

澄江市中心城区国土空间详细规划

530481001010001老城片区详细规划单元、530481002010001西部新区详细规划单元
530481002010002龙街片区详细规划单元、530481101010001右所片区详细规划单元

(草案公示稿)



澄江市自然资源局

2026年2月9日

1 规划范围

本次规划范围以《澄江市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的中心城区范围为依据，涉及4个详细规划单元，单元编号分别为530481001010001、530481002010001、530481002010002和530481101010001。规划范围东至右所村，南抵俞元大道南侧，西至澄江市公路路政管理大队，北达昆明东南绕城高速，涵盖澄江主城区、龙街右所片区、右所老镇区三大区域，规划总面积1089.72公顷。其中城镇开发边界面积835.29公顷，占比76.65%。

2 规划定位及目标

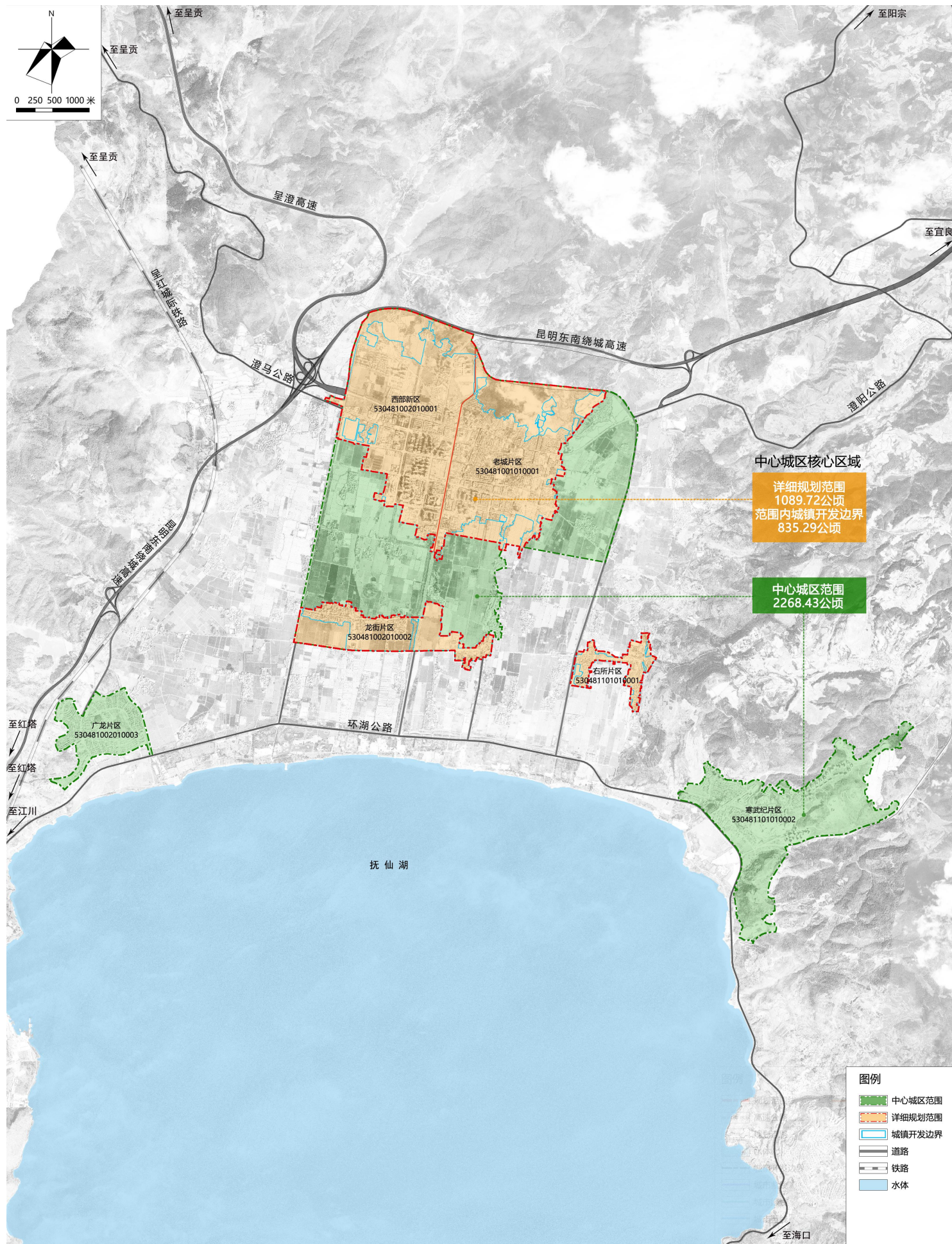
结合国土空间总体规划对中心城区的功能要求，本次规划将澄江市中心城区定位为“高原湖滨生态旅游城”，主导功能为澄江市域政治、经济、文化综合服务中心，宜居宜游的高原湖泊旅游服务中心，风貌特色凸显的山水生态之城。

老城片区详细规划单元——历史文化保护与文旅融合发展区，以历史文化遗产为特色的综合服务单元。

西部新区详细规划单元——综合服务与生态宜居示范区，以高品质公共服务为核心的综合服务单元。

龙街片区详细规划单元——以生态居住为核心功能，引导布局高品质改善性住宅的居住生活单元。

右所片区详细规划单元——生态宜居社区，在基本保持现状建设格局的的居住生活单元。



3 规模管控

规划期末，中心城区人口容量共计9.2万人，其中，常住人口容量为8.0万人，旅游服务人口为1.2万人。

总建设用地面积约为868.93公顷。其中老城片区单元控制在300.28公顷以内，西部新区单元控制在404.31公顷以内，龙街片区单元控制在119.60公顷以内，右所片区单元控制在44.74公顷以内。

住宅建筑总面积551.18万平方米。其中老城片区单元控制在161.97万平方米以内，西部新区单元控制在283.12万平方米以内，龙街片区单元控制在65.79万平方米以内，右所片区单元控制在40.30万平方米以内。如因城市更新项目实施导致住宅建筑总面积突破控制要求的，需开展详细规划修改。

4 功能结构规划

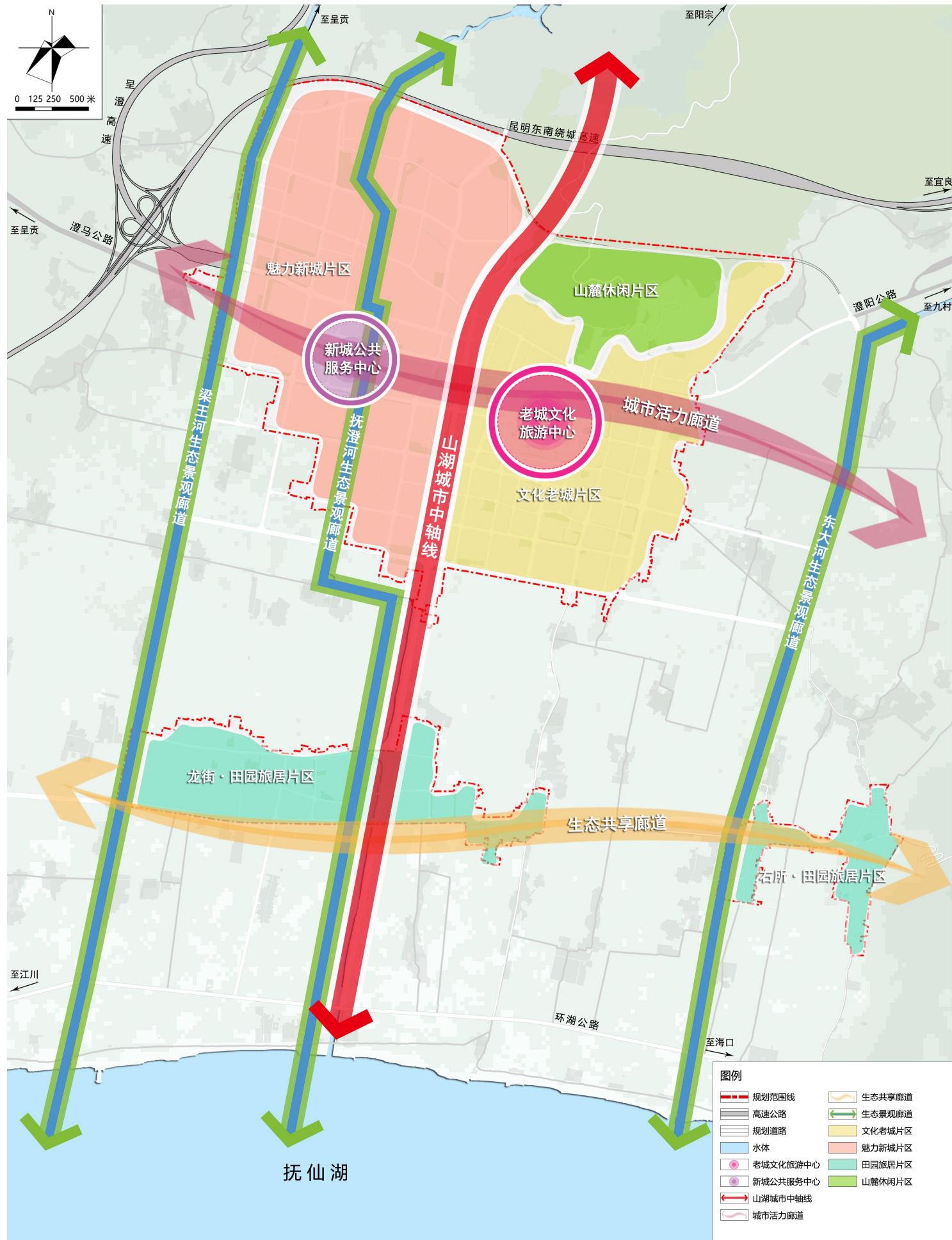
根据中心城区的自然生态条件、规划道路结构和用地布局特点，围绕总体定位，规划采用“联动、协同、融合”的发展模式，提出中心城区“一轴双心、三廊四区”的规划布局结构。

一轴连山水：仙湖大道山湖城市中轴线。

双心显格局：老城文化旅游中心、新城公共服务中心。

三廊铸活力：梁王河、东大河、抚澄河生态景观廊道。

四区融山水：文化老城片区、魅力新城片区、田园旅居片区、山麓休闲片区。



5 用地布局规划

本规划所确定的地块用地性质，是对未来土地利用的控制与引导，本规划已经衔接和落实已建项目，现状已建的合法建筑与本规划规定不符的，在产权期限内可继续保持其原有的使用功能。

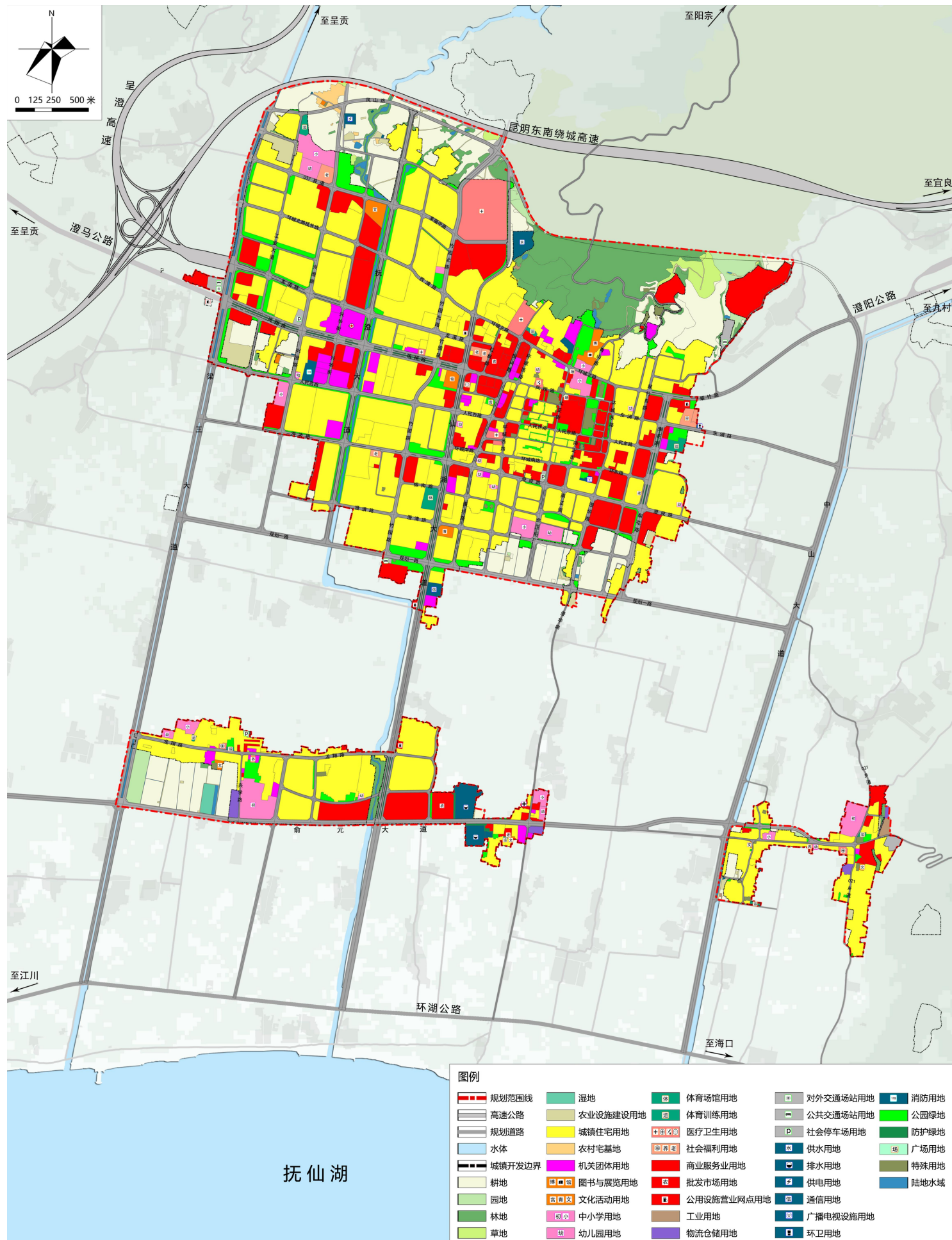
规划范围内用地面积1089.72公顷，其中，建设用地面积868.93公顷，占总面积的79.74%。居住用地面积414.14公顷，占总面积的38%；公共管理与公共服务用地面积80.31公顷，占总面积的7.37%；商业服务业用地面积121.34公顷，占总面积的11.14%；工矿用地面积0.89公顷，占总面积的0.08%；仓储用地面积2.41公顷，占总面积的0.22%；交通运输用地面积182.79公顷，占总面积的16.77%；公用设施用地面积11.60公顷，占总面积的1.06%；绿地与开敞空间用地面积50.62公顷，占总面积的4.65%；特殊用地面积4.83公顷，占总面积的0.44%。

非建设用地面积220.79公顷，占总面积的20.26%。

6 底线管控

本次规划范围内涉及永久基本农田红线48.68公顷，不涉及生态保护红线，城镇开发边界规模为835.29公顷，涉及抚仙湖湖泊生态黄线43.67公顷，涉及历史文化保护线3.05公顷。

规划严格落实耕地用途管制，严格管控一般耕地转为其他农用地；城镇开发边界内采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理，严格执行城镇开发边界相关管控要求；生态保护缓冲区集镇空间严格按照《云南省抚仙湖保护条例》管控要求只减不增，小区、村庄建设面积只减不增。



7 综合交通规划

区域交通

- (1) **城际铁路**：澄江市域西北侧呈红城际铁路，在澄江市内设1个站点，为城铁澄江站，位于中心城区西侧。
- (2) **高速公路**：规划区西侧、北侧的澄呈高速公路、昆明东南绕城高速公路，通过澄江西和澄江东互通立交，实现中心城区与外围城市的快速联系。
- (3) **一般公路**：规划提升现状澄马公路、澄阳公路，向南依托仙湖大道连接环湖公路，加强江川和华宁的交通联系。

城市道路系统

- (1) **路网结构**：道路系统规划在梳理现状路网的基础上，形成“城市主干道、城市次干道、支路”三个等级路网体系。
- (2) **道路等级**：

城市主干道。规划形成“五横四纵”的主干道路网骨架。

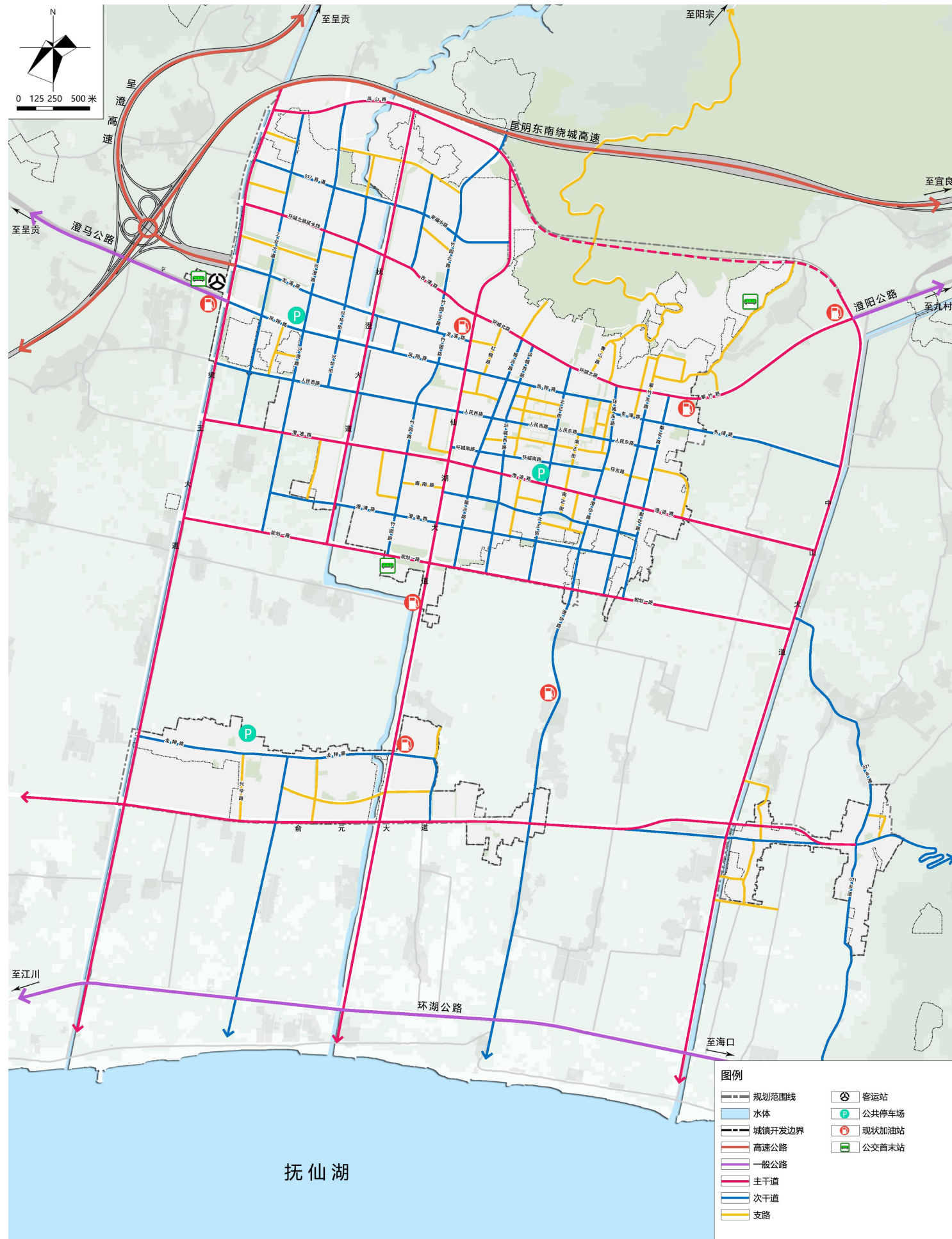
“五横”分别为老环城北路、澄波路、规划一路、俞元大道、凤山路。“四纵”分别为梁王大道、抚澄大道、仙湖大道、中山大道。道路红线宽度为20~59米，大部分采取“3—4块板”形式，双向6—8车道，人行道3~3.5米。

城市次干道。规划形成“八横十纵”的次干道网络，道路红线宽度为12~32米，采取“3—4块板”形式，为双向4—6车道，人行道2.5~4米。主要为龙溪路、凤翔路、人民西路、振兴路、梨花路等。

支路。支路是进出街坊、居住区和承担短距离交通的主要道路。道路红线宽度为7~18米，采取“1—2块板”形式，为双向2—4车道，人行道2.5~4米。

公共交通规划

规划设置3处公交首末站，占地0.21公顷。



7 综合交通规划

慢行交通系统

根据规划慢行活动的空间特征和载体特点，优化慢行道路规划，充分实现人车分流，构建无障碍、有吸引力的慢行连接系统，并依托山水廊道，强化各片区与主要景观带的联系，串联公共活动空间，形成丰富的慢行交通系统。

将规划区慢行路径划分为五类：

生态廊道慢行步道

包括梁王大道、抚澄大道、中山大道生态廊道慢行步道。

绿带慢行步道

包括抚澄大道、仙湖大道、梨花路、澄波路、规划一路、俞元大道绿带慢行步道。

老城慢行步道

包括环城北路、环城南路、环城西路、环城东路围合的风麓古城慢行步道。

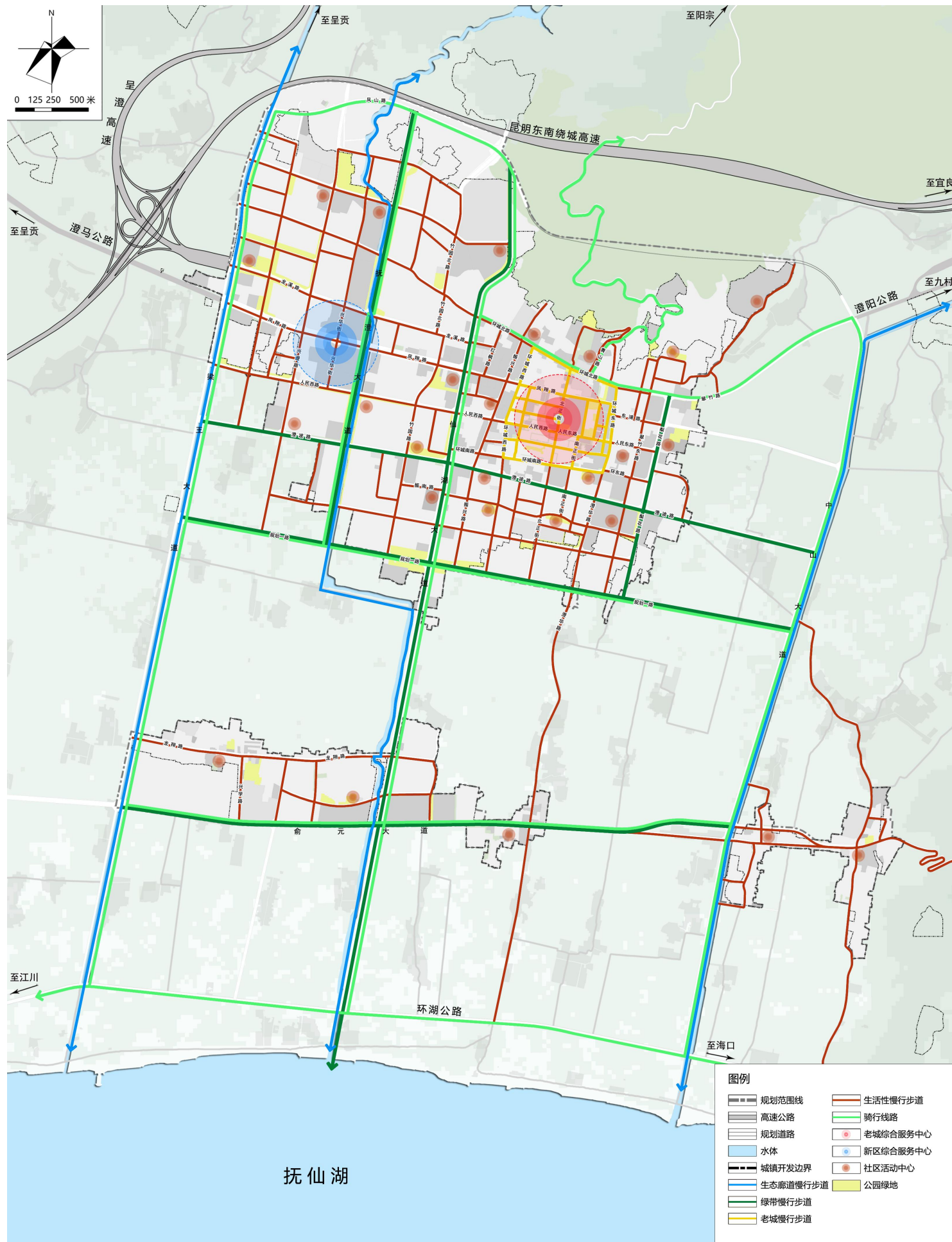
生活性慢行步道

包括振兴路、竹园路、人民西路、凤翔路、龙溪路等生活性慢行步道。

骑行线路

包括凤山路、梁王大道、抚澄大道、中山大道、规划一路、俞元大道、环湖公路等外围骑行线路。

同时，新建、改扩建道路原则上应配套路内人行道，最小宽度不低于1.5米。



8 公共服务设施规划

规划范围内形成**城市级和社区级**两级公共服务设施等级体系，其中社区级设施包括**15分钟生活圈配套设施**和**5~10分钟生活圈配套设施**。

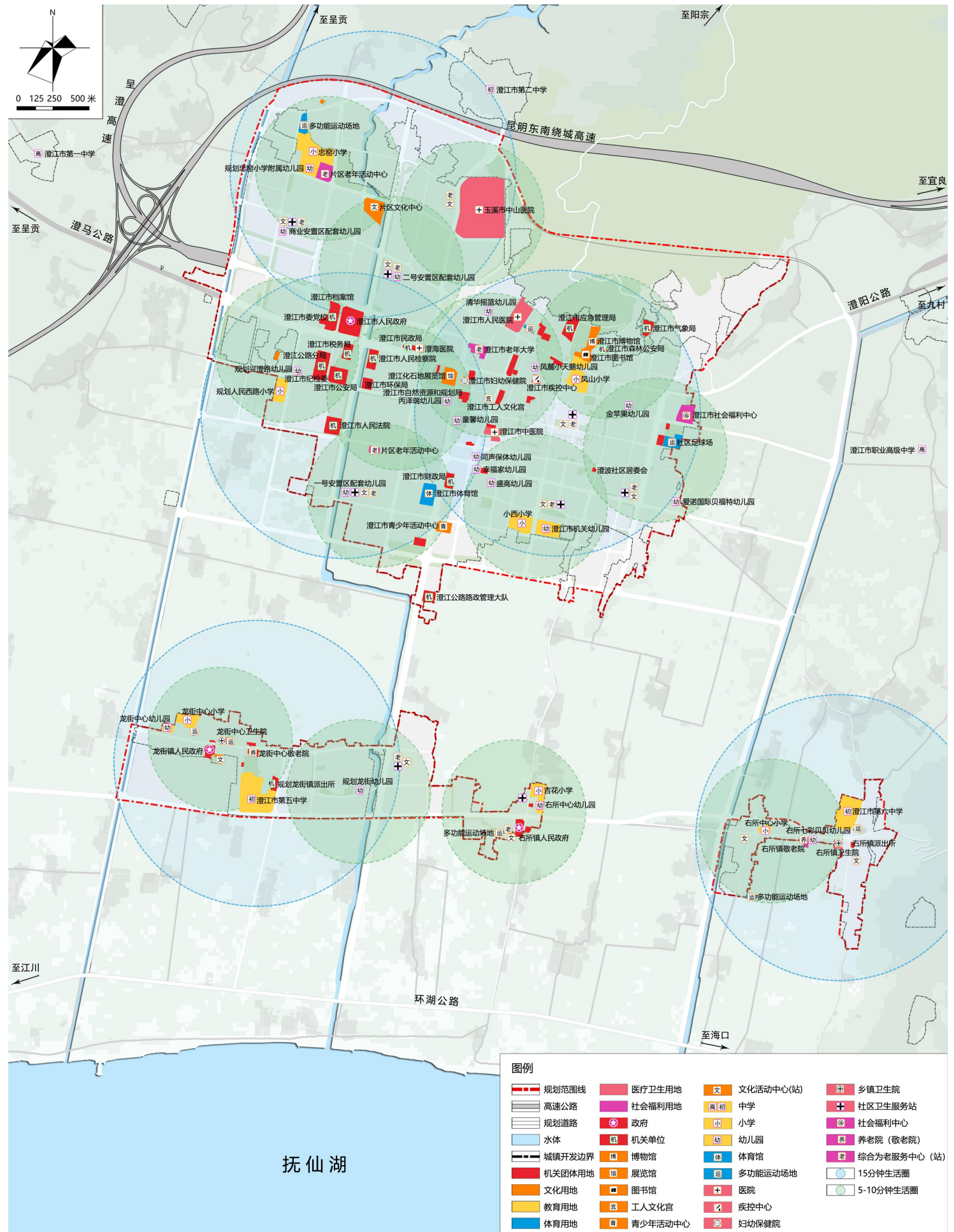
城市级公共服务设施——包括城市行政办公设施及行政区专业部门管理的文化、体育、医疗、教育和社会福利设施。规划新增10处市级公共服务设施，总占地面积6.90公顷，包括机关团体用地7处、文化设施2处、社会福利设施1处。

社区级公共服务设施——15分钟生活圈配套设施

按规划总人口8.0万人的规模，规划范围内规划5个15分钟生活圈，以社区服务中心，卫生服务中心、初高中、小学等设施配套为主。

社区级公共服务设施——5—10分钟生活圈配套设施

规划范围内规划14个5—10分钟生活圈，参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），包括社区居委会、文化活动站、卫生服务站、小型多功能运动场地、幼儿园、老年人日间照料中心、社区商业网点、生活垃圾收集站、充电基础设施等。



教育设施规划

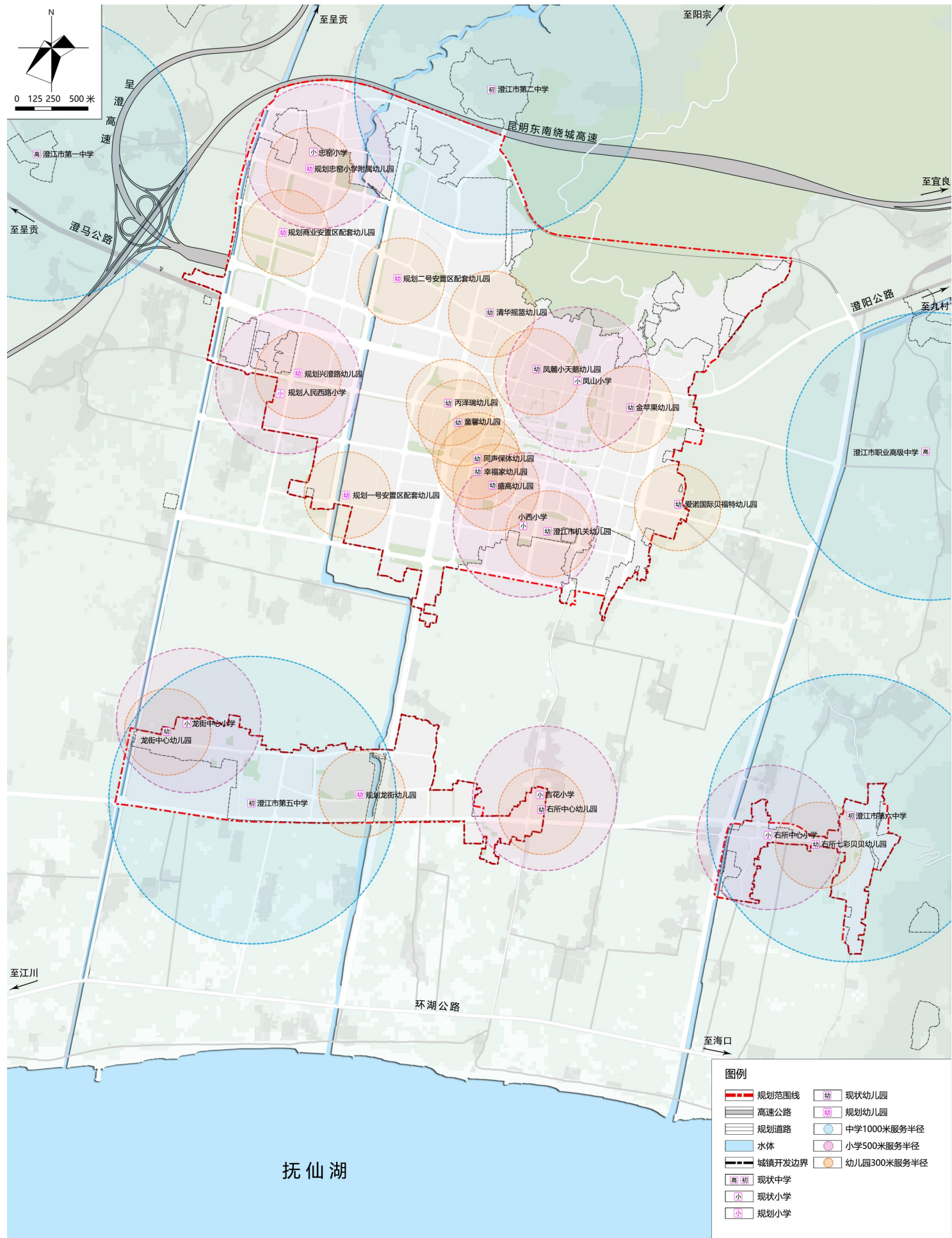
本次规划教育设施布局以千人指标为依据，按照常住人口8.0万人，结合规范要求，对教育设施需求规模进行预测。

(1) 幼儿园：规划布局幼儿园19所，占地面积5.33公顷。保留现状独立占地幼儿园11所，保留现状非独立占地幼儿园2所。规划新建18班幼儿园1所，新建6班幼儿园2所，新建3班幼儿园3所。

(2) 小学：规划布局小学7所，占地面积11.56公顷。保留现状凤山小学、小西小学、忠密小学、龙街中心小学、吉花小学、右所中心小学，规划新建人民西路小学1所，共22个教学班，45生/班，位于西部新区，占地1.34公顷。

(3) 初中：规划布局初中2所，占地面积8.59公顷。保留现状澄江市第五中学、澄江市第六中学，与周边共享2所中学，为澄江市第二中学、澄江市第四中学。

(4) 高中：与周边共享2所高中，为澄江市第一中学、澄江市职业高级中学。



绿地系统规划

均衡布局、突出特色，在总规基础上增加中心城区绿色空间总量，尤其是主城区绿地。主要采用“规划建绿、见缝插绿、见空补绿、立体增绿、拆危建绿、绿地提升”等方式，达到“300米见绿、500米见园”。规划公园绿地42.88公顷，占规划区用地比例为3.93%。

分为综合公园、社区公园、专类公园、其他公园和游园。人均公园绿地面积不低于5.36平方米。

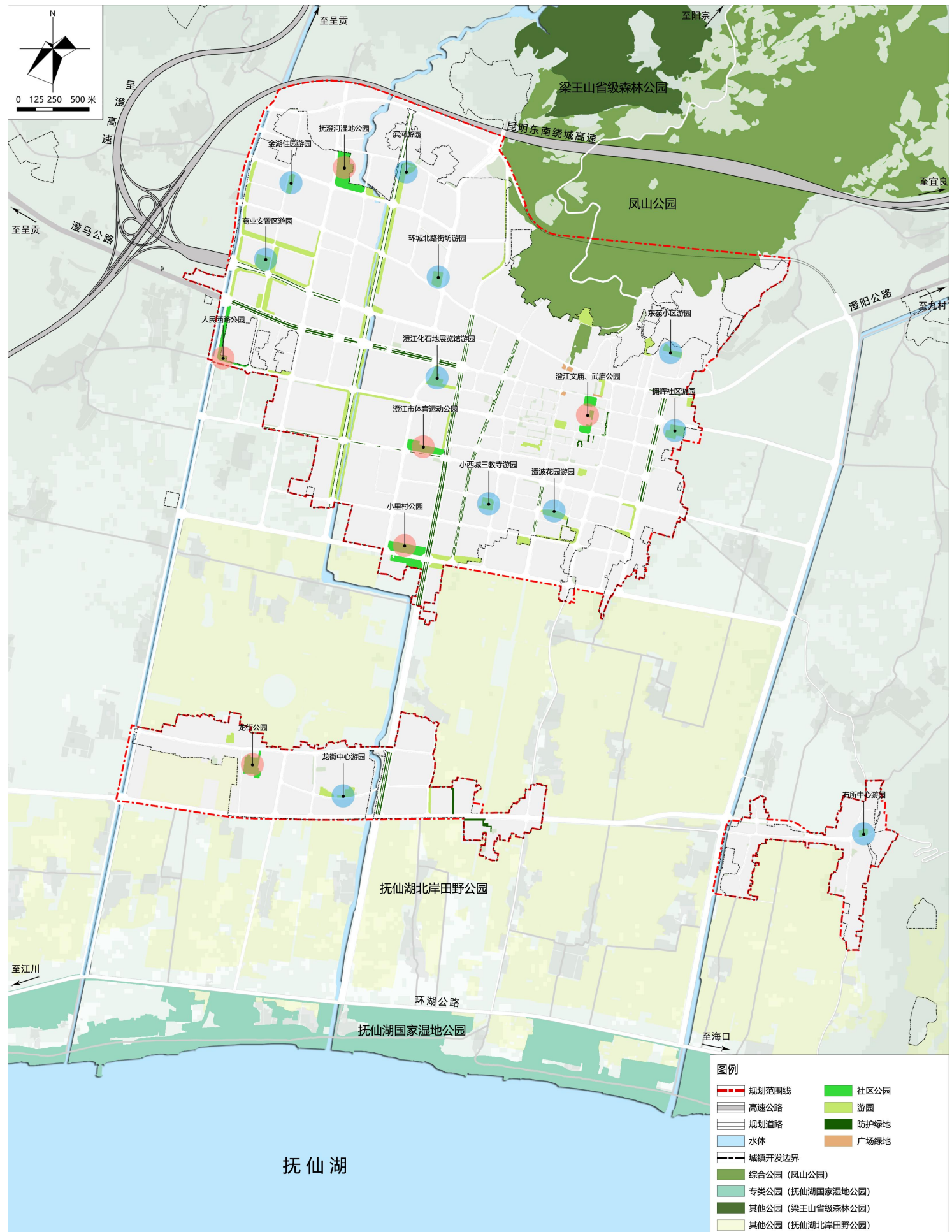
(1) 综合公园：规划综合公园1个，即位于城市主轴线上上的凤山公园。

(2) 社区公园：实现“5分钟见绿、10分钟入园”，规划社区公园6个，分别为抚澄河湿地公园、澄江市体育运动公园、澄江文庙武庙公园、人民西路公园、小里村公园和龙街公园。

(3) 专类公园：规划利用现有人文景观资源形成一定规模的休闲绿地，建设成为专类公园。规划专类公园1个，为抚仙湖国家湿地公园。

(4) 其他公园：规划充分结合现状田地和山体林地，设置2个郊野公园，分别为梁王山省级森林公园、抚仙湖北岸田野公园。

(5) 游园：规划区游园主要包括街头绿地和口袋公园。充分结合现状地形地貌、产权边界，在城区内结合闲置用地、低效用地，见缝插针地设置街头绿地、口袋公园。



9 绿地与开敞空间规划

蓝绿开敞空间结构

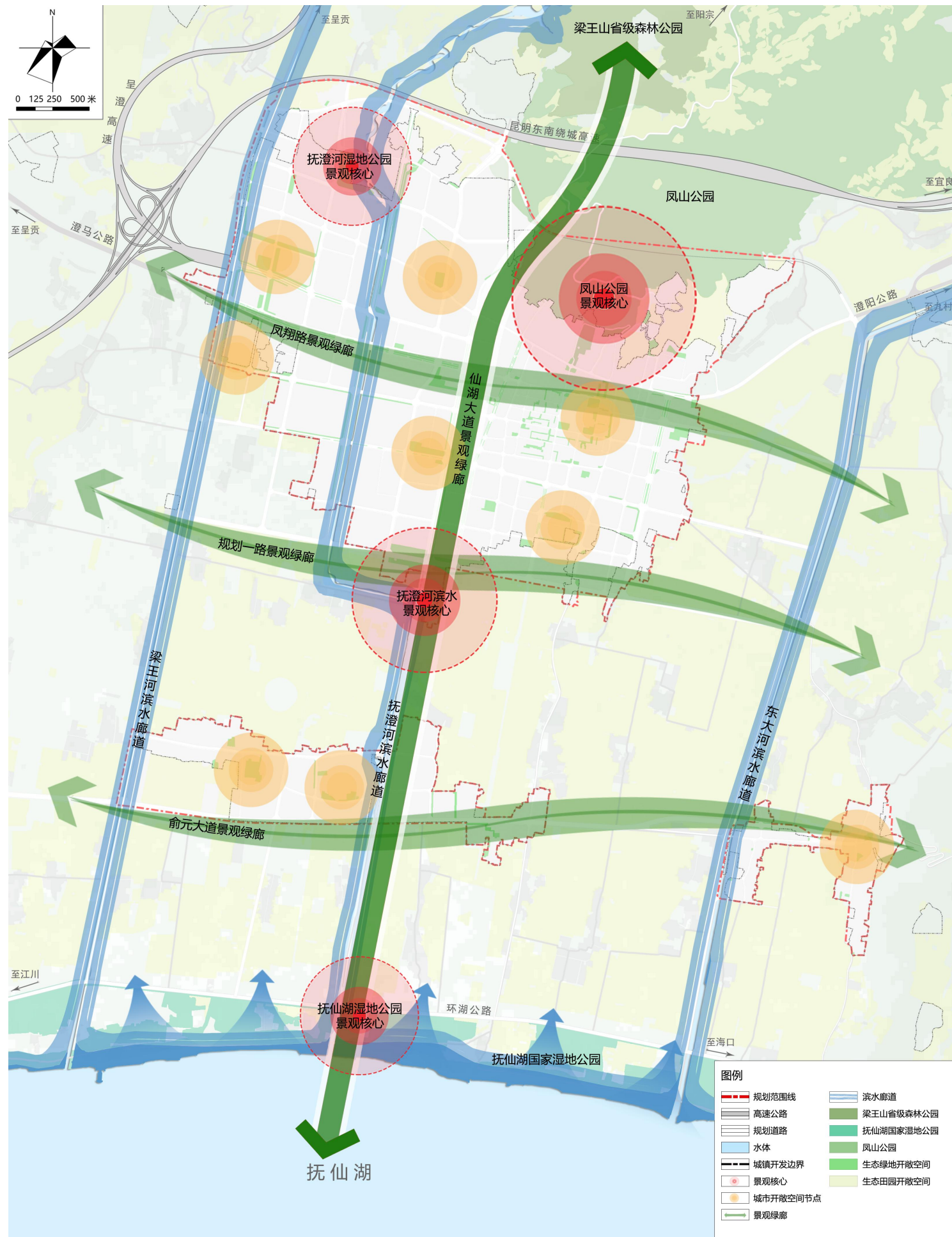
基于中心城区“北山、中城、南田、面湖”的特色空间格局，通过科学布局，以生态农田和山体绿化景观为基底，城市公园为核心、生态廊道为纽带，构建蓝绿交织、山水田城共融的生态图景，整体形成**“两核集聚、多廊交织、多点相嵌、山水润城”**的特色景观与蓝绿开敞空间体系。

两核集聚：以凤山公园、抚澄河湿地公园及综合公园形成城市绿化景观核心；

多廊交织：结合抚澄河、东大河等城市水系以及仙湖大道、规划一路、俞元大道、凤翔路等城市景观大道，沿线设置滨水绿地和带状绿地，交织形成纵横交错的城市生态景观绿廊，进一步增强公园、湿地、森林公园的连通性。

多点相嵌：结合各级公园、广场和街头绿地，打造各具特色的城市开敞空间节点；

山水润城：结合中心城区周边的“山水林田”元素，将生态农田、自然山水作为绿肺融入规划区整体格局，构建城在景中、景在城中的山水生态之城



消防规划

中心城区按照7平方公里服务半径或5分钟到达辖区边缘的原则设置普通消防站，保留澄江市消防救援大队，用地面积共计1.08公顷。保留龙街、右所2个专职消防队，每个社区建设不少于一个微型消防站。

抗震规划

规划区抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震动峰值加速度为0.30g。一般工程按上述标准进行抗震设防，重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应当开展地震安全性评价，并按照地震安全性评价报告确定的抗震设防要求进行抗震设防；对学校、医院等人员密集场所的建设工程，应当按照高于当地基本设防烈度一个等级进行设计和施工，应优先采用减隔震技术进行设计。

防灾避难场所规划

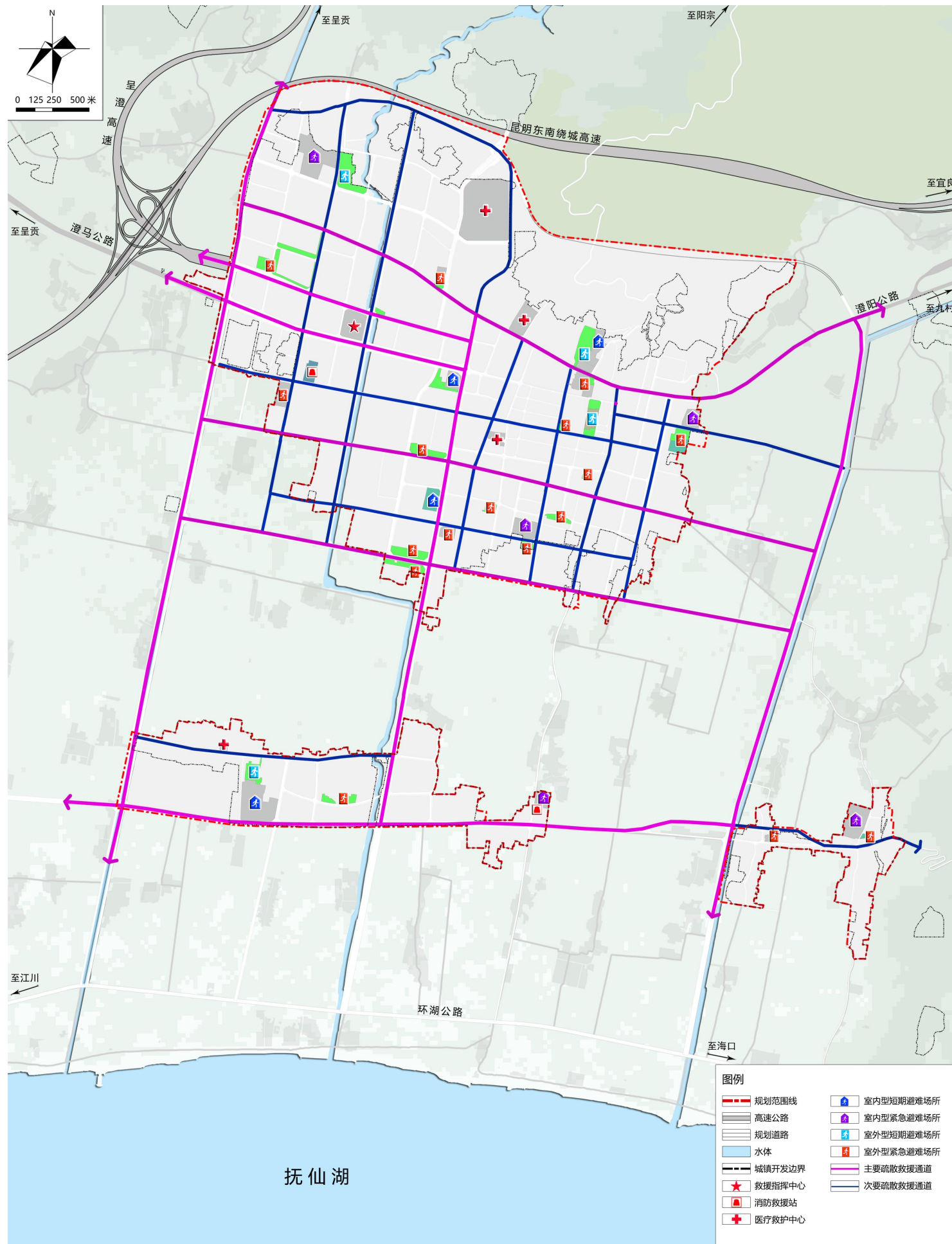
规划共设置室外型紧急避难场所17处、室外型短期避难疏散场所4处、室内型紧急避难疏散场所5处、室内型短期避难疏散场所4处，主要由公园绿地、停车场、广场、学校操场、公共建筑等构成。

防洪排涝规划

规划区防洪标准为20年一遇；内涝防治标准为20年一遇。规划区用地布局必须满足行洪需要，留出行洪通道，严禁在行洪用地空间范围内进行有碍行洪的城市建设活动。

人防工程规划

规划区总人口约9.2万人，战时留城人口按40%考虑，并按照人均2.0平方米的人防工程面积标准进行建设。



11 市政公用设施规划

给水工程规划

结合澄江市用水情况及集约节约用水要求，用水量指标取0.20万立方米/(万人·天)，中心城区最高日用水量为2.40万立方米/天（不包含消防用水）。供水水源为规划区北部的二水厂和东岸水厂。

排水工程规划

中心城区排水系统采用雨污分流制，新建地区全部按分流制建设，老城区逐步开展雨污分流改造或采用截流式合流制。雨水收集后就近排入水体，污水收集后统一进入污水处理厂集中处理。规划区最高日污水量约为1.92万m³/日。

电力工程规划

规划区远期用电主要由220千伏抚仙变、110kV澄江变、110kV象山变和110kV城东变供电，其中城东变为远期规划变电站。

通信工程规划

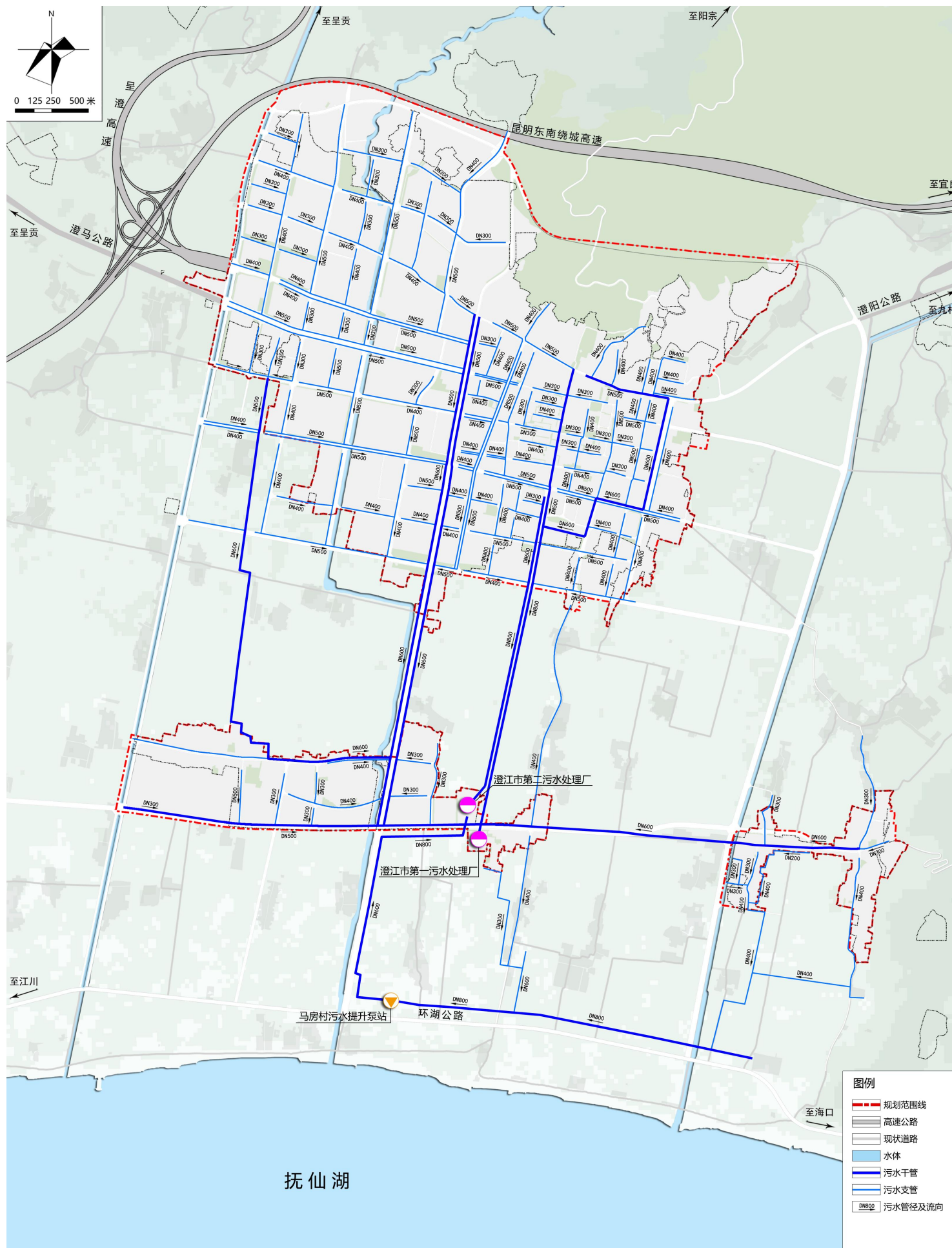
规划区域固定电话取值40线/百人，移动通信用户取值110卡号/百人。弱电管线部分主要包括电信电缆（光缆）、移动光缆、有线电视（光缆）电缆。

燃气工程规划

规划区近期采用LNG供气，远期采用中缅天然气供气，液化石油气作为补充气源。

环卫工程规划

规划区内不再建设垃圾处理设施，普通生活垃圾转运至澄江市生活垃圾焚烧厂集中处理，其处理规模为300吨/天，厨余垃圾转运至临时餐厨垃圾处理站集中处理，处理规模为20吨/天。



12 城市“四线管控”

城市绿线

城市绿线范围包括凤山公园、澄江市体育运动公园、小里村公园、龙街公园等，面积为18.62公顷。城市绿线内用地须依据《城市绿线管理办法》进行管理。原则主要河流绿带控制绿线应不小于10米，高速公路防护绿带控制绿线不小于30米。

城市蓝线

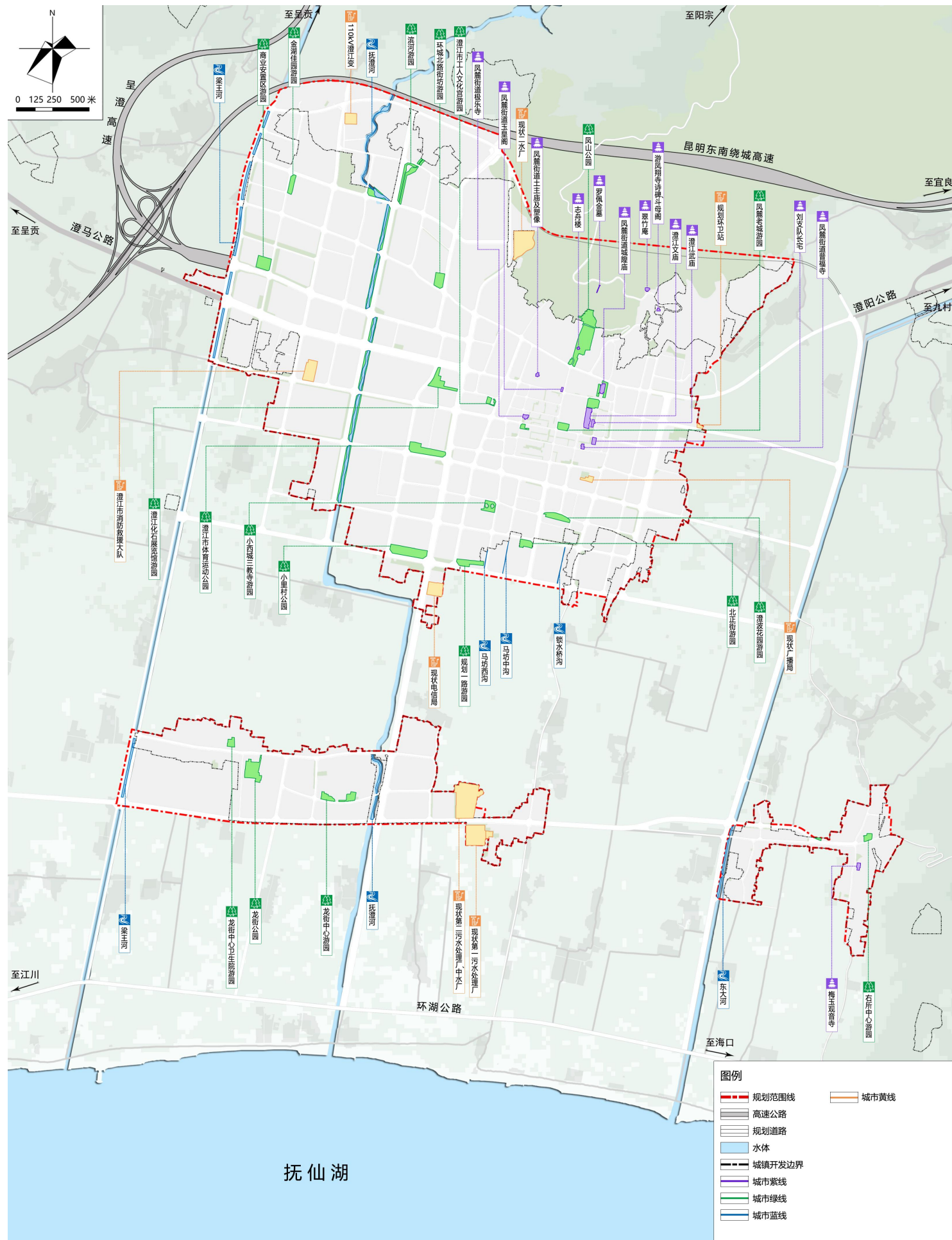
城市蓝线范围包括抚澄河、梁王河、东大河等河流水面，面积为6.93公顷。城市蓝线内不得擅自填埋、占用城市蓝线内水域，不得进行影响水系安全的爆破、采石、取土的活动，不得擅自建设各类排污设施，不得进行其他对城市水系保护构成破坏的活动。

城市紫线

城市紫线范围主要为澄江文庙（中山大学文学院党小组遗址）、澄江武庙、罗佩金墓、志舟楼、翠竹庵、游凤翔寺诗碑、斗母阁、凤麓街道土主庙及塑像、凤麓街道玉皇阁、凤麓镇城隍庙、凤麓街道极乐寺、凤麓街道普福寺、刘支队长宅、梅玉观音寺等，面积为1.48公顷。

城市黄线

城市黄线范围主要为供水厂（二水厂）、澄江市第一污水处理厂、澄江市第二污水处理厂、中水厂、澄江市消防救援大队、现状电信局、现状广播局等市政基础设施，面积为10.79公顷。在城市黄线内进行建设，应当符合已经批准的国土空间规划与相关建设标准；未经批准，不得擅自在黄线范围内进行构筑物或其他设施的建设。



13 开发强度控制

容积率

根据开发用地性质、区位条件、业态功能、新城开发与旧城改造等要素类型，规划采用**控制上限及下限**、**控制上限**两类管控方式。其中，居住用地控制上限及下限，其他建设用地控制上限。

管控指标

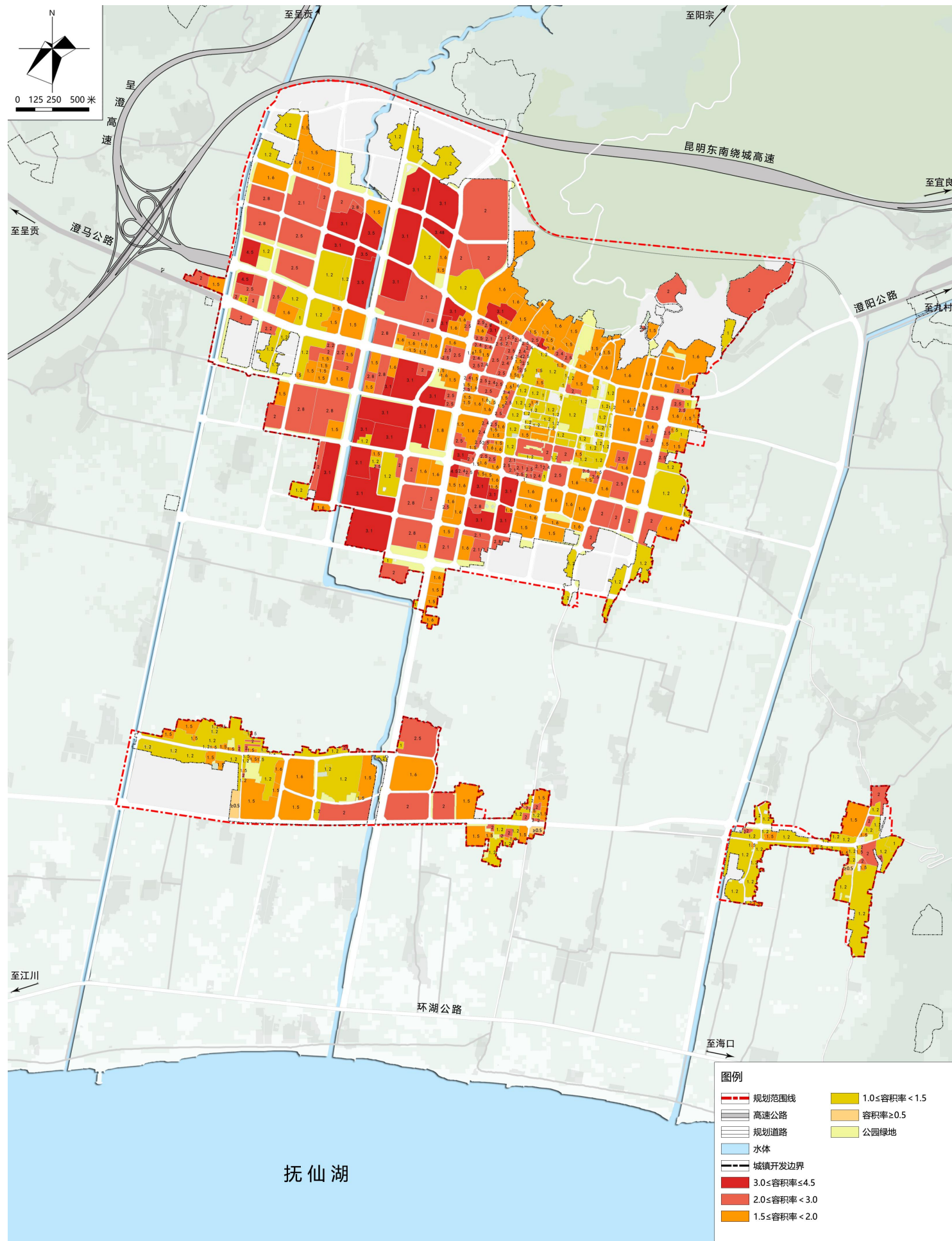
居住用地：容积率下限不得低于1.0，容积率上限按照住宅建筑类别，最高控制在3.1以内；

公共管理与公共服务用地：控制上限，最高控制在1.5以内，医疗卫生用地按照实际建设方案核准，最高控制在2.0以内；

商业用地：控制上限，其中加油站控制在1.0以内，其余商业用地按照具体功能，最高控制在4.5以内；

交通运输用地：控制上限，最高控制在1.0以内；

公用设施用地：控制上限，最高控制在1.5以内。



14 建筑高度控制

建筑高度

本次规划建筑高度按照**上限控制**的方式进行管控。受规划区定位、地形及城市设计的控制，新建整体建筑高度控制在80m以下，同时在临山、临河、临公共开敞空间区域，建筑高度控制整体呈退台趋势。

管控指标

居住用地：控制上限，建筑高度上限按照住宅建筑类别，最高控制在80米以内，村庄建筑高度控制在13米以内；

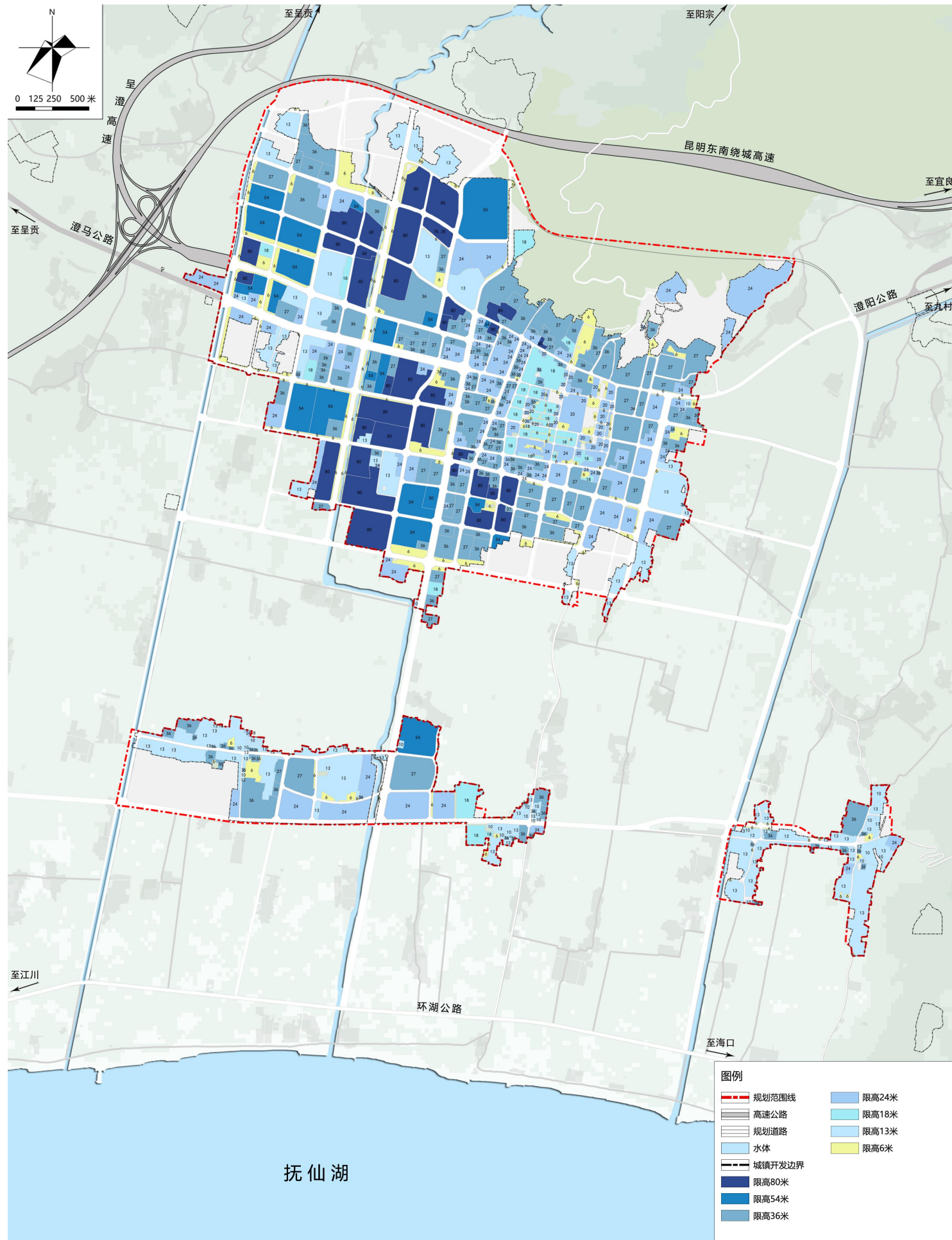
公共管理与公共服务用地：控制上限，最高控制在36米以内，体育场馆按照实际建设方案核准，最高控制在50米以内；

商业用地：控制上限，最高控制在80米以内；

交通运输用地：控制上限，最高控制在24米以内；

公用设施用地：控制上限，最高控制在18米以内；

公园绿地：控制上限，最高控制在6米以内。



15 建筑密度控制

建筑密度

采用控制上限管控方式。

管控指标

居住用地：控制上限，按照住宅建筑类别，分别控制不超过22%、30%、32%及43%；

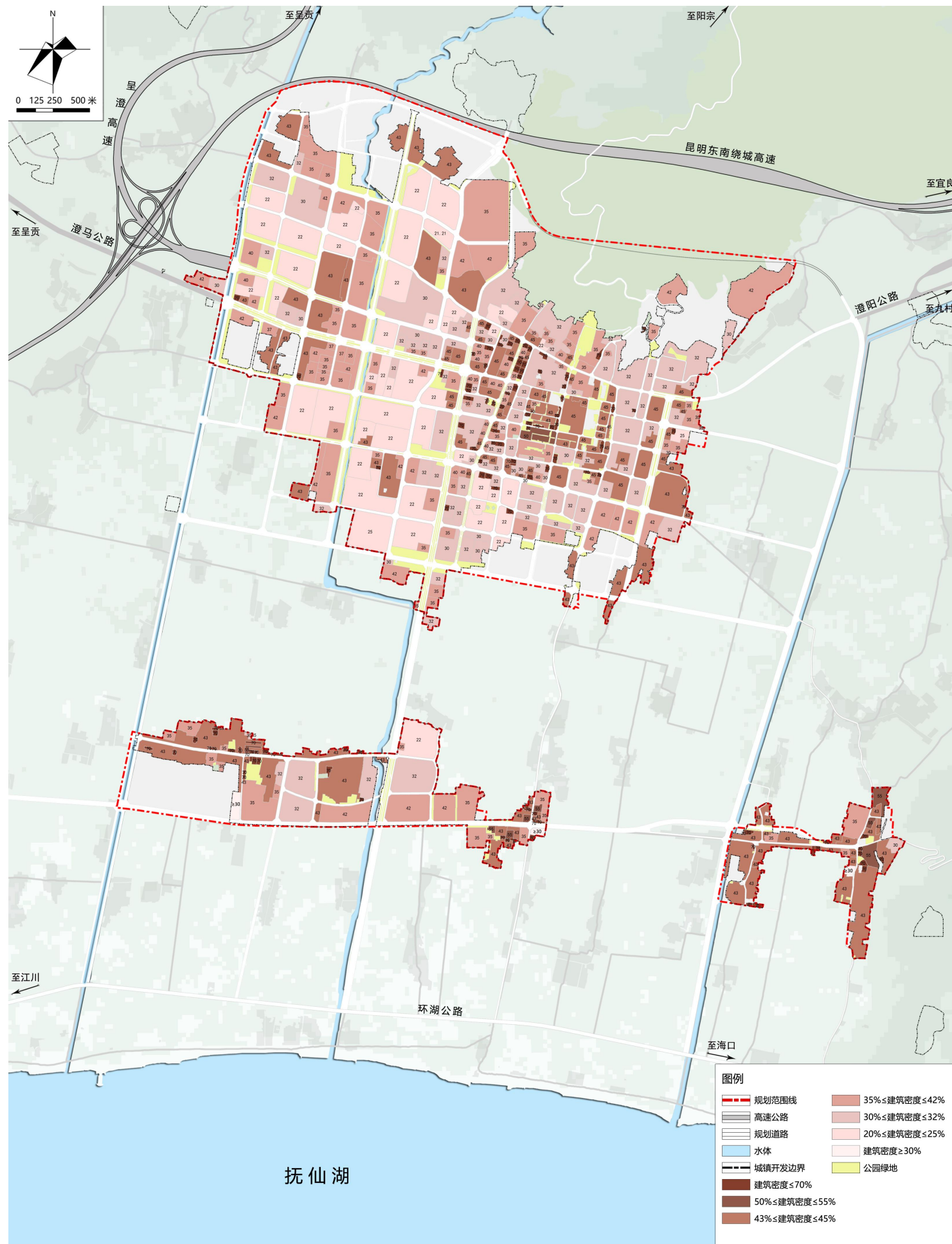
公共管理与公共服务用地：控制上限，按照不超过35%控制；

商业用地：控制上限，加油站不超过35%，其余商业按照不超过45%控制；

交通运输用地：控制上限，按照不超过30%控制；

公用设施用地：控制上限，按照不超过35%控制；

公园绿地：不作要求，按照《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019) 要求执行。



16 绿地率控制

绿地率

采用控制下限管控方式。

管控指标

居住用地：控制下限，按照住宅建筑类别，分别按照不低于30%、37%控制；

公共管理与公共服务用地：控制下限，按照不低于30%控制；

商业用地：控制下限，按照不低于20%控制；

交通运输用地：控制下限，按照不低于30%控制；

公用设施用地：控制下限，按照不低于30%控制；

公园绿地：控制下限，按照不低于65%控制。

