

《易门县中心城区南部片区城镇单元国土空间详细规划》批后公布

《易门县中心城区南部片区城镇单元国土空间详细规划》已于2024年10月28日获易门县人民政府（易政复〔2024〕72号）批准，依据《中华人民共和国城乡规划法》《自然资源领域基层政务公开标准指引》有关条文的规定，现予以公布。

易门县自然资源局

2025年10月17日

1 规划总则

1.1 指导思想

全面贯彻《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）要求，坚持生态文明建设优先，推动国土空间规划向高水平治理、高质量发展和高品质生活转变，构建“一优三高”的国土空间新格局。全面落实新发展阶段的要求，践行新发展理念，构建新发展格局，推动高质量发展，推进共同富裕，紧紧围绕省委“3815”战略发展目标和玉溪市滇中崛起增长极、乡村振兴示范区、共同富裕示范区的建设要求。全面落实玉溪市和易门县国土空间总体规划、专项规划、国民经济与社会发展“十四五”规划纲要的相关要求，落实国土空间全域全要素、集约节约、精准管控、治理有效等新形势新要求带来的创新与变革。

1.2 规划目的

新一轮国土空间规划的编制对易门县中心城区南部片区开发建设提出新的要求，为进一步推进易门县打造昆玉同城化发展先行区、滇中菌乡山水公园城、西南循环经济科创城，通过编制国土空间详细规划，促进国土空间发展更加绿色安全、健康宜居、开放协调、富有活力并各具特色，深化落实《易门县国土空间总体规划（2021—2035年）》的相关要求，结合易门县中心城区南部片区发展的实际，特组织开展本次《易门县中心城区南部片区城镇单元国土空间详细规划》编制工作。

1.3 规划范围

本规划的规划范围为《易门县国土空间总体规划（2021—2035年）》划定的城镇单元“中心城区南部片区详细规划单元”范围（单元编号 530425001010006，以下简称“南部片区”）。规划范围北临水城大街、象山路，西至合作水库西侧山体，东、南至菌乡大道，总面积约 3.1259 平方公里。

2 目标定位与规模控制

2.1 功能定位

将南部片区打造为宜居宜业的综合区。完善教育、医疗、商业等配套设施，构建便捷舒适的生活圈，打造高品质居住和商业区；发挥城市南入口的特点，展现城市风貌特色，提升城市形象和知名度，打造新型活力的城市形象展示窗口。

2.2 发展目标

构建高品质居住环境：建设一流的教育、医疗、文化体育等公共服务设施，提升居民生活品质。教育设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 90%以上，文化设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 90%以上，医疗卫生设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 90%以上，体育设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 90%以上，养老设施步行 15 分钟覆盖率达到 90%以上。

推动城市更新活动：提升公共服务水平和能力，建设完善一批公共服务设施；优化交通路网结构，提升城市南入口的通行能力和景观效果；联动棚户区改造，营造舒适便捷的居住环境，完善改善性和保障性住房供给，提供多样化的居住产品，满足不同人群的需求。

彰显地域文化特色：保护和传承地方文化，打造具有地域特色的建筑风貌和景观节点。发挥易门丰富山水资源，依托南屯水库、龙泉水库、合作水库，以及龙泉公园、合作水库森林公园和各类城市绿地，构建完整的生态绿化体系，环城绿道体系，提升城市生态质量和生活品质。

2.3 发展规模

(1) 人口规模

结合上位规划传导及实际测算，规划人口 1.3 万人。

(2) 用地规模

南部片区用地总规模为 312.59 公顷，其中建设用地总面积为 142.28 公顷。

3 用地布局规划

3.1 国土空间结构

本规划构建“一带、一轴、三区”的国土空间功能结构。

“一带”：翠屏水韵景观带。位于南部片区西部，涵盖了合作水库、龙泉水库和南屯水库三大水库及森林公园。景观带在城市水土保持方面发挥重要作用，并通过慢行步道系统连接各个水库和森林公园，提供市民休闲健身的理想场所。景观带中的面山部分通过植被覆盖和景观设计，增强山体的观赏性和生态价值，确保区域内的水资源得到有效管理和利用，形成集生态保护、休闲观光和文化体验于一体的综合性绿色走廊和景观带。

“一轴”：山水新城景观轴线。依托自然山水资源，形成以城市

面山—合作水库森林公园—罗所村—南部新城—田园为轴的空间序列。通过构建新城景观轴线，开展城市意象构建、城市空间塑造、开发强度管控等，展现城市与自然和谐共生的理念。

“三区”：桥头街棚改更新片区、南部新城文化片区、乡村田园发展片区。桥头街棚改更新片区位于南部片区北部，继承和演绎易门城市传统风貌，提升易门城市文化。南部新城文化片区位于南部片区东部，提升完善教育、医疗、体育设施，建立健全各级各类绿地景观体系，形成宜居宜业的活力片区。乡村田园发展片区位于南部片区南部，有序推进人居环境的改造提升，激活乡村振兴产业，完善农业发展设施，积极围绕罗氏民居历史建筑开展文化活动，扩大乡村田园风光优势，发展乡村“农文旅”融合产业。

3.2 规划分区

划分生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区4个一级分区。

(1) 生态控制区

是生态保护红线区外，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的自然区域。本规划划定生态控制区面积主要为合作水库用地范围。

(2) 农田保护区

是永久基本农田和一般耕地相对集中需严格保护的区域。本规划划定的农田保护区主要为永久基本农田区域。

(3) 城镇发展区

是城镇开发边界围合的范围，是城镇集中开发建设并可满足城镇生产、生活需要的区域。本规划划定城镇发展区主要为城镇开发边界的区域。

(4) 乡村发展区

是农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域。本规划划定乡村发展区主要为罗所社区内的村庄和农业发展用地。

3.3 用地结构调整

南部片区用地总规模为 312.59 公顷，其中建设用地总面积为 142.28 公顷，占用地总规模的 45.52%；非建设用地 170.31 公顷，占用地总规模的 54.48%。

南部片区城镇开发边界内用地总规模为 94.61 公顷，其中建设用地总面积为 93.97 公顷，占城镇开发边界内用地总规模的 99.32%；非建设用地 0.64 公顷，占城镇开发边界内用地总规模的 0.68%。

4 综合交通规划

4.1 道路交通系统规划

本规划形成“3+2+1”的道路交通体系。“3”为城市道路，分为主干路、次干路、支路三级；“2”为郊野绿道、慢行廊道二类；“1”为乡村道路。

主干路：是南片区道路交通的骨干性道路，既是南片区的发展轴线又是景观轴线。规划主干路红线宽度为 24—42 米。

次干路：直接或间接服务于南片区各地块，承担南片区主干路的

交通汇集和疏散的道路系统。规划次干路红线宽度为 22-24 米。

支路：直接服务地块的道路系统。规划支路红线宽度为 10—18 米。

郊野绿道：在合作水库西侧，结合森林公园建设，布局郊野绿道。以道路和慢行走廊进行组织，交通管制为非机动车道，最小宽度不低于 2.5 米。

慢行廊道：串联合作水库-龙泉公园-南屯水库，作为南部片区周边郊野生态慢行道和郊野骑行通道，打造易门中心城区西面山森林公园慢行体系。交通管制为非机动车道，最小宽度不低于 3.5 米。

乡村道路：为服务罗所社区的农村道路，规划道路宽度为 4.5-8 米。

4.2 道路指标控制

城镇开发边界内，主干路网密度不低于 4.0km/km²，次干路网密度不低于 3.0km/km²，控制支路网密度不低于 1.0km/km²。

城镇开发边界外，路网密度不低于 2.0km/km²。

4.3 机动车停放场所和充电设施规划

停车设施包括独立占地的社会公共停车场、配建停车场。本规划独立占地的社会公共停车场 2 处，位于第一幼儿园北侧、茵乡大道北侧、罗所服务区（西侧加油站）广场南部。配建停车场在地块开发细则中标注。

依据《玉溪市城乡管理技术规定》，新建住宅配建停车位应预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）；交

通枢纽、超市卖场、商务楼宇、党政机关企事业单位办公场所、旅游景区、学校、体育场馆以及独立用地的公共停车场、停车换乘停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）的车位应不少于总停车位 20%。上述新建项目不低于 10%的停车泊位须实际建成充电桩。充电桩宜优先设置访客车位。

5 公共服务设施规划

5.1 公共服务设施体系

按照设施服务等级层次，南部片区内公共服务设施分为“区域级-非区域级”两级。区域级公共服务设施为中心城区的公共服务设施，非区域级公共服务设施为片区服务的公共服务设施。

本规划通过独立占地形式和配套建设形式，完善公共服务设施覆盖率。教育设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 100%，满足 90%以上的目标要求；文化设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 100%，满足 90%以上的目标要求；医疗卫生设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 100%，满足 90%以上的目标要求；体育设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 100%，满足 90%以上的目标要求；养老设施步行 15 分钟覆盖率达到 90.22%，满足 90%以上的目标要求。

5.2 区域级公共服务设施

南部片区内区域级公共服务设施包括综合医院、老年人福利院以及职业技术学校等，建设用地规模为 11.35 公顷。综合医院 1 所，老年人福利院 1 处，职业技术学校 1 所，全民健身中心 1 处，人防、应急指挥中心 1 处。

5.3 非区域级公共服务设施

南部片区内非区域级公共服务设施包括初中、小学、幼儿园等，建设用地规模为 15.76 公顷。非区域级公共服务设施分为独立占地和非独立占地两种落地方式。

其中，独立占地的非区域级公共服务设施有 7 处。初中 1 所，小学 1 所，与初中共用，幼儿园 2 所，龙泉卫生院 1 处，托育综合服务中心 1 处，公共停车场 2 处。

非独立占地的非区域级公共服务设施有 3 处。依托公园绿地建设社区健身中心 3 处。

6 绿地与开敞空间规划

6.1 绿地系统格局

南部片区建设公园绿地、河流水系、田园空间相结合的绿地开敞空间体系，营造“蓝绿相间一水穿城”的生态绿地系统格局。本次规划立足片区生态空间格局，社区公园、专类公园、游园、防护绿地、广场、郊野公园、水系及“林、草”等非建设空间，打造绿地与开敞空间。

6.2 绿地与开敞空间规划

规划公园绿地面积 7.33 公顷，包含社区公园 3 个，游园 5 个，专类公园 1 个。规划防护绿地规模 0.7 公顷。规划广场用地 1 个，规模 0.53 公顷。规划郊野公园 1 个。鼓励结合消防教育、爱国主义教育、科普等内容建设公园绿地，增强和丰富公园绿地内涵意义。

6.3 河流水系

规划河流水面、水库水面和坑塘水面主要为合作水库至三五大河泄洪道、合作水库和其他水域。

7 建设开发控制

7.1 单元层次管控指标体系

本规划包含主导功能、规模控制、底线约束、路网密度、公益性设施保障、绿地与开敞空间保障等内容，共计形成6大项、47小项控制性指标，通过条文控制、指标控制、定界控制方式对单元内容进行管控引导。

7.2 地块层次管控指标体系

地块层次管控指标分为规定性指标(约束性)和指导性指标两类。

规定性(约束性)指标：包括用地性质、用地兼容、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共服务和公用设施。

指导性指标：人口容量，建筑形式、体量、风格要求，建筑色彩要求，其他环境要求。

7.3 地块建设开发控制体系

(1) 地块容积率管控

规划对容积率上、下限作出规定，实施时按《地块开发细则》执行。规划地块中新建、改建和扩建后的建筑工程的容积率，不得超出《地块开发控制指标表》规定范围。

(2) 地块建筑密度管控

规划控制建筑密度上限，实施时按《地块开发细则》执行。规划地块中新建、改建和扩建后的建筑工程的建筑密度，不得超出《地块开发控制指标表》规定范围。

（2）地块建筑高度管控

以合作水库一方屯中学为空间轴线，轴线两侧高度较低、向外逐级抬升的整体形态。规划控制建筑高度上限，实施时按《地块开发细则》执行。规划地块中新建、改建和扩建后的建筑工程的建筑高度，不得超出《地块开发控制指标表》规定范围。

住宅建筑物的高度必须符合日照、建筑间距、消防、卫生视距、管线埋设等的要求，其他性质建筑的间距应符合相关的消防、卫生视距和管线埋设等的间距要求。

（4）地块绿地率管控

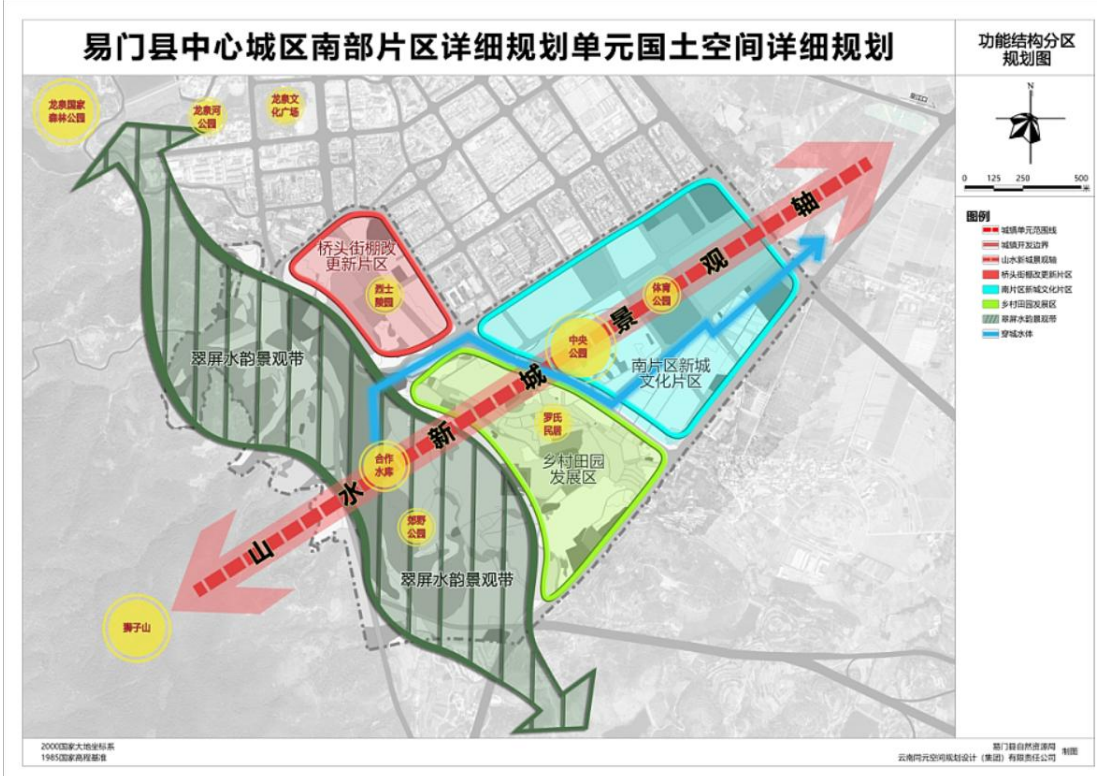
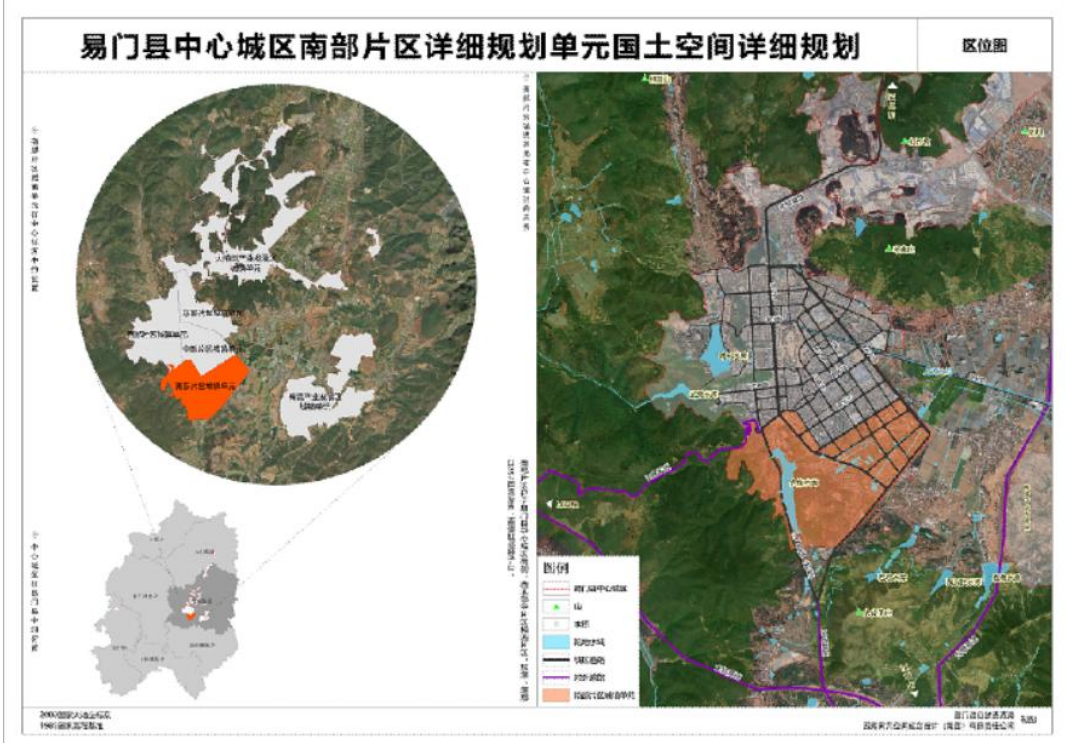
规划控制绿地率下限，实施时按《地块开发细则》执行。规划地块中新建、改建和扩建后的建筑工程的绿地率，不得超出《地块开发控制指标表》规定范围。

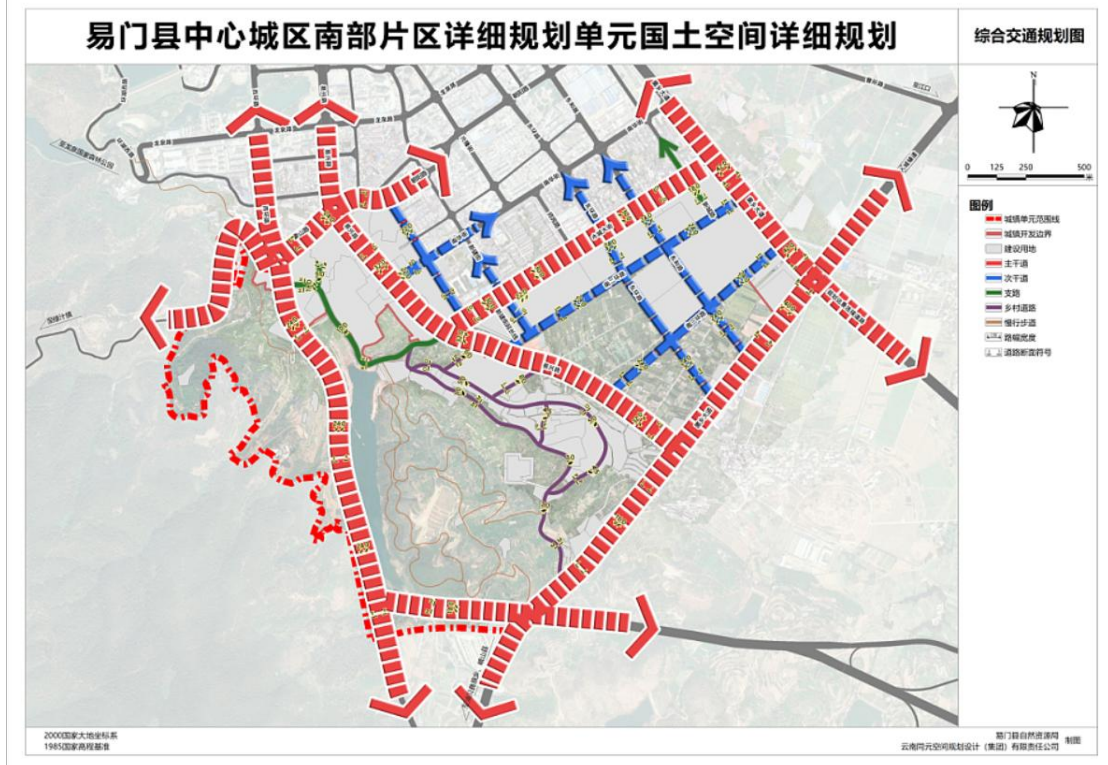
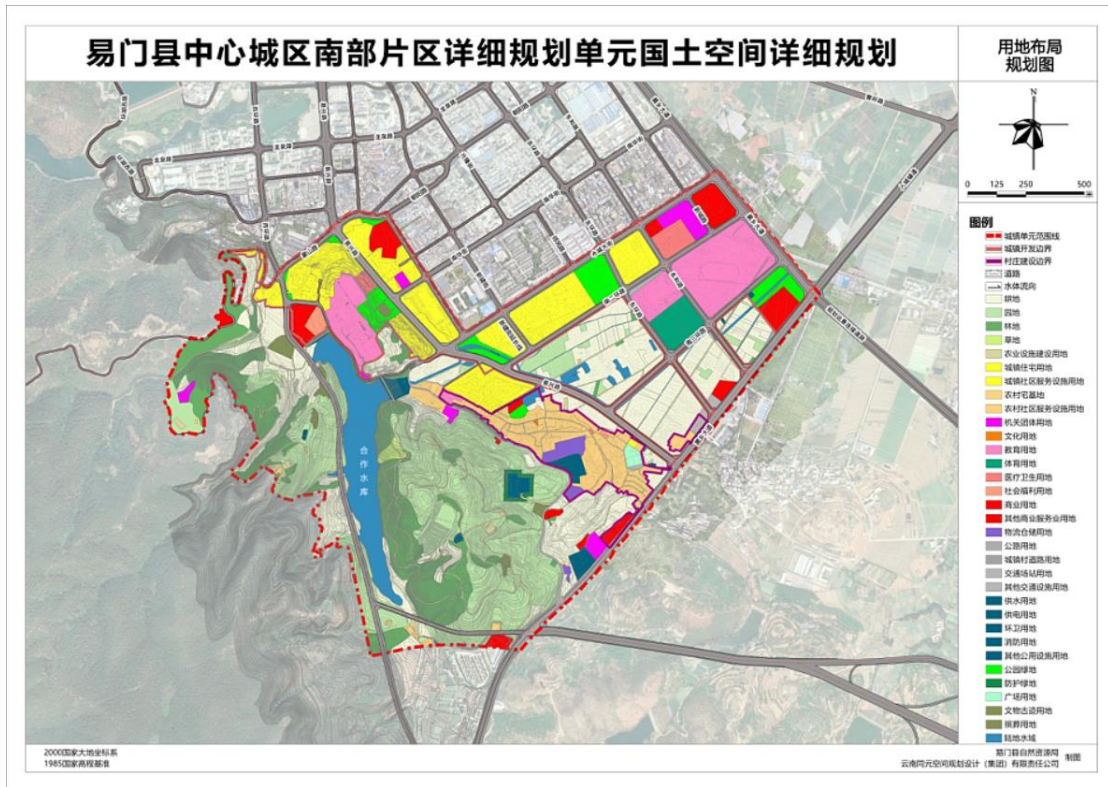
（5）建筑退距控制

规划区内的建筑在满足日照间距的同时，必须后退道路红线，建筑后退主干路最小距离为 5 米，建筑后退次干路最小距离为 3 米，建筑后退支路最小距离为 2 米。

（6）机动车位

数值均为下限值，建设中不得低于规定的机动车停车位。





(本规划所有内容、数据以归档入库成果为准)