

陇川县中心城区老城区北片区单元国土空间详细规划草案公示

"Draft Detailed Spatial Planning for the North Subdistrict of the Old Urban Area in Longchuan County Central District"



2026年4月



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 绿地与开敞空间规划
- 08 市政公用设施规划
- 09 综合防灾减灾规划
- 10 规划管控体系
- 11 城市设计引导
- 12 实施管理



01 规划范围与层次

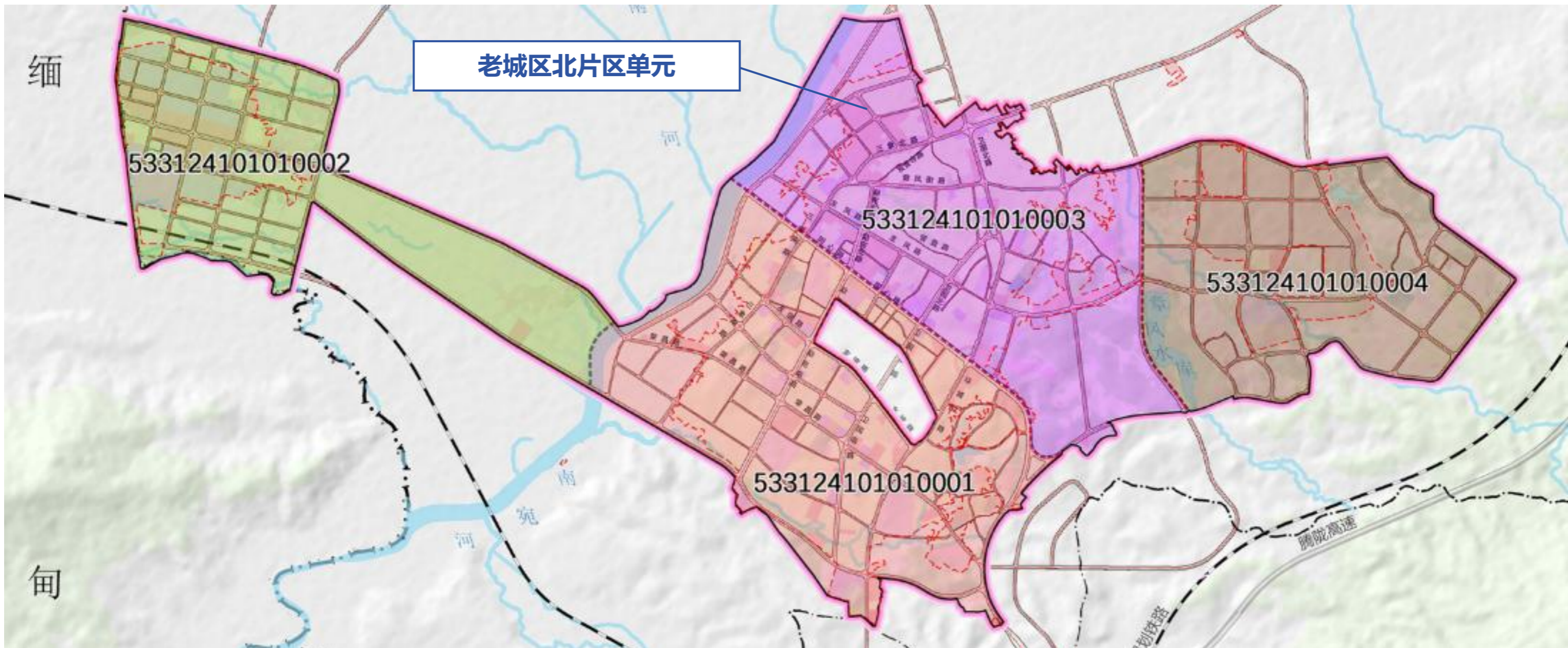
规划范围

落实《陇川县国土空间总体规划(2021-2035年)》单元划分要求
本次规划为老城区北片区单元，规划范围东至章凤水库，南至同心路，
西至南宛河，北至卫国北路北部。

单元面积：共计773.1016公顷，其中，城镇开发边界446.8112公顷。

规划层次

按照“单元+地块”实施分级管控，逐层分解、逐级落实、精准有效传导上位规划要求，指导项目建设实施。





02 规划目标与定位

紧密围绕老城有机更新的主线，通过系统性的功能重构、品质提升、文化传承与治理创新，推动该片区从功能老化、品质滞后的传统城区，转型为活力繁荣、宜居宜业、特色鲜明的城市高质量发展标杆区。

本单元是陇川县城发展的功能核心，承载着行政办公、医疗教育、传统商贸与居住生活等综合功能。规划基于其“西滨南宛河生态走廊，北依多样市场集群，中聚公共服务与居住组团，东向战略预留与弹性发展区”的空间本底，以老城有机更新为核心路径，将其系统打造为：



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)	3.1万人	预期性
		总建设用地规模	468.97公顷	约束性
		住宅建筑总面积	238.75公顷	约束性



03 底线管控

三条控制线

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。

中心城区老城区北片区规划单元内永久基本农田18.9761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。

中心城区老城区北片区规划单元内不涉及生态保护红线。



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。

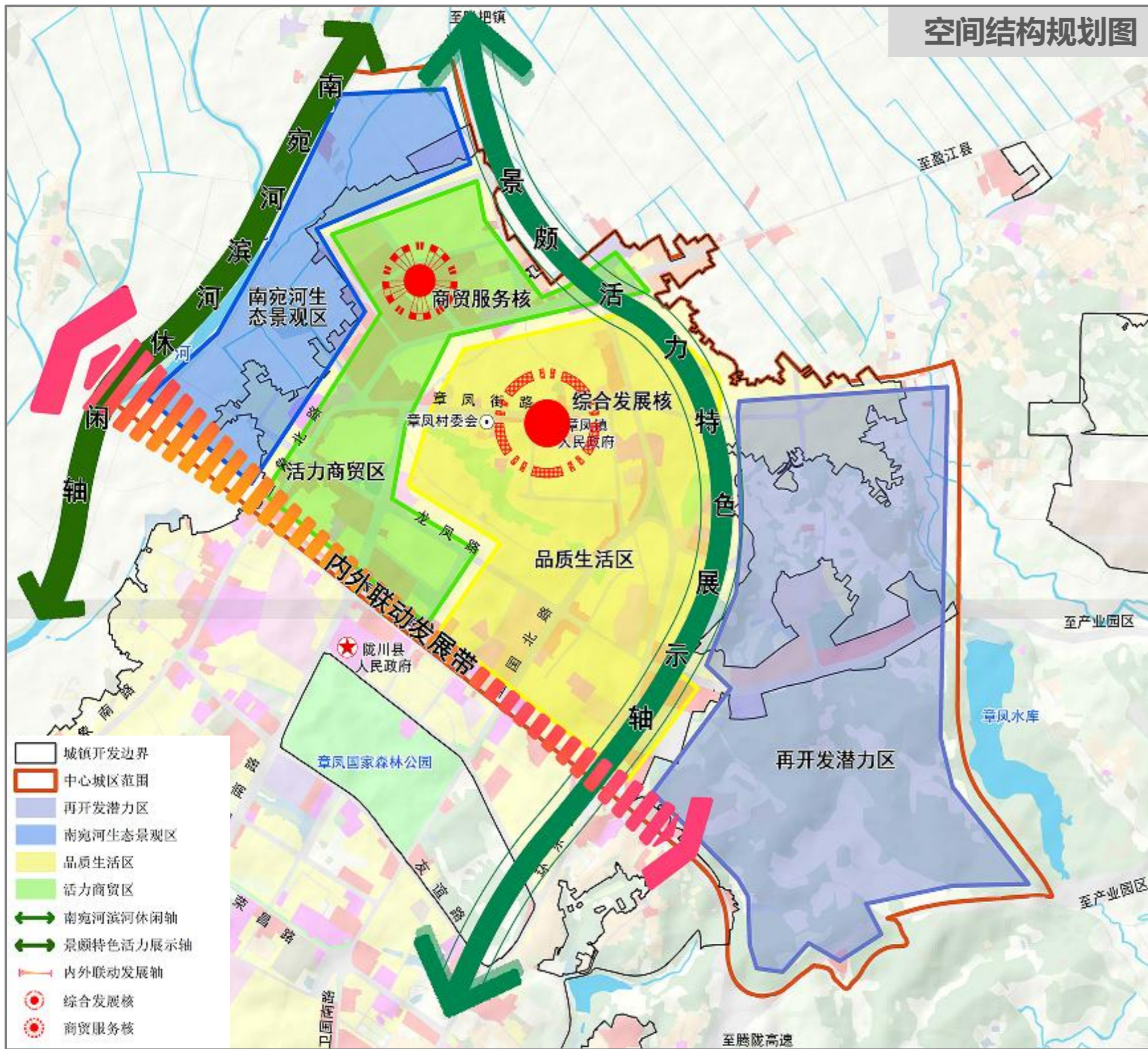
中心城区老城区北片区规划单元内城镇开发边界446.8112公顷。





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，构筑老城区北片区“一带两核两轴四区”的县域国土空间保护开发新格局。

一带

内外联动发展带：沿同心路，串联南苑河生态景观区、活力商贸区、品质生活区及再开发潜力区，引导中心城区对外发展方向，打造中心城区内外联动发展轴。

两核

综合发展核：是北片区综合发展核，为全片区政治、经济、文化中心，集聚效应明显，对片区具辐射和领导效应。

商贸服务核：强化北片区发展引领，构建北片区综合服务中心及产业发展中心。

两轴

南苑河滨河休闲轴，延续南苑河驳岸自然景观，使其形成一个有机整体，打造一条滨河休闲生态产业景观带；依托环东路主干道，打造活力特色展示轴。

四区

南苑河生态景观区
活力商贸区
品质生活区
再开发潜力区



04 空间结构与用地布局

用地布局

01

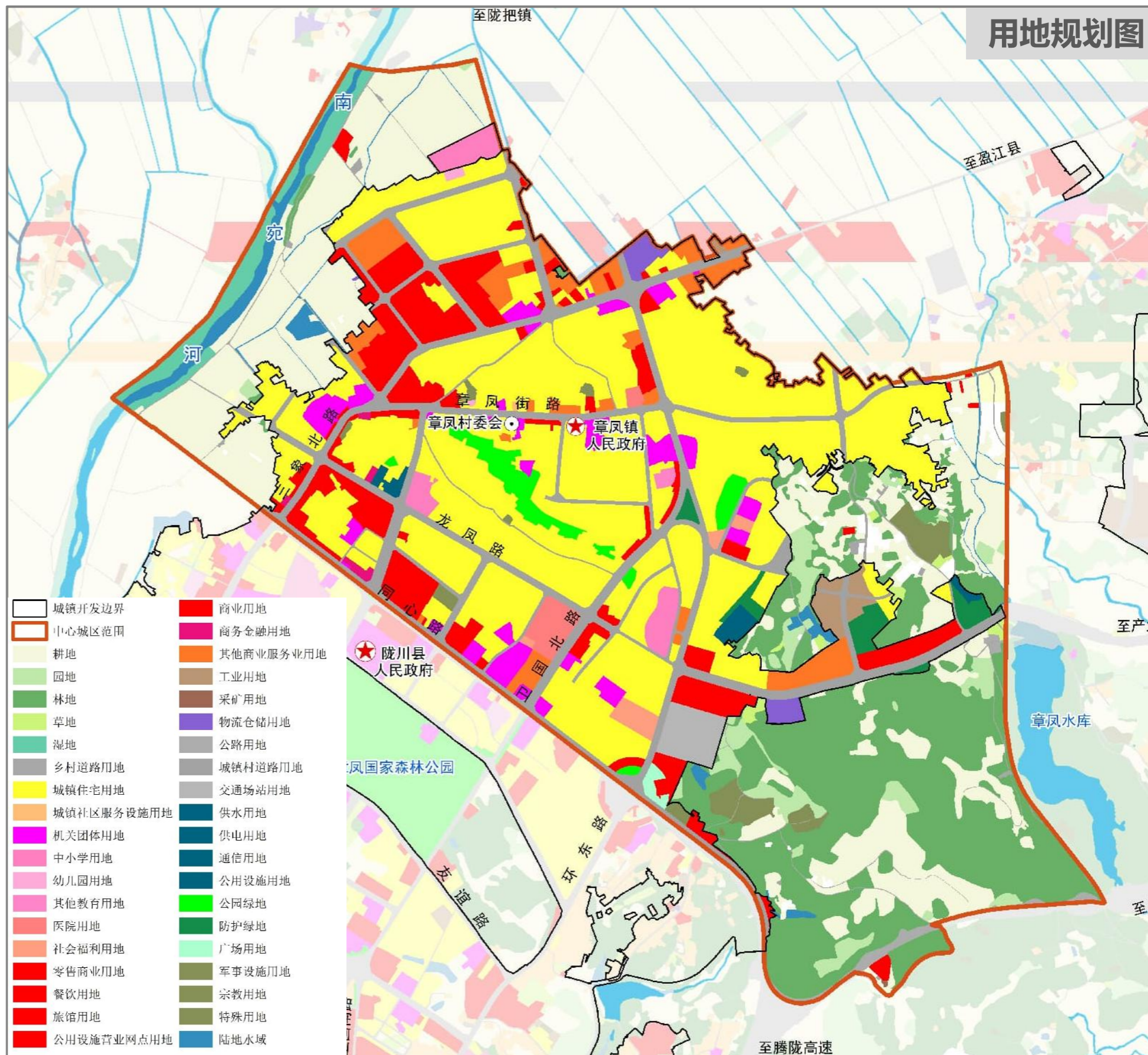
老城区北片区总用地面积为共计773.1016公顷，其中，城镇开发边界446.8112公顷。中心镇区内、城镇开发边界外的现状非建设用地包括耕地、林地、水域等类型，总用地规模304.3298公顷。

02

其中，规划耕地面积共计133.2708公顷，含永久基本农田为20.0431公顷；规划园地面积共计16.2427公顷；规划林地面积共计122.7010公顷；规划草地面积共计2.2733公顷；湿地11.7853公顷；乡村道路用地6.0456公顷；陆地水域12.0112公顷。

03

规划居住用地面积共计242.4411公顷；规划公共管理与服务设施用地面积共计27.9999公顷；规划商业服务业用地面积共计76.8709公顷；规划工矿用地面积共计4.3666公顷；规划仓储用地3.7396公顷；规划交通运输用地面积共计80.8921公顷；规划公用设施用地3.1640公顷；规划公园绿地面积共计14.9902公顷；规划特殊用地面积共计10.3021公顷。



用地规划图



05 道路交通规划

路网规划

落实空间总体规划传导干路系统

北片区单元道路交通系统依托主城区、陇川县城城市道路和东侧村庄道路展开，打通支路微循环，构建便捷通达、智能高效的道路交通体系。依托三象北路、章凤街路、龙凤路、同心路及卫国北路形成“三横一纵”主干路网。主干路红线宽度控制在30-50米，次干路红线宽度控制在16-24米，支路红线宽度控制在12-20米。

构建“三横一纵”的骨干路网结构

主干路:依托三象北路、章凤街路、龙凤路、同心路及卫国北路形成“三横一纵”主干路网。

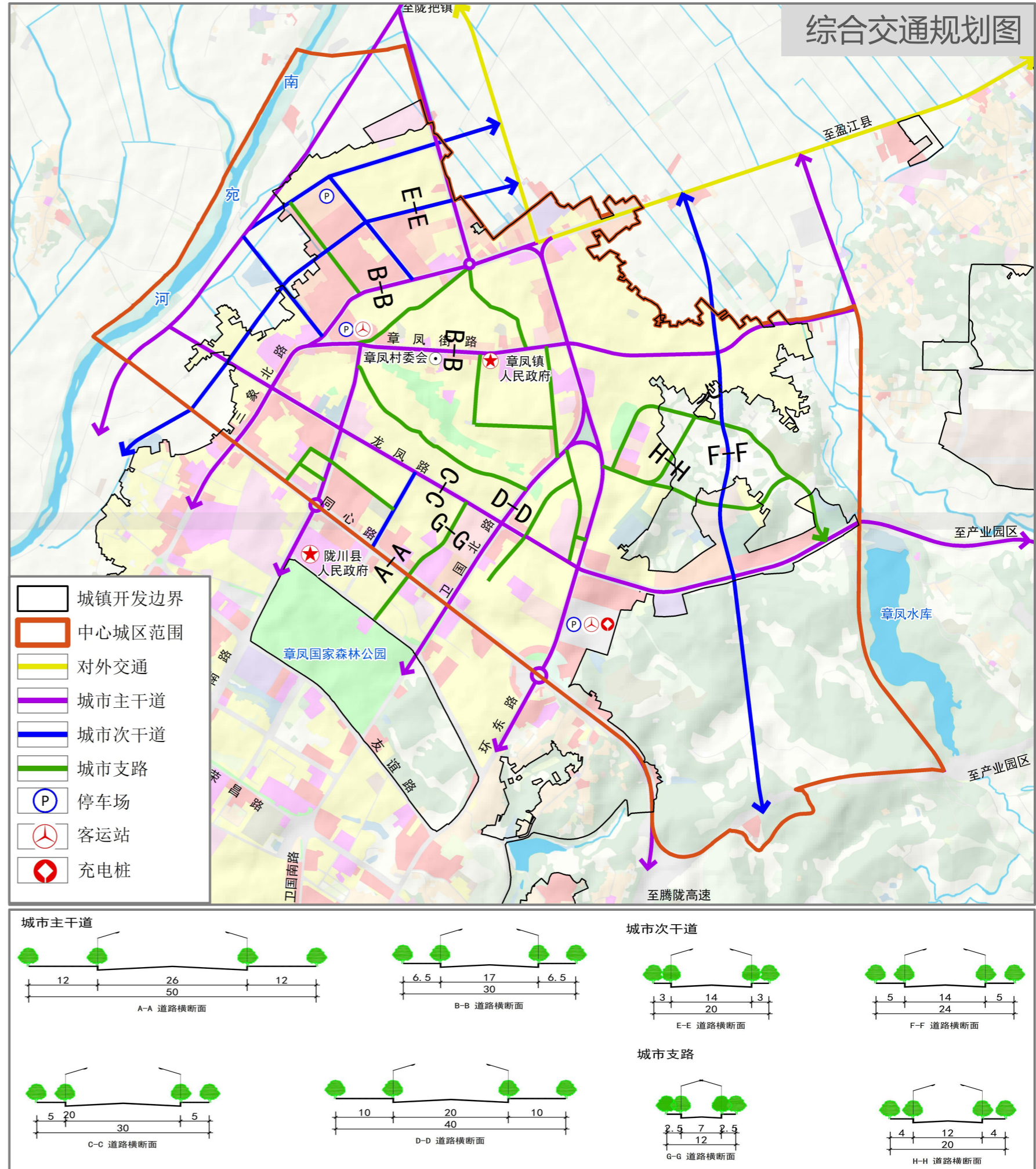
次干路:以农贸市场旁道路等形成次干路网。

支路:以营盘路、观音寺路等形成联系各地块的支路网络。依托同心路，实现城市道路与腾陇公路快速连通。

“车行道+慢行道”结合多统

车行交通: 由片区内过境公路和城市支路构成。

慢行交通: 结合片区城市支路，建设多样化慢行道路，作为北片区游览道路。





05 道路交通规划

交通设施



公共交通

优化公交枢纽站，鼓励租赁型的自行车、电瓶车，探索定制式、社区微公交等适旅游新型公交形式。



慢行交通

围绕森林公园打造连续、舒适的慢行道体系，有机串联口袋公园等特色节点，同步推进主干道沿线的慢行化改造与景观提升，形成全域互联、体验丰富的慢行体系。



静态交通

规划新建公共停车场，结合路内停车等多方式供给，实现公共停车设施300m全覆盖。结合不同功能建筑，地上与地下相结合的方式，参照国家相关标准配建停车位。



加油及充换电设施

新建项目停车场，按不低于15%的车位比例建设充电基础设施。



06 公共服务设施规划

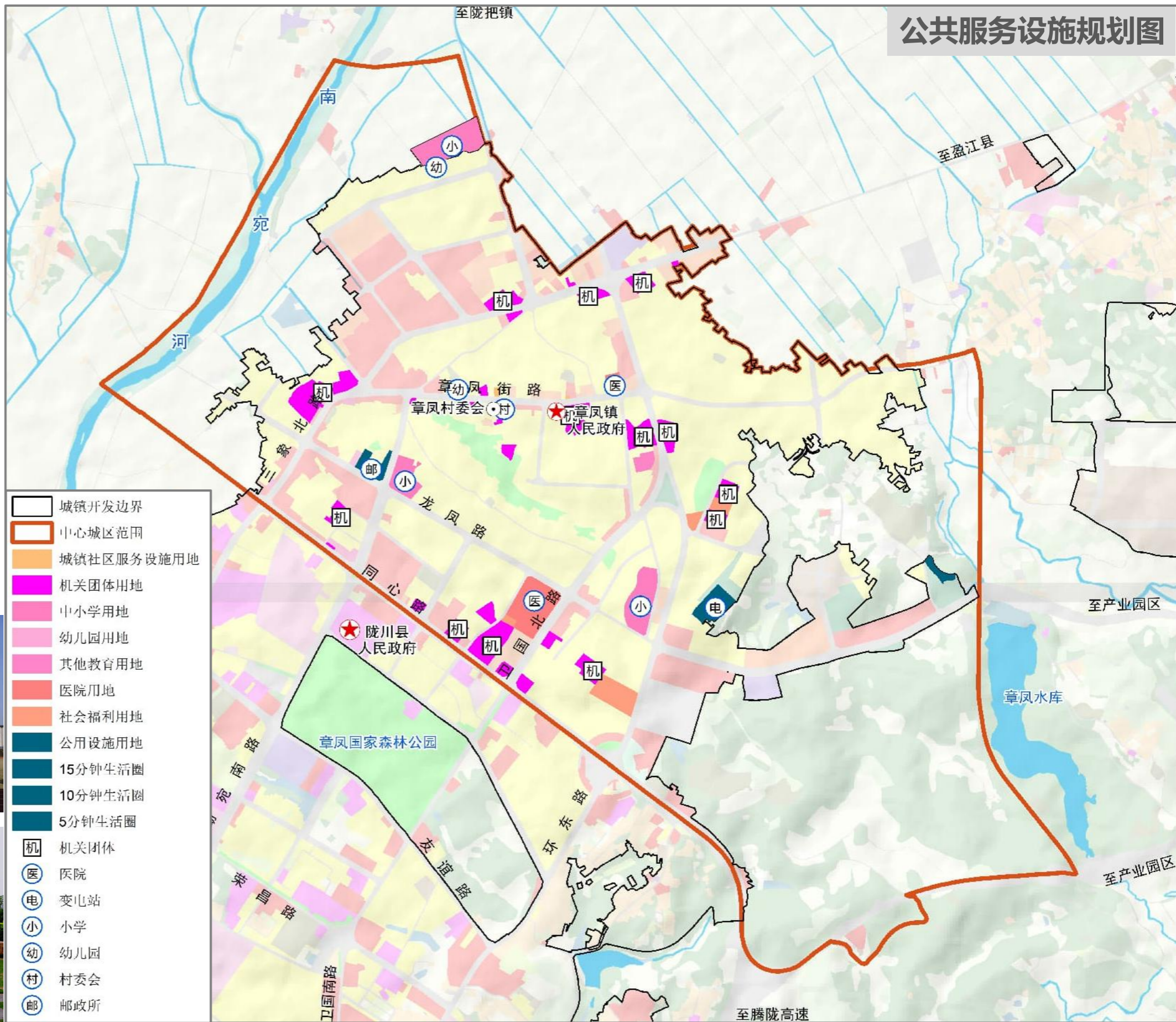
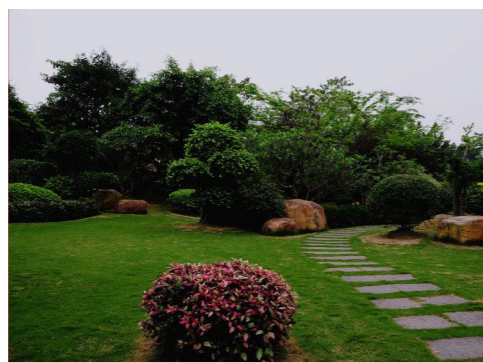
■ 打造均衡共享的公共服务体系

建设优质的现代化教育设施：保留继续教育学校1所；陇川县第一小学、陇川县民族小学共2所；上章凤幼儿园及北部新建陇川县第三小学、幼儿园各1所。

建设高效便捷的医疗健康设施：县级医院2个，专业卫生公共机构3个。

建设高品质的社会福利设施：社会福利院1个，爱心食堂1个。

建设普惠共享的文化设施：县级公共文化设施3处。





07 绿地与开敞空间规划

■ 形成“蓝绿交织、城景交融”的景观体系

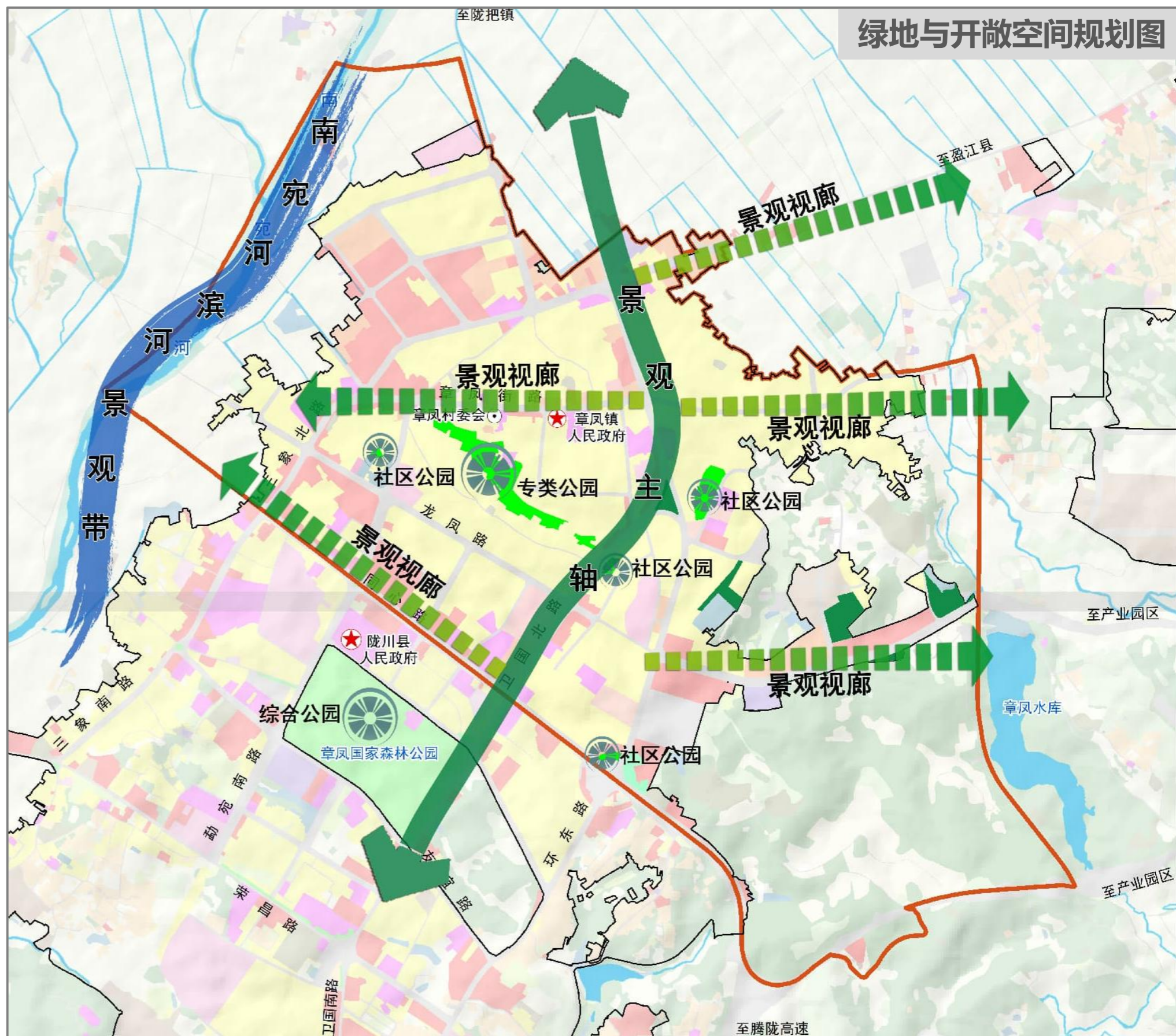
依托中心城区形态格局与建设发展方向，利用交通廊道、生态隔离带、河流水系、自然山体、公共开敞空间、城区入口景观等因素营造生态城市特色。

蓝

重点构建城区水系核心；提升南宛河水体质量，加强两景观改造。

绿

打造1个专类公园与多处街头绿地；完善城市道路绿化工程，构建绿色网络体系。





08 市政公用设施规划

■ 健全市政基础设施体系

安全可靠的供水系统

水源：供水主要来自陇川县自来水厂，近期0.7万m³/日，远期1.0万m³/日，满足城市发展的用水需求，继续推进供水管网改造工程，持续提升供水水质，构建安全可靠的供水网络，公共供水普及率达到100%。

现代智能的电力系统

打造“电源充足、系统稳定、网络坚强、运行灵活、设备先进”的现代智能电网，建成适度超前的、高效能的、安全可靠的电力输配系统。北片区内主要由110kv章凤变供应。

高速便捷的通信系统

建成具有先进水平信息基础设施，实现5G无线网络全覆盖，积极探索移动网络向更高速便捷发展。保留现状片区通信局所，补充完善服务网点，提升覆盖范围和服务质量。

安全稳定的燃气系统

加强燃气系统体系化建设，实现中心城区燃气资源配置合理、安全稳定供应和协调稳定发展，扩大天然气管网覆盖范围，提升气化率。规划区由片区东侧气化站供应，加快支线天然气建设，提高内燃气覆盖范围。

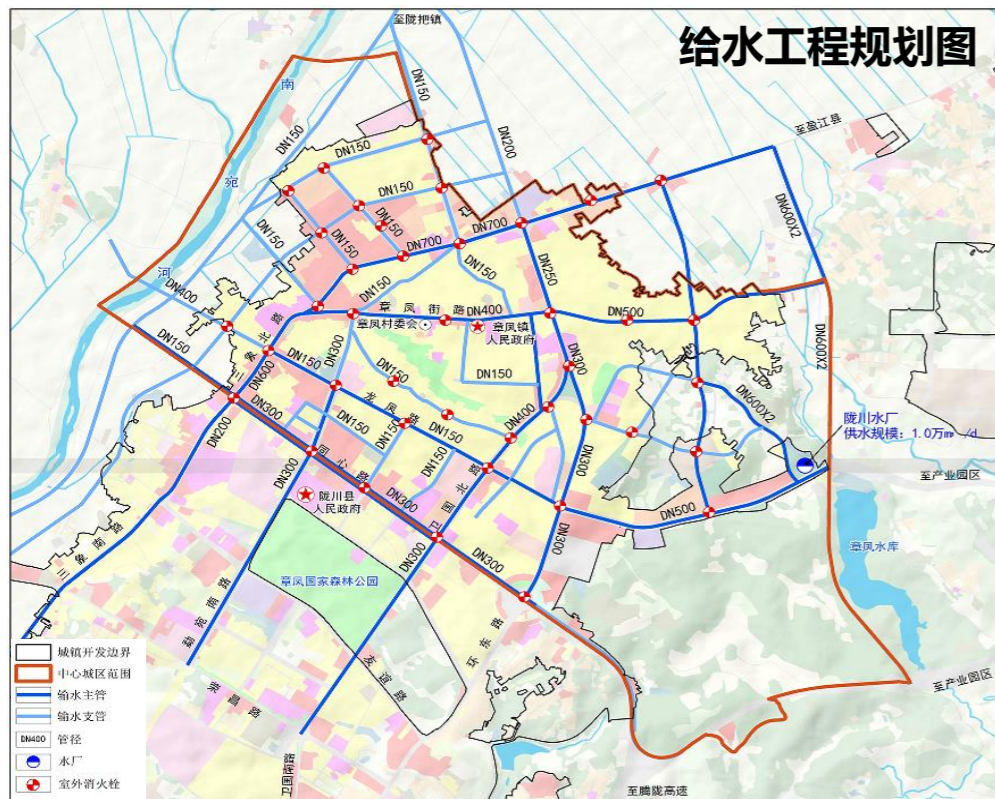
集约高效的排水系统

强化雨污分流体制，污水统一集中到西南部范围外的陇川县第一污水处理厂进行处理。逐步完善排水设施，分别铺设雨水管道、污水管道，对现状截污干管进行扩建以满足发展要求。

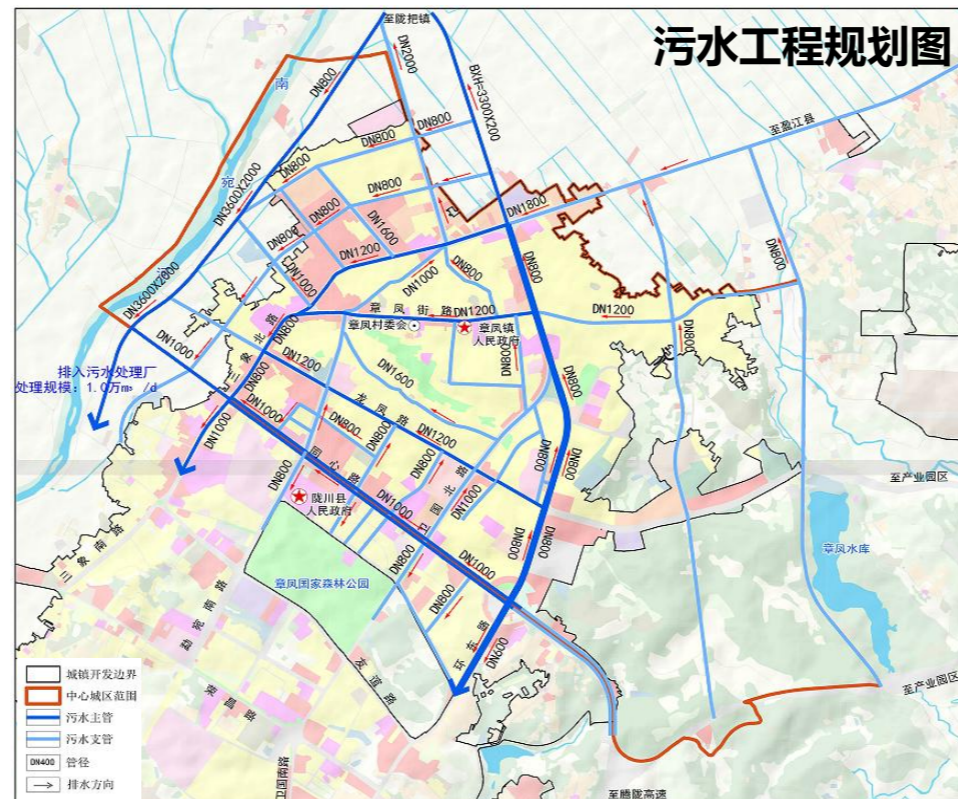




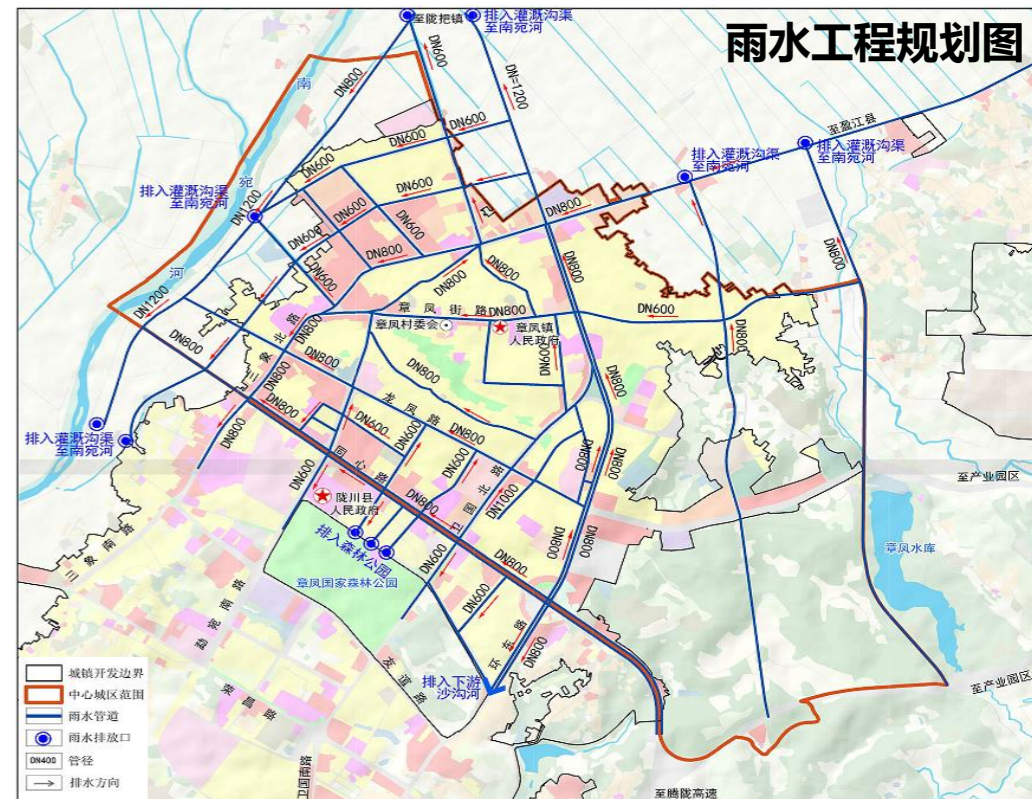
08 市政公用设施规划



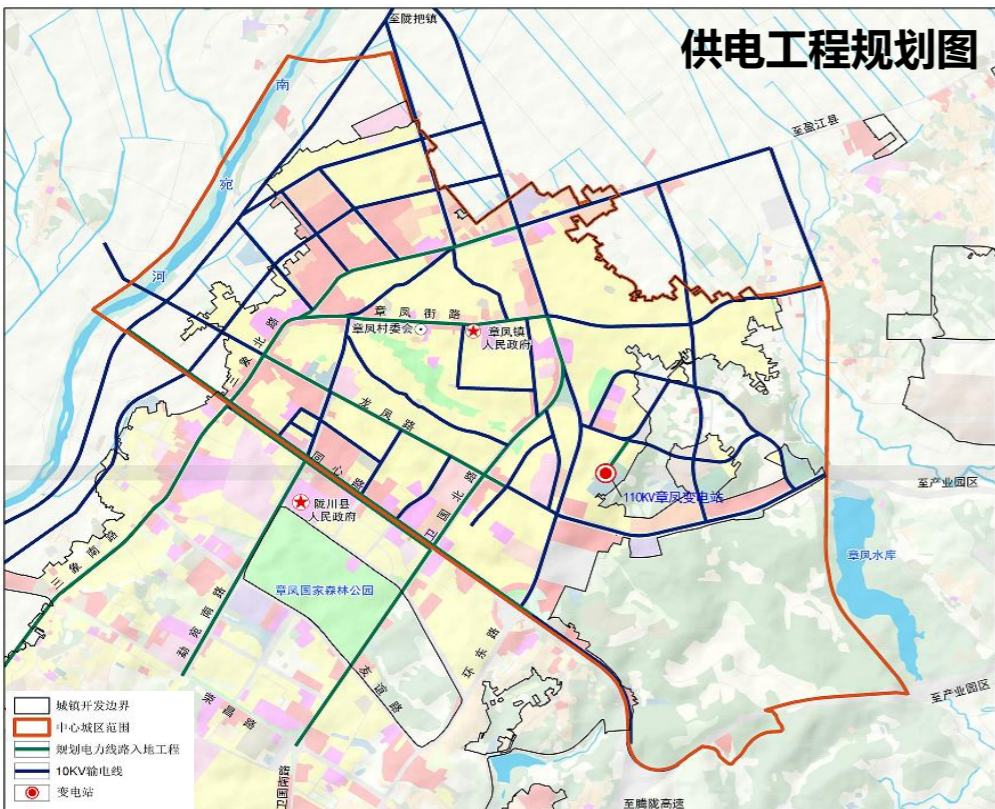
给水工程：北片区内城市居民生活用水章凤自来水厂供给，供水管道沿三象北路和同心路敷设，规划给水主干管管径DN150-500。



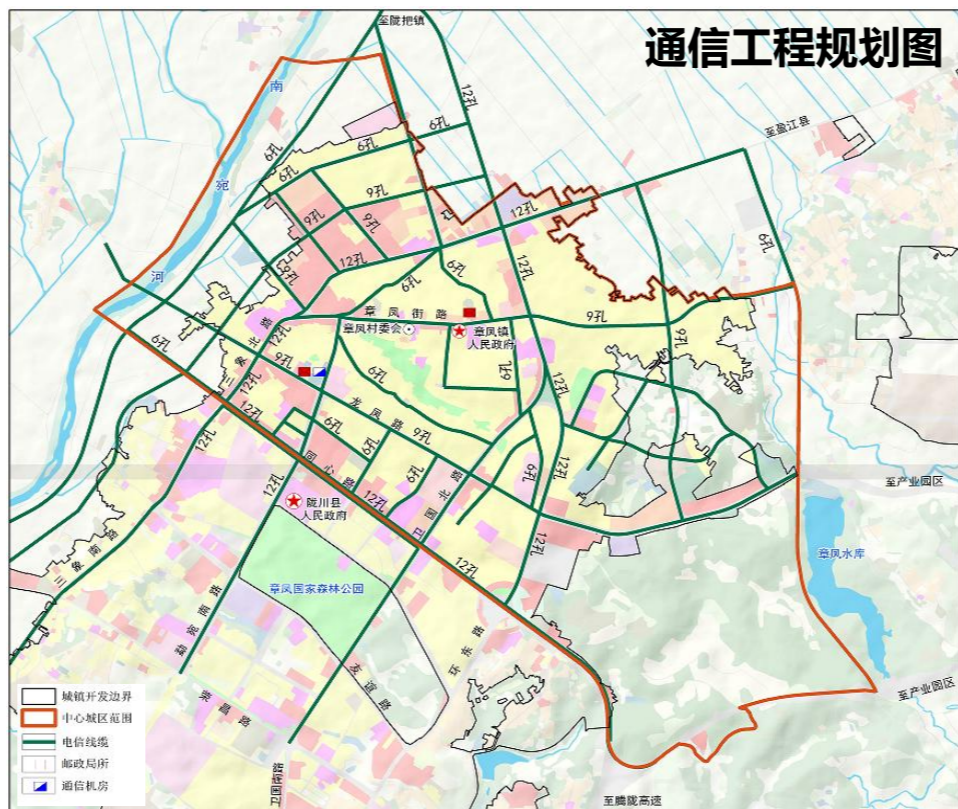
排水工程：北片区内污水统一向西南排入陇川第一污水处理厂。规划沿三象北路、卫国北路和同心路敷设污水主管(DN1000-1200)，其他市政道路敷设污水支管(DN800)。



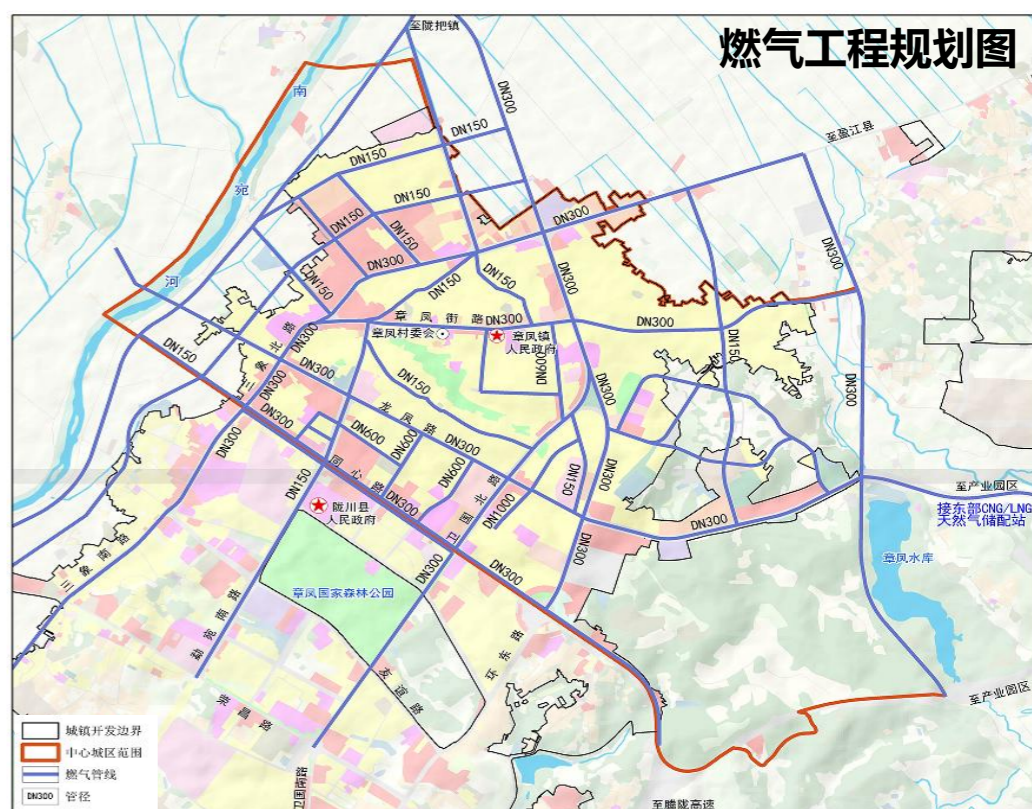
雨水工程：以就近、分散排放为原则，规划片区形成4个排水分区。规划沿主次干路和部分支路敷设雨水管道，未规划布置雨水管道的路段应结合周边地块开发统一布置雨水收集系统就近排入周边河流及水体。



给水工程：北片区内城市居民生活用电由110KV章凤变电站供给，三象北路、同心路、章凤街路、龙凤路规划电力线路入地工程。



通信工程：优化管网布局充分预留通信线路及管道，做到资源共享，满足电信线路、宽带互连网络等线路的需求。规划通信主干线路沿主干道路地下敷设。



燃气工程：东部产业片区规划新建CNG/LNG天然气储配站一座，天然气输配系统的压力级制采用高压-次高压-中压三级制，规划单元内采用中压管网输送至各楼栋，经箱式调压器至低压进户。



09 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

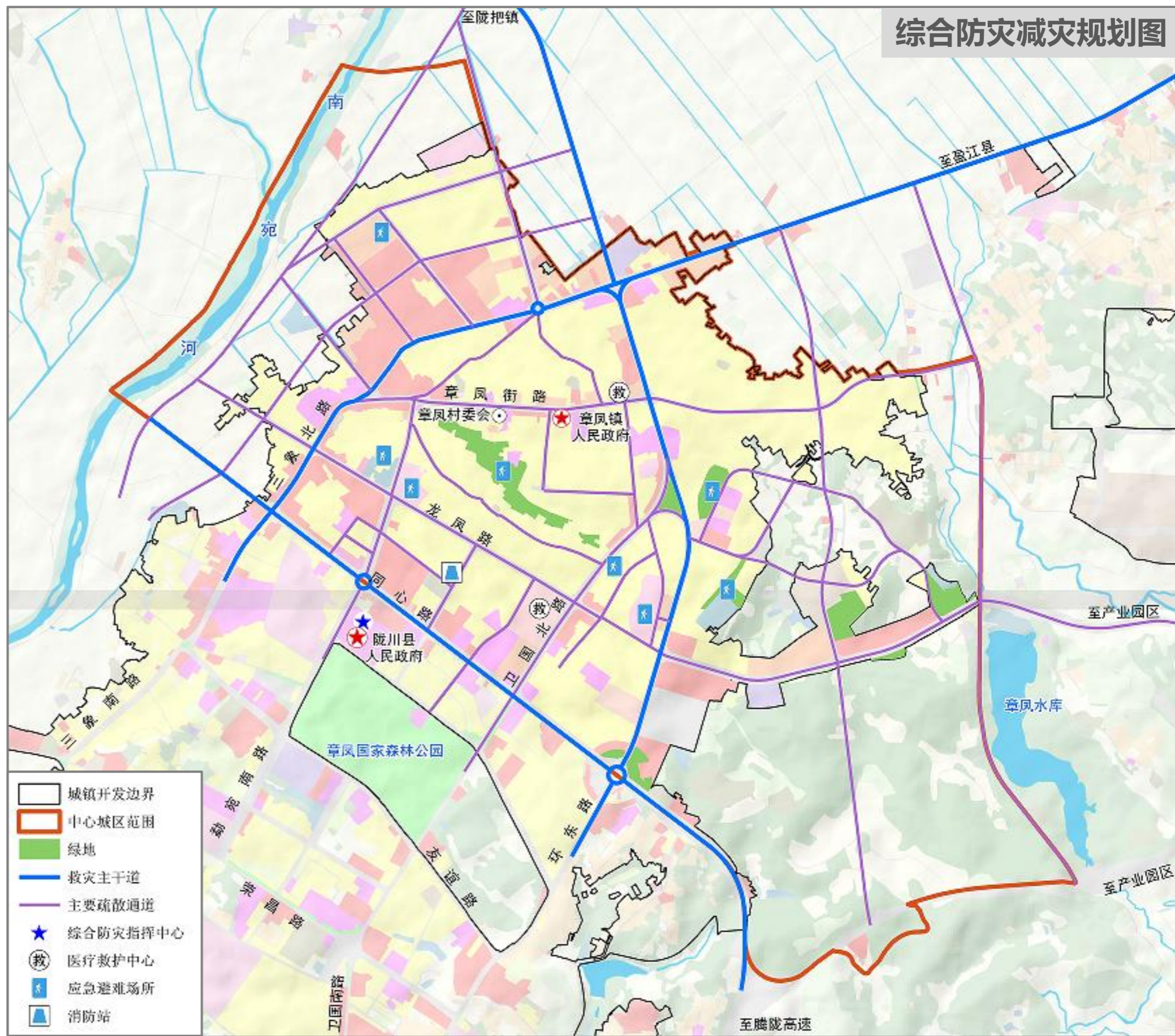
消防规划：优化消防救援设施布局，以接到报警5分钟内消防队可以到责任区边缘为原则，每消防站责任区面积为7平方公里，配建消防站和消防大队。

人防规划：中心城区按照一类人防重点城市标准建设人防工程，战时留城人员按规划城市人口的30%计，人均工程面积约1.5平方米。

抗震规划：陇川中心城区抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震加速度值为0.2g。

防洪规划：陇川县中心城区的排涝标准为30年一遇。雨水管渠设计重现期不小于2年一遇，重要地区不小于5年一遇。

提升应急抗灾能力：依托中心城区交通网络完善水陆空救援疏散通道体系，结合公园绿地、广场、学校、体育场馆等设置多处应急避难场所。





09 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

最大限度减轻地震造成的灾害，对受地质灾害隐患点威胁和危害的群众实施搬迁避让。规划建设地质灾害群预警网络，全面掌握规划区地质灾害的发展动态，发挥预警网络的信息功能，最大限度地降低地质灾害损失。陇川中心城区抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震加速度值为0.2g。生命线工程和重要建设工程应当按规范要求提高抗震设防等级。



防洪排涝

以一定标准暴雨洪水不致造成城区淹水、不遭受水灾为主要目的，为城市建设与防洪减灾决策提供科学依据，保障城市人民生命财产和国家建设基础设施的防洪安全。陇川县中心城区河洪防洪标准为50年一遇，山洪防洪标准为20年一遇。陇川县中心城区的排涝标准为30年一遇。雨水管渠设计重现期不小于2年一遇，重要地区不小于5年一遇。



消防减灾

全面贯彻“预防为主，防消结合”的消防工作方针，建立陆地、水域、空中相结合的消防救援体系，人员掩蔽工程数量满足常住人口掩蔽需求。扩大消防队的综合救援服务职能，建立统一的消防安全应急指挥系统。完善森林火灾预防、扑救和防火三个系统建设，建设多级联动的林火扑救指挥系统。



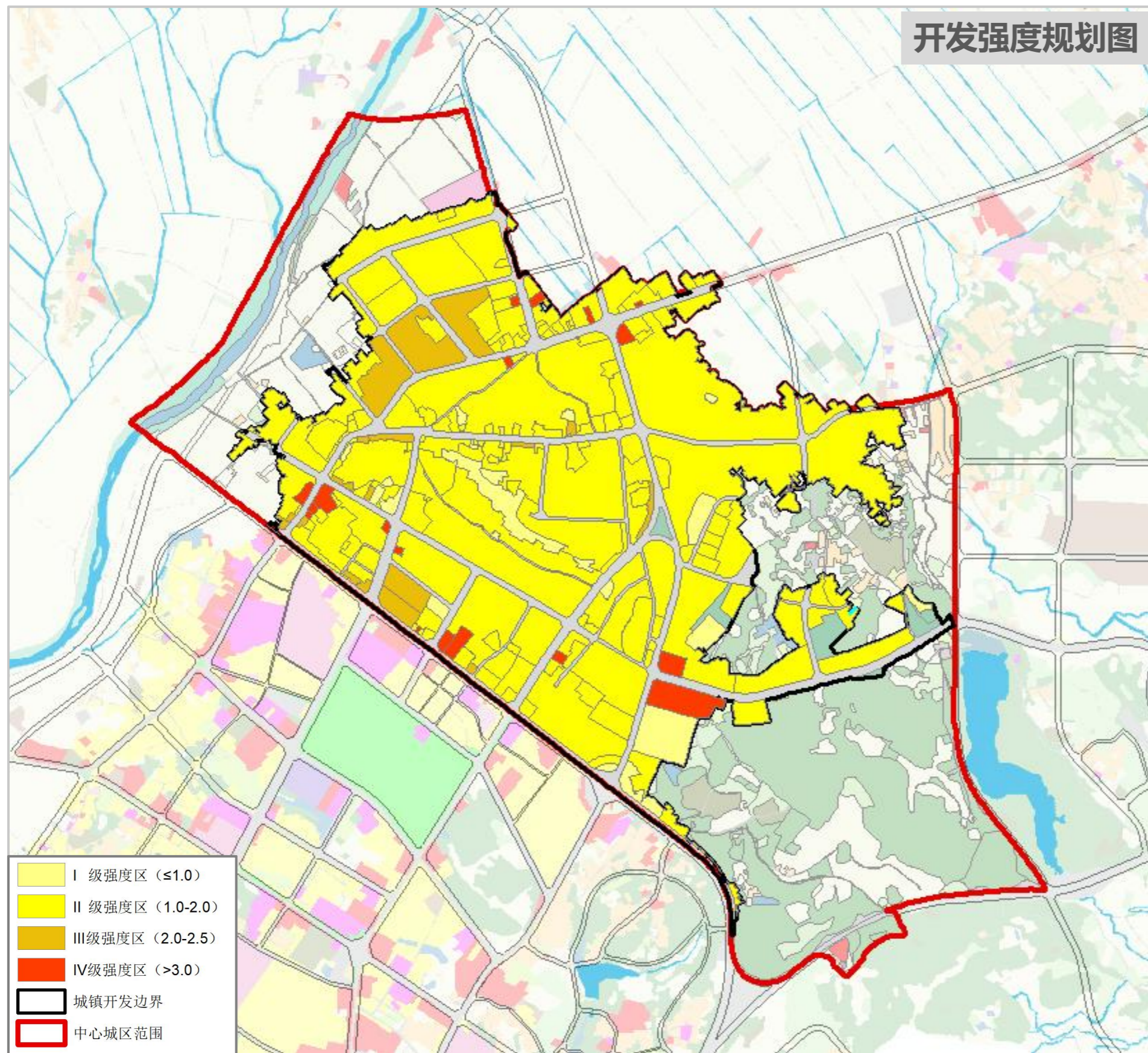
人防工程

“适度超前、防控结合”，建立以人防指挥中心、疏散通道、地下人防片区、地下医疗救护工程和专业队、地下掩蔽工程组成的城市人防工程体系。完善应急预案系统，提高服务实战能力。完善实战演练系统，提高驾驭局势能力。完善应急保障系统，提高处置保障能力。分级分工，军地协同，提高救灾能力。



10 规划管控体系

■ **开发强度规划**——依托以总体规划为依据，综合考虑容积率、建筑密度和建筑高度，确定强度分区。



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。主要位于商业中心等。

IV 级强度分区

平均容积率超过3.0。主要位于南部片区，主要以旅馆用地为主。



10 规划管控体系

城市四线

01 城市绿线

划定对象：国土空间规划确定的，各类绿地范围的控制界线。

划定规模：老城区北片区不涉及城市绿线。

02 城市蓝线

划定对象：国土空间规划确定的河、渠等城市地表水体保护和控制的地域界线。

划定规模：18.5029公顷。

03 城市黄线

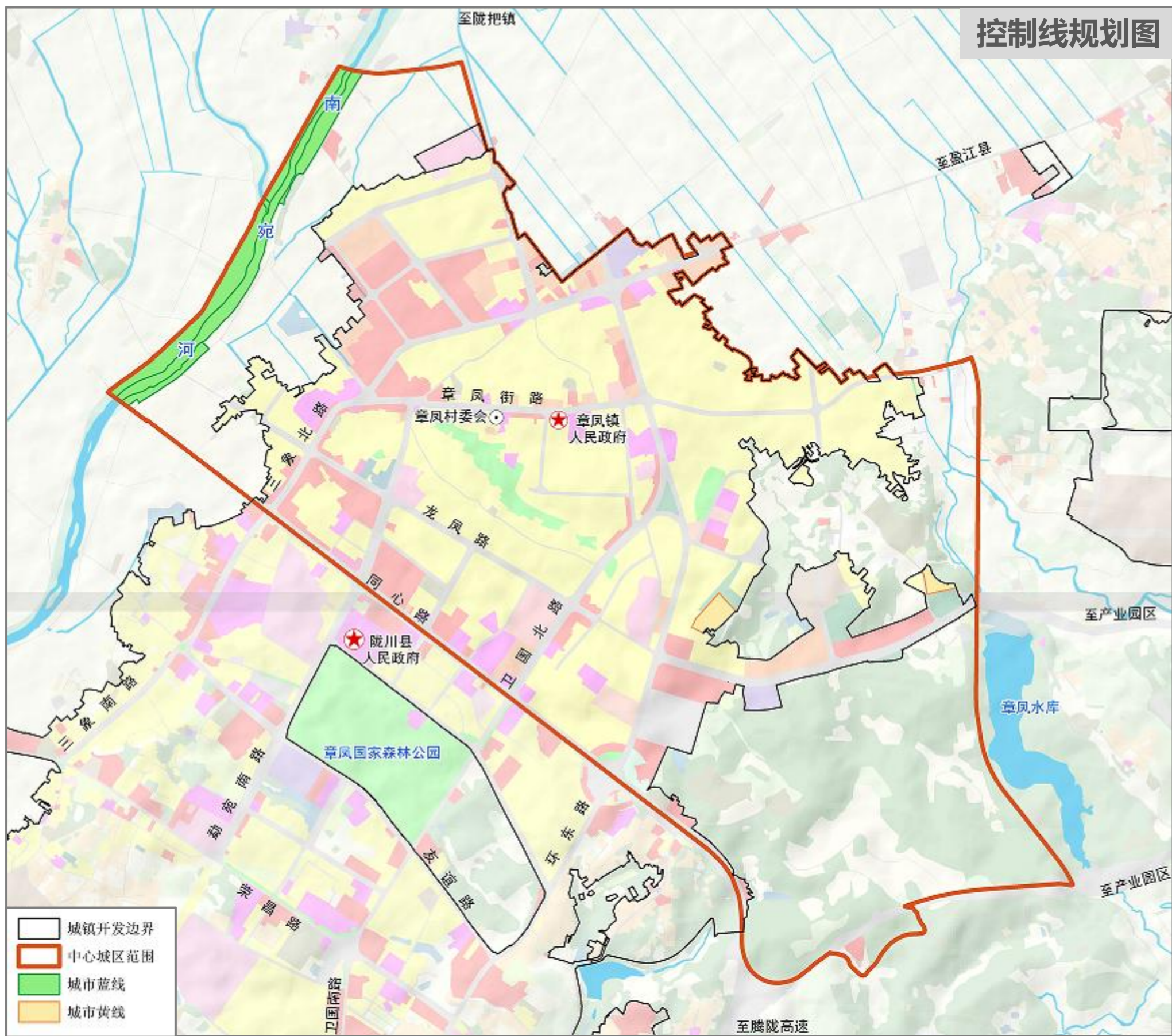
划定对象：对城市发展全局有影响的、国土空间规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

划定规模：2.4419公顷。

04 城市紫线

划定对象：公布的历史文化街区和历史建筑的保护范围界线。

划定规模：老城区北片区不涉及城市紫线。





10 规划管控体系

■ 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



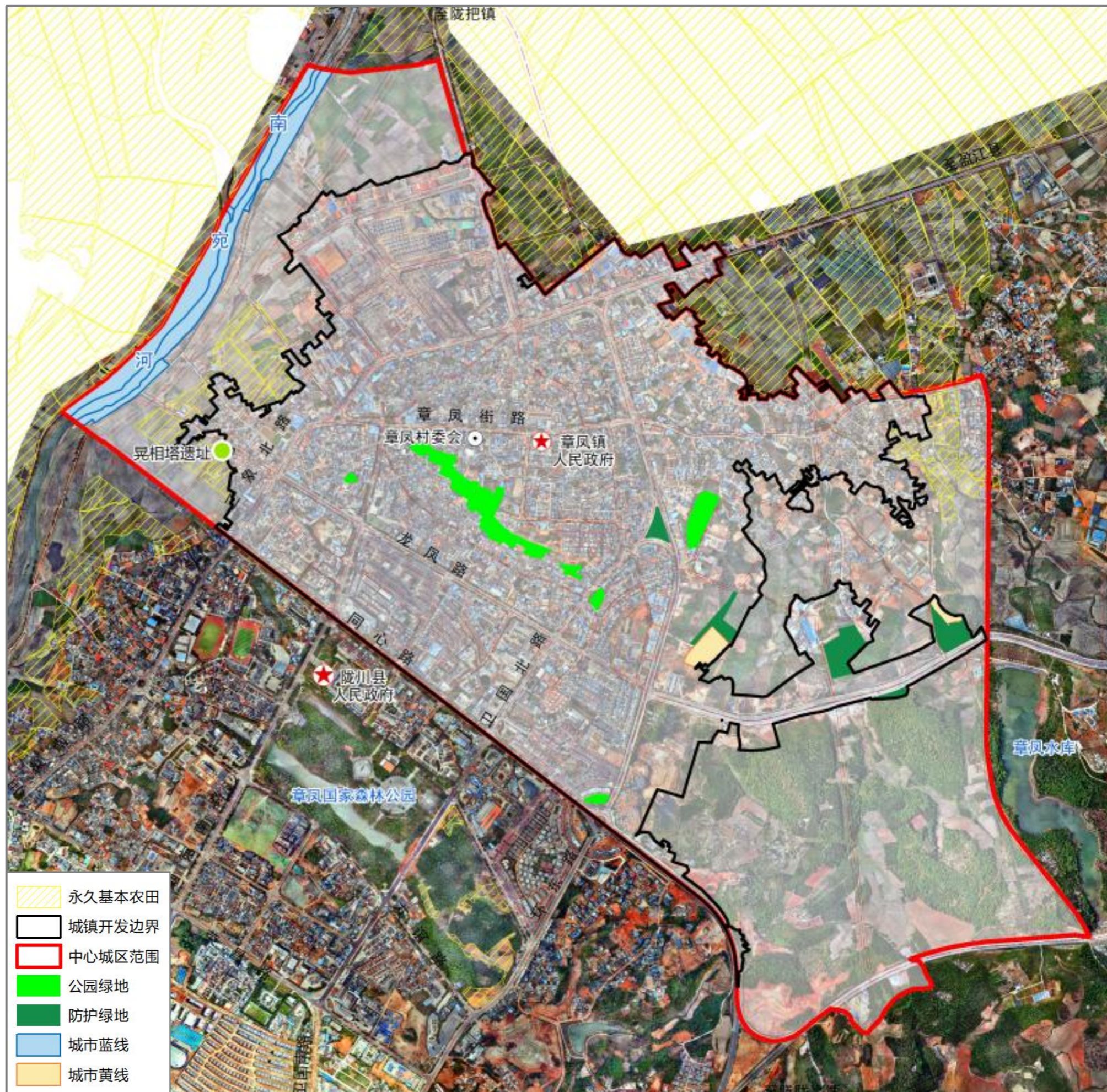
10 规划管控体系

单元控制——规模和底线约束

规模控制：人口容量3.1万人，总建设用地规模468.97公顷，住宅建筑总面积678.72万平方米。

底线约束：生态保护红线0公顷，永久基本农田0公顷，城镇开发边界543.5845公顷。城市蓝线18.5029公顷，城市黄线2.4419公顷，不涉及其余管控线。

单元编号		533124101010003		
管控体系		管控内容	控制方式	
规模控制	人口容量	3.1万人	指标控制	
	总建设用地规模	468.97公顷	指标控制	
	住宅建筑总面积	678.72万平方米	指标控制	
	城镇开发边界	443.6017公顷	定界控制	
	永久基本农田保护线	18.9761公顷	定界控制	
	生态保护红线	0公顷	定界控制	
底线约束	城市绿线	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
	城市蓝线	总体规划传导的	18.5029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	2.4419公顷	定界控制
		详细规划增补的	0公顷	定界控制
		总体规划传导的	0公顷	定界控制
	城市紫线	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		1处	条文控制	

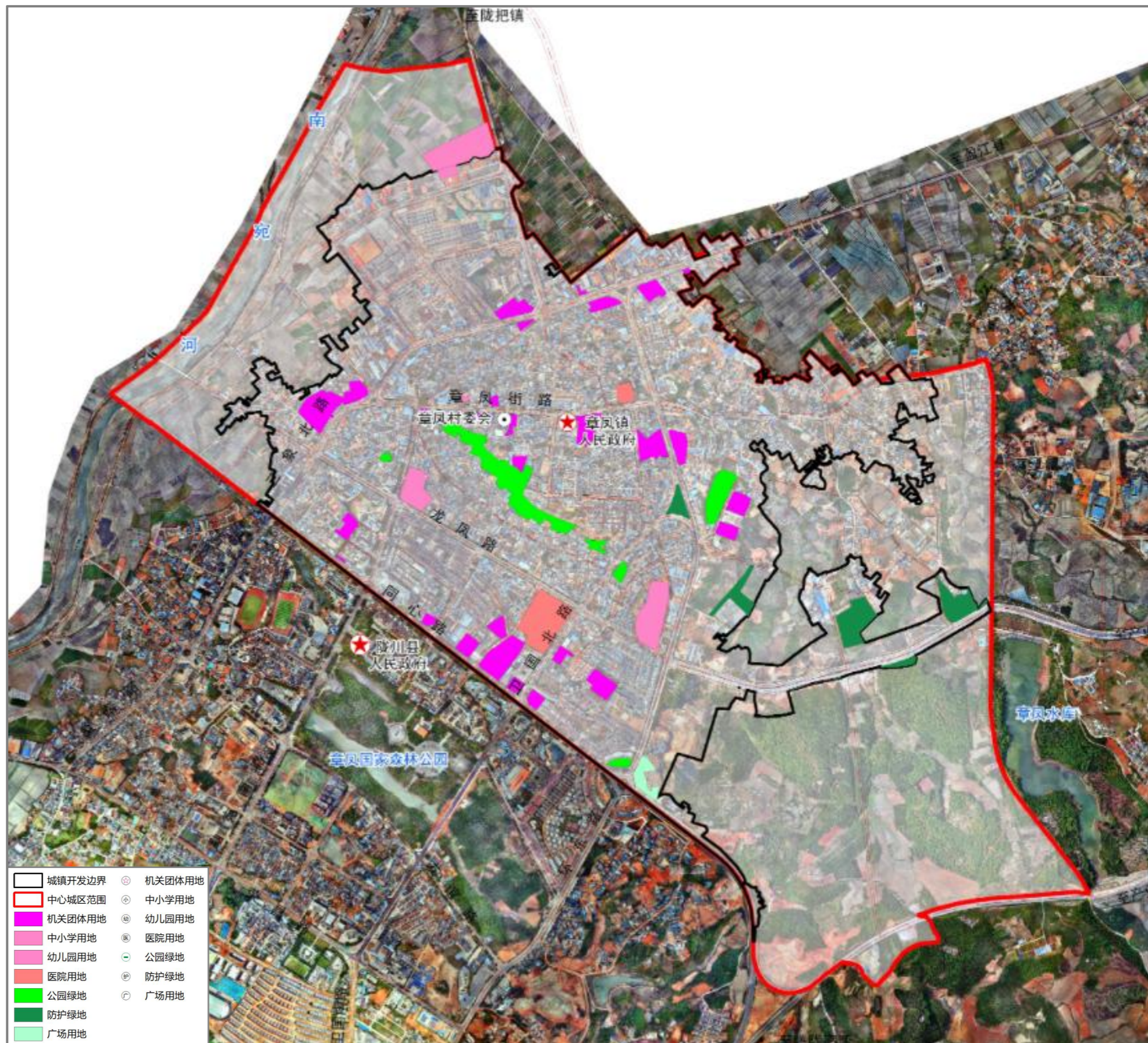




10 规划管控体系

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2.45公里/平方公里，次干路网密度不低于1.03公里/平方公里，控制支路网密度不低于2.66公里/平方公里。		指标控制		
	城镇开发边界外	主干路网密度不低于0公里/平方公里，次干路网密度不低于4.3公里/平方公里，控制支路网密度不低于0公里/平方公里。		指标控制		
公益性设施保障	公共服务设施	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		
	区域级	设施级别	设施名称	数量(个)	规模 (公顷)	控制方式
		非区域级	陇川县民族小学	1	2.7289	定界控制
			陇川县第一小学	1	1.66	定界控制
			上章凤幼儿园	1	0.0771	定界控制
			规划新建幼儿园	1	0.3595	定界控制
			章凤镇人民政府	1	0.8204	定界控制
			司法所	1	0.0751	定界控制
			陇川县人民医院	1	3.6152	定界控制
			其他医院	1	0.5656	定界控制
			邮政局	1	0.3157	定界控制
			小游园	1	1.1284	定界控制
			老街区农贸市场	1	0.2601	定界控制
			银行	1	1.0085	定界控制
新建客运站	1	0.0980	定界控制			
基础设施	章凤110kv变电站	1	1.6593	定界控制		
	陇川县城乡给排水有限公司章凤第一净水厂	1	0.7835	定界控制		
	加油站	4	0.5301	定界控制		
城市安全设施	消防救援站	1	0.6484	定界控制		
	应急避难设施	—	—	定界控制		

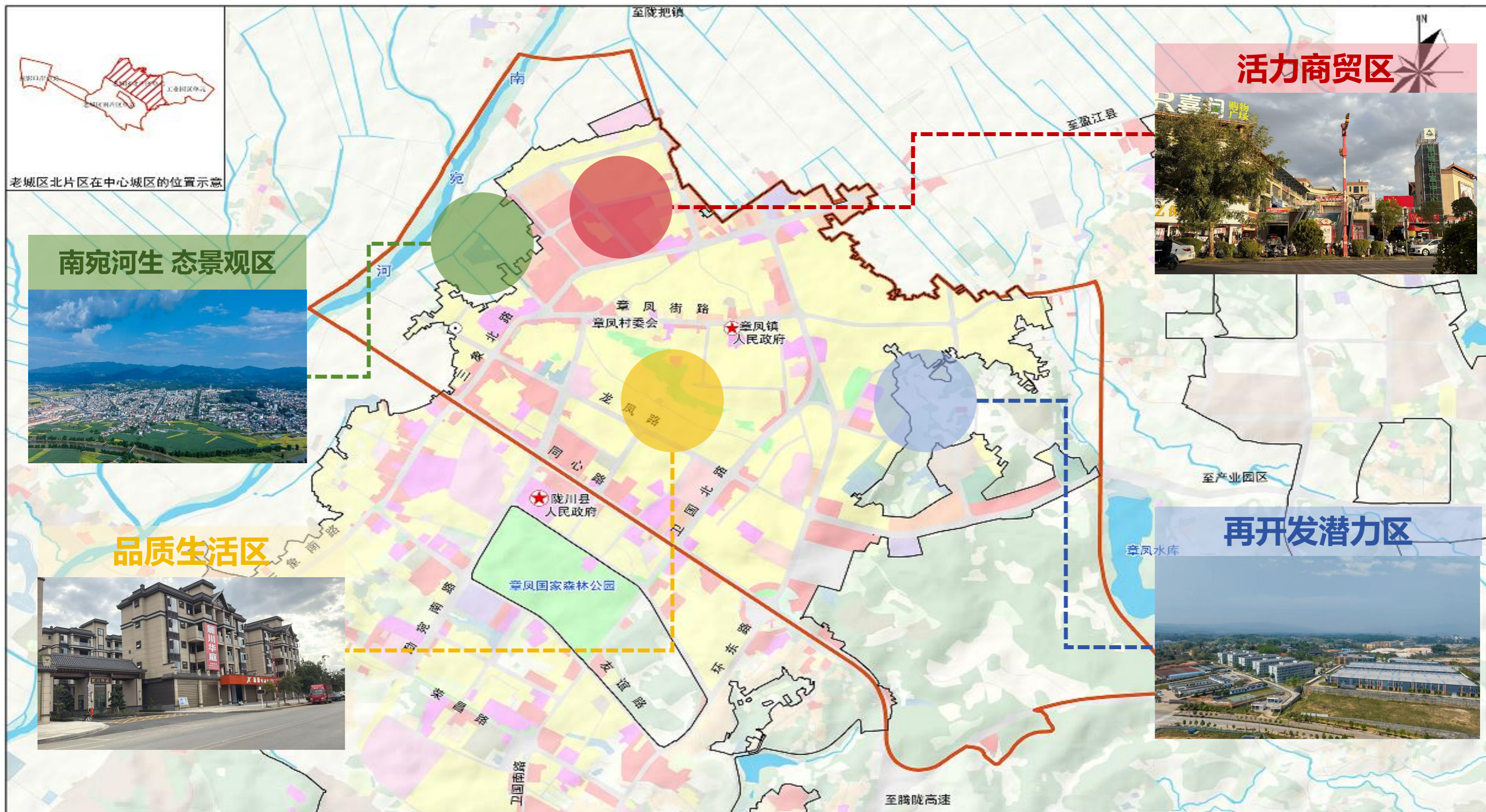




11 城市设计与引导

推进老城区北片区域城中村改造，提升城镇品质

按照高品位打造边陲景观城市典范的目标要求，将老城区北片区域城中村改造和城市公园建设作为打造边陲景观城市典范的标志性工程，坚持生产、生活、生态“三生融合”理念，努力将老城区北片区打造成为集沿边开放、绿色产业、民族文化和生态宜居于一体的边境特色城市。





11 城市设计与引导

衔接城市更新行动，实现空间品质提升

以城市设计为核心，优化片区功能布局、业态策划与三维空间形态，统筹建筑、景观、交通、市政等要素。重点升级基础设施与公共服务，巧妙融入民族文化元素与生态景观，打造功能完善、绿色宜居、富有民族风情的现代化社区，切实提升城镇品质与居民幸福感。



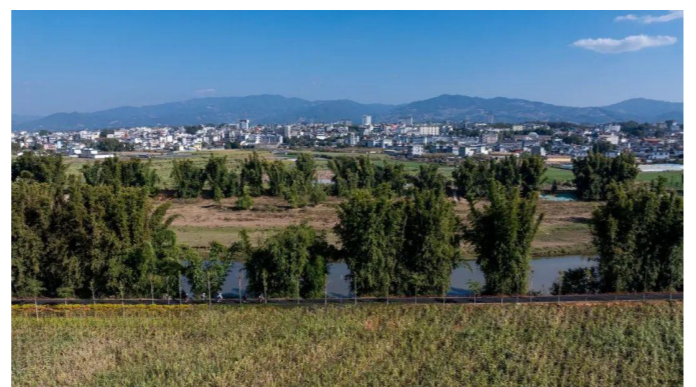
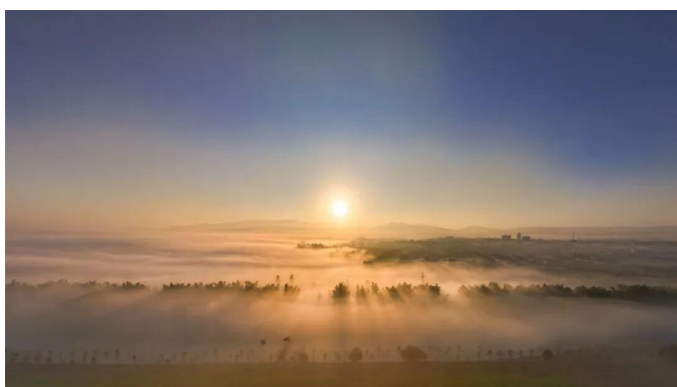
传统元素现代化转译，打造民族特色天际线

遵循“适用、经济、绿色、美观”原则，以民族建筑为基底，实现阿昌族、景颇族建筑特色与现代建筑功能的有机融合，避免同质化与符号化堆砌。



锚定城市空间特色，构建规划片区空间骨架

以南宛河生态廊道为核心载体，联动周边片区，构建“南宛河跨境民族文化体验带”，自东北向西南蜿蜒而下，形成“生态+文化+跨境+商贸”多元融合的线性发展带，成为彰显边城魅力的核心纽带。



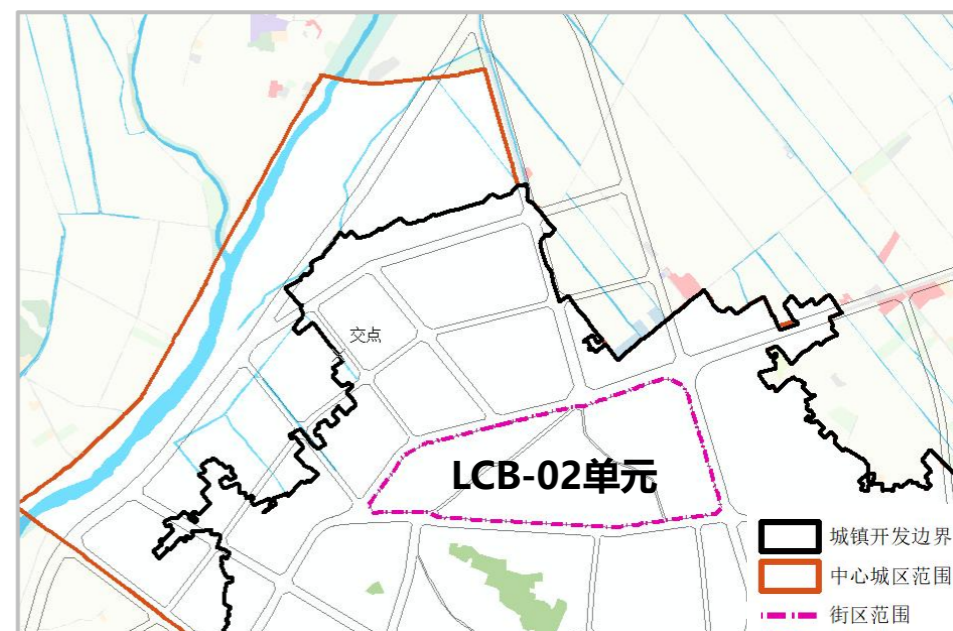
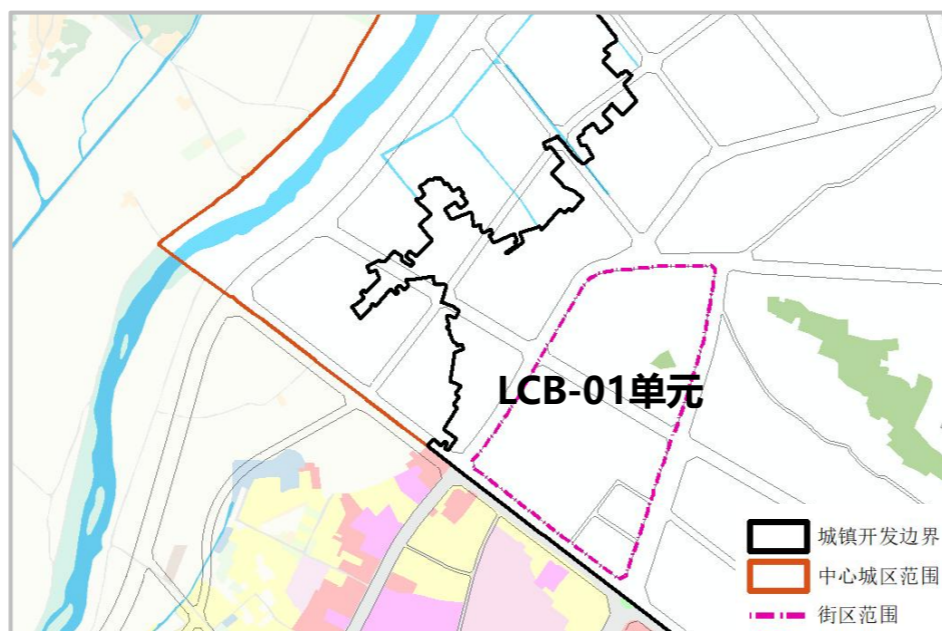
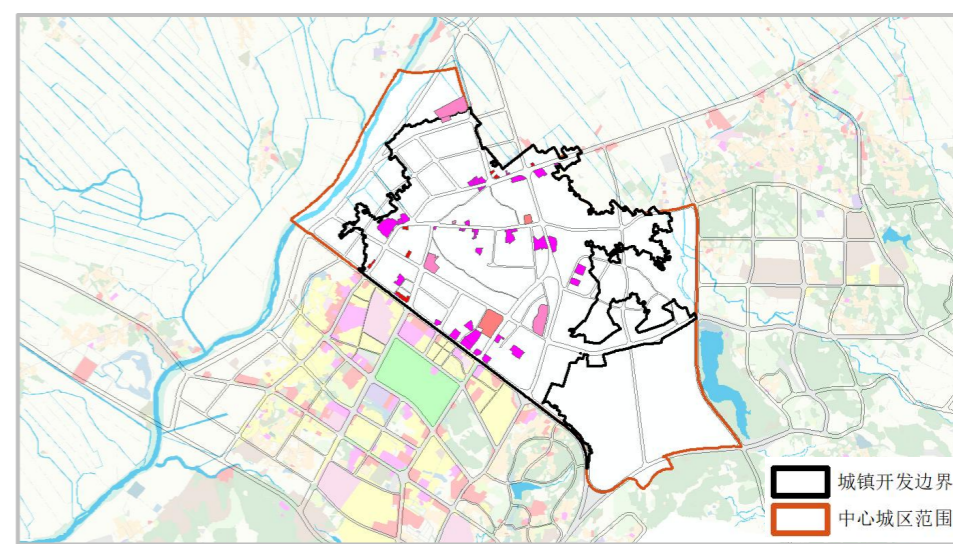
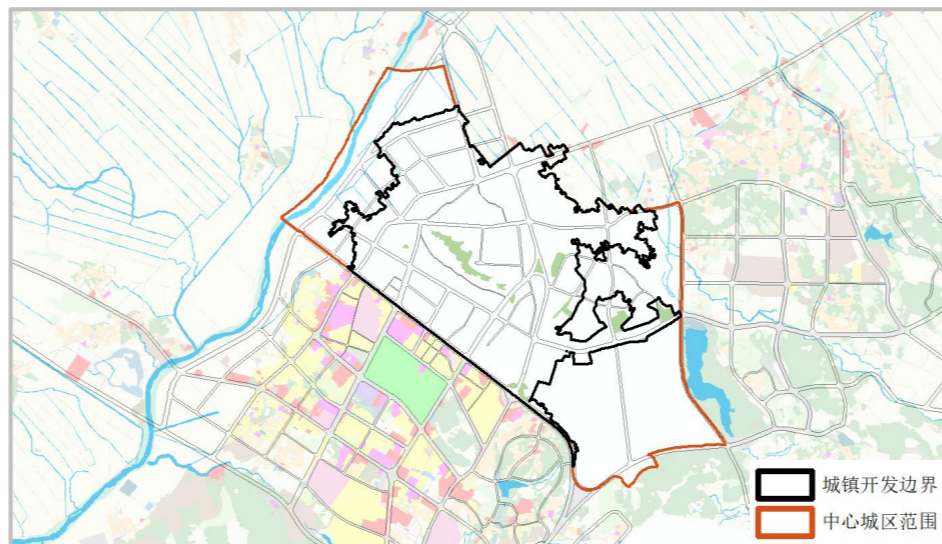


12 实施管理

■ 分层管控——构建“单元+街区+地块”三级管控体系

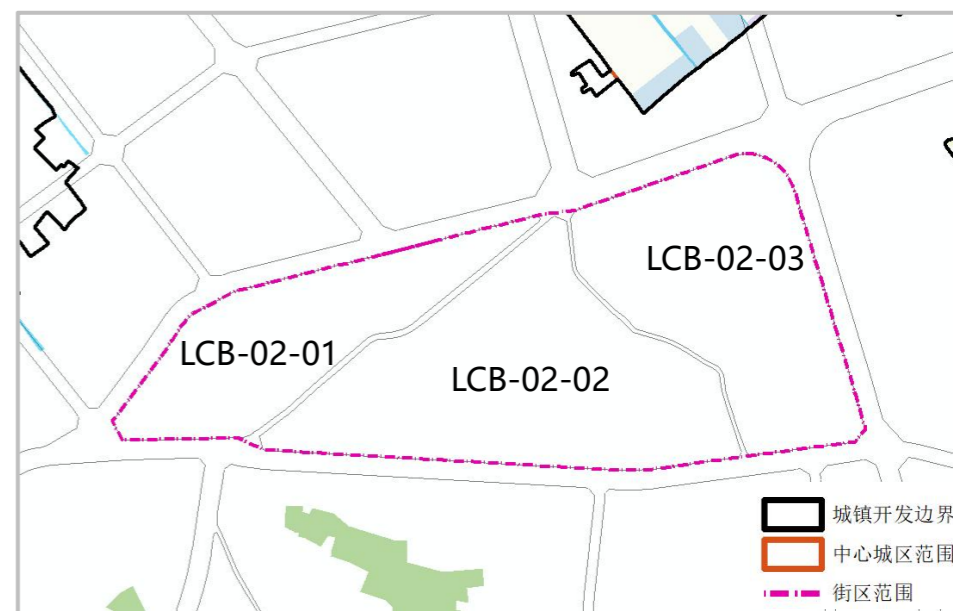
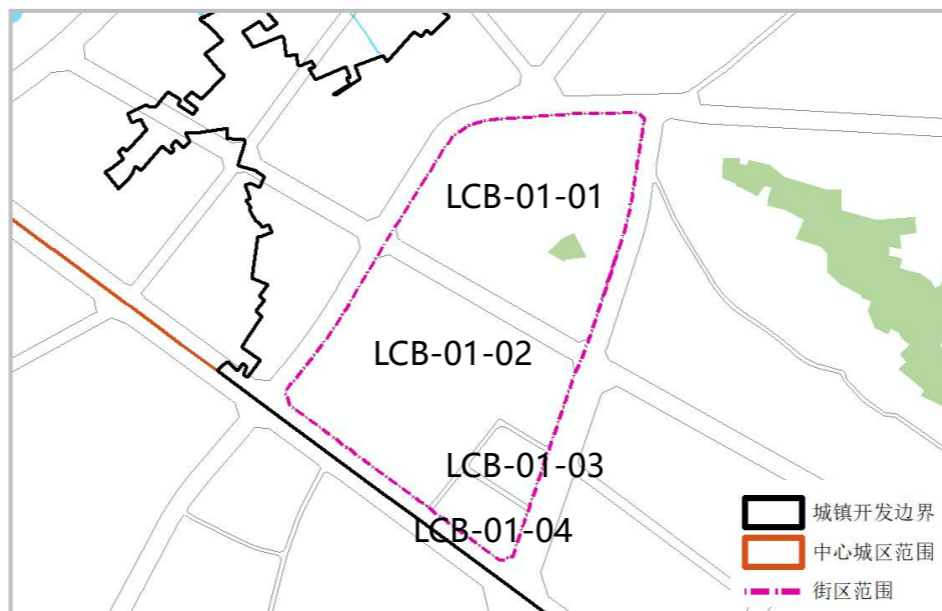
单元层级

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。



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。





■ 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，方案需征求的利害关系人意见，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

勘误由市、县、区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。