

An aerial photograph of a valley. In the foreground, a long, multi-pier bridge spans across a valley. The valley floor is a patchwork of green and brown fields. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. The text is overlaid on the upper part of the image.

通海县杨广镇**麟凤社区、凤麓社区** 国土空间详细规划

(草案)

杨广镇人民政府
2026年1月

规划背景

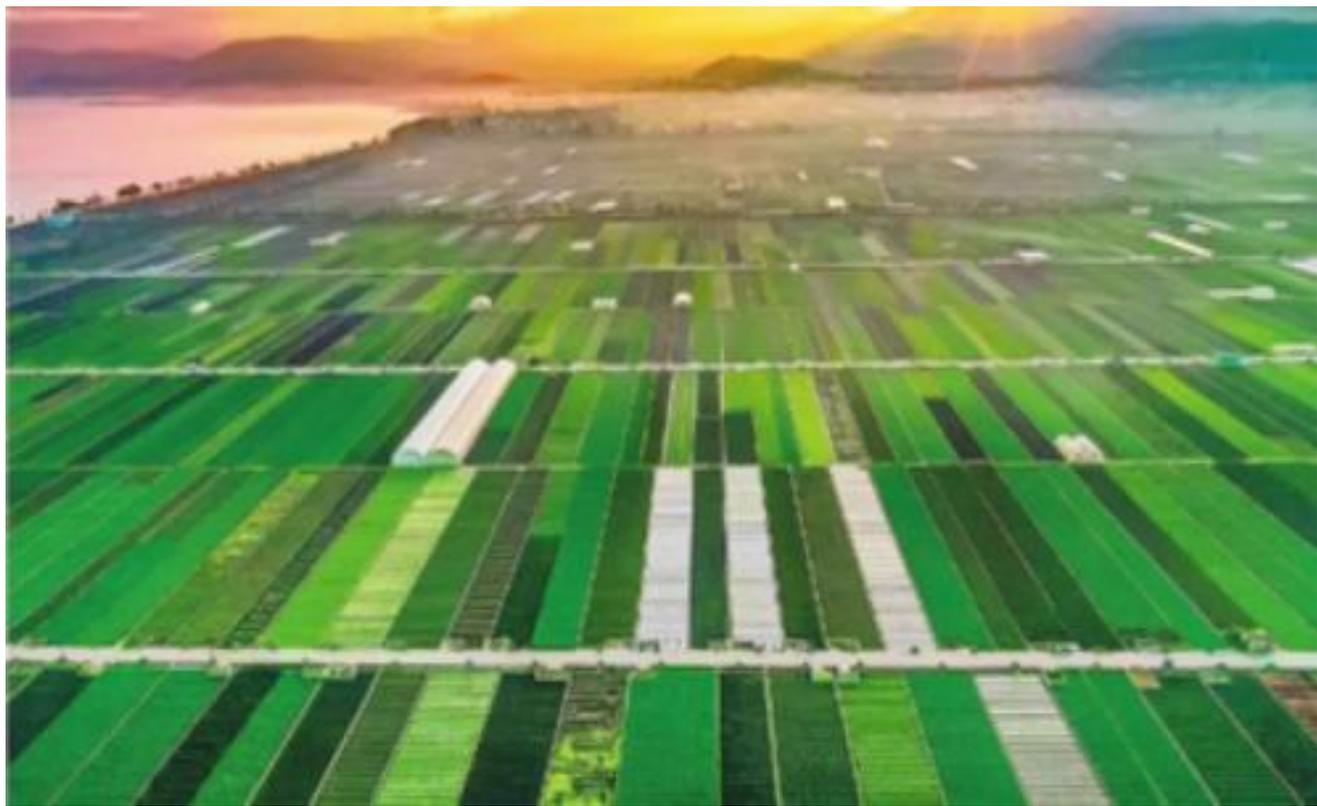
● 通海县融入区域发展的战略需求

通海县作为滇中城市群的重要组成部分，正积极融入昆玉红旅游文化带和滇中绿色发展高地建设。杨广镇地处通海县东北部要冲，麟凤、凤麓社区作为镇区的核心组成部分，是承接县城功能外溢、展示通海形象的重要门户。通过本规划，可有效引导社区空间资源优化配置，服务于县域发展大局。

● 杨广镇自身高质量发展的内在需求

杨广镇是通海县的农业大镇，拥有一定的特色食品加工、包装印刷产业基础。麟凤、凤麓社区作为镇区中心，当前面临建设用地布局散乱、产业能级不高、公共服务设施短板突出、特色风貌不显等问题。本规划旨在破解发展瓶颈，统筹安排保护与开发活动，推动社区向集约高效、宜居宜业、富有魅力的方向转型。

基于以上新发展要求及新发展阶段，为了更好的发挥杨广镇区位、资源、产业等方面的综合优势，满足重大项目落位需求，加快推动杨广镇高质量、内涵式发展，经通海县人民政府批准，特启动本规划的编制。



规划范围

本次规划范围与已批复的《通海县国土空间总体规划(2021-2035年)》划定的城镇单元“杨广单元”范围(单元编号530423102010007)的范围保持一致：北东至呈元高速，西至建成区边界，南至杨广镇与秀山街道交界处，北至镇海村，规划面积为173.3399公顷。

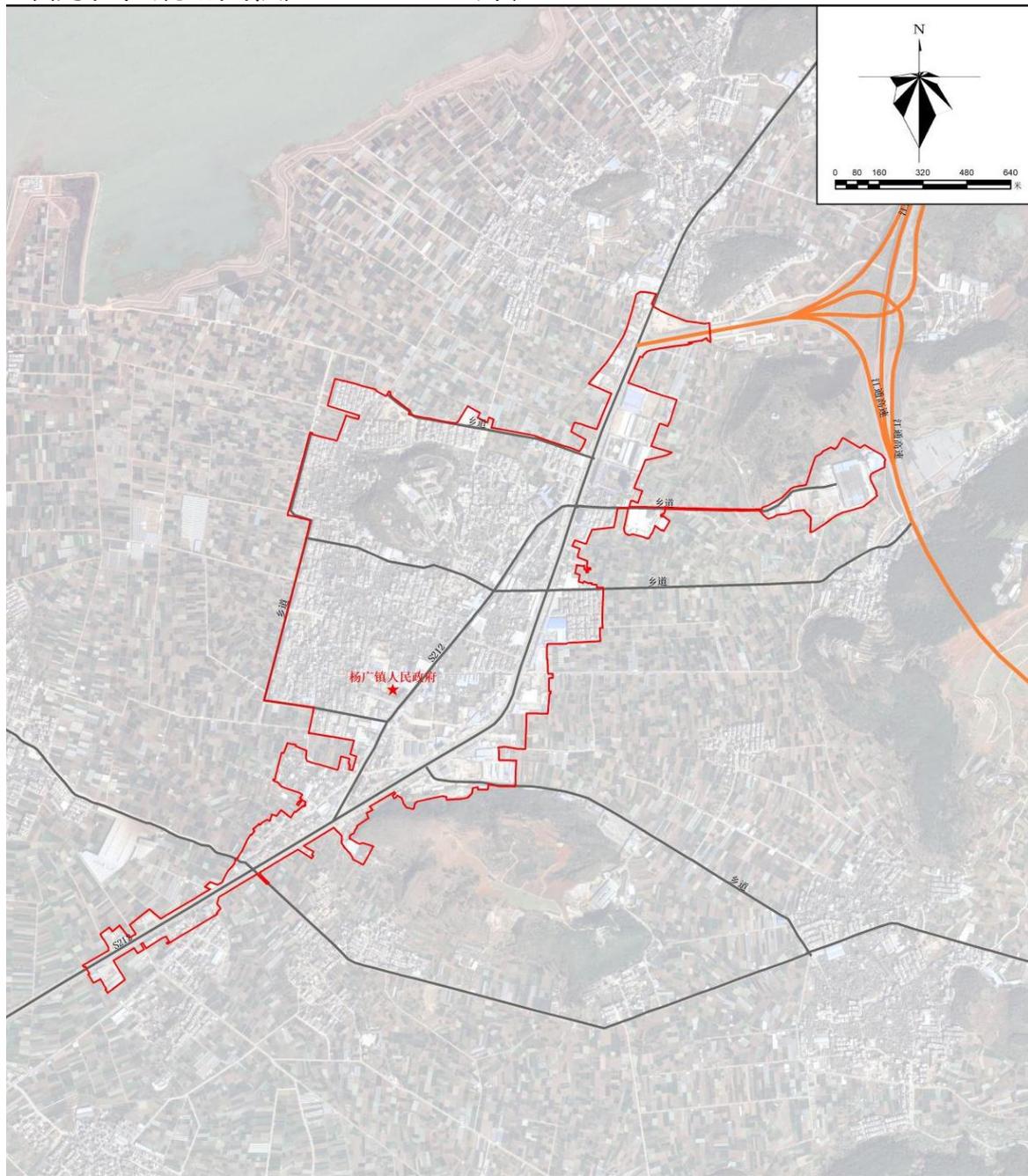


图
例

- ★ 杨广镇政府驻地
- 主要道路
- 江通高速
- 规划范围线

规划区位

杨广镇隶属于云南省玉溪市通海县在玉溪市的位置



杨广镇在通海县的位置



通海县，地处通海县东
北部，东与华宁县分界，南
与里山彝族乡及九龙街道接
壤，西与里山彝族乡及接壤，
北与杞麓湖相连，镇人民政府
距县城3.5千米。本次国土
空间详细规划主体杨广单元
是杨广镇人民政府驻地，下
辖麟凤社区、凤麓社区，为
全镇的政治、经济、文化中心。
杨广单元地处通海县东
侧，是通海县东侧重要门户，
本单元东接大新村委会，南
邻秀山街道，西临杞麓湖，
北靠镇海。

杨广单元在杨广镇的位置



规划单元对外交通便捷
交通区位优势，境内省道
S304贯穿南北，向南通往通
海县主城区，距通海县城约
10公里。向北连接呈元高速，
可便捷前往玉溪市，距玉溪
市约50公里。

本次规划范围与已批复的《通海县国土空间总体规划(2021-2035年)》划定的城镇单元“杨广单元”范围(单元编号530423102010007)的范围保持一致：北东至呈元高速，西至建成区边界，南至杨广镇与秀山街道交界处，北至镇海村，规划面积为173.3399公顷。

数据标准及技术路线

● 数据标准

规划基础数据包括**杨广镇2023年国土变更调查数据、杨广镇集镇区1:500地形图等**，使用国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类，形成底图底数。**统一采用“高斯-克吕格投影”国家标准分带、2000国家大地坐标系(CGCS2000)和1985国家高程基准作为空间定位基础。**

● 技术路线

本次规划采取目标导向、问题导向相结合的规划技术路线。通过对上位规划及相关规划的解读，明确杨广镇区发展趋势与相关上位规划要求；以现状问题的剖析为基础，梳理提炼出镇区在发展中需解决的核心问题；结合目标趋势的分析判断，针对现状存在问题，提出杨广镇区的**发展定位、目标，在协同总体规划、专项规划以及旅游规划**等规划内容及相关要求的基础上，以目标及定位为导向，合理布局镇区的**用地布局，完善产业发展、公共服务、区域交通联系、景观体系、市政设施以及综合防灾等体系支撑体系**内容；最后通过城市**“五线”控制、城市设计导引以及地块控制指标体系**，构建完善的小城镇开发管控体系，实现对小城镇建设用地的开发利用。

目录

1. 规划定位和目标
2. 国土空间结构和用地布局
3. 道路交通过划
4. 公共服务设施规划
5. 绿地系统规划
6. 规划管控体系

定位和目标

发展定位

综合上位及相关规划，对本规划形成以下核心指引：

- **性质职能：**绿色食品加工及冷链物流基地、通海县一二三产融合发展示范镇。
- **发展规模：**规划至2025年，中心镇区城镇人口规模1.16万人，规划至2035年，中心镇区城镇人口规模1.30万人。
- **发展结构：**中心镇区规划形成“一心一轴两带三片区”的空间结构。
- **核心任务：**保障粮食安全与生态安全，提升民生福祉，推动产业升级，塑造特色风貌。

发展目标：

至2025年：社区环境整治初见成效，主干路网基本成型，公共服务短板初步补齐。

至2035年：建成功能完善、产业兴旺、环境优美、文化彰显的现代化美丽镇区，实现人口集聚、产业升级和品质提升。

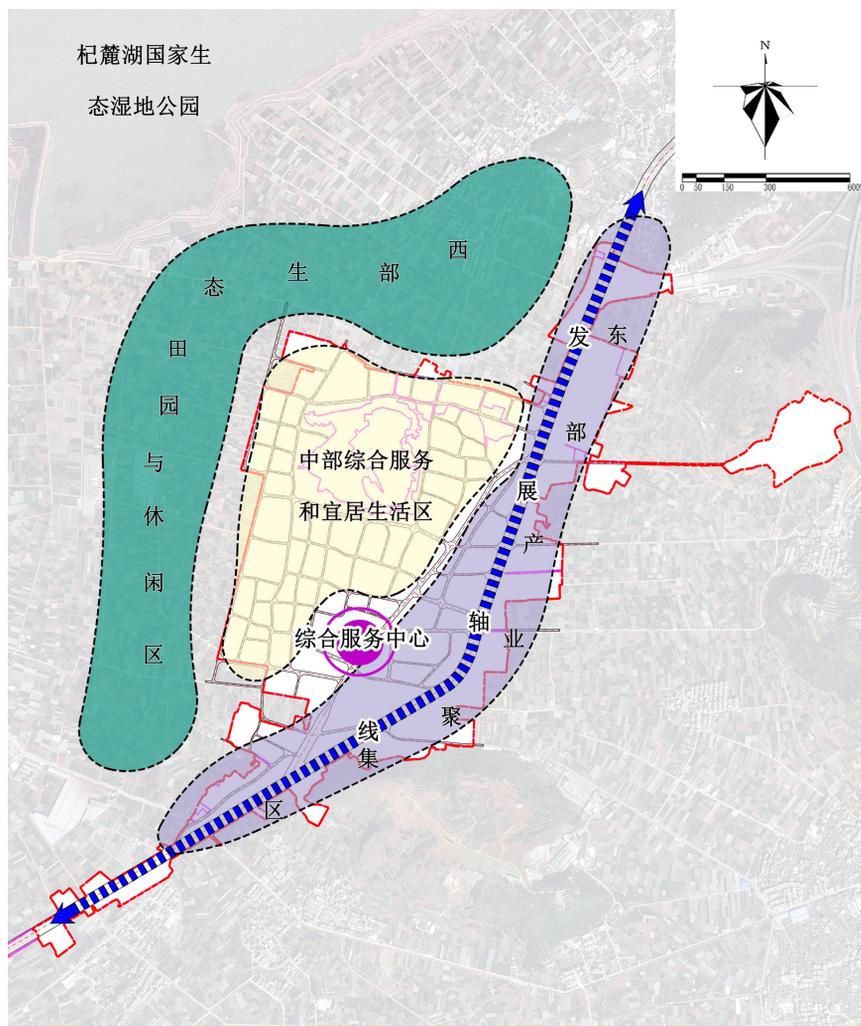


国土空间结构和用地布局

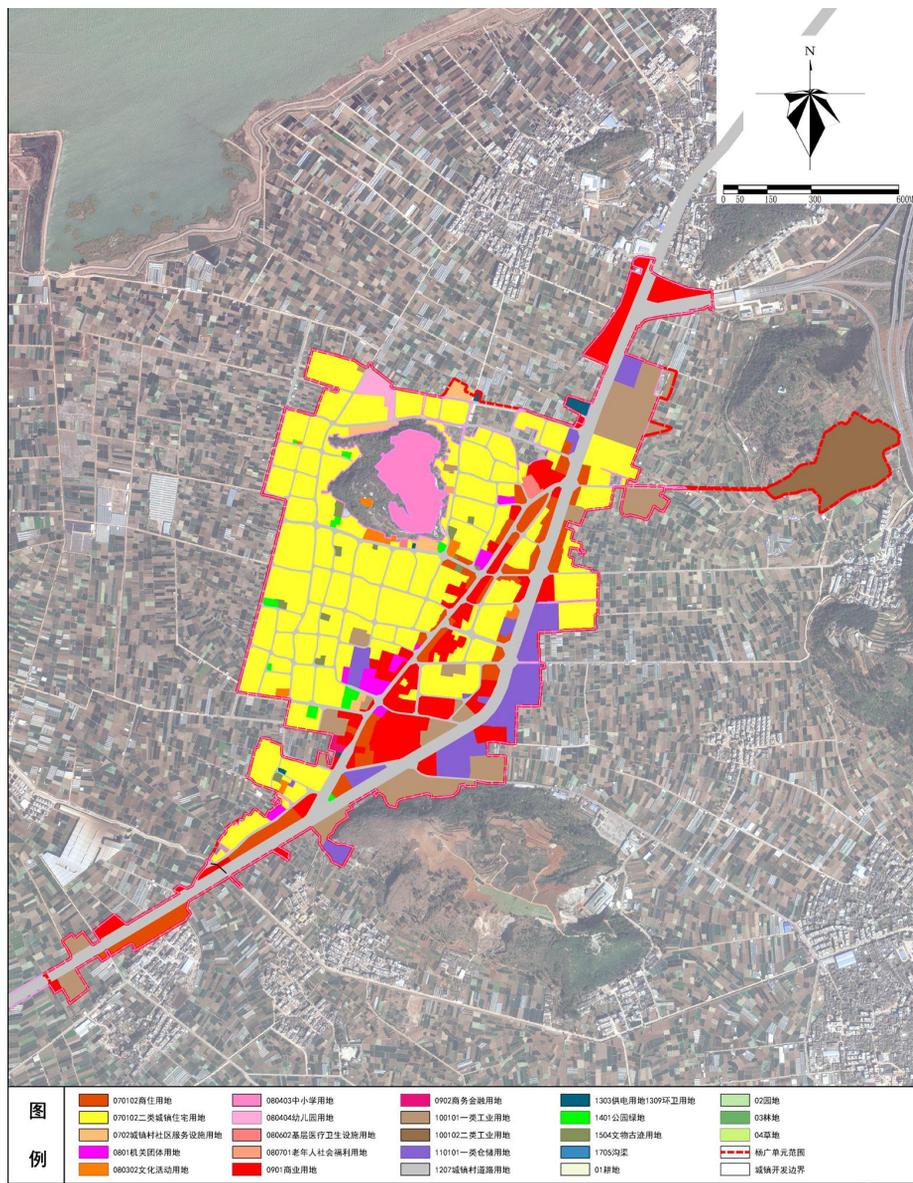
● 规划空间结构

规划形成“一心一轴两带三片区”的总体空间结构。

- **一心**：综合服务中心。位于杨广镇政府所在地核心区，布局行政办公、商业商务、文化体育等核心功能。
- **一轴**：城镇发展轴。沿省道S304省道形成，串联各功能片区。
- **两带**：杞麓湖生态景观带、田园风光带。
- **三片区**：
 - **东部产业集聚区**：以绿色食品加工、冷链物流为主。
 - **中部综合服务与宜居生活区**：包含综合服务中心和主要居住组团。
 - **西部生态田园与休闲区**：结合农田、水系发展生态农业和乡村旅游。



国土空间结构和用地布局



● 国土空间用地布局

杨广单元规划

范围总用地面积
173.3399公顷，其中
城镇建设用地面积
163.0710公顷，约占
总用地面积的
94.08%，以居住用地、
工业用地、交通运输
用地为主；陆地水域
面积0.1457公顷，约
占总用地面积的
0.08%，以沟渠为主，
为杨广单元东北部灌
溉沟渠。

杨广单元规划城镇建设用地面积163.0710公顷，其中居住用地面积73.8978公顷，约占规划城镇建设用地的44.50%；公共管理与公共服务用地面积9.3308公顷，约占规划城镇建设用地的5.72%；商业服务业用地面积17.4495公顷，约占规划城镇建设用地的10.70%；工矿用地用地面积19.6837公顷，约占规划城镇建设用地的12.07%；仓储用地面积7.4968公顷，约占规划城镇建设用地的4.60%；交通运输用地面积31.6807公顷，约占规划城镇建设用地的19.43%；公用设施用地面积0.5127公顷，约占规划城镇建设用地的0.31%；绿地与开敞空间用地面积2.1900公顷，约占规划城镇建设用地的1.34%；特殊用地面积0.8290公顷，约占规划城镇建设用地的0.51%。

道路交通规划

骨干路网重塑与强化：

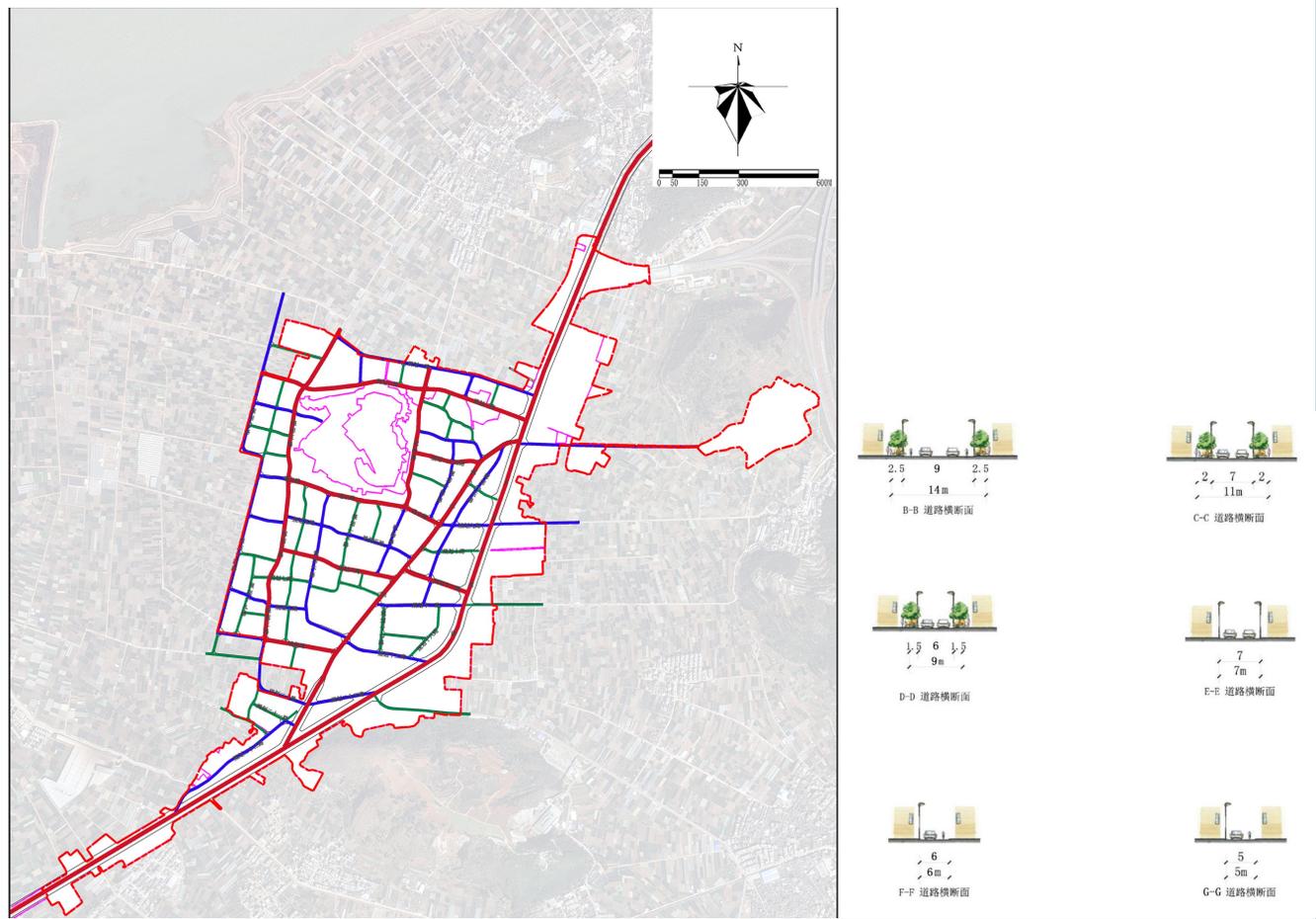
规划构建“**外联内畅、结构清晰、慢行友好、畅联高效**”的道路交通系统，重点形成“四横三纵”的主干路网骨架，彻底改变南北不通的困境。

保留主轴：对既有的南北大街、晚街路、通云路、杞杨路等核心干道予以保留。

战略性贯通南北向动脉：这是本次规划的核心突破。规划在保留扩宽杞杨路基础上，在镇区西侧新增一条南北向交通性主干路：

规划三路为凤山连接线：西侧沿凤山适当距离布设，兼具交通干道与景观大道功能，串联北部居住区与南部综合服务区。

同时，加密多条南北向的次干路（如规划十六路）与生活性支路（如规划十五路），形成南北向分流通道，与主干路共同构成“鱼骨状”或“网格状”的南北向通道群。



公共服务设施规划

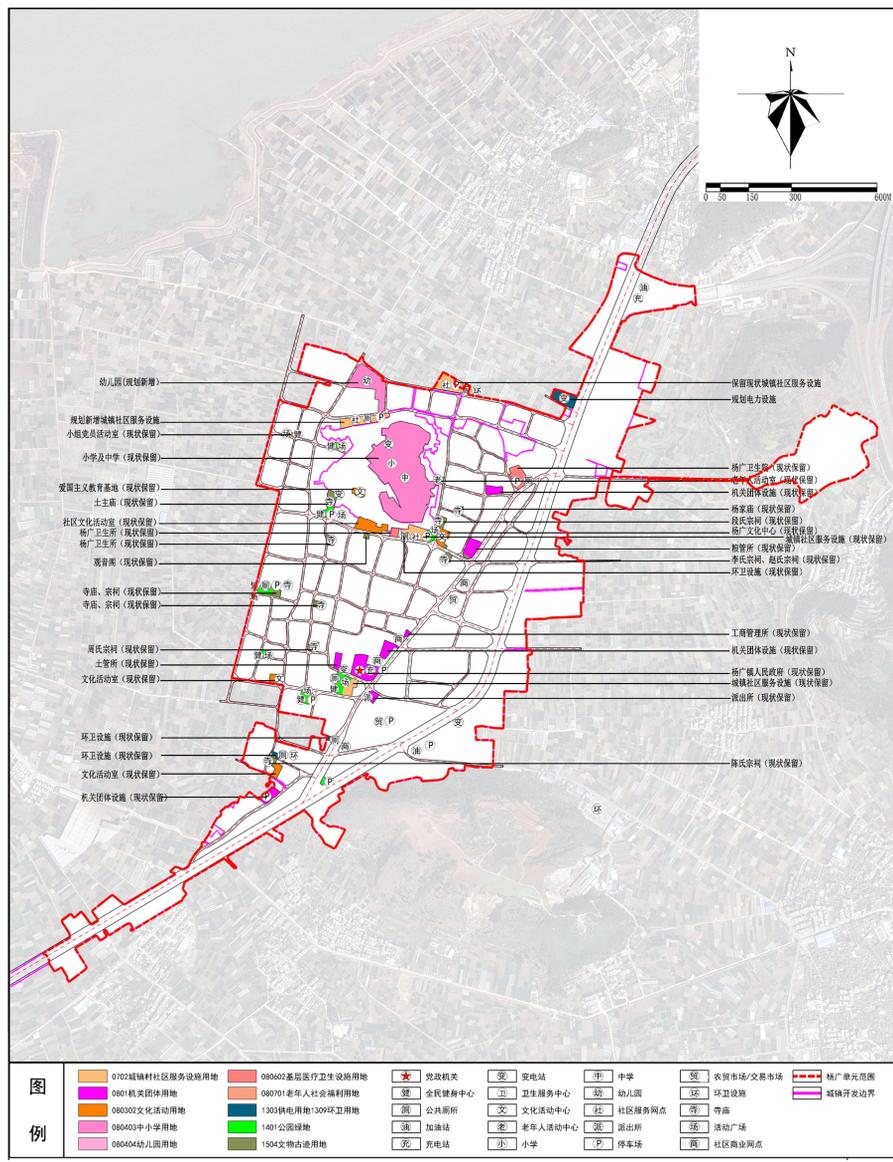
规划构建以“两级生活圈”为载体的“一心、多点、网络化”公共服务设施空间格局。

“15分钟生活圈”层级：构建综合服务核心

服务半径800-1000米，满足居民步行15分钟可达，提供周期性的“一站式”综合服务。每个生活圈规划建设1处“社区级公共服务中心”，作为该圈层的综合服务极核。

“5-10分钟生活圈”层级：夯实邻里服务基底

服务半径300-500米，满足居民步行5-10分钟可达，提供日常性、高频使用的贴身服务。此层级设施以“嵌入式”分布为主，深度融合到居住街区。



绿地系统规划

● 绿地系统规划

规划构建“一心双核、均衡布点、拓宽维度、景观串联”的总体格局。

1. 锚定“双核”，强化山体景观核心地位

凤山生态休闲核 虎山山体景观核

2. 均衡布局的点状空间：

(1) 公园绿地

规划结合现状部分公共服务设施及重要建筑节点，利用空闲地边角地新增9处公园绿地。综合公园两处，社区公园三处，公园绿地面积合计1.3034公顷（凤山综合公园除外）。

(2) 广场用地

规划新增2处广场用地，用地合计0.7421公顷。

3. 推动“立体绿化”，拓展绿色空间维度

出台鼓励政策，对新建公共建筑、商业建筑等强制或鼓励实施屋顶绿化、平台绿化。

在主要街道、公园围墙、高架桥柱等推广垂直绿化。

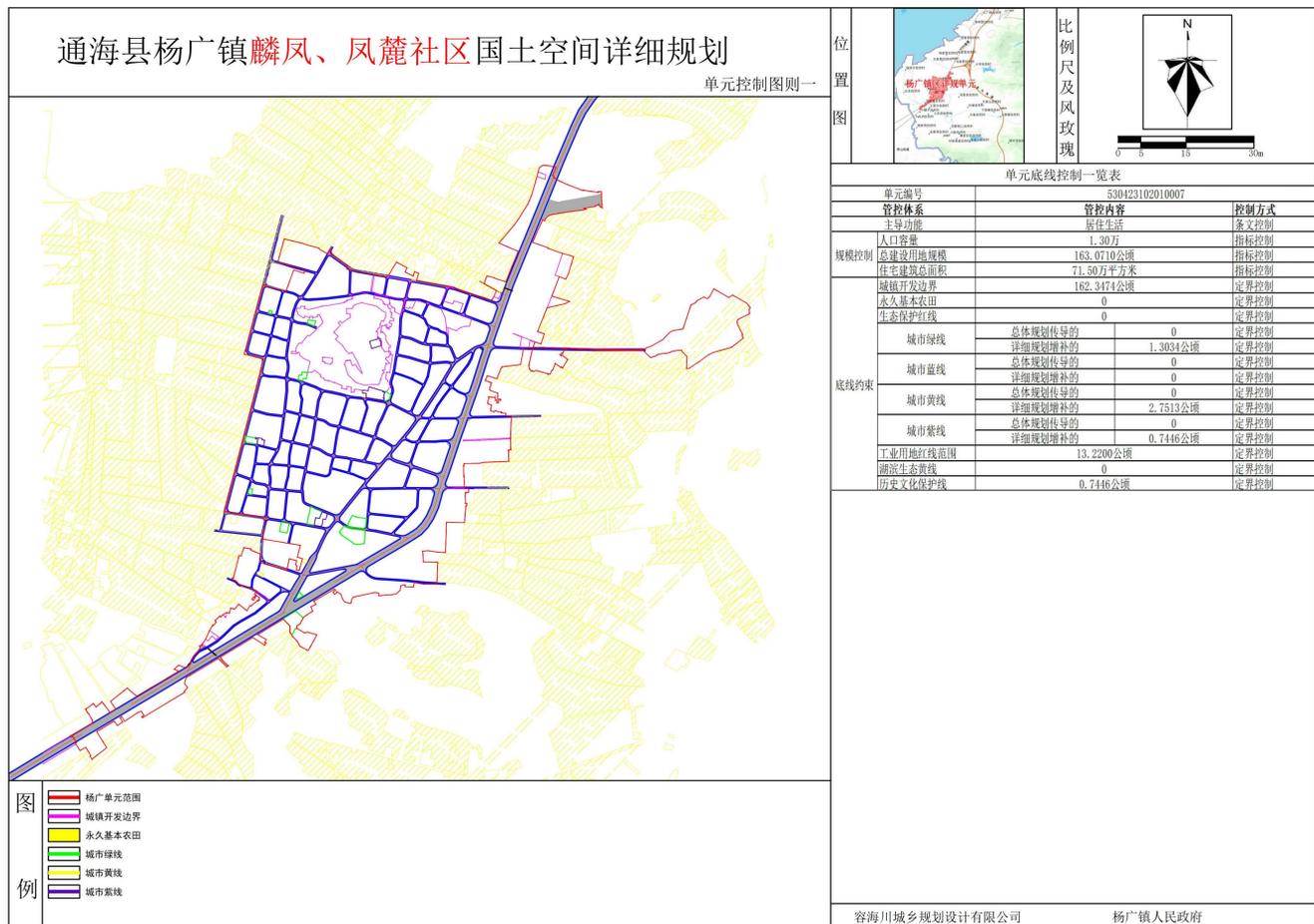
通过立体绿化手段，有效增加镇区的“可视绿量”，改善微气候，塑造独特的空中景观。



规划管控体系

四线管控

- ◆ **绿线：**主要包括凤山、虎山居住区内社区公园以及防护绿地等。
- ◆ **蓝线：**主要涉及杞麓湖沿岸保护线，严格遵守杞麓湖保护相关政策法规及条例。
- ◆ **黄线：**包括消防站、垃圾中转站、变电站、社会停车场、加油加气站等基础设施。
- ◆ **紫线：**杨广单元范围内共划定历史文化保护线0.7446公顷，包括法明寺、周氏宗祠等4处。



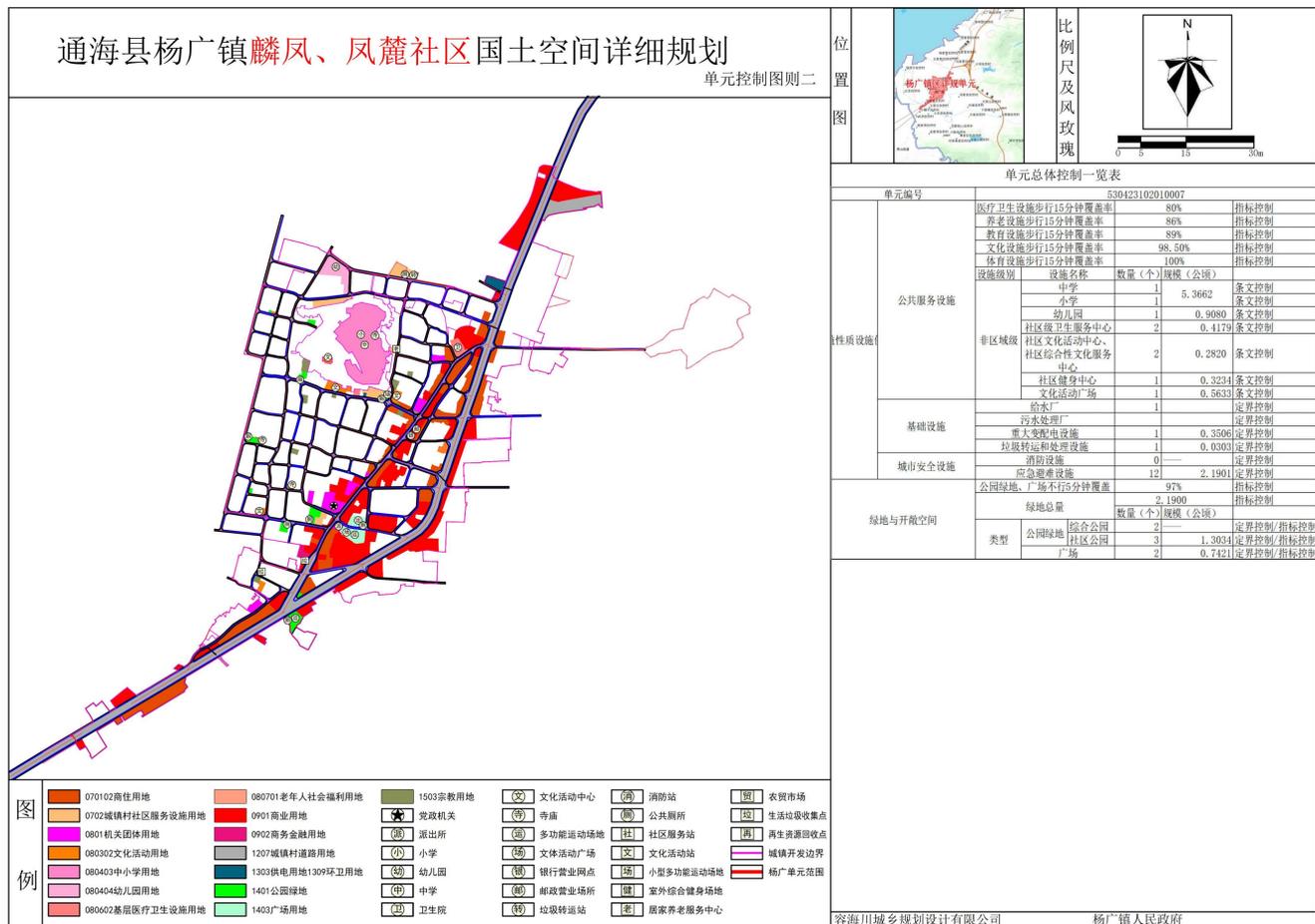
规划管控体系

单元图则

采取**实线、虚线、点位、指标**四种方式，制定单元管控图则，提高管控弹性。

其中：

- ◆ 城市四线等上位规划传导的约束性内容、中小学等为实线控制，其空间位置、边界形状和规模不得调整。
- ◆ 对附设的社区级设施、城市支路等采用定位控制，保证规模下，可在街区内调整。
- ◆ 居住、商业、工业等经营性用地仅控制主导用地功能比例。



规划管控体系

单元图则

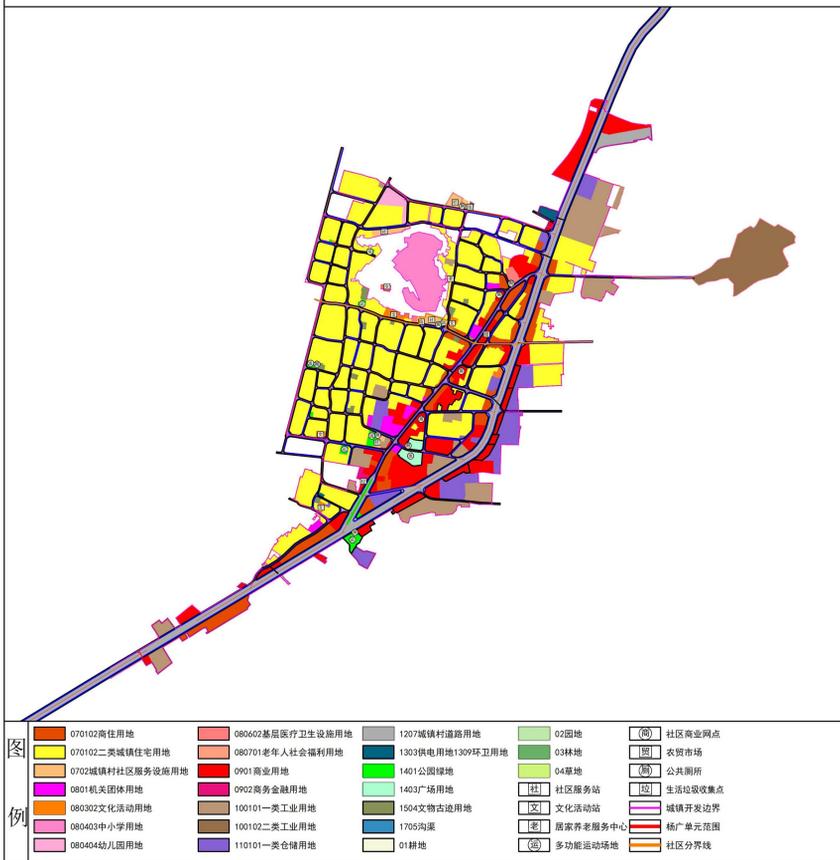
社区管控

凤麓社区属于城市更新类社区，主导功能为居住生活。社区服务设施2处，用地面积8590平米。社区文化中心两处，用地面积3646平方米。小型多功能运动场地2处面积1561平米。垃圾收集点1处。

麟凤社区，社区类型为城市更新类，主导功能为居住生活。社区服务设施2处，用地面积4566平方米，文化活动中心2处，用地面积2453平方米。小型多功能运动场地2处，用地面积3708平方米，垃圾收集点1处。

通海县杨广镇麟凤、凤麓社区国土空间详细规划

社区管控区图则



社区编号	社区类型	主导功能	单元面积 (公顷)	人口规模 (万人)	住宅建筑面积 (万平方米)	社区管控要点
FL	城市更新类	居住生活	81.0019	0.61	33.55	以保留用地、低效用地在开发利用为主的存量空间区域，应充分利用原有设施，补齐配套设施短板，注意设施的落地性和可操作性。
LF	城市更新类	居住生活	92.3380	0.69	37.95	以保留用地、低效用地在开发利用为主的存量空间区域，应充分利用原有设施，补齐配套设施短板，注意设施的落地性和可操作性。
合计			173.3399	1.3	71.5	

社区编号	设施类别	数量 (处)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
FL	社区服务设施	2	8590	—	新增一处保留一处
	社区文化活动中心/社区综合性文化服务中心	2	3646	—	2399 现状保留
	小型多功能运动场地	2	1561	—	规划新建
	垃圾收集点	1	681	—	236 现状保留
	社区服务设施	2	4566	—	7056 现状保留
LF	社区文化活动中心/社区综合性文化服务中心	2	2453	—	2435 现状保留
	小型多功能运动场地	2	3708	—	规划新建
	垃圾收集点	1	385	—	178 现状保留

规划管控体系

街区图则——地块开发细则

◆ 主导功能与开发量

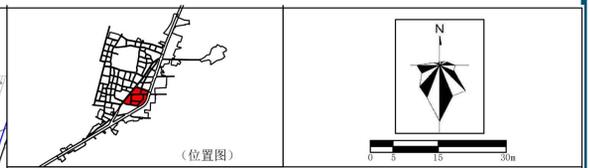
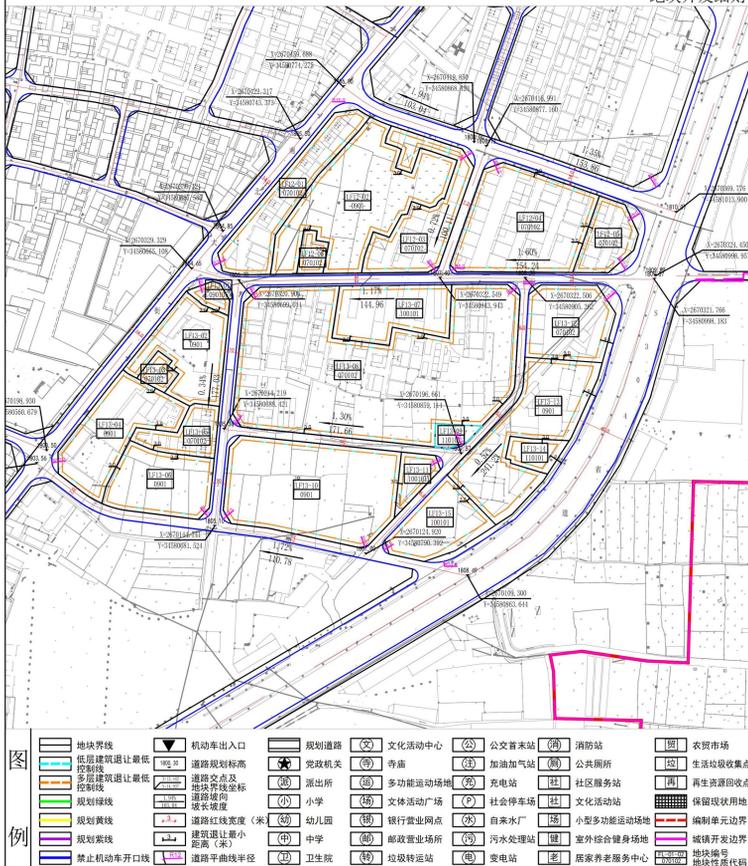
街区主导功能、规划人口规模、建设用地总规模、强度分区、住宅建筑总面积等。

◆ 其他建设控制要求

应标示地块编码、用地名称及代码、道路中心线、路缘石线、道路红线、道路转弯半径、机动车禁止开口线、各地块机动车出入口方向、道路交叉口控制标高、地块控制标高、地块排水方向及各类退距、宽度及坐标标注等。

通海县杨广镇麟凤、凤麓社区国土空间详细规划

地块开发细则



地块控制一览表

地块编号	用地性质代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	配套设施	用地状态	用地兼容	备注
LF12-01	070102	二类居住用地	0.8437	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	低层商业
LF12-02	0901	商业用地	0.7126	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF12-03	070102	二类居住用地	0.3581	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF12-04	070102	二类居住用地	0.6123	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF12-05	070102	二类居住用地	0.1841	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF12-06	070102	二类居住用地	0.0526	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF13-01	090108	公用设施用地	0.0431	2.0	45	25	25	0.3	——	规划用地	——
LF13-02	0901	商业用地	0.3326	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF13-03	070102	二类居住用地	0.0474	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF13-04	0901	商业用地	0.2354	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF13-05	070102	二类居住用地	0.141	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF13-06	0901	商业用地	0.3214	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF13-07	070102	二类居住用地	0.3094	2.1	42	30	36	0.4	2	规划用地	——
LF13-08	070102	二类居住用地	1.7777	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	——
LF13-09	110101	一类普通用地	0.8420	1.0	30	30	60	0.4	2	规划用地	——
LF13-10	0901	商业用地	0.0203	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF13-11	110101	一类普通用地	0.818	1.0	30	30	60	0.4	2	规划用地	——
LF13-12	070102	二类居住用地	0.812	2.1	42	30	36	1	1	规划用地	低层商业
LF13-13	0901	商业用地	1.8468	2.5	45	25	25	0.3	2	规划用地	——
LF13-14	110101	一类普通用地	0.539	1.0	30	30	60	0.4	2	规划用地	——
LF13-15	110101	一类普通用地	0.241	1.0	30	30	60	0.4	2	规划用地	——

地块控制要求一览表

- 建筑风貌：现代工业风貌区以注重功能性和创新设计，追求简洁、明快、富有时代感的现代建筑风貌；现代宜居风貌区以简约立面造型设计，强化虚实关系的现代中式风格为主。
- 建筑色彩：现代工业风貌区以米黄色为主，褐色和砖红色为辅助色；现代宜居风貌区建筑色彩以白色、暖黄色为主，灰色、白色、赭红色为辅助色。
- 建筑材质：现代工业风貌区以钢结构、混凝土、有色金属和砌块等易构建材为主，能满足工业生产的大空需求。现代宜居风貌区以混凝土、轻质砌块、有色金属及油漆涂料等材料为主，增加细节元素，提升建筑整治美观度。

相关要求

- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023)执行。
- 本地块图则标注的建筑退让线距离为各地块建筑退让红线的下限指标，相邻地块建筑控制与地块边界距离在满足最小退距的同时，应满足自身及相邻地块建筑的安全要求和采光要求并满足《建筑防火通用规范》(GB55037-2023)的规定。
- 工业用地需满足《工业项目建设用地控制指标》(2023)相关规定。
- 建筑间距应符合《玉溪市城乡规划管理技术规定(2021年修订版)》以及国家的相关要求。
- 居住地块配套设施应符合《社区生活圈规划技术指南》(TD/T1062-2021)、《城市居住区规划设计标准》(GB20180-2018)和《玉溪市城乡规划管理技术规定(2021年修订版)》的相关规定。

相关说明

- B-03-07地块内需配建公厕1处，建筑面积不少于60平方米。B-03-08地块建设应兼顾应急避难场所、绿化景观、生活休憩等功能。B-04-14地块消防安全距离应满足《汽车加油加气站技术标准》(GB50156-2021)中表4.0.4的规定。
- 本地块图则坐标系为国家大地2000坐标系，高程为1985国家高程基准，表中用地面积等面积如无特别说明，均指规定投影下的精确面积。
- 本地块图则与规划文本及其它规划图件同时使用，共同作为规划控制管理的依据。未涉及的其他规划要求，由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

容海川城乡规划设计有限公司 杨广镇人民政府 2025.12