**卡莱湾商用汽车研发智造基地新建项目**

**修建性详细规划**

说

明

书

广东悉筑建筑设计有限公司

2025.05

**一、现状概况**

卡莱湾商用汽车研发智造基地新建项目：项目位于湛江市临港工业园内，疏港大道以东，项目地块北面为综保路，东、西、南三面均为空地。

规划总用地面积为23333.43m2（约35.0002亩)。

**二、规划依据**

（1）中华人民共和国《城市规划法》2008

（2）《城市规划编制办法》2005

（3）《工业项目建设用地控制指标》[2005]156号

（4）《工业企业总平面设计规范》GB50187-2012

（5）《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版）

（6）《工业厂房设计规范》GB50681

（7）《湛江市城市规划管理技术规定》2023

（8）《湛江综合保税区及周边片区控制性详细规划编制》

（9）规划用地1：500地形图

**三、规划指导思想**

根据生产流程和物资运输的需要，合理布置厂房、出入口位置，组织流畅的道路交通，注重规划厂区内部的绿化休闲空间，创建安全、方便的生产环境。

结合生产，创建安全、舒适、优美、方便的办公区。合理组织道路交通，妥善安排服务设施，创造舒适优美环境。

**四、规划布局**

规划布局宗旨是结构清晰，主次分明，各功能区强调有机构成，相对独立，减少干扰，又紧密联系，整体协调。

**1、厂区布局**

用地规划根据生产使用需要拟建1栋厂房，为局部框架结构加钢结构厂房，长126m宽100米,内含水泵房、配电房等配套用房，基底面积11599.0㎡，建筑面积29254.74㎡。其余为5.0m、4.0m消防通道环绕，建筑退缩距离满足消防相关规定。

**2、办公生活区布局**

用地北面设置广场，可提供人员休憩场所，合理结合生产、生活区域，合理地组织货流和人流。

**五、道路系统规划**

厂区主出入口规划设在综保路南侧，主出入口宽度为12.0m，货车出入口为10.0m。考虑本厂区货车均为中、小型车辆，区内主要道路设计宽度为5.0m和4.0m，道路的转弯半径≥9.0m。通向各区间的道路互相联系，形成内部交通流畅的环形道路。

规划结合厂区与办公生活区，在区内设置停车位，满足《湛江市城市规划管理技术规定》第9.5.5条的规定配置。

**六、消防规划**

#### 厂区内厂房与垃圾房间距15.0m，满足消防间距， 设5.0m的环型消防通道，主要道路转弯半径≥9.0m，满足消防要求。沿路铺设给水管，室外消防设置室外消火栓，室内消防布置高压消防管。

**七、绿化系统规划**

项目北侧设置绿化带，与两侧绿化自然融合起来，形成统一的绿化景观。本次绿化规划植物分防护林和景观树两种，防护林布置在厂区外沿，成片种植，树种选择要注重有吸收噪声、废气功能的原则，如垂叶榕、桃花心、大花紫薇、松树、龙柏、南洋杉、高杆女贞等；景观树主要布置在厂区与生活区内部，树种选择注重适地适树与湛江北热带特色相结合的原则，重点规划具有北热带景观特色、滨海自然景观特色的植物，如海南椰、蒲葵、木棉、紫荆、棕竹、国庆花、凤凰木、木犀榄、福建茶、杜鹃花、炮仗花、小蚌兰、矮龙船花、膨蜞菊等。

办公生活区注重环境布置，广场的绿地设置苏铁、海棠等观赏性较强的植物点缀环境，沿林荫步道设置椅凳、花木盆景等，点以上绿化的相互结合，形成了点、线、面相结合的区内绿化系统。

**八、配套设施**

**1、变电房**

配电房设在厂房首层东北角。

**2、垃圾房**

在项目用地的东南角面布置一间5.0mX10.0m垃圾房，建筑面积为50.0m2，垃圾房立面结合园区风格设计。

3、**垃圾处理方式**

在区内主要道路上每80—100m放置一个垃圾收集箱，由专人负责统一收集再集中处理。

**九、竖向规划**

根据区内现状的地形地貌，在用地范围内布置围墙，围墙退让道路红线1.50m，围墙主要起到围护用，围墙外围设置绿化护坡；围墙的墙脚边线至建筑物距离要求最少为5.0m，设置消防通道**≥**4.0m。

景观竖向设计根据现状地形，在休闲绿地内局部地方，进行人工造微地形，构筑竖向空间，微地形设计高差为0.3-0.6m。

**十、工程管线规划**

**1．给水规划**

给水主要为工业用水，生活用水较少。

水源为城市自来水，由用地红线北面综保路的市政给水管引进。厂区内给水采用低压（市压）供水, 管网水压应满足在用水高峰时厂区内任意一个消火栓处水压不低于10米水柱，如压力不能满足要求,增容问题由甲方自行与市政供水部门联系解决。

消防用水独立设管道系统，与生活用水不共用一套管道系统。室外消防采用地上式消火栓，消火栓设用水于明显易见处，消火栓系统在室外设一体化水泵结合器。车间室内的消防按其生产工艺依据有关消防规范设计，可考虑使用气体灭火、防烟排烟、火灾探测报警等系统,其消防设计需消防局同意。

**2．排水规划**

排水体制采用雨、污分流制，规划小区雨、污水分别排入用地红线东南面市政雨、污水管。

雨水量采用湛江市设计重现期为两年的暴雨强度公式计算，径流系数采用0.65，地面集水最大时间8--12分钟。

粪便污水须经化三级粪池和隔油池预处理达到排放标准后才能进入市政污水管道。

**3. 电力工程**

根据用地性质和容积率等，参考《广东省居住小区技术规范》和《城市电力规划规范》，采用负荷密度法预测本用地的用电负荷，其中工业30W/ m2，公建50W/ m2。

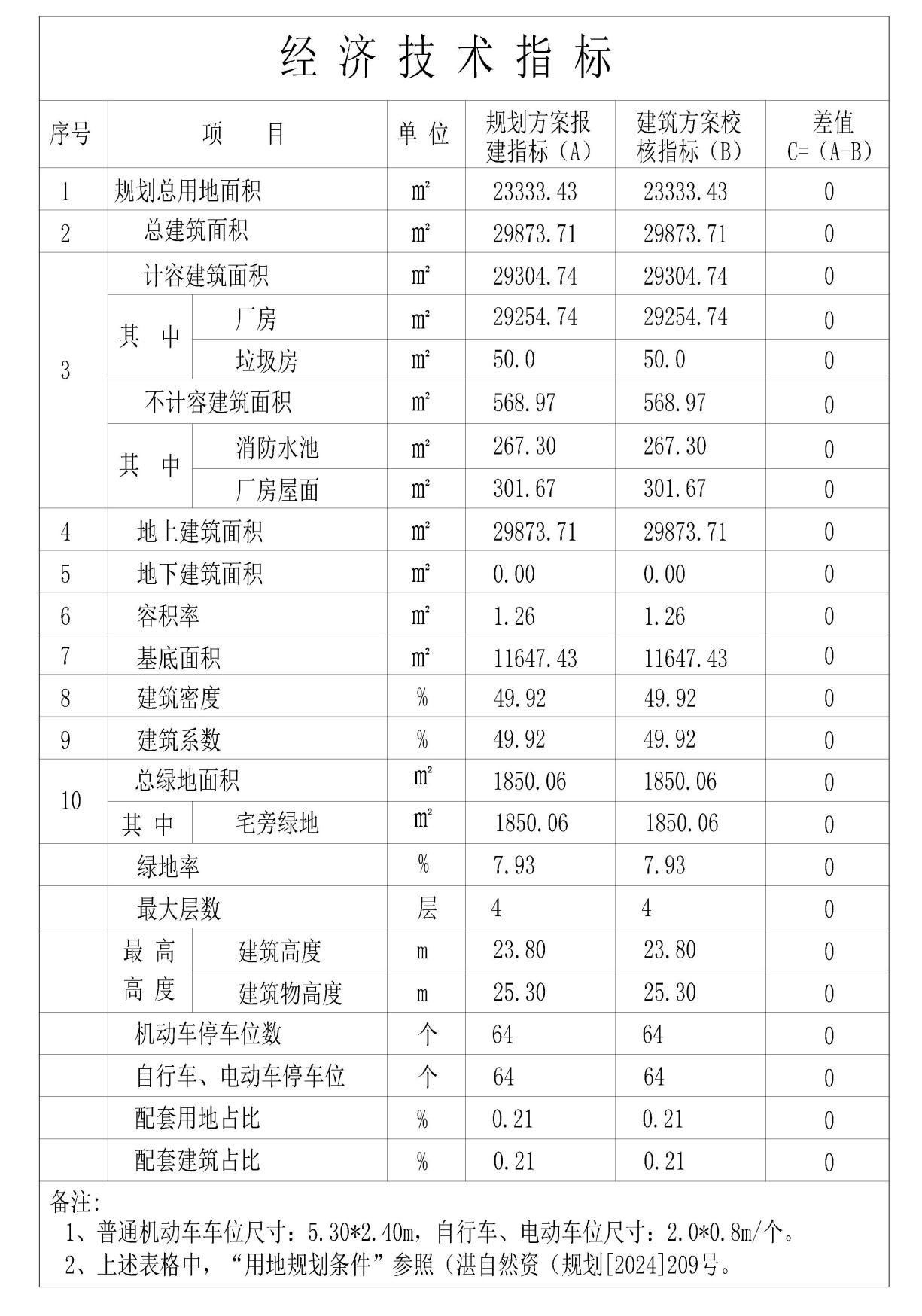
正常低压电源来自城市电网，用电接北面综保路市政电力电缆，在厂区变电房面积为256平方米，变压器装机容量为630KVA（实际以最后单体车间出图为准），变配电房内应自备应急发电机组。变配电房出线一律采用低压电缆直埋敷设，在建筑内部设置配电设备箱，低压配电装置引专用回路以树干式配至各层。

厂区内路灯采用节能型灯具，光色与周围环境相适宜，路灯电源取自变配电房内，控制也置其中。

**4．电信工程**

电话容量按公建每50平米一门考虑,车间按10~15门/层考虑，电话容量预测为80门。电话电缆全部采用全塑充气电话电缆，由北面综保路市政电话电缆接入，在办公综合楼设室内电话交接箱一个。电话电缆沿预埋的工程PVC塑料管暗敷，埋深不小于0.6米。在电话管线侧预埋一根工程管，供其它数字数据通信线路（含有线电视）敷设,电视电缆选用SYV-75-9型。

1. **用地综合技术经济指标**

****