

云南澄江产业园区东溪哨地块控规方案

澄江工业园区管理委员会
2022.08

证书编号：自资规甲字（21530467）
证书等级：甲级



项目名称：云南澄江产业园区东溪哨地块控规方案

委托单位：澄江市工业园区管理委员会

编制单位：云南开发规划设计院

编制时间：二零二二年十月

院长：钟世民（教授级高级工程师）

分管副院长：彭远久（一级注册建筑师、注册规划师）

所长：梁华孝（高级工程师、注册规划师）

项目负责：李应东（高级工程师、注册规划师）

设计人员：张 琼（城市规划师）

杨海燕（城市规划师）

李 霞（城市规划师）

王晓霞（工程咨询师）

李泗维（给排水工程师）

王芳琪（电力电信工程师）

郑君琦（建筑设计师）

周永全（市政道路工程师）

校 对：李瑞雄（城市规划师）

审 核：彭远久（一级注册建筑师、注册规划师）

审 定：梁华孝（高级工程师、注册规划师）

区位分析

地块位置

- 规划区位于澄江市区东侧；
- 云南澄江产业园区九村片区的南部；
- 九村集镇区的东南侧；
- 距九村镇约3km；距澄江市区约9km。



规划范围



规划地块位于垃圾焚烧厂和毅利锋工贸公司
东侧，地块面积为5.55公顷（83.22亩）；

1. 国家相关法律法规、政策文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 修正版）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》中华人民共和国主席令（第九号）；
- (4) 《城市规划编制办法》建设部令第 146 号；
- (5) 《工业项目建设用地控制指标》自然资源部（2021 年）；
- (6) 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号文）；

2. 云南省相关政策文件及相关规划

- (1) 《云南省人民政府关于推动产业园区转型升级的意见》云政发〔2015〕43 号；
- (2) 《中共云南省委 云南省人民政府关于着力推进重点产业发展的若干意见》（云发〔2016〕11 号）；
- (3) 《云南省人民政府关于印发云南省工业园区产业布局规划》（2016—2025 年）云政发〔2016〕96 号；
- (4) 《中共云南省委云南省人民政府关于加快构建现代化产业体系的决定》（云发〔2020〕13 号）；

3. 地方政策文件及相关规划

- (1) 《中共澄江市委关于制定澄江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- (2) 《云南澄江产业园区总体规划修编（2021—2035）》；
- (3) 《云南省澄江县县城总体规划修改（2013—2030）》；
- (4) 《澄江县综合交通规划（2016-2030）》；
- (5) 《澄江市国土空间规划》（在编）；
- (6) 《玉溪市城乡规划技术管理规定（2021年修订版）》；

其它与规划相关的法律、法规、条例和文件资料。

1、布局集中原则

企业布局集中有利于推动生产要素集聚，有利于实现产业升级，是工业发展过程中的必然趋势，也是落实科学发展观、走新型工业化道路的必然选择。工业园区要制定更加完善的政策，采取更加有力的措施，吸引企业向工业园区聚集，吸引项目向工业园区聚集，吸引各类生产要素向工业园区聚集。

2、土地集约原则

要用足用活用好政策，严格控制项目容积率、企业产出率、厂区绿化率、土地综合利用率、投资强度等指标；要大力推广多层标准厂房，将标准厂房建设列入对工业园区年度考核的重要指标；要加大土地置换力度，把更多的闲置土地转化为项目建设用地。

3、产业集群原则

发展产业集群，是提高产业竞争力的重要途径。工业园区要找准自己的优势，选准自己的产业定位，突出特色、突出优势、突出主导产业，围绕主导产业上项目，围绕主导产业拉长链条，围绕主导产业培育集群，走主导产业带动集聚区发展的路子。要注重产业的关联度，形成产业集群；要注重产业的规模，发挥规模效应；要注重产业升级，实现经济增长方式转变。

4、绿色发展，工业与环境和谐发展的原则

尊重原有的地形地貌、自然山水格局，以现状生态脉络为基础，不破坏原有的生态系统，将土地开发与生态保护结合起来，构建绿色工业园区，形成富有魅力的园区形象和完整有序的景观架构，塑造独特的园区空间形态。严格保护水环境，加强大气环境、声环境的污染控制。维护园区现有的良好生态资源禀赋，并作为园区发展的重要环境资源，确保建成人工环境和自然环境之间的生态协调关系。

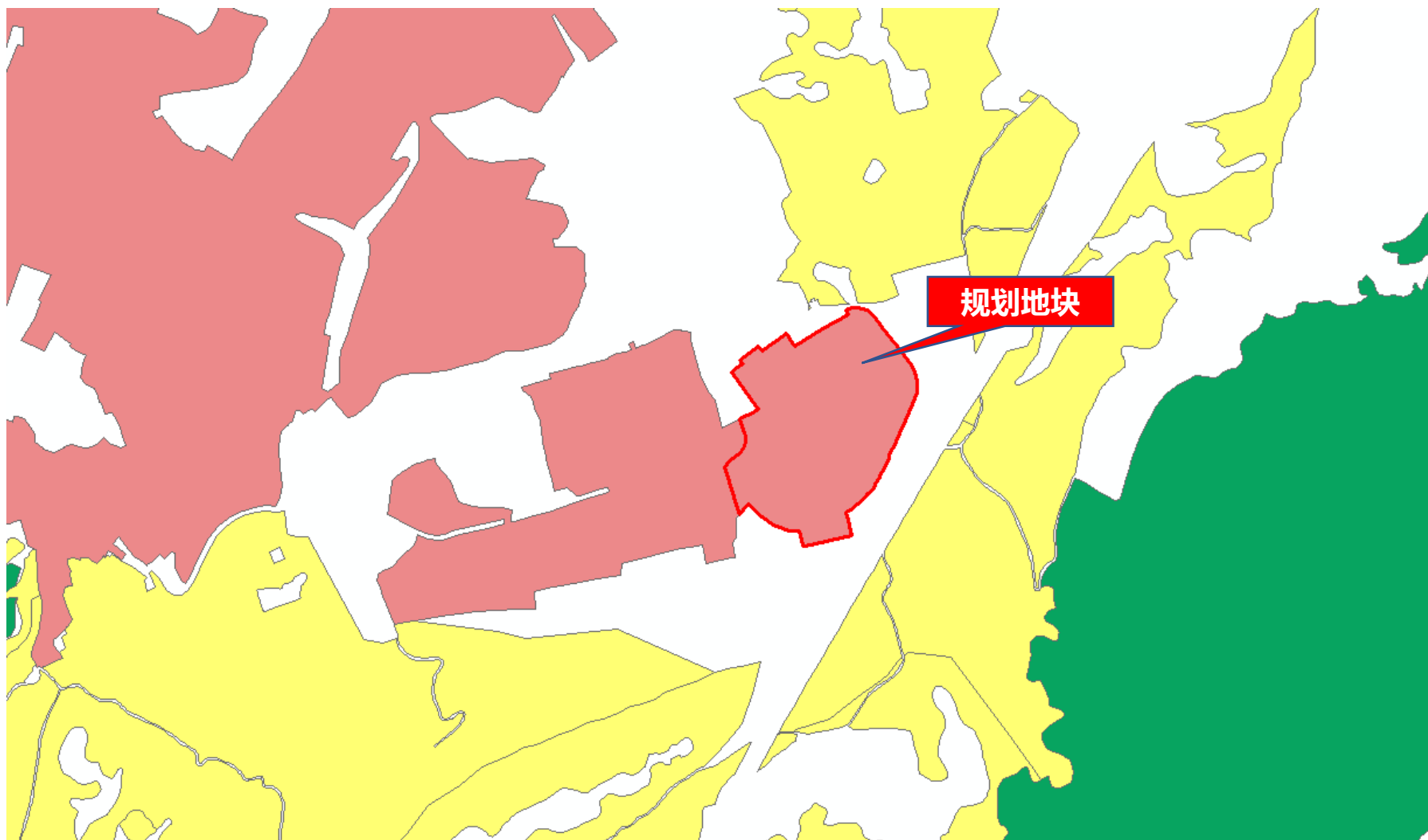
5、高质量发展原则

以创新驱动发展为本路径，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。以转型升级为目标，完善竞争机制，加强制度创新，营造公开、公正、透明和有利于促进优胜劣汰的发展环境，充分释放各类创新主体活力。根据地区资源禀赋与发展水平，探索各具特色的高质量发展模式，建立分类评价机制，实行动态管理。

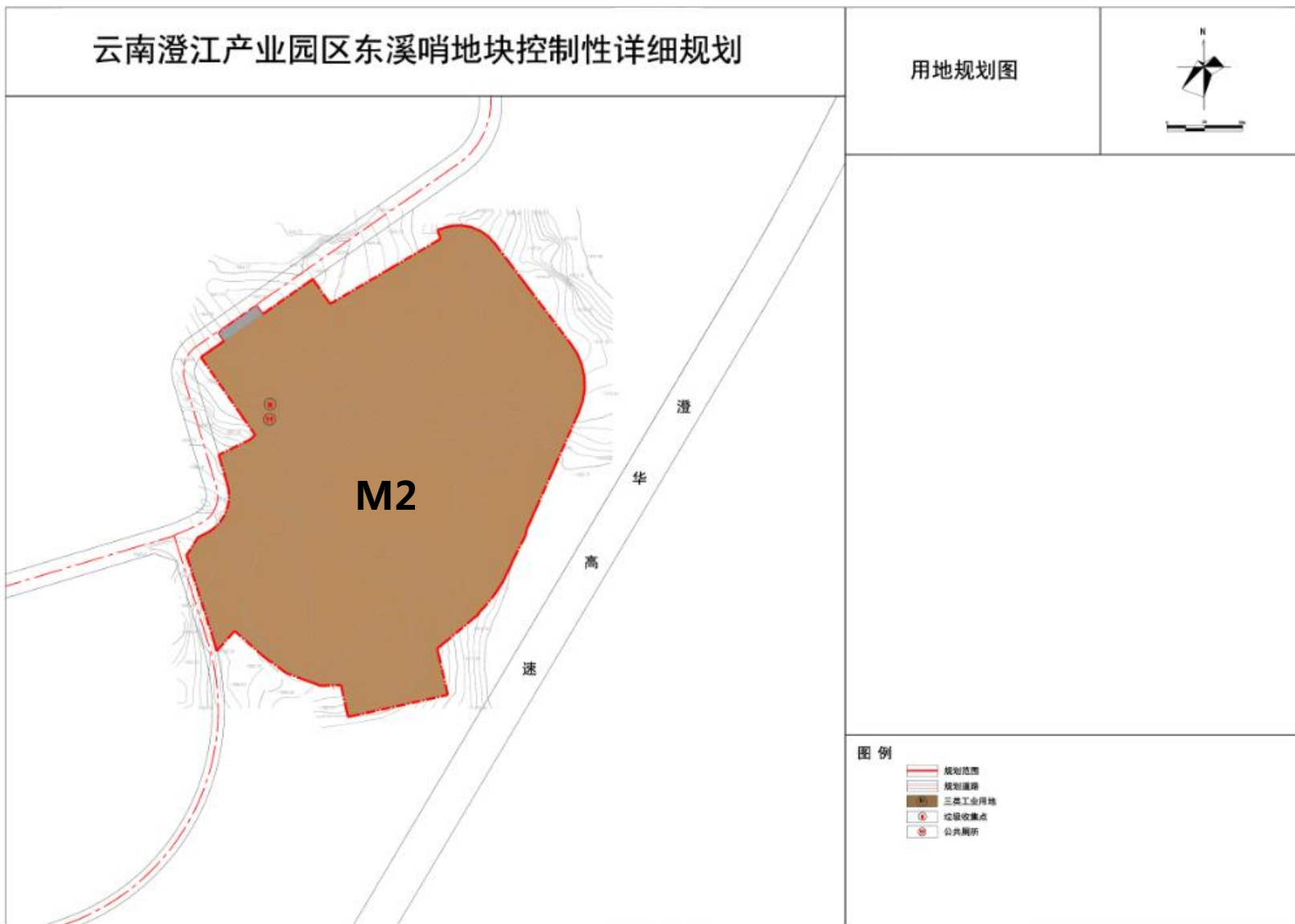
规划衔接

本次规划区已充分与在编国土空间规划（三区三线）相衔接；

规划区范围在城镇开发边界内，不与永久基本农田冲突，不与生态红线冲突。



-  规划范围
-  城镇开发边界
-  永久基本农田
-  生态红线



规划总用地面积：55478.33m²

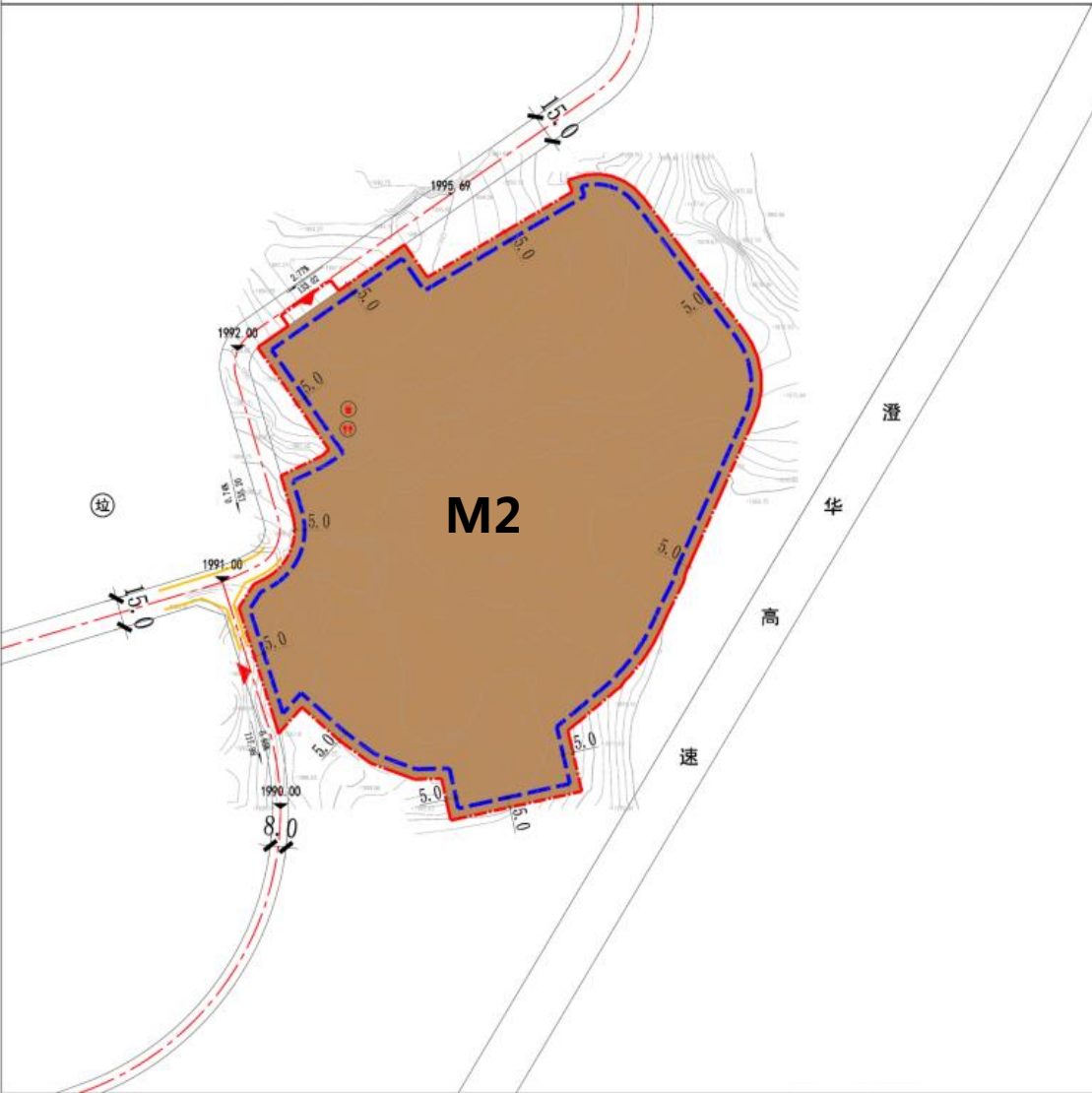
其中：

M2：55275.55m²

S1：202.78m²

规划方案——强制性指标

云南澄江产业园区东溪哨地块控制性详细规划



位置图



控制指标

用地代号	总用地面积(m²)	容积率	建筑系数	行政办公及生活服务设施用地所占比重	固定资产投资强度(万元/公顷)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位/100m²	配套设施
M3	55478.33	≥0.8	>40%	≤15%	≥613	10-20	≤24	0.2-0.6	公厕、垃圾收集点

说明

- 1、控制指标表中未计本片区分所有地下建筑面积。
- 2、表中指标建筑密度、建筑限高为上限控制;工业用地容积率为下限控制;工业用地绿地率为上限控制。
- 3、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。
- 4、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。

指导性规定

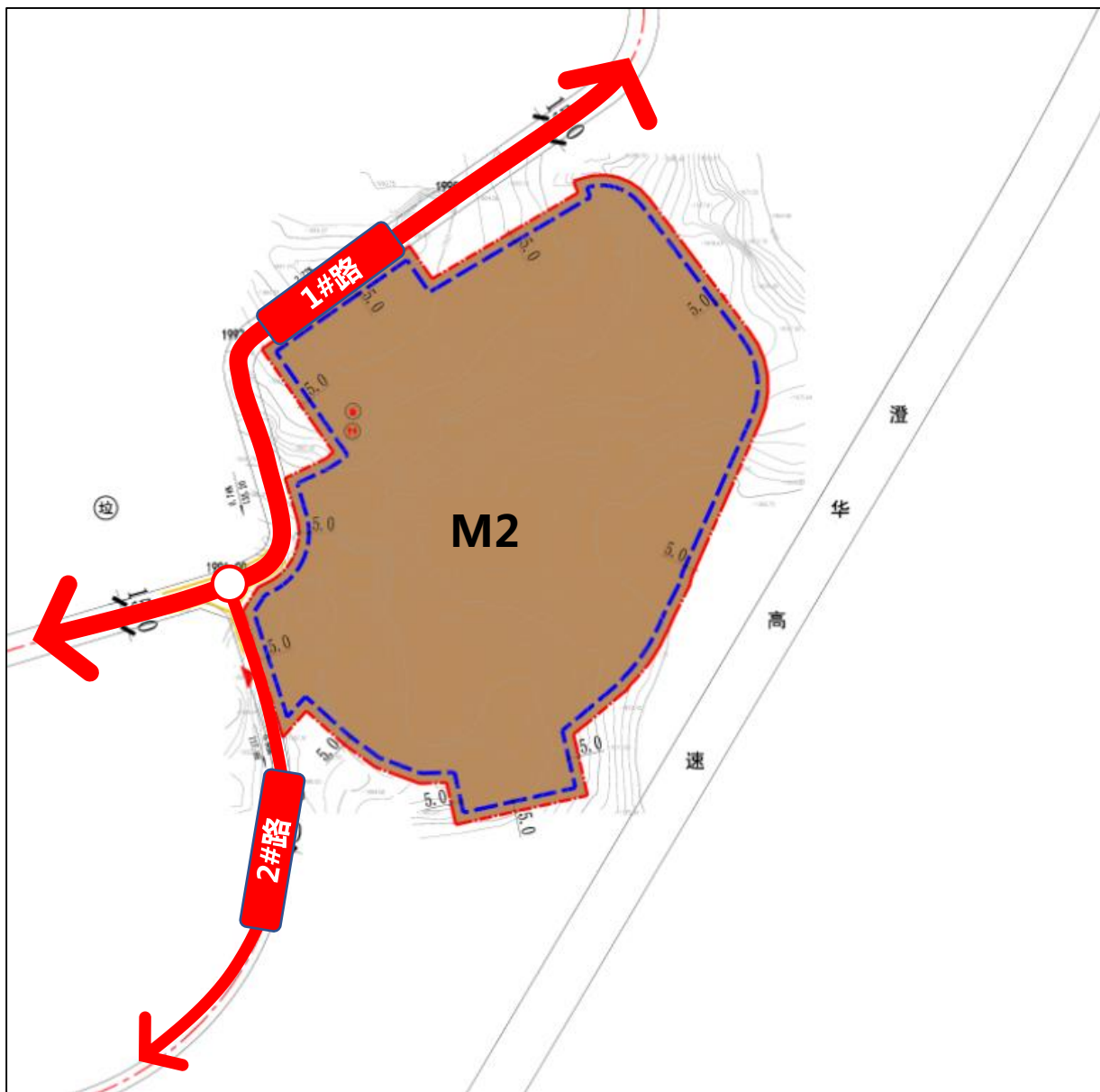
- 1、公共空间:绿地以本土景观树种为主,人工景观与自然景观相结合,塑造丰富的园区内部景观,同时可以增加部分健身设施。
- 2、建筑风貌:以体现时代、简单为主,建筑形式与色彩应具有地域特色。
- 3、空间形态:采用组团布局方式。建筑风貌应色彩明快、形式多样、造型简约,同时符合生产的工业厂房及配套设施要求。
- 4、建筑高度:厂房建筑高度应满足生产工艺需求。
- 5、建筑立面及屋顶:立面宜简洁,屋顶形式平缓适宜。
- 6、建筑色彩:主色调:白色、浅灰;辅助色:浅灰、蓝灰;点缀色:湖蓝、赭石、黄绿;场地色:棕灰、银灰、砖红。

图例



控制指标

控制内容	控制指标
总用地面积(m²)	55275.55
容积率	≥0.8
建筑系数	>40%
行政办公及生活服务设施用地所占比重	≤15%
固定资产投资强度(万)	≥613
绿地率(%)	10-20
建筑限高(m)	≤24
配建车位/100m²	0.2-0.6



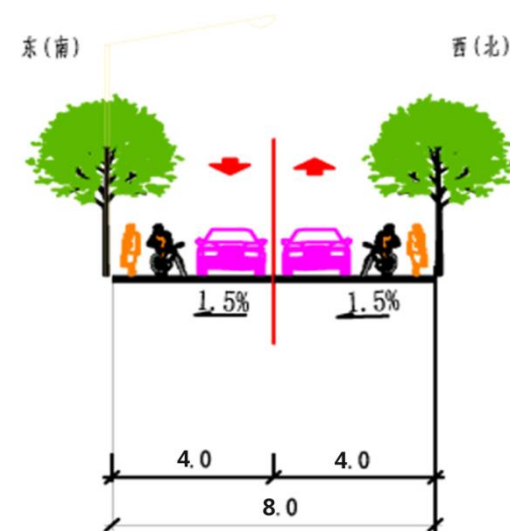
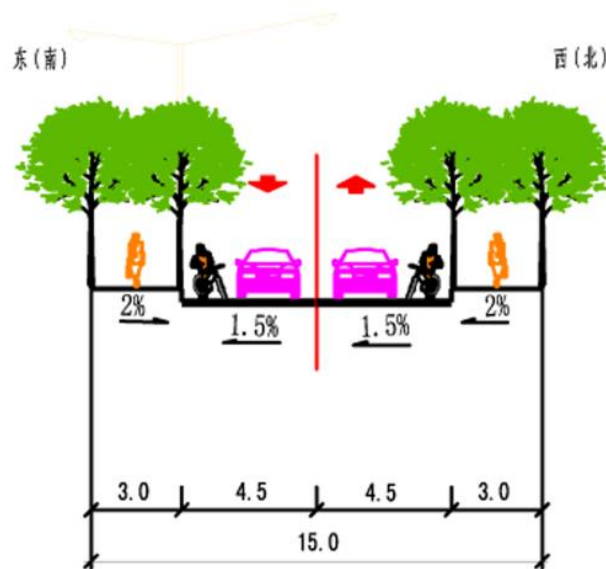
道路断面形式：

1#路

道路断面形式：3.0+4.5+4.5+3.0

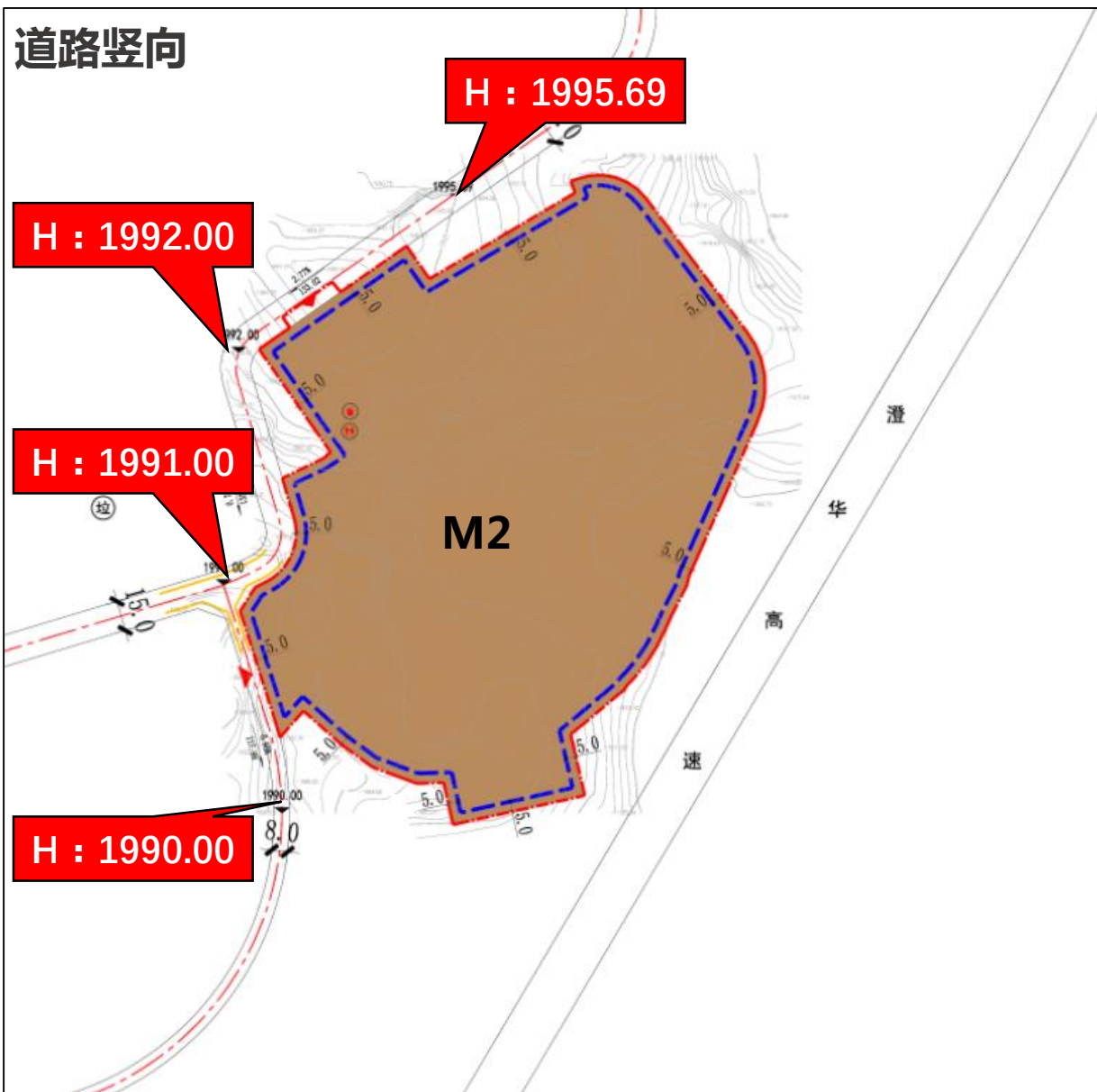
2#路

道路断面形式：4.0+4.0

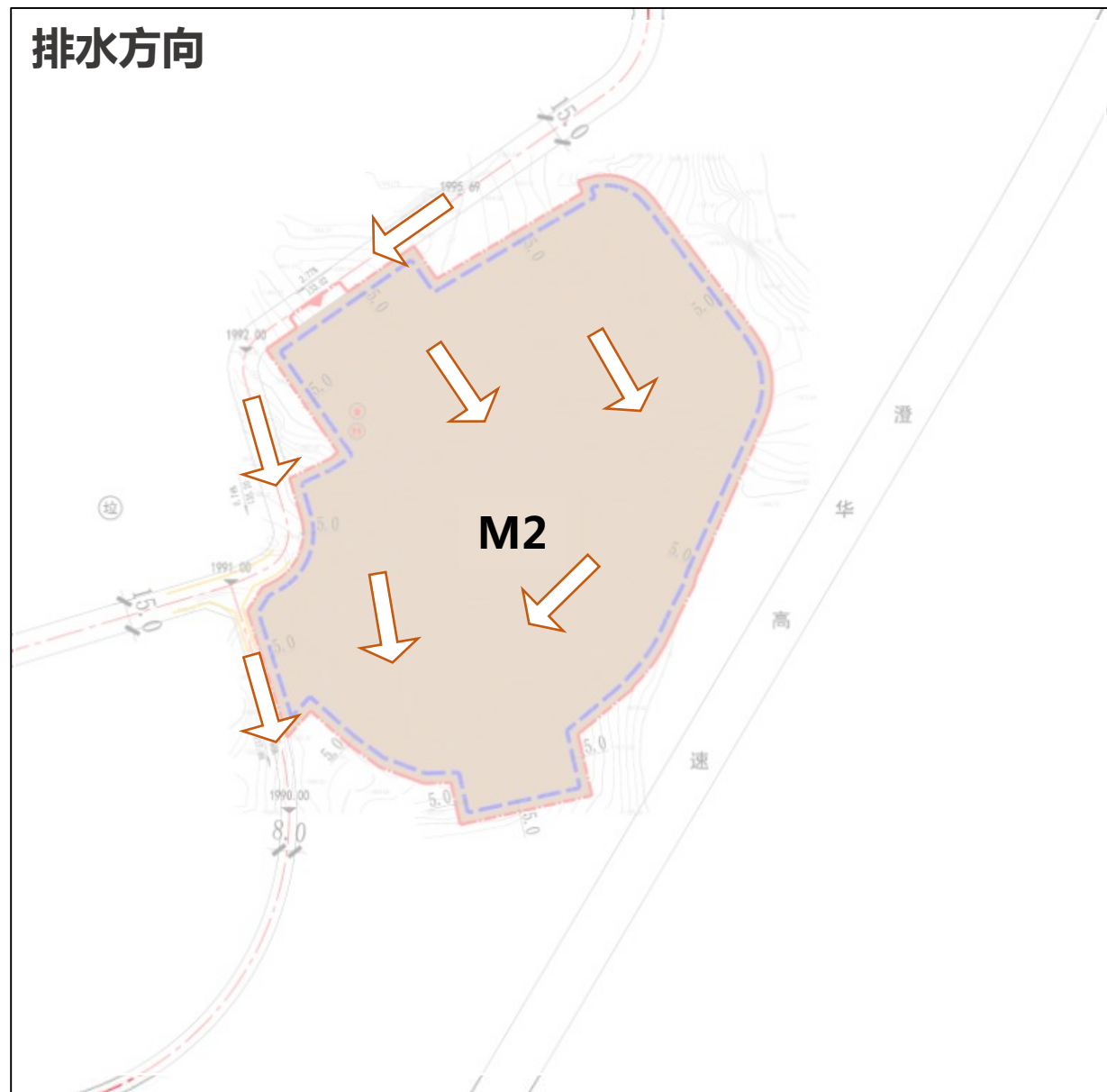


规划方案——竖向设计

道路竖向



排水方向



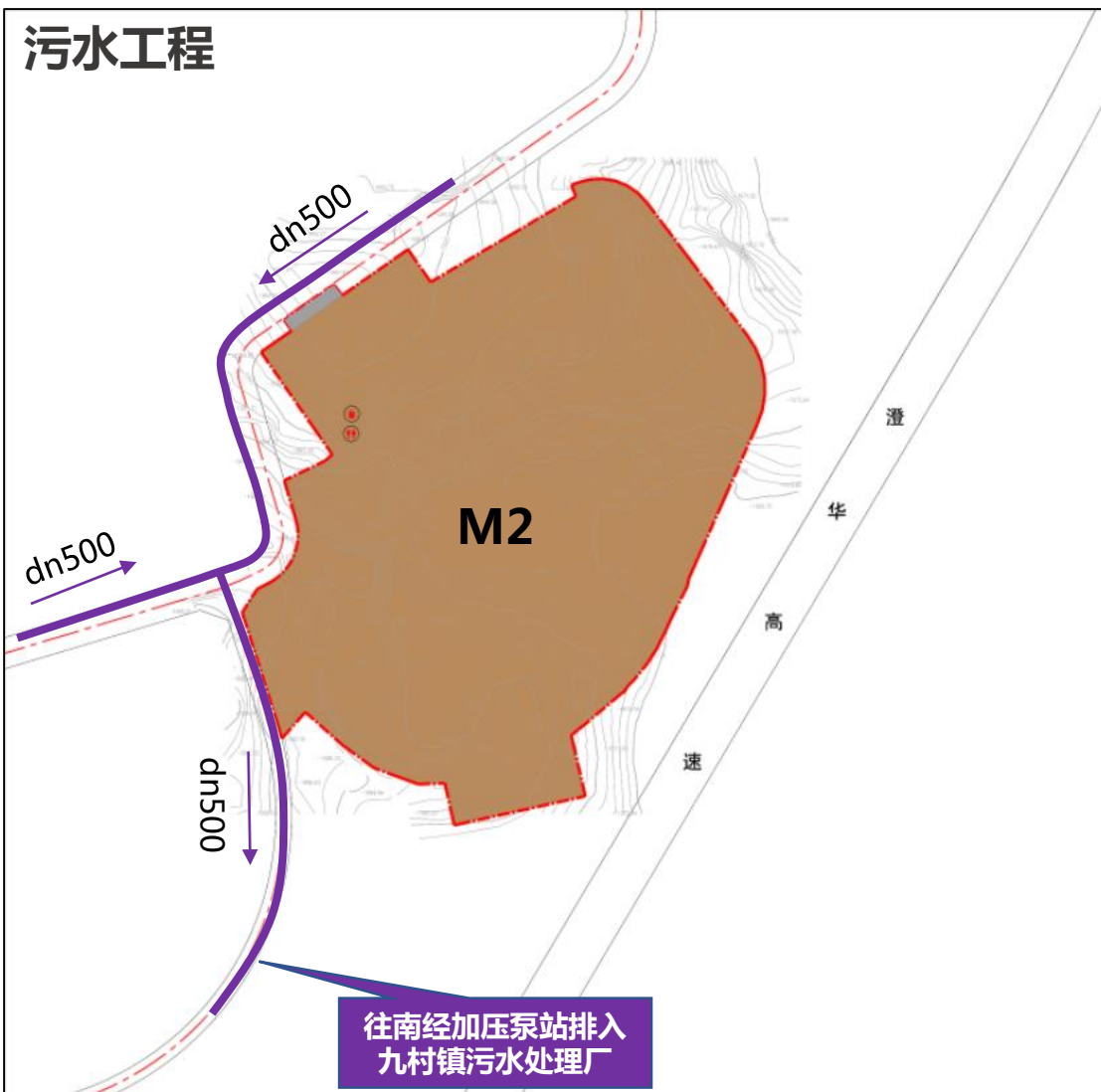
生活用水



生产用水



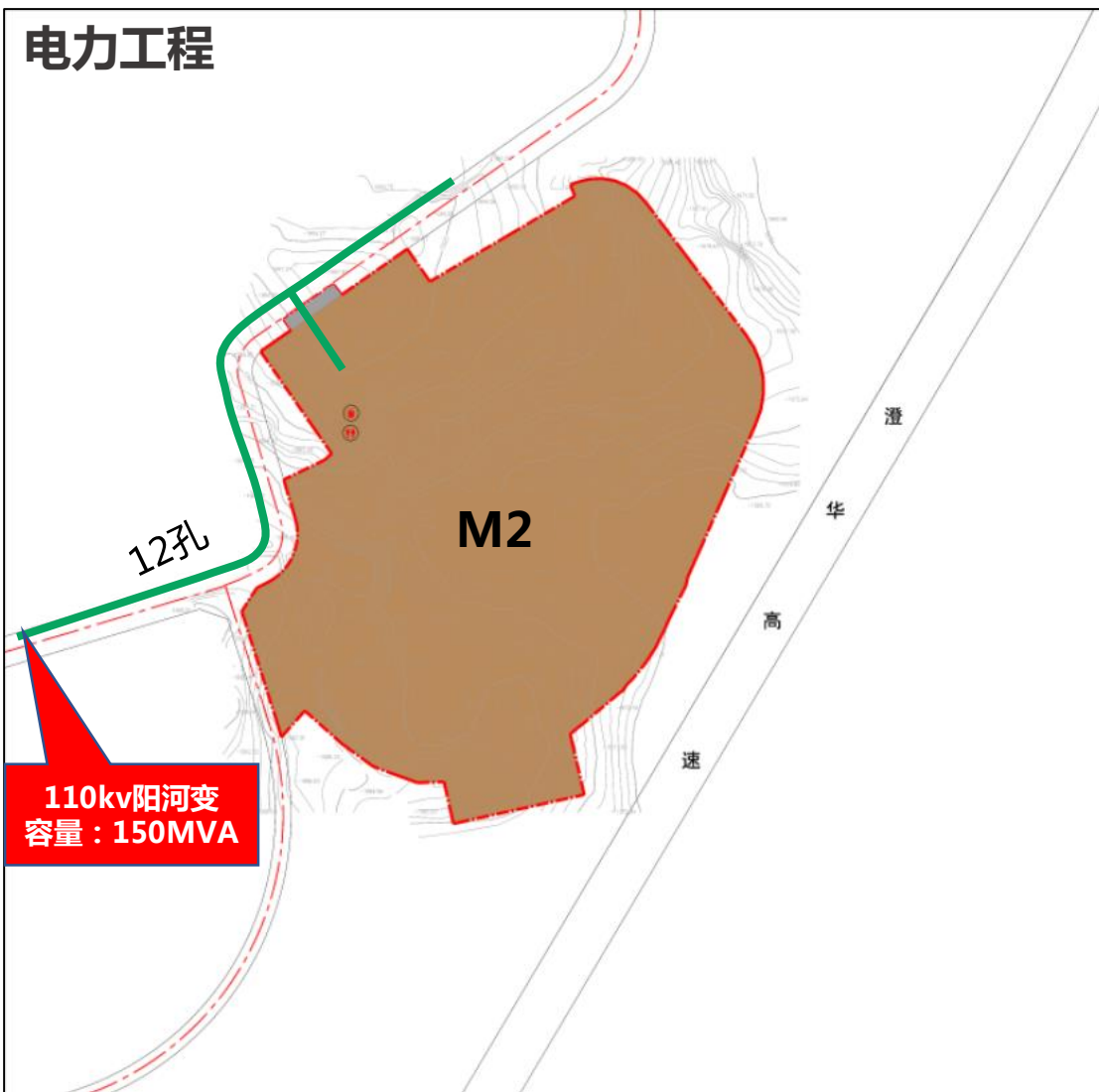
污水工程



雨水工程

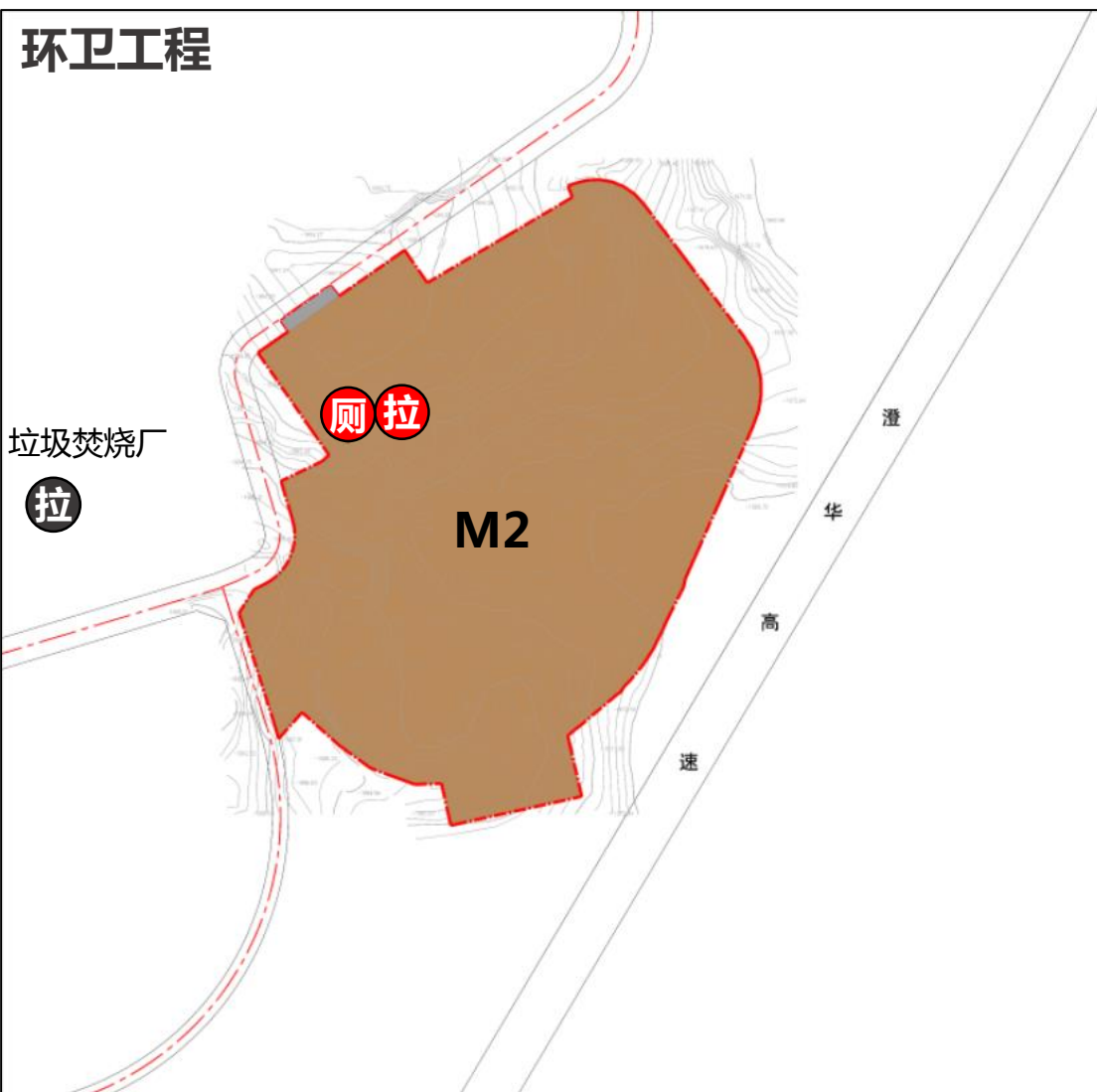


电力工程



电信工程





集中收集后统一运至澄江垃圾焚烧厂进行处理。