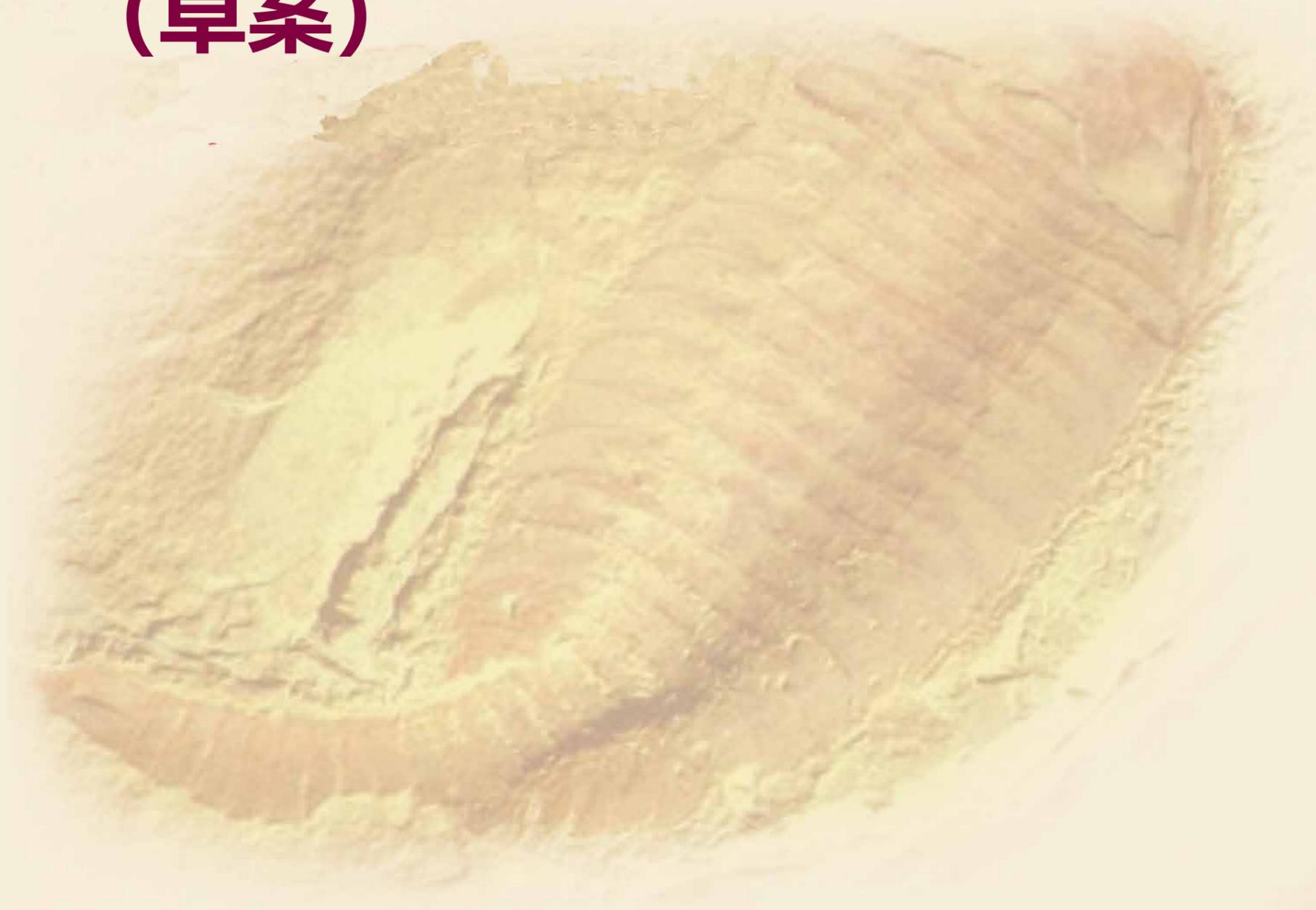


# 云南澄江寒武纪乐园旅游控制性详细规划局部调整 (草案)



2022.09

项目名称：云南澄江寒武纪乐园旅游控制性详细规划（修改）

阶段：成果稿

法定代表人：陈云丰

总经理：李跃虹

总规划师：苏涵

部分技术质量责任人：朱德宝

项目负责人：师子乾

项目编号：20200721

档案号：209D263

## 项目主要参与人员

项目经理：规划设计研究院

项目负责人：师子乾 职称：正高级工程师 签字：

审核人：吴文俊 职称：高级规划师 签字：

审定人：刘家贤 职称：正高级规划师 签字：

专业	姓名	职称	签名
----	----	----	----

规划	吴文俊	高级工程师 注册城市规划师	
----	-----	------------------	--

	杨启辉	城市规划师	
--	-----	-------	--



城乡规划编制资质证书（甲级）编号：自资规甲字 21530187

## 第一章 规划总则

### 第一条 规划背景

为适应新时期下对于抚仙湖流域保护的总体要求，落实相关政策、上位规划、条例对澄江寒武纪小镇项目的开发建设要求，推动项目的整体开发，合理引导项目下一步的开发建设，有序安排各类功能设施和用地，全面提升片区的整体定位。特编制《抚仙湖·寒武纪小镇片区控制性详细规划修编》。

### 第二条 规划依据

#### 1. 国家及地方法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019. 4. 23 修改版)
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019. 8. 26 修改版)
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》(2015. 01)
- (4) 《城市规划编制办法》(2006. 04)
- (5) 《云南省城乡规划条例》(2012. 09)
- (6) 《云南省抚仙湖保护条例》(2016. 09)
- (7) 《玉溪市城乡规划管理暂行规定》(2016 年修订版)
- (8) 《玉溪市城市设计管理办法(征求意见稿)》(2017. 12)
- (9) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(2011)(GB50137-2011)

(10) 《城市绿地分类标准》(CJJT85-2017)

(11) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)

#### 2. 地方相关规划及项目前期文件

- (1) 《抚仙湖——星云湖生态建设与旅游改革发展综合试验区总体规划(2008-2020)》
- (2) 《抚仙一星云湖泊省级风景名胜区总体规划(2011-2030 年)》
- (3) 《云南玉溪抚仙湖国家湿地公园总体规划(2016—2020 年)》
- (4) 《抚仙湖径流区区域总体规划(2016-2030)》
- (5) 《玉溪市城市总体规划(2018-2035 年)》
- (6) 《抚仙湖一星云湖生态建设与旅游改革发展综合试验区旅游功能区控制性规划》
- (7) 《抚仙湖流域禁止开发控制区规划修编(2013-2020 年)》
- (8) 《抚仙湖保护和科学利用专项规划(2018-2035)》
- (9) 《抚仙湖流域“十三五”水环境保护规划》
- (10) 《澄江县土地利用总体规划(2015-2020 年)》
- (11) 《澄江县林业保护规划》
- (12) 《云南省澄江县县城总体规划(2013-2030 年)》
- (13) 《澄江概念性规划与城市设计》
- (14) 《澄江县龙街特色旅游小镇规划(2011-2030)》
- (15) 玉溪市人民代表大会常务委员会关于废止《玉溪市人民代表大会常务委员会关于限期拆除抚仙湖沿岸及江川玉带河岸违法位规建筑物的决议》的决定

(16) 项目其他相关规划与文件(环境影响评价、水土保持、压覆矿产、地质灾害、林业许可、文物查验等)。

### 3. 技术规范与标准

- (1) 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011
- (2) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- (3) 《城市道路工程技术规范》GB51286-2018
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018
- (5) 《城市绿地分类标准》CJJT85-2017
- (6) 《城市给水工程规划规范》GB50282-2016
- (7) 《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012
- (8) 《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006
- (9) 《城市供水水质标准》CJ/T206-2005
- (10) 《城市排水工程规划规范》GB50318-2017
- (11) 《室外排水设计规范》GB50014-2006(2016)
- (12) 《污水排入城市下水道水质标准》CJ343-2010
- (13) 《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003(2009年版)
- (14) 《污水再生利用工程设计规范》GB/T50335-2016
- (15) 《城市污水再生利用景观环境用水水质》GB/T18921-2002
- (16) 《城市污水再生利用城市杂用水水质》GB/T18920-2002
- (17) 《城市污水再生利用绿地灌溉水质》GB/T25499-2010
- (18) 《生活垃圾转运站技术规范》CJJ47-2006
- (19) 《生活垃圾分类制度实施方案》(2018)
- (20) 《城市环境卫生设施规划标准》GB/T50337-2018
- (21) 《旅游厕所质量等级的划分与评定》GB/T18973-2016
- (22) 《城市区域环境噪声适用区划分技术规范》GB/T15190-94
- (23) 《社会生活环境噪声排放标准》GB22337-2008
- (24) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523-2011
- (25) 《声环境质量标准》GB3096-2008
- (26) 《地表水环境质量标准》GB3838-2002
- (27) 《地下水环境质量标准》GB/T14848-93
- (28) 《环境空气质量标准》GB3095-2012
- (29) 《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996
- (30) 《城市电力规划规范》GB50293-2014
- (31) 《城市电力网规划设计导则》Q/GDW156-2006
- (32) 《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016
- (33) 《建筑抗震设计规范》GB50011-2010(2016版)
- (34) 《防灾避难场所设计规范》GB51143-2015
- (35) 《城市消防规划规范》GB51080-2015
- (36) 《城市消防站建设标准》建标152-2017
- (37) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版)
- (38) 《防洪标准》GB50201-2014
- (39) 《澄江县城市综合交通规划(2016-2030)》

- (40) 《公交首末站建设标准》(试行)
- (41) 《云南省山地城镇道路工程设计导则》(2013.12 实施)
- (42) 《云南省地方标准用水定额》DB53/T163-20132

### 第三条 规划范围

项目地位于澄江市城区东侧，坐落于抚仙湖北岸，毗邻帽天山国家地质公园。

项目地东面地界与帽天山国家地质公园相邻，东至龙王箐道路、帽天山公路；南至代家村—城建股份—洪家冲村—底板村外围接东山大沟；西至东山大沟接象山至国有林；北至矣旧第五组、六组果园及国有林。规划总用地 712.92公顷 (10693亩)。

### 第四条 规划期限

规划期限为 2016-2035 年。分为近期、中期、远期。其中近期为 2016-2025 年；中期为 2026-2030 年；远期为 2031-2035 年。

### 第五条 规划强制性内容

文中加粗下划线字条文为规划强制性内容。规划文本条款中强制性内容不得随意调整；确需调整时，必须按《中华人民共和国城乡规划法》相关规定执行。

### 第六条 适用范围

本规划适用于澄江市寒武纪小镇项目规划范围内，凡是在本项目规划范围内从事各项规划的编制、规划管理及开发建设活动，均应遵照《中华人民共和国城乡规划法》以及本规划的相关规定执行。

### 第七条 执行主体

澄江市人民政府为本规划的实施执行主体。

## 第二章 项目总体规划

### 第八条 规划原则

#### (1) 保护和开发相结合

规划要顺应抚仙湖相关保护要求和措施，对旅游资源进行合理开发利用，落实抚仙湖保护的经济基础，推动区域旅游产业发展。

注重抚仙湖流域生态环境保护工作要与经济社会发展目标和水平相适应，注重建立长效机制促进经济社会健康发展。经济社会发展要与资源环境承载能力相适应，将保护抚仙湖的区域生态环境放在区域发展的首位，最终形成保护第一位，发展促进保护的建模式。

#### (2) 以人为本和环保优先

坚持生态旅游与人文旅游相结合，在保护好生态环境的前提下，适度、合理开发旅游资源，实现旅游经济发展与生态环境建设相统一的可持续发展。

#### (3) 整体性规划

为保证规划的整体性、完整性，同时充分考虑项目发展及可实施性。规划遵循统一规划分期实施的原则。综合考虑规划区各项影响因素，注重建筑、道路、绿化、环境小品之间的统筹规划。

#### (4) 协调性规划

考虑区域旅游文化积淀及用地地形的特殊性。尊重和保护当地的自然环境及地形地貌，规划贯彻“依山就势，因地制宜，结合现状，灵活布局”的方针。

#### (5) 市场化原则

坚持以市场为导向，以需求定供给，积极拓展旅游市场带动区域旅游经济发展。

#### (6) 配套完整性规划原则

丰富内部建筑类型，完善配套设施，打造食、住、行、游、购、娱于一体的高端旅游度假区。

#### (7) 弹性、可操作性原则

充分考虑现状条件与开发建设的实际情况，注重超前性和长效性，宏观控制和微观导引相结合，有利于起步建设和分期开发，为未来发展预留弹性空间。

#### (8) 坚守四条红线不突破的原则

坚决执行《云南省抚仙湖条例》的相关规定，同时坚决执行“四条红线”强制性管理规定，即：

一是抚仙湖最高蓄水位沿地表向外水平延伸 110 米范围内不得建永久性设施；

二是严格控制从抚仙湖取水，严禁从抚仙湖取水做水景观。

三是污水零排放、垃圾无害化、设施景观化。

四是单个项目地产用地面积不得超过规划用地面积（实际可利用的建设用地）的 25%。

### 第九条 规划定位

构建全球唯一以古生物文化为主题的旅游度假综合体开发项目，以寒武纪欢乐大世界为核心，集文旅观光、生态度假、康体养生为一体，功能多元融合的健康文

化旅居目的地。

## 第十条 人口规模

规划采用综合增长率法预测法及常住人口及暂住人口法方法预测片区人口，同时采用旅游服务设施容量法预测旅游人口规模。

本规划确定的总人口包括常住人口（居住人口及村庄人口）、旅游人口及工作人员。总人口规模用于研究本规划区用地规模、各类配套设施、各类市政设施与服务等级，以便于最大程度提升本规划区旅游服务接待能力的研究。

按照两种方法取平均值，规划区总人口约为 5.8 万人，其中常住人口规模为 2.5 万人，流动人口规模为 3.3 万人。

## 第十一条 空间结构规划

基于现状地形地貌、用地适宜性、产业布局要点等内容，按照“蓝绿有链、业态有序、组团有机”的思路，规划形成“一山、一湖、一馆、一镇、两园、三区、四谷”的空间结构。

一山（帽天山）

一湖（抚仙湖）

一馆（澄江化石博物馆）

一镇（旅游小镇）

两园（寒武纪梦幻乐园、湿地公园）

三区（康体运动养生区、禅意静谧养生区、半山花园度假区）

四谷（太极山谷、生命之谷、代村河谷、美森山谷）

寒武纪乐园是以环境保护和生态建设为根本，以优美的湖光山色、宜人的气候条件和丰富的旅游项目为载体，以科普教育、自然风光、人文旅游为三大核心能，以观光休闲、商务会议、购物娱乐等为辅助功能，综合性的国际旅游度假休闲胜地。

## 第十二条 功能分区

根据各片区发展条件及发展方向，按以下功能组团进行分区：欢乐大世界体验区、仙湖湿地观光区、半山休闲度假区、国际康体养生区和生态山林疗养区。

**欢乐大世界体验区：**位于本项目的中部核心轴线上，是项目的娱乐核心，主要布局演艺中心、国际马戏馆、海洋大世界、欢乐农场、澄江化石博物馆、动物大世界等娱乐项目及风情商业街、酒店等相关配套设施。并在中部谷地两侧布局少量居住组团。

**仙湖湿地观光区：**位于项目范围西侧的环湖路和抚仙湖中部地块，规划延续抚仙湖自然风光，打造沿湖湿地公园，提升项目门户形象。

**半山休闲度假区：**位于项目东南侧山体，规划依托山林景观和观湖视线优势，布局寒武纪大酒店、旅居地产等项目，打造半山高端休闲度假组团。

**国际康体养生区：**位于项目西北部，人居环境和观湖视线良好，布局康体养生、

医疗服务和养生地产等项目，打造国际高端养生居住组团。

**生态山林疗养区：**整体地势高差较大，但有丰富山林资源和观湖优势，远眺可一览整个抚仙湖，布局观湖高端别墅等项目，并利用山体地形高差，打造层层退的建筑界面。

### 第十三条 土地利用规划

**本次规划范围用地面积 712.92 公顷(10693亩)，其中公益性项目占比50.23%，商服项目占比24.85%，保证旅游开发和环境保护良性互动，控制地产补偿项目占比在24.92%之内。**

#### (1) 居住用地

二类居住用地面积为177.66 公顷(2664.76 亩)，占规划建设用地比例为24.92%。主要为规划区中部、西北部的生态居住用地及矣旧村的回迁安置用地。

#### (2) 公共管理与公共服务设施用地

医疗卫生用地面积为 0.21 公顷 (3.14 亩)，占规划建设用地比例为 0.03%。为规划的西北部医疗卫生服务站。

#### (3) 商业服务业设施用地

商业用地面积为176.59 公顷 (2648.72 亩)，占规划建设用地比例为24.85%。其中零售商业用地71.26 公顷 (1068.85 亩)，占规划建设用地比例为9.99%，主要为商业设施用地；旅馆用地为61.41 公顷 (921.1 亩)，占规划建设用地比例为8.7%，主要为酒店用地和回迁商业。

娱乐康体用地43.92 公顷 (658.77 亩)，占规划建设用地比例6.16%。为规划的用地和动物大世界用地。

其它服务设施用地 504. 公顷 (9; 67 亩)，占规划建设用地比例为 2029%。

#### (4) 道路与交通设施用地

城市道路用地面积为 490 4 公顷 (6396 亩)，占规划建设用地比例为50 %。

#### (5) 公用设施用地

供应设施用地面积为367 公顷 (4307 亩)，占规划建设用地比例为204%。为

环 用地面积为3607 公顷 (43307 亩)，占规划建设用地比例为4029%。

#### (6) 绿地与广场用地

绿地&,"% 公顷 (65440 亩)，占规划建设用地比例为6264%。

生态绿地主要为项目地内坡度较大、有地灾隐患的地块，规划对其进行生态植被恢复的基础上，植入景观元素，作为服务于整个项目的绿地公园。

### 第十四条 村民安置与保障

规划安置住宅位于南部安置回迁组团。安置商业位于回迁组团以西，以商业用地内的旅游服务设施为依托，引导村民生产方式转变，对有意愿从事旅游服务的居民进行专业培训，对经济能力较高的村民，成立帮扶基金，给予租赁商品优惠政策，

鼓励其参与民宿客栈、特色餐厅、商品零售等经营性项目，拓宽收入来源，实现共同富裕。

### 第十五条 三区三线

本次规划充分衔接与响应国土空间规划编制相关要求，参照有关试点工作，合理谋划“三区三线”，落实最严格的生态环境保护制度、耕地保护制度和节约用地制度，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，与国土空间规划充分协调，为后续将片区纳入国土空间规划奠定基础。

**三区：**规划区空间布局清晰，城镇空间对应城市建设用地，规模 483.21 公顷；生态空间为水域和农林用地，规模 346.45 公顷。规划范围内无农业空间。

**三线：**规划区内无各类自然保护地，不涉及国家公益林及省级公益林，规划区不涉及生态保护红线，无永久基本农田，规划区城镇开发边界为城市建设用地范围，规模 483.21 公顷，占规划范围 58.24%。

### 第十六条 空间管制

适建区 438.85公顷，可划定为城市建设发展用地的范围，需要合理确定开发模式和开发强度。

限建区 147.97 公顷，生态重点保护地区、根据生态、安全、资源环境等需要控制的地区。城市建设用地需要尽量避让，如果因特殊情况需要占用，应做出相应

的生态评价，提出补偿措施。或做出可行性、必要性研究，在不影响安全、破坏功能的前提下，可以占用。

禁建区 242.30公顷，原则上禁止任何建设活动，其中基本农田保护区内严禁进行村镇建设、采矿、挖土挖沙等一切非农活动；抚仙湖一级保护区内，停止一切农业生产活动，退耕还林，严格禁止与水源保护无关的任何建设活动；泉域地下水重点渗漏区内，以发展绿化种植和生态农业为主，禁止新建与水源保护无关的建设项目；禁建区内，除必须的保护设施外，不得增建其他任何工程设施。

### 第十七条 城市四线控制

为加强寒武纪片区建设活动的控制和引导，根据建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（建设部令第7号），规划建立“五线”控制制度，即城市红线、城市绿线、城市蓝线、城市黄线和城市紫线。由于规划区内不涉及文物保护，因此本次规划不涉及城市紫线的相关控制内容。具体各线的情况详见《城市四线控制图》。

#### （1）城市红线的控制

道路红线是指规划中用于界定城市道路用地范围的控制线。

具体为界定城市道路用地、对外交通用地（管道运输用地除外）和交通设施用地的控制线。本规划依据总体规划和现状建设，对规划区的道路红线予以界定。道路红线内的道路用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；在道路红线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施必须限期迁出。规划区内红线控制面积 33.33 公顷。

### (2) 城市绿线的控制

城市绿线是指城市各类绿地的控制线。

划定公共绿地、防护绿地、生态风景林地等的控制线。本规划依据现状地形地貌、山体水系特征，对寒武纪片区各类绿地绿线进行界定。规划绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；有关部门不得违反规定，批准在绿线范围内进行建设；在绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施必须限期迁出；对于违反城市绿线管理制度的行为，必须严格按照《城市绿线管理办法》中的要求进行执行。规划区内绿线控制面积 1.26 公顷。

### (3) 城市蓝线的控制

城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体的保护地域界线。

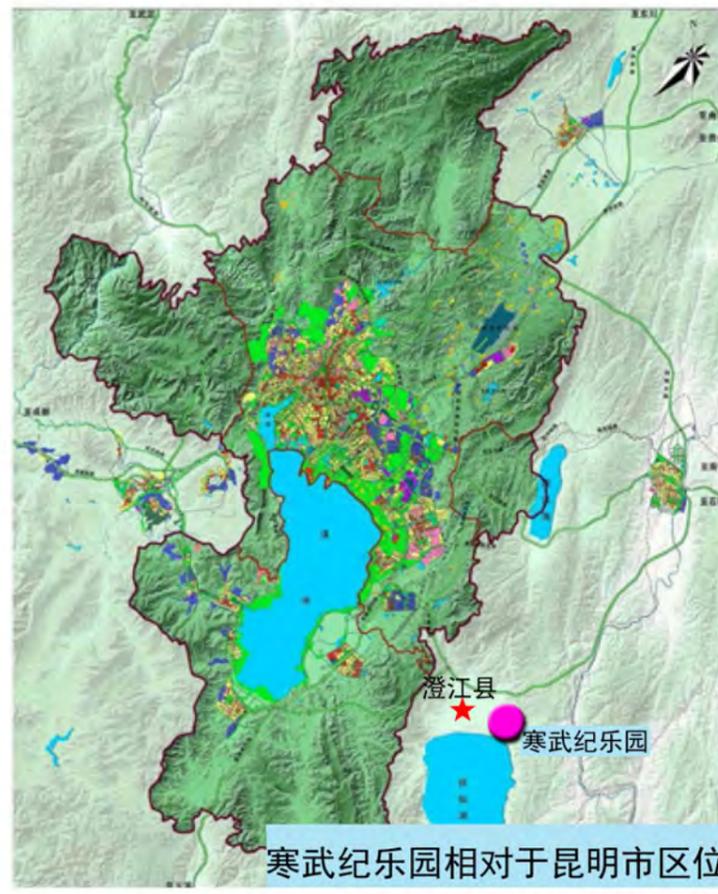
本规划依据现状水系特征，对寒武纪片区城市蓝线进行界定。规划城市蓝线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；在城市蓝线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施必须限期迁出。规划区内蓝线控制面积 2.45 公顷。

### (4) 城市黄线的控制

城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定必须控制的城市基础设施用地控制界线。

规划区内黄线主要包括市政基础设施用地范围。本次规划对寒武纪片区规划范围内的高压输电线及其它重要的市政设施划定黄线进行控制。规划城市黄线内的用

地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；在城市黄线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施必须限期迁出。规划区内黄线控制面积 2.03 公顷。



### 区位分析：

#### 1、寒武纪乐园在云南省区位

寒武纪乐园位于云南省中部，其所属的澄江县东隔南盘江与宜良、石林县相望，西与晋宁、呈贡县接壤，南跨抚仙湖与江川、华宁两县为邻，北衔阳宗海与宜良毗连。

#### 2、寒武纪乐园相对于昆明区位

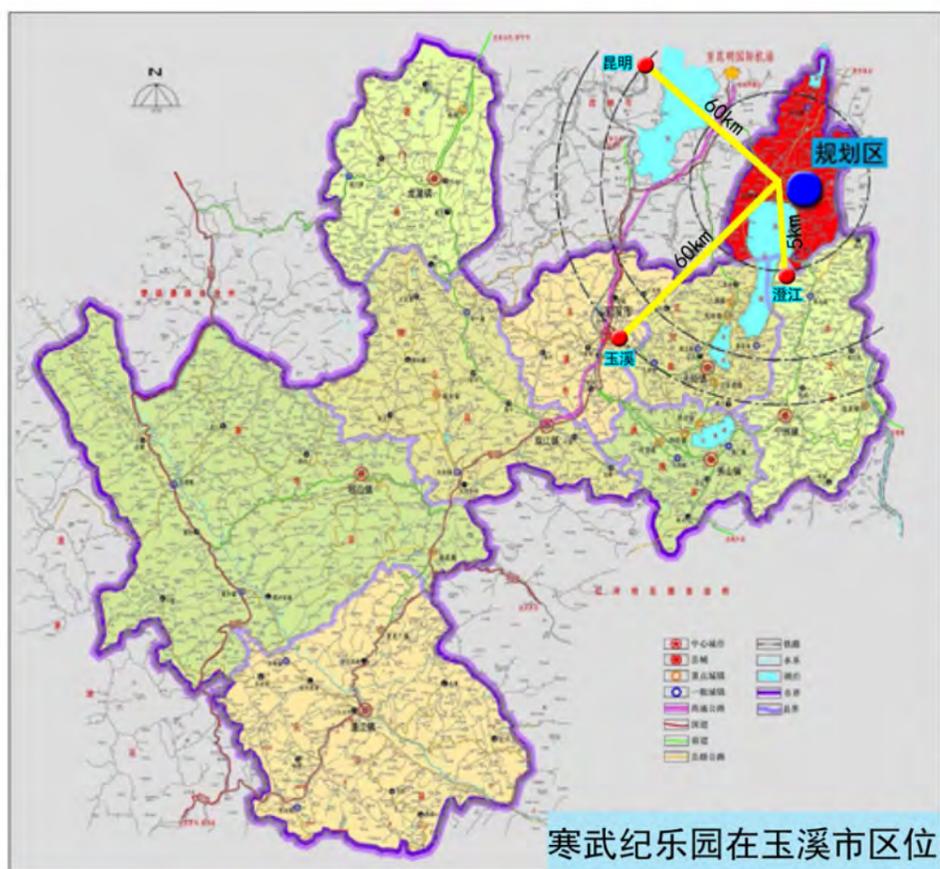
寒武纪乐园位于昆明东南面，距离昆明 60 公里，昆明与寒武纪乐园之间的交通可以通过昆玉高速公路与呈 - 澄高速、澂马公路连接，交通十分方便与便捷，为半小时经济圈。

#### 3、寒武纪乐园在玉溪市区位

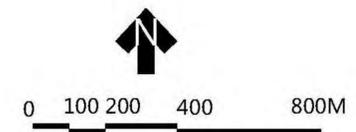
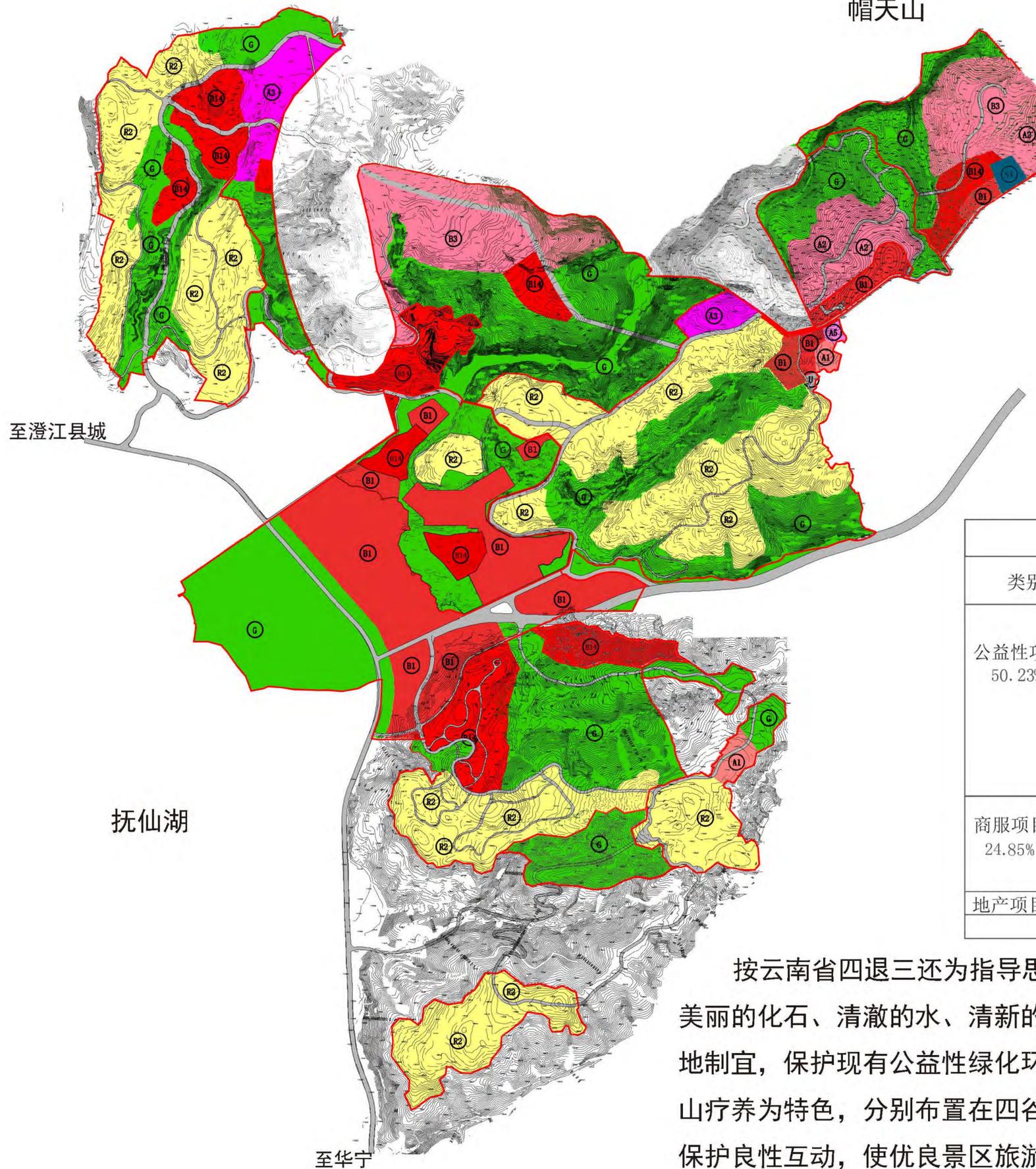
寒武纪乐园位于玉溪市东北角，距离玉溪 60 公里，玉溪与寒武纪乐园之间有玉江高速公路——江澂公路相连接，驱车从玉溪到达寒武纪乐园不足一个小时，将会成为玉溪人周末游玩的首选之地。

#### 4、寒武纪乐园相对于抚仙湖、帽天山区位

寒武纪乐园位于隶属于澄江县行政范围的抚仙湖东北侧，帽天山国家地质公园西南侧，距离澄江县城约 5 公里，寒武纪乐园靠近抚仙湖至帽天山的市政公路。



# 帽天山



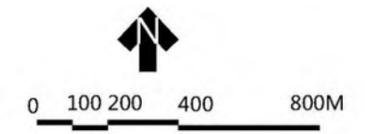
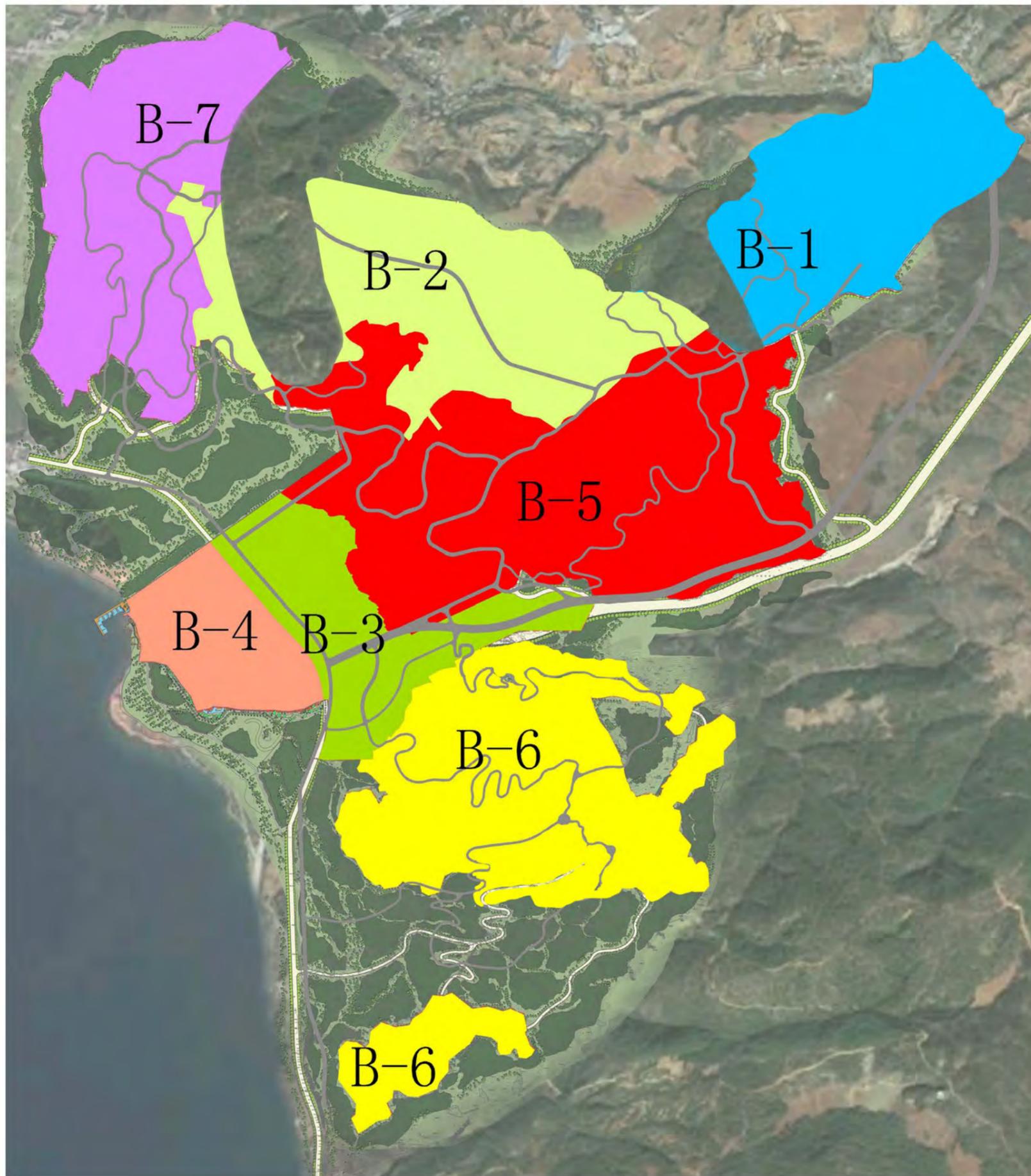
## 图例

- (B1) 旅馆用地
- (B1) 商业设施用地
- (A1) 行政办公用地
- (A5) 医疗卫生用地
- (R2) 二类居住用地
- (A2) 文体设施用地
- (A3) 教育科研用地
- (S4) 交通场站用地
- (B3) 娱乐康体设施用地
- (G) 绿地
- (U) 公共设施用地
- 用地红线

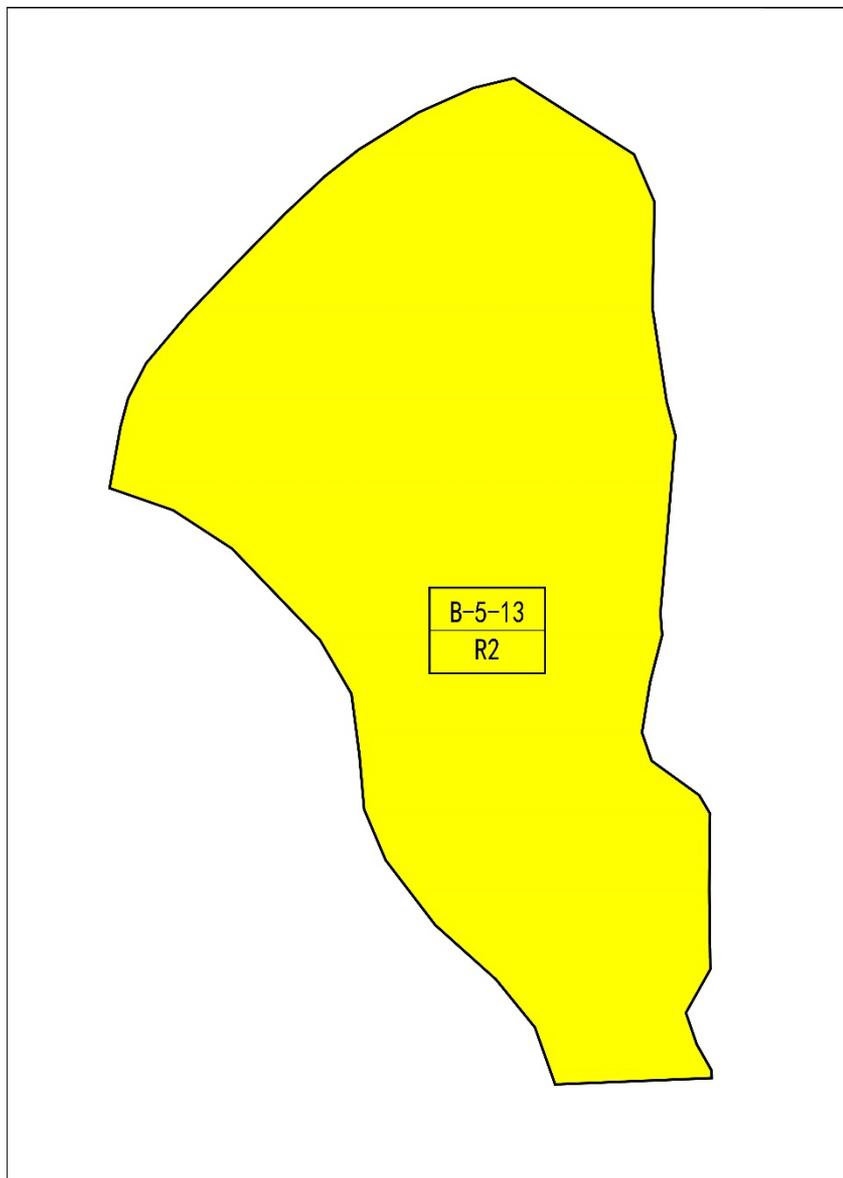
澄江寒武纪乐园用地指标表

类别	用地名称	用地代码	用地面积 (ha)	所占比率 (%)	备注	
公益性项目 50.23%	文化设施用地	A2	21.24	2.97		
	行政办公用地	A1	3.84	0.54		
	医疗卫生用地	A5	0.61	0.09		
	交通场站用地	S4	1.45	0.20		
	道路	S1	27.82	3.90		
	公共设施用地	U	0.21	0.03		
	公共绿地 (含水域)	G	288.18	40.42		
	教育科研用地	A3	14.75	2.07		
商服项目 24.85%	商业设施用地	B1	71.26	9.99		
	旅馆用地	酒店用地	B14	21.03	3.03	
		度假村用地		40.38	5.67	
	娱乐康体设施用地	B3	43.92	6.16		
地产项目 24.92%	居住用地	R2	177.66	24.92		
总计			712.92	100		

按云南省四退三还为指导思想，加强功能区划分，结合寒武纪乐园宜人的气候、翠绿的山、美丽的化石、清澈的水、清新的空气、多彩的文化、丰富的旅游资源和山谷特殊性，在规划中因地制宜，保护现有公益性绿化环境，将以不同功能养生、度假，分别以运动养生、美生度假和半山疗养为特色，分别布置在四谷景区之间，使游览与养生结合，动静结合，保证旅游开发和环境保护良性互动，使优良景区旅游开发达到环境效应、社会效应、经济效应统一，控制地产补偿项目在 24.92% 之内。

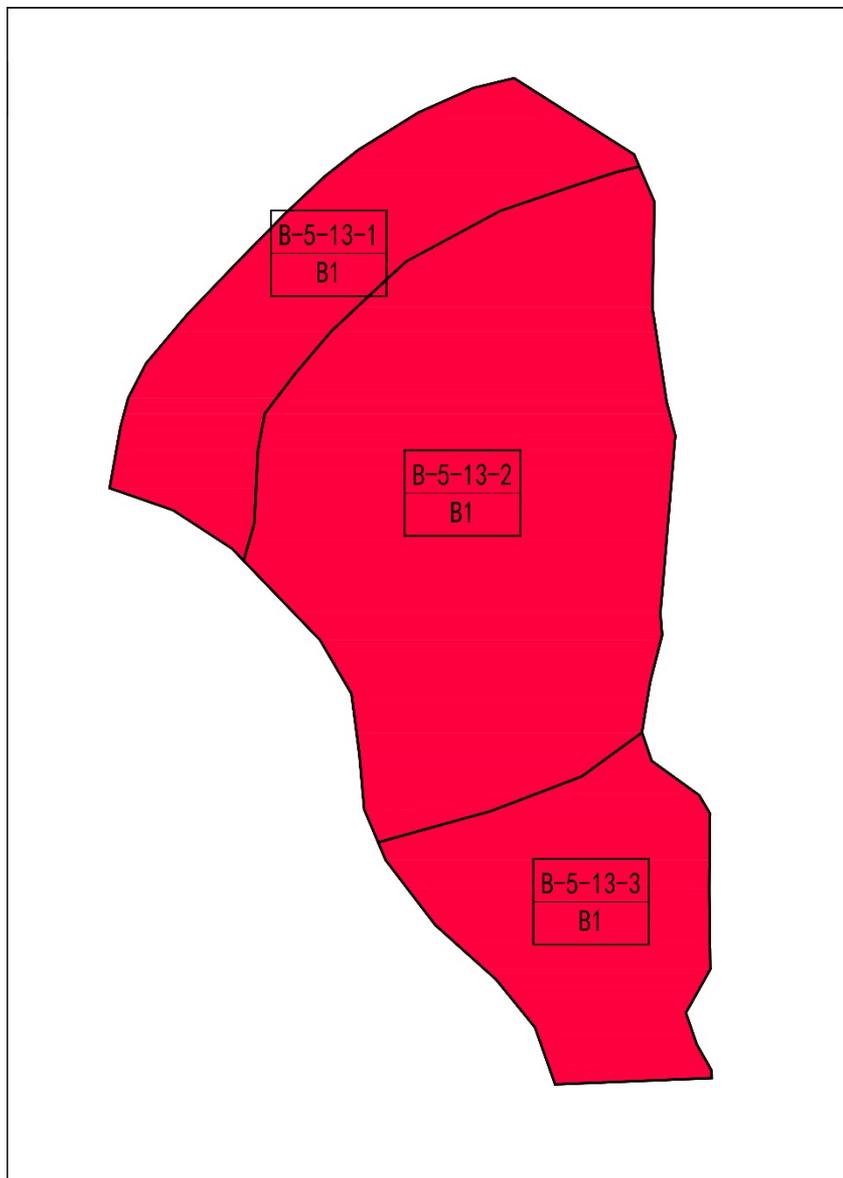


## 原控规B-5-13地块经济指标



地块编号	类别	调整前指标
B-5-13	用地类别	二类居住用地
	用地性质	R2
	用地面积 (公顷)	5.32
	建筑密度 (%)	≤35
	容积率	≤1.11
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	53165
	绿地率 (%)	≥40
	建筑高度 (m)	≤52

## 调整后控规B-5-13地块经济指标



地块编号	类别	调整后指标
B-5-13-1	用地类别	商业用地
	用地性质	B1
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	11494
	建筑密度 (%)	≤35
	容积率	≤1.1
	绿地率 (%)	≥25
	建筑高度 (m)	≤42
B-5-13-2	用地类别	商业用地
	用地性质	B1
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	30803
	建筑密度 (%)	≤35
	容积率	≤1.1
	绿地率 (%)	≥25
	建筑高度 (m)	≤42
B-5-13-3	用地类别	商业用地
	用地性质	B1
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	10867
	建筑密度 (%)	≤35
	容积率	≤1.1
	绿地率 (%)	≥25
	建筑高度 (m <sup>2</sup> )	≤42