

江川区星云城镇单元国土空间详细规划

530403001010001单元、530403001010002单元、530403001010003单元

（草案公示稿）

玉溪市江川区自然资源局

2026年4月30日

1 规划范围

本次规划范围以《玉溪市江川区国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的湖城片区范围为依据确定，包含星云城镇单元1（单元编号530403001010001）、星云城镇单元2（单元编号530403001010002）、星云城镇单元3（单元编号530403001010003）。规划范围东至旧州河马家庄村，西至仙水大道，南至江一中和高速公路出入口，北至鱼文化公园，总面积约989.33公顷，其中城镇开发边界内用地总面积为802.44公顷（12037亩）。

2 规划定位及目标

结合国土空间总体规划对规划区的功能要求，确定规划区总体定位为：**江川区行政办公、综合服务区，古滇青铜文化故里、美丽滨湖花园城市。**

530403001010001城镇单元

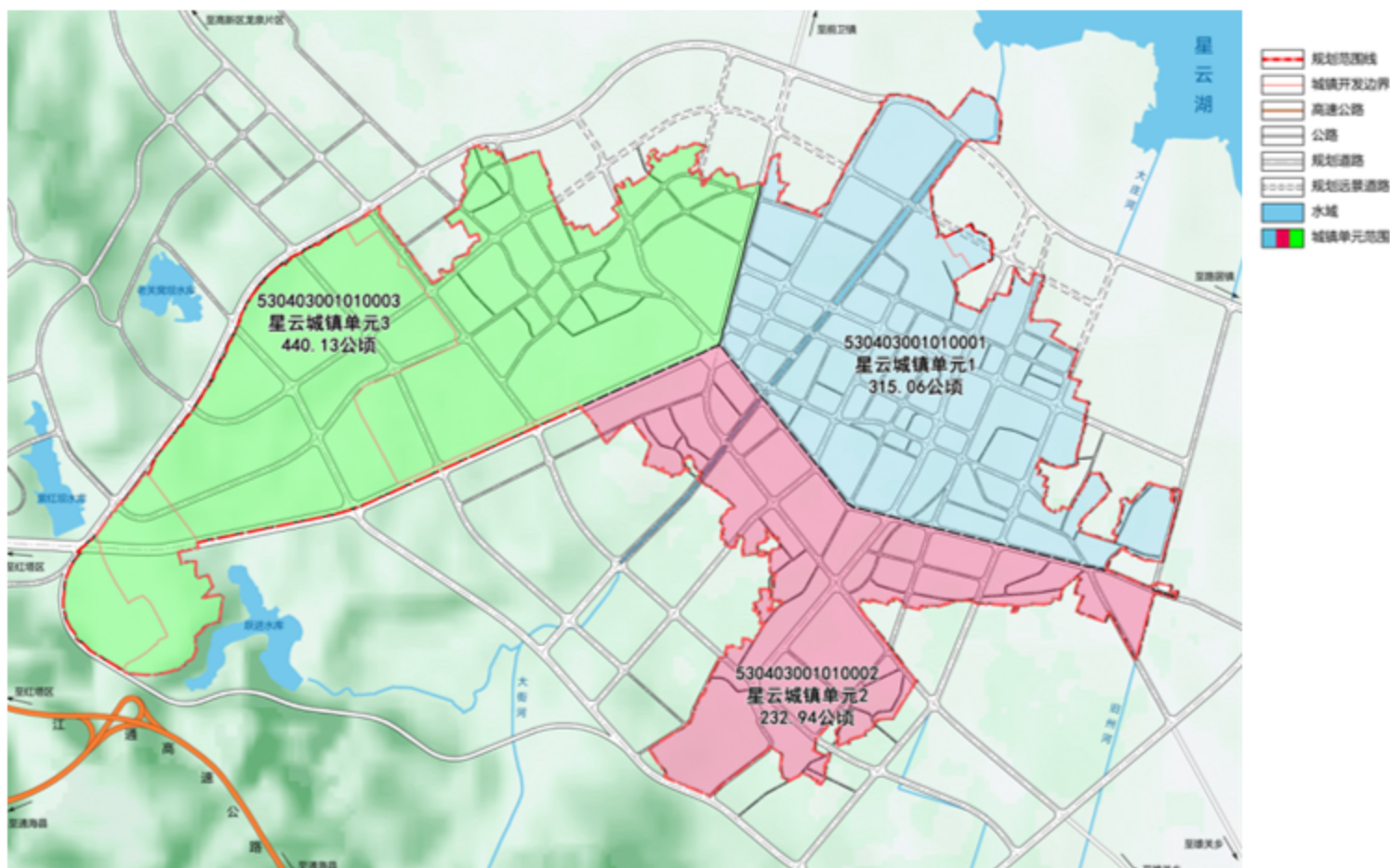
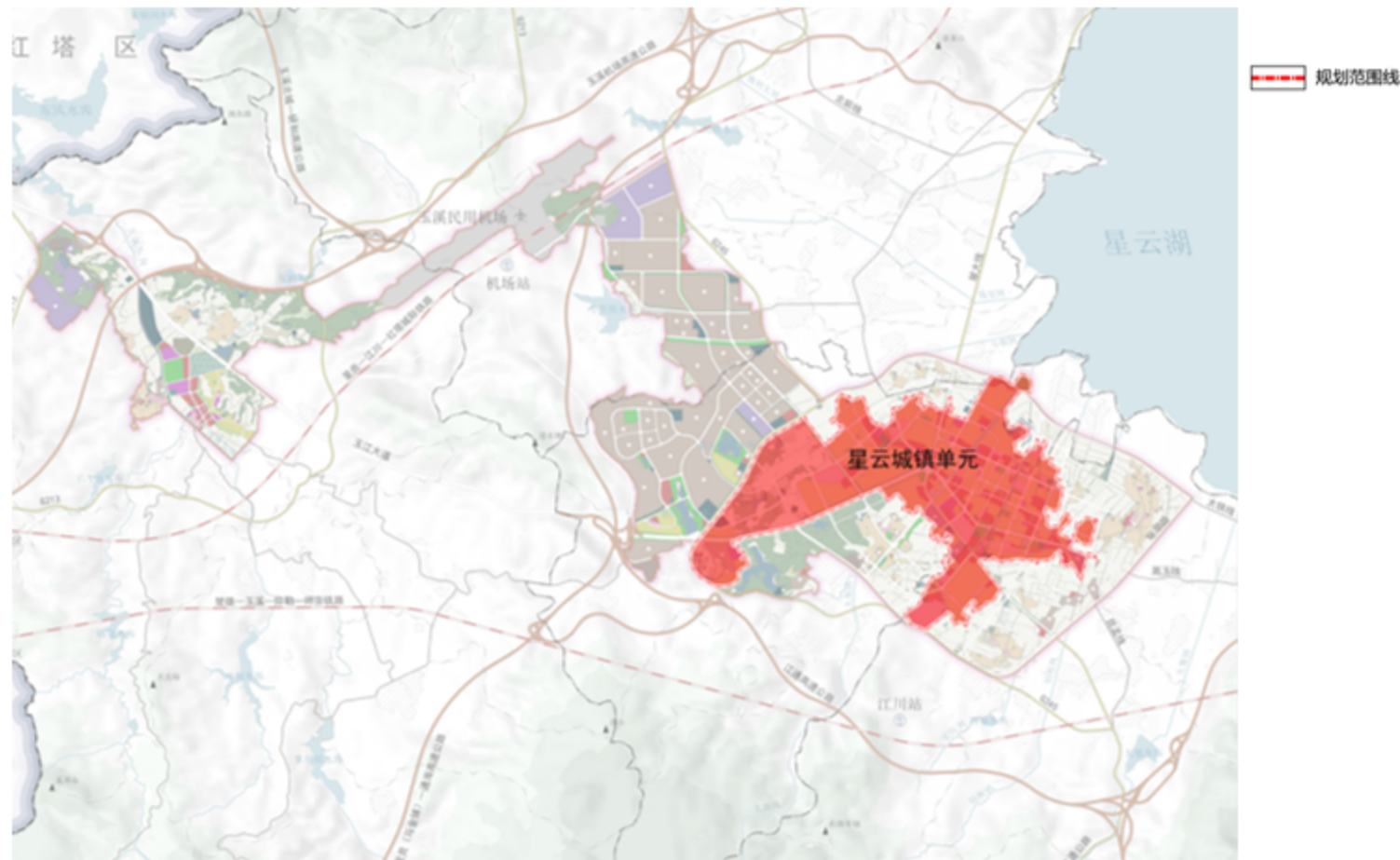
湖城一体、旅城融合，完善旅游、公服、市政设施，提升空间品质，打造以商贸、行政、休闲、度假、生态、文化体验为主的综合服务单元，展现高原水乡与古滇青铜文化。

530403001010002城镇单元

依托便利交通，承接教育、体育功能，打造以生态居住、体育运动、教育配套为核心的文教生活区。

530403001010003城镇单元

补齐公服短板（文化、教育、医疗、体育），优化用地，打造多样化生态宜居社区，建成设施完善、风貌特色的生态宜居区。



3 规模管控

规划区常住人口：**近期（2025年）为8万人；远期（2035年）为9.5万人。**

本次规划用地总面积约为989.33公顷，其中建设用地面积约为842.64公顷，人均建设用地为88.70平方米。住宅建筑总面积为380万平方米。

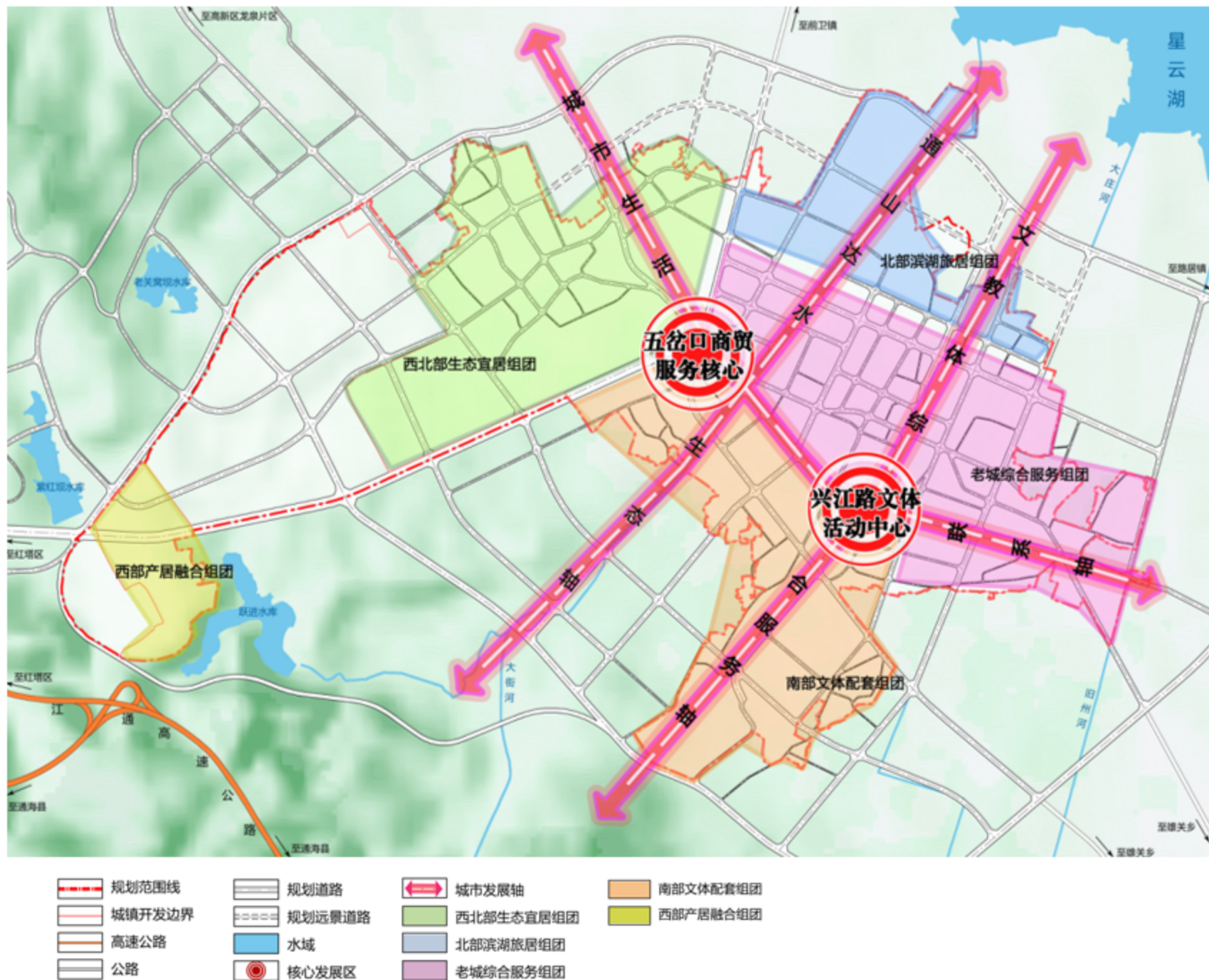
4 功能结构规划

根据规划区的片区功能安排、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，提出规划区“**两心三轴多组团**”的规划布局结构。

两心：即**五岔口商贸服务核心**、**兴江路文体活动中心**，打造片区核心发展区域，增加城市活力和发展动力。

三轴：即沿**宁海路、兴江路、抚仙路**形成**三条城市发展轴**。依托宁海路沿线的江一中、大街小学、江川区体育馆、怡心园、文化馆等文教体公共服务设施，形成宁海路文教体综合服务轴；以兴江路串联沿线居住、商业、公服片区，形成兴江路城市生活联系轴；以抚仙路、大街河联系鱼文化公园、滨水绿地和街头绿地形成抚仙路通山达水生态轴。

多组团：即片区内部若干功能组团，分别为**老城综合服务组团**、**西部产居融合组团**、**西北部生态宜居组团**、**北部滨湖旅居组团**、**南部文体配套组团**。依托片区内水网、绿网、路网，以小型街区为单元形成功能相互融合的组团，全面提升组团功能、空间、形象，建设职住平衡、宜居宜业的城市社区。

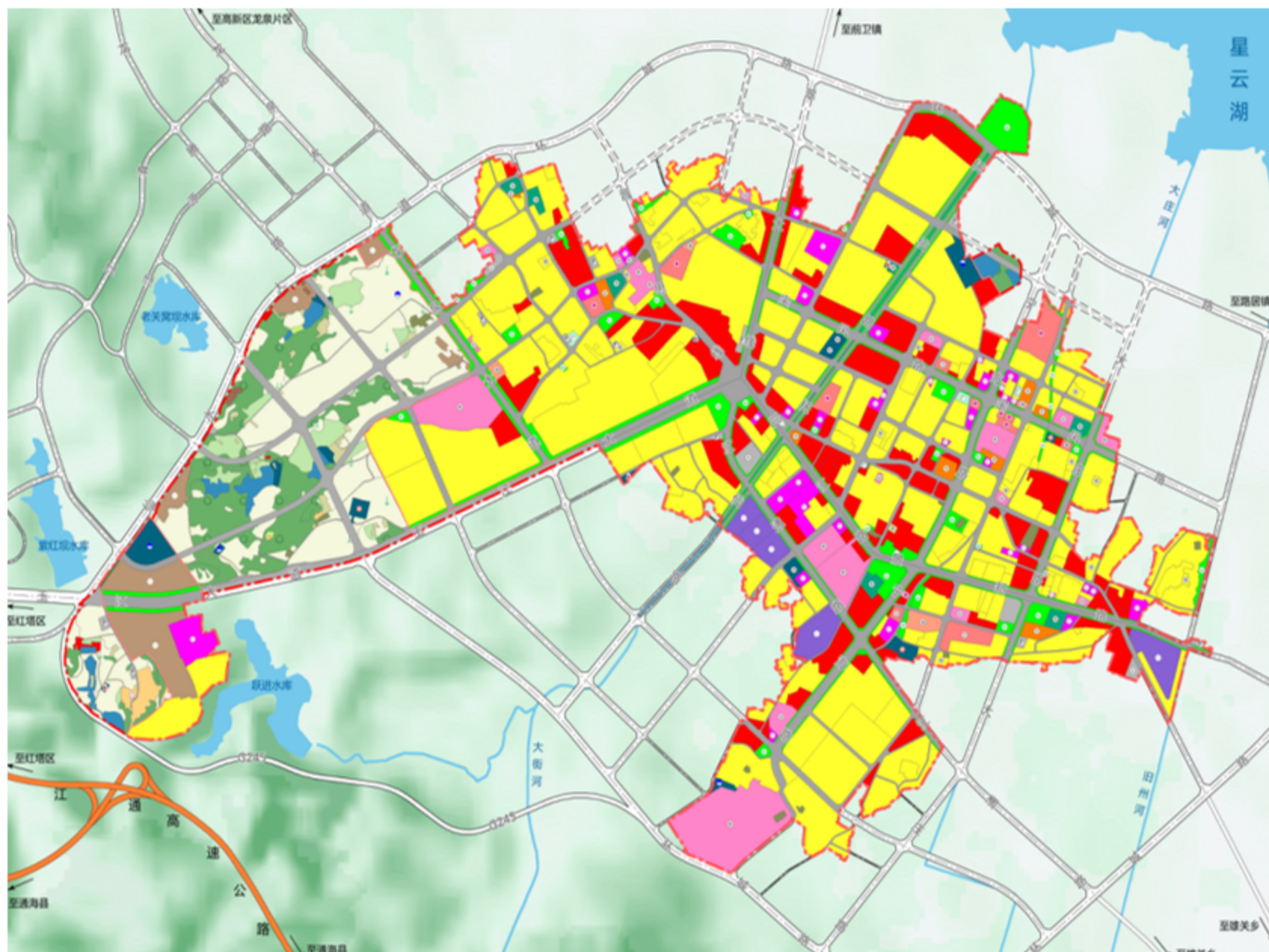


5 用地布局规划

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989.33公顷，其中，建设用地面积842.64公顷，占总面积的85.17%。居住用地面积382.24公顷，占总面积的38.64%；公共管理与公共服务用地面积89.51公顷，占总面积的9.05%；商业服务业用地面积90.74公顷，占总面积的9.17%；工矿用地面积22.74公顷，占总面积的2.30%；仓储用地面积14.15公顷，占总面积的1.43%；交通运输用地面积171.82公顷，占总面积的17.73%；公用设施用地面积12.31公顷，占总面积的1.25%；绿地与开敞空间用地面积55.87公顷，占总面积的5.65%；特殊用地面积3.20公顷，占总面积的0.32%。

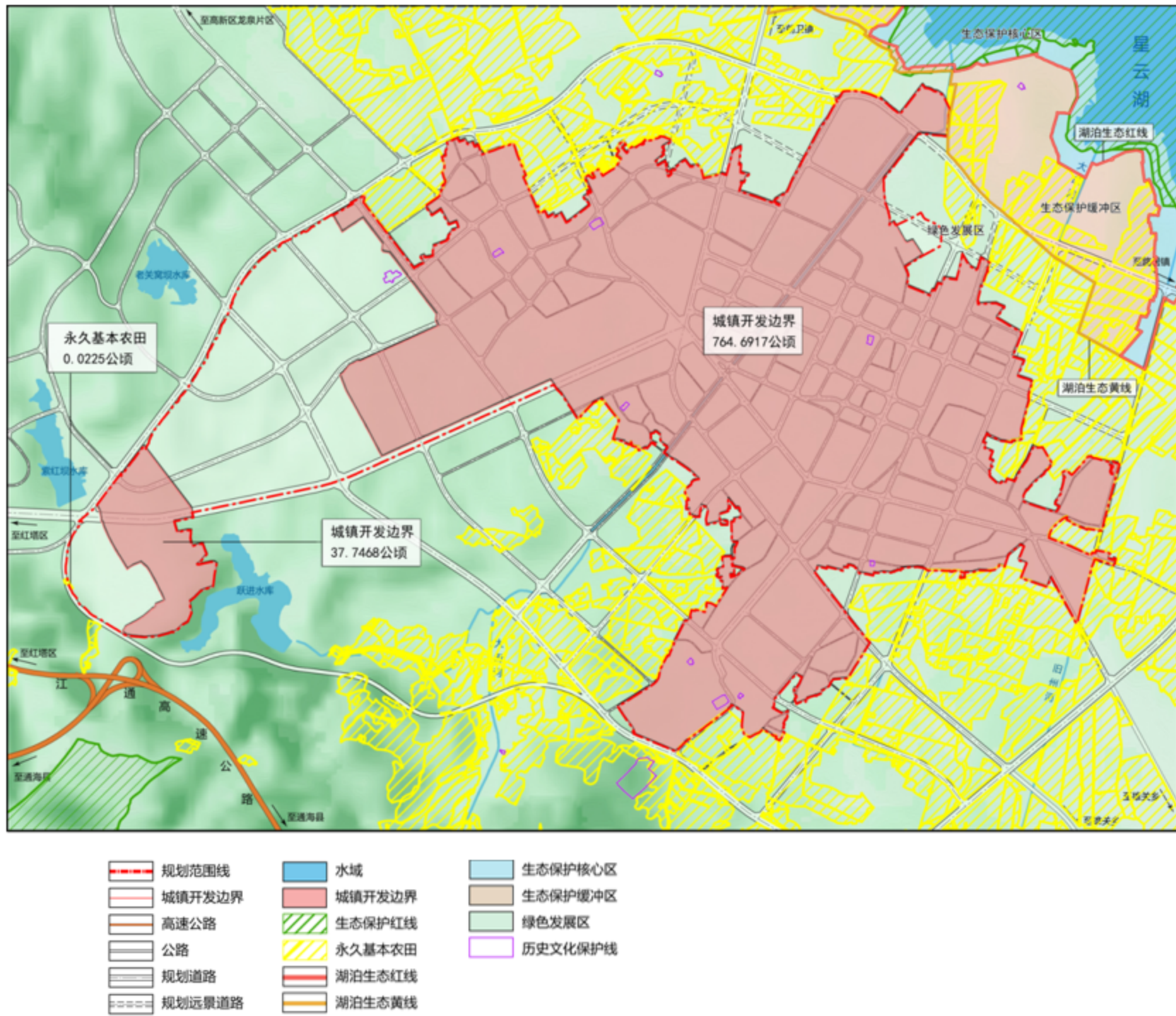
非建设用地面积146.69公顷，占总面积的14.83%。



6

本次规划范围内涉及永久基本农田红线0.0225公顷，不涉及生态保护红线，城镇开发边界规模为802.44公顷，不涉及星云湖湖滨生态红线、湖泊生态黄线，涉及历史文化保护线1.79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。



7 综合交通规划

总体路网结构

规划形成“外环内网四联”的总体路网结构

“外环内网四联：外环路为规划区环城路，形成过境外绕保护线和组团间交通出行的快速连接线；规划区内部形成网状路网格局，承担内部交通；四联通即以片区为中心向外连接红塔区、高新区龙泉片区、前卫镇、江城镇、雄关乡等周边区域的四条联系通廊。

城市道路系统

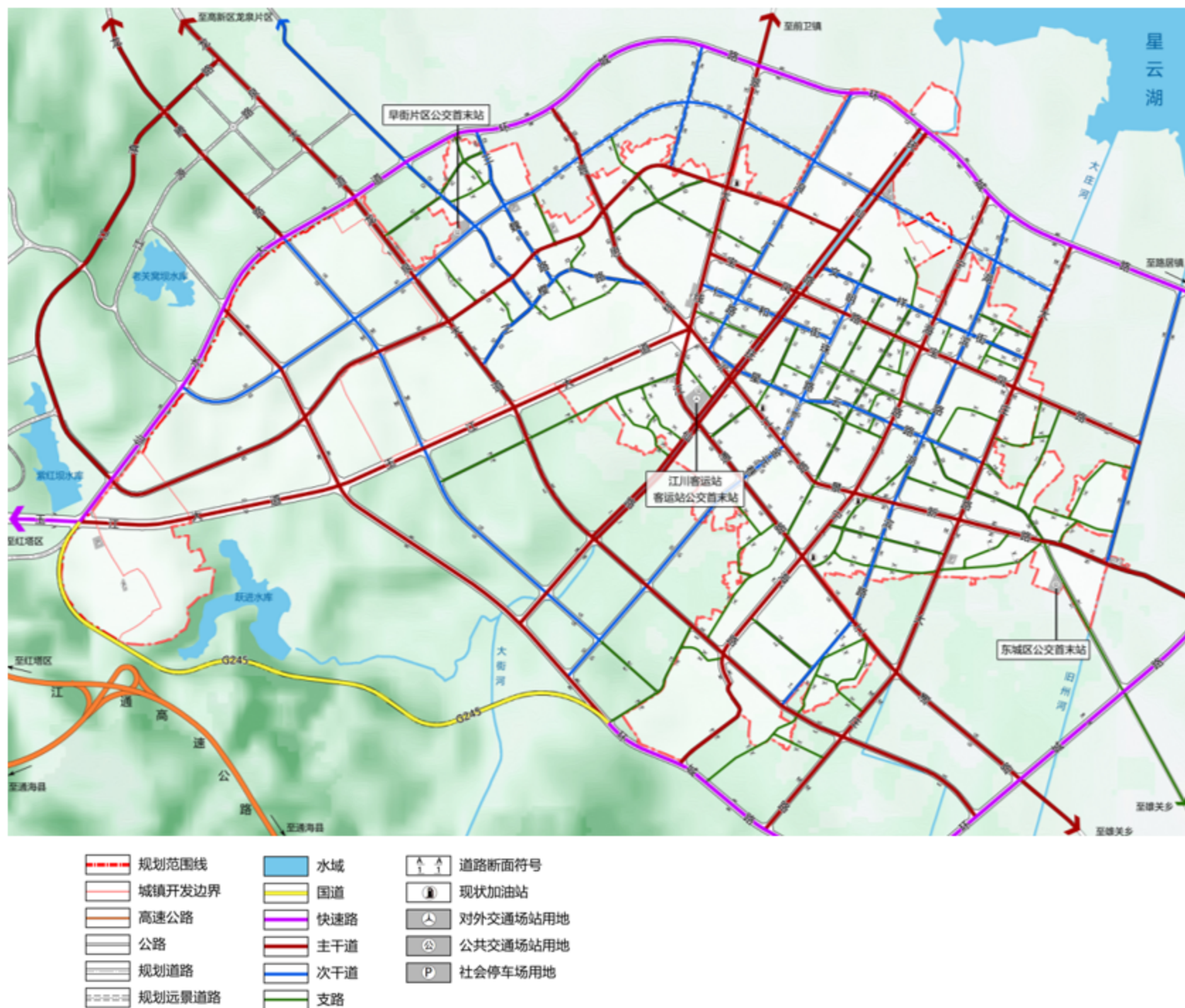
(1) 路网结构：道路系统规划在梳理现状路网的基础上，形成“城市主干道、城市次干道、支路”三个等级路网体系。

(2) 道路等级：

城市主干道。规划形成“五横五纵”的主干道路网骨架。“五横”分别为抚仙路、宁海路、大庄路、玉江大道—翠大线、早街片区规划主干路。“五纵”分别为龙泉大道西侧规划主干路、龙泉大道、江通路、兴江路、宝凤路。道路红线宽度为24—40米，大部分采取“2—4块板”形式，双向4—6车道，人行道3—5米。

城市次干道。以生活性为主，道路红线宽度为14—24米，设置间距在250—500米之间，大部分采取“1—2块板”形式，为双向2—4车道，人行道1.5—4米。

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9—14米，大部分采取“一块板”形式，为双向2—4车道，人行道1.5—3米。



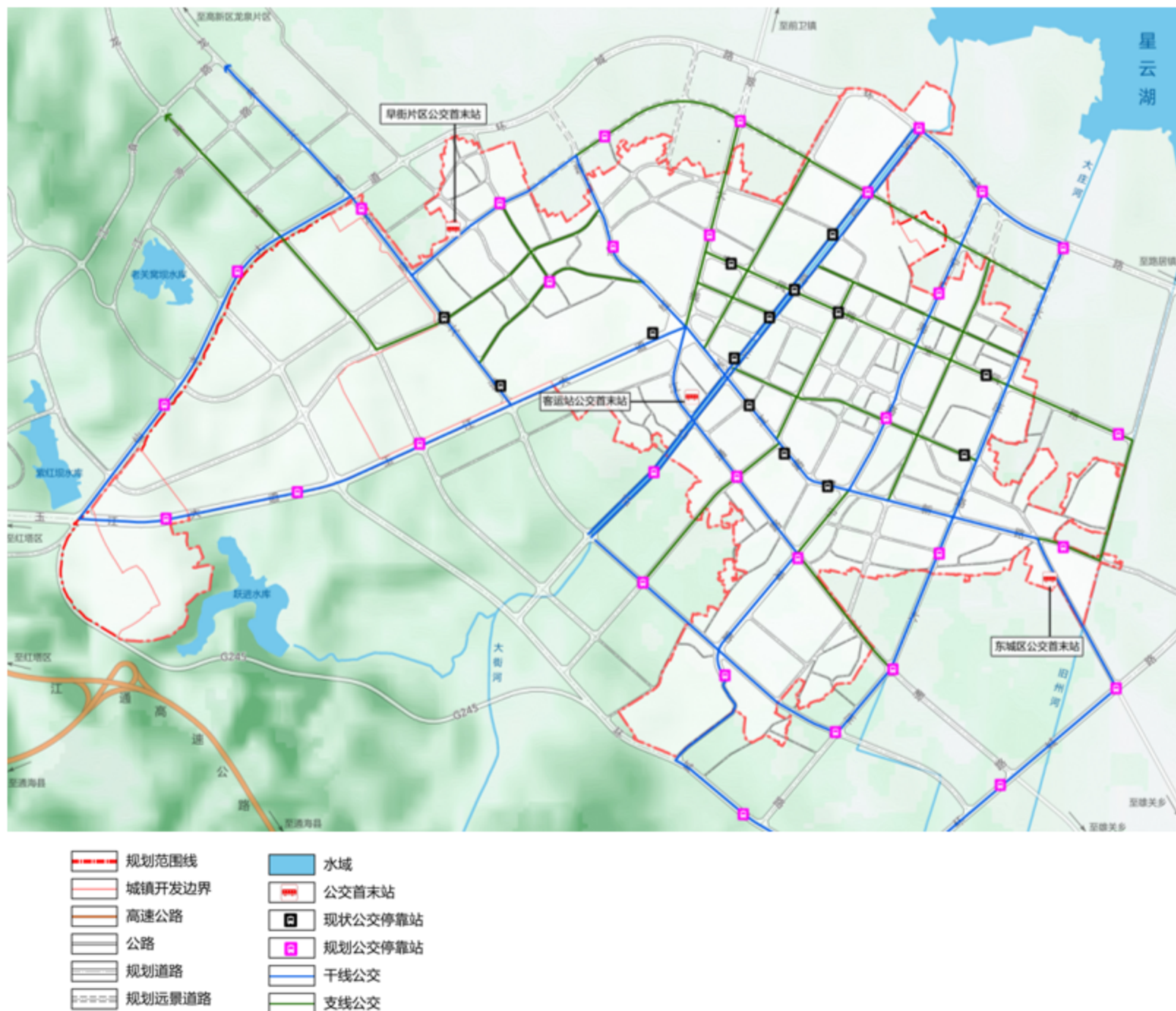
公共交通规划

至2035年，规划区绿色交通出行比例不低于80%；公交车万人拥有率不小于10标台；公交线网密度平均达到1.5—2.5公里/平方公里，线路重复系数不大于2；300米半径覆盖率达到70%以上，500米半径覆盖率达到95%以上。

干线公交。结合道路系统规划，以公交首末站（客运站）为依托，设置公交枢纽场站，**共设置5条干线公交**，联系早街片区、老城区、龙泉产业园区及周边组团。同侧停靠站的间距宜为350—400米，根据规划区情况，同侧停靠站间距宜为400米设置。

支线公交。根据规划区多组团的空间布局结构以及人口分布，规划12条支线公交线路。衔接主要的商业中心、公园广场和行政文化中心布局，以方便市民和游客出行。同侧停靠站间距宜为400米设置。

公共交通场站。结合现状设施**设置3处公交枢纽场站**，即客运站公交首末站、早街片区公交首末站、东城区公交首末站，规划停靠站56处。



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。规划保留9处、新增5处、扩建2处、配建1处、在建1处区域级公共服务设施，总占地面积39.68公顷，包括文化设施7处、教育设施2处、体育设施2处、医疗设施6处、社会福利设施1处。

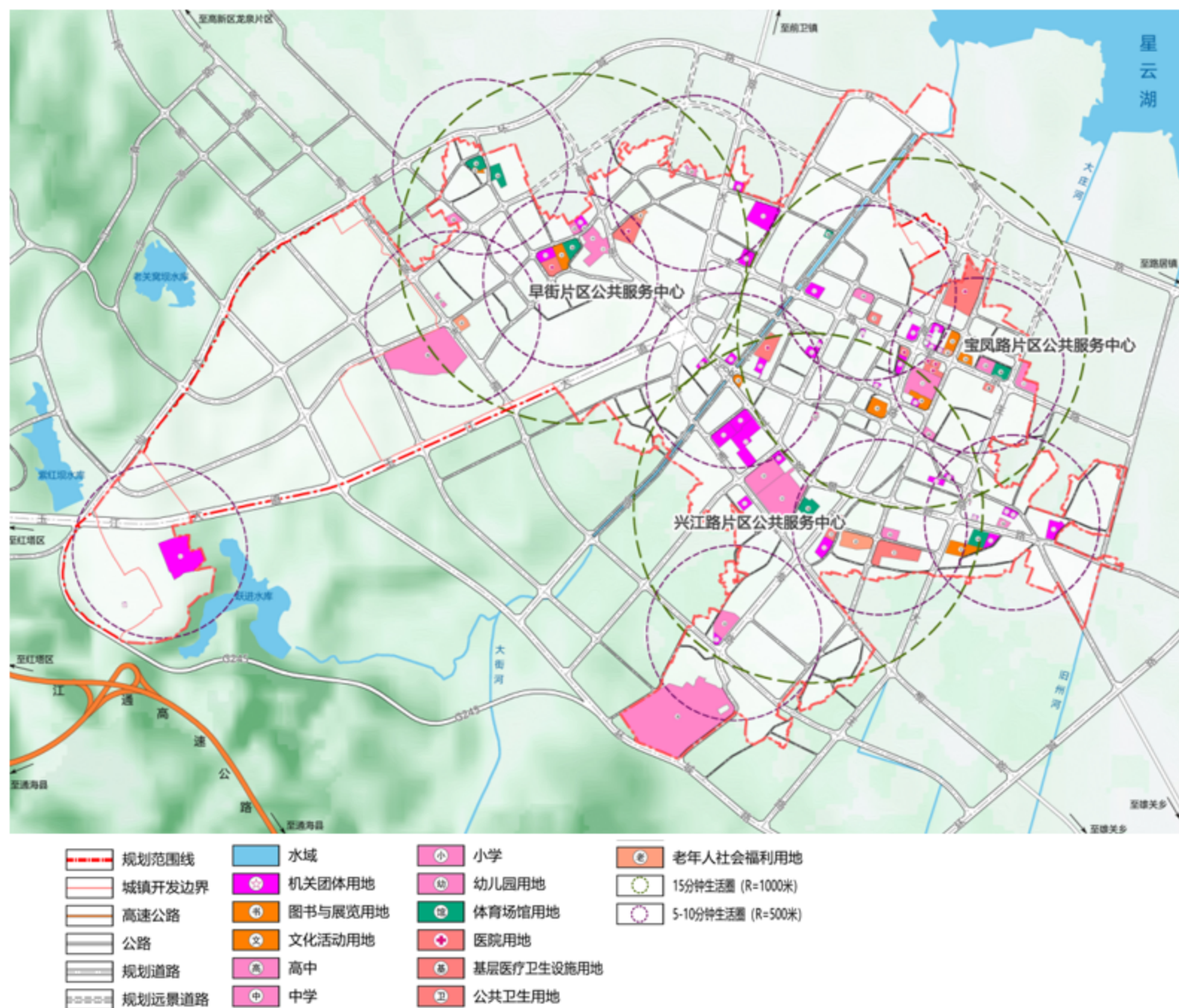
社区级公共服务设施——15分钟生活圈配套设施

按常住人口9.5万人的规模，规划3个十五分钟生活圈，平均每个生活圈3.17万人。以街道办事处，卫生服务中心、初中小学、社区大型多功能运动场地、综合公园、社区养老院、派出所等设施配套为主，形成早街片区、宝凤路片区、兴江路片区3个片区级公共服务中心。

社区级公共服务设施——5—10分钟生活圈配套设施

按居住区0.5万—1.0万人的规模，规划11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9.5万人，结合规范要求，对教育设施需求规模进行预测。

(1) 幼儿园：规划共布局独立占地幼儿园13所，占地面积5.71公顷。

保留现状独立占地幼儿园7所，即江川区第一幼儿园、江川区第二幼儿园、江川区萌贝尔幼儿园、江川区玉川幼儿园、三街村欣兴幼儿园、三街中心幼儿园、双语幼儿园；同时结合5-10分钟生活圈，新增11所幼儿园。

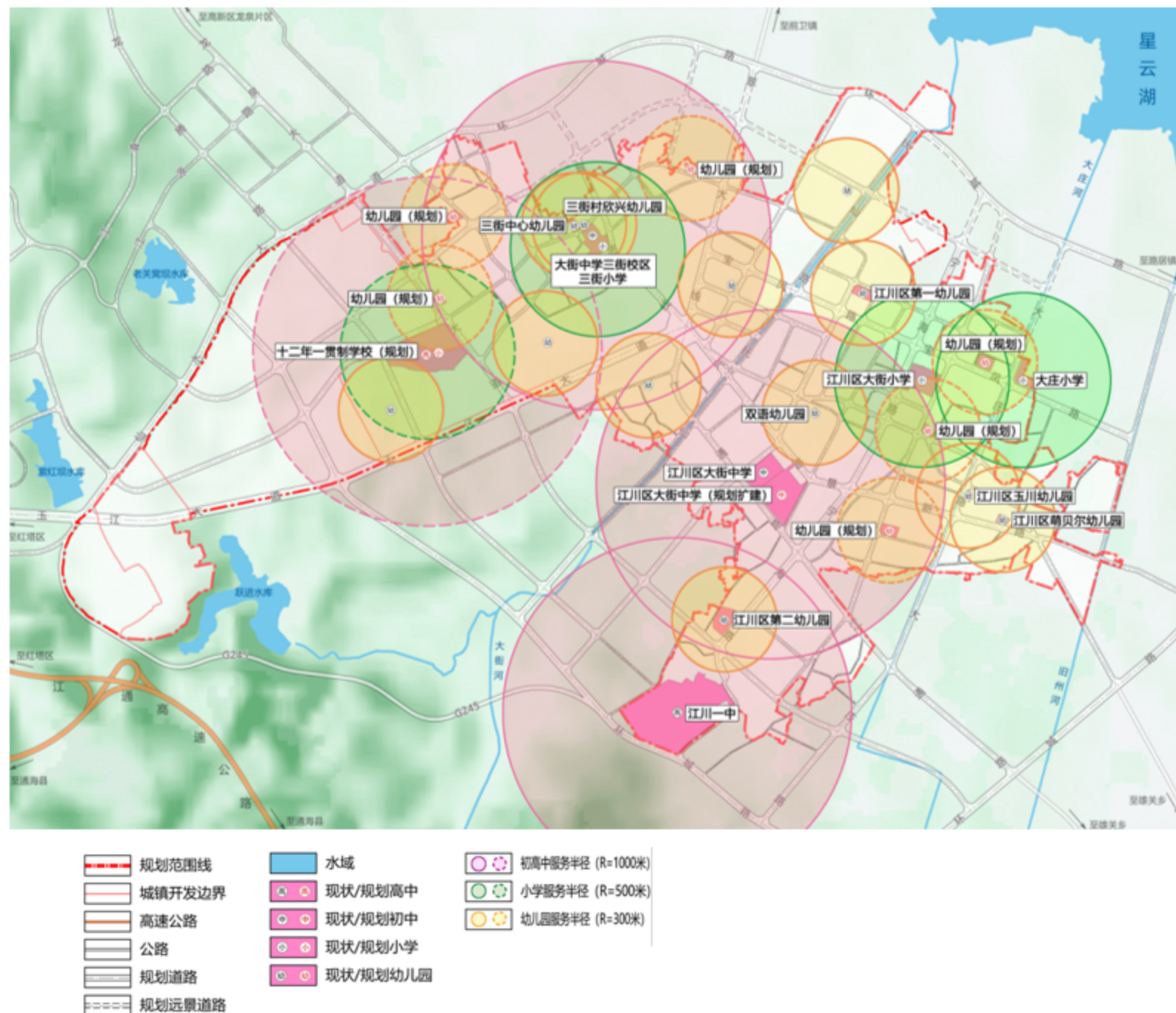
(2) 小学：保留现状3所小学。

大街小学占地2.51公顷，配置46班；大街小学大庄校区占地1.13公顷，配置34班；大街小学三街校区配置13班；新建的十二年一贯制学校配置小学部48班。

(3) 初中：保留现状大街中学三街校区；扩建现状大街中学兴江路校区，扩建用地4.79公顷，可增加36个班，至规划期末此2处初中共配置72班；新建的十二年一贯制学校配置初中部15班。

(4) 高中：保留现状高中1所，即江一中，占地面积14.43公顷。县一中现状占地14.43公顷，配置12班。

新建十二年一贯制学校1所，占地面积8.31公顷，配置高中6班、初中15班、小学48班。



绿地系统规划

均衡布局、突出特色，在总规基础上适度增加绿色空间总量，尤其是规划区绿地。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54.63公顷，占规划区用地比例为5.52%。分为综合公园、社区公园、专类公园和游园四类。人均公园绿地面积不低于10平方米。

(1) 综合公园

规划综合公园2个，即位于北部的鱼文化公园及江川体育馆旁怡心园。

(2) 社区公园

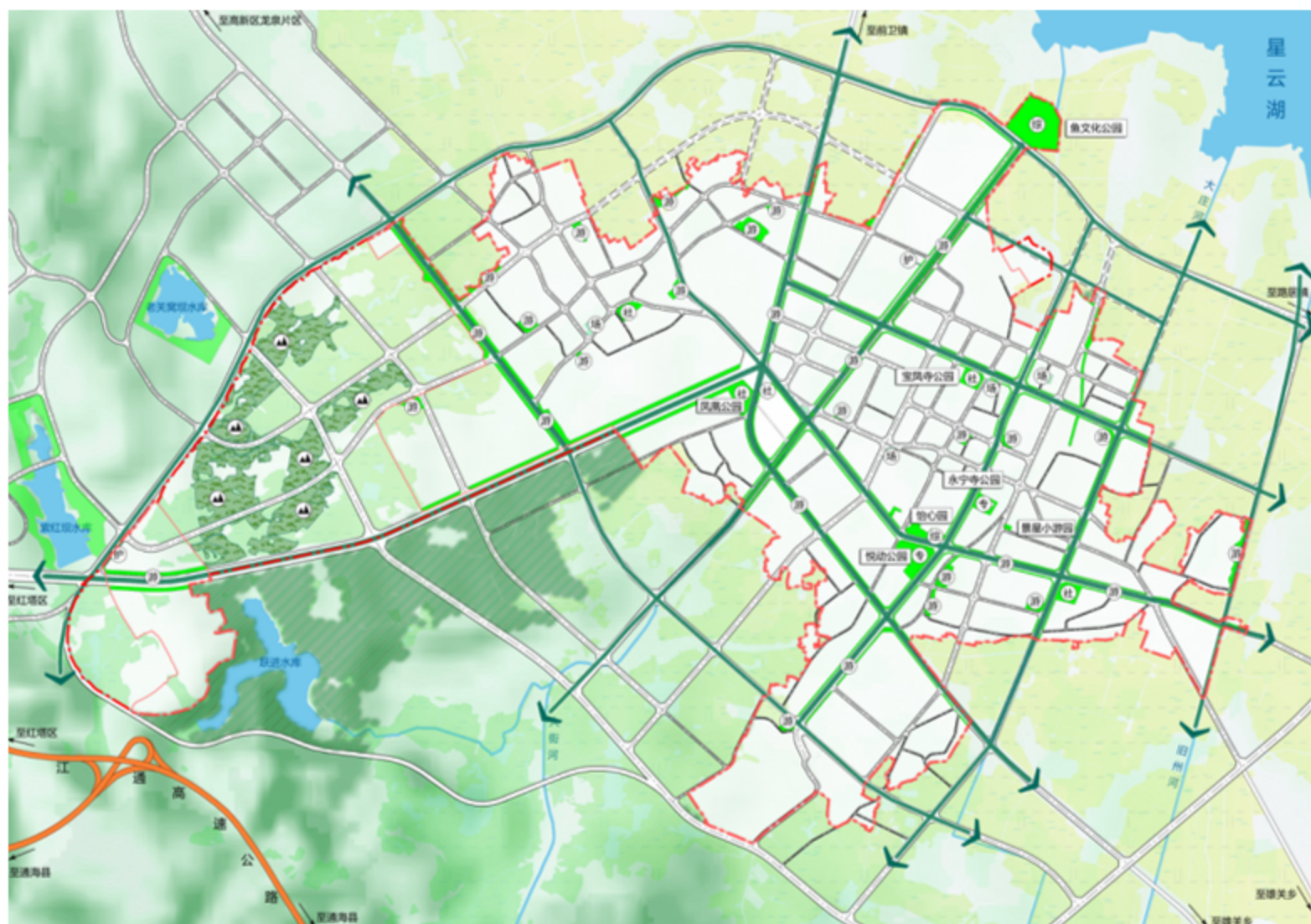
实现“5分钟见绿、10分钟入园”，规划社区公园5个，其中三街片区1处，五岔口2处、宝凤寺公园1处、景新公寓旁1处。

(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。共规划专类公园2个，分别为悦动公园和永宁寺公园。

(4) 游园

规划区游园主要包括街头绿地、口袋公园和带状公园。充分结合现状地形地貌、产权边界，在城区内结合闲置用地、低效用地和河流水系，见缝插针地设置街头绿地、口袋公园和带状公园。划定三街片区小游园8处、江变路段小游园2处、景新公寓附近小游园1处，景星小游园1处、宁海路南端小游园1处；以及龙泉大道带状绿地、玉江大道带状绿地、抚仙路带状绿地、江通公路带状绿地、宁海路带状绿地、大庄路带状绿地。



消防规划

规划区内配置消防站1个，即现状江通路一级消防站，占地0.80公顷。同时保留龙泉二级消防站，并结合龙泉园区发展，于规划区西北、仙水大道中段新建高新区龙泉片区特勤消防站。文物保护单位和重要景区规划重点消防单位配备微型消防站。规划在村内合适地段配建公共消防水池、微型消防站作为村庄的应急消防设施。

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。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

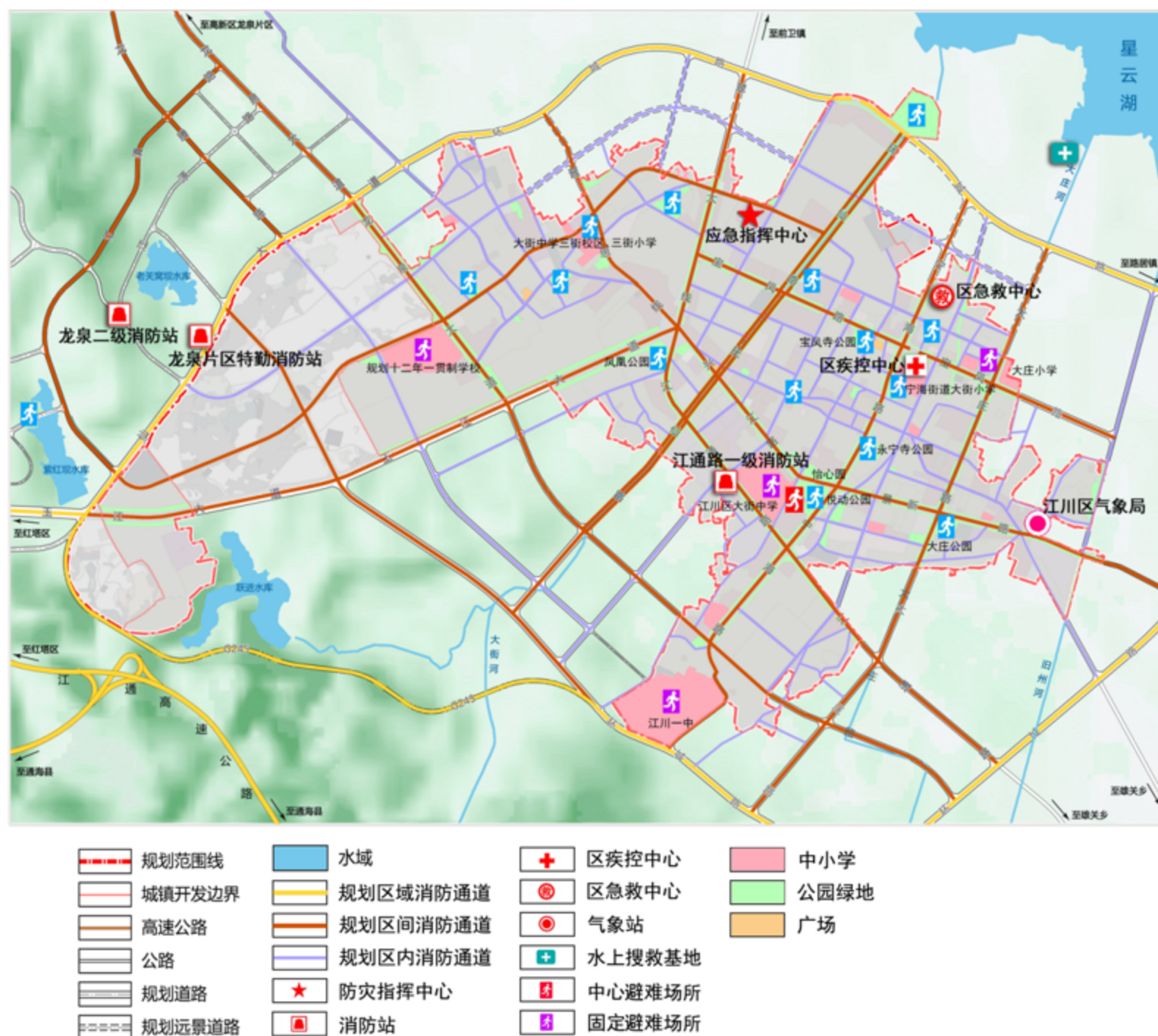
规划共设置紧急避难场所14处、固定避难疏散场所3处、中心避难疏散场所1处、主要由公园绿地、停车场、广场、学校操场、公共建筑等构成。

防洪排涝规划

规划区防洪标准为50年一遇；内涝防治标准为30年一遇。整治河流水系，加强大街河、大庄河、旧州河城区段的疏通整治，修筑护岸和堤防，提高泄洪、蓄洪能力；连通城市河流水系，提高水面率，增强水系蓄洪功能。

人防工程规划

规划区总人口约9.5万人，战时留城人口按40%考虑，并按照人均1.6平方米的人防工程面积标准进行建设，推算出规划区所需人防工程面积为6.08万平方米。



给水工程规划

规划区平均日用水量为 $2.01\text{万m}^3/\text{天}$ 。（不包含消防用水）。规划区供水由一水厂、二水厂、龙泉水厂供给，远期对龙泉水厂进行扩建，新建龙湫水厂，占地 3.44公顷 。

排水工程规划

规划采用雨污分流排水体制，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。规划区最高日用水量为 $2.01\text{万m}^3/\text{d}$ ，污水排放系数取 0.9 ，日变化系数 1.3 ，则规划区平均日污水量为 $1.39\text{万m}^3/\text{d}$ 。

再生水工程规划

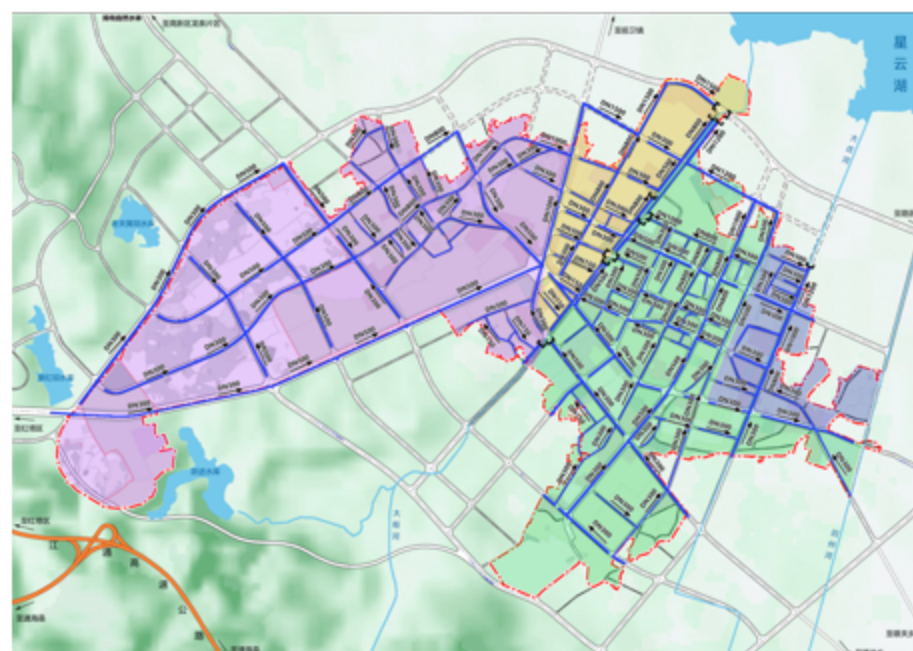
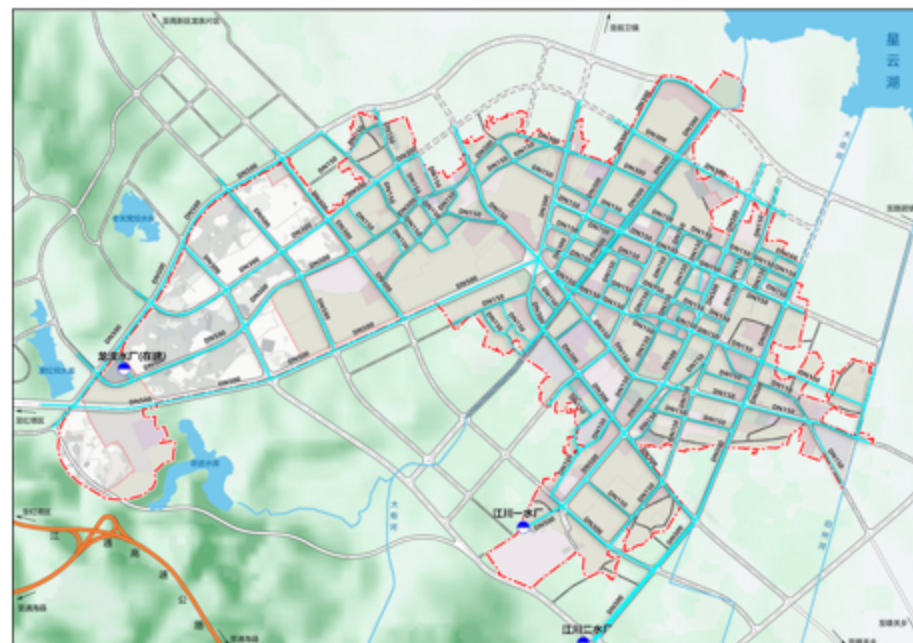
建议规划区再生水回用采用集中供应及建筑小区分散供应两种模式。对污水处理厂出水进行深度处理成再生水进行回用。

规划区最高日再生水量约为 $1513.82\text{m}^3/\text{d}$ ，日变化系数取 1.3 ，得到规划区年再生水需水量约为 $42.5\text{万m}^3/\text{年}$ 。

雨水工程规划

雨水采用直排形式。规划原则为快速、就近排入附近水体。

结合规划区地形特点将规划区划分为4个雨水分区。分别为规划区西部片区、中部片区、东部片区、南部片区。



电力工程规划

规划区最大用电负荷为79841kW。负荷同时系数 k_t 取0.7，则规划区电力负荷约为55889kW。

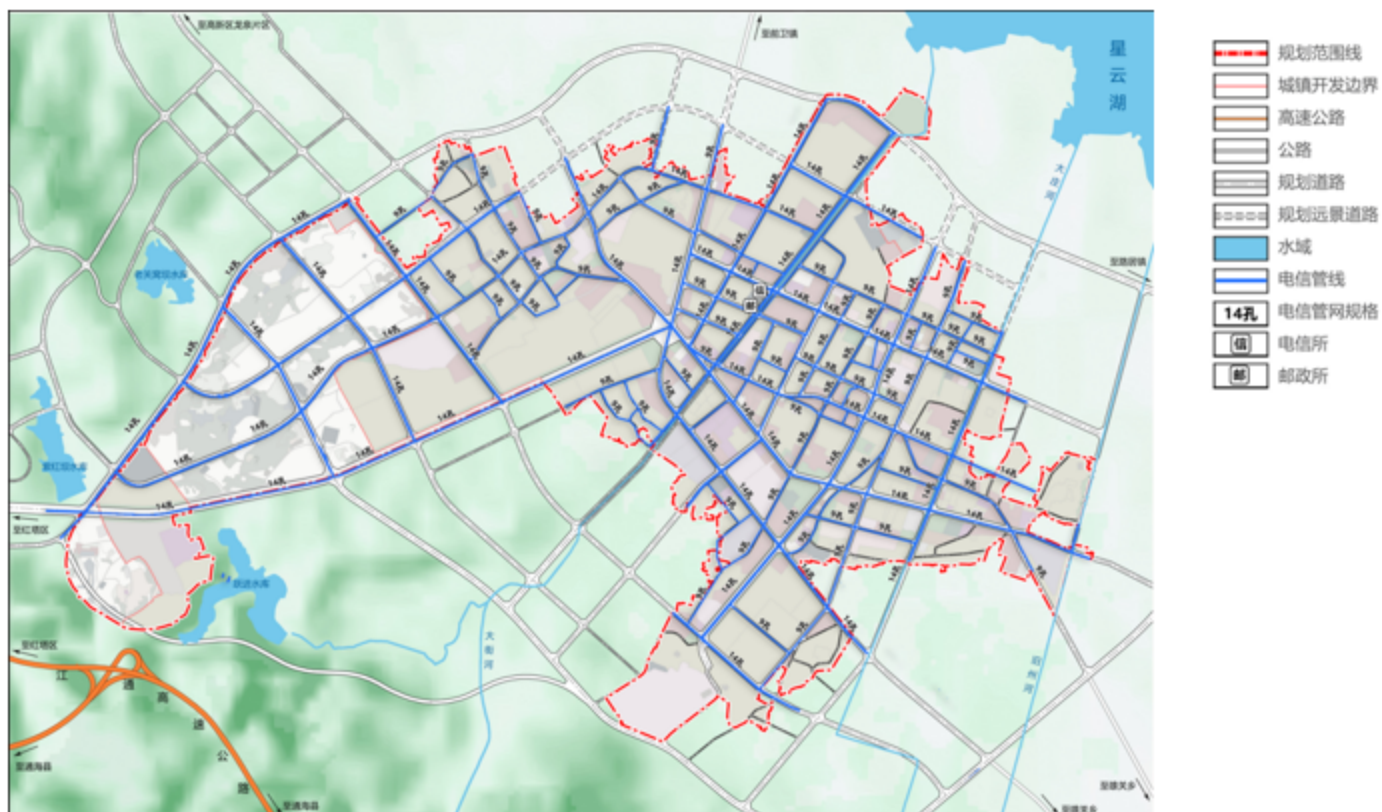
规划保留现状早街110千伏变电站变、大街110千伏变电站和宝凤路35KV变电站。

规划高压架空电力线路应设置走廊进行保护，500千伏高压走廊宽度为70米、220千伏高压走廊宽度为40米、110千伏高压走廊宽度为20米、35千伏高压走廊宽度为15米。

通信工程规划

保留现有电信局1处；保留现状邮政局所1处。规划区域固定电话量约为4.75万线，移动电话用户预测量为10.45万户，宽带用户总预测量为3.33万户。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。

电信管网按电信数据接入机房远期规划设计装机容量及根据规划路网和各地块用户分布情况来确定管孔数量。

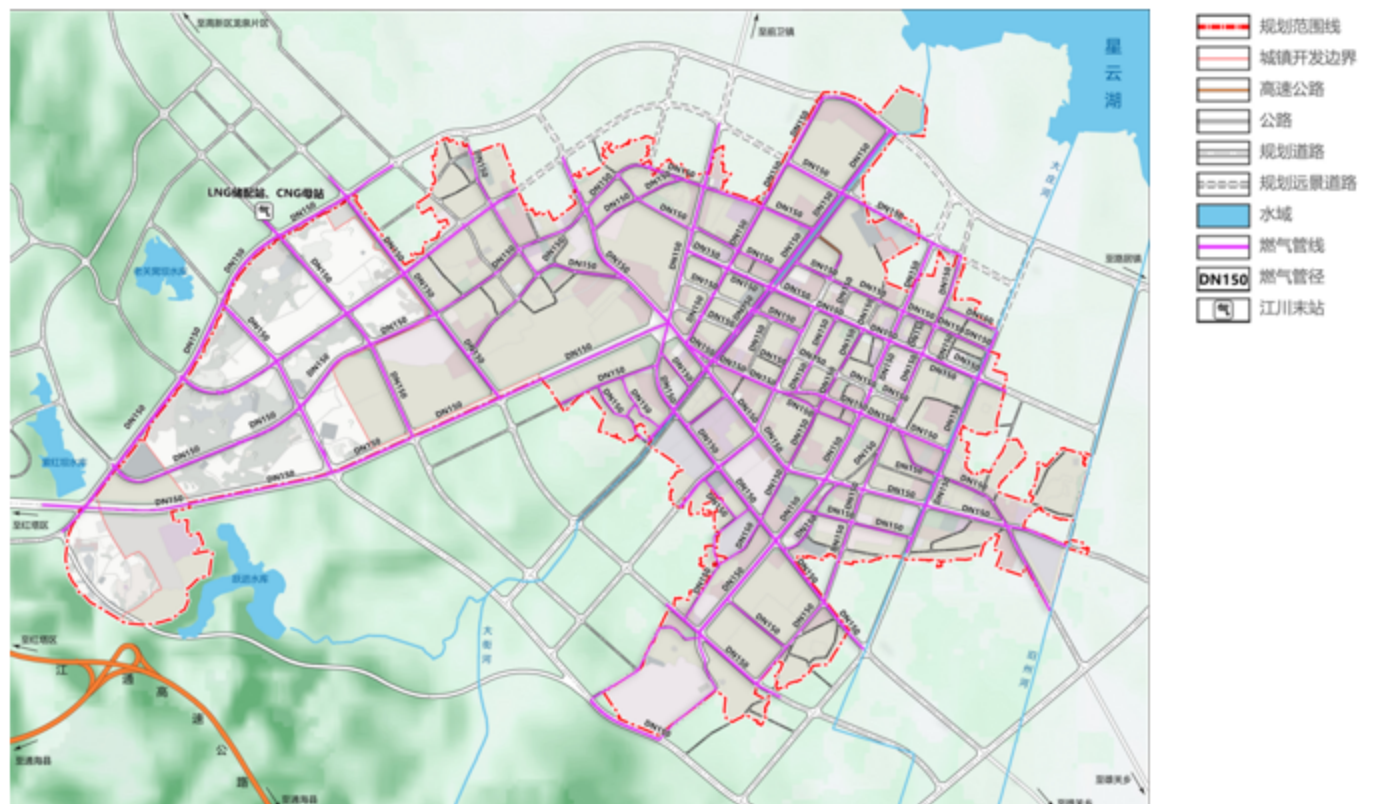


燃气工程规划

规划区总用气量为788.73万标准立方米/年，日均用气量2.16万立方米/日。

气源来自中缅天然气长输管线昆玉支线，接江川末站，天然气经高压输气管线进入高新区龙泉片区门站，门站与LNG气化站、CNG储配站合建。

气输配系统采用中压A级输气管网系统，燃气由中压A级燃气管线送入中压输气干管，中压管径DN190，再由输气干管送入配气管网，配气管径DN90，最后经楼宇箱式调压器调至低压后送入户内管道，大中型公共设施采用专门调压站供气。

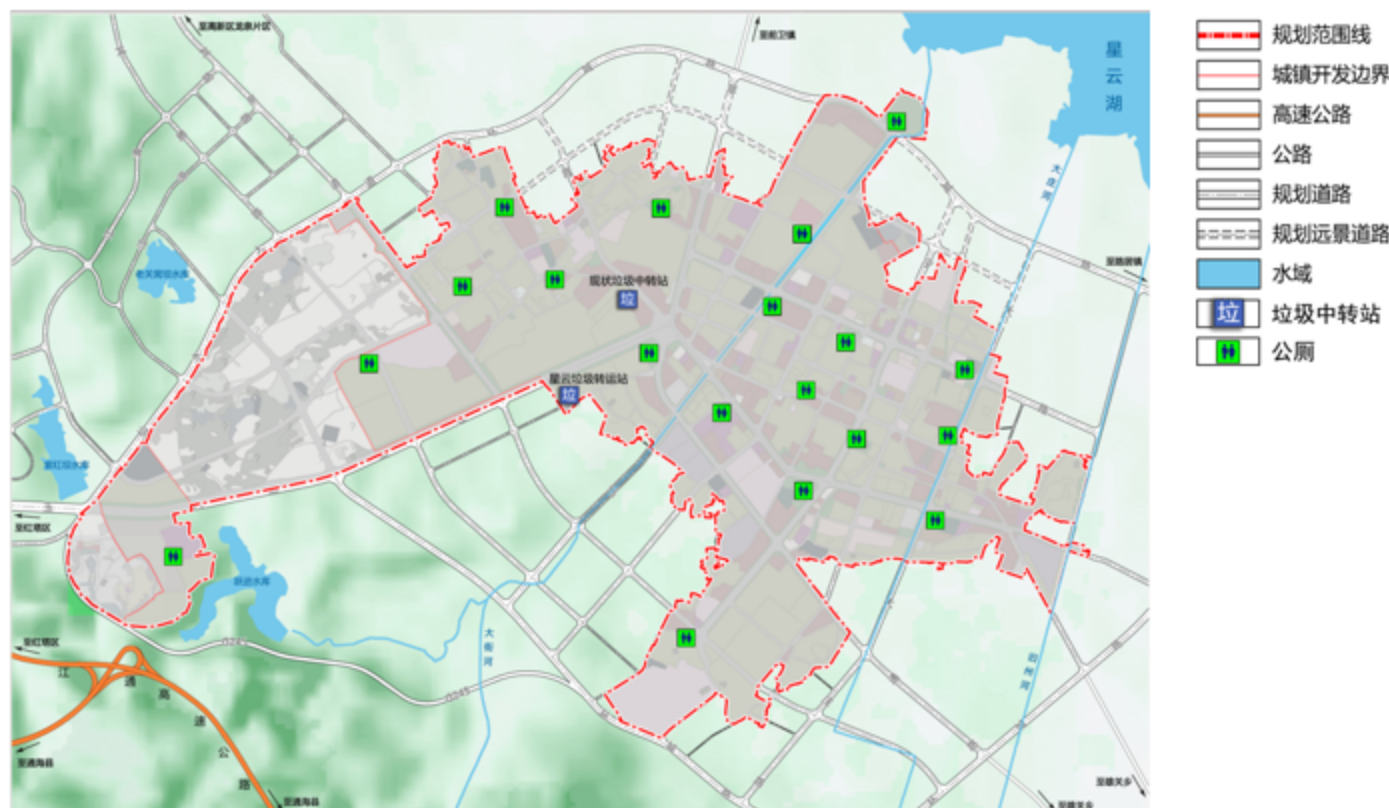


环卫工程规划

采用人均指标法估算垃圾量，居民人均垃圾产生量取1.0公斤/人·日，预测规划区总人口为9.5万人，则本规划范围生活垃圾产生量为95吨/日。

保留现状晋思线西侧现状垃圾转运站，占地面积0.12公顷。规划在谢家营村以西新建星云垃圾转运站，占地0.31公顷；在中心城区以南新建宁海垃圾转运站

规划区公厕服务半径不大于500米，单座公共厕所用地为60—170平方米。规划保留现状14座公厕，新建5座公厕，达到规划区内公厕全覆盖。。



城市绿线

城市绿线范围包括鱼文化公园、悦动公园、怡心园、宝凤寺公园、凤凰公园、永宁寺公园等主要公园绿地，用地面积21.35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

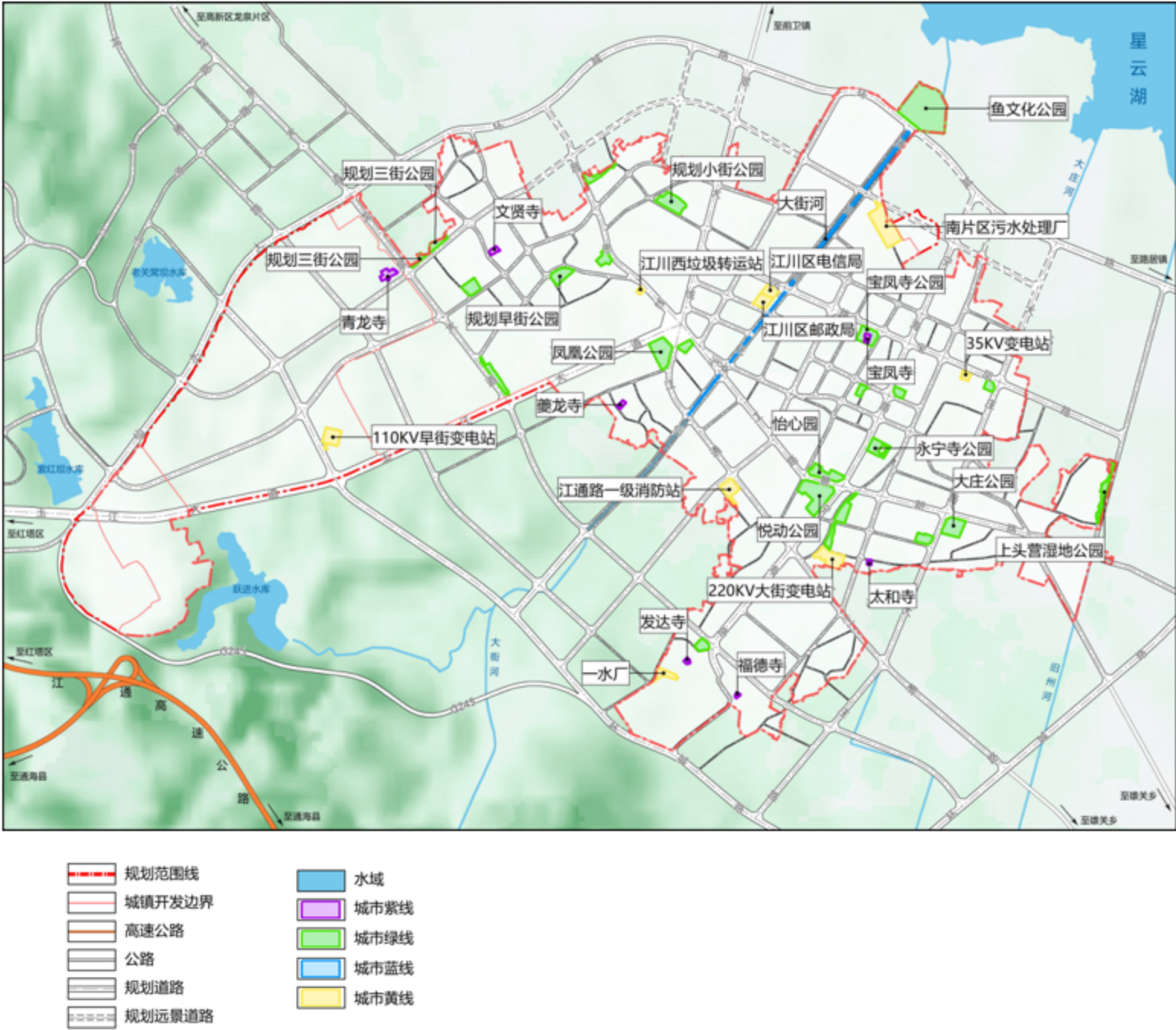
城市蓝线范围包括大街河河流水面，用地面积1.40公顷。城市蓝线内不得擅自填埋、占用城市蓝线内水域，不得进行影响水系安全的爆破、采石、取土的活动，不得擅自建设各类排污设施，不得进行其他对城市水系保护构成破坏的活动。

城市紫线

城市紫线范围包括宝凤寺、太和寺、发达寺、福德寺、夔龙寺、青龙寺、文贤寺7处历史建筑的保护范围界线。面积为1.04公顷。对紫线保护区范围内的历史建筑、文物古迹应保持文物原貌、整旧如旧，严禁一切与文物保护无关的建设。

城市黄线

城市黄线范围包括一水厂、江通路一级消防站、南片区污水处理厂、大街变、早街变、宝凤路35KV变电站、电信局、邮政局、江川西垃圾转运站，用地面积7.07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。



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

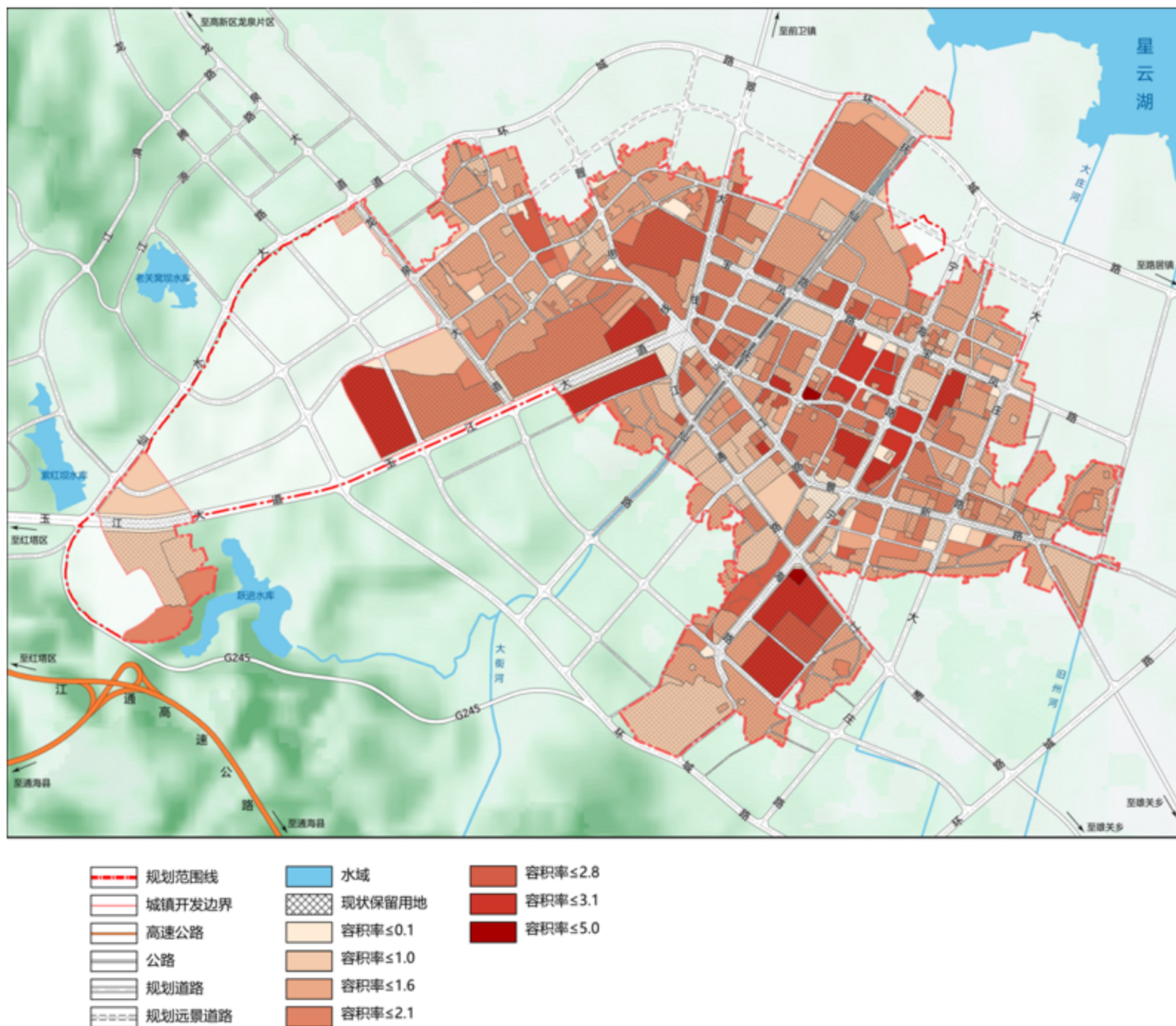
居住用地：容积率下限不得低于1.0，容积率上限按照住宅建筑类别，最高控制在3.1以内；

公共管理与公共服务用地：控制上限，最高控制在2.1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5.0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1.6以内。



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；

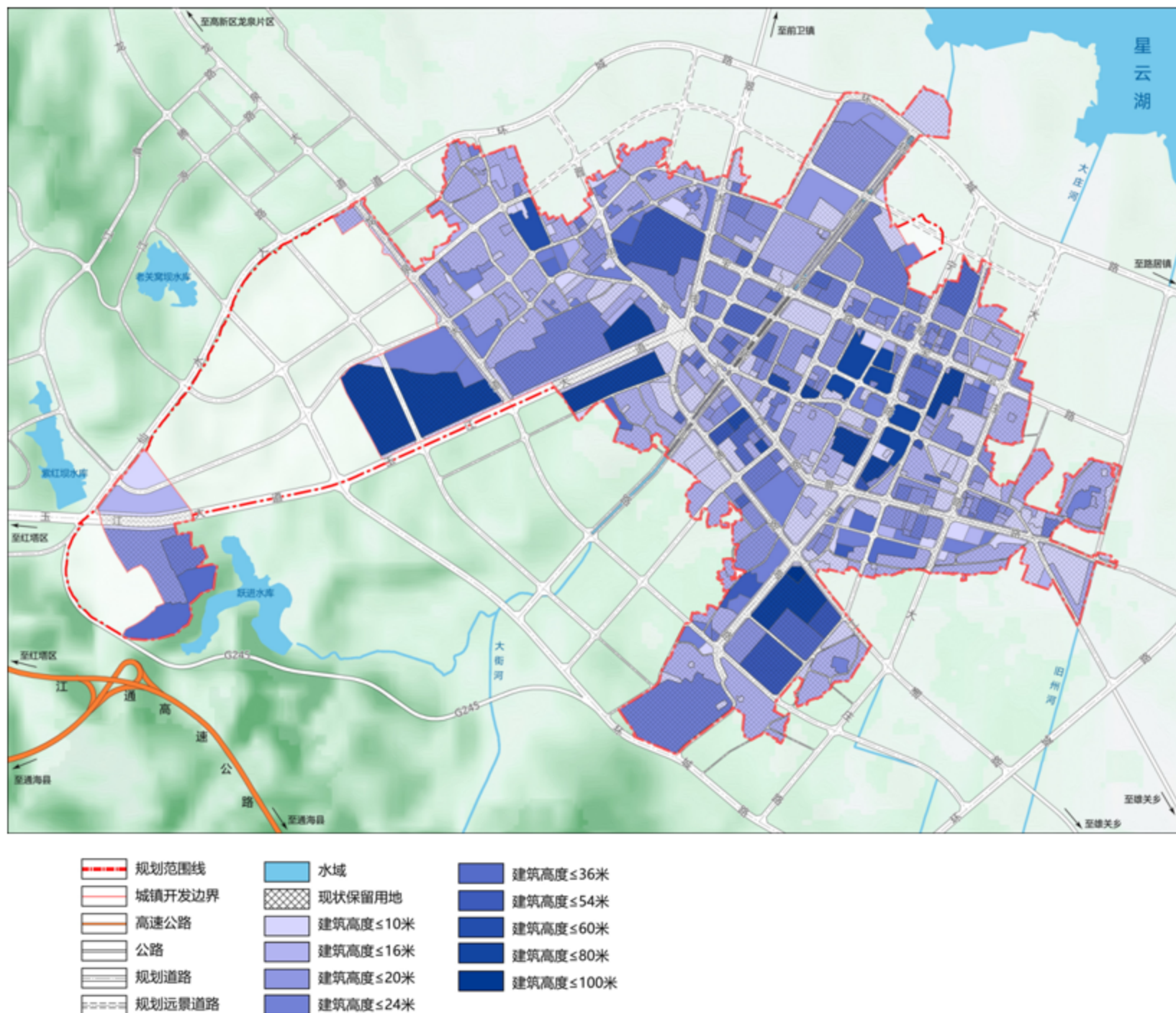
公共管理与公共服务用地：控制上限，最高控制在36米以内，体育场馆按照实际建设方案核准，最高控制在50米以内；

商业用地：控制上限，最高控制在100米以内；

交通运输用地：控制上限，最高控制在20米以内；

公用设施用地：控制上限，最高控制在20米以内；

公园绿地：控制上限，最高控制在10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30%、35%及40%；

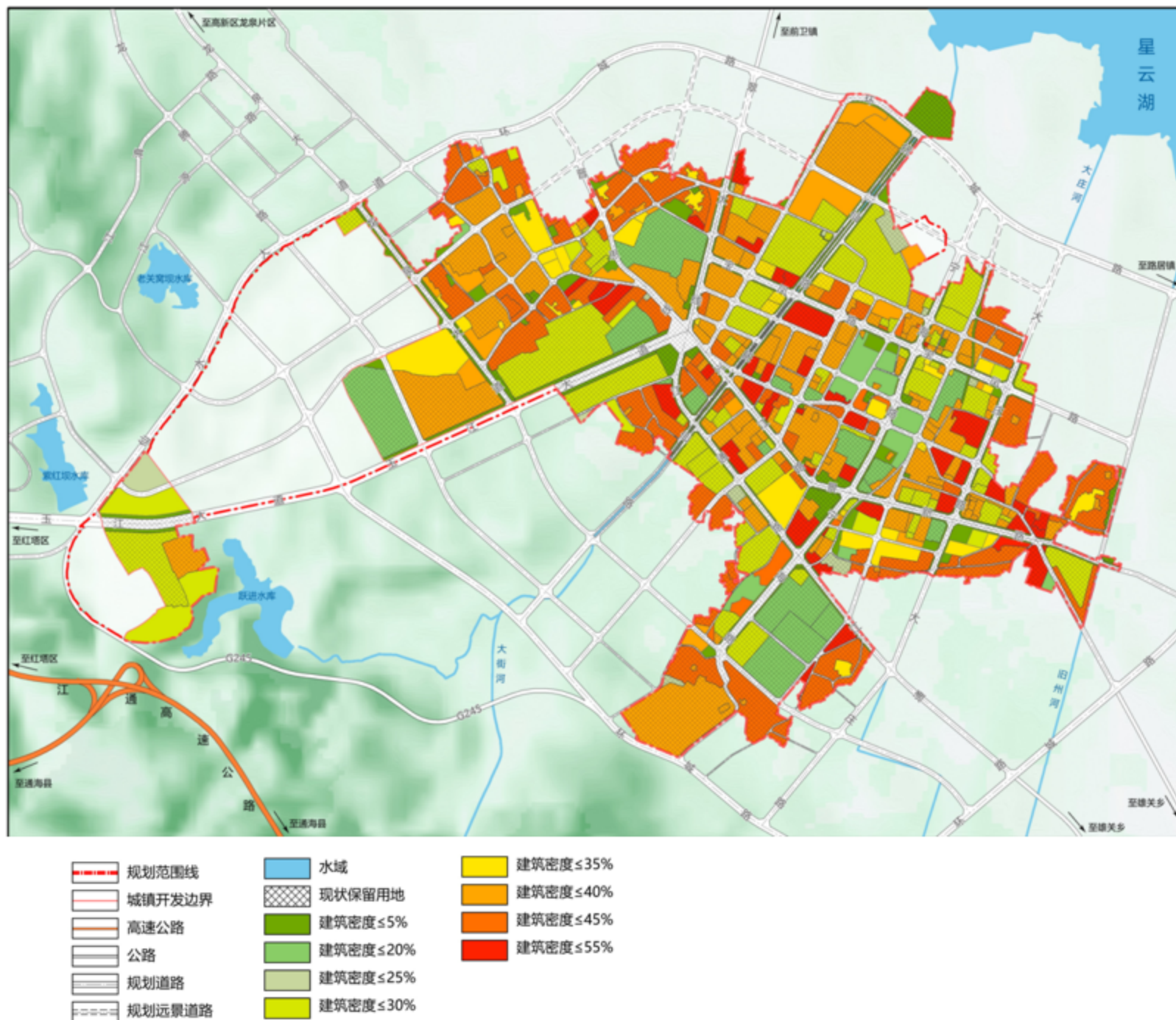
公共管理与公共服务用地：控制上限，按照不超过40%控制；

商业用地：控制上限，加油站不超过35%，其余商业按照不超过55%控制；

交通运输用地：控制上限，按照不超过20%控制；

公用设施用地：控制上限，按照不超过25%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

工业用地和仓储用地容积率采用上限控制，其他用地为下限控制。

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%、35%控制；

公共管理与公共服务用地：控制下限，按照不低于35%控制；

商业用地：控制下限，按照不低于10%控制；

交通运输用地：控制下限，按照不低于20%控制；

公用设施用地：控制下限，按照不低于40%控制；

公园绿地：控制下限，按照不低于65%控制。

