

建设工程规划方案图纸优化备案公示

公示说明

公示类型：备案公示

公示时间：10日

公示期限：2025年12月16日 至2025年12月25日

公式方式：(1)兴宁市自然资源局门户网站

(http://www.xingning.gov.cn/zfjg/xnszrzyj/index.html)

(2)建设项目现场公示

审批机关：兴宁市自然资源局

建设单位：梅州市康嘉食品有限公司

设计单位：深圳壹创国际设计股份有限公司

项目名称：兴宁市刁坊镇横江岭村“三旧”改造项目

建设地点：兴宁市刁坊镇横江岭村，宁江南侧，北邻X107县道，西邻Y498乡道

公示内容：建设工程规划方案图纸优化备案公示

一、优化原因：根据现场及实际使用情况进行方案优化。

二、优化内容：优化前消防控制室、5G用房位于3#楼一层，优化后消防控制室和5G用房位于1#楼一层东北角；原2#楼设置的配电间取消，将其设置于3#楼一层；1#楼西侧减少一跨，北面设置两部外置疏散钢梯；去掉1#楼与2#楼之间的运输通道；1#楼优化前绝对标高为107.70，室外为107.40；1#楼优化后绝对标高为108.30，室外为108.20；2#、5#、6#楼结构类型原为框架结构，现改为钢结构。

优化前经济技术指标：容积率：1.22、建筑密度：38.71%、绿地率：15.34%。

优化后经济技术指标：容积率：1.20、建筑密度：37.70%、绿地率：15.34%。

优化后面积规模均未超已批规划方案指标及原证载规模要求。具体详见公示图示意图。

凡与以上事项有重大利益关系的关系人（单位）可依照《中华人民共和国城乡规划法》及《广东省城乡规划条例》的规定，在公示之日起10日内以真实身份向我局提出书面意见并附有联系方式。逾期末提出的，视为放弃申诉权利。本方案涉及的利害关系人，依法享有听证权，如要求听证的，应于本方案公示期限内向兴宁市自然资源局提出申请参加听证，逾期末提出申请，视为放弃。

电话反馈意见：0753-3238679国土空间规划股。

电子邮箱反馈意见：xnzrzyjkjghg@meizhou.gov.cn；

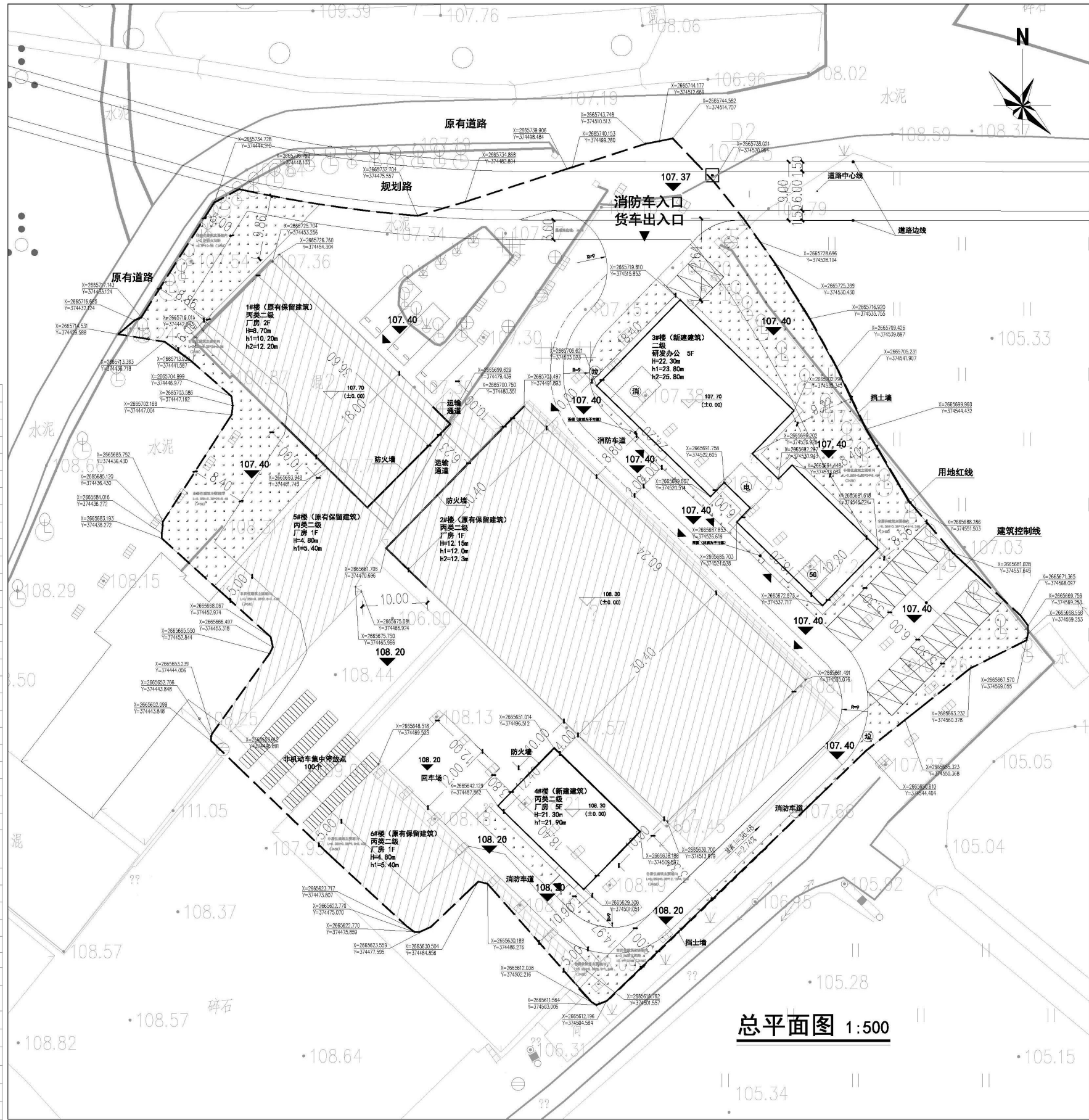
兴宁市自然资源局

2025年 12月 16日

优化前:

				经济技术指标表			
项目		单位	数值			备注	
用地面积		㎡	11027.33				
总建筑面积		㎡	13473.50				
总计容建筑面积		㎡	13473.50				
其中	生产厂房		㎡	8496.38			
	其中	已建	㎡	7955.35			
		新建	㎡	1140.75			
	其中	研发办公	㎡	4776.51			
		办公	㎡	1520.84	≤工业项目总建筑面积15%		
		研发	㎡	3255.67			
	其中	配套	㎡	200.91			
		配电房	㎡	66.69			
		消防控制室	㎡	84.87			
	移动通信基础设施	㎡	49.35				
其中	基础设施		㎡	3966.97			
	其中	生产厂房	㎡	3566.99			
		已建	㎡	3010.66			
	新建	㎡	228.15				
	其中	研发办公	㎡	708.16			
		办公	㎡	224.48	≤工业项目总用地面积7%		
	研发	㎡	483.68				
	容积率	-	1.091.18				
	建筑密度	-	38.71%	≥30%			
	绿地率	-	15.34%	≤20%			
机动车停车位	个	28	机动车位0.2-0.3个/座位/100㎡建筑面积设置				
其中	充电桩车位	个	3				
	普通车位	个	19				
	大车车位	个	3	换算系数*2			
	非机动车停车位	个	100				
	建筑高度	m	24.00	≤24.00			

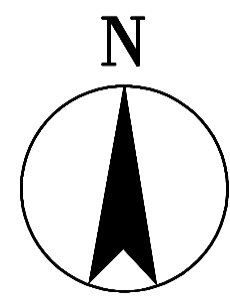
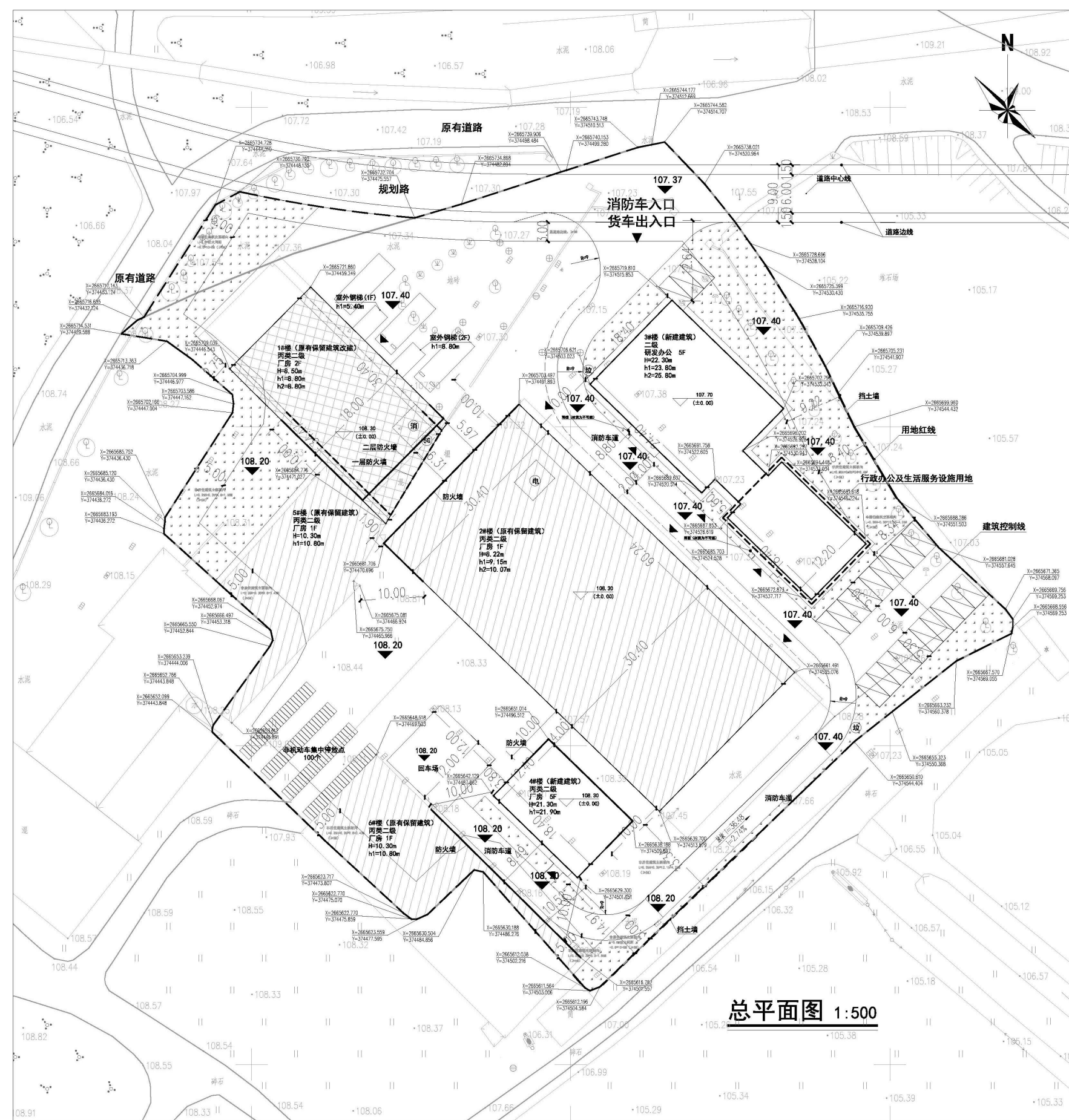
建筑一览表										
建筑名称	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	层数	高度 (m)	耐火等级	火灾危险性等级	结构类型	建设分期	备注
1#楼	549.00	1367.66	1367.66	2	8.70	二级	丙类	框架结构	原有保留	-
2#楼	1830.08	5173.76	5173.76	1	12.15	二级	丙类	钢结构	-	-
3#楼	708.16	4977.42	4977.42	5	22.30	二级	-	框架结构	分期建设	-
4#楼	228.15	1140.75	1140.75	1	21.30	二级	丙类	框架结构	-	-
5#楼	427.13	427.13	427.13	1	4.80	二级	丙类	框架结构	原有保留	-
6#楼	386.79	386.79	386.79	1	4.80	二级	丙类	框架结构	原有保留	-
合计	4129.31	13473.50	13473.50	-	-	-	-	-	-	-



优化后:

经济技术指标表										
项目	单位	数值	备注							
用地面积	㎡	11027.33								
总建筑面积	㎡	11408.97								
总计容建筑面积	㎡	13243.89	减少2554.53㎡							
其中	生产厂房	㎡	8215.64	减少2785.46㎡						
		已建	㎡	7074.89	减少2805.46㎡					
	其中	新建	㎡	1140.75						
		研发办公	㎡	4977.42						
		办公	㎡	1520.84	≤工业项目总建筑面积15%					
	其中	研发	㎡	3454.58						
		配电房	㎡	50.83						
		配电房	㎡	18.72	设置在2#楼					
	其中	消防控制室	㎡	20.79	设置在1#楼					
		移动通信基础设施	㎡	11.32	设置在1#楼					
基础库容		㎡	4156.98							
其中	生产厂房	㎡	3363.97							
		已建	㎡	3135.82						
		新建	㎡	228.15						
	其中	研发办公	㎡	708.16						
		办公	㎡	224.48	≤工业项目总用地面积7%					
		研发	㎡	483.68						
	其中	容积率	-	1.20	≥1.2					
		建筑密度	-	37.70%	≥30%					
		绿地率	-	15.34%	≤20%					
	其中	机动车停车位	个	28	机动车按0.2-0.3个/座位/100㎡建筑面积设置					
充电桩车位		个	3							
普通车位		个	19							
大车车位		个	3	换算系数*2						
非机动车停车位		个	100							
建筑高度		m	24.00	≤24.00						

建筑、构筑物一览表										
建筑名称	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	计容建筑面积 (㎡)	层数	高度 (m)	耐火等级	火灾危险性等级	结构类型	建设分期	备注
1#楼	486.98	1014.12	1014.12	2	8.50	二级	丙类	框架结构	原有保留	-
2#楼	1834.92	1834.92	1834.94	1	8.23	二级	丙类	钢结构	-	-
3#楼	708.16	4977.42	4977.42	5	22.30	二级	-	框架结构	分期建设	-
4#楼	228.15	1140.75	1140.75	1	21.30	二级	丙类	框架结构	-	-
5#楼	427.13	1281.39	1281.39	1	10.30	二级	丙类	钢结构	-	-
6#楼	386.79	1160.37	1160.37	1	10.30	二级	丙类	钢结构	原有保留	-
合计	4072.13	11408.97	13243.89	-	-	-	-	-	-	-



规划说明:

1. 设计依据:

- (1) 业主提供用地红线、界址点坐标成果图
- (2) 梅州市区建设用地规划管理技术规定（第三次修订版）
- (3) 甲方提供的现状地形图（电子版）
- (4) 《兴宁市“三旧”改造专项规划（2020-2025年）》
- (5) 《兴宁市刁坊镇总体规划（2011-2030）》
2. 本图设计坐标为2000国家大地坐标系，1985年国家基准高程；
3. 图中所标注尺寸、标高和坐标均以米为单位，标注尺寸均为外圈尺寸；
4. 本图所注标高均为建筑完成面标高；
5. 图中挡土墙及其基础的设置不应超出项目宗地红线范围。
6. 本规划中建筑物的耐火等级：不低于二级；
7. 本规划满足《建筑设计防火规范》GB 50016—2014(2018年版)和《建筑防火通用规范》GB 55037—2022要求；
8. 消防车通道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空高压电力线、架空管廊等影响灭火救援工作；
9. 消防车道的路面、救援操作场地、消防车带和救援操作场地下面的管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力；
10. 图中所示高度“H”表示室外地坪至屋面高度，“h1”表示室外地坪至女儿墙高度，“h2”表示建筑最高点；
11. 通信基站位于3#，需在屋面预留3处天线安装位置及1处铁塔机柜位置，基站建设符合DBJ/T15-190-2020《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》要求。
12. 说明部分按国家现行相关规范执行。

图 例：

	用地红线		卸货车位		绿地范围
	建筑退线		充电车位		电 配电间
	新建建筑		机动车停车位		消 消防控制室
	原有保留建筑		1#	建筑编号	垃 垃圾收集点
	消防车道		17F	建筑层数	5G 移动通信基础设施
	建筑出入口		非机动车停车位		出入口
	道路坡度坡长		建筑高度：从室外自然地坪至屋面结构板的高度		建筑高度：从室外自然地坪至上人屋面女儿墙的高度
	挡土墙		建筑高度：为建筑最高点[包含蓄水池、梯间、烟囱、避雷针、天线等（建）构筑物]的高度		道路、场地设计标高
	转弯半径				
	防火墙				
	道路、场地设计标高				

区位图

