

# 镇康县中心城区城市更新单元国土空间 详细规划

(公众征求意见稿)



镇康县自然资源局  
2024年11月

# 镇康县中心城区城市更新单元国土空间详细规划

## 前言

镇康县中心城区城市更新单元国土空间详细规划充分与上位规划衔接，服从《镇康县国土空间总体规划（2021—2035年）》，严格落实总体规划强条内容，向下传导详细规划的内容，严格落实城市更新单元范围，明确城区主导功能，优化单元空间布局，推动城区居住生活、商业服务、公共设施配套和基础设施建设整体提升，加强镇康县文化、行政、经济、社会发展中心建设。

镇康县城市更新单元严格落实镇康县中心城区详细规划编制单元范围，其作为城市中心区主要包含公主路主城区及南伞老城两个片区，主导功能定位为城镇综合服务，具体包含公共服务、商贸、文教、居住等综合服务功能。

城市更新单元作为镇康县的政治、经济、文化中心，城市发展对外主动服务和融入国家“一带一路”、中缅印度洋新通道、云南面向南亚东南亚辐射中心等重大战略，推动县城在全县经济社会发展中的龙头核心地位和全域辐射带动作用，加快推进城市与口岸、园区的协调联动发展，打造面向南亚东南亚辐射中心的现代化陆路口岸城市，形成对缅开放新高地，不断提升对外开放水平。对内以创建“美丽县城”和“卫生县城”为抓手，破解城市发展瓶颈，推进智慧城市建设步伐，推动县城新型城镇化高质量发展，满足人民群众美好生活需要。

**注：本次成果为征求意见稿，最终以批复文件为准。**

## □ 规划范围

详细规划编制单元是分解落实上位总体规划各项要求，开展城乡开发建设、整治更新、保护修复等活动的基础，是编制详细规划的基本单位。

依据《镇康县国土空间总体规划（2021-2035年）》详细规划编制单元划定成果，本次规划单元属城镇单元中的城市更新单元，单元编号为530924000000000001，单元面积为3.2224平方公里，其中城镇开发边界内面积为2.7518平方公里（含北部成片开发方案用地0.016公顷）。

## □ 规划目的

为满足城市更新单元的发展和规划管理需求，促进城市建设有序发展，有效落实和细化《镇康县国土空间规划（2021-2035年）》上位规划意图，特制订本规划。

- 1、详细规划发挥承上启下的作用；
- 2、详细规划是规划管理的依据；
- 3、详细规划是指导项目开发建设的需要。

## □ 底图底数

按照云南省国土空间详细规划编制导则（试行）相关要求，以不动产登记的实测土地使用权边界、**2024年实测地形图**和实地调查为基础，结合**2023年年度国土变更调查数据**，使用国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类（细化到三级类），形成底图底数。统一采用**2000国家大地坐标系**（CGCS2000）和**1985国家高程基准**作为空间坐标系统。底图底数由**镇康县自然资源局**按实事求是的原则认定。

# 公示目录

**01 规划定位和目标**

**02 空间结构规划**

**03 国土空间用地布局**

**04 道路交通规划**

**05 公共服务设施规划**

**06 单元层面管控**

**07 地块层面管控**



# 01 规划定位和目标

## □ 规划定位

- 镇康县政治、经济、文化中心，以公共服务、商贸、文教等综合服务功能为主的城市中心区。

## □ 发展目标

统筹城市更新各要素，整体谋划交通体系、市政基础设施、公共服务设施、城市绿化、城市风貌、城市生态修复更新及提升改造等。加快政策引导，有序推动批而未供用地、供而未用土地、闲置土地和城镇低效建设用地更新，盘活利用城市空间资产，合理开发临时用地。

调整城市空间结构，优化城市用地布局，改善交通拥堵和设施服务能力不足等问题，打造高品质的城市生活空间，营造创新活跃的商业服务空间，构建绿色活力的文化活动空间，强化城市职能定位，提升“新兴口岸城市”城市形象。



# 02 空间结构规划

规划形成“一带两心两轴四区六片”的空间结构。

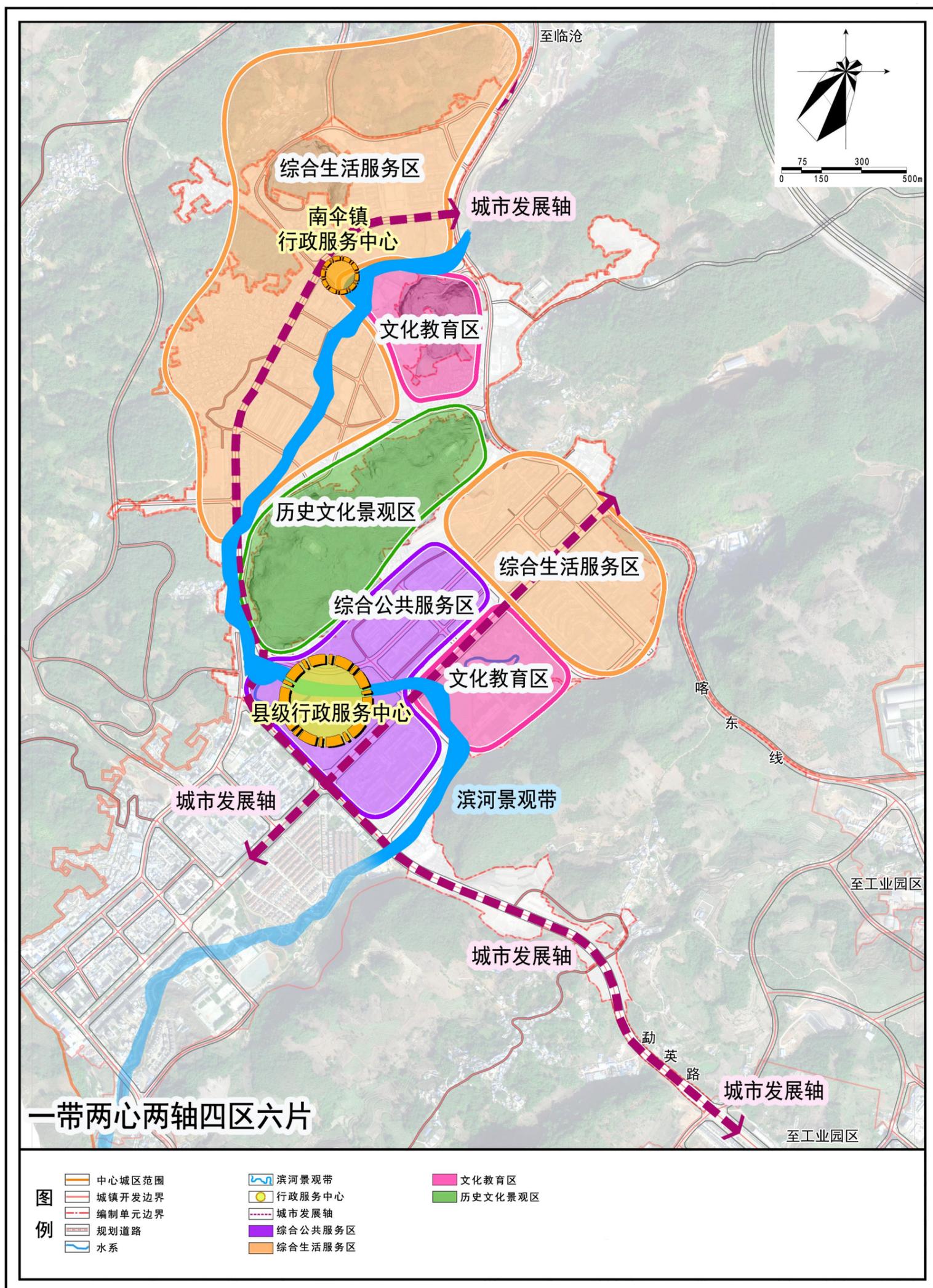
一带：依托南北向的南伞河及绿地空间打造滨水景观带；

两心：北部南伞镇行政服务中心、镇康县县级行政服务中心；

两轴：公主路；德胜街（延长线）——泰和路——勐英路；

四区：综合生活服务区、综合公共服务区、历史文化景观区、文教片区；

六片：六个功能片区。



# 03 国土空间用地布局

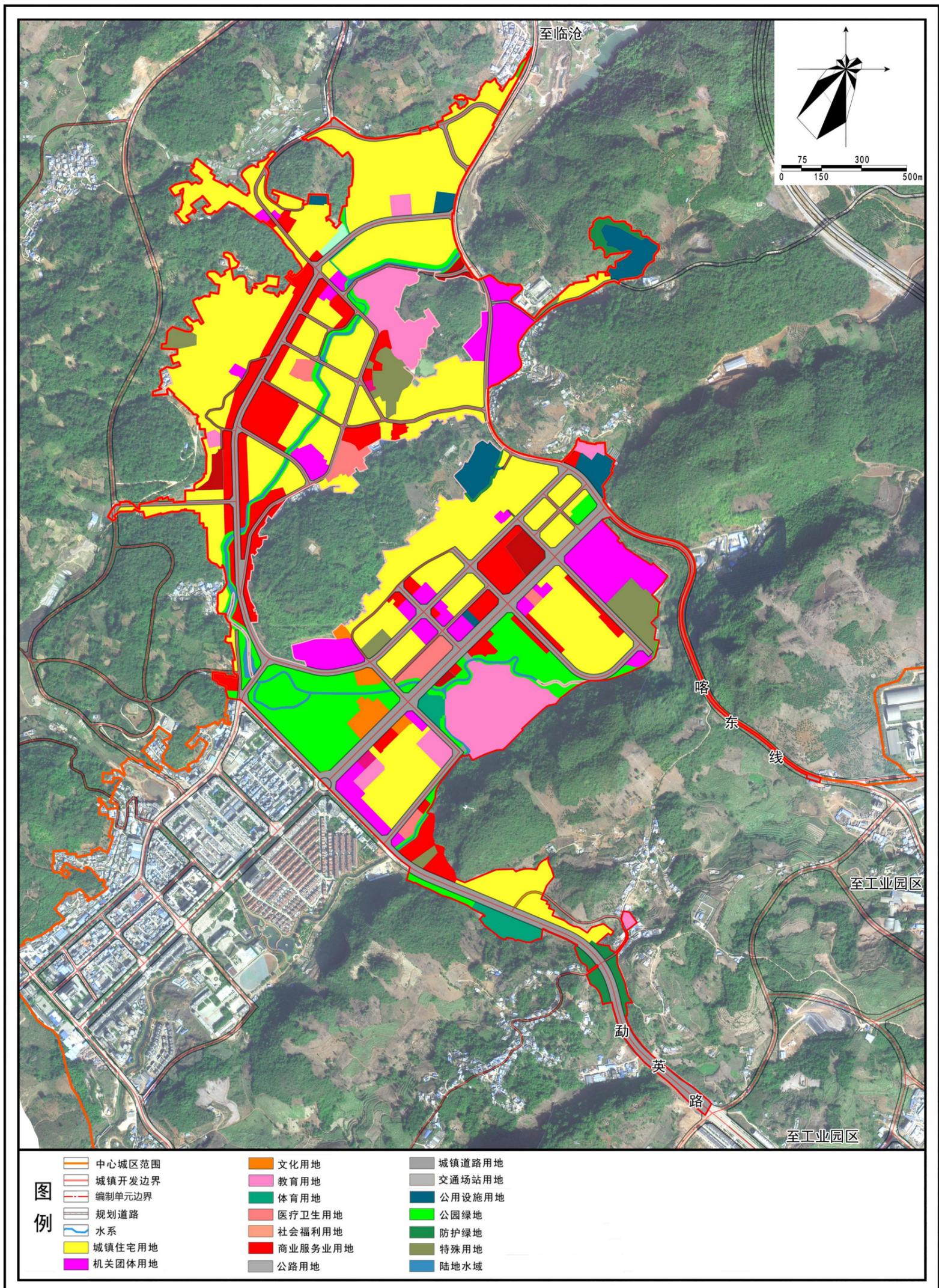
城市更新单元总面积为322.24公顷，其中城镇开发边界面积为275.18公顷，城镇开发边界内主要以居住、公共管理与公共服务设施、绿地与开敞空间及商业服务业用地为主。

**居住用地：**面积为109.62公顷，占城镇开发边界面积比例为39.84%；

**公共管理与公共服务设施用地：**面积为48.53公顷，占城镇开发边界比例为17.64%；

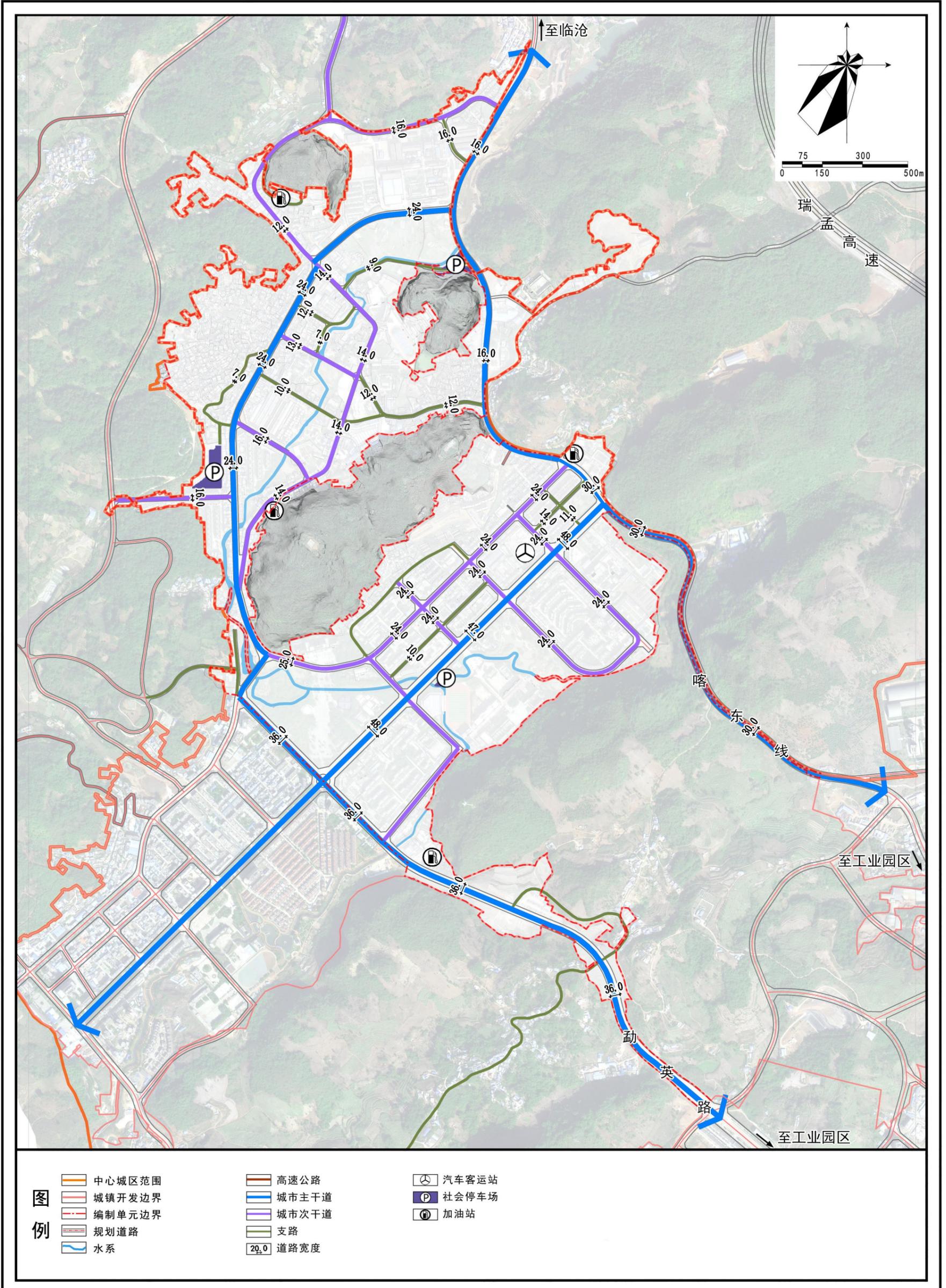
**绿地与开敞空间用地：**面积为26.51公顷，占城镇开发边界比例为9.63%；

**商业服务业：**面积为24.22公顷，占城镇开发边界比例为8.80%，详见下图。



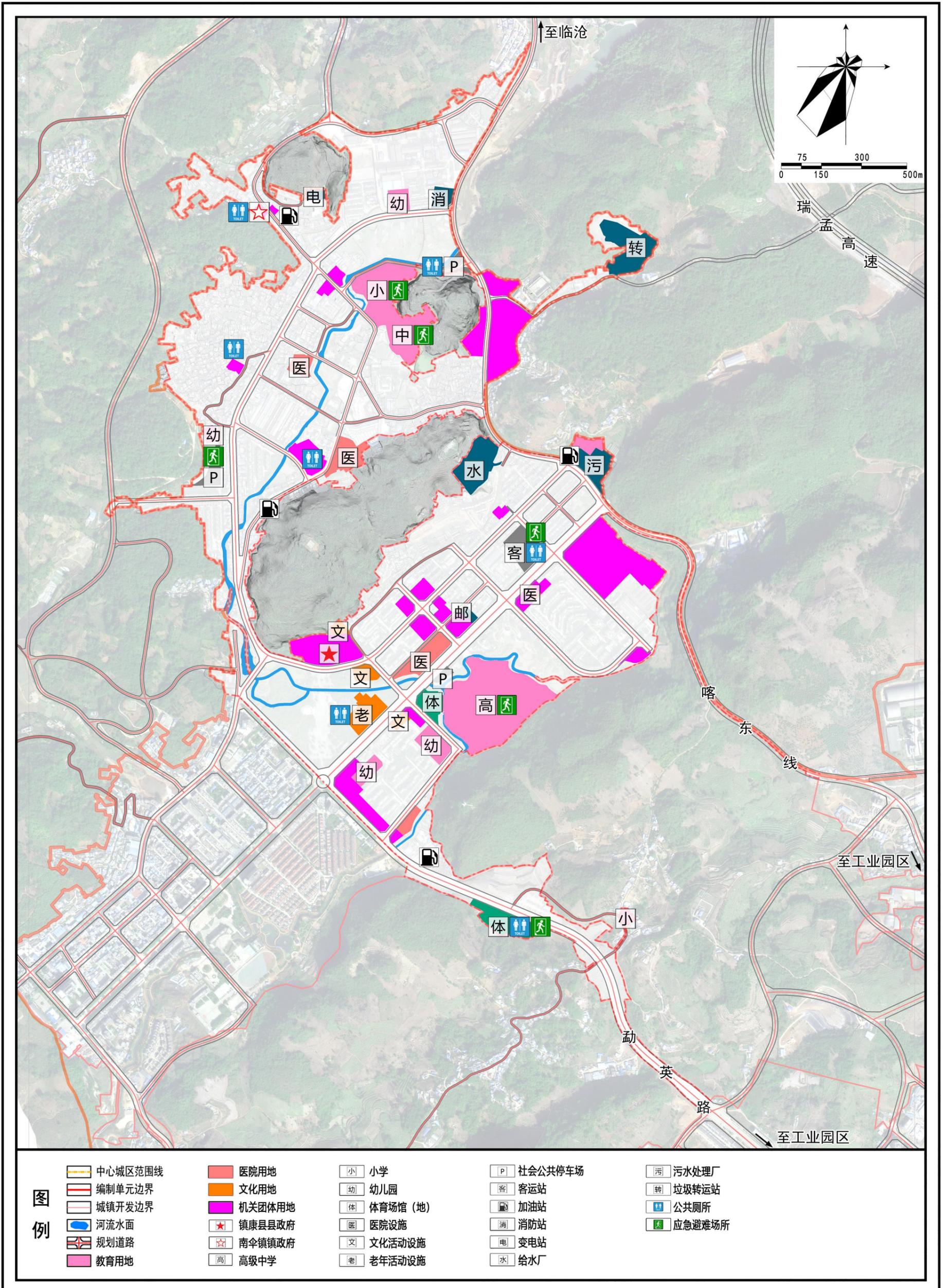
# 04 道路交通规划

规划在现状路网结构基础上，通过梳理、拓宽及延长道路，提升新老城之间的交通联系，形成“一环”的主干路网骨架，“一环”即德胜街、勐英路、公主路、国道219形成的主干环路，并构建主干道、次干道、主路三级路网体系，串联片区各个组团。



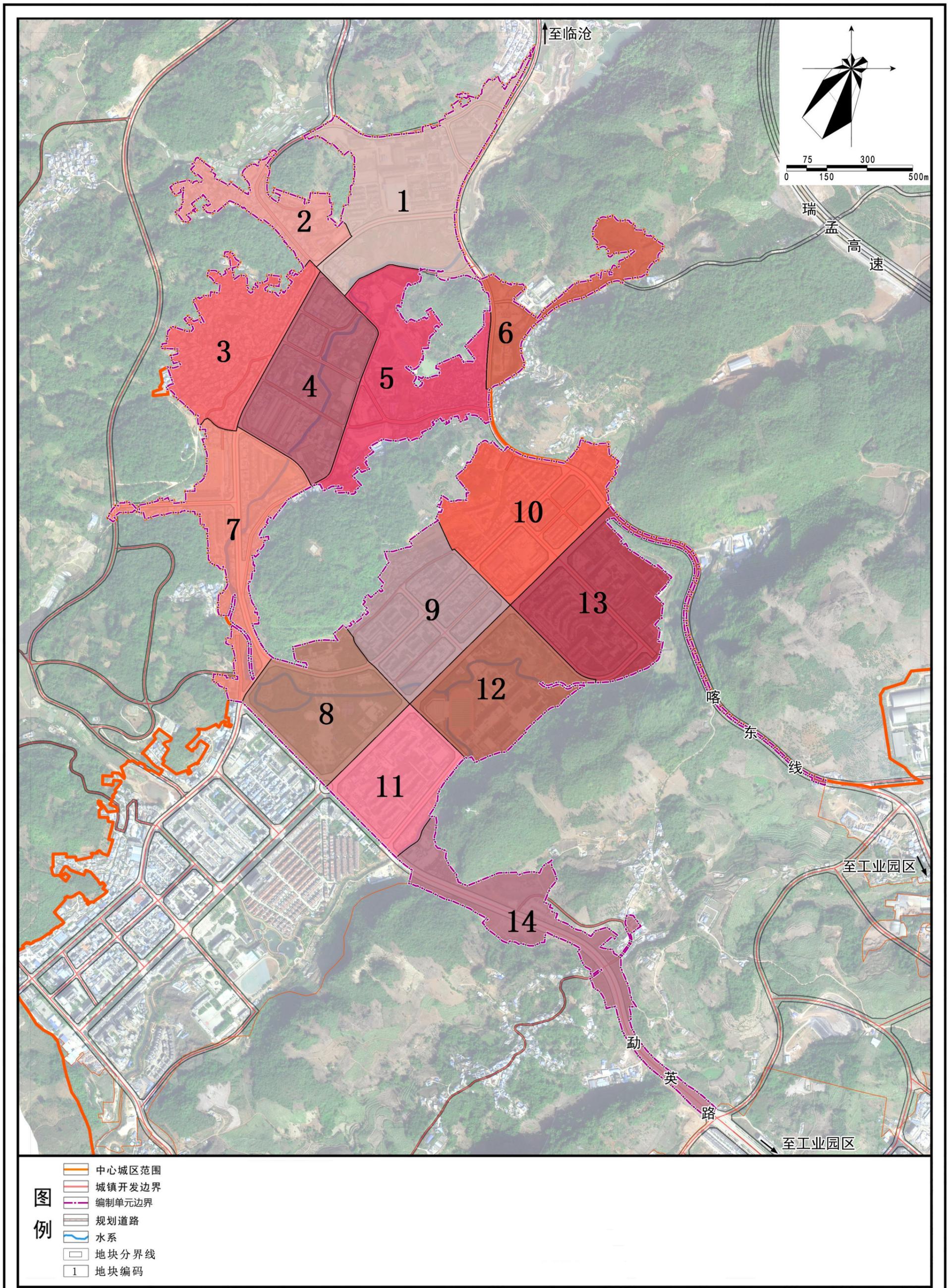
# 05 公共服务设施规划

根据《镇康县国土空间总体规划（2021--2035年）》布局要求，结合详细规划服务设施设置标准，合理规划配置服务设施。

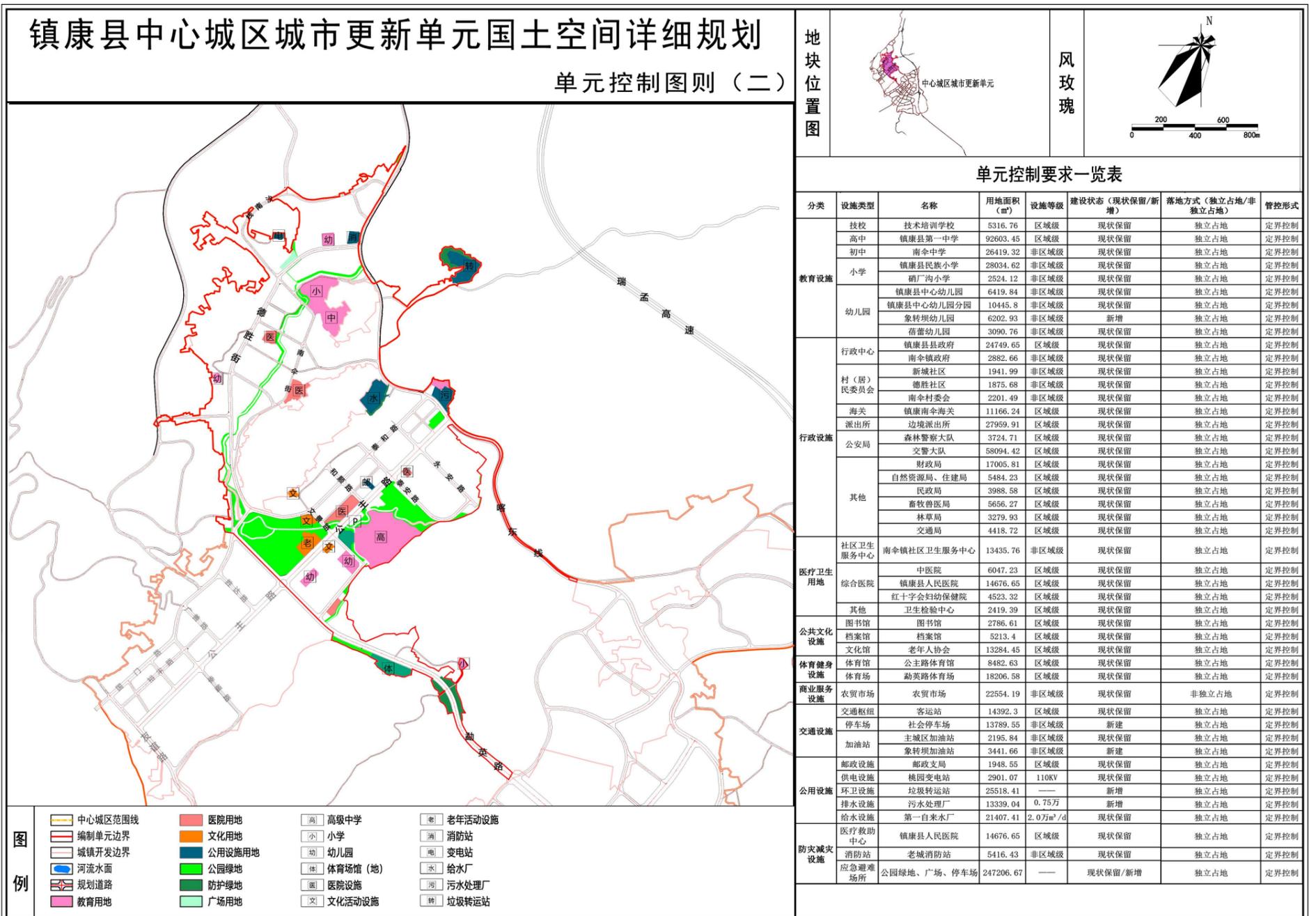
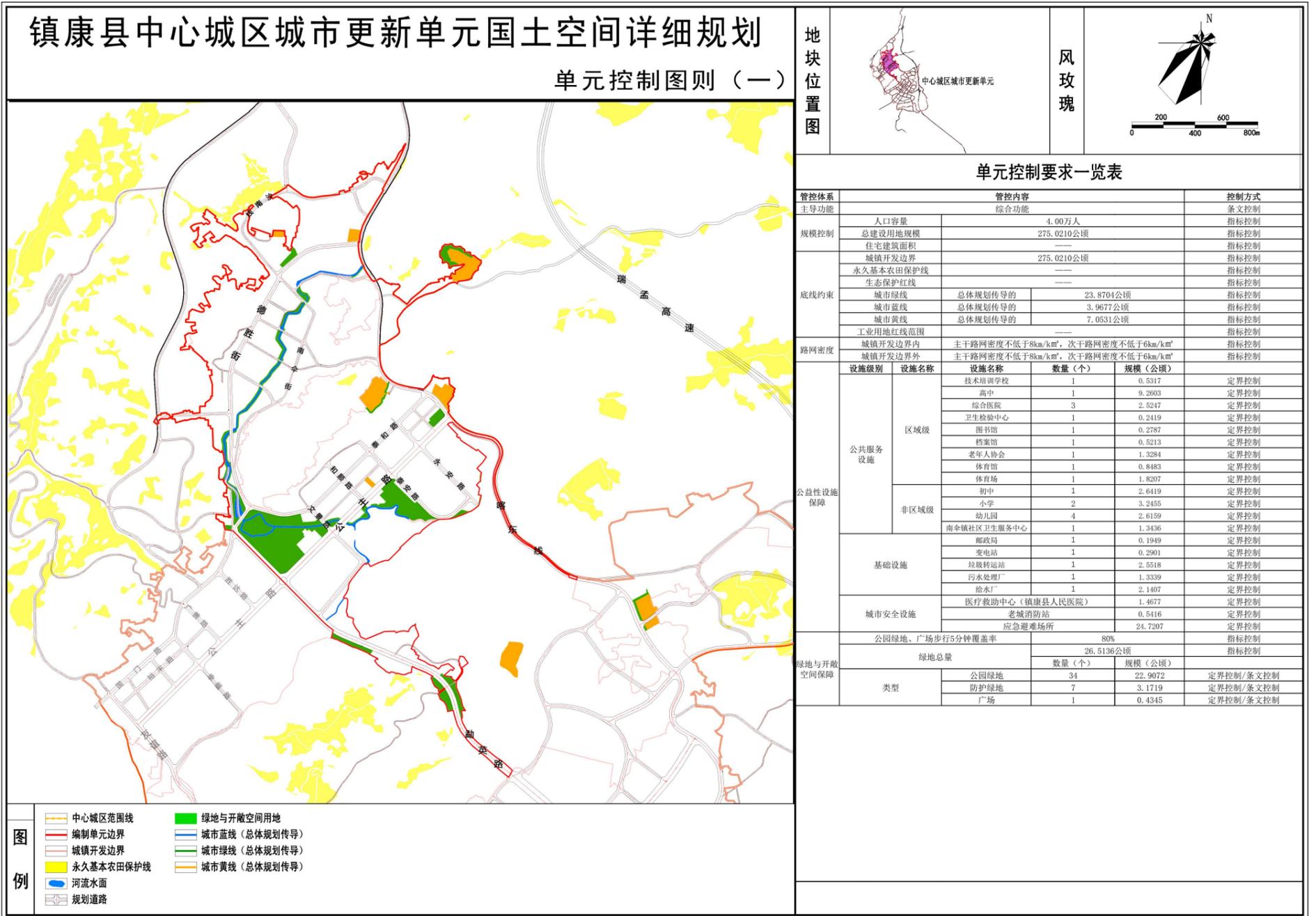


# 07 单元层面管控

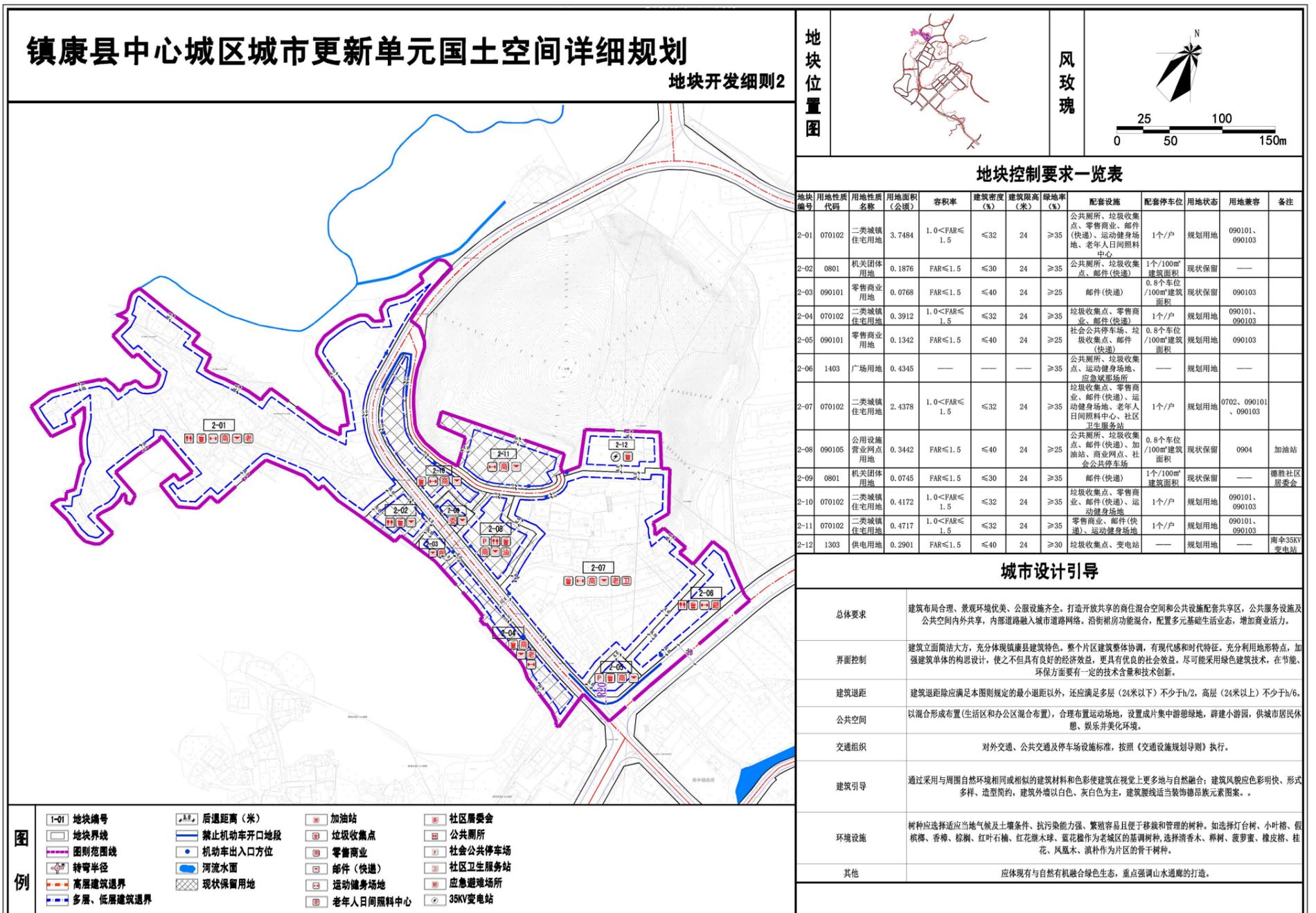
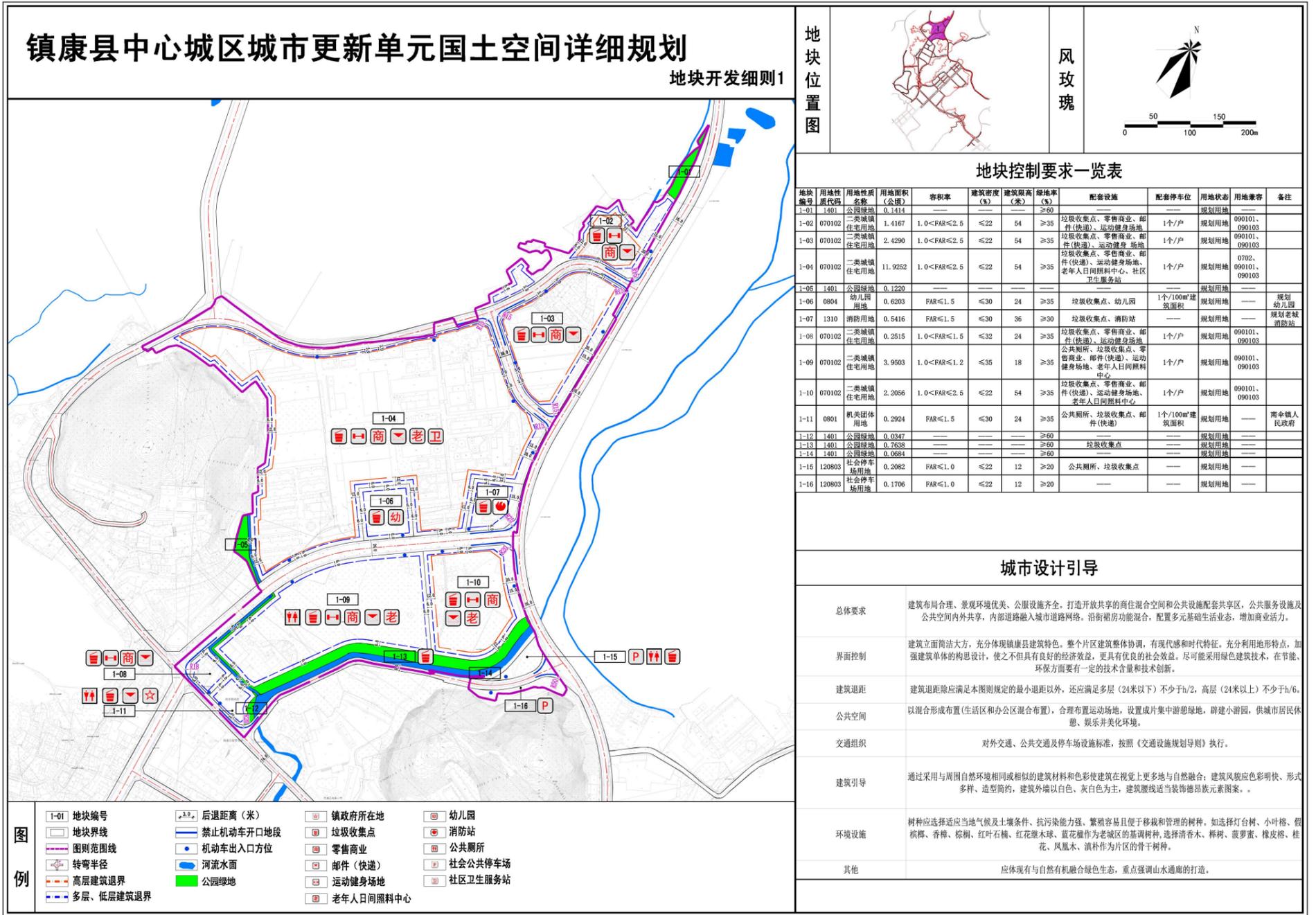
按照地块划分原则，并结合片区布局特点，城市更新单元共划分为14个地块。



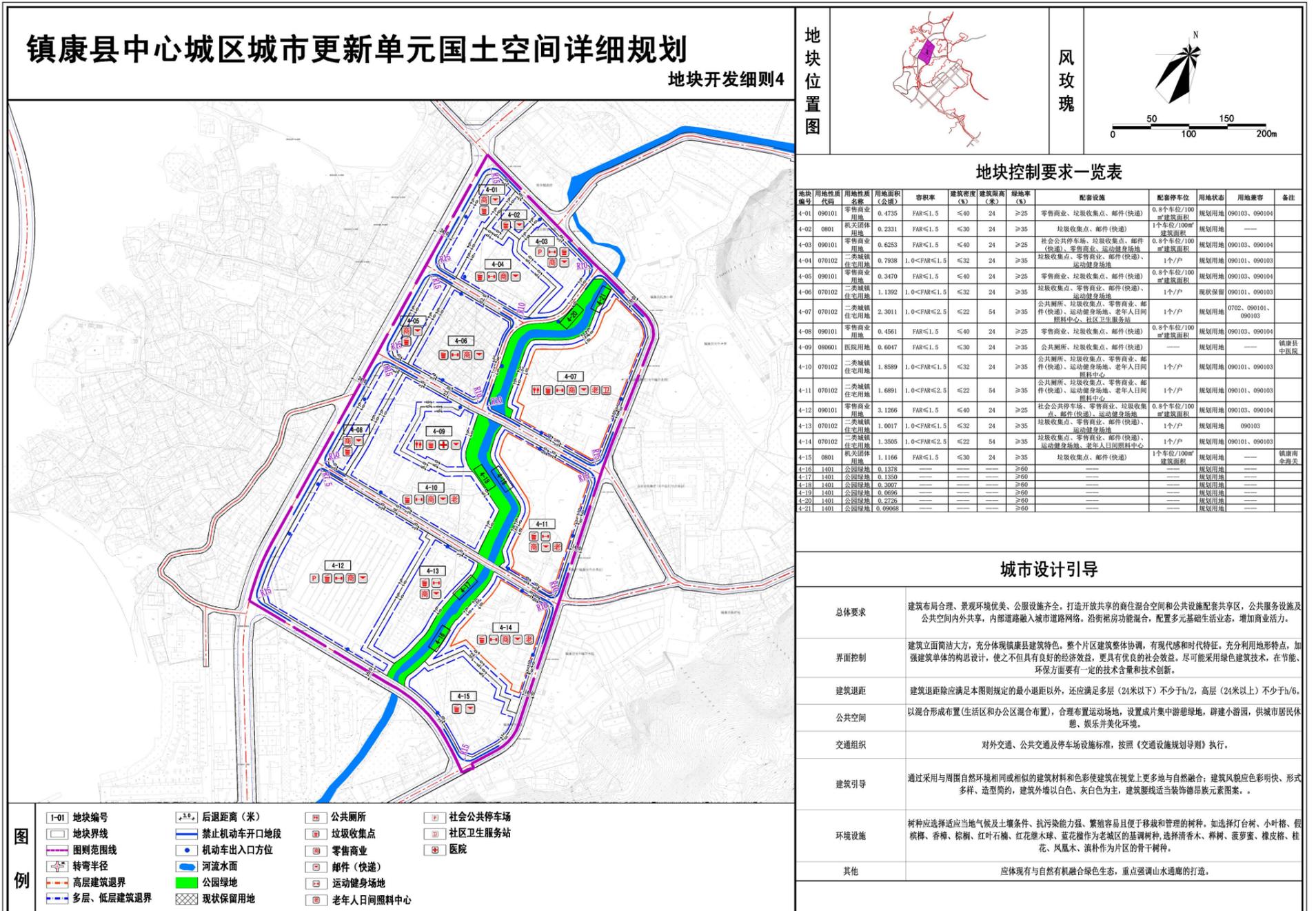
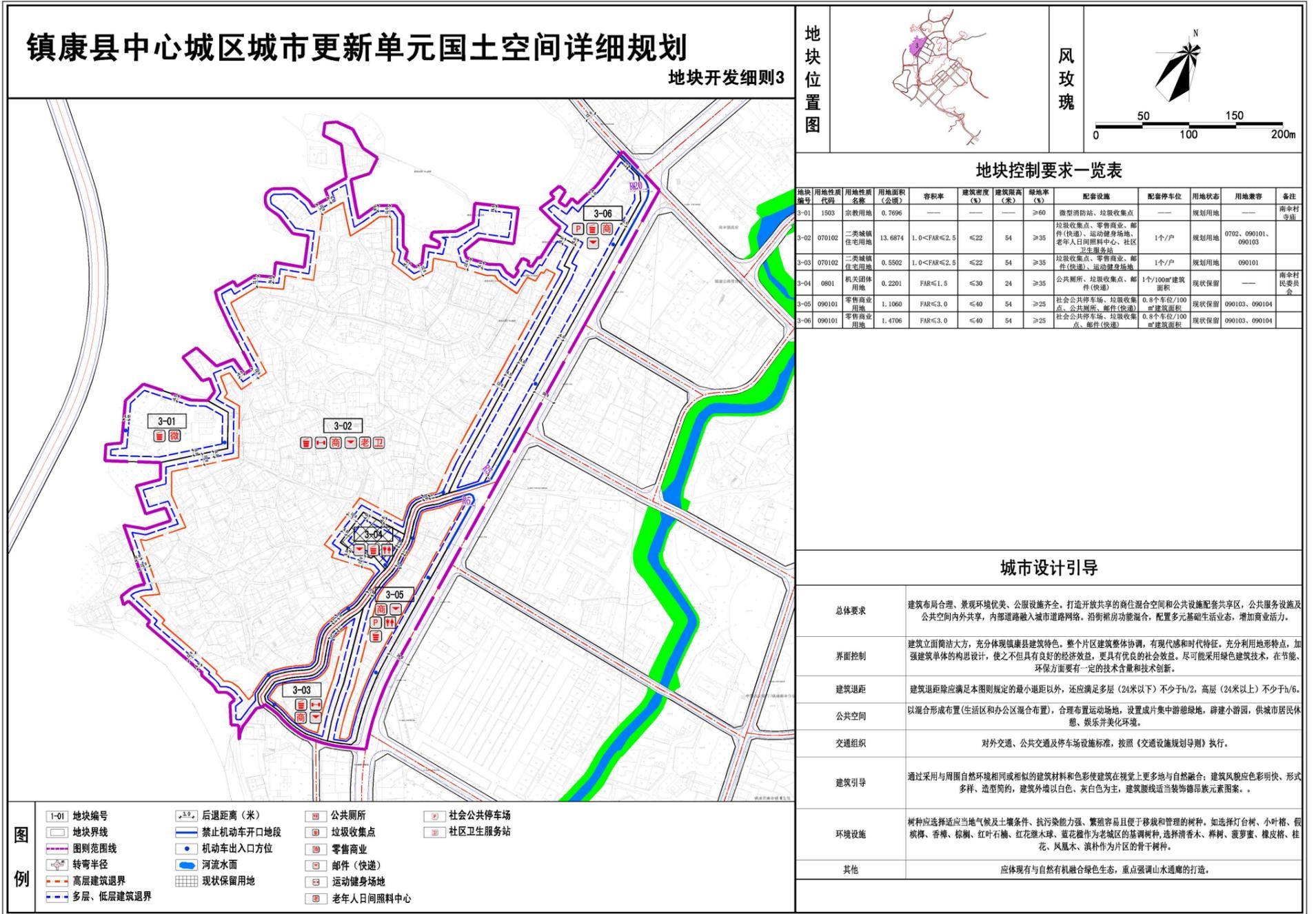
# 06 单元层面管控



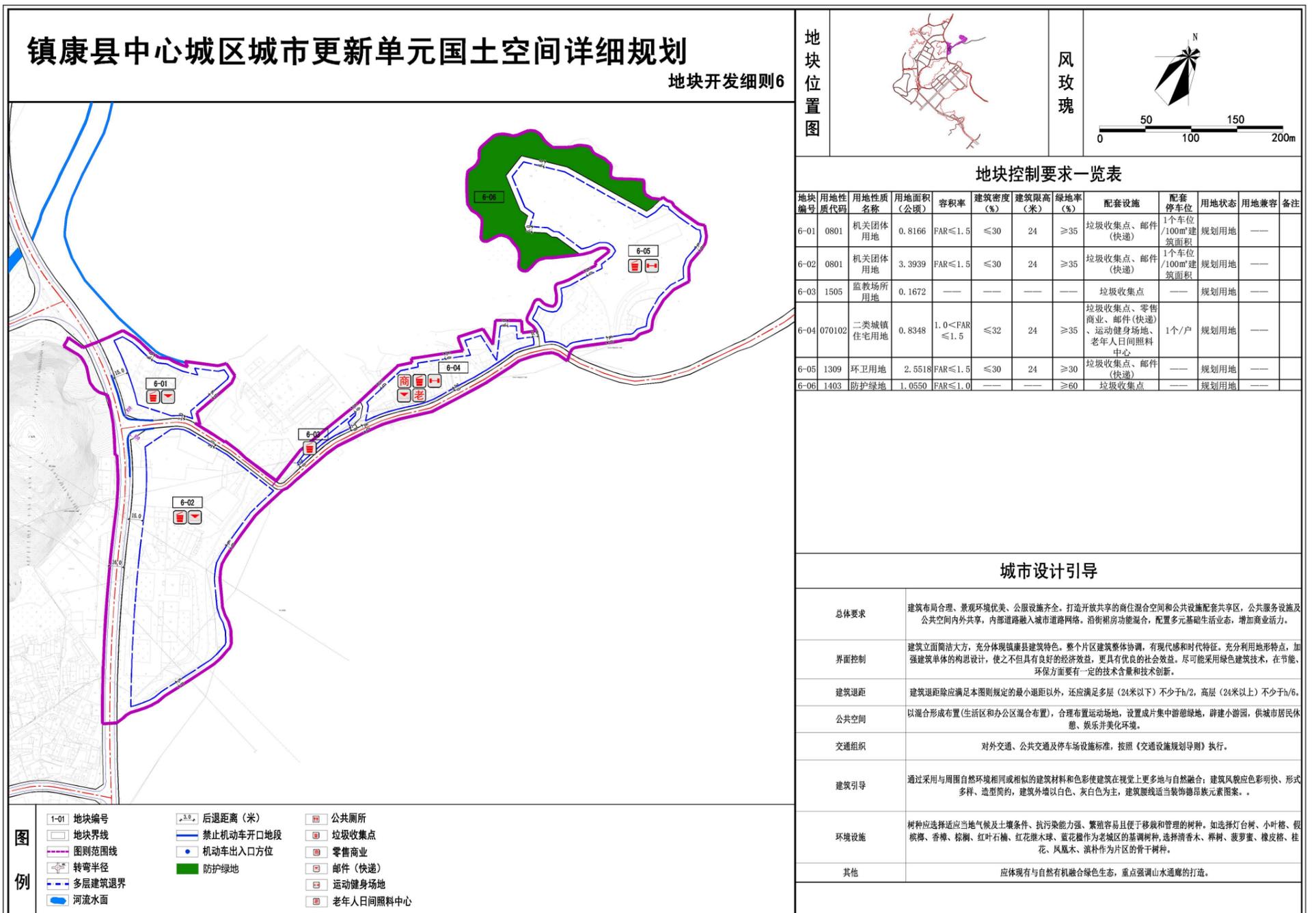
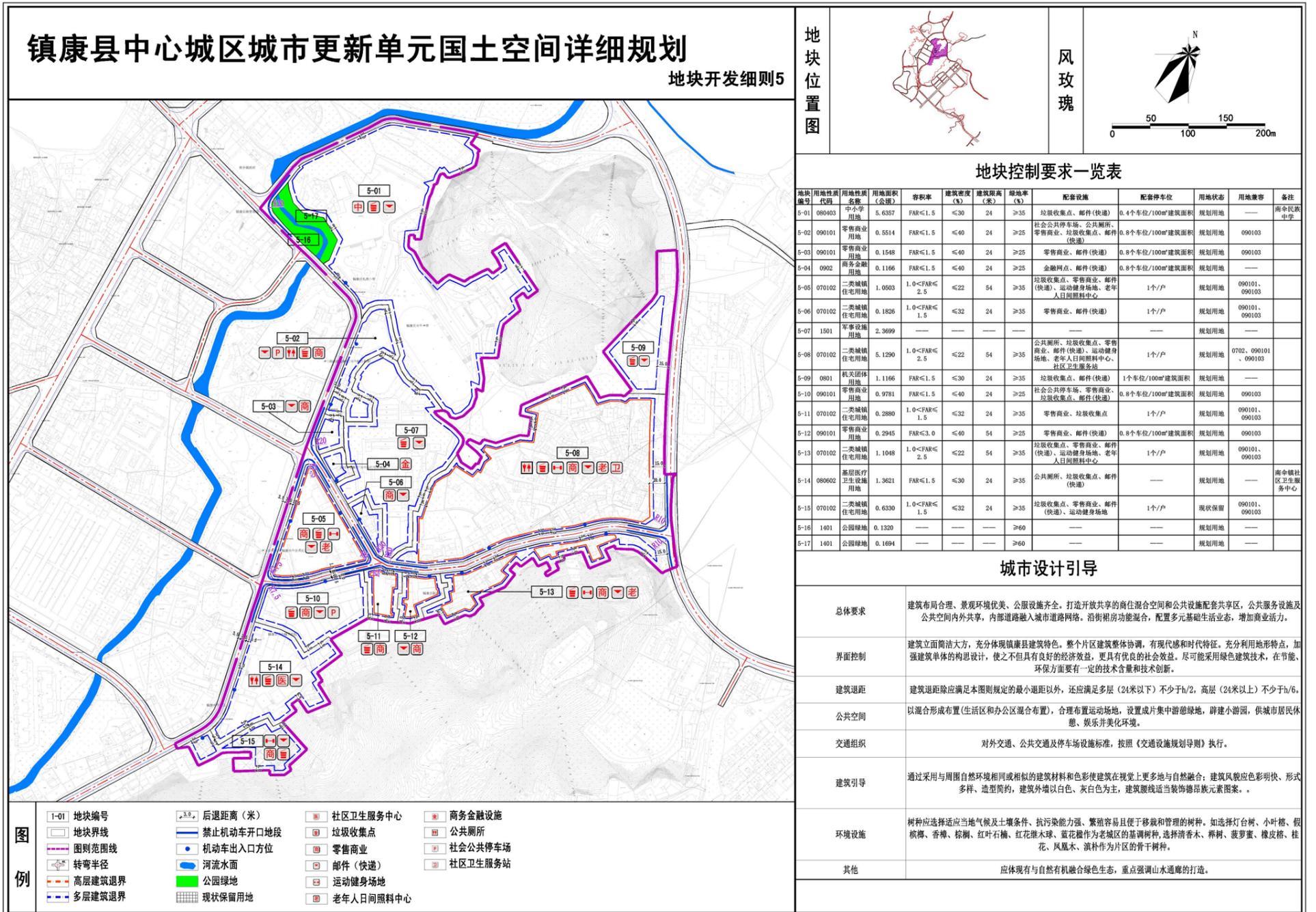
# 07 地块层面管控



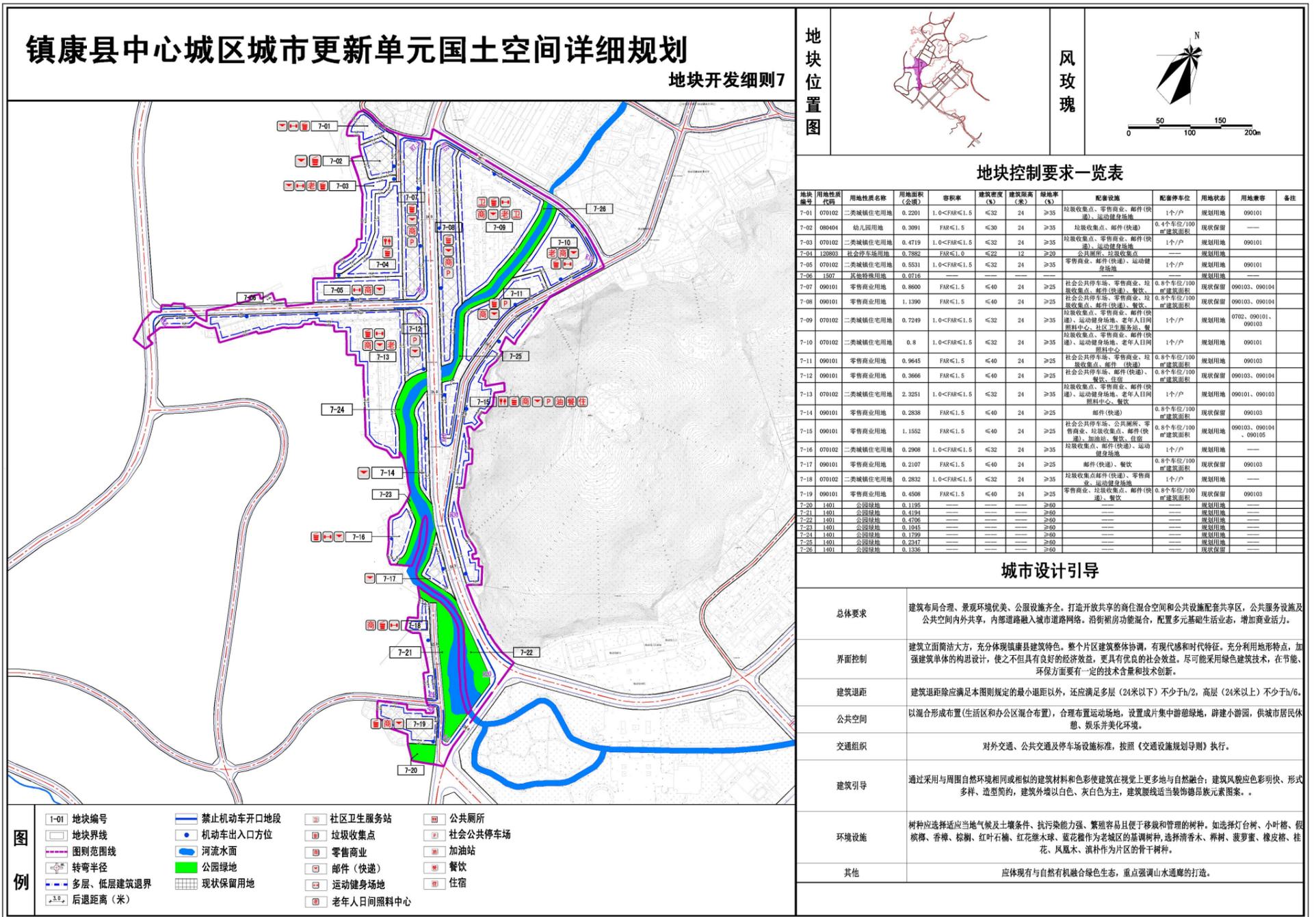
# 07 地块层面管控



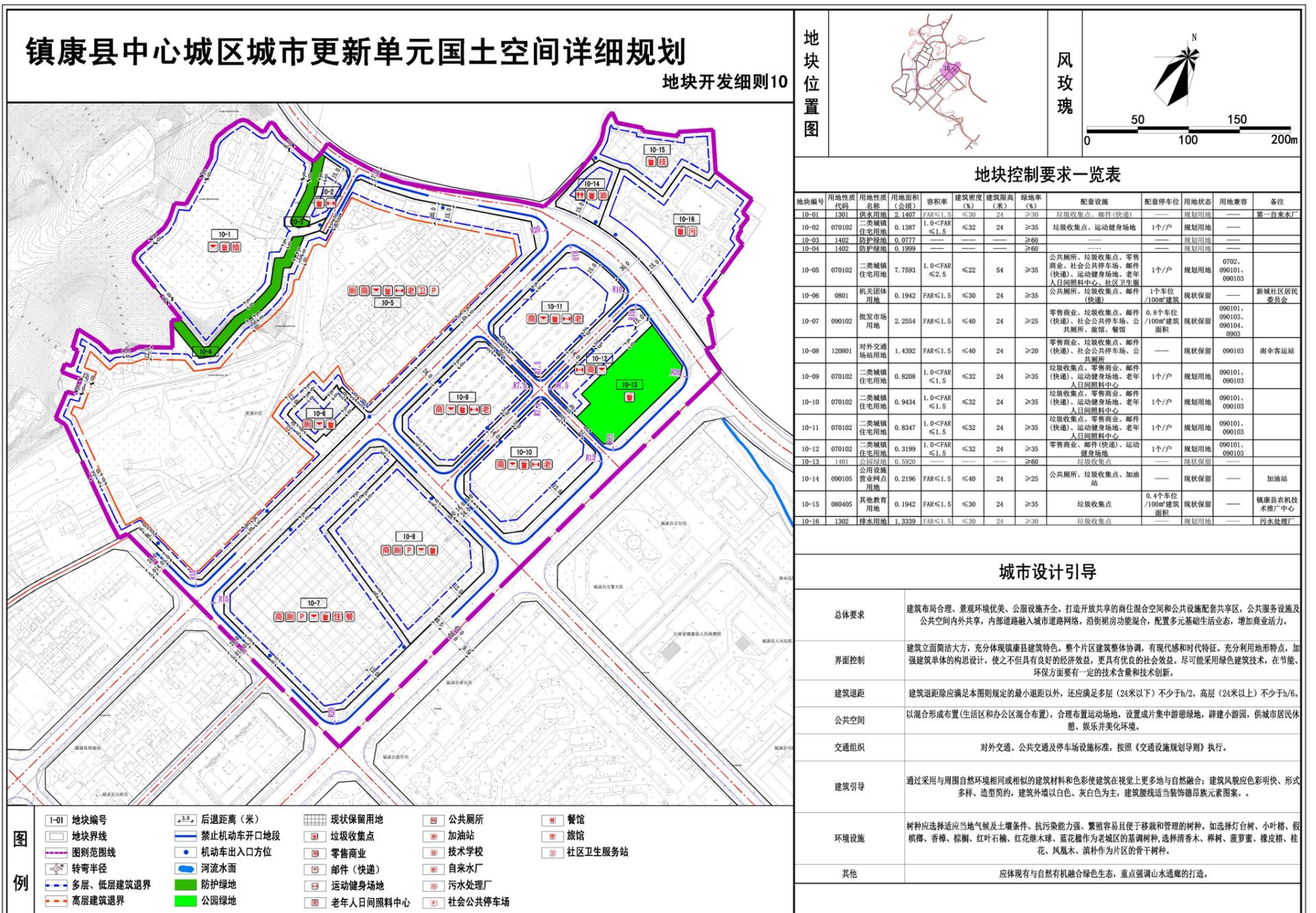
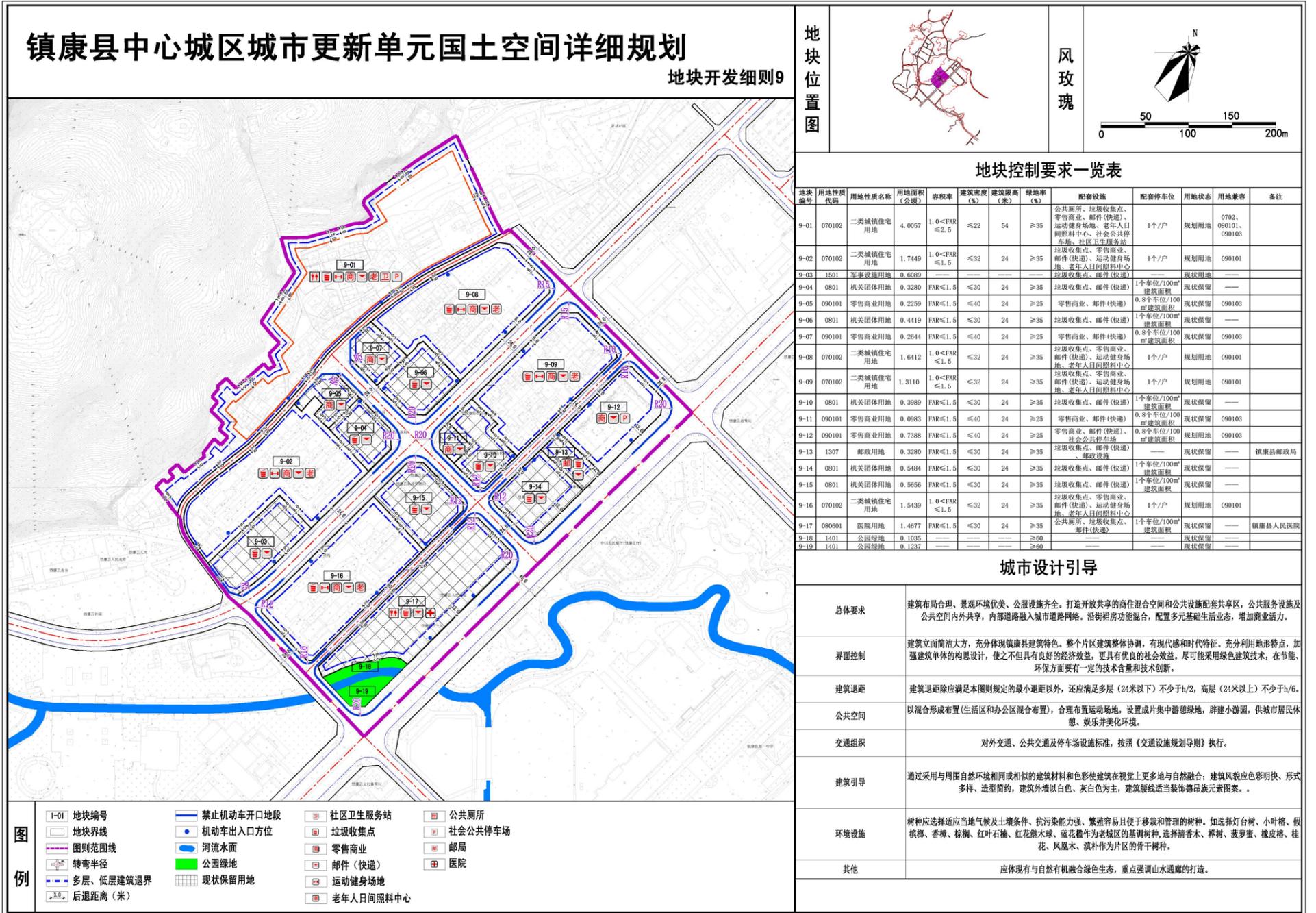
# 07 地块层面管控



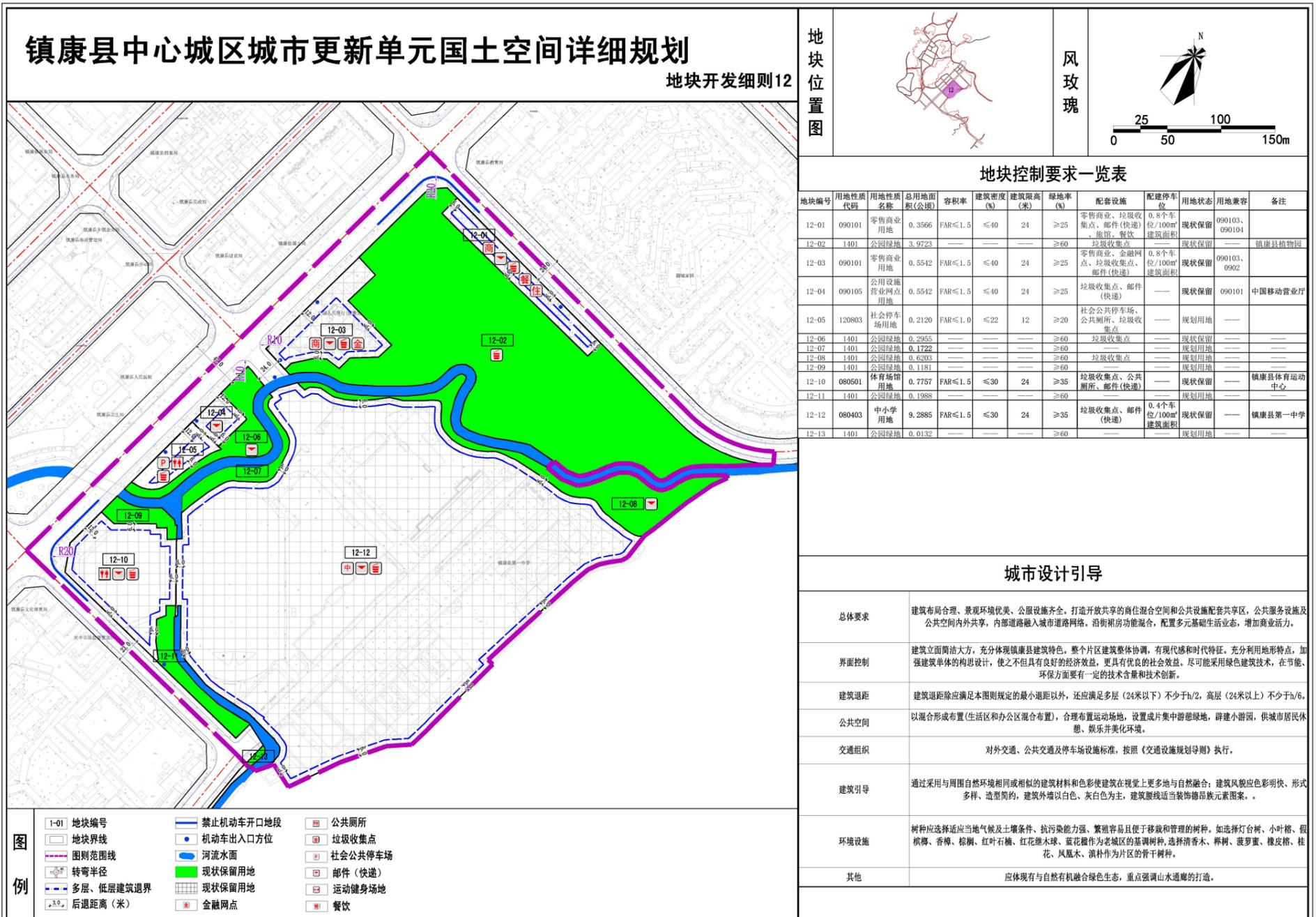
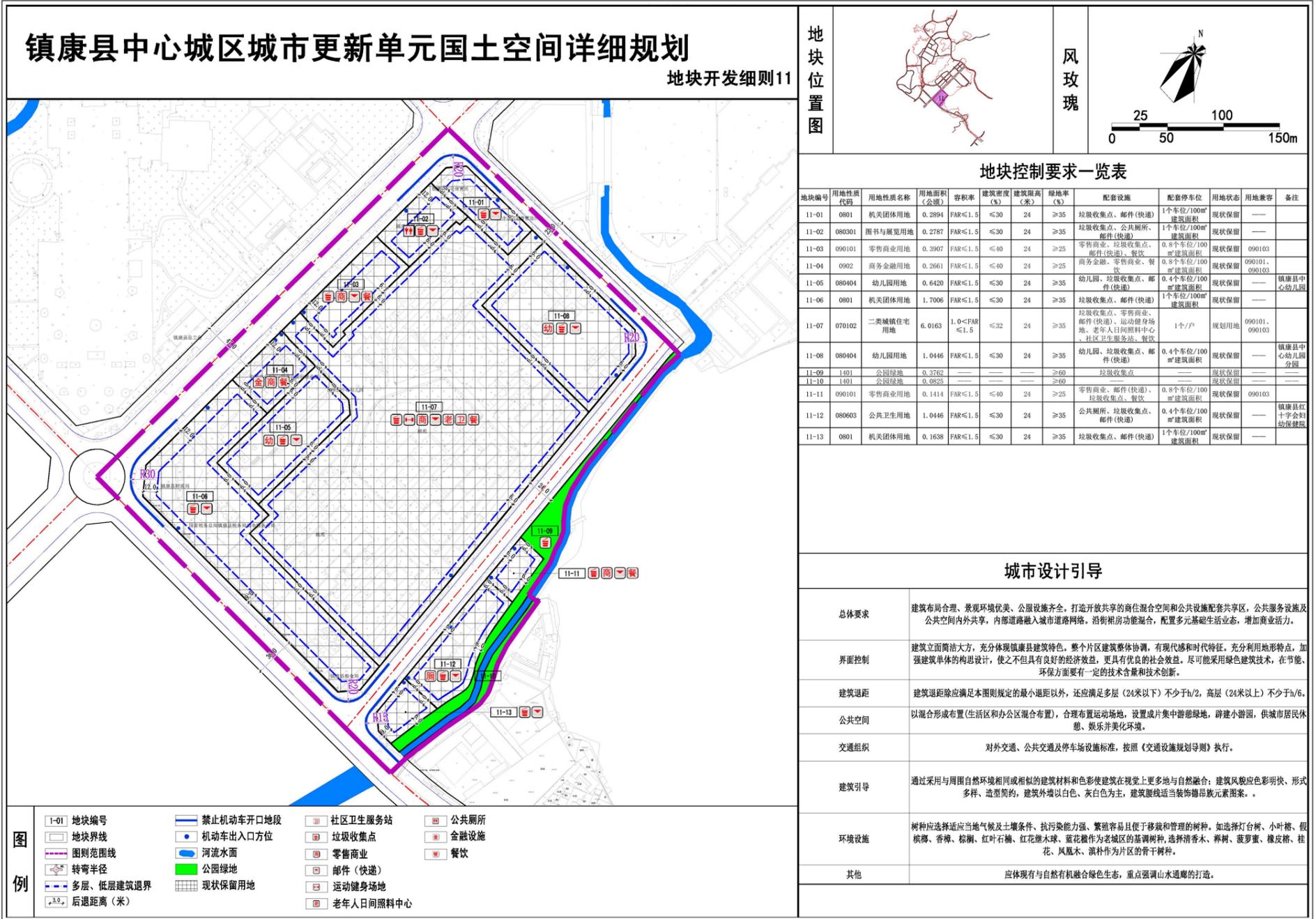
# 07 地块层面管控



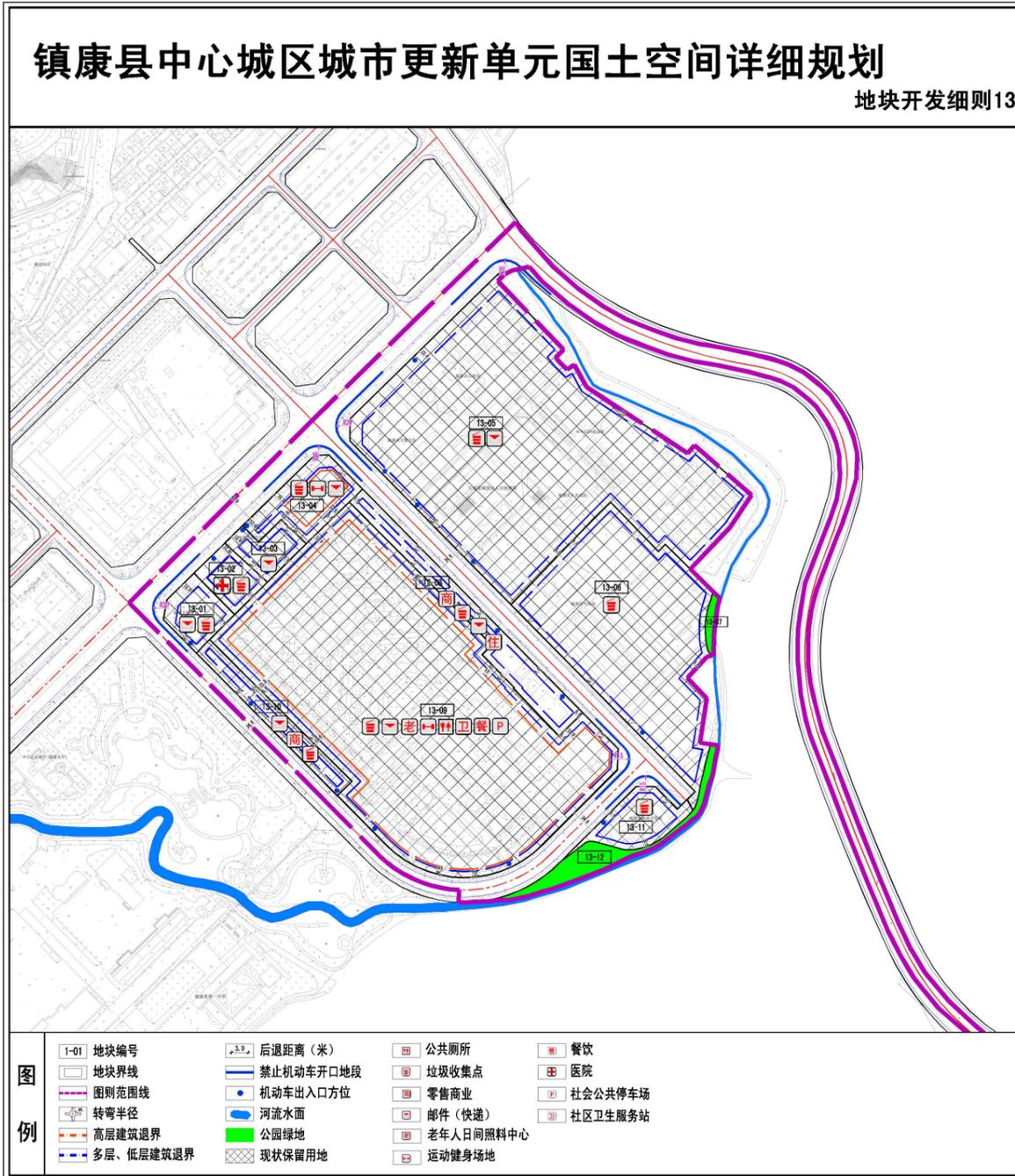
# 07 地块层面管控



# 07 地块层面管控



# 07 地块层面管控



### 地块位置图

### 风玫瑰

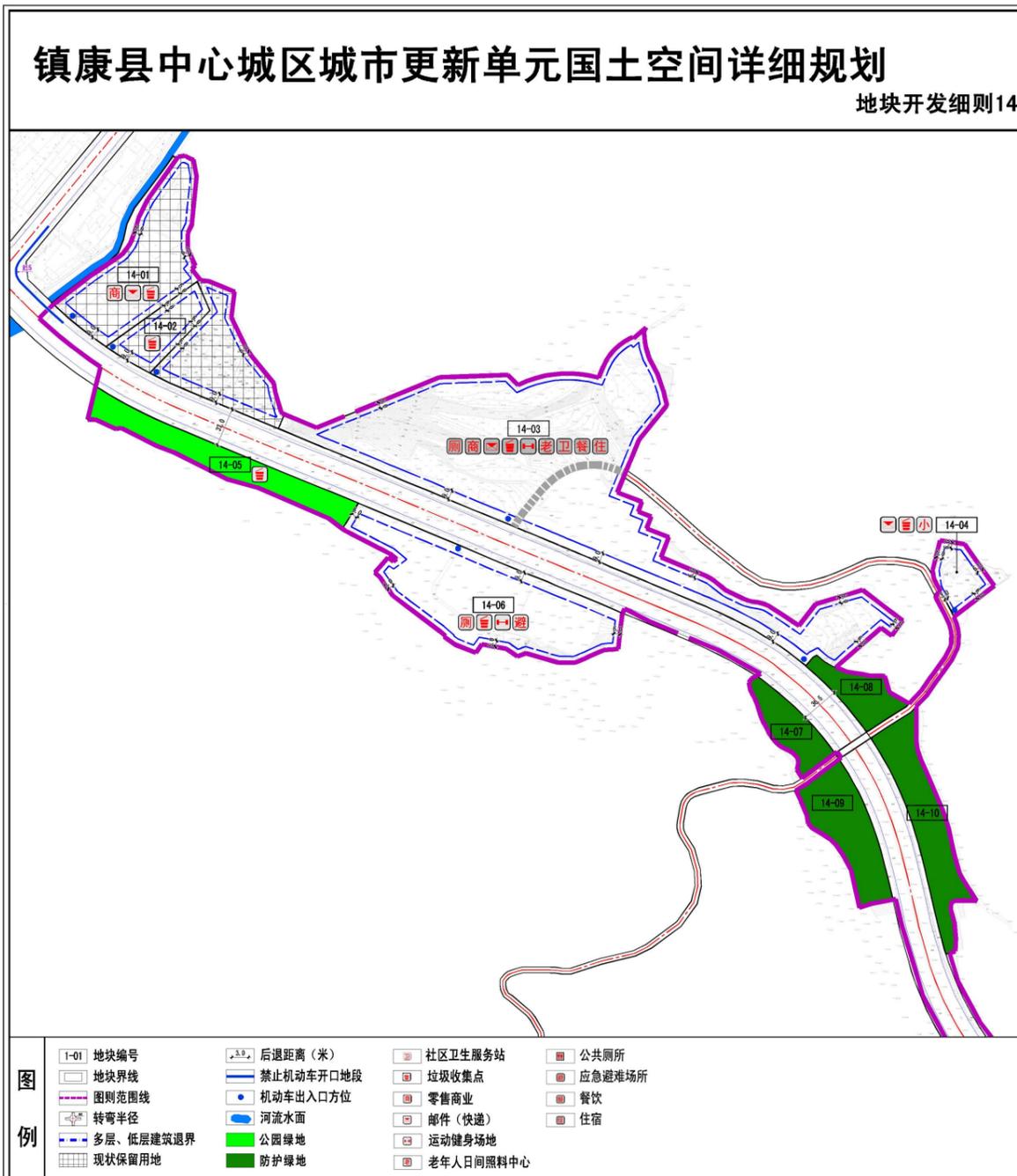
### 地块控制要求一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	配套设施	配建停车位	用地状态	用地兼容	备注
13-01	0801	机关团体用地	0.2884	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点、邮件(快递)	1个车位/100m²建筑面积	现状保留	—	镇康县卫生监督中心
13-02	080603	公共卫生间	0.2419	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点、医院	—	现状保留	1402	—
13-03	0801	机关团体用地	0.2317	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	邮件(快递)	1个车位/100m²建筑面积	现状保留	—	—
13-04	070102	二类城镇住宅用地	0.4907	1.0<FAR≤2.5	≤22	54	≥35	垃圾收集点、邮件(快递)、运动(健身)场	1个/户	现状保留	—	—
13-05	0801	机关团体用地	5.8094	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点、邮件(快递)	1个车位/100m²建筑面积	现状保留	—	—
13-06	1505	宗教场所用地	2.7960	—	—	—	—	—	—	现状保留	—	镇康县司法局
13-07	1401	公园绿地	0.0463	—	—	—	≥60	—	—	现状保留	—	—
13-08	090101	零售商业用地	0.6762	FAR≤1.5	≤40	24	≥25	垃圾收集点、邮件(快递)、旅馆、零售商业	0.8个车位/100m²建筑面积	现状保留	090103、090104	—
13-09	070102	二类城镇住宅用地	7.4824	1.0<FAR≤2.5	≤22	54	≥35	公共厕所、垃圾收集点、邮件(快递)、运动(健身)场、社区卫生服务站、商业网点、餐饮、社会公共停车场	1个/户	现状保留	0702、090101、090103	—
13-10	090101	零售商业用地	0.3712	FAR≤1.5	≤40	24	≥25	垃圾收集点、邮件(快递)、零售商业	0.8个车位/100m²建筑面积	现状保留	0904	—
13-11	0801	机关团体用地	0.3725	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点	1个车位/100m²建筑面积	现状保留	—	—
13-12	1401	公园绿地	0.3188	—	—	—	≥60	—	—	现状保留	—	—

### 城市设计引导

总体要求	建筑布局合理、景观环境优美、公园设施齐全。打造开放共享的商住混合空间和公共配套设施共享区。公共配套设施及公共空间内外共享，内部道路融入城市道路网络。沿街裙房功能混合，配置多元基础生活业态，增加商业活力。
界面控制	建筑立面简洁大方，充分体现镇康县建筑特色。整个片区建筑整体协调，有现代感和时代特征。充分利用地形特点，加强建筑单体的构思设计，使之不但具有良好的经济效益，更具有优良的社会效益。尽可能采用绿色建筑技术，在节能、环保方面要有一定的技术含量和技术创新。
建筑退距	建筑退距除满足本图则规定的最小退距以外，还应满足多层(24米以下)不少于h/2，高层(24米以上)不少于h/6。
公共空间	以混合形成布置(生活区和办公区混合布置)，合理布置运动场地，设置成片集中游憩绿地，辟建小游园，供城市居民休憩、娱乐并美化环境。
交通组织	对外交通、公共交通、停车场及加油(气)站设施标准，按照《交通设施规划导则》执行。
建筑引导	通过采用与周围自然环境相同或相似的建筑材料和色彩使建筑在视觉上更多地与自然融合；建筑风貌应色彩明快、形式多样、造型简洁，建筑外墙以白色、灰白色为主，建筑线条适当装饰饰面元素图案。
环境设施	树种应选择适应当地气候及土壤条件、抗污染能力强、繁殖容易且便于移植和管理的树种。如选择灯台树、小叶榕、假槟榔、香蕉、棕榈、红叶石楠、红花继木球、蓝花楸作为老城区的基调树种，选择清香木、榉树、菠萝蜜、橡皮树、桂花、凤凰木、滇朴作为片区的骨干树种。
其他	应体现与周围有机融合绿色生态，重点强调山水通廊的打造。

设计单位：云南开发规划设计院有限公司 组织编制单位：镇康县自然资源局 编制日期：2024年11月



### 地块位置图

### 风玫瑰

### 地块控制要求一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	配套设施	配建停车位	用地状态	用地兼容	备注
14-01	090105	公用设施营业网点用地	1.8554	FAR≤1.5	≤40	24	≥25	加油站、垃圾收集点	0.8个车位/100m²建筑面积	现状用地	090101、090103	—
14-02	1507	其他特殊用地	0.3591	—	—	—	—	垃圾收集点	—	现状用地	—	—
14-03	070102	二类城镇住宅用地	6.0163	1.0<FAR≤1.5	≤32	24	≥35	公共厕所、垃圾收集点、零售商业、邮件(快递)、运动健身场地、老年人日间照料中心、社区卫生服务站	1个/户	规划用地	090101、090103、090104	—
14-04	080403	中小学用地	0.2516	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点、邮件(快递)	0.4个车位/100m²建筑面积	现状保留	—	镇康县实验小学
14-05	1401	公园绿地	0.2955	—	—	—	≥60	垃圾收集点	—	规划用地	—	—
14-06	080501	体育场馆用地	1.8207	FAR≤1.5	≤30	24	≥35	垃圾收集点、公共厕所、运动健身场地、应急避难场所	—	规划用地	—	多功能运动中心
14-07	1401	防护绿地	0.3106	—	—	—	≥60	—	—	规划用地	—	—
14-08	1401	防护绿地	0.2852	—	—	—	≥60	—	—	规划用地	—	—
14-09	1401	防护绿地	0.5739	—	—	—	≥60	—	—	规划用地	—	—
14-10	1401	防护绿地	0.6696	—	—	—	≥60	—	—	规划用地	—	—

### 城市设计引导

总体要求	建筑布局合理、景观环境优美、公园设施齐全。打造开放共享的商住混合空间和公共配套设施共享区。公共配套设施及公共空间内外共享，内部道路融入城市道路网络。沿街裙房功能混合，配置多元基础生活业态，增加商业活力。
界面控制	建筑立面简洁大方，充分体现镇康县建筑特色。整个片区建筑整体协调，有现代感和时代特征。充分利用地形特点，加强建筑单体的构思设计，使之不但具有良好的经济效益，更具有优良的社会效益。尽可能采用绿色建筑技术，在节能、环保方面要有一定的技术含量和技术创新。
建筑退距	建筑退距除满足本图则规定的最小退距以外，还应满足多层(24米以下)不少于h/2，高层(24米以上)不少于h/6。
公共空间	以混合形成布置(生活区和办公区混合布置)，合理布置运动场地，设置成片集中游憩绿地，辟建小游园，供城市居民休憩、娱乐并美化环境。
交通组织	对外交通、公共交通及停车场设施标准，按照《交通设施规划导则》执行。
建筑引导	通过采用与周围自然环境相同或相似的建筑材料和色彩使建筑在视觉上更多地与自然融合；建筑风貌应色彩明快、形式多样、造型简洁，建筑外墙以白色、灰白色为主，建筑线条适当装饰饰面元素图案。
环境设施	树种应选择适应当地气候及土壤条件、抗污染能力强、繁殖容易且便于移植和管理的树种。如选择灯台树、小叶榕、假槟榔、香蕉、棕榈、红叶石楠、红花继木球、蓝花楸作为老城区的基调树种，选择清香木、榉树、菠萝蜜、橡皮树、桂花、凤凰木、滇朴作为片区的骨干树种。
其他	应体现与周围有机融合绿色生态，重点强调山水通廊的打造。

# 镇康县中心城区城市更新单元国土空间 详细规划

## 公众征求意见稿

建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施是党中央国务院作出的重大决策部署。按照相关文件的工作要求，目前《镇康县中心城区城市更新单元国土空间详细规划》(以下简称《规划》)编制已完成初步成果，为提高规划的科学性和可实施性，进一步优化规划成果，现向社会各界公开征求意见和建议。

### 一、公示时间

2024年11月28日—2024年12月27日（共计30日）

### 二、公示方式

镇康县人民政府门户网站：[www.ynzk.gov.cn](http://www.ynzk.gov.cn)

现场公示：镇康县自然资源局

### 三、意见收集途径

- 电子邮件信箱：853591170@qq.com
- 邮寄地址：镇康县公主路49号（镇康县自然资源局）  
邮政编码：677704
- 联系电话：15126500564
- 传 真：0883-6630709

镇康县自然资源局

2024年11月