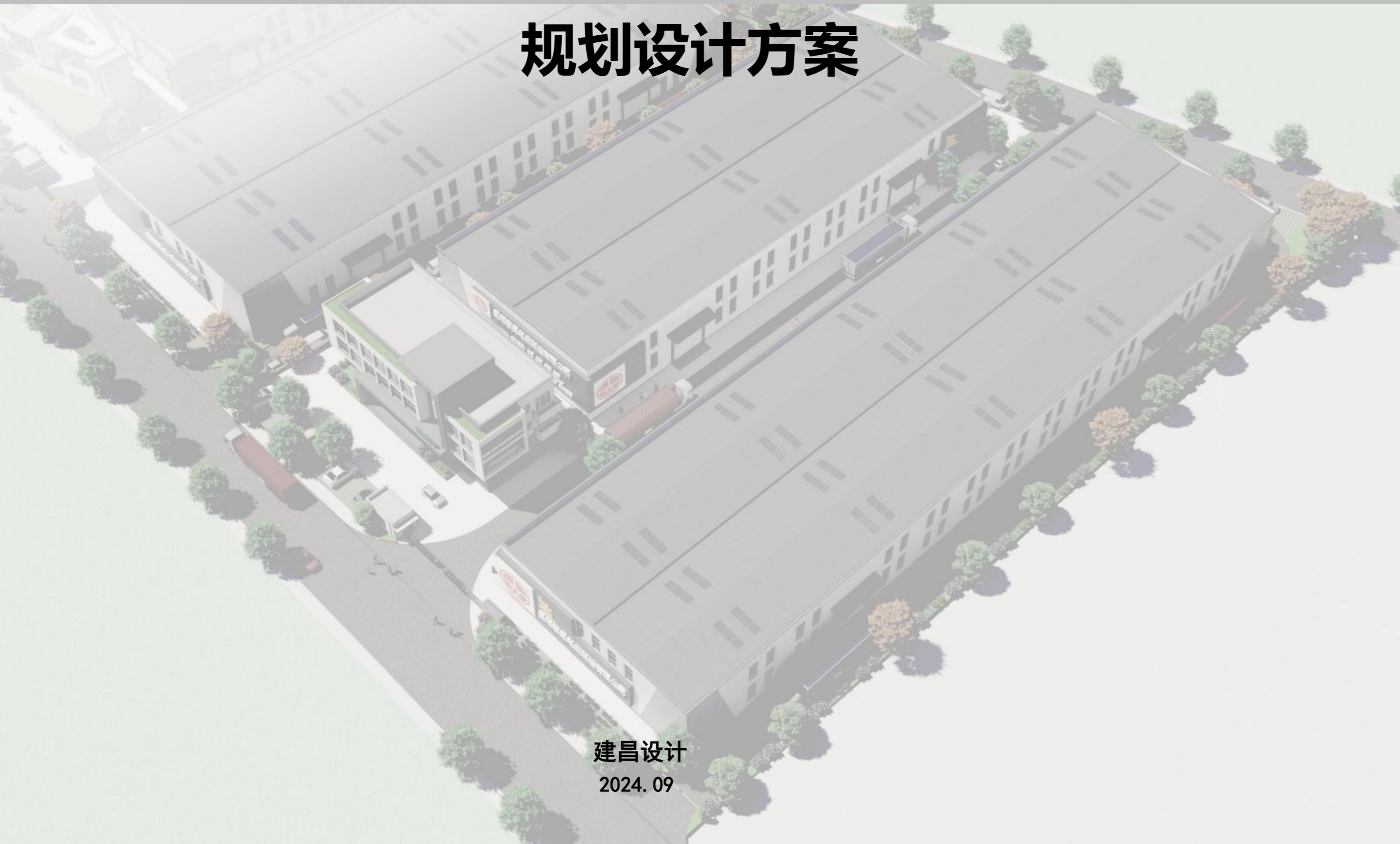


昆明泰昆电缆制造有限公司生产厂房建设项目

规划设计方案



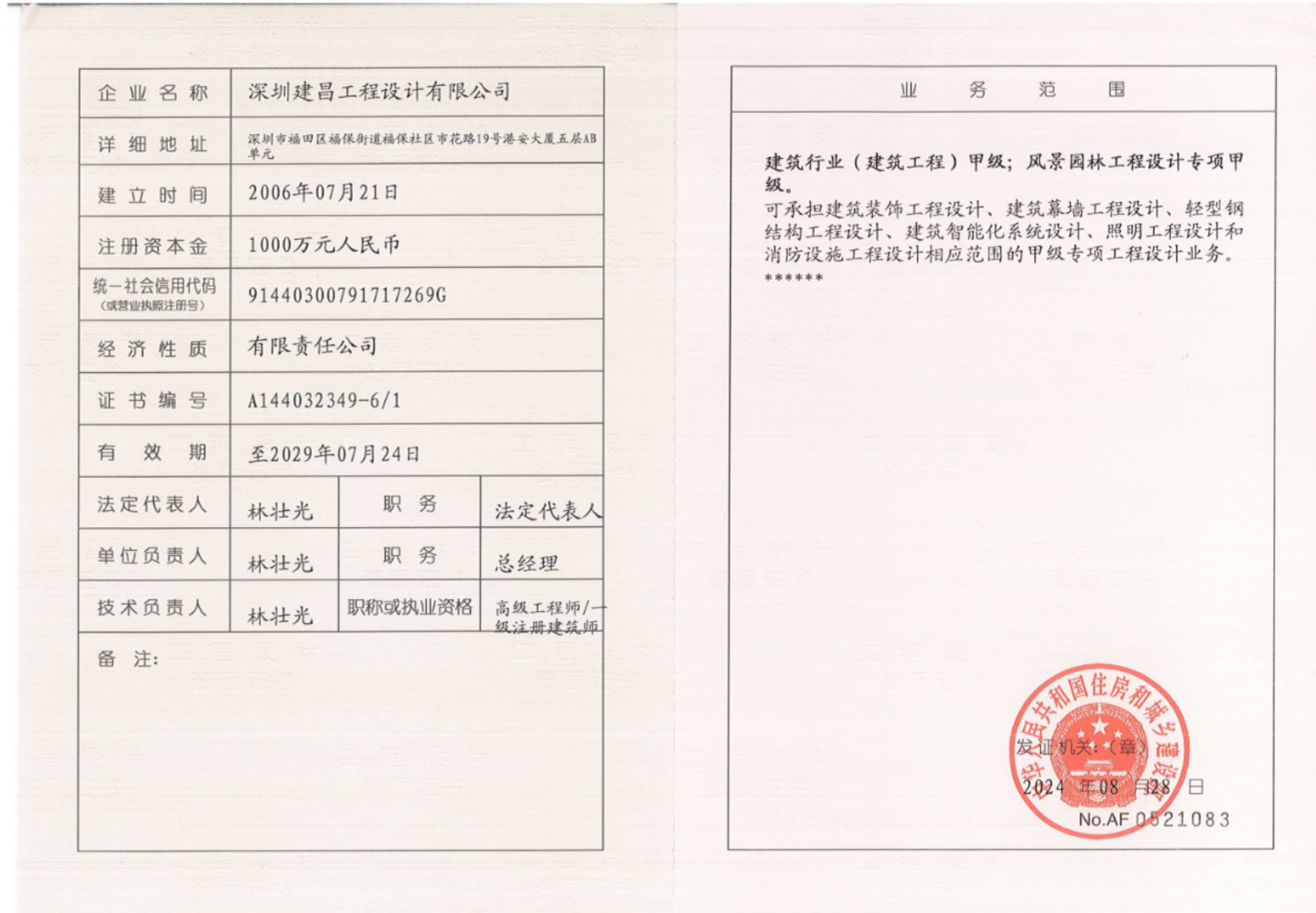
建昌设计

2024. 09



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

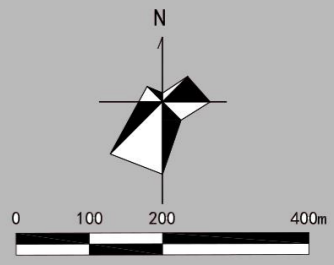
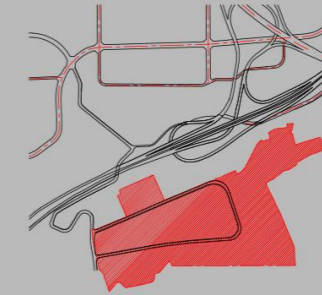


中华人民共和国自然资源部印制

云南澄江产业园区蛟龙潭组团小白龙地块 控制性详细规划修改

地块开发控制图则 19

位置图



该项目用地位于九村镇蛟龙潭片区，其用地类型为(M2)二类工业用地，满足《澄江产业园区总体规划》(2021-2035)要求。该地块属于城镇功能区范围，不侵占生态保护红线、永久基本农田。根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订)项目用地符合相关要求，符合三区的主导功能划分和三线的边界的刚性管控要求。



项目用地
JLT-13

控制指标

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m ²)	容积率	建筑系数	行政办公及生活服务设施用地所占比重	绿地率(%)	建筑高度(m)	配建车位/100m ²	配套设施	备注
JLT-07	100102	二类工业用地	25153.0175	≥1.0	≥40%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	—
JLT-08	100102	二类工业用地	95313.4216	≥1.0	≥40%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	—
JLT-09	100102	二类工业用地	190566.7884	≥1.0	≥40%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	—
JLT-10	100102	二类工业用地	37596.1086	≥1.0	≥40%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	—
JLT11	1402	防护绿地	1939.7583	≥1.0	—	—	—	—	—	—	—
JLT-12	100102	二类工业用地	13334.0000	≥1.0	≥30%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	已出让
JLT-13	100102	二类工业用地	13334.0000	≥1.0	≥30%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	已出让

说明

- 控制指标以最新《工业项目建设用地控制指标》及《玉溪市城乡规划技术管理规定》为主要依据。
- 控制指标表中未计本片区所有地下建筑面积。
- 工业用地容积率、建筑系数为下限控制;工业用地建筑限高、绿地率为上限控制。
- 表中建筑高度控制范围不包括工艺需要而设置的附属建筑。
- 建筑控制线以地块内最高建筑高度确定退让距离,具体实施时,以《玉溪市城乡规划技术管理规定》(2021)为依据;同时满足厂房建筑高度应满足生产工艺需求。
- 建设地块边界另一侧为城市规划确定的公园绿地、防护绿地、城市广场的,其退让地界的距离低层不小于6米。
- 建设项目用地开口位置在主干道上的,距相邻城市主干道交叉口距离自道路红线交叉点起不应小于70米或地块的最远端;在次干路上距离自道路红线交叉点起不应小于50米或地块的最远端;在支路上距离自道路红线交叉点起不应小于30米或地块的最远端;

指导性规定

- 建筑风貌:以体现时代、简单为主,建筑形式与色彩应具有地域特色。
- 空间形态:采用组团布局方式,建筑风貌应色彩明快、形式多样、造型简约,同时符合生产的工业厂房及配套设施要求;
- 建筑高度:厂房建筑高度应满足生产工艺需求。
- 建筑立面及屋顶:立面宜简洁,屋顶形式平坡皆宜。
- 建筑色彩:主色调:白色、浅灰;辅助色:浅灰、蓝灰;点缀色:湖蓝、赭石、黄绿;场地色:棕灰、银灰、砖红。

图例

规划范围线	建筑退线	注坐标
城镇边界线	禁止开口线	JLT-01 地块编号
规划范围	地块出入口	1000.00 标高
规划道路	距离标注	防护绿地
二类工业用地		

JLT-13	100102	二类工业用地	13334.0000	≥1.0	≥30%	≤7%	≤20	≤24	0.4	—	已出让
--------	--------	--------	------------	------	------	-----	-----	-----	-----	---	-----



电子监管号：5304222024B000040

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：CR53澄江市2024004

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让方：澄江市自然资源局；

通讯地址：云南省玉溪市澄江市仙湖路东13号；

邮政编码：652599；

电话：0877-6815332；

传真：；

开户银行：中国建设股份有限公司澄江支行；

账号：53001657336051000657。

受让方：昆明泰昆电缆制造有限公司；

通讯地址：云南省昆明市嵩明县杨林经济技术开发区华
狮路东侧、南环路北侧（云南贵鼓风机有限公司内）；

邮政编码：；

电话：13013313908；

传真：；

开户银行：兴业银行股份有限公司昆明东聚支行；

账号：471150100100089429。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让方根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 CTC (2024) 02 号, 宗地总面积大写 壹万叁仟叁佰叁拾肆 平方米 (小写 13334.00 平方米), 其中出让宗地面积为大写 壹万叁仟叁佰叁拾肆 平方米 (小写 13334.00 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 九村镇蛟龙潭片区。
本合同项下出让宗地的平面界址为 / ; 出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限, 以 / 为下界限, 高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地 面积: 1.3334 公顷。

第六条 出让人同意在 2024 年 8 月 8 日 前将出让宗地交付给受让人, 出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 / ;

周围基础设施达到 / ;

(二) 现状土地条件 按现状条件使用。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 工业用地 50 年, 按本合同第六条约定的交付土地之日起算; 原划拨 (承租) 国有建设用地使用权补办出让手续的, 出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 肆佰捌拾玖万 元 (小写 4890000.000000 元), 每平方米人民币大写 叁佰陆拾陆点柒叁 元 (小写 366.73 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 壹佰万 元 (小写 1000000.00 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定 向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 30 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款, 付款时间: 2024 年 5 月 10 日之前;

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,

条约定日期开工建设, 但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占总投资额不足 25%, 且未经批准中止开发建设连续满一年的, 视为土地闲置。闲置土地的查处按相关规定执行。第三条 受让人在工程建设中要做好地质环境保护、落实地质灾害防治措施, 并承担因工程建设引发地质灾害治理责任。第四条 本宗出让土地不得用于建设国家限制类和禁止类用地项目。第五条 因受让人未按期缴清土地出让价款及滞纳金导致出让人无法交付土地的, 不视为出让人违约, 出让人无需向受让人给付违约金。第六条 本宗地建筑规模约 13334 平方米 (不含不计容建筑面积, 具体以审定的建设工程设计方案为准)。第七条 受让人自行负责地块内的配套设施建设, 污水处理必须达到环保部门要求。

出让人 (章):



法定代表人 (委托代理人)

(签字):

潘治伟

受让人 (章):



法定代表人 (委托代理人):

(签字):

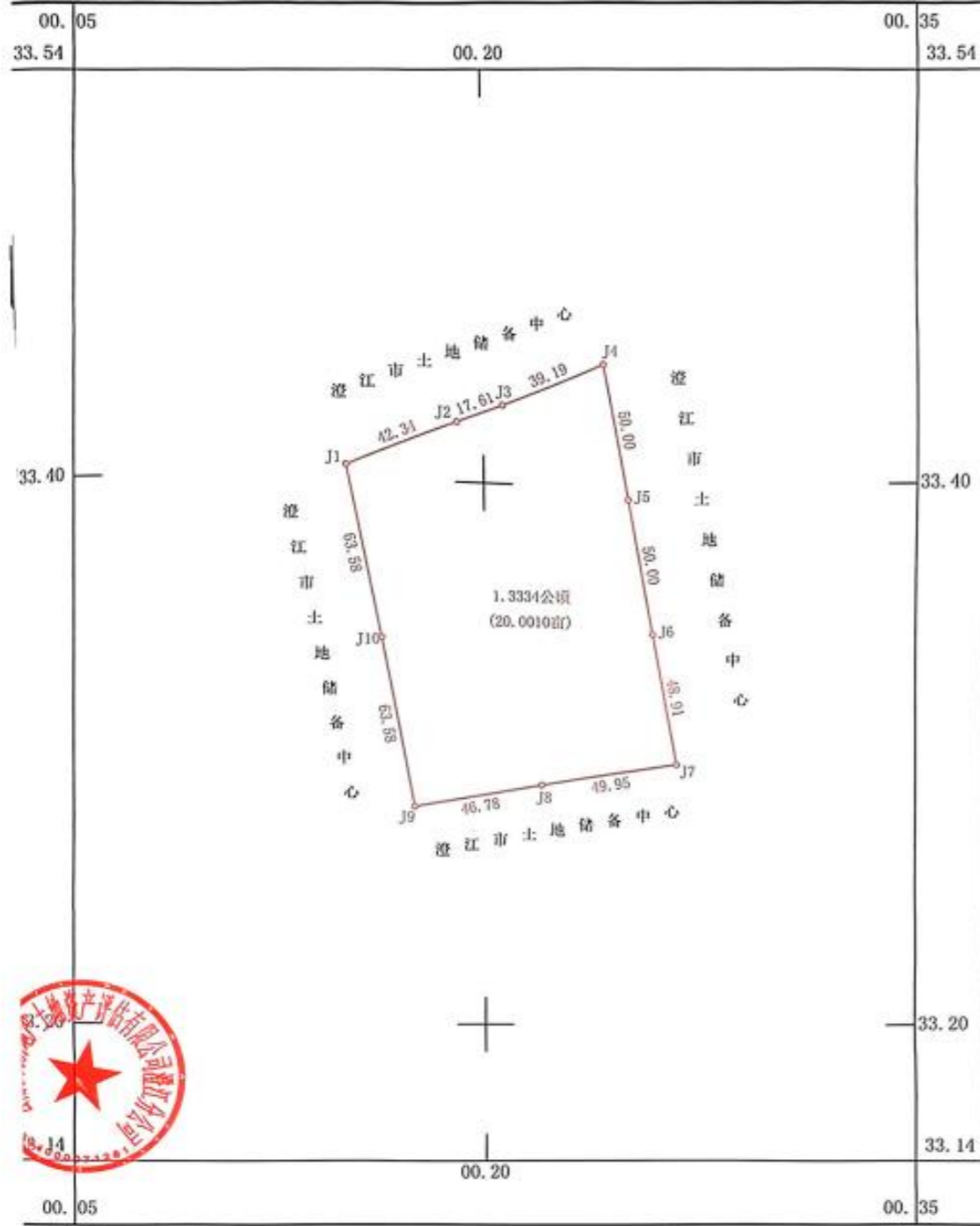
高青学

二〇二四年四月十日

CTC(2024)02号地块建设项目供地宗地图

地区：澄江市九村镇
街区： 街坊：

所在图幅号：33.25-00.00 33.25-00.25



2024年1月数字化成图
2000国家大地坐标系
1985高程基准
第三次全国土地调查图示图例

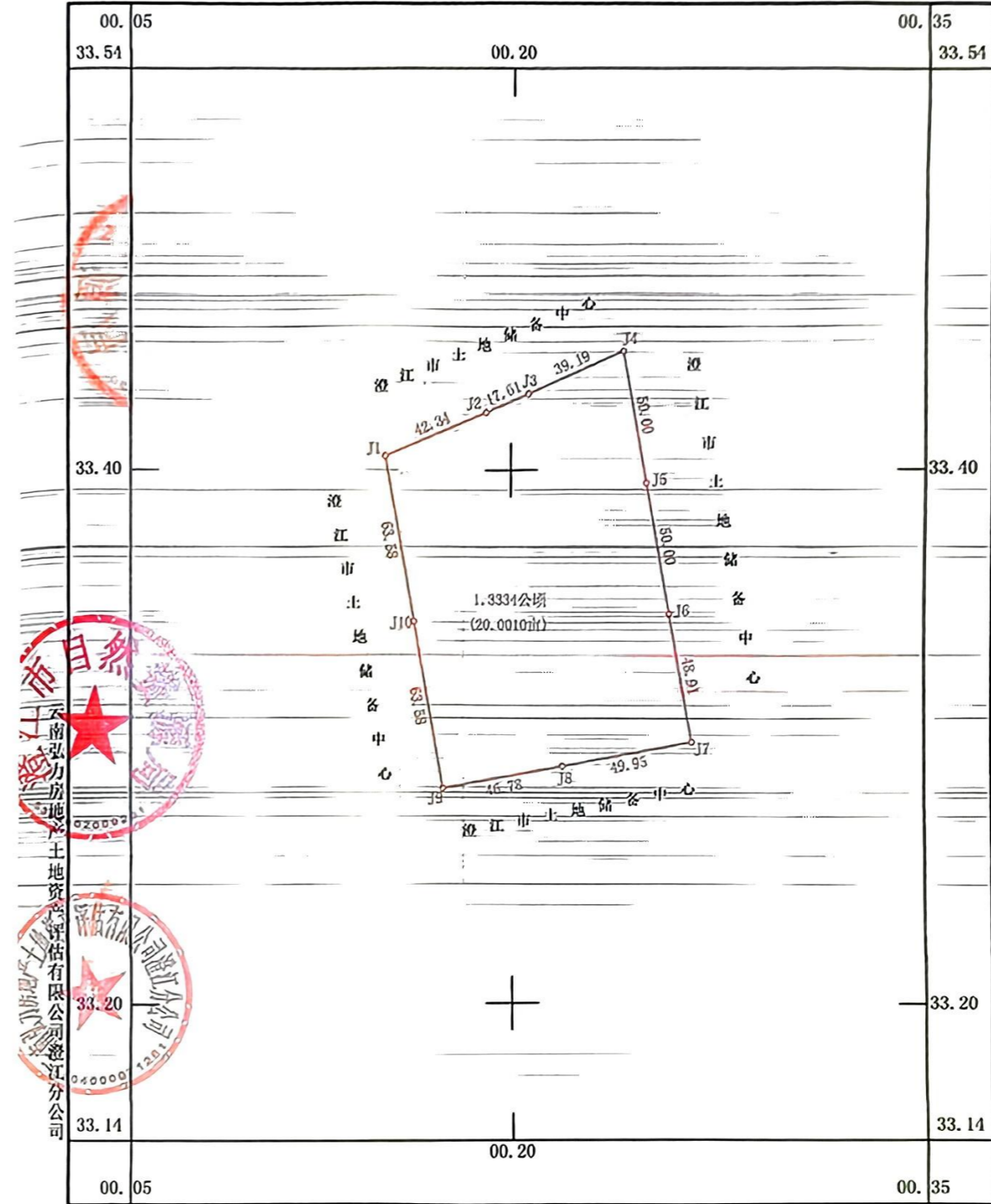
1:2000

测量员：毛晋
绘图员：耿飒
检查员：马伟

CTC(2024)02号地块建设项目供地宗地图

地区：澄江市九村镇
街区： 街坊：

所在图幅号：33.25-00.00 33.25-00.25



2024年1月数字化成图
2000国家大地坐标系
1985高程基准
第三次全国土地调查图示图例

1:2000

测量员：毛晋
绘图员：耿飒
检查员：马伟

澄江市自然资源局文件

澄自然资规〔2024〕2号

澄江市自然资源局

澄江市 CTC (2024) 02 号地块的规划设计条件

澄江市 CTC (2024) 02 号地块位于九村镇蛟龙潭片区，面积 1.3334 公顷（约 20.0010 亩）。现根据《云南澄江产业园区九村片区蛟龙潭部分地块控制性详细规划》及《澄江市人民政府关于云南澄江产业园区九村片区蛟龙潭部分地块控制性详细规划的批复》（澄政复〔2023〕58 号）文件精神，经研究，同意按下列规划设计条件进行设计：

一、规划设计条件

规划建设用地面积约：1.3334 公顷（约 20.0010 亩）

- 1 -

使用性质：二类工业用地（M2）

指标控制如下：

容积率：大于等于 1.0

建筑密度：大于等于 30%

绿地率：小于等于 20%（具体以规委会审定的设计方案为准）。

建筑规模：约 13334 平方米（不含不计容建筑面积，具体以审定的建设工程设计方案为准）。

停车位数量：0.4 个车位/100 平方米建筑面积（具体以规委会审定的设计方案为准）。

建筑高度：不大于 24 米，从室外地坪算起。

二、建筑设计要求

(一) 退让规划道路红线、用地边界线距离：

临用地边界线：建筑退让用地边界线距离应满足《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》控制要求。

临规划道路：退让道路红线距离应满足《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》控制要求。

(二) 地下室开挖退让要求满足《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》控制要求，具体以市规委会审定的规划设计方案为准。

(三) 建筑间距

- 2 -

建筑间距应符合《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》的相关要求。

三、城市设计要求

建筑的体量、高度、材料、色彩、风格应与周围环境协调。

四、市政要求

落实各项市政配套设施，污水处理必须达到环保部门要求，设置双水系统。

五、配套要求

各项配套设施应按《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》等现行有关规定及标准建设。

其他

规划设计时，应充分考虑并妥善处理项目与相邻用地单位之间的关系，确保项目规划设计符合各项要求。

七、遵守事项

(一) 持本规划设计条件委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

(二) 本规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

(三) 设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。

(四) 报审设计方案图纸装订成 A3 规格。

(五) 本工程涉及消防、文物、环保、交通等问题时，应

- 3 -

与有关行政主管部门联系，取得其意见。

(六) 本条件作为国有土地使用权出让合同的组成部分，应纳入国有建设用地使用权出让合同，未纳入或者在纳入时改变该条件内容的，该条件无效，规划部门不得办理后续审批手续。

(七) 本规划设计条件附宗地图 1 份，图文一体方为有效文件。

(八) 本规划设计条件有效期一年（从发出之日起），逾期无效。

(九) 《澄江市自然资源局关于澄江市 CTC (2023) 02-2 号地块的规划设计条件》（澄自然资规〔2023〕3 号）同步废止，具体规划设计条件内容以此件为准。

澄江市自然资源局

2024 年 1 月 4 日

澄江市自然资源局办公室

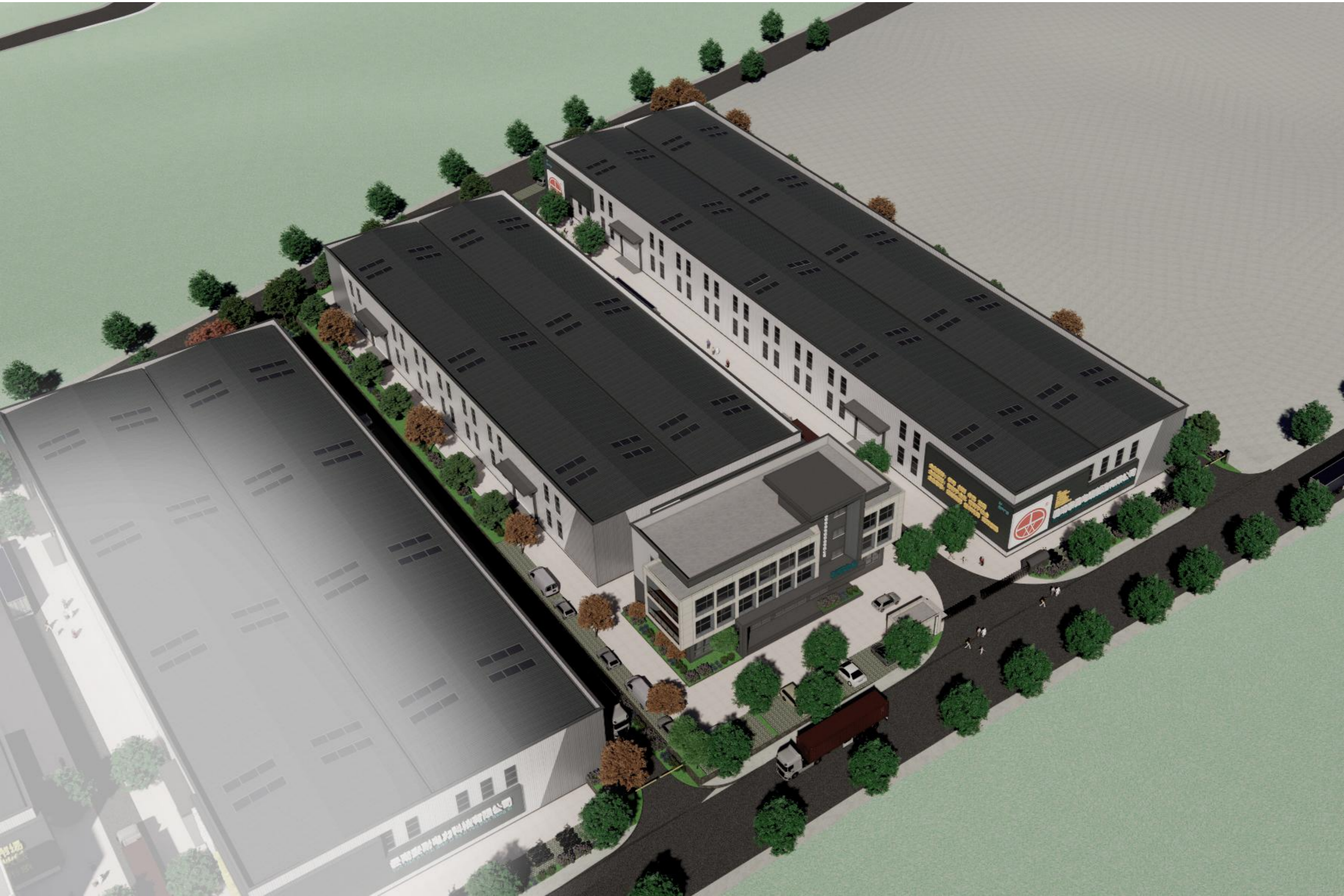
2024 年 1 月 4 日印发

- 4 -



本项目位于云南省玉溪市澄江市九村蛟龙潭工业园区，距离澄江市区9.80公里，距离呈贡区马金铺33.00公里，距离昆明市晋城镇43.00公里。区位优势十分优越。

项目建设地点位于云南澄江产业园区九村片区蛟龙潭组团小白龙地块，CTC(2024)02号地块，项目属于新建项目，项目总用地面积13334m²（约20亩）。北临昆明绕城高速公路。交通方面，地块与昆明绕城高速出入口及园区主路龙翔路等连接顺畅，整体区位较好，交通便捷。



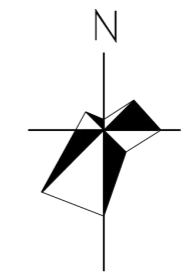








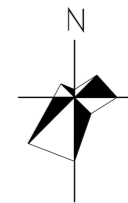




02号地块经济技术指标表

1	项目名称	单位	数量	计容建筑面积	占地面积	备注
2	项目总用地	m ²	13334.00	-	-	20亩
3	总建筑面积	m ²	8776.55	-	-	-
4	计容总建筑面积	m ²	15833.19	-	-	-
5	地上总建筑面积	m ²	8625.19	-	-	-
6	辅助生产用房	m ²	1393.19	1393.19	405.76	3F
	其中 行政办公及生活服务	m ²	930.76	-	-	一层办公、二层住宿
	其中 科研用房	m ²	462.43	-	-	三层科研用房
	1#生产厂房	m ²	2958.00	5916.00	2958.00	1F层高8米，双倍计容
	2#生产厂房	m ²	4250.00	8500.00	4250.00	1F层高8米，双倍计容
	大门	m ²	24.00	24.00	24.00	
7	地下消防水池	m ²	151.36	-	-	-
8	行政办公及生活服务设施用地面积占比	%	3.04	-	-	(405.76/13334.00)*100=3.04%; 行政办公及生活服务设施用地面积与总用地面积占比, 规划要求≤7%。
9	行政办公及生活服务设施建筑面积占比	%	10.79	-	-	(930.76/8605.34)*100=10.79%; 行政办公及生活服务设施建筑面积与地上总建筑面积占比, 规划要求≤15%。
10	科研用房建筑面积占比	%	5.36	-	-	(462.43/8605.34)*100=5.36%; 科研用房建筑面积与地上总建筑面积占比, 规划要求≤15%。
11	建筑基底面积	m ²	7637.76	-	-	-
12	绿地面积	m ²	739.98	-	-	-
13	建筑密度	%	57.28	-	-	-
14	容积率	-	1.19	-	-	-
15	绿地率	%	5.55	-	-	-
16	机动车停车位	辆	35	-	-	玉溪技术管理规定要求0.4个/100m ² , 配套4辆充电桩车位
	非机动车停车位	辆	173	-	-	玉溪技术管理规定要求2个/100m ²

02号地块经济技术指标表						
1	项目名称	单位	数量	计容建筑面积	占地面积	备注
2	项目总用地	m ²	13334.00	-	-	20亩
3	总建筑面积	m ²	8776.55	-	-	-
4	计容总建筑面积	m ²	15833.19	-	-	-
5	地上总建筑面积	m ²	8625.19	-	-	-
6	辅助生产用房	m ²	1393.19	1393.19	405.76	3F
	其中					
	行政办公及生活服务	m ²	930.76	-	-	一层办公、二层住宿
	科研用房	m ²	462.43	-	-	三层科研用房
	1#生产厂房	m ²	2958.00	5916.00	2958.00	1F层高超8米，双倍计容
	2#生产厂房	m ²	4250.00	8500.00	4250.00	1F层高超8米，双倍计容
	大门	m ²	24.00	24.00	24.00	
7	地下消防水池	m ²	151.36	-	-	-
8	行政办公及生活服务设施用地面积占比	%	3.04	-	-	(405.76/13334.00)*100=3.04%；行政办公及生活服务设施用地面积与总用地面积占比，规划要求≤7%。
9	行政办公及生活服务设施建筑面积占比	%	10.79	-	-	(930.76/8605.34)*100=10.79%；行政办公及生活服务设施建筑面积与地上总建筑面积占比，规划要求≤15%。
10	科研用房建筑面积占比	%	5.36	-	-	(462.43/8605.34)*100=5.36%；科研用房建筑面积与地上总建筑面积占比，规划要求≤15%。
11	建筑基底面积	m ²	7637.76	-	-	-
12	绿地面积	m ²	739.98	-	-	-
13	建筑密度	%	57.28	-	-	-
14	容积率	—	1.19	-	-	-
15	绿地率	%	5.55	-	-	-
16	机动车停车位	辆	35	-	-	玉溪技术管理规定要求0.4个/100m ² ，配套4辆充电桩车位
	非机动车停车位	辆	173	-	-	玉溪技术管理规定要求2个/100m ²

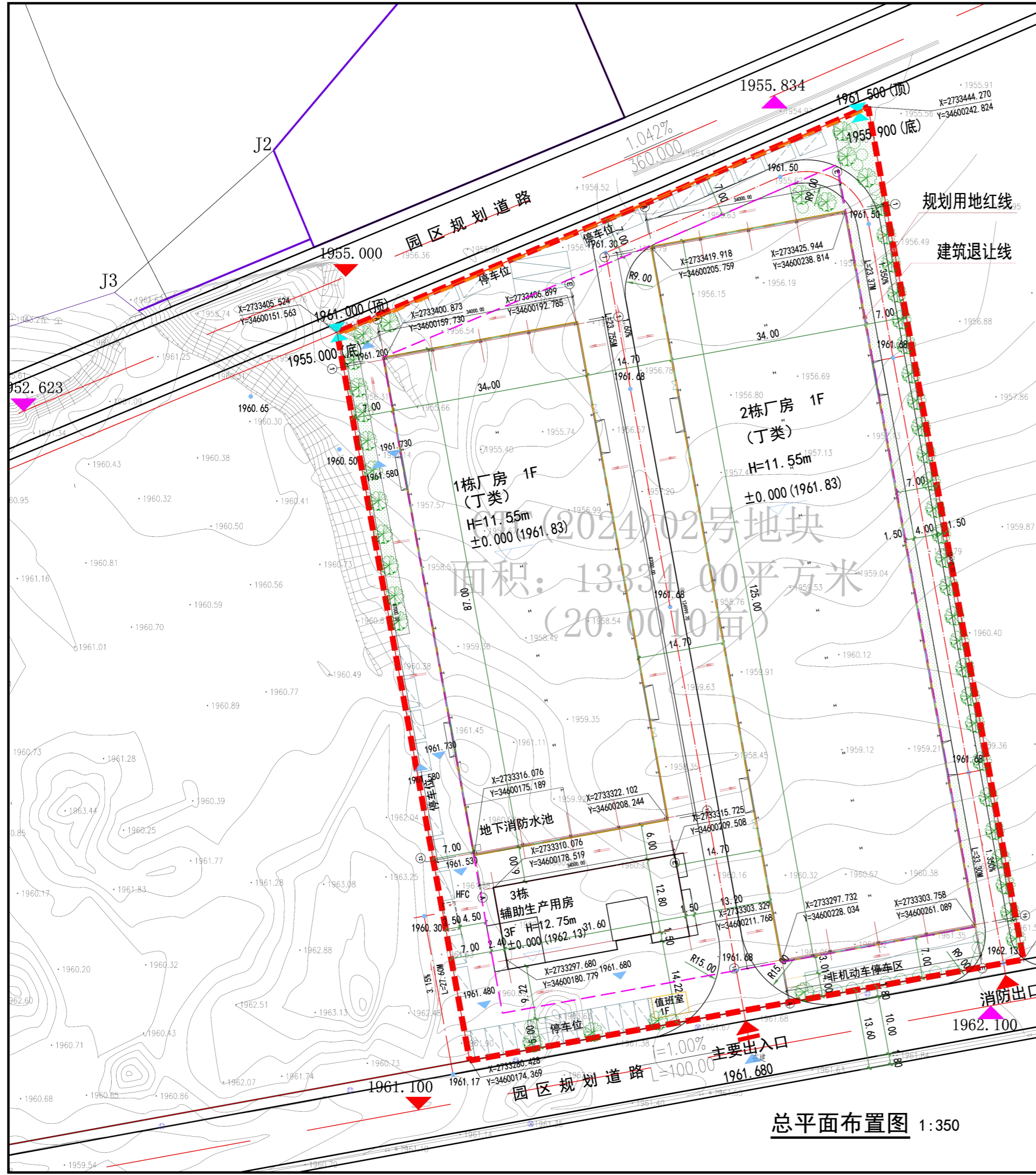


说明:

- 设计依据
 - 甲方与我单位签订的设计合同。
 - 甲方提供的用地红线和1:500现状地形图。
 - 其他文件资料。
 - 《建筑工程设计文件编制深度规定》
 - 国家现行的有关的法律、法规、规范和标准等。
- 本图2000国家大地坐标系,高程为1985国家高程基准。
- 图中所注距离建筑物指外墙皮,道路指路缘石内缘。
- 图中所注建筑高度均指室外地面至檐口的高度。
- 图中所注坐标、标高均以米为单位。
- 图中F表示建筑物地上层数,H表示建筑高度。
- 绿化及景观由专业公司设计施工,本图绿化仅为示意。
- 车行道做法详道路做法大样。非机动车道和其他硬质铺装采用透水地面,做法详西南18J812-22-11,采用透水砖。围墙做法详12J003-F4-②。
- 消防车道利用市政道路,消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物;消防车道的路面、救援操作场地、消防车道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。
- 场地内所有车道均为消防车道,车道宽度大于等于4m,的转弯半径大于等于9m。

02号地块经济技术指标表						
1	项目名称	单位	数量	计容建筑面积	占地面积	备注
2	项目总用地	m ²	13334.00	-	-	20亩
3	总建筑面积	m ²	8776.55	-	-	-
4	计容总建筑面积	m ²	15833.19	-	-	-
5	地上总建筑面积	m ²	8625.19	-	-	-
6	辅助生产用房	m ²	1393.19	1393.19	405.76	3F
	其中 行政办公及生活服务	m ²	930.76	-	-	一层办公、二层住宿
	其中 科研用房	m ²	462.43	-	-	三层科研用房
	1#生产厂房	m ²	2958.00	5916.00	2958.00	1F层高8米,双倍计容
	2#生产厂房	m ²	4250.00	8500.00	4250.00	1F层高8米,双倍计容
	大门	m ²	24.00	24.00	24.00	
7	地下消防水池	m ²	151.36	-	-	-
8	行政办公及生活服务设施用地面积占比	%	3.04	-	-	(405.76/13334.00)*100=3.04%;行政办公及生活服务设施用地面积与总用地面积占比,规划要求≤7%。
9	行政办公及生活服务设施建筑面积占比	%	10.79	-	-	(930.76/8605.34)*100=10.79%;行政办公及生活服务设施建筑面积与地上总建筑面积占比,规划要求≤15%。
10	科研用房建筑面积占比	%	5.36	-	-	(462.43/8605.34)*100=5.36%;科研用房建筑面积与地上总建筑面积占比,规划要求≤15%。
11	建筑基底面积	m ²	7637.76	-	-	-
12	绿地面积	m ²	739.98	-	-	-
13	建筑密度	%	57.28	-	-	-
14	容积率	-	1.19	-	-	-
15	绿地率	%	5.55	-	-	-
	机动车停车位	辆	35	-	-	玉溪技术管理规定要求0.4个/100m ² ,配套4辆充电桩车位
	非机动车停车位	辆	173	-	-	玉溪技术管理规定要求2个/100m ²

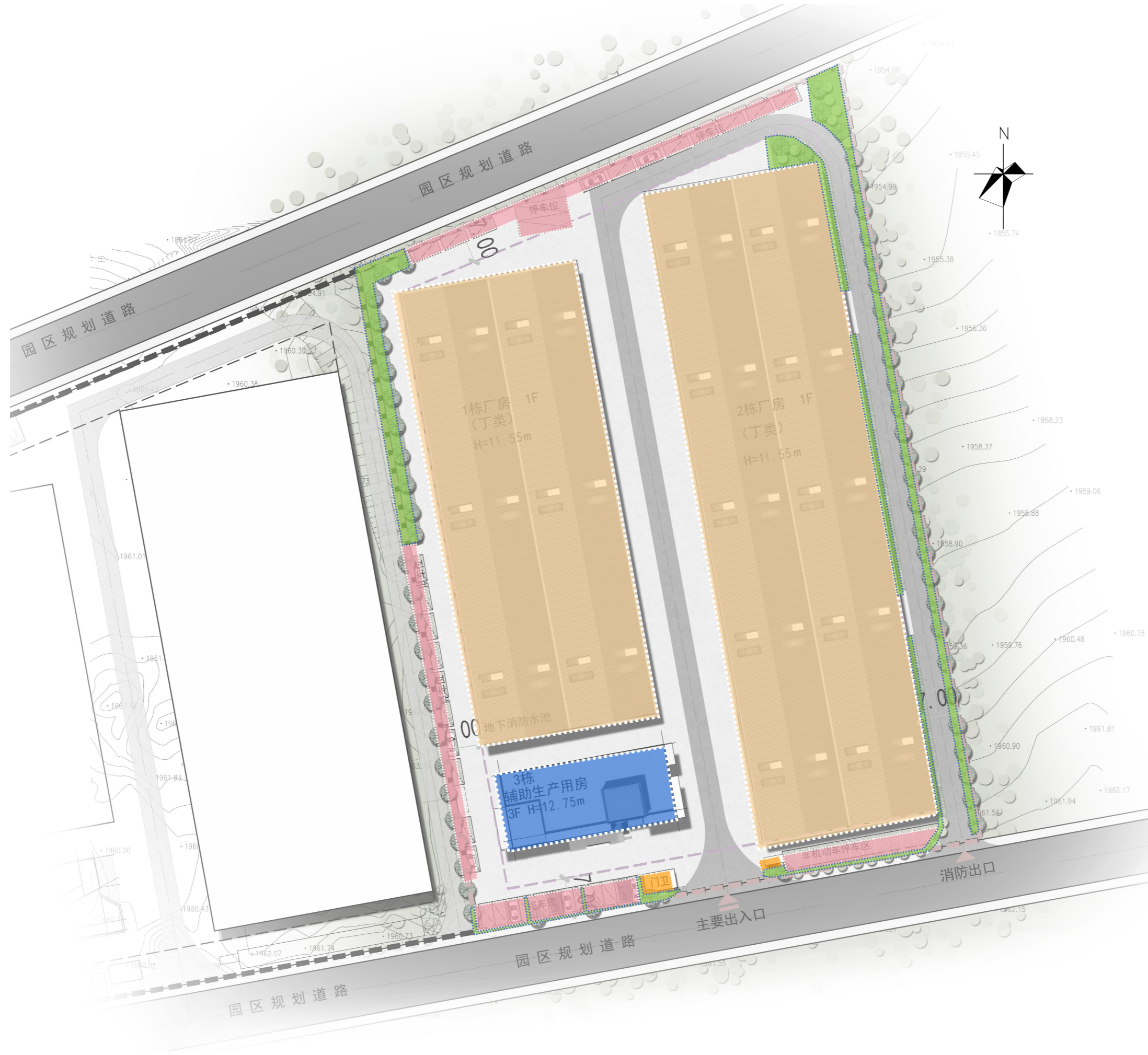
2024年02号地块
面积: 13334.00平方米
(20.00亩)

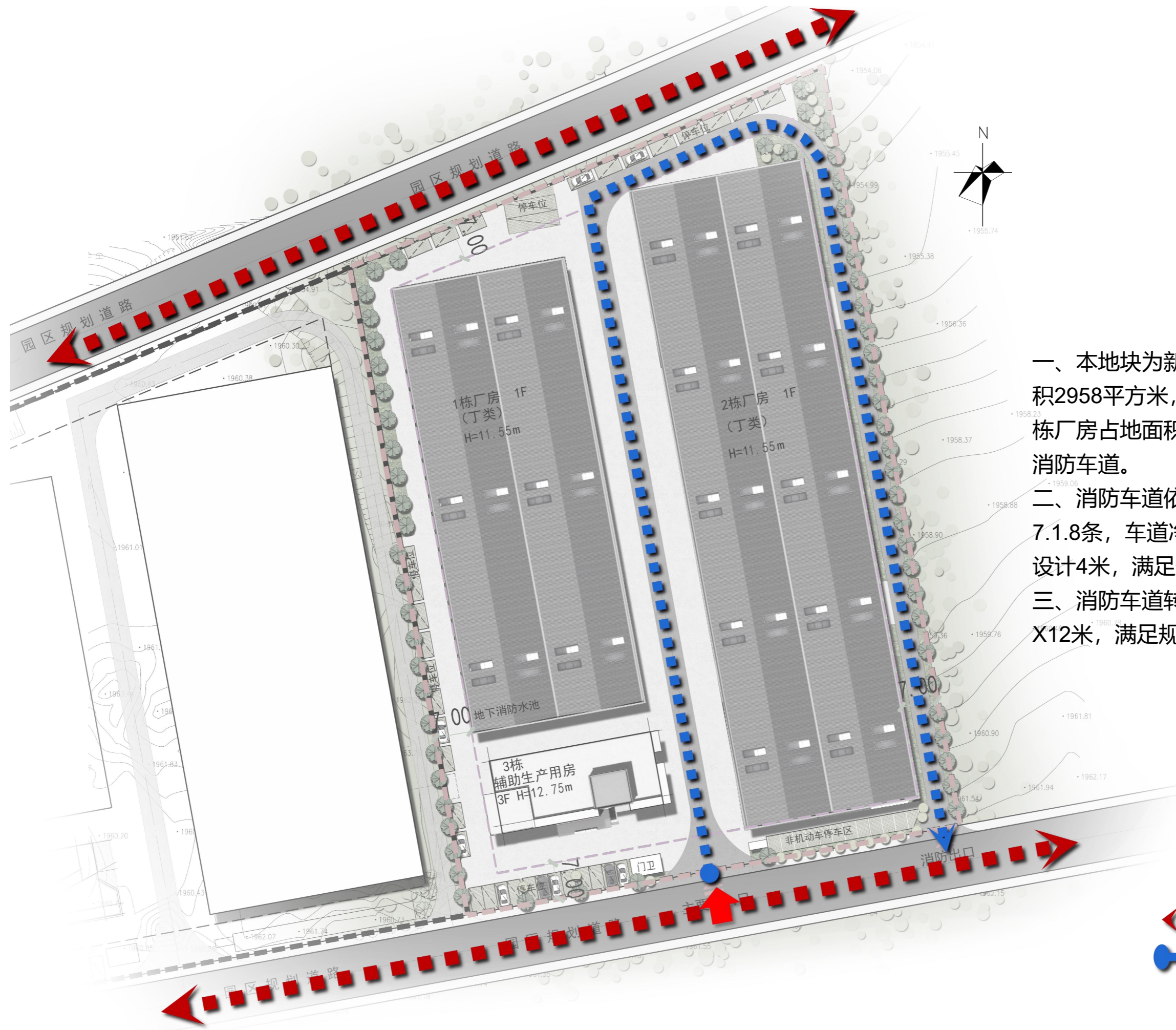


总平面布置图 1:350

图例

	用地红线		新建围墙		景观绿化		1.00% 57.43	坡长、坡度
	建筑控制线		现状地形		坐标			场地排水方向示意
	规划道路红线		新建建筑		道路标高			化粪池
	道路中心线		消防车道		室外标高			室内标高
	厂区道路		基地出入口					








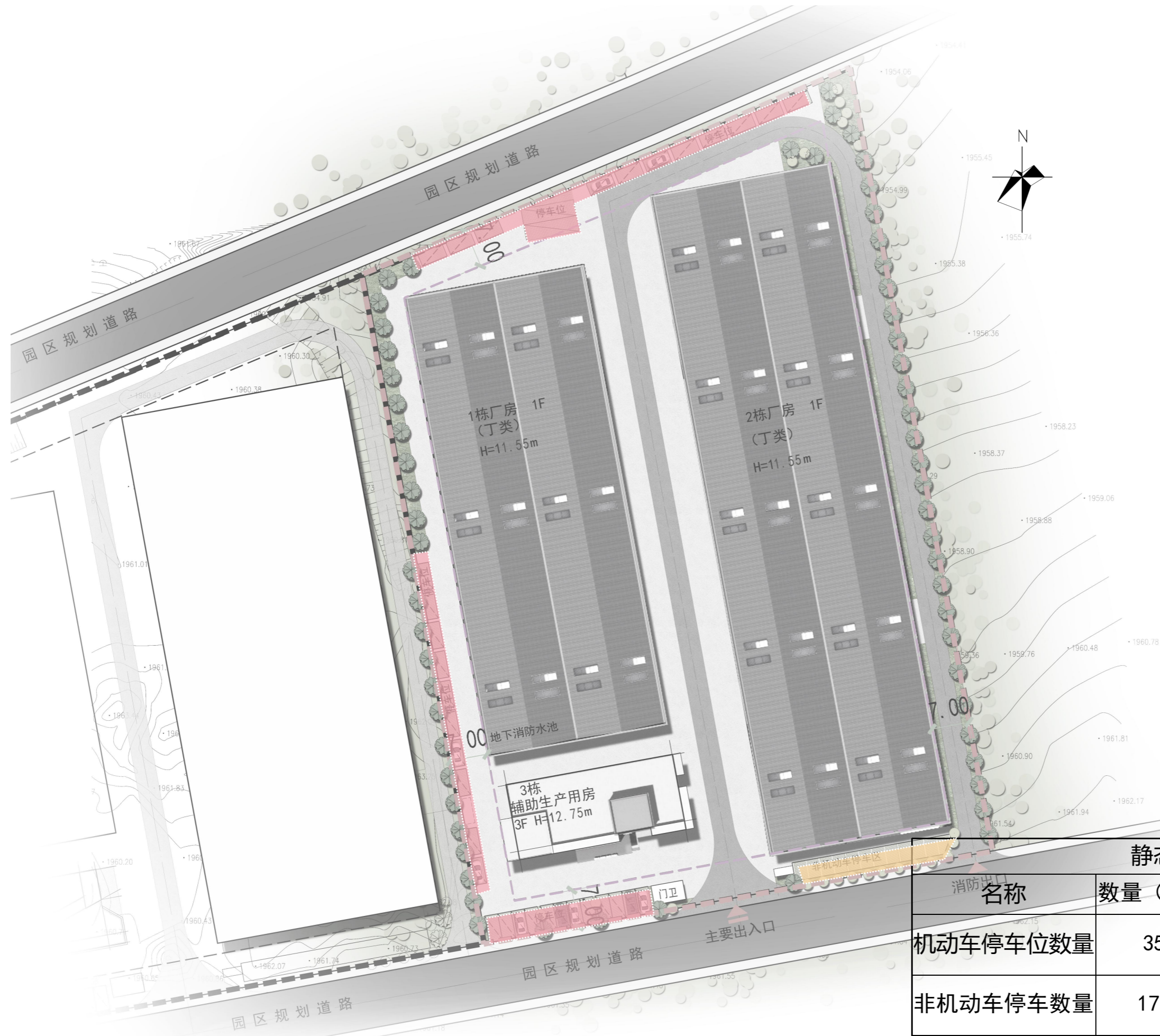
一、本地块为新建厂区，1栋厂房占地面积2958平方米，设置长边面消防车道；2栋厂房占地面积4250平方米，设置环通消防车道。

二、消防车道依据《建筑设计防火规范》，7.1.8条，车道净宽净高不小于4米，车道设计4米，满足规范要求。

三、消防车道转弯半径9米，回车场12米X12米，满足规范要求。

图例：

-  园区消防交通
-  厂区内消防交通
-  主要车行出入口



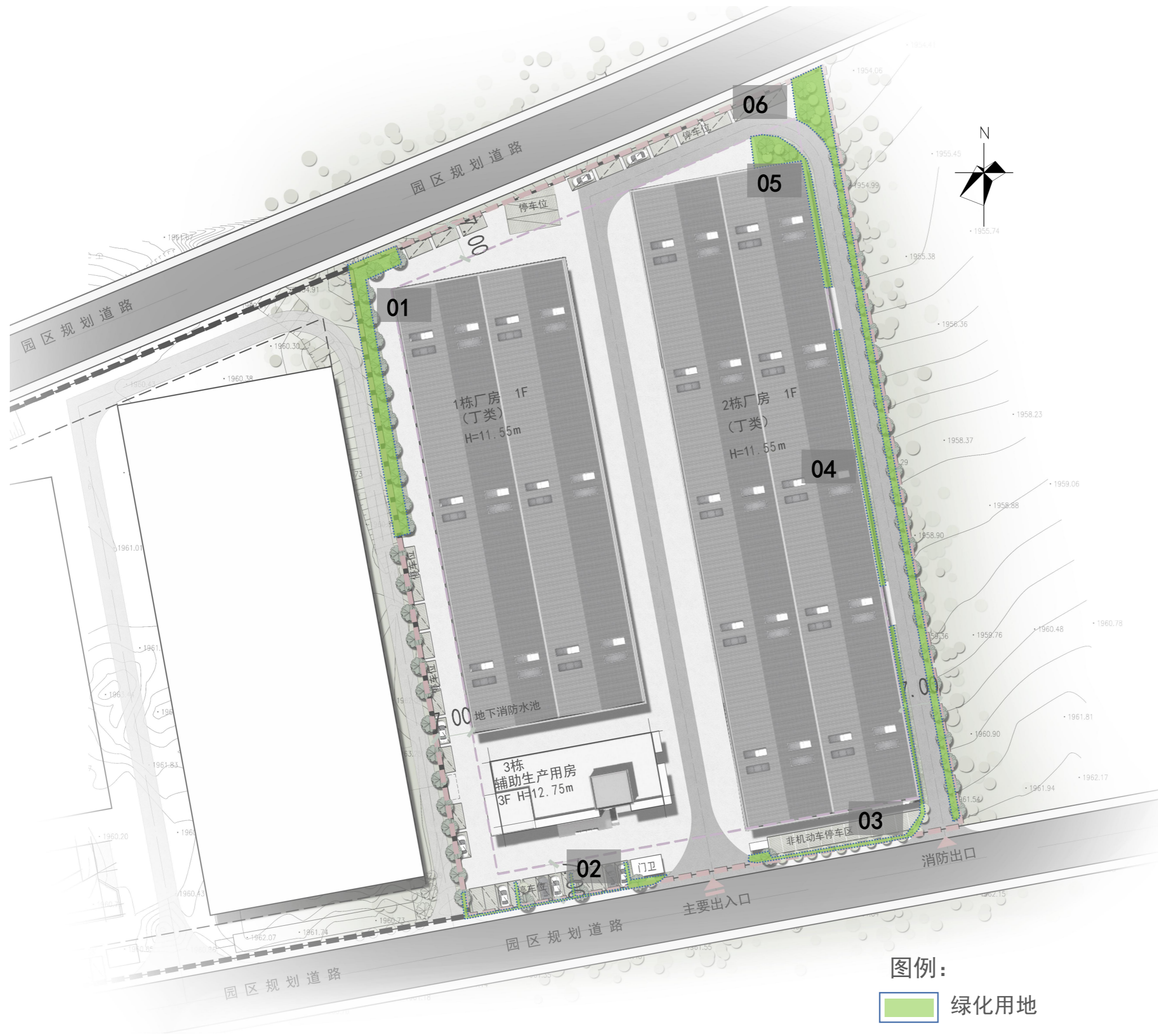
图例:

- 机动车停车区域
- 非机动车停车区域

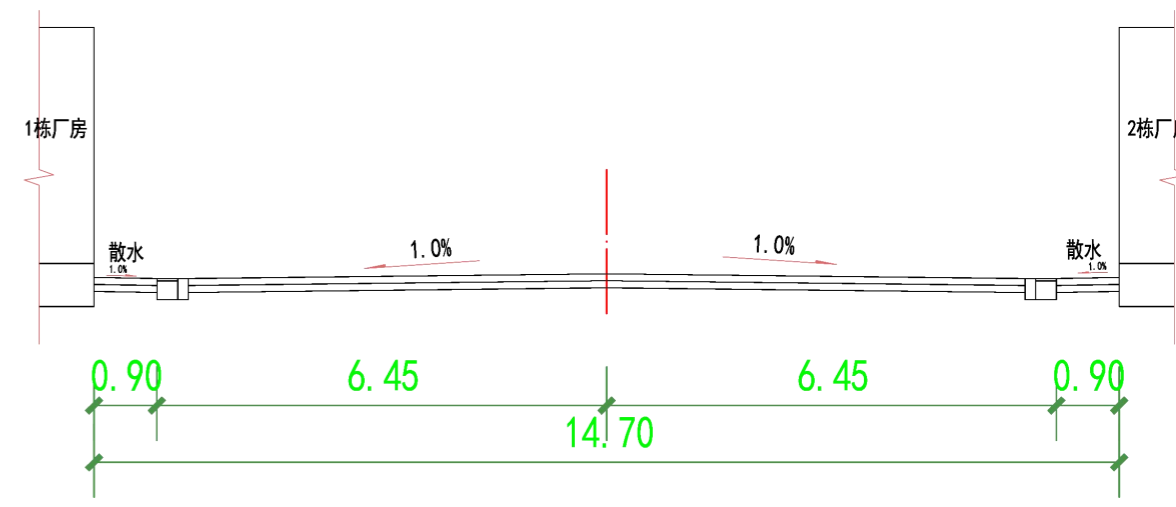
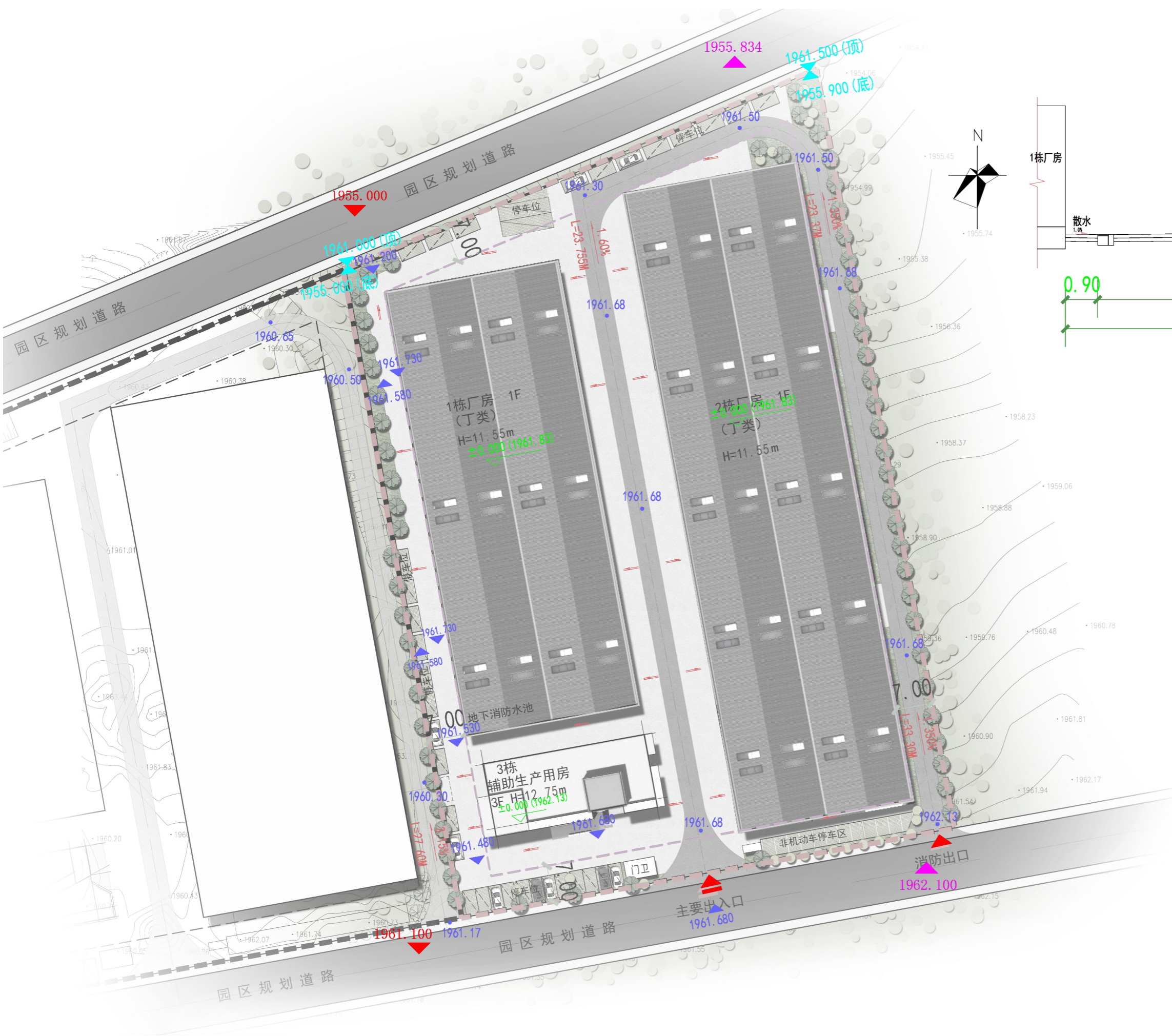
静态交通指标表

名称	数量 (辆)	备注
机动车停车位数量	35	0.4辆/100平方米地上建筑面积
非机动车停车数量	172	2辆/100平方米地上建筑面积

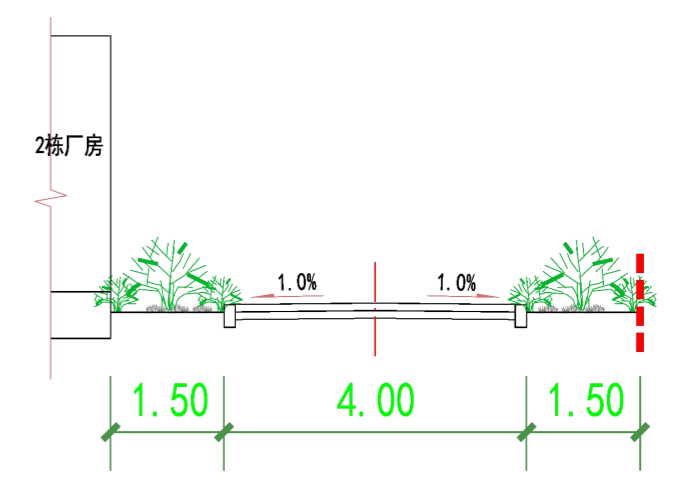
说明: 小车停车位33辆, 大车停车位2辆, 配套4辆充电桩车位



名称	数量	单位
01	183.31	m ²
02	22.10	m ²
03	95.93	m ²
04	75.66	m ²
05	83.59	m ²
06	279.38	m ²
绿地合计	739.98	m ²
用地面积	13334.00	m ²
绿地率	5.55	%



主道路断面图



消防道路断面图

图例:








设计标高



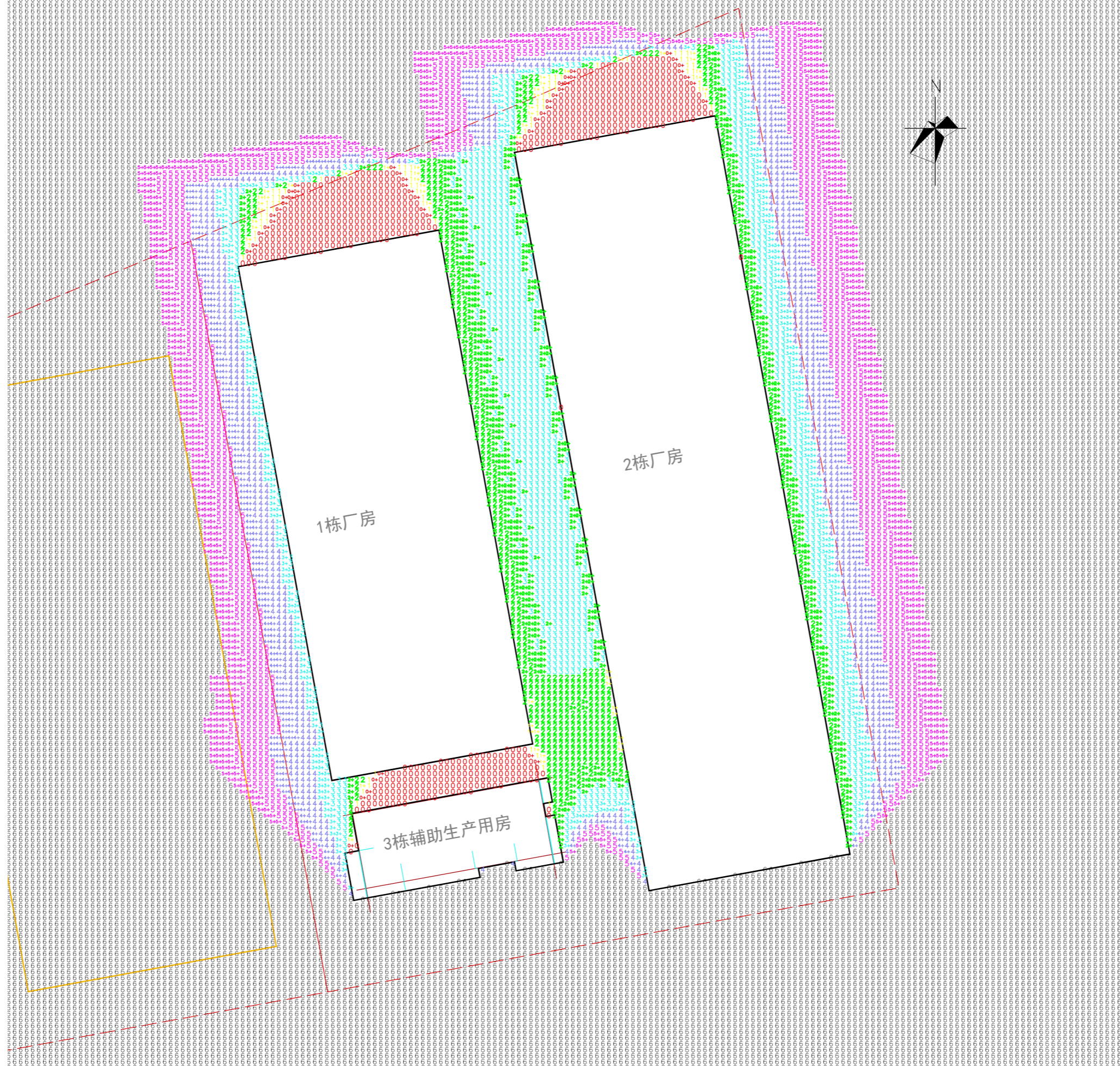
正负0标高



图例:

-  垃圾桶
-  垃圾转运场地
-  室外箱变配电室
-  公厕
-  地下消防水池

多点日照分析图



图例:

- 0小时
- 1小时
- 2小时
- 3小时
- 4小时
- 5小时
- 6小时

说明:

1. 地理位置: 云南省澄江市
东经: 102.91°
北纬24.68°

2. 日照分析: 冬至日, 有效时间
9: 00-15.00

3. 日照分析图中, 建筑受影响面
高度为1米。

结论:

通过多点区域分析, 规划地块新建建筑满足国家日照要求。