

雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）

规划及建筑方案调整



广东悉筑建筑设计有限公司

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408821162021G001 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二一年四月十五日



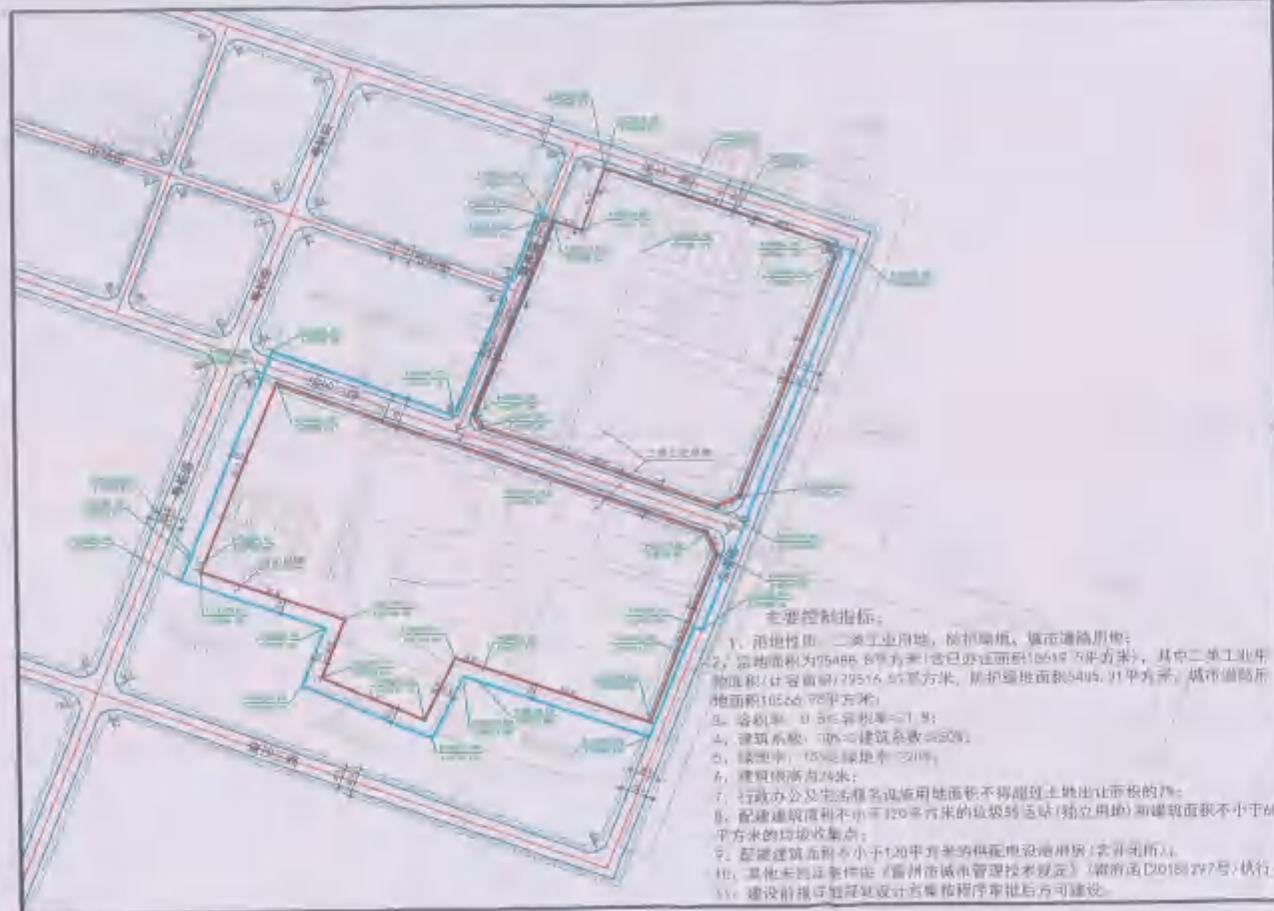
用地单位	广东尊鼎珍珠有限公司
项目名称	雷州雷州湾珍珠产业化种植加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）
批准用地机关	雷州市自然资源局
批准用地文号	国有建设用地使用权出让合同
用地位置	雷州市覃斗镇流沙港
用地面积	玖万伍仟肆佰捌拾捌平方米捌拾平方分米
土地用途	二类工业用地、防护绿地、城市道路用地
建设规模	——



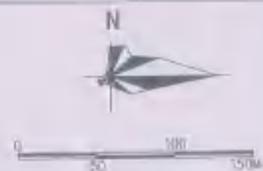
份(复印件、
印件)。
始计算，逾期未
《办理延期手续的。

和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

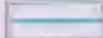
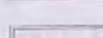
雷州市覃斗镇流沙港原流沙水产公司地块一用地规划



风玫瑰图



图例

-  宗地红线
-  用地规划红线
-  道路中心线
-  道路红线
-  控制点坐标
-  建筑控制线

开发强度控制图

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2021〕323号

关于同意雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）平面规划及设计方案的批复

广东尊鼎珍珠有限公司：

你公司报来的《雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）平面规划及设计方案》及相关图纸资料收悉。经专家论证会评审通过，我局局务会研究同意，报市城市规划委员会2021年第4次会议审议同意，公示期间无反馈意见。根据雷州市人民政府《雷州市人民政府关于印发雷州市人民政府工作规则（修订）的通知》（雷府〔2021〕20号）及《雷州市人民政府关于印发雷州市人民政府常务会议工作制度的通知》（雷府〔2021〕21号）文件要求。现批复如下：

一、原则同意雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）平面规划及设计方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

1. 规划总用地面积（根据宗地图填写）：95488.80平方米（其中行政办公用地面积5860平方米，占本项目用地面积6.14%，未超技术规定7%），其中，二类工业用地面积（计容面积）：79516.51平方米，防护绿地面积：5405.31平方米，城市道路用地面积：10566.98平方米；

2. 总建筑面积：64253.44平方米；

3. 计容建筑面积：64253.44平方米，其中，A区：14470.00平方米（其中，1#珍珠休养观察区：480.00平方米，2#珍珠文化展厅：450.00平方米，3#企业产品展厅：760.00平方米，4#行政办公大楼：4000.00平方米（2#、3#、4#该三项属于行政办公类，总建筑面积共：5210平方米，其行政办公类占本项目总建筑面积6.5%，未超技术规定14%），5#珍珠成品加工区：2500.00平方米，6#珍珠工艺品成品加工区：4000.00平方米，7#珍珠化妆品成品灌装区：1600.00平方米，8#A区电气、垃圾收集点、公共卫生间：530.00平方米，9#A区门卫室、综合值班室1、2：150.00平方米），B区：49783.44平方米（其中，10#珍珠植核车间：4642.00平方米，11#珍珠贝壳加工车间：2399.32平方米，12#珍珠粉加工车间：2232.12平方米，13#原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间1：4970.00平方米，14#原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间2：16520.00平方米，15#珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间：3420.00平方米，16#珍珠提炼生物研究室：1900.00平方米，17#农海产品冷链物流加工流通中心：12800.00平方米，18#B区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房：750.00平方米，19#B区门卫室、综合值班室1、2、3：150.00平方米；

4. 新建建筑占地总面积：32981.72平方米，其中，A区：7890.00平方米（其中，1#珍珠休养观察区：480.00平方米，2#珍珠文化展厅：450.00平方米，3#企业产品展厅：380.00平方米，4#行政办公大楼：1500.00平方米，5#珍珠成品加工区：1100.00平方米，6#珍珠工艺品成品加工区：2500.00平方米，7#珍珠化妆品成品灌装区：800.00平方米，8#A区电气、垃圾收集点、公共卫生间：530.00平方米，9#A区门

卫室、综合值班室 1、2:150.00 平方米), B 区: 25091.72 平方米 (其中, 10#珍珠植核车间: 2321.00 平方米, 11#珍珠贝壳加工车间: 1199.66 平方米, 12#珍珠粉加工车间: 1116.06 平方米, 13#原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间 1:2485.00 平方米, 14#原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间 2:8260.00 平方米, 15#珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间: 1710.00 平方米, 16#珍珠提炼生物研究室: 700.00 平方米, 17#农海产品冷链物流加工流通中心: 6400.00 平方米, 18#B 区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房: 750.00 平方米, 19#B 区门卫室、综合值班室 1、2、3:150.00 平方米);

5. 建筑密度: 41.50%;

6. 绿地面积: 12042.70 平方米;

7. 容积率: 0.81;

8. 绿地率: 15.14%;

9. 汽车停车位: 150 个 (5.50*2.40);

10. 自行车停车位: 80 个 (2.00*0.80)。

三、本规划应向社会公开, 主动接受社会监督。

四、规划方案已审核通过, 不得擅自变更。规划批复后二年内未开工的, 应按程序报我局重新审核。

此复

附件: 1. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地 (尊鼎珍珠文化产业园) 平面规划及设计方案文本

2. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地 (尊鼎珍珠文化产业园) 规划总平面图

3. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基

(此页无正文)

地 (尊鼎珍珠文化产业园) 给水、雨水、污水、
废水综合管线总平面图

4. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基
地 (尊鼎珍珠文化产业园) 规划绿地总平面图

5. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基
地 (尊鼎珍珠文化产业园) 道路竖向规划总平
面图

6. 雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基
地 (尊鼎珍珠文化产业园) 用地红线与建筑控
制线坐标总平面图





雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地
尊鼎珍珠文化产业园

A 区珍珠成品加工区车间低点透视夜景效

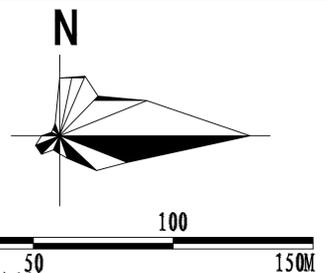




1、总图规划方案修改对比

雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）

修建性详细规划



广东悉筑建筑设计有限公司
Guanzhong O'ce Architectural Design Institute Co., Ltd.
设计等级(Design Level): 甲级 First class
证书编号(Certification Number): A42022417
合作单位(Cooperation):

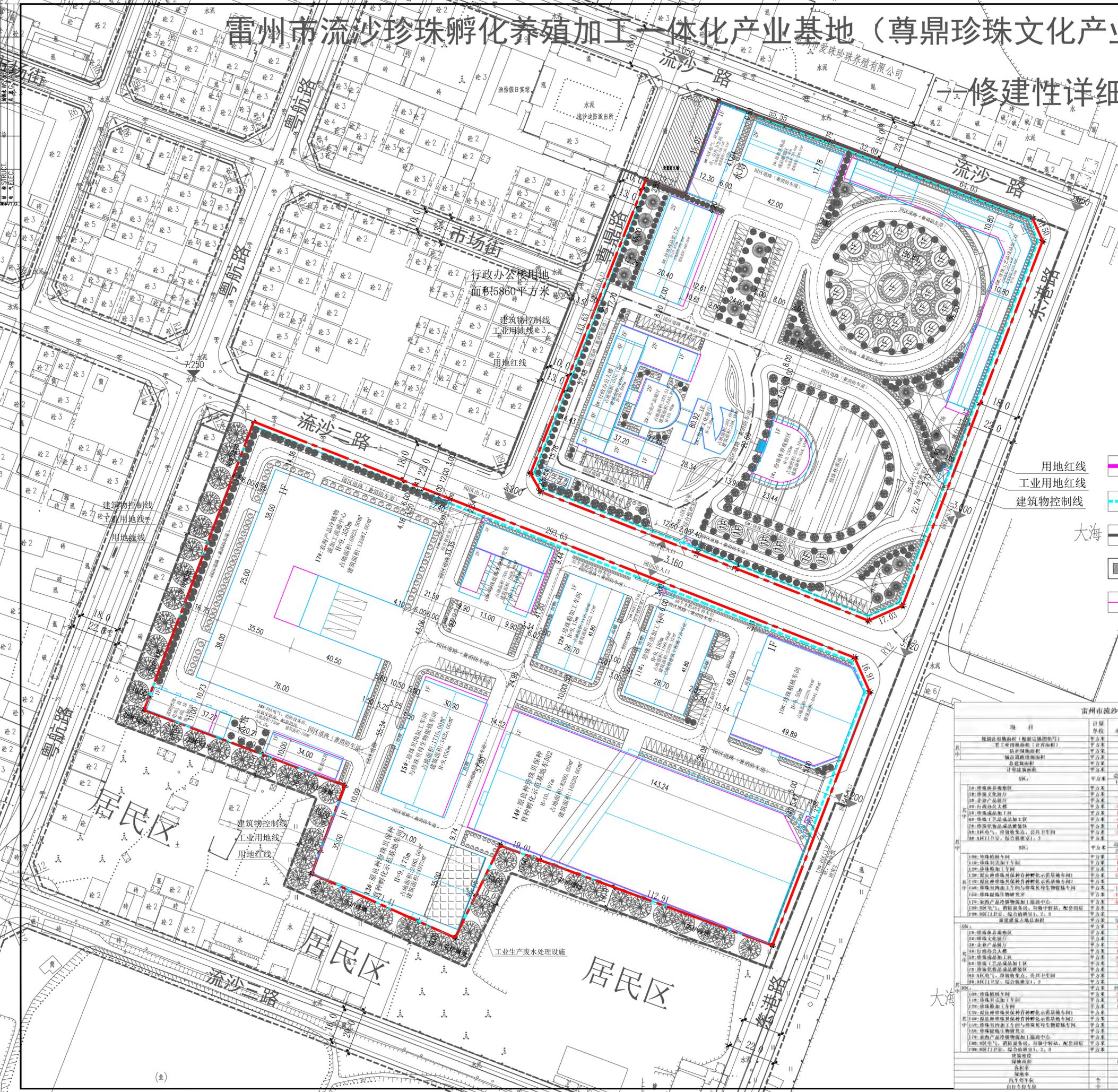
园两区19个板块:

- A区:**
- 1#: 珍珠休养观察区
 - 2#: 珍珠文化展厅
 - 3#: 企业产品展厅
 - 4#: 行政办公大楼
 - 5#: 珍珠成品加工区
 - 6#: 珍珠工艺品成品加工区
 - 7#: 珍珠化妆品成品灌装区
 - 8#: A区电气、垃圾收集点、公共卫生间
 - 9#: A区门卫室、综合值班室1、2
- B区:**
- 10#: 珍珠植核车间
 - 11#: 珍珠贝壳加工车间
 - 12#: 珍珠粉加工车间
 - 13#: 原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间1
 - 14#: 原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间2
 - 15#: 珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间
 - 16#: 珍珠提炼生物研究室
 - 17#: 农海产品冷链物流加工流通中心
 - 18#: B区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房
 - 19#: B区门卫室、综合值班室1、2、3

图例

- 用地红线
- 工业用地红线
- 建筑物控制线
- 道路
- 绿化
- 大海
- 工业用地线
- 新建建筑
- 原有建筑轮廓线
- 用地红线
- 建筑物控制线
- 绿化
- 纵坐标
- 横坐标
- 调整后建筑轮廓线

规划总平面图 1:600



雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）									
项目	单位	新	总	备注					
申报规划许可证指标表	申报规划许可证指标表	申报规划许可证指标表	申报规划许可证指标表						
规划总用地面积	平方米	12029.96	12029.96	12029.96					
总建筑面积	平方米	24690.62	24690.62	24690.62					
其中: 新建建筑	平方米	1188.66	1188.66	1188.66					
原有建筑	平方米	23501.96	23501.96	23501.96					
绿地面积	平方米	1188.66	1188.66	1188.66					
道路面积	平方米	1188.66	1188.66	1188.66					
其他	平方米	1188.66	1188.66	1188.66					
1#: 珍珠休养观察区	平方米	248.18	248.18	248.18					
2#: 珍珠文化展厅	平方米	248.18	248.18	248.18					
3#: 企业产品展厅	平方米	248.18	248.18	248.18					
4#: 行政办公大楼	平方米	248.18	248.18	248.18					
5#: 珍珠成品加工区	平方米	248.18	248.18	248.18					
6#: 珍珠工艺品成品加工区	平方米	248.18	248.18	248.18					
7#: 珍珠化妆品成品灌装区	平方米	248.18	248.18	248.18					
8#: A区电气、垃圾收集点、公共卫生间	平方米	248.18	248.18	248.18					
9#: A区门卫室、综合值班室1、2	平方米	248.18	248.18	248.18					
10#: 珍珠植核车间	平方米	248.18	248.18	248.18					
11#: 珍珠贝壳加工车间	平方米	248.18	248.18	248.18					
12#: 珍珠粉加工车间	平方米	248.18	248.18	248.18					
13#: 原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间1	平方米	248.18	248.18	248.18					
14#: 原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间2	平方米	248.18	248.18	248.18					
15#: 珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间	平方米	248.18	248.18	248.18					
16#: 珍珠提炼生物研究室	平方米	248.18	248.18	248.18					
17#: 农海产品冷链物流加工流通中心	平方米	248.18	248.18	248.18					
18#: B区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房	平方米	248.18	248.18	248.18					
19#: B区门卫室、综合值班室1、2、3	平方米	248.18	248.18	248.18					

注册章 Register Engineer Stamp

工程设计师专用章 Stamp for Engineering Design

注册章 广东尊鼎珍珠有限公司

项目负责人 Project Chief: 符伟能

设计人 Designer: 符伟能

审核人 Checker: 符伟能

审定人 Approver: 符伟能

日期 Date: 2022.06

图例 Drawing Title: 规划总平面图

图例 DWG, STB, E, 修改日期, 图号 DWG, NO., 修改日期, 第一版, 出图日期 Date: 2022.06

图例 DWG, STB, E, 修改日期, 图号 DWG, NO., 修改日期, 第一版, 出图日期 Date: 2022.06

雷州市流沙珍珠孵化养殖加工一体化产业基地（尊鼎珍珠文化产业园）

项 目		计量单位	新申报规划许可证指标表		原申报规划许可证指标表		差值（新-原）		备注
规划总用地面积（根据宗地图填写）		平方米	95488.8		95488.8		0		
其中	二类工业用地面积（计容面积）	平方米	79516.51		79516.51		0		
	防护绿地面积	平方米	5405.31		5405.31		0		
	城市道路用地面积	平方米	10566.98		10566.98		0		
总建筑面积		平方米	40009.58		40761.72		-752.14		
计容建筑面积		平方米	63894.74		64253.44		-358.7		
其中	A区：	平方米	总建筑面积	总计容面积	总建筑面积	总计容面积	总建筑面积	总计容面积	
			13399.96	13399.96	14470	14470	-1070.04	-1070.04	
	1#：珍珠休养观察区	平方米	554.16	554.16	480	480	74.16	74.16	该三项属于行政办公类，总建筑面积共：5053.53平方米，其行政办公类占本项目总建筑面积12.60%，未超技术规定14%。
	2#：珍珠文化展厅	平方米	348.18	348.18	450	450	-101.82	-101.82	
	3#：企业产品展厅	平方米	645.81	645.81	760	760	-114.19	-114.19	
	4#：行政办公大楼	平方米	4059.54	4059.54	4000	4000	59.54	59.54	
	5#：珍珠成品加工区	平方米	1600.66	1600.66	2500	2500	-899.34	-899.34	
	6#：珍珠工艺品成品加工区	平方米	4319.46	4319.46	4000	4000	319.46	319.46	
	7#：珍珠化妆品成品灌装区	平方米	1298.02	1298.02	1600	1600	-301.98	-301.98	
	8#：A区电气、垃圾收集点、公共卫生间	平方米	530.13	530.13	530.00	530.00	0.13	0.13	
9#：A区门卫室、综合值班室1、2	平方米	44	44	150	150	-106	-106		
B区：	平方米	总建筑面积	总计容面积	总建筑面积	总计容面积	总建筑面积	总计容面积		
		26609.62	50494.78	26291.72	49783.44	317.9	711.34		
10#：珍珠植核车间	平方米	2320.94	4641.88	2321	4642	-0.06	-0.12		
11#：珍珠贝壳加工车间	平方米	1199.66	2399.32	1199.66	2399.32	0	0		
12#：珍珠粉加工车间	平方米	1116.06	2232.12	1116.06	2232.12	0	0		
13#：原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间1	平方米	2485.00	4970	2485	4970	0	0		
14#：原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间2	平方米	8260	16520	8260	16520	0	0		
15#：珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间	平方米	1710.00	3420	1710	3420	0	0		
16#：珍珠提炼生物研究室	平方米	1908.46	1908.46	1900	1900	8.46	8.46		
17#：农海产品冷链物流加工流通中心	平方米	6793.50	13587	6400	12800	393.5	787		
18#：B区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房	平方米	750	750	750	750	0	0		
19#：B区门卫室、综合值班室1、2、3	平方米	66	66	150	150	-84	-84		
新建建筑占地总面积		平方米	33258.04		32981.72		占地总面积	276.32	
A区：	平方米	7726.55		7890		A区：	-163.45		
1#：珍珠休养观察区	平方米	554.16		480		74.16			
2#：珍珠文化展厅	平方米	367.69		450		-82.31			
3#：企业产品展厅	平方米	375.51		380		-4.49			
4#：行政办公大楼	平方米	1510.11		1500		10.11			
5#：珍珠成品加工区	平方米	866.90		1100		-233.1			
6#：珍珠工艺品成品加工区	平方米	2773.41		2500		273.41			
7#：珍珠化妆品成品灌装区	平方米	704.64		800		-95.36			
8#：A区电气、垃圾收集点、公共卫生间	平方米	530.13		530		0.13			
9#：A区门卫室、综合值班室1、2	平方米	44		150		-106			
B区：	平方米	25531.49		25091.72		439.77			
10#：珍珠植核车间	平方米	2320.94		2321		-0.06			
11#：珍珠贝壳加工车间	平方米	1199.66		1199.66		0			
12#：珍珠粉加工车间	平方米	1116.06		1116.06		0			
13#：原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间1	平方米	2485		2485		0			
14#：原良种珍珠贝保种育种孵化示范基地车间2	平方米	8260		8260		0			
15#：珍珠贝肉加工车间与珍珠贝母生物提炼车间	平方米	1710		1710		0			
16#：珍珠提炼生物研究室	平方米	700.33		700		0.33			
17#：农海产品冷链物流加工流通中心	平方米	6923.5		6400		523.5			
18#：B区电气、消防设备房、垃圾中转站、配套用房	平方米	750		750		0			
19#：B区门卫室、综合值班室1、2、3	平方米	66		150		-84		各门卫室叠加面积	
建筑密度			41.80%		41.48%		0.32%		
绿地面积			12042.7		12042.7		0		
容积率			0.803		0.8		0.003		
绿地率			15.14%		15.14%		0		
汽车停车位		个	154		150		4		5.50X2.40
自行车停车位		个	80		80		0		2.00X0.80