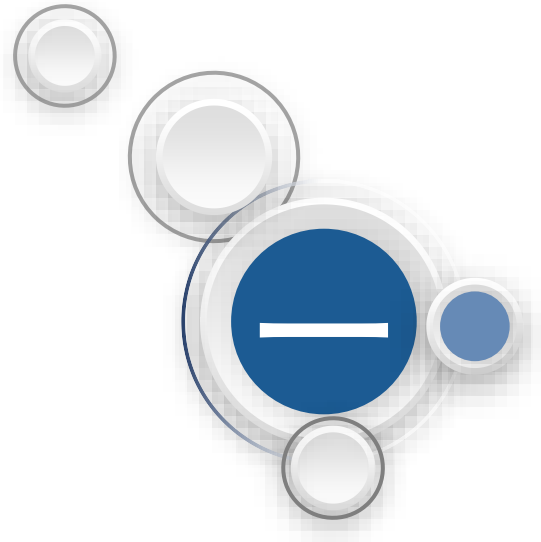
云南元江产业园区甘庄片区详细规划

草案公示稿

元江产业园区管理委员会



前言

为贯彻落实《元江哈尼族彝族傣族自治县国土空间总体规划(2021—2035年)》，加强元江县云南元江产业园区甘庄片区用地的规划管理，统筹安排范围内公共服务设施、基础设施、市政公用设施等的配置，推动存量用地更新和新增建设用地开发，保障土地科学合理、集约高效利用，保护生态环境，特编制《云南元江产业园区甘庄片区详细规划》。现已完成草案，依法进行公示，广泛征求公众意见。

公示时间2025年　月　日至　月　日

电子邮箱：601134253@qq.com
联系方式：0877-6552600
通讯地址：云南元江产业园区管理委员会

现阶段为草案
最终成果以审批文件为准

目标定位

发展目标

云南元江产业园区的主体片区
中老铁路上的重要物流枢纽节点
热区特色产业发展高质量示范区
产城融合现代产业新城

功能定位

云南元江产业园区“一园三片”主要组成部分之一
以镍精炼、蛇纹石综合开发利用为主导产业
以建材加工、农产品加工及物流为辅助产业的
县内工业发展集聚区

单元主导功能

干坝工业单元以工业为主导功能，
甘庄物流单元以仓储物流及加工为主导功能。

规划分区

分为干坝单元与甘庄单元

单元控制要求一览表

管控体系		管控内容				甘庄单元	干坝单元	控制方式
主导功能		主导功能为工业、仓储物流及加工				仓储物流及加工	工业	条文控制
规模控制	人口容量	5790人				1790	4000	指标控制
	总建设用地规模	302.9391公顷				125.8829	177.0562	指标控制
	住宅建筑总面积	15.8137公顷				7.6239	8.1898	指标控制
底线约束	城镇开发边界	179.0242公顷				63.8573	115.1669	定界控制
	永久基本农田保护线	1.1745公顷				1.1745		定界控制
	生态保护红线	0						定界控制
	城市绿线	总体规划传导的		未传导				定界控制
		详细规划增补的		5.7009公顷			5.7009	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的		未传导				定界控制
		详细规划增补的		0.2686公顷		0.2686		定界控制
	城市黄线	总体规划传导的		未传导				定界控制
		详细规划增补的		0.8156公顷		0.3174	0.4982	定界控制
	城市紫线	总体规划传导的		未传导				定界控制
		详细规划增补的		无				定界控制
	工业用地红线范围	329.8838公顷				59.5899	270.2939	定界控制
	湖滨生态黄线	无						定界控制
	历史文化保护线	无						定界控制
	历史城区、历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、历史文物、历史建筑等保护名录	无						定界控制
路网密度	城镇开发边界内	主干路网密度不低于4.10km/km²，次干路网密度不低于2.96km/km²，支路网密度不低于0.21km/km²。						指标控制
	城镇开发边界外	无道路						指标控制
公益性设施保障	公共服务设施	设施步行15分钟覆盖率		无				指标控制
		设施级别	设施名称	数量(个)	规模（公顷）			
		区域级						定界控制
		非区域级	干坝华侨小学	1	0.9608		0.9608	条文控制
	基础设施	垃圾中转站		1	0.0724		0.0724	定界控制
		污水处理站		1	0.1155		0.1155	定界控制
	城市安全设施	消防设施		2	0.7949	0.2967	0.4982	定界控制
绿地与开敞空间保障		公园绿地、广场步行5分钟覆盖率		无				指标控制
		绿地总量		5.8827公顷				指标控制
		类型		数量(个)	规模（公顷）			
			公园绿地 无					
			防护绿地	13	5.8827	0.0694	5.8133	定界控制 条文控制
			广场	无				

层次

规划层次

单元： **单元范围即规划范围**

由甘庄单元与干坝单元组成，合计**484.5830**公顷

单元编制重点：单元层次重点落实国土空间总体规划要求，并与相关专项规划进行衔接，侧重统筹性，强调底线管控。重点控制单元功能定位与规模，重要综合交通设施、公共服务设施、市政公用设施、城市公园绿地设施，城市“四线”等内容。其中，各类设施根据级别不同，采用刚性与弹性相结合的控制方式。

地块： **地块范围即需要对用地指标等进行控制的区域**

本次规划以县总规确定的城镇开发边界为地块范围，合计**179.0242**公顷，其中甘庄**63.8573**公顷，干坝**115.1669**公顷。

地块编制重点：地块层次是对实施治理的支撑保障，侧重实施性。运用城市设计方法，重点控制地块的用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑限高、建筑退界、绿地率、配套设施、停车位配比等，风貌控制等其他内容可提出引导性要求。

城镇开发边界外无审批权限
地块范围与城界重合
主要研究对象集中在城界即地块范围

二

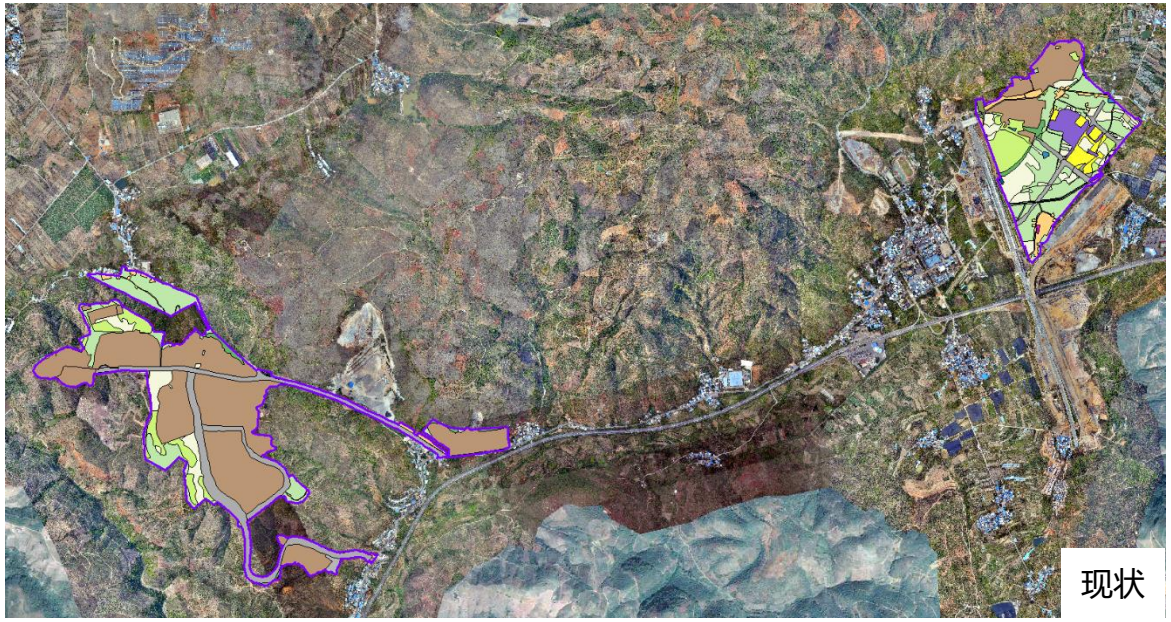
用地布局

用地布局

土地使用规划

以地块（城界内）为范围
规划农业用地0公顷，减少66.3080公顷，转做用地开发
规划建设用地179.0242公顷，增加66.6454公顷，以工业、仓储、道路为主
未利用地0公顷，减少0.3374公顷
原则上依据总规，仅进行必要的调整

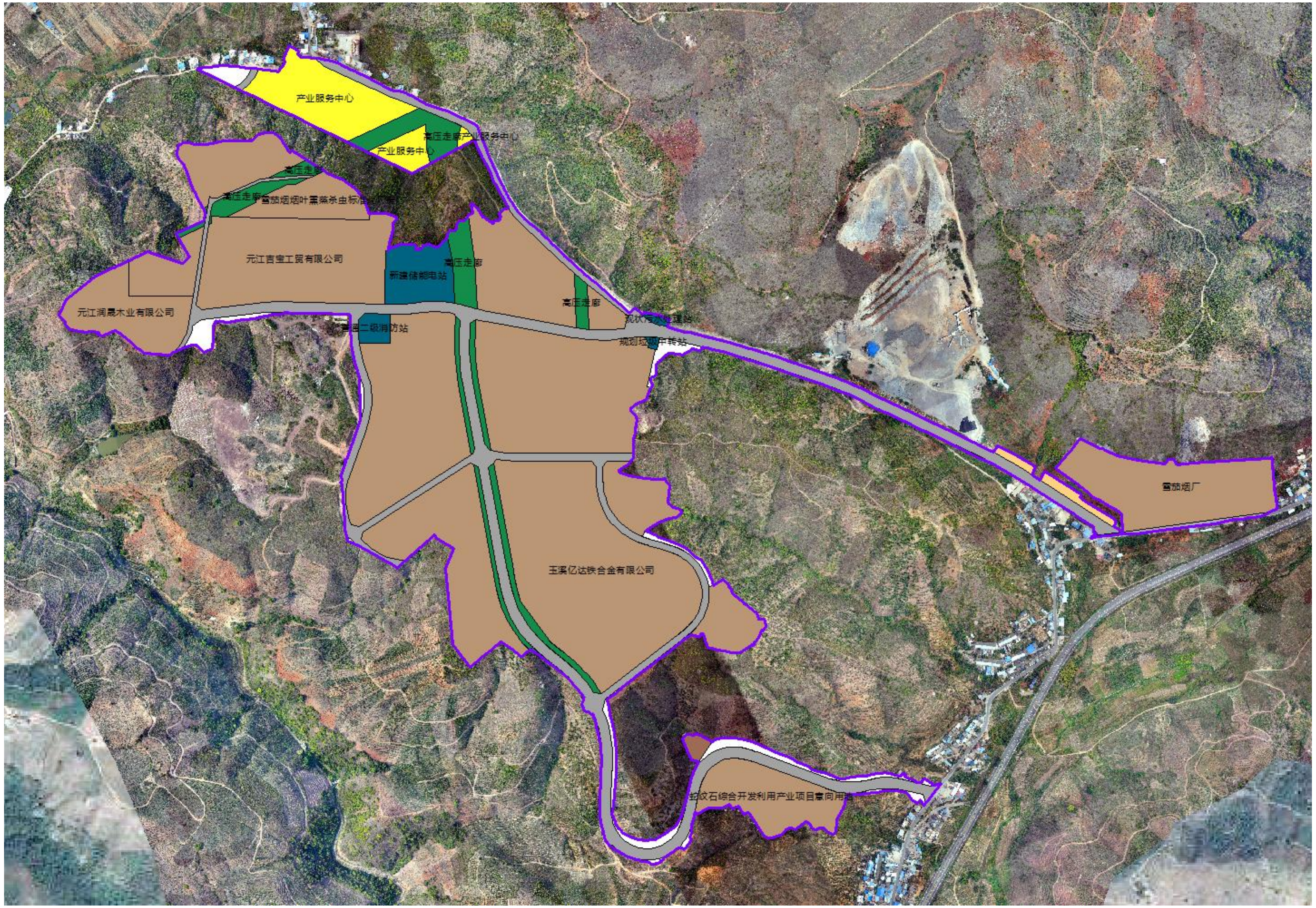
总规

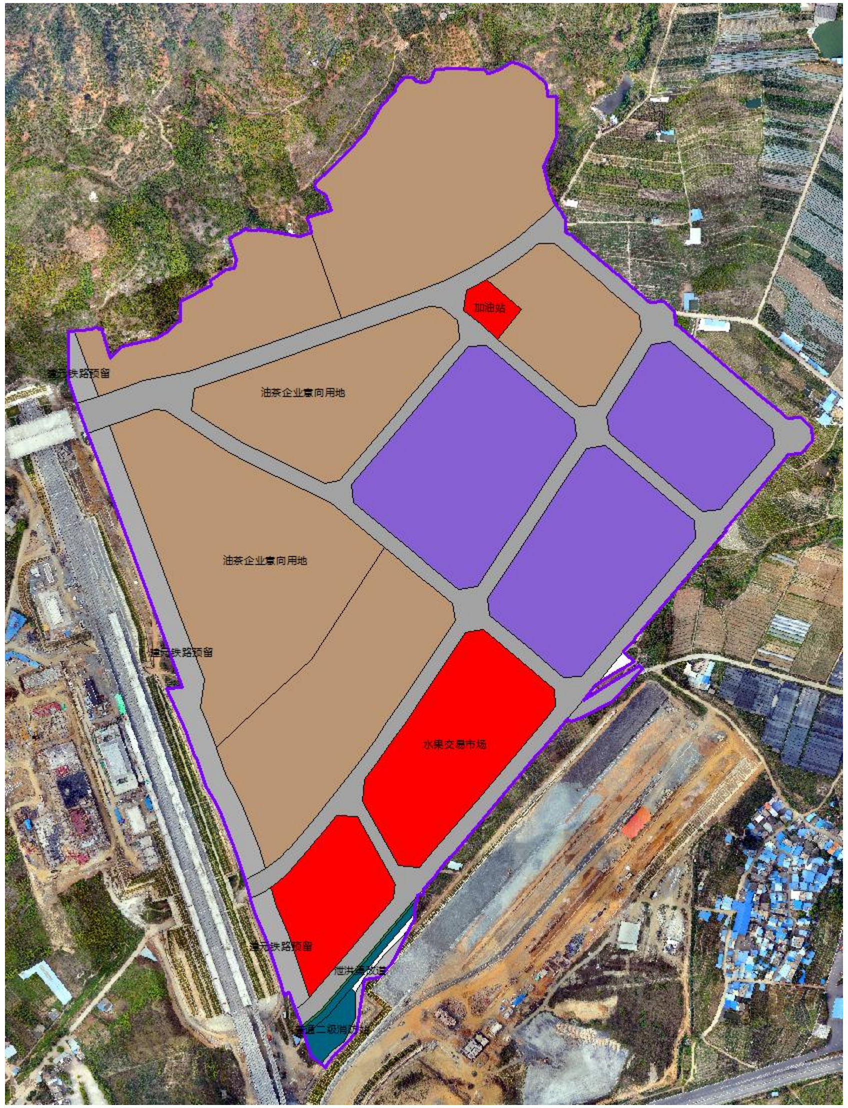

现状

详规

用地布局

土地使用规划


产业服务中心
产业服务中心
高压走廊
元江吉宝工贸有限公司
新建储能电站
元江润晟木业有限公司
二级消防站
玉溪亿达铁合金有限公司
富茄烟厂


加油站
油茶企业意向用地
油茶企业意向用地
铁路预留
水果交易市场
二级消防站

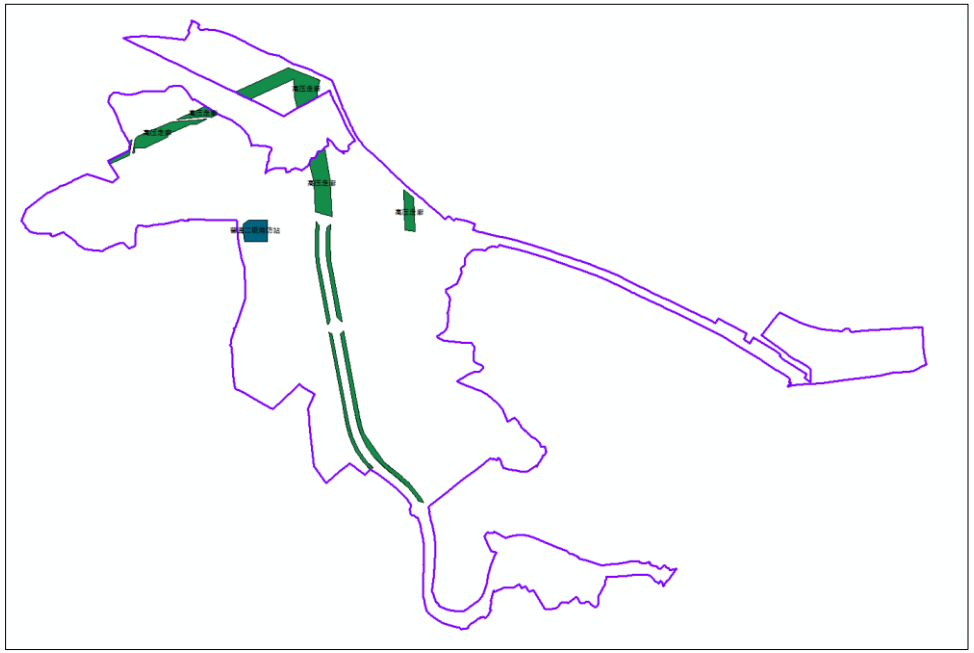
四线管控

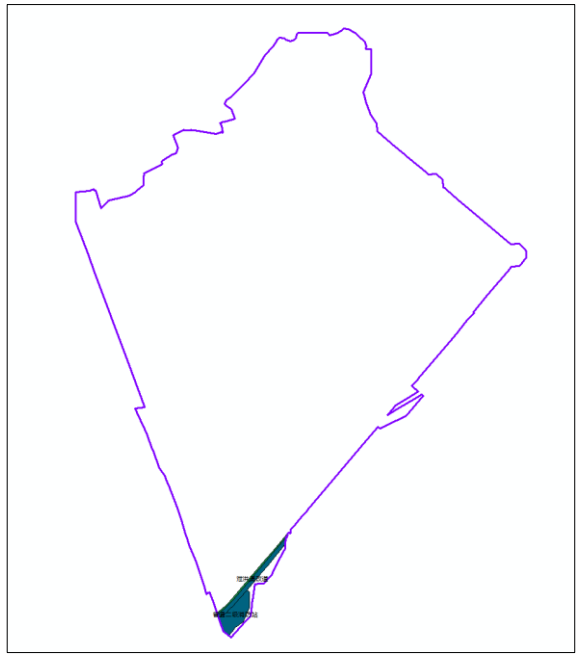
蓝线管控要求

城镇开发边界内不涉及流域保护、水库蓝线
甘庄泄洪渠线形调整，渠宽9米绿化3米，需取得县水务局许可
该范围内用地不得侵占，禁止进行违反蓝线保护和控制
要求的建设活动，和其他对水系保护构成破坏的活动

绿线管控要求

干坝高压线设防护绿地，按玉溪城管规定执行
绿线内用地不得改作他用，不得违反法律法规、强制
性标准以及批准的规划进行开发。





紫线管控要求

不涉及紫线保护

黄线管控要求

黄线包括2个消防站
范围内禁止进行其他建筑物、构筑物及其他设施的建
设，临时占用需依法办理相关审批手续

三

开发控制

开发控制

适建范围

依据《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》规定进行用地无兼容性，但可混合设置

容积率奖励

按《玉溪城管规定》，无容积率奖励措施

建筑面积

结构层小于2.2米的不计
结构层在2.2米以上无构造层的建筑按一层计算
有构造层旳应按其构造层面积分别计算

建筑间距

不考虑日照，主要控制防火间距

指标仅覆盖有效建设用地（除道路），全城镇开发边界覆盖

用地类别建设项目		商业服务业用地			工矿用地		仓储用地	交通运输用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地
		商业	商务	其他	二类	三类	二类	道路	场站		防护绿地
行政办公	社区服务中心（居委会）	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—
	物业管理	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—
	绿化、换位管理点、市场管理房	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○
	行政办公建筑	—	—	—	○	—	—	—	○	—	—
文化	图书馆、博物馆、档案馆、美术馆、纪念馆	○	○	○	—	—	—	—	—	—	○
	青少年活动站、老年活动站	○	○	—	○	—	—	—	—	○	○
	广电中心、报社、出版社、通讯社	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—
教育科研	幼托机构	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
	科研设计机构	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—
体育	社区健身活动场所	○	○	—	○	—	—	—	—	○	○
	体育场馆及训练基地、业余体校	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—
教育科研	社区卫生服务中心	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	卫生站（门诊所）	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—
商业	肉菜市场（生鲜超市）	●	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	社区集中商业服务网点	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	综合商场	●	●	—	○	—	—	—	—	—	—
	独立农贸市场、批发商场及附属仓库	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—
	一般旅馆、招待所及其附属设施	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—
	旅游宾馆、度假村及附属设施	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—
商务	银行、证券交易所及保险公司	●	●	—	○	—	—	—	—	—	—
	一般办公建筑、商办综合楼	●	●	○	○	—	○	—	○	○	—
娱乐康体	影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—
公用设施营业网点	加油站、加气站	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—

容积率计算

建筑底层架空部分作为公共绿地、停车、通道等对公众开放使用的建筑面积不计入容积率
跨越城市公共空间部分的向公众开放的公共连廊建筑面积不计入容积率
办公建筑结构层高不应超过4.5米；商业建筑及商业服务网点层高不应超过5.4米
每超出1.5米则该层建筑计容面积增加1倍计算；超出不足1.5米的增加0.5倍计算
建筑之间作为单纯交通联系功能的空中连廊，且宽度不大于6米的，其建筑面积不计入容积率
坡地建筑计容要求

开发控制

建筑退让控制

退让用地 日照为主，结合建筑高度设置

退让公路 高速不少于30米，国道20米，省道15米，
县道10米，乡道5米，村道3米。交叉口结合视距

退让铁路 高铁50米、准轨干线30米、其他20米，退距原则为绿化

退让道路 断面30米以上退8米，30米以下按用地

退让绿线 低层6米，高层11米

架空电线 根据电压等级退让10-37米

退让河道 满足水利部门的规定，防洪堤河道两侧应符合防洪有关规定，不小于10米

禁止开口 按70、50、30米取上限进行退让

非住宅建筑退让用地红线控制表

建筑高度（H）	主要朝向最小距离（米）	次要朝向最小距离（米）
H≥24 米	12	11
10 米≤H＜24 米	9	7
H＜10 米	5	5

建筑退让架空电力线路最小距离表

线路电压等级（千伏）	架空电力线路保护区（m）
≤10	
35	10
66、110	15
220	20
330	22
500	37

开发控制

土地使用强度控制

容积率控制

居住用地：容积率≤1.6；
批发市场用地：容积率≤2.0；
公用设施营业网点用地：容积率≤0.6；
工业用地：按《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部2023年）要求进行控制；
仓储用地：容积率≥0.75；
公用设施用地：按国家有关规范控制其开发强度，原则上≤0.6。

建筑密度控制

居住用地：建筑密度≤32%；
批发市场用地：建筑密度≤42%；
公用设施营业网点用地：≤35%；
工业用地：按《工业项目建设用地控制指标》要求进行控制；（办公服务不超总用地面积的7%）
仓储用地：建筑密度≥35%；
公用设施用地：建筑密度≤35%。

绿地率控制

居住用地：绿地率≥35%；
批发市场用地：绿地率≥15%；
公用设施营业网点用地：绿地率不作要求；
工业用地：绿地率≤20%；
仓储用地：绿地率≤20%
公用设施用地：绿地率不作要求。。

建筑限高控制

居住用地：建筑高度≤24米；
批发市场用地：建筑高度≤24米；
公用设施营业网点用地：建筑高度≤15米；
工业用地：建筑高度≤24米；
仓储用地：建筑高度≤21米；
公用设施用地：建筑高度≤18米。

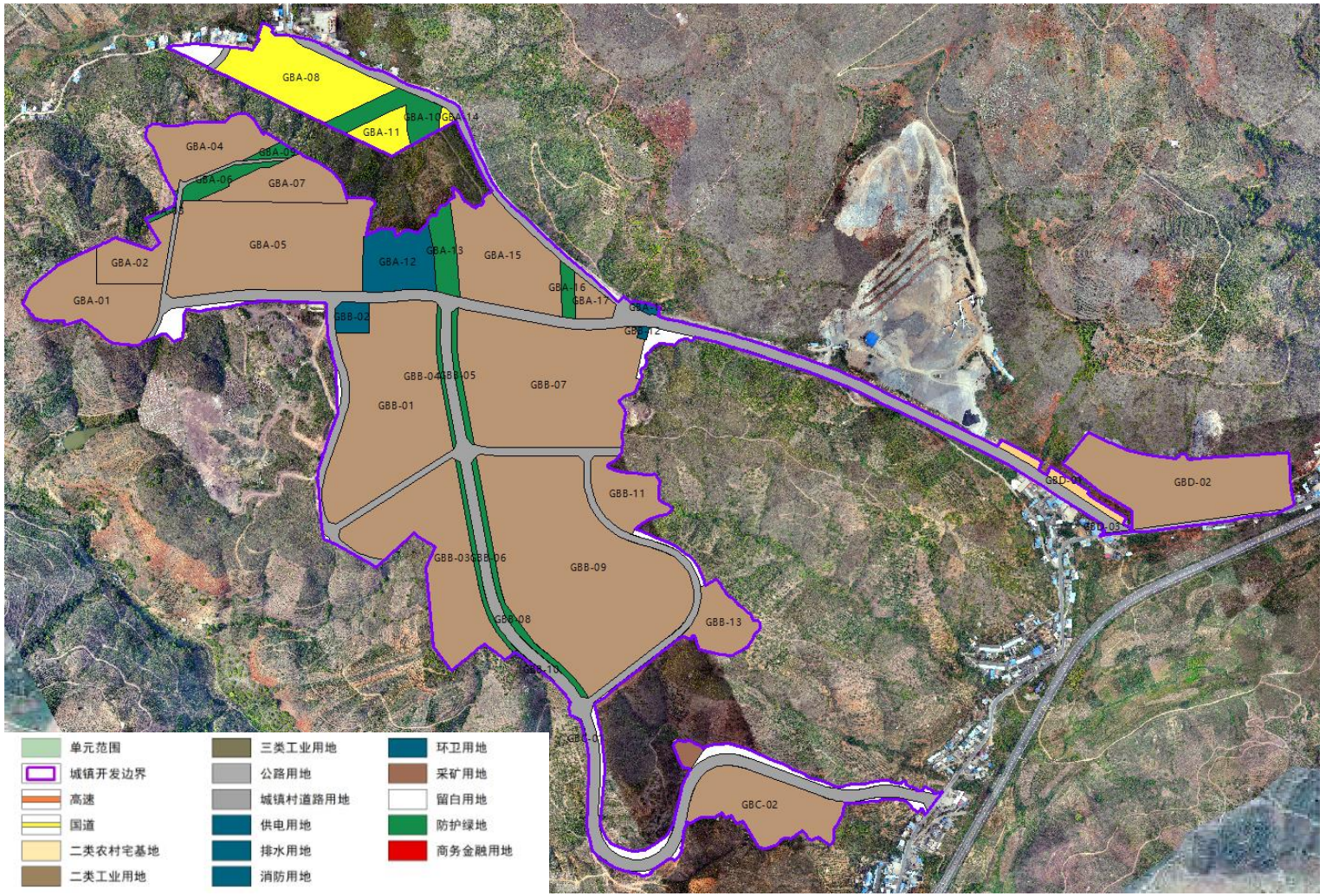
建筑密度、容积率、绿地率控制指标表

用地名称	容积率	建筑密度	建筑限高（m）	绿地率
居住用地	≤1.6	≤32%	24	≥35%
批发市场用地	≤2.0	≤42%	24	≥15%
公用设施营业网点用地	≤0.6	≤35%	15	无要求
工业用地	符合《工业项目建设用地控制指标》		24	≤20%
仓储用地	≥0.75	≥35%	21	≤20%
公用设施用地	≤0.6	≤35%	18	无要求

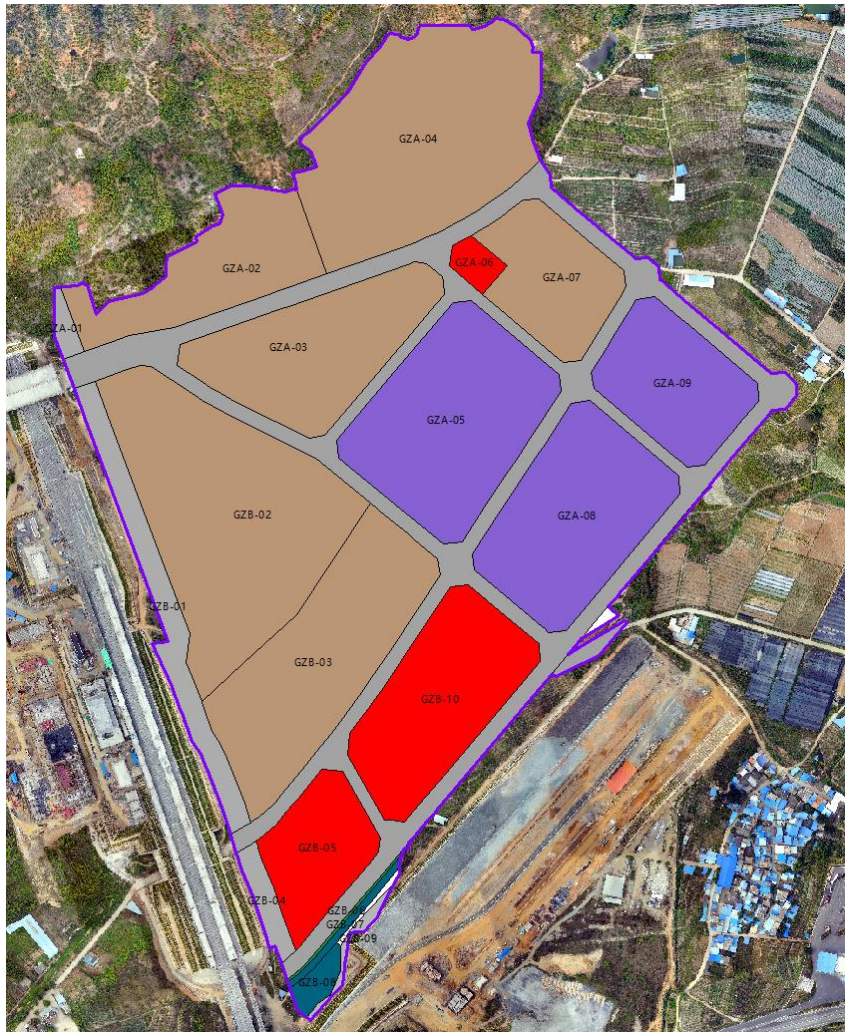
工业用地中的生产厂房，若因工艺需求确实需要突破限高的可向管理方申请，按特例调整审批限高

规划图则

干坝单元



甘庄单元



规划图则

干坝指标

工业用地依据入驻产业按《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部2023年）要求进行控制
工业用地中的生产厂房，若因工艺需求确实需要突破限高的，可向管理方申请，按特例调整审批限高

序号	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（米）	配套设施	配建停车位	用地规划	用地兼容	备注
1	GBA-01	100103	三类工业用地	36979.75	≥0.9	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	现状		元江润晟木业有限公司
2	GBA-02	100103	三类工业用地	16547.79	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
3	GBA-03	1402	防护绿地	1035.23							规划		
4	GBA-04	100103	三类工业用地	27615.44	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
5	GBA-05	100103	三类工业用地	86702.84	≥0.8	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	现状		元江吉宝工贸有限公司
6	GBA-06	1402	防护绿地	6714.75							规划		
7	GBA-07	100103	三类工业用地	21700.19	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		雪茄烟烟叶熏蒸杀虫标准化厂房
8	GBA-08	702	城镇社区服务设施用地	40839.21	≤1.6	≤32%	≥35%	24		0.4个/100㎡地上建筑	现状		产业服务中心
9	GBA-09	1402	防护绿地	2349.52							规划		
10	GBA-10	1402	防护绿地	13627.52							规划		
11	GBA-11	702	城镇社区服务设施用地	8865.39	≤1.6	≤32%	≥35%	24		0.4个/100㎡地上建筑	规划		产业服务中心
12	GBA-12	1303	供电用地	21209.47	≤0.6	≤35%	≤20%	12		无要求	规划		新建储能电站
13	GBA-13	1402	防护绿地	9990.88							规划		
14	GBA-14	702	城镇社区服务设施用地	1087.92	≤1.6	≤32%	≥35%	24		0.4个/100㎡地上建筑	规划		产业服务中心
15	GBA-15	100103	三类工业用地	46807.37	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
16	GBA-16	1402	防护绿地	3511.75							规划		
17	GBA-17	100103	三类工业用地	6174.43	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
18	GBA-18	1302	排水用地	1154.66	≤0.6	≤35%	无要求	9		无要求	现状		现状污水处理站
19	GBB-01	100103	三类工业用地	94361.37	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
20	GBB-02	1310	消防用地	4981.64	≤0.7	≤35%	无要求	18		无要求	规划		普通二级消防站
21	GBB-03	100103	三类工业用地	65939.37	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
22	GBB-04	1402	防护绿地	3158.25							规划		
23	GBB-05	1402	防护绿地	3876.48							规划		
24	GBB-06	1402	防护绿地	4533.56							规划		
25	GBB-07	100103	三类工业用地	105653.2	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	现状		
26	GBB-08	1402	防护绿地	8211.17							规划		
27	GBB-09	100103	三类工业用地	151975.7	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	现状		玉溪亿达铁合金有限公司
28	GBB-10	1402	防护绿地	576.56							规划		
29	GBB-11	100103	三类工业用地	18592.56	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
30	GBB-12	1309	环卫用地	724.4	≤0.6	≤35%	无要求	9		无要求	规划		规划垃圾中转站
31	GBB-13	100103	三类工业用地	16844.61	≥0.6	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		
32	GBC-01	1402	防护绿地	547.35							规划		
33	GBC-02	100103	三类工业用地	38829.51	≥0.7	≥30%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	规划		蛇纹石综合开发利用产业项目意向用地
34	GBD-01	70301	农村宅基地	5937.12	≤1.2	≤60%	无要求	7		无要求	现状		
35	GBD-02	100102	二类工业用地	65413.71	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑	现状		雪茄烟厂
36	GBD-03	70301	农村宅基地	31.35	≤1.2	≤60%	无要求	7		无要求	现状		

规划图则

甘庄指标

序号	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（米）	配套设施	配建停车位	用地规划	用地兼容	备注
1	GZA-01	1201	铁路用地	2111.06							规划		建元铁路预留
2	GZA-02	100102	二类工业用地	32542.56	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
3	GZA-03	100102	二类工业用地	41680.65	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		油茶企业意向用地
4	GZA-04	100102	二类工业用地	73799.52	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
5	GZA-05	110102	二类物流仓储用地	53642.96	≥0.75	≥35%	≤20%	21		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
6	GZA-06	90105	公用设施营业网点用地	3325.25	≤0.6	≤35%	无要求	15		0.5个/100㎡建筑面积	规划		加油站
7	GZA-07	100102	二类工业用地	25641.50	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
8	GZA-08	110102	二类物流仓储用地	46611.17	≥0.75	≥35%	≤20%	21		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
9	GZA-09	110102	二类物流仓储用地	28815.72	≥0.75	≥35%	≤20%	21		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
10	GZB-01	1201	铁路用地	19159.48							规划		建元铁路预留
11	GZB-02	100102	二类工业用地	78310.40	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		油茶企业意向用地
12	GZB-03	100102	二类工业用地	54293.92	≥1.0	≥40%	≤20%	24		0.2个/100㎡地上建筑面积	规划		
13	GZB-04	1201	铁路用地	4577.33							规划		建元铁路预留
14	GZB-05	90102	批发市场用地	21500.02	≤2.0	≤42%	≥15%	24		0.5个/100㎡地上建筑面积	规划		
15	GZB-06	1402	防护绿地	693.73							规划		
16	GZB-07	1402	防护绿地	1992.26							规划		
17	GZB-08	1310	消防用地	3174.23	≤0.7	≤35%	无要求	18			规划		普通二级消防站
18	GZB-09	120801	对外交通场站用地	1671.30							现状		
19	GZB-10	90102	批发市场用地	40926.86	≤2.0	≤42%	≥15%	24		0.5个/100㎡地上建筑面积	规划		水果交易市场

工业用地依据入驻产业按《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部2023年）要求进行控制
工业用地中的生产厂房，若因工艺需求确实需要突破限高的，可向管理方申请，按特例调整审批限高

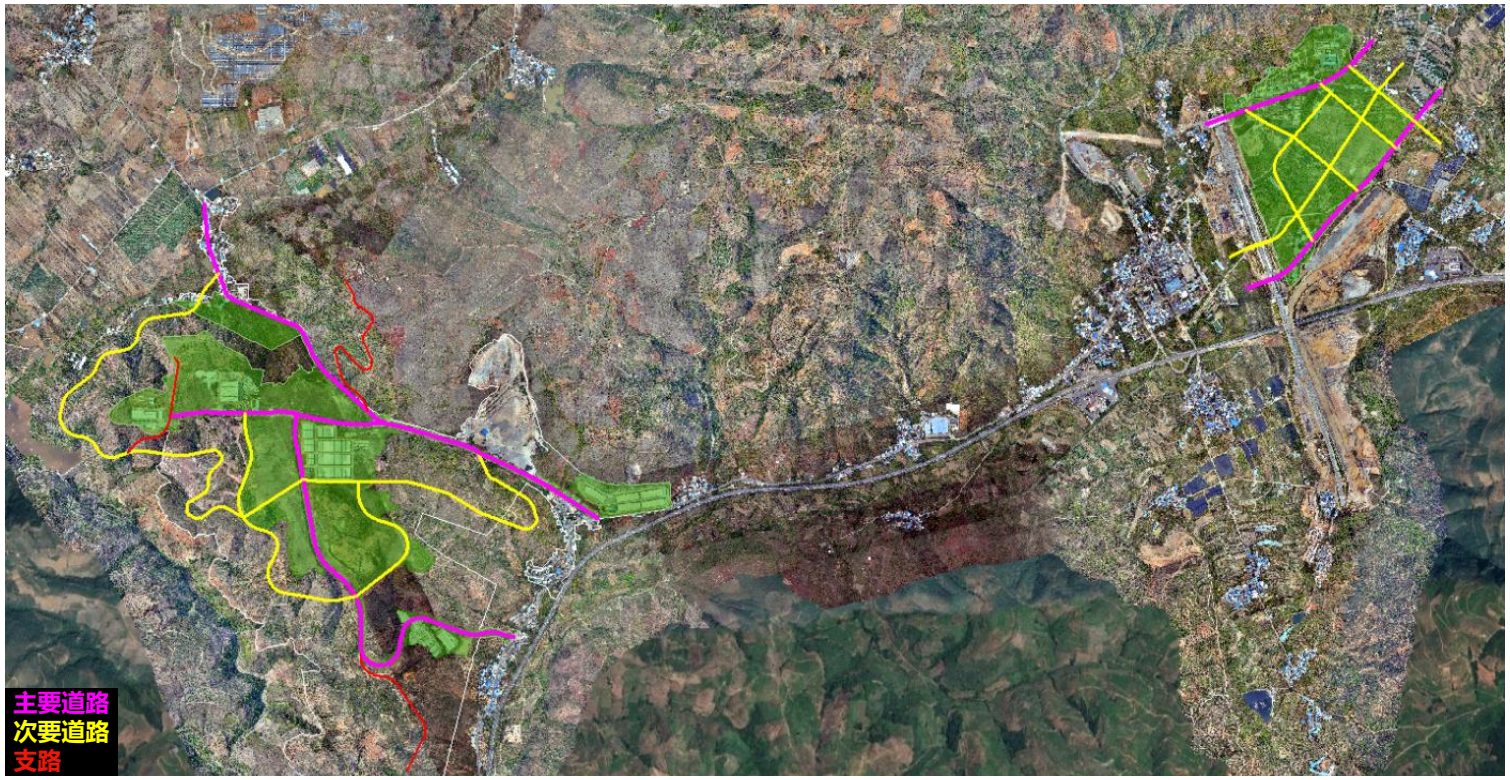
四 基础设施

道路体系

道路交通

甘庄：规划道路24、20、16米，
断面5-14-5、3.5-13-3.5、3-10-3
24米两条为主要道路，20米3条、16米2条为次要道路
与铁路2下穿、1上跨

干坝：规划道路24、18、15、10米，
断面4-16-4、3-12-3、3-9-3、3-7
24米为主要道路，18、15米为次要道路、10米为支路



市政设施

给水工程

新鲜水用水量合计5875.65立方米/日
现状干坝水厂供水

排水工程

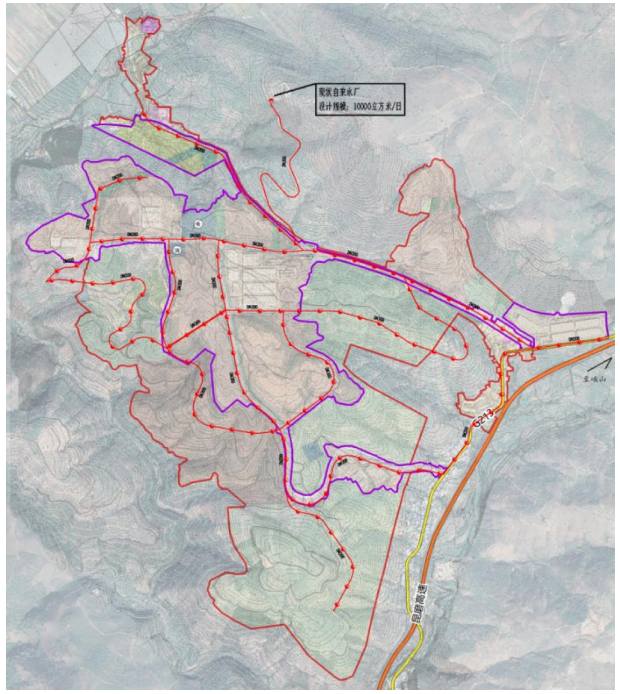
雨污完全分流，工业区污水循环利用率80%
企业自建污水处理设施
单元外设工业污水处理厂，规模4500立方米/日
支路及以上等级道路下排水管不小于500毫米

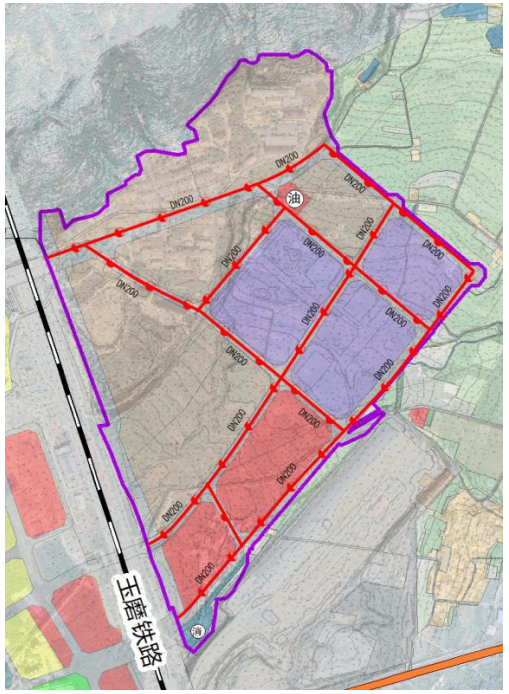
供电工程

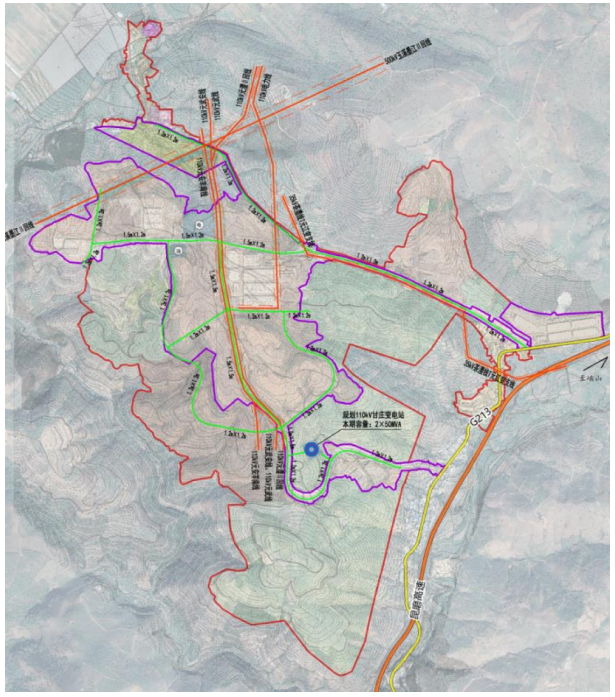
远期总用电负荷预测约为7.45万千瓦（74.5MW）
单元内（城界外）新建110kV干坝变，2×50MVA
大用电企业可自设企业变电站

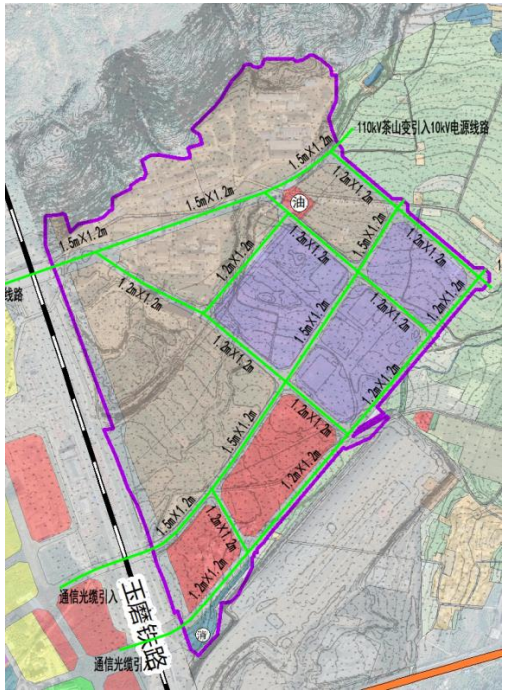
通信工程

固定电话用户约0.24万线，移动电话用户约为0.64万卡号
宽带用户约为0.27万户，有线电视用户0.15万户









其他工程

燃气工程规划

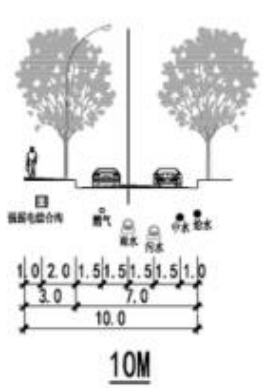
现无管道煤气
规划天然气由玉溪 - 普洱天然气管道经甘庄进入元江县门站
甘庄属供气范围，但近期难以建成

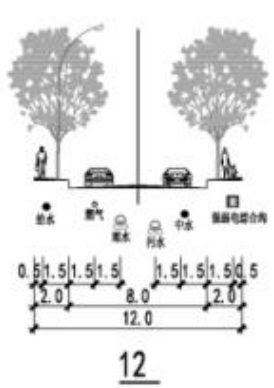
环卫设施规划

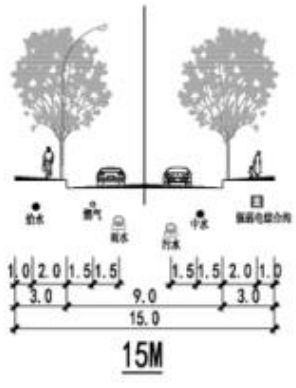
工业垃圾：产生企业无害化处理后运送至处理厂
生活垃圾：日5.8吨，干坝新增收集站，甘庄并入镇区
医疗垃圾：无
公厕：不独立设置，各企业自行建设

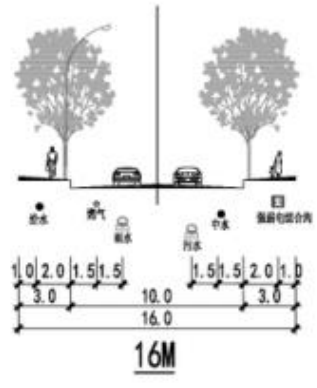
管线综合规划

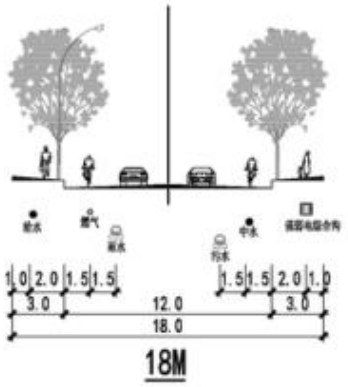
协调各工程管线布局；
确定工程管线的敷设方式；
确定工程管线敷设的排列顺序和位置，
确定相邻工程管线的水平间距、交叉工程管线的垂直间距；
确定地下敷设的工程管线控制高程和覆土深度等。

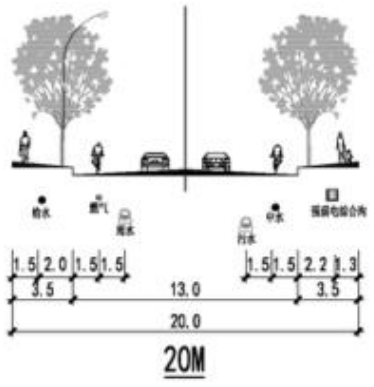


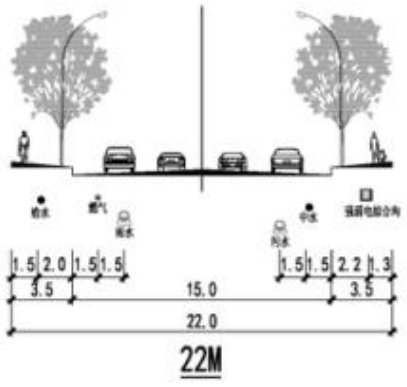


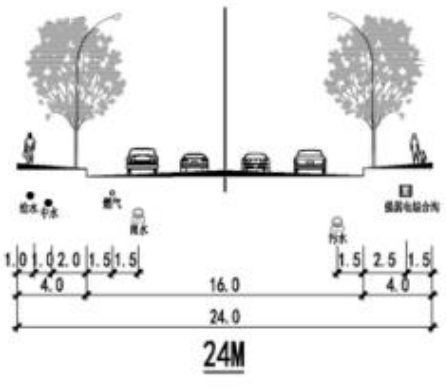


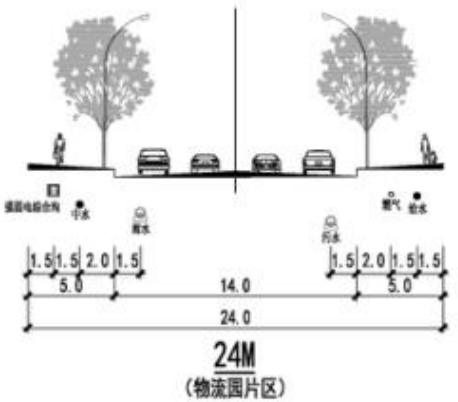












综合防灾

防洪规划：城乡防洪标准50年一遇，河道防洪标准20年一遇，雨水管渠排水标准2年一遇

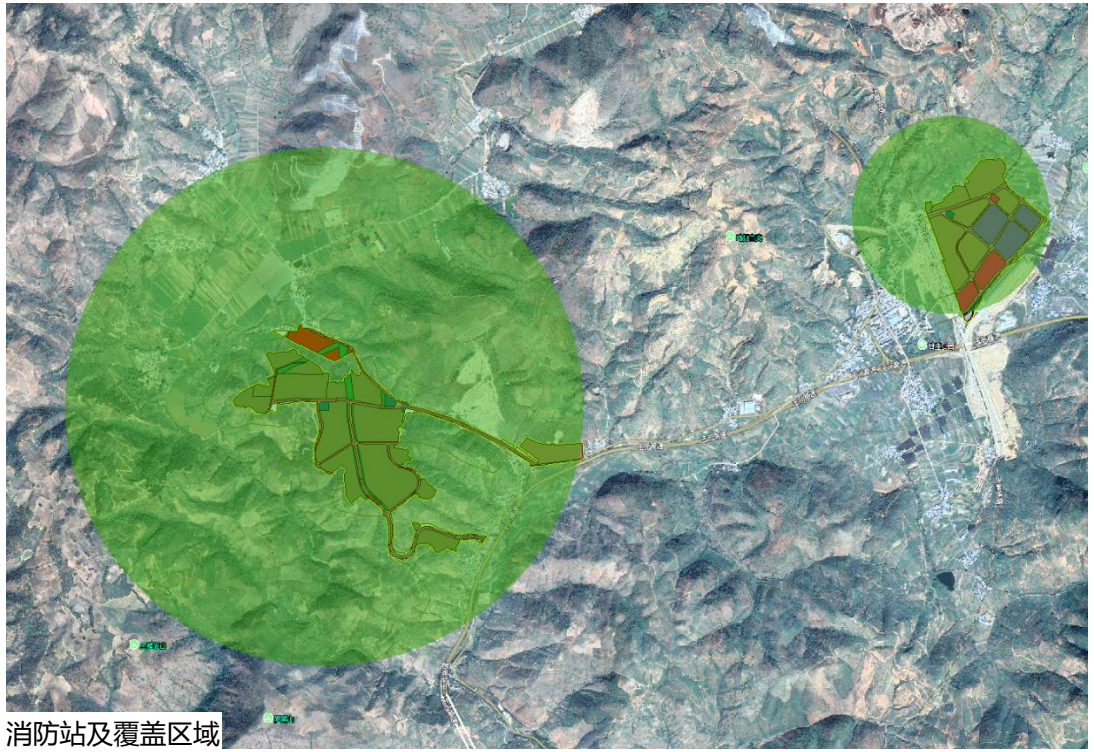
消防规划：规划消防站2处，
甘庄新建城市小型消防站，辖区小于2平方千米，半径0.8
干坝新建近郊二级普通消防站，辖区15平方公里，半径2.1

防震规划：基本设防烈度为7度，利用厂区空地疏散

人防规划：新建民用建筑，按照国家有关规定修建防空地下室，本区符合易地要求
工业生产性建筑及其配套设施可不建人防设施

地灾防治：规划区内地质相对稳定，历史上未发生高强度地震
仍需采取工程措施进行防护并加强监测

防灾应急：园区管委会设立应急委员会处理园区应急工作
并与街道相关部门做好对接



消防站及覆盖区域

海绵城市

二类工业项目布设下凹式绿地、雨水花园等海绵设施
三类工业项目采用雨水池，收集处理后排放
按用地落实建设指标

海绵城市建设控制指标表

一级地类名称	二级地类名称	三级地类名称	年径流总量控制率	年SS总量去除率	雨水资源化利用率	备注
商业服务业用地	商业用地	公用设施营业网点用地	70	42		
	商务金融用地		85	55	8	
工矿用地	工业用地	二类工业用地	60	42		
仓储用地	物流仓储用地	二类物流仓储用地	60	42		
交通运输用地	交通场站用地	城镇村道路用地	65			道路宽度＜15
		城镇村道路用地	70	42		15≤道路宽度＜25
		对外交通场站用地	60	42		
		社会停车场用地	60	42		
公用设施用地	排水用地		85	55		
	消防用地		82	45	5	
绿地与开敞空间用地	防护绿地		90	70		

感 谢 您
的 阅 读

最终成果以审批文件为准

欢迎批评指正

公示时间2025年 月 日至 月 日

电子邮箱：601134253@qq.com
联系方式：0877-6552600
通讯地址：云南元江产业园区管理委员会

本文部分图片源自网络
若有侵权，请联系删除