

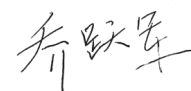
江华高新区标准厂房建设项目修建性详细规划




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
二零二五年十月



营业执照

统一社会信用代码
91520900MA6GWTFG2X



名称 智诚建科设计有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 乔跃军
经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。建设工程设计，工程咨询，工程勘察，工程施工，工程监理，建设工程项目管理，城乡规划，人防设备生产、销售、安装、园林绿化工程施工，安全评价报告、职业卫生报告、环境影响评价报告的编制。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

注册资本 伍仟万圆整
成立日期 2018年04月04日
住所 贵州省铜仁市万山区仁山街道办事处大众创业万众创新产业园主楼B栋10楼B1006



登记机关
2022年10月31日

国家企业信用信息公示系统网址:

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



工程资质证书

证书编号: A152007610

有效期: 至2029年08月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称: 智诚建科设计有限公司

经济性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

资质等级: 建筑行业(建筑工程)甲级

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****





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：城区常住人口 20 万以下市县国土空间总体规划、乡镇国土空间总体规划的编制；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阶段相关论证报告的编制。

证书等级：乙级



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91520900MA6GWTFG2X

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

发证机关



2024 年 05 月 09 日

中华人民共和国自然资源部印制

目录 MULU

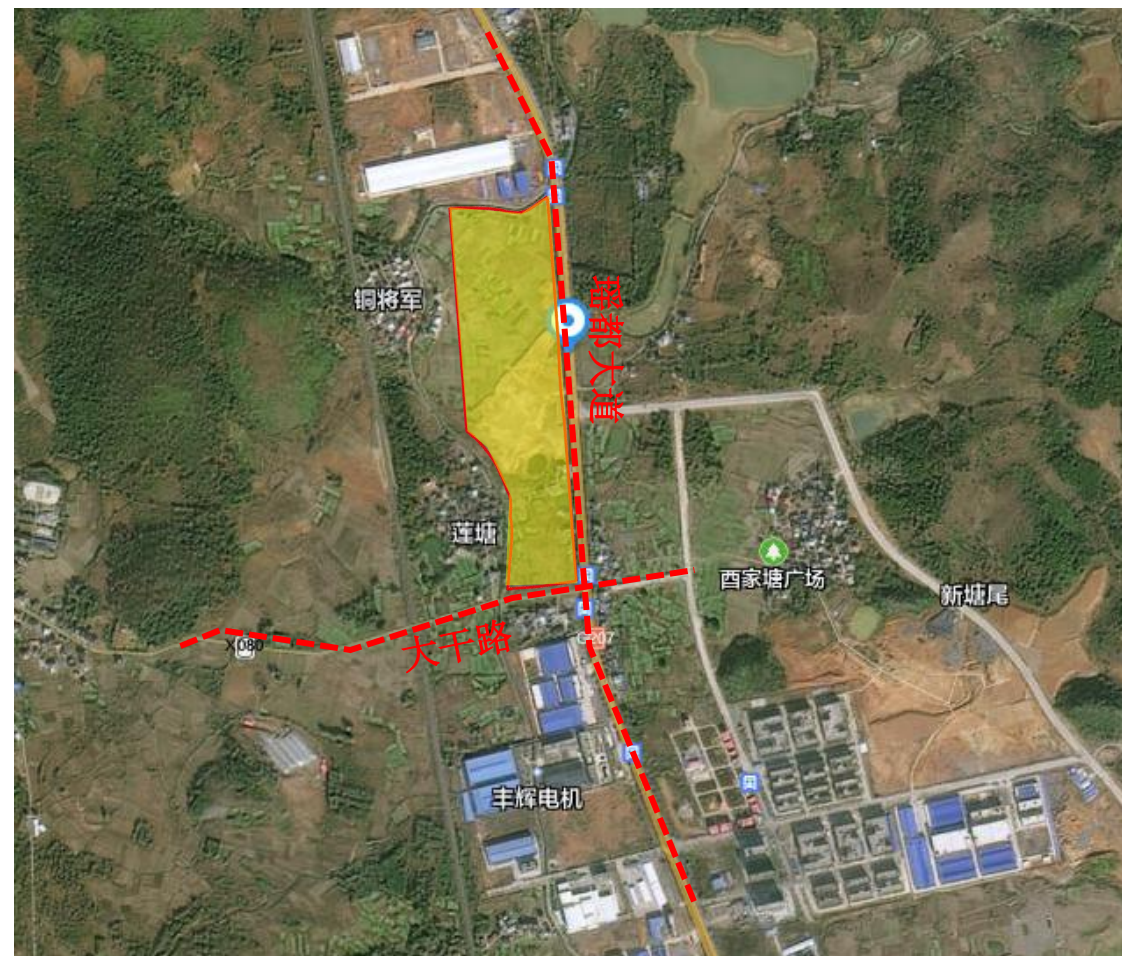
- 1、基地区位、现状
- 2、效果展示
- 3、规划设计
- 4、建筑单体
- 5、设计说明

01

基地区位、现状

JI DI QU WEI XIAN ZHUANG

场地分析

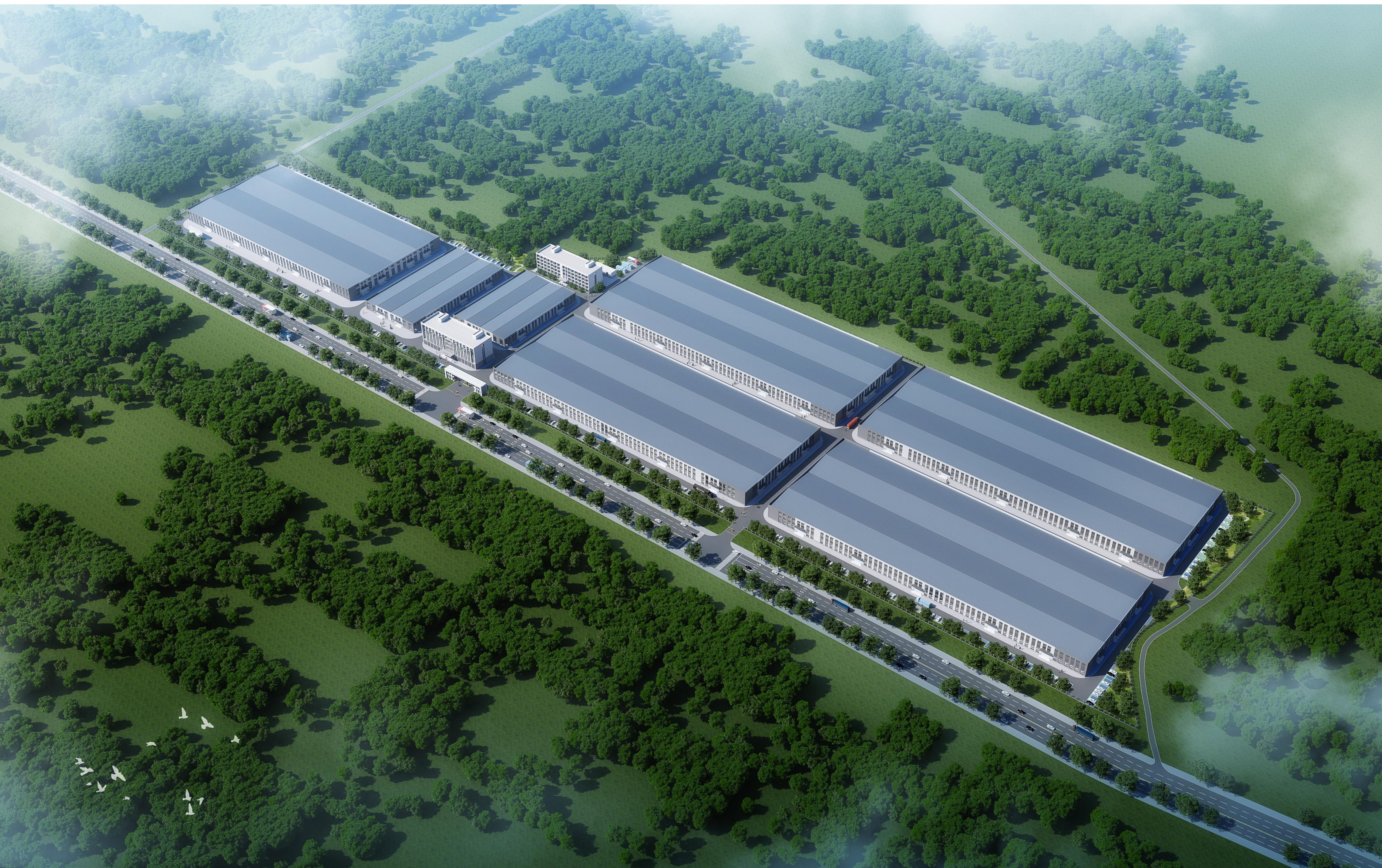


02

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

江华高新区标准厂房建设项目修建性详细规划
——总平面布置图



江华高新区标准厂房建设项目用地红线图
比例尺: 1:1000

总经济技术指标

序号	项目名称	数量	备注
1	总用地面积	197738.07 m ²	(约296.61亩)
1 其中	A地块总用地面积	147817.57 m ²	(约221.69亩)
	B地块总用地面积	49920.5 m ²	(约74.92亩)
2	净用地面积	197738.07 m ²	
3	总建筑面积	138556.1 m ²	
其 中	厂房1#栋	23275 m ²	
	厂房2#栋	23275 m ²	
	厂房3#栋	23275 m ²	
	厂房4#栋	23275 m ²	
	厂房5#栋	23005 m ²	
	仓库1#栋	5028.6 m ²	
	仓库2#栋	5992.0 m ²	
	研发楼	5577.5 m ²	
	宿舍楼	5197.0 m ²	
	大门	60.0 m ²	
	设备房	596.00 m ²	
5	建筑基底面积	129499.1 m ²	
6	建筑密度	65.55%	
7	计算容积率建筑面积	265244.7 m ²	
8	不计容积率建筑面积	437.0 m ²	
9	容积率	1.34	
10	绿地率	6.3% (绿地面积12429平方米)	
11	停车位	383	/
	其中	地面停车位 383辆 其中148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	1498.0 m ²	
14	行政及生活用房占总用地面积比	0.75%	
15	行政及生活用房建筑总面积	5197 m ²	
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

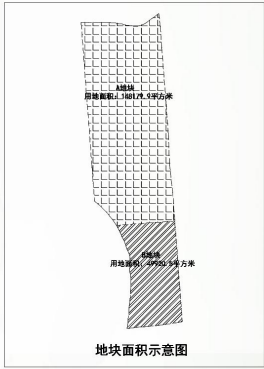
序号	项目名称	数量	备注
1	总用地面积	147817.57 m ²	(约221.69亩)
2	净用地面积	147817.57 m ²	
3	总建筑面积	109427.6 m ²	
其 中	厂房1#栋	23275 m ²	
	厂房2#栋	23275 m ²	
	厂房3#栋	23275 m ²	
	厂房4#栋	23275 m ²	
	仓库1#栋	5028.6 m ²	
	研发楼	5577.5 m ²	
	宿舍楼	5197.0 m ²	
	大门	60.0 m ²	
	设备房	464.5 m ²	
	建筑基底面积	100502.1 m ²	
6	建筑密度	67.99%	
7	计算容积率建筑面积	207250.7 m ²	
8	不计容积率建筑面积	437.0 m ²	
9	容积率	1.40	
10	绿地率	5.2% (绿地面积7667平方米)	
11	停车位	213辆	/
	其中	地面停车位 213辆 其中73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	1498.0 m ²	
14	行政及生活用房占总用地面积比	1.01%	
15	行政及生活用房建筑总面积	5197 m ²	
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 ²	(约74.6亩)
2	净用地面积	49920.5 m ²	
3	总建筑面积	28997 m ²	
其 中	厂房5#栋	23005 m ²	
	仓库2#栋	5992 m ²	
5	建筑基底面积	28997 m ²	
6	建筑密度	58.09%	
7	计算容积率建筑面积	57994 m ²	
8	不计容积率建筑面积	0 m ²	
9	容积率	1.16	
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

设计说明:
一、设计依据:
1、甲方提供江华县国土测绘队测绘的1:1000的地形图。
2、江华县城市总体规划、江华高新技术产业开发区管理委员会控制性详细规划。
3、有关国家、省市的设计规范及《永州市城市规划管理技术规定》(2023年修订)。
4、现行国家和地方主要设计规范、规程、标准和规定等。
二、本工程采用2000大地坐标系定位,绝对标高采用1985国家高程基准。
三、消防车道转弯半径不小于9米。
四、图中数据:图中尺寸、高程系以米为单位标注道路标注至道路红线,内带道路标注至道路边线,建筑以建筑定位,具体尺寸及退让距离详见总图。
五、厂址设地埋式化粪池一处,垃圾收集点十八处。

- 图例
- 绿化
 - 新建建筑
 - 坐标点
 - 停车位
 - 室外箱变
 - 规划道路
 - 规划用地界线
 - 带充电设施停车位
 - 设计标高
 - 垃圾收集点



地块面积示意图

综合技术经济指标表

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 ²	(约296.61亩)
		A地块总用地面积	147817.57 m ²	(约221.69)
		B地块总用地面积	49920.5 m ²	(约74.92亩)
2	净用地面积		197738.07 m ²	
3	总建筑面积		138471.6 m ²	
	其中	厂房1#栋	23275 m ²	
		厂房2#栋	23275 m ²	
		厂房3#栋	23275 m ²	
		厂房4#栋	23275 m ²	
		厂房5#栋	23005 m ²	
		仓库1#栋	5028.6 m ²	
		仓库2#栋	6099.0 m ²	
		研发楼	5577.5 m ²	
		宿舍楼	5197.0 m ²	
		大门及设备用房	464.5 m ²	
5	建筑基底面积		129629.1 m ²	
6	建筑密度		65.55%	
7	计算容积率建筑面积		265481.7 m ²	
8	不计容积率建筑面积		222.5 m ²	
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 ²	
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 ²	
16	行政及生活用房建筑与总计容面积比		3.7%	

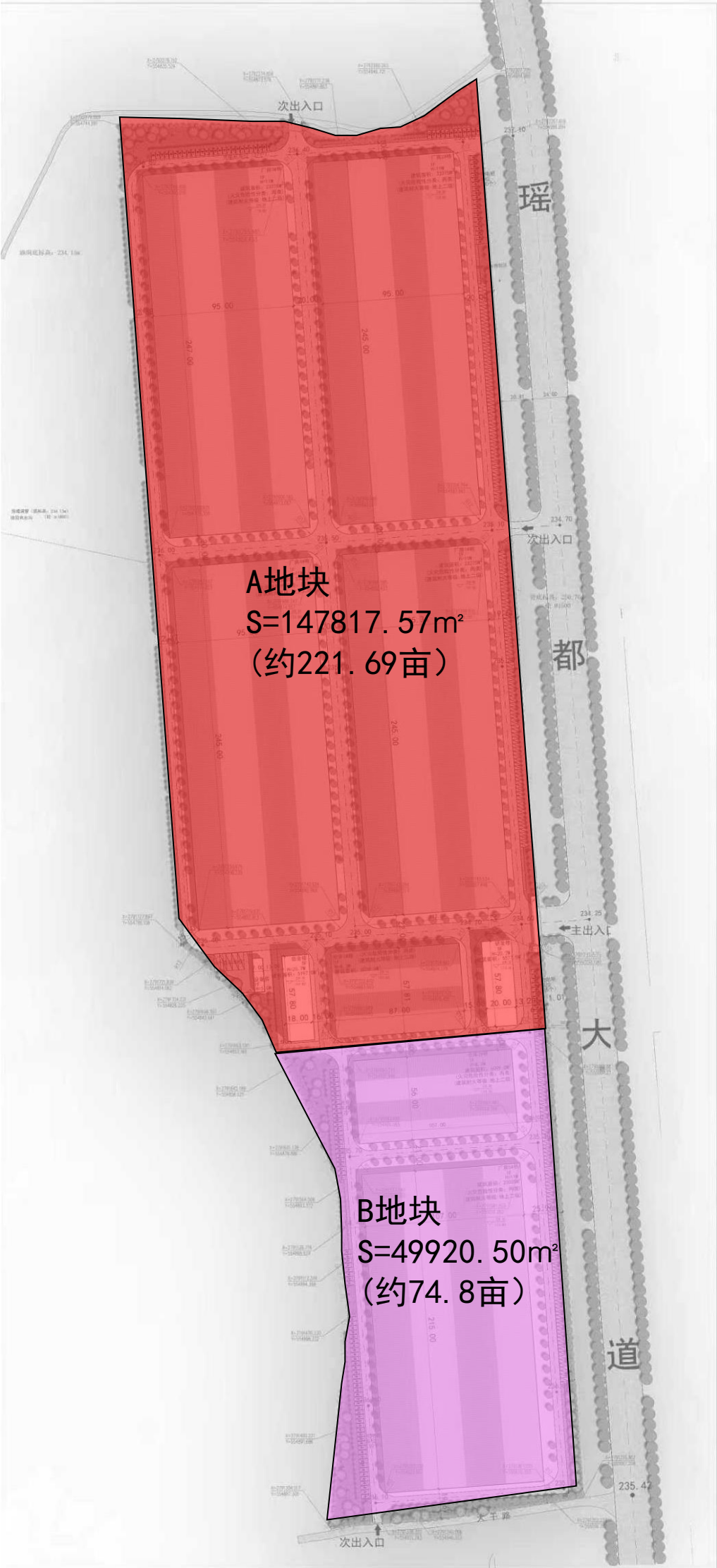
A地块总经济技术指标

序号	项目名称		数 量	备 注
1	总用地面积		147817.57 m ²	(约221.69亩)
2	净用地面积		147817.57 m ²	
3	总建筑面积		109367.6 m ²	
	其中	厂房1#栋	23275 m ²	
		厂房2#栋	23275 m ²	
		厂房3#栋	23275 m ²	
		厂房4#栋	23275 m ²	
		仓库1#栋	5028.6 m ²	
		研发楼	5577.5 m ²	
		宿舍楼	5197.0 m ²	
		大门及设备用房	464.5 m ²	
5	建筑基底面积		100505.6 m ²	
6	建筑密度		67.99%	
7	计算容积率建筑面积		207254.2 m ²	
8	不计容积率建筑面积		222.5 m ²	
9	容积率		1.40	
10	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 ²	
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 ²	
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 ²	(约74.8亩)
2	净用地面积		49920.5 m ²	
3	总建筑面积		29104 m ²	
	其中	厂房5#栋	23005 m ²	
		仓库2#栋	6099 m ²	
5	建筑基底面积		29104 m ²	
6	建筑密度		58.30%	
7	计算容积率建筑面积		58208 m ²	
8	不计容积率建筑面积		0 m ²	
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

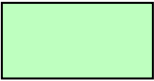


B地块

功能分析图



图例



厂房



仓库



宿舍楼



研发楼



设备用房



门卫室



图例



主出入口



次出入口



市政道路



车行流线

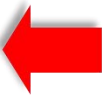


人行流线

车位分析图



图例



主出入口



次出入口



地面机动车停车位



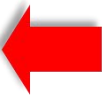
地面货车停车位



地面非机动车停车位



图例



主出入口



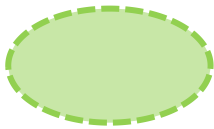
次出入口



消防车流线



图例



主要景观节点

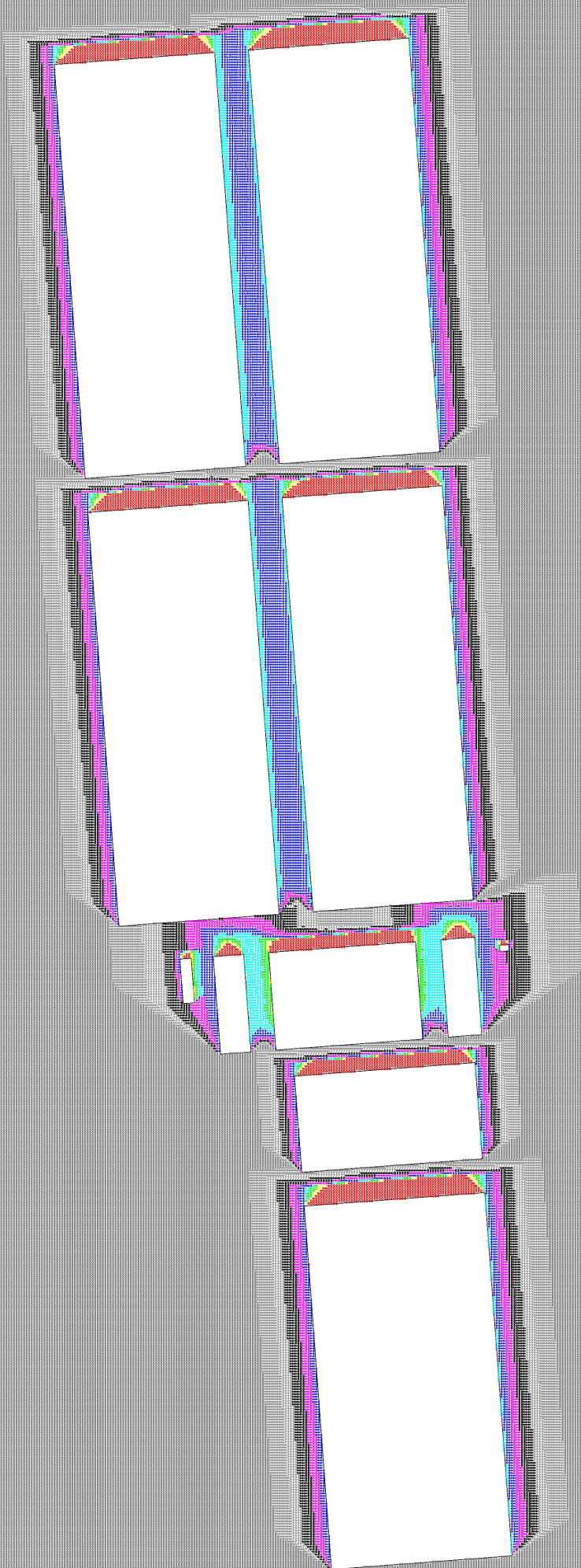
竖向分析图



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

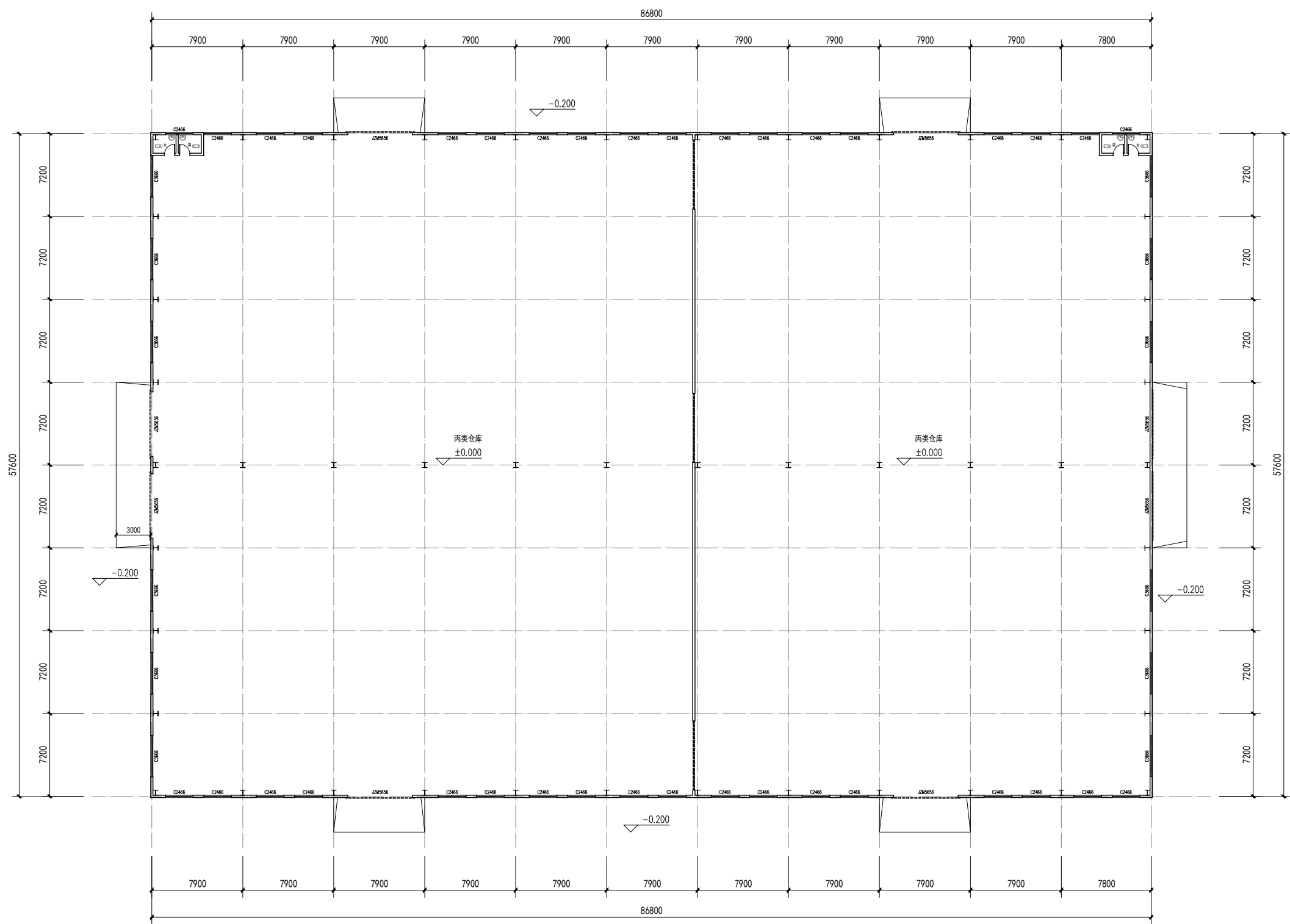
分析软件:天正日照分析软件V4.0
依据标准名称:《永州市城市规划管理技术规定》(2023年修订)
日照分析技术参数:
地理位置:永州市
东经:111度06分, 北纬:26度42分
日照分析标准日:大寒日 8:00-16:00
计算精度:5分钟
计算高度:按正负0.000最低一栋建筑的室内地坪以上0.9米高
计算
扫掠角:0°
时间累积方式:总有效日照分析, 累积所有时间段
窗户分析:窗台面多点分析, 采样间距1000mm
日照分析结论:拟建建筑对周边用地建筑的日照影响满足《永州市城市规划管理技术规定》(2023年修订)的要求。

04

建筑单体

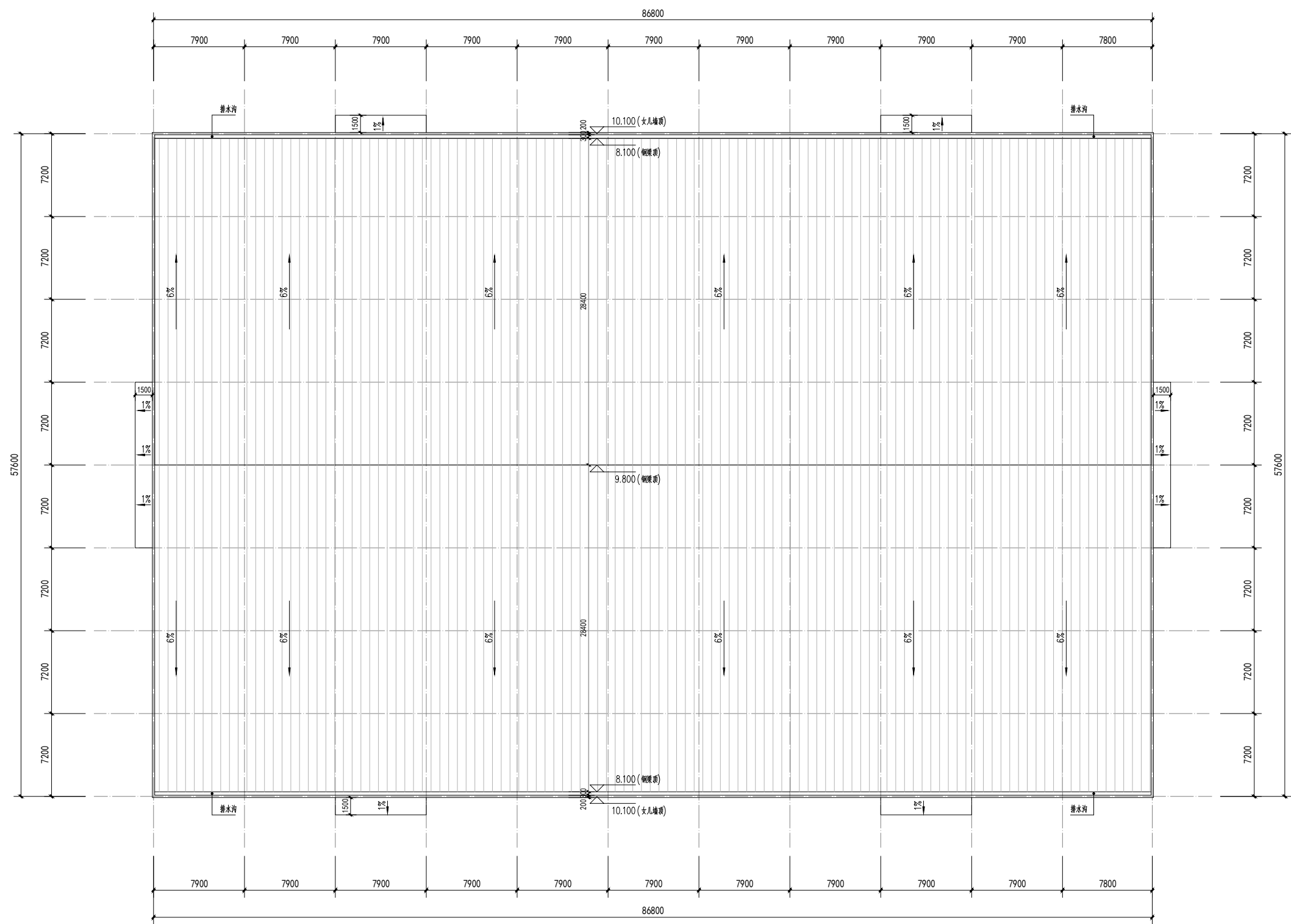
JIAN ZHU DAN TI

仓库1#栋



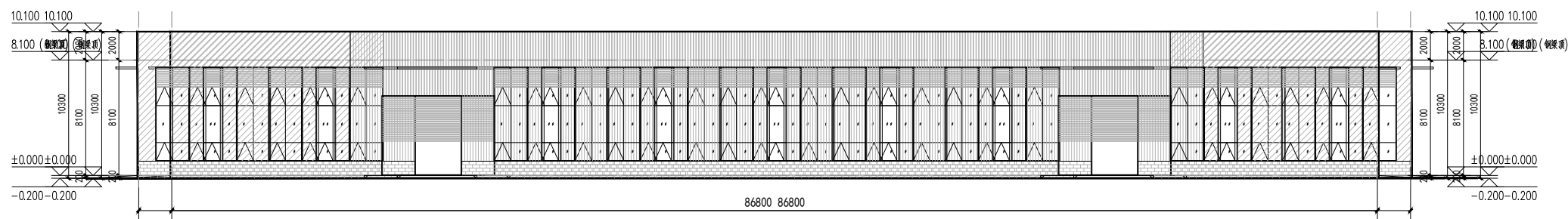
一层平面图 1:100
本层建筑面积: 5028.6m²

仓库1#栋

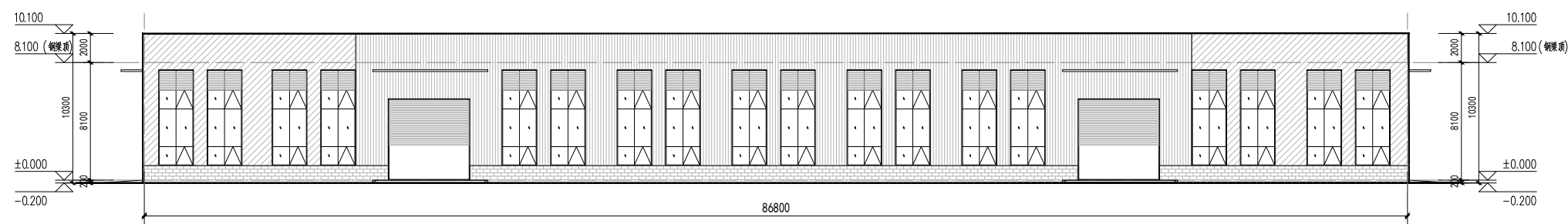


屋顶层平面图 1:100

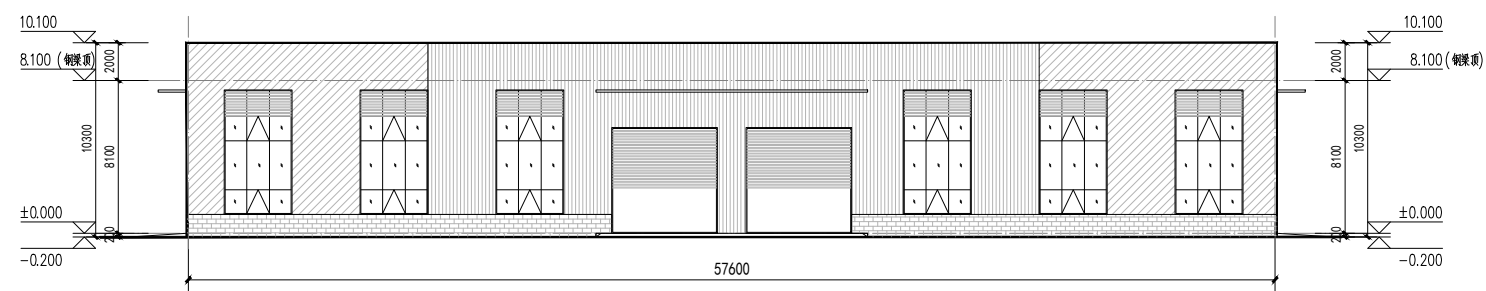
仓库1#栋



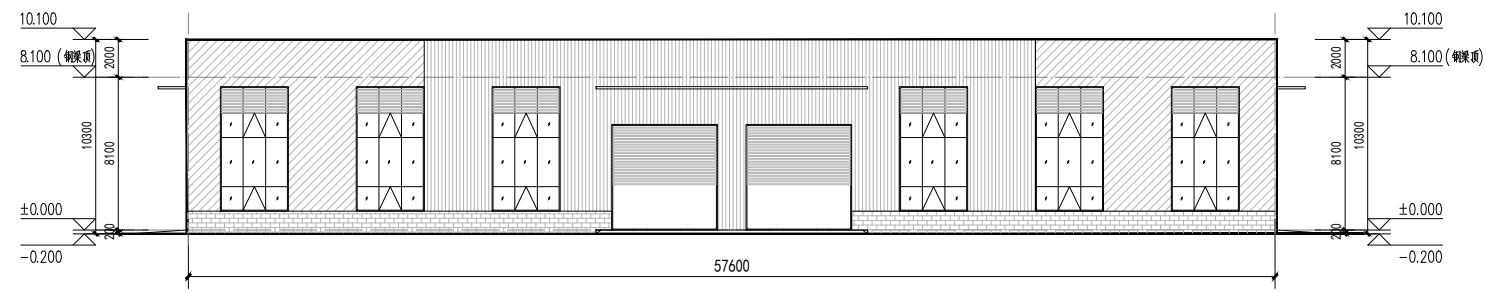
南立面图 1:200



北立面图 1:200

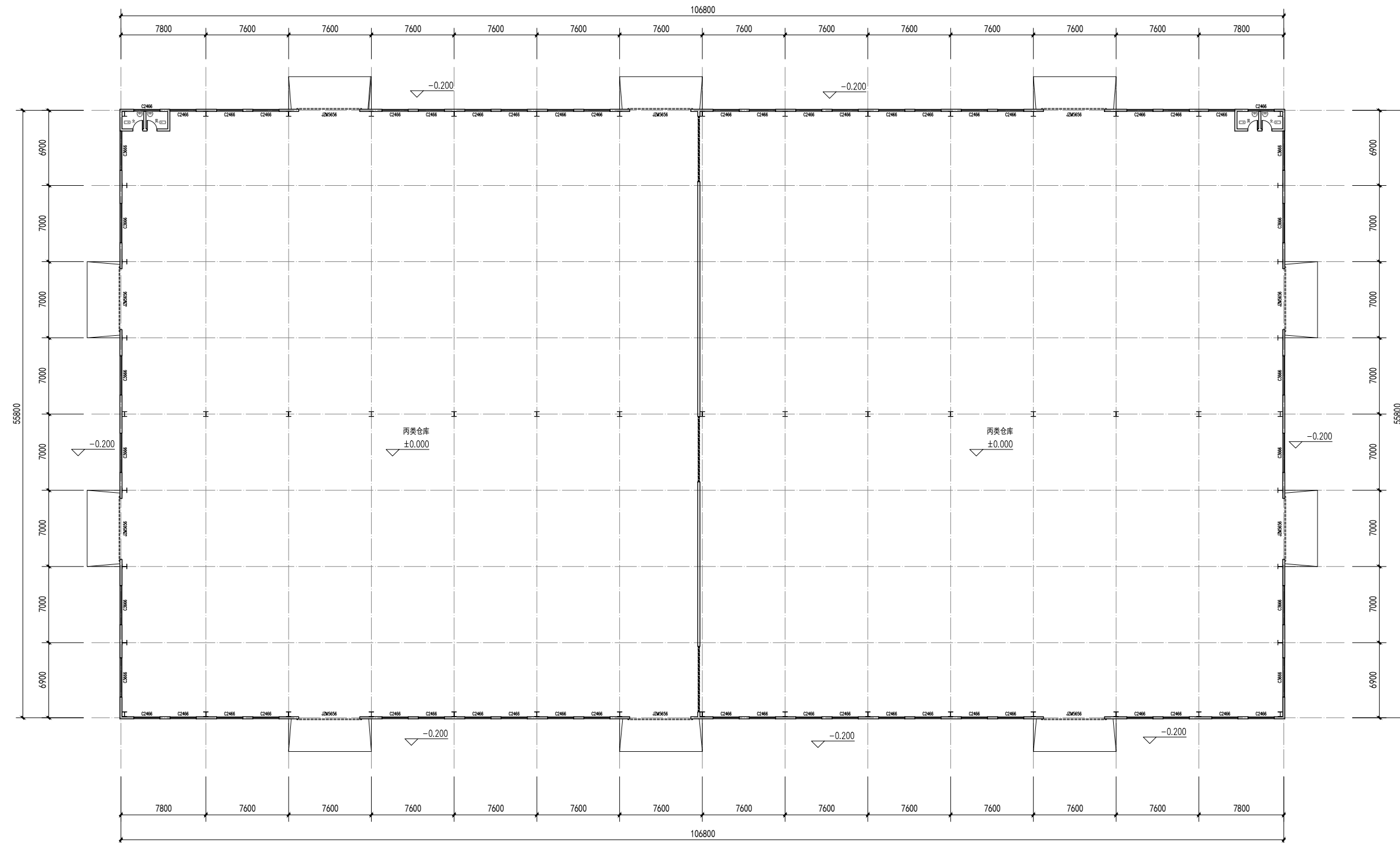


西立面图 1:200



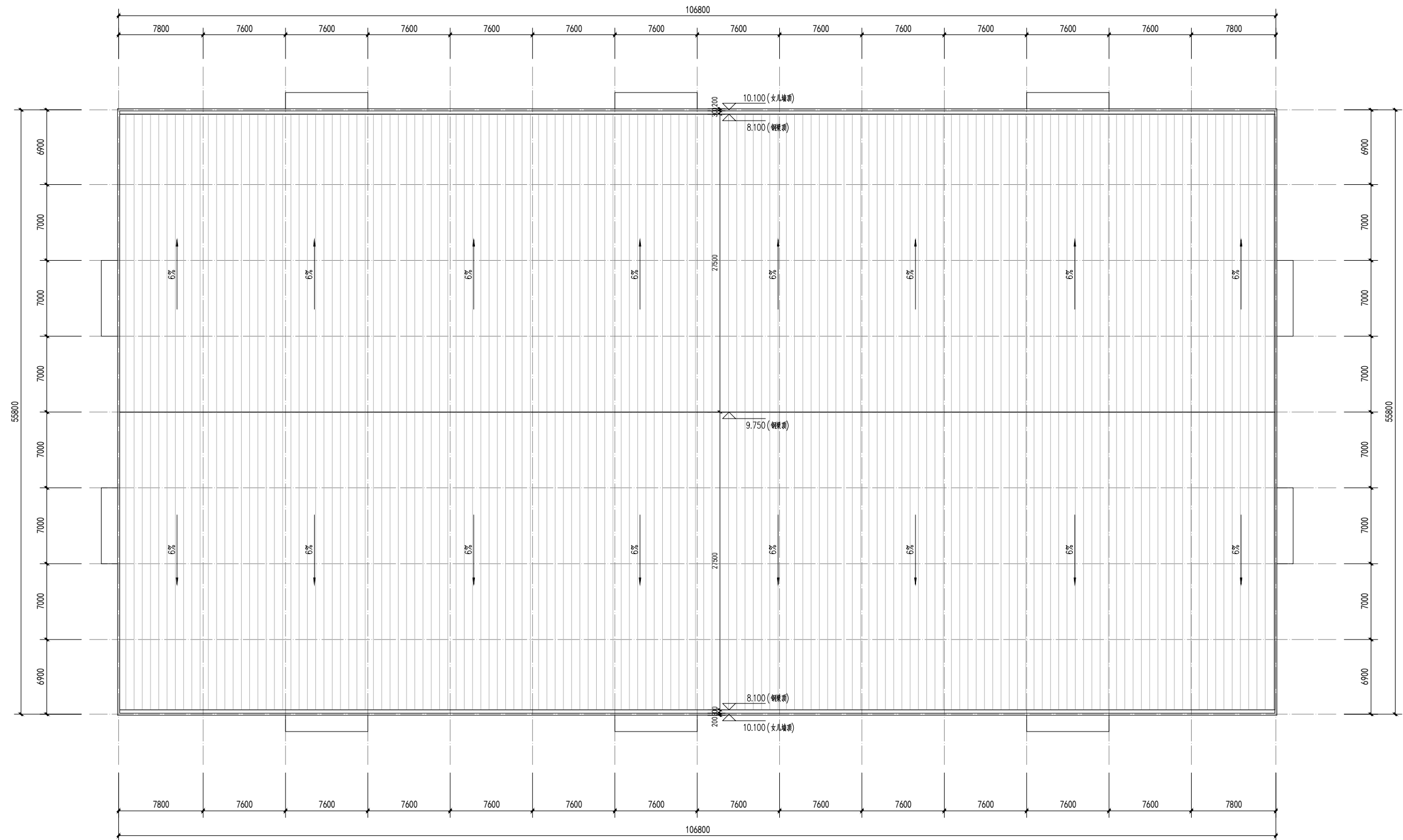
东立面图 1:200

仓库2#栋



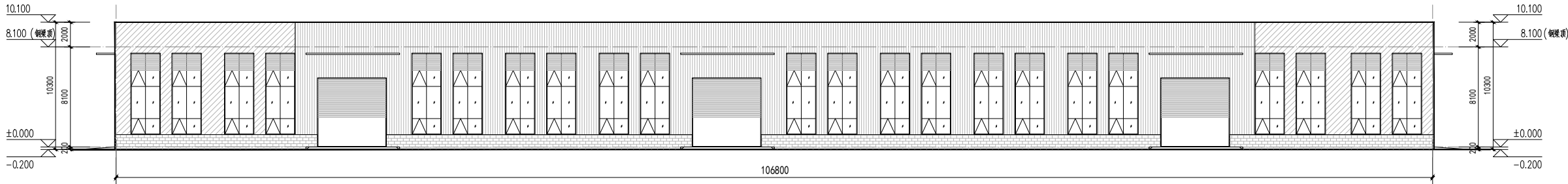
一层平面图 1:100
本层建筑面积: 5992.00m²

仓库2#栋

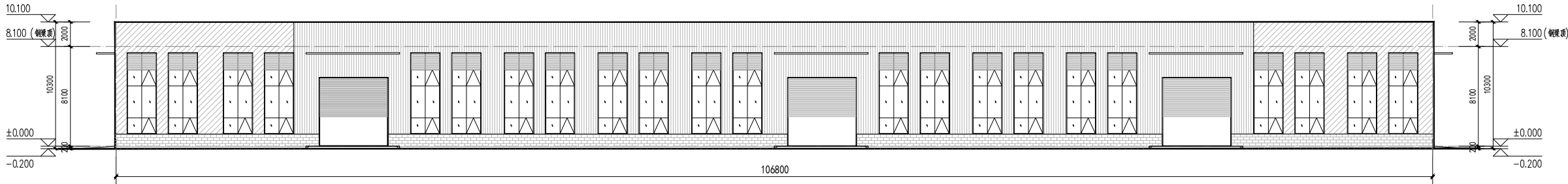


屋顶平面图 1:100

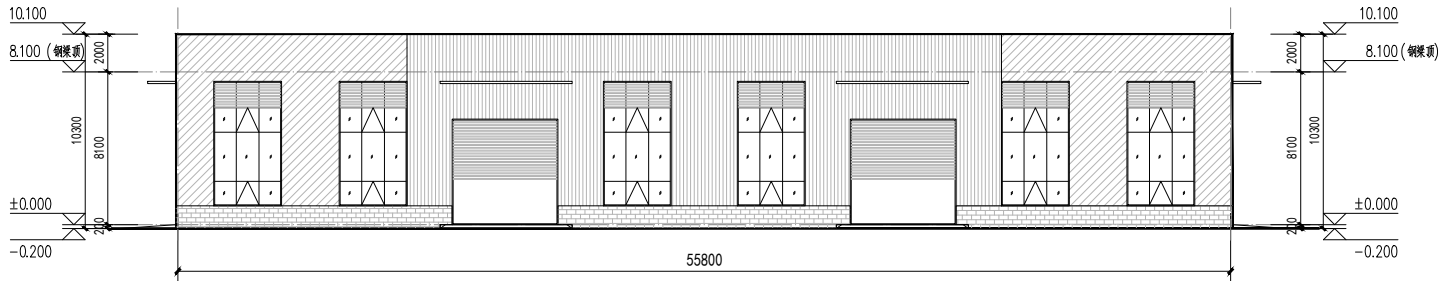
仓库2#栋



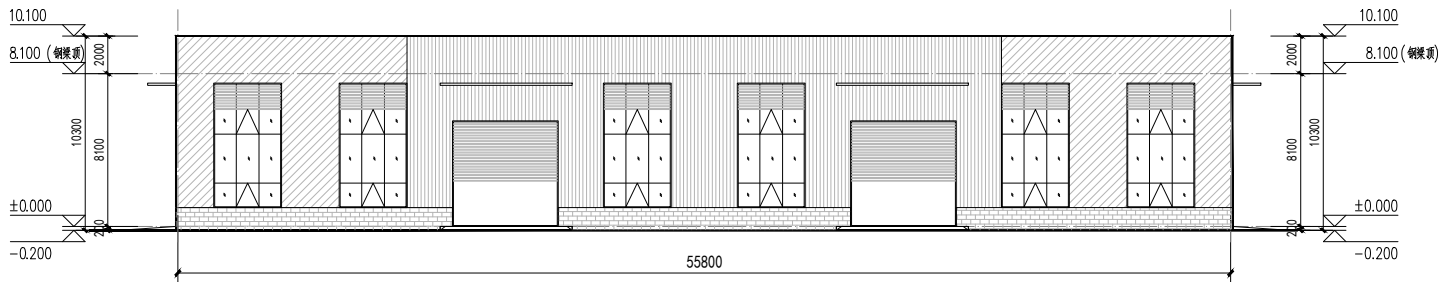
南立面图 1:200



北立面图 1:200

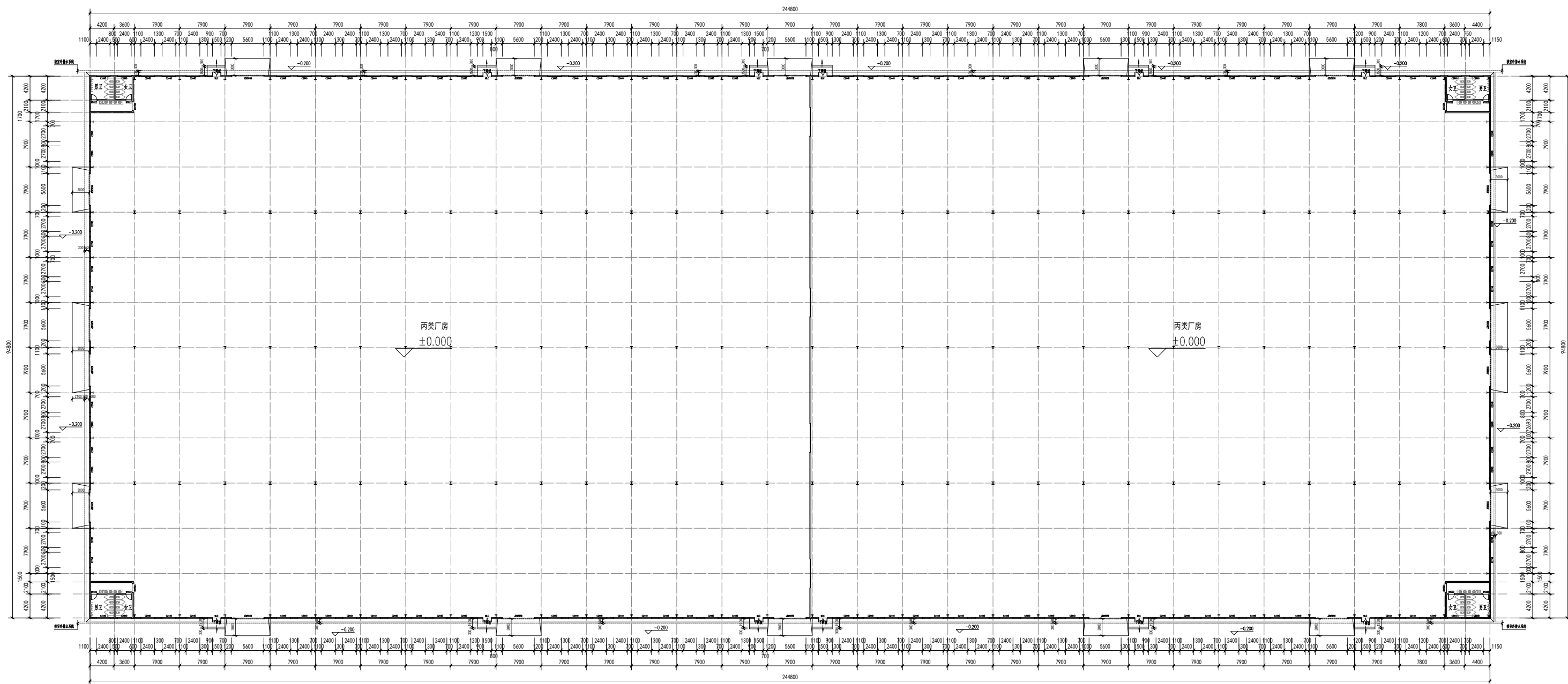


西立面图 1:200



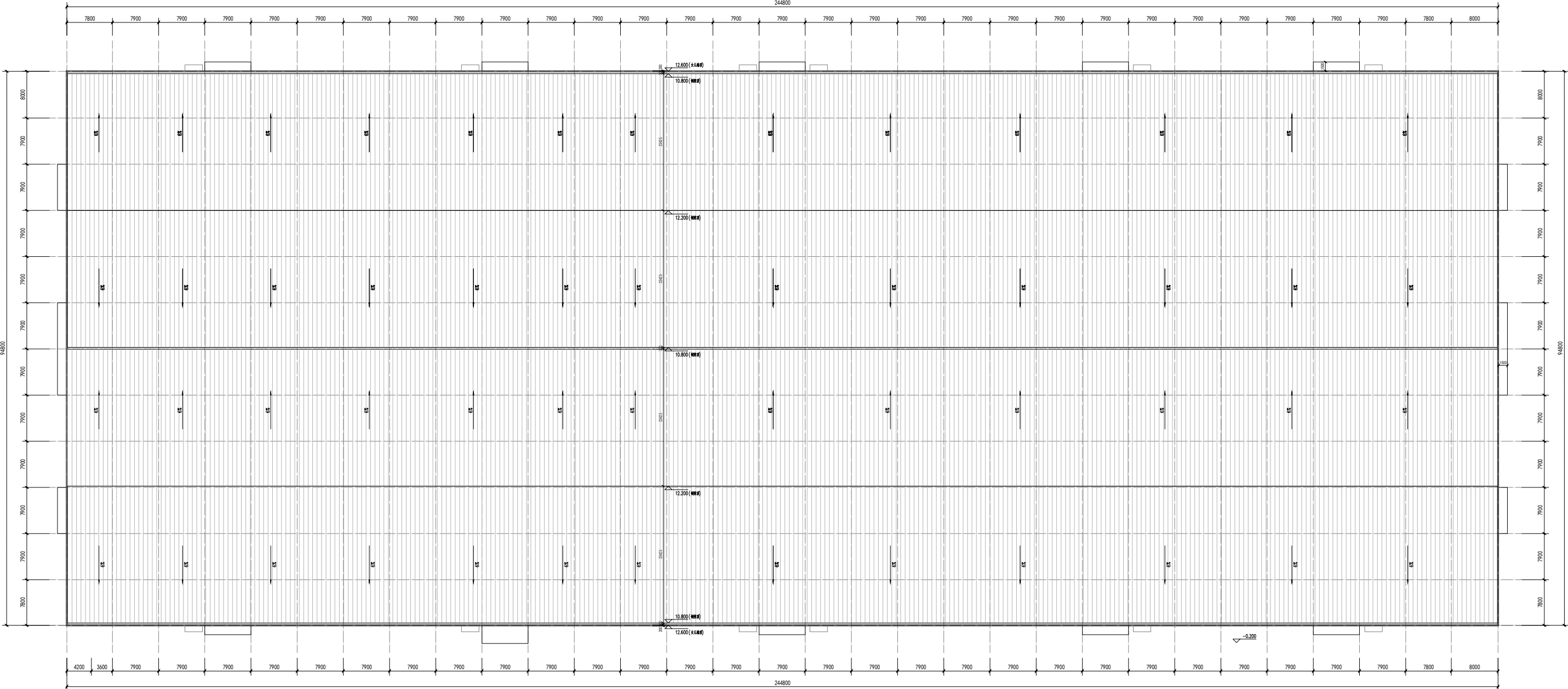
东立面图 1:200

厂房1-4#栋



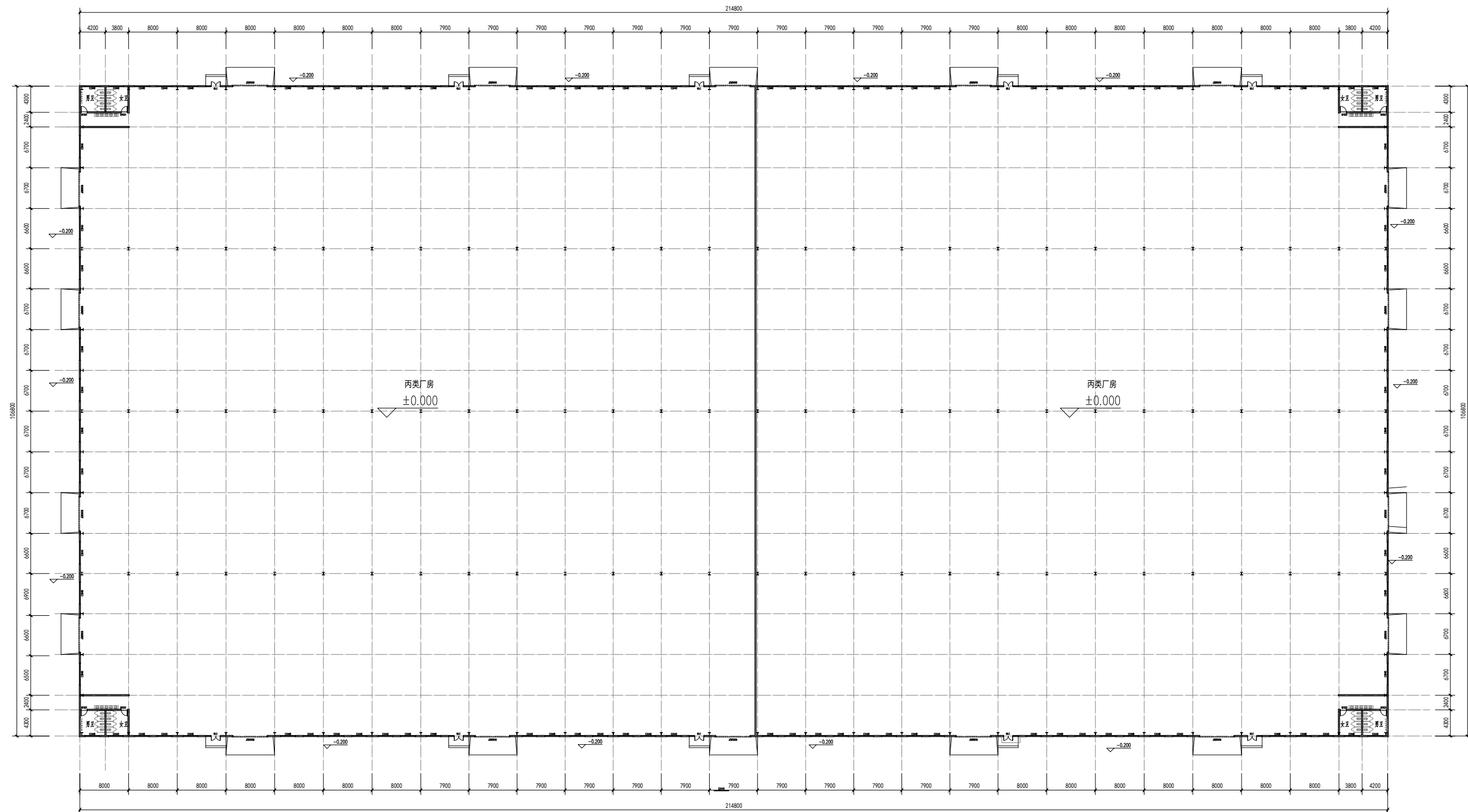
一层平面图 1:100
本层建筑面积: 23275.0m²

厂房1-4#栋



屋顶层平面图 1:100

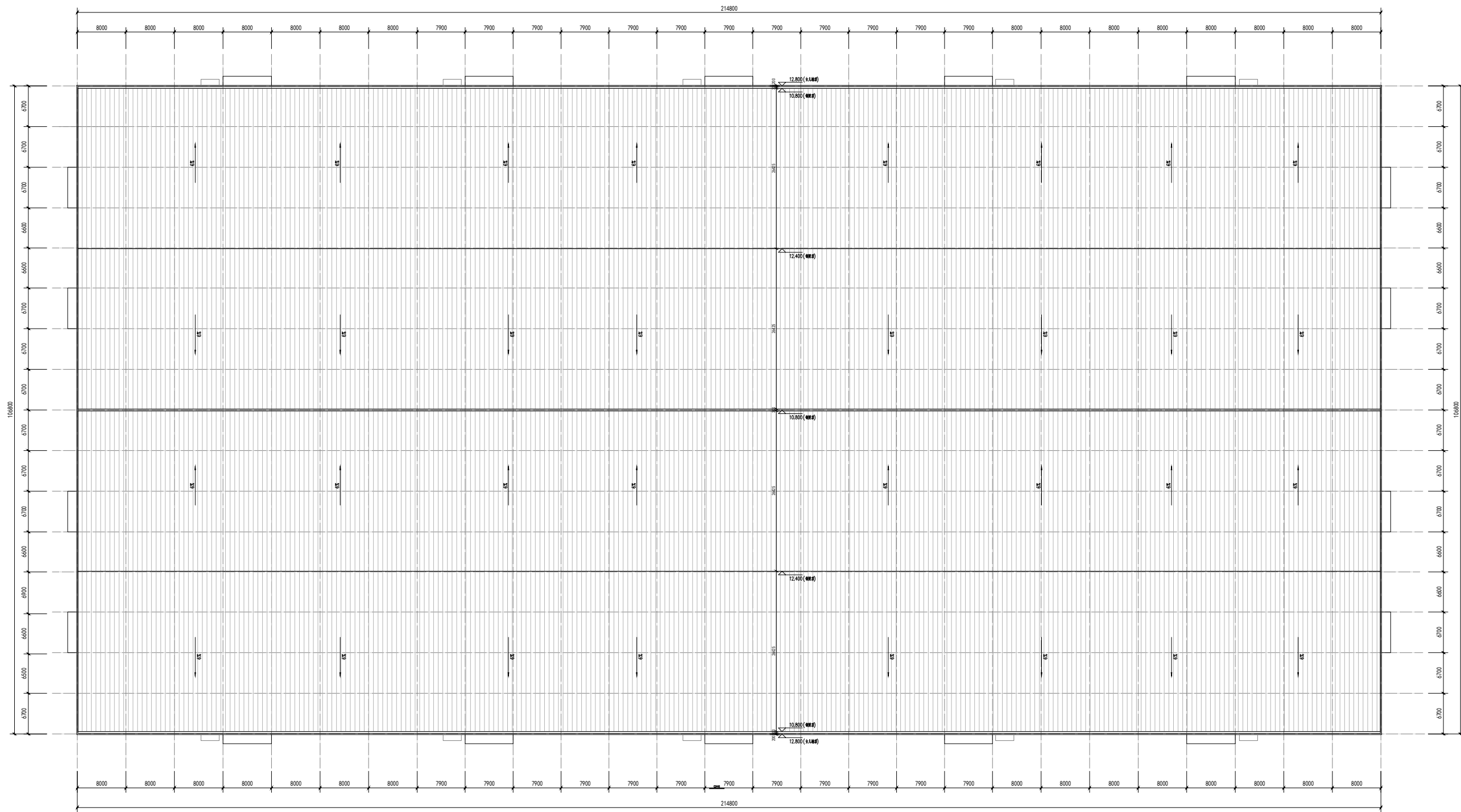
厂房5#栋



一层平面图 1:100

本层建筑面积: 23005.0m²

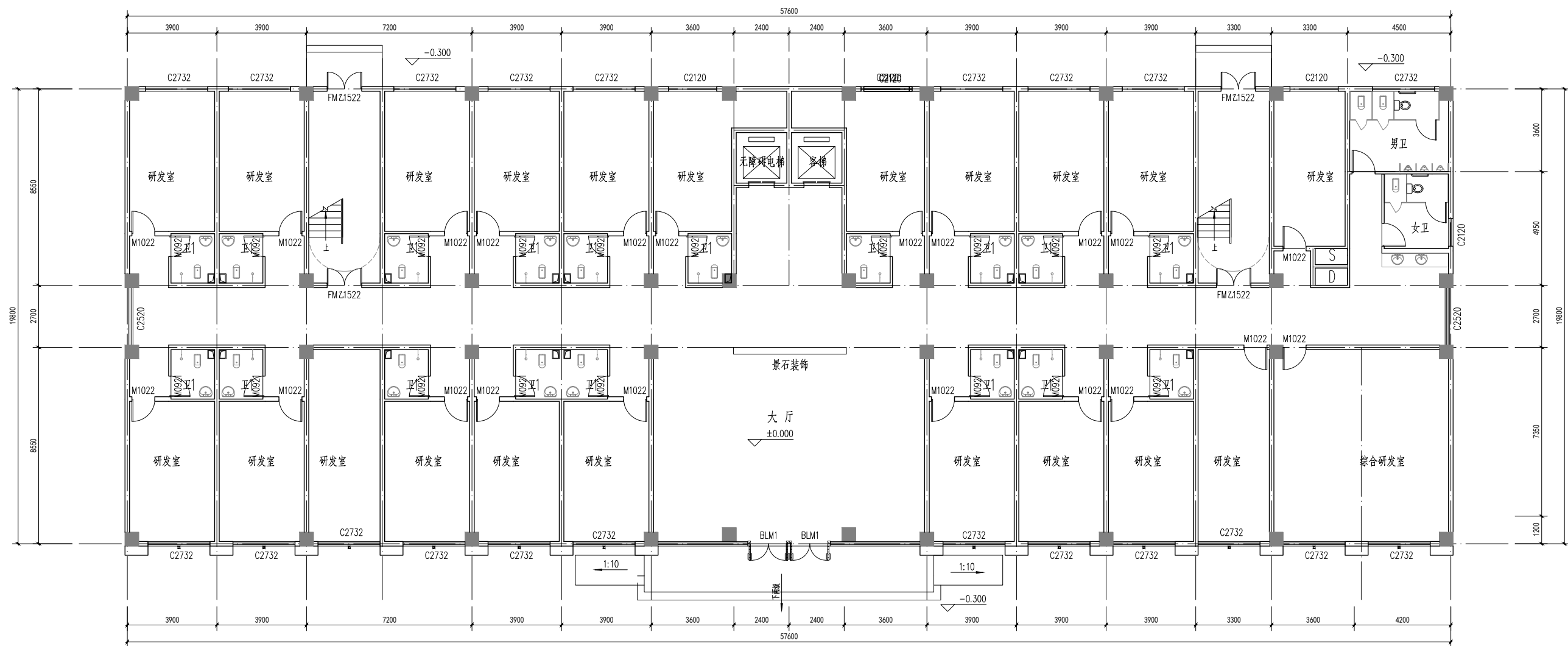
厂房5#栋



一层平面图 1:100

本层建筑面积: 23005.0m²

研发楼

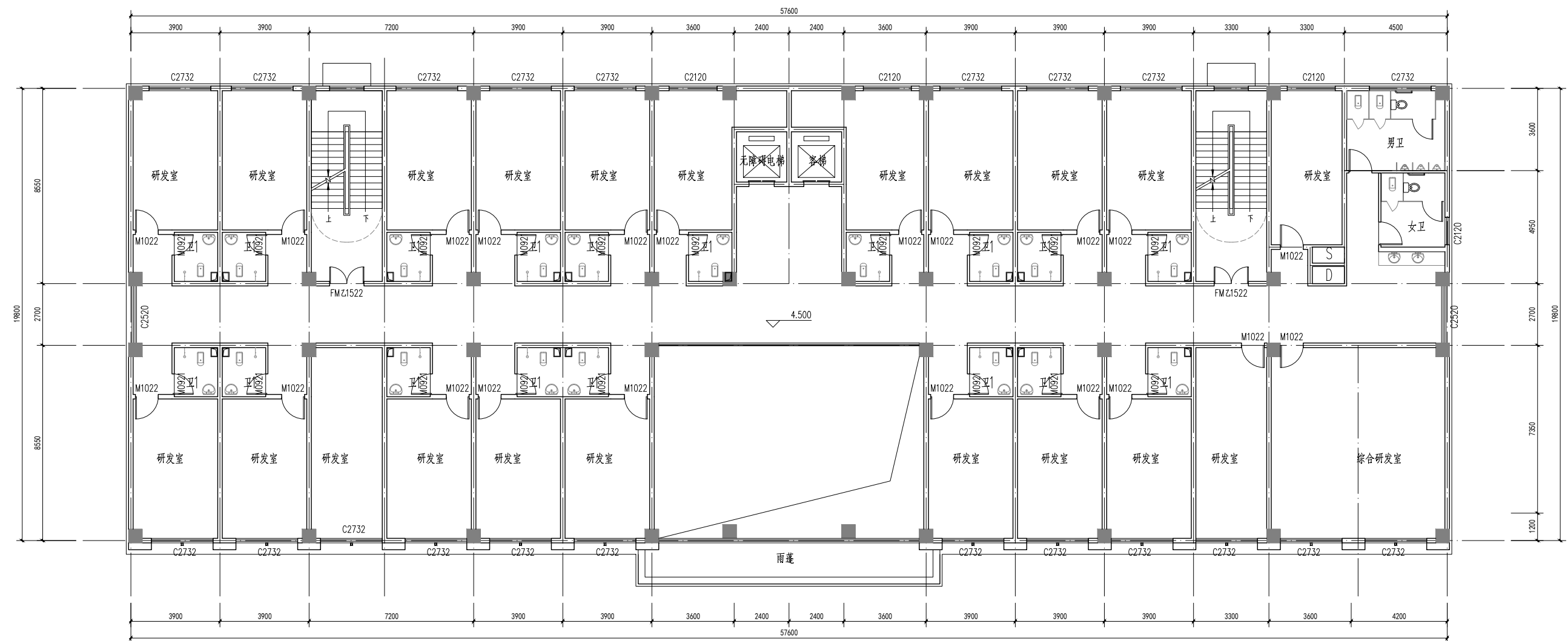


一层平面图 1:100

本层建筑面积: 1156.00

总建筑面积: 5841.26m²

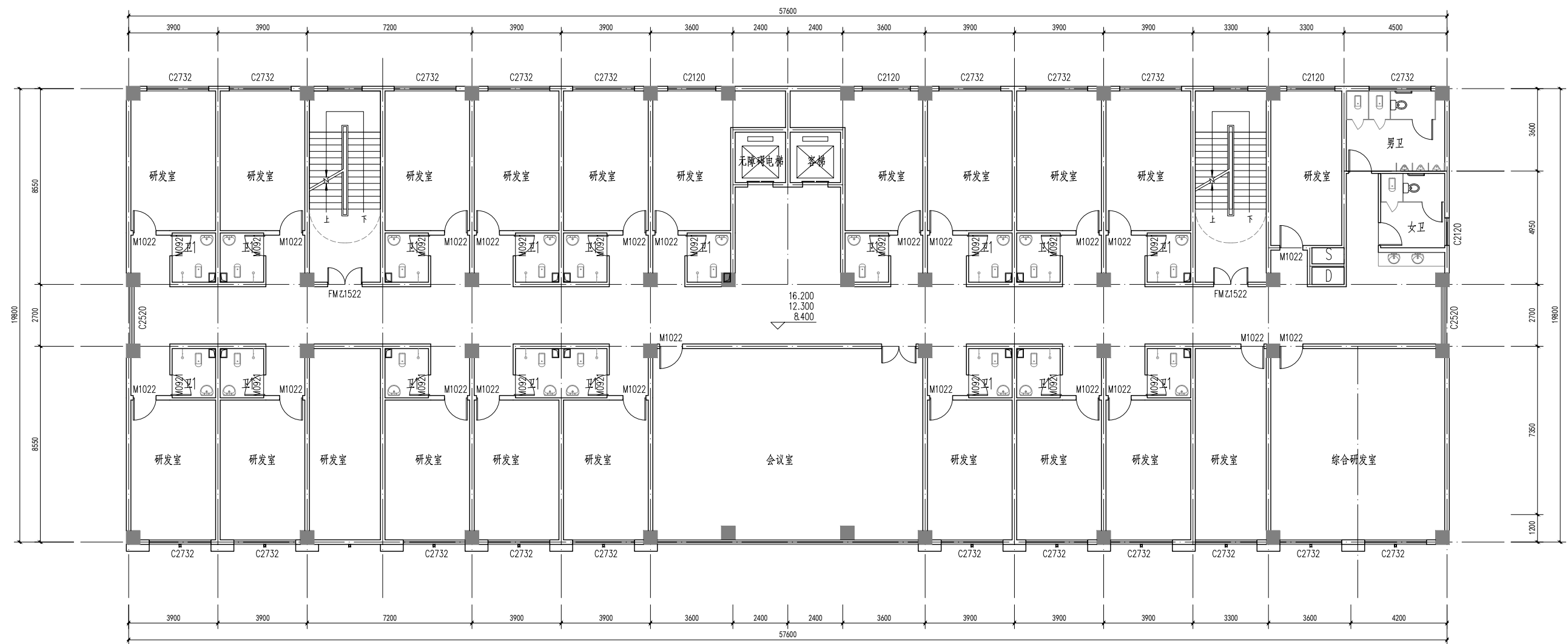
研发楼



二层平面图 1:100

本层建筑面积:1156m²

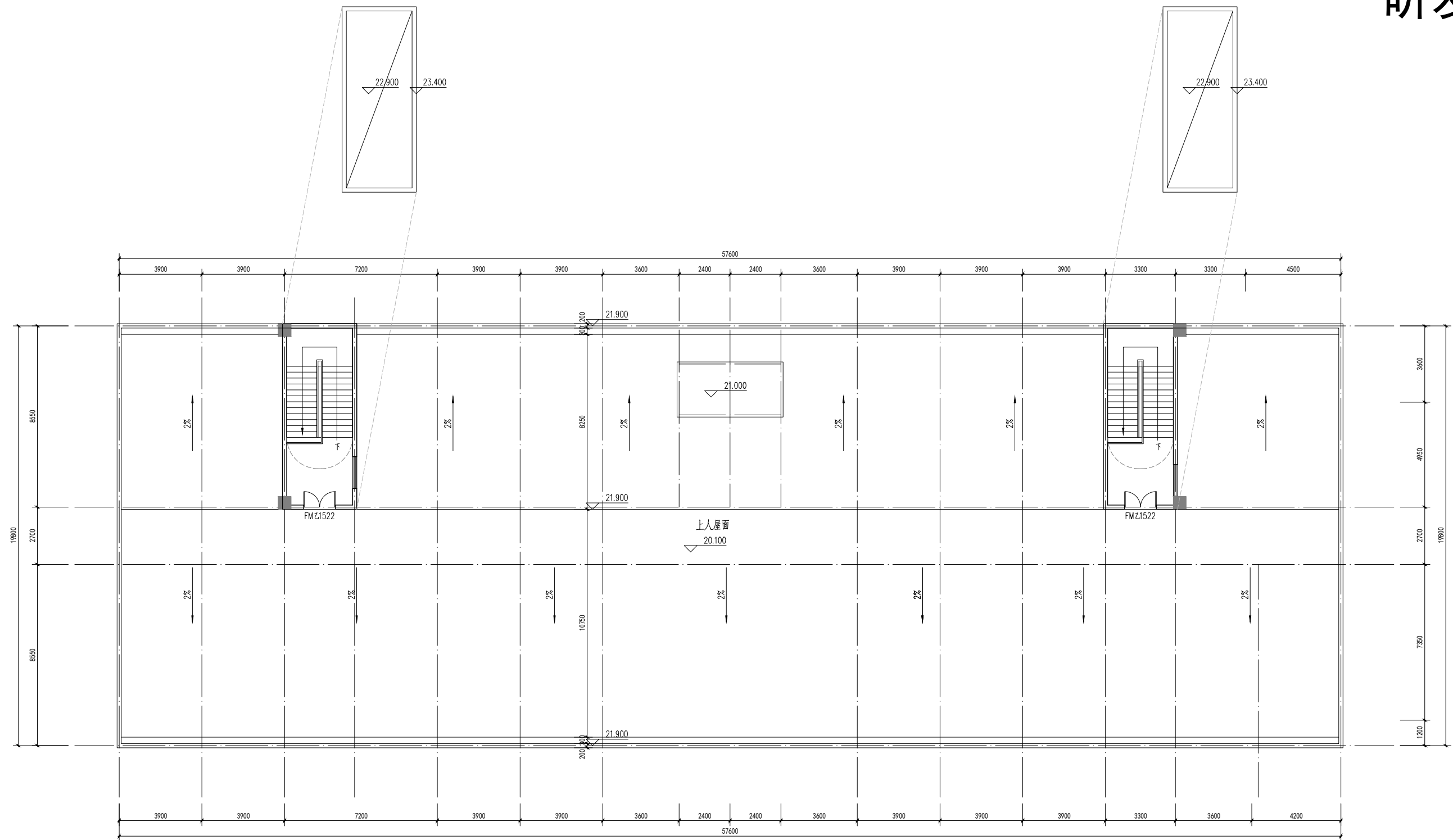
研发楼



三一五层平面图 1:100

本层建筑面积: 1156.00m²

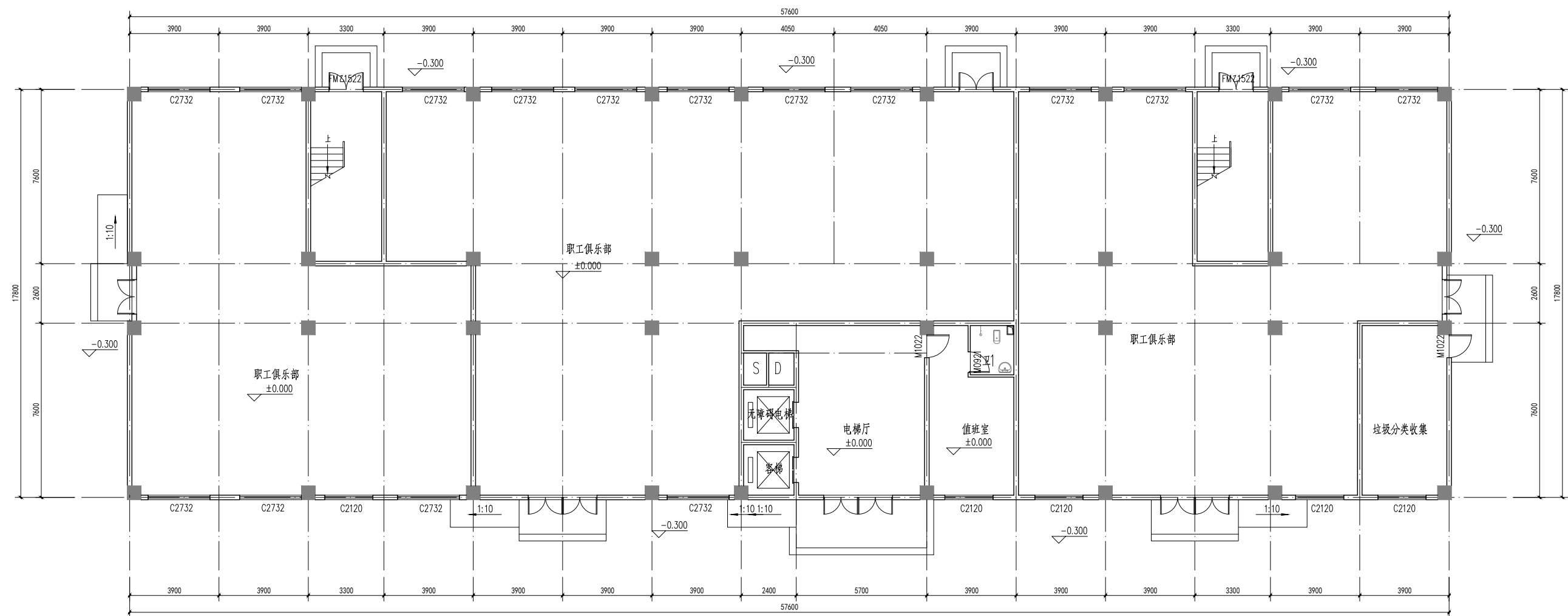
研发楼



屋顶层平面图 1:100

本层建筑面积: 61.26m²

宿舍楼



一层平面图 1:100

本层建筑面积: 1039.4m²

总建筑面积: 5251.60m²

宿舍楼



二层平面图 1:100

本层建筑面积: 1039.4m²

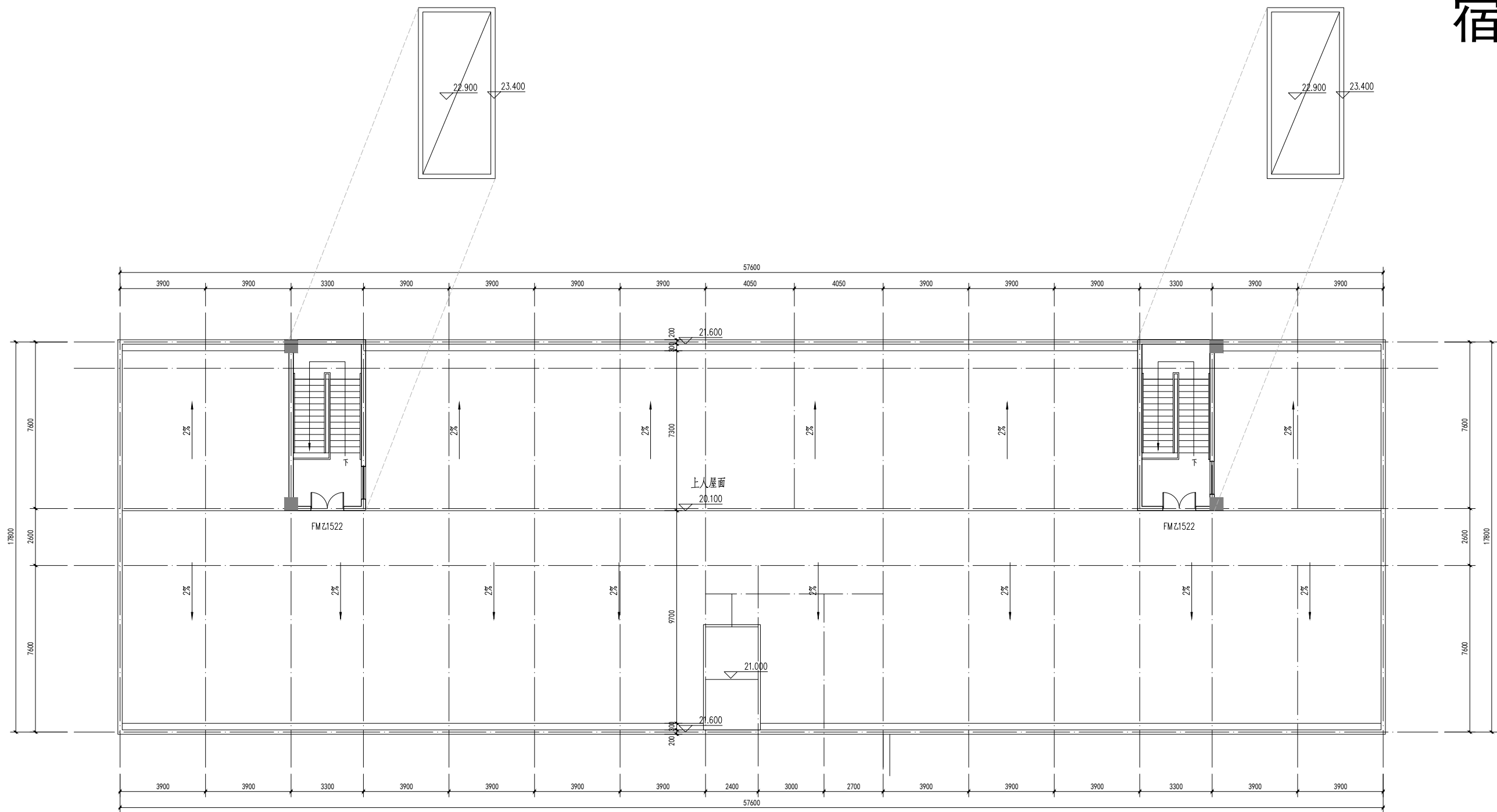
宿舍楼



三至五层平面图 1:100

本层建筑面积: 1039.4m²

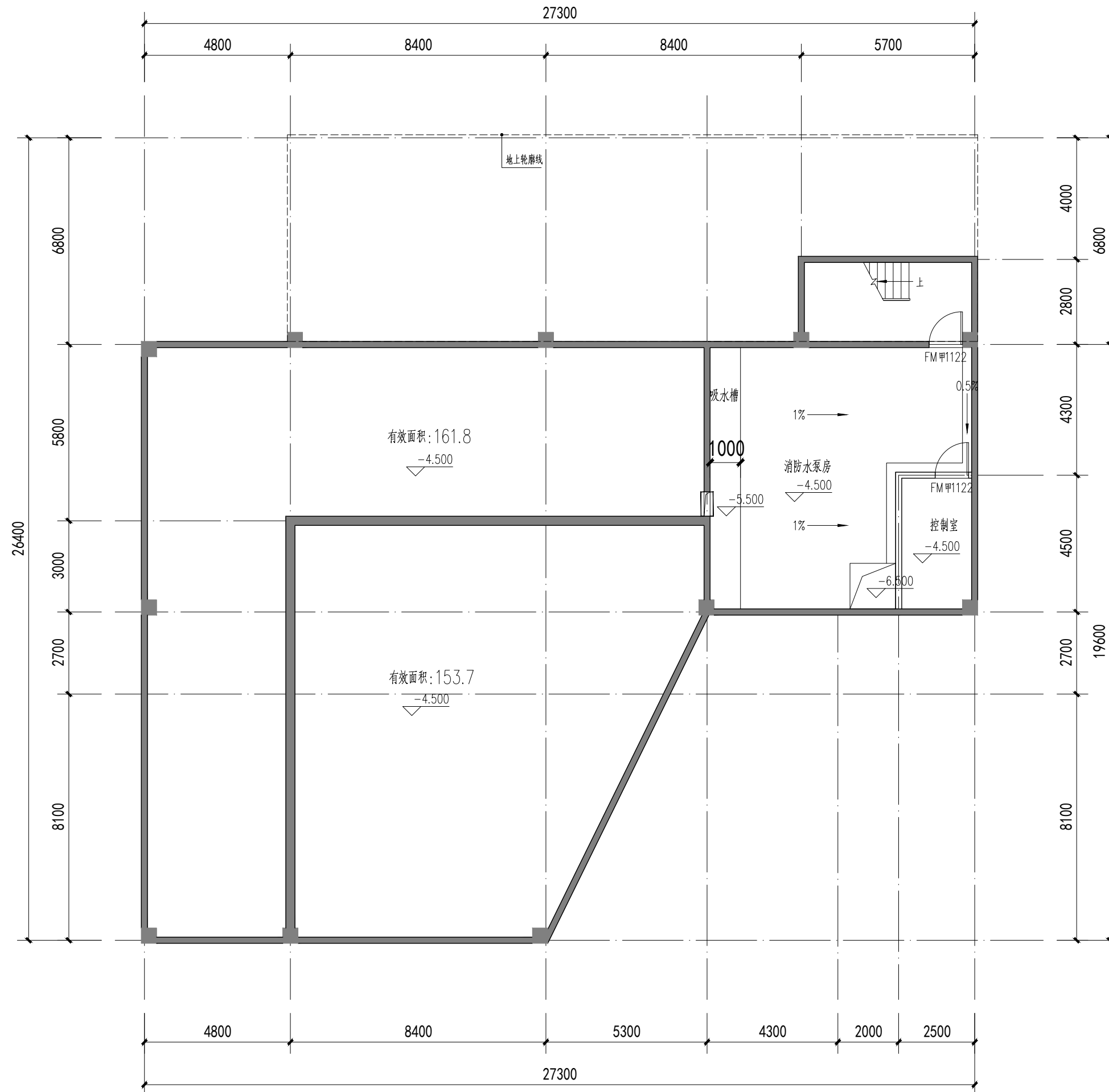
宿舍楼



屋顶层平面图 1:100

本层建筑面积: 54.60m²

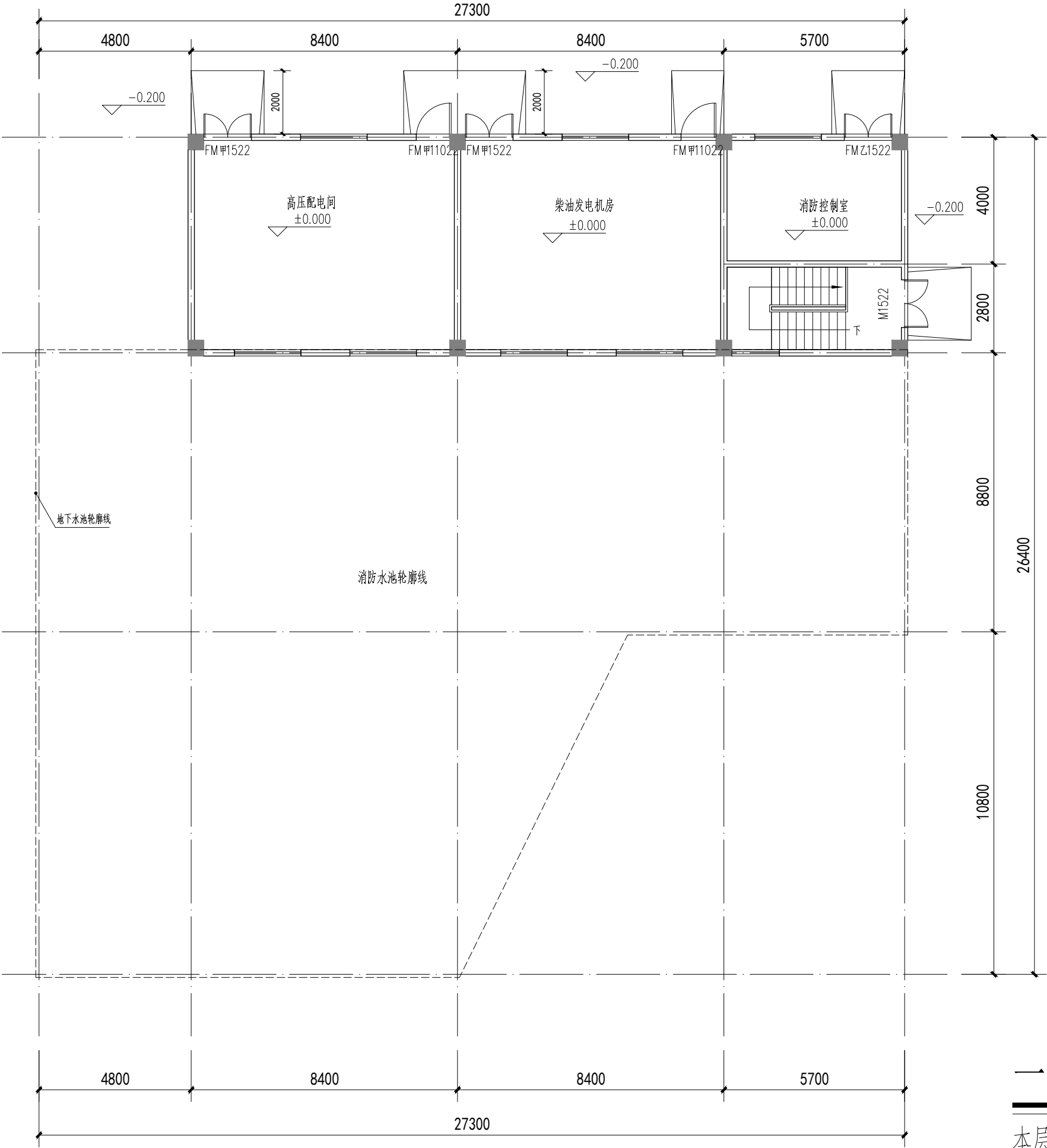
设备房



负一层平面图 1:100

本层建筑面积: 437.00m²

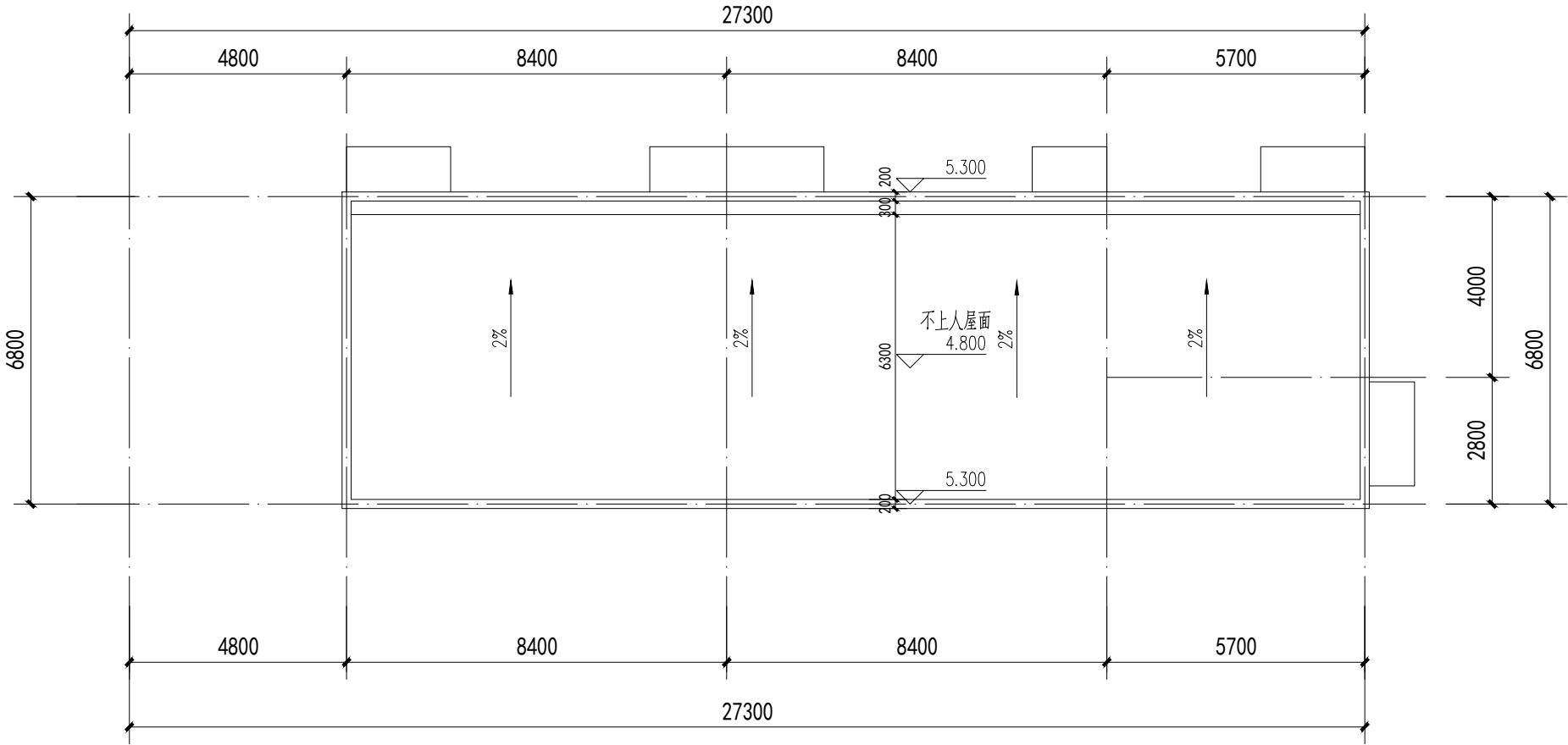
设备房



一层平面图 1:100

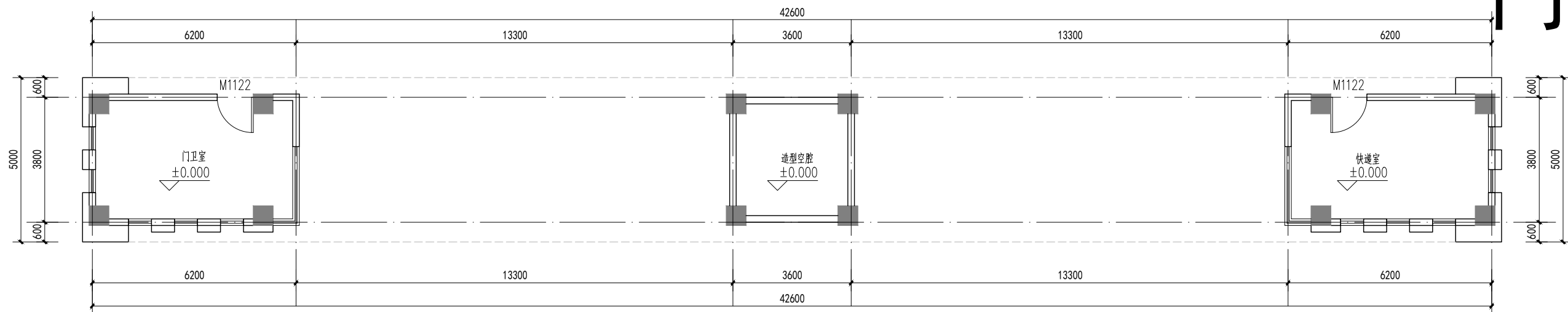
本层建筑面积: 159.00m²
总建筑面积: 596.00m²

设备房



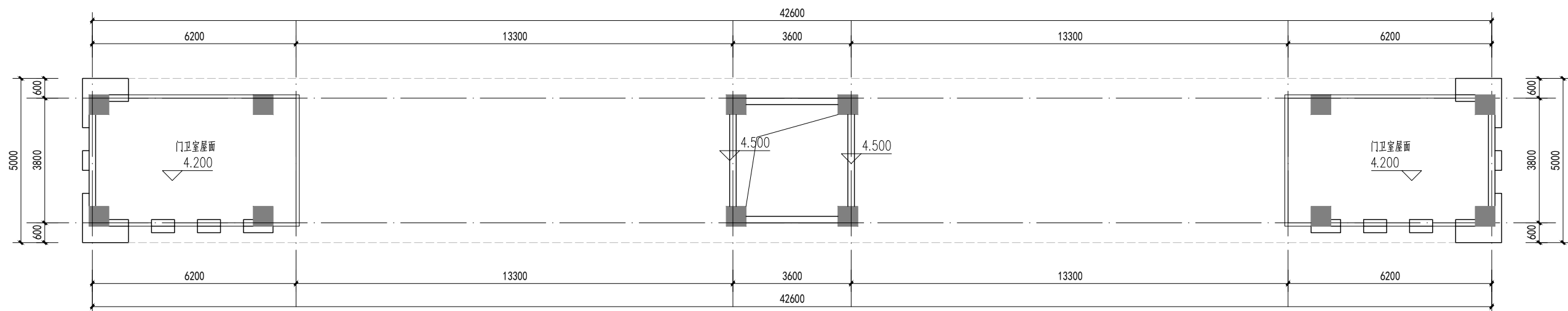
屋顶层平面图 1:100

门卫室

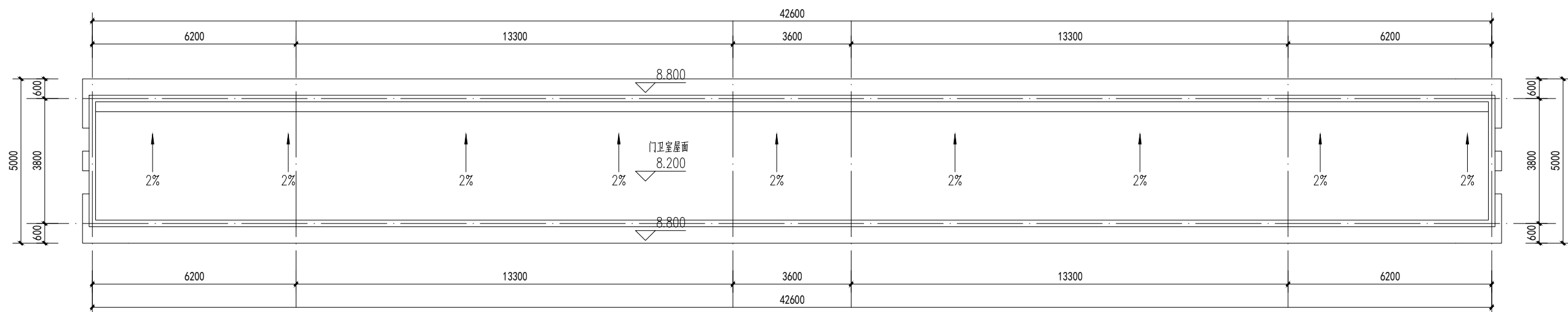


一层平面图 1:100

本层建筑面积: 51.2m²



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 m²，计容建筑面积 265554.26 m²；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 m²；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 m²，

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，加设护窗栏杆。

（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. 釉面砖墙裙。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. 釉面砖内墙。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。