

# 《梁河县中心城区国土空间详细规划》 (公众征求意见稿)

为认真贯彻落实党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的重大决策部署，深入推进梁河县中心城区国土空间详细规划编制，按照国家、云南省及德宏州有关要求，梁河县自然资源局组织编制了《梁河县中心城区国土空间详细规划》(公众征求意见稿)，为加强规划的科学、民主和可实施性，进一步提升规划质量，现将征求意见稿向社会公示，欢迎广大公众、有关单位和社会各界人士就有关内容提出宝贵意见和建议。

**公示时间：2025年11月14日起；**

**公示方式：梁河县人民政府门户网站 (<https://www.dhlh.gov.cn/>) ；**

**参与方式：广大公众和社会各界可通过发送电子邮件或邮寄方式提出意见建议；**

**邮寄地址：梁河县自然资源局(梁河县遮岛镇滨河路91号政务大厅6楼规划股，邮编:679200)(请在信封上标注“梁河县中心城区国土空间详细规划意见建议”字样)；**

**电子邮箱地址： [guihua3019607@163.com](mailto:guihua3019607@163.com)；**

**咨询电话：0692-3019603。**

附件：梁河县中心城区国土空间详细规划（公众征求意见稿）

梁河县自然资源局

2025年11月14日

葫芦丝之乡——梁河

# 梁河县中心城区国土空间详细规划

(公众征求意见稿)

梁河县自然资源局

2025年11月





## 2. 规划范围

梁河县中心城区共涉及2个详细规划编制单元。

### ■ 中心城区东片区详细规划单元

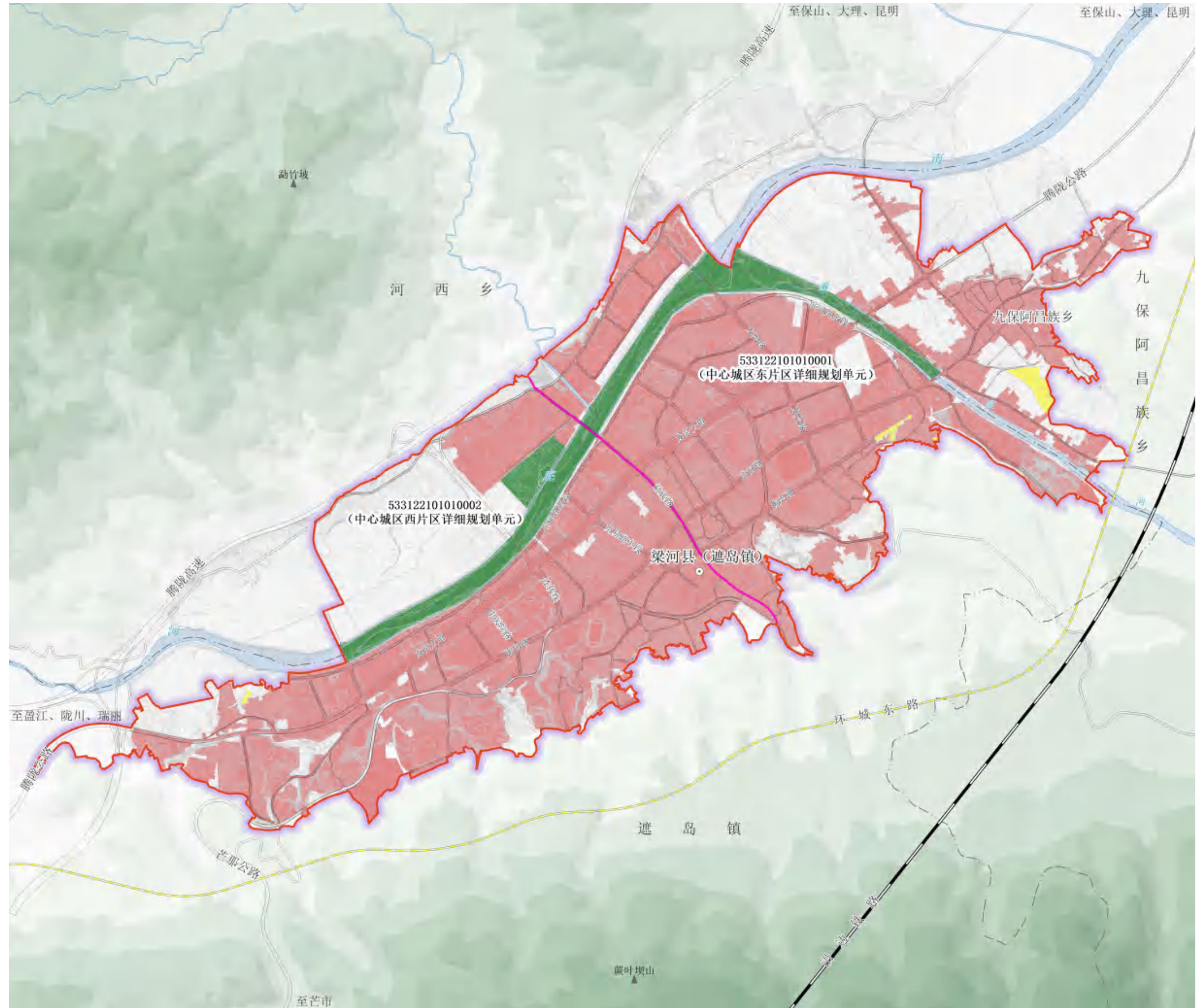
**四至范围：**东至九保村，南临蕨叶坝山，西以勐底路为界，北至腾陇高速。

**单元面积：**共计469.8367公顷，其中，城镇开发边界302.5627公顷。

### ■ 中心城区西片区详细规划单元

**四至范围：**东以勐底路为界，南临蕨叶坝山，西至和谐社区，北至腾陇高速。

**单元面积：**共计433.3282公顷，其中，城镇开发边界276.6092公顷。





## 3. 目标定位与规模控制

### ■ 目标定位

中心城区东片区详细规划单元定位：

**历史文化保护与文旅融合发展区**，以历史文化遗产为特色，融合文旅产业与生态康养，打造“文化展示+旅游体验+宜居社区”的综合片区。

中心城区西片区详细规划单元定位：

**综合服务与生态宜居示范区**，以公共服务为核心，以生态绿廊为基底，打造“行政服务+教育医疗+生态居住+绿色产业”的城市综合片区。

### ■ 规模控制

#### ● 总建设用地面积

东片区详细规划单元建设用地总规模控制在**335.2484公顷**以内，西片区详细规划单元建设用地规模控制在**332.8153公顷**以内。

#### ● 住宅建筑总面积

东片区详细规划单元住宅建筑总面积控制在**174.33万平方米**以内，西片区详细规划单元住宅建筑总面积控制在**138.60万平方米**以内。

#### ● 人口容量

东片区详细规划单元人口容量为**3.75万人**，其中，常住人口2.67万人，旅游服务人口1.08万人；

西片区详细规划单元人口容量为**2.91万人**，其中，常住人口2.17万人，旅游服务人口0.74万人



## 4.底线管控

### ■ 永久基本农田

东片区详细规划单元内**3.6173公顷**，西片区详细规划单元内**0.2120公顷**。

- 永久基本农田划定后，任何单位和个人不得擅自调整、占用或者改变用途。禁止在生态保护红线、城镇开发边界调整过程中，擅自调整永久基本农田保护红线。
- 城镇开发边界范围内的永久基本农田，原则上应当予以保留。对零星破碎、不便耕种，确需进行集中连片整治的，应当优先在城镇开发边界范围内补划，且总面积不减少；确需调出城镇开发边界范围的，应当确保城镇开发边界规模不扩大。
- 禁止占用永久基本农田挖湖造景，建设绿化带，种植草皮等用于绿化装饰的植物，堆放固体废弃物，填埋垃圾，以及法律法规禁止的其他行为。
- 禁止通过擅自调整县级国土空间总体规划、乡镇国土空间总体规划，或者调整永久基本农田保护红线等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

——《永久基本农田保护红线管理办法》

### ■ 生态保护红线

东片区详细规划单元内共计**27.8210公顷**，西片区详细规划单元内共计**27.5730公顷**。

- 生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动；自然保护地核心保护区外禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。有限人为活动范围按照《有限人为活动准入目录》进行管控。
- 严格控制有限人为活动强度和规模，尽量避免对生态功能造成破坏。
- 各级人民政府要担负起严守生态保护红线的责任主体，将生态保护红线作为相关决策的重要依据，强化对生态保护红线实施情况的监督检查，把生态保护红线的监管工作作为政府及其负责人环境保护考核评价的内容。

——《云南省自然资源厅 云南省生态环境厅 云南省林业和草原局关于加强生态保护红线管理工作的通知》（云自然资〔2023〕98号）

### ■ 城镇开发边界

东片区详细规划单元内**302.5627公顷**，西片区详细规划单元内**276.6092公顷**。

- 不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数。坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。
- 进一步深化城镇开发边界内规划用地安排，细化功能分区和用地布局，统筹存量用地和增量用地、地上空间和地下空间，合理安排新增城镇建设用地规模、结构、布局和时序，使城镇开发边界划定成果精准落地实施。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。
- 严格规范城镇开发边界的全生命周期管理，城镇开发边界局部优化的，经自然资源部检验通过并统一更新后，省自然资源厅逐级下发，各地将下发的城镇开发边界纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为规划管理、用地审批的依据。

——《云南省自然资源厅关于进一步做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（云自然资〔2024〕104号）



## 5.空间结构

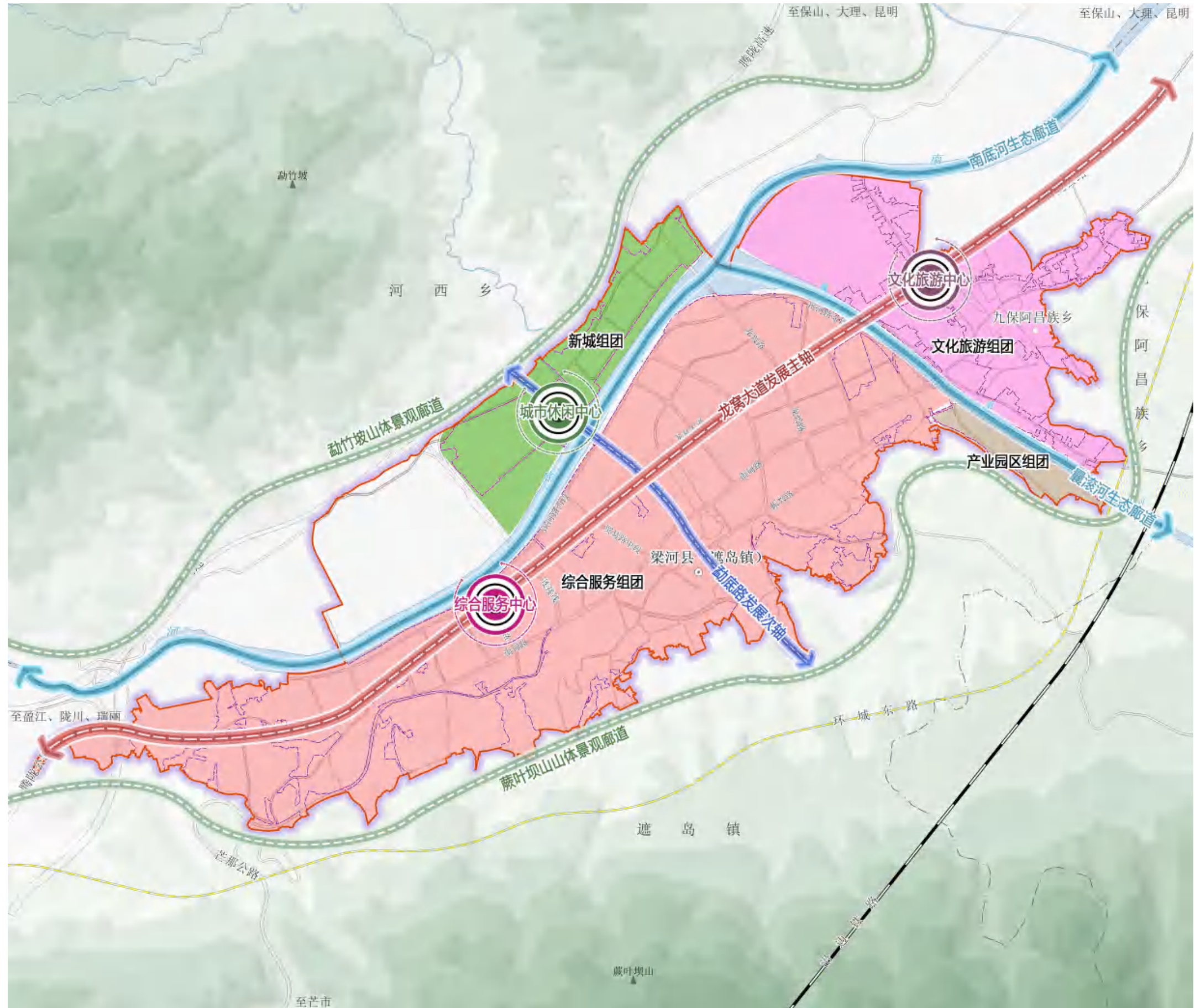
统筹构建“**两轴、三心、四组团、四廊道**”的城市空间结构。

**两轴：**依托龙窝大道、勐底路形成的发展主轴及发展次轴；

**三心：**以大金塔、体育公园、南底河国家湿地公园形成城市休闲中心；以九保村形成文化旅游中心；以县医院、老年公寓、九年一贯制学校等形成综合服务中心；

**四组团：**依托资源及功能定位，形成综合服务组团、文化旅游组团、产业园区组团及新城组团4个功能组团；

**四廊道：**以“两山两水”自然空间格局形成的勐竹坡山体景观廊道、蕨叶坝山山体景观廊道、南底河生态景观廊道及曩滚河生态景观廊道。

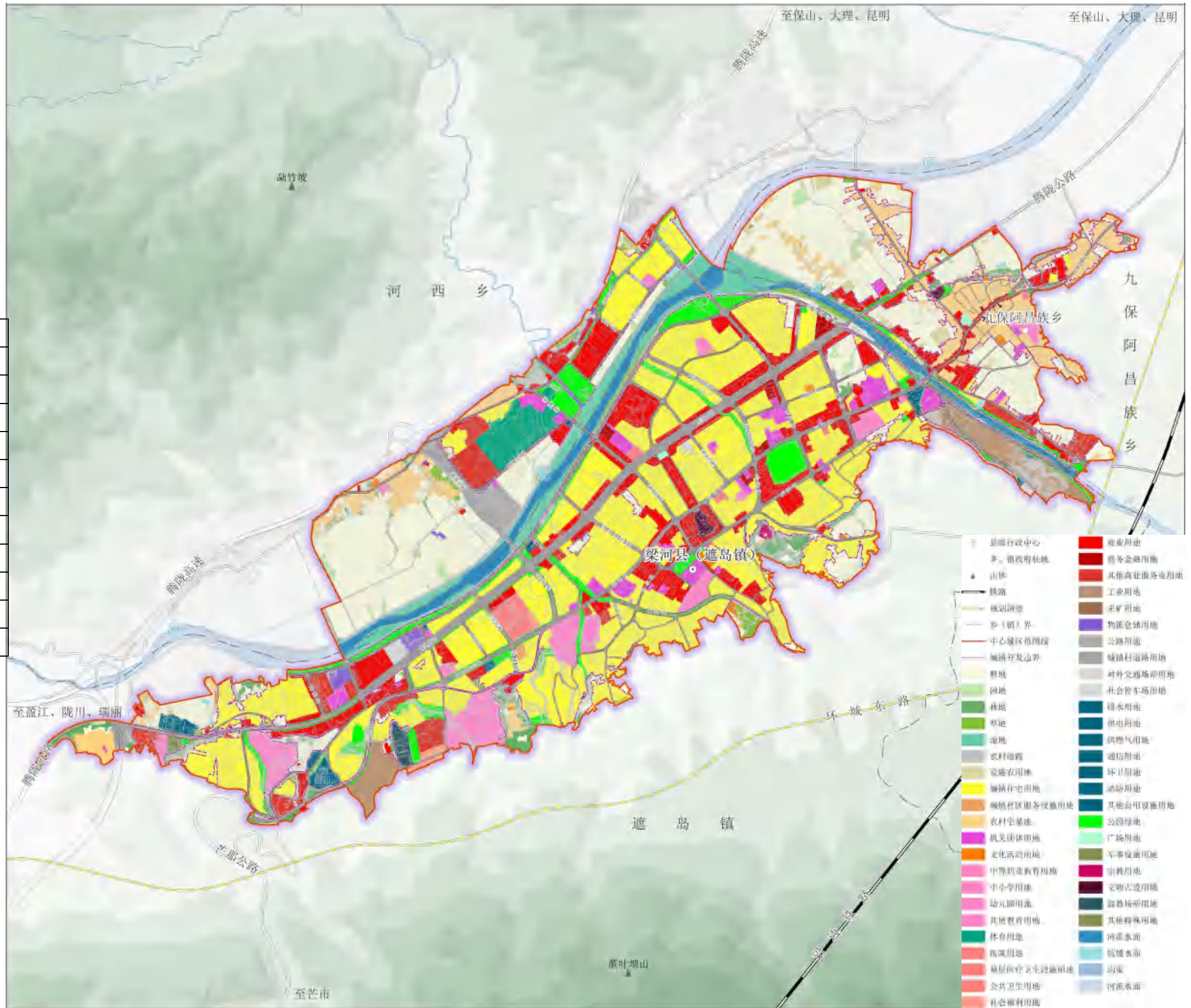




# 6.用地布局规划

**落实上位规划用地布局**，优先保障区域级公共服务设施、绿地与开敞空间及市政基础设施等核心用地需求。加强与相关专项规划的衔接，结合片区实际开发需求，在**确保居住总量不增、空间布局更趋合理**的前提下，适度优化其他类型建设用地的空间布局。

用地类型	详细规划用地布局	
	用地面积 (公顷)	比例 (%)
居住用地	262.1964	45.27
公共管理与公共服务用地	62.3660	10.97
商业服务业用地	97.8172	16.89
工矿用地	17.3134	2.99
仓储用地	2.3898	0.41
交通运输用地	84.0429	14.51
公用设施用地	4.0280	0.70
绿地与开敞空间用地	43.7565	7.56
特殊用地	5.2616	0.91
合计	579.1719	100.00





# 7. 综合交通规划

## ■ 对外交通通道

构建以腾陇高速、芒梁高速、腾陇公路及芒那公路为骨架的“两横两纵”对外交通通道。依托龙窝大道，实现城市道路与高速公路、腾陇公路、芒那公路快速连通。

## ■ 交通场站

保留现状梁河县客运服务中心站，兼顾公交首末站。

## ■ 城市道路交通

**主干路：**依托龙窝大道、高速路延长线、勐底路及龙兴路形成“一横三纵”主干路网。

**次干路：**以南甸路、振兴路、滨河路、先锋路等形成“三横八纵一环”的次干路网。

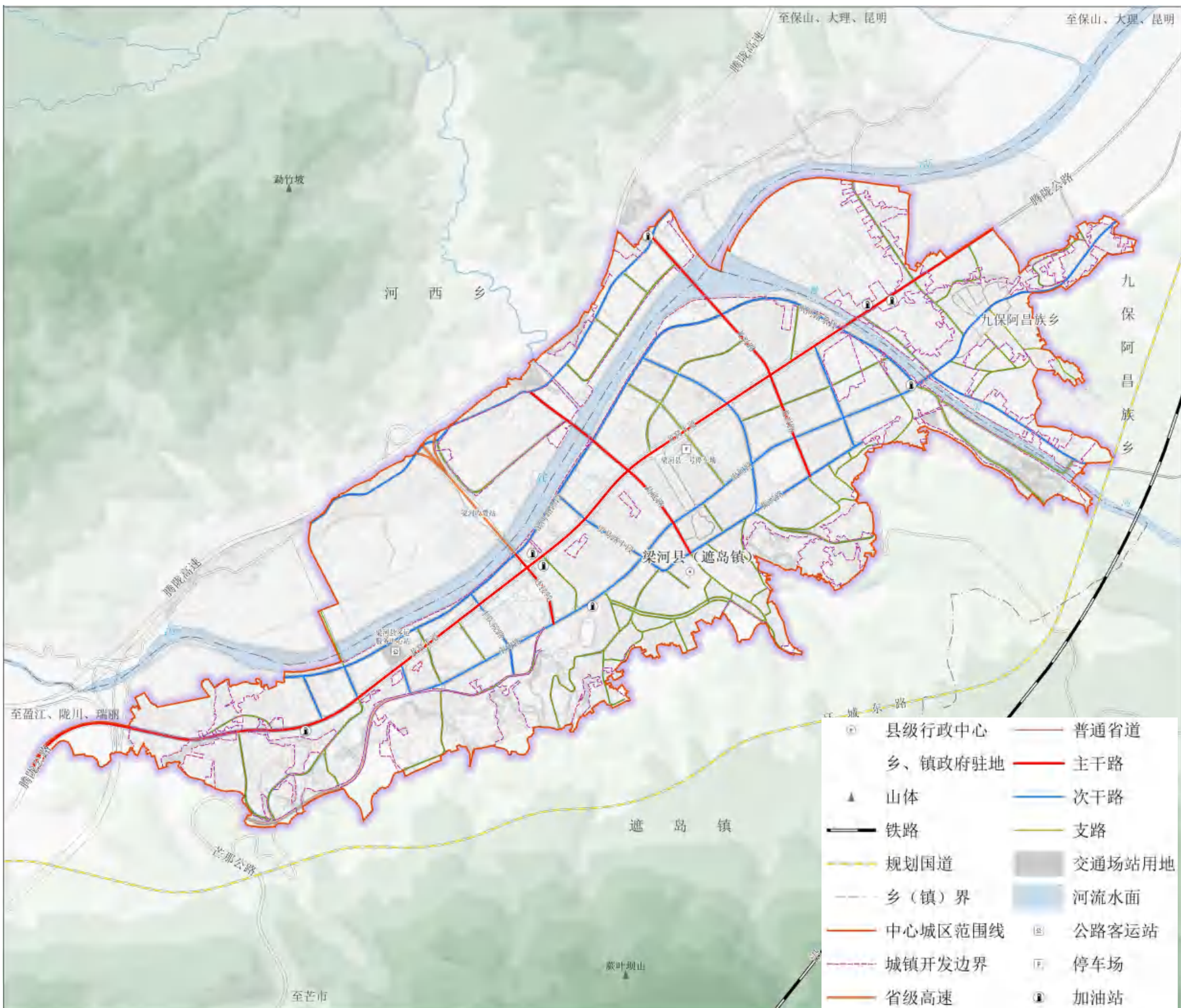
**支路：**以体育公园路、团结路等形成联系各地块的支路网络。

## ■ 社会停车场

构建以配建停车供给为主，以公共停车场为辅，以路内停车作为必要补充的城市停车系统。规划于东片区详细规划单元内增设1处公共停车场，配建停车位132个。

## ■ 路网密度控制

规划期内，中心城区路网密度不低于6.61km/km<sup>2</sup>。





# 8.慢行交通规划

## ■ 构建慢行交通网络体系

构建“**一环、两廊、网络相连**”的慢行交通体系。

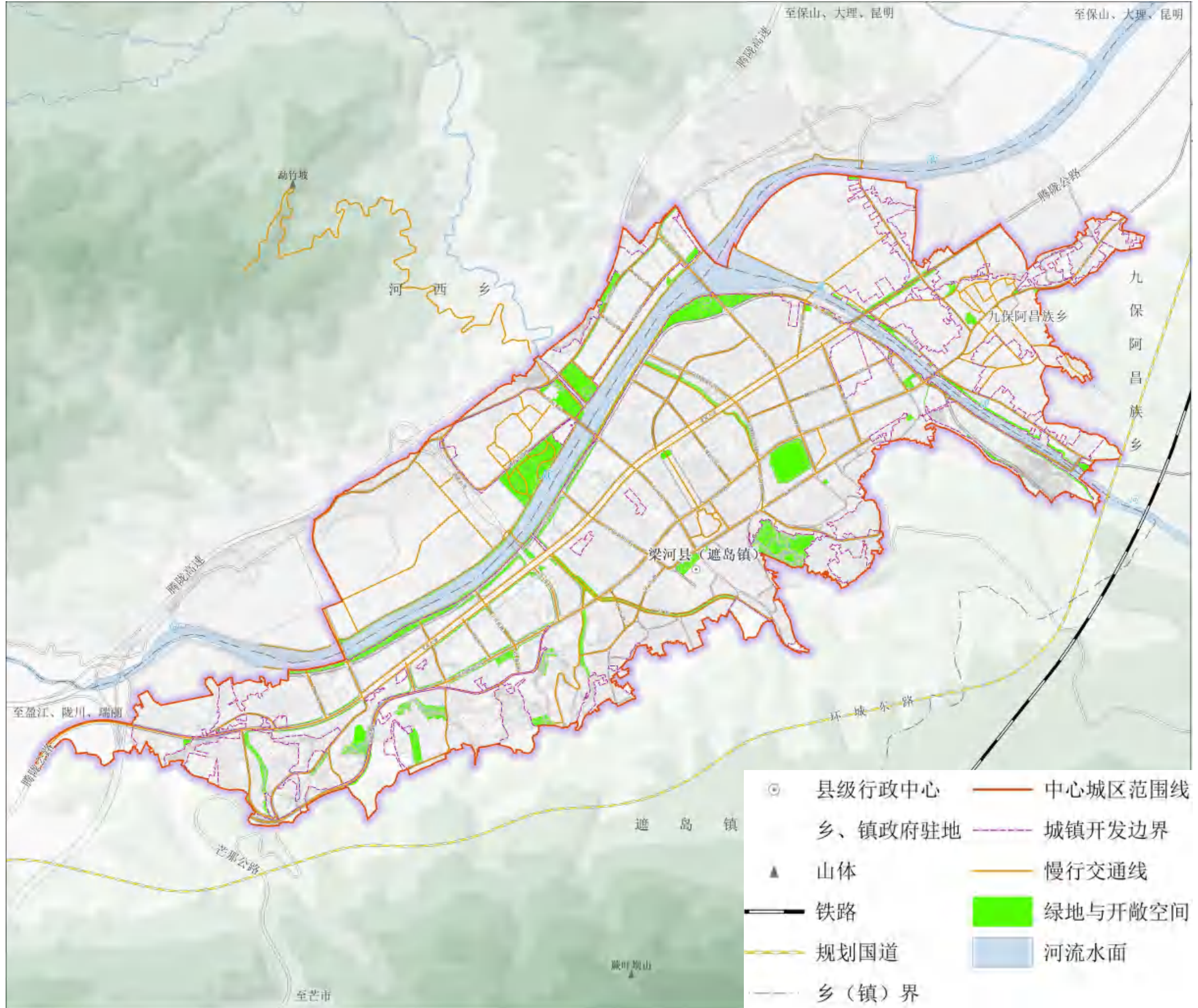
**一环：**以滨河路、河西三级公路、九保路、南甸路为骨干，形成串联田园景观、金塔广场，九保村、南甸玉潭公园、南甸宣抚司署、振兴公园、傣花卡等城市主要节点的慢行系统环线；

**两廊：**依托南底河及曩滚河优美的湿地景观资源，形成串联田园景观、南底河国家湿地公园、梁河体育公园、滨江体育公园、九保村及南甸伴山温泉小镇的慢行交通廊道；

**网络相连：**依托城市道路及消防通道，形成网络化的慢行系统。

## ■ 加密慢行交通网络

现有道路基础上，结合城市更新和新区开发，新增慢行道，优化慢行路径选择，确保慢行网络覆盖到城市各个功能区域。中心城区慢行交通路网总长度力争达到69.74公里，慢行交通路网密度力争达到7.72km/km<sup>2</sup>。





# 9. 公共服务设施规划

## ■ 教育设施规划

### ● 区域级教育设施

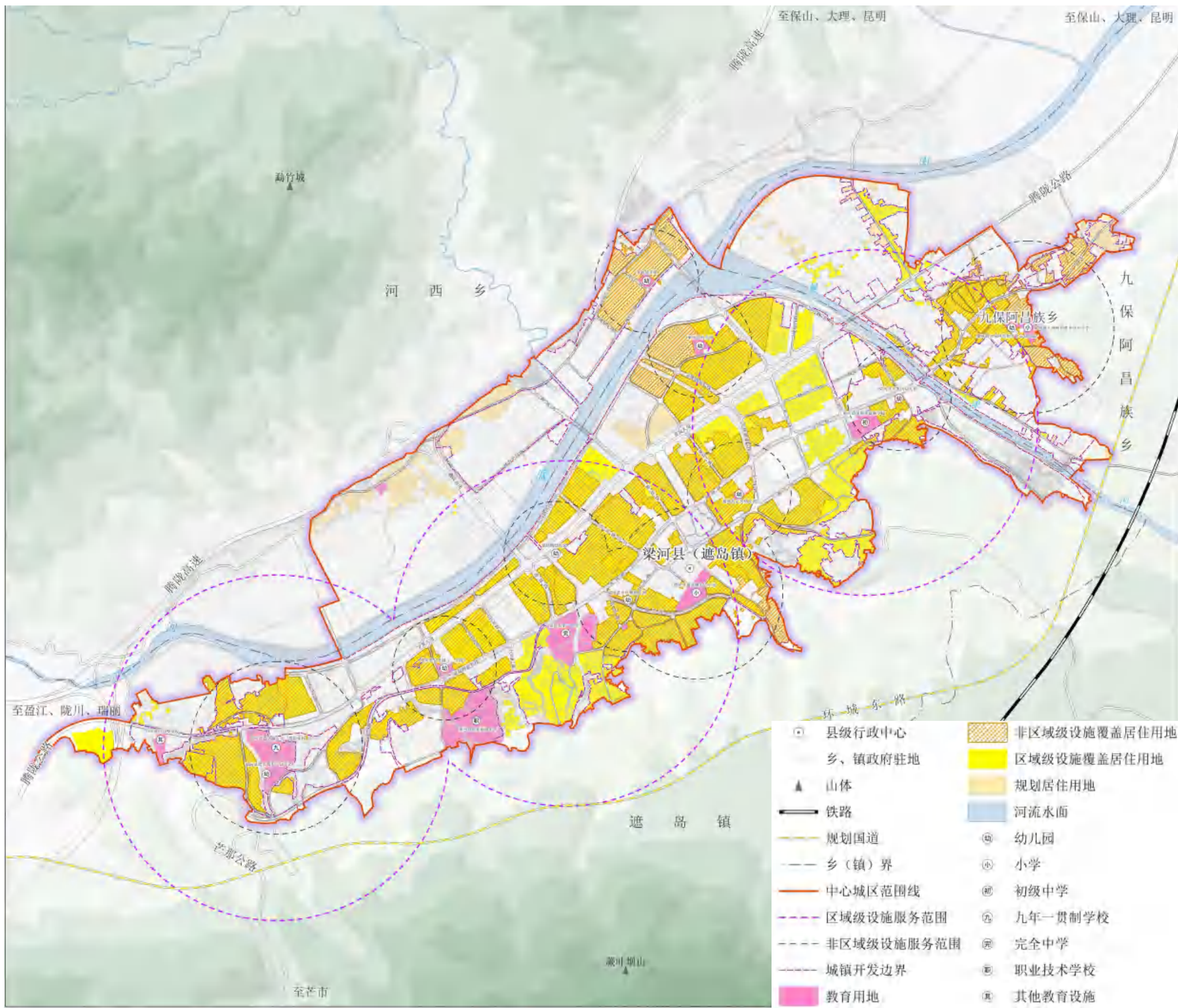
包括梁河县民族寄宿制学校、梁河县第一中学、梁河县九年一贯制学校、梁河县职业中心及中共梁河县委党校，面积共计22.0135公顷。

### ● 社区级教育设施

包括梁河县中心幼儿园、梁河县幼儿园（一分园）及规划幼儿园等9所幼儿园；遮岛镇中心小学及九保阿昌族乡中心小学2所小学，面积共计6.5617公顷。

### ● 设施覆盖率

**区域级（15分钟生活圈）：**东片区覆盖率71.38%；西片区覆盖率89.78%





# 9. 公共服务设施规划

## ■ 医疗卫生设施规划

### ● 区域级医疗卫生设施

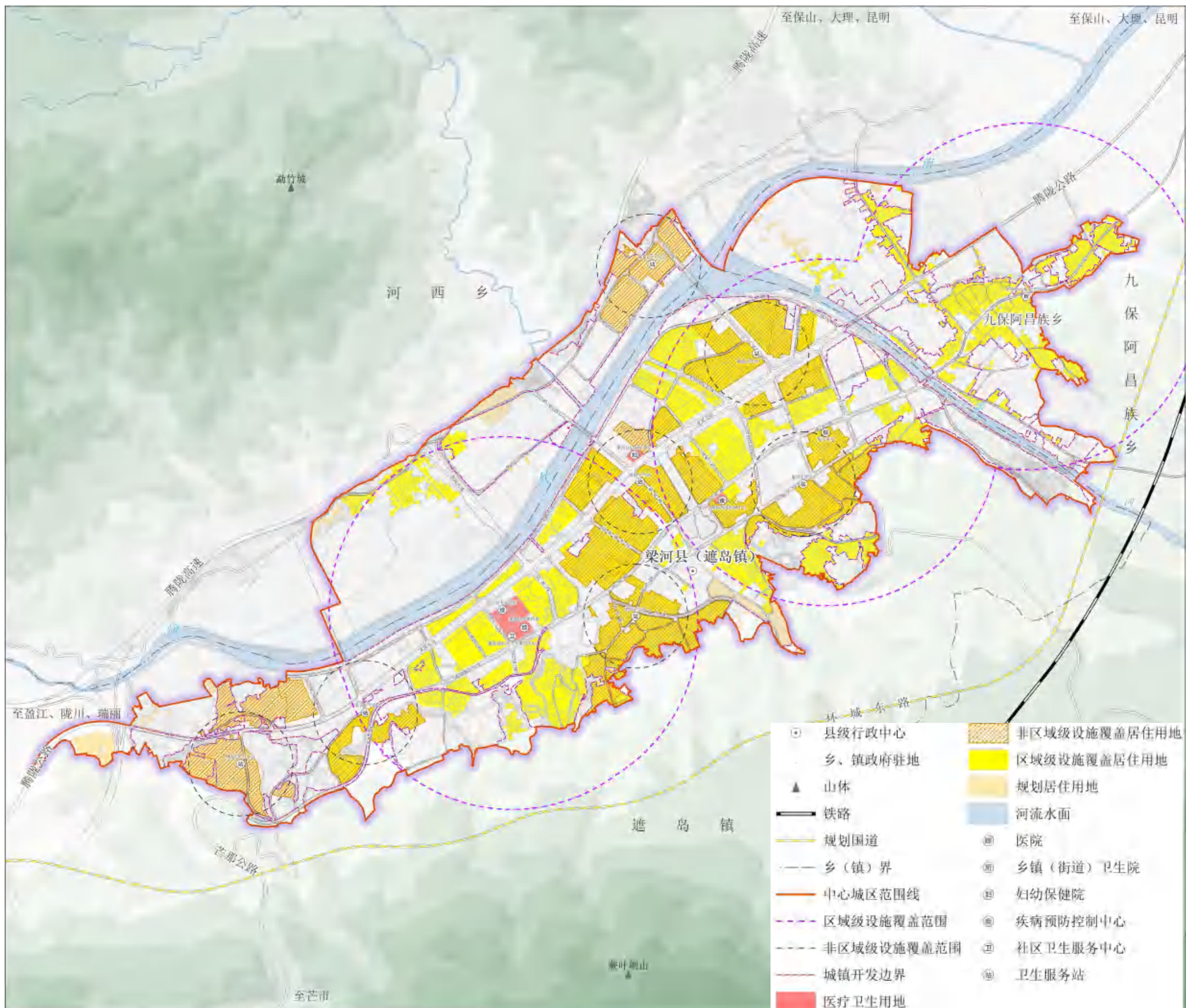
包括梁河县人民医院、中医医院、振兴医院、九保乡卫生院、遮岛镇社区服务中心、妇幼保健院及疾控中心等7处，用地面积共计4.95公顷，服务半径1000米。

### ● 社区级医疗卫生设施

保留现状5处社区卫生站，结合新增居住用地布局，补齐社区服务中心及医院难以覆盖区域的医疗卫生设施短板。规划于金塔广场东部区域及栗花卡区域各增设1处社区卫生站，不独立占地，建筑面积宜为120—270平方米，服务半径300米。

### ● 设施覆盖率

**区域级（15分钟生活圈）：**东片区覆盖率87.56%；西片区覆盖率75.87%。





# 9. 公共服务设施规划

## ■ 公共文化设施规划

### ● 区域级文化设施

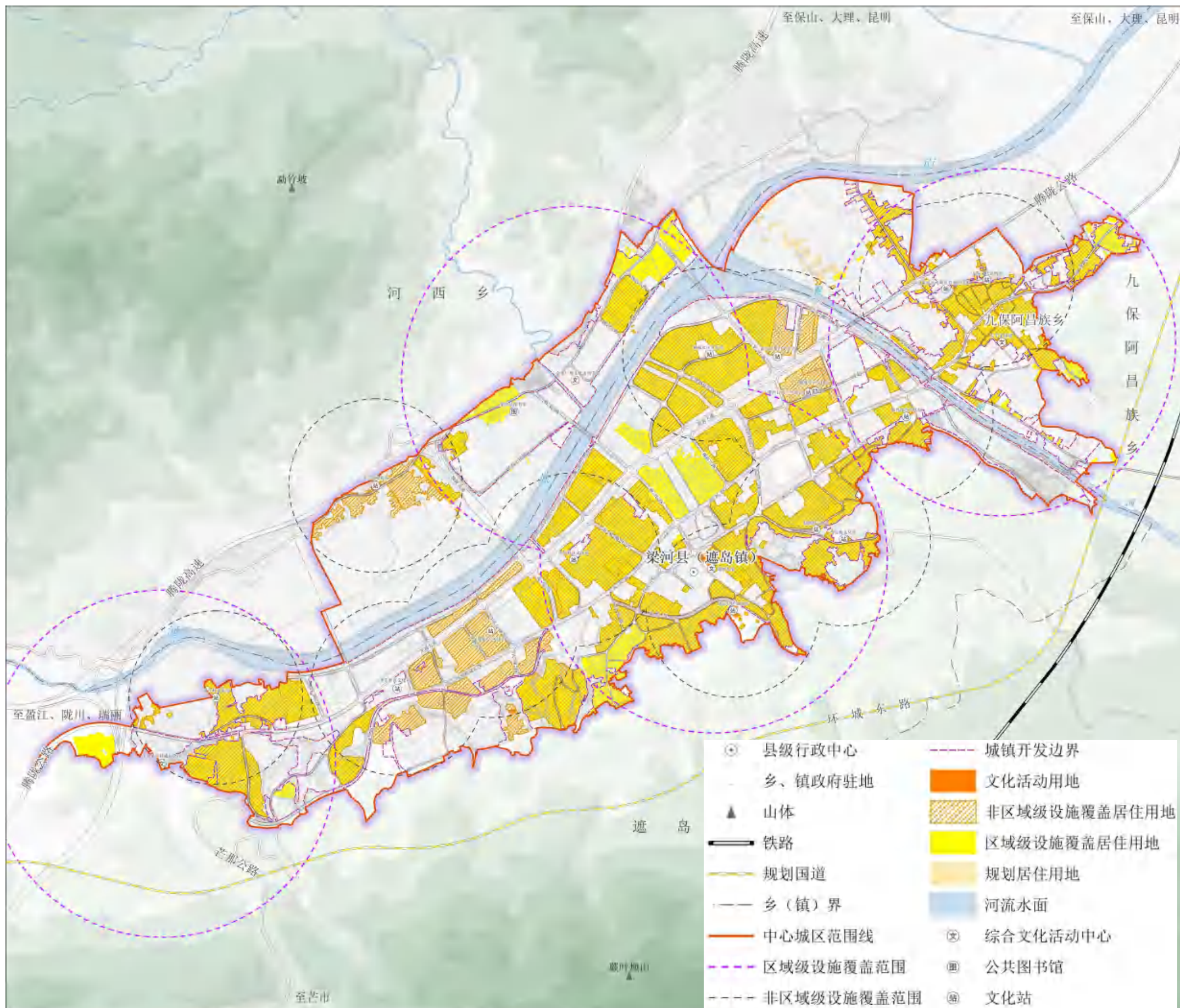
包括金塔广场文化活动中心（提升改造）、梁河礼堂（提升改造）、左宁文化园、中共梁河特委纪念馆及梁河县图书馆5处，服务半径1000米。

### ● 社区级文化设施

保留现状7处文化站，结合新增居住用地布局，补齐15分钟生活圈难以覆盖区域的文化设施短板。规划于弄么、振兴、县医院西部区域各新增1处文化站，均不独立占地，建筑面积宜为250—1200平方米，服务半径500米。

### ● 设施覆盖率

**区域级（15分钟生活圈）：**东片区覆盖率91.03%；西片区覆盖率76.96%。





# 9. 公共服务设施规划

## ■ 体育健身设施规划

### ● 区域级体育健身设施

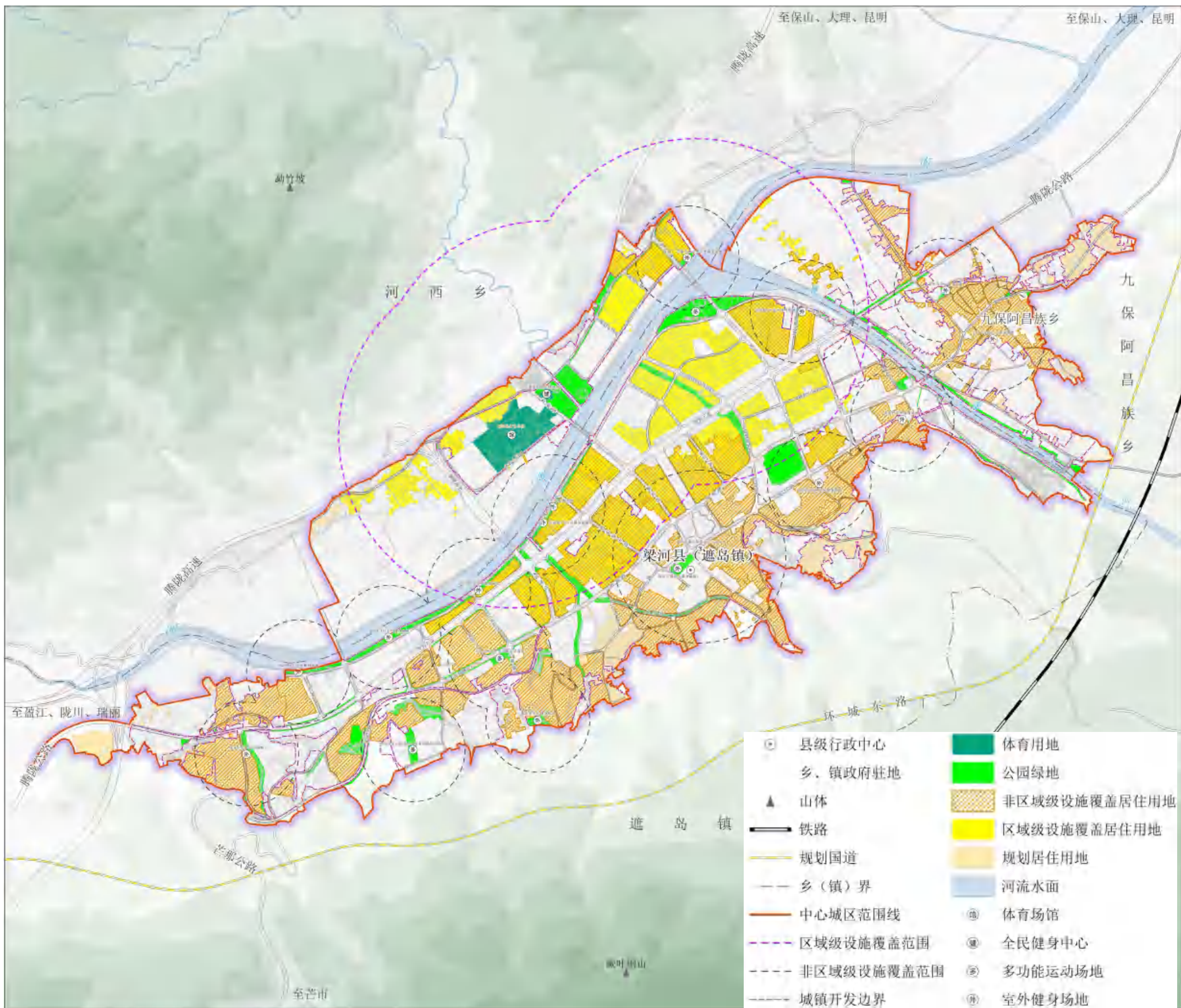
包括体育公园、梁河县全民健身中心及滨江体育公园，共计3处。其中，体育公园及全民健身中心为独立占地，面积共计滨江体育公园结合公园绿地进行设置，服务半径1000米。

### ● 社区级体育健身设施

补齐社区级体育设施短板，规划保留现状梁河礼堂多功能运动场地及滨河路沿线共3处室外健身场地，以300米为服务半径，结合居住用地空间及公园绿地布局，新增2处多功能运动场地及11处室外健身场地，均不独立占地。多功能运动场地用地面积宜为770—1310平方米，室外健身场地宜为150—750平方米。

### ● 设施覆盖率

**区域级（15分钟生活圈）：**东片区覆盖率52.01%；西片区覆盖率40.30%。





# 9. 公共服务设施规划

## ■ 社会福利设施规划

### ● 区域级社会福利设施

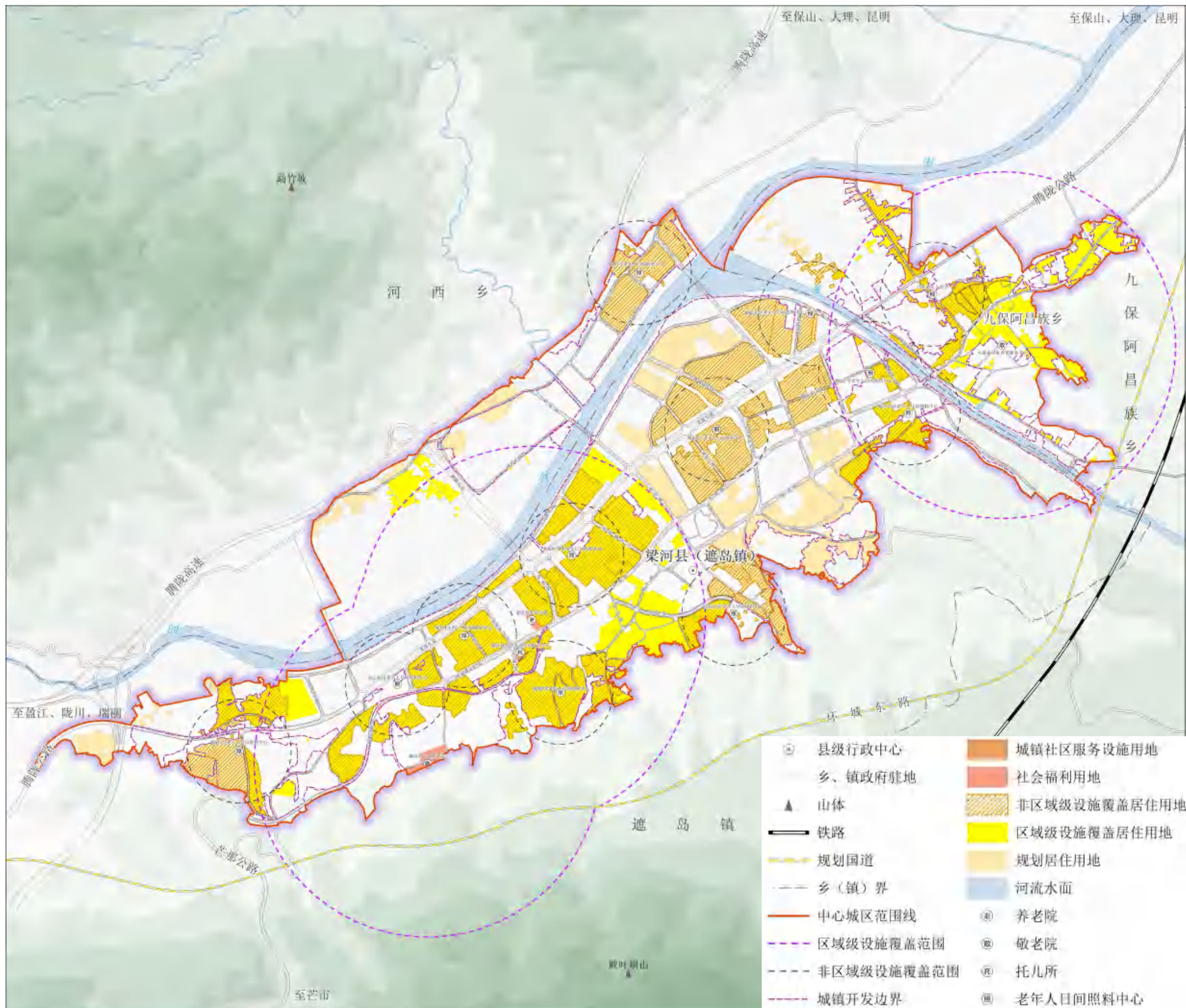
包括3处老年人社会福利设施及1处托育中心，服务半径1000米。保留梁河县老年公寓及九保乡居家养老服务中心，预留梁河县中心敬老院扩建用地空间，规划于梁河县人民医院南部新建梁河县学龄儿童养育托管中心，用地面积0.4349公顷。

### ● 社区级社会福利设施

保留现状九保老年协会，结合居住用地空间布局，新增11处老年人日间照料中心。勐底等5个社区老年人日间照料中心可结合社区服务站设置，规划1—7号老年人日间照料中心结合新建住宅项目设置，每处建筑面积宜为350—1750平方米，服务半径300米。

### ● 设施覆盖率

**区域级（15分钟生活圈）：**东片区覆盖率28.43%；西片区覆盖率82.94%。





# 10. 绿地与开敞空间规划

## ■ 指标控制

中心城区人均公园绿地面积达到13.11平方米/人。公园绿地、广场步行5分钟覆盖率：东片区不低于85.94%，西片区不低于81.05%。

## ■ 综合公园

主要为金塔广场，用地面积4.4335公顷。

## ■ 社区公园

共计5处，用地面积7.0599公顷，保留现状3处社区公园，结合覆盖范围，分别于县人民医院南侧及变电站东侧共增设2处社区公园。

## ■ 游园

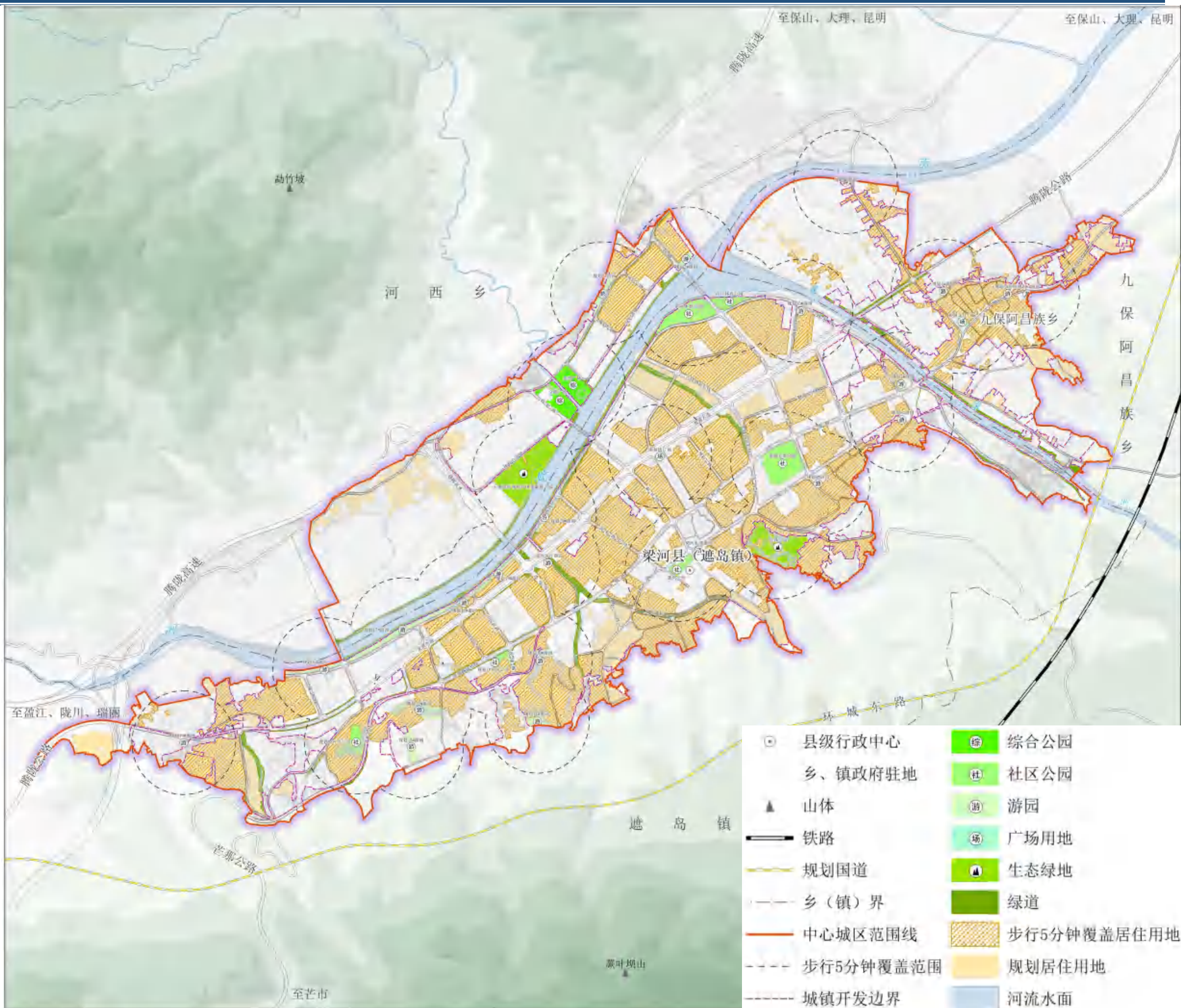
共计22处，保留现状6处游园，结合覆盖范围，共增设16处游园。

## ■ 生态绿地

共计2处，用地面积11.8100公顷，包括云南梁河南底河国家湿地公园及先锋公园。

## ■ 绿道

共计5条绿道，主要分布在南底河两侧、曩滚河东侧及城区沙河两侧。





# 11.历史文化保护规划

## ■ 保护名录

**中国传统村落及历史文化名村：**九保村；

**全国重点文物：**南甸宣抚司署；

**省级文物保护单位：**李根源故居；

**州（市）级文物保护单位：**九保太平寺；

**县级文物保护单位：**九保江西会馆、九保李润枝民宅。

**尚未核定公布为文物保护单位的一般不可移动文物：**

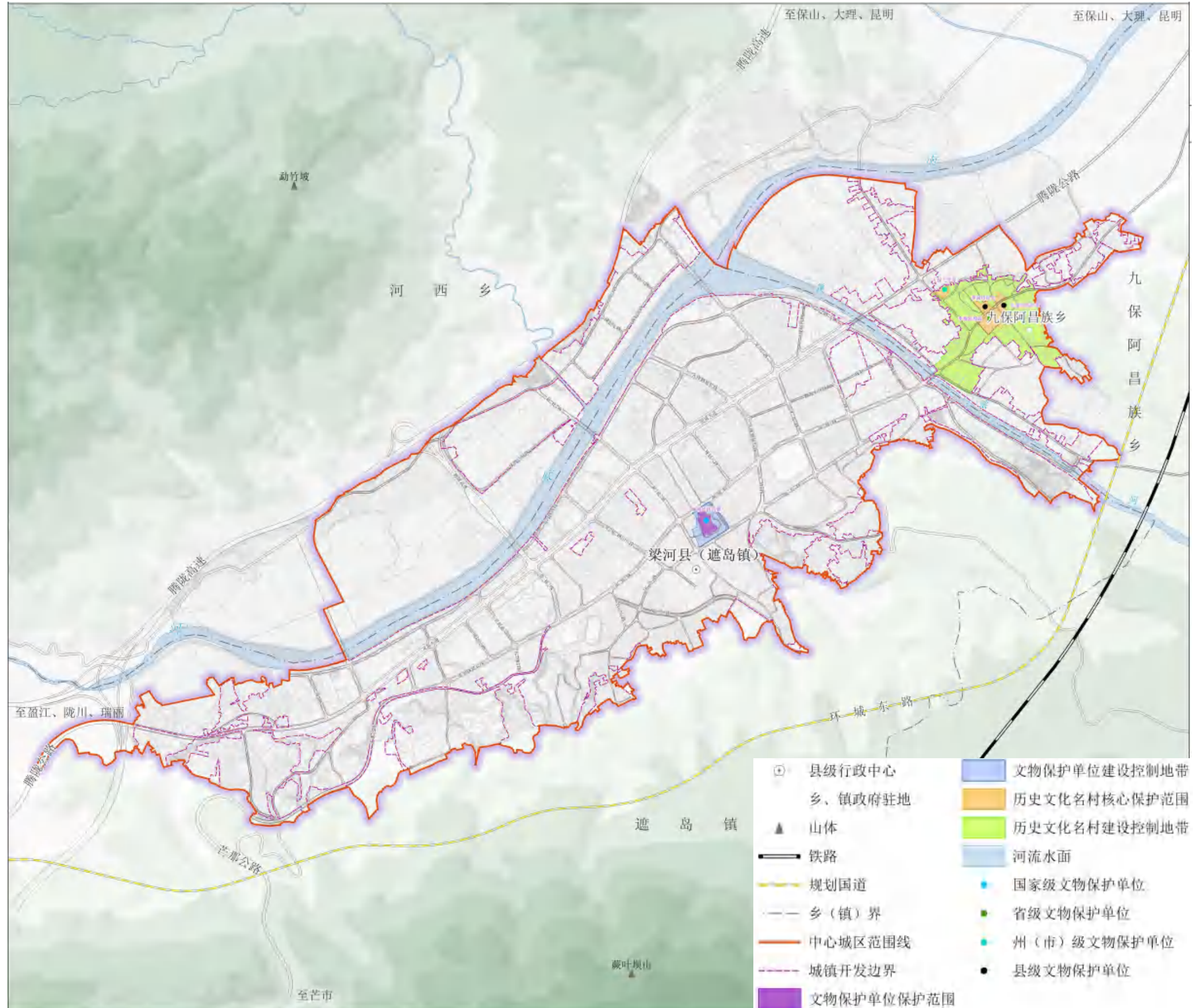
九保古桥、九保村张安维民宅及三眼井狙击战遗址。

## ■ 历史文化保护线划定

中心城区范围内历史文化保护线面积共计30.4126公顷，均分布于东片区详细规划单元内。

九保村历史文化保护线共计27.7285公顷，其中，核心保护区2.9135公顷，建设控制地带24.3450公顷。

南甸宣抚司署历史文化保护线共计3.1541公顷，其中，核心保护范围0.8677公顷，建设控制地带2.2864公顷。





# 12.城市四线

## ■ 城市绿线

规划将金塔广场、滨江体育公园、南甸玉潭公园及振兴公园划入城市绿线，用地面积共计13.6274公顷。

## ■ 城市蓝线

规划将南底河及曩滚河划入城市蓝线，面积共计53.1969公顷。

## ■ 城市黄线

规划将梁河县污水处理厂、遮岛镇垃圾转运站、遮岛镇消防站、梁河县110千伏变电站等划入城市黄线，用地面积共计6.7590公顷。

### 城市蓝线

- 城市蓝线一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市布局结构变化等原因，确实需要调整城市蓝线的，应当依法调整城市规划，并相应调整城市蓝线。调整后的城市蓝线，应当随调整后的城市规划一并报批。
- 在城市蓝线内禁止进行下列活动：1、违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；2、擅自填埋、占用城市蓝线内水域；3、影响水系安全的爆破、采石、取土；4、擅自建设各类排污设施；5、其他对城市水系保护构成破坏的活动。
- 在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。

——《城市蓝线管理办法》

### 城市绿线

- 城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。
- 任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。
- 近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，予以严格控制。

——《城市绿线管理办法》

### 城市黄线

- 城市黄线一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。调整后的城市黄线，应当随调整后的城市规划一并报批。
- 在城市黄线范围内禁止进行下列活动：1、违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；2、违反国家有关技术标准和规范进行建设；3、未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；4、其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。
- 在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。

——《城市黄线管理办法》





# 14.地块开发控制

## ■ 开发强度控制

采用**控制上限、控制上限及下限、控制下限**3类管控方式。

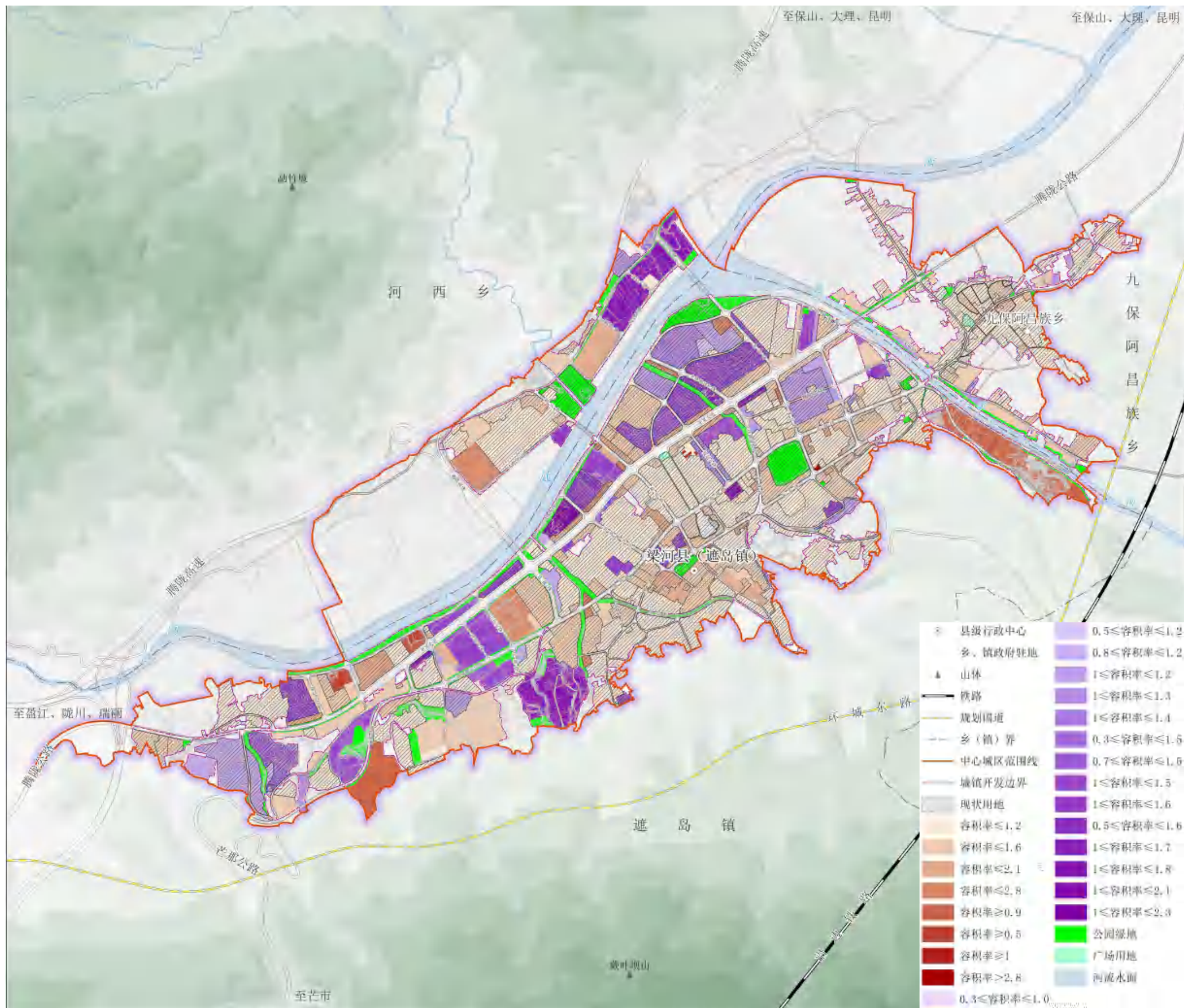
**居住用地：**控制上限及下限，容积率下限不得低于1.0，容积率上限按照住宅建筑类别，最高控制在2.1以内；

**公共管理与公共服务用地：**控制上限，最高控制在2.2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2.5以内；

**工业用地及物流仓储用地：**控制下限，其中工业用地容积率下限为不低于0.9，且需满足《工业项目建设用地控制指标》相关要求，物流仓储用地不低于0.5；

**公用设施用地：**控制上限，最高控制在1.5以内。





# 14.地块开发控制

## ■ 绿地率控制

采用**控制下限及不作要求**2类管控方式。社会停车场用地、工业用地及物流仓储用地绿地率不作具体要求，具体指标可在建筑工程设计方案审查中予以明确，其中工业用地根据产业类型，严格按照《工业项目建设用地控制指标》执行，其他建设用地控制下限。

**居住用地：**控制下限，按照住宅建筑类别，分别控制不低于20%、25%及30%；

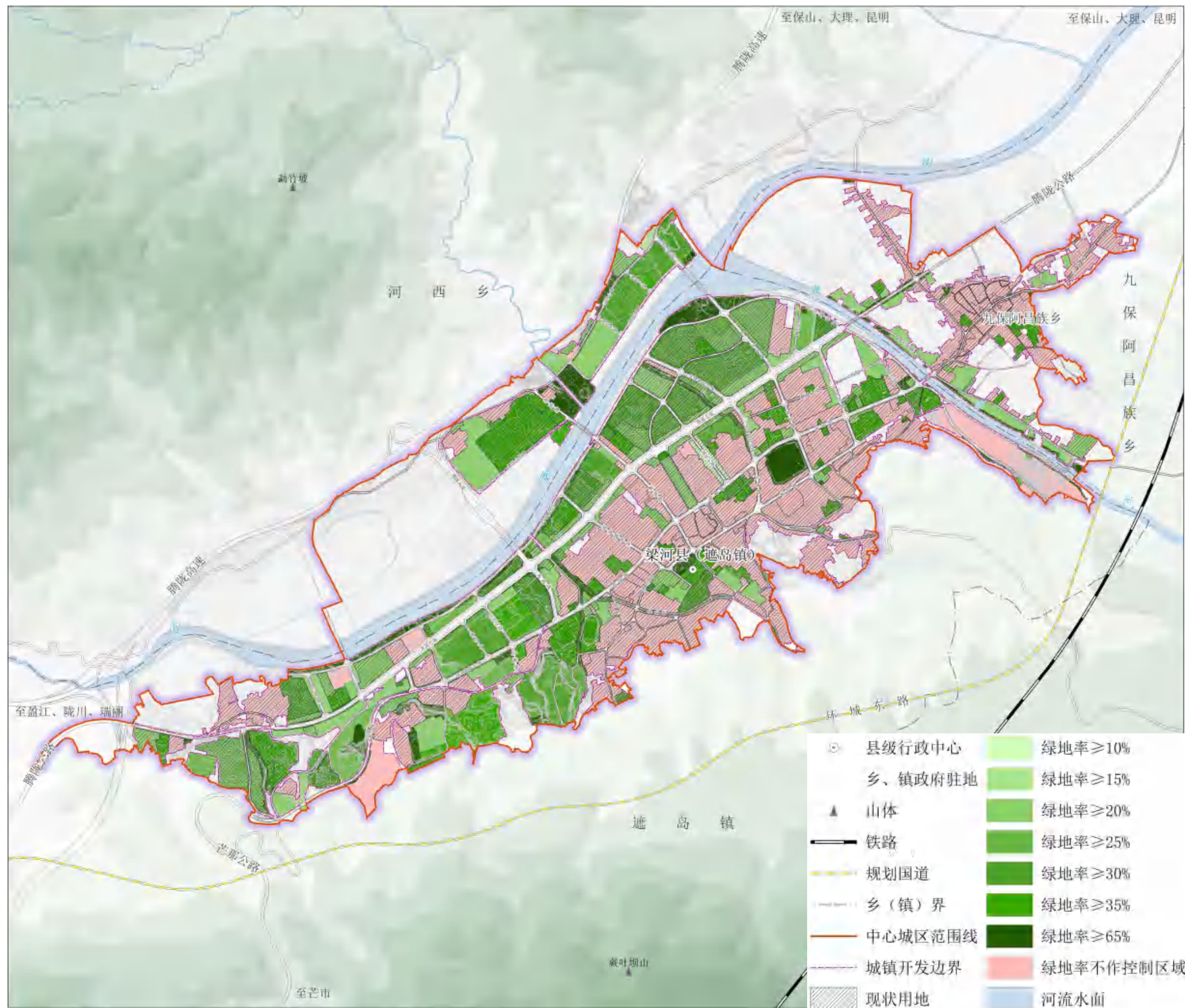
**公共管理与公共服务用地：**控制下限，社会福利用地不低于40%，其余用地不低于35%；

**商业用地：**控制下限，按照不低于20%控制；

**社会停车场用地、工业用地及物流仓储用地：**不作要求；

**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。





# 14.地块开发控制

## ■ 建筑密度（系数）控制

采用**控制上限**及**不作要求**2类管控方式。社会停车场用地、工业用地及物流仓储用地建筑密度（系数）不作具体要求，具体指标可在建筑工程设计方案审查中予以明确，其中，工业用地建筑系数根据产业类型，严格按照《工业项目建设用地控制指标》执行。其他建设用地控制上限。

**居住用地：**控制上限，按照住宅建筑类别，分别控制不超过30%、32%、42%、43%及50%；

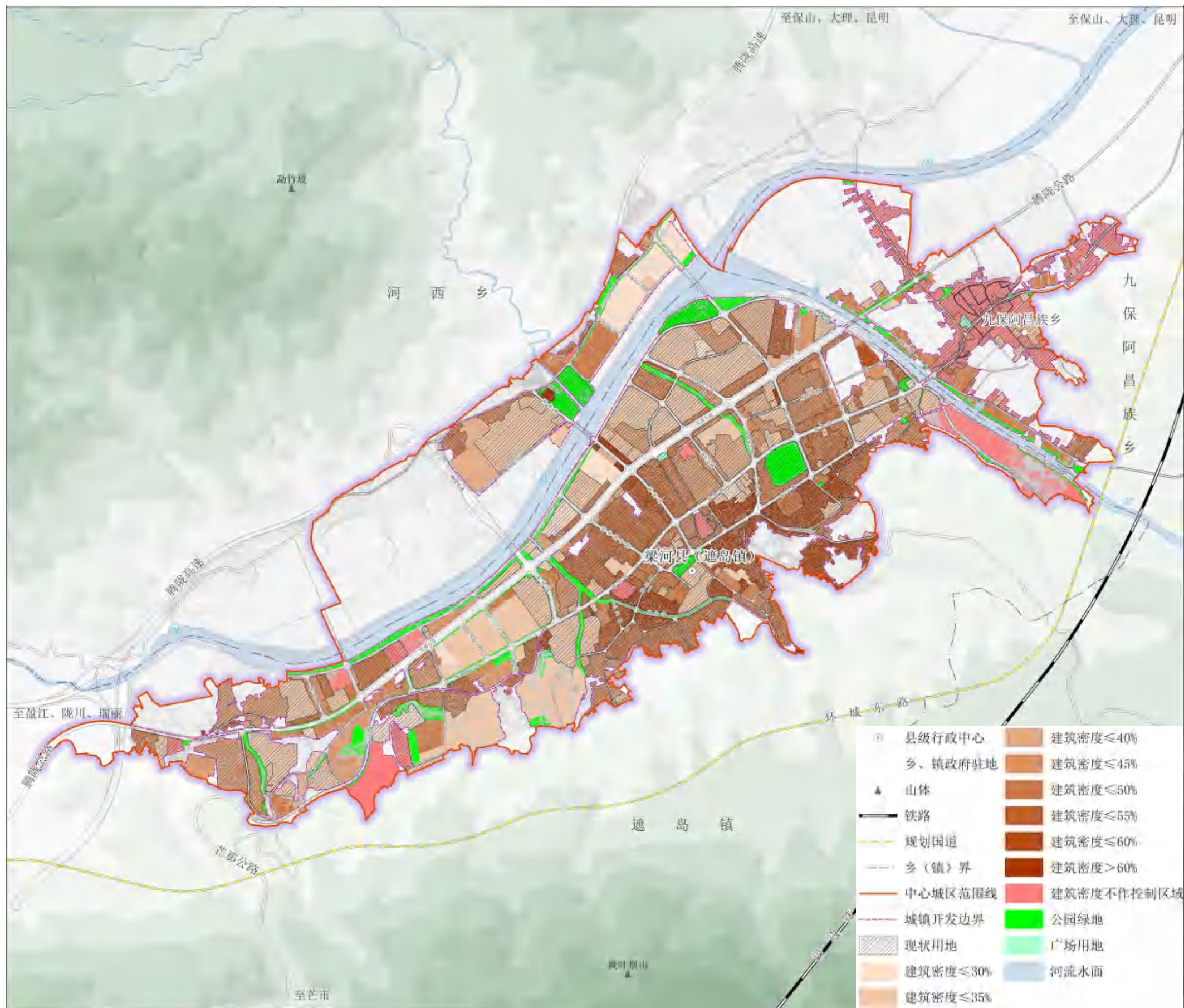
**公共管理与公共服务用地：**控制上限，社会福利用地不超过30%，其余用地不超过35%；

**商业用地：**控制上限，加油站不超过35%，其余商业按照不超过50%、60%控制；

**社会停车场用地、工业用地及物流仓储用地：**不作要求。

**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。





# 15. 实施管理

## 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。

## 详细规划勘误

### □ 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。