



规划设计方案优化调整的内容

1 原批准方案总图

项目总用地面积约为 **199985.64** 平方米，其中二、三、四号地块用地面积为 **84962.62** 平方米，主要建设内容包括单、多层厂房，配套员工宿舍，以及园区基础设施建设等项目等。项目引入第五代园区开发理念，立足使本园区成为广东省智慧方舟产业高地，在尊重环境的前提下，以“环境友好、低碳节能”为理念，在陆丰市打造以模数化标准化的厂房设计。

规划方案采用院落式规划设计手法进行布置，建筑在充分考虑日照、视野、采光、通风和消防的前提下，顺应地块地形，沿基地朝向东南方向平行布置，使地块既相对独立又联系紧密，塑造高端、开敞的空间形象，形成独具特色的现代化产业园区。



调整 1:

现根据客户定制要求：地块二 201# 厂房, 203# 厂房, 205# 厂房由五层厂房调整为钢构厂房, 202# 厂房由五层厂房调整为一层钢构厂房, 取消 206# 厂房, 图地块二建筑轮廓面积对应调整,

调整 2:

地块二计容建筑面积由 43361.40 m² 调整为 20867.00 m², 占地面积由 8537.80 m² 调整为 10099.52 m², 绿地面积由 1132.95 m² 调整为 358.97 m²

调整 3:

地块三 1# 宿舍建筑面宽减少, 平面调整, 建筑面积对应调整, 地块三计容建筑面积由 86640.74 m² 调整为 86100.35 m², 占地面积由 12822.79 m² 调整为 12923.94 m²。对应宿舍周边硬质广场用地范围调整

调整 4:

地块四 403/405# 厂房建筑朝向调整



2.3 调整前后效果图对比



原批准方案效果图



调整后效果图

1. 地块四 403/405# 厂房为 3F+1F 钢构厂房，建筑朝向镜像调整，有利于形成丰富的空间形态。
2. 地块三 1# 宿舍楼建筑面宽由 70.4 米减少为 67.2 米、核心筒调整至沿滨江路一侧，加大了楼间距，宿舍出入口与厂房功能分区更明确。
3. 地块二由原 5 栋 5F 定制厂房调整为 4 栋 3F+1F 钢构厂房和 1 栋 1F 钢构厂房后，建筑面积减少、整体建筑高度降低，有利于形成高低错落建筑形态，减少对后排地块建筑遮挡，视线通廊更加开阔。





2.3 调整前后效果图对比



原批准方案效果图



调整后效果图

1. 地块四 403/405# 厂房为 3F+1F 钢构厂房，建筑朝向镜像调整，有利于形成丰富的空间形态。
2. 地块三 1# 宿舍楼建筑面宽由 70.4 米减少为 67.2 米、核心筒调整至沿滨江路一侧，加大了楼间距，宿舍出入口与厂房功能分区更明确。
3. 地块二由原 5 栋 5F 定制厂房调整为 4 栋 3F+1F 钢构厂房和 1 栋 1F 钢构厂房后，建筑面积减少、整体建筑高度降低，有利于形成高低错落建筑形态，减少对后排地块建筑遮挡，视线通廊更加开阔。



2.4 调整前后指标变化对比

原方案地块二指标

项目	数量	单位	备注
规划用地	19737.01	m ²	
总计容建筑面积	43361.40	m ²	
总建筑面积	43361.40	m ²	建筑高度 ≤50m
其中	生产性用房建筑面积	43361.40	m ²
	其中		
	3+1钢结构厂房建筑面积	0.00	m ²
	5层定制厂房建筑面积	43361.40	m ²
	非生产性用房建筑面积	0.00	m ²
其中			
展厅建筑面积	0.00	m ²	
宿舍建筑面积	0.00	m ²	
建筑占地面积	8537.80	m ²	
其中			
生产性建筑占地面积	8537.80	m ²	
非生产性建筑占地面积	0	m ²	
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	0		≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	0		≤15%
建筑系数	43.3%		≥30%
容积率	2.20		1.0≤D≤3.0
绿地面积	1132.95	m ²	
绿地率	5.74%		≤20%
机动车位	132	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	0	m ²	

调整后地块二指标

项目	数量	单位	备注
规划用地	19737.01	m ²	
总计容建筑面积	20867.00	m ²	
总建筑面积	20867.00	m ²	
其中	生产性用房建筑面积	20867.00	m ²
	其中		
	3+1钢结构厂房建筑面积	20867.00	m ²
	5层定制厂房建筑面积	0.00	m ²
	非生产性用房建筑面积	0.00	m ²
其中			
展厅建筑面积	0.00	m ²	
宿舍建筑面积	0.00	m ²	
建筑占地面积	10099.52	m ²	
其中			
生产性建筑占地面积	10099.52	m ²	
非生产性建筑占地面积	0	m ²	
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	0		≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	0		≤15%
建筑系数	51.2%		≥30%
容积率	1.06		1.0≤D≤3.0
绿地面积	358.97	m ²	
绿地率	1.82%		≤20%
机动车位	87	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	0	m ²	
最高建筑高度	16.3	m	建筑高度≤50m

地块二建筑面积由 43361.4m² 调整为 20867.0 m²，容积率由 2.2 相应调整为 1.06，满足规划条件容积率 1.0 ≥ D ≥ 3.0 的要求；

建筑占地面积由 8537.8 m²调整为 10099.20 m²，建筑系数由 43.3% 相应调整为 51.2%，满足规划条件建筑系数 ≥ 30% 的要求。

车位数量由 132 辆调整为 83 辆，满足规划条件机动车位 0.2 辆 /100 平方米计容面积的配置要求。



原方案地块三指标

地块三经济技术指标表			
项目	数量	单位	备注
规划用地	30989.31	m ²	
总计容建筑面积	86640.74	m ²	
总建筑面积	86640.74	m ²	建筑高度 ≤50m
其中	生产性用房建筑面积		44078.98 m ²
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	0 m ²
		5层定制厂房建筑面积	44078.98 m ²
	非生产性用房建筑面积		42562 m ²
	其中	展厅建筑面积	1483 m ²
宿舍建筑面积		41079 m ²	
建筑占地面积	12822.79	m ²	
其中	生产性建筑占地面积		8588.60 m ²
	非生产性建筑占地面积		4234 m ²
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	13.66%		≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	49.12%		≤15%
建筑系数	41.4%		≥ 30%
容积率	2.80		1.0≤D≤3.0
绿地面积	1719.21	m ²	
绿地率	5.55%		≤20%
机动车位	170	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	2686.12	m ²	

调整后地块三指标

地块三经济技术指标表			
项目	数量	单位	备注
规划用地	30989.31	m ²	
总计容建筑面积	86100.35	m ²	
总建筑面积	86100.35	m ²	
其中	生产性用房建筑面积		44078.98 m ²
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	0 m ²
		5层定制厂房建筑面积	44078.98 m ²
	非生产性用房建筑面积		42021 m ²
	其中	展厅建筑面积	1483 m ²
宿舍建筑面积		40538 m ²	
建筑占地面积	12923.94	m ²	
其中	生产性建筑占地面积		8588.60 m ²
	非生产性建筑占地面积		4335 m ²
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	13.99%		≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	48.81%		≤15%
建筑系数	41.7%		≥ 30%
容积率	2.78		1.0≤D≤3.0
绿地面积	1719.21	m ²	
绿地率	5.55%		≤20%
机动车位	169	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	2635.51	m ²	
最高建筑高度	49.6	m	建筑高度 ≤ 50m

地块三宿舍建筑面积由 41079 m²调整为 40538 m²，容积率由 2.8 相应调整为 2.78，满足规划条件容积率 ≥ 1.0 ≤ 3.0 的要求。

宿舍占地面积由 4234 m²调整为 4335 m²，建筑系数由 41.4% 相应调整为 41.7%，满足规划条件建筑系数 ≥ 30% 的要求。

非生产性建筑占地面积比率由 13.66% 调整为 13.99%，根据投资协议，指标在三个地块统筹后，满足规划条件要求。

非生产性建筑建筑面积比率由 49.12% 调整为 48.81%，根据投资协议，指标在三个地块统筹后，满足规划条件要求。

车位数量由 170 辆调整为 169 辆，满足规划条件机动车位 0.2 辆 /100 平方米计容面积的配置要求。



原方案地块四指标

地块四经济技术指标表			
项目	数量	单位	备注
规划用地	34236.30	m ²	
总计容建筑面积	51009.84	m ²	
总建筑面积	51009.84	m ²	建筑高度 ≤50m
其中	生产性用房建筑面积		51009.84 m ²
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	51009.84 m ²
		5层定制厂房建筑面积	0.00 m ²
	非生产性用房建筑面积		0 m ²
	其中	展厅建筑面积	0 m ²
宿舍建筑面积		0 m ²	
建筑占地面积		19898.04 m ²	
其中	生产性建筑占地面积		19898.04 m ²
	非生产性建筑占地面积		0 m ²
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率		0.00%	≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率		0.00%	≤15%
建筑系数		58.1%	≥30%
容积率		1.49	1.0≤D≤3.0
绿地面积		1552.54	m ²
绿地率		4.53%	≤20%
机动车位		62	辆 机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积		0	m ²

调整后地块四指标

地块四经济技术指标表			
项目	数量	单位	备注
规划用地	34236.30	m ²	
总计容建筑面积	51009.84	m ²	
总建筑面积	51009.84	m ²	
其中	生产性用房建筑面积		51009.84 m ²
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	51010 m ²
		5层定制厂房建筑面积	0.00 m ²
	非生产性用房建筑面积		0 m ²
	其中	展厅建筑面积	0 m ²
宿舍建筑面积		0 m ²	
建筑占地面积		19898.04 m ²	
其中	生产性建筑占地面积		19898.04 m ²
	非生产性建筑占地面积		0 m ²
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率		0.00%	≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率		0.00%	≤15%
建筑系数		58.1%	≥30%
容积率		1.49	1.0≤D≤3.0
绿地面积		1552.54	m ²
绿地率		4.53%	≤20%
机动车位		62	辆 机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积		0	m ²
最高建筑高度		17.2	m 建筑高度≤50m

地块四方案优化调整后与原报批指标一致。



原方案地块二、地块三、地块四综合指标

地块二、地块三、地块四经济技术指标表					
项目	数量	单位	备注		
规划用地	84962.62	m ²	127.44		
总计容建筑面积	181011.98	m ²			
总建筑面积	181011.98	m ²	建筑高度 ≤50m		
其中	生产性用房建筑面积	138450.22	m ²		
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	51009.84	m ²	超过8米层高的厂房双倍计容
	其中	5层定制厂房建筑面积	87440.38	m ²	
	非生产性用房建筑面积	42561.76	m ²	≤50m	
	其中	展厅建筑面积	1483.00	m ²	
其中	宿舍建筑面积	41078.76	m ²		
建筑占地面积	41258.63	m ²			
其中	生产性建筑占地面积	37024.44	m ²		
	非生产性建筑占地面积	4234.19	m ²		
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	5.0%		≤7%		
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	23.5%		≤15%		
建筑系数	48.6%		≥30%		
容积率	2.13		1.0≤D≤3.0		
绿地面积	4404.70	m ²			
绿地率	5.18%		≤20%		
机动车位	364	辆	机动车位: 0.2个/100m ²		
人防面积	2686.12	m ²	人防异地建设		

调整后地块二、地块三、地块四综合指标

地块二、地块三、地块四经济技术指标表					
项目	数量	单位	备注		
规划用地	84962.62	m ²	127.44亩		
总计容建筑面积	157977.19	m ²			
总建筑面积	157977.19	m ²			
其中	生产性用房建筑面积	115955.82	m ²		
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	71876.84	m ²	
	其中	5层定制厂房建筑面积	44078.98	m ²	
	非生产性用房建筑面积	42021.37	m ²		
	其中	展厅建筑面积	1483.00	m ²	
其中	宿舍建筑面积	40538.37	m ²		
建筑占地面积	42921.50	m ²			
其中	生产性建筑占地面积	38586.16	m ²		
	非生产性建筑占地面积	4335.34	m ²		
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	5.1%		≤7%		
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	26.6%		≤15%		
建筑系数	50.5%		≥30%		
容积率	1.86		1.0≤D≤3.0		
绿地面积	3630.72	m ²			
绿地率	4.27%		≤20%		
机动车位	318	辆	机动车位: 0.2个/100m ²		
人防面积	2635.51	m ²	人防异地建设		
最高建筑高度	49.6	m	建筑高度≤50m		

1. 地块二，地块三，地块四总建筑面积由 181011.98 m²调整为 157977.19 m²（减少 23034.79 m²）；
2. 计容总建筑面积由 181011.98 m²调整为 157977.19 m²（减少 23034.79 m²）；
3. 建筑占地面积由 41258.63 m²调整为 42921.5 m²（增加 1662.87 m²）；
4. 非生产性建筑与总建筑面积比例由 23.5% 调整为 26.6%（增加 3.1%）；
5. 容积率由 2.13 调整为 1.86（减少 0.27）；
6. 建筑系数由 48.60% 调整为 50.5%（增加 1.9%）；
7. 机动车位数量由 364 辆调整为 318 辆（减少 46 辆）；
8. 绿地率由 5.18% 调整为 4.27%（降低 0.91%）；

调整后指标均符合规划设计要点的相关要求

原批准方案总图

总地块主要技术经济指标表

项目	数量	单位	规划要求	规划条件回复
规划用地	199985.64	m ²		
总计容建筑面积	454378.94	m ²		
总建筑面积	455791.64	m ²	建筑高度 ≤50m	
生产性用房建筑面积	413175.02	m ²		
其中				
3+1钢结构厂房建筑面积	51009.84	m ²	超过8米层高的 厂房双倍计容	
5层定制厂房建筑面积	87440.38	m ²		
6层定制厂房建筑面积	108595.99	m ²		
7层定制厂房建筑面积	160455.09	m ²		
雨水收集池建筑面积	1412.70	m ²		
危废暂存库	675.00	m ²		
暂存仓库	1732.00	m ²		
综合站房(锅炉房)	1170.00	m ²		
仓库/垃圾房	684.02	m ²		
非生产性用房建筑面积	42616.62	m ²		
其中				
展厅建筑面积	1483.00	m ²		
宿舍建筑面积	41078.76	m ²		
门卫	54.86	m ²		
建筑占地面积	88942.35	m ²		
其中				
生产性建筑占地面积	84651.46	m ²		
非生产性建筑占地面积	4290.89	m ²		
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	2.15%		≤7%	根据投资协议,指标可整个地块统筹考虑,满足规划条件要求
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	9.36%		≤15%	根据投资协议,指标可整个地块统筹考虑,满足规划条件要求
建筑系数	44.47%		≥30%	满足规划条件要求
容积率	2.27		1.0≤D≤3.0	满足规划条件要求
绿地面积	9937.35	m ²		
绿地率	4.97%		≤20%	满足规划条件要求
机动车位	918	辆	机动车位: 0.2个/100m ²	需要配置911个, 实际配置918个
人防面积	2686.12	m ²		人防异地建设

优化调整方案总图

总地块经济技术指标表

项目	数量	单位	备注
规划用地	199985.64	m ²	299.98亩
总计容建筑面积	431344.15	m ²	
总建筑面积	432756.85	m ²	
其中			
生产性用房建筑面积	390680.62	m ²	
其中			
3+1钢结构厂房建筑面积	71876.84	m ²	超过8米层高的厂房双倍计容
5层定制厂房建筑面积	44078.98	m ²	
6层定制厂房建筑面积	108595.99	m ²	
7层定制厂房建筑面积	160455.09	m ²	
雨水收集池建筑面积	1412.70	m ²	
危废暂存库	675.00	m ²	
暂存仓库	1732.00	m ²	
综合站房(锅炉房)	1170.00	m ²	
仓库/垃圾房	684.02	m ²	
非生产性用房建筑面积	42076.23	m ²	
其中			
展厅建筑面积	1483.00	m ²	
宿舍建筑面积	40538.37	m ²	
门卫建筑面积	54.86	m ²	
建筑占地面积	90605.22	m ²	
其中			
生产性建筑占地面积	86215.02	m ²	
非生产性建筑占地面积	4390.20	m ²	
非生产性建筑占地面积与总用地面积的比率	2.2%		≤7%
非生产性建筑建筑面积与总建筑面积的比率	9.7%		≤15%
建筑密度	45.3%		≥30%
容积率	2.16		1.0≤D≤3.0
绿地面积	9163.37	m ²	m ²
绿地率	4.58%		≤20%
机动车位	867	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	2635.51	m ²	
最高建筑高度	49.6	m	建筑高度 ≤ 50m

方案调整前,非生产建筑面积占比为9.4%,方案调整后,非生产建筑面积占比为9.7%,满足规划条件中的行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的15%的要求