

# 国有建设用地使用权合并 规划设计方案

建设单位：贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司

2025.01

## 编制人员

### 广东卓智设计工程有限公司

主任工程师：李敬文  
项目负责人：苏胜龙  
项目编制人员：伍小红  
项目校核人员：杨绵洲  
项目审核人员：丘雨生

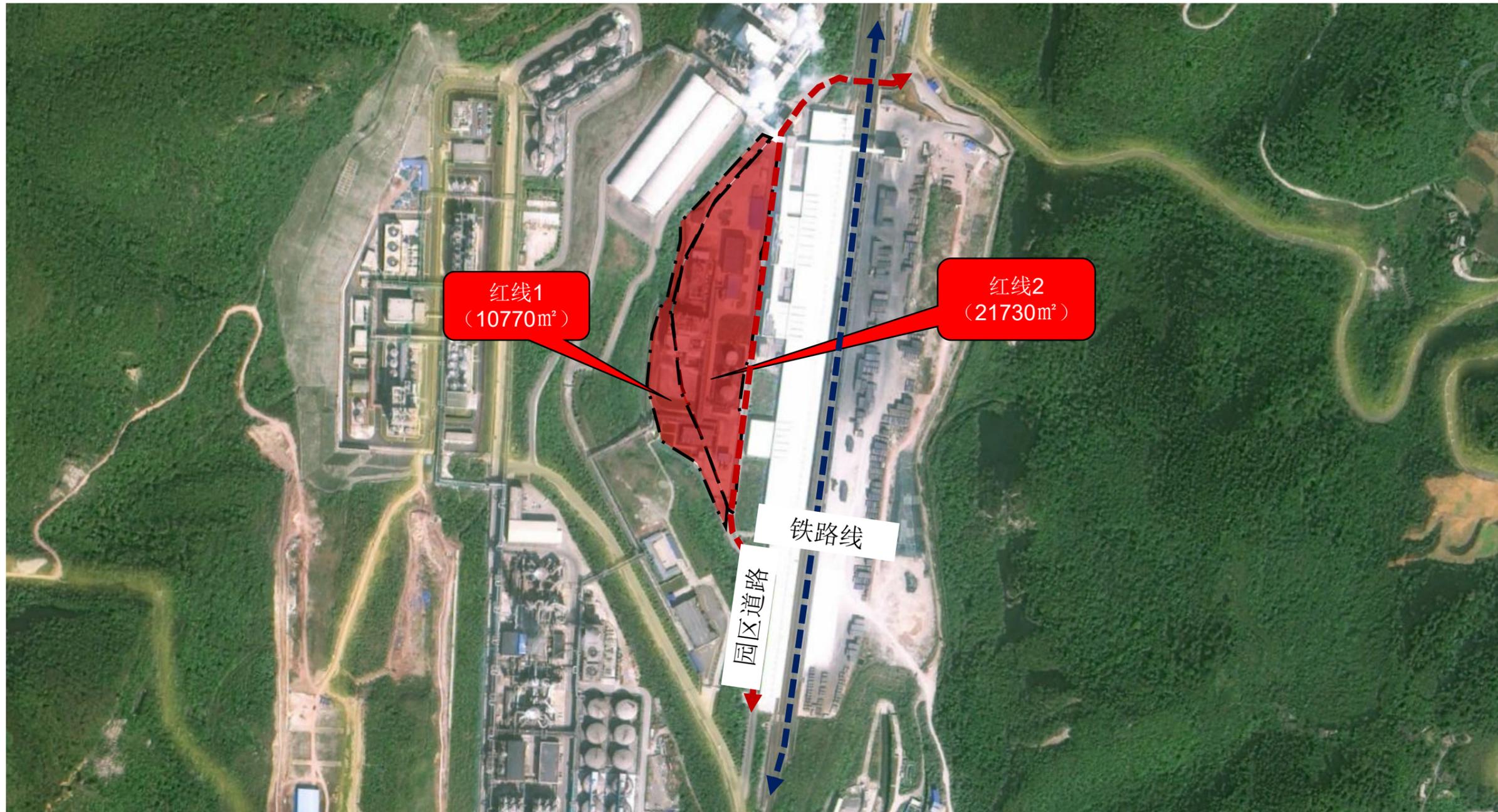




# 一、基本情况

## (二)、周边情况

循环经济利用——年产3万吨无水氟化氢项目，位于开阳县金中镇大水工业园，项目两块红线一东一西，**总用地面积32500m<sup>2</sup>**。东侧地块紧邻园区道路。



# 一、基本情况

## (三)、 场地现状

循环经济利用——年产3万吨无水氟化氢项目已建成，现状图片如下。



# 一、基本情况

## (四)、 出让指标情况——规划设计条件通知书单地块指标

根据土地出让合同附具的规划设计条件通知书（开自然规（2024）053号），项目用地所在地块涉及两个地块编号：KY(19)025、JZ-01-11。贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司于2019年9月取得KY(19)025地块项目用地；于2024年12月取得JZ-01-11地块项目用地；

KY(19)025、JZ-01-11净地块指标条件表

用地所在控规编号	KY(19)025	JZ-01-11
计容用地面积 (m <sup>2</sup> )	21730	10770
容积率	不小于0.6	不小于0.6
绿地率 (%)	不大于20	不大于20
建筑系数 (%)	不小于30	不小于30
建筑限高 (m)	35	
用地性质	工业用地	工业用地
用地位置	开阳县金中镇大水村	开阳县金中镇大水村

# 一、基本情况

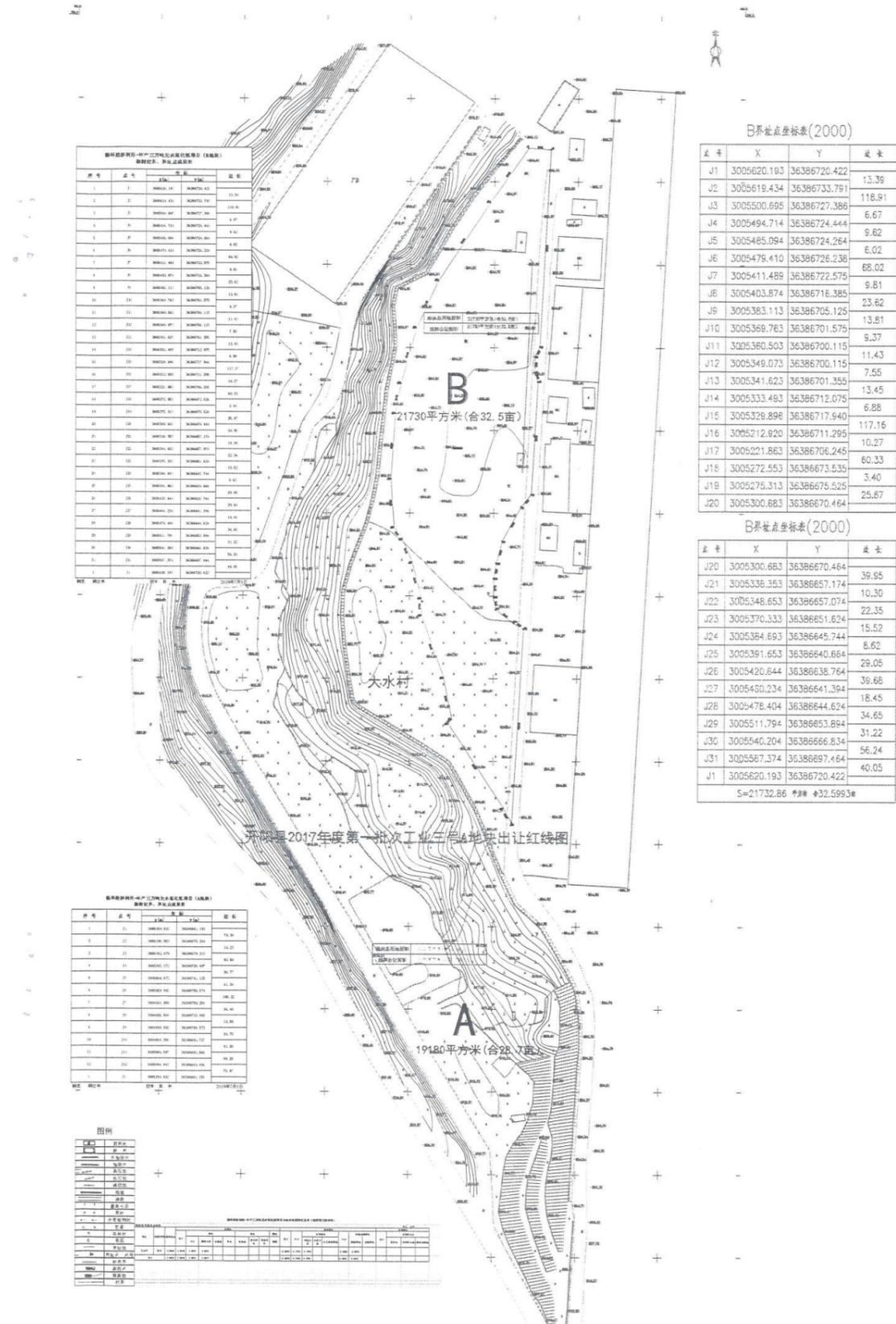
## (五)、 出让指标情况——JZ-01-11地块规划设计条件通知书



# 一、基本情况

## (五)、 出让指标情况——KY(19) 025地块红线范围

开阳县2017年度第一批次工业三号B地块出让红线图



# 一、基本情况

## (五)、 出让指标情况——KY(19) 025地块规划设计条件通知书

开阳县自然资源局规划设计条件通知书

开规条(2019 )字 015 号

根据有关规定申报的 开阳县 2017 年度第一批次工业三号 B 地块用地，经研究，同意在附图用地红线图范围内按下列规划设计条件实施：

### 一、用地情况

- 1、用地位置：金中镇大水村。
- 2、规划用地面积：21730 平方米；大写：贰万壹仟柒佰叁拾平方米；
- 3、规划建设用地面积 21730 平方米；
- 4、公共用地面积： / 平方米；

其中：市政道路用地面积  / 平方米；

河道、防洪大沟保护用地  / 平方米；

公共绿地面积  / 平方米；

其他公共用地  / ；

(以上用地面积均以国土部门实际勘界面积为准)

### 二、土地使用性质

- 1、使用性质：化学药品及化学制品制造
- 2、可兼容性质： /
- 3、可兼容性质： /

### 三、土地使用强度

- 1、投资强度：≥780 万元/公顷
- 2、容积率：≥0.6
- 3、建筑系数：≥30%
- 4、工业项目所需行政及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

### 四、建筑设计要求

- 1、建筑限高： /
- 2、建筑退规划用地边界线距离：其余按《贵阳市城市规划技术管理办法

(试行)》执行；

3、建筑间距：按《贵阳市城市规划技术管理办法(试行)》执行

4、交通出入口方位：W

5、停车位：厂房、办公楼按 0.6 个/100 平方米建筑面积；仓储按 0.3 个/100 平方米建筑面积。

6、其他要求：按规定配置充电桩。

### 五、绿化

1、绿地率：不大于 20%

六、市政要求 严格按照《贵阳市城市规划技术管理办法》要求设置中水回用和雨污分流系统。

### 七、遵守事项：

1、持本通知书委托具有符合承担工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

2、本通知书中所列规划条件是我局审批规划设计方案的依据。

3、本通知书附图 2 份，图文一体方为有效文件。

4、本通知书有效期为 12 个月，逾期无效。



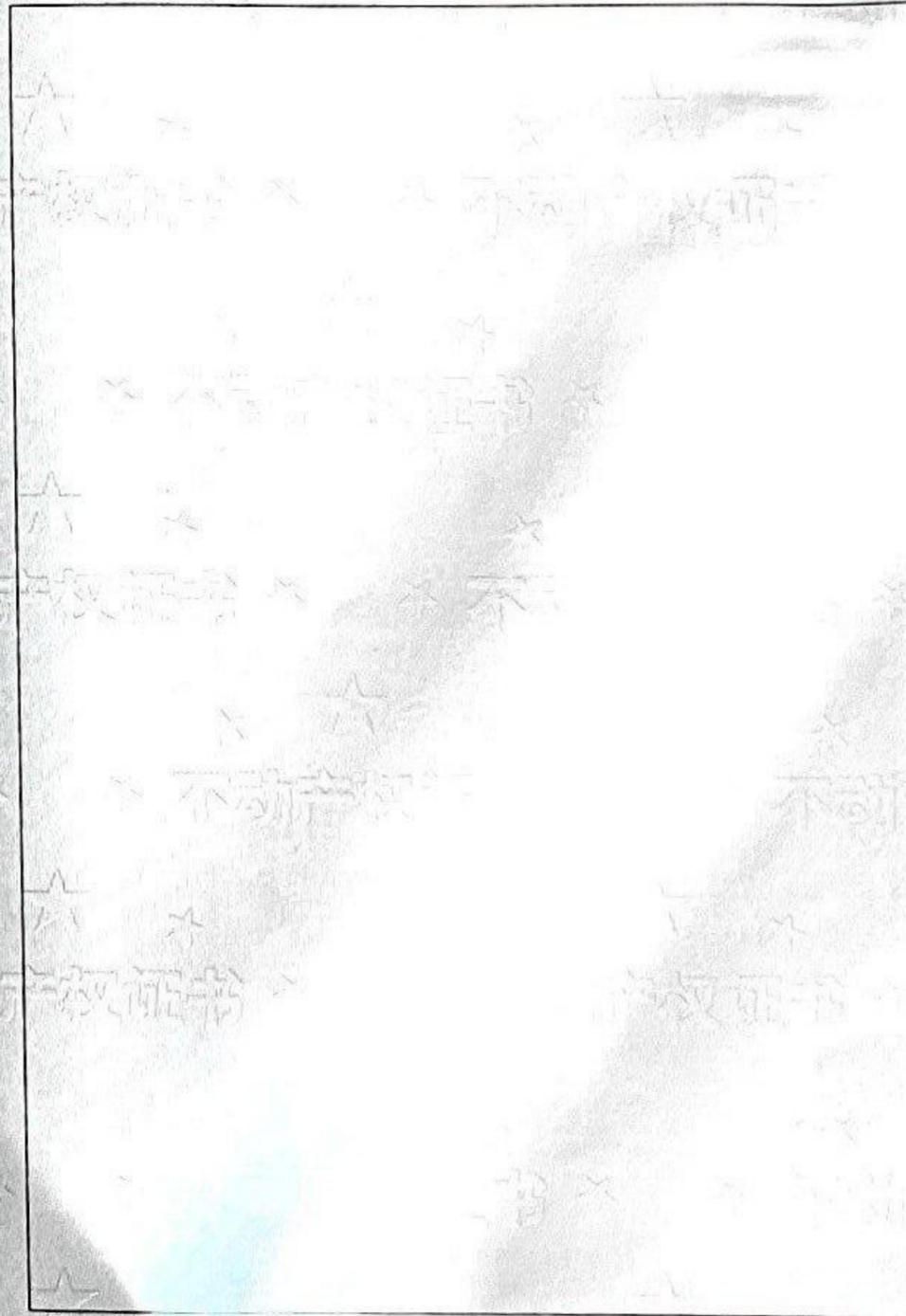
# 一、基本情况

## (六)、土地出让证——KY(19) 025地块土地出让证

黔 ( 2020 ) 开阳县 不动产权第 0000716 号

权利人	贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开阳县金中镇大水村
不动产单元号	520121102004GB00002W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积：21730平方米
使用期限	2019年10月10日起2069年10月10日止
权利其他状况	

附 记



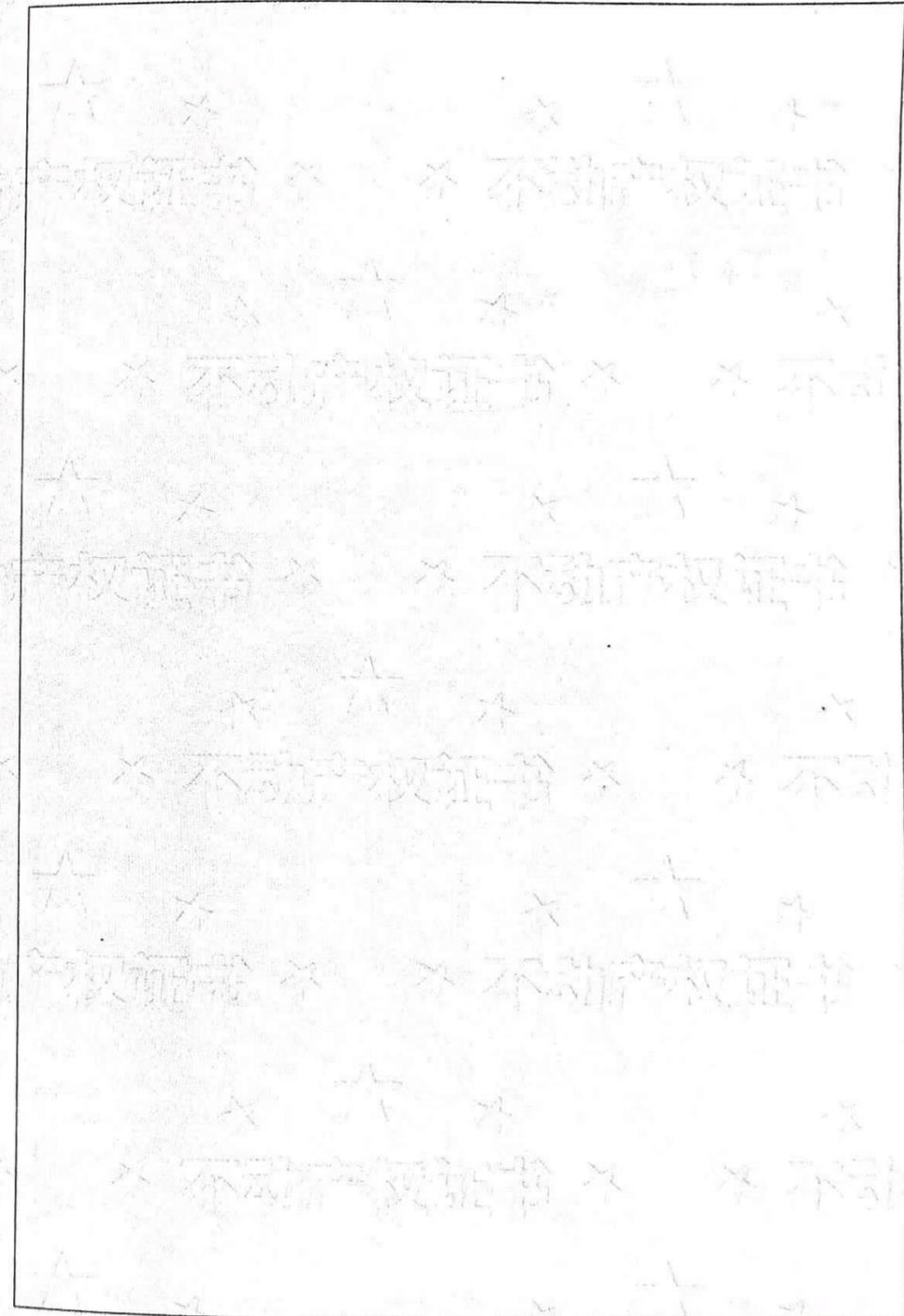
# 一、基本情况

## (六)、土地出让证——JZ-01-11地块土地出让证

黔 ( 2025 ) 开阳县 不动产权第 0000492号

附 记

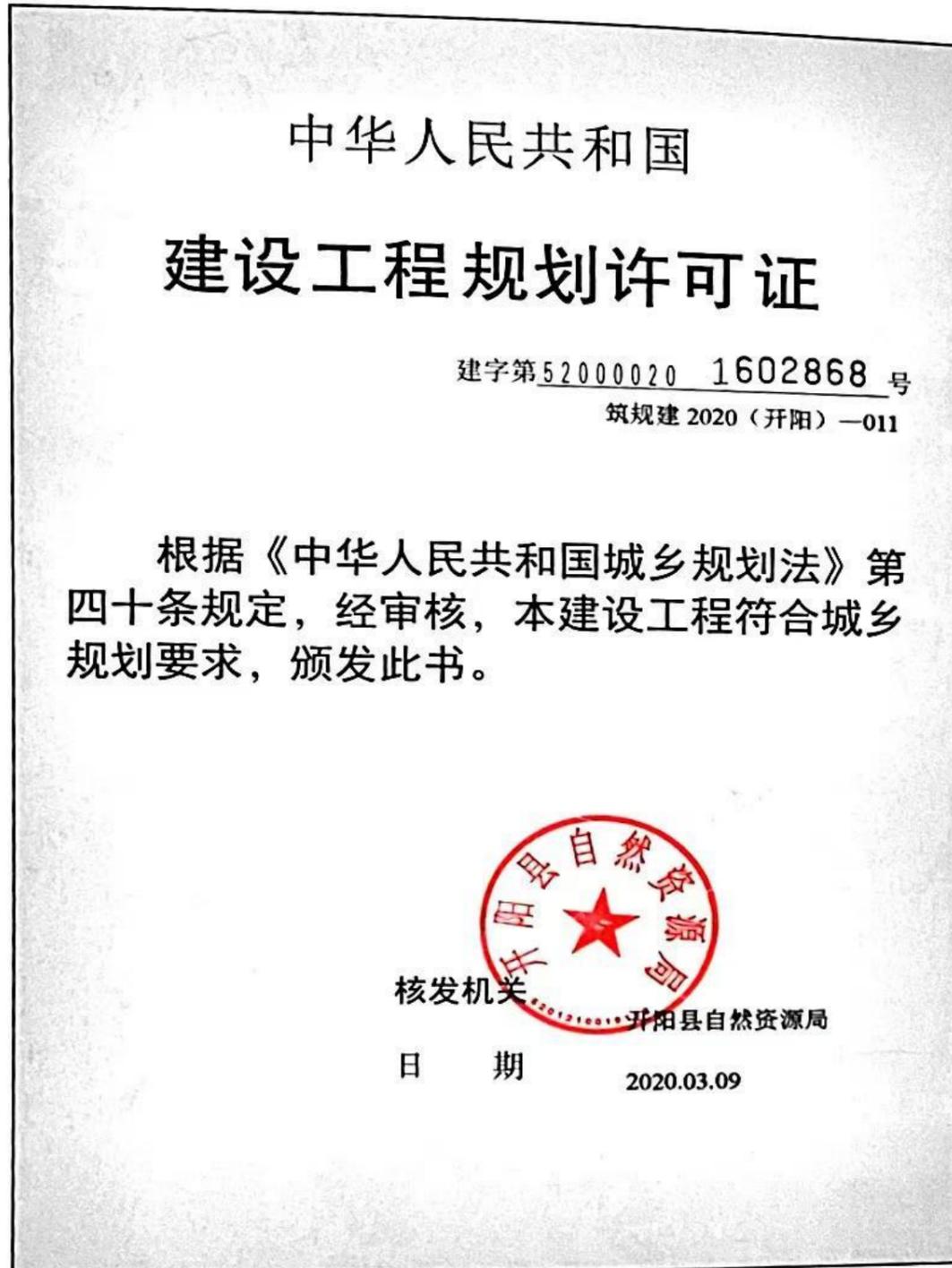
权利人	贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开阳县金中镇大水村
不动产单元号	520121102203GB00009W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积：10770平方米
使用期限	2025年01月22日起2075年01月21日止
权利其他状况	



# 一、基本情况

## (七)、项目手续办理情况

项目已办理《建设工程规划许可证》。



建设单位(个人)	贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司
建设项目名称	循环经济利用——年产3万吨无水氟化氢项目
建设位置	开阳县金中镇大水工业园
建设规模	24960.5平方米
附图及附件名称	

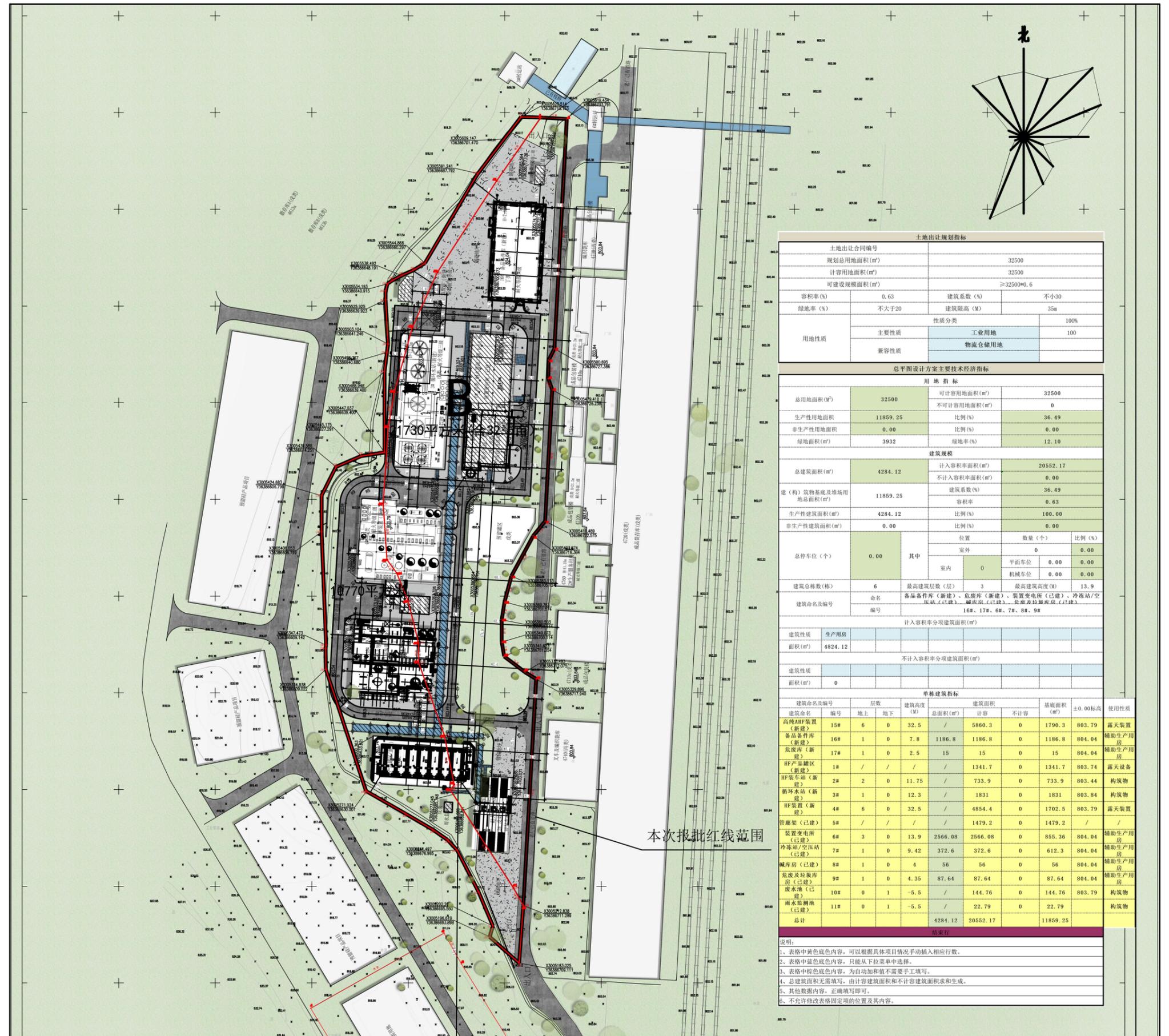
**遵守事项**

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

## 二、规划审查情况

### (一)、项目总平面图

目前该规划设计方案已经审查通过。



## 二、规划审查情况

### (二)、项目地块合并方案设计总图经济技术指标

项目设计方案主要经济技术指标			
名称	单位	数量	备注
用地性质	—	三类工业用地	
用地面积	m <sup>2</sup>	32500	
生产性用地面积	m <sup>2</sup>	11859.25	
非生产性用地面积	m <sup>2</sup>	0	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	4284.12	
计入容积率面积	m <sup>2</sup>	20552.17	
容积率	—	0.63	≥ 0.6, 满足规划条件
建构筑物基底及堆场用地面积	m <sup>2</sup>	11859.25	
建筑系数	%	36.49	≥30, 满足规划条件
绿化面积	m <sup>2</sup>	3932	
绿地率	%	12.10	≤20, 满足规划条件
最高建筑高度	m	13.9	≤35, 满足规划条件
机动车总停车位	辆	0	

## 二、规划审查情况

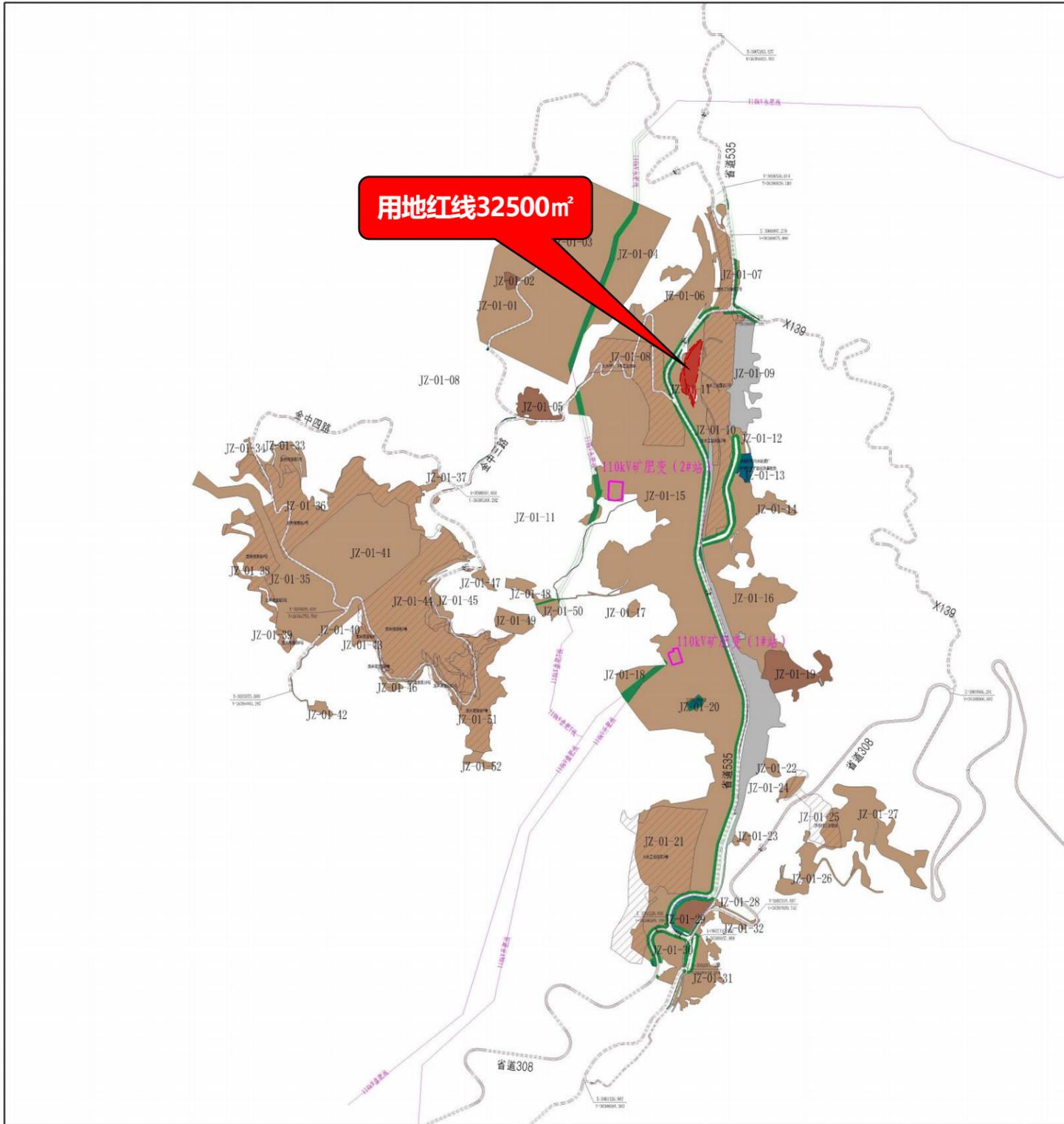
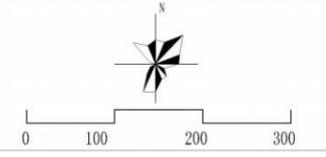
### (三)、项目总体鸟瞰图

贵州瓮福开磷氟硅新材料有限公司循环经济利用项目一年产3万吨氟化氢/氢氟酸项目鸟瞰图



### 三、合并地块控规

## 开阳工业园区（工业集聚区）控制性详细规划 —— 金中片区01地块图则（01）



地块编号	地块性质	分类代码	地块规划说明	规划用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (建筑系数) (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	主出入口方向	兼容建筑及配套设施要求
JZ-01-01	三类工业用地	100103		11.53	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-02	采矿用地	1002		0.54	≥0.6	≥30%	≤20%	35	S	
JZ-01-03	三类工业用地	100103		41.74						
JZ-01-04	三类工业用地	100103		11.53	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-05	采矿用地	1002		2.70	≤0.5	≤20	≥25	15	N	
JZ-01-06	三类工业用地	100103	大水村1号、2号工业地块	13.61	≥0.6	≥30%	≤20%	35	S	
JZ-01-07	工业用地	100103	大水工业园区1号	3.75	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-08	三类工业用地	100103		12.91	≥0.6	≥30%	≤20%	35	S	
JZ-01-09	铁路用地	1201								
JZ-01-10	三类工业用地	100103	大水工业园区1号、2号	15.96	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-11	三类工业用地	100103		3.25	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-12	三类工业用地	100103		0.65	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-13	排水用地	1302		1.05	≤0.5	≤20	≥25	15	E、W	
JZ-01-14	三类工业用地	100103		5.89	≥0.6	≥30%	≤20%	35	N	
JZ-01-15	三类工业用地	100103		91.72	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-16	三类工业用地	100103		15.23	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-17	三类工业用地	100103		0.48	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-18	三类工业用地	100103		15.23	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-19	三类工业用地	100103		5.81	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-20	供电用地	1303	110KV洋水变	0.26	≤0.5	≤20	≥25	15	E	
JZ-01-21	三类工业用地	100103	大水工业园3号地块	18.70	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	
JZ-01-22	三类工业用地	100103		0.65	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-23	三类工业用地	100103		0.44	≥0.6	≥30%	≤20%	35	W	
JZ-01-24	三类工业用地	100103	沙坝村工业地块	1.02	≥0.6	≥30%	≤20%	35	S	
JZ-01-25	三类工业用地	100103	沙坝村工业地块	1.56	≥0.6	≥30%	≤20%	35	N	
JZ-01-26	三类工业用地	100103		4.61	≥0.6	≥30%	≤20%	35	E	



**备注**

一、产业准入：  
1. 按照《开阳现代化工园区产业发展规划》，核对具体项目是否符合规划产业门类，严格限制非化工产业进入化工园区内。  
2. 申请入园项目应符合国家最新颁布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》、《开阳现代化工园区化工产业发展“负面清单”目录》、《开阳现代化工园区产业发展指引》、《开阳现代化工园区项目安全准入和关闭退出管理制度》等相关要求，符合园区产业链和产业发展方向，禁止工艺落后、本质安全水平低的项目入园，坚决防止安全风险的二度转移。

二、海绵城市：  
在开发建设时应融入海绵城市建设理念，并满足《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》和《贵州省海绵城市建设技术导则（试行）》的相关要求。

三、城市设计  
1. 工业建筑立面宜简约、端庄、大方。  
2. 为避免工业建筑体量带来的压迫感，宜结合立面开窗的创意设计，采用玻璃开敞形式打破单一、呆板的建筑界面，增加建筑立面的视觉变化，塑造富有活力的现代工业建筑的形象。  
3. 建筑宜采用地域传统色彩的灰色调作为主色调，慎用艳俗的色彩，应给人以淡雅、冷静、理智的感觉。  
4. 工业用地的固定资产投资强度等推荐性指标应符合自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》（2023年5月）要求。  
5. 地块内建筑退让满足相关技术标准。

**图例**

机关团体用地	乔木林地	城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	铁路客运站	水厂	消防站	广播电视设施	派出所
工业用地	教育用地	商业用地	其他商业服务业用地	铁路客运站	加压泵站	防洪设施	污水处理厂(站)	社区服务中心
公路用地	采矿用地	物流仓储用地	铁路用地	公路长途客运站	高位水池	危险品仓库	农贸市场	图书展览设施
排水用地	管道运输用地	交通场站用地	供水用地	公共交通枢纽	变电站	污水泵站	邮政营业场所	文化活动中心
消防用地	其他公用设施用地	供燃气用地	环卫用地	公交首末站	开闭所	再生水处理厂	电信营业网点	高中
特殊用地	留白用地	公园绿地	防护绿地	社会停车场	天然气门站	垃圾处理设施	居委会	初中
沟渠	工业集聚区范围	河流水面	现状已批用地	非机动车停车场	储配站	垃圾转运站	文化活动站	小学
谷壩河沿线1公里	工业园区范围	工业园区范围	化工园区范围	货运站场	燃气调压站	再生资源回收中心	小型多功能运动场	特殊教育设施
饮用水源准保护区	二重山省级森林公园	饮用水源一级保护区	饮用水源二级保护区	加油站	供热设施	再生资源回收点	幼儿园	体育场馆
控制点坐标	架空管廊	地块边界	城镇开发边界	加气站(加注站)	邮政设施	生活垃圾收集点	托老所	卫生院
城市蓝线	城市绿线	城市黄线	城市紫线	充电桩	通信设施	公共厕所	卫生服务站	养老院
110KV高压线	110KV高压线拟迁改线	铁路	220KV高压线	高速公路收费站	微波站	邮件快递送达点	物业管理与服务	文物古迹

贵州开阳经济开发区（工业园区）管理委员会 贵阳市城乡规划设计研究院

项目两个红线地块都在控规编号 JZ-01-11 的地块内，控制性详细规划与土地出让指标一致。