

澄江市中创橙府修建性详细规划设计方案

公示文本

第一章 规划设计说明

1. 设计依据:

- (1) 建设用地规划设计条件、用地红线图、地形图
- (2) 建设单位提供的《设计任务书》及《设计要求》
- (3) 国家现行的有关规范、规程及相关行业标准:

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《城市规划编制办法》及实施细则(2006)
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011)
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011 年)
5. 《澄江市自然资源局关于澄江市 CTC(2018)34-1 号地块的规划设计条件》澄自然规(2023)

12 号

6. 《玉溪市城乡规划管理技术规定》(2021 年修订版)
7. 《公共建筑节能设计标准》(GB 50189-2015)
8. 《建筑设计防火规范》GB50016—2014(2018 年版)
9. 《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)
10. 《住宅设计规范》(GB 50096-2011)
11. 《住宅建筑规范》(GB50368-2005)
12. 《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)
13. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067-2014)
14. 《商店建筑设计规范》(JGJ 48-2014)
15. 《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)
16. 《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-2018)
17. 各专业的国家现行设计规范(详各专业篇章)

2. 工程名称:

中创橙府-澄江市 CTC(2018)34-1 号地块

3. 建设单位:

中创华瀚(玉溪)置业有限公司

4. 设计单位:

云南广源设计有限公司

5. 规划区现状条件分析:

5.1 、地理区位分析

本次规划设计基地位于澄江市市区,项目北靠人民西路,东临仙湖大道,是城市重要的服务节点。交通及周边配套设施便捷,能较好地利用城市资源和基础设施,也是城市协调发展的重要示范型地块。主要规划为商业和住宅区为主;综合分析,基地的发展要充分利用城市基础条件便利资源,打造城市化发展新标杆,充分体现地域文化特色及现代新建筑技术的结合,将本地块打造成极具活力的高品质新生活社区。

5.2 、地块现状概况

项目用地宗地号为 CTC(2018)34-1 号地块,位于澄江市市区,南临市政绿化公园,东侧现状仙湖大道,北邻人民西路,西侧为待建净地,交通便利。周边配套资源非常好,并带有一部分旅游资源属性,用地西侧可远眺绵延不绝的群山,景观视野极佳。本项目为住宅用地,配以部分商业业态,主要服务于市区有改善型居住需求的市民及周边商业需求配套,建筑功能分为商业、住宅等类型。

5.3 、现状生态评价

规划区周边生态背景良好,环境优美。用地形状方正,规划区内的地形平坦。建设条件良好。规划区远眺山景,环境良好,同时规划区南侧为绿地公园地块,综合分析,规划区良好的现状生态区位是高品质社区打造的条件,通过对周边资源的合理利用及开发,将本项目定位为高品质花园型城市社区新名片。

6. 规划原则与总体构思

6.1、规划原则

1. 规划城市角度:作为政府、社会、民间活动的载体,我们要打造一个地区特色、产业、

文化、美食等功能复合型项目，为城市赋能。

2. 板块角度：作为城市新板块拼图，利用周边资源，提升区域形象，拉动市场需求、创造活力商业街区

3. 社区角度：为居住者提供城市配套升级，生活休闲范本，澄江文化传承，成为品质居住标杆

6.2、总体构思

综合对相关规划的解读与分析，并结合考虑规划区现状建设条件，并以《澄江县县城总体规划(2013-2030年)》为依据，遵循《澄江市廖官营南侧地块控制性详细规划》及相关批复中的规划构思原则，从而作出本地块的规划设计

(1) 统一性原则：规划区分析周边业态需求，结合周边现状及建设条件，在规划上必须整体考虑，即要统一于大功能区的规划，又要和周边项目具有差异性、独特性，避免重复建设而又能做到优势互补。

(2) 整体性原则：打破过去片区独立思考模式，统一规划、整体设计，力求社会效益、经济效益、环境效益有机结合，创建一流的新综合性区，做好整个地块的经营开发，提高各种设施的综合效益。

(3) 高品质原则：规划应具有国际视野，提升区域发展的品质和层次，从战略上明确规划区域的地产开发目标和城市发展目标。

(4) 独特性原则：体现独特的区位和资源特点，体现地方环境和气候特征；充分利用地区环境特色，精心塑造社区公共空间，营造富有特色的区域标志形象。

(5) 生长性原则：力求功能的合理和先进性，并充分注意社区的可持续发展，按照动态体系进行规划，制定利于生长、适应特殊地理条件且具有一定弹性的规划，做到宏观可控，微观可调。

(6) 生态性原则：打造自身生态资源与特色，是本规划区合理开发建设和可持续发展的基础；本规划需遵循生态学规律，把流线设计、景观设计等与空间视觉营造结合，形成可呼吸的绿色生态社区环境。

(7) 文化性原则：保护和传承的民族文化，体现具有地域性特色的城市形象，为区域特色化发展添砖加瓦。

(8) 计划性、可操作性原则：规划应留有弹性，分期实施；结合实际和当地经济发展状况使规划更具操作性。

第二章 建筑设计

1. 设计依据：

(1) 建设单位提供的《设计任务书》及《设计要求》；
(2) 国家现行的有关规范、规程及相关行业标准：设计依据详见《总论》。本次建筑设计采用的主要建筑设计规范有：

- 1 《建筑设计防火规范》GB50016—2014(2018年版)
- 2 《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)
- 3 《住宅设计规范》(GB50096-2011)
- 4 《住宅建筑规范》(GB50368-2005)
- 5 《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)
- 6 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067-2014)
- 7 《商店建筑设计规范》(JGJ 48-2014)
- 8 《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)
- 9 《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-2018)
- 10 《玉溪市城乡规划管理技术规定》(2021年修订版)
- 11 建筑工程设计文件编制深度的规定

2. 项目概况：

2.1. 地理位置：本案地块为CTC(2018)34-1号地块，项目位于云南省澄江市市区仙湖路西侧，周边交通及配套资源非常好，南侧为城市绿化公园，东侧为澄江市中心，用地西侧为待建净地北侧为人民西路，基地周边交通条件较为成熟。为澄江市廖官营南侧地块片区。地块整体呈南北向，南北较长，东西方向较窄，且东西向高差1米左右，南北向高差平均约3米，地势整体较为平坦，内部无明显高低起伏。

2.2. 用地规模：建设用地面积32454.31平方米。用地性质：二类居住用地。

总建筑面积：59054.30 平方米，其中地上计入容积率面积为：40300.00 平方米。

建筑层数：地上：住宅为 3 层到 4 层（含架空层），负一层为地下车库及设备用房。

2.3. 设计内容 规划红线范围内总体布置及建筑方案设计，总平面设计、建设设计、结构设计、给水排水设计、电气设计、暖通设计、消防安全设计等内容。

3. 总体布局：

3.1 规划构图原则

1. 充分利用基地空间环境，确定与周围环境风貌相协调的现代社区新形象。
2. 满足小区高效、开放、灵活的特点。形成完整地域单元功能。
3. 强调布局的节奏感和紧凑感，有张有弛，疏密有致。
4. 最求简洁、大方、但又富于变化的布局风格。

3.2 总体功能布局

项目规划设计将沿街底层商业与多层民居结合布置，形成高品质低密度且动静有序的空间形态；依托北侧及东侧现状道路条件，布置底层商业及住宅结合，形成风情商业街区界面。多层住宅成组团布置在用地的西南腹地，既保证各楼栋之间有最大化的景观和间距，也有利于地下车库的合理利用；且能保证居住建筑的私密性及安静度，住宅在控制体量的前提下成组团布置，利于节地的同时并能形成内向型围合空间，有花卉植物配置，提升人居环境。组团空间拥有较大尺度的视觉景观，南北方向形成贯通的景观主轴线。在满足住宅良好的内部景观朝向与外部视野的同时，努力打造一个拥有良好的城市界面效果的高品质城市居住社区

以临用地北侧及东侧，沿街设置一层商业，东部位置结合现状道路开口位置设计为整个小区的主入口，形成正对城市的开敞空间，一进大门设置大片绿化景观，形成小区景观节点，与住宅布局设计结合，形成通透的空间走廊，视线无遮挡。提升社区及城市形象，也更好的与周边建筑融合。

4. 道路交通设计

整个小区的内部道路由贯穿景观轴线的人行道路来组成，消防车道则以建筑为中心环绕。交通空间简单明了，使社区交通达到高效、便捷、安全的目的。两个车行主要出入口分别设置在北侧及东侧，在这两个出入口附近分别设置机动车出入口，车辆一进入小区即可进入地下车库。使住户拥有一个良好的内部环境，做到真正意义上的人车分流。并合理利用架空场地进行

景观设计，可提高项目整体形象及开放性。

停车位的设置为地下车库停放全部机动车，车位配件指标按商业 2.5 个车位/100 平方米建筑面积；住宅 1.2 个车位/户，配套 0.8 个车位/100 平方米建筑面积，非机动车位设置为全地下，配建指标按商业 2 个车位/100 平方米建筑面积，住宅 1 个车位/户，配套 1 个车位/100 平方米建筑面积。

5 • 消防设计

整体项目设置西北侧及东侧两个消防出入口，内部在西侧及中部联通，与城市道路共同形成一个闭环，并在场地北侧及南侧东西向增设两条消防车道。保证每栋多层住宅建筑长边可达，规划消防道路宽度主路 6 米，支路 4 米，转弯半径 9 米，场地内部局部设置两个 12 米*12 米回车场地。

6. 平面设计

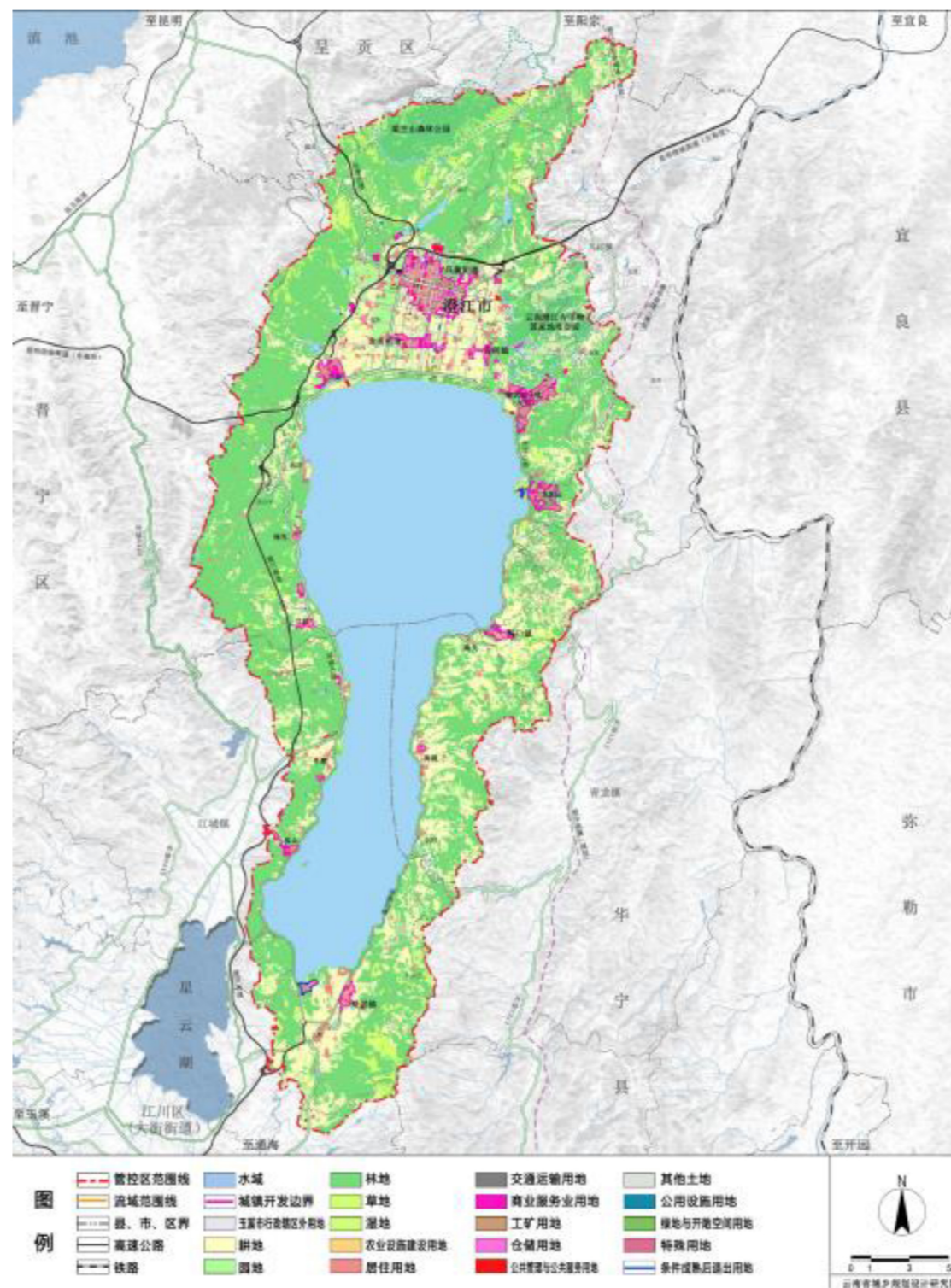
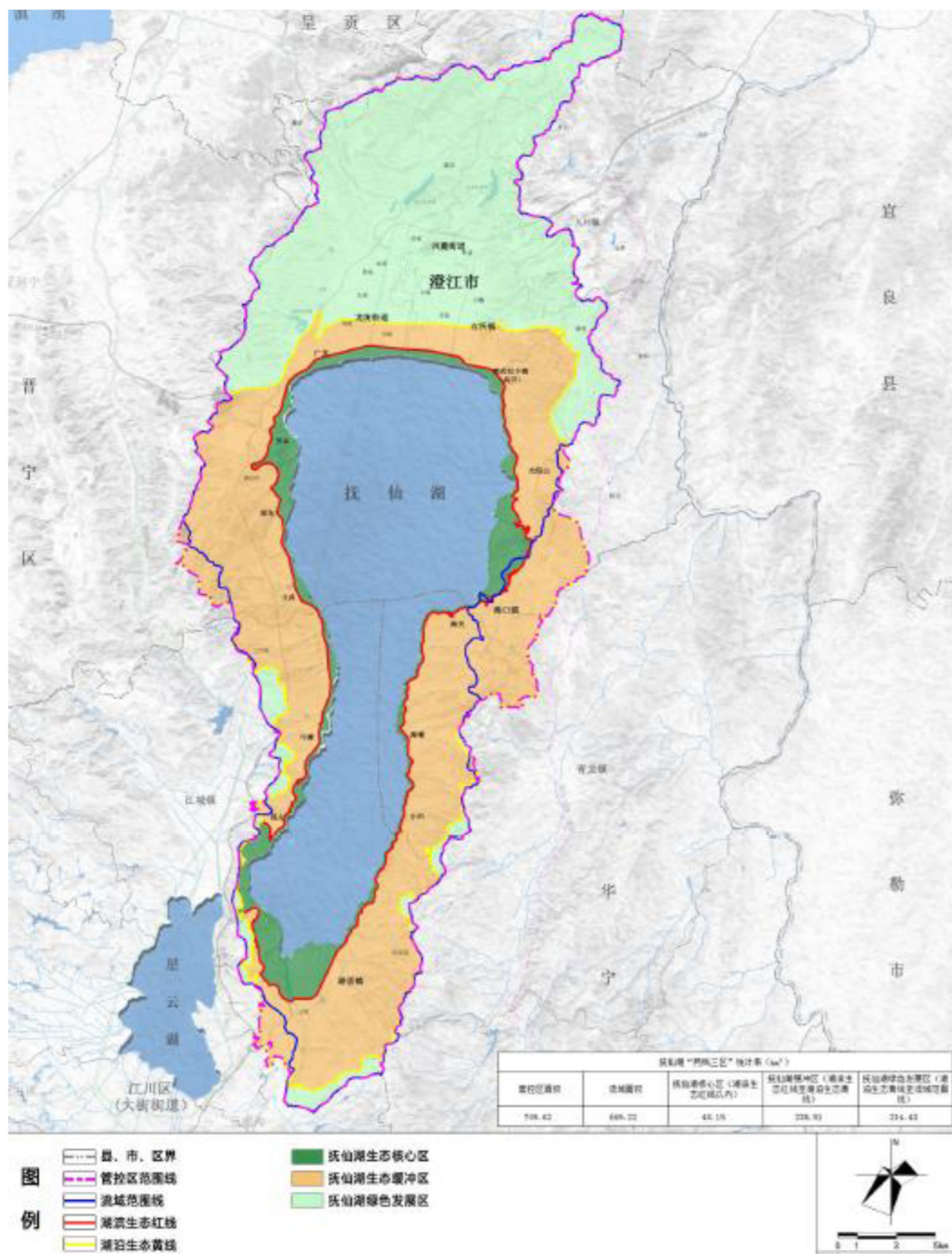
住宅平面紧凑合理，室内具备良好的声、光、热、空气环境等居住性能条件，住宅的户型设计以前后通透的板式形式为主。在户型的设计中，户型空间注重功能空间（厅及卧室）与阳台之间的渗透与交融，在传统的住宅平面布局（如动静分离、干湿分离等）的基础上，更强调内部生活空间的舒适性和趣味性，住宅单体注重与自然的衔接，做到每层都有露台/阳台，在城市化属性基础上增加区域性度假风情，体现高品质居住属性。更加亲近自然，以区别于普通的住宅户型。

7. 建筑立面设计 建筑立面基本在呈现简洁的现代明快的现代风格基础上，借鉴滇中传统民居主要构造特点和建筑围合方式，利用多层建筑的山墙面和飘檐进行多变的围合，形成灵活多变的空中花园格局，力求做到使内外景观相互渗透融合。方案力求在现代装饰风格与传统构建语言之间取得平衡，保留了材质、色彩的大致风格，仍然可以很强烈地感受传统的历史痕迹与浑厚的文化底蕴，同时又摒弃了过于复杂的肌理和装饰，简化了线条。在材料的使用上，多层建筑大量使用清玻及铁灰色窗棂，以突出建筑质朴，浑厚的气质。外墙材料主要为外墙涂料，纯净的暖白色和复古的木纹材质相互穿插，利用流畅的线条的对比和交织，形成丰富的肌理，具有韵律感。既有现代建筑的简洁，又充满精致和人性化的细节，打造一个典雅、人文及高品质的社区。

8、景观设计

在主出入口布置商业广场节点，与东侧主出入口与城市道路界面设置节点绿化广场，在内部景观轴线设置内部连续水景结合节点小品，与住宅空中露台共同形成立体绿化格局。软景种

• 《抚仙湖流域国土空间保护和专项规划》

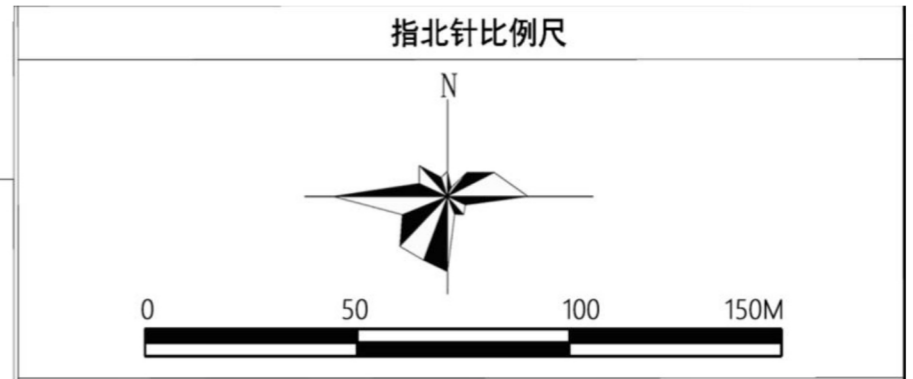
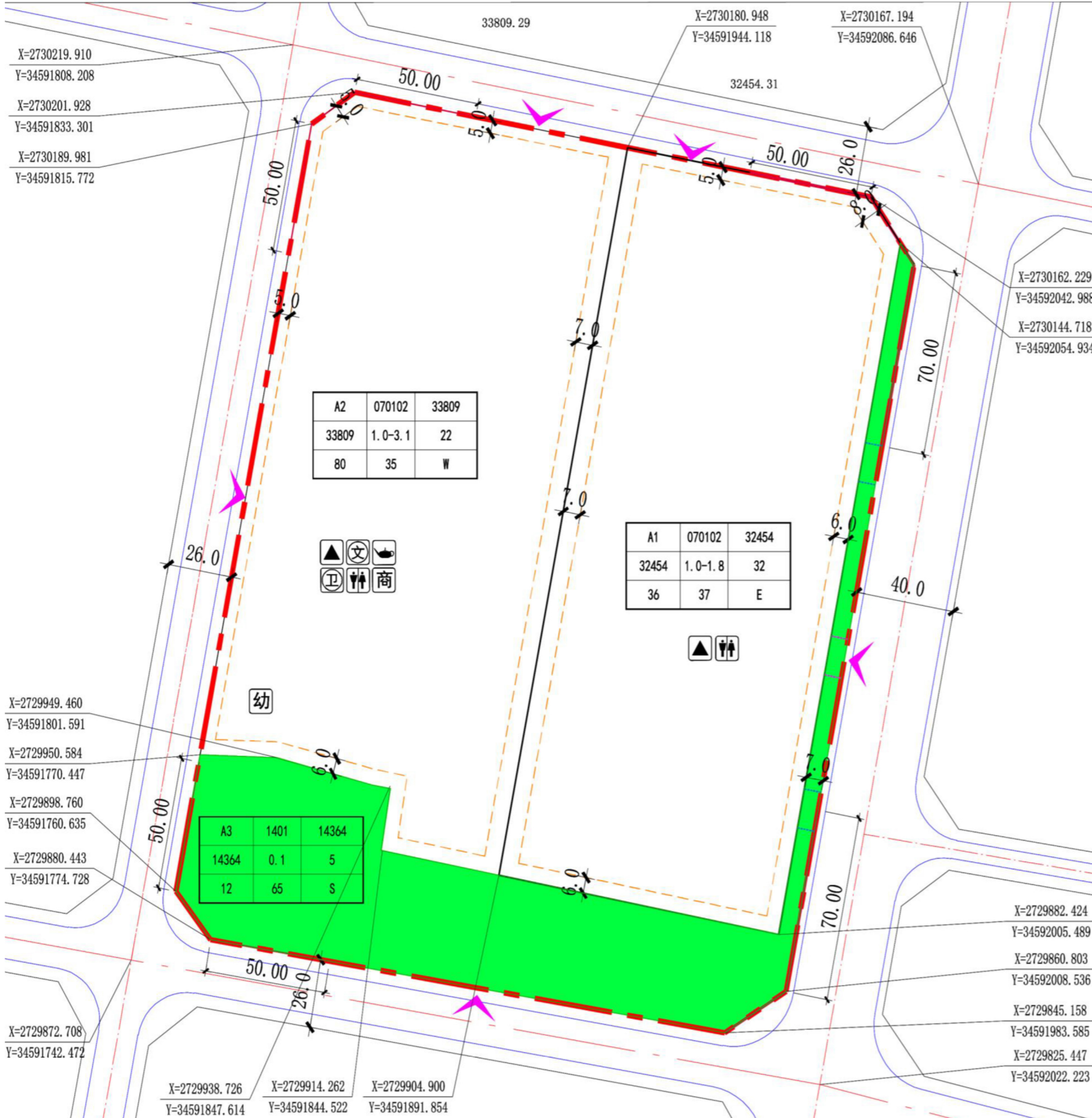


- 《规划》划定“两线三区”进行管控，两线：滨湖生态红线和湖泊生态黄线；三区：生态保护核心区、生态保护缓冲区和绿色发展区。
- 同时，对流域周边用地性质进行规划引导

• 本项目不涉及滨湖生态红线和湖泊生态黄线，**位于绿色发展区内。**

• 根据《规划》，**项目用地类型为居住用地，本项目用地开发符合规划用地性质**

澄江市廖官营南侧地块控制性详细规划图则



图例

	规划范围		社区服务站									
	地块界线		文化活动的站									
	建筑后退控制线		老年人日间照料中心									
	城市绿线		社区卫生服务站									
	禁止机动车出入口地段		公共厕所									
	尺寸标注		商场									
	道路		幼儿园									
	控制点坐标		地块指标									
	建议机动车出入口	<table border="1"> <tr><td>地块编码</td><td>用地代码</td><td>总面积</td></tr> <tr><td>用地面积</td><td>容积率</td><td>建筑密度</td></tr> <tr><td>建筑限高</td><td>绿地率</td><td>主要开口方向</td></tr> </table>	地块编码	用地代码	总面积	用地面积	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率	主要开口方向	
地块编码	用地代码	总面积										
用地面积	容积率	建筑密度										
建筑限高	绿地率	主要开口方向										
	机动车出入口预留											
	人行出入口预留											

地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地名称	总用地面积 (平方米)	主导用地建筑 面积比例要求	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (m)	车位配 建标准	设施配置
A1	070102	二类城镇 住宅用地	32454	78%-85%	1.0-1.8	32	37	36	1.2个/ 户	配建社区服务站、健身场所不小于400 平方米、配建公共厕所、配建公厕不 小于20平方米。
A2	070102	二类城镇 住宅用地	33809	-	1.0-3.1	22	35	80	1.2个/ 户	联合配建社区服务站、文化站、 老年人照料中心、卫生服务站、健身 场所不小于1000平方米、配建公共厕所、 配建公厕不小于20平方米、配建公共绿 地、配建公厕不小于200平方米。
A3	1401	公园绿地	14364	-	≤0.1	5	65	12	1个/100㎡ 游览面积	公厕

规划控制条文

- 土地使用的管制**
在开发过程中确需变更控制图则规定的用地性质时，中类及以上性质变更需要有相关分析论证，经专家评审和规划主管部门核准后方可变更；小类性质变更必须经规划主管部门核准。
- 指标说明**
地块容积率控制上限，住宅用地控制容积率在1.0以上；建筑密度控制上限，地块建筑高度控制上限，绿地率控制下限。车位配建按照1.2个/户标准配置。本规划中未尽规定，参照《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》执行。
- 退线控制说明**
地块建筑退让用地红线距离根据《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》控制要求，图则表达地界另一侧为尚未进行合法建设或规划的可建设开发用地建筑退距按照次要朝向的多层最小距离控制，实际建设过程中按照具体建筑朝向和建筑高度，参照《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》控制执行。
- 开发用地兼容性管理**
A1地块兼容地上商业配套建筑面积15%-22%。兼容性要求为原则性规定，开发根据实际情况可上下浮动，但需组织论证并经规划主管部门核准后方可变更。
- 城市设计要求**
本图则所含地块进行下一步修建性详细规划、景观及建筑方案设计时，应统一设计，协调周边环境及方案。
建筑风格以现代简约风格为主，建筑色彩根据《澄江县概念规划及城市设计》风貌控制要求，以浅灰和白色基调为主，适当辅以暖灰、高纯度低彩度的中性色，建筑材质与周边地块环境相协调。

主要经济技术指标表				
项目	数值	单位	备注	
用地面积	32454.31	平方米	约48.68亩	
总建筑面积	60396.99	平方米		
地上计容建筑面积	40892.57	平方米		
其中	低多层住宅	31433.51	平方米	
	商业	8704.06	平方米	21.29%
	配套用房	755.00	平方米	
	养老服务用房	300	平方米	20m ² /100户, ≥300m ²
	社区综合服务用房	200	平方米	30m ² /百户, ≥200m ²
	物业管理用房	125.00	平方米	地上总建面*3%
	快递设施	15.00	平方米	
	社区文化体育活动场所	55.00	平方米	0.1m ² /人
	公厕	60.00	平方米	
	地下建筑面积	19504.42	平方米	
人防地下室面积	6994.71	平方米	埋深≥3米部分首层建筑面积+埋深<3米部分2%建筑面积	
建筑占地面积	10382.13	平方米		
容积率	1.26	-		
户数	165	户		
人数	528	人	3.2人/户	
建筑密度	31.99%	-	要求≤32%	
绿化占地面积	12012.00	平方米		
绿地率	37.01%	-	要求≥37%	
机动车位数	299	辆	住宅1.2辆/户, 商业2.5辆/100m ² 建筑面积, 配套0.8辆/100m ²	
其中	地上机动车位	5	辆	无障碍车位数5个,地下车库的充电桩设施按100%预留安装条件, 其中10%且不小于30个停车位充电桩安装到位,
	地下机动车位	294	辆	
非机动车位数	245	辆	住宅1辆/户, 商业2辆/100m ² 建筑面积, 配套1辆/100m ² 建筑面积	
其中	地上非机动车位	0	辆	
	地下非机动车位	245	辆	

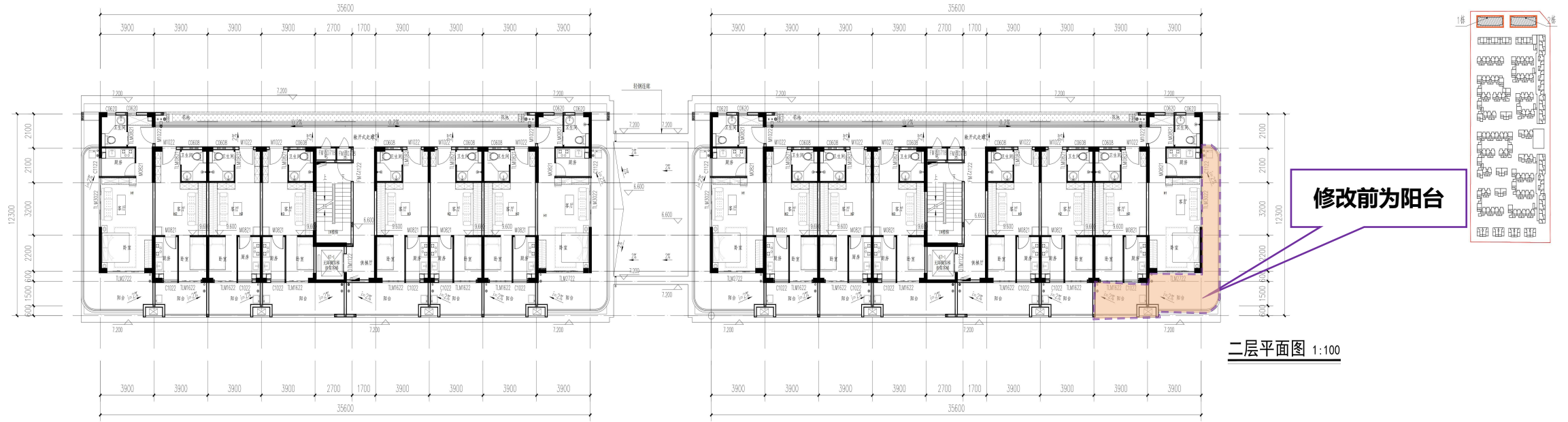


修改后经济指标表:

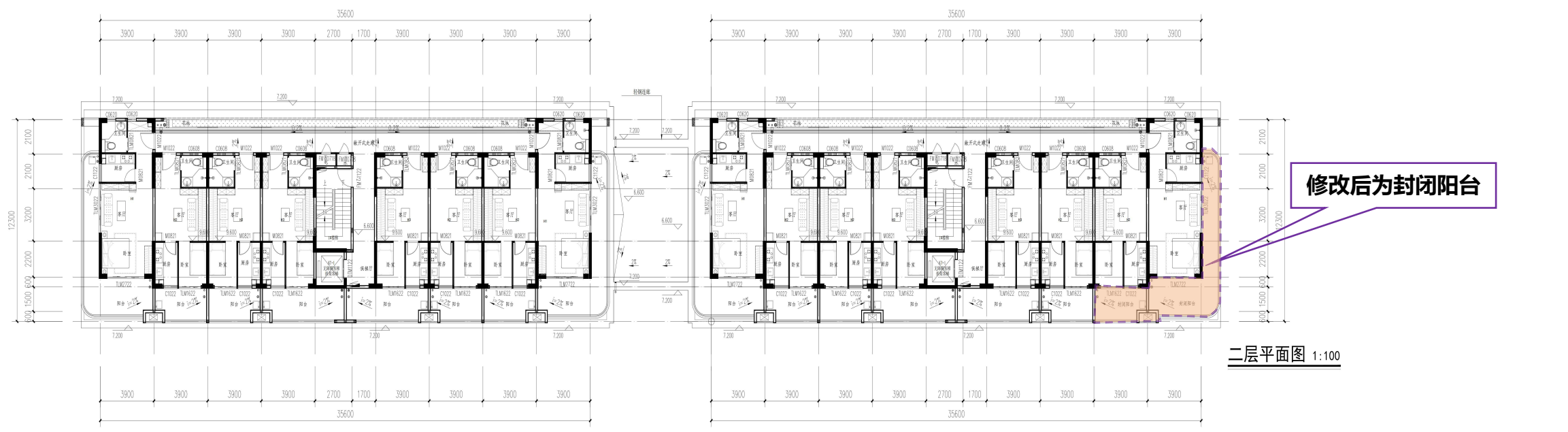
主要经济技术指标表					
项目	数值	单位	备注		
用地面积	32454.31	平方米	约48.68亩		
总建筑面积	60396.99	平方米			
地上计容建筑面积	40892.57	平方米			
其中	低多层住宅	31433.51	平方米		
	商业	8704.06	平方米	21.29%	
	配套用房	755.00	平方米		
	其中	养老服务用房	300	平方米	20m ² /100户, ≥300m ²
		社区综合服务用房	200	平方米	30m ² /百户, ≥200m ²
		物业管理用房	125.00	平方米	地上总建面*3‰
		快递设施	15.00	平方米	
		社区文化体育活动场所	55.00	平方米	0.1m ² /人
		公厕	60.00	平方米	
	地下建筑面积	19504.42	平方米		
人防地下室面积	6994.71	平方米	埋深≥3米部分首层建筑面积+埋深<3米部分2%建筑面积		
建筑占地面积	10382.13	平方米			
容积率	1.26	-			
户数	165	户			
人数	528	人	3.2人/户		
建筑密度	31.99%	-	要求≤32%		
绿化占地面积	12012.00	平方米			
绿地率	37.01%	-	要求≥37%		
机动车位数	299	辆	住宅1.2辆/户, 商业2.5辆/100m ² 建筑面积, 配套0.8辆/100m ²		
其中	地上机动车位	5	辆	无障碍车位数5个,地下车库的充电桩设施按100%预留安装条件, 其中10%且不小于30个停车位充电桩安装到位,	
	地下机动车位	294	辆		
非机动车位数	245	辆	住宅1辆/户, 商业2辆/100m ² 建筑面积, 配套1辆/100m ² 建筑面积		
其中	地上非机动车位	0	辆		
	地下非机动车位	245	辆		

修改前经济指标表:

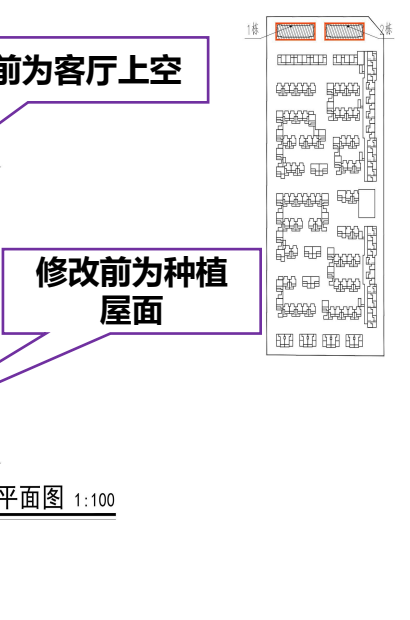
主要经济技术指标表					
项目	数值	单位	备注		
用地面积	32454.31	平方米	约48.68亩		
总建筑面积	59658.64	平方米			
地上计容建筑面积	40154.22	平方米			
其中	低多层住宅	31298.92	平方米		
	商业	8100.30	平方米	20.2%	
	配套用房	755.00	平方米		
	其中	养老服务用房	300	平方米	20m ² /100户, ≥300m ²
		社区综合服务用房	200	平方米	30m ² /百户, ≥200m ²
		物业管理用房	125.00	平方米	地上总建面*3‰
		快递设施	15.00	平方米	
		社区文化体育活动场所	55.00	平方米	0.1m ² /人
		公厕	60.00	平方米	
	地下建筑面积	19504.42	平方米		
人防地下室面积	6994.71	平方米	埋深≥3米部分首层建筑面积+埋深<3米部分2%建筑面积		
建筑占地面积	10382.13	平方米			
容积率	1.24	-			
户数	165	户			
人数	528	人	3.2人/户		
建筑密度	31.99%	-	要求≤32%		
绿化占地面积	12012.00	平方米			
绿地率	37.01%	-	要求≥37%		
机动车位数	299	辆	住宅1.2辆/户, 商业2.5辆/100m ² 建筑面积, 配套0.8辆/100m ²		
其中	地上机动车位	5	辆	无障碍车位数5个,地下车库的充电桩设施按100%预留安装条件, 其中10%且不小于30个停车位充电桩安装到位。	
	地下机动车位	299	辆		
非机动车位数	245	辆	住宅1辆/户, 商业2辆/100m ² 建筑面积, 配套1辆/100m ² 建筑面积		
其中	地上非机动车位	0	辆		
	地下非机动车位	245	辆		



二层平面图 1:100



二层平面图 1:100



标高9.60米平面图 1:100

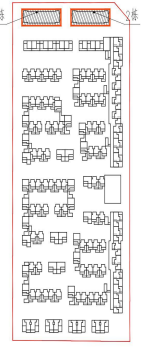


标高9.60米平面图 1:100



标高15.4米平面图 1:100

修改前为种植屋面

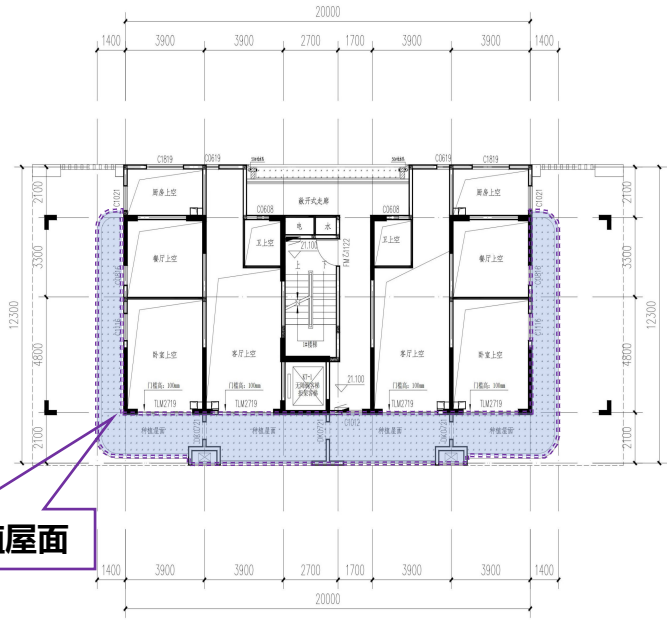
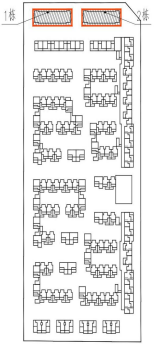


标高15.4米平面图 1:100

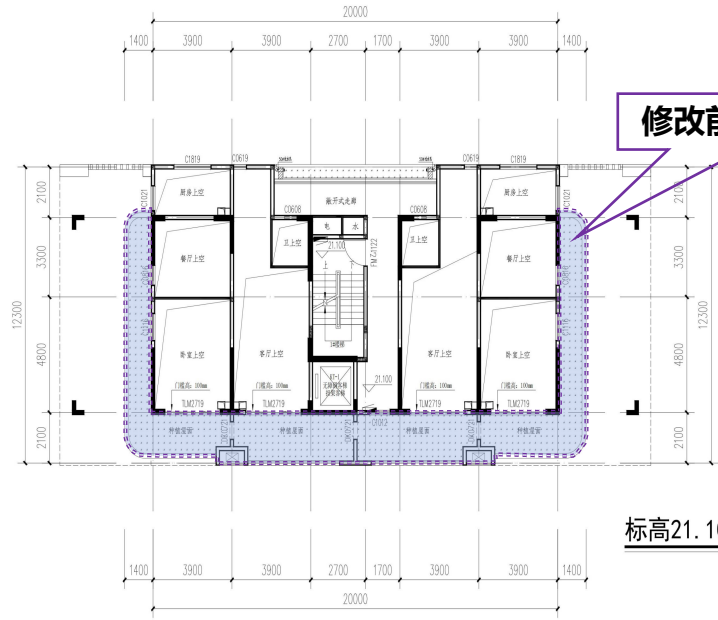
修改后为阳台

修改前为种植屋面

修改后为阳台

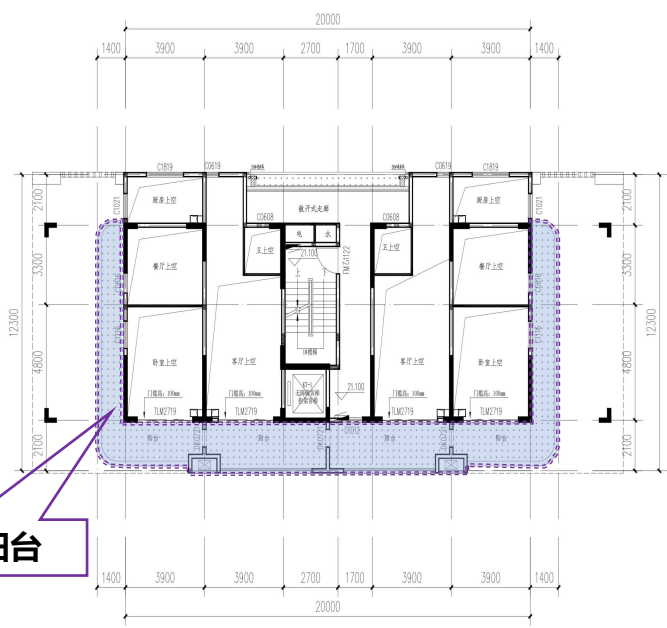


修改前为种植屋面

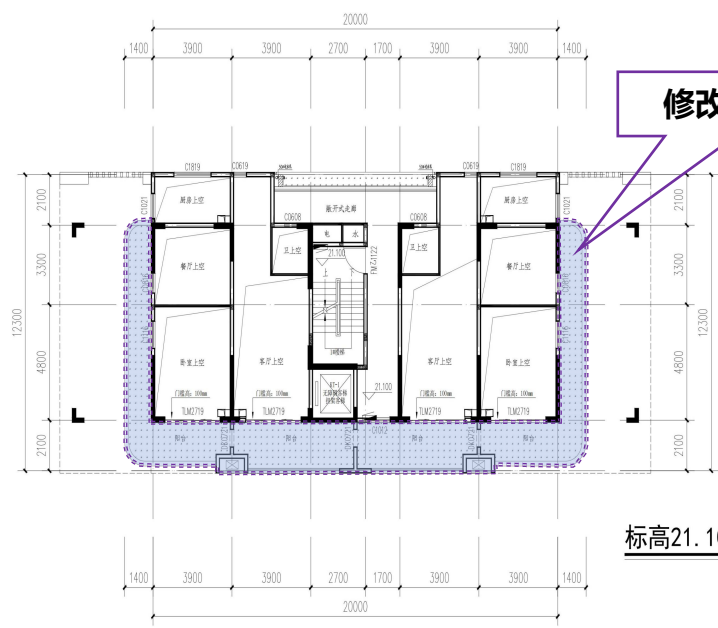


修改前为种植屋面

标高21.10米平面图 1:100



修改后为阳台

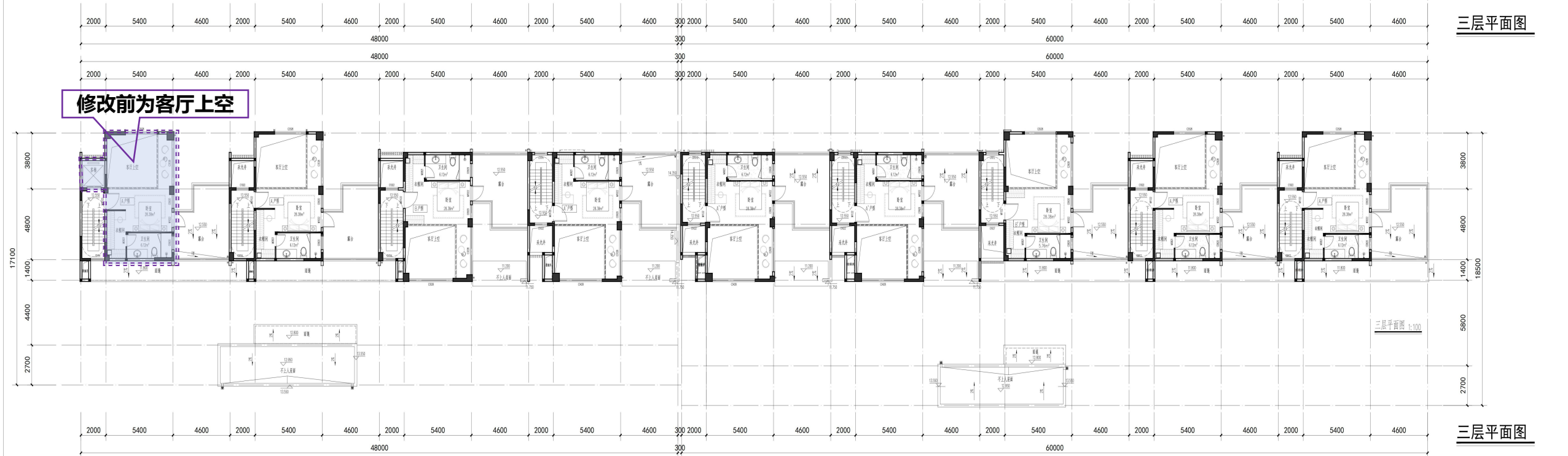


修改后为阳台

标高21.10米平面图 1:100



三层平面图



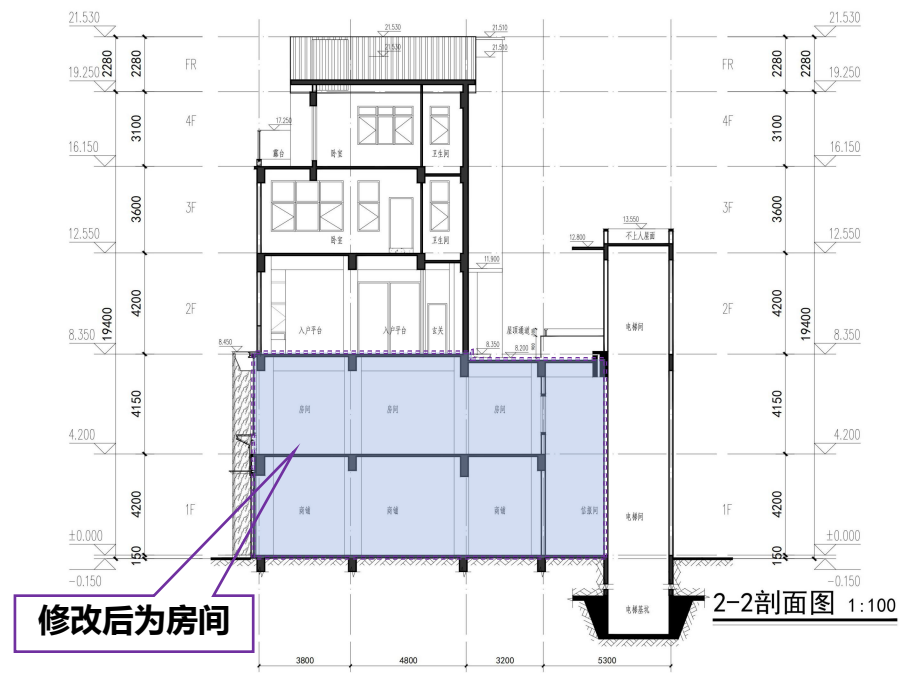
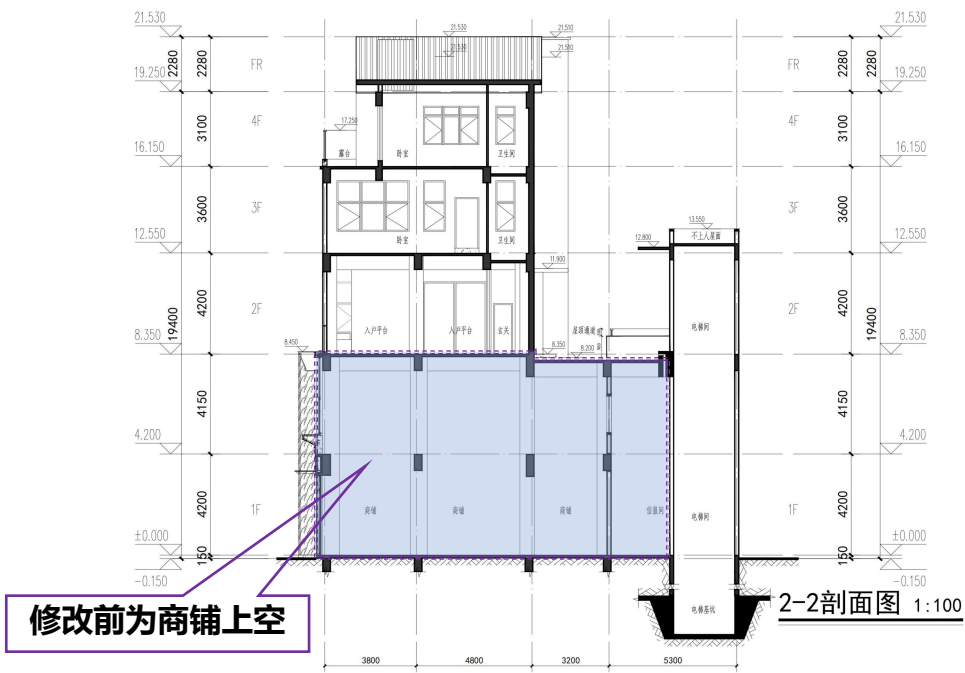
三层平面图



修改后为房间



修改前为商铺上空











水雲間
SHUI YUN JIAN
雲南普洱

達寸時裝店

【花莊】
FLOWERS VILLAGE
雲南普洱

吉阿美

育上閣

ERMA