

澄江万诺食品加工产业园

项目建筑设计变更方案主要内容介绍

第一章 建筑设计说明

（一）设计依据

1. 国家有关规范、标准
2. 《澂江工业园区总体规划[调整]（2012—2030 年）》控制性详细规划资料
3. 用地规划设计条件书
4. 《中华人民共和国城乡规划法》2008 年 8 月 1 日起施行
5. 建设部《城市规划编制办法》2006 年 4 月 1 日起施行
6. 《民用建筑设计通则》GB50352-2005
7. 《建筑设计防火规范》GB50016-2006
8. 《玉溪市城乡管理技术规定》
9. 《公共建筑结构可靠度设计统一标准》GBJ50068-2001；
10. 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2005。

其他相关国家、地方法规规范

（二）项目概况

2.1 位置及基地现状

澄江万诺食品加工产业园位于澄江市工业园区蛟龙潭片区，紧邻工业园区龙翔路，总用地面积 142879.17 m²，折合约为 214.32 亩。

本项目所在建设地点即为蛟龙潭片区的生物资源加工片区，规划一类工业区（M1）。项目定位为食品加工业，符合蛟龙潭轻工区“发展以农特产品加工、生物制药和机械加工为主，以五金机电、现代物流为辅的轻工产业区”的功能定位。

2.2 工程概述

项目规划用地 142879.17 m²，其中，计容建筑面积 137722.44 m²，容积率 1.0，建筑密度 46.2%，绿地率 6.69%，停车位 149 辆（大车 54 辆，小车 95 辆）；地上总建筑面积 78151.58 m²，包括：研发楼 1 栋，建筑面积 7270.66 m²；办公楼 1 栋，建筑面积 5724.14 m²；宿舍楼 2 栋，建筑面积分别为 2614.86 m²；大小钢结构标准厂房 21 栋，总建筑面积 59570.86 m²；门卫室 4 栋，总建筑面积 76.54 m²；公厕 4 栋，总建筑面积 123.81 m²；水泵房 1 栋，179.01 m²（地上 15.81 m²，地下 163.2 m²）；垃圾转运站 1 栋，建筑面积 140.04 m²。

主要经济技术指标:	
总用地面积	142879.17m ² (214.32亩)
净用地面积(扣除CTC (2017) 09-5号地块绿地)	137548.17m ² (206.32亩)
地上总建筑面积	78151.58m ²
其中厂房总建筑面积: 59570.86m ²	
建筑占地面积	63539.02m ²
其中厂房总占地面积: 59570.86m ²	
绿地面积	9205.61m ²
计容总建筑面积	137722.44m ²
其中厂房计容总建筑面积: 119141.72m ²	
容积率	1.0
建筑密度	46.2%
绿地率	6.69%
停车位	大车54辆
	小车95辆

建筑\构筑物指标表1:					
名 称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	层数	建筑高度 (m)	栋 数
研发楼	1195.81	7270.66	6F	22.95	1
1栋倒班宿舍	641.98	2614.86	4F	15.75	1
2栋倒班宿舍	641.98	2614.86	4F	15.75	1
3栋办公楼	1132.19	5724.14	5F	19.36	1
公厕	123.81	123.81	1F	3.0	4
垃圾转运站	140.04	140.04	1F	7.0	1
门卫室	76.54	76.54	1F	5.0	4
水泵房	地下: 163.2	地上: 15.81	地埋式		1

建筑物指标2:						
名 称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	计算容积率建筑面积(m ²)	层数	建筑高度 (m)	生产的火灾危险性类别
A-1栋	1432.64	1432.64	2865.28	1F	11.25	丙类
A-2栋	3865.64	3865.64	7731.28	1F	9.95	丙类
A-3栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
B-1栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
B-2栋	4227.14	4227.14	8454.28	1F	10.96	丙类
B-3栋	1698.84	1698.84	3397.68	1F	11.25	丙类
B-4栋	3865.64	3865.64	7731.28	1F	9.95	丙类
B-5栋	4347.64	4347.64	8695.28	1F	10.63	丙类
B-6栋	3865.64	3865.64	7731.28	1F	9.95	丙类
B-7栋	4347.64	4347.64	8695.28	1F	10.85	丙类
B-8栋	1844.04	1844.04	3688.08	1F	9.95	丙类

建筑物指标3:						
名 称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	计算容积率建筑面积(m ²)	层数	建筑高度 (m)	生产的火灾危险性类别
C-1栋	3799.20	3799.20	7598.40	1F	12.68	丙类
C-2栋	6965.20	6965.20	13930.40	1F	13.08	丙类
D-1栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-2栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-3栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-4栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-5栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-6栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-7栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-8栋	1844.04	1844.04	3688.08	1F	9.95	丙类

2.3 项目气候条件，地质条件

澄江市属中亚热带高原季风型气候，光照充足，冬暖夏凉，积温多，干湿分明，雨热同季，年平均气温 11.9—17.5℃，极端最高气温 33.7℃，极端最低气温-3.9℃。有霜日最多 46 天，最少 9 天，轻霜冻 5 年三遇，重霜冻 5 年二遇。年降雨量 900—1200 毫米，相对湿度 76%。盛行西南风，年平均风速 2.3 米/秒。全年日照总时数 2172.3 小时，日照率 50%。常年总辐射量 122210 卡/平方厘米。

该项目场地属于分化硬质土及部分回填土，场地类别为 I 类。

（三）规划编制依据

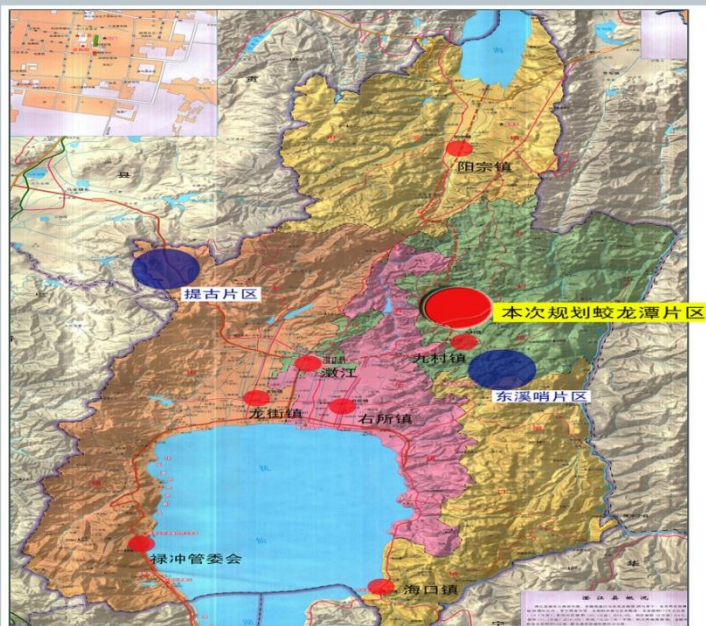
3.1 土地挂牌及出让文件：云国土资复【2017】127 号、澄政复【2017】98 号。

3.2 规划设计条件：项目规划设计条件由 CTC(2014)04 号、CTC(2017)09-1 号、CTC(2017)09-2 号、CTC(2017)09-3 号、CTC(2017)09-4 号及 CTC(2017)09-5 号地块组成；其中，CTC(2014)04 号、CTC(2017)09-1 号、CTC(2017)09-2 号、CTC(2017)09-3 号、CTC(2017)09-4 号规划设计条件相同，CTC(2017)09-5 号地块为 100%绿化用地。

建设单位：澄江县万诺投资有限公司

设计单位：云南开发规划设计院

2020 年 12 月 25 日



工业园区在澄江市的位置图

《澄江工业园区总体规划[调整] (2012—2030年)》

将澄江工业园区划分为一园三片、两轻一重”的空间结构形式：

三片分别为蛟龙潭轻工业区、提古高新区和东溪哨磷化工区，其中蛟龙潭为轻工业片区、提古高新区为轻工业和物流片区、东溪哨磷化工区为重工业片区。蛟龙潭片区用地面积4.47平方公里，西至澄阳公路、南至九村公路、东至蛟龙潭新村东侧场地平整区、北至蛟龙潭老村以北半山腰。规划定位是以发展轻型加工、生物资源加工、装备制造以及其他科技含量较高、附加值较高和污染影响较低的轻工业产业区。本项目所在建设地点即为蛟龙潭片区的生物资源加工片区，规划为一类工业片区（M1）。项目定位为食品加工工业，符合蛟龙潭轻工业区“发展以农特产品加工物制药和机械加工为主，以五金机电、现代物流为辅的轻工业产业区”的功能定位。



万诺食品加工产业园在工业园区的卫星影像图

区位关系图

主要经济技术指标:

总用地面积	142879.17m ² (214.32亩)
净用地面积(扣除CTC (2017) 09-5号地块绿地)	137548.17m ² (206.32亩)
地上总建筑面积	78151.58m ²
其中厂房总建筑面积: 59570.86m ²	
建筑占地面积	63539.02m ²
其中厂房占地面积: 59570.86m ²	
绿地面积	9205.61m ²
计容总建筑面积	137722.44m ²
其中厂房计容总建筑面积: 119141.72m ²	
容积率	1.0
建筑密度	46.2%
绿地率	6.69%
停车位	大车54辆 小车95辆

建筑\构筑物指标表1:

名称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	层数	建筑高度(m)	栋数
研发楼	1195.81	7270.66	6F	22.95	1
1栋倒宿舍	641.98	2614.86	4F	15.75	1
2栋倒宿舍	641.98	2614.86	4F	15.75	1
3栋办公楼	1132.19	5724.14	5F	19.36	1
公厕	123.81	123.81	1F	3.0	4
垃圾转运站	140.04	140.04	1F	7.0	1
门卫室	76.54	76.54	1F	5.0	4
水泵房	地下: 163.2	地上: 15.81	地埋式		1

建筑\构筑物指标表2:

名称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	计算容积率建筑面积(m ²)	层数	建筑高度(m)	备注
A-1栋	1432.64	1432.64	2865.28	1F	11.25	丙类
A-2栋	2865.64	2865.64	7731.28	1F	9.95	丙类
A-3栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
B-1栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
B-2栋	4227.14	4227.14	8454.28	1F	10.96	丙类
B-3栋	1698.94	1698.94	3397.88	1F	11.25	丙类
B-4栋	3885.64	3885.64	7771.28	1F	9.95	丙类
B-5栋	4347.64	4347.64	8695.28	1F	10.63	丙类
B-6栋	3885.64	3885.64	7771.28	1F	9.95	丙类
B-7栋	4347.64	4347.64	8695.28	1F	10.63	丙类
B-8栋	1844.04	1844.04	3688.08	1F	9.95	丙类

注:
1、按国土资源部门计算面积方式,单层厂房建筑高度超过8m,按两层计算容积率。
2、行政办公及生活服务设施总占地面积占总用地面积的3.0%。

建筑物指标表3:

名称	建筑占地面积(m ²)	地上总建筑面积(m ²)	计算容积率建筑面积(m ²)	层数	建筑高度(m)	备注
C-1栋	3799.20	3799.20	7598.40	1F	12.68	丙类
C-2栋	6965.20	6965.20	13930.40	1F	13.08	丙类
D-1栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-2栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-3栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-4栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-5栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-6栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-7栋	1940.84	1940.84	3881.68	1F	9.95	丙类
D-8栋	1844.04	1844.04	3688.08	1F	9.95	丙类



总平面图





鸟瞰图



研发楼透视图



标准厂房透视图一



厂区透视图



3栋办公楼图