通海县河西单元、甸心单元、九龙-2 单元国土空间详细规划

通海县自然资源局

通海县河西镇人民政府

第一条 规划指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻新发展理念，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，落实国家重大战略部署和生态文明建设要求，坚持底线思维与系统观念，统筹发展与安全、保护与利用、刚性与弹性的关系。以推动高质量发展为主题，以人民为中心优化空间资源配置，强化国土空间用途管制和精细化治理，注重生态优先、集约高效、区域协同和城乡融合。统筹落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇建设边界、杞麓湖“两线三区”等控制线，以详细规划为抓手，建立覆盖全域全要素的规划管控体系，实施分级分类精准传导，构建刚弹结合、动态优化的规划实施机制，保障项目落地，积极推动产业集聚发展，以产带城，带动单元及周边区域发展。

第二条 编制目的

为进一步完善通海县国土空间规划体系，科学指导河西单元、甸心单元、九龙-2单元规划建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》及《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）要求，统筹安排规划区内土地使用和各项建设，优化规划区内各地块开发强度等控制指标体系，落实道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制要求，为河西单元、甸心单元、九龙-2单元规划建设管理提供法定依据，特编制《通海县河西单元、甸心单元、九龙-2单元国土空间详细规划》（以下简称“本规划”）。

第三条 规划范围

规划范围为通海县河西单元、甸心单元、九龙-2单元三个城镇单元，国土空间详细规划范围总计186.06公顷（2790.90亩），其中位于城镇开发边界内166.50公顷（2497.50亩）。规划范围东至玉通公路、南至通海火车站、西至普应山及文笔山、北至甸心村。各单元面积如下：

河西单元规划范围124.93公顷，其中位于城镇开发边界内的面积105.53公顷。

甸心单元规划范围9.10公顷，其中位于城镇开发边界内的面积9.10公顷。

九龙-2单元规划范围52.03公顷，其中位于城镇开发边界内的面积51.87公顷，该单元位于通海县中心城区。

第四条 规划层次

本次规划层次分为单元和地块两个层次。

第五条 规划效力

本规划是通海县河西单元、甸心单元、九龙-2单元规划范围内土地使用和各项建设的指导性文件，适用于规划区内各类用地开发与建设的规划管理工作。规划区内编制和实施下层次规划，进行工程设计与开发建设，均应符合本详细规划的规定和要求。本规划未涉及的控制指标，应参照国家和地方现行的有关规范、标准执行，如因特殊原因需要调整本规划的，须按照的法定程序进行调整。

第六条 功能定位

河西单元：集绿色生态农业、历史文化、文旅融合、商贸服务、居住生活为一体的国家历史文化名镇。

甸心单元：打造以物流仓储、综合服务为主的高品质特色单元。

九龙-2单元：打造以县域铁路公路交通联运节点、县域物流集散中心为主的面向东南亚的滇中商贸物流枢纽。

第七条 发展目标

推动河西单元有效保护河西镇历史遗存、独特的城廓、山水格局，建设人与自然和谐相处的聚居环境，科学探索符合河西镇特质的历史环境保护与利用途径，支持可

持续发展的国家级历史文化名镇。

推动甸心单元提升各项基础设施共建共享，发展物流仓储、综合服务，实现产业发展、片区建设和人口集聚相互促进、融合发展，提升片区聚集力、辐射力和带动力，辐射周边村庄，促进乡村振兴。

推动九龙-2 单元打造为面向东南亚的滇中商贸物流枢纽，结合已通车运营的泛亚铁路横贯全境，江通高速及即将建成的弥玉楚高速公路、通海站区位交通便利，处于昆河经济走廊的枢纽节点，位于滇南国际通道的门户区，融入“昆明一小时经济生活圈”。

第八条 主导功能

九龙-2 单元主导功能为物流仓储；河西单元主导功能为居住生活；甸心单元主导功能为工业发展。

第九条 人口规模

河西单元人口容量 2.0 万人（其中常住人口 1.2 万人、旅游人口 0.8 万人）；甸心单元单元人口容量 0.10 万人；九龙-2 单元单元人口容量达 0.15 万人

第十条 建设用地规模

河西单元总建设用地规模控制在 106.68 公顷,住宅建筑总面积≥55.92 万平方米。甸心单元总建设用地规模控制在 9.10 公顷，住宅建筑总面积≥1.78 万平方米。九龙-2 单元，总建设用地规模控制在 52.03 公顷。

第十一条 永久基本农田保护线

落实《通海县国土空间总体规划（2021—2035 年）》分解下达河西单元范围内的永久基本农田 8.97 公顷。

第十二条 生态保护红线

三个单元范围内不涉及生态保护红线。

第十三条 城镇开发边界

落实《通海县国土空间总体规划（2021—2035 年）》分解下达河西单元范围内城镇开发边界 105.53 公顷，甸心单元范围内城镇开发边界 9.10 公顷，九龙-2 单元范围内城镇开发边界 51.87 公顷，

第十四条 工业用地红线

落实《通海县国土空间总体规划（2021—2035 年）》分解下达河西单元范围内的工业用地红线 23.78 公顷。

第十五条 空间结构

1、河西单元空间结构

立足特色，优化总体空间发展格局：

引田园风光于城郭

透湖光山色入河西

兴旅游烟火在古镇

规划以差异化的土地利用和空间发展思路及策略引导城市发展，形成组团清晰，格局明显的“三核两轴七片”的总体空间结构，将历史文化与城市更新有机统一。

三核：商贸发展核心、文旅融合发展核心、旅游发展核心；

两轴：综合发展主轴、城镇发展次轴；

七片：农文旅融合片区、工业拓展片区、商贸集群片区、田园居住片区、历史文化魅力片区、居住生活片区、旅居发展片区。

2、甸心单元功能分区

甸心单元形成三个片区功能分区：公共服务区、综合服务区、仓储物流区。

3、九龙-2单元功能分区

九龙-2单元形成两个片区功能分区：仓储物流区、商业商贸区。

第十六条 用地布局

1、河西单元用地布局

规划总用地面积124.93公顷。其中：建设用地面积为89.11公顷，占总用地面积的71.33%；非建设用地面积35.82公顷，占总用地面积的28.67%。

（1）居住用地（07）

规划居住用地面积41.44公顷，占规划区比例为33.17%。

其中：城镇住宅用地51.70公顷（一类城镇住宅用地41.44公顷，二类城镇住宅用地0.21公顷），占比33.38%；农村宅基地28.98公顷（一类农村宅基地0.36公顷，二类农村宅基地12.20公顷），占比23.20%。

（2）公共管理与公共服务用地（08）

规划公共管理与公共服务用地面积13.19公顷，占规划区用地比例10.55%。

其中：机关团体用地1.98公顷，文化用地0.74公顷，教育用地9.66公顷，医疗卫生用地0.67公顷，社会福利用地0.14公顷。

（3）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地面积11.54公顷，占规划区用地比例9.23%。

其中：商业用地9.01公顷，涵盖各类商业用途用地，其中零售商业用地8.68公顷、餐饮用地0.14公顷、公用服务设施网点用地0.18公顷；商务金融用地0.46公顷；其他商业服务业设施用地2.06公顷。

（4）工矿用地（10）

规划工矿用地面积17.06公顷，占规划区比例为14.06%。全部为工业用地，其中一类工业用地9.59公顷，二类工业用地7.97公顷。

（5）仓储用地（11）

规划工矿用地面积5.44公顷，占规划区比例为4.36%。全部为一类物流仓储用地。

（6）交通运输用地（12）

规划道路与交通设施用地面积13.94公顷，占规划区用地比例11.16%。

其中：交通运输用地以城镇村道路用地为主，用地面积9.53公顷；布局公共交通场站用地0.49公顷，共计1处；社会停车场用地0.72公顷，共计2处；衔接公路用地2.15公顷。衔接铁路用地1.04公顷。

（7）公用设施用地（13）

规划公用设施用地面积0.68公顷，占规划区用地比例0.54%。

其中：供水用地0.33公顷，供电用地0.07公顷，通信用地0.01公顷，消防用地0.26公顷，其他公用设施用地0.00公顷。

（8）绿地与开敞空间用地（14）

规划绿地与开敞空间用地面积1.70公顷，占规划区用地比例1.36%。

其中：公园绿地0.86公顷，防护绿地0.56公顷，广场用地0.28公顷。

（9）特殊用地（15）

规划特殊用地面积2.20公顷，占规划区用地比例0.96%。全部为文物古迹用地。

（10）陆地水域（17）

规划陆地水域面积0.44公顷，占规划区用地比例0.35%。其中，河流水面0.14公顷，坑塘水面0.06公顷，沟渠0.24公顷。

2、甸心单元用地布局

规划总用地面积9.10公顷，均为建设用地。

（1）居住用地（07）

规划居住用地面积 1.20 公顷，占规划区比例为 13.21%。

其中：农村宅基地 0.99 公顷，均为一类农村宅基地 0.99 公顷，占比 10.86%。农村社区服务设施用地 0.21 公顷，占比 2.34%。

（2）公共管理与公共服务用地（08）

规划公共管理与公共服务用地面积 2.69 公顷，占规划区用地比例 29.56%。

其中：教育用地 1.61 公顷，医疗卫生用地 1.08 公顷。

（3）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地面积 0.81 公顷，占规划区用地比例 8.89%。

其中：商业用地 0.70 公顷，均为零售商业用地；商务金融用地 0.11 公顷。

（4）仓储用地（10）

规划仓储用地面积 3.76 公顷，占规划区比例为 41.31%，均为一类物流仓储用地。

（5）交通运输用地（12）

规划道路与交通设施用地面积 0.57 公顷，占规划区用地比例 6.21%。

其中：公路用地 0.51 公顷，城镇村道路用地 0.05 公顷。

（6）公用设施用地（13）

规划公用设施用地面积 0.07 公顷，占规划区用地比例 0.74%，均为其他公用设施用地。

（7）绿地与开敞空间用地（14）

规划绿地与开敞空间用地面积 0.01 公顷，占规划区用地比例 0.09%，均为公园绿地。

3、九龙-2 单元用地布局

规划总用地面积 52.03 公顷，均为建设用地。

（1）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地面积 6.48 公顷，占规划区用地比例 12.46%，均为商业用地 0.70 公顷。

（2）仓储用地（10）

规划物流仓储用地面积 21.88 公顷，占规划区比例为 42.50%，均为一类物流仓储用地。

（3）交通运输用地（12）

规划道路与交通设施用地面积 18.49 公顷，占规划区用地比例 35.54%。

其中：铁路用地 5.56 公顷，公路用地 3.85 公顷，城镇村道路用地 4.23 公顷，对外交通场站用地 4.85 公顷。

（4）公用设施用地（13）

规划公用设施用地面积 0.29 公顷，占规划区用地比例 0.55%。

其中，排水用地 0.08 公顷，消防用地 0.21 公顷。

（5）绿地与开敞空间用地（14）

规划绿地与开敞空间用地面积 4.89 公顷，占规划区用地比例 9.39%.

其中，公园绿地 1.19 公顷，防护绿地 3.70 公顷。

第十七条 建设用地管控

位于城镇开发边界内的建设用地严格实行“详细规划+规划许可”的国土空间用途管制方式。在详细规划单元内、城镇开发边界外的单独选址类型用地的用途管制方式参照城镇开发边界内详细规划地块管控指标体系和管制方式执行。

第十八条 非建设用地管控

1、耕地管控规则

实施耕地“三位一体”保护，严守耕地和永久基本农田保护红线，依据《土地管理法》,严格落实耕地用途管制制度。一般耕地用途管制的基本原则是严控用途改变，确需改变的，要落实耕地“占补平衡”。一般耕地要做到“五不得”。不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

2、园地管控规则

园地一般按原地类管理，确需占用、征收、征用园地的，应当经县级以上人民政府相关主管部门审核同意后，依法办理建设用地审批手续。

3、林地管控规则

依据《云南省林地管理条例》，建设工程应当不占或者少占林地；确需占用、征收、征用林地的，应当经县级以上人民政府林业主管部门审核同意后，依法办理建设用地审批手续。

4、草地管控规则

依据《草原法》和国家林业和草原局关于印发《草原征占用审核审批管理规范》的通知（林草规〔2020〕2号），以下简称《规范》等规定，结合云南草原管理实际，征占用草原应当符合下列条件：（一）符合国家的产业政策，国家明令禁止的项目不得征占用草原；（二）符合所在地县级草原保护建设利用规划，有明确的使用面积或者临时占用期限；（三）符合生态保护红线管理相关规定；（四）对所在地生态环境、畜牧业生产和农牧民生活不会产生重大不利影响；（五）属于县级以上人民政府确认的草原；(六)征占用草原应当征得草原所有者或者使用者的同意;征占用已承包经营草原的，还应当与草原承包经营者达成补偿协议；（七）临时占用草原的，应当具有恢复草原植被的方案；（八）申请材料齐全、真实；(九)法律、法规规定的其他条件。

5、农业设施建设用地管控规则

坚守农地农用的原则底线。设施农用地被非农建设占用的，应依法办理农转用审批手续。以农业为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐，各类农业园区中涉及建设餐饮、住宿、会议、工厂化农产品加工、科研、展销，以及屠宰和肉类加工场所、病死动物专业集中无害化处理厂、畜禽粪污集中处理设施等用地必须依法依规按建设用地进行管理。确需结合设施农业在项目用地范围内安排少量建设用地，融合发展农村一二三产业的，可适用有关规划用地支持政策。

6、陆地水域管控规则

加强各单元内水系保护，采用工程措施和非工程措施，改善原有水质条件，强化水系周边景观绿化，营造蓝绿交织的景观空间，助推片区生态环境品质提升。

本详细规划土地使用性质和分类代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的规定，用地性质划分至三级类（项目不确定或特殊情况可划分到二级类）。

第十九条 规划控制体系

本详细规划总体构建“单元—地块”两级控制体系，对三个详细规划开发建设进行全面合理的控制和引导。

1、单元

衔接《通海县国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的详规单元，本次规划

范围包括的九龙-2单元、河西单元、甸心单元三个单元，城镇单元编码分别为530423103010001、530423104010009、530423104010011。本次详细规划将九龙-2单元、河西单元、甸心单元编码简写为“JL、HX、DX”，为详规单元大写子母简写。

2、地块

各地块赋予地块编码，包括三位有效字符数字，其中第一位代表单元简码，第二位代表街区序号，第三位代表地块序号，编码形式采用“HX-01-01”。

第二十条 单元层级管控

1、河西单元

底线管控：落实城镇开发边界105.53公顷；永久基本农田8.97公顷；历史文化保护线37.84公顷；工业用地红线23.78公顷；落实城市绿线1.21公顷、紫线5.79公顷、黄线0.07公顷。

规模控制。单元人口容量达2.0万人（其中常住人口1.2万人、旅游人口0.8万人），总建设用地规模控制在106.68公顷，住宅建筑总面积≥55.92万平方米。

2、甸心单元

底线管控：落实城镇开发边界9.10公顷。

规模控制。单元人口容量达0.10万人，总建设用地规模控制在9.10公顷，住宅建筑总面积≥1.78万平方米。

3、九龙-2单元

底线管控：落实城镇开发边界51.87公顷；划定城市绿线3.44公顷。

规模控制。单元人口容量达0.15万人（均为服务人口），总建设用地规模控制在52.03公顷。

第二十一条 混合用地管控

根据《玉溪市国土空间详细规划编制细则（试行）》，以用途关联、功能互动、用地兼容、相互间无不利影响、基础设施共享、提高土地利用效能为原则，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。功能用途相互干扰、环境要求相斥用地间，以及涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求的用途不得混合利用。非工业、仓储的其他城镇建设用地混合使用方式可参照下表，通过鼓励混合、可混合两种方式进行指引用地混合。

表 规划区其他混合用地用途清单

用地用海分类	鼓励混合使用的用地	可混合使用的用地
（0701）城镇住宅用地	（0901）商业用地 （0902）商务金融用地	
（0901）商业用地	（0902）商务金融用地 （0903）娱乐用地	（0803）文化用地 （0805）体育用地 （0701）城镇住宅用地
（0902）商务金融用地	（0901）商业用地 （0903）娱乐用地	（0803）文化用地 （0805）体育用地 （0701）城镇住宅用地
（0803）文化用地	（0805）体育用地	（0901）商业用地 （0902）商务金融用地 （0903）娱乐用地
（0805）体育用地	（0803）文化用地	（0901）商业用地 （0902）商务金融用地 （0903）娱乐用地
（080601）医院用地	（080701）老年人社会福利用地	
（080602）基层医疗卫生设施用地	（080701）老年人社会福利用地	
（080701）老年人社会福利用地	（080601）医院用地、 （080602）基层医疗卫生设施用地	

混合用地代码采用主导功能用途代码设置。混合用地各类建筑面积比例，按照上限、下限或区间值的形式明确混合用地中需控制的各类性质计容建筑面积占地块总计容建筑面积的比例。混合用地的比例未明确时，按照计容建筑面积的比例进行拆分计

算。主导用途比例下限不得低于60%，上限控制在90%以下。

混合用地中的居住用地可兼容10%以下（含10%）的配套商业功能，但混合用地中涉及商业功能的不再兼容10%以下（含10%）的配套商业功能。

第二十二条　单一性质用地兼容性管控

各类建设用地的划分和使用应遵循兼容性原则。地块用地兼容性需遵循单一性质地块建筑兼容功能适建范围表，并在规划设计条件中明确各类性质用地范围或建筑面积比例。

本次规划涉及到的用地兼容主要有三类，即居住用地、商业用地及工业用地：

（1）居住用地兼容以居住为主导性质，兼容商业功能。基于商业设施的建设需求，本次规划范围内的居住用地中可配建商业建筑，其中居住建筑面积占总建筑面积比例不得小于90%。商品住房项目中每个地块的地上商业配套、服务建筑面积原则上不得超过地上建筑面积的10%，且需相对集中建设。

（2）商业用地兼容以商业服务业为主导性质，兼容居住属性及公共管理与公共服务功能，也可兼容办公、科研等功能，其中商业建筑面积占总建筑面积的比例不得小于80％。

（3）工业用地的兼容是以工业为主导性质，兼容电子商务办公、线上销售等功能。根据《工业项目建设用地控制指标》相关规定，本次规划中混合产业用地工业主导用途用地范围内的机关团体及生活服务设施用地面积，原则上不得超过工业主导用途用地范围的7%，且建筑面积原则上不得超过工业项目总建筑面积的15%。部分工业用地根据土地权属及现有建筑使用情况、土地租赁情况可扩大兼容比例。

（4）核心保护区内居住、商业用地兼容性利用，遵循“保护为主、合理利用、改善民生、严格管控”的原则，在不破坏历史风貌、不影响传统格局、不危及文物安全的前提下，通过适当的建筑功能兼容，让历史街区“活”起来，改善原住民生活条件，并促进文化遗产的传承。

明确禁止类：（如大型工业、高污染、高噪音、破坏风貌的商业）；

鼓励类活动：（如传统手工业、非遗工坊、小型精品民宿、文化工作室、社区博物馆等），为活态传承提供空间载体；

单元内部允许、鼓励功能混合和弹性转换。允许、鼓励居住、小型文创、特色商业、文化展示、社区服务等功能在严格管控下混合兼容。允许前店后坊、下店上宅等传统模式。

第二十三条　地块建设容量控制

规划区各地块的开发建设，原则上按照《玉溪市城乡规划管理技术规定》等国家、省、市相关要求控制，个别地块基于地块大小、现状地形等特殊原因，按照《城市居住区规划设计标准》相关要求执行。

规划区内已核发规划条件、已通过规委会审查、已建成落地并保留的项目地块，本次规划予以落实，其他改建、扩建、新建后的建筑指标，都不得超过地块图则中规定的限制。

1、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，结合国家、省、市相关用地指标控制要求，分类、分区进行容积率控制。

建设用地设定容积率上限（除工业用地外，工业用地容积率设定下限），严防过度开发。允许在核心保护区实行“零新增”或“只减不增”，核心保护区内建筑风貌、高度、肌理、色彩、院落空间的管控优先于容积率、建筑密度、绿地率等常规指标。建设控制地区（$1.0<rar\leqslant1.3$），确保新建建筑与历史风貌协调，有机更新导向为维

持现状肌理（1.0＜rar≤1.6），通过“微增容”置换，适度提高承载力，补充社区生活和旅游服务功能。其余区域用地容积率控制参照表 5-3 执行。

具体详见下表：

表 规划区地块开发强度主要指标控制表

项目用地类别			旧区	新区
居住用地	低层（1-3 层）		1.0＜FAR≤1.2	
	多层Ⅰ类（4-6 层）		1.3＜FAR≤1.6	
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地		≤2.5	≤2.0
	科研用地		≤2.4	≤1.8
	文化用地		≤1.5	≤1.2
	教育用地		0.5＜FAR≤1.8	0.5＜FAR≤1.2
	医疗卫生用地		≤2.5	≤2.1
	社会福利用地		≤1.5	≤1.2
商业服务业用地	商务金融办公、宾馆、饭店等	建筑高度≤10 米	≤1.5	≤1.3
		建筑高度＞10 米且≤24 米	≤2.4	≤2.2
	商业、娱乐	建筑高度≤10 米	≤2.0	≤1.5
		建筑高度＞10 米且≤24 米	≤2.5	≤2.0
工矿用地	混合产业用地（工业用地为主导用途）		1.0≤FAR≤3.0	
	工业用地		≥0.6	
交通运输用地	社会停车场用地		a≤0.2	
公用设施用地			a≤0.8	
绿地与开敞空间用地	公园绿地		a≤0.1	
	防护绿地		a＜0.1	
	广场用地		a≤0.1	
特殊用地	文物古迹用地		a＜0.5	

2、建筑密度/建筑系数

控制指标上限：居住用地（≤40%）、工业用地（≤30%）、商业用地（≤40%），同时通过指标协同和弹性机制平衡开发强度与空间品质，核心保护区内建筑密度不宜作为刚性指标管控，其他区域建筑密度管控具体详见下表：

表 规划区地块开发建筑密度/建筑系数主要指标控制表

项目用地类别			旧区	新区
居住用地	低层（1-3 层）		≤40%	
	多层Ⅰ类（4-6 层）		≤32%	
	多层Ⅱ类（7-9 层）		≤30%	
	城镇社区服务设施用地		≤35%	
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地		≤40%	≤35%
	科研用地		≤40%	≤35%
	文化用地		≤40%	≤35%
	教育用地		≤40%	≤35%
	医疗卫生用地		≤40%	≤35%
	社会福利用地		≤40%	≤35%
商业服务业用地	商务金融办公、宾馆、饭店等	建筑高度≤10 米	≤45%	≤42%
		建筑高度＞10 米且≤24 米	≤40%	≤37%
	商业、娱乐	建筑高度≤10 米	≤55%	≤45%
		建筑高度＞10 米且≤24 米	≤45%	≤42%
工矿用地	混合产业用地（工业用地为主导用途）		30%≤建筑密度≤60%（执行《玉溪市城乡规划管理技术规定》要求）（工业主导用途范围内执行《工业项目建设用地控制指标》中建筑系数≥40%要求）	
	工业用地		建筑系数≥40%	
交通运输用地	社会停车场用地		≤20%	
公用设施用地			≤40%	
绿地与开敞空间用地	公园绿地		≤5%	
	防护绿地		—	
	广场用地		≤5%	
特殊用地	文物古迹用地		—	

3、绿地率

根据用地类别、生态功能、新区开发与旧城改造等要素条件，按照《玉溪市城乡规划管理技术规定》相关控制要求进行控制。本次规划工业用地绿地率按照上限控制，

其他建设用地绿地率按照下限控制，核心保护区内绿地以“见缝插绿”、“立体绿化”、“院落绿化”为主，地块绿地率不宜作为刚性指标管控，其他区域绿地率管控具体详见下表：

表 规划区地块开发绿地率主要指标控制表

项目用地类别		旧区（旧城改造项目）	新区
居住用地	城镇住宅用地	≥32%	≥37%
	城镇社区服务设施用地	≥25%	≥30%
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	≥35%	≥40%
	科研用地	≥35%	≥40%
	文化用地	≥35%	≥40%
	教育用地	≥35%	≥40%
	医疗卫生用地	≥35%	≥40%
	社会福利用地	≥35%	≥40%
商业服务业用地	商务金融办公、宾馆、饭店等	≥20%	≥25%
	商业、娱乐	≥20%	≥25%
	农贸市场（独立占地）	≥10%	
工矿用地	**混合产业用地（工业用地为主导用途）**	≤20%	
	工业用地	≤20%	
交通运输用地	社会停车场用地	≥15%	
公用设施用地		≥20%	
绿地与开敞空间用地	公园绿地	≥70%	
	防护绿地	≥90%	
	广场用地	≥25%	
特殊用地	文物古迹用地	—	

第二十四条　建筑高度控制

核心保护区、建设控制区严格按照《通海县河西历史文化名镇保护规划（2012-2030年）》管控要求执行，严格控制绝对高度，强调“檐口高度”、“屋脊高度”和“天际轮廓线”控制。

核心保护区高度控制：严格保持现有历史建筑高度，文物保护单位及其保护范围内按照文物保护的要求进行高度控制。此区域内恢复重建的历史建筑按原层数与高度建设，更新新建的建筑层数限制在二层以内，坡屋面檐口高度不超过7米，以满足文物保护单位周围地段和重点地段历史建筑传统风貌的保护要求。

建设控制区高度控制：此区域内恢复重建的历史建筑按原层数与高度建设；核心保护区以西的古镇中心地段新建建筑层数仍限制在二层以内，坡屋面檐口高度不超过7米；其余更新新建的建筑层数限制在三层以内，坡屋面檐口高度不超过10米。古镇外围靠西侧的局部地段，其新建建筑层数限制适当放宽到四至五层，建筑总高度分别控制在15米及18米以下。其他区域建筑高度管控具体详见下表：

表 规划区地块建筑高度主要指标控制表

项目用地类别		旧区	新区
居住用地	低层（1-3层）	≤18米	
	多层Ⅰ类（4-6层）	≤25米	
	城镇社区服务设施用地	≤25米	
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	≤18米	≤25米
	文化用地	≤20米	
	教育用地	≤25米	
	医疗卫生用地	≤25米	
	社会福利用地	≤18米	
	核心保护区内	≤7米	
商业服务业用地	商业、娱乐	≤25米	
	核心保护区内	≤7米	
工矿用地	工业用地	≤18米	
交通运输用地	社会停车场用地	≤12米	
公用设施用地		≤12米	
绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	
	防护绿地	—	
	广场用地	—	
特殊用地	文物古迹用地	—	

第二十五条　建筑退让

本规划控制的建筑退让距离包含建筑退让道路红线距离、建筑退让道路交叉口红

线距离及建筑退让相邻用地边界距离。

建筑退让距离必须同时满足以上三种退让规定，退让存在冲突时，距离取三者最大值。

1、建筑退让道路红线

规划范围内建筑后退规划道路红线应满足规定如下：

本规划内的建筑退让道路红线分为 4 种情形：九龙-2 单元建筑退让高速连接线按≥15m，其余建筑退让道路红线≥3m；河西单元单地块过小、建筑与古镇内通车巷道的情形，建筑退让道路红线按≥2m；公建类建筑退让道路红线≥4m；其余建筑退让道路红线≥3m。建筑后退道路红线除了符合以上要求外，还应符合其他相关标准规范等相关规定。

表 建筑退让道路规划红线最小距离表

道路红线宽度 D（米）	建筑退让距离（米）
城市快速	20
40＜D	15
30＜D≤0	10
12＜D≤0	3

2、建筑退让道路交叉口红线

退让距离按两条相交道路中红线宽度较宽的道路退让距离进行退让。

3、建筑退让相邻用地边界

建设项目地块边界外为建设开发用地，其拟建地上建筑物的退让应符合以下规定：

对周边已有的合法永久性建筑物，优先保证现有的合法永久性建筑物获得规定标准的日照，然后根据消防、交通等要求确定其建筑退让地块边界的距离，其距离不应小于以下内容的规定。

地块另一侧为尚未进行合法建设或规划（即为空地）的可建设开发用地，应符合下表规定。

表 河西单元、甸心单元建筑退让用地界线控制表

拟建建筑	最小值（m）	退让（m）
低层（3 层及以下）	3m	3m
多层（4-9 层）	6m	H/3（小于 6m 时应取 6m）

注：H 为拟建建筑高度。

表 九龙-2 单元建筑退让用地界线控制表

拟建建筑	最小值（m）	退让（m）
低层（3 层及以下）	5m	5m
多层（4-9 层）	5m	H/3（小于 5m 时应取 5m）

注：H 为拟建建筑高度。

4、建筑退让架空电力线路

架空电力线路保护区，是指导线边线向外侧延伸所形成的两平行线内的区域，在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建的建筑物，其后退线路距离除有关规范、规划或另有规定外，不得小于下表的规定：

表 建筑退让架空电力线路最小距离表

线路电压等级（千伏）	规划高压线走廊中心线（米）
≤10	5
35	10
66、110	15
220	20

第二十六条　交通出入口方位

交通出入口方位的设置要满足国家消防、退让主要道路交叉口等相关规范要求。地块主要出入口应选择在道路级别低的，对城市交通影响小的道路上。特殊情况下在次干道以上的开口不宜超过 2 个。

开口位置在主干道上的，距道路交叉口切角红线不应小于 70 米或地块的最远端，

次干路上距道路交叉口切角红线不应小于50米或地块的最远端，支路距道路交叉口切角红线不应小于30米或地块的最远端；距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不宜小于30米或地块的最远端；距离公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口不应小于20米；距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地下出入口）最边缘线不应小于10米；距离公交站台边缘不应小于15米。

地块主要出入口确实不能满足上述退让要求，经规划和相关主管部门核准可在适当位置设置出入口。此外，居住区机动车道对外出入口间距不应小于150米。

第二十七条　对外交通

1、铁路

片区有玉蒙铁路穿过沟通建水至玉溪，九龙-2单元为通海站所在地，是玉溪市对内连接成渝经济圈，对外辐射东南亚的客货运交通主轴。

2、对外公路

规划区外东北侧有省道S214，向北连接弥楚高速到达玉溪、向南连接G245国道至建水。

规划区中部有XF93玉通公路穿过，西北至东南串联周围乡镇及村庄。

规划区向东北部有XF72县道连接兴蒙乡。

九龙-2单元有呈通高速连接线从西南至东北穿过。

3、交通枢纽

九龙-2单元现有铁路客运枢纽、铁路货运枢纽正在建设，与呈通高速连接线形成公铁联运快速通道。

河西单元北部有河西客运站一处，并配套建设公交首末站，

规划形成集公路客运、公路货运、铁路客运、铁路货运、公交首末站于一体的运输枢纽。

第二十八条　道路分级

1、河西单元

规划形成“两环三射”主干道结构，通过S319省道、玉通公路可快速到达通海站、通海县城。

（1）主干道

规划玉华支路、玉通公路、北侧连接路、环城路作为主干道，红线宽度为10米-30米，连通省道至通海县城、高铁站，作为交通骨架、视线通廊、景观和发展主轴作用、生命线疏散通道。

（2）次干路

规划8条放射状道路作为次干道，红线宽度6米，发挥交通通行、景观次轴、发展次轴作用。

（3）支路

规划14条道路作为支路，红线宽度4.5米、4米。主要包括环城路内南街北街及三条可通车道路、镇区西侧东西向连接、河西中学片区连接大陆。作为辅助交能通行和机动限行的旅游支线。

（4）巷道

梳理镇区内步行巷道18条，巷道宽度1-3米。包括李家巷、联芳巷、徐家巷、城隍巷、小西门（巷）、太守巷、上和巷、中和巷、下和巷、大西门（巷）、张家巷、耿家巷、三槐巷、复升巷、天衢坊（巷）、云路坊（巷）、太安巷、小北门（巷）。作为生活通行和游赏观光的主要步行通道。

2、甸心单元

旬心单元规划形成十字形主次干道路结构，通过旬四线至S214省道，通过XF玉通公路连接通海站、通海县城。

（1）主干道

单元内横向玉通公路作为主干道，红线宽度6米。

（2）次干路

单元内纵向道路作为次干道，红线宽度6米。

（3）支路

规划支路1条，红线宽度5米。

3、九龙-2单元

九龙-2单元规划形成格网状道路结构，主要服务于客运、货运站出入。

（1）高速

内部有规划呈贡（马金铺）至通海高速连接线穿过，红线宽度40米。

（2）主干道

单元内规划两横一纵道路作为主干道，红线宽度25米。

（3）次干路

单元内规划纵向道路1条作为次干道，红线宽度20米（服务客运出入）。

第二十九条　传统街巷保护规划

1、规划措施

（1）规划保留街道、巷弄曲折多变的 “叶脉状”肌理，不做统一拉直，以免破坏街巷原有的丰富性。

（2）保护街道巷弄中的古树、广场等节点，保持其整体景观风貌特色，并做路牌标注和看板介绍。

（3）街巷皆恢复历史上的名称，并统一设置路名标志。

（4）少量巷道适当扩宽，适当疏通联系，并拆除个别风貌质量较差的建筑，形成交通节点，满足古镇交通及消防要求，利于镇内旅游游线的组织及安全疏散。

（5）古镇内的道路路面根据其功能特点铺砌差异引导：

东街：修复原红砂石铺装。

南-北主街：可采用大块青石铺地。

其余次要巷道 ：用传统红砂石和鹅卵石铺。

古镇外围车行道：柏油路面。

2、传统街巷交通格局

结合古镇构成、发展与自然地形和居民生活形成“一环一纵三横十八巷”

一环：环城路，宽度10米

一纵：南街、中街、北街沿线；

三横：东街、帅府巷、西南街；

十八巷（1米-3米左右，满足微型消防车通行）：

李家巷、联芳巷、徐家巷、城隍巷、小西门（巷）、太守巷、上和巷、中和巷、下和巷、大西门（巷）、张家巷、耿家巷、三槐巷、复升巷、天衢坊（巷）、云路坊（巷）、太安巷、小北门（巷）。

3、慢行道路系统

整体形成多层次、网络化和多样化的“叶脉状路网”：

主脉——主干巷道：是连接古镇内外、承载主要商业和交通功能的通道。

侧脉/细脉——次级街巷、弄堂、死胡同：从主街衍生出去，蜿蜒曲折，深入居住片区，抵达每家每户。构成了丰富的层次感和探索趣味。

第三十条 公共管理与公共服务设施规划

构建“次区域级（县级）—片区级（十五分钟生活圈）—社区级（五/十分钟生活圈）”三级多层次、全覆盖、人性化的全龄友好型公服体系。

鼓励同一级别、功能和服务方式类似的公共设施（如商业金融服务设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理、社区服务、社会福利设施等）集中组合设置。功能相对独立或有特殊布局要求的公共设施（如教育设施、医疗卫生设施等）可相邻设置或独立设置。

第三十一条　绿地系统规划

1、河西单元

规划以山水田园本底为基础，围绕文庙等重要景观节点、田园以及周边生态山体等生态基底，规划形成“一廊、两心、一带、多点”的绿地系统结构。

一廊：琉璃河景观廊道。

两心：文庙广场和西北部社区公园。

一带：铁路防护带。

多点：内部小游园。

规划公园绿地面积 0.86 公顷。分为社区公园、小型游园两类。

社区公园：结合西北部园明水库规划布局一个社区公园。

小型游园：主要设置于道路交叉口或公共建筑附近，为一定区域的居民服务，具有一定活动内容和设施集中的绿地，为居民提供游憩场所，主要为镇区内部小游园。

规划防护绿地用地面积 0.56 公顷。防护绿地主要分布在玉蒙铁路两侧，促进形成良好的交通沿线景观节带。

规划广场用地 0.28 公顷。主要结合古镇文庙布局。

为美化环境，有条件的可发展屋顶绿化、垂直绿化、滨河绿化等。

道路绿化：将城市道路分为重点绿化道路（主、次干道）和一般绿化道路（支路），原则上重点绿化道路应设置绿带，通过树种和植物的多样性、丰富性，形成不同的道路景观和特色，增强其道路识别性和观赏性；以常绿乔木为主，最大限度地体现亚热带风貌及其植物景观特色。

保护古树名木。广场及民居客栈中应加强绿化；古镇内的交通节点处，应适当增设微型街头绿地，改善古镇绿化环境；传统巷道中的小空地也应增补绿化，增加巷道的趣味性和宜居性。古镇内绿化种植以孤植树丛为主，呈现自然的形态，避免城市化的种植方式；提倡攀爬、悬挂植物营造垂直绿化。

2、甸心单元绿地与开敞空间规划控制

规划公园绿地面积 0.1 公顷。为小型游园。主要设置于西侧临近山体，为居民提供游憩场所。其他结合村庄规划布局的设施共建共享。

3、九龙-2 单元绿地与开敞空间规划控制

规划以玉河铁路两侧防护绿地本底为基础，围绕通海火车站综合公园节点、以及周边田园生态等生态基底，形成“一廊、一心”的蓝绿生态格局。

一廊为玉河铁路生态廊。

一心为火车站点综合公园。

规划公园绿地面积 1.19 公顷。主要结合铁路客运站站前广场分布设置，为一定区域的居民服务，具有一定活动内容和设施集中的绿地，为居民提供游憩场所。

规划防护绿地用地面积 3.70 公顷。防护绿地主要分布在玉蒙铁路两侧，促进形成良好的交通沿线景观节点。

第三十二条　历史文化保护名录

历史文化名镇：河西国家级历史文化名镇。

传统村落：河西村传统村落。

文物保护单位及不可移动文物：文保保护单位9个，分别为河西大福寺、河西文庙、圆明寺、永济桥、河西节孝坊、河西北极宫、河西杨保图民居、河西杨为模民居、河西师万真民居等。一般不可移动文物6个，分别为河西财神庙、河西观音阁、河西王氏宗祠、河西和风亭、河西赵思明民居、河西张氏民居等。

历史建筑：结合历史文化名镇保护规划内容和县政府核定公布的历史建筑，历史建筑共110个，其中经通海县人民政府核定公布的位于规划范围的历史建筑8处，分别为何鲁民居、苏氏民居、余联德民居、苏子白民居、旃氏宗祠、刘波民居、李怀贤民居、柏氏民居。

第三十三条　历史文化保护线

落实上位县级总规历史文化保护范围线37.84公顷，包含河西镇国家级史文化名镇、传统村落、文物保护单位等保护范围。

第三十四条　历史文化保护与利用要求

1、整体保护

历史文化名镇应当整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境。确立古镇整体保护理念，保护河西古镇和古村落的功能空间、形态特征及其演变。

2、历史文化名镇（分级保护）

（1）核心保护范围控制要求

①建设活动：1)核心保护范围按照《历史文化名城名镇名村保护条例》进行管理控制。2)核心保护范围内要保护传统民居院落，除必要的市政基础设施和公共服务设施外不得进行其他新建、扩建活动；并且新建、扩建活动，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对传统格局和历史风貌构成破坏性影响，应与历史风貌相协调。在核心保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，县人民政府规划主管部门核发建设工程规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见；拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经县人民政府规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

②整体风貌与历史特色：1)严格保护传统街巷的传统风貌，以文庙为中心开展文化展示、观光休憩等活动。2)核心保护范围作为体现古镇历史文化聚居地的生活场景，应维持原住居民的生活状态，着重展示本土居住形态的历史价值及典型地方特征。3)加强保护区域内的文物保护单位、历史建筑、历史环境要素等各类历史文化遗产和视线走廊，严格按照《文物保护法》《文物保护法实施细则》《历史文化名城名镇名村保护条例》等涉及文物保护单位和历史建筑的有关规定执行，文物保护单位应保持原样、原样修复，历史建筑应保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，以求如实反映历史遗迹。4)保护现有传统民居建筑，改善传统风貌建筑；对不符合风貌要求的建筑应有序予以整治改造或拆除，并注意避免大拆大建。

③空间与环境：南街、东街、北街等街巷及其他传统街巷应保持原有的空间尺度，严格控制沿街巷建筑的高度、体量、色彩及形式；传统街巷立面应保持或恢复传统样式；传统街巷地面铺装恢复传统样式，采用毛石等特色石板或原有地方材料铺砌；原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物应逐步转入地下或移位；街道小品(如垃圾箱、公厕、招牌路灯等)应有地方传统特色，不宜采用现代城市做法。

④建筑院落：核心保护范围内的建筑及其风貌应有序成片地整治改造或维修恢复，保持原有空间形式及建筑格局；古树及反映民居特色的庭院，应予以保留并清理恢复；

不符合风貌要求的建筑应予以整治改造或拆除。

⑤建筑控高：1)文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物、历史建筑保持原高度；2)除了第一条的建筑按照保持原高度进行建筑高度控制之外，历史镇区核心保护范围内的其他建筑物的建筑层数限制在二层以内，坡屋面檐口高度不超过7米。

⑥建筑整治改造：区域内允许局部改造，加固危房和改善内部设施，包括对建筑内部和工程管网设施做必要的改造更新,但不能改变原有传统风貌建筑的结构、材料、色彩和空间组合

⑦绿化美化：1)绿化树木种植应为孤植或丛植，避免城市化种植方式。2)在核心保护范围的主要出入口应设置标志牌；任何单位和个人不得擅自设置移动、涂改或者损毁标志牌。

⑧消防安全：核心保护范围内的消防设施、消防通道应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由县消防部门会同县规划行政主管部门制定相应的防火安全保障方案。

（2）建设控制地带范围控制要求

①建设活动：1)建设控制地带符合《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关法律法规和标准规范的管控要求；2)建筑外观造型、体量、色彩、高度应与整体风貌相适应，继承传统建筑风貌特色；加强建筑高度、体量、外观形象等控制力度，以取得片区合理的空间景观过渡；以协调的色彩和材质巧妙运用在历史镇区的建筑上，打造独树一帜、古朴的河西古镇；不支持简单的现代建筑。

②整体风貌与历史特色：1)整体保持或恢复历史镇区的原有传统风貌，主要空间尺度保持不变；区域突出河西传统建筑风貌；保护现有水体景观。2)对历史镇区建设控制地带范围构成不良视觉影响的现有建筑，应考虑搬迁或改建，采取土地置换和社会调控等形式，迁往历史镇区外。3)在全面保持传统风貌的同时，要逐步改善环境质量，完善设施水平。保护好河西古镇的格局和建筑风貌，严禁破坏砍伐古树名木。4)加强保护区域内的历史建筑、历史环境要素等各类历史文化遗产和视线走廊，严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》历史建筑的有关规定执行，历史建筑应保持原有的高度体量、外观形象及色彩等。

③街巷风貌：主要空间应保持传统空间尺度不变，保持沿街巷建筑的高度、体量、色彩及形式协调美观；传统街巷立面应保持或恢复历史样式，传统街巷宜采用地方特色石板或符合地方传统特质的特色铺地。部分街巷路面以石板铺砌，街巷空间的休息凳椅、招牌、休息亭廊、货摊、照明电杆等小品要小巧、古朴、简洁。

④建筑控高：此区域内恢复重建的历史建筑按原层数与高度建设；核心保护区以西的古镇中心地段新建建筑层数仍限制在二层以内，坡屋面檐口高度不超过7米；其余更新新建的建筑层数限制在三层以内，坡屋面檐口高度不超过10米。古镇外围靠西侧的局部地段，其新建建筑层数限制适当放宽到四至五层，建筑总高度分别控制在15米及18米以下。

⑤建筑整治改造：建设控制地带内的新建、改建建筑在高度、体量、色彩等方面应与历史镇区的历史风貌相协调。对与历史镇区传统风貌不相协调的建筑进行循序渐进的整治和更新，逐步恢复历史镇区的空间格局和历史环境，从建筑体量、屋顶和天际线、立面装饰材料、店铺的铺面、窗、围墙、门的形式和材料等方面对建筑进行加固修复和整治更新，保护街巷肌理和尺度，控制建筑高度和风貌。一些特别不协调的建筑应予以搬迁和拆除，如拆除有困难可近期予以改造其外观和色彩，以达到风貌的协调，远期应搬迁和拆除。

⑥绿化美化：绿化树木种植应为孤植或丛植;避免城市化种植方式。

4、文物保护单位及不可移动文物

（1）文物保护单位

①严格按照《中华人民共和国文物保护法》和《云南省关于(中华人民共和国文物保护法)的实施办法》有关要求予以保护。

②文物保护单位应编制专门的保护规划。严格执行文物保护单位保护范围和建设控制地带内建筑高度、风貌的控制要求。

③文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌。

④文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，一切修缮和新的建设行为必须严格按照《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》《文物保护工程管理办法》等执行。

⑤寺庙宗祠等各级文物保护单位，依据《文物保护法》和相关法规进行严格的保护和控制，对不合理占用文物建筑的单位应坚决迁出，文物建筑修缮整理后应对外开放。

⑥永济桥进行重点修缮，恢复周围原有的自然生态式河堤景观；三眼井进行重点整治，保障其良好水质，配套建设小环境；北门的保护应结合其小尺度的街巷空间展现河西原有的城门意象；对于已不复存在的东门、南门、西门等城（寨）门及城墙，宜通过创新设计手法，结合旅游休憩景观予以重现。

⑦政府应尽快组织专家对传统民居进行评估并挂牌保护，并大力支持当地居民在传统民居中开展利于传统建筑保护的旅游经营活动。

⑧文物保护单位与周边民用建筑应设置必要的防火间距或设置防火隔离

（2）尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物保护

已登记的不可移动文物，要建立完善保护档案，依照《中华人民共和国文物保护法》和云南省关于《中华人民共和国文物保护法》的实施办法执行保护针对河西单元范围内6处尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物，应及时编写资料档案，设立保护标志。资料档案和保护标志中应包括文物名称、本体构成、文物年代、权属性质、登记日期和登记机关等内容。

对于尚未登记公布的不可移动文物，县级文物行政部门应及时登记公布；涉及非国有不可移动文物的，应事先征得文物所有人同意。价值较高的一般不可移动文物，应报请各级人民政府核定公布为各级文物保护单位:报请前应组织专家充分论证其价值内涵，并广泛听取社会各方意见。

参照文物保护单位的相应要求进行保护，未划定各级保护范围的尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物，应按照相应法规、程序和实际情况具体划定。

5、建筑分类保护与整治规划（含历史建筑）

历史建筑、传统风貌建筑和其他传统生产生活设施，应采取分类保护和整治措施。结合建筑保护与更新要求，分为四种类型进行保护。

①重点保护类建筑。重点历史建筑。其中各级文物保护单位（即现有的省级、市级、县级文物保护单位），严格按照《文物保护法》与《文物保护法实施细则》的规定执行，原则上不做任何改造，整修必须保持历史信息的原真性；对目前虽然没有列入文保单位，但也具有较高科学、历史、文化价值的建筑和建筑群参照文物建筑进行保护。

②保护改善类建筑：即一般历史建筑、传统风貌建筑。规划要求保持建筑格局和风貌，治理外部环境，修旧如故的同时，允许对其内部进行修缮更新，主要是厨卫设

施的配备，改善居住条件，适应现代生活。

③保留整治类建筑：即以 20 世纪 80 年代以来新建的、与环境冲突不大的建筑为主。总体采取保留的态度，建筑结构维持原状，规划要求其外立面材料、粉刷及装饰装修要与古镇风貌相协调。

④拆除更新类建筑：包含建筑质量评估分类为“差”建筑、危房及少数单位近几十年新建的、与传统风貌或古镇环境矛盾较大的现代建筑。采取综合改造的手段，逐步对其进行拆除，可于其址建设与城镇历史文化相符合、与城镇历史风貌相协调、与历史城镇保护与发展需要相适应的公共场所及建筑群。

第三十五条　给水工程规划

预测河西单元最高日用水量约为 5024m³/d,甸心单元最高日用水量约为 358m³/d,九龙-2 单元最高日用水量约为 60m³/d。

近期水源仍然采用琉璃河水库、大湾水库、二台坡老熊箐箐水作为镇区水源，远期规划滇中引水工程作为主要水源。水质应满足《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。河西单元规划扩建现状河西自来水管理站为自来水厂，供水规模从现状的 1500 立方米/天扩建至 9000 立方米/天，总占地面积 1.5 公顷。九龙-2 单元给水水源与通海县中心城区共用。甸心单元给水水源与河西单元共用。

给水管道布置在规划道路一侧，管网布置以环状管网布置为主，支状布置为辅，供水管管径为 DN150-DN300。

第三十六条　排水工程规划

为保护水体，减少污水对环境的影响，排水系统采用分流制，分为生活污水和雨水分流排水体制。

河西单元规划近期生活污水通过现状和建设的污水管道统一收集至排至通海县第二污水处理厂集中处理，远期镇域新建1座污水处理厂，处理规模6000立方米/日，规划污水处理厂排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标，尾水就近排入河流水系中。工业废水经企业自净处理后进行回用，不再利用的工业废水经处理达到《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）要求后方可排入新建的污水处理厂进行集中处理、统筹回用。

甸心单元与甸心行政村内东城自然村共用污水处理设施。

九龙-单元规划设置小型污水处理厂一座，处理规模为500 m³/d，占地面积为772平方米。

河西单元规划近期生活污水通过现状和建设的污水管道统一收集至排至通海县第二污水处理厂集中处理，远期镇域新建1座污水处理厂，处理规模6000立方米/日，规划污水处理厂排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标，尾水就近排入河流水系中。工业废水经企业自净处理后进行回用，不再利用的工业废水经处理达到《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）要求后方可排入新建的污水处理厂进行集中处理、统筹回用。

第三十七条　电力工程规划

预测规划区内最大用电负荷为 2.37 万 kW。负荷同时系数 kt 取 0.7，则规划区电力负荷为 1.68 万 kW。其中，河西单元电力为 1.38 万 kW，甸心单元电力为 972kW，九龙-2 单元电力为 1999kW。

规划区规划电源依托范围外现状变电站容量能够满足远期供电需求,规划保留现状 220KV 永济变（容量 2×180MW）、110KV 圆明变（容量 3×50MW）、35KV 茨坝变（容量 3×8MW）。根据规划区发展情况及时启动建设，满足新增负荷可靠供电。

110kV 电力线路城区内近期可采用架空线路布设，远期应采用入地敷设。

10kv 及以下电力线路全部入地敷设。

第三十八条　电信工程规划

规划范围内移动电话用户量为 3.11 万户。

5G 基站按照 250 米服务半径设置，实现 5G 网络全覆盖。通信线路均敷设在通信管道内，电信管道布置在道路的东南侧，在主干道上均布置 36 孔电信管块，其余道路基本为 6-26 孔电信管块。覆土按 0.7-1.0 米控制。

第三十九条　燃气工程规划

预测年用气量为 97.65 万（标准立方米/年）。主要气源采用通海县中心城区敷设至规划区的燃气支管。辅助气源采用瓶装液化石油气。

规划输配管网布局采用次高压、中压管网输配系统，调压方式以区域调压为主，组团调压箱为辅的供气方式。供气管网采用环状与枝状相结合的形式布置，盘活完善现有管网，规划区内压输气干管与城区输气干管及区内中压干管形成环网，并向外支线辐射；经调压站后的中压管网，以调压站为中心，自成系统，有条件的地块可采用相邻调压站的中压干管相互连接，环状及枝状管网相结合。

第四十条 环卫工程规划

规划区生活垃圾产生量为 23 吨/日。其中河西单元生活垃圾量为 20 吨/日，甸心单元生活垃圾量为 1.5 吨/日，九龙-2 单元生活垃圾量为 1.5 吨/日。

河西单元规划 1 个垃圾转运站，转运能力为 20 吨/日。

规划区公厕服务半径 400 米，单座公共厕所用地为 50-100 平方米。

第四十一条　消防规划

1、消防救援站

落实国土空间规划布局，规划河西镇办事处为综合防灾指挥中心；规划近期保留现状消防专职队，远期规划 1 座普通消防站；社区（行政村）依托党群服务中心整合建设完善微型消防站。向北依托九龙街道普通二级消防救援站，满足片区消防救援要求。

落实上位国土空间规划布局，规划在九龙-2 单元片区新增普通消防站。北向依托河西镇二级消防站，南向依托九龙街道二级消防站。满足片区消防救援要求。

规划结合甸心村委会设置消防办公室。室内外消防设施的设置应满足《建筑设计防火规范(GB50016-2014)》的相关规定。

2、消防水源

消防用水主要依靠镇区供水系统，同时充分利用河道、景观水池等多种水源作为消防水源。完善消火栓、取水平台、消防水池等消防供水设施，在水量不足的区域，古镇内新建若干消防水池，确保消防供水。

根据不同火灾灭火用水量统计分析及参照《消防给水及消火栓系统技术规范》的规定，规划区同一时间内的火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 35L/s。

3、消火栓设置

消火栓沿道路设置间距不大于 80 米，结合现状给水管网的布局增加消防栓的设置，采用地上式标准型消火栓。在古树及古建筑群较密集地段增加消防栓的数量，配备相应消防水源。

4、消防通道规划

区域消防通道：指城镇与城镇外围，城镇内部各区之间的联络通道，主要满足规划区消防快速出动和远距离增援的需求，片区内主要由玉河铁路、规划呈通高速、玉通公路组成等结构性主干道组成。

区内消防通道：指各消防责任区之间的联系通道，主要担负消防站责任区内部及

邻近责任区的消防出动交通任务，满足规划区消防出动的快速性和可达性，由单元内部环城路、次干道组成。

5、消防通信

建设片区消防指挥分中心，建设先进的有线、无线火灾报警和消防通讯指挥系统。消防指挥调度中心主要是起指挥调度多个消防队协同作战的作用。规划中的消防指挥调度中心依托河西镇消防指挥调度中心进行配置。至消防指挥中心、火警接警中队的119报警专线电话不少于2对，以满足同时发生两处火灾可能的需要。

6、消防装备

消防站装备按标准型普通消防站配备中低压泵、高低压泵消防车和个人防护装备。消防站消防救援装备规划包括消防车、灭火器材装备、抢险救援装备、消防员防护装备等，配置人工携带式消防设备，配置种类及数量按照《城市消防站建设标准》（建标152-2019）配建。

7、消防防火区

①重要防火区：为历史古镇（砖木结构）、加油站、学校、仓储区。

②次要防火区：为商业区以及市政设施区域、公共文化设施区域。

③一般防火区：为新区居住区。

④农林防火区：为农田林地、公园广场等。

8、建筑消防规划

历史镇区各类建筑物均应充分考虑消防要求，新增各类建筑的布置和间距应符合《建筑设计防火规范》等防火有关规定，合理配备必要的消防设施；现有建筑应采取适宜的建筑消防措施。保护范围内的传统建筑在维修整治和改造过程中应将现代防火设施与传统的建筑防火方法相结合，并严格按照文物建筑保护的防火规范执行。保护范围内的各项保护或新建工程必须严格执行防火相关规定要求。

①历史建筑、古建筑、传统建筑等的修缮和新建筑的建造，应采用耐火等级高的材料，木材应使用防火涂料。

②定期对建筑屋架和木构件进行消防安全检查。

③防止外部失火殃及古建筑，应在古建筑外围作防火隔离带，去除杂草灌木、并经常清除枯叶树枝等可燃物。

④文物保护单位、历史建筑等重点建筑物与构筑物，要重点看护、保护设置必要的探测、报警系统，及早发现和扑灭初期火灾。

第四十二条　抗震减灾工程规划

1、建筑物抗震规划

新建、扩建、改建的建设工程，必须达到抗震设防要求。抗震设防要求的确定由国家相关部门按程序审批确认。一般建设工程必须达到中国地震动参数区划图（GB18306-2015）确定的抗震设防要求，开展过地震小区划的地区，按审定过的地震小区划工作报告确定抗震设防要求。重大工程、生命线工程、超高层、可能产生严重次生灾害的建设工程等，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果确定抗震设防要求。学校、商店、医院等人员比较集中的公共建筑根据国家要求相应提高抗震设防标准。建设工程严格按照批准的抗震设防要求和《建筑抗震设计规范》进行设计、施工和验收，使其达到“小震不坏、中震可修、大震不倒”的抗震设防目标。

2、抗震疏散场地

结合河西单元、甸心单元、九龙-2单元用地布局，将公园绿地、广场用地、学校、体育设施等作为避难场所。紧急避难场所规划人均有效避难面积室内型不小于2.0平方米、室外型不小于1.5平方米；短期避难场所人均有效避难面积室内型不小

于2.5平方米、室外型不小于2.0平方米；长期避难场所人均有效避难面积室内型不小于3.0平方米、室外型不小于2.5平方米。场所配套建设必要的市政设施、治安和医疗救助设施。

3、抗震疏散通道

在河西单元、甸心单元、九龙-2单元规划设置救援通道、疏散主干道及疏散次干道，将河西单元、甸心单元、九龙-2单元与周边区域联系的主要通道作为片区救援通道，将片区主干道作为疏散主干道，将片区次干道作为疏散次干道。严格控制建筑物、构筑物间距，确保震时救灾、疏散的畅通，减少次生灾害的发生。

第四十三条　防洪工程规划

1、防洪标准

根据《玉溪市通海县国土空间总体规划》（2021-2035年），河西单元、甸心单元、九龙-2单元确定防洪标准为20年一遇；内涝防治标准为20年一遇。

2、防洪系统规划

根据山洪就近排入河道、水体的原则，充分考虑片区外围山林地势情况，布置防洪系统。坚持生态措施、工程措施、非工程措施相结合，河道整治与综合利用相结合的防洪原则，建立完善的防洪工程保护和防洪管理体系，加强防洪护岸工程建设，增强城乡防涝能力。

（1）工程措施

对河西单元、甸心单元、九龙-2单元西侧山体做好山洪防治，在外围设置截洪沟和引流渠，截走山体洪水，避免山洪对片区的直接威胁。本次山洪防治工程规划根据地形、地质条件及沟壑发育情况，因地制宜，形成以排洪渠道与植树造林等生物措施相结合的综合防治体系。

（2）非工程措施

加强自然生态治理，做好山地水土保持工作，提高河西单元、甸心单元、九龙-2单元及周边植被覆盖率，减少地表径流，降低山洪的形成几率。

第四十四条　地质灾害防治

逐步建立群测、群防、群治相结合的地质灾害防治网络，与片区的监测预报报警体系紧密联系。

加强地质灾害的监测、预警。加强基础调查，组织重大地质灾害隐患点的治理工程项目实施。制定地质灾害防治方案和应急预案，落实各项措施。加强汛期前巡查，汛期检查和应急调查，做好汛后复查和总结。进一步加强宣传、培训。预防为主，避让与治理相结合。加强规划区整体地质勘查工作，对存在地质隐患的用地，应采取相应措施。

第四十五条　人防工程

战时留城人口按40%考虑，并按照人均1.5平方米的人防工程面积标准。人员掩蔽工程应与住宅、公共建筑结合布置，其主要形式是防空地下室，建设重点是人口密集区。其出入口设置应按所掩蔽人员听到警报后十分钟内步行进入工程为标准，其分布密度应与该区域居民的分布密度相一致。

第四十六条　城市四线

1、城市绿线

落实总体规划绿线面积5.52公顷；其中河西单元1.12公顷，主要布局于文庙旁公园广场、西北部公园绿地等结构性绿地；九龙-2单元4.40公顷，主要布局于玉蒙铁路两侧防护绿地、火车站旁公园绿地。本次未增补划定绿线。甸心单元不涉及城市绿线。

城市绿线按照《城市绿线管理办法》及其他相关法律法规及规范要求实施管控。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；在绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施必须限期迁出。

2、城市蓝线

本单元不涉及城市蓝线。

3、城市黄线

落实总体规划黄线面积 0.07 公顷，包括规划污水处理厂等重要市政基础设施。本次规划未增补划定黄线。全部位于河西单元，甸心单元和九龙-2 单元不涉及黄线。

在城市黄线范围内禁止违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；禁止违反国家有关技术标准和规范进行建设；禁止未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；禁止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。

4、城市紫线

落实总体规划紫线面积 5.79 公顷，包括节孝坊、财神庙、观音阁、大兴福寺、文庙等历史建筑。本次规划未增补划定紫线。全部位于河西单元，甸心单元和九龙-2 单元不涉及紫线。

对紫线保护区范围内的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。城市紫线内不得修建形式、高度、体量、色调与文物保护单位风貌不协调的建（构）筑物。保护区外一定范围为建设控制地带，在该地带修建任何建（构）筑物须按法定程序审批后方可实施。

第四十七条　城市设计引导

1、河西单元城市设计引导

（1）形象定位

国家级历史文化名镇：绿脉延展，田园镶嵌。

（2）城市设计愿景

旨在将规划区建设成为规划科学、风貌独具、产业发达、设施完善、环境优美、和谐宜居，具有较高知名度和较强集聚力、影响力的发展核心。

（3）城市设计结构

规划形成“一心引领、两轴贯通、两带环绕、山田融合”的城市设计结构。

一心：螺峰广场景观核心；

两轴：玉通公路景观主轴、玉华支路景观次轴；

两带：S214 景观带、玉蒙铁路景观带；

山田融合：生态脉络普应山脉与田园风光交织。

（4）界面空间引导

山体界面引导

天际线控制：严格控制靠近山体区域的建筑高度，形成由镇区向山脚逐渐跌落的层次感，避免建筑遮挡山体轮廓。

视廊保护：重要的观山视廊和对景视廊，如从主要街道、广场眺望山体的视线通道，在此视廊内的建筑布局、高度必须保证视线的通畅。

生态界面：山体与城镇接壤的过渡地带，控制开发强度，鼓励采用台地、退台等处理手法，并加强绿化种植，使建设区与自然山体有机融合。

城镇界面引导

整体高度控制：制定分区的建筑高度控制图则，形成丰富而有层次的天际线。核心保护区最低，向外围逐步适度提高，但整体以低多层为主。

群体布局：鼓励建筑组群采用错落布局、小组团、留白等方式，避免“兵营式”布局，与传统聚落空间形态相呼应。

第五立面（屋顶）控制：统一引导屋顶形式（采用坡屋顶）、色彩（青灰色系）和材质，从高空视角看也能形成和谐统一的画面。

街道界面引导

建筑退距：规定建筑外墙基底与道路红线必须保持的距离，以形成连续、整齐的街道界面，围合出清晰的街道空间。

高宽比（D/H）：控制街道宽度（D）与两侧建筑高度（H）的比例，旨在维持传统街巷宜人的空间尺度。例如，主要传统街巷的 D/H 比可能控制在 0.5–1 之间，营造狭窄幽深的感觉。

界面活力：鼓励沿街界面设置商业、文化等公共功能，限制长段封闭围墙；对首层立面的通透率、檐下空间、出入口形式等进行引导，增强与行人的互动。

（5）特色风貌分区与引导

核心保护区

空间形态：严格保护古镇传统的街巷路网结构（叶片状脉络）和空间尺度，维持其历史格局。保护重要的公共空间节点（如文庙、螺峰广场）。

建筑风格：以元明清时期的古典建筑风格和当地传统民居风格（汉式合院——“一颗印”及其变异形式）为主导。新建或改建必须与传统风貌一致。

建筑特征：

文物保护单位：遵循“修旧如旧”原则进行抢救性修缮和日常维护，详细记录修缮过程。注重对建筑细部（如斗拱、梁柱、石雕、木雕）的保护。

历史建筑与传统风貌建筑：禁止改变建筑外观和院落格局。允许内部设施（如厨房、卫生间）进行现代化改善，但需经审批。屋面、屋顶、院门需定期检查整修。

负面清单：严禁使用与传统风貌不协调的现代建材（如瓷砖、红砖墙、大面积玻璃幕墙）、店招、灯箱及装饰。禁止架设空中电缆（管线应下地）。

建筑色彩：以灰、白为主的淡雅色调，局部可辅以传统建筑上常见的自然木色或深褐色。禁止使用鲜艳刺眼的色彩。

建筑高度、体量、材质：

正面清单：建筑高度宜低矮，维持传统建筑的尺度（2 层，檐口高度不超过 7 米）。体量宜小，化整为零。材质应优先采用青砖、灰瓦、木材、石材等传统地方材料。

负面清单：禁止新建、扩建与保护无关的建筑。严禁建筑体量过高过大、色彩突兀。禁用琉璃瓦、釉面砖、铝合金卷帘门、不锈钢栏杆等现代感强烈的材料。

建设控制地带

空间形态：新建设或改造应顺应原有的街巷肌理和自然地形（如叶脉状的延伸），保持与核心保护区在空间格局上的连续性。

建筑风格：鼓励采用简化的传统风格或新地方风格，提取并运用传统建筑语汇（坡屋顶、挑檐、院墙形式），可与现代功能需求相结合。追求传统地域风格与现代建筑风貌的统一。

建筑特征：

新建与改建建筑：屋顶形式宜采用坡屋顶（双坡或单坡），坡度、色彩应与传统协调。墙体材料建议使用清水砖墙、抹灰墙面、拉毛混凝土等，质感粗犷自然。门窗样式宜采用木色或深色门窗，避免大面积反光玻璃，窗户可分格。装饰细节可适当运

用传统建筑符号（如砖雕、木格栅）。

负面清单：禁止采用纯现代风格（如平屋顶、大面积玻璃幕墙、金属板墙面）。禁止使用红砖、瓷砖贴面。

建筑色彩：以灰白色、米黄色、土黄色等中性、低彩度色调为主。

建筑高度、体量、材质：

正面清单：

核心保护区以西的古镇中心地段新建建筑层数仍限制在二层以内，坡屋面檐口高度不超过 7 米；

其余更新新建的建筑层数限制在三层以内，坡屋面檐口高度不超过 10 米。

古镇外围靠西侧的局部地段，其新建建筑层数限制适当放宽到四至五层，建筑总高度分别控制在 15 米及 18 米以下。

体量不宜过大，宜分解。材料鼓励使用砖、石材、灰瓦、质感涂料等与传统风貌协调的材料

负面清单：禁止超过规划高度限制。禁止体量庞大、形状突兀的建筑。禁用鲜艳的色彩（如亮蓝、亮黄）、高反光或光泽度强的金属材料。

环境协调区

空间形态：保护周边的山水格局和田园景观，控制建设用地无序扩张。新建组团的布局可适当灵活，但应避免对传统格局造成视觉冲突。

建筑风格：风格可适度放宽，但仍应体现地域文化特色，鼓励采用现代手法诠释传统元素，实现与自然环境有机融合。

建筑特征：建筑形态应尽可能采用建筑组合方式，形体变化可较丰富，但体量不宜过大。细节处理可引用传统建筑符号

建筑色彩：中低明度的淡彩色灰色系、土黄色系（如白色、冷灰色、土黄色）为主，融入自然背景。可适当采用低饱和度的色彩，但需与整体环境和谐。

建筑高度、体量、材质：

正面清单：建筑高度根据功能适当放宽，需考虑与古镇的视觉关系。体量可较前两区稍大，需进行化整为零的处理。材料可选择传统与现代结合（如石材、瓦、木材搭配玻璃、金属），质感应自然、质朴。

第一类：古镇外围以东的区域，是游客进入古镇的主要视线区，层数限制在三层以内，建筑总高度不超过 12 米；

第二类：位于古镇以西、以北的区域，层数控制以四层为主建筑总高度不超过 15 米；同时局部允许五层，建筑总高度不超过 18 米。

第三类：距离古镇较远的区域，主要包含由玉通公路进入河西镇主路两侧地块，其建筑层数与高度根据所处地块性质综合确定，最高控制在六层以内，并要求不遮挡主要的远眺景观视廊。

负面清单：避免出现大面积、单调的现代造型和工业建筑风貌（其形式、色彩也必须与整体环境协调）。禁止使用高明度、高彩度的跳跃色彩。

2、甸心单元城市设计引导

（1）城市设计目标

“田园栖居地，文旅新节点”

（2）总体风格定位

倡导“本土根基、现代功能、田园意境”的融合建筑美学。建筑风貌采用现代技术与材料进行转译更新，整体营造质朴、宁静、与田园环境和谐共生的建筑氛围。

（3）城市设计风貌指引

建筑尺度引导

农村宅基地建筑层数不超扩 3.5 层，鼓励以 1-2 层为主，3 层及以上应进行退台或形体处理，以减小体量感，与村庄平缓的天际线相协调。建筑高度不超过 15 米，建筑屋脊高度应进行严格控制，确保从田园、主要道路等开阔视角望去，建筑群整体轮廓舒缓。宅基地面积不超过 150 平方米，建筑布局应紧凑高效，通过庭院、露台等拓展生活空间，避免“摊大饼”式建设。半层面积不得超过宅基地面积的 60%。

建筑材料引导

本土传统材料：青砖、灰瓦、土坯砖、木质板材、毛石等。鼓励在重要公共建筑或风貌协调区使用，以延续地方质感。

现代乡土材料：仿木纹金属构件、深灰色防水涂料、本土陶土砖/陶板、环保清水混凝土等。适用于大部分新建或改建民居，在保证耐久性的同时体现乡土意象。

建筑色彩控制

主色调以中低明度、中低饱和度的暖灰、米白、浅土黄、青灰色系为主，副色调可使用深灰色、木原色、低饱和绿色/蓝色，禁止使用大面积高饱和度的纯色、粉色系及镜面反光材料。

特色风貌场景与细部引导

鼓励打造微田园、微果园、微花园，采用竹篱、木栅、低矮砖石墙进行围合，地面铺装宜选用透水砖、卵石、青石板等透气材料延续村庄已完成道路硬化的成果，在满足通行功能基础上，提升道路景观，主要街巷可通过本土花卉绿化、乡土小品点缀、艺术化的乡土围墙进行美化，营造“一巷一景”。

3、九龙-2 单元城市设计引导

（1）城市设计目标

打造“三心合璧，一站通海”的现代化综合枢纽区：

区域综合交通核心：构建“高铁、长途客运、公交、物流、慢行”无缝衔接的立体化、短距离换乘综合交通体系。

城市活力与经济核心：以交通枢纽为触媒，拓展通海县中心城区西部空间，带动以现代物流、商贸服务、文旅体验为主的产业集聚，形成县域发展新增长极。

文化展示与风貌核心：作为国家历史文化名城的“第一印象区”，直观传达“礼乐名邦”的深厚底蕴与现代诠释，塑造沉浸式的人文场景。

（2）分区风貌指引

表 九龙-2 单元特色分区风貌引导

分区	功能定位	风貌主题	形态与高度控制	界面引导
核心枢纽区	站房、交通换乘、广场	时代地标,门户形象	站房主体应具标志性，可借鉴“层叠式”屋顶等手法体现地方建筑特征。周边配套建筑宜采用大体量、整体化的现代造型，严格控制天际线节奏。	突出站房的核心统领地位,广场周边建筑界面应简洁大气,形成具有围合感的门户空间。
商务商业区	办公、酒店、商业	现代简约,活力高效	鼓励建筑组群形成错落有致的天际线，地标建筑可适当提高。鼓励采用空中连廊、观景平台等立体联系。	商业界面连续、通透，鼓励骑楼、檐下空间,营造丰富的街道生活。办公界面注重品质感与辨识度。
物流与产业区	冷链物流、交易中心	集约实用,生态融合	建筑体量以满足大型物流作业需求为主，造型简洁流畅。可通过绿化屋面、光伏板一体化设计体现绿色理念。	注重物流流线效率,沿城市道路界面应进行景观化处理,减少大体量建筑对城市的压迫感。

（3）建筑材料引导

现代材料：鼓励使用中空玻璃幕墙、金属板材、高性能混凝土及预制构件。玻璃幕墙应注重反射率控制，减少光污染，并与框架形成虚实对比的韵律。

地域关联材料：局部使用具有通海地方印象的材料，如仿木纹金属格栅、本地陶

土砖/陶板、石材等。可用于建筑立面点缀、遮阳构件或景观小品。

（4） 建筑色彩控制

片区色彩规划应塑造纯净、雅致、与山水环境相融合的整体印象。建筑屋顶色彩应以深灰色、灰蓝色等低明度色彩为主，确保从中心城区高点俯瞰时，屋顶色彩和谐融于整体环境。

通海县河西、甸心、九龙-2单元国土空间详细规划

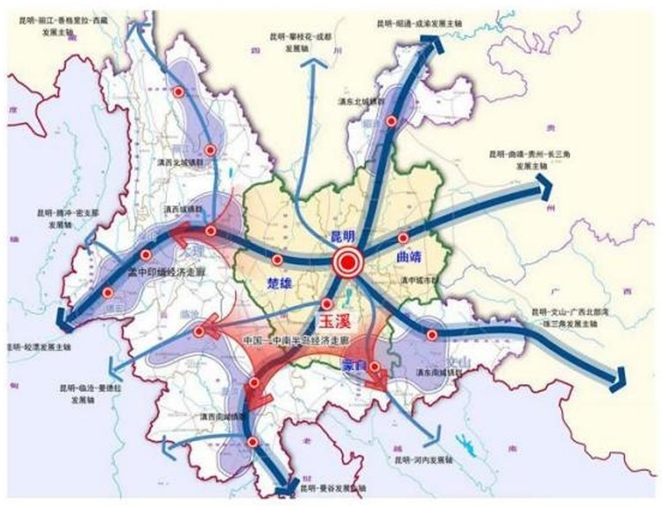
区位分析图

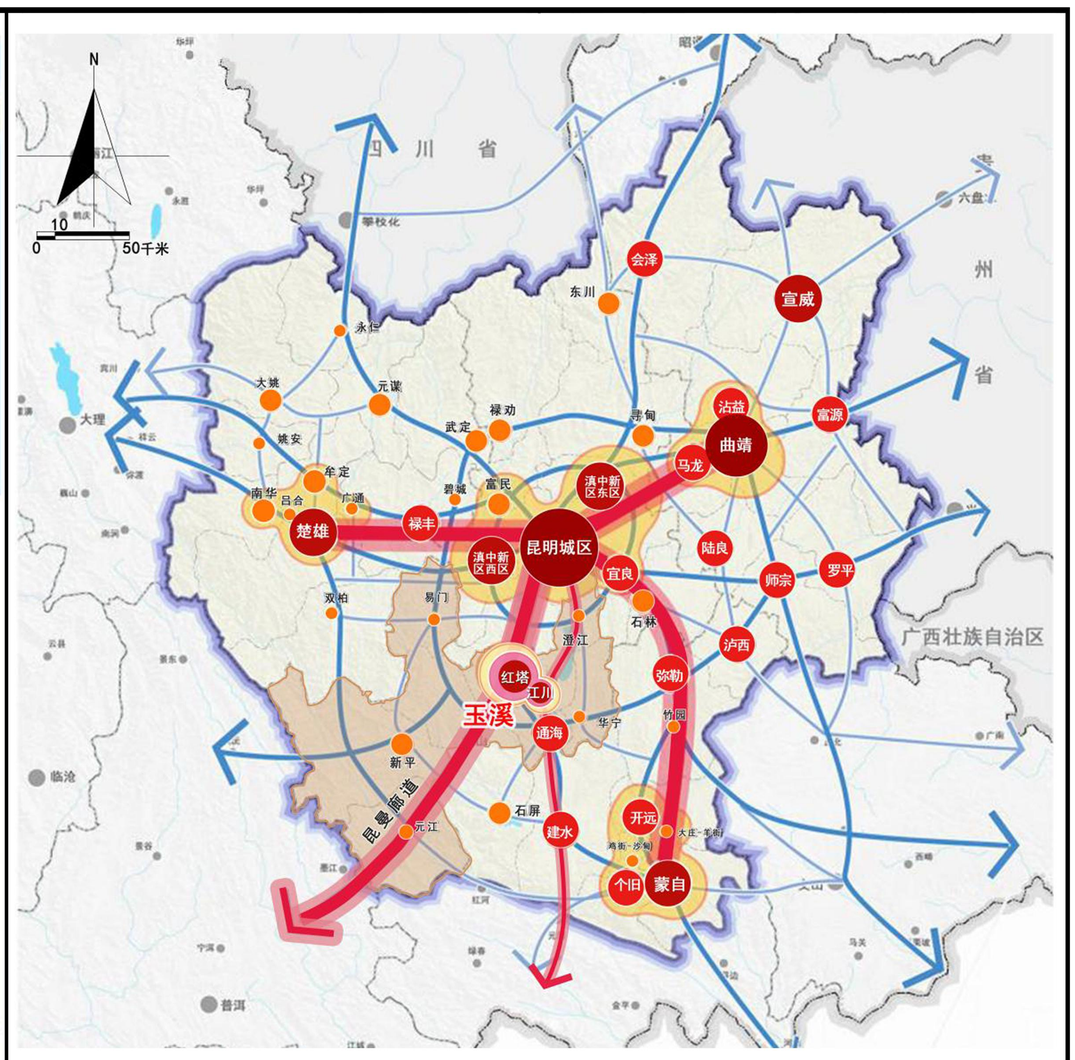


玉溪市在东南亚区位



玉溪在“一带一路”格局中的位置





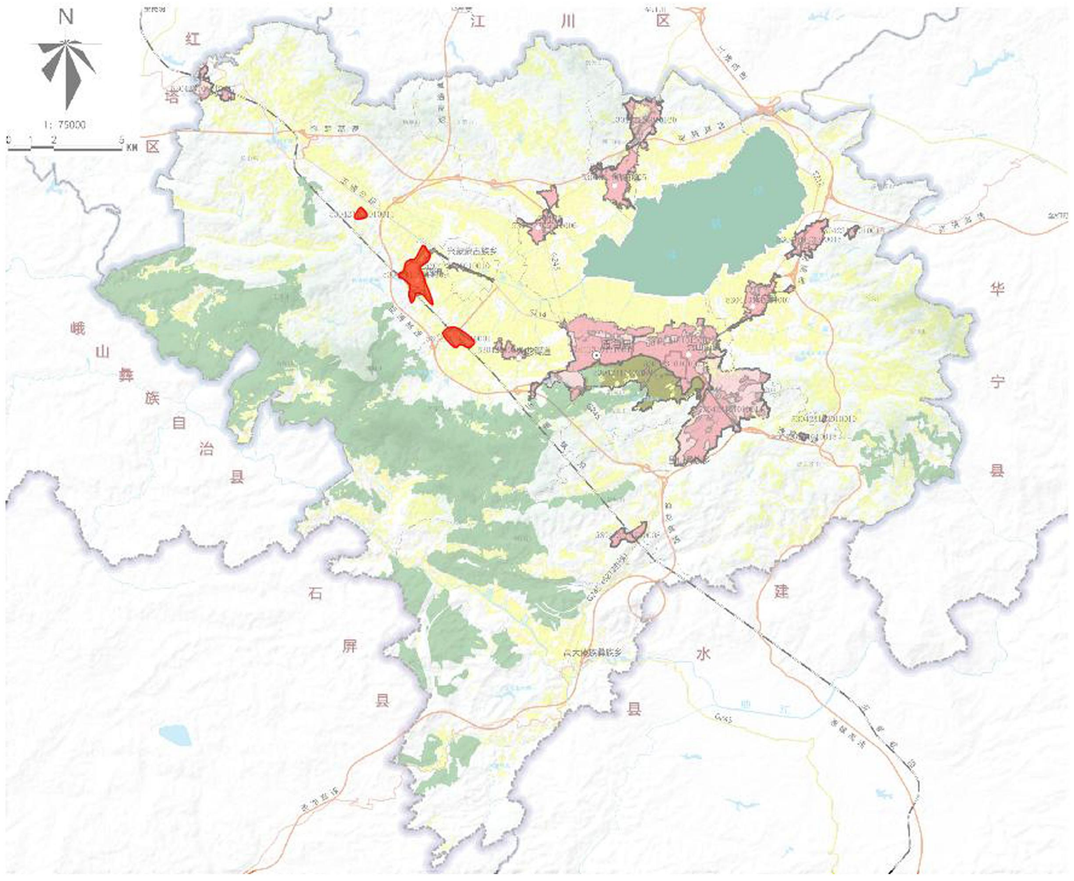
玉溪市在滇中城市群区位



通海县在玉溪的区位



河西镇在通海县区位



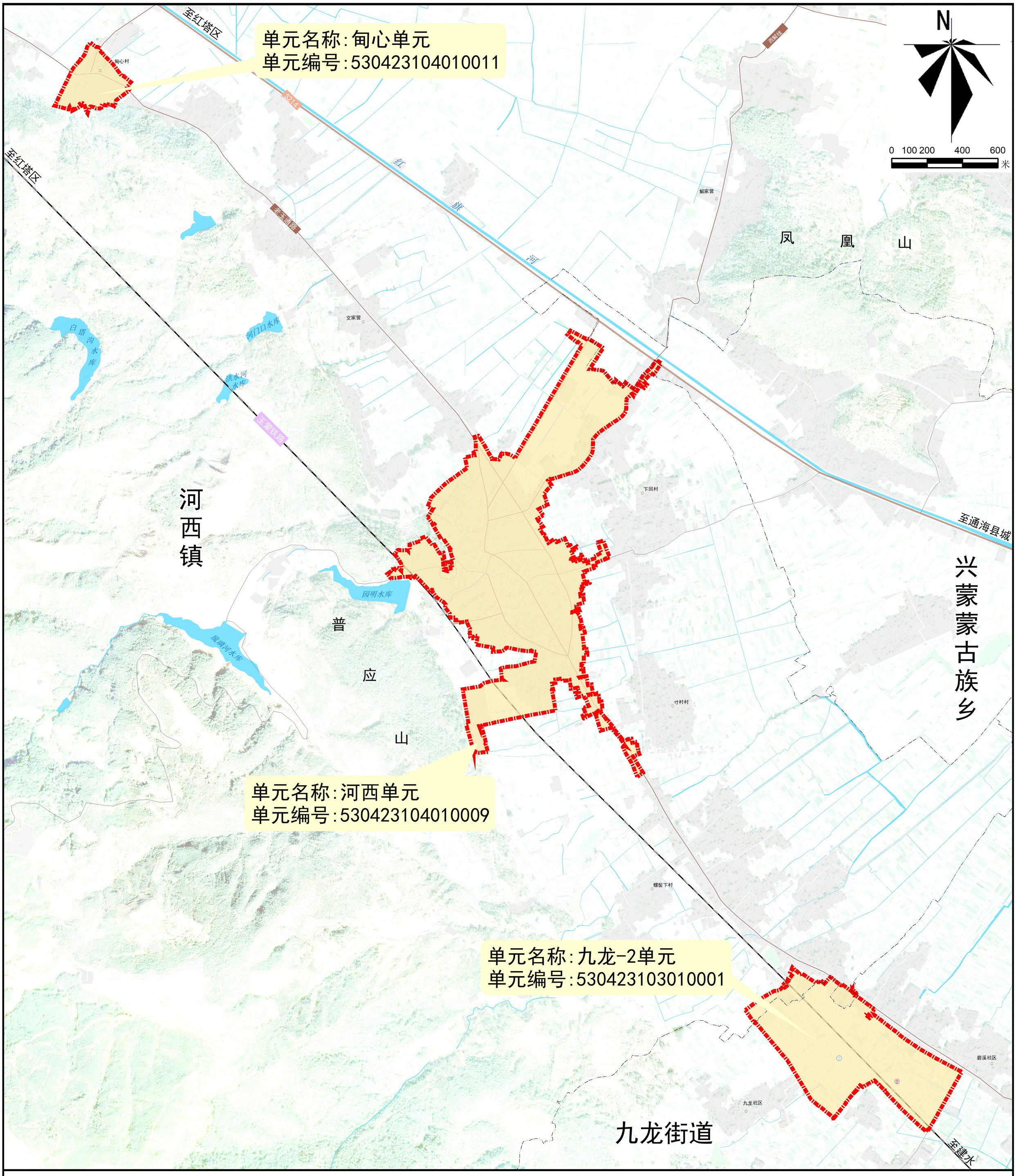
项目在通海县区位

玉溪位于云南省中部，被称为“省会屏藩”，是滇中城市群副中心，是通往昆明的南大门，是泛亚铁路中线的枢纽，是西南通往东南亚和印度洋沿岸的起点之一。

项目位于通海县河西镇、九龙街道，地处通海县西北部，距县城12公里，距市政府驻地35公里，为通海县国土空间总体规划中的重点镇；周边有有通海货运、客运站，交通条件便利，是昆玉旅游文化带上的重要节点。

通海县河西、甸心、九龙-2单元国土空间详细规划

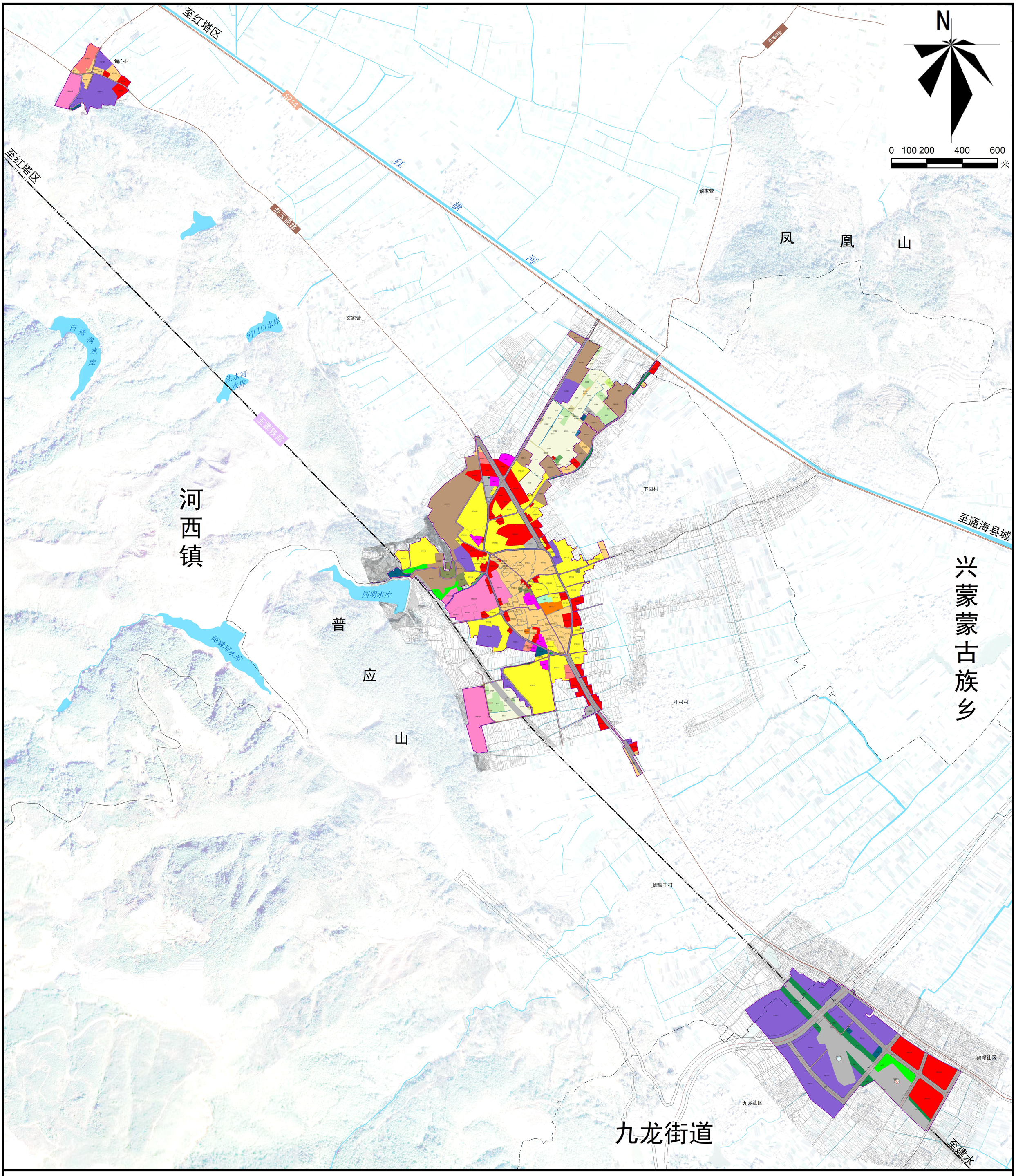
单元划分图



1:20000

通海县河西、甸心、九龙-2单元国土空间详细规划

土地利用规划图



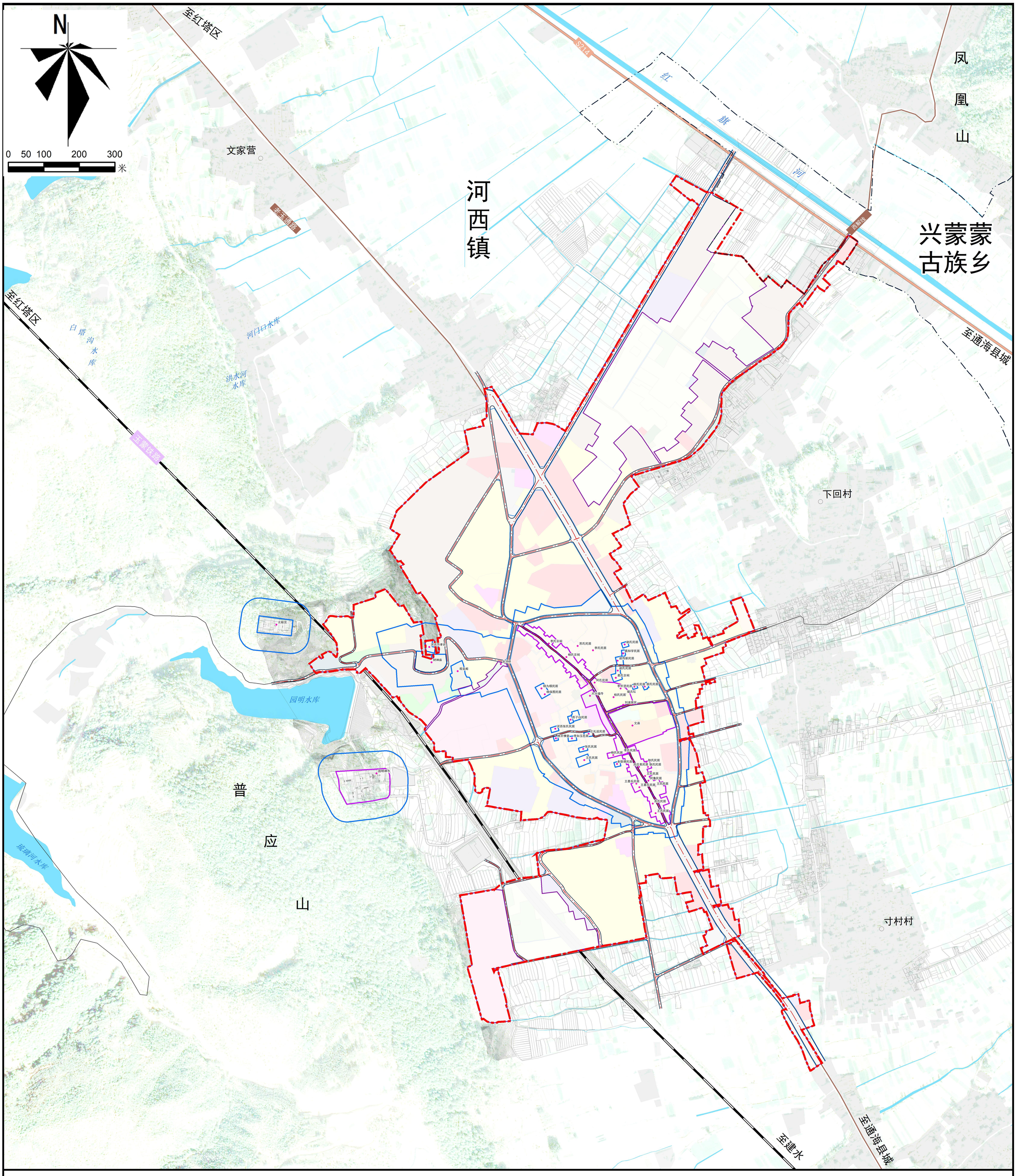
图例

- 乡镇界线
- 详细规划编制单元
- 城镇开发边界
- 铁路
- 省道
- 县道
- 乡道
- 水系
- 通海客运站
- 通海货运站
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 城镇住宅用地
- 农村宅基地
- 机关团体用地
- 文化活动用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医院用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 物流仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 广场用地
- 文物古迹用地
- 陆地水域
- 空闲地

1:20000

通海县河西、甸心、九龙-2单元国土空间详细规划

历史文化保护规划图



图例

- 乡镇界线
- 详细规划编制单元
- 城镇开发边界
- 铁路
- 省道
- 县道
- 乡道
- 水系
- 通海客运站
- 通海货运站
- 核心保护范围
- 建设控制地带

1:20000