

陆丰电镀万洋众创城规划总平面图



总平面图 1:1000

- 注:
1. 本图根据甲方提供的地形资料及相关专业图纸绘制。
 2. 图中所标建筑物尺寸为结构外包尺寸，道路指路缘石内缘。
 3. 图中所注尺寸、半径均以米为单位。
 4. 建筑物定位坐标为外墙轴线交点坐标，标注尺寸建筑物之间的外墙面距离。
 5. 图中部分机动车车位与非机动车停车位采用植草砖铺设，按20%计入绿地率。
 6. 室外道路标高、场地标高及±0.000标高均为暂定标高。
 7. 多层厂房采用室外箱变设置在室外，高层厂房采用室内配电房设置在二楼。
 8. 本项目展厅位于地块二的西北角。

图例

本次报批建筑	——
非本次报批建筑	——
绿地	——
消防登高操作场地	——
物业管理用房	——
配电房	——
开闭所	——
弱电机房	——
消防监控室	——
消防及生活泵房	——
垃圾收集点	——
出入口	——
植草砖车位	——
车位	——
用地红线	——
建筑控制线	——

地块二经济技术指标表			
项目	数量	单位	备注
规划用地	19377.01	m ²	
总计容建筑面积	23171.16	m ²	
总建筑面积	23171.16	m ²	≤50m
其中			
生产性用房建筑面积	23171.16	m ²	
其中			
3+1钢结构厂房建筑面积	23171.16	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	
建筑基底面积	9463.20	m ²	
其中			
生产性建筑基底面积	9463.20	m ²	
非生产性建筑基底面积	0	m ²	
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	0	%	≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	0	%	≤15%
建筑系数	47.90%	%	≥30%
容积率	1.17		1.0≤D≤3.0
绿地面积	566.07	m ²	
绿地率	2.87%	%	≥20%
机动车位	85	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	0	m ²	

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	≤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	0.00	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	42021.37	m ²	
其中			
展厅建筑面积	1483.00	m ²	
宿舍建筑面积	40538.37	m ²	
建筑基底面积	12923.94	m ²	
其中			
生产性建筑基底面积	8588.60	m ²	
非生产性建筑基底面积	4335	m ²	
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	13.99%	%	≤7%
非生产性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	

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	≤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	0.00	m ²	
其中			
展厅建筑面积	0.00	m ²	
宿舍建筑面积	0.00	m ²	
建筑基底面积	19898.04	m ²	
其中			
生产性建筑基底面积	19898.04	m ²	
非生产性建筑基底面积	0	m ²	
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	0.00%	%	≤7%
非生产性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	410.71	m ²	
绿地率	1.20%	%	≥20%
机动车位	67	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	0	m ²	

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	160281.35	m ²	
总建筑面积	160281.35	m ²	≤50m
其中			
生产性用房建筑面积	118259.98	m ²	
其中			
3+1钢结构厂房建筑面积	74181.00	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	42021.37	m ²	
其中			
展厅建筑面积	1483.00	m ²	
宿舍建筑面积	40538.37	m ²	
建筑基底面积	42285.18	m ²	
其中			
生产性建筑基底面积	37949.84	m ²	
非生产性建筑基底面积	4335.34	m ²	
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	5.1%	%	≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	26.2%	%	≤15%
建筑系数	49.8%	%	≥30%
容积率	1.89		1.0≤D≤3.0
绿地面积	2695.99	m ²	
绿地率	3.17%	%	≥20%
机动车位	321	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	2635.51	m ²	人防异地建设

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
总计容建筑面积	433648.31	m ²	
总建筑面积	435061.01	m ²	≤50m
其中			
地上总建筑面积	433648.31	m ²	
地下总建筑面积	1412.70	m ²	
生产性用房建筑面积	392984.78	m ²	
其中			
3+1钢结构厂房建筑面积	74181.00	m ²	
5层定制厂房建筑面积	44078.98	m ²	
电镀厂房建筑面积	269051.08	m ²	
地上配套及设备建筑面积	5673.72	m ²	
地下配套及设备建筑面积	4261.02	m ²	其中地下设备用房1412.70平方米
非生产性用房建筑面积	42076.23	m ²	
其中			
展厅+门卫建筑面积	1537.86	m ²	
宿舍建筑面积	40538.37	m ²	≤50m
建筑基底面积	89968.90	m ²	
其中			
生产性建筑基底面积	85578.70	m ²	
非生产性建筑基底面积	4390.20	m ²	
非生产性建筑基底面积与总用地面积的比率	2.2%	%	≤7%
非生产性建筑面积与总建筑面积的比率	9.7%	%	≤15%
建筑系数	45.0%	%	≥30%
容积率	2.17		1.0≤D≤3.0
绿地面积	8228.64	m ²	
绿地率	4.11%	%	≥20%
机动车位	868	辆	机动车位: 0.2个/100m ²
人防面积	2635.51	m ²	人防异地建设

备注:

浙江嘉泰建筑设计有限公司
 地址: 浙江省温州市龙湾区瑶瑶路58号 万洋集团 联系电话: 0577-85513000
 注册日期: 2025年12月28日
 浙江省住房和城乡建设厅备案

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 徐嘉
 注册号: 339231-004
 有效期: 至2024年06月

浙江嘉泰建筑设计有限公司
 浙江嘉泰建筑设计有限公司
 浙江嘉泰建筑设计有限公司
 浙江嘉泰建筑设计有限公司

建设单位: 汕尾万洋众创城产业园开发有限公司
 工程名称: 陆丰电镀万洋众创城项目 (地块二、地块三、地块四) 地块二标段、地块四标段
 子项名称: 项目总平面图

项目负责人: 叶柏春
 专业负责人: 叶柏春
 审核: 徐嘉
 审定: 谢尚都
 设计: 郑安全
 制图: 郑安全
 校对: 叶柏春
 出图日期: 2025.01

图名: 总平面图
 工程号: W23-001-01
 图号:
 图纸分类: 报建图
 修改版本:

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. 地块二由原 3 栋 3F+1F 钢构厂房 +1 栋 1F 钢构厂房调整为 4 栋 3F+1F 钢构厂房和 1 栋 1F 钢构厂房后，建筑面积增加、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. 地块四 408#、409# 厂房合并成 408# 厂房，412#、413# 厂房为 3F+1F 钢构厂房。408#、412#、413# 建筑朝向 180° 镜像调整，有利于形成规整的空间布局形态。410#、411# 厂房根据客户定制需求，两户从均匀分隔调整为不均匀分隔。





2.3 调整前后总平面图对比



原批准方案总平面图



调整后方案总平面图

1. 地块二由原 3 栋 3F+1F 钢构厂房 + 1 栋 1F 钢构厂房调整为 4 栋 3F+1F 钢构厂房和 1 栋 1F 钢构厂房后，建筑面积增加、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. 地块四 408#、409# 厂房合并成 408# 厂房，412#、413# 厂房为 3F+1F 钢构厂房。408#、412#、413# 建筑朝向 180° 镜像调整，有利于形成规整的空间布局形态。410#、411# 厂房根据客户定制需求，两户从均匀分隔调整为不均匀分隔。



2.4 调整前后指标变化对比

原方案地块二指标

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	建筑高度 ≤50m	
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	
建筑基底面积	10099.52	m ²		
其中	生产性建筑基底面积	10099.52	m ²	
	非生产性建筑基底面积	0	m ²	
非生产性建筑基底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		

项目	数量	单位	备注	
规划用地	19737.01	m ²		
总计容建筑面积	23171.16	m ²		
总建筑面积	23171.16	m ²	≤50m	
其中	生产性用房建筑面积	23171.16	m ²	
	"其中"	3+1钢结构厂房建筑面积	23171.16	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	
建筑基底面积	9463.20	m ²		
其中	生产性建筑基底面积	9463.20	m ²	
	非生产性建筑基底面积	0	m ²	
非生产性建筑基底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	47.90%		≥30%	
容积率	1.17		1.0≤D≤3.0	
绿地面积	566.07	m ²		
绿地率	2.87%		≤20%	
机动车位	85	辆	机动车位: 0.2个/100m ²	
人防面积	0	m ²		
最高建筑高度	17.6	m	建筑高度≤50m	

地块二建筑面积由 20867.00m² 调整为 23171.16 m²，容积率由 1.06 相应调整为 1.17，满足规划条件容积率 $1.0 \geq D \geq 3.0$ 的要求；

建筑基底面积由 10099.52 m² 调整为 9463.20 m²，建筑系数由 51.2% 相应调整为 47.90%，满足规划条件建筑系数 $\geq 30\%$ 的要求。

车位数量由 87 辆调整为 85 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	86100.35	m ²	
总建筑面积	86100.35	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	0.00 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		42021.37 m ²
	其中	展厅建筑面积	1483.00 m ²
宿舍建筑面积		40538.37 m ²	
建筑基底面积		12923.94 m ²	
其中	生产性建筑基底面积		8588.60 m ²
	非生产性建筑基底面积		4335.34 m ²
非生产性建筑基底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	

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	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	0.00 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		42021.37 m ²
	其中	展厅建筑面积	1483.00 m ²
宿舍建筑面积		40538.37 m ²	
建筑基底面积		12923.94 m ²	
其中	生产性建筑基底面积		8588.60 m ²
	非生产性建筑基底面积		4335.34 m ²
非生产性建筑基底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	

地块三方案优化调整后与原报批指标一致。



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	超过8米层高的厂房双倍计容
		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	
建筑基底面积	19898.04	m ²			
其中	生产性建筑基底面积	19898.04	m ²		
	非生产性建筑基底面积	0	m ²		
非生产性建筑基底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
建筑基底面积	19898.04	m ²		
其中	生产性建筑基底面积	19898.04	m ²	
	非生产性建筑基底面积	0	m ²	
非生产性建筑基底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	410.71	m ²		
绿地率	1.20%		≤20%	
机动车位	67	辆	机动车位: 0.2个/100m ²	
人防面积	0	m ²		
最高建筑高度	17.6	m	建筑高度≤50m	

地块四绿地面积由 1552.54m 调整为 410.71 m²，绿地率由 4.53% 相应调整为 1.20%，满足规划条件绿地率≤20% 的要求；

车位数量由 62 辆调整为 67 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	建筑高度 ≤50m
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
		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
		宿舍建筑面积	40538.37 m ²
建筑基底面积		42921.50 m ²	
其中	生产性建筑基底面积		38586.16 m ²
	非生产性建筑基底面积		4335.34 m ²
非生产性建筑基底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

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	160281.35	m ²	
总建筑面积	160281.35	m ²	
其中	生产性用房建筑面积		118259.98 m ²
	"其中"	3+1钢结构厂房建筑面积	74181.00 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		42021.37 m ²
	"其中"	展厅建筑面积	1483.00 m ²
		宿舍建筑面积	40538.37 m ²
建筑基底面积		42285.18 m ²	
其中	生产性建筑基底面积		37949.84 m ²
	非生产性建筑基底面积		4335.34 m ²
非生产性建筑基底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		26.2%	≤15%
建筑系数	49.8%		≥30%
容积率	1.89		1.0≤D≤3.0
绿地面积	2635.51		m ²
绿地率	3.17%		≤20%
机动车位	321	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 157977.19 m²调整为 160281.35 m²（增加 2304.16 m²）；
2. 计容总建筑面积由 157977.19 m²调整为 160281.35 m²（增加 2304.16 m²）；
3. 建筑占地面积由 42921.50 m²调整为 42285.18 m²（减少 636.32 m²）；
4. 非生产性建筑面积与总建筑面积比例由 26.6% 调整为 26.2%（减少 0.4%）；
5. 容积率由 1.86 调整为 1.89（增加 0.03）；
6. 建筑系数由 50.5% 调整为 49.8%（减少 0.7%）；
7. 机动车位数量由 318 辆调整为 321 辆（增加 3 辆）；
8. 绿地率由 4.27% 调整为 3.17%（降低 1.1%）；

原批准方案总图

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	建筑高度≤50m		
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	
		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	其中地下设备用房1412.70平方米
		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	
建筑基底面积	90605.22	m ²			
其中	生产性建筑基底面积	86215.02	m ²		
	非生产性建筑基底面积	4390.20	m ²		
非生产性建筑基底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			

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	433648.31	m ²			
总建筑面积	435061.01	m ²			
其中	生产性用房建筑面积	392984.78	m ²		
	其中	3+1钢结构厂房建筑面积	74181.00	m ²	
		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	其中地下设备用房1412.70平方米
		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	
建筑基底面积	89968.90	m ²			
其中	生产性建筑基底面积	85578.70	m ²		
	非生产性建筑基底面积	4390.20	m ²		
非生产性建筑基底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	45.0%		≥30%		
容积率	2.17		1.0≤D≤3.0		
绿地面积	8228.64	m ²	m ²		
绿地率	4.11%		≤20%		
机动车位	868	辆	机动车位: 0.2个/100m ²		
人防面积	2635.51	m ²			
最高建筑高度	49.60	m	建筑高度≤50m		

1. 地块二, 地块三, 地块四总建筑面积由 432756.85 m² 调整为 435061.01 m² (增加 2304.16 m²);
2. 计容总建筑面积由 431344.15 m² 调整为 433648.31 m² (增加 2304.16 m²);
3. 建筑基底面积由 90605.22 m² 调整为 89968.90 m² (减少 636.32 m²);
4. 容积率由 2.16 调整为 2.17 (增加 0.01);
5. 建筑系数由 50.5% 调整为 49.8% (减少 0.7%);
6. 机动车位数量由 867 辆调整为 868 辆 (增加 1 辆);