

# 《陇川县章凤口岸城镇单元国土空间详细规划》草案

(公示稿)

## 一、规划编制依据

**法律法规：**《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第七十四号，2019年修订)；《中华人民共和国土地管理法》(主席令第二十八号，2019年修订)；《中华人民共和国基本农田保护条例》(2011年1月8日修订)等。

**重要文件：**中共中央国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》(2017年1月23日发布)；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》(2019年5月9日发布)；中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》(2019年11月1日)；国务院办公厅《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》(2020年9月15日)；国务院办公厅《防止耕地“非粮化”稳定粮食生产的意见》(2020年11月17日)；中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》(2022年5月6日)；中共云南省委云南省人民政府《关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》(2018年5月21日发布)；中共云南省委办公厅云南省人民政府办印发《关于努力将云南建设成为中国最美丽省份的指导意见》的通知(2019年4月29日)；中共云南省委云南省人民政府《关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》(2020年4月8日发布)；云南省人民政府《关于统筹推进城市更新的指导意见》(2020年11月26日)；中共云南省委办公厅云南省人民政府办公厅印发《关于高质量推进以县城为重要载体的城镇化建设实施方案》(2022年8月6日)；自然资源部《关于全面开展国土空间规划工作的通知》(自然资发〔2019〕87号)；自然资源部《关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》(自然资发〔2022〕186号)等。

**技术标准：**《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号)；《云南省城乡规划条例》(2012年9月28日发布)；《云南省国土空间详细规划编制导则》(试行)；《德宏州城乡管理技术规定》(2014修订版)。

**相关规划：**《德宏州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纲要》；《陇川县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纲要》；《云南省国土空间规划(2021-2035年)》；《德宏州国土空间规划(2021-2035年)》；《陇川县国土空间总体规划(2021-2035年)》；其他规划，包括德宏州省和陇川县发布实施的交通、水利、农业农村、生态环境、林业和草原等相关专项规划。

## 二、指导思想

为进一步落实《陇川县国土空间总体规划》(2021—2035年)的规划意图，满足国土空间规划总详规多级联动、统一管控的要求，科学合理的统筹陇川县章凤口岸详规控制单元内的开发建设和规划管理，并在市场经济条件下实现土地有偿使用的条例化、法制化，加强国土空间规划

管理与开发建设二者之间的有机衔接，并为下一步的地块出让开发、深化规划设计提供技术管理依据，特编制《陇川县章凤口岸城镇单元国土空间详细规划》，以下简称“本次规划”。

### 三、规划范围

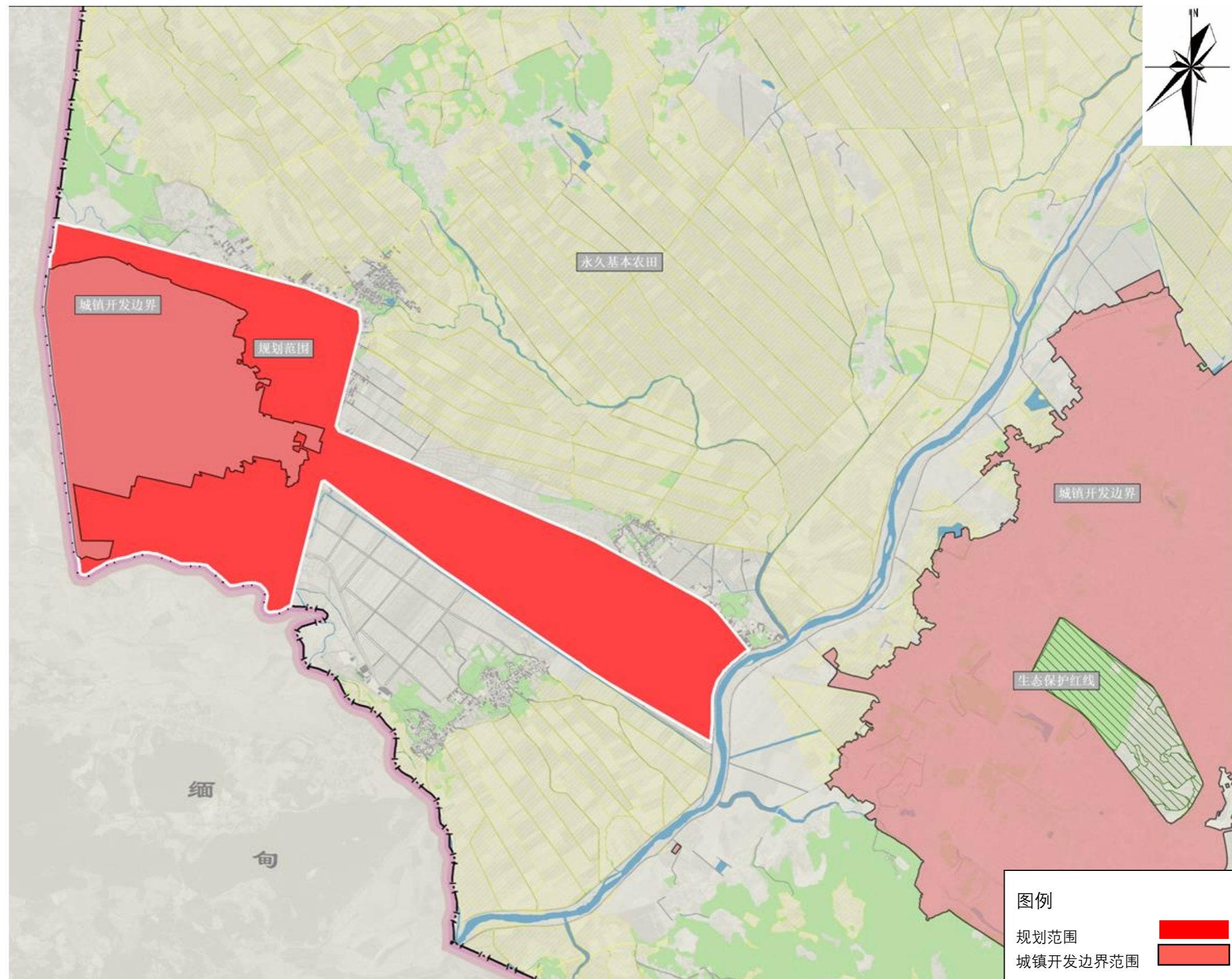
本次规划范围为章凤口岸控制单元全域，北起国门医院北侧，南、西抵中缅国界，东接陇川县城；规划区范围面积 551.74 公顷，建设用地面积 235.92 公顷。建设用地面积主要包含口岸片区城镇开发边界面积和单元范围内村庄建设用地面积。

按《云南省国土空间详细规划编制单元划定指引（试行）》的规定，本次规划为城镇单元的详细规划编制，包含单元和地块两个层次的详细规划。

### 四、规划定位及目标

**定位：**“陇川县商贸物流中心、中缅国际陆港、枢纽口岸。”结合上位规划对章凤口岸的定位，章凤口岸未来以发展商贸、物流为主。

**目标：**近期完善口岸升级改造及片区基础配套建设；远期口岸城市建设完善，口岸信息化、通关效率等进一



步提升，将章凤口岸建设为陇川县商贸物流中心、中缅国际陆港、枢纽口岸。

## 五、建设规模

规划区范围面积 551.74 公顷，建设用地面积 235.92 公顷；人口规模控制在 1.5 万人以内。

## 六、规划结构

章凤口岸城镇单元规划结构为：

### “一核、三轴、六片区”

**一核：** **综合服务核心**，提供服务、文化交流等综合服务功能。

**三轴：** 沿拉影中路形成的**东西向发展轴**和沿经二路形成的**南北向发展轴**、沿经四路形成的**南北向发展轴**。

**六片区：** 包含综合服务、特色商贸、仓储物流、查验及保税加工、服务配套、乡村振兴六个功能片区。

**综合服务核心：** 跨境贸易展示中心、商务商贸、广场；

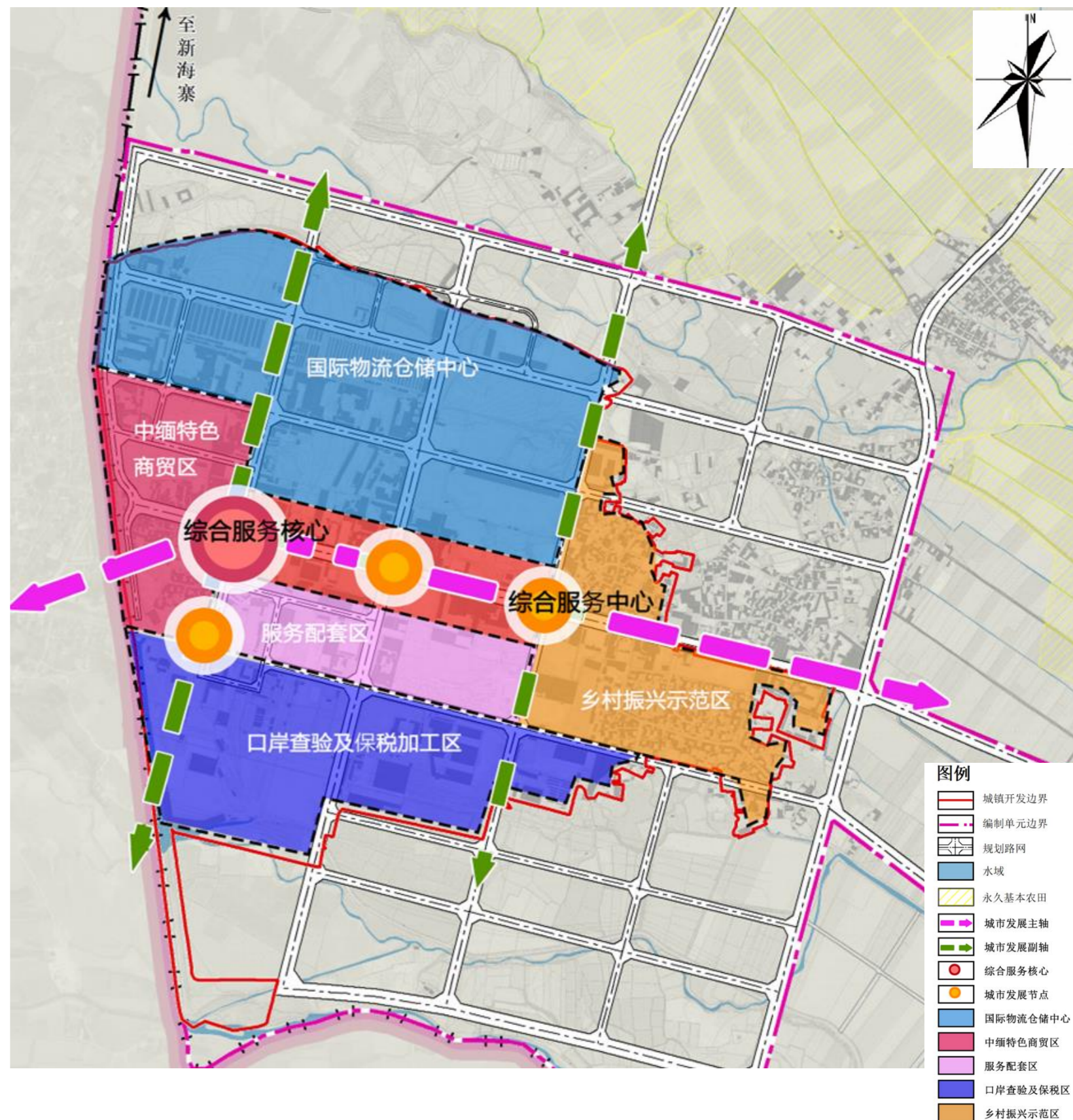
**国际仓储物流区：** 仓储物流为主，现有国门医院保留，规划适当给与配套；

**中缅特色商贸区：** 国际国内商品展销区、中缅特色商贸街；

**乡村振兴示范区：** 商业零售区、民宿住宅区、相关公服配套；

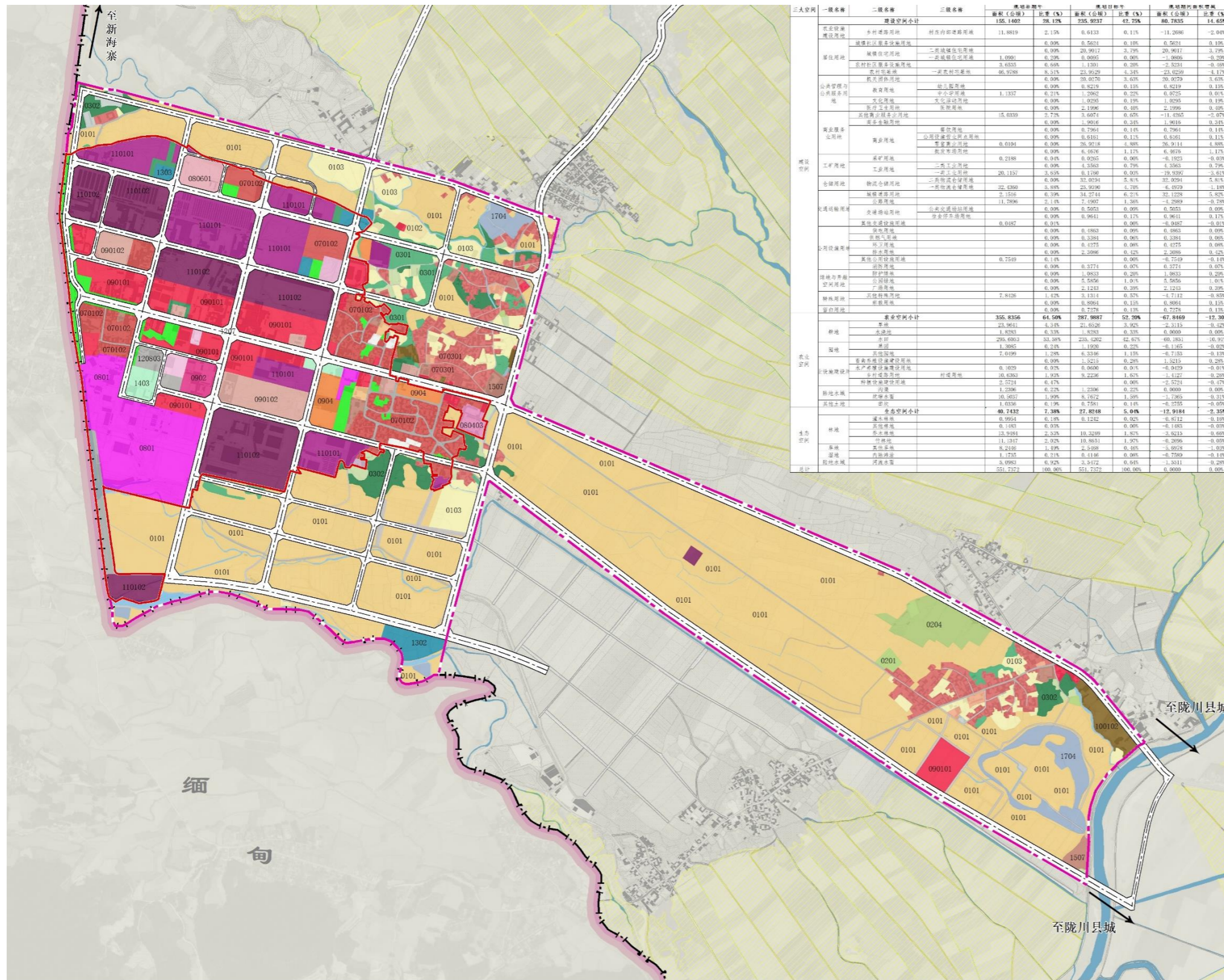
**服务配套区：** 中缅文化交流中心、停车场、交易区、口岸综合服务；

**口岸综合查验及保税加工区：** 边民互市、进口查验、免税区、出口监管、保税加工跨境电商监管、进境商品监管。



# 七、规划用地布局及主要指标

土地使用规划结合功能，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》要求规划。规划区建设用地以仓储用地、商业服务业用地、居住用地、交通运输用地为主。



**图例**

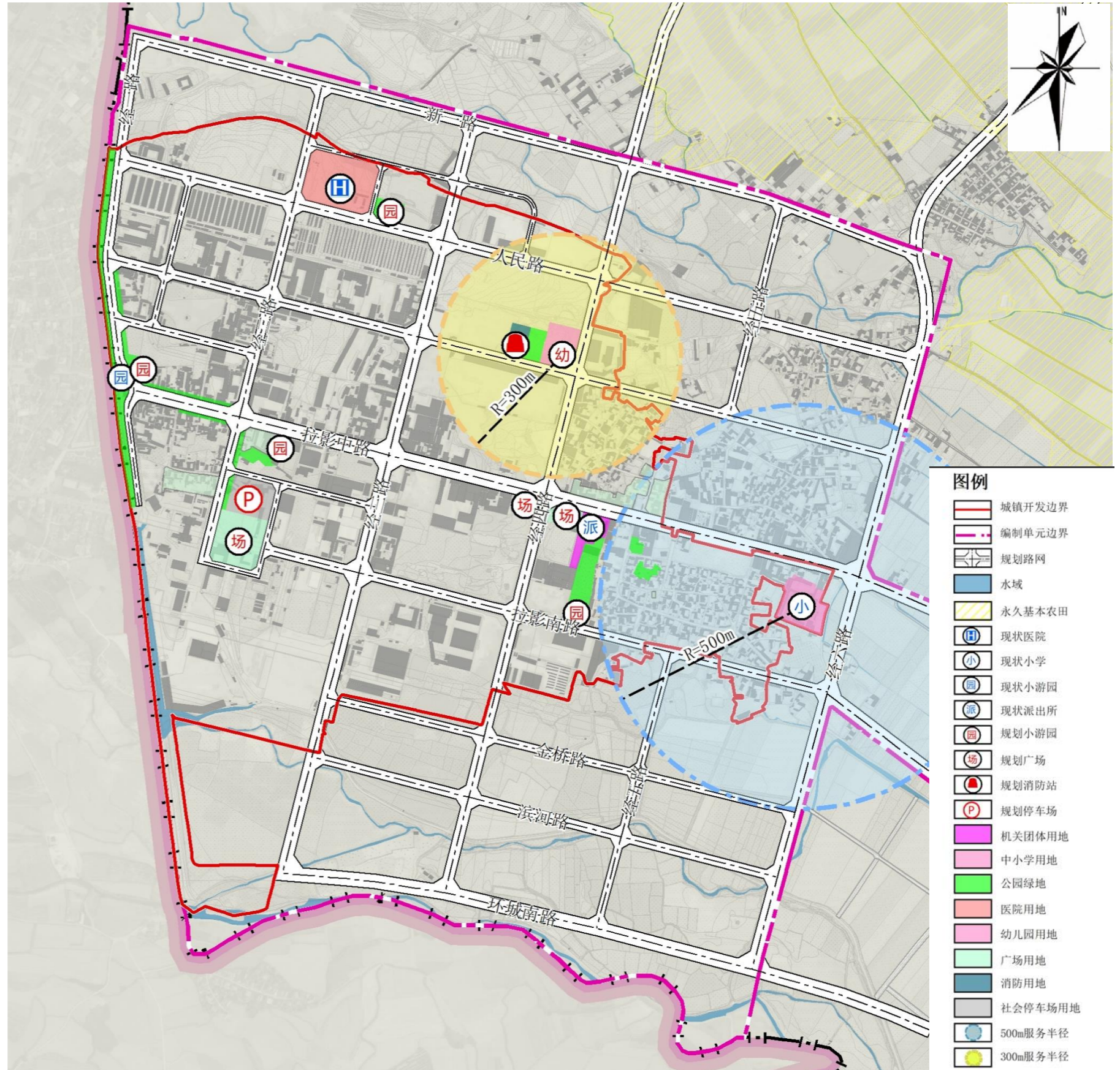
- 城镇开发边界
- 编制单元边界
- 规划路网
- 水域
- 永久基本农田
- 070301 一类农村宅基地
- 070101 一类城镇住宅用地
- 100101 一类工业用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 080403 中小小学用地
- 0901 乔木林地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 100102 二类工业用地
- 110102 二类物流仓储用地
- 1304 供气用地
- 1305 供电用地
- 120802 公共交通站用地
- 1401 公园绿地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 1202 公用设施用地
- 0904 其他商业服务业用地
- 0204 其他园地
- 1507 其他特殊用地
- 0403 其他草地
- 0506 内陆滩涂
- 0704 农村社区服务设施用地
- 080601 医院用地
- 0902 商务金融用地
- 1704 坑塘水面
- 080403 城镇社区服务设施用地
- 1207 城镇道路用地
- 1303 宗教用地
- 090401 幼儿园用地
- 1403 广场用地
- 090102 批发市场用地
- 1302 排水用地
- 080202 文化活动用地
- 0103 旱地
- 0801 机关团体用地
- 060102 村庄内部道路用地
- 060101 村道用地
- 0201 果园
- 0504 水产养殖设施建设用地
- 0102 水浇地
- 0101 水田
- 1705 沟渠
- 1701 河流水面
- 1310 消防用地
- 0303 灌木林地
- 1309 环卫用地
- 16 留白用地
- 0503 畜禽养殖设施建设用地
- 120803 社会停车场用地
- 0302 竹林地
- 1002 采矿用地
- 1402 防护绿地
- 090101 零售商业用地
- 090103 餐饮用地

名称	规划目标年	
	面积 (公顷)	比重 (%)
<b>建设空间小计</b>	235.92	42.75%
农业设施建设用地	0.6133	0.11%
居住用地	46.56	8.43%
公共管理与公共服务用地	25.28	4.59%
商业服务业用地	40.31	7.29%
工矿用地	4.53	0.82%
仓储用地	57.97	10.51%
交通运输用地	43.23	7.83%
公用设施用地	3.94	0.72%
绿地与开敞空间用地	8.79	1.60%
特殊用地	3.94	0.72%
留白用地	0.73	0.13%
<b>农业空间小计</b>	287.9887	52.20%
<b>生态空间小计</b>	27.8248	5.04%

## 八、公共服务设施

落实总体规划中**卫生、养老、教育、文化、体育**等社区公共服务设施步行 15 分钟覆盖率等相关要求，结合 15 分钟社区生活圈和 5—10 分钟便民生活圈，在满足服务半径基础上优化设施布局，比如规划**保留社区服务设施用地 2 处**，满足居民参与社区文化活动及社区卫生服务的需求，**规划零售商业多处**，**市场 1 处**，满足居民生活服务需求，**规划新增幼儿园 1 处**，**规划公园多处**，公园配置健身器材，为居民提供体育健身服务。

独立占地的公共服务设施主要有国门医院 1 处，占地面积 2.20 公顷；国门小学 1 处，占地面积 1.21 公顷；中缅文化交流中心 1 处，占地面积 0.78 公顷；拉影文化中心 1 处，占地面积 0.25 公顷；现状农村服务设施用地保留。



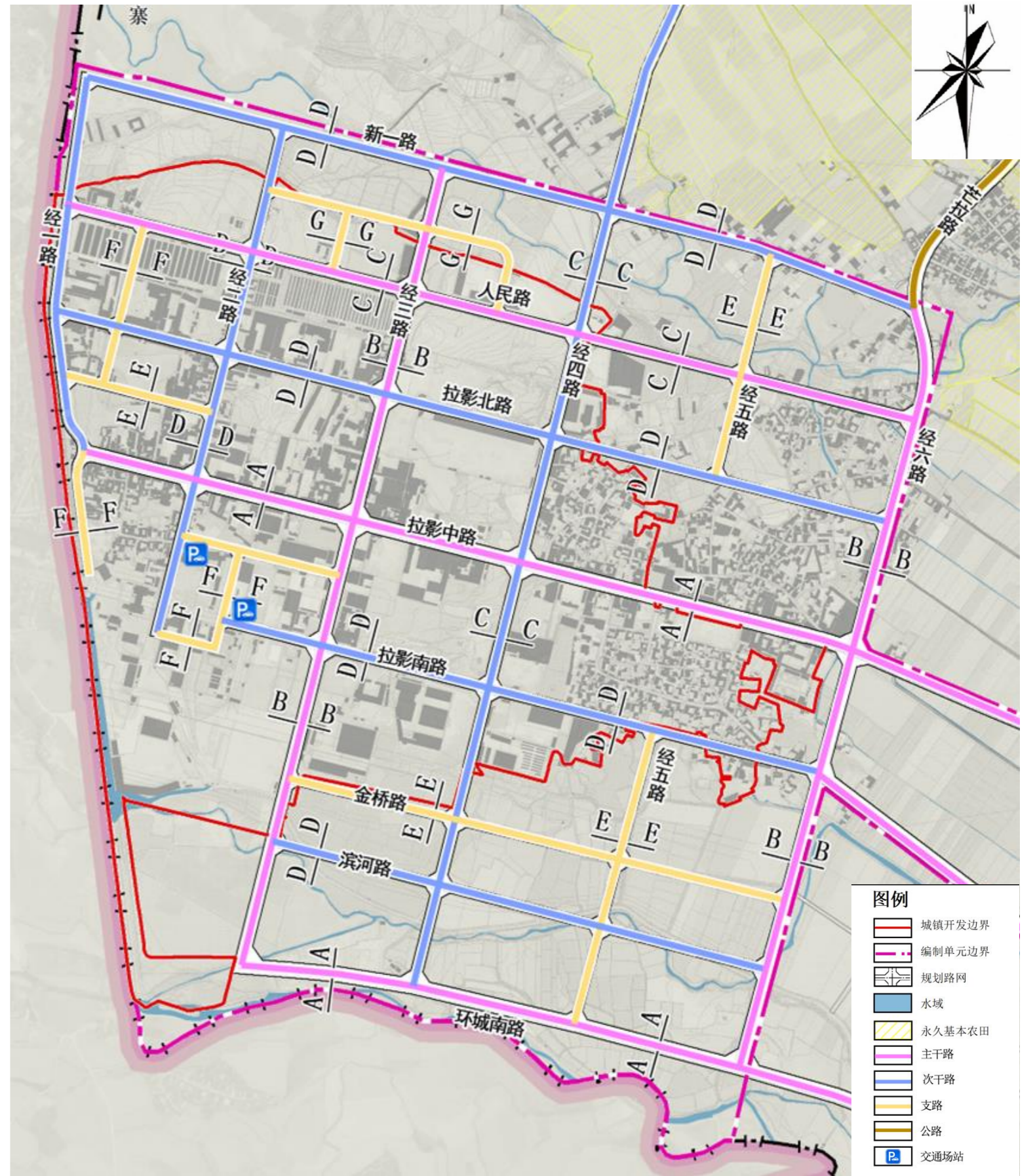
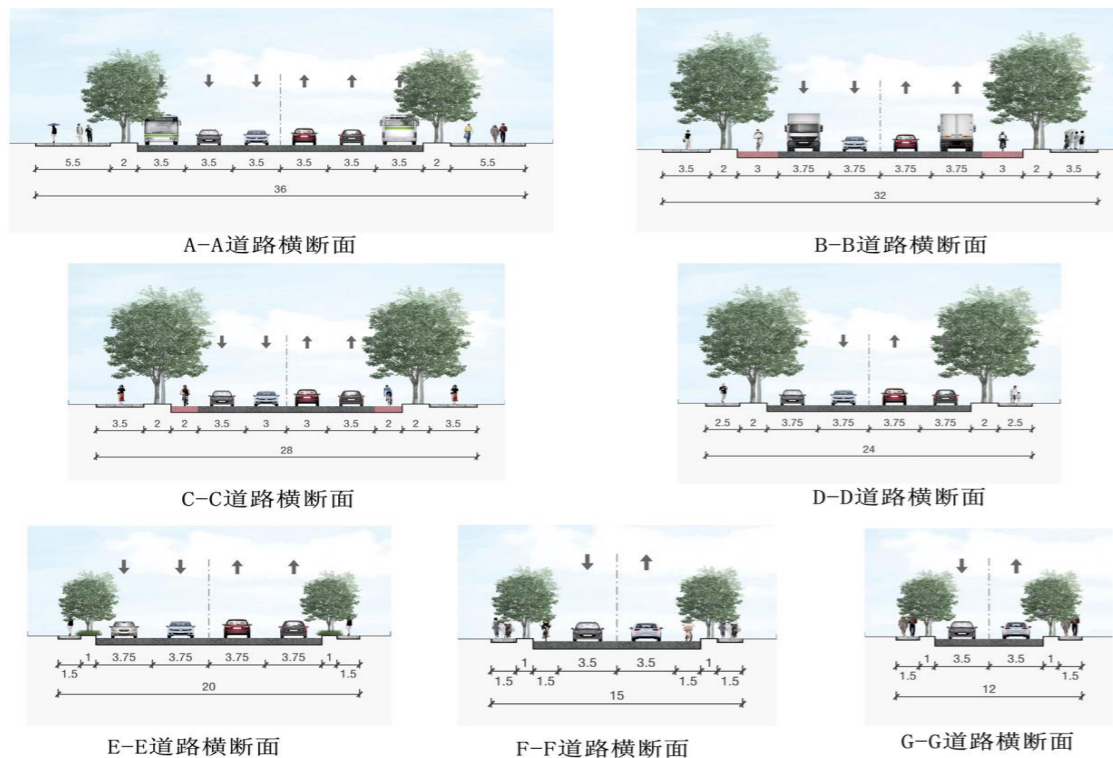
## 九、道路交通规划

本项目道路平面设计根据规划提供的道路红线进行布设（包括道路红线宽度、道路走向及坐标等）规划区规划道路 22 条，分别为主干路 5 条、次干路 7 条、支路 10 条，共计总长 24.97km。由于区域内地形平坦，多数道路线形为直线，仅小部分路段设圆曲线，最小平曲线半径为 40 米。

**主干路：**拉影中路、环城南路、经三路、经六路、人民路。设计速度 50km/h，共计总长 9.28 km。

**次干路：**拉影北路、拉影南路、滨河路、新一路、经二路、经四路，设计速度 40km/h，共计总长 9.71km；经一路，设计速度 30km/h，共计总长 0.88km。

**支路：**经一路、经五路、金桥路、规划支路共七条（路线长 2.37km，路基宽 20m、15m、12m）。设计速度 30km/h，共计总长 5.10km。





## 十一、规划控制体系

1、分层管控规划对陇川县章凤口岸城镇单元的土地使用实行分层控制，分为管理单元控制和地块详细控制两级。管理单元是本次规划管控的基础，主要是对控制单元的主导属性、总用地面积、开发建设总量、人口容量、公共设施配置总量、城市“四线”控制、控制单元的平均容积率等提出具体的控制要求。

地块详细控制主要是通过土地使用性质、容积率、建筑密度（系数）、建筑高度等指标，对规划区内建设项目进行控制。

2、管理单元划分与控制针对陇川县章凤口岸城镇单元的规模以及空间形态，为便于规划编制、实际管理，综合国土空间规划、土地权属、自然界限、出让要求、功能内在关联性等因素，将陇川县章凤口岸城镇单元划分为1个管理单元，面积1.86km<sup>2</sup>左右。

规划管理单元控制指标分为刚性控制和弹性控制两个部分，其中，刚性控制部分主要包括单元主导属性、总用地面积、计容建筑面积、配套设施和四线控制。弹性控制部分主要包括容积率、建筑高度、混合用地、配套设施，其中容积率、建筑高度弹性控制内容在开发建设中不允许突破其最高限制值。

3、地块控制针对规划范围内的管理单元，规划进行进一步的地块划分，在控制管理单元建设总量的前提下，规划规定各项控制指标（内容），并对部分服务设施的位置进行弹性控制。

