

# 陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划草案公示

“Draft Detailed Spatial Planning for the South Subdistrict of the Old Urban Area in Longchuan County Central District”





# 目录CONTENTS

- 01 规划范围与层次
- 02 规划目标与定位
- 03 底线管控
- 04 空间结构与用地布局
- 05 道路交通规划
- 06 公共服务设施规划
- 07 市政公用设施规划
- 08 综合防灾减灾规划
- 09 规划管控体系
- 10 城市设计引导
- 11 土地使用规划控制
- 12 实施管理



# 01 规划范围与层次

## 规划范围



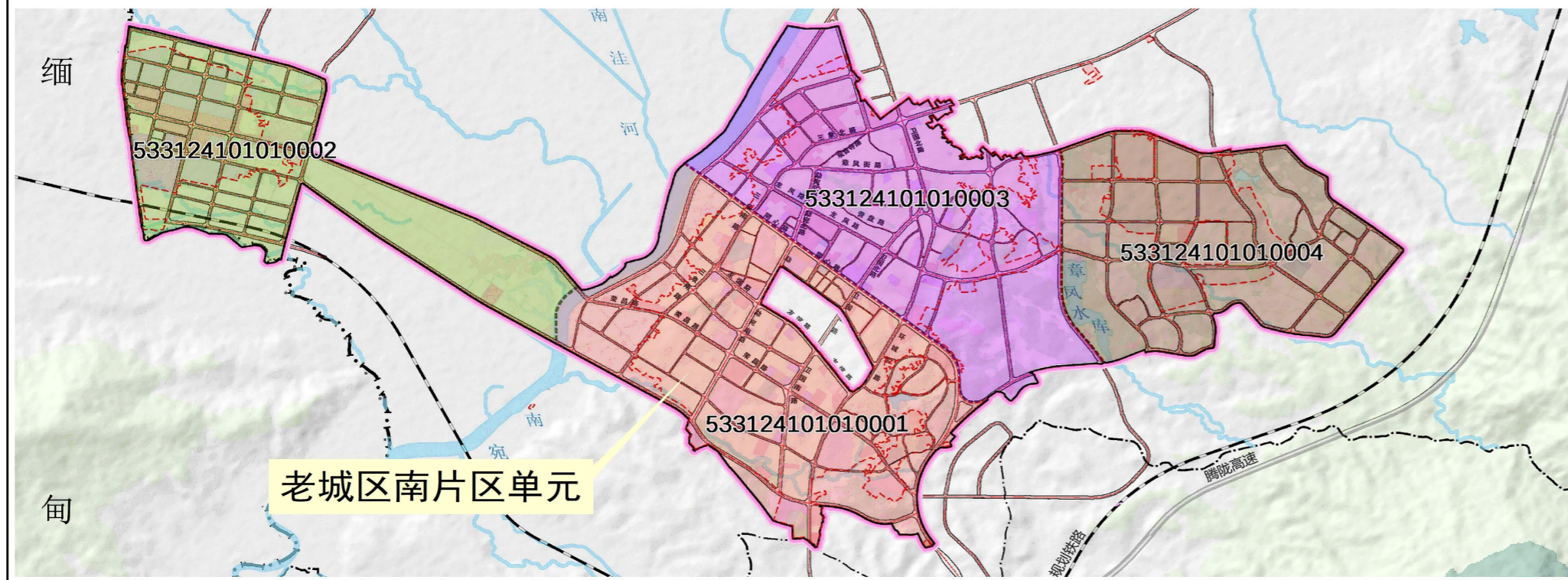
陇川县在云南省的位置



陇川县在德宏州的位置



中心城区在陇川县的位置



老城区南片区单元

落实《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》详规单元划分要求，本次规划为老城区南片区单元，单元编号为：533124101010001，规划总规模为801.2645公顷。规划四至范围：东临腾陇高速连接线，南至南俄列河，西至南宛河，北至同心路。

规划单元在中心城区的位置



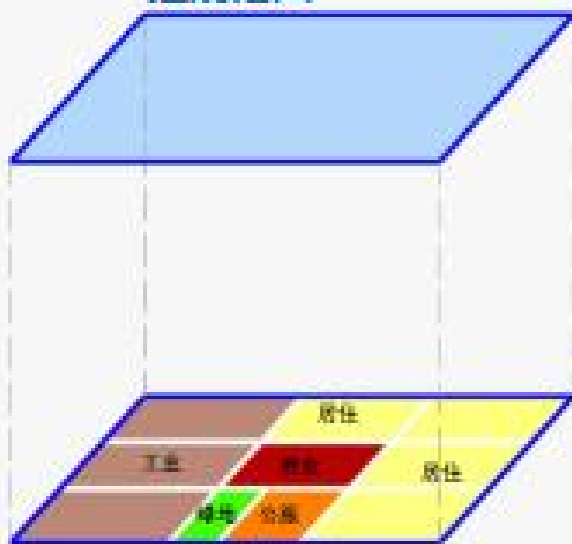
## 规划层次

# 一个规划，两个层次 —— 编到地块，管到单元

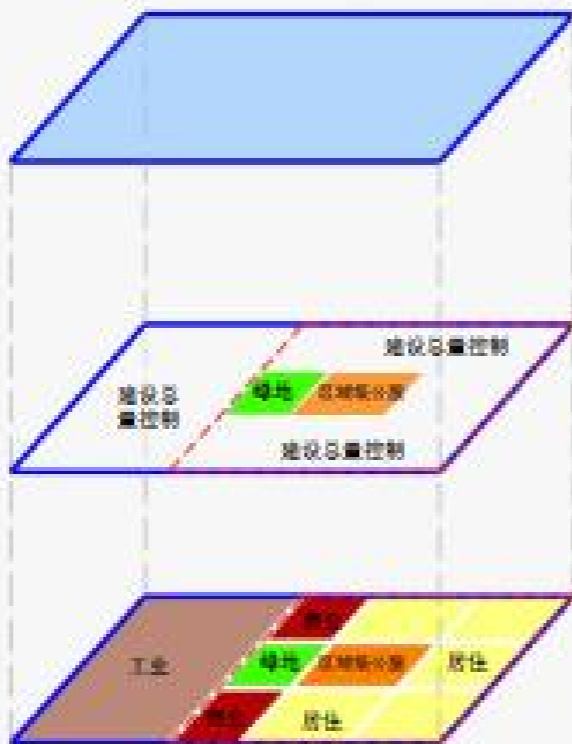
### 传统的一级编制方式

一次性把各地块的使用规定过细，导致控规应对未来的不确定性的弹性不足。

控规范围



### 新的分层编制方式



### 详细规划编制层次构成：

#### 单元层次

- 提出建设总量的刚性控制
- 严格落实发展底线和公共利益
- 对核心管控内容提出控制要求

#### 统筹性

单元层次：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；

#### 地块层次

- 明确地块具体规划控制指标
- 为城市规划管理及土地管理提供依据

#### 实施性

地块层次：在严格遵循单元层次管控内容的基础上，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。



依托章凤森林公园和南俄列河生态基底，构建蓝绿交织的生态网络，完善教育、医疗、文体等公共服务配套，提升片区综合服务能力。建设成为生态基底优良、民族特色浓郁、服务功能完善、宜居宜游的城市民族风貌示范区，最终老城区南片区将打造成为

### 展现陇川地域文化与生态宜居的重要门户片区



	管控体系		管控内容	控制方式	属性
规模控制	人口容量	常住人口容量 (万人)	2.90万人	指标控制	预期性
		总建设用地规模	452.61公顷	指标控制	约束性
		住宅建筑总面积	875.70万平方米	指标控制	约束性



## 03 底线管控

### ■ 控制线

# 01 永久基本农田

是按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依法确定的不得占用、不得开发、需要永久性保护的耕地空间边界。

陇川县中心城区老城区南片区  
规划单元内永久基本农田  
43.9875公顷。



# 02 生态保护红线

是在生态空间范围内具有特殊重要的生态功能、必须强制性严格保护的区域，是保障和维护国家生态安全的底线和生命线。

陇川县中心城区老城区南片区  
规划单元内生态保护红线  
0.0000公顷。



# 03 城镇开发边界

在一定时期内，因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，完善城镇功能、提升空间品质的区域边界，涉及城市、建制镇及各类开发区等。

陇川县中心城区老城区南片区  
规划单元内城镇开发边界  
543.5845公顷。





# 03 底线管控

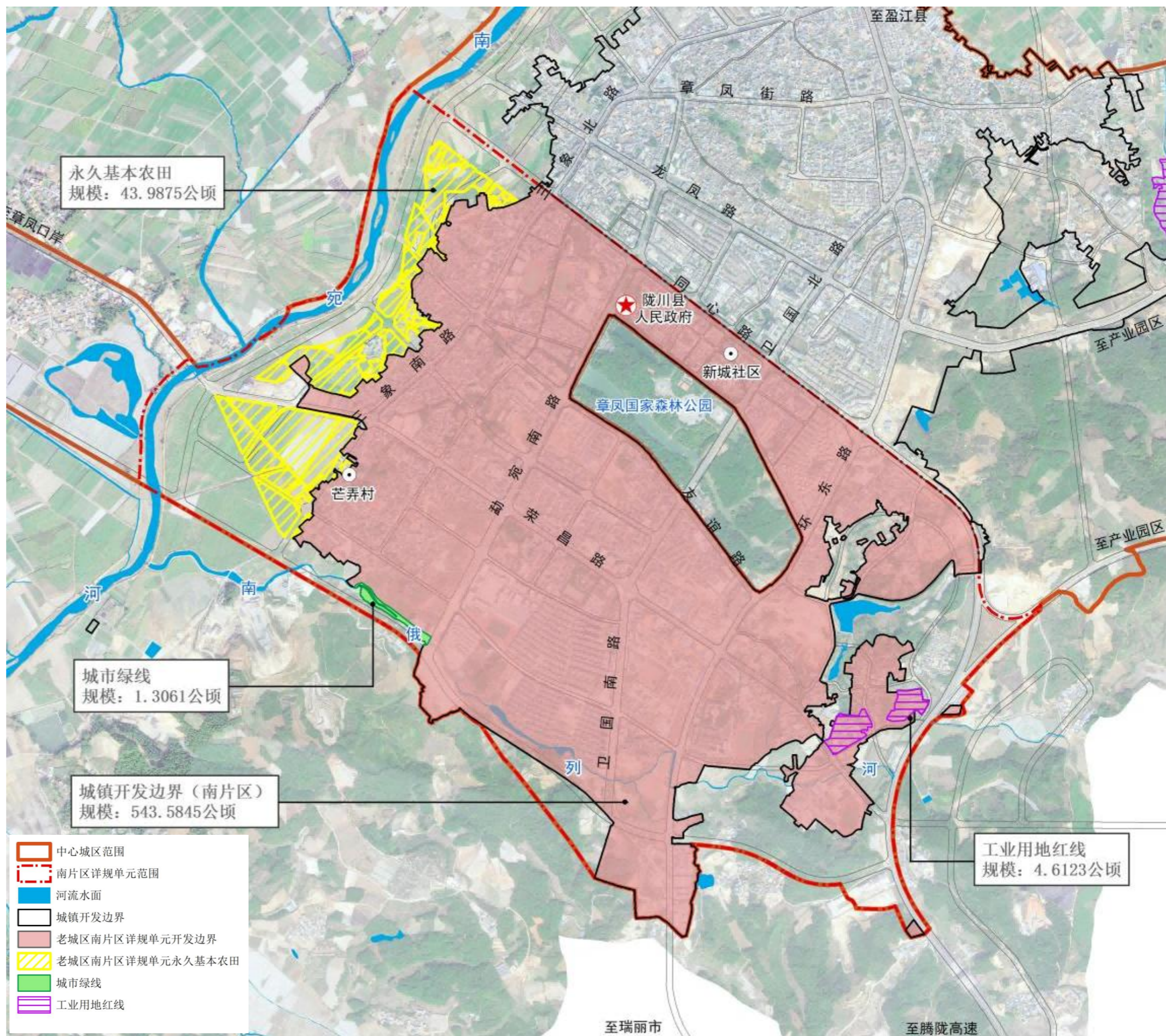
## ■ 控制线

# 04 城市绿线

将中心城区老城区南片区内城市公园绿地、防护绿地等划定为绿线控制范围，共划定城市绿线面积为1.3061公顷。

# 05 工业用地红线

中心城区老城区南片区工业用地红线面积共计4.6123公顷，均为工业用地保障线。涉及制药厂。

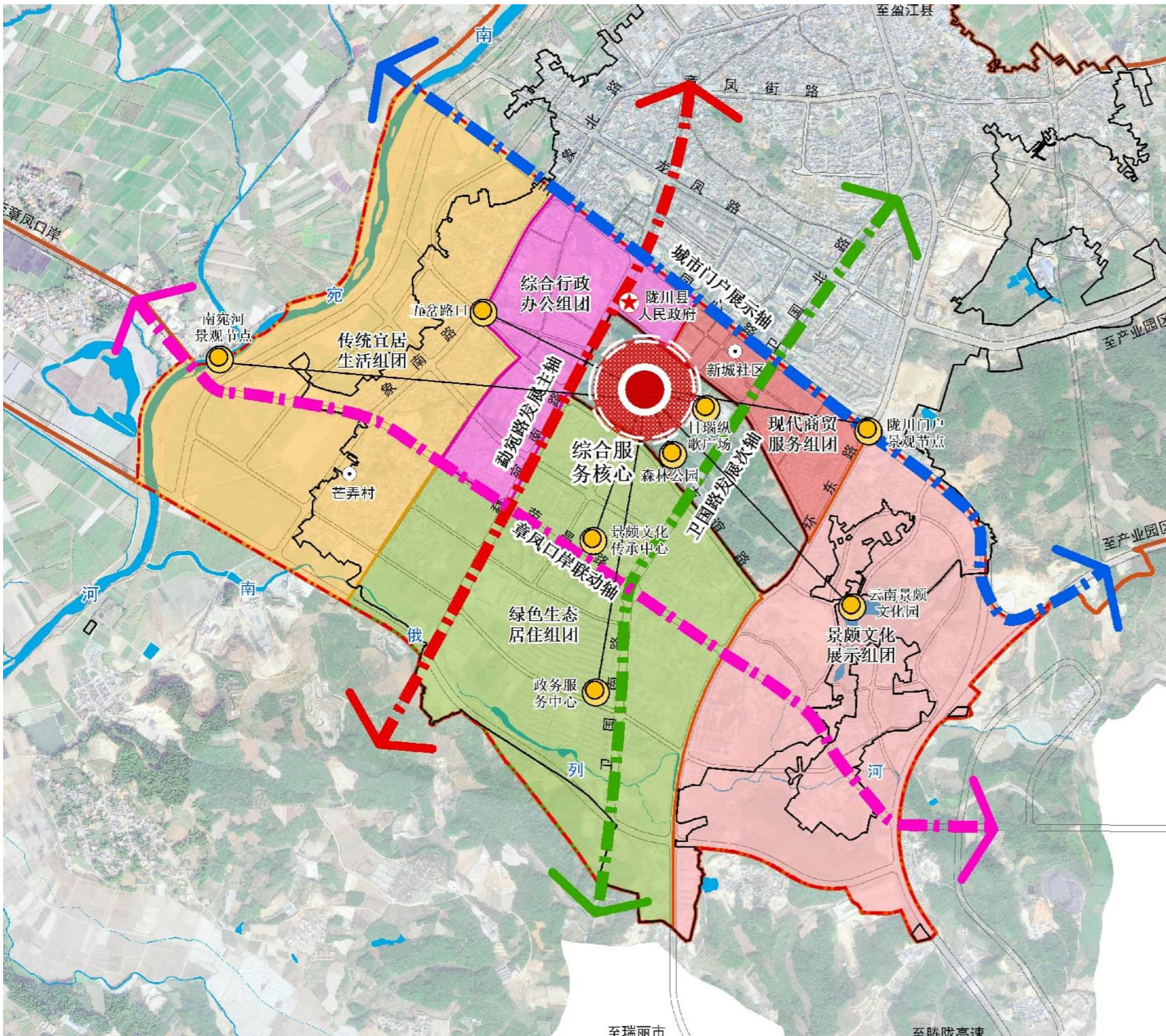




# 04 空间结构与用地布局

## 空间结构

以生态为底，以功能为骨架，以交通为脉络，以产业为肌体，构筑中心城区南片区“一心、多点、四轴、五组团”的城市空间结构。



### 一心

综合服务核心，以陇川县政府、章凤森林公园为主的综合服务核心，为全县政治、经济、文化中心，集聚效应明显，对全县具有辐射和领导效应。

### 多点

结合片区资源禀赋，发展形成了目瑙纵歌广场、森林公园、云南景颇文化园、景颇文化传承中心、政府服务中心等重要发展节点。

### 四轴

以同心路、荣昌路、勐宛路、卫国路等4条城市主干道为依托，形成城市门户展示轴、章凤口岸联动轴、勐宛路发展主轴、卫国路发展次轴。

### 五组团

结合片区组团发展趋势，展现片区差异化发展优势，形成综合行政办公组团、现代商贸服务组团、绿色生态居住组团、景颇文化展示组团、传统宜居生活组团。



# 04 空间结构与用地布局

## ■ 用地布局

### 公共管理与公共服务用地

整合政府及周边机关团体用地，形成政务集聚地块。结合不动产登记数据，优化职工住宿区。空闲地根据地块面积和位置规划补充公共服务设施和基础设施用地，满足生活需求的文化、教育、医疗等公共服务设施。

### 居住用地

居住用地的布局强调节约用地，因地制宜，根据高标准原则，规划通过完善配套基础设施，以现状建设的居住区格局为基础，集聚城镇周边的居住用地，形成环境优美、生活宜居的居住环境。

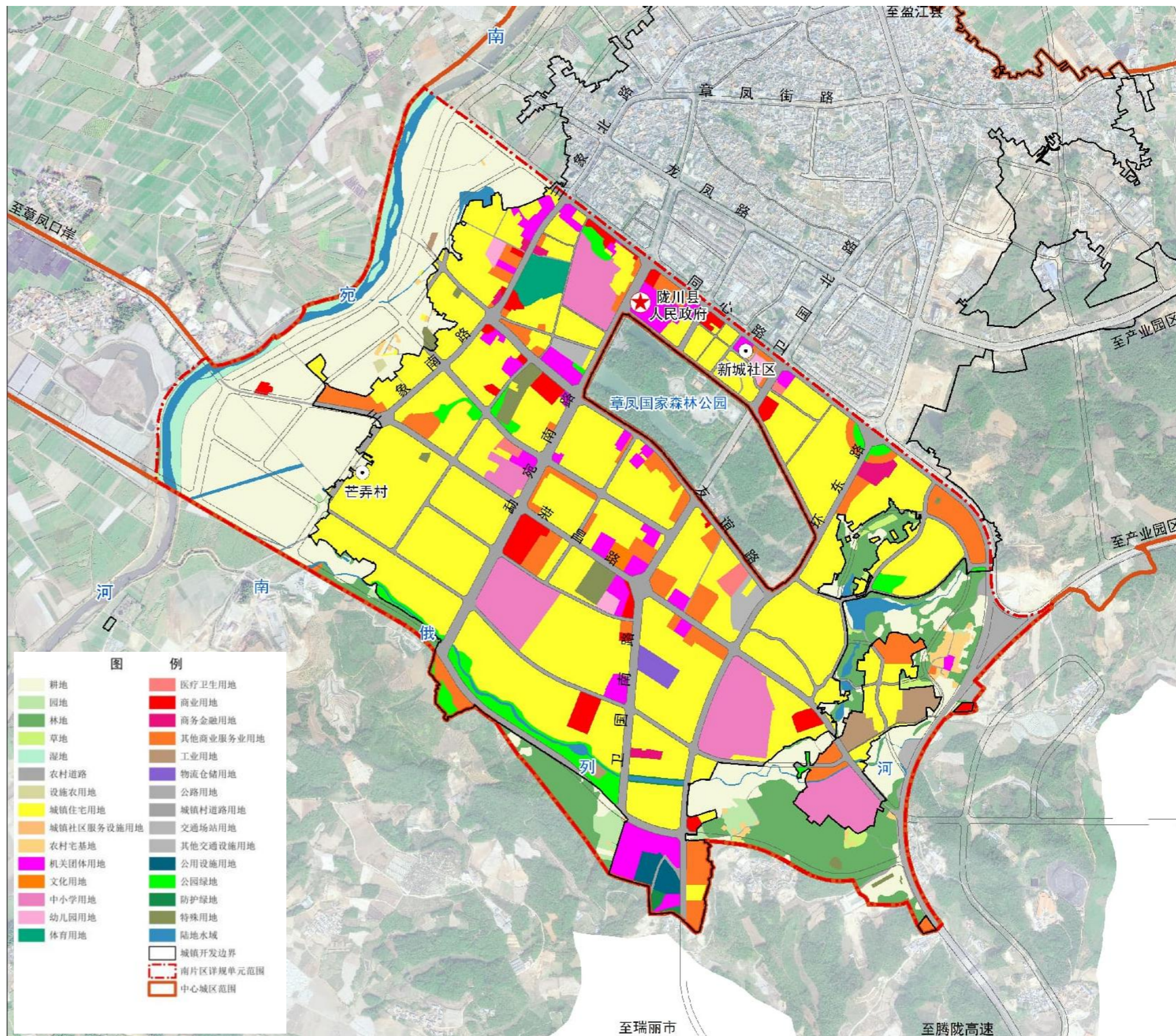
### 绿地与开敞空间用地

整合片区内公园绿地、园地、林地等，规划打造公园绿地、防护绿地，提升居民生活品质。

### 商业用地

以同心路、勐宛路、卫国路两侧做为片区商业集中区，重点加强两侧商业街区风貌建设。

衔接《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合不动产登记数据、实测地形图对中心城区老城区南片区用地进行细化优化。





# 05 道路交通规划

## ■ 路网规划

构建由主干路、次干路和支路组成的三级城市道路体系，规划形成“三横、五纵”的结构性主干路网。

### ■ 城市道路网络布局规划

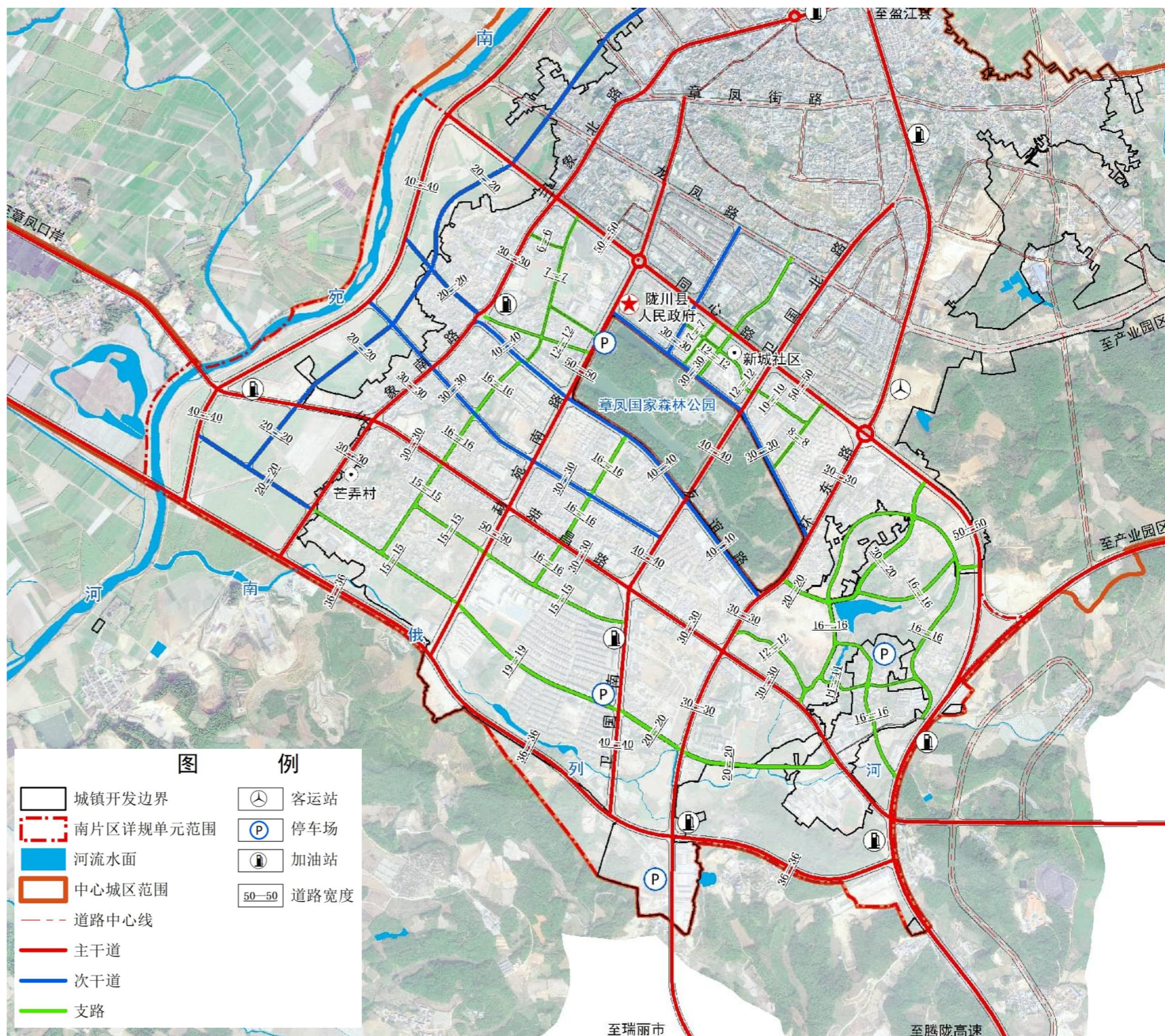
**主干路：**包括同心路（50米）、勐宛南路（50米）、卫国南路（40米）、环城南路（36米）、三象南路（30米）、环城东路（30米）、荣昌路（30米）。

**次干路：**包括友谊路（40米）、其余次干道（20米—30米）。

**支路：**串联各个功能组团，道路宽度在8—20米。

### ■ 停车系统及加油站布局

南片区停车场以配建停车场为主，路侧停车为辅；规划新增保留6处加油站。





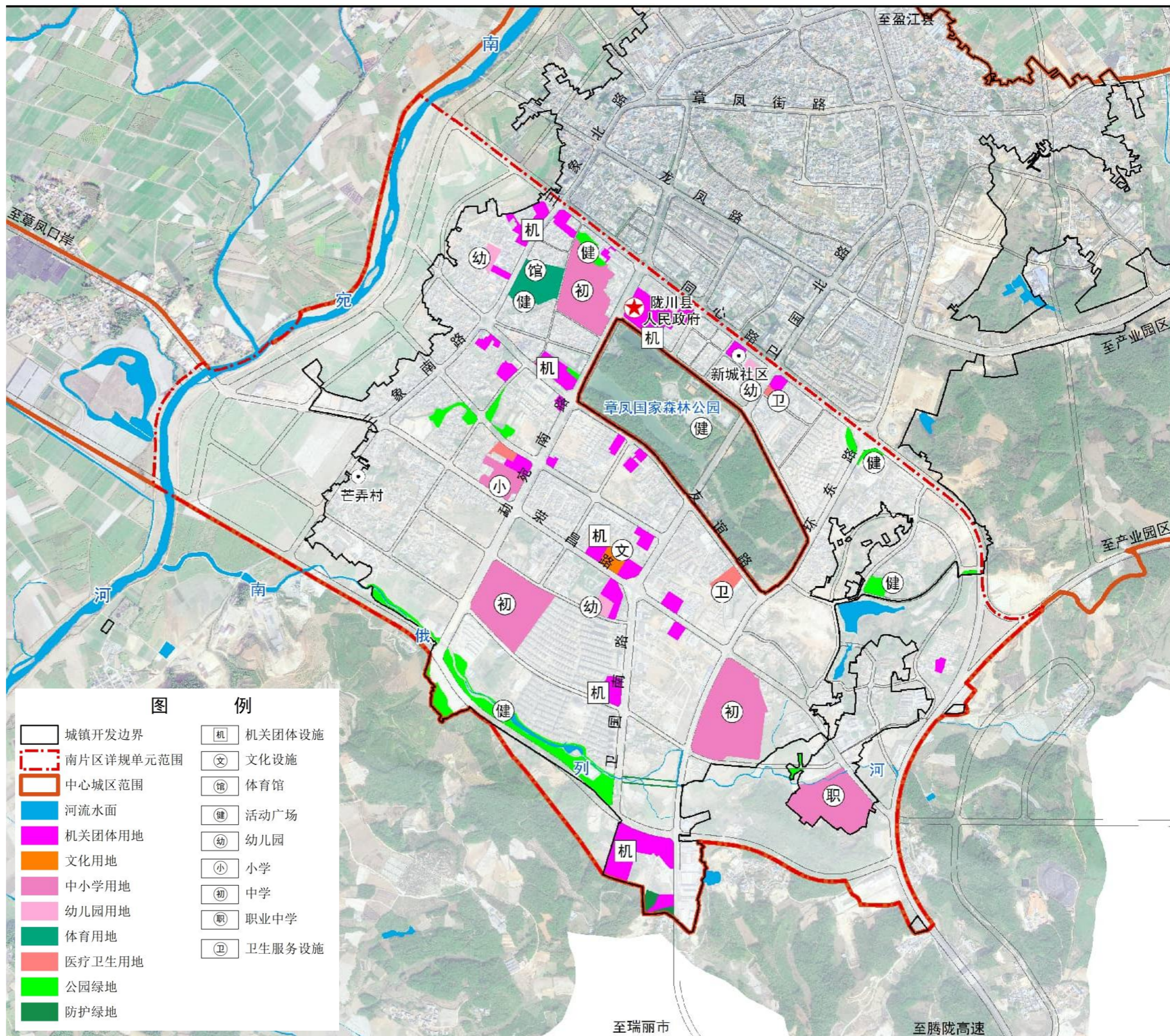
# 06 公共服务设施规划

## 完善公共服务设施

构建“15分钟、5—10分钟、5分钟”三个层级社区生活圈。

配置满足居民日常生活所需的健康管理、养老服务，文化体育健身活动、商业服务、行政管理等基本服务功能和公共活动空间，使之成为社区生活的基本单元。

**公共服务设施：**保留陇川县人民政府、财政局、教体局、防震减灾局等公共服务设施。**规划新建陇川县消防救援站和移民局。**





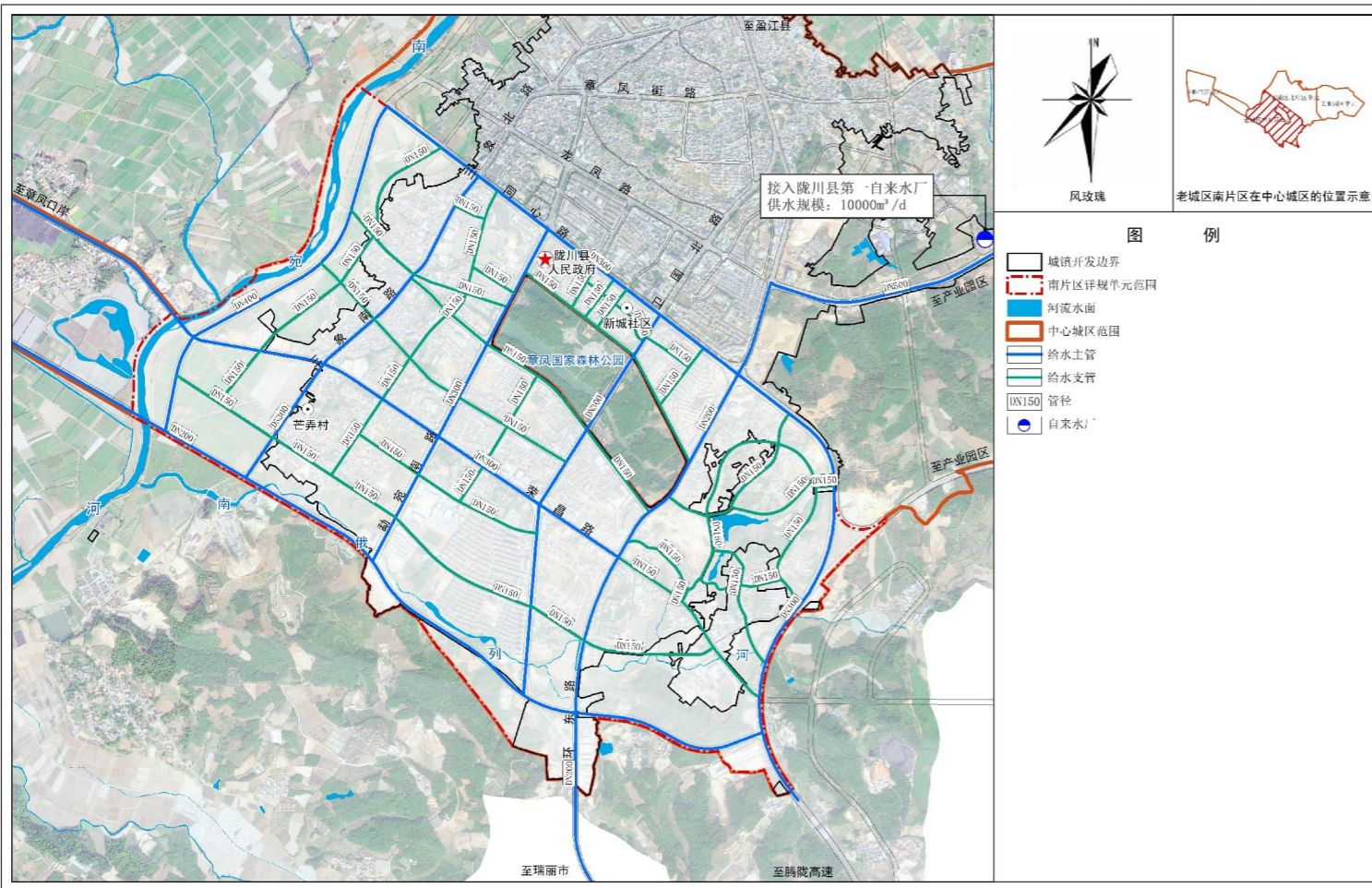
# 07 市政公用设施规划

**给水工程规划：**城市居民生活用水来源于**陇川县第一自来水厂（1.0万m<sup>3</sup>/d）**和**第二自来水厂（1.5万m<sup>3</sup>/d）**，供水管网沿主干道、次干道和支路铺设，规划给水干管管径以DN300、DN200为主。

**污水工程：**排水采用雨、污分流制。生活污水统一排至西南侧**污水处理**厂处理（1.0万m<sup>3</sup>/d），处理后的水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》。

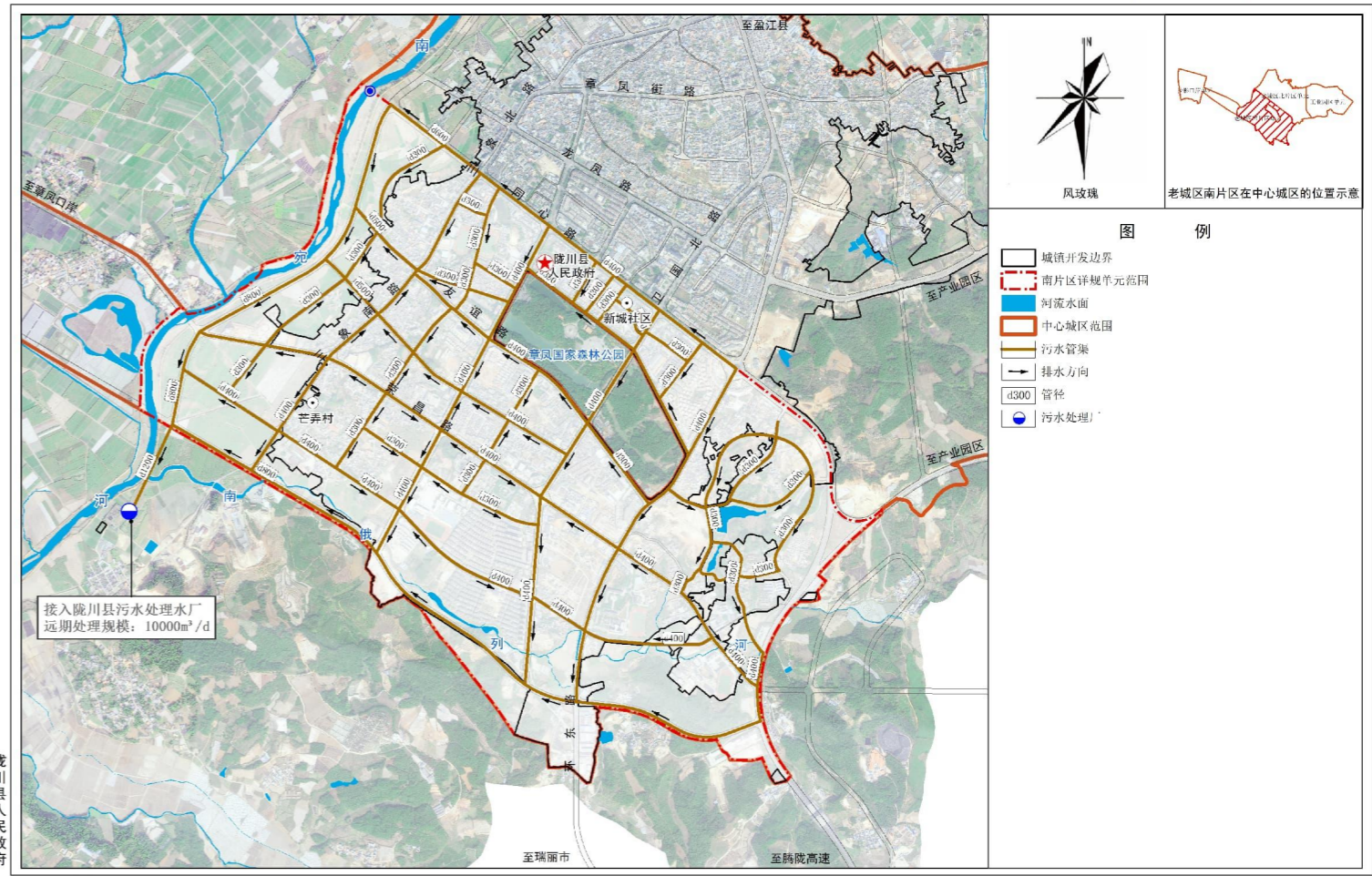
陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

给水工程规划图



陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

污水工程规划图



陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县自然资源局  
昆明顺天科技有限公司  
2026年1月 制图



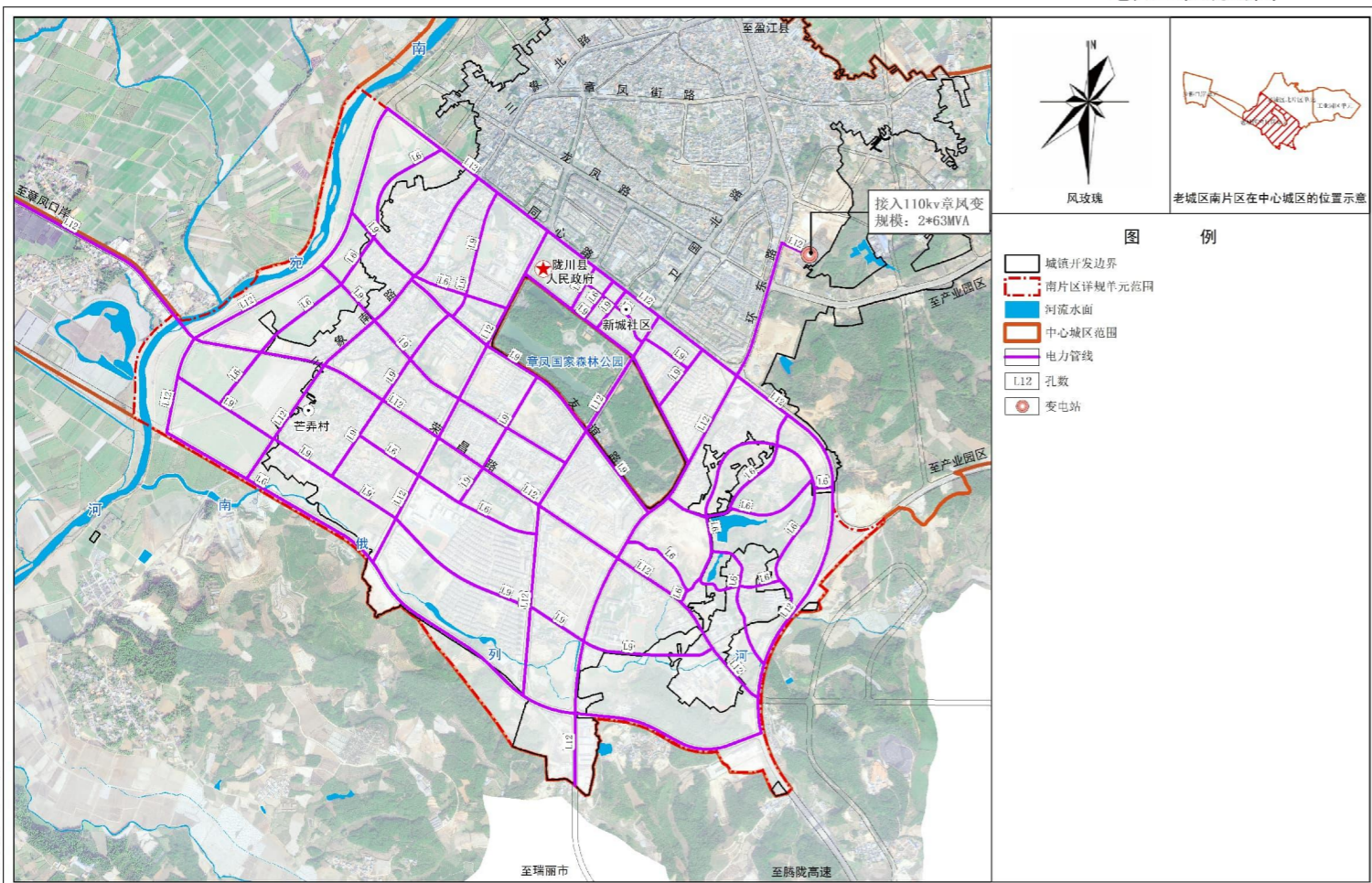
# 07 市政公用设施规划

**供电工程规划：**电源引自110kV章凤变电站，保留现状10kV电缆排管，新建或改造的市政道路均规划新建10kV电缆排管，规划排管容量为8-24孔，结合综合管廊建设入地敷设。

**通信工程规划：**保留现状1处邮政支局和通信枢纽设施，并根据相关业务量的增长进行扩容。

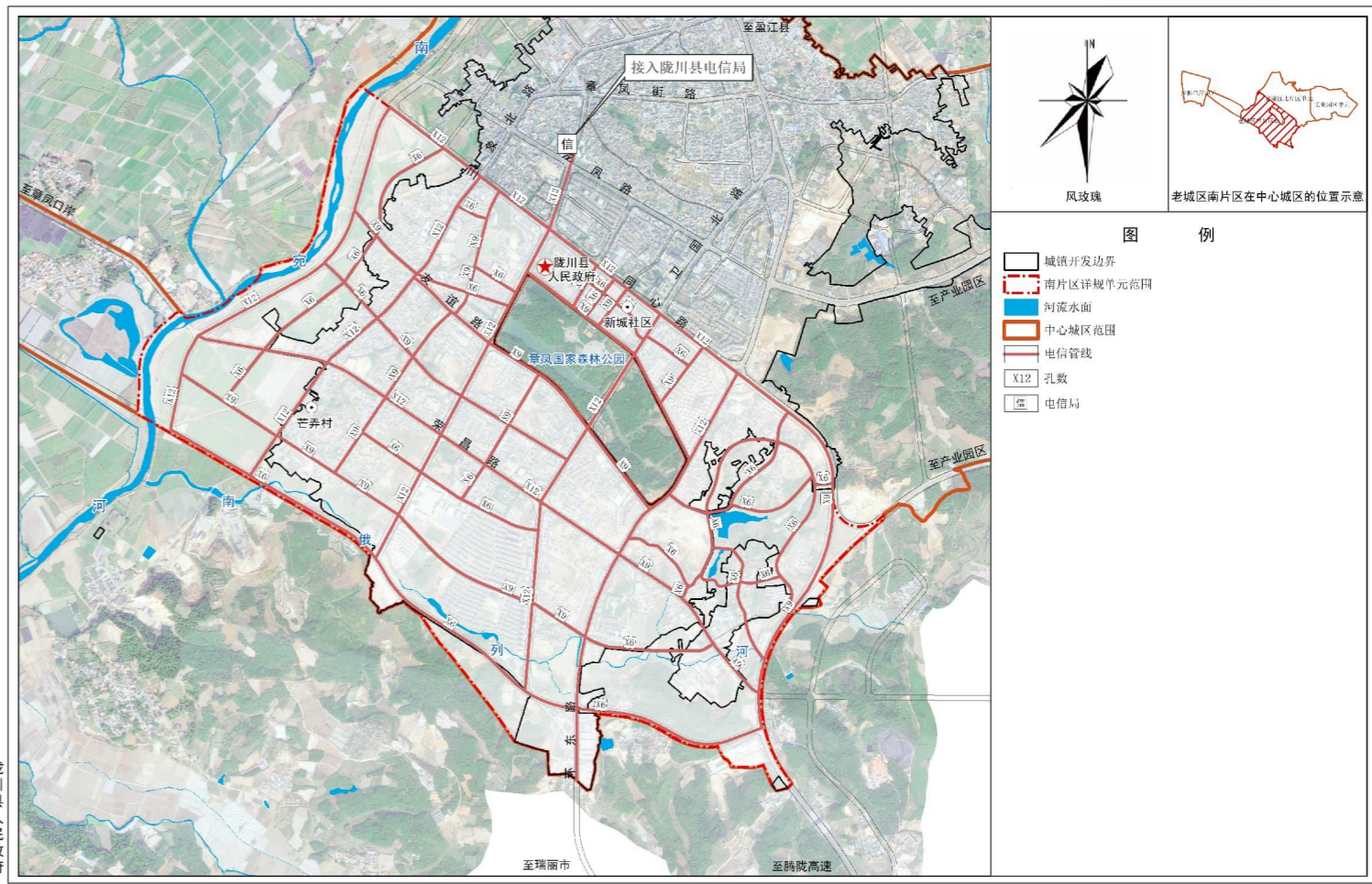
陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

电力工程规划图



陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

电信工程规划图



陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县自然资源局  
昆明顺天科技有限公司  
2026年1月 制图



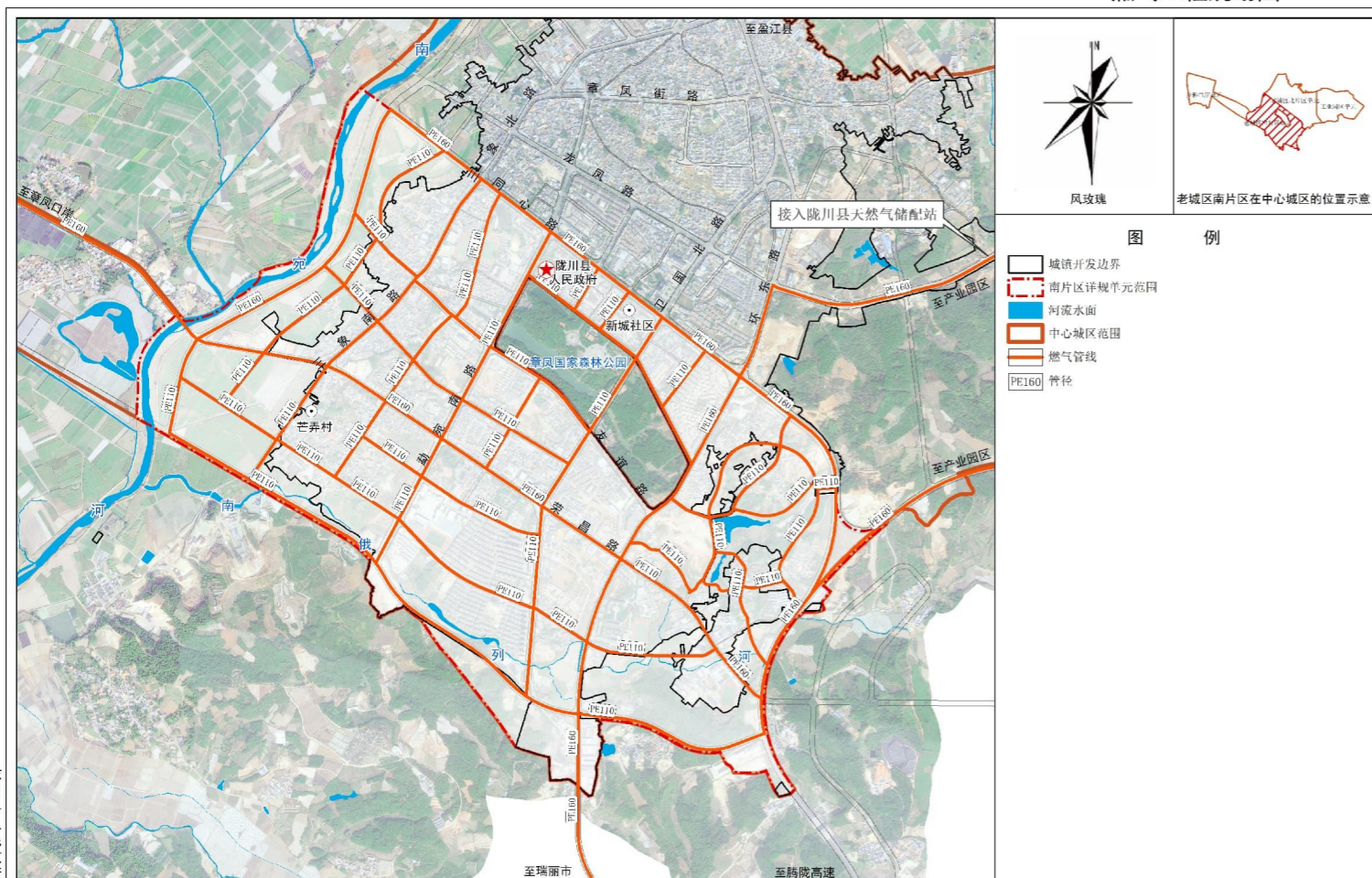
# 07 市政公用设施规划

**燃气工程规划：**规划以天然气为主，液化石油气为辅，形成多气源结构。完善中心城区燃气管网，未来接入**东部产业片区CNG/LNG天然气储配站（规划新建）**。

**雨水工程规划：**通过海绵城市建设和低影响开发综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，实现城市建设和自然生态系统协调发展。雨水就近排放至**南俄列河和南宛河**。

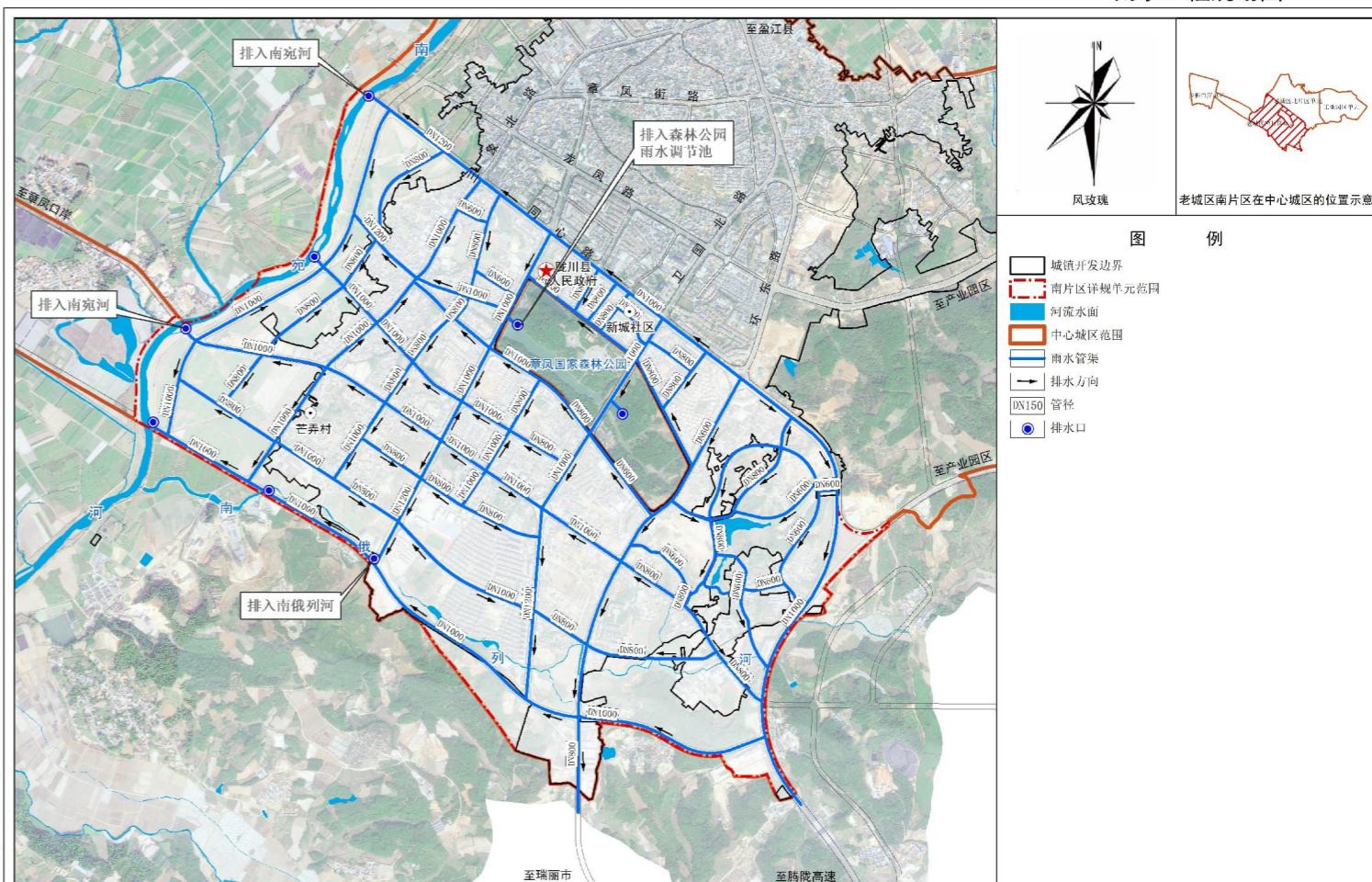
陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

燃气工程规划图



陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

雨水工程规划图



陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县自然资源局  
昆明顺天科技有限公司  
2026年1月 制图

陇川县人民政府

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

0 200 400 800 米

陇川县自然资源局  
昆明顺天科技有限公司  
2026年1月 制图



## 08 综合防灾减灾规划

### ■ 健全综合防灾减灾体系，提升城市安全韧性

按照韧性城市建设要求，高标准规划防灾减灾基础设施布局和应急防控措施。明确防灾减灾标准、划定防灾减灾分区、建立灾害预警及协调机制、完善防灾减灾设施建设、加强地质灾害防治、严格管控重大污染源、危化品。



#### 抗震救灾

根据《中国地震动参数区划图》《云南省各地抗震设防烈度表》，中心城区南片区抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震加速度值为0.2g，城市生命线系统和重要基础设施提高1个设防等级。



#### 防洪排涝

衔接陇川县总体规划，城区防洪标准按照不低于50年一遇设防。城市河道防洪工程主要由南宛河和南俄列河等系统组成。充分落实防洪排涝重大项目及专项规划设施用地。



#### 消防减灾

城市消防站按照责任区面积控制在4—7平方公里，接警后5分钟到达火场的城市消防站布局规划原则落实。在中心城区南片区新建章凤消防救援二站。



## 09 规划管控体系

### ■ 城市四线

# 01 城市绿线

**划定对象：**衔接《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划将广场、道路两侧等结构性绿地划定为城市绿线。绿线严格按照《城市绿线管理办法》及相关法律法规的管理规定管控。

**划定规模：**1.3061公顷。

# 02 城市蓝线

**划定对象：**衔接《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》，将确定的江河，湖，水库，渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线划为蓝线。在蓝线控制范围的陆域内不得建设除防洪排涝必需的设施以外的任何其他建（构）筑物。

**划定规模：**0.0000公顷。

# 03 城市黄线

**划定对象：**衔接《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》，对城市发展全局有影响的城市基础设施用地的控制界线划为城市黄线。黄线严格按照《城市黄线管理办法》及相关法律法规的管理规定管控。

**划定规模：**0.0000公顷。

# 04 城市紫线

**划定对象：**衔接《陇川县国土空间总体规划（2021-2035年）》。将涉及的历史文化街区，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的控制界线划为城市紫线。

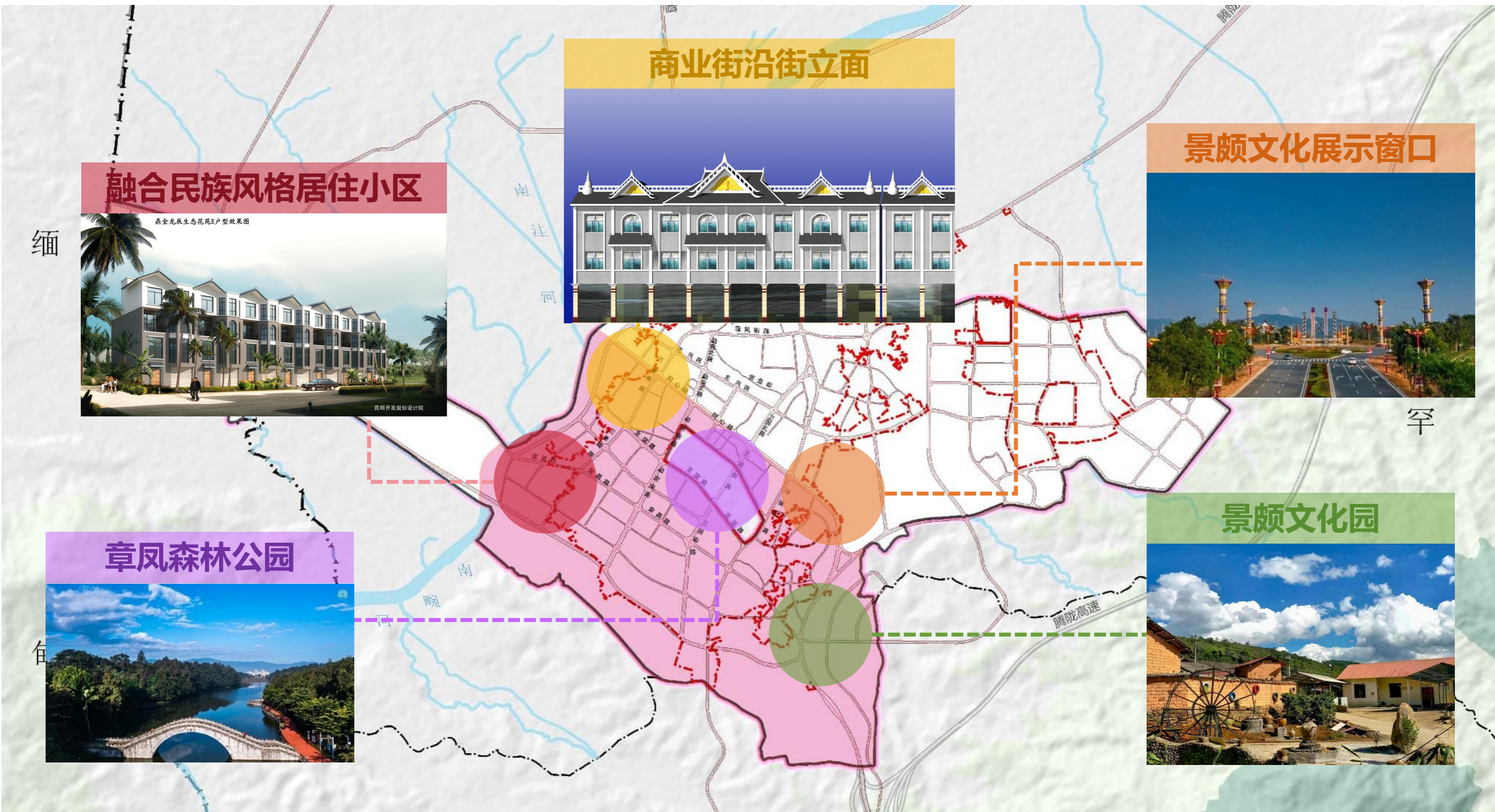
**划定规模：**0.0000公顷。



# 10 城市设计与引导

## 以宜居、便民、文化彰显、生态融合为核心，打造章凤中心城区品质生活与景颇文化展示窗口

建筑高度控制为“公园低、沿路适度、滨水通透”，融入坡屋顶、木构等地域元素；滨水带设生态步道、亲水平台，连通公园与河流，强化蓝绿空间渗透；严控建筑退距，保障文化展示界面与生态廊道连续性，塑造山水融城、文化显韵的片区形象。



### 商业街沿街立面



### 景颇文化展示窗口



### 融合民族风格居住小区



### 景颇文化园



### 章凤森林公园



緬

罕

甸



# 11 土地使用规划控制

## ■ 混合用地控制引导

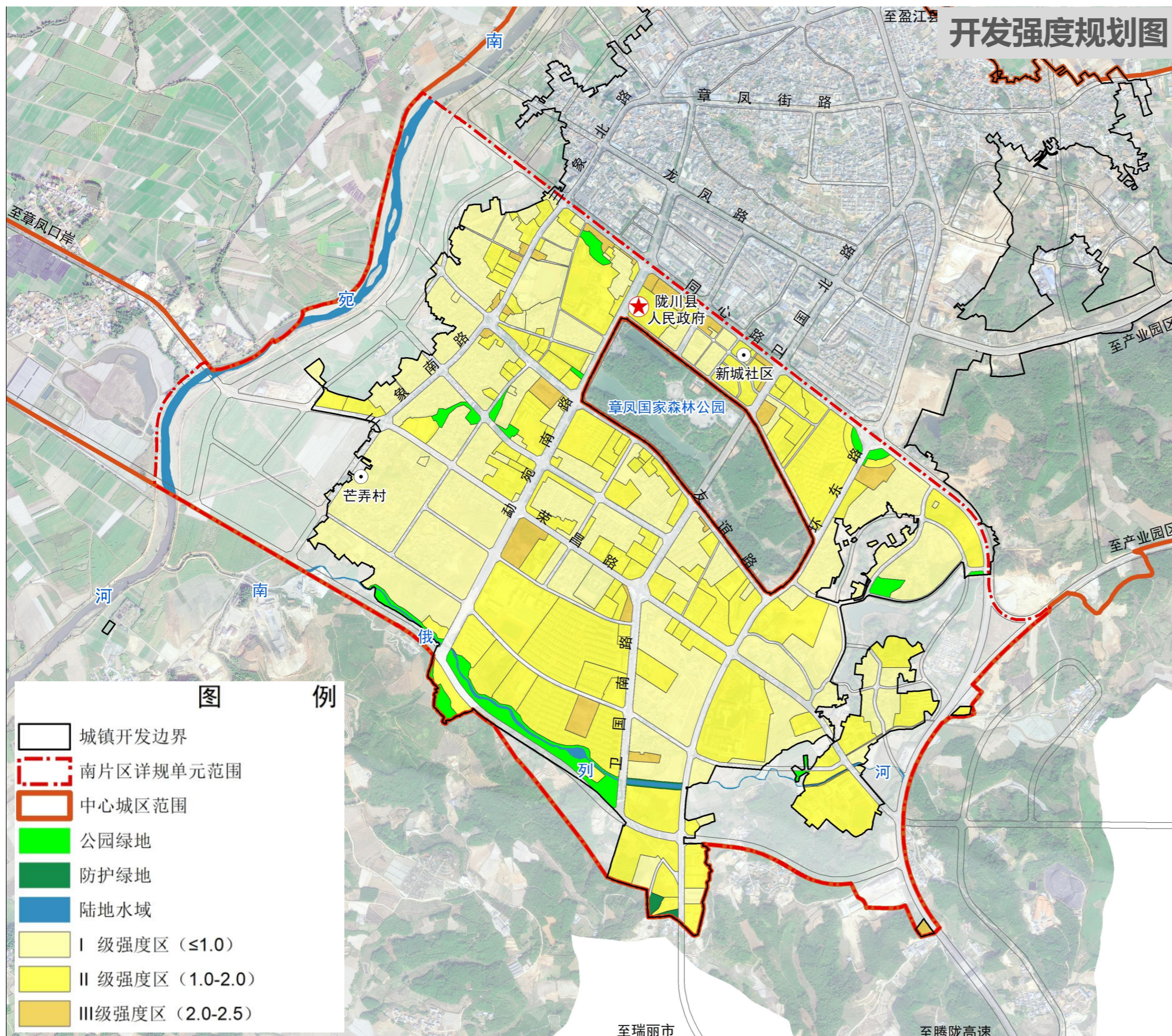
混合用地是指一个地块内有两类或两类以上使用性质的建筑，且每类性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例均大于10%的用地。

用地用海分类	鼓励混合使用的用地	可混合使用的用地
(0701) 城镇住宅用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地	
(0901) 商业用地	(0902) 商务金融用地、(0903) 娱乐用地	(0803) 文化用地、(0805) 体育用地、(0701) 城镇住宅用地
(0902) 商务金融用地	(0901) 商业用地、(0903) 娱乐用地	(0803) 文化用地、(0805) 体育用地、(0701) 城镇住宅用地
(0803) 文化用地	(0805) 体育用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0903) 娱乐用地
(0805) 体育用地	(0803) 文化用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0903) 娱乐用地
(080601) 医院用地	(080701) 老年人社会福利用地	
(080602) 基层医疗卫生设施用地	(080701) 老年人社会福利用地	
(080701) 老年人社会福利用地	(080601) 医院用地、(080602) 基层医疗卫生设施用地	
(100101) 一类工业用地	(110101) 一类物流仓储用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0904) 其他商业服务业用地、(0802) 科研用地
(100102) 二类工业用地	(110102) 二类物流仓储用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0904) 其他商业服务业用地、(0802) 科研用地
(110101) 一类物流仓储用地	(100101) 一类工业用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0904) 其他商业服务业用地、(0802) 科研用地
(110102) 二类物流仓储用地	(100102) 二类工业用地	(0901) 商业用地、(0902) 商务金融用地、(0904) 其他商业服务业用地、(0802) 科研用地



# 11 土地使用规划控制

## ■ 开发强度引导



### I 级强度分区

平均容积率不宜超过1.0。主要位于中部，以公园绿地，教育用地为主等。

### II 级强度分区

平均容积率在1.0-2.0之间。主要以居住用地、机关团体用地为主。

### III 级强度分区

平均容积率不宜超过2.5。主要位于商业中心、商业街区等区域。



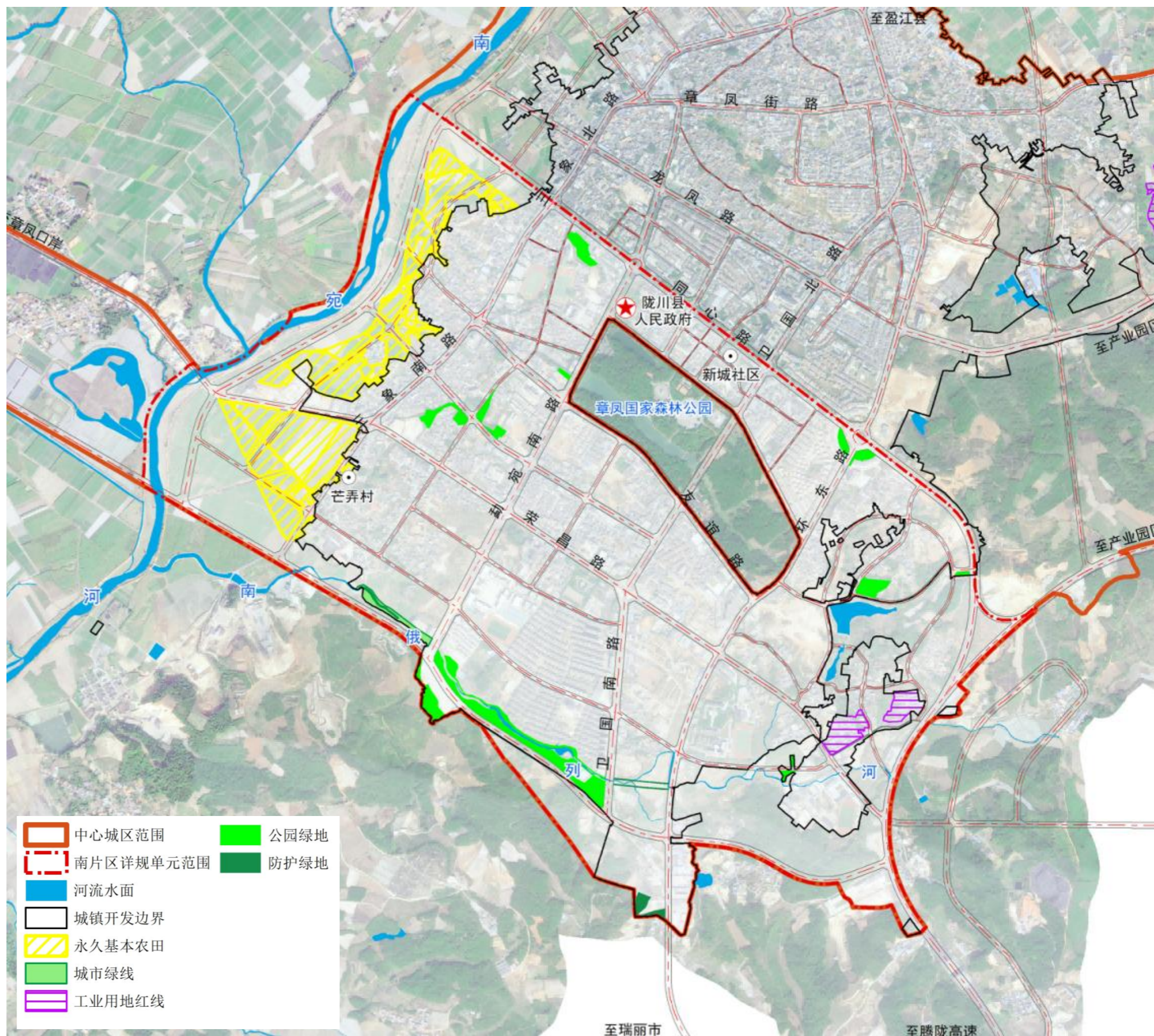
# 11 土地使用规划控制

## 单元控制——规模和底线约束

**规模控制：**人口容量2.90万人，总建设用地规模452.61公顷，住宅建筑总面积875.70万平方米。

**底线约束：**生态保护红线0.000公顷，永久基本农田43.9875公顷，城镇开发边界543.5845公顷。城市绿线1.3061公顷，工业用地红线4.6123公顷，不涉及其余管控线。

单元编号	533124101010001			
规模控制	管控体系	管控内容	控制方式	
	人口容量	2.90万人	指标控制	
	总建设用地规模	452.61公顷	指标控制	
	住宅建筑总面积	875.70万平方米	指标控制	
	城镇开发边界	543.5845公顷	定界控制	
	永久基本农田保护线	43.9875公顷	定界控制	
	生态保护红线	0公顷	定界控制	
	城市绿线	总体规划传导的	1.3061公顷	定界控制
		详细规划增补的	0公顷	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的	0公顷	定界控制
详细规划增补的		0公顷	定界控制	
城市黄线	总体规划传导的	0公顷	定界控制	
	详细规划增补的	0公顷	定界控制	
城市紫线	总体规划传导的	0公顷	定界控制	
	详细规划增补的	0公顷	定界控制	
工业用地红线范围	4.6123公顷	定界控制		
湖滨生态黄线	0公顷	定界控制		
历史文化保护线	0公顷	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	0处	条文控制		

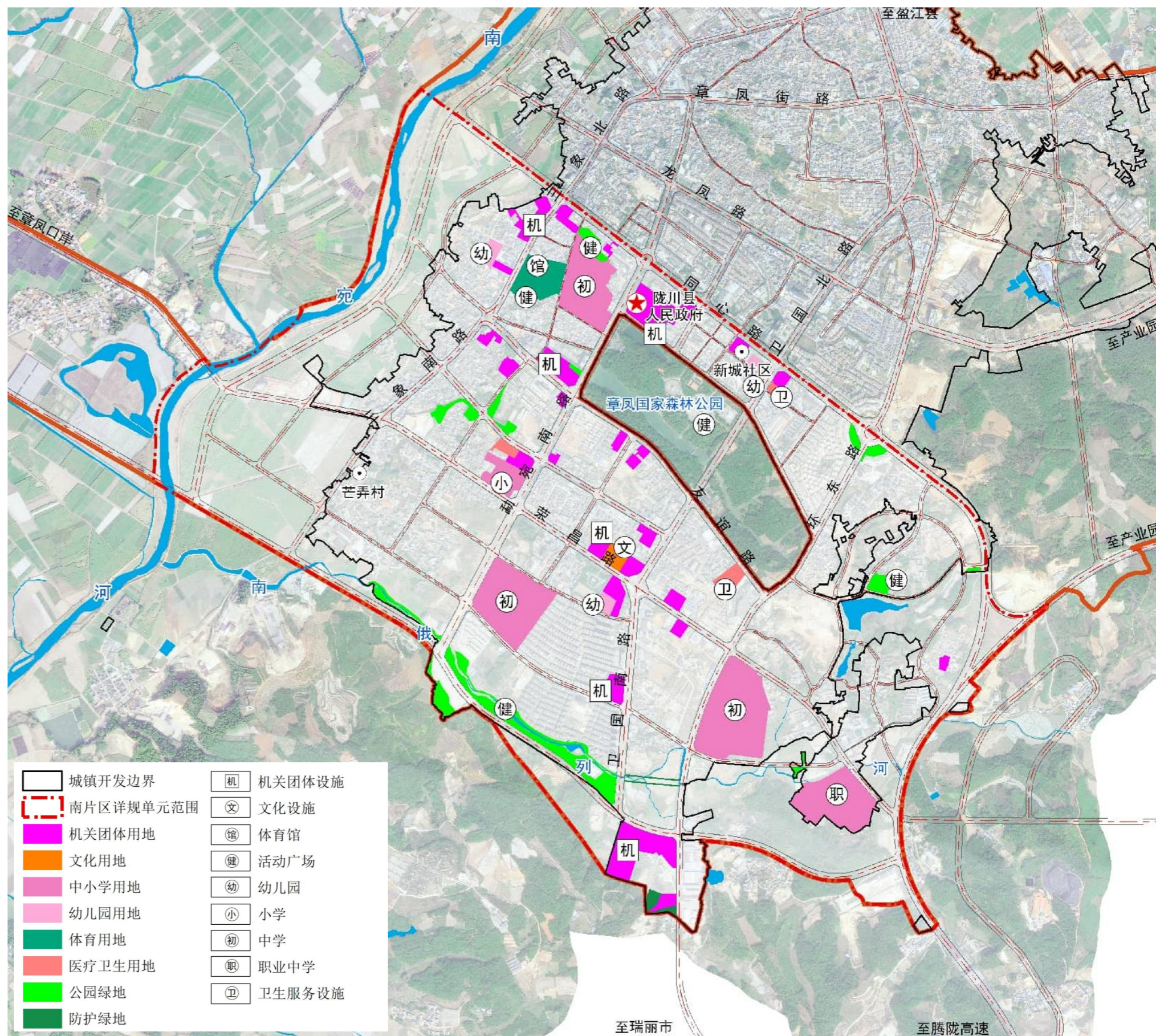




# 11 土地使用规划控制

## 单元控制——路网密度、公益性设施保障等

管控体系		管控内容		控制方式	
主导功能		主导功能为综合服务		条文控制	
路网密度	城镇开发边界内	主干路网密度不低于2.89km/km <sup>2</sup> ，次干路网密度不低于1.10km/km <sup>2</sup> ，控制支路网密度不低于2.41km/km <sup>2</sup> 。		指标控制	
	城镇开发边界外	主干路网密度不低于3.79km/km <sup>2</sup> ，次干路网密度不低于1.33km/km <sup>2</sup> ，控制支路网密度不低于1.02km/km <sup>2</sup> 。		指标控制	
公益性设施保障	医疗卫生设施步行 15 分钟覆盖率		100%	指标控制	
	养老设施步行 15 分钟覆盖率		100%	指标控制	
	教育设施步行 15 分钟覆盖率		100%	指标控制	
	文化设施步行 15 分钟覆盖率		100%	指标控制	
	体育设施步行 15 分钟覆盖率		100%	指标控制	
	设施级别	设施名称	数量(个)	规模(公顷)	
	区域级	县政府	1	3.3138	定界控制
		财政局	1	0.7687	定界控制
		国税局	1	0.5734	定界控制
		教体局	1	0.476	定界控制
		审计局	1	0.2127	定界控制
		德宏州生态环境保护分局	1	0.4975	定界控制
		防震减灾局	1	0.2214	定界控制
		自然资源局	1	0.3922	定界控制
		商务局	1	0.2154	定界控制
		交警大队城市中队	1	0.4179	定界控制
		人社局	1	0.5873	定界控制
		林草局	1	0.6108	定界控制
		人民检察院	1	0.7587	定界控制
		人民法院	1	0.6716	定界控制
		政务服务中心	1	1.2538	定界控制
		陇川县交警大队	1	1.195	定界控制
		交通运输局	1	0.7006	定界控制
		民政局	1	0.9718	定界控制
		中国人民银行	1	0.7610	定界控制
		公路路政管理大队	1	0.3402	定界控制
		陇川县体育馆	1	4.5236	定界控制
		国家安全局	1	0.2343	定界控制
陇川县委党校		1	0.8612	定界控制	
陇川县景颇文化传承中心		1	1.0754	定界控制	
公路管理段		1	0.4591	定界控制	
陇川县第一示范幼儿园		1	0.7600	定界控制	
陇川县第二示范幼儿园		1	0.8014	定界控制	
陇川县第三示范幼儿园	1	0.7987	定界控制		
陇川县第二小学	1	2.5688	定界控制		
陇川县民族中学	1	7.7467	定界控制		
章凤完全中学	1	9.9959	定界控制		
陇川县第一中学	1	12.9623	定界控制		
陇川县职业高级中学	1	8.1753	定界控制		
陇川县妇幼保健院	1	1.3210	定界控制		
陇川县疾控中心	1	0.6119	定界控制		
新城社区居委会	1	0.2271	定界控制		
章凤社区卫生服务中心	1	0.1183	定界控制		
三象派出所	1	0.3865	定界控制		
基础设施	供电局	1	0.578	定界控制	
	邮政局	1	0.6579	定界控制	
	加油站	4	2.0630	定界控制	
城市安全设施	消防救援站	1	—	定界控制	
	应急避难设施	—	—	定界控制	





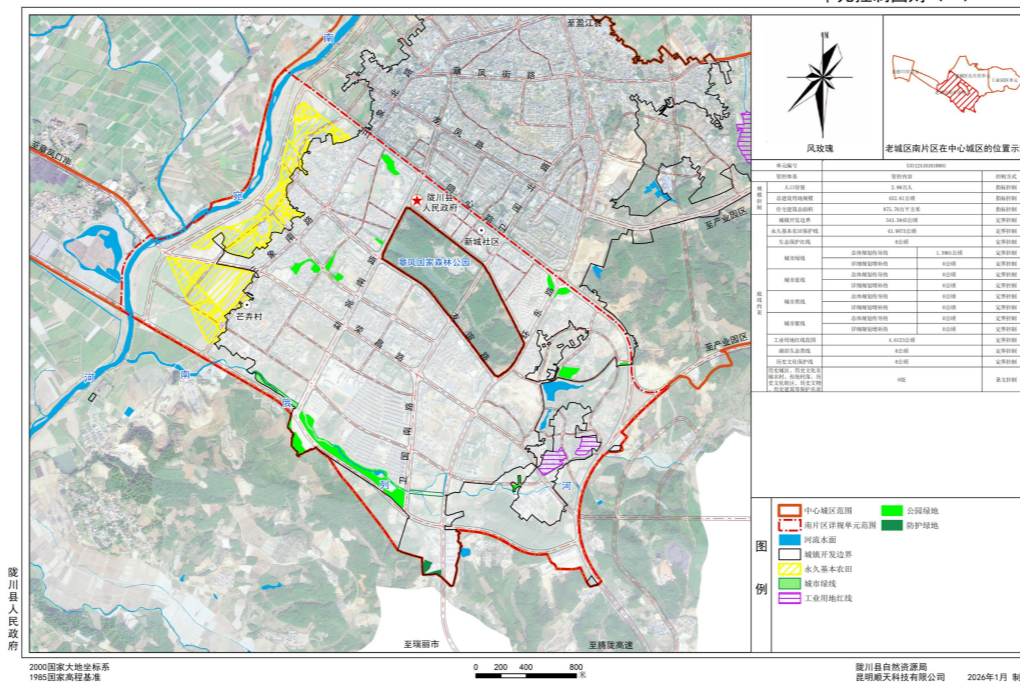
# 12 实施管理

## 分层管控——构建“单元+地块”两级管控体系

### 单元层级

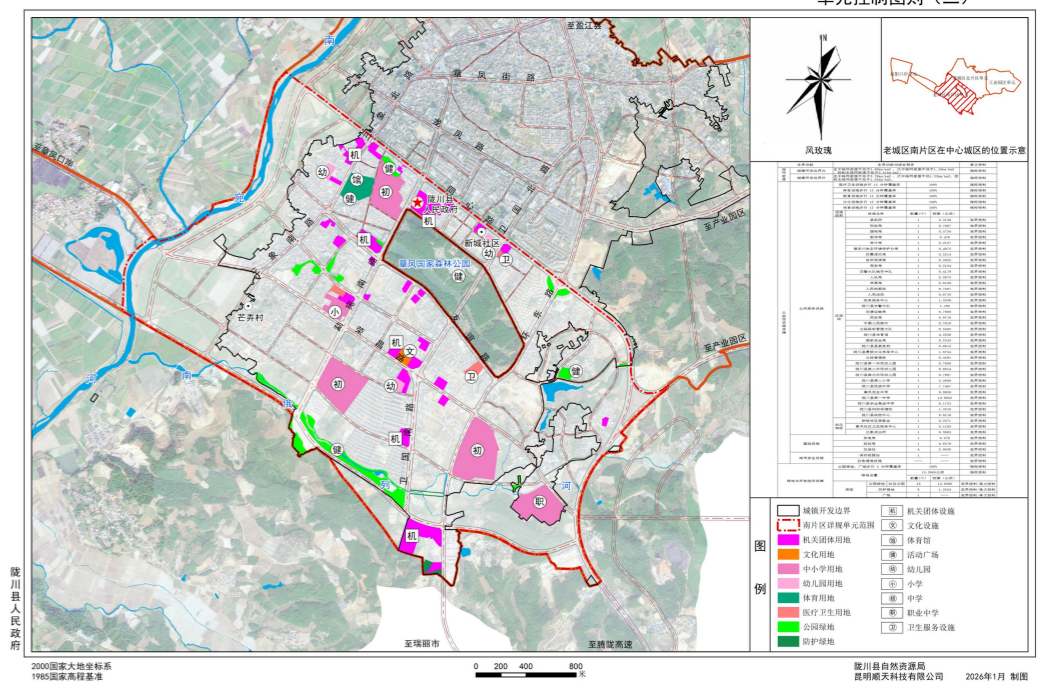
落实总体规划，衔接各类专项规划，完善底线管控，引导实施层级规划。重点控制单元功能定位与规模，重要综合交通设施、公共服务设施等内容。

陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划



单元管控图则（一）

陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划

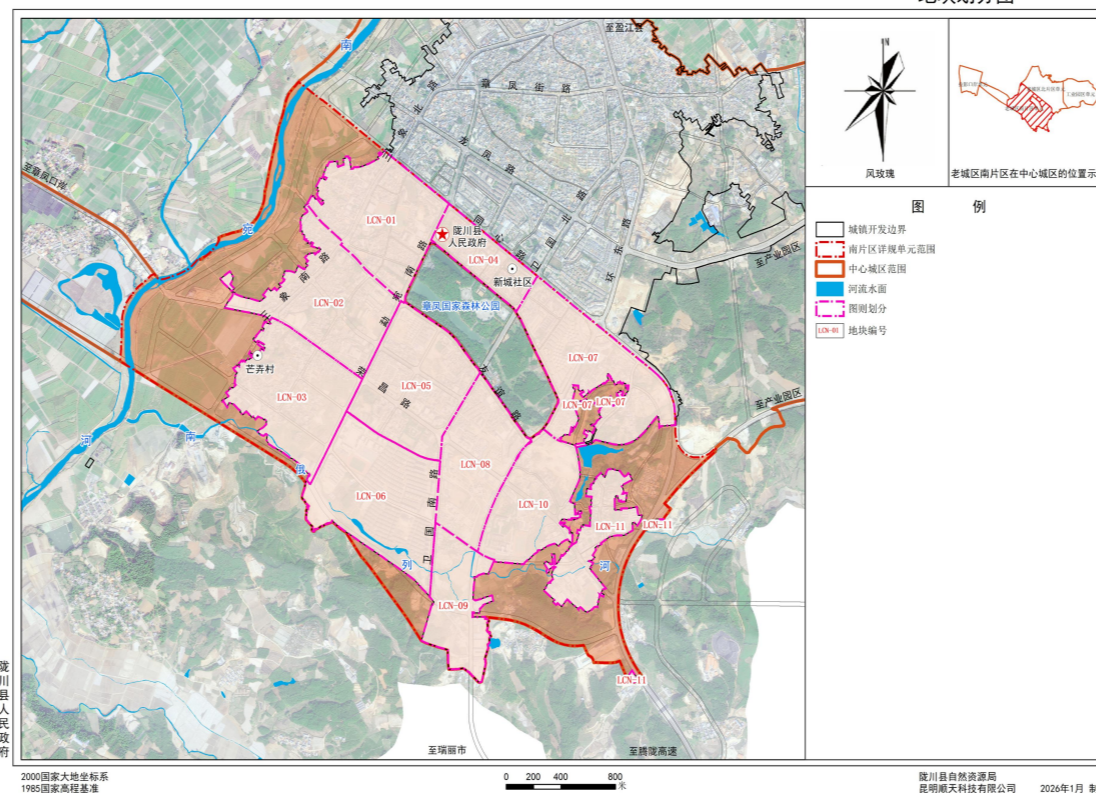


单元管控图则（二）

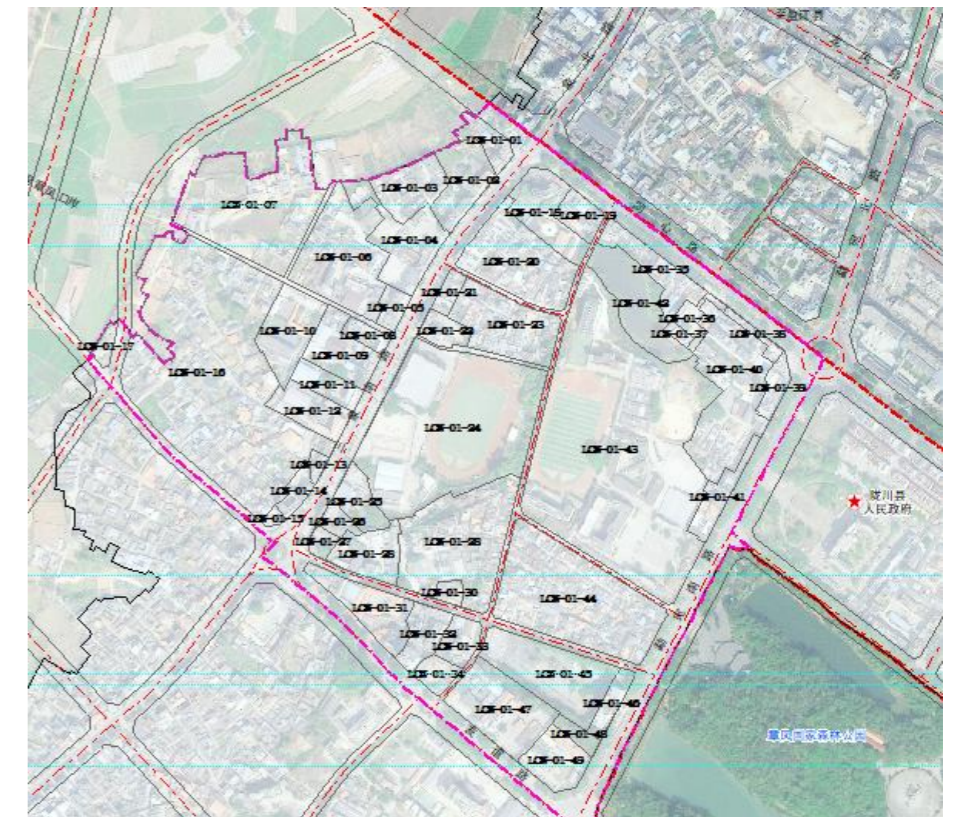
### 地块层级

形成地块图则，作为核发建设项目规划许可，进行项目建设的依据。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提出引导性要求。

陇川县中心城区老城区南片区单元国土空间详细规划



小单元划分



地块划分管控



## ■ 规划调整与修改

### 详细规划修改

#### □ 修改情形

国土空间总体规划传导的强制性内容发生变化，详细规划单元层次的主导功能、详细规划增补的“四线”、总建设用地规模住宅总建筑面积，配套设施跨单元调整等涉及单元层次的重要管控内容调整的

#### □ 修改程序

修改详细规划，组织编制单位应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的详细规划应按原审批程序审批。修改成果按《云南省国土空间详细规划数据库标准》要求进行入库备案。

### 详细规划维护

#### □ 维护情形

经营性用地调整为公益性用地、公益性用地之间性质调整；在不影响单元主导功能、住宅总建筑面积控制要求，对商业用地住宅用地之间性质以及强度进行适度调整；工业、物流仓储用地之间性质调整以及适当提高工业、物流仓储用地使用强度；因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线、绿线等规划控制线或地块边界进行微调的。

#### □ 维护程序

原组织编制单位组织编制详细规划维护方案，维护方案的最小编制单位为完整地块图则，方案需征求利害关系人意见，通过论证后进行公示，经由原审批机关同级自然资源主管部门同意后，按《云南省国土空间详细规划数据库标准》要求进行入库备案。

### 详细规划维护

#### □ 勘误情形

详细规划成果中存在表达错误或者信息误差的，因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正的，应进行勘误。

#### □ 勘误程序

勘误由州、县人民政府自然资源主管部门审查同意并征求利害关系人意见后，按《云南省国土空间详细规划数据库标准》要求进行入库备案。