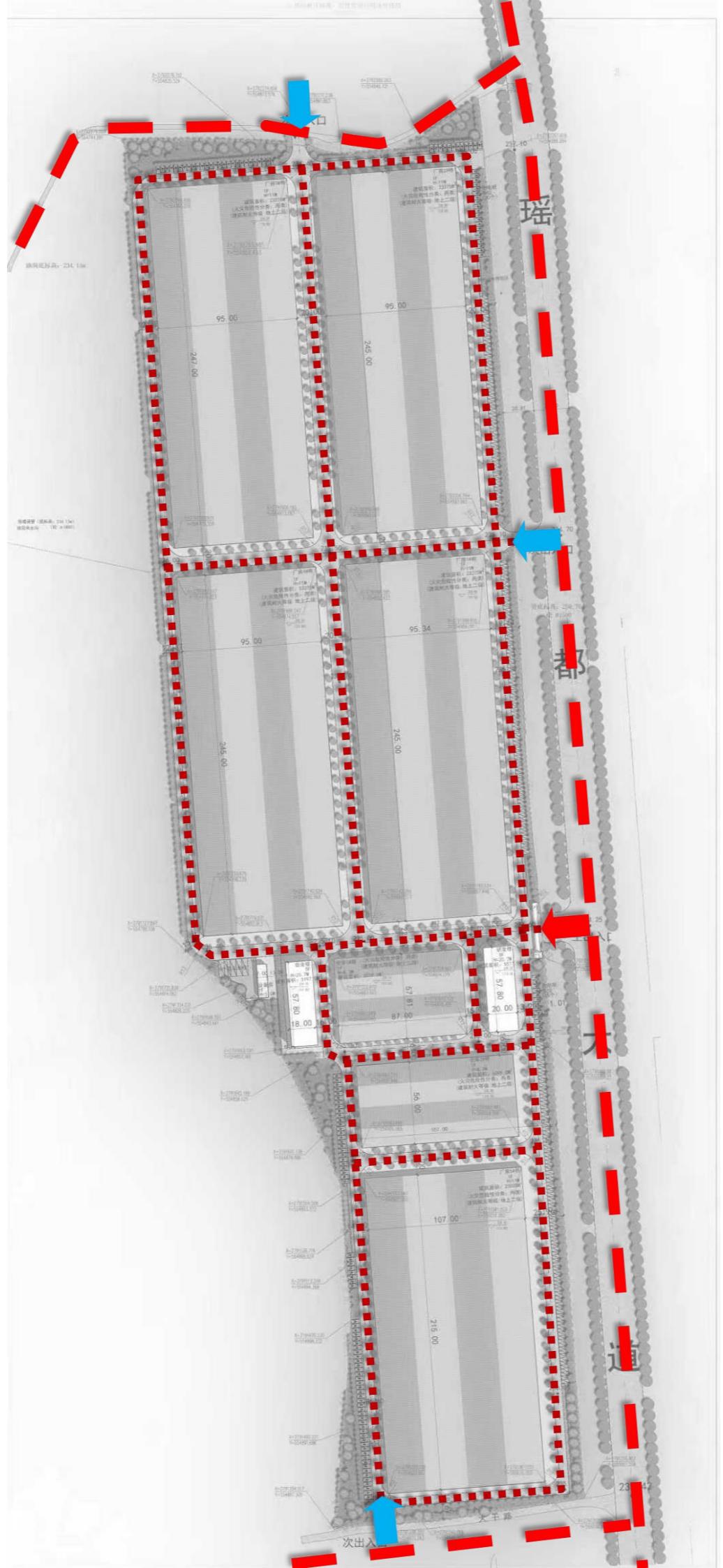


地面货车停车位



地面非机动车停车位

# 消防分析图



图例



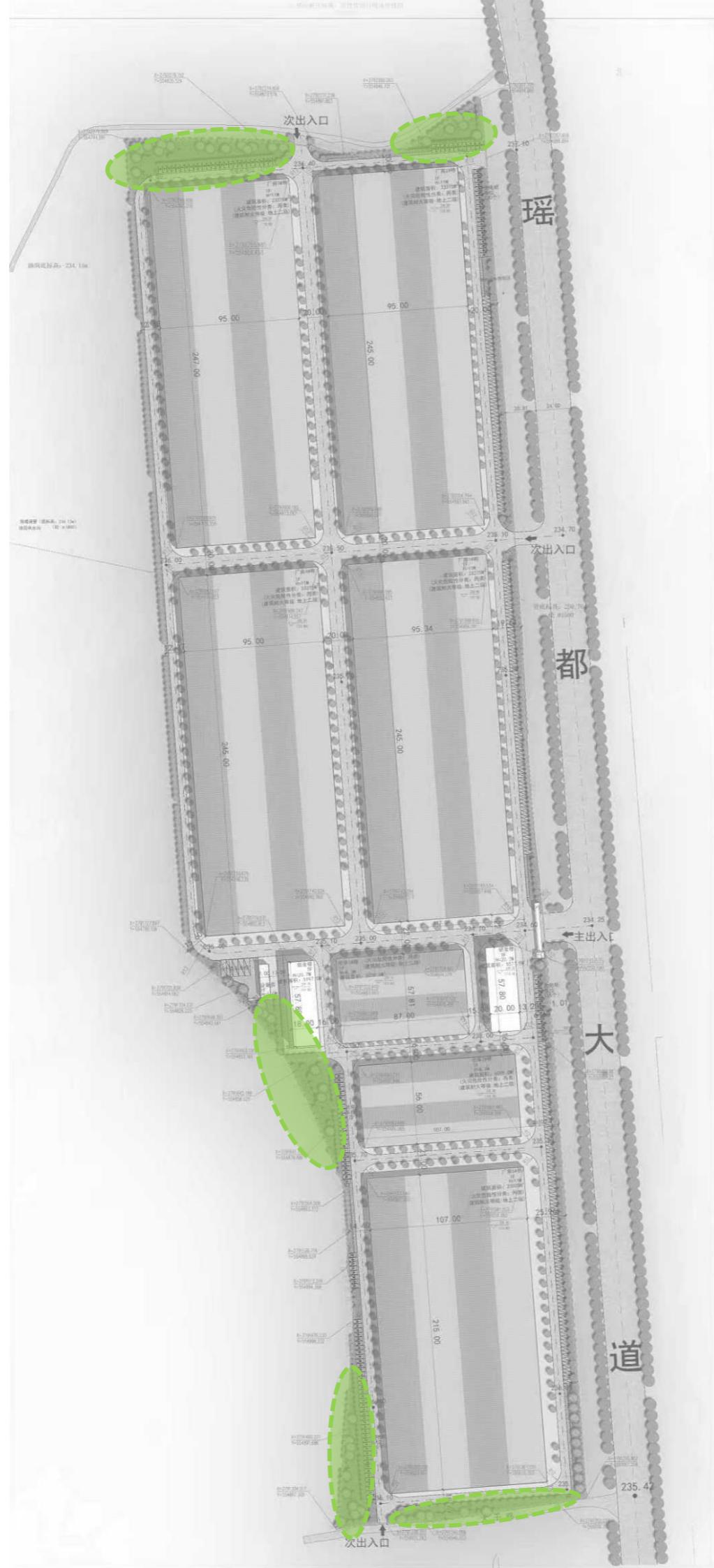
主出入口



次出入口

消防车流线

# 景观分析图

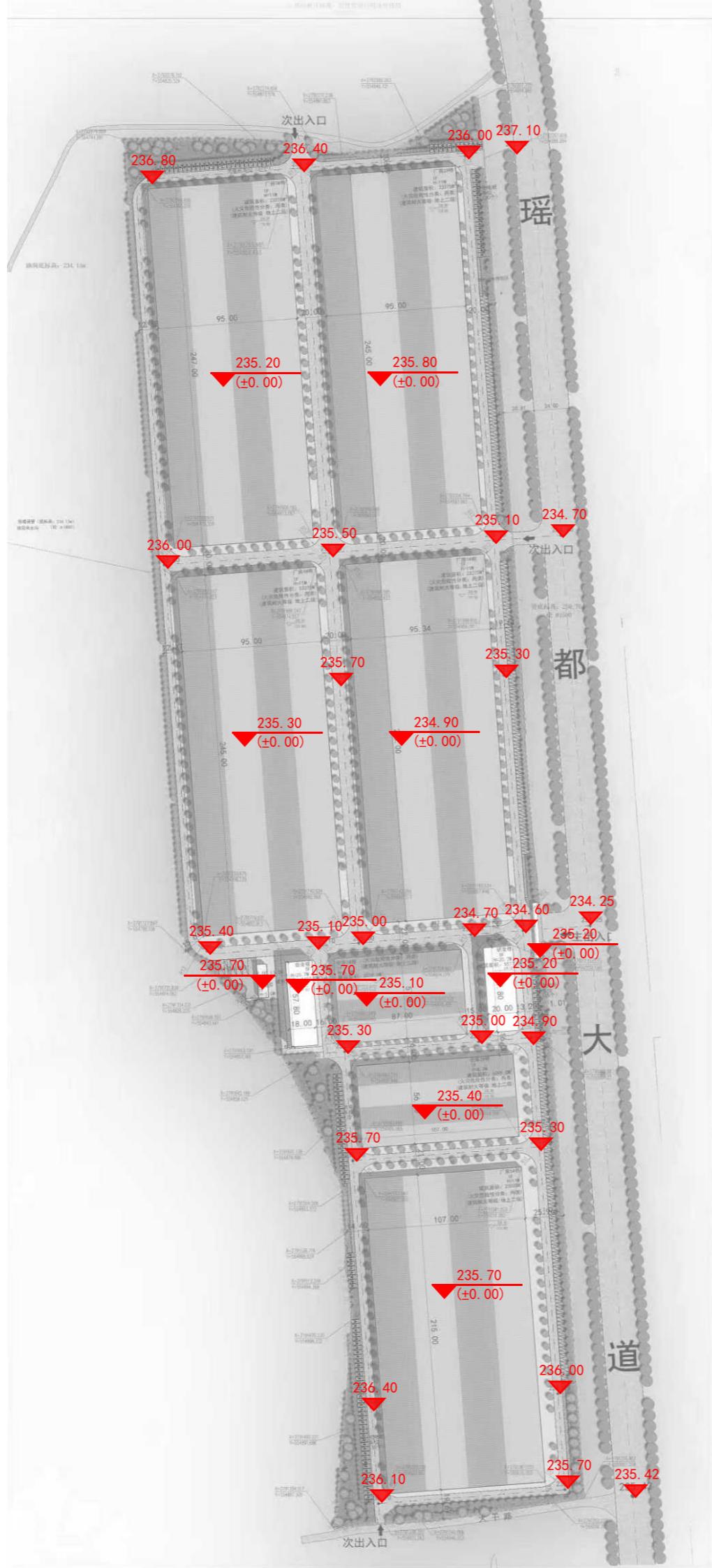


图例



主要景观节点

# 竖向分析图



图例

235. .20

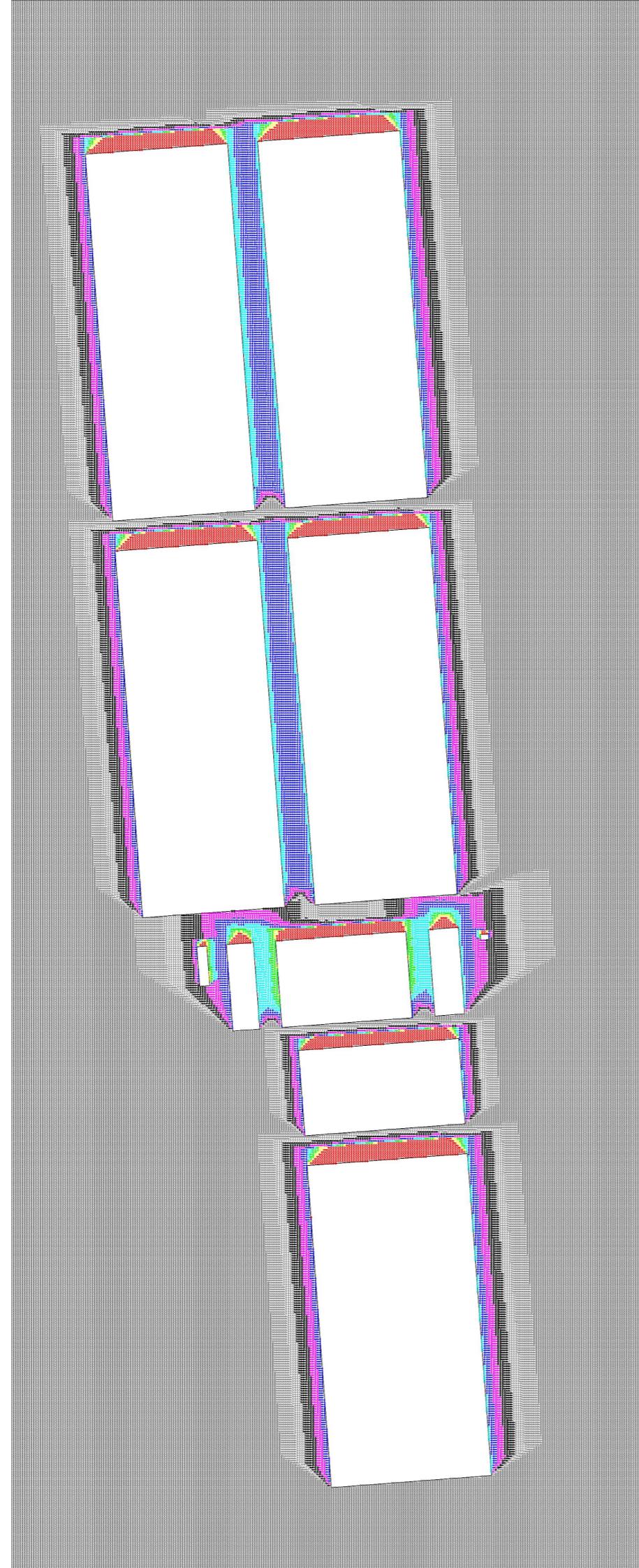


建筑标高

235. 30



场地设计标高



## 图例:

0	0. 0–0. 5小时
0+	0. 5–1. 0小时
1	1. 0–1. 5小时
1+	1. 5–2. 0小时
2	2. 0–2. 5小时
2+	2. 5–3. 0小时
3	3. 0–3. 5小时
3+	3. 5–4. 0小时
4	4. 0–4. 5小时
4+	4. 5–5. 0小时
5	5. 0–5. 5小时
5+	5. 5–6. 0小时
6	6. 0–6. 5小时
6+	6. 5–7. 0小时
7	7. 0–7. 5小时
7+	7. 5–8. 0小时
8	8. 0小时

分析软件:天正日照分析软件V4. 0

依据标准名称:《永州市城市规划管理技术规定》(2023年修订)

日照分析技术参数:

地理位置:永州市

东经:111度06分, 北纬:26度42分

日照分析标准日:大寒日 8:00–16:00

计算精度:5分钟

计算高度:按正负0. 000最低一栋建筑的室内地坪以上0. 9米高

计算

扫描角:0°

时间累积方式:总有效日照分析, 累积所有时间段

窗户分析:窗台面多点分析, 采样间距1000mm

日照分析结论:拟建建筑对周边用地建筑的日照影响满足《永州市城市规划管理技术规定》(2023年修订)的要求。

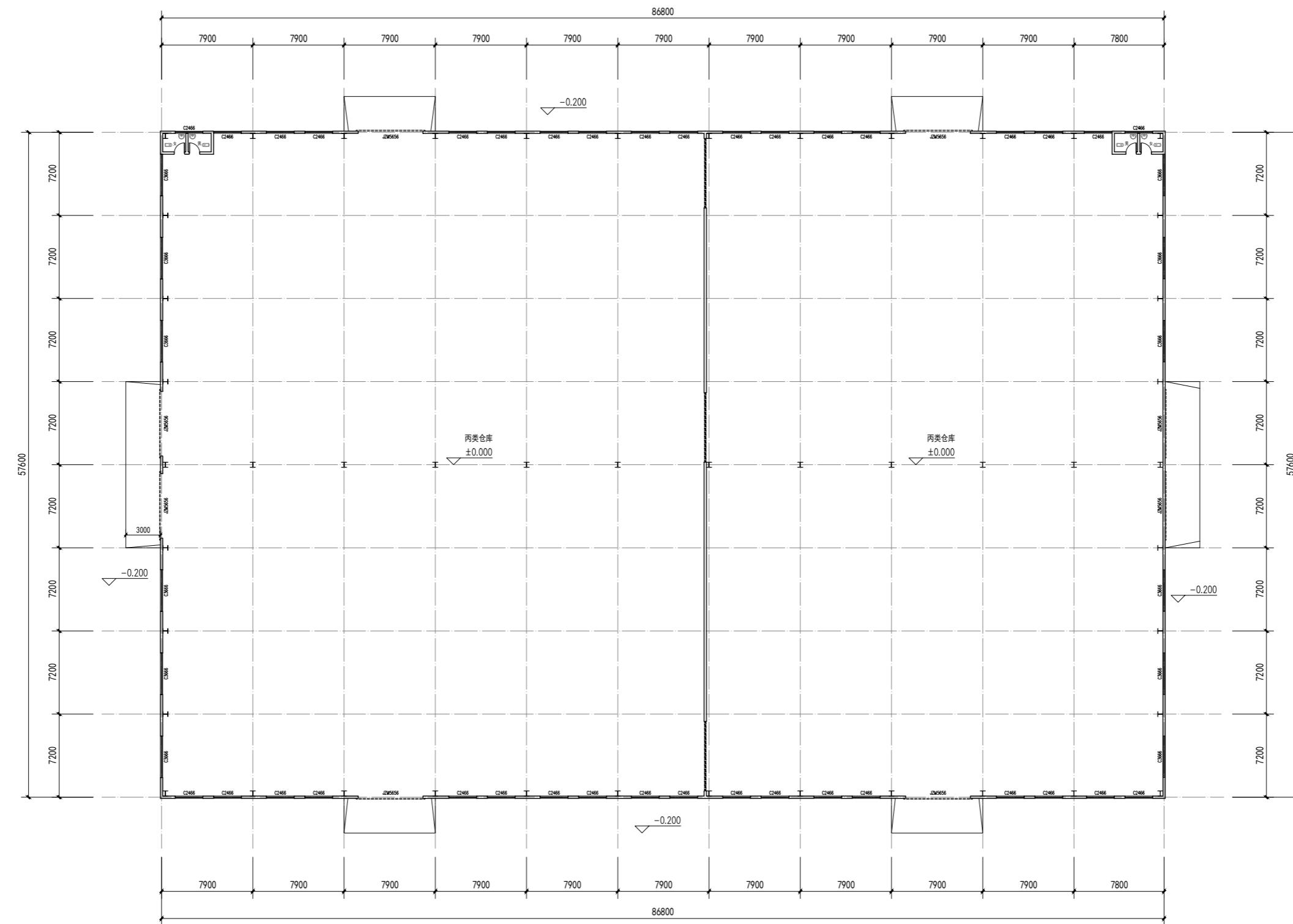
04

建筑单体

---

JIAN ZHU DAN TI

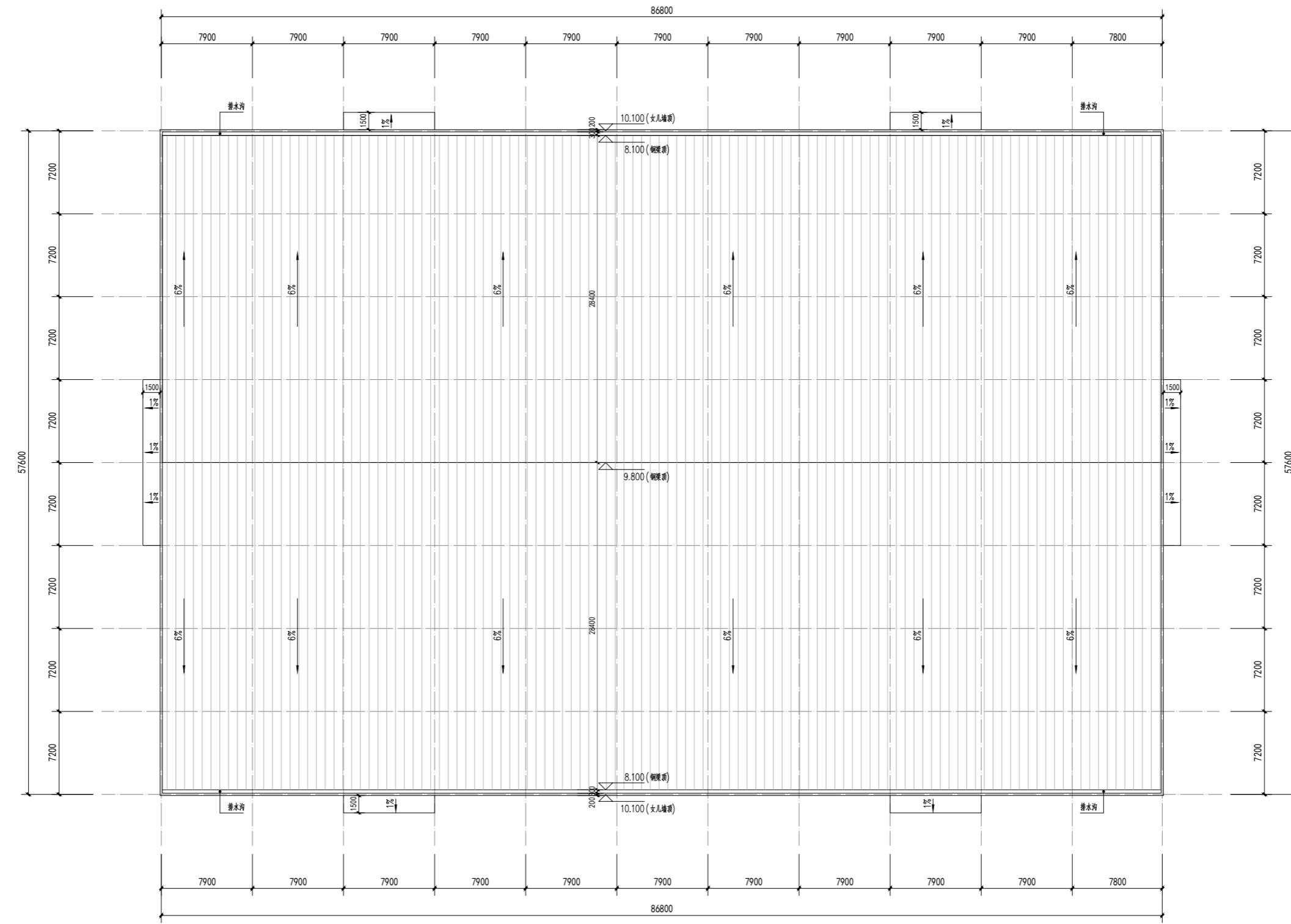
# 仓库1#栋



一层平面图 1:100

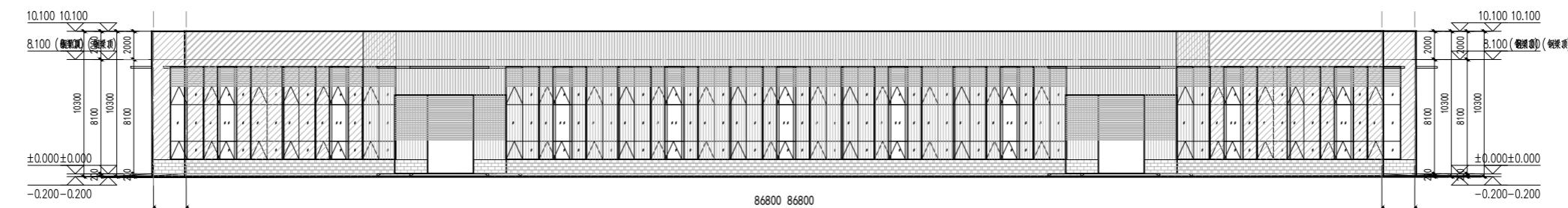
本层建筑面积: 5028.6m<sup>2</sup>

# 仓库1#栋

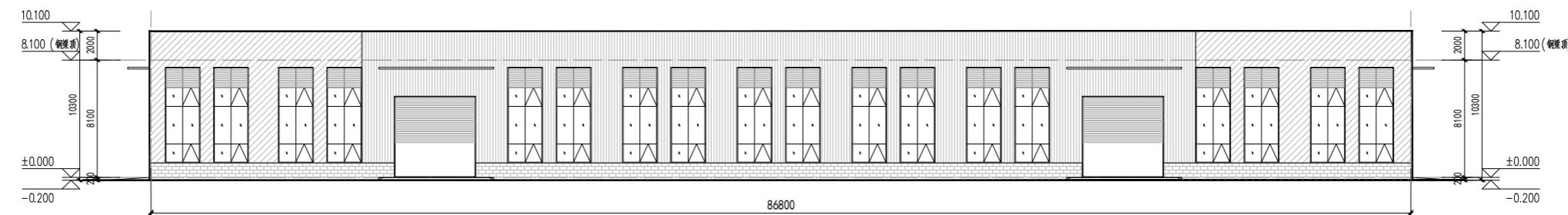


屋顶层平面图 1:100

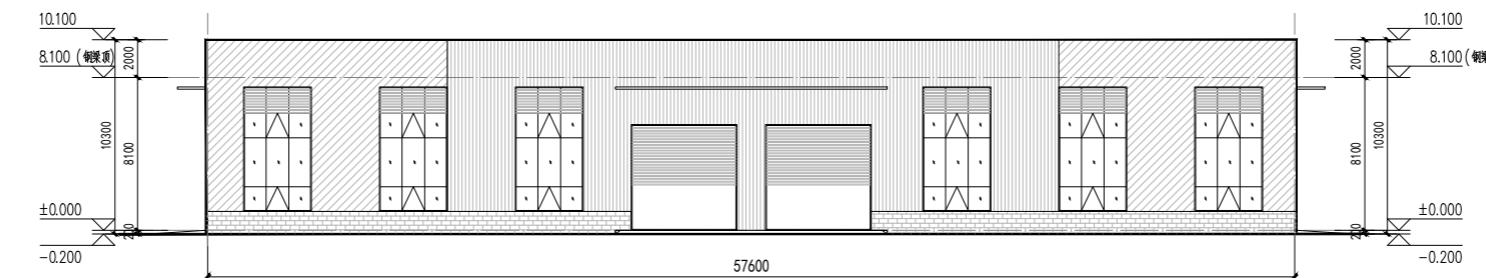
# 仓库1#栋



南立面图 1:200



北立面图 1:200

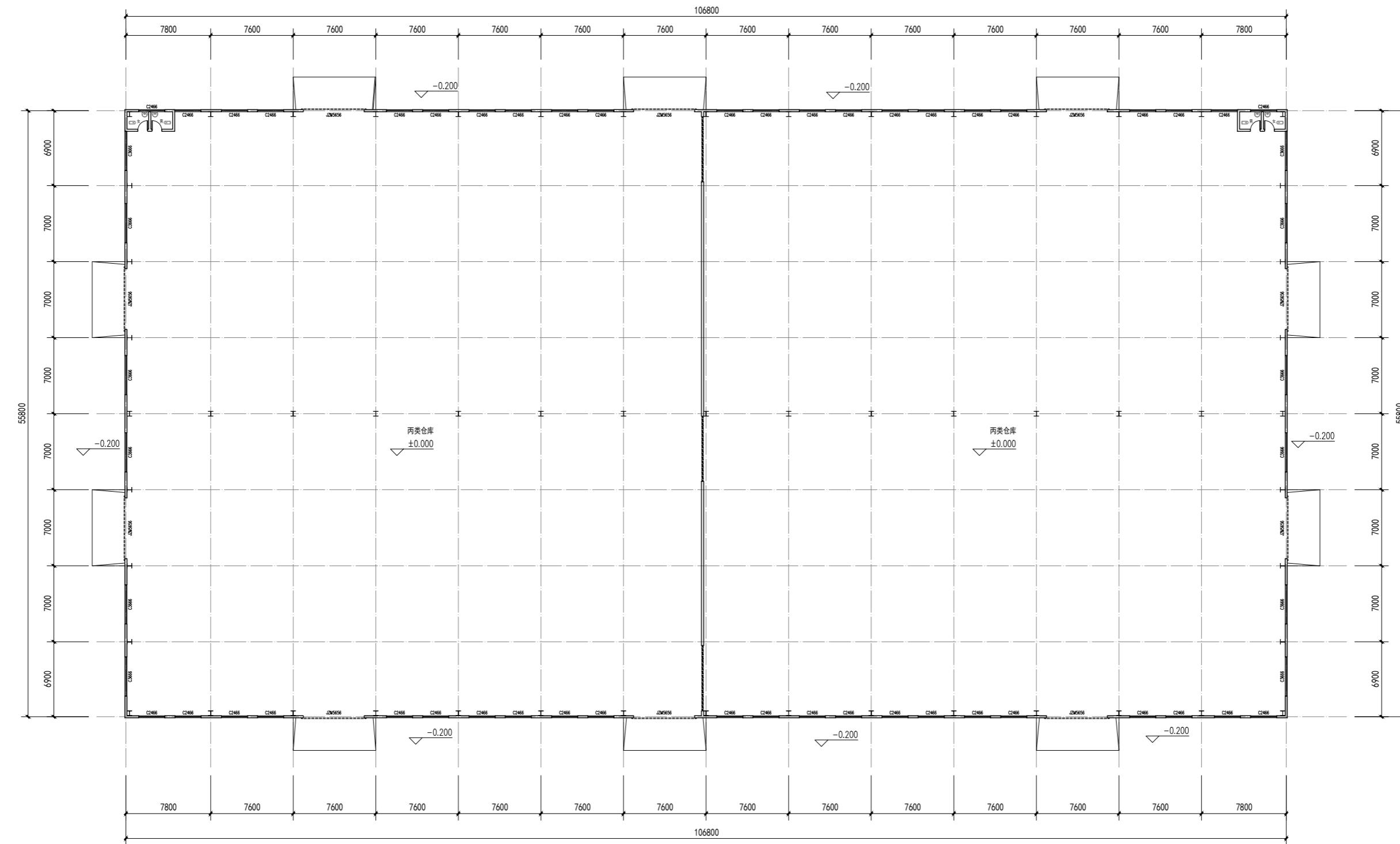


西立面图 1:200



东立面图 1:200

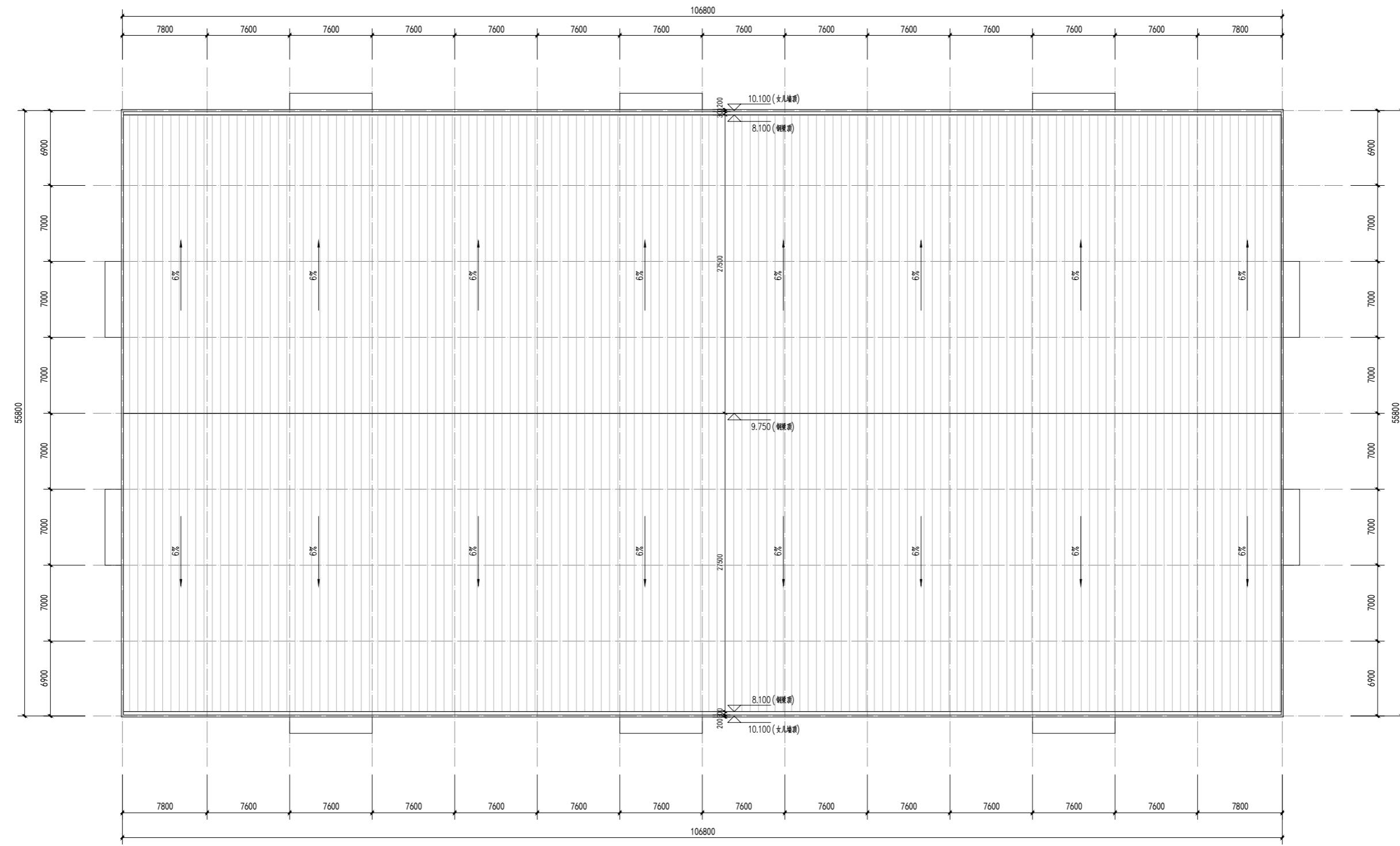
# 仓库2#栋



一层平面图 1:100

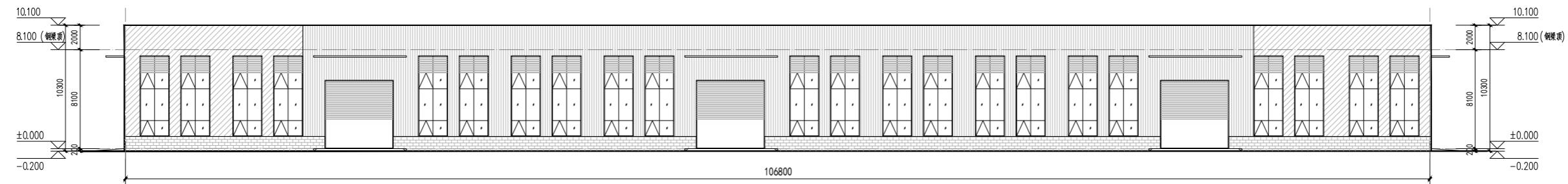
本层建筑面积: 5992.00m<sup>2</sup>

# 仓库2#栋

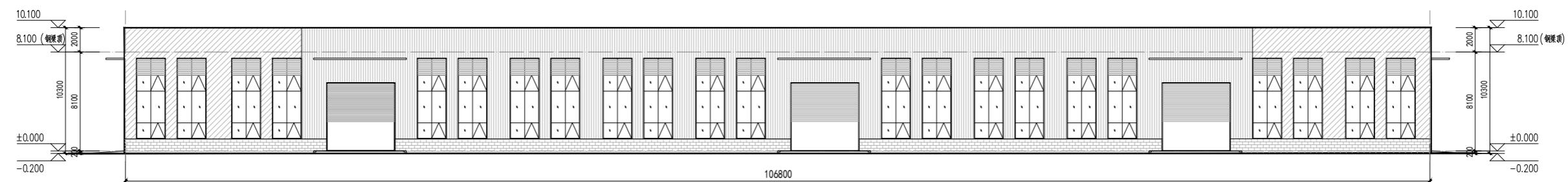


屋顶平面图 1:100

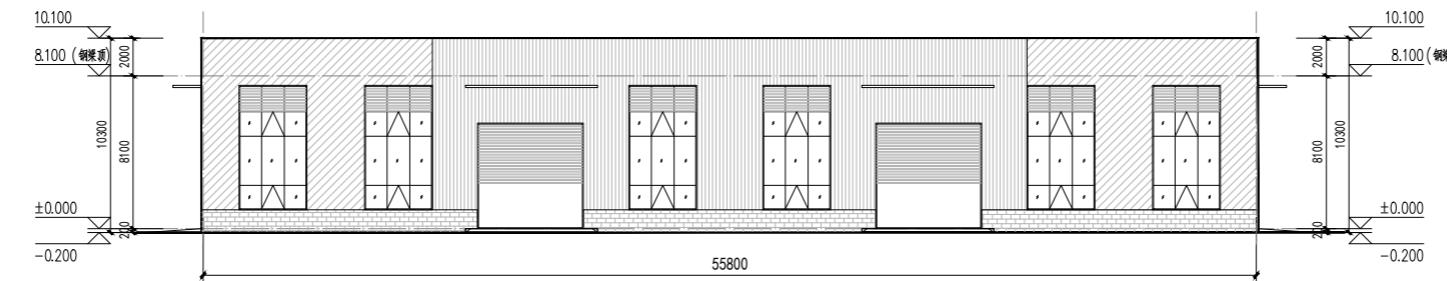
# 仓库2#栋



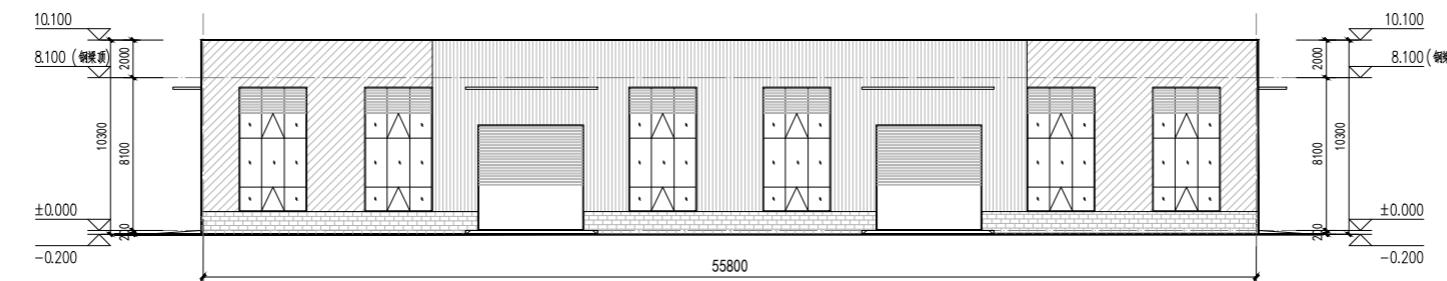
南立面图 1:200



北立面图 1:200

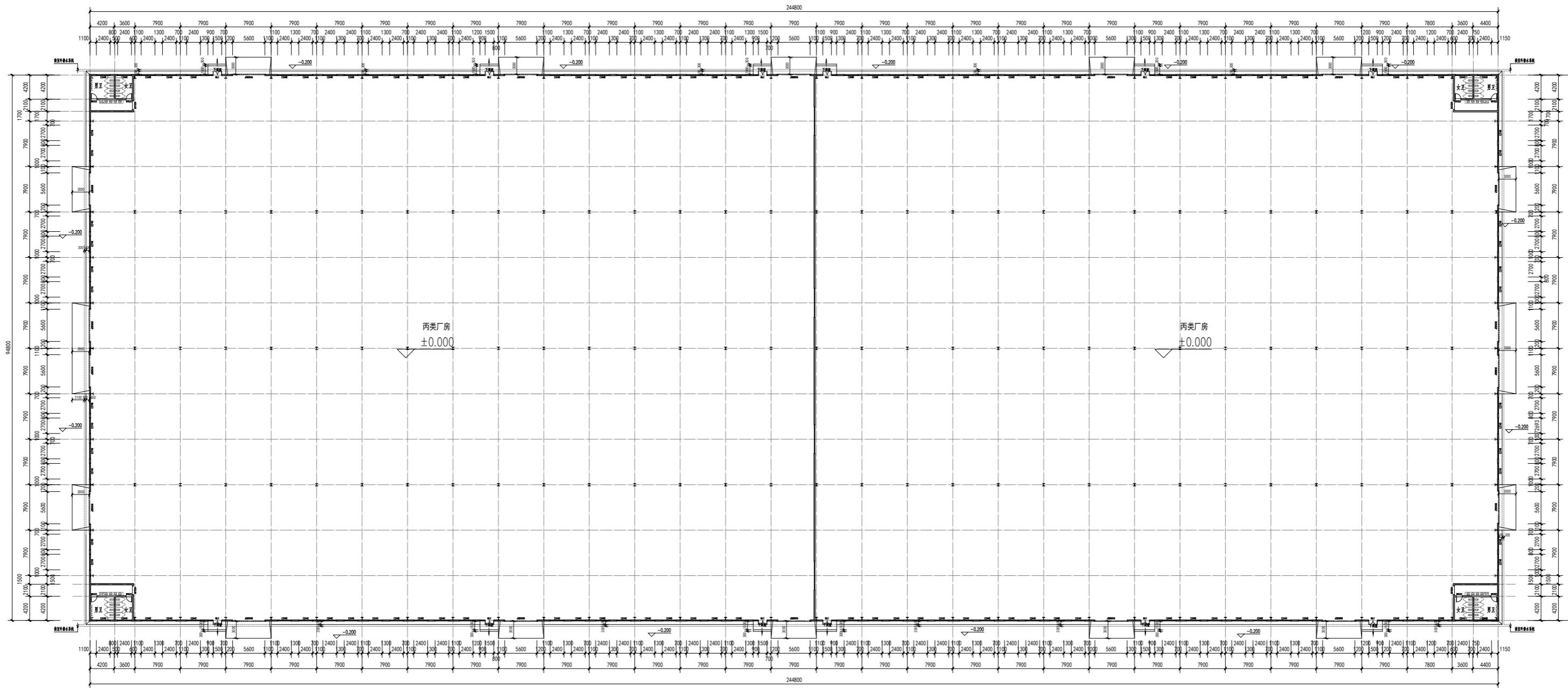


西立面图 1:200



东立面图 1:200

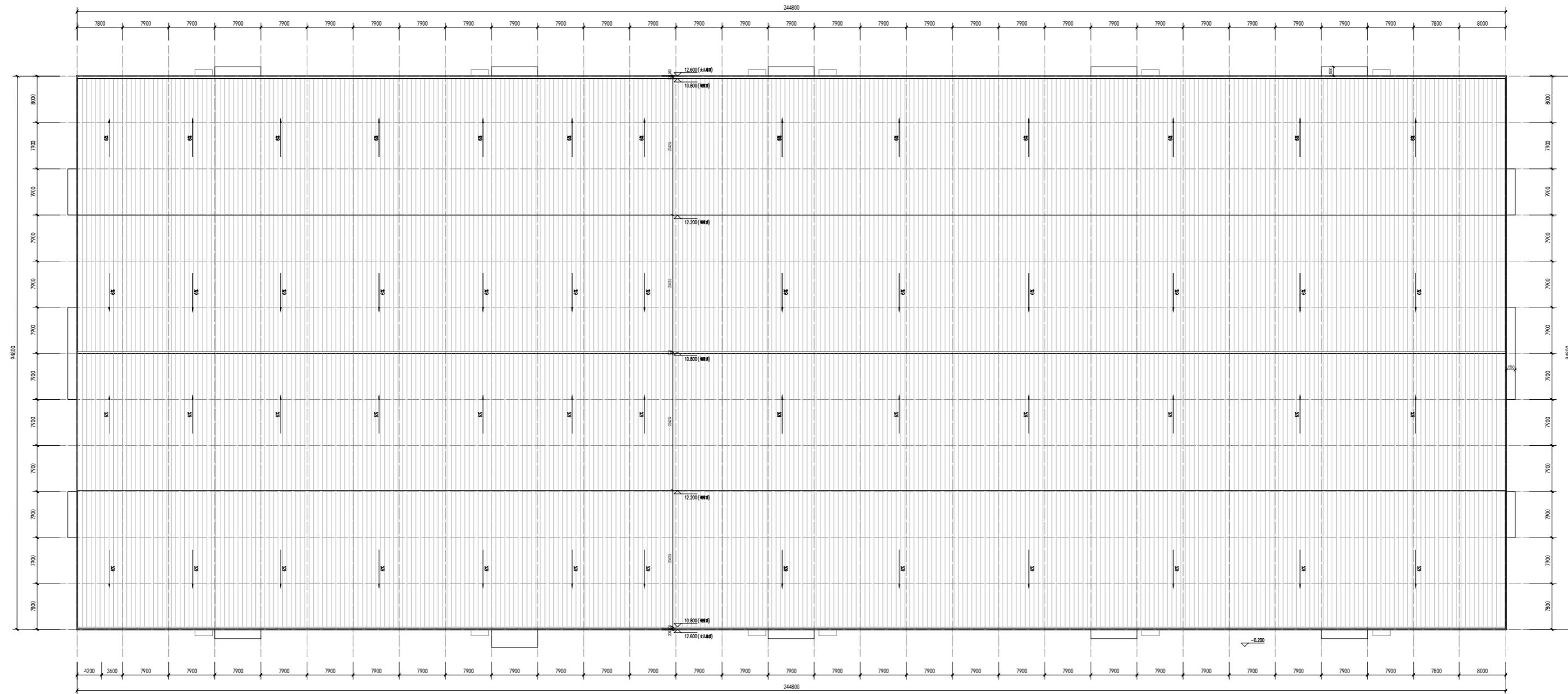
厂房1-4#栋



一层平面图 1:10

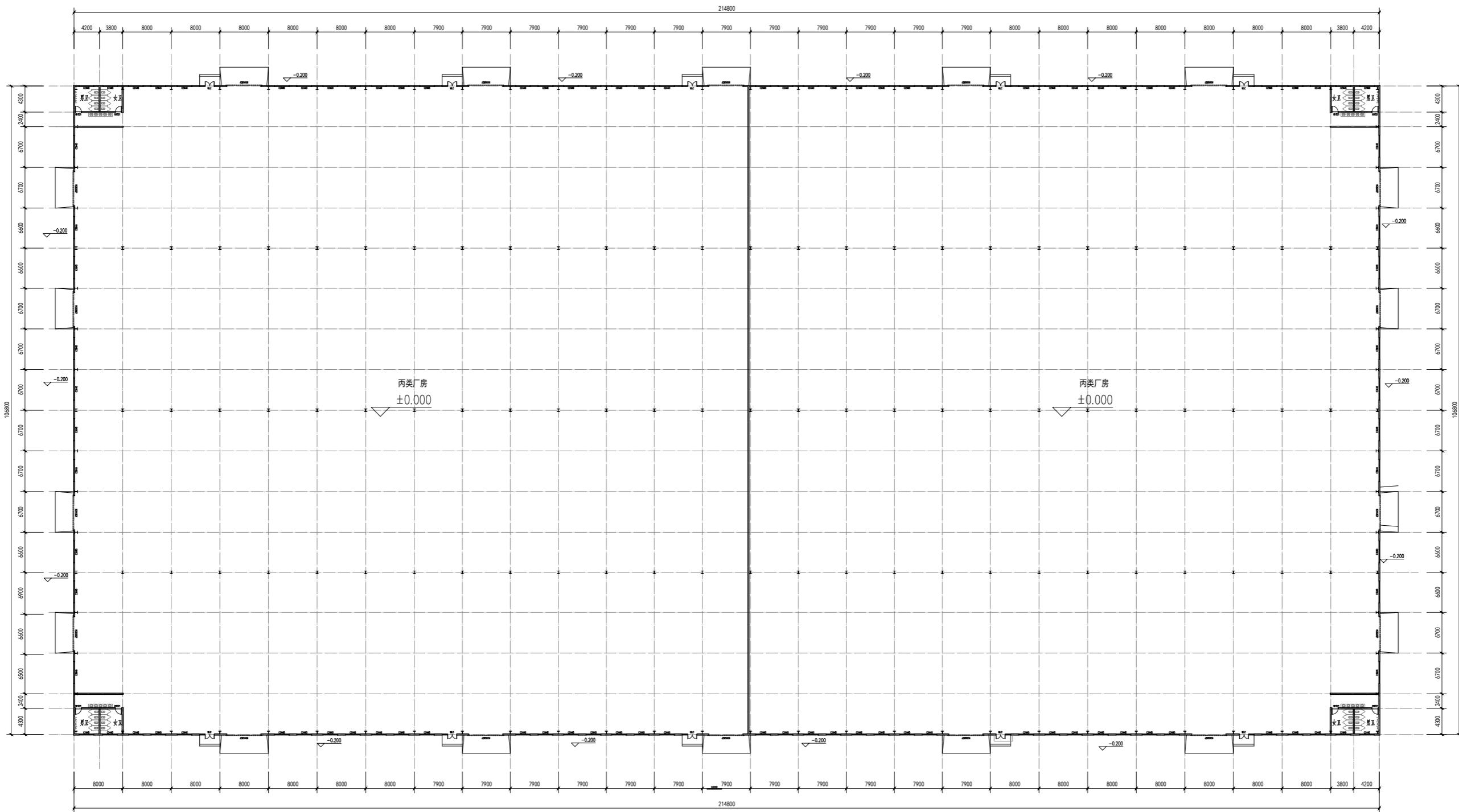
本层建筑面积: 23275.0m<sup>2</sup>

# 厂房1-4#栋



屋頂層平面圖 1:100

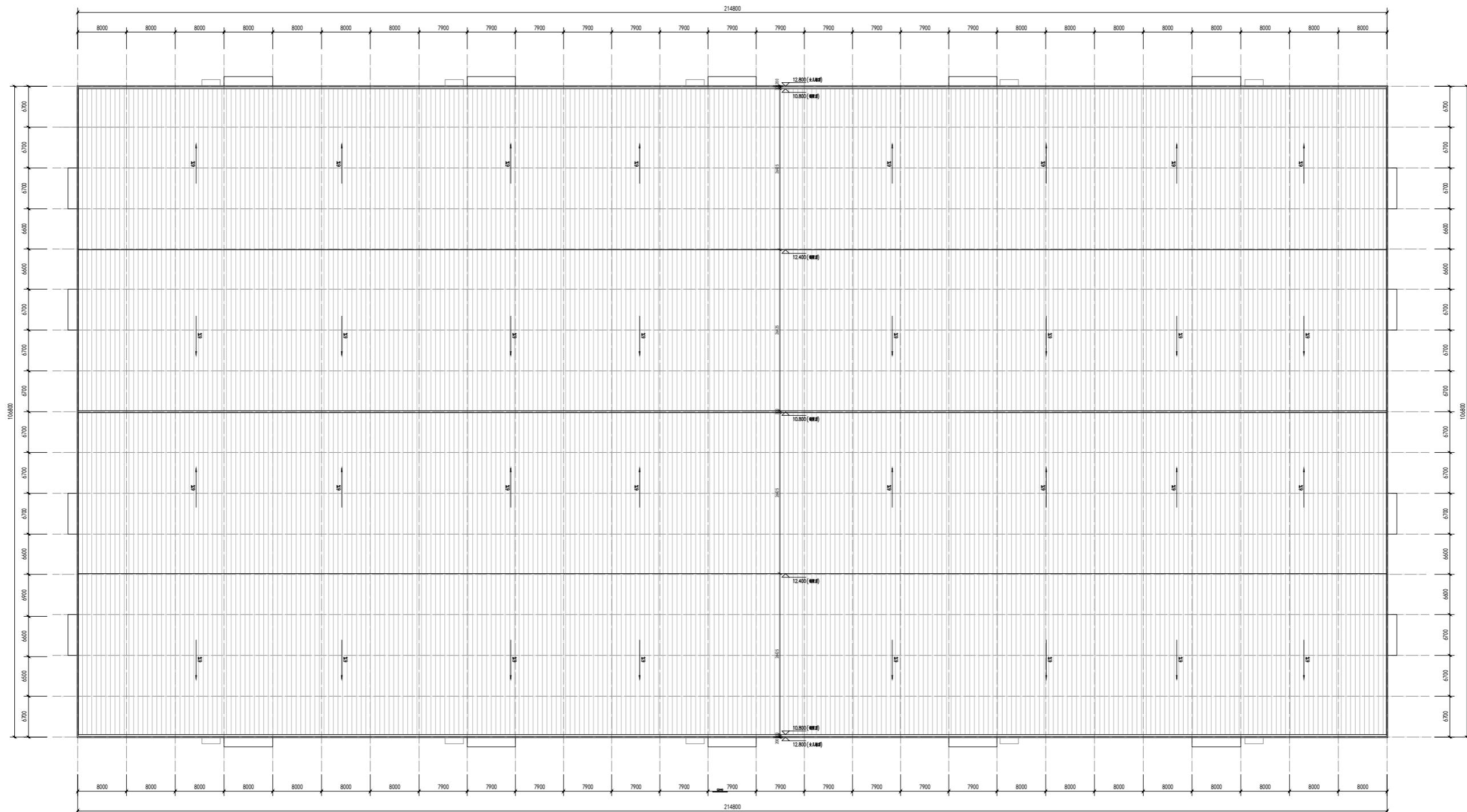
厂房5#栋



一层平面图 1:100

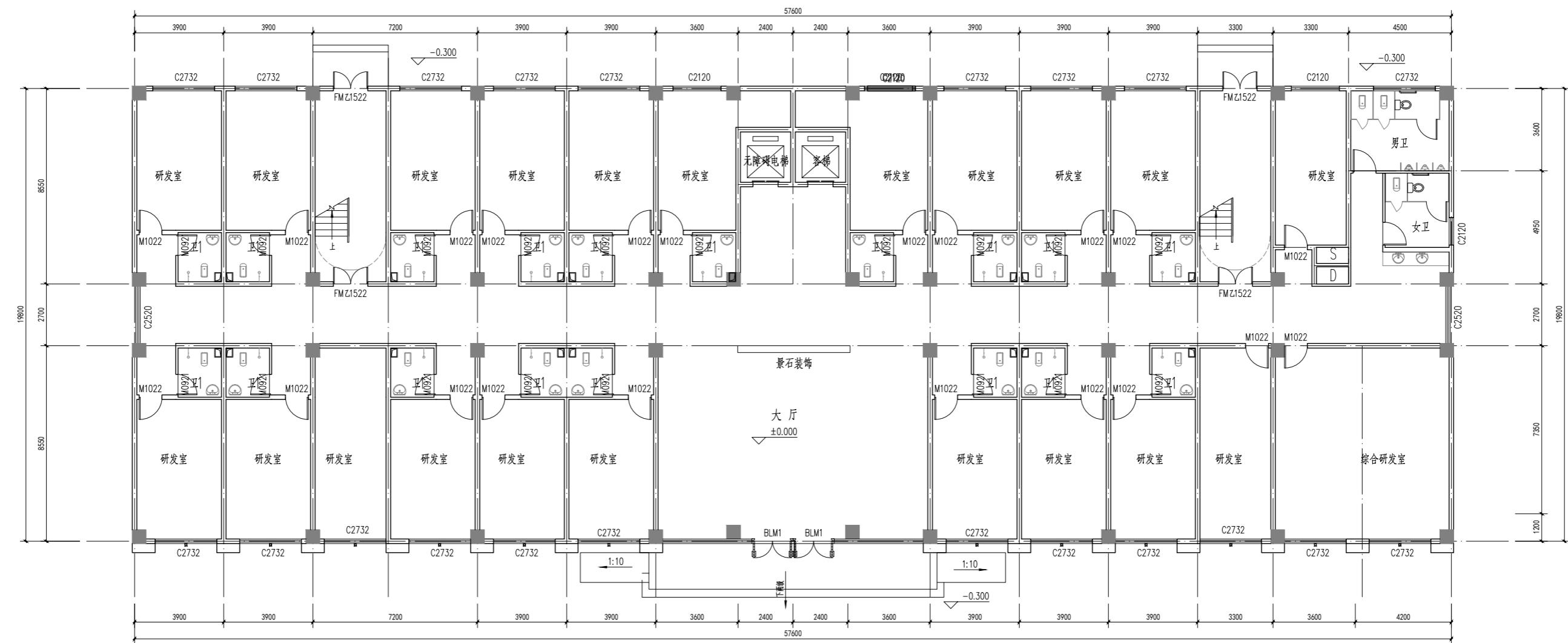
本层建筑面积: 23005.0m<sup>2</sup>

# 厂房5#栋



一层平面图 1:100  
本层建筑面积: 23005.0m<sup>2</sup>

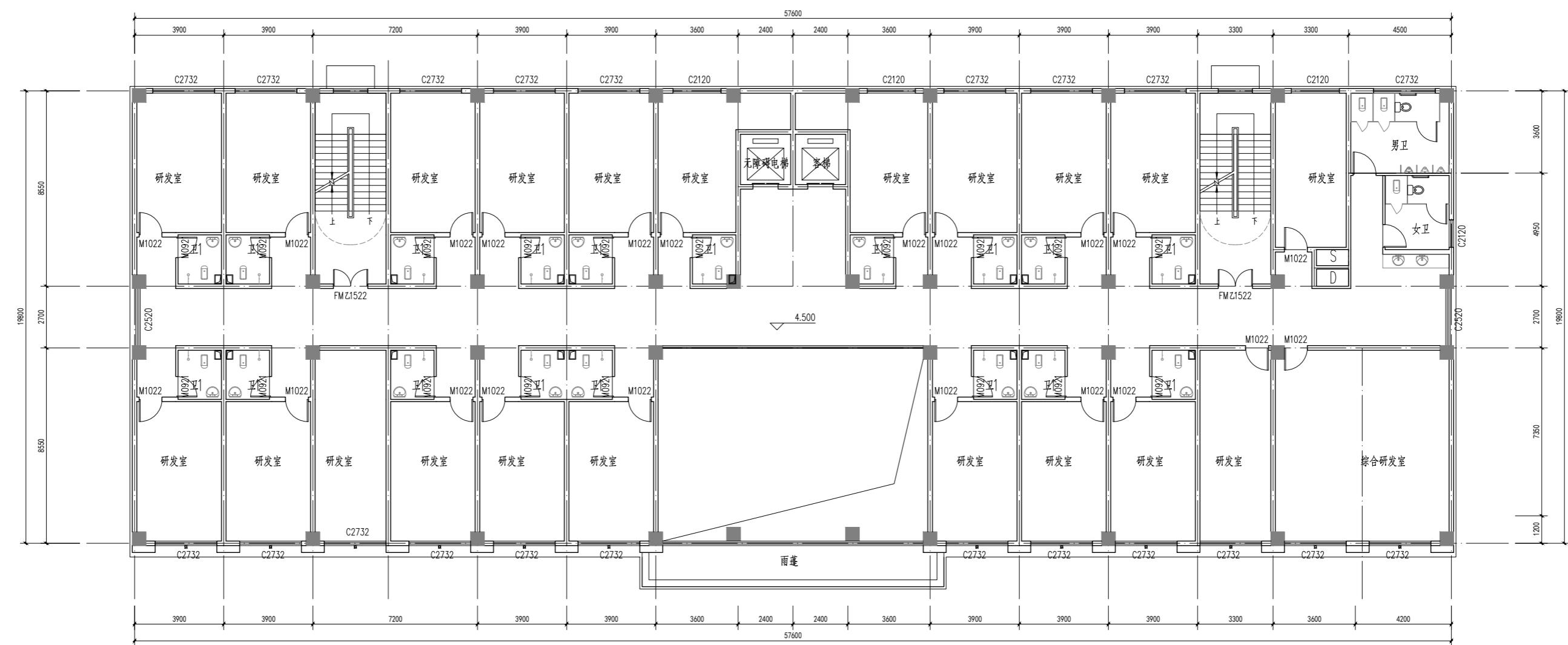
# 研发楼



一层平面图 1:100

本层建筑面积: 1156.00  
总建筑面积: 5841.26m<sup>2</sup>

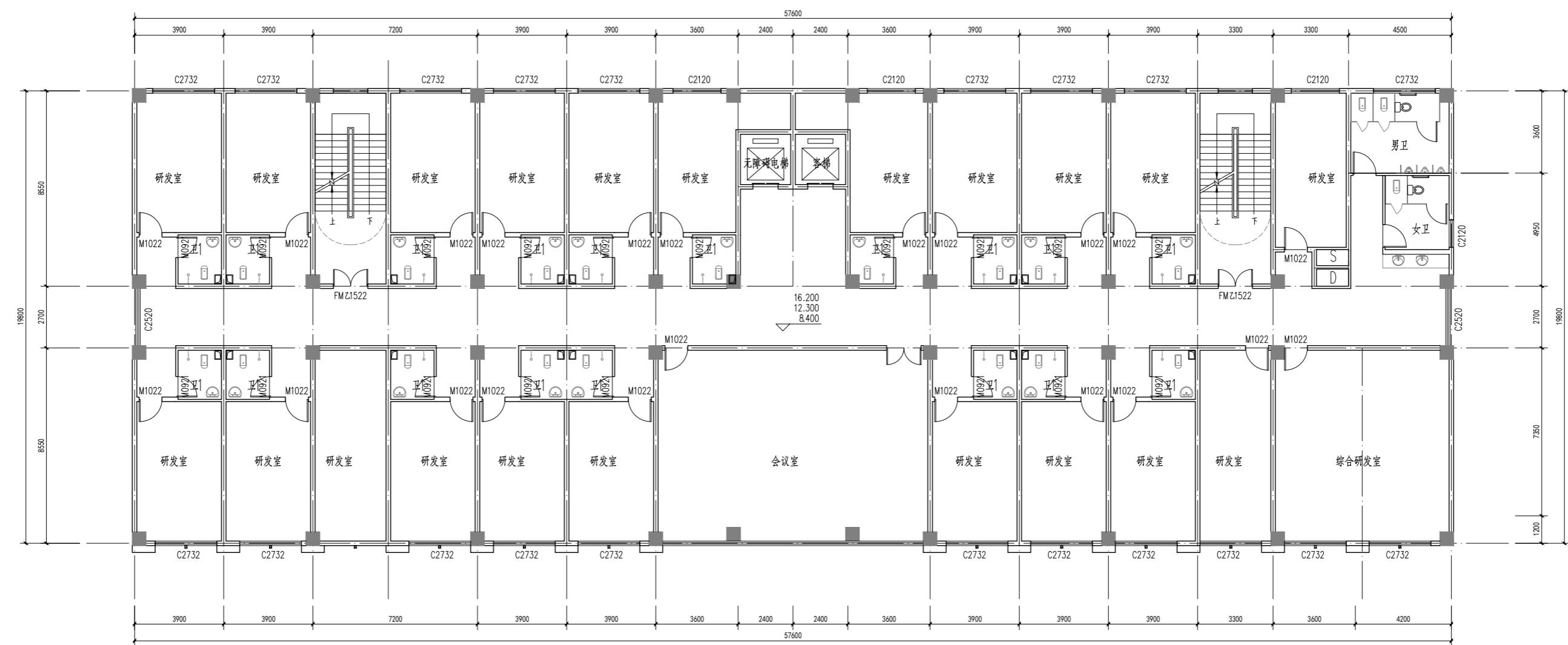
# 研发楼



二层平面图 1:100

本层建筑面积: 1156m<sup>2</sup>

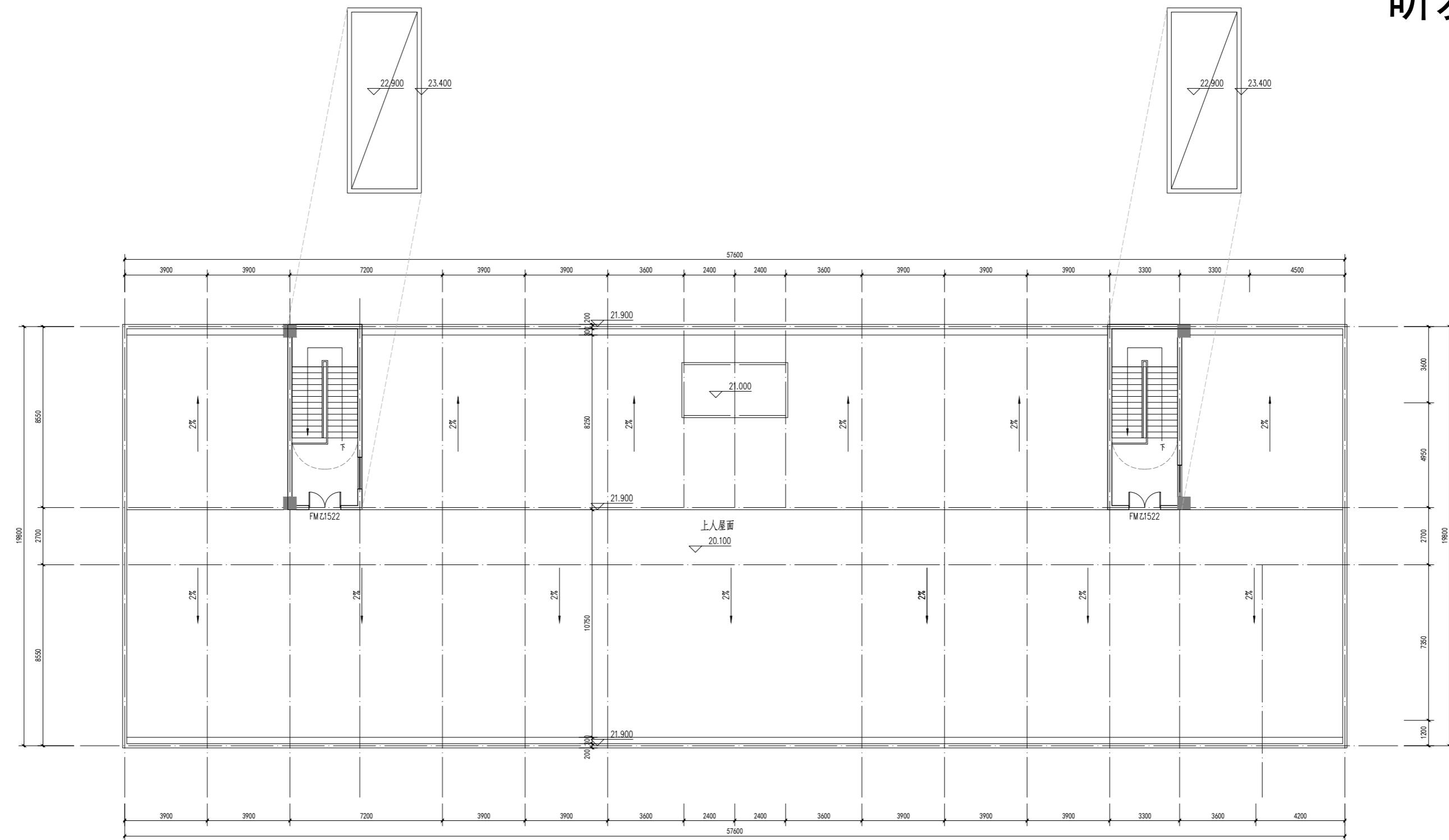
# 研发楼



三一五层平面图 1:100

本层建筑面积: 1156.00m<sup>2</sup>

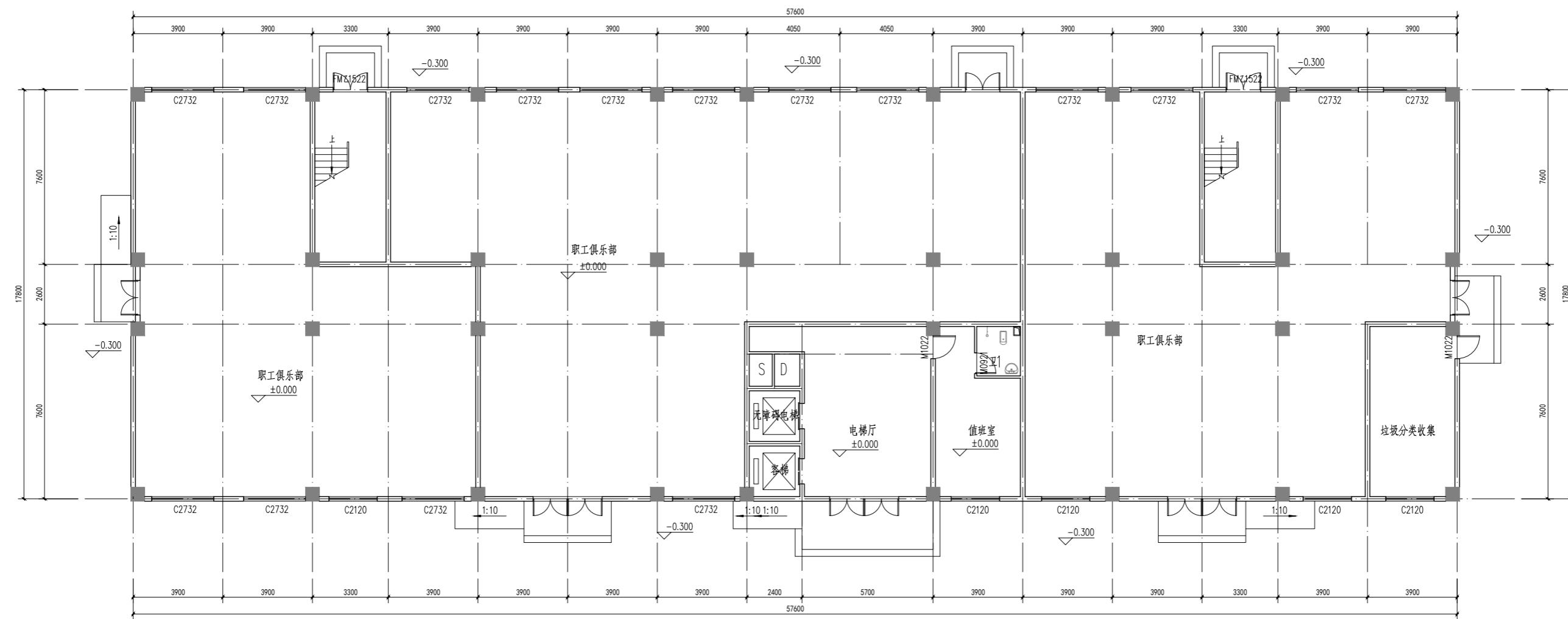
# 研发楼



屋顶层平面图 1:100

本层建筑面积: 61.26m<sup>2</sup>

# 宿舍楼



一层平面图 1:100

本层建筑面积:  $1039.4m^2$   
总建筑面积:  $5251.60m^2$

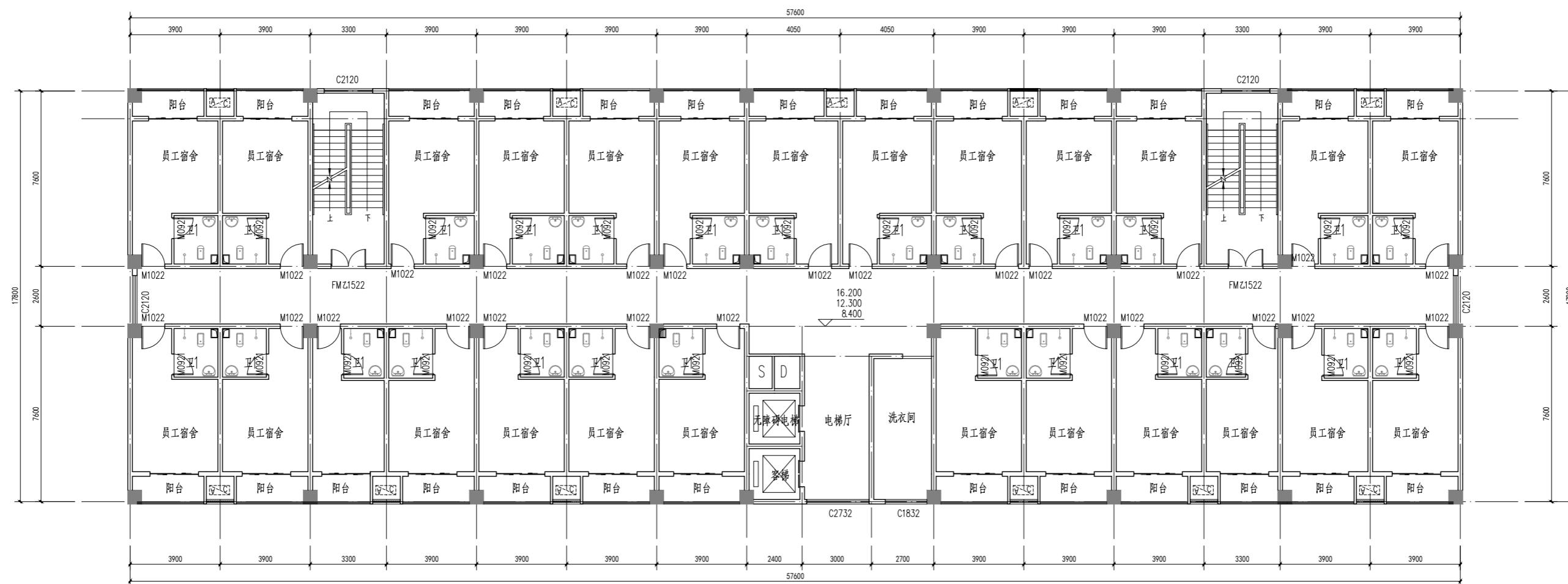
# 宿舍楼



二层平面图 1:100

本层建筑面积: 1039.4m<sup>2</sup>

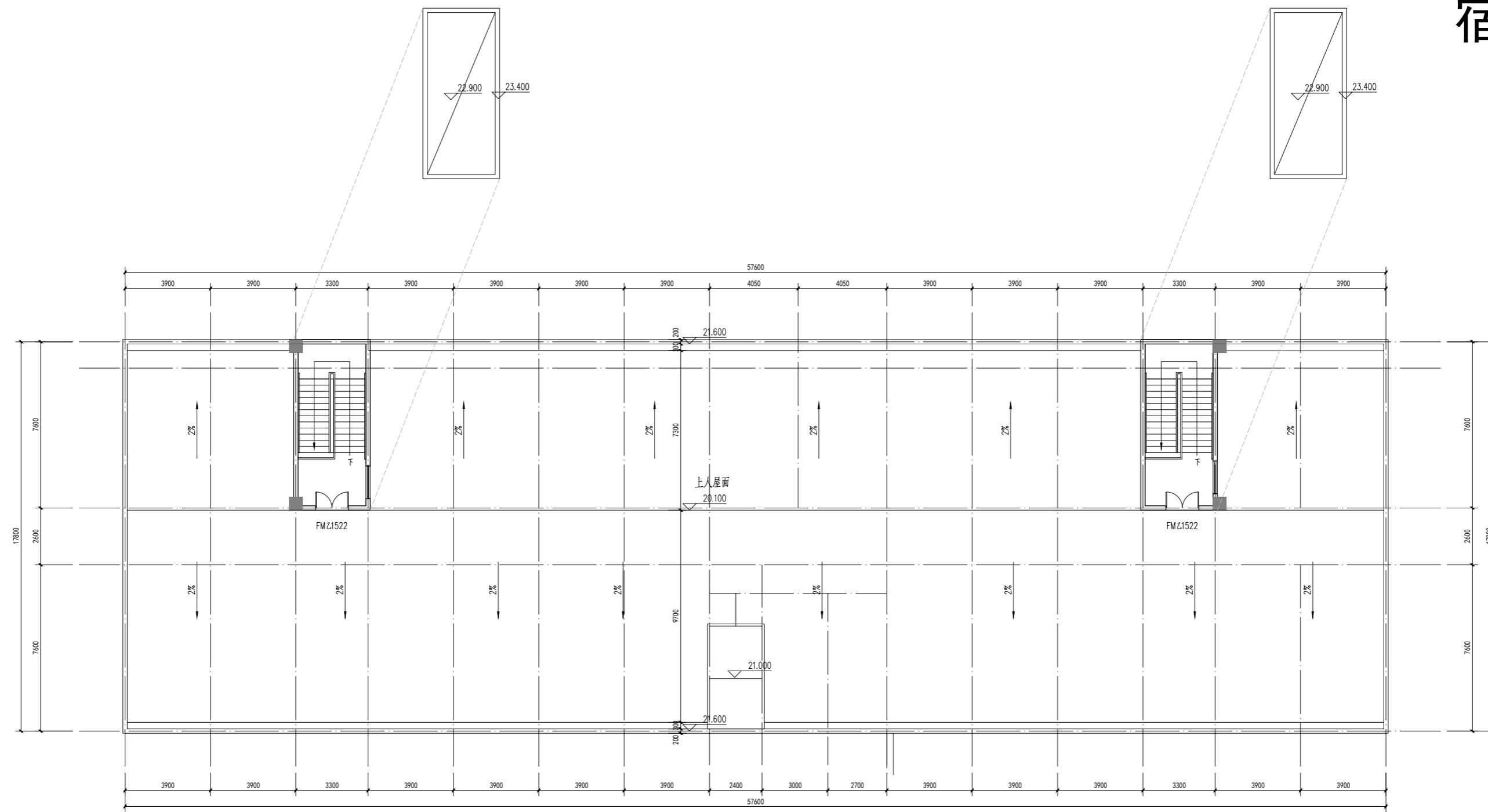
# 宿舍楼



三至五层平面图 1:100

本层建筑面积: 1039.4m<sup>2</sup>

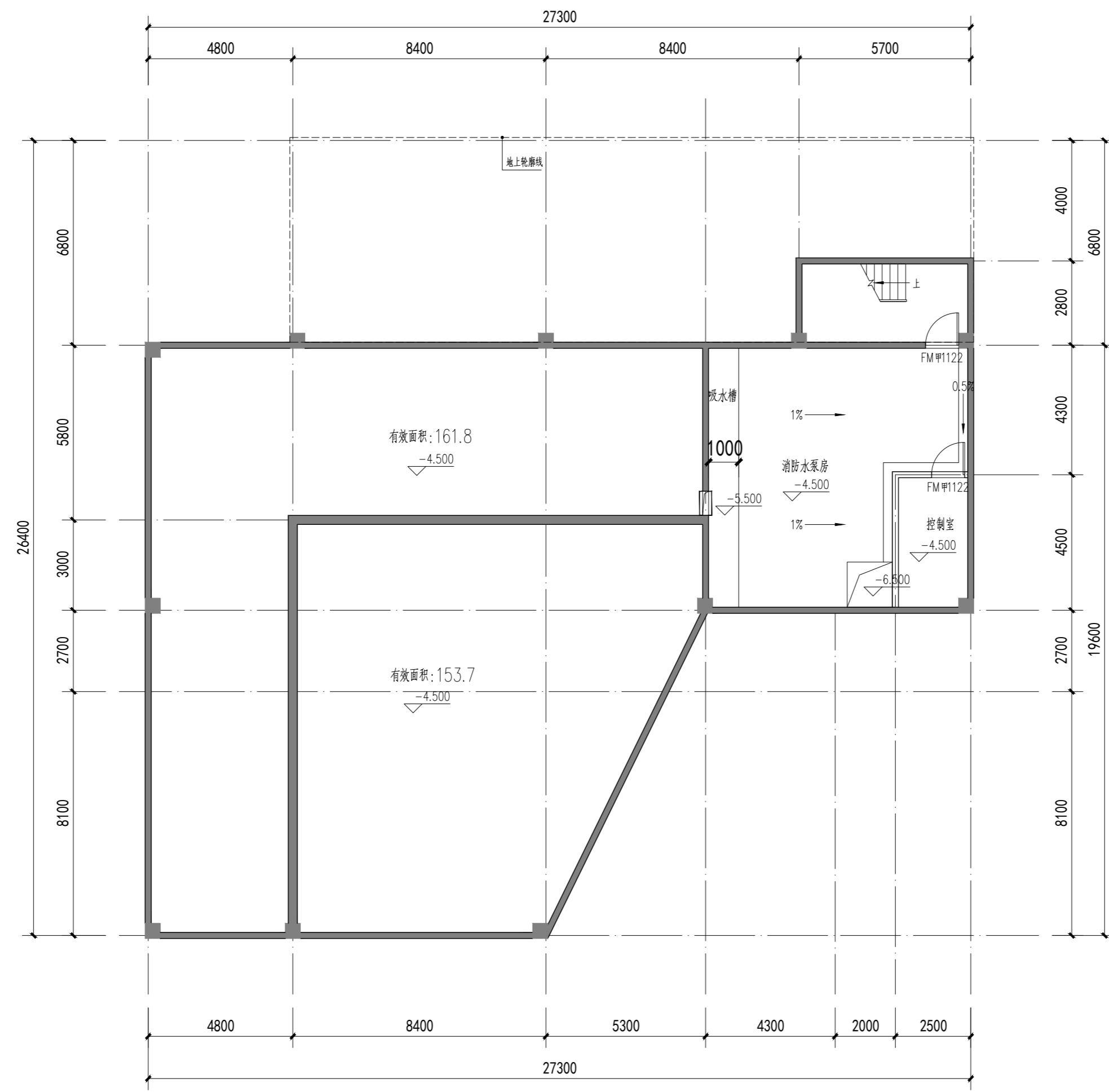
# 宿舍楼



屋顶层平面图 1:100

本层建筑面积: 54.60m<sup>2</sup>

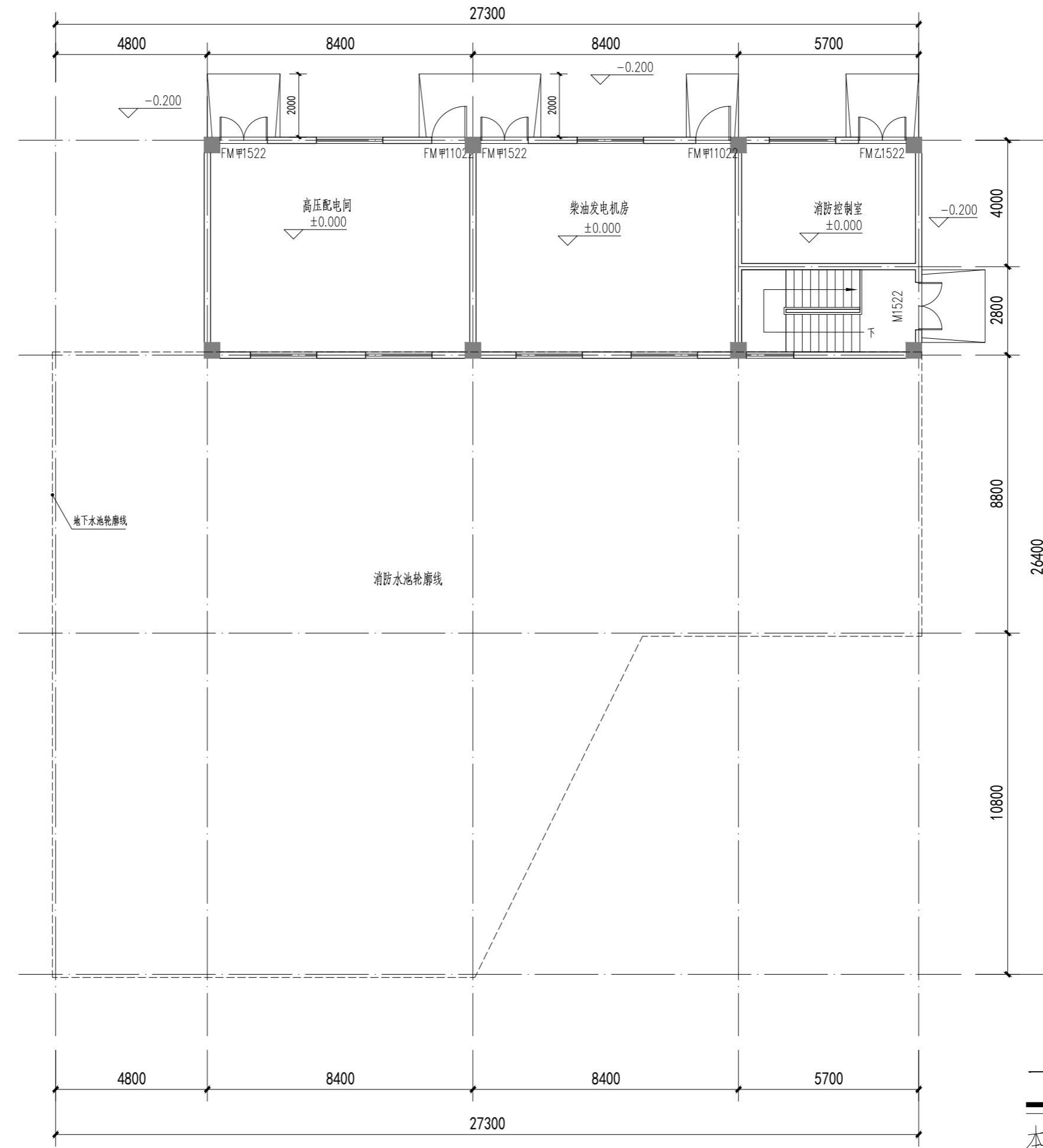
# 设备房



负一层平面图 1:100

本层建筑面积: 437.00m<sup>2</sup>

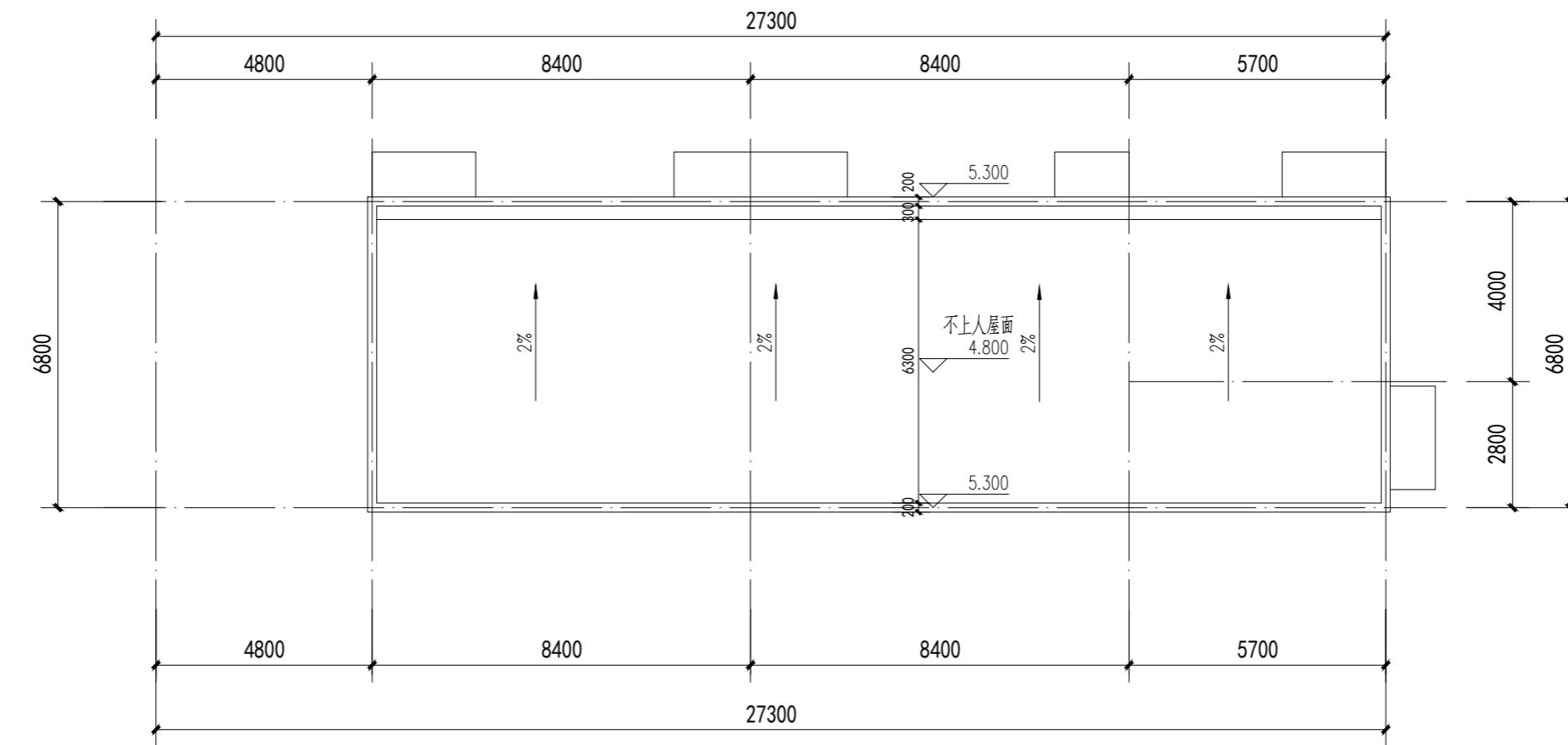
# 设备房



一层平面图 1:100

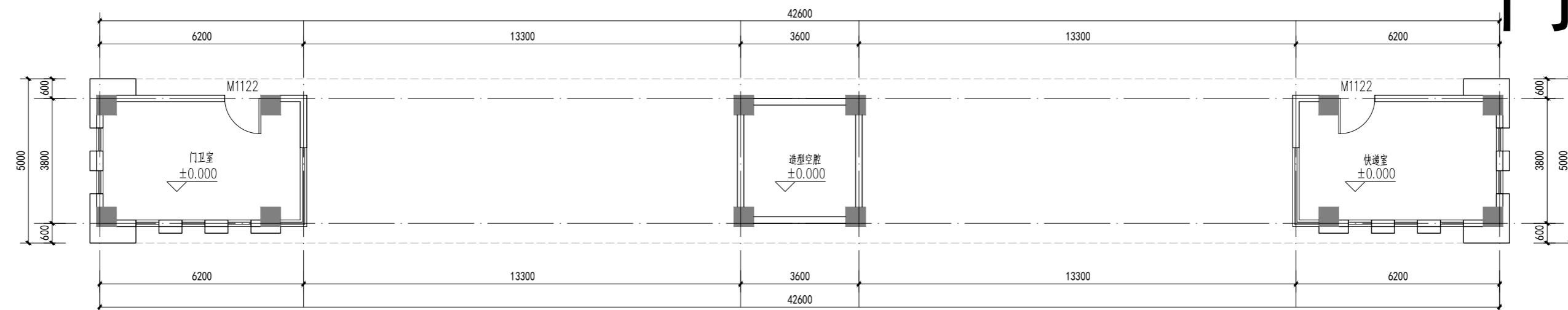
本层建筑面积: 159.00m<sup>2</sup>  
总建筑面积: 596.00m<sup>2</sup>

# 设备房

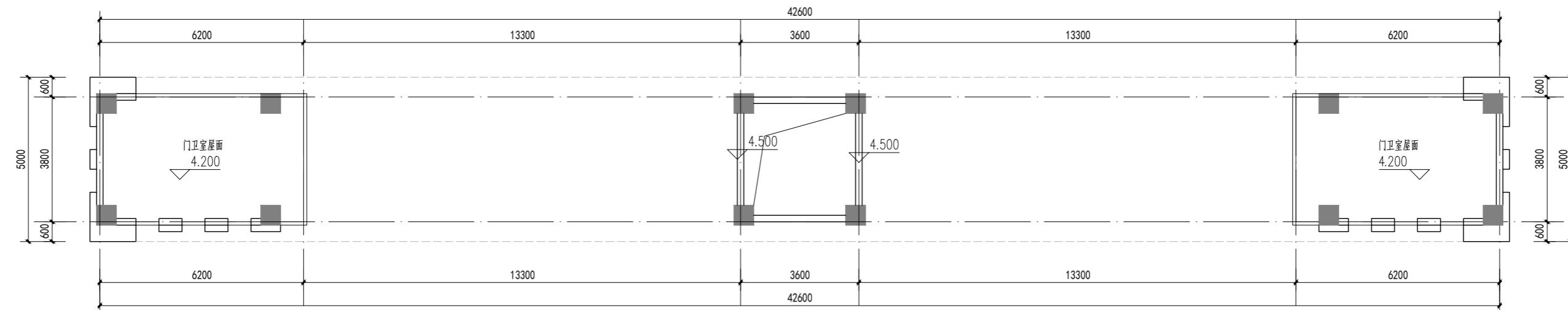


屋顶层平面图 1:100

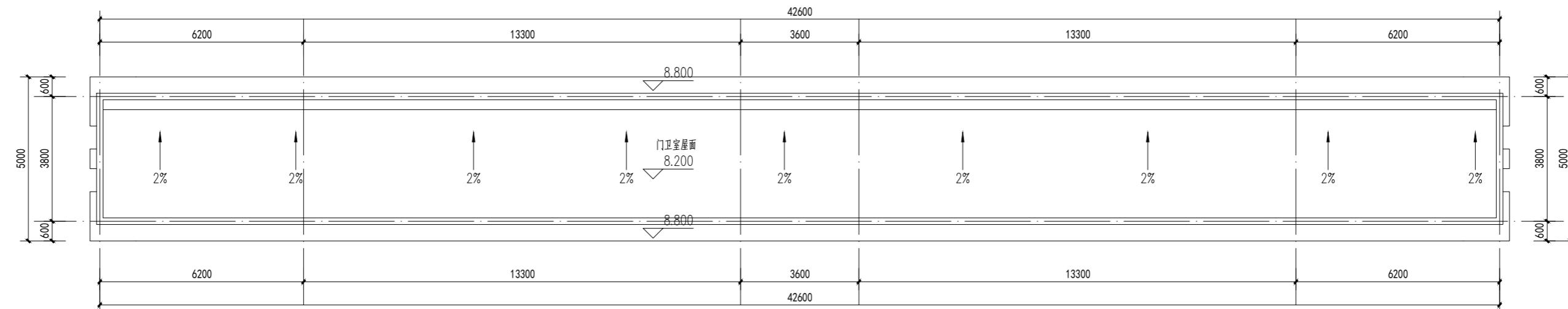
# 门卫室



一层平面图 1:100  
本层建筑面积:  $51.2\text{m}^2$



门卫屋面图 1:100



造型屋顶图 1:100

05

设计说明

---

SHE JI SHUO MING

## 一、规划设计总说明

### 一、项目概况

#### 1. 项目区位交通:

本项目位于永州市江华瑶族自治县，南临大干路，东侧为瑶都大道。

#### 2. 周边现状地形

项目用地内部整体地形平整。

#### 3. 项目规模及概况:

园区总用地面积 197738.07 平方米, 其中 A 地块用地面积 147817.57 平方米, B 地块用地面积为 49920.50 平方米。

本次规划单体为 5 栋厂房、2 栋仓库、1 栋研发中心、1 栋宿舍、1 栋门卫、1 栋设备房。总建筑面积 138865.66 m<sup>2</sup>, 计容建筑面积 265554.26 m<sup>2</sup>; 其中 A 地块规划 4 栋厂房、2 栋仓库、1 栋研发中心、1 栋宿舍、1 栋门卫、1 栋设备房。面积为 109868.66; 计容建筑面积 207560.26 m<sup>2</sup>; B 地块规划 1 栋厂房、1 栋仓库, 面积为 28997.00; 计容建筑面积 57994.00 m<sup>2</sup>,

### 二、设计目标

总体规划设计达到“科学化、现代化、信息数字化、生态园林化、可持续发展”的要求, 体现以人为本的设计理念, 注重整体环境的和谐统一, 体现以人为中心, 以生产为主体的现代化园区, 做到整体与局部的和谐统一、功能与环境的和谐统一、效率与效益的和谐统一”。总体规划方案要与当地城区的规划相适应, 以高起点、高质量、高水平进行总体规划, 营造一个优美、和谐、统一的园区环境。规划设计要有科学的前瞻性、预见性, 为园区的可持续发展创造条件。

### 三、项目规划设计原则

- (1) 根据满生产、仓储等使用功能的原则, 确定主体规模及配套设施;
- (2) 实用, 便于管理的原则;
- (3) 避免重复建设、分散建设的原则;
- (4) 符合永州市城镇建设总体规划的原则。

### 四、规划策略

#### 1. 规划目标

本项目本着符合打造新时代园区理念的精神, 力争通过合理的规划和设计打造一个符合新时代园区。

#### 2. 对地形的分析与处理

尽量场地内土方平衡。结合现状设计区域内微小地形高差

### 五、规划设计

#### 1. 整体功能分区和规划结构

在节约用地的前提下合理规划园区内的生产区、仓储区、配套区。

#### 2: 地形利用及竖向设计

对场地现状进行合理规划利用。尽量场地内土方平衡, 做到内部基本平整。

整个地块现状基本平整。

#### 3: 交通及停车组织

整个园区规划主入口设置在东侧, 同时距离十字路口>80米的地方设置出入口, 作为园区主要工作人员和外来车辆的车行道路交通。北侧、南侧、以及东侧靠北侧厂房位置各设置次出入口。本次规划建筑沿建筑周边设置小车停车位、货车停车位。满足园区停车需求。

#### 4: 景观空间设计

本次规划设置主要为生产和仓储, 整体地块规划较为饱满,

景观广场与景观节点相结合, 打造一个简单、大方、充满活力的生产、生活。

### 六、主要技术经济指标详见总平面图

## 二、建筑设计说明

### 一、设计依据

#### 1、建设用地红线图

#### 2、甲方提供的设计文件及有关要求

#### 3、国家现行有关规范、规定

《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019  
《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018年版）  
《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017  
《办公建筑设计标准》JGJ/T 67-2019  
《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB55019-2021  
《无障碍设计规范》 GB50763-2012  
《建筑环境通用规范》 GB55016-2021  
《建筑钢结构防火技术规范》 GB51249-2017  
《建筑防烟排烟系统技术标准》 （GB51251-2017）  
《工程建设标准强制性条文房屋建设部分》（2013年版）  
《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 （GB50736-2012）  
《永州市城市规划管理技术规定》  
国家和地方其他的现行设计规范、规定及标准。

## 1、概述

详设计总说明

## 2、整体功能布置

场地内布置 5 栋厂房、2 栋仓库、1 栋研发中心、1 栋宿舍、1 栋门卫、1 栋设备房；其中 A 地块规划 4 栋厂房、2 栋仓库、1 栋研发中心、1 栋宿舍、1 栋门卫、1 栋设备房；B 地块规划 1 栋厂房、1 栋仓库

## 3、平面设计

厂房 1-4#栋，地上一层，建筑高度 12.8m（室外地坪到女儿墙顶），使用功能为生产车间；

厂房 5#栋，地上一层，建筑高度 13.0m（室外地坪到女儿墙顶），使用功能为生产车间；

仓库 1-2#栋，地上一层，建筑高度 10.30m（室外地坪到女儿墙顶），使用功能为仓储；

宿舍楼，地上五层，建筑高度 21.90m（室外地坪到女儿墙顶），使用功能一层为员工活动中心，二至五层为员工宿舍；

研发楼，地上五层，建筑高度 22.20m（室外地坪到女儿墙顶），使用功能一至五层为园区的研发中心；

门卫室，地上一层，建筑高度 4.5（室外地坪到女儿墙顶）；设备房、地上一层、地下一层，建筑高度 5.5（室外地坪到女儿墙顶），地下室为消防水池、水泵房；地上为配电间、消防控制室。

## 4、立面设计

整个园区建筑立面简洁现代风格结合生产建筑风格设计。大面积采用米白色涂料，和浅颜色彩钢板，局部深色涂料点缀，使整个园区呈现出简单、干净的效果。

## 5、建筑装修

### （1）建筑外装修

外墙大面积采用米白色涂料、灰色、白色彩钢板。

### （2）墙体材料

厂房、仓库采用彩钢板外墙、其余楼栋外墙、楼梯间、卫生间等有水房间采用 200 厚烧结页岩多孔砖，内墙采用蒸压加气混凝土砌块。

### （3）门窗

门：管井门采用丙级防火门，封闭楼梯间疏散门为乙级防火门，风机房、地下室疏散楼梯间门为甲级防火门，办公室及其他用房暂定为钢制防盗门。

窗：普通外窗为断热铝合金单框 6 中透光 Low-E6+12A+6 或普通铝合金单框 6 中透光 Low-E6+12Ar+6 透明窗。

外窗可开启面积要求在 30%以上。窗台距楼面低于 0.9 米的窗和落地窗，加设护栏杆。

（4）楼地面：a. 水磨石地面。地面除有特殊要求外均为固化剂防渗晶磨水磨石地面嵌玻璃条；

c. 防滑砖地面。卫生间、盥洗区等地面设计为降板防水地面、铺贴防滑地砖；

d. 生产车间、仓储采用环氧自流平地面。

e. 楼梯间：楼梯间采用水磨石嵌防滑条。

（5）内墙、墙裙、踢脚:a. 素面砖墙裙。各单体建筑的走廊、楼梯间等均需铺贴 1.5 米高瓷砖墙裙，墙裙明贴，顶部压条。所有墙裙均设置铝合金阳角压条；

b. 面砖踢脚。研发室设置面砖踢脚；明贴踢脚线 12-15cm 高；

c. 素面砖内墙。厕所、盥洗间、等满墙铺贴瓷砖墙面；

d. 混合砂浆内墙。强弱电井、水井、风井等可为水泥砂浆内墙。

e. 内墙装饰。除上述墙面外其余均为涂料饰面；

(6) 顶棚:

a. 铝合金方型板。厕所贴吊顶、盥洗间、直饮水、厨房操作间贴吊顶等顶棚为铝合金方型板，规格为 300X300、600X600mm 等；

b. 顶棚。除上述顶棚外其余均为涂料饰面；

(7) 所有厕所设计为蹲位式厕所，以砖砌 1.5 米高七字隔板、贴瓷砖进行分隔，加不锈钢门。

(8) 屋面防水材料：平屋面 I 级防水采用 3.0+3.0 厚 SBS 改性沥青防水卷材+2.0 厚非固化橡胶沥青防水涂料；

(9) 地下室防水材料：种植顶板 I 级防水，3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材+4.0 厚弹性体改性沥青防水卷材（耐根穿刺防水层），电设备用房 I 级防水采用 2 层 3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材，其余部位 II 级防水采用 1 层 3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材，车库地面刷防尘耐磨高级地坪漆；

(10) 楼梯栏杆：楼梯栏杆采用锌钢栏杆

(11) 选材

本项目未采用国家、湖南省和当地禁止或限制使用的建筑材料及制品。