

元江县自然资源局建设工程设计方案
批前公示

项目名称：江和乐居

申报类别：建设工程设计方案、建设工程规划许可

报送单位：元江县绿元城市更新有限公司

设计单位：北京清大原点建筑设计有限公司

经办股室：元江县自然资源局自然资源规划中心

公示时间：2026年2月3日-2026年2月12日

公示组织单位：元江县自然资源局

联系电话：0877-6513010

项目简介：

江和乐居位于玉溪市元江县澧江街道玉河社区，北临兴隆街，南临城南路，东临兴元路。用地面积为1.9493公顷（29.2395亩），用地性质为二类城镇住宅用地。地块相关规划条件：建筑密度 $\leq 22\%$ ， $1.0 \leq$ 容积率 ≤ 2.8 ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 54 米。根据《中华人民共和国行政许可法》等法律法规的规定，将该项目方案予以公示。公示期间，若有异议，请书面向元江县自然资源局反映，并提供相关证明文件。

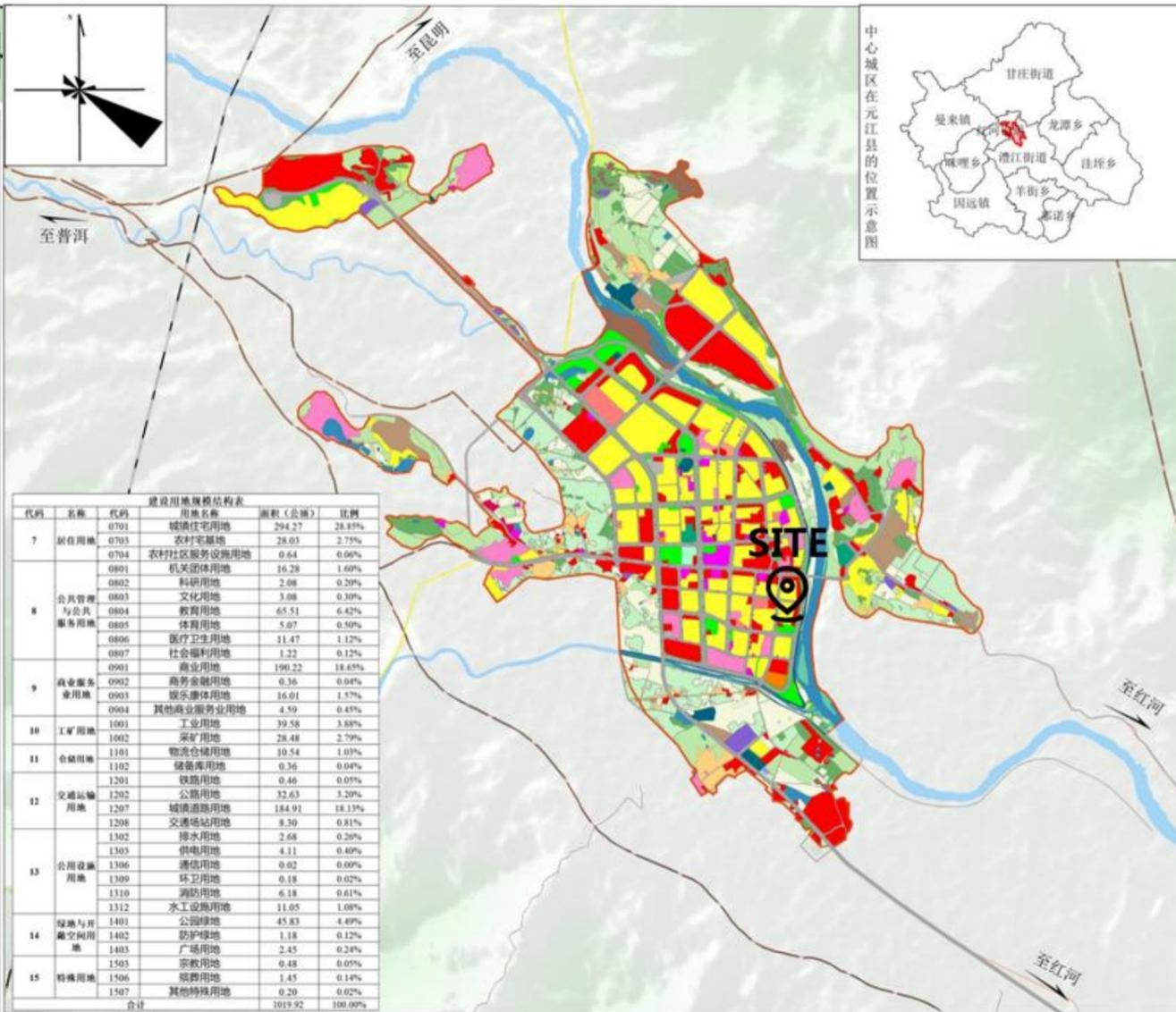
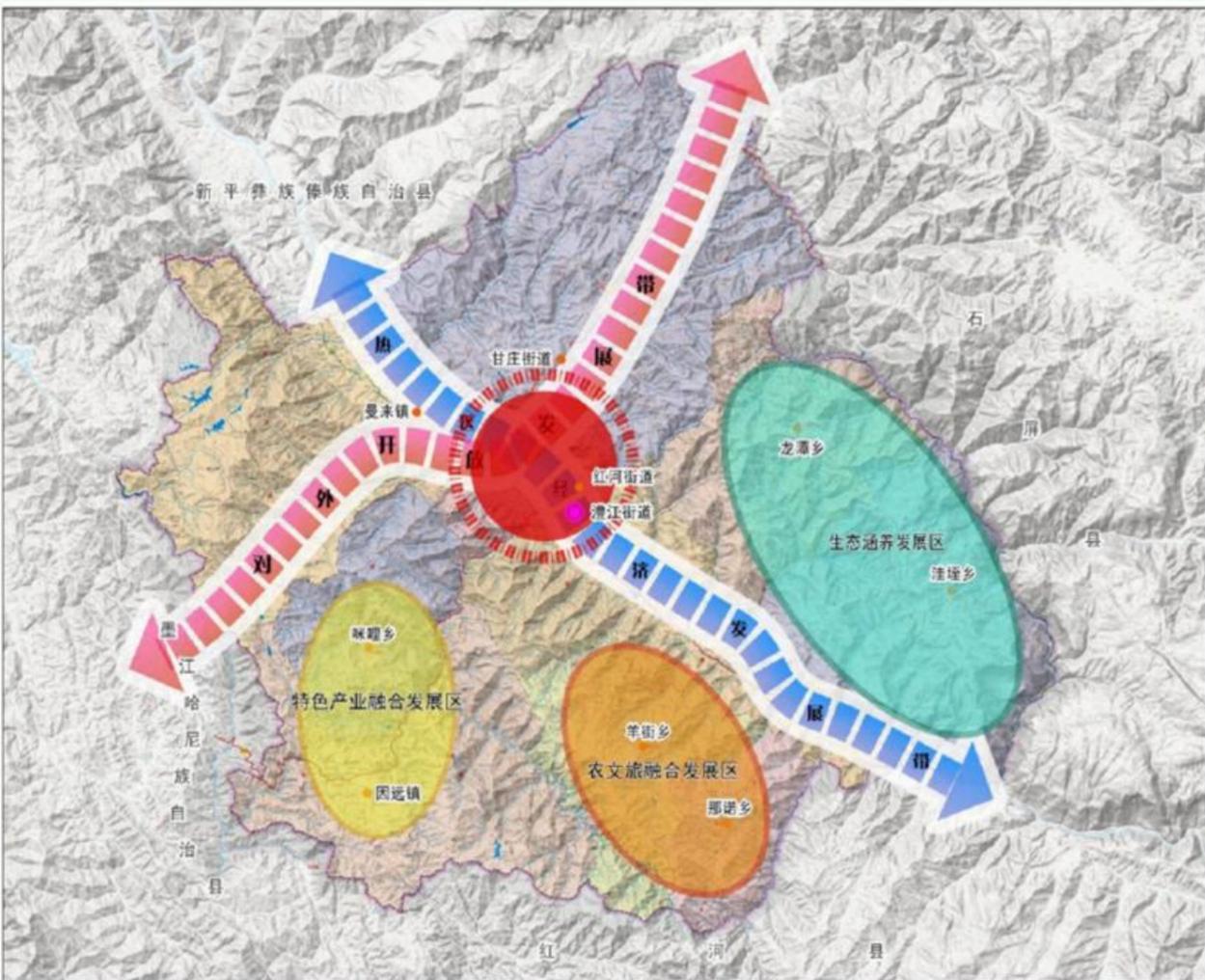
附件：建设项目批前公示图片

国土空间总体格局

中心城区土地使用规划图

元江哈尼族彝族傣族自治县“十四五”规划纲要

空间布局图



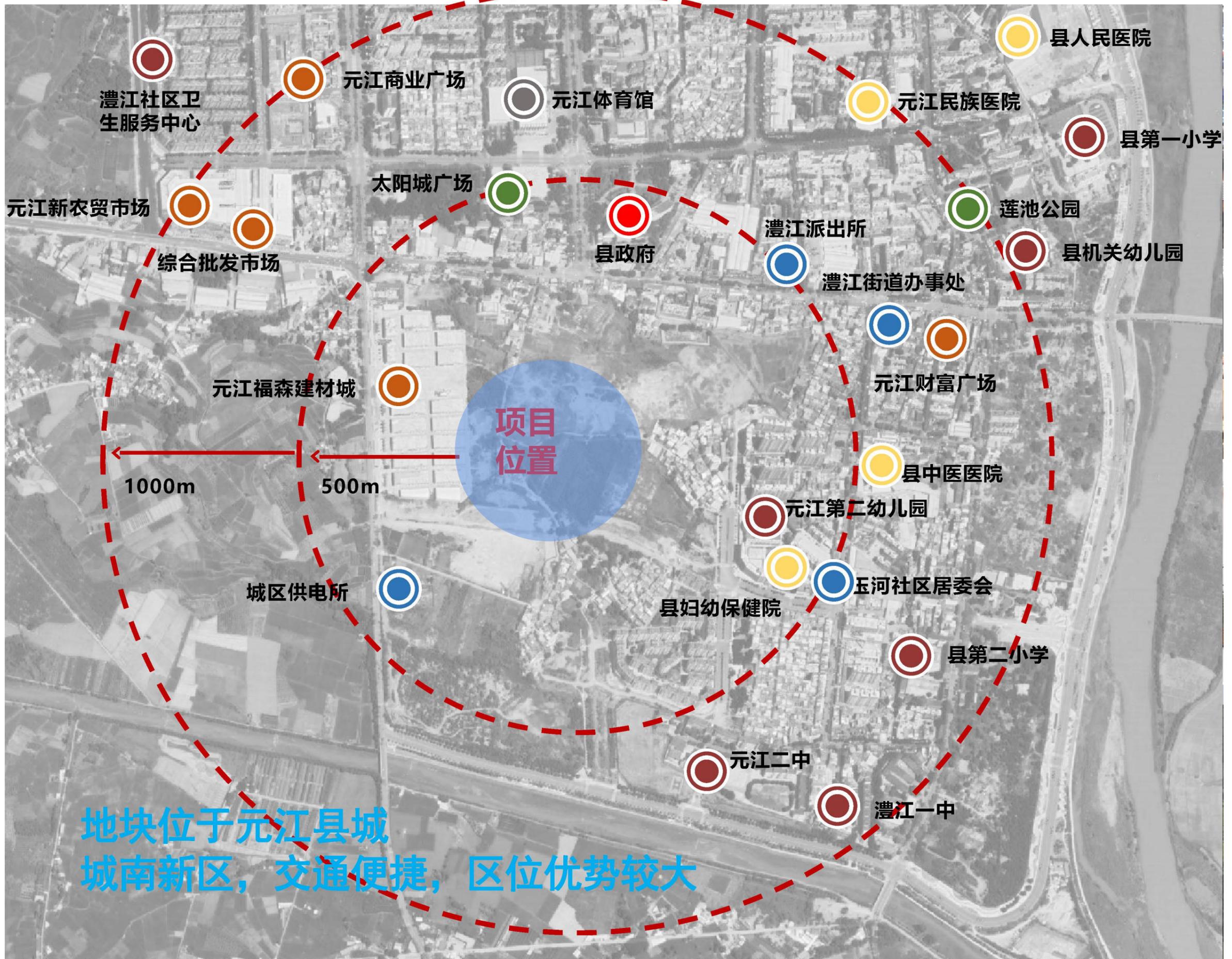
规划 发展 核心

■ 主动服务和融入国家、省、市重大区域战略，以统筹全县经济社会发展为目标，立足元江县情，围绕扩大对外开放合作、优化资源要素配置、提高城镇和产业集聚能力、缩小区域与城乡发展差距、生态环境保护等重点，着力构建“一核、两带、三区”的生产力空间格局。本案位于元江县中心城区，城区重要发展轴线上，区位优势明显。

用地 居住 用地

■ 本案控规用地为R21住宅用地，居住用途为主，兼容商业用途；建筑限高36米。本项目开发用地性质与上位规划相符合。

地理区位



区位：

玉溪市元江县澧江街道
玉河社区

地块：

北临兴隆街
南临城南路
东临兴元路

地块位于元江县城
城南新区，交通便捷，区位优势较大

元江县YTC(2013)28-A号国有建设用地土地使用权出让项目供地宗地图

澧江街道玉河社区双高小组
街区： 街坊： 宗地号：

2610.2-34499.3

所在图幅号:F47 G 010096

项目用地面积1.9493公顷 (29.2395亩)

根据元江县YTC (2013) 28-A地块规划设计
条件文件规定

建筑密度≤22% ; 1.0≤容积率≤2.8

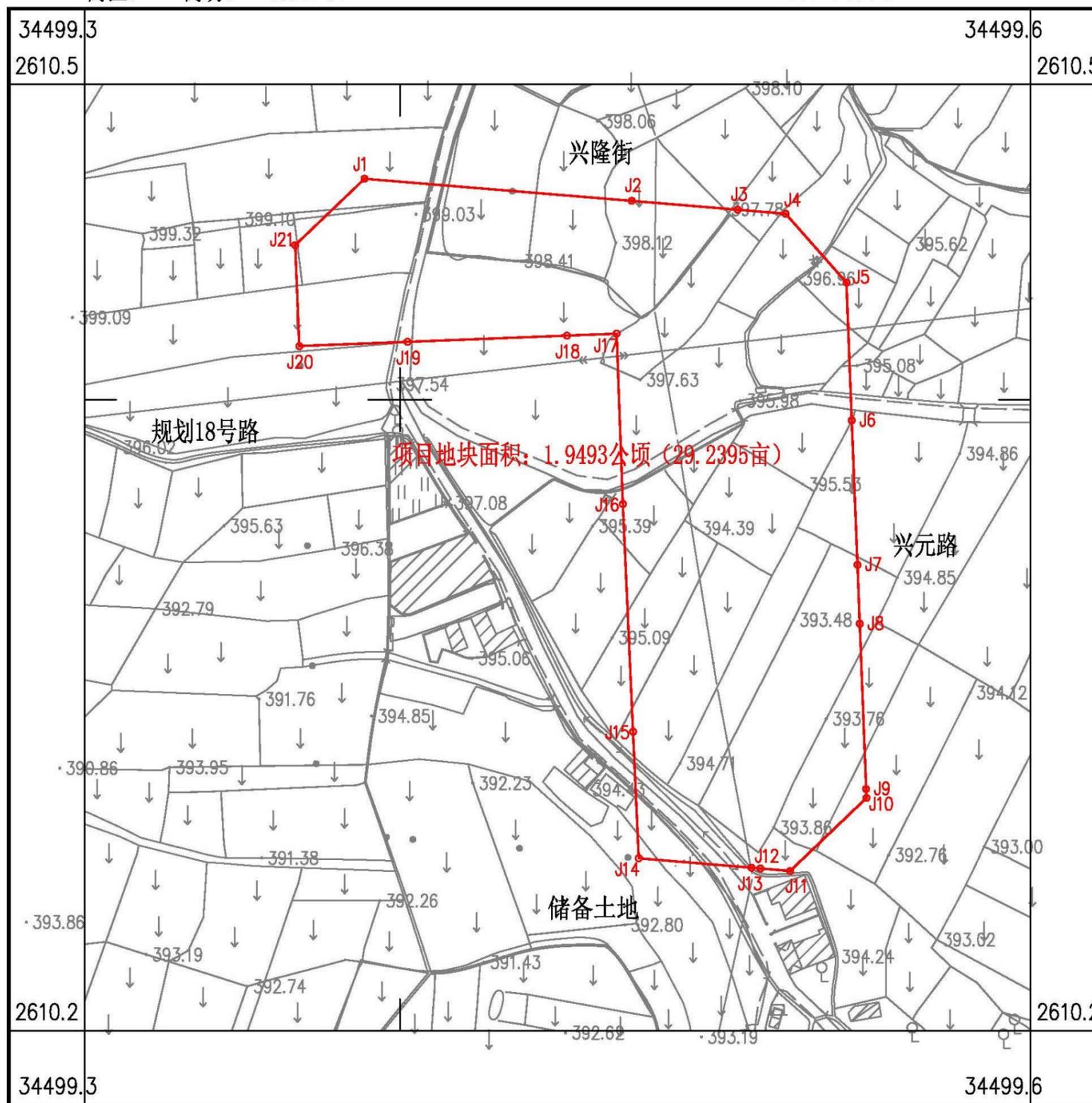
绿地率≥35% ; 建筑高度≤54米

兴元路, 兴隆街, 城南路低层及多层退让用地
线3.0米。

兴元路, 兴隆街, 城南路高层退让用地线10.0
米。

兴元路转角, 兴隆街转角, 城南路转角低层多
层退让用地线5.0米

云南中泰测绘有限公司



2022年9月数字化制图
2000国家大地坐标系。
1985国家高程基准, 等高距为2米。
2007年版图式。

1:2000

测量员: 李玉龙
绘图员: 龚晓金
检查员: 龚 龙

用地现状及分析

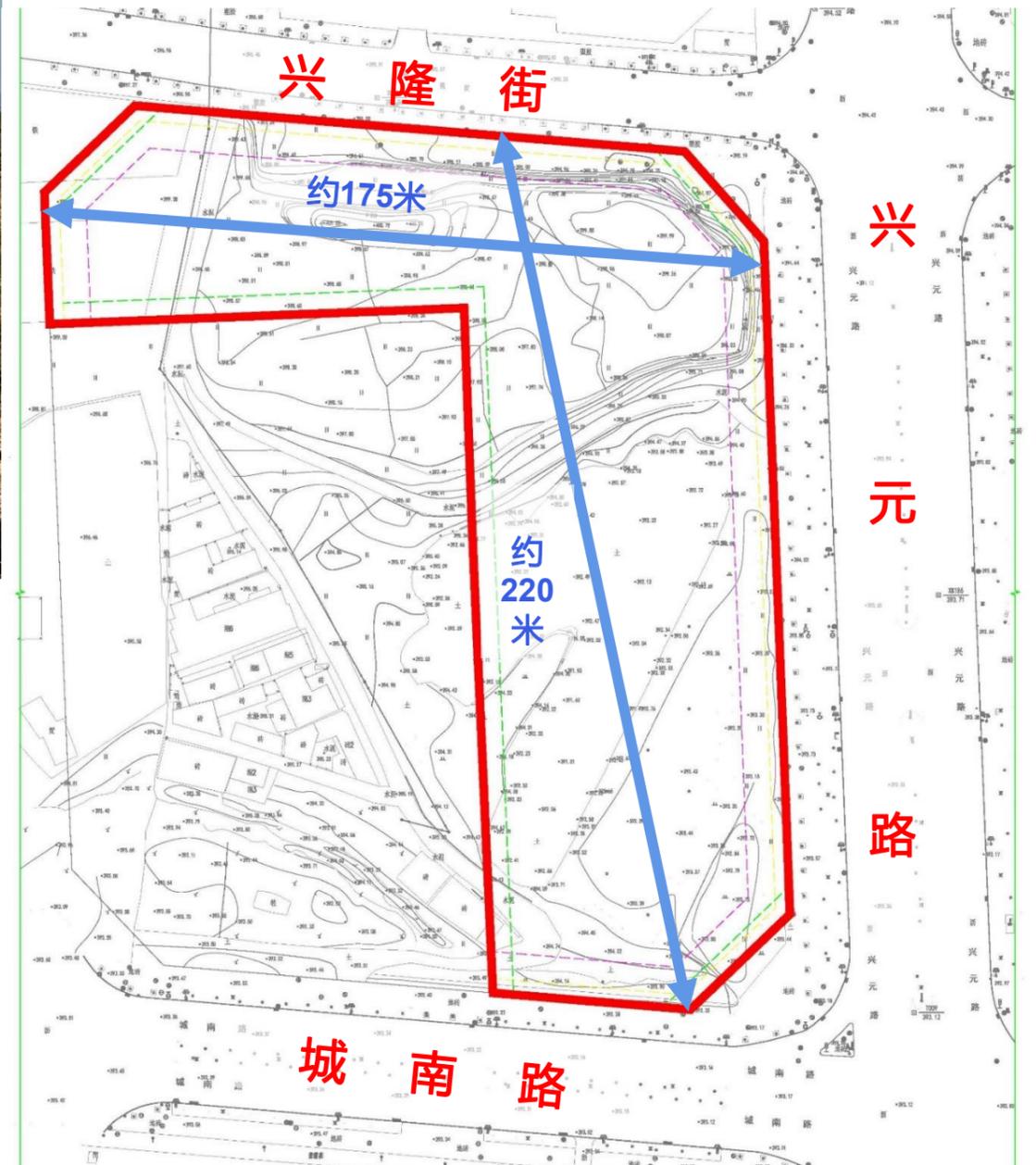
地块南北最大跨度约220米，
东西最大跨度约175米，高差
均在3米以内。

项目总建筑面积：49667.04m²

建筑容积率：2.18

建筑密度：21.85%

绿地率：35.4%



彩色总平面布置

主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目用地面积	M ²	19493	约29.2亩
2	总建筑面积	M ²	49667.04	
3	地下筑面积	M ²	7222.74	
4	地上建筑面积 (总计容建筑面积)	M ²	42444.30	其中 商业网点建筑面积1531.0平方米；社区用房建筑面积1078.2平方米 机动车库建筑面积629.50平方米；非机动车库建筑面积614.0平方米 值班室楼梯间出屋面等建筑面积103.1平方米 1-8栋住宅建筑面积38488.5平方米 社区用房建筑面积1078.2平方米（包含社区活动房704.2平米与3栋4栋一层架空活动区374平米）
其中	1栋	M ²	4892.8	100户型（40套）
	2栋	M ²	2602.6	60户型（14套）90户型（14套）
	3栋	M ²	9050.2	130户型（64套）
	4栋	M ²	9050.2	130户型（64套）
	5栋	M ²	2602.6	60户型（14套）90户型（14套）
	6栋	M ²	3963.8	85户型（40套）
	7栋	M ²	2434	100户型（20套）
	8栋	M ²	6900.4	150户型（40套）
	社区活动房	M ²	704.2	
	大门两侧商业	M ²	140.4	
	大门值班室	M ²	55.2	
地下室楼梯间及坡道	M ²	47.9+156.25	156.25为地下坡道出入口面积（不计容，不计占地）	
5	建筑基底面积	M ²	4259.40	
其中	1栋	M ²	590	
	2栋	M ²	381.3	
	3栋	M ²	523.2	
	4栋	M ²	523.2	
	5栋	M ²	381.3	
	6栋	M ²	428.3	
	7栋	M ²	271.6	
	8栋	M ²	677	
	社区活动房	M ²	240	
	大门两侧商业	M ²	140.4	
地下室楼梯间出屋面	M ²	47.9		
6	建筑容积率	-	2.18	规设要求：1.0≤容积率≤2.8
7	建筑密度	%	21.85	规设要求：密度≤22.0%
8	绿地面积	M ²	6900	绿地率35.4%（规设要求绿地率≥35.0%）
9	非机动车位	个	486	其中 室外240辆；室内246辆（其中室内均为充电车位）车位比1:1.5 规设要求：非机动车位每户1个
10	机动车停车位	个	274	其中 地面车库30；室外50（室外含30个充电车位） 地下194（含13个访客车位）车位比1:0.8 根据：玉溪市人民政府办公室文件 玉政办通〔2025〕12号第二条：机动车位最低配比不低于0.8个/户
11	住户数	户/套	324	

基本公共服务设施分项指标

序号	名称	单位	设计数量	备注	自查结果
1	公共服务面积	M ²	1576.80	本小区按照3.2人/户计算，324户约为1037人	
其中	养老服务设施	M ²	198	管理技术规定：每百户不少于20平方米（设计需要70平方米以上）	满足要求
	综合服务用房	M ²	110	管理技术规定：每百户不少于30平方米（设计需要100平方米以上）	满足要求
	物业管理	M ²	157	管理技术规定：不小于地上建筑面积3%且不小于50平方米（设计需要126平方米以上）	满足要求
	室内文化活动室	M ²	374	管理技术规定：室内人均不小于0.1平方米（设计需要104平方米以上）	满足要求
	室外文化活动现场	M ²	600	管理技术规定：室外人均不小于0.3平方米（设计需要312平方米以上）	满足要求
	公共卫生间	M ²	92	管理技术规定：6万平米规模设一处建筑面积不小于60平方米（设计需要60平方米以上）	满足要求
	邮件快递室	M ²	19	管理技术规定：每个地块设一处建筑面积不小于15平方米（设计需要15平方米以上）	满足要求
	垃圾清运点	处	3	管理技术规定：每个地块至少设置一处（设计需要至少一处及以上）	满足要求
	托幼	M ²	26.8		



总平面图 1:500

鸟瞰图 (白天)



鸟瞰图 (夜景)





兴隆街与兴元路视角



城南路与兴元路视角



小区内院视角

