云南澄江产业园区干海子地块控规方案

澄江工业园区管理委员会

2022.10

云南开发规划设计院
YUNNAN DEVELOPMENT PROGRAMMING DESIGN INSTITUTE

证书编号：自资规甲字（21530467）
证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书

（副本）

证书编号： 自资规甲字 21530467

证书等级： 甲级

单位名称： 云南开发规划设计院

承担业务范围： 业务范围不受限制

扫码登录"城乡规划编制单位信息公示系统"了解更多信息

统一社会信用代码： 91530100731199084G

发证机关

有效期限：自 2021年 12 月 31 日至 2022年 12 月 31 日

2021 年 12 月 31 日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：云南澄江产业园区干海子地块控规方案

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北侧；
- 云南澄江产业园区九村片区的中部；
- 九村集镇区的东南侧；
- 距九村镇约1km；距澄江市区约9km。

规划范围

规划地块

地块面积为32.74公顷（491.12亩）

编制依据

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。

规划原则

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

以创新驱动发展为根本路径，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。

基地情况分析

地块面积为32.74公顷（492.12亩）：

东至永固搅拌站；

西、南至七江公路；（以七江公路为界）

北至干海子村、窑房村南侧。

现状企业：

活发搅拌站（1.89公顷、约28.29亩）；

永固搅拌站（2.69公顷、约40.33亩）；

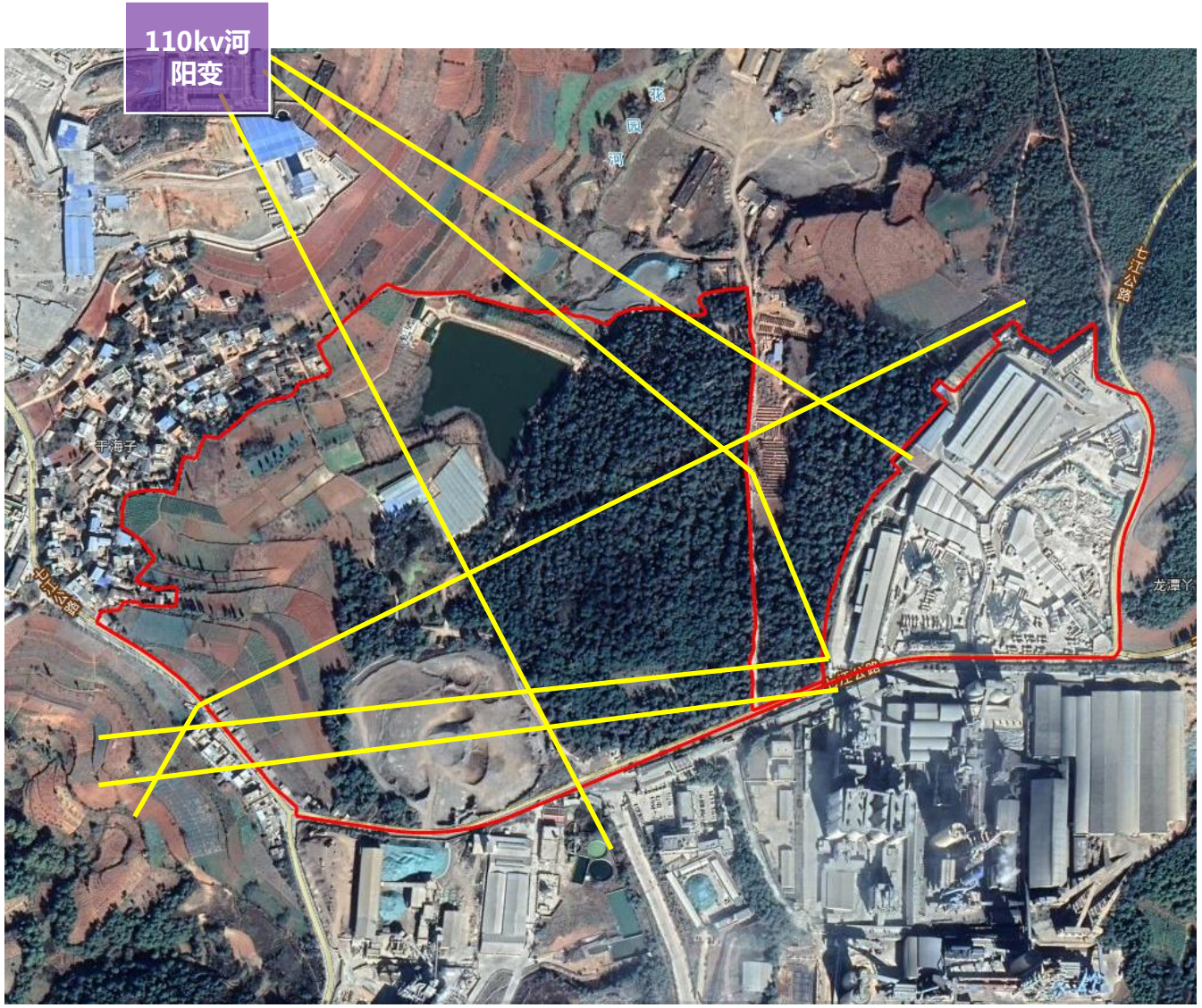
阳光搅拌站（1.57公顷、约23.51亩）；

隆创搅拌站（0.87公顷、约13.00亩）；

基地情况分析

现状高压线

规划区位于110kv河阳变电站东南侧，由于距离变电站较近，变电站出线较多，对地块分割较为严重；共有6条35kv的高压线穿过规划区。

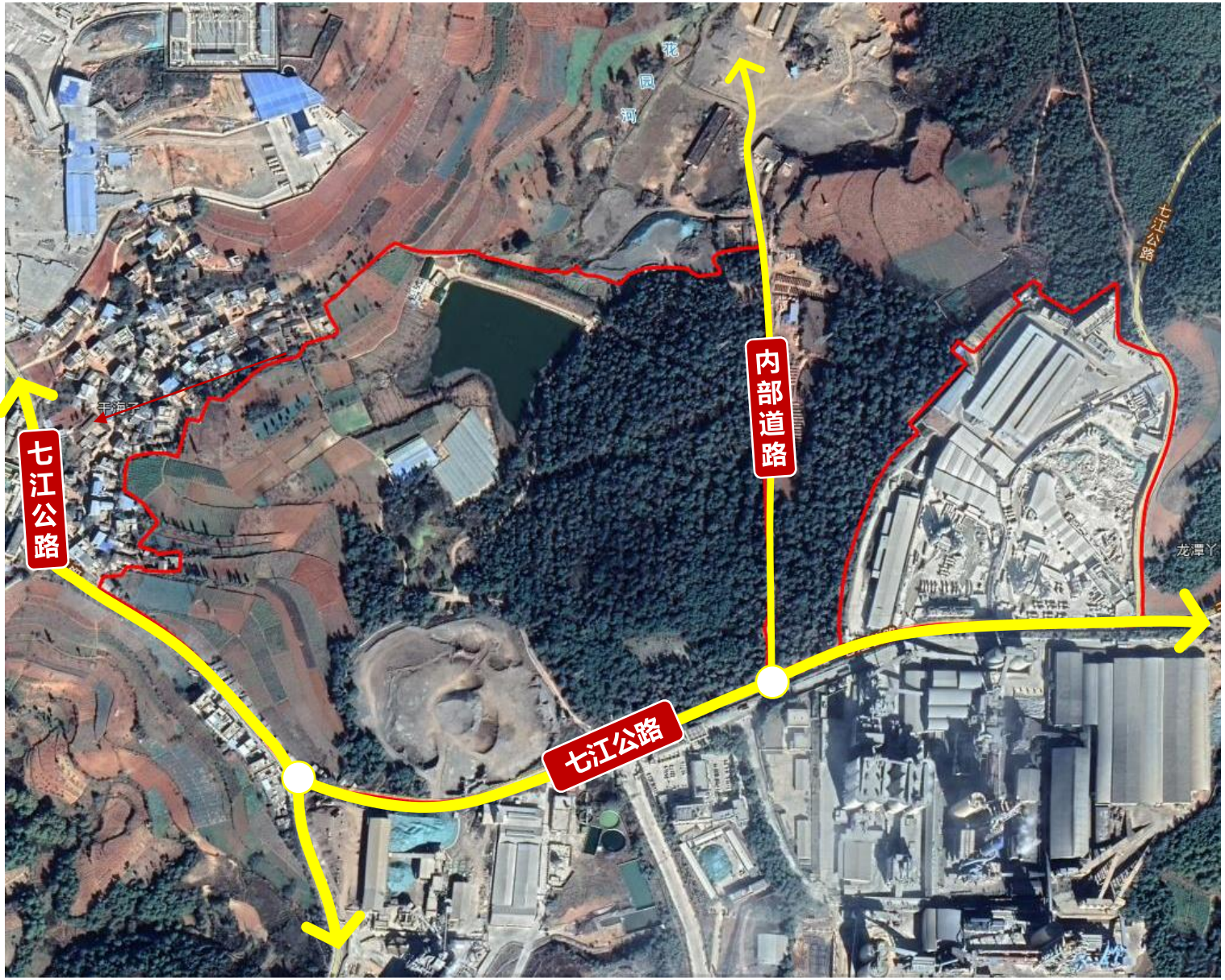


基地情况分析

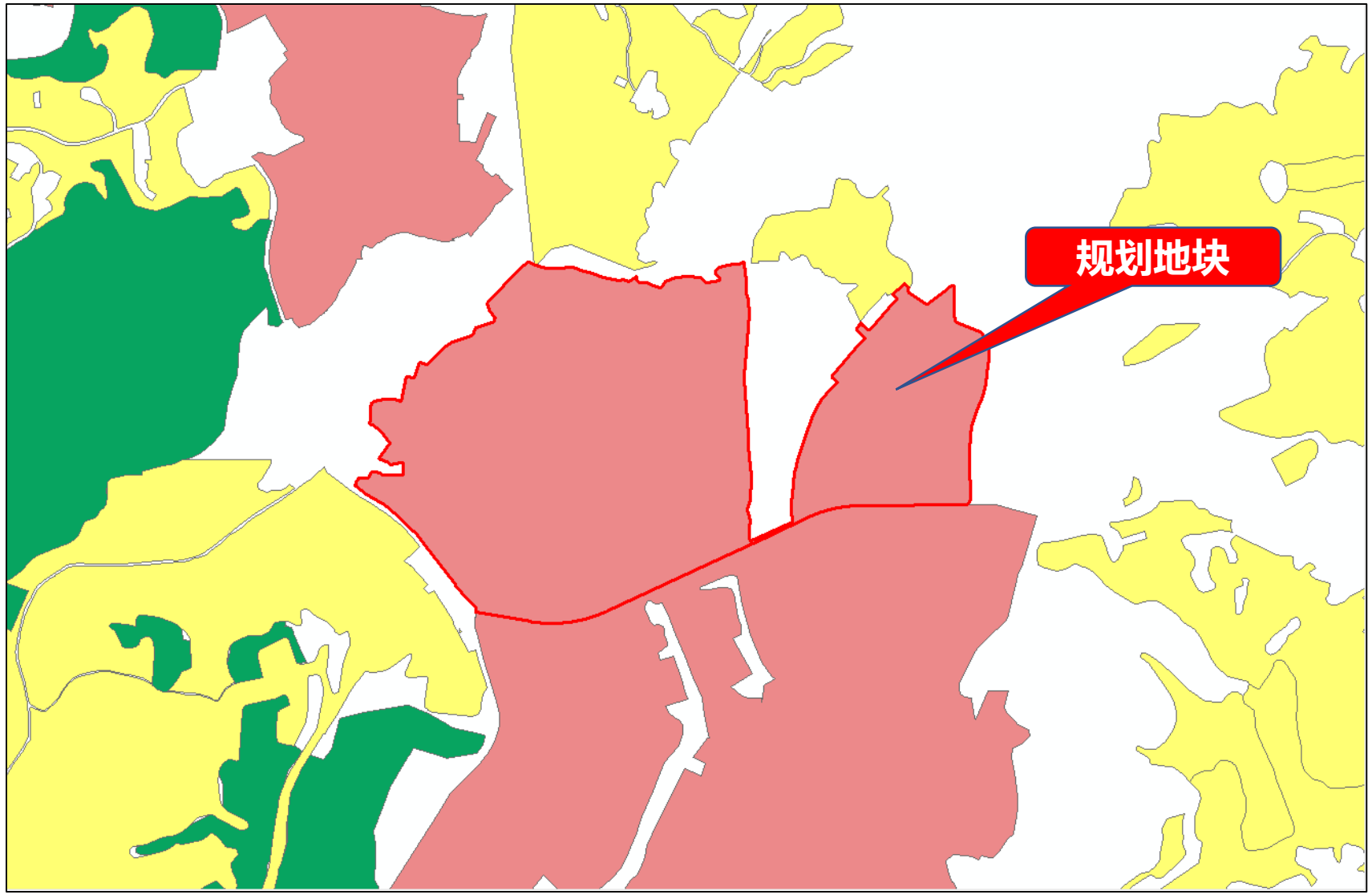
现状道路

七江公路：道路宽度约为6-8m，为柏油路；

内部道路：道路宽度约为3-4m，为非铺装道路；



上位规划衔接



本次规划区范围位于云南澄江产业园区九村片区中南部；

通过与相关规划的衔接本规划区范围

不占永久基本农田；

不占生态红线；

不占国家公益林；

符合过渡期控制性详细规划的相关要求；

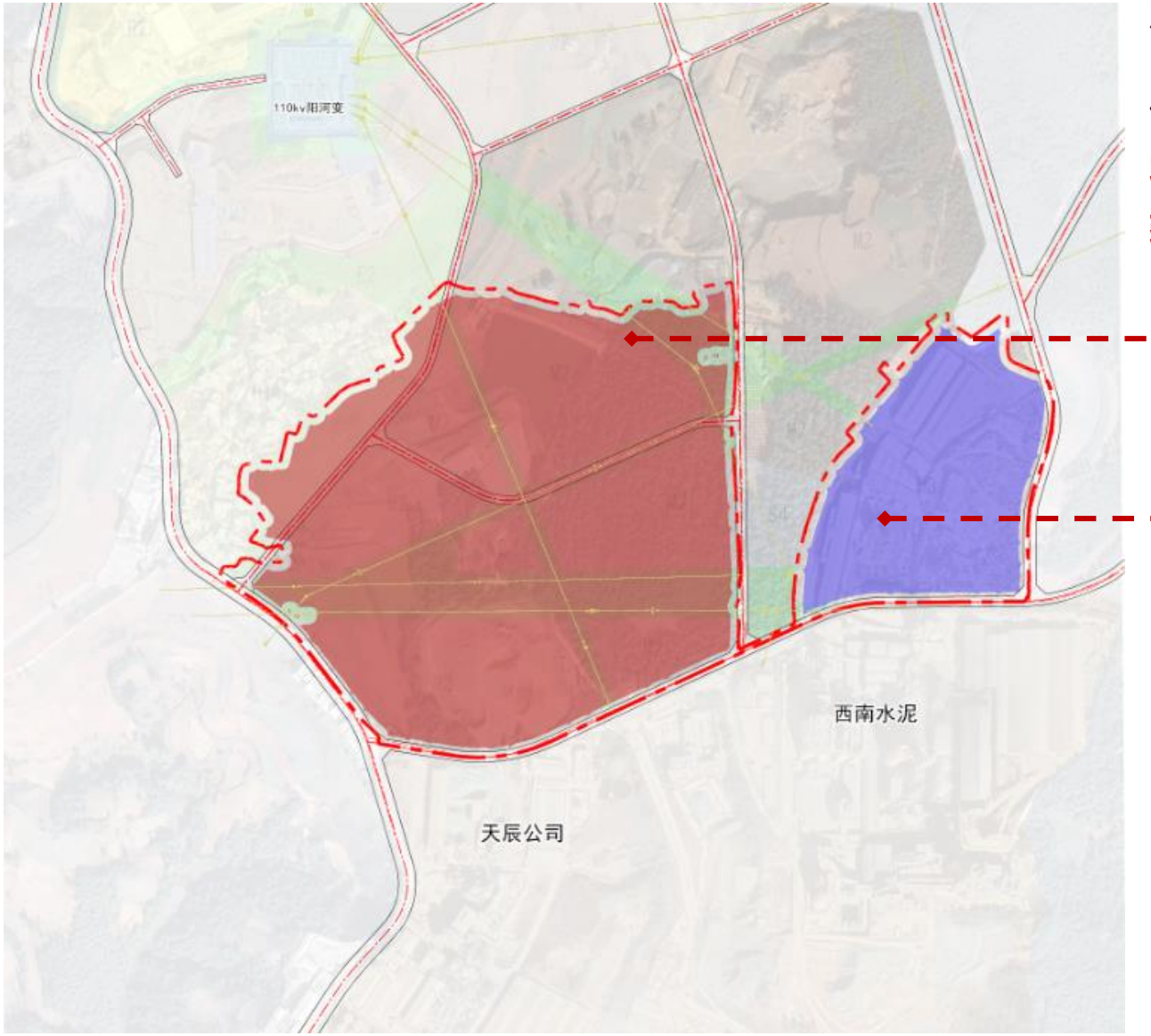
规划范围

城镇开发边界

永久基本农田

生态红线

产业定位



产业定位

依据上位规划指引，规划区遵循上位规划的产业定位，**干海子地块主要发展以新材料产业为主，同时对现状的企业进行转型升级，以发展新型建材产业为主。**

产业定位：新材料产业

产业定位：新型建材产业

规划方案

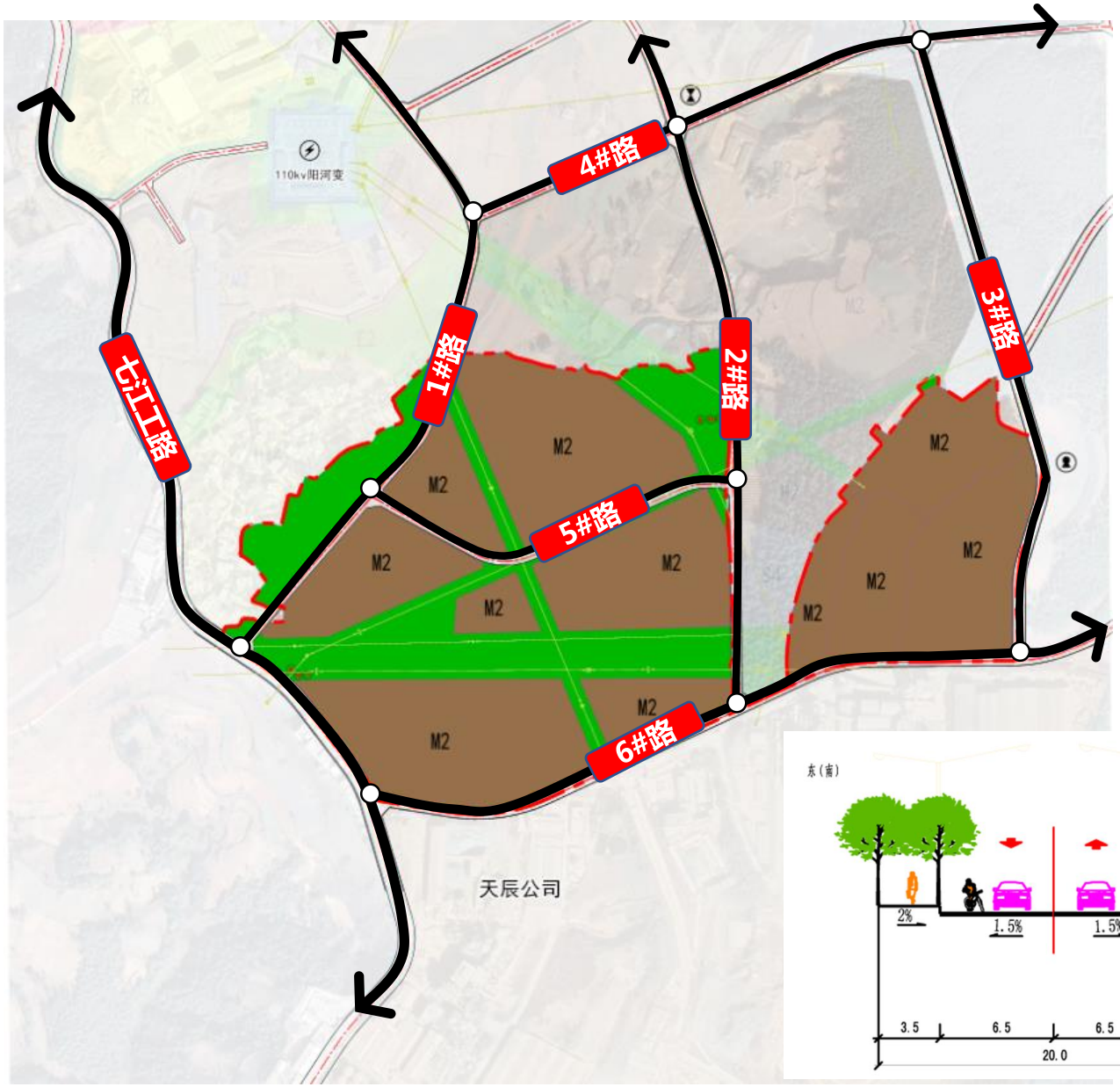
用地布局

规划区规划总用地面积为32.74公顷；主要以工业用地为主，工业用地面积为23.10公顷，占建设用地的70.56%；道路交通设施用地为1.77公顷，防护绿地面积为7.87公顷，主要为高压走廊的防护绿地。

用地代码			用地名称	用地面积 (hm^2)	占城市建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
M			工业用地	23.10	70.56
	M2		二类工业用地	23.10	70.56
S			道路与交通设施用地	1.77	5.41
	S1		城市道路用地	1.77	5.41
G			绿地与广场用地	7.87	24.04
	G2		防护绿地	7.87	24.04
H11			城市建设用地	32.74	100.00

规划方案

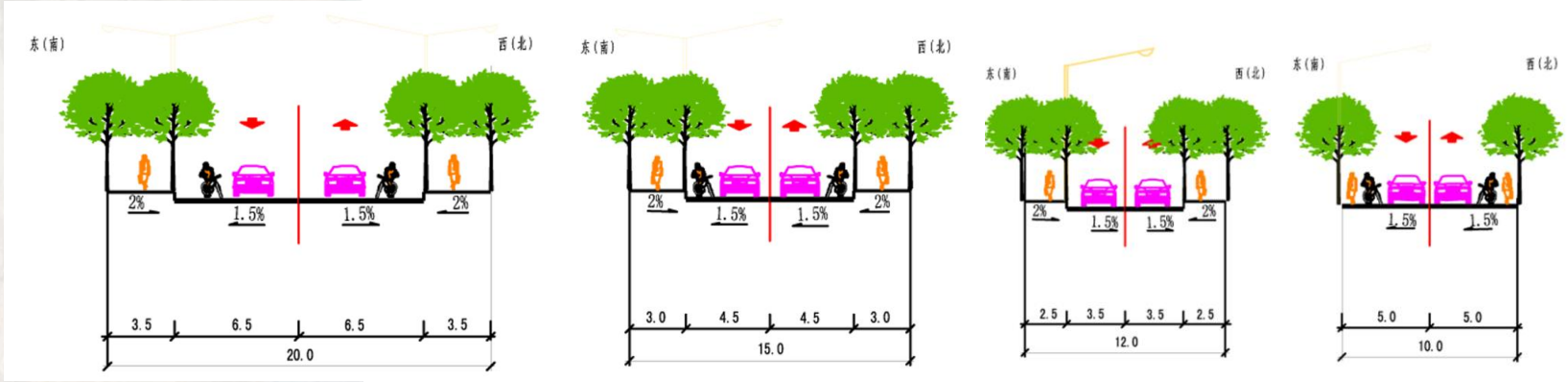
道路交通



规划道路控制一览表

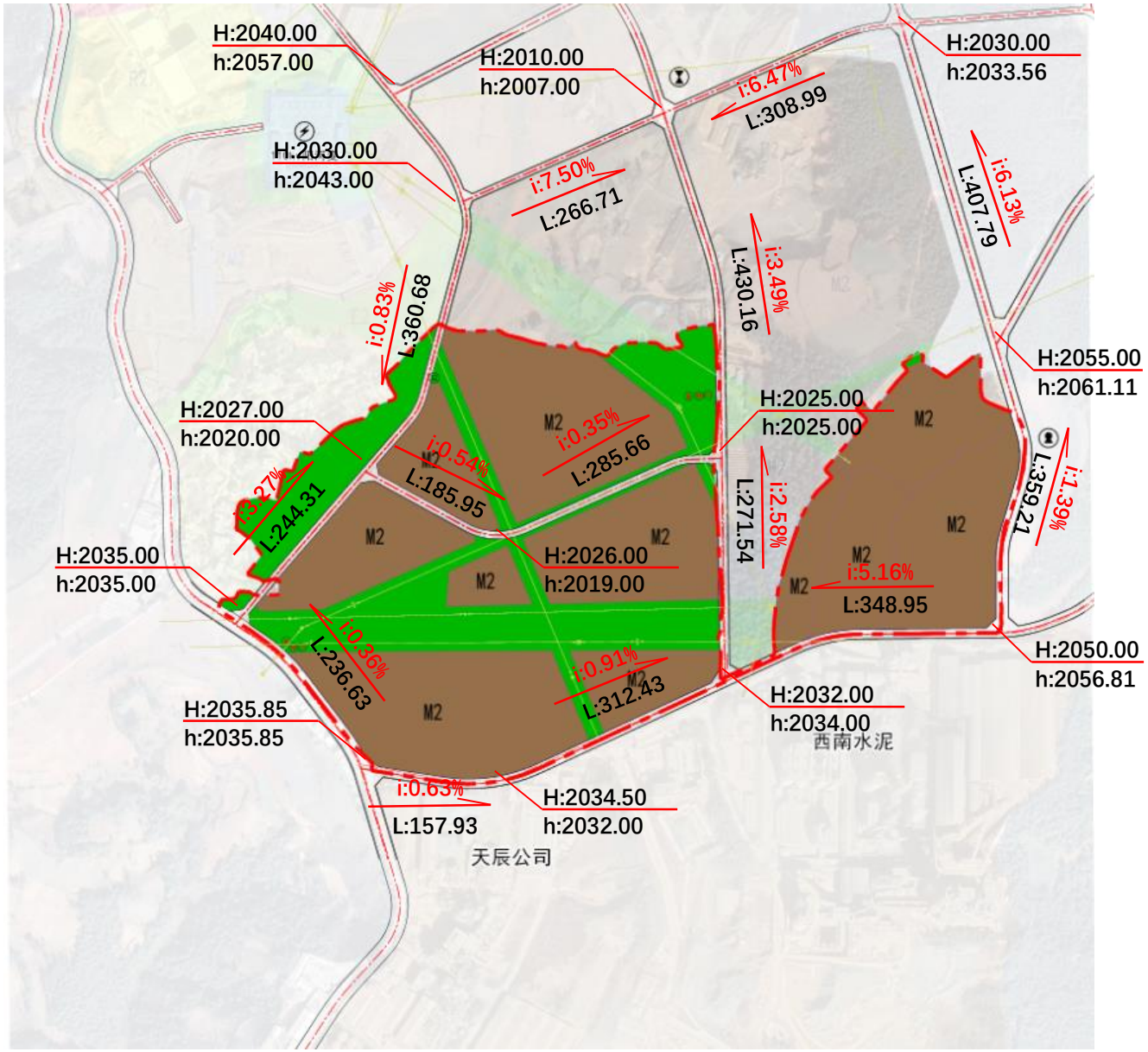
道路名称	红线宽度（m）	断面形式	道路长度（m）	断面尺寸（m）
七江公路	20	一块板	236.58	3.5+6.5+6.5+3.5
1#路	10	一块板	605.00	5.0+5.0
2#路	10	一块板	702.03	5.0+5.0
3#路	15	一块板	708.26	3.0+4.5+4.5+3.0
4#路	8	一块板	577.40	4.0+4.0
5#路	10	一块板	471.62	5.0+5.0
6#路	12	一块板	819.59	2.5+3.5+3.5+2.5

规划道路断面形式



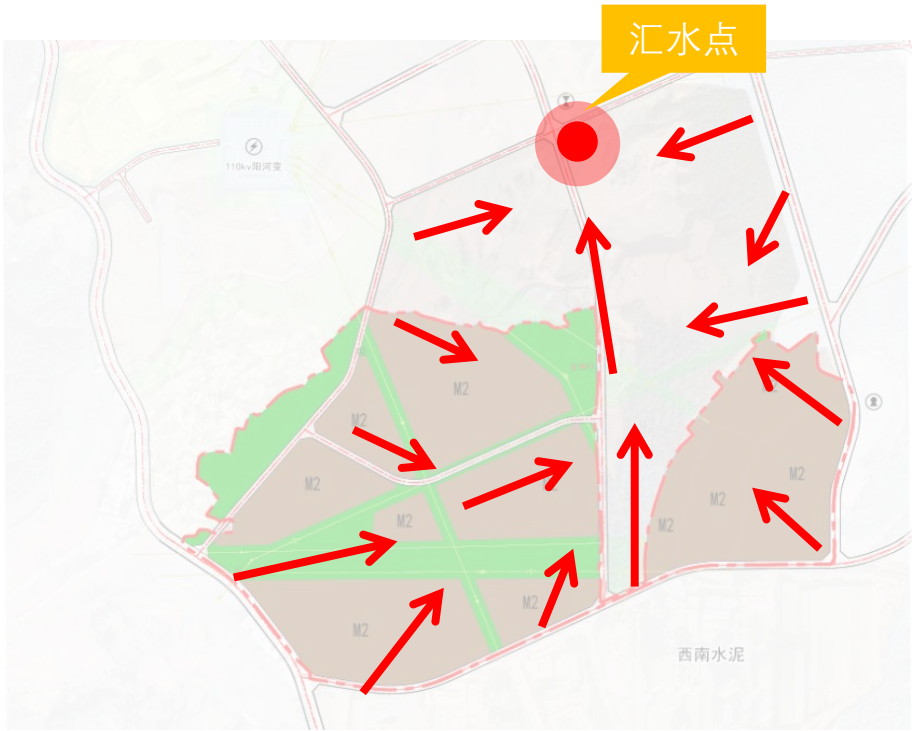
规划方案

道路竖向



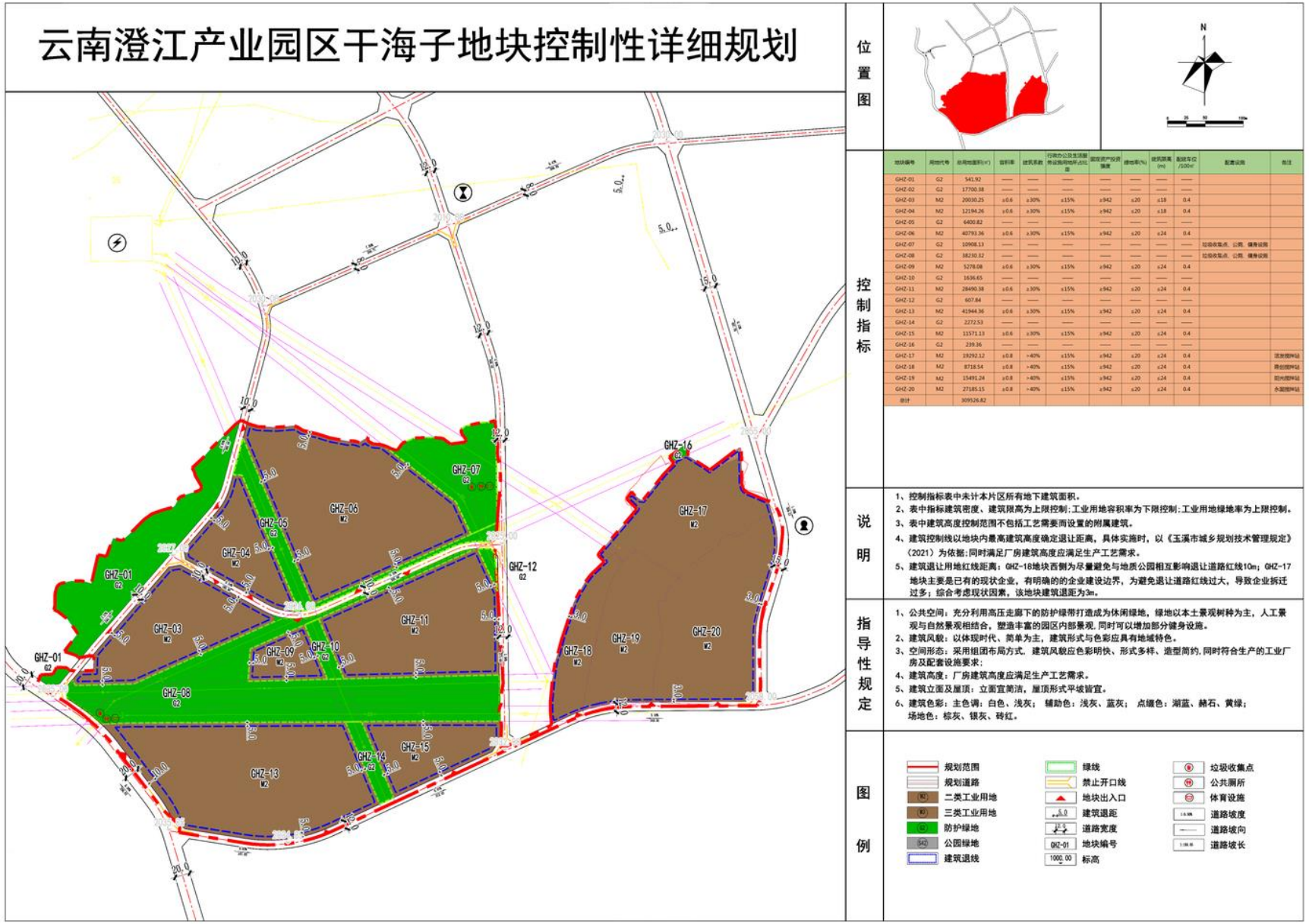
场地竖向控制

规划区整体地形呈北低南高、东西两侧高中间低，规划区最低点位于北侧中间位置；场地设计采用分台建设的形式，场地坡度0.3%-5.0%；规划道路纵坡控制在0.3%-8.0%；最大道路坡度为7.50%，最小坡度为0.35%；整体的竖向设施满足各类管线敷设及排水要求。



规划方案（强制性内容）

控规图则



主要编制依据：

自然资源部：

《工业项目建设用地控制指标（2021）》

玉溪市：

《玉溪市城市规划管理技术规定（2021）》

特殊说明：

建筑退让用地红线距离：

GHZ-13地块西侧为尽量避免与地质公园相互影响退让道路红线10m；

GHZ-17—GHZ-20地块主要是已有的现状企业，有明确的的企业建设边界，为避免退让道路红线过大，导致企业拆迁过多；综合考虑现状因素，该地块建筑退距为3m。

规划方案（强制性内容）

控规图则-地块控制指标

地块编号	用地代号	总用地面积(㎡)	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	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位/100㎡	配套设施	备注
GHZ-01	G2	541.92	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-02	G2	17700.38	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-03	M2	20030.25	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤18	0.4		
GHZ-04	M2	12194.26	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤18	0.4		
GHZ-05	G2	6400.82	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-06	M2	40793.36	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		
GHZ-07	G2	10908.13	——	——	——	——	——	——	——	垃圾收集点、公厕、健身设施	
GHZ-08	G2	38230.32	——	——	——	——	——	——	——	垃圾收集点、公厕、健身设施	
GHZ-09	M2	5278.08	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		
GHZ-10	G2	1636.65	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-11	M2	28490.38	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		
GHZ-12	G2	607.84	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-13	M2	41944.36	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		
GHZ-14	G2	2272.53	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-15	M2	11571.13	≥0.6	≥30%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		
GHZ-16	G2	239.36	——	——	——	——	——	——	——		
GHZ-17	M2	19292.12	≥0.8	>40%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		活发搅拌站
GHZ-18	M2	8718.54	≥0.8	>40%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		隆创搅拌站
GHZ-19	M2	15491.24	≥0.8	>40%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		阳光搅拌站
GHZ-20	M2	27185.15	≥0.8	>40%	≤15%	≥942	≤20	≤24	0.4		永固搅拌站
总计		309526.82									

规划方案（引导性内容）

城市设计

总体要求：打造为体现活力蓬勃的现代工业制造氛围的城市风貌区

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;

规划方案（引导性内容）

城市设计

建筑材料：

鼓励使用金属、涂料、面砖等建筑材料,可少量采用具有对比效果的材质如木材、玻璃等;

建筑主色调：

主色调为中高明度暖色,辅助色为高明度暖色,点缀色为低明度深冷暖色结合;

主色调	辅助色	点缀色
101	38	12
98	40	28
48	36	59

- **禁止厂区散乱建设、混乱布局,避免采用过厚重、使用非环保建筑材料；**
- **禁止大面积使用饱和度过高颜色。**