



云南澄江产业园区基础设施配套工程项目 (一期工程建设项目)规划设计调整方案

云南澄江产业园区基础设施配套工程项目(一期工程建设项目)

规划设计方案主要内容简介

第一章 项目概况

一、工程概况

1、本项目位于玉溪市澄江市九村镇“澄江工业园区蛟龙潭片区”内。

项目分为 CTC（2021）02、CTC（2021）03 号两个 2、2、地块总 2、规划总用地面积为

62598.08 平方米（93.8971 亩），其中： CTC（2021）02 号地块西侧与规划道路（园区 3 号路）相邻，东临抚仙湖啤酒厂；南侧与 澄阳路接壤，用地面积为 10543.08 平方米（15.8146 亩）。

CTC（2021）03 号地块东侧临园区规划道路（园区 1 号路）24m 宽；西侧高差较大，临阿依村村道；南侧临园区规划道路（园区 3 号路）15m 宽；北临云南红塔卷烟胶厂，用地面积为 52055.00 平方米（78.0825 亩）。

二、设计依据

1、建设单位提供的现状地形测量图，道路红线及建筑红线图。

2、主要运用的技术规范规定及标准（国家现行的相关设计规范）

《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013 年版）

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《城市用地竖向规划规范》CJJ83-2016

《总图制图标准》GB/T50103-2010

《城市工程管线综合规划规范》GB 50289-2016

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）

《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）

《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015

《云南省民用建筑节能设计标准》（正文部分）DBJ 53/T-39-2020

《屋面工程技术规范》GB 50345-2012

《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010

现行的相关规范、规定、标准及工程建设标准强制性条文

甲方提供有关的项目资料。

第二章 规划设计部分

一、规划原则

1、整体性原则：全面分析生产区、生活管理区之间的相互关系，合理组织好规划区内的物流通道，车行通道，人行通到。最终达到项目区的整体性和联系性。

2、可操作性及可实施性原则：合理的控制地块开发强度，遵循市场原则，灵活的对建筑进行分割，满足今后不同的客户需求。

3、可持续发展原则：遵循资源利用与环境保护的可持续发展原则，加强生态环境和节能减排，提高项目区环境综合质量，加强环保意识，推动经济稳步发展，促进城市生态良性循环。

4、三效统一原则：该项目区规划应满足发展生产、繁荣经济、保护生态环境、促进科学技术文化事业发展、加强精神文明建设等要求，统筹规划，综合布置，力求取得经济效益、社会效益、环境效益的统一。

二、规划目标

园区建设发展围绕澄江“三个国际城市”建设，产城融合发展、科学发展园区定位布局，通过本项目建设，完善园区配套基础设施建设，实现澄江市工业园区经济稳步发展为目标。

三、规划思想

1、注重功能：合理安排整个项目区加工、相应配套服务设施等各道程序，使整个基地流线科学、合理，便于使用。2、以人为本：现代建筑设计强调以人为本的设计理念，流线合理，配套齐全。3、绿色环保：体现绿色生态建筑的概念，使用绿色无污染建材，创造绿色的空间环境。

四、交通组织

配合空间层次的设计，道路系统采用环形交通形式，每栋建筑都有环通的消防车道，最小道路宽为 4.5M，消防车最小转弯半径 9 米，满足消防要求。

五、竖向设计

02 号地块：

用地南北长约 200m，东西宽约 69.00m，总用地面积 10543.08 m²（约 15.8146 亩）。用地整体呈南高北低。场地周边已做挡墙处理，基本平整，最大高差约 2.7m，南北向 1.0%坡度；东西向 1.5%的坡度。

03 号地块：

用地东西长约 346m，南北宽约 202.60m，总用地面积 52055.00 m²（约 78.0825 亩）。用地整体呈东高西低。场地高差较大，最大高差近 40m，场地标高则以缓坡处理逐步减低，尽可能有效地减少土方量；场地南北向坡度为 7.0%，东西向 1.0%坡度。

原有 1 号道路、3 号道路已经形成，存在挡墙、边坡支护，超过 8 米挡墙及边坡支护由岩土专业做专项设计，不在本次规划设计范围内。

第三章 建筑设计部分

一、设计依据

- 1、建设单位提供的现状地形测量图，道路红线及建筑红线图。
- 2、主要运用的技术规范规定及标准（国家现行的相关设计规范）

《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2013 年版）
《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）
《办公建筑设计标准》（JGJ/T 67-2019）
《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）
《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016
《饮食建筑设计标准》JGJ 64-2017
《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015
《云南省民用建筑节能设计标准》（正文部分）DBJ 53/T-39-2020
《屋面工程技术规范》GB 50345-2012
《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010
其他现行国家有关规范及标准；

现行的相关规范、规定、标准及工程建设标准强制性条文；
甲方提供有关的项目资料。

二、建筑设计

辅助生产用房设计：

建筑造型以简约现代风格为主，融入现代设计语言，结合平面功能塑造出简洁大方的建筑形体，建筑细部处理上富有层次，建筑造型处理上采用虚实对比的手法，立面设计从空间设计入手，将形体基本模块通过构成、分割及精心组织，采用浅灰色为建筑主调，米白色为点缀，表现建筑的逻辑性与创造性。

辅助生产用房采用浅灰色外墙涂料，局部采用深灰色点缀，带有清新的自然现代气息和庄重沉稳感，加上场地周边风景秀丽，植被茂密，使得更加生动。

02 号地块：

共规划 1 栋 5 层辅助生产用房，布置于地块内北侧，建筑占地面积为 559.26 平方米；建筑面积为 3005.38 平方米。

一层主要功能：大厅、展厅、业务室、厨房、餐厅、厕所、无障碍卫生间；

二层主要功能办公；

三层一五层为宿舍楼。

建筑高度 18.45 米（建筑完成面），一层层高 4.2 米，二层层高 3.6 米，三至五层层高 3.3 米。

03 号地块：

共规划 2 栋 7 层辅助生产用房。

1 栋辅助生产用房布置于地块内东南角，建筑占地面积为 989.08 平方米，建筑面积为 6125.28 平方米；

一层主要功能：综合政务服务大厅、接待区、洽谈区、办公、厕所、无障碍卫生间、发电机房、消防控制室等；

二至五层层主要功能办公、会议、卫生间等；

六层为办公、会议、餐厅、卫生间、厨房等；

七层为餐厅、卫生间等。

建筑高度 27.75 米（建筑完成面），一层层高 4.5 米，二至七层层高均为 3.6 米。

1 栋辅助生产用房布置于地块内东北侧，建筑占地面积为 445.37 平方米，建筑面积为 2867.63 平方米。

一层主要功能：厨房、餐厅、公厕等；

二层主要功能餐厅、公厕等；

三至六层为宿舍。

建筑高度 23.90 米（建筑完成面），一层层高 3.9 米，二层层高均 3.6 米，三至六层层高均为 3.3 米。

厂房设计：

厂房为园区主要建筑群体，工业厂房用于园区加工、存储及相应的配套服务设施

，为了避免建筑形象的单调和围合空间的压抑感，结合地形地貌及建筑功能在建筑立面上增加错落关系来取得变化，以加强立体空间的变化和识别感，形成良好的空间感受，并且与绿化相融合。

厂区建筑主体采用灰色、白色为主调，暗红色为点缀。

02 号地块：

共规划 2 栋 1 层标准化厂房，布置于地块内中间位置。

每栋标准化厂房占地面积为 1998.00 平方米，建筑总面积为 3996.00 平方米，（计容建筑面积为 7992.00 平方米）。

03 号地块：

共规划 6 栋 1 层标准化厂房，标准化厂房占地面积：2 栋：5773.00 平方米；3 栋：4100.00 平方米；4 栋：4100.00 平方米；5 栋：1664.00 平方米；6 栋 2970.00 平方米；7 栋 2970.00 平方米，建筑总面积为 21577.00 平方米（计容面积为：43154.00 平方米）。

值班室、泵房、配电室设计

值班室主要用于项目区的管理建筑，根据其功能需求及用地情况，该建筑布置于 02 号地块的西侧入口处以及 03 号地块的东侧、南侧两个入口处，规划共设计 2 栋 1 层，其中：

02 号地块 1 栋，建筑面积为 21.00 平方米；03 号地块 1 栋。建筑面积为 36.00 平方米，满足整个项目区的服务功能，立面明快简洁，体现企业文化。

配电室、泵房、消防水池及场区供电提供服务，02 号地块消防水池统一布置于 03 号地块统一处理，02 号地块为箱变变压器，不再单独布置配电室，03 号地块布置于西南角。其中配电室、泵房建筑面积为 240.64 平方米；地下消防水池、泵房建筑面积为 380.21 平方米。

污水处理设施：

项目地内 02 号地块污理由 03 号地块统一处理；03 号地块地下污水处理占地面积为 885.62 平方米，规划为一体化污水处理设施，该处理设施为厂区预处理，出水标准达到市政管网排放标准后排入市政管网，统一收集后由九村污水处理厂统一处理。（含处理神农集团污水约 1000 立方米污水）。

三、立面设计

厂房为园区主要建筑群体，工业厂房用于园区加工、存储及相应的配套服务设施，为了避免建筑形象的单调和围合空间的压抑感，结合地形地貌及建筑功能在建筑立面上增加错落关系来取得变化，以加强立体空间的变化和识别感，形成良好的空间感受，并且与绿化相融合。厂区建筑主体采用灰色、白色为主调，暗红色为点缀。

辅助生产用房主要采用灰色仿清水混凝土真石漆，点缀白色外墙涂料，干净整洁，更具现代感。

四、消防设计

- 1、建筑主要出入口，消防车能直接到消防车道转弯半径均大于 9m，消防车道的宽度大于 4.00m，消防车道与建筑之间，没有设置妨碍登高消防车操作的树木、架空管线等。
- 2、防火间距：本项目建筑间距均满足规范要求。
- 3、消防回车场：按要求设置消防回车场。
- 4、消防疏散：建筑的主要出入口前均预留入口广场，其他次入口前预留集散空地，均满足紧急疏散时的要求。
- 5、建筑类别、耐火等级：单层厂房，多层民用建筑，二类高层民用建筑；二级。
- 6、防火分区设计、疏散口布置、疏散距离、疏散宽度、楼梯数量严格按规范要求设计，各个防火分区间用防火墙分隔。厂房防火分区面积不限，辅助生产用房面积≤2500 m²。7、安全出口：厂房内任一点至最近安全出口的直线距离不应大于表 3.7.4 的规定，厂房的安全出口应分散布置。每个防火分区或一个防火分区的每个楼层，其相邻 2 个安全出口最近边缘之间的水平距离不应小于 5m。安全疏散满足防火规范 5.5.17 条规定，疏散楼梯净宽度满足防火规范 5.5.21 条规定。
- 8、疏散距离：根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014 第 3.7.4 条，丙厂房内任一

点至最近安全出口的直线距离不应大于 80 米。根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014 第 5.5.17 条，疏散距离满足直通疏散走道的房间疏散门至最近安全出口的直线距离不应大于表 5.5.17 的规定位于两个安全出口之间的疏散门一二级耐火等级建筑的 40 米，位于袋形走道两侧或尽端的疏散门至最近安全出口的最大直线距离的 20m；房间内的任一点至最近直通室外的出口的直线距离不应大于表 5.5.17 中、位于袋形走道两侧或尽端的疏散门至最近安全出口的最大直线距离的 20m，设计均满足以上规定。

五、节能设计

本项目位于澄江市蛟龙潭工业园区，按《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 的划分，公共建筑建筑热工设计分区为温和 A 区。按照《云南省民用建筑节能设计标准》DBJ53/T-39-2011 的划分，居住建筑热工设计分区为温和中区。本项目建筑节能考虑 02 号地块 3 栋辅助生用房，03 号地块 1 栋、8 栋辅助生产用房。

辅助生产用房节能设计按《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 进行，采用权衡判断的方法，满足温和 A 区公共建筑的节能要求。

六、无障碍设计

本项目总图的以下范围按照《无障碍设计规范》GB50763-2012 执行设计：基地出入口的人行通路，人行道，建筑的主要出入口、公共电梯等。

标准厂房，根据相关规范，不再进行无障碍设计。辅助生产用房建筑无障碍设计按《无障碍设计规范》GB50763-2012 执行。出入口设置坡度为 1：12 的无障碍坡道或 1：20 无障碍入口。设置无障碍楼梯、电梯，电梯入口处设提示盲道，无障碍电梯候梯厅内设电梯运行显示和抵达音响装置。主要通道设置双层扶手，上层 0.9m 高，下层 0.65m 高。无障碍楼梯的栏杆、扶手、踏步安全挡台及盲道的做法都应符合规范要求。各种无障碍设施，包括停车位、电梯、卫生间等设有国际通用无障碍标识。

第四章 项目主要技术经济指标

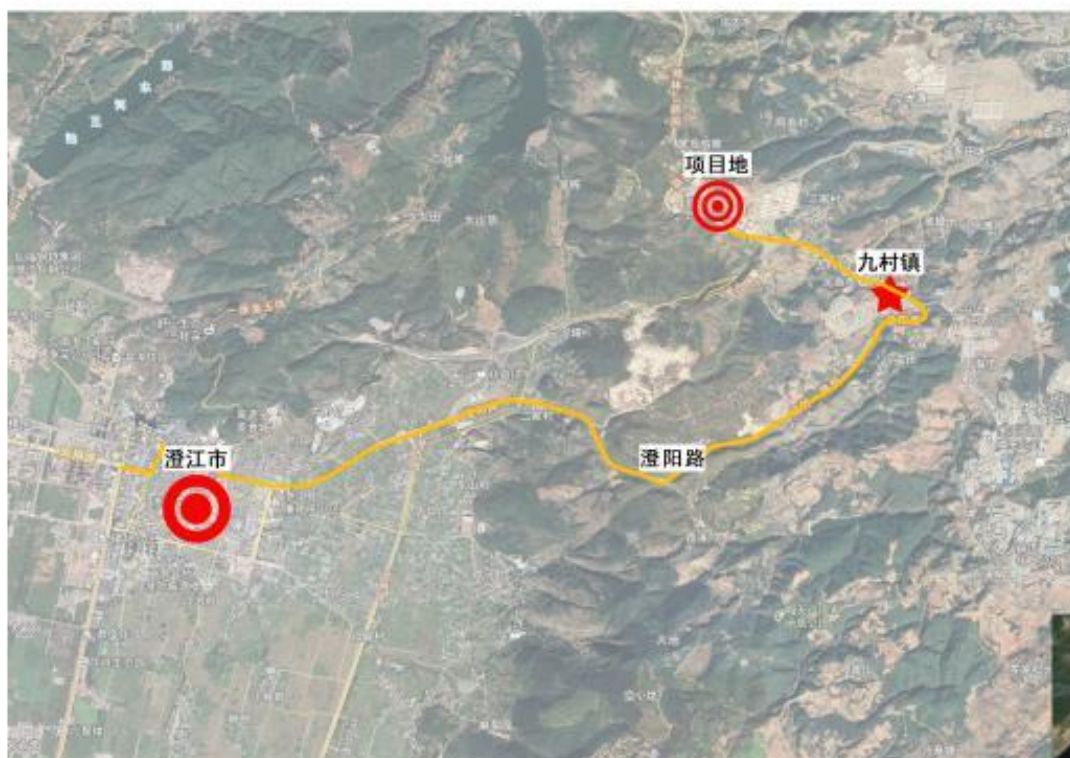
CTC (2021) 02号地块经济技术指标

名称		层数	占地面积	建筑面积	计容建筑面积	备注
规划用地面积			10543.08m²			15.8146亩
总建筑面积				7022.38m²	11018.38m²	
辅助生产用房						
辅助生产用房用地面积			559.26m²			5.30%〔《工业项目建设用地控制指标》≤7%〕
3栋辅助生产用房建筑面积		5F	559.26m²	3005.38m²	3005.38m²	
厂房及配套设施用房						
其中	1栋厂房建筑面积	1F	1998.00m²	1998.00m²	3996.00m²	层高8.9米按两层计容
	2栋厂房建筑面积	1F	1998.00m²	1998.00m²	3996.00m²	层高8.9米按两层计容
	值班室建筑面积	1F	21.00m²	21.00m²	21.00m²	
	厂房及配套设施用房建筑面积		4017.00m²	4017.00m²	8013.00m²	
建筑占地面积			4576.26m²			
绿化面积			1347.45m²			
建筑密度			43.405%			
容积率			1.045			
绿化率			12.78%			
机动车停车位			32辆			厂区按0.2辆/100m² 办公生活区按0.5辆/100m²
其中	小车停车位（辆）		26辆（包含预留3辆充电桩车位）			
	大货车停车位（辆）		6辆			
非机动车停车位（辆）			55辆			0.5辆/100m²

CTC (2021) 03号地块经济技术指标

名称		层数	占地面积	建筑面积	计容建筑面积	备注	
规划用地面积			52055.00m ²			78.0825亩	
总建筑面积				32358.31m ²		(地上+地下)	
地上总建筑面积				31092.48m ²	52669.48m ²	计容	
辅助生产用房							
其中	1栋辅助生产用房建筑面积	7F	989.08m ²	6125.28m ²	6125.28m ²		
	8栋辅助生产用房建筑面积	7F	445.37m ²	2867.63m ²	2867.63m ²		
	辅助生产用房总面积		1434.45m ²	8992.91m ²	8992.91m ²	2.76%〔《工业项目建设用地控制指标》≤7%〕	
厂房及配套设施用房							
其中	2栋厂房建筑面积		1F	5773.00m ²	5773.00m ²	11546.00m ²	层高8.85米按两层计容
	3栋、4栋厂房(为一栋)			8200.00m ²	8200.00m ²	16400.00m ²	层高8.6米按两层计容
	其中	3栋厂房部分建筑面积	1F	4100.00m ²	4100.00m ²	8200.00m ²	层高8.6米按两层计容
		4栋厂房部分建筑面积	1F	4100.00m ²	4100.00m ²	8200.00m ²	层高8.6米按两层计容
	5栋厂房建筑面积		1F	1664.00m ²	1664.00m ²	3328.00m ²	层高8.6米按两层计容
	6栋厂房建筑面积		1F	2970.00m ²	2970.00m ²	5940.00m ²	层高8.6米按两层计容
	7栋厂房建筑面积		1F	2970.00m ²	2970.00m ²	5940.00m ²	层高8.6米按两层计容
	配电房、泵房建筑面积		1F	240.64m ²	240.64m ²	240.64m ²	
	值班室建筑面积		1F	36.00m ²	36.00m ²	36.00m ²	
	地上污水处理建筑面积			245.93m ²	245.93m ²	245.93m ²	
	其中	污水处理设施—1栋	1F	113.04m ²	113.04m ²	113.04m ²	
		污水处理设施—2栋	1F	132.89m ²	132.89m ²	132.89m ²	
	总计	厂房及配套设施用房建筑面积		22099.57m ²	22099.57m ²	43676.57m ²	
地下总建筑面积			191.26m ²	1265.83m ²			
其中	地下污水处理建筑面积		191.26m ²	885.62m ²		含处理万诺集团污水约1000m ³	
	其中	污水处理设施—3栋	-1F	5.96m ²	22.40m ²		
		污水处理设施—4栋	-1F	18.11m ²	103.80m ²		
		污水处理设施—5栋	-1F	167.19m ²	759.42m ²		
	地下消防水池、泵房建筑面积		-1F		380.21m ²		
建筑占地面积			23725.28m ²				
绿化面积			4708.64m ²				
建筑密度			45.58%				
容积率			1.012				
绿化率			9.05%				
机动车停车位			132辆			厂区按0.2辆/100m ² 办公生活区按0.5辆/100m ²	
其中	小车停车位（辆）		109辆（包含预留11辆充电桩车位）				
	大货车停车位（辆）		23辆				
非机动车停车位（辆）			159辆			0.5辆/100m ²	

项目区位图



项目地位于澄江市九村镇“澄江市蛟龙潭工业园区”内，距离九村镇2.00公里，距离澄江市区10.00公里，城区和项目地中间又澄阳路连接，交通便利。

本项目位于玉溪市澄江市九村镇“澄江工业园区蛟龙潭片区”内，地块东侧临园区规划道路（园区1号路）24m宽；西侧高差较大，临阿依村村道；南侧临园区规划道路（园区3号路）15m宽；北临云南红塔卷烟胶厂。项目分为02、03号两个地块



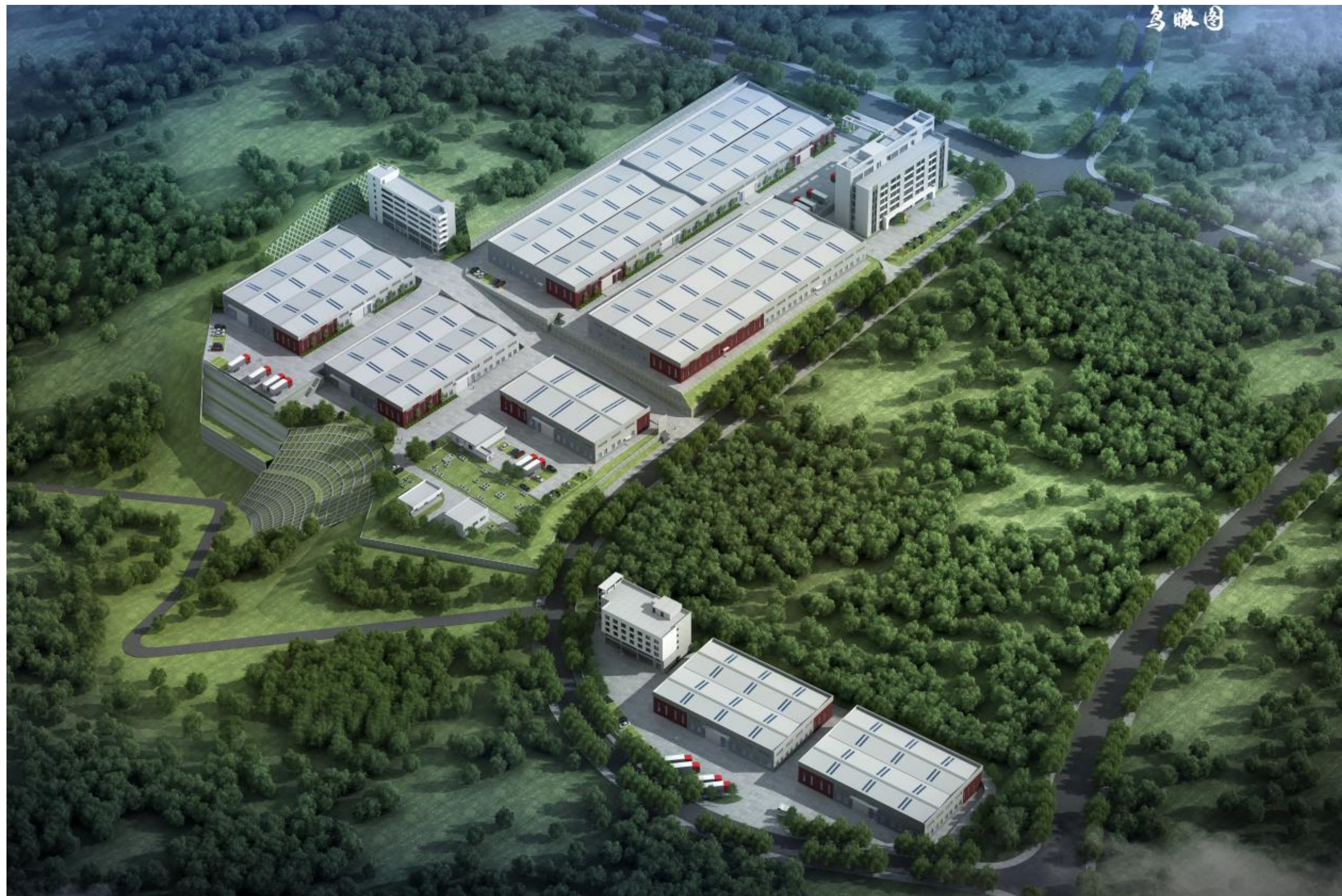
规划总平面图



交通分析图



鸟瞰图



02 号地块鸟瞰图



03 号地块鸟瞰图

