

# 陇川县中心城区工业园区单元 国土空间详细规划（草案）

公示稿





1

# 规划综述

- 1.1 规划总则
- 1.2 规划依据
- 1.3 规划原则
- 1.4 规划范围
- 1.5 综合现状
- 1.6 总体思路

《陇川县中心城区工业园区单元国土空间详细规划》（以下简称“本规划”）是衔接并落实《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称“总体规划”）对陇川县中心城区工业园区单元国土空间的规划安排，作为实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、城市更新和低效用地再开发等整治更新、保护修复活动的法定依据，为陇川县优化中心城区工业园区单元结构、完善功能配置、激发发展活力提供实施性政策工具。

### 相关法律法规、技术规范

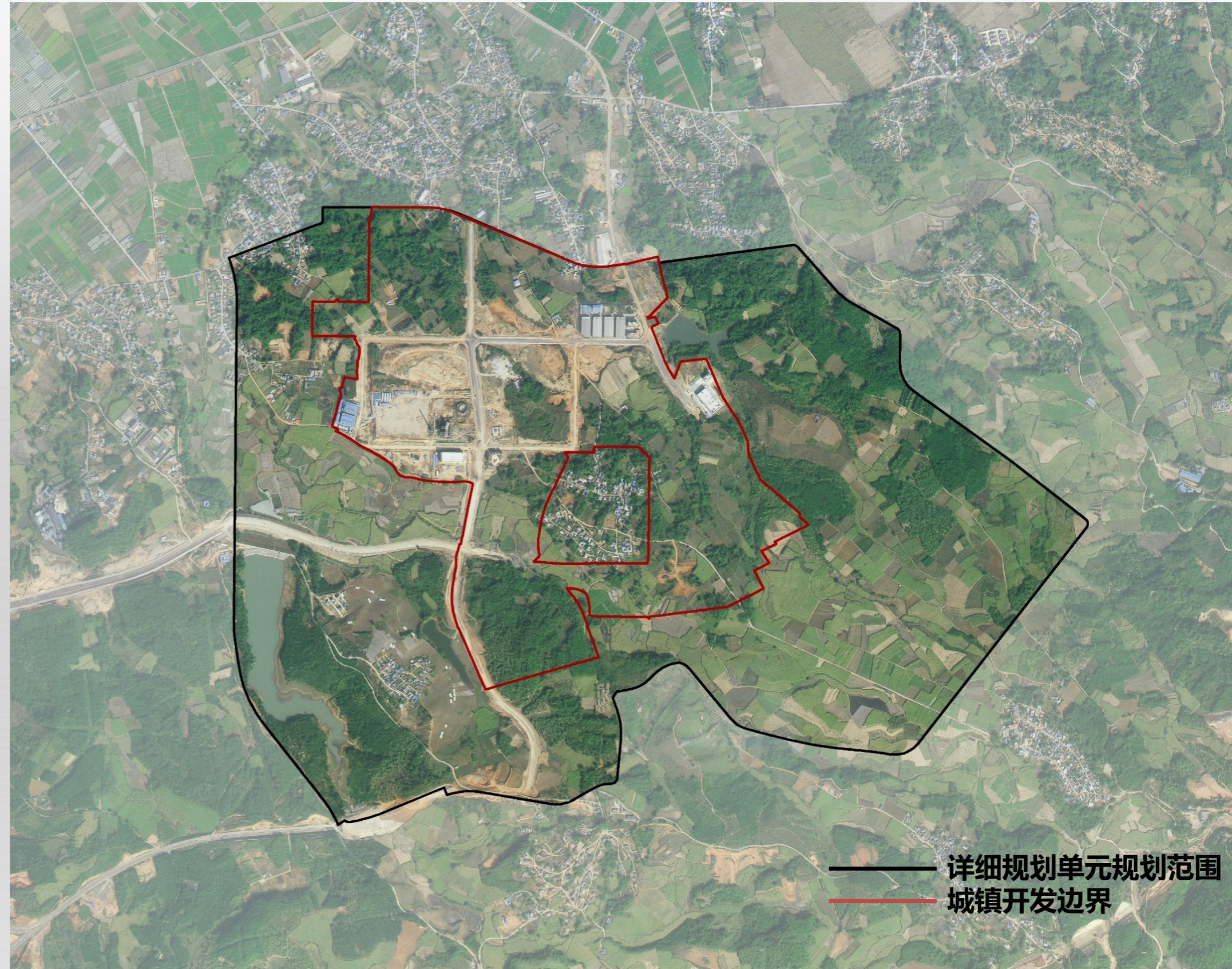
1. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
2. 《云南省国土空间详细规划编制导则（试行）》（2023）；
3. 《中共云南省委 云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（云发〔2020〕7号）；
4. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
5. 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）；
6. 《陇川县工业园区管理办法》（2014）；
7. 《德宏州城乡规划管理技术规定》；
8. 《工业项目建设用地控制指标》
9. 国家、云南省、德宏州、陇川县其他相关法律法规、标准规范等。

### 地方规划资料

1. 《陇川德宏傣族景颇族自治州自治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》；
2. 《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》；
3. 《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
4. 《瑞丽陇川协同发展规划（2022-2035年）》；
5. 《陇川县人民政府2024年政府工作报告》；
6. 《云南陇川工业园区章凤特色工业控制性详细规划修编(2020-2035年)》
7. 其他相关规划。



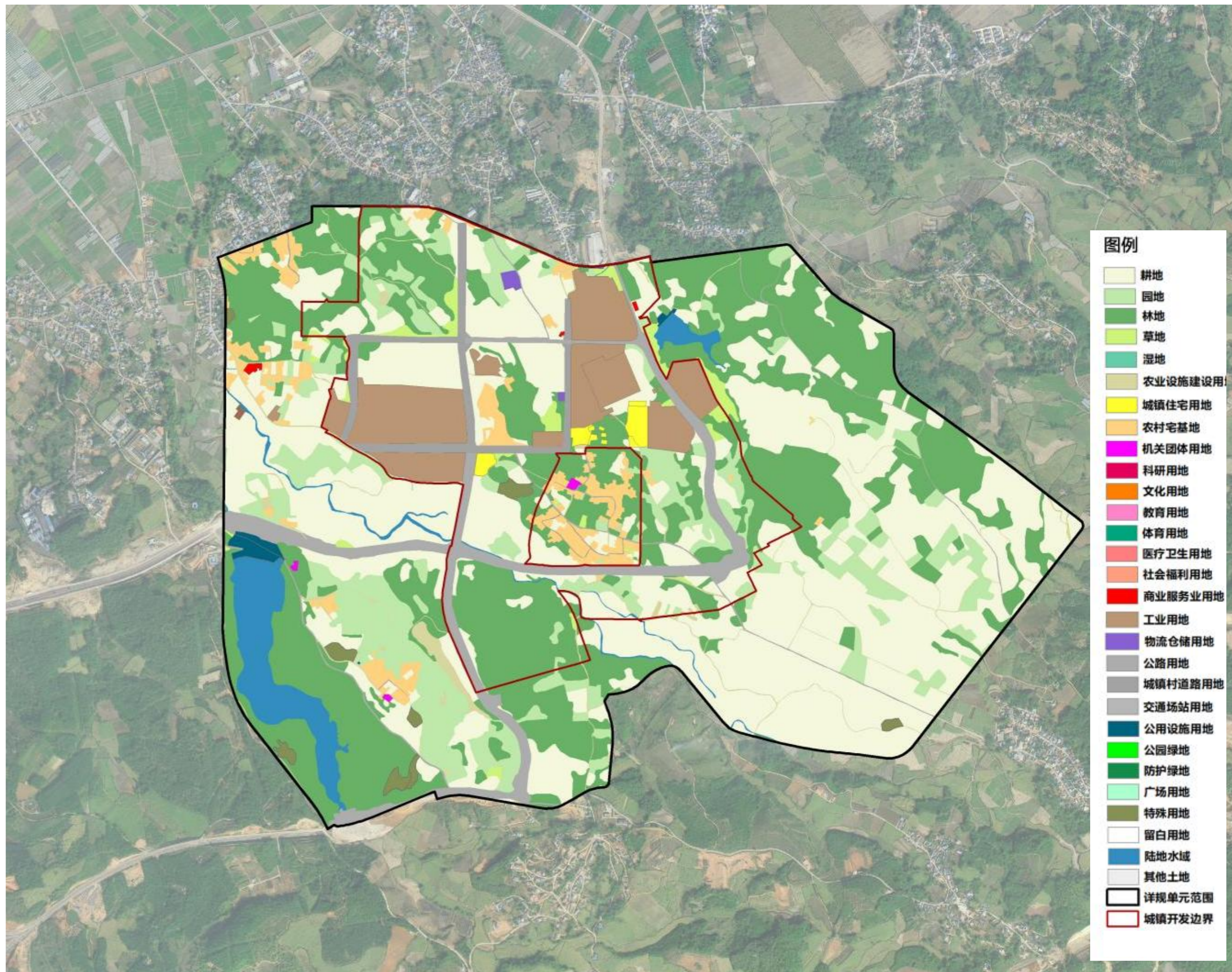
规划区域位于云南省德宏州陇川县中心城区以东约4公里。详细规划单元面积**614.31公顷**，其中，城镇开发边界面积**196.08公顷**。



### 现状用地

详规单元范围内现状用地主要以耕地、林地为主，占比在67%左右。

建设用地方面，以居住用地为主。此外，园区内已经建设了少量厂房，工业用地规模为35.77公顷。



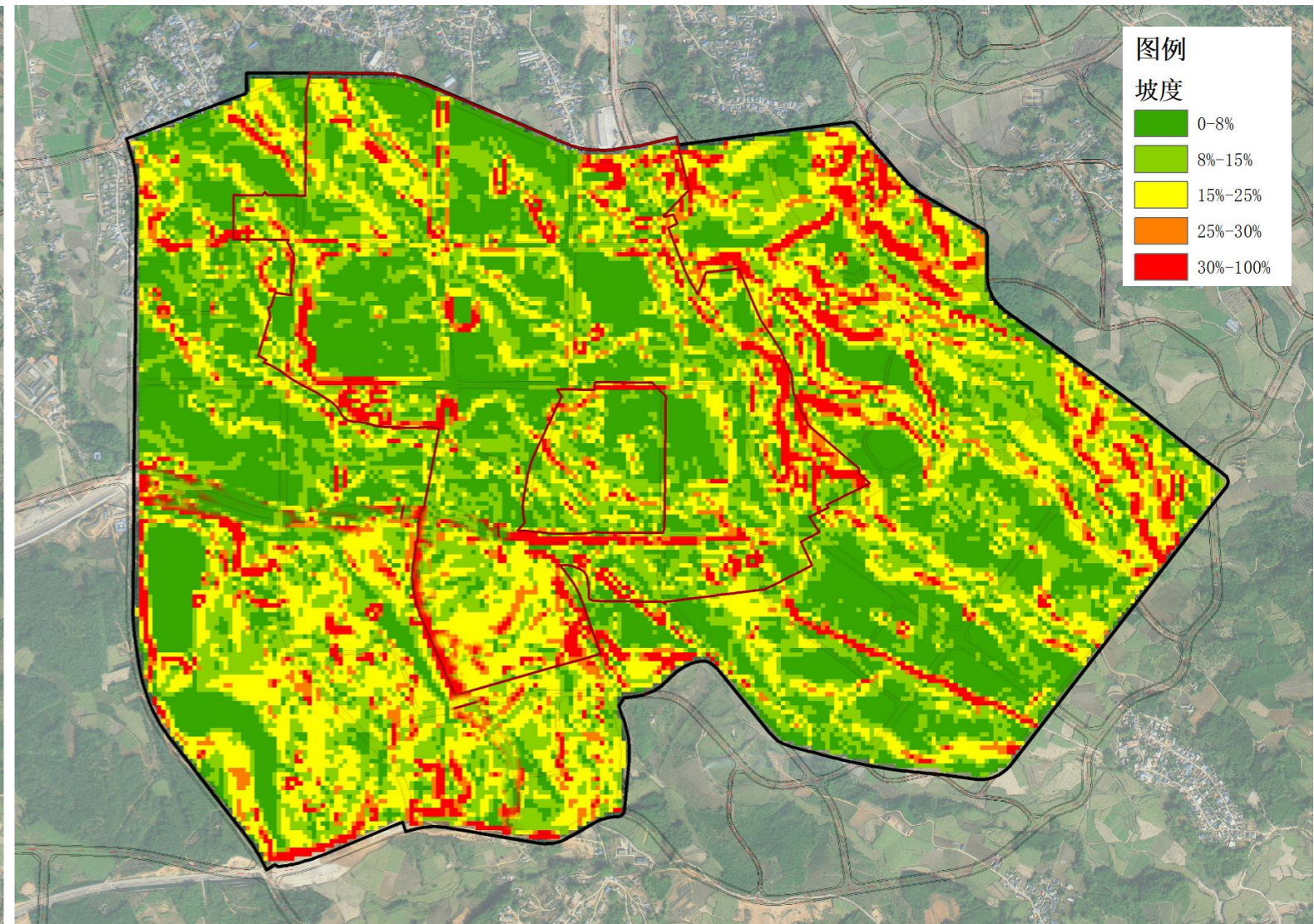
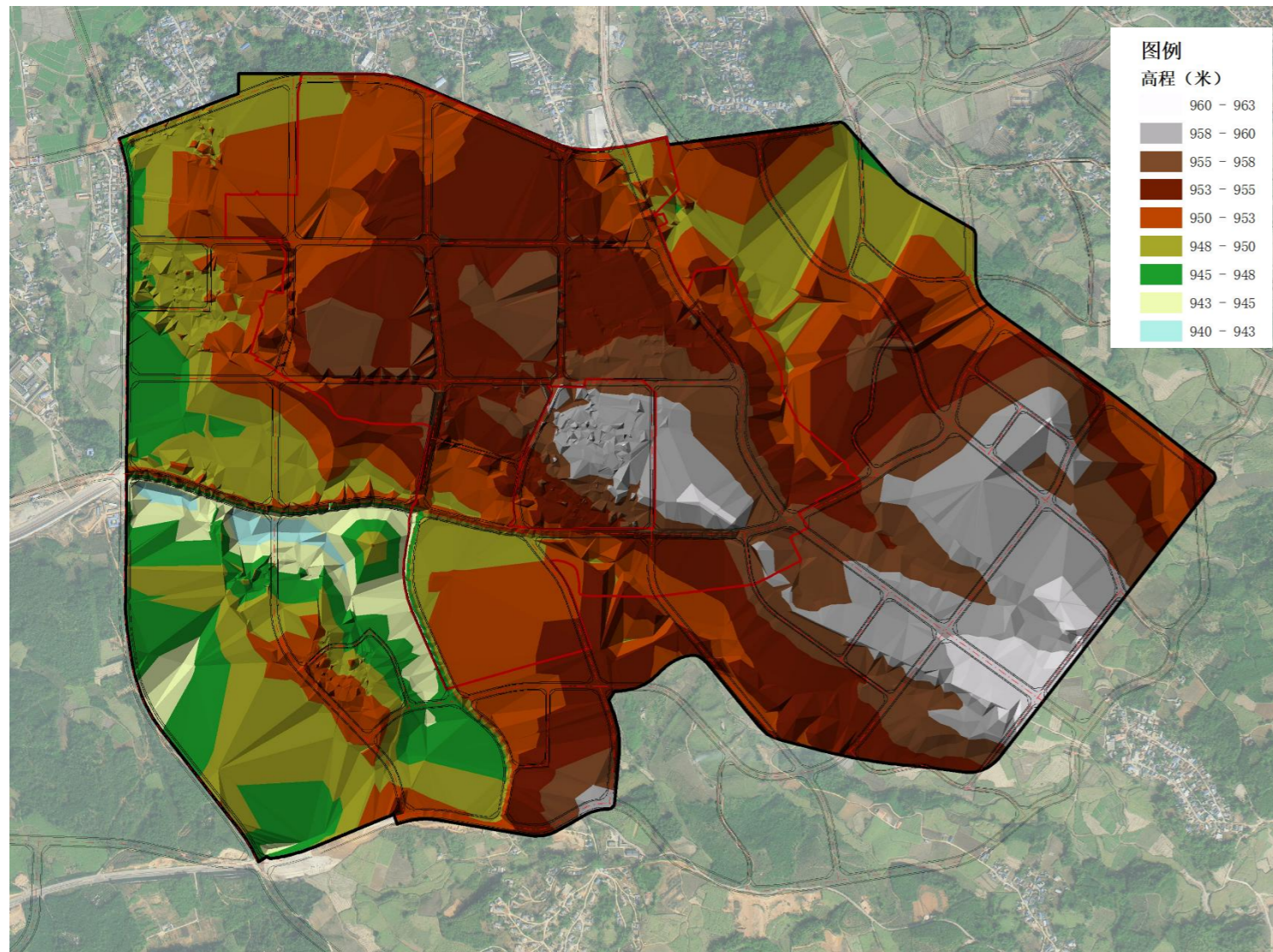
### □ 地形地貌

#### 规划区高程分析:

规划区地势由西北向东南逐渐升高，总体地势较为平缓，规划区高程介于943-960米之间，最高点位于规划区东南；最低点位于规划区西部。

#### 规划区坡度分析:

规划区用地整体较为平缓，坡度多在15%以内，局部用地在25%左右，有少数陡坡在30%以上。



# 构建承上启下的详细规划管控指标体系

## 总体规划指标体系

## 单元详细规划指标体系

## 地块指标

一、空间底线				
1	生态保护红线面积	平方公里	约束性	县域
2	用水总量	亿立方米	约束性	县域
3	永久基本农田保护面积	万亩	约束性	县域
4	坝区耕地划入永久基本农田比例	%	约束性	县域
5	耕地保有量	万亩	约束性	县域
6	森林覆盖率	%	预期性	县域
7	草原综合植被盖度	%	预期性	县域
8	湿地保护率	%	预期性	县域
9	自然保护地陆域面积占陆域国土面积比例	%	预期性	县域
10	水域空间保有量	平方公里	预期性	
11	村庄建设边界规模	平方公里	预期性	县域
12	城镇开发边界规模	平方公里	预期性	县域
13	自然和文化遗产	处	预期性	县域
二、空间结构与效率				
13	人均城镇建设用地面积	平方米	约束性	县域
14	人均城镇建设用地面积	平方米	约束性	中心城区
15	道路网密度	公里/平方公里	约束性	中心城区
16	常住人口规模	万人	预期性	县域
17	常住人口规模	万人	预期性	中心城区
18	常住人口城镇化率	%	预期性	县域
19	人均应急避难场所面积	平方米	预期性	中心城区
20	每万元 GDP 水耗	立方米	备选	县域
21	每万元 GDP 地耗	平方米	备选	县域
三、空间品质				
22	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率	%		中心城区
23	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	%	预期性	中心城区
24	人均公园绿地面积	平方米	预期性	中心城区
25	城镇生活垃圾回收利用率	%	预期性	中心城区
26	农村生活垃圾处理率	%	预期性	县域
27	城镇人均住房面积	平方米	备选	县域
28	每千名老年人养老床位数	张	备选	县域
29	每千人口医疗卫生机构床位数	张	备选	县域
30	人均体育用地面积	平方米	备选	中心城区
31	绿色交通出行比例	%	备选	中心城区
32	降雨就地消纳率	%	备选	中心城区

严格落实

转译

转译

管控体系	
主导功能	
规模控制	总建设用地规模
	住宅建筑总面积
底线约束	耕地保有量
	城市四线
	自然和文化遗产
基准分区	基准强度
	基准高度
路网骨架	路网密度
	道路规划
设施配置	公共服务
	基础服务
	城市安全
公共空间	绿地系统

## 管控体系

地块编号

用地性质

用地面积

建筑面积

容积率

建筑密度

建筑限高

绿地率

配套设施

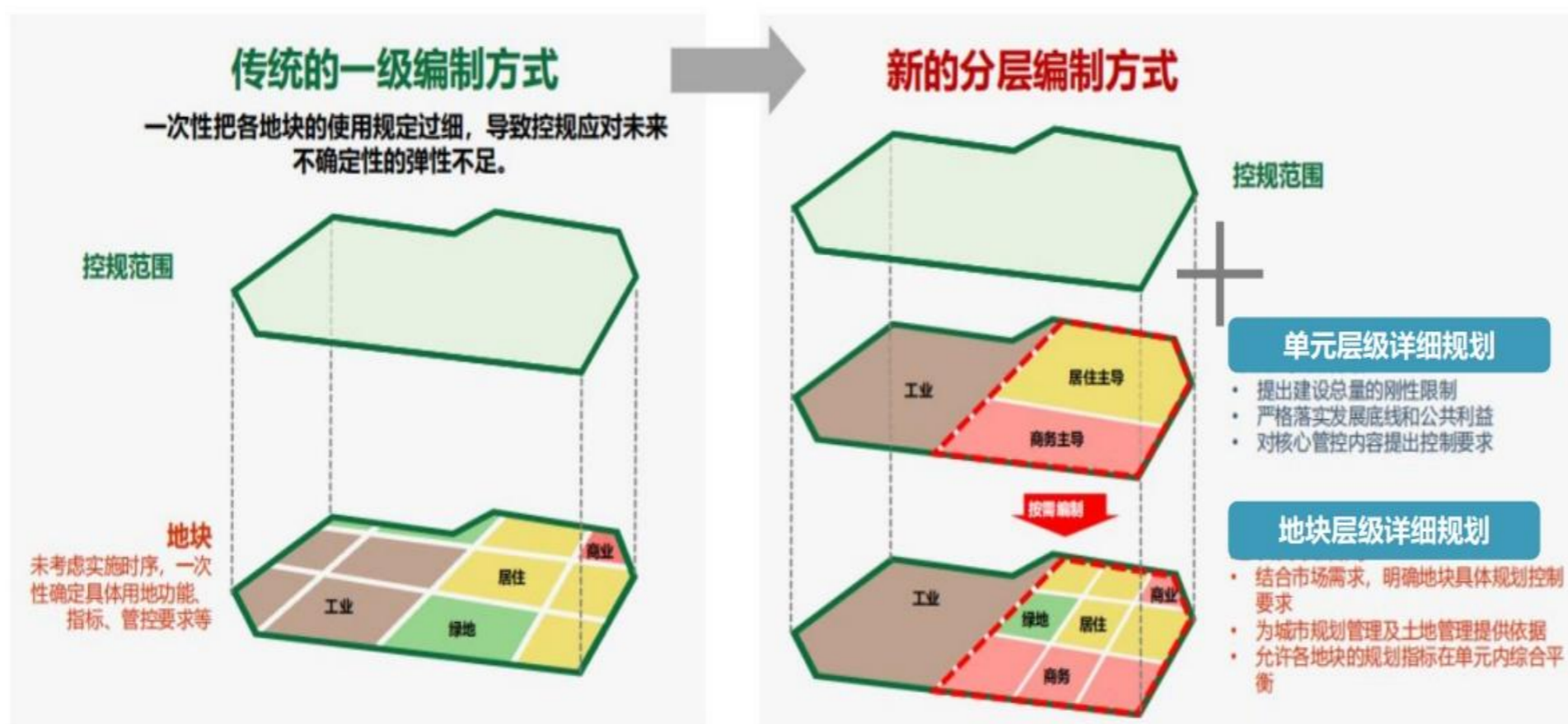
# 迈向规则化的详细规划

## 问题导向+目标导向

### 迈向规则化的详细规划

- 空间嵌套
- 时空统筹
- 刚弹兼备
- 因地制宜
- 传导反馈
- 便于实施
- 控导结合
- 分类引导

## 在总体规划和微观地块指标控制之间增加“单元层级详细规划”层次



## 详细规划编制层级体系

### 统筹性

**单元层级详细规划：**重点落实国土空间总体规划和衔接相关专项规划要求，侧重统筹性；

### 实施性

**地块层级详细规划：**在严格遵循单元详细规划强制性内容的基础上，合理确定地块管控指标和设施配套要求，是核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的主要依据，侧重实施性。

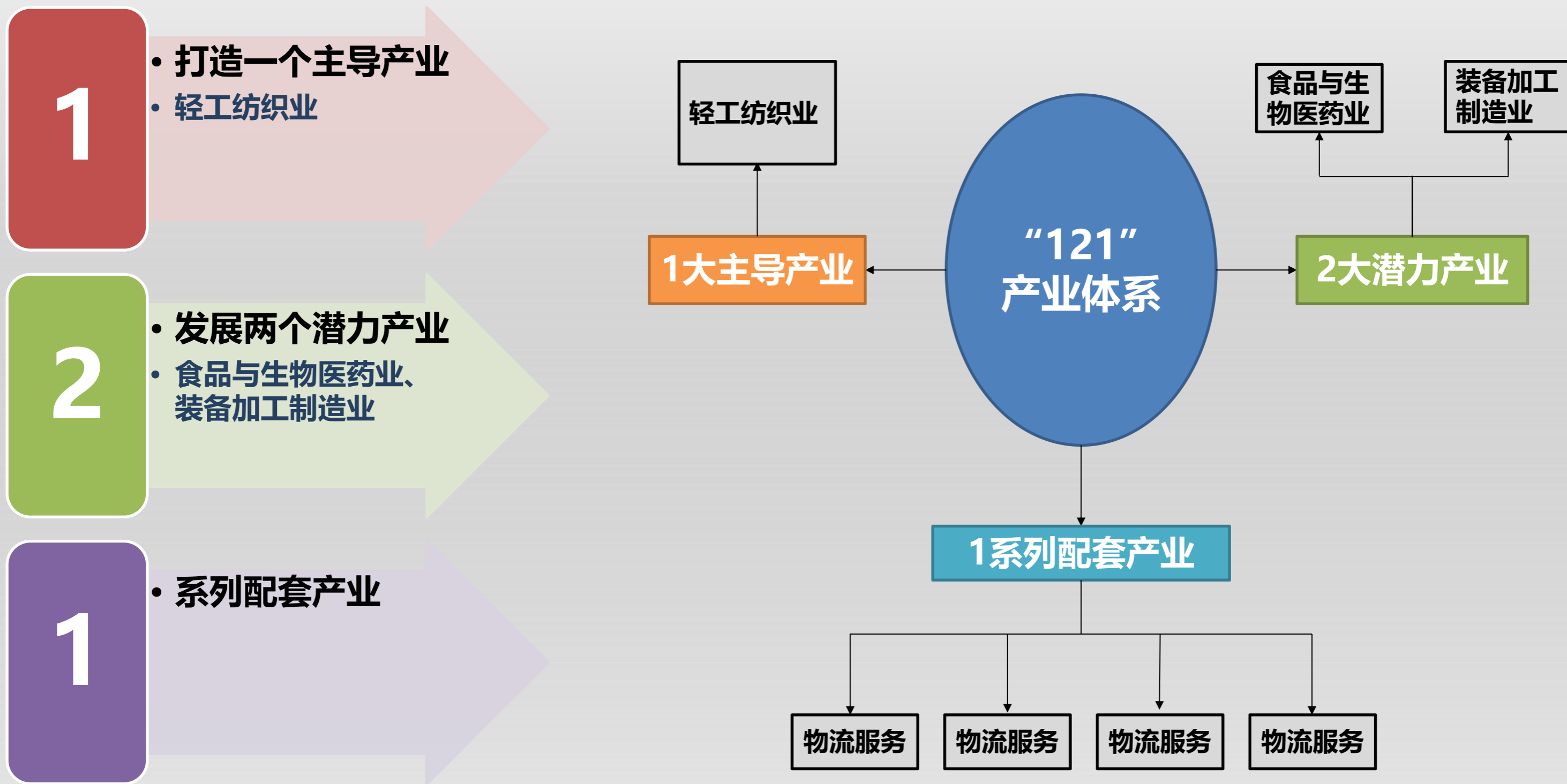


# 2

## 规划方案

- 2.1 目标定位
- 2.2 上位传导
- 2.3 用地布局
- 2.4 空间结构
- 2.5 道路交通
- 2.6 公共服务
- 2.7 市政基础设施
- 2.8 综合防灾

以轻工纺织业为主导产业，以食品与生物医药业、装备加工制造业为辅，拓展新材料产业等打造面向南亚、东南亚加工贸易平台的综合型现代化工业园区和国际一流纺织产业园。



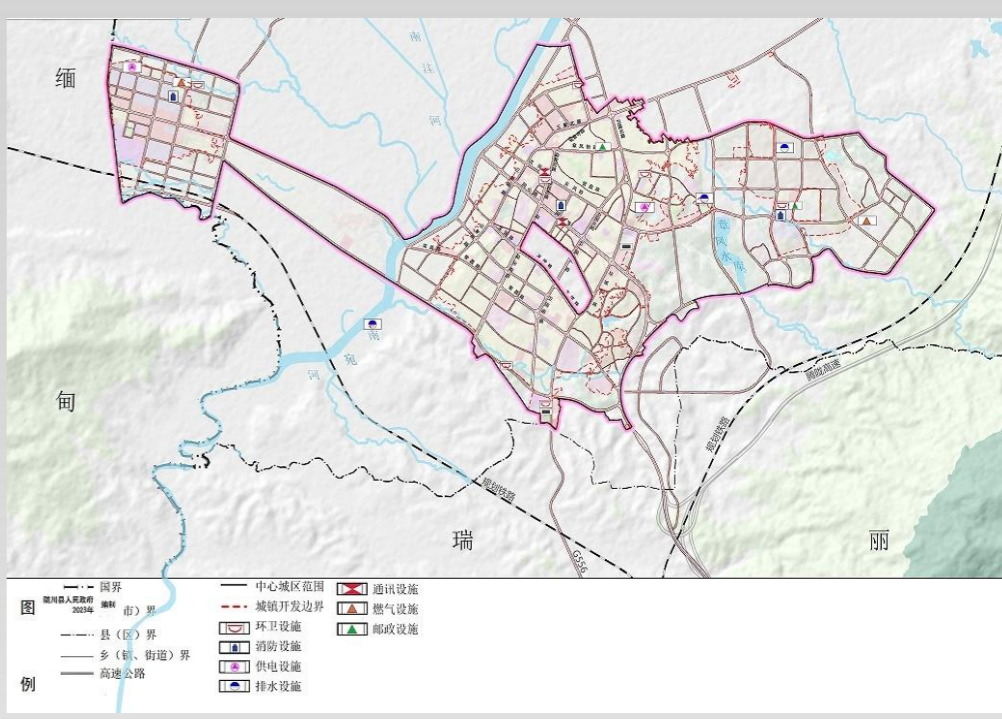
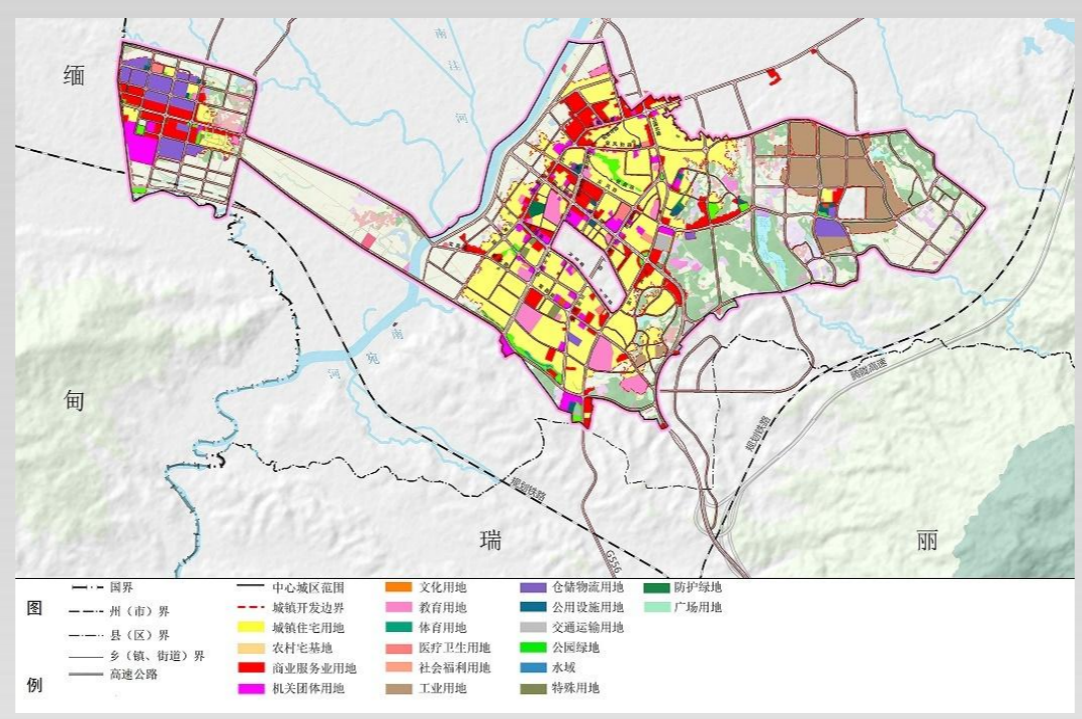
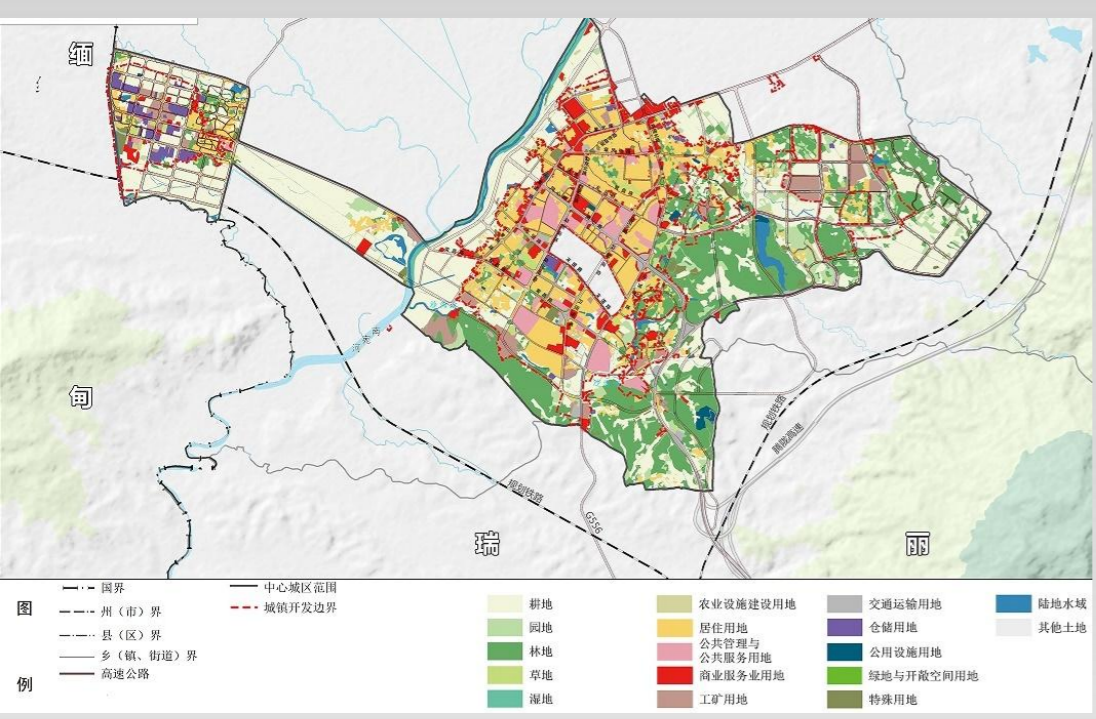
# 规划单元传导

**耕地和永农：**工业园区范围内涉及少量耕地，未涉及永久基本农田。

**用地布局：**以工业用地、仓储用地和公用设施用地为主。

**公共服务设施用地：**以公服与公共管理设施用地为主。

**基础设施：**工业园区范围内有规划消防站、环卫站、给排水设施等需进一步优化落实。



陇川工业园区详规单元面积为614.10公顷，其中涉及城镇开发边界为197.12公顷。单元主要规划用地情况如下：

居住用地为18.87公顷，占比3.07%；

公共管理与公共服务用地为1.36公顷，占比0.22%；

商业服务业用地5.96公顷，占比0.97%；

工矿用地139.02公顷，占比22.64%；

物流仓储用地12.65公顷，占比2.06%；

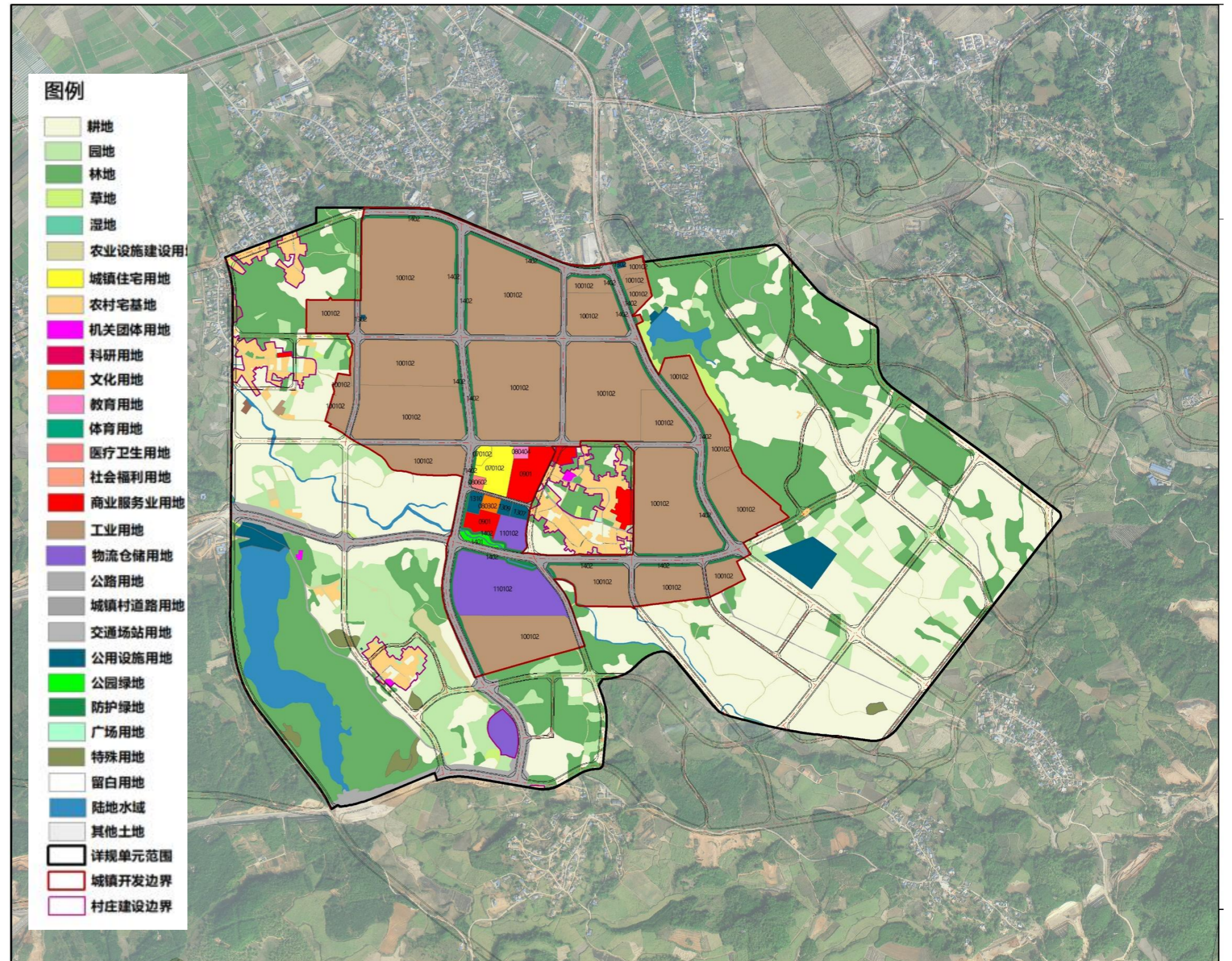
交通运输用地44.11公顷，占比7.18%；

公用设施用地6.60公顷，占比1.08%；

绿地与开敞空间用地8.81，占比1.43%；

特殊用地2.82 公顷，占比0.46%；

非建设用地373.91公顷，占比60.89%。



详规单元内规划用地情况统计表

用地类型			面积 (公顷)	占比
一级类	二级类	三级类		
耕地	——	——	152.64	24.86%
园地	——	——	43.56	7.09%
林地	——	——	128.03	20.85%
草地	——	——	2.65	0.43%
农业设施建设用地	——	——	6.67	1.09%
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	2.66	0.43%
	农村宅基地	一类农村宅基地	15.74	2.56%
	农村社区服务设施用地	——	0.47	0.08%
	小计	——	18.87	3.07%
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	0.34	0.06%
	文化用地	文化活动用地	0.45	0.07%
	教育用地	幼儿园用地	0.30	0.05%
	医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.27	0.04%
	小计	——	1.36	0.22%
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	5.96	0.97%
	——	——	5.96	0.97%
工矿用地	工业用地	二类工业用地	138.88	22.62%
	采矿用地	——	0.14	0.02%
	小计	——	139.02	22.64%
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	3.27	0.53%
		二类物流仓储用地	9.38	1.53%
	小计	——	12.65	2.06%
交通运输用地	公路用地	——	13.97	2.28%
	城镇村道路用地	——	30.08	4.90%
	交通场站用地	社会停车场用地	0.05	0.01%
	小计	——	44.11	7.18%
公用设施用地	供水用地	——	0.15	0.02%
	供燃气用地	——	3.33	0.54%
	邮政用地	——	0.42	0.07%
	环卫用地	——	0.33	0.05%
	消防用地	——	0.50	0.08%
	水工设施用地	——	1.87	0.30%
小计	——	6.60	1.08%	
绿地与开敞空间用地	公园绿地	——	0.54	0.09%
	防护绿地	——	8.13	1.32%
	广场用地	——	0.14	0.02%
	小计	——	8.81	1.43%
特殊用地	宗教用地	——	0.00	0.00%
	殡葬用地	——	2.82	0.46%
	小计	——	2.82	0.46%
陆地水域	——	——	19.13	3.11%
其他土地	——	——	21.23	3.46%
合计	——	——	614.10	100.00%

城镇开发边界内规划用地情况统计表

用地类型			面积 (公顷)	占比
一级类	二级类	三级类		
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	2.66	1.35%
	小计	——	2.66	1.35%
公共管理与公共服务用地	文化用地	文化活动用地	0.45	0.23%
	教育用地	幼儿园用地	0.30	0.15%
	医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.27	0.14%
	小计	——	1.02	0.52%
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	4.02	2.04%
	——	——	4.02	2.04%
工矿用地	工业用地	二类工业用地	138.69	70.35%
	小计	——	138.69	70.35%
仓储用地	物流仓储用地	二类物流仓储用地	10.90	5.53%
	小计	——	10.90	5.53%
交通运输用地	城镇村道路用地	——	29.63	15.03%
	小计	——	29.63	15.03%
公用设施用地	排水用地	——	0.15	0.08%
	邮政用地	——	0.42	0.21%
	环卫用地	——	0.33	0.17%
	消防用地	——	0.50	0.25%
	小计	——	1.40	0.71%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	——	0.54	0.28%
	防护绿地	——	8.13	4.12%
	小计	——	8.67	4.40%
陆地水域	——	——	0.14	0.07%
合计	——	——	197.12	100.00%

## 构建“一心四片区”的产业布局

□ 一心：

园区综合服务中心

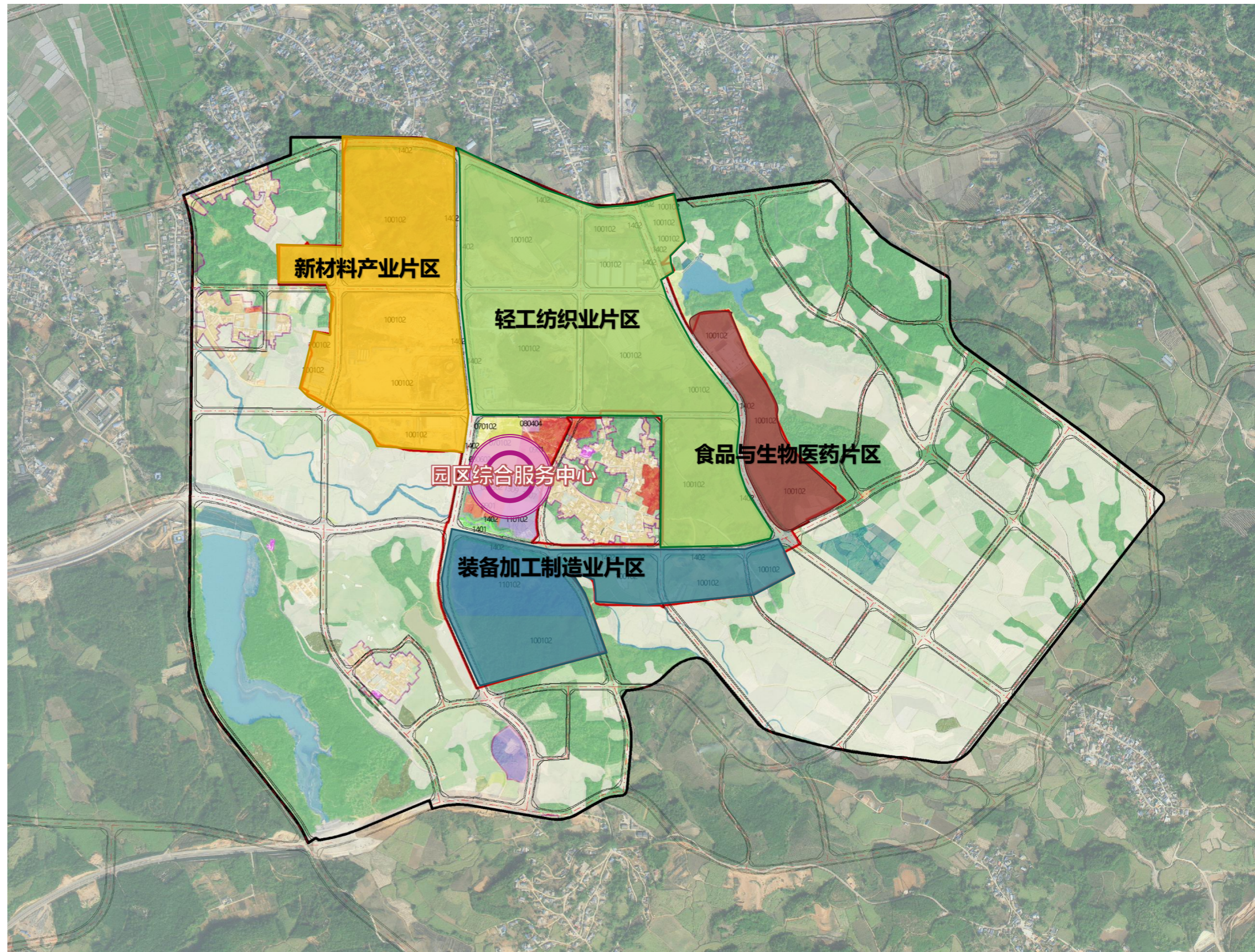
□ 四片区：

轻工纺织业片区

食品与生物医药片区

新材料产业片区

装备加工制造业片区



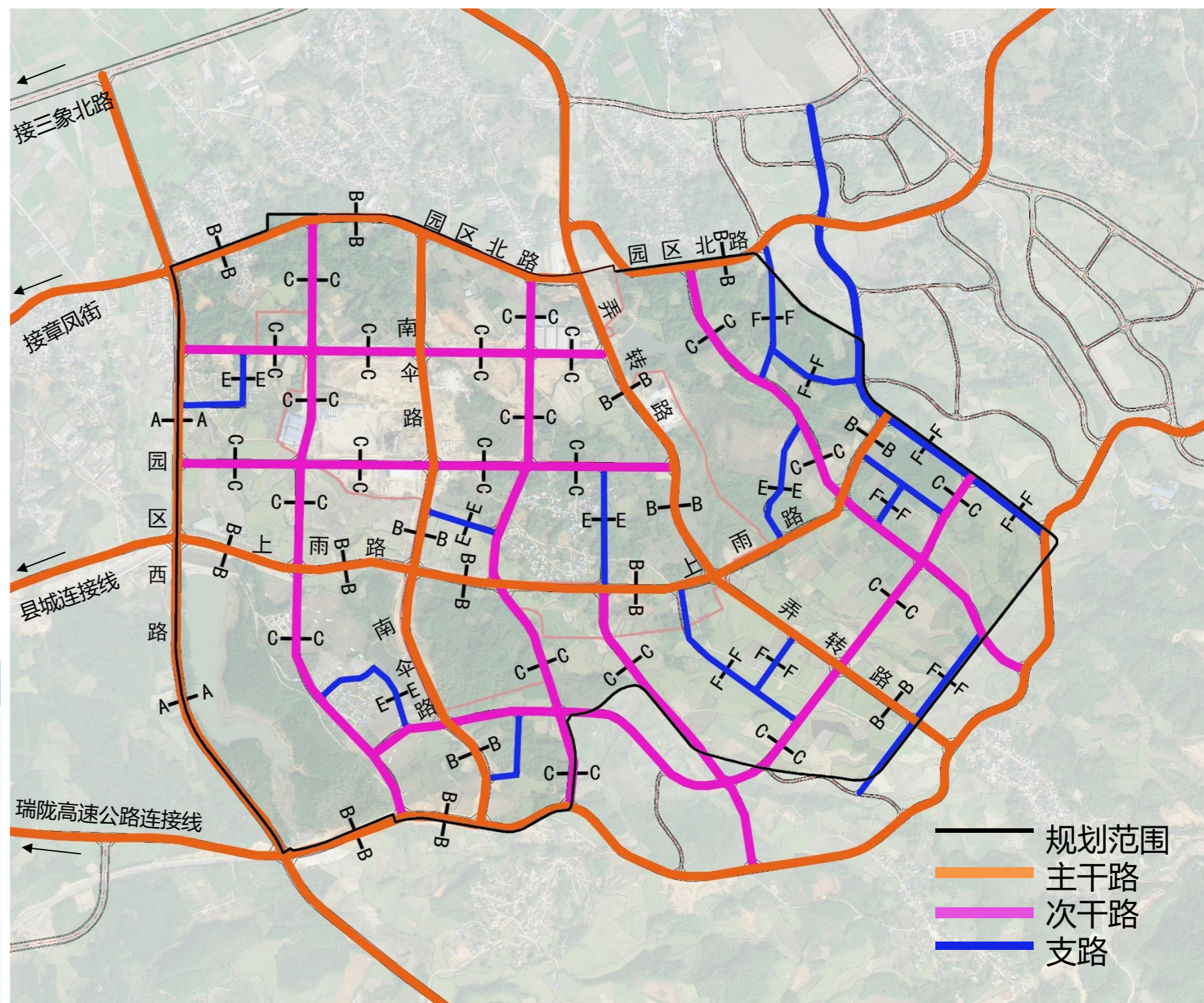
### □ 路网结构

**道路用地：规划区道路分为三级。**

- **主干道：**道路红线宽**32-36米**，主干道是整个片区的主骨架，构成“三横三纵”的总体结构。
- **次干道：**道路红线宽**25米**，是片区内各个功能区之间的主要联系道路。
- **支路：**道路红线宽**14-15米**，是各个功能区内部的主要联系道路。

### □ 道路平面控制

道路等级	主干路		次干路	支路	
设计时速 (km/h)	50	40	30	30	20
不设超高最小圆曲线半径 (m)	400	300	150	150	70
圆曲线最小长度 (m)	40	35	25	25	20



## □ 竖向规划

尽可能利用原有地形地貌，**减少土石方**，**节约投资**，达到环境效益与经济效益的高度统一。园区用地竖向规划应遵循下列原则：

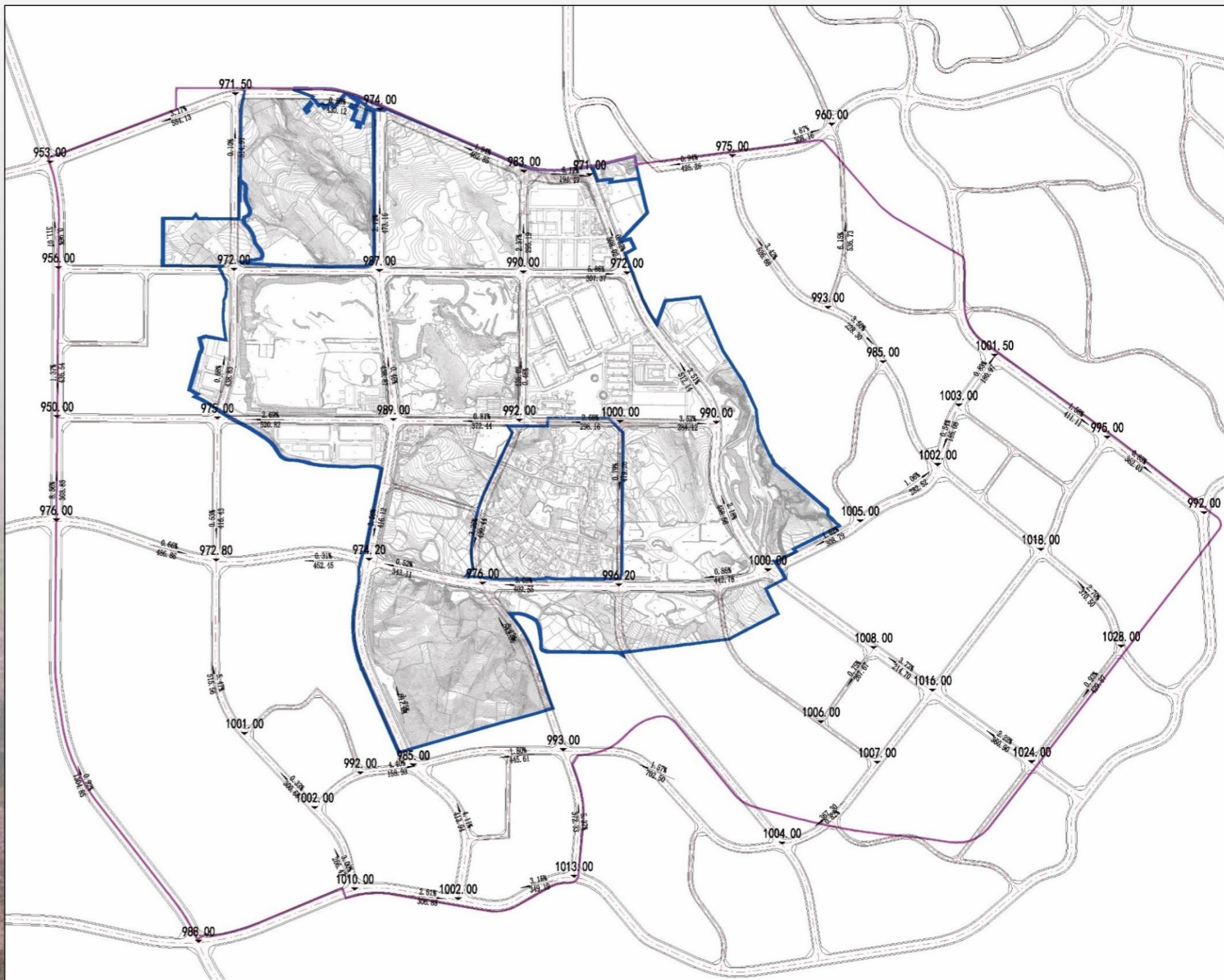
安全、适用、经济、美观

充分发挥土地潜力，节约用地

合理利用地形、地质条件，满足城市各项建设用地的使用要求

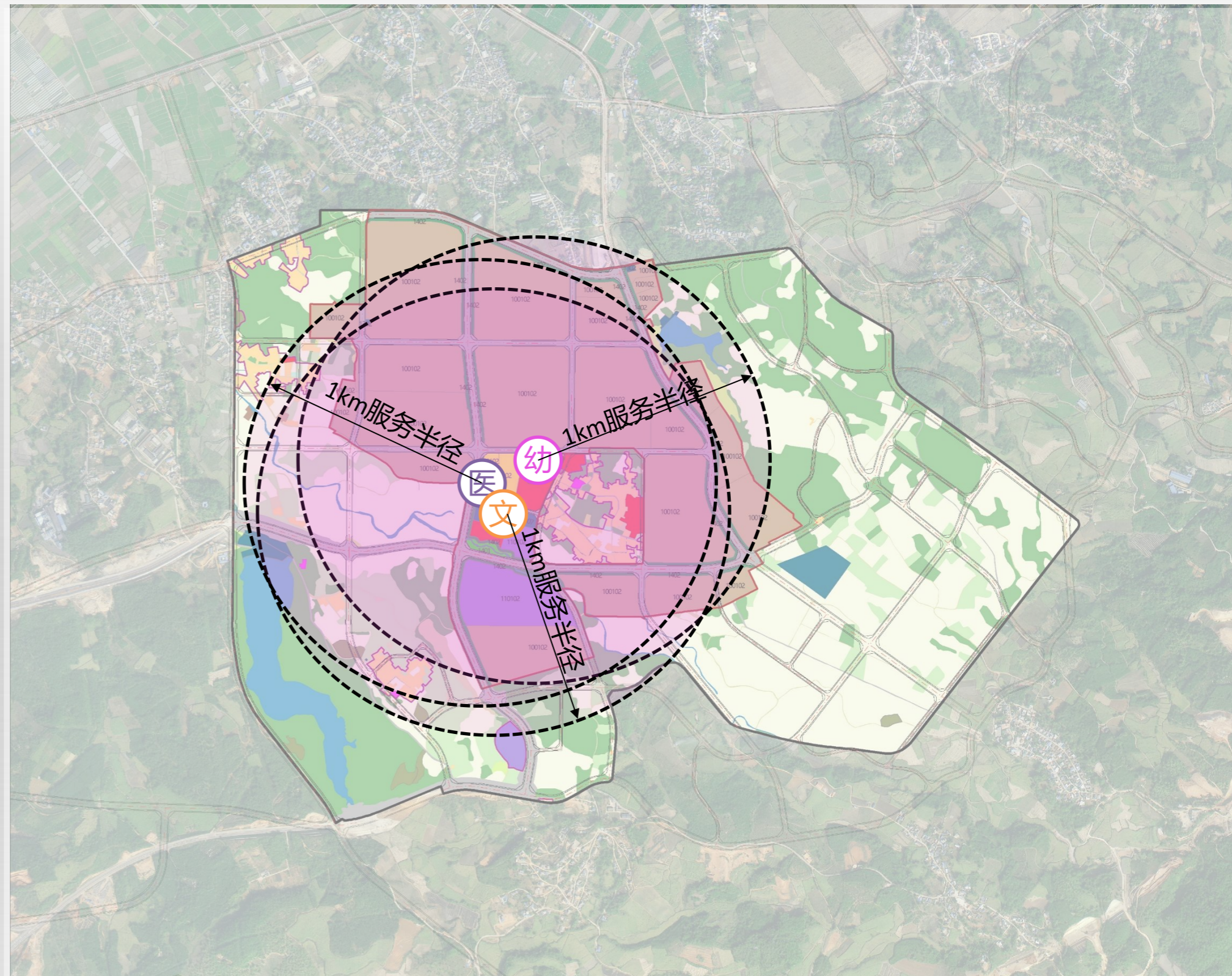
减少土石方及防护工程量

保护城市生态环境，增强城市景观效果



## 建设三处公共服务设施

工业园区规划三个公共服务设施，分别为**基层医疗卫生设施**、**幼儿园**、**文化活动设施**。



### 给水工程规划

- 近期由南麻水库供水，远期考虑外部引水与南麻水库共同承担园区供水任务。
- 规划区内水量、水压均由给水管网保证，采用环状管网供水，以保证供水可靠性。供水干管在主环主次干道上布置，并在支路上布置供水支管，以使用户连接。

### 排水工程规划

- 规划建设2处污水处理设施，规划采用分流制排水体制。
- 生活污水排入污水处理厂处理达标后排放。污水处理厂处理深度为二级，出水水质须达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 标准。
- 工业用水由园区进驻企业自建污水处理设施，污水处理须达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 标准。

### 电力工程规划

- 电源主要是来自县城 110KV 章凤变电站及规划在拉影 110kv 变电站。
- 为了园区美观，建议规划区内电力线路采用埋地电缆沿着主要干道敷设。当电缆数量较多时，可采用电缆沟敷设，当电缆数量较少时，可采用直埋敷设。

### 电信工程规划

- 电信来源由陇川县电信局提供。
- 加强信息基础设施建设，加快下一代移动通信网络、互联网、高速宽带传输网络等信息基础设施建设，促进电信网、广播电视网、互联网三网融合。

### 燃气工程规划

- 在规划区的西南部规划天然气门站，为规划区供气，气源引自缅甸天然气输气管道。

### 环卫工程规划

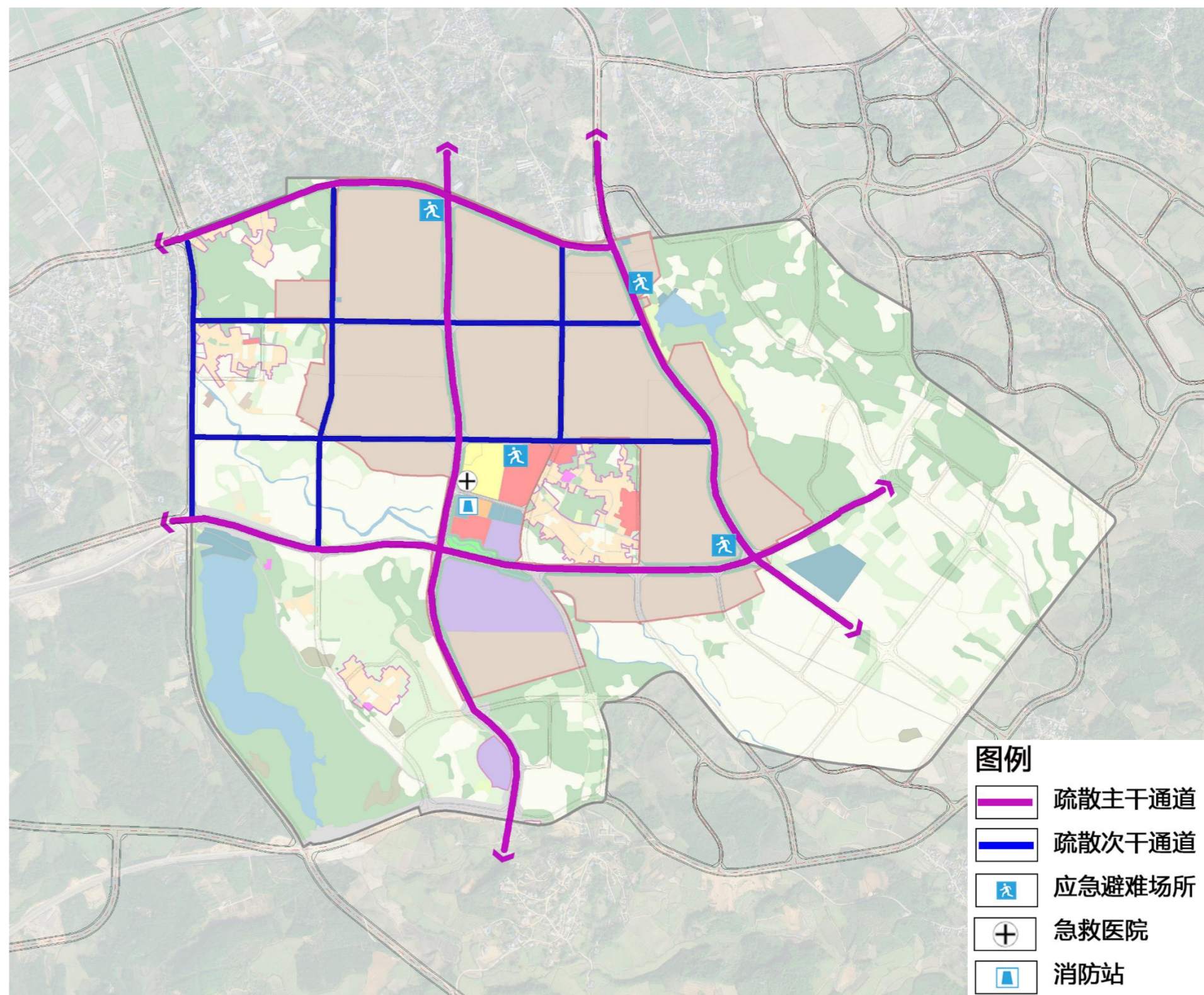
- 垃圾转运站的垃圾转运量按照 50-100t/d 的规模设置，服务半径一般为 2-4km，根据该指标，规划区设置 1 座垃圾转运站。
- 公共厕所的规划布点应根据人流量，因地制宜，合理布局，并符合公共卫生要求。

**地质灾害防治：**建立完善的地质灾害防治法规体系和地质灾害防治监督管理体系，对危害严重的地质灾害点和地区基本治理。

**防洪规划：**规划区防洪标准采用**30年一遇**，排涝标准为**20年一遇24小时暴雨1天排干（不成灾）**。规划设置1座消防站。规划区的消防用水主要由市政给水管网提供。消防用水按同一时间内的火灾发生次数为2次，一次灭火用水量为25-35L/s设置。

**抗震防灾规划：**根据《中国地震动参数区划图》，陇川县抗震裂度为Ⅳ度，地震动峰值加速度为0.2g。生命线系统工程防震等级经评估确定，抗震设防烈度不低于9度。

**人防规划：**按人防要求安排好掩蔽工程。人员掩蔽工程应与住宅建筑和城市公共建筑布局基本一致，其主要形式是防空地下室。战时留城人口比例按50%考虑，按人均2平方米的人防工程面积标准，需人员掩蔽工程的有效面积为1万平方米，抗力等级为六级。具体建设范围和建设标准按《人民防空工程建设管理规定》执行。





# 3

## 建设控制

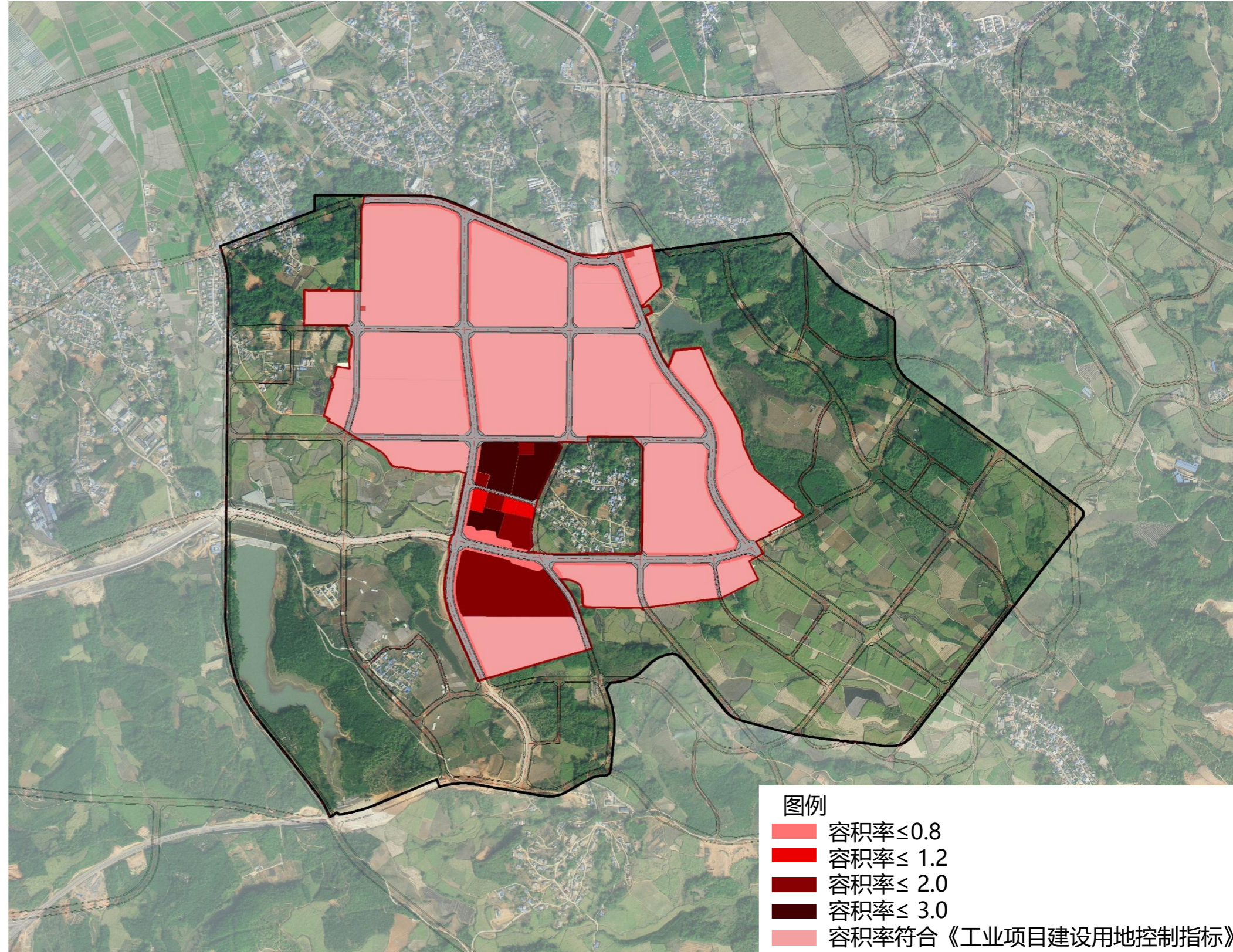
- 3.1 容积率控制
- 3.2 建筑密度控制
- 3.3 建筑高度控制
- 3.4 绿地率控制
- 3.5 城市设计引导

### ➤ 指标确定原则

地块指标以《城市居住区规划设计标准(2018)》、《工业项目建设用地控制指标(2023)》等在内的国家及省相关规定为基础，并结合《德宏州人民政府办公室关于促进工业厂房及园区配套设施发展的实施意见》进行设定。

### ➤ 容积率指标控制表

用地类别		容积率
住宅建筑	低层	≤1.2
	多层	≤1.5
	高层	≤3.0
商业建筑		≤3.0
文化娱乐建筑		≤2.0
幼儿园建筑		≤0.8
公用建筑		≤2.0
工业建筑（一般通用厂房、普通仓储建筑）		符合《工业项目建设用地控制指标》

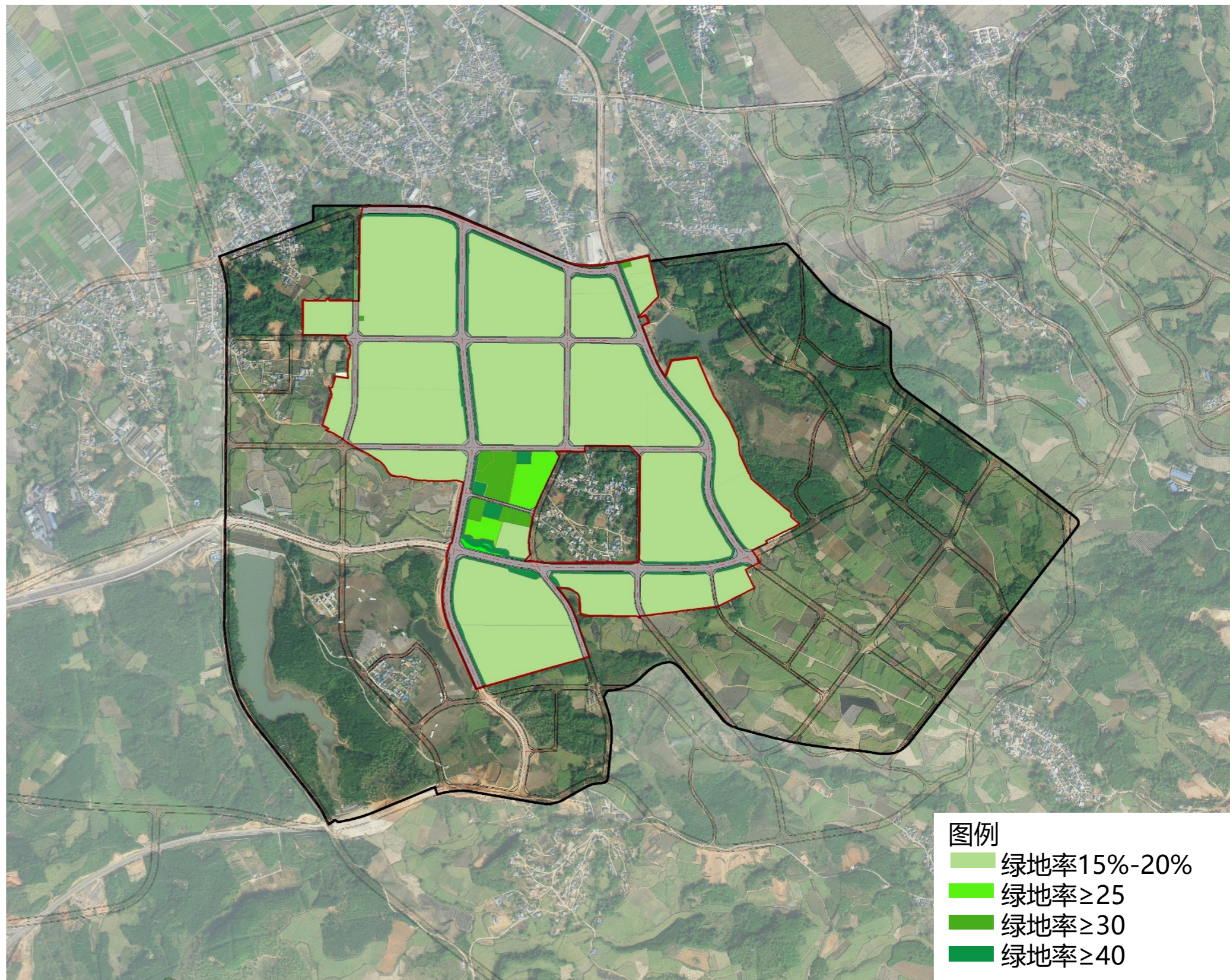


### ➤ 指标确定原则

地块指标以《城市居住区规划设计标准(2018)》、《工业项目建设用地控制指标(2023)》等在内的国家及省相关规定为基础，并结合《德宏州人民政府办公室关于促进工业厂房及园区配套设施发展的实施意见》进行设定。

### ➤ 绿地率指标控制表

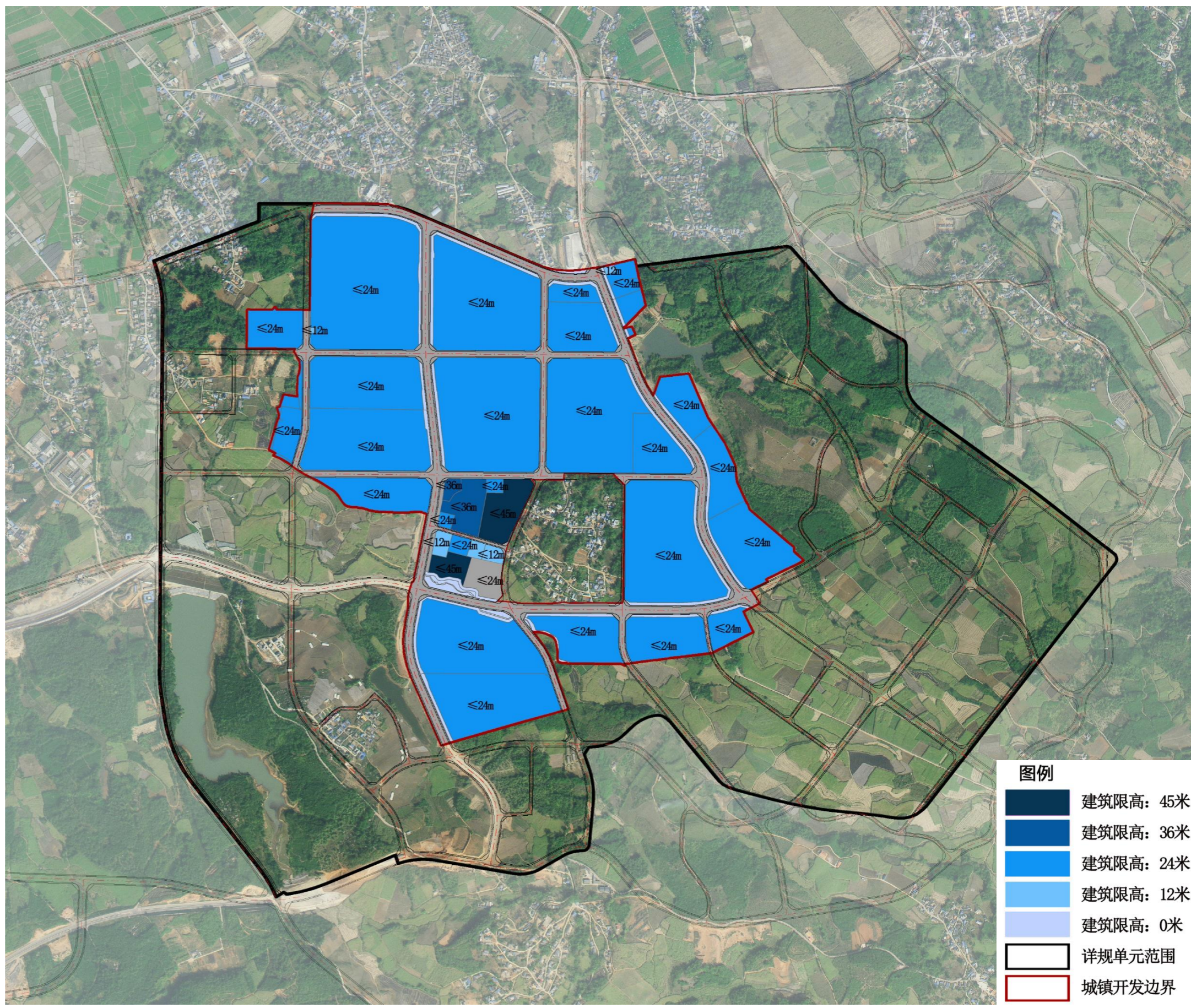
用地类型	绿地率 (%)
住宅	≥30
商业	≥25
市政公用设施	≥30
幼儿园	≥40
公共服务	≥40
工业建筑（一般工业厂房）	15-20



### ➤ 指标确定原则

地块指标以《城市居住区规划设计标准(2018)》、《工业项目建设用地控制指标(2023)》等在内的国家及省相关规定为基础，并结合《德宏州人民政府办公室关于促进工业厂房及园区配套设施发展的实施意见》进行设定。

用地类别		建筑高度 (m)
居住用地	高层	≤36
	保留村庄 (≤4层)	≤12
	幼儿园用地	≤24
商业用地		≤45
文化用地		≤24
医疗卫生用地		≤24
公用设施用地		≤12
工业用地		≤24

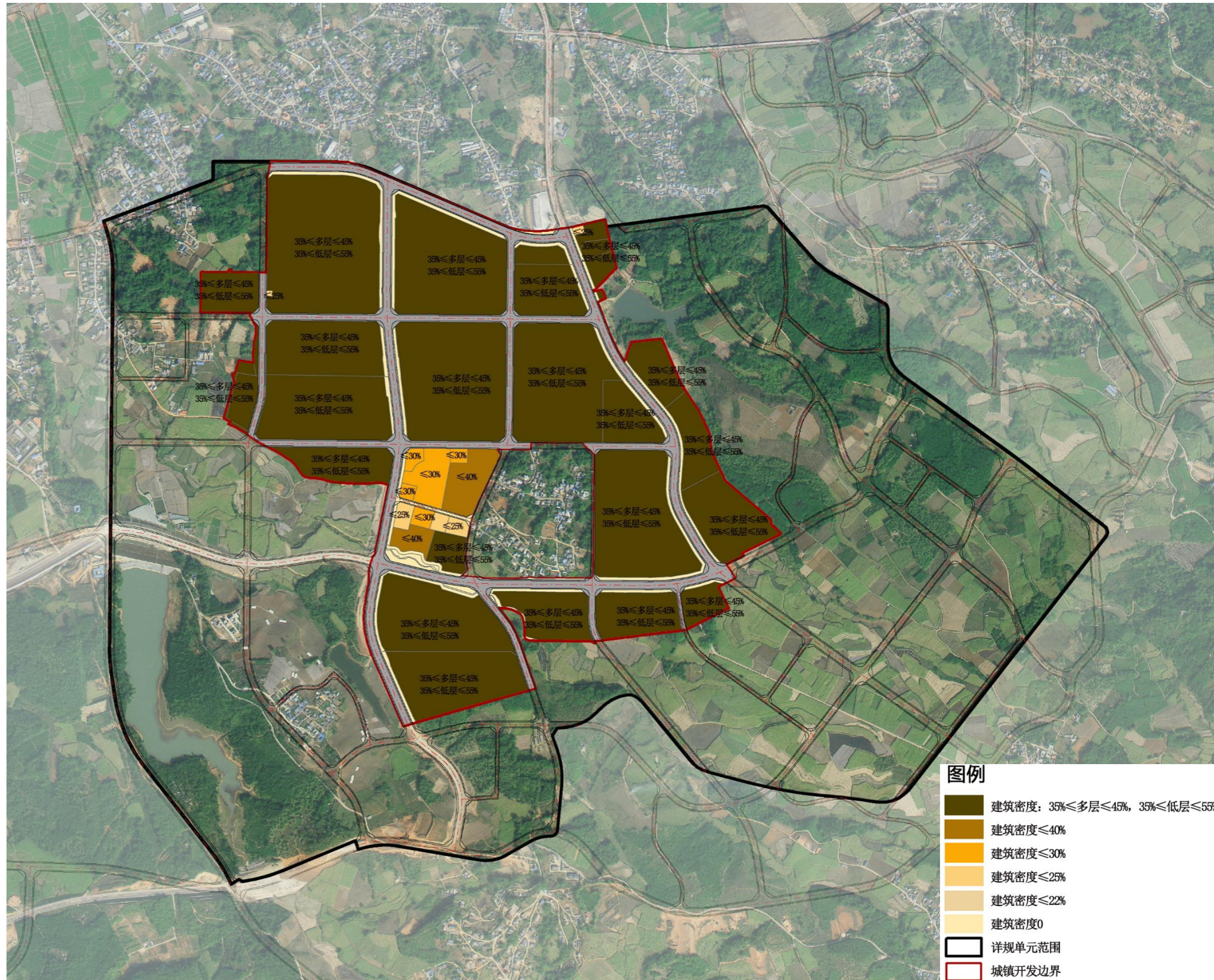


### ➤ 指标确定原则

地块指标以《城市居住区规划设计标准(2018)》、《工业项目建设用地控制指标(2023)》等在内的国家及省相关规定为基础，并结合《德宏州人民政府办公室关于促进工业厂房及园区配套设施发展的实施意见》进行设定。

### ➤ 建筑密度指标控制表

用地类别		建筑密度 (%)
住宅建筑	低层	≤35
	多层	≤30
	高层	≤22
商业建筑		≤40
幼儿园		≤30
文化娱乐建筑		≤30
医疗卫生建筑		≤30
公用设施建筑		≤25
工业建筑（一般通用厂房、普通仓储建筑）		35≤低层≤55 35≤多层≤45





### 建筑尺度、体量

建筑物的整体尺度应依照空间环境设计有关控制要求执行，以保证正常的土地开发秩序，形成协调的建筑物群体空间形态。应注重把握建筑物近人尺度部分的设计，通过景观要素、饰面材料及质地、建筑的纹理和韵律表现、建筑细部等处理手段，保证步行层面具有亲切的空间感受。



### 建筑形式

- (1)与各片区风格定位相统一，应体现地方特色与时代特色相结合的特点。在鼓励建筑形式的个性化同时，强调建筑之间形式的协调与对话，重点关注建筑的裙房(基座)、主体与屋顶三部分。
- (2)利用有特色、易识别的裙房，增强城市肌理和地面空间利用。为保证建筑之间彼此的边界性和协调性，裙房和主楼的立面处理，必须考虑相邻建筑的协调性。



### 外墙材料

- (1)建筑外墙材料原则上应体现陇川县本土特色。
- (2)除标志性建筑外，一般建筑主体外墙装修材料应与毗邻建筑相协调，同时，注重与自身裙房的配合关系。
- (3)公共建筑裙房建议采用稳重的石材或仿石材料。
- (4)建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，以减少光污染，如使用须经规划部门审查规定。



### 建筑色彩

建筑色彩指占建筑外表墙面70%以上的色彩。不宜大面积使用明亮耀眼或沉闷的颜色。石料和砖石块宜保持自然的色彩。玻璃和金属的颜色，宜选用柔和中性的色调，如透明的窗玻璃、古铜色、灰色材料，突出建筑的门窗、入口、节点，可用一定程度的对比色。建筑造型充分吸取传统建筑精华，体现特色，创造富有活力的城市空间。