



澄江17号地块项目

规划设计方案

建设单位：玉溪国基建设产业发展集团有限公司

区域位置

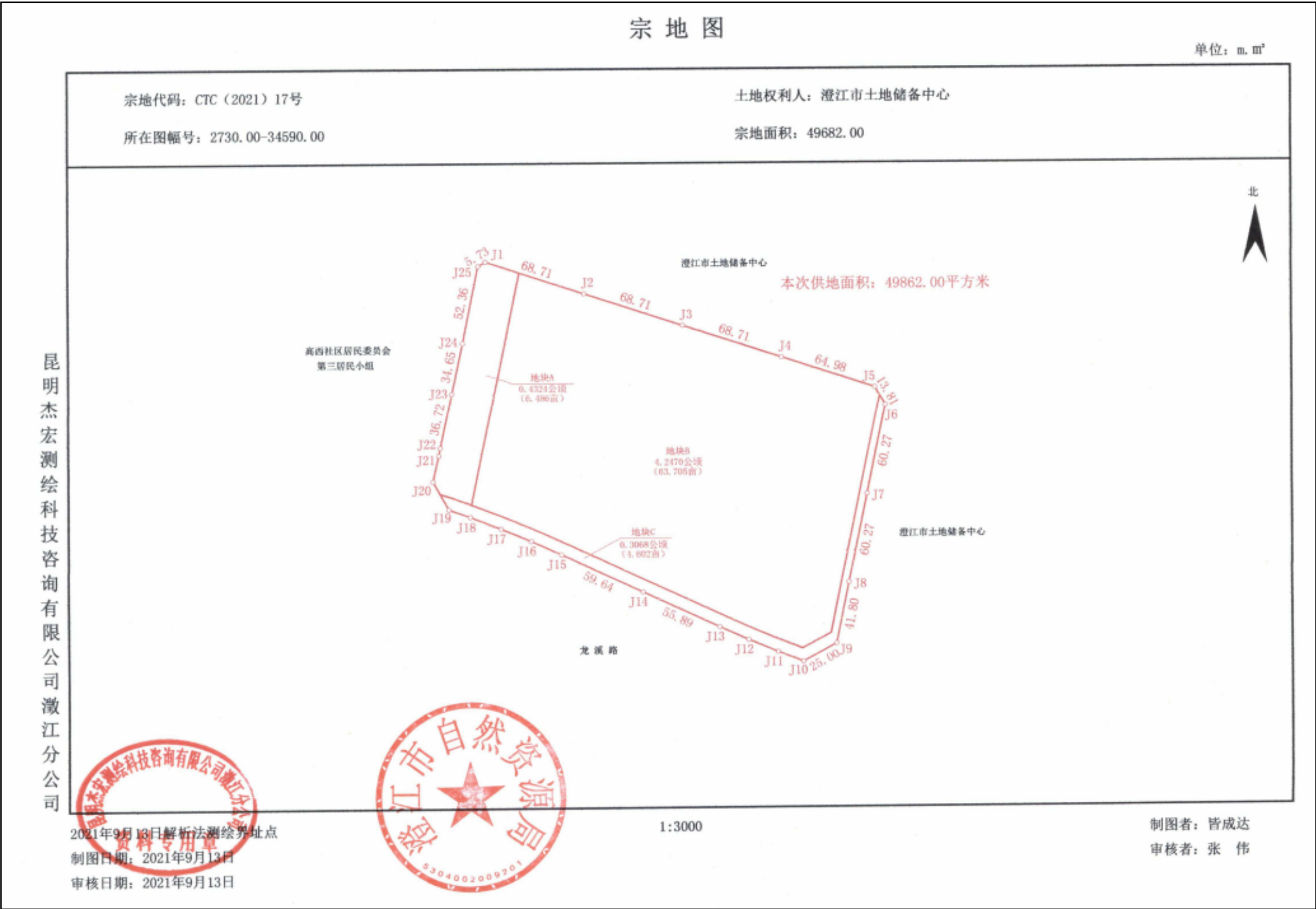
基地位于澄江市西北侧，呈元高速下口城市门户区域，具备较好的城市形象展示条件。

交通区位:距离澄江客运中心1.1km，
距离抚仙湖水陆客运站5.8km，
距离抚仙湖风景区6km。



前期分析 | 宗地图

17#地宗地图



前期分析 | 规划条件

17#地块规划设计条件

澄江市自然资源局文件

澄自然资规〔2021〕18号

澄江市自然资源局
关于澄江市 CTC（2021）17 号地块的规划
设计条件

澄江市 CTC（2021）17 号地块位于工业大道与龙溪路交叉东北角，面积 49862 平方米（约 74.79 亩）。现根据澄江市人民政府《关于抚仙湖棚户区改造暨生态移民搬迁项目主城区商业安置区控制性详细规划的批复》（澄政复〔2020〕183 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

CTC（2021）17 号地块

规划建设用地面积约：49862 平方米（约 74.79 亩），其中地

（二）地下室开挖退让要求满足《澄江县城乡规划管理技术规定》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

建筑间距应符合《澄江县城乡规划管理技术规定》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。

五、配套要求

各项配套设施应按《澄江县城乡规划管理技术规定》、《城市居住区规划设计规范》等现行有关规定及标准建设。

六、其他

规划设计时，应充分考虑并妥善处理好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。

块 A 为公园绿地（G1）4324 平方米（约 6.49 亩），地块 B 为居住用地（R2）42470 平方米（约 63.71 亩），地块 C 为防护绿地（G2）3068 平方米（约 4.60 亩），具体地块指标如下：

地块 B 规划建设用地面积 42470 平方米

使用性质：居住用地（R2）

指标控制如下：

容积率：大于 1.0 小于等于 2.2

建筑密度：小于等于 22%

绿地率：大于等于 35%（具体以市规委会审定的设计方案为准）

建筑规模：不大于 93434 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：1 个车位/100 平方米居住建筑面积（具体以规委会审定的设计方案为准）

建筑高度：不大于 54 米，从室外地坪算起。

二、建筑设计要求

（一）建筑间距、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高层建筑不小于 13 米，多层建筑不小于 9 米，低层建筑不小于 6 米；新建建筑与周边建筑间距满足《澄江县城乡规划管理技术规定》控制要求。

临规划道路：退让道路红线满足《澄江县城乡规划管理技术规定》控制要求。

（五）本工程涉及 消防、文物、环保、交通 等问题时，应与有关行政主管部门联系，取得其意见。

（六）本工程在项目规划许可前，应取得抚仙湖管理部门相关前置审查意见。

（七）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。

（八）本规划设计条件附宗地图 1 份，图文一体方为有效文件。

（九）本规划设计条件有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。

(此件依申请公开)



前期分析 | 规划条件分析

CTC(2021)17号地块
地块B: 63.71亩(居住用地)
容积率: $1.0 < R \leq 2.2$
建筑密度: $\leq 22\%$
绿化率: $\geq 35\%$
建筑限高: $\leq 54M$
地块A: 6.49亩(公园用地)
地块C: 4.60亩(防护绿地)







沿街透视效果图

沿街透视效果图



高层住宅立面效果图



高层住宅立面效果图



规划设计 | 总图指标



地块经济技术指标表							
项目			单 位	17#	备 注		
				数值			
一、用地面积			㎡	49862.00	约74.79亩		
二、容积率				1.93			
三、总建筑面积			㎡	95922.77			
四、地上建筑面积			㎡	82565.42			
其中	1、计容地上面积		㎡	81801.10			
	其中	(1)、住宅建筑面积		㎡	74517.24		
		其中	高层住宅	㎡	68965.00		
			低层住宅	㎡	5552.24		
		(2)、商业		㎡	3661.90		
		(3)、邻里中心（商业）		㎡	3345.26		
		(4)、公共服务配套		㎡	276.70		
	其中	地上物业管理用房		㎡	247.70	不小于地上建筑面积的千分之3，且不小于50平方米	
		邮件及快件送达设施		㎡	20.00	每个地块至少设置一处，面积不少于15㎡	
		门卫室		㎡	9.00		
	2、不计容地上面积		㎡	764.32			
	其中	其中	(1)、配套		㎡	764.32	
			养老服务设施		㎡	300.00	每100户不小于20㎡
			小区综合服务用房		㎡	190.80	每100户不小于30㎡
			生活垃圾分类收集点		㎡	10.00	每个地块至少设置一处，面积不少于10㎡
公共卫生间			㎡	60.00	每个地块至少设置一处，超过6万㎡增加一处，每处最小60㎡		
小区文化体育活动场所			㎡	203.52	室内人均建筑面积不小于0.1 平方米		
(2)、架空层建筑面积		㎡	0.00				
五、地下建筑面积			㎡	13357.35			
其中	机动车库		㎡	13357.35			
六、绿地面积			㎡	15340.68			
七、绿地率			%	36%	含公共绿地面积		
八、建筑占地面积			㎡	9250.61			
九、建筑密度			%	21.78%			
十、住宅套（户）数			户	636			
十一、居住人数			人	2035	暂按3.2人/户估算		
十二、机动车停车位			泊位	398			
其中		地上机动车位	泊位	40			
		地下机动车位	泊位	359			
十三、非机动车停车位			泊位	716			
其中		地上非机动车位	泊位	716			
备注：指标最终指标以规划审批后为准							

规划设计 | 天际线分析

注重片区整体空间形态，龙溪路主干道沿线天际线错落有致，高层住宅设计4种高度变化，沿街低层住宅和商业屋顶接口丰富多变，形成丰富的城市天际线。

