

新平彝族傣族自治县中心城区（东部、中部、西部规划单元）国土空间详细规划

Detailed planning for the Central Urban Area of Xinping County

草案公示

新平彝族傣族自治县自然资源局

二零二六年·二月

公示说明:《新平彝族傣族自治县中心城区(东部、中部、西部规划单元)国土空间详细规划》已编制完成征求意见稿,现按相关规定进行公示,欢迎社会各界人士对该规划提出宝贵意见。

公示途径:新平彝族傣族自治县人民政府门户网站
(<https://www.xinping.gov.cn>)

公示时间:2026年03月4日-2026年04月04日。

意见反馈:对本规划有意见的,应在公示期内进行反馈,反馈方式如下:

- 1、电子邮箱: 25206051@qq.com。
- 2、邮寄地址:新平县古城街道锦秀路23号,邮编:653499。
- 3、电话反馈意见,请拨打公示(公布)联系电话:0877-7023073。

公示的详细内容可向新平彝族傣族自治县自然资源局查询,对本公示有异议者,请于公示期限内致电0877-7023073。



前言 | PREFACE

新平彝族傣族自治县位于云南省中部，玉溪市域西南部，地处哀牢山中段，与楚雄、普洱、红河3州市相邻，与石屏、元江、墨江、镇沅、双柏接壤。县城位于县域东部，县政府驻地桂山街道，距昆明市180km，距玉溪市红塔区90km。

《规划》全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实习近平总书记考察云南重要讲话和重要指示批示精神，紧紧围绕云南省“3815”战略发展目标和玉溪市“一极两区”发展定位，结合新平县总体定位，把握新发展阶段，贯彻新发展理念、构建新发展格局，衔接上位《新平县国土空间总体规划（2021—2035年）》底线管控、空间布局、设施配建等内容，统筹安排新平县中心城区内土地使用和各项建设，优化中心城区城镇开发边界内各地块开发强度等控制指标体系，为新平县中心城区规划建设管理提供法定依据，为推动高质量绿色发展提供支撑。

《规划》是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可及进行各项建设的法定依据，是保障公共利益、协调多方利益的关键平台，是完善城市治理体系的重要抓手。

01 规划范围

规划范围包含3个详规编制单元，共**1509.44公顷**。分别为：

桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元；

古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元；

桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元。

- **桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元**。单元编号：530427001010001
其主导功能为居住生活（城镇住宅用地 $\geq 33\%$ ），单元规模为514.27公顷。
- **桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元**。单元编号：530427001010002
其主导功能为综合功能（物流仓储用地 $\leq 20\%$ ），单元规模为396.91公顷。
- **古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元**。单元编号：530427002010001
其主导功能为居住生活（城镇住宅用地 $\geq 25\%$ ），规模为598.26公顷。

◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

□ 功能定位

中部老城核心规划单元：红河谷—哀牢山生态文明示范县的核心宜居承载区、彝傣风情生态城的居住生活服务中心。

强化与中心城区“中国花腰傣之乡”“彝傣风情生态城”城市性质的协同，重点承担中心城区人口集聚与生活服务核心职能，打造宜居、宜游、宜业的城市综合片区。通过优化居住空间布局与公共服务设施配置，支撑中心城区“一带三轴三区”空间结构的完善，同时成为连接东西向功能轴线、服务全域的居住生活与文化服务中心。

□ 发展目标

将中部老城核心规划单元逐步建成空间集约、环境友好、文化鲜活的高质量城市生活样板区，全面支撑新平县中心城区人口集聚与可持续发展战略。

- 1.构建高品质居住环境目标：**严格保护单元内龙泉公园等生态空间，利用主要河道平甸河形成蓝绿生态廊道，完善社区级绿道与小微绿地系统，构建“5分钟见绿、10分钟见园”的绿色生活圈。
- 2.推动城市更新行动目标：**以城镇开发边界为约束，优先盘活低效建设用地，推动老旧街区微改造、闲置用地功能置换，严格控制新增建设用地规模。
- 3.彰显地域文化特色目标：**保护与活化单元内花腰傣历史风貌要素，通过公共艺术、建筑立面改造、文化广场等载体，强化“彝傣风情”视觉标识，打造具有民族特色的城市意象区。

◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

□ 功能定位

东部产业发展规划单元：新平县中心城商贸物流园区，绿色产业供应链服务基地。

打造商贸物流园区，形成中转、储备、销售及精深加工的物流园区。承担中心城市居民生活所需的农副产品、建材等货物配送以及部分生产资料的储存功能。将老城区分散在的仓储用地集中。形成红河谷—哀牢山区域现代物流、专业市场、中转储备、精深加工等功能齐备的绿色产业供应链服务基地。

□ 发展目标

东部产业发展规划单元紧扣“新平县中心城商贸物流园区，绿色产业供应链服务基地”的核心功能定位，将其逐步建设成为：推动新平县“高原特色现代农业示范区”与“云南绿色矿冶产业集聚区”价值提升的关键供应链基地，以及保障中心城区高效运行、促进老城区功能优化的重要支撑板块。

1.商贸物流园区能级提升目标：建成以农副产品、绿色建材、生产资料为主导的综合性专业市场体系，以及覆盖“县—乡—村”三级的智慧城乡共同配送网络平台。

2.绿色产业供应链服务目标：建成与绿色矿冶产业配套的专属仓储、配送及供应链管理功能区，提供低碳化的原材料、产成品物流解决方案，支撑矿冶产业绿色低碳循环发展。

3.空间与生态支撑目标：形成“物流核心区、专业市场区、绿色产业服务区、综合配套区”布局清晰、衔接顺畅的功能分区。沿主要交通干道和园区边界构建多层次生态防护绿带，实现生产空间与生态空间的有机融合。建立完善的园区环境监测与管理体系，确保物流活动对周边环境的影响降到最低。

◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

□ 功能定位

西部生态文化旅游规划单元：红河谷-哀牢山生态文明示范县的西部宜居新区，彝傣风情生态城的和谐生活样板区，城市活力形象展示窗口。

锚定本单元居住生活主导功能，按照生活、旅居高质量发展需要，将其建设为生态优美、设施完备的生活旅居社区；完善医疗、教育、商业、旅游等配套设施，构建便捷舒适的生活圈，打造高品质生活和商业区；发挥山地公园、穿城水体的点，展现城市风貌特色，提升城市形象和知名度，打造新型活力的城市形象展示窗口。

□ 发展目标

逐步建成空间集约、环境友好、文化鲜活的高质量城市生活样板区，全面支撑新平县中心城区人口集聚与可持续发展战略。逐步建成生态优美、康养宜居、文旅融合、活力多元的高品质生活旅居样板区，全面支撑新平县中心城区“中国花腰傣之乡”“彝傣风情生态城”的城市性质塑造，助力“红河谷 - 哀牢山生态文明示范县”建设，为高品质生活旅居社区落地提供核心支撑。

1.构建高品质居住环境目标：严格保护单元内花山公园、溪湖公园等生态空间，利用平甸河形成蓝绿生态廊道，完善社区级绿道与带状公园绿地系统，构建“5分钟见绿、10分钟见园”的绿色生活圈。

2.推动城市更新行动目标：以城镇开发边界为约束，优先盘活低效建设用地，推动老旧街区微改造、闲置用地功能置换，严格控制新增建设用地规模。

3.彰显地域文化特色目标：保护与活化单元内花腰傣历史风貌要素，通过公共艺术、建筑立面改造、文化广场等载体，强化“彝傣风情”视觉标识，打造具有民族特色的城市意象区。

◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

人口规模预测为6.02—6.77万人；

用地规模为514.27公顷，总建设用地369.98公顷，占用地总规模的71.94%；
非建设用地144.29公顷，占用地总规模的28.06%。

◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

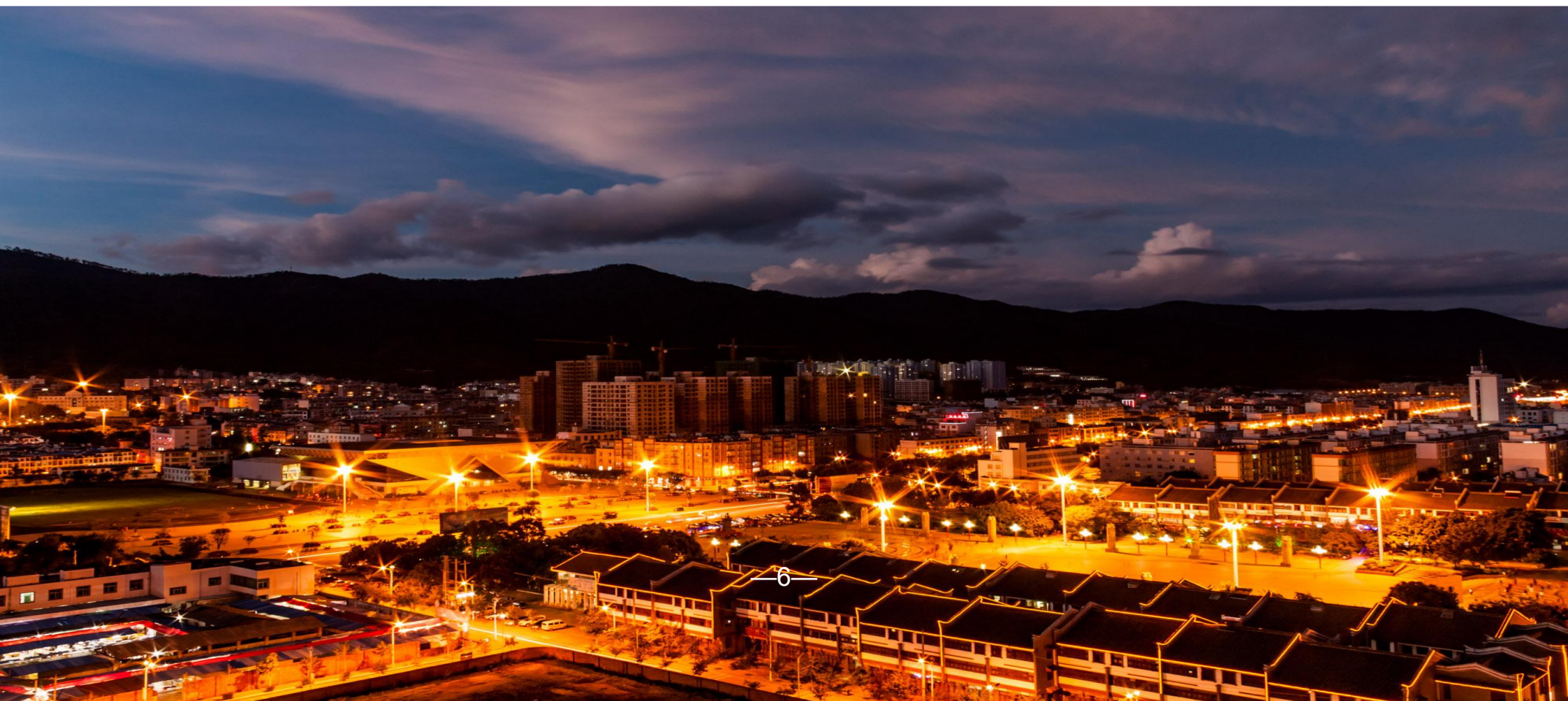
人口规模预测为0.63万人—0.99万人；

用地规模为396.91公顷，总建设用地181.96公顷，占用地总规模的45.84%；
非建设用地214.98公顷，占用地总规模的54.16%。

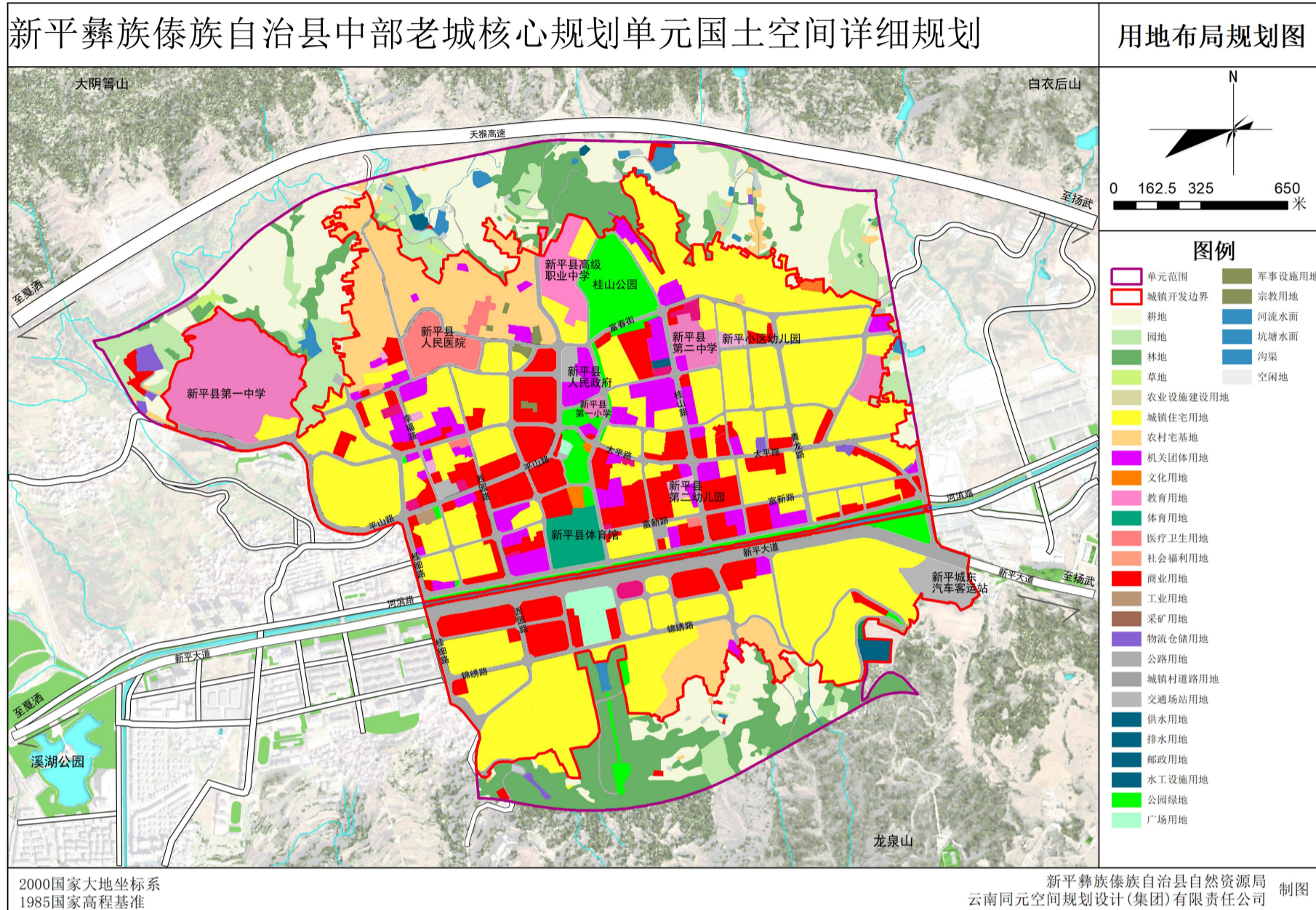
◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

人口规模预测为3.43-5.37万人；

用地规模为598.26公顷，总建设用地348.72公顷，占用地总规模的58.29%；
非建设用地249.54公顷，占用地总规模的41.71%。



04 用地布局规划



◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

以城镇开发边界（362.08公顷）为约束，优先盘活低效建设用地，推动老旧街区微改造、闲置用地功能置换，严格控制新增建设用地规模；

补足教育、医疗、养老等设施短板，优化新平县第一中学、客运站等节点周边服务覆盖，推动社区生活圈全覆盖；

确保城镇住宅用地比例 $\geq 33\%$ ，稳步增加保障性住房供给，推进老旧小区改造与住宅性能提升，形成职住平衡、配套完善的居住空间结构；

严格保护单元内龙泉公园等生态空间，串联主要河道平甸河水系与显山视廊，完善社区级绿道与小微绿地系统，构建“5分钟见绿、10分钟见园”的绿色生活圈。

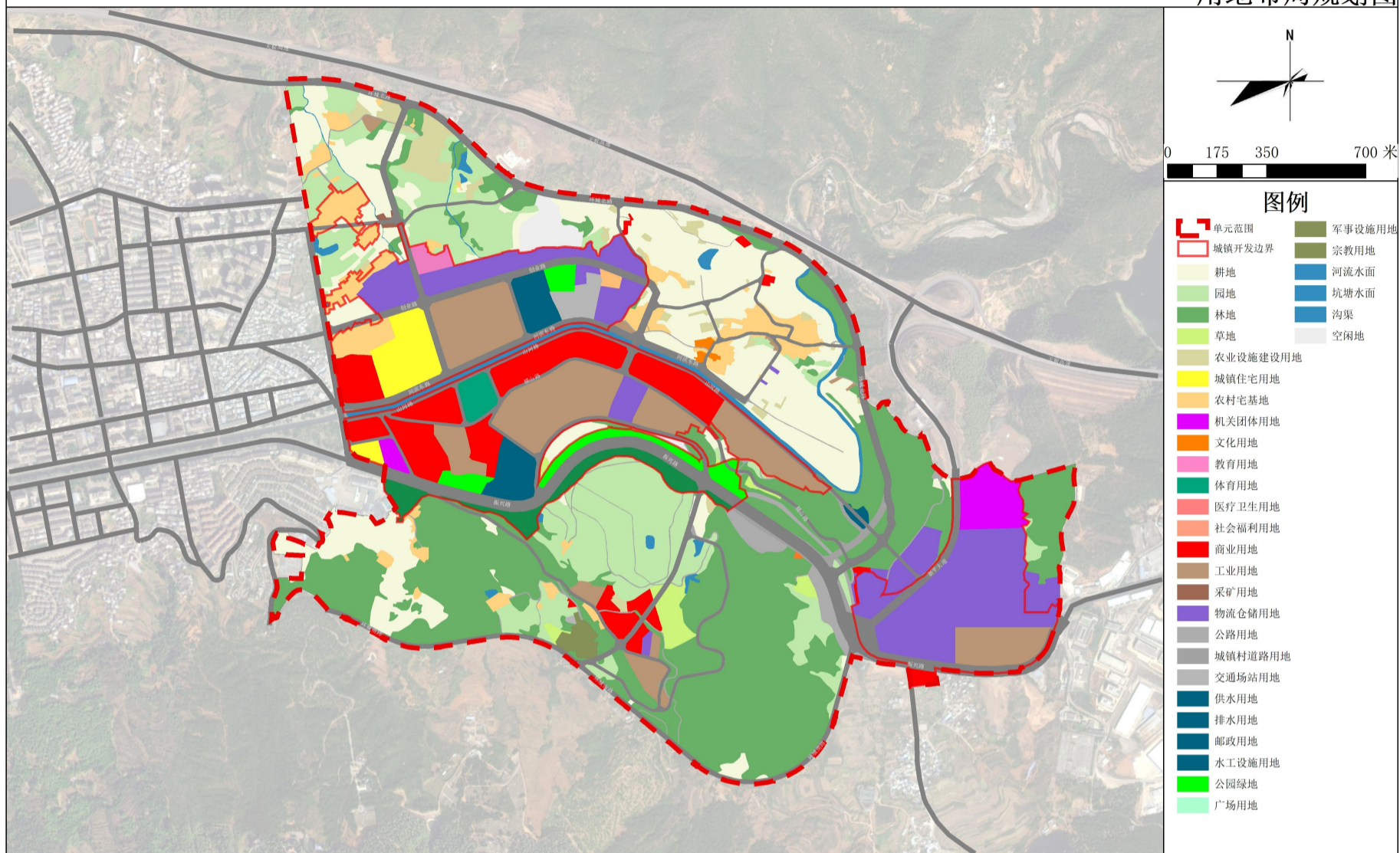
统筹给排水、能源、交通等系统改造，提升防洪排涝能力，构建“窄马路、密路网”的交通体系，强化与G5615高速、客运站等区域交通节点的衔接。

引入“共建共治共享”机制，鼓励公众参与社区更新设计，推动智慧社区平台建设，提升空间治理现代化水平。

04 用地布局规划

新平彝族傣族自治县东部产业发展规划单元国土空间详细规划

用地布局规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局 制图
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司

◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

以城镇开发边界（133.24公顷）为约束，优先盘活区域内废旧工厂等低效建设用地，推动闲置用地功能置换，严格控制新增建设用地规模。

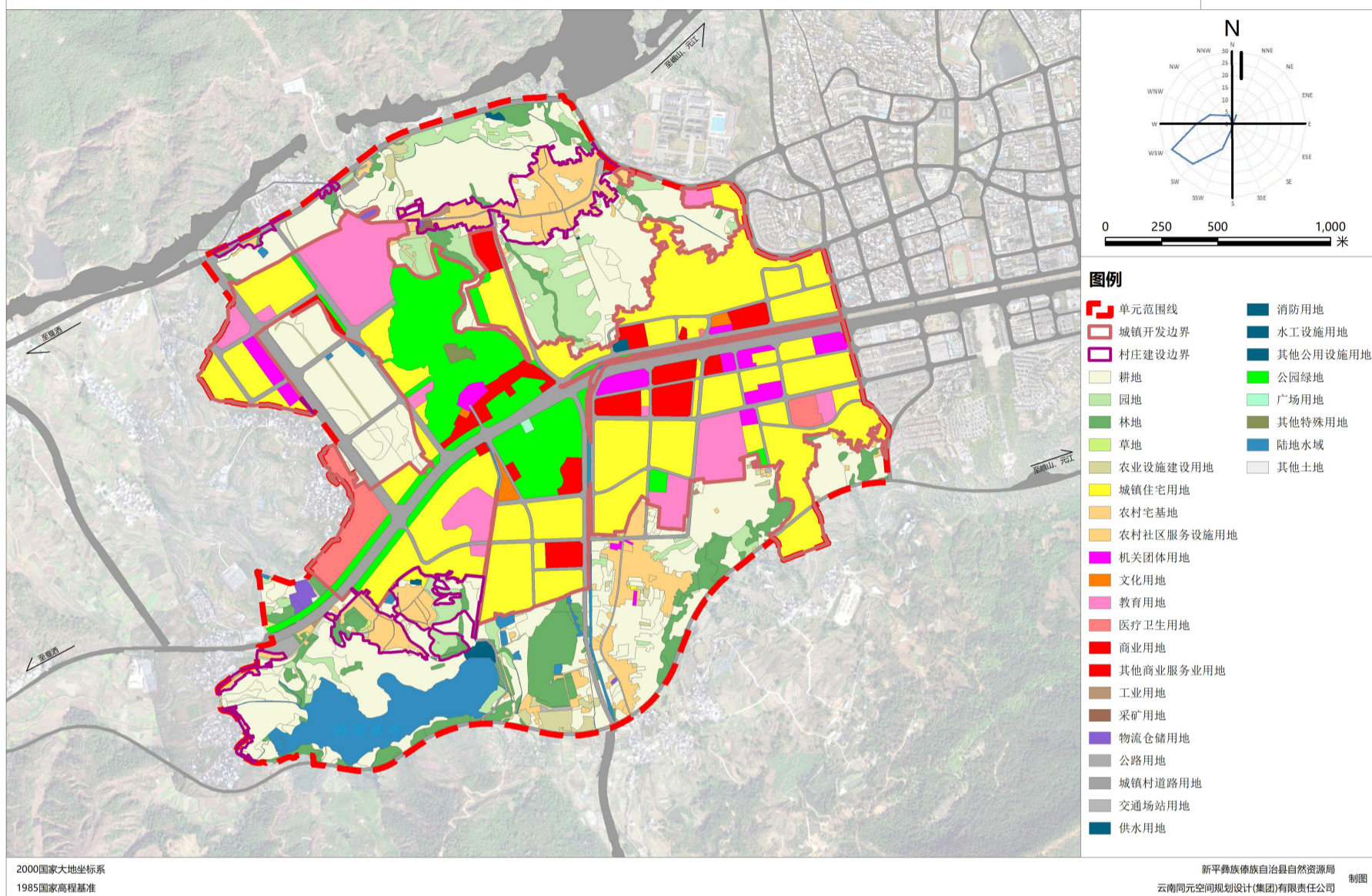
确保物流仓储用地比例保持在20%，形成“物流核心区、专业市场区、绿色产业服务区、综合配套区”等布局清晰、衔接顺畅的功能分区。构建覆盖“县—乡—村”三级的智慧城乡共同配送网络。土地集约利用水平显著提高，物流仓储用地地均税收贡献率及就业容量达到省内同类园区先进水平。

全面完成对老城区分散仓储功能的承接与整合，深度融入高原特色农业产业链，建成区域性农产品冷链物流与电商集散中心，打造2—3个特色产品展销与物流体验节点。建成与绿色矿冶产业配套的专属仓储、配送及供应链管理功能区，提供低碳化的原材料、产成品物流解决方案，支撑矿冶产业绿色低碳循环发展。

04 用地布局规划

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

土地利用规划图



◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

以城镇开发边界（284.25公顷）为约束，优先盘活低效建设用地，推动老旧街区微改造、闲置用地功能置换，严格控制新增建设用地规模。

补足教育、医疗、商业等设施短板，优化花山公园、溪湖公园等节点周边服务覆盖，推动社区生活圈全覆盖。

确保城镇住宅用地比例 $\geq 25\%$ ，稳步增加保障性住房供给，推进老旧小区改造与住宅性能提升，形成职住平衡、配套完善的居住空间结构。

严格保护单元内花山公园、溪湖公园等生态空间，串联主要河道平甸河水系与显山视廊，完善社区级绿道与带状公园绿地系统，构建“5分钟见绿、10分钟见园”的绿色生活圈。

统筹给排水、能源、交通等系统改造，提升防洪排涝能力，构建“窄马路、密路网”的交通体系，强化与G323公路的有效衔接。

引入“共建共治共享”机制，鼓励公众参与社区更新设计，推动智慧社区平台建设，提升空间治理现代化水平。

05 综合交通规划

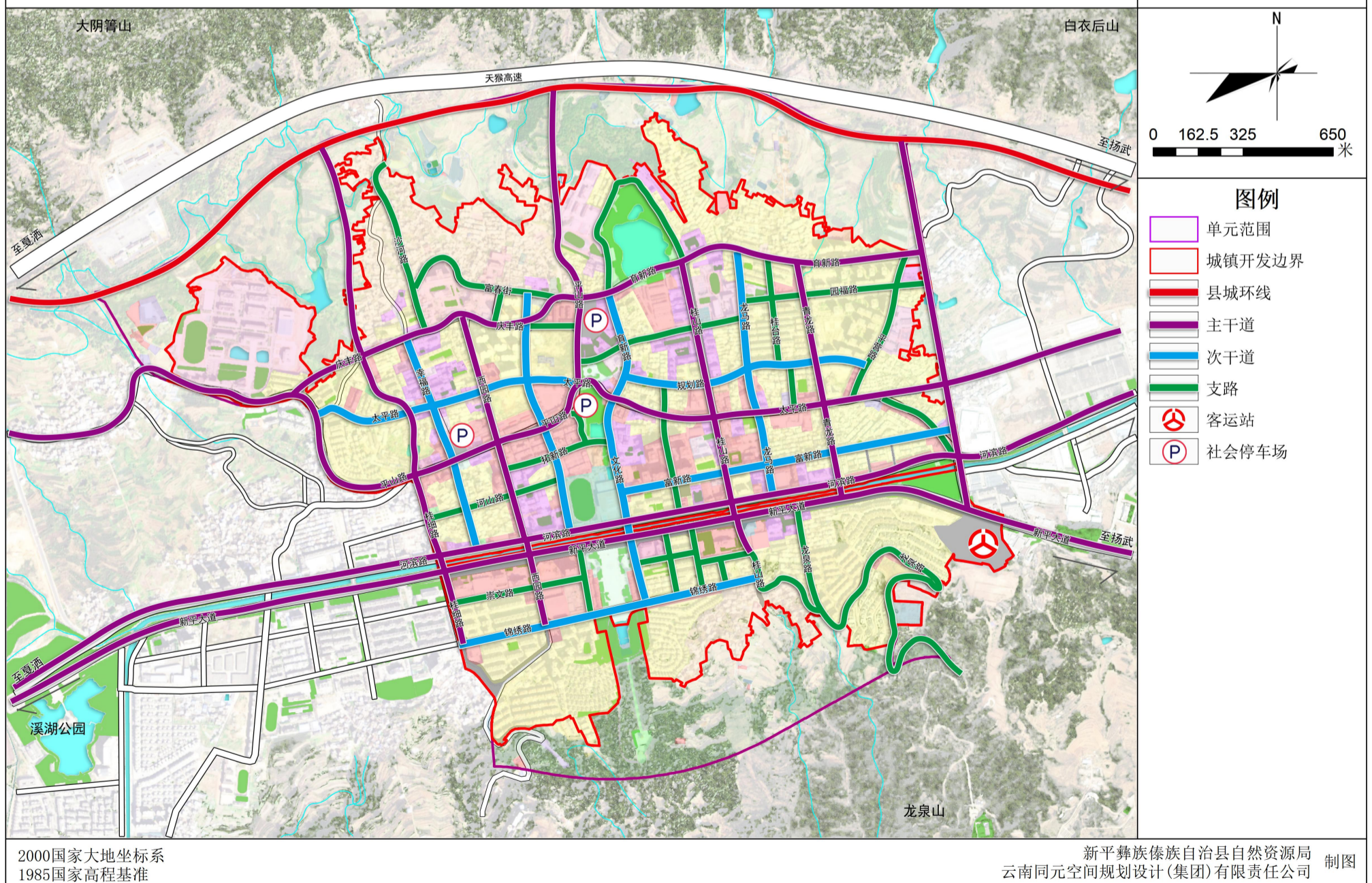
◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

中部规划单元作为新平县中心城区核心单元，通过新平大道可以与天猴高速公路衔接，单元内道路交通系统主要利用新平大道、拟建北环路实现与对外交通快速的分流和导流的功能，形成互联互通的区域交通衔接体系。单元内部交通规划构建“四横五纵”的骨架体系，道路交通分为主干路、次干路、支路三级。

- **主干道：**道路红线宽度控制为20—50米。“四横”分别为：新平大道与河滨路，太平路接平山路及拟建的北环路，“五纵”东环路、青龙路、桂山路、西园路及桂细路。
- **次干道：**红线宽度为12—20米。主要包括：育兴路、富春街、庆丰路、富新路及文化路等。
- **支路：**规划支路红线宽度为7—12米。

新平彝族傣族自治县中部老城核心规划单元国土空间详细规划

综合交通规划图



05 综合交通规划

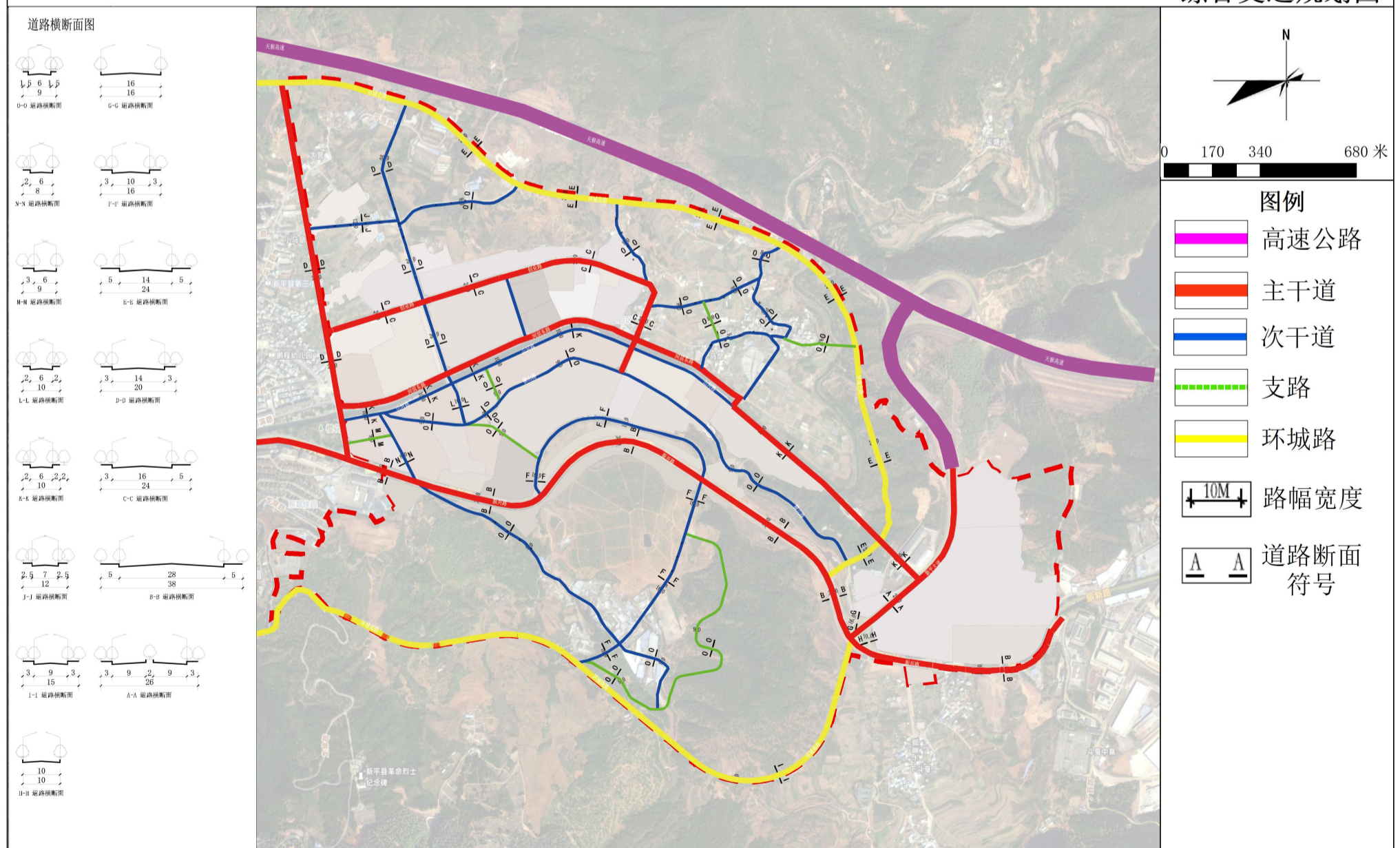
桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

东部产业发展规划单元作为新平县中心城区的产业发展单元，位于天猴高速公路下口西南侧，通过新平大道可以与天猴高速公路快速衔接，单元内道路交通系统主要利用振兴、新平大道、拟建北环路、南环路实现与对外交通快速的分流和导流的功能，形成互联互通的区域交通衔接体系。规划结合单元地形构建“三横两纵”的骨架体系，道路交通分为主干路、次干路、支路三级。

- **主干道：**道路红线宽度控制为20—50米。“三横”分别为：振兴路接新平大道、河滨东路，创业路，“两纵”分别是新平大道连接高速出口线及规划路（南北向连接环城北路与振兴路）。
- **次干道：**红线宽度为12—20米。主要包括：规划一路、山河路、横山路等。
- **支路：**规划支路红线宽度为7—12米。

新平彝族傣族自治县东部产业发展规划单元国土空间详细规划

综合交通规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局 制图
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司

05 综合交通规划

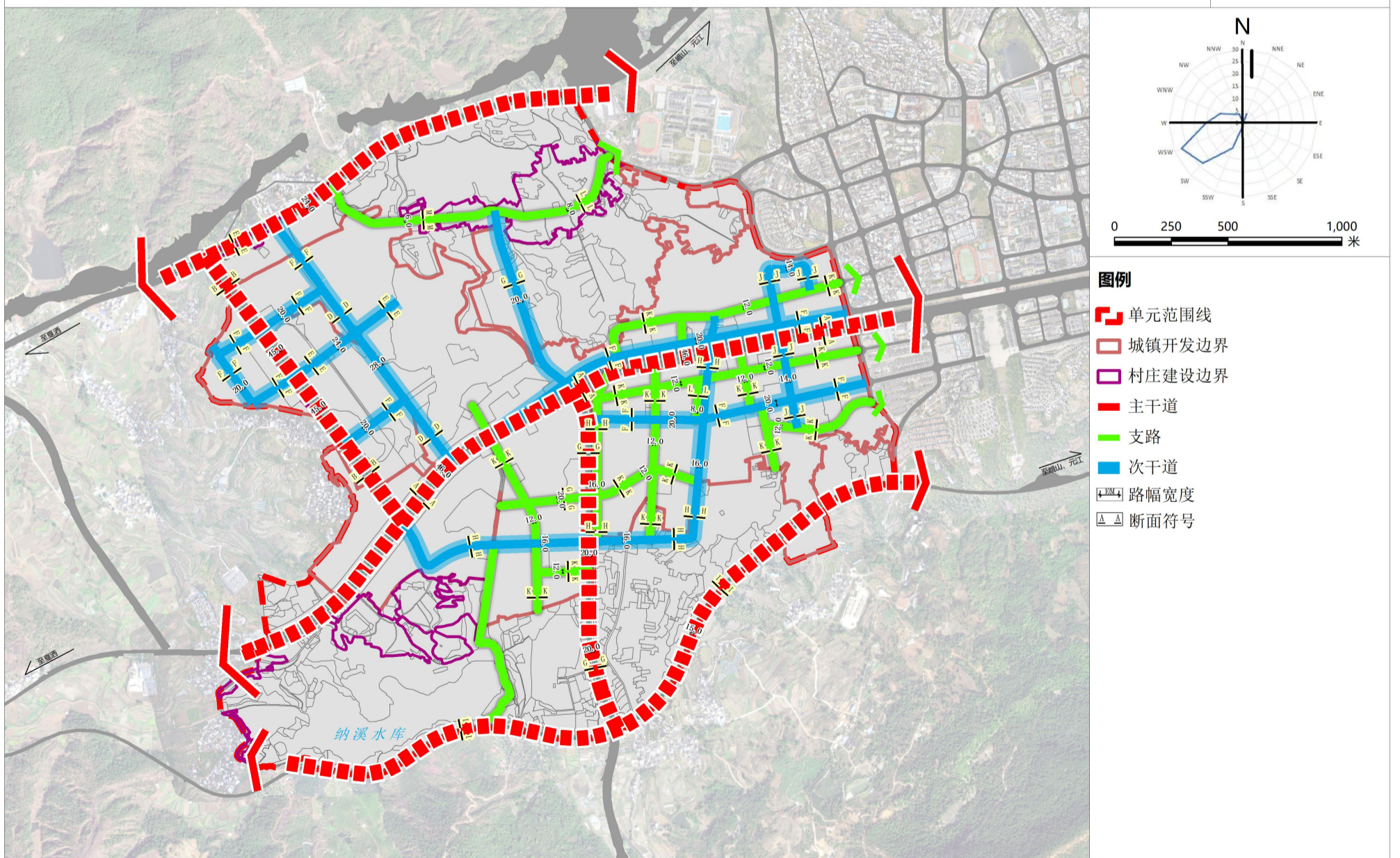
古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元作为新平县中心城区核心单元，通过新平大道可以与天猴高速公路衔接，单元内道路交通系统主要利用新平大道、河滨路、纳溪路、宁河路、古纳路等实现与对外交通快速的分流和导流的功能，形成互联互通的区域交通衔接体系。规划结合单元地形构建“三横两纵”的骨架体系，道路交通分为主干路、次干路、支路三级。

- **主干道：**道路红线宽度控制为15—46米。“三横”分别为：新平大道、北环路、南环路，“两纵”分别为：纳溪路、磨盘路。
- **次干道：**红线宽度为16—28米。主要包括：河滨路、古纳路、宁河路、桂细路、锦绣路等。
- **支路：**规划支路红线宽度为8—12米。

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

综合交通规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族自治州自然资源局
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司 制图

06 绿地和开敞空间规划

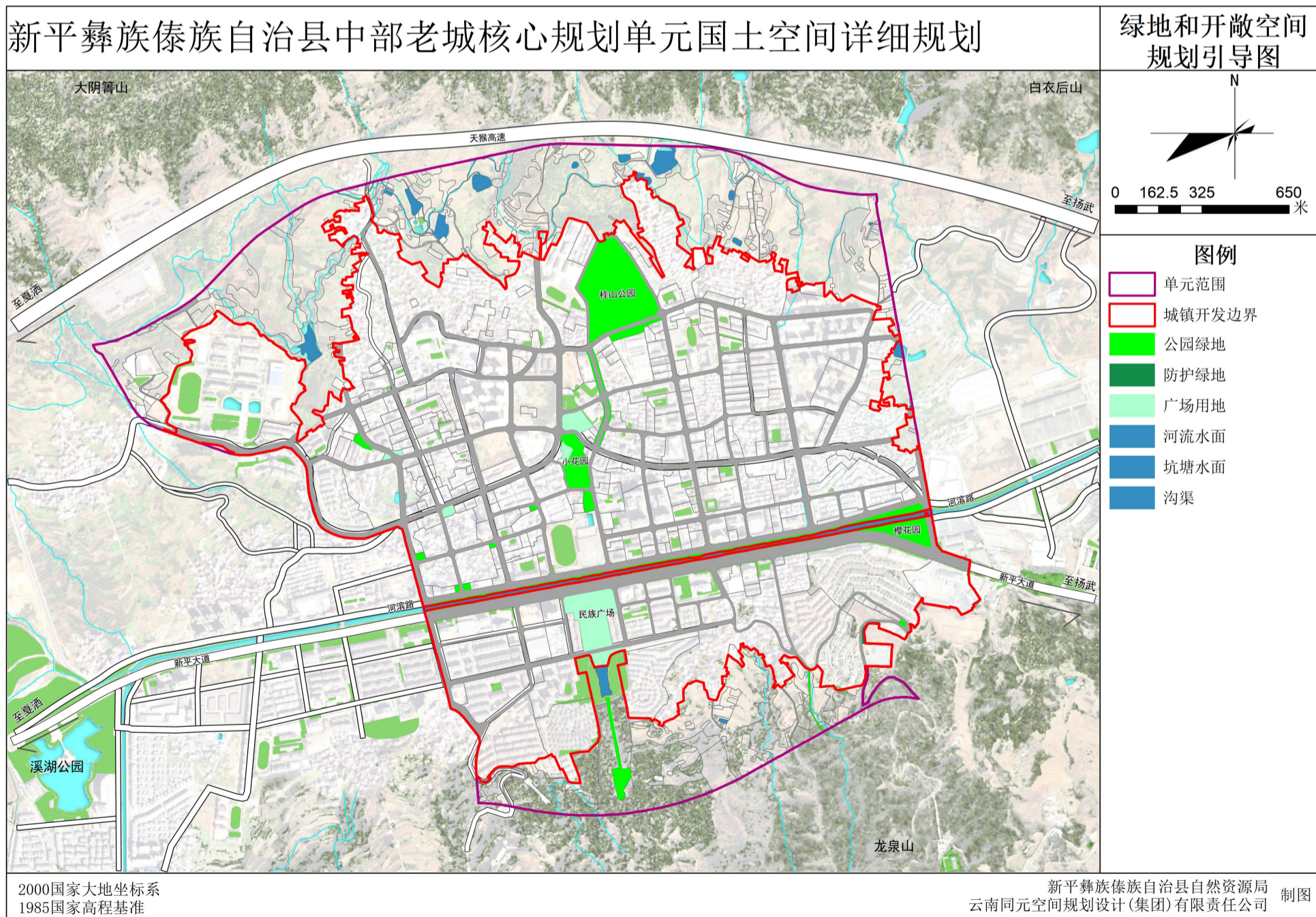
◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

规划依托景观绿化水平较好的新平大道、河滨路等道路形成线形带状绿地空间，规划城市综合公园、社区公园、游园等面状空间，构建“两中心，两带，多节点”的绿地景观系统结构。

两中心：以桂山公园为绿美景观中心，充分发挥对新平中心城区的绿美辐射带动功能；在单元中部构建中心公园，为老城区绿化增添色彩。

两带：打造南北向由五桂山（桂山公园）—老城核心—龙泉公园的城市文脉绿化景观轴及东西沿平甸河形成的滨河景观轴。

多节点：结合现状增设公园绿地，增补片区绿化，打造多节点绿化景观。



06 绿地和开敞空间规划

◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

规划依托景观绿化水平较好的新平大道、河滨路等道路形成线性带状绿地空间，规划社区公园、游园等面状空间，构建“一中心，一轴一带，多节点”的绿地景观系统结构。

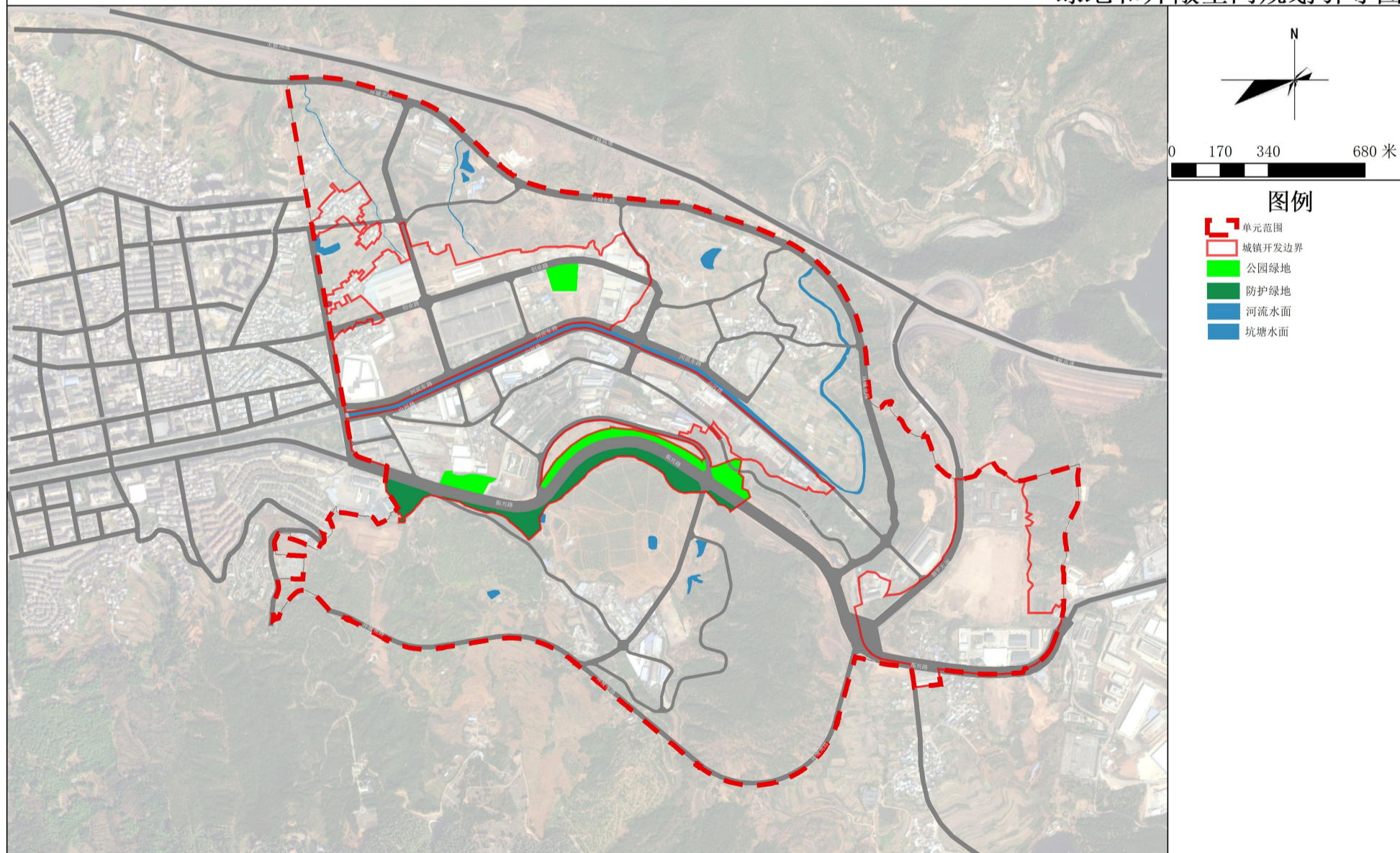
一中心：以单元南部果园为绿美景观中心，充分发挥对该单元的整体景观辐射带动功能。

一轴：打造南北向东部现代产业文化风貌轴，串联果园、生产空间及生活空间形成景观主轴。

一带：结合平甸河生态廊道形成东西向滨河景观轴。

多节点：结合现状增设公园绿地，增补片区绿化，打造多节点绿化景观。

新平彝族傣族自治县东部产业发展规划单元国土空间详细规划 绿地和开敞空间规划引导图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司 制图

06 绿地和开敞空间规划

◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

规划规划依托景观绿化水较好的新平大道、河滨路等的道路形成线性带状绿地空间，规划城市综合公园、社区公园、游园等面状空间，构建“一轴两心多点”的绿地景观系统结构。

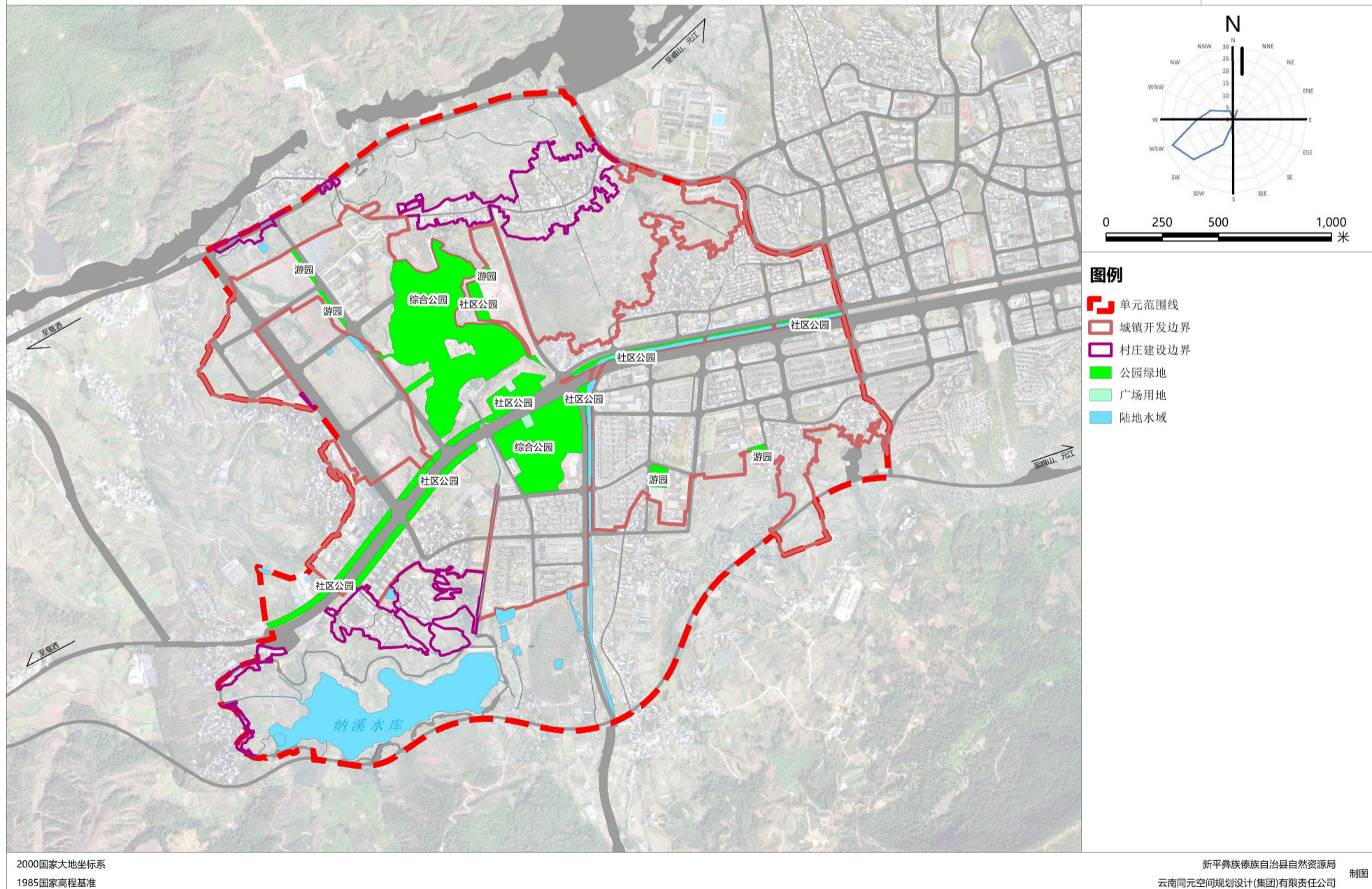
一轴：打造东西向沿平甸河、新平大道布局社区公园的休闲绿化景观轴、滨河景观轴。

两心：以花山公园、溪湖公园为绿美景观中心，充分发挥对新平中心城区的绿美辐射带动功能。

多节点：结合土地利用情况，见缝插绿增设游园，增补片区绿化，打造多节点绿化景观。

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

绿地和开敞空间
规划引导图

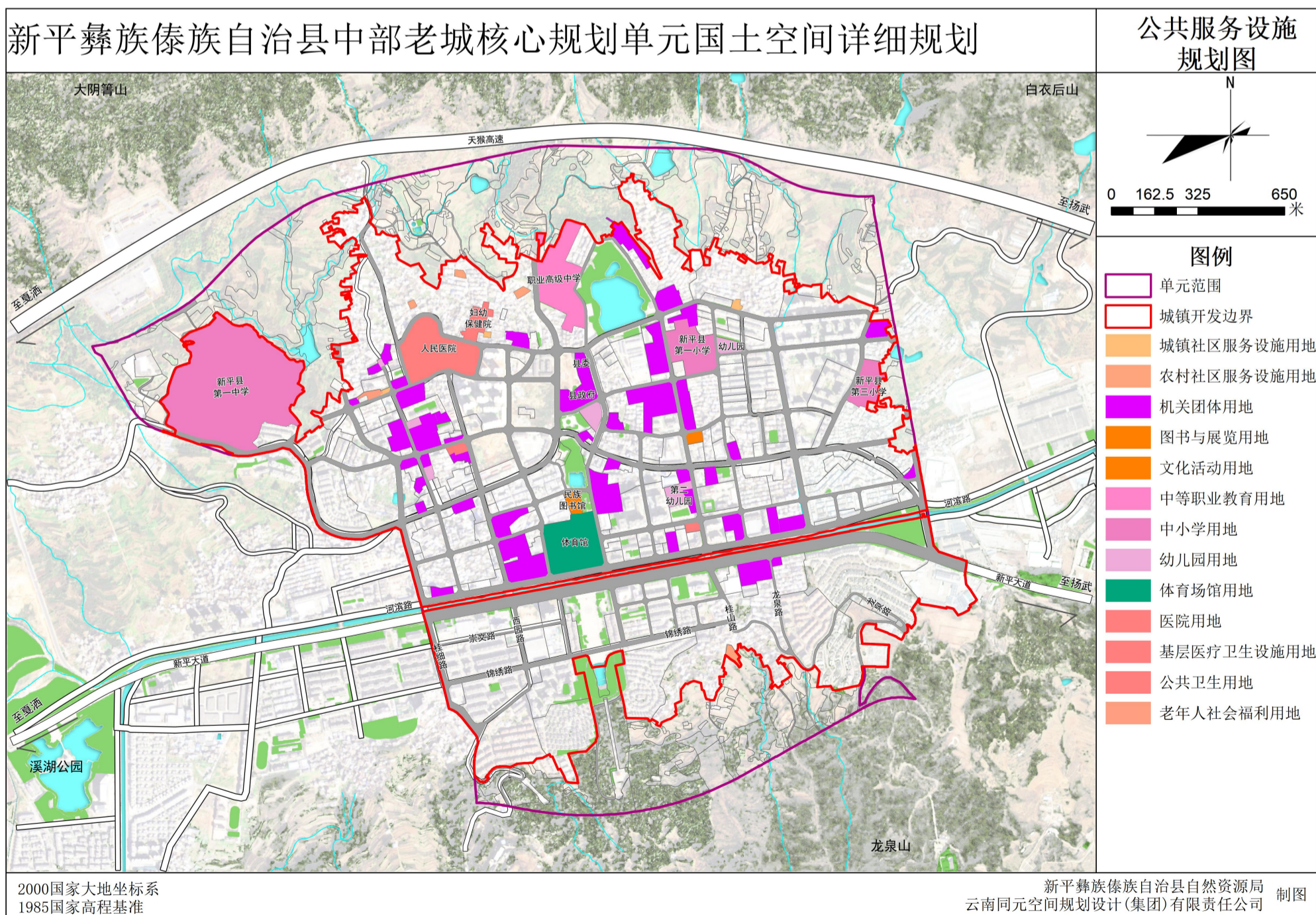


07 公共服务设施规划

◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

中部老城核心规划单元内公共服务设施分为“区域级 - 非区域级”两级。区域级公共服务设施为中心城区的公共服务设施，非区域级公共服务设施为片区服务的公共服务设施。公共服务设施共22处，占地面积38.80公顷。其中：

- 区域级公共服务设施包括：综合医院、图书馆、青少年活动中心、体育场馆、老年人福利院、高中及职业技术学校等，建设用地规模为23.04公顷。
- 非区域级公共服务设施包括：初中、小学、幼儿园等，建设用地规模为15.76公顷。



07 公共服务设施规划

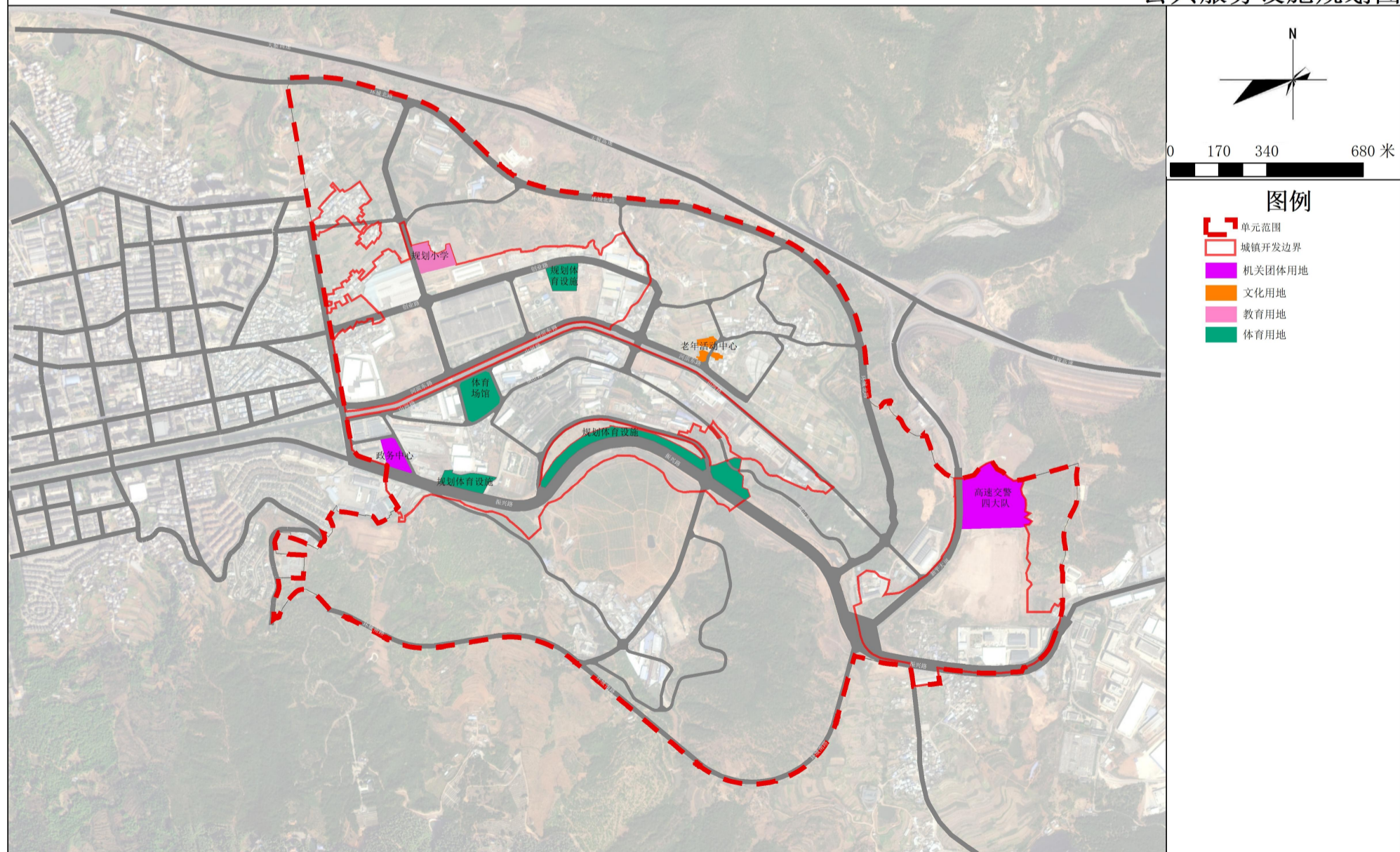
◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

东部产业发展规划单元内公共服务设施分为“区域级 - 非区域级”两级。区域级公共服务设施为中心城区的公共服务设施，非区域级公共服务设施为片区服务的公共服务设施。公共服务设施共6处，占地面积8.05公顷。其中：

- 区域级公共服务设施包括：体育场馆、老年人活动中心等，建设用地规模为7.00公顷。
- 非区域级公共服务设施包括：小学等设施，建设用地规模为1.05公顷。

新平彝族傣族自治县东部产业发展规划单元国土空间详细规划

公共服务设施规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局 制图
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司

07 公共服务设施规划

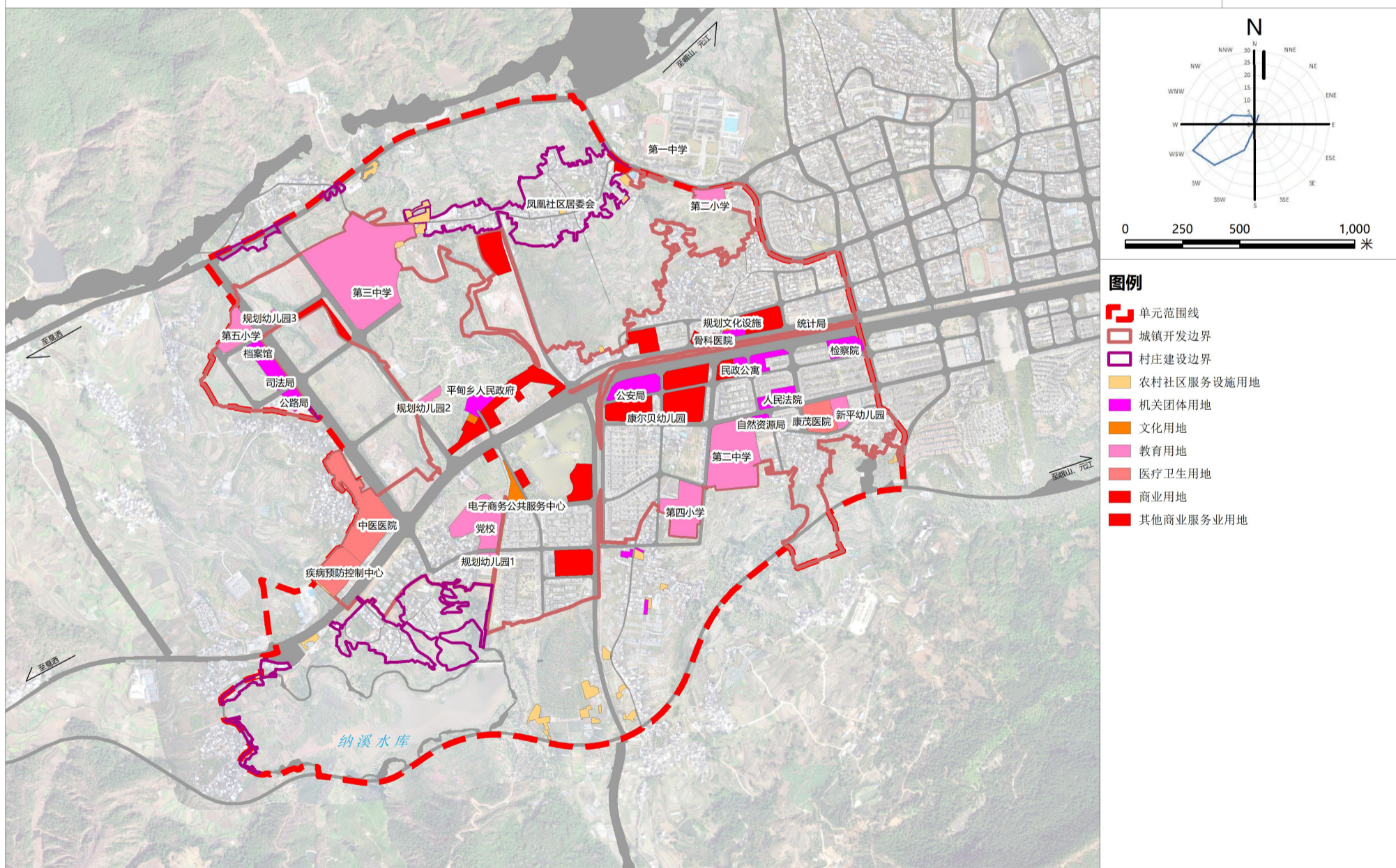
◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

西部生态文化旅游规划单元内公共服务设施分为“区域级 - 非区域级”两级。区域级公共服务设施为中心城区的公共服务设施，非区域级公共服务设施为片区服务的公共服务设施。公共服务设施供17处，占地面积49.35公顷。其中：

- 区域级公共服务设施包括：综合医院、电子商务公共服务中心、党校等，建设用地规模为27.65公顷。
- 非区域级公共服务设施包括：初中、小学、幼儿园等，建设用地规模为14.1公顷。

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

公共服务设施
规划图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族自治县自然资源局
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司 制图

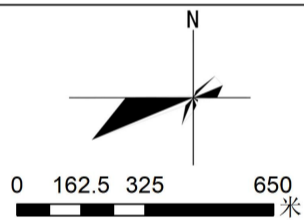
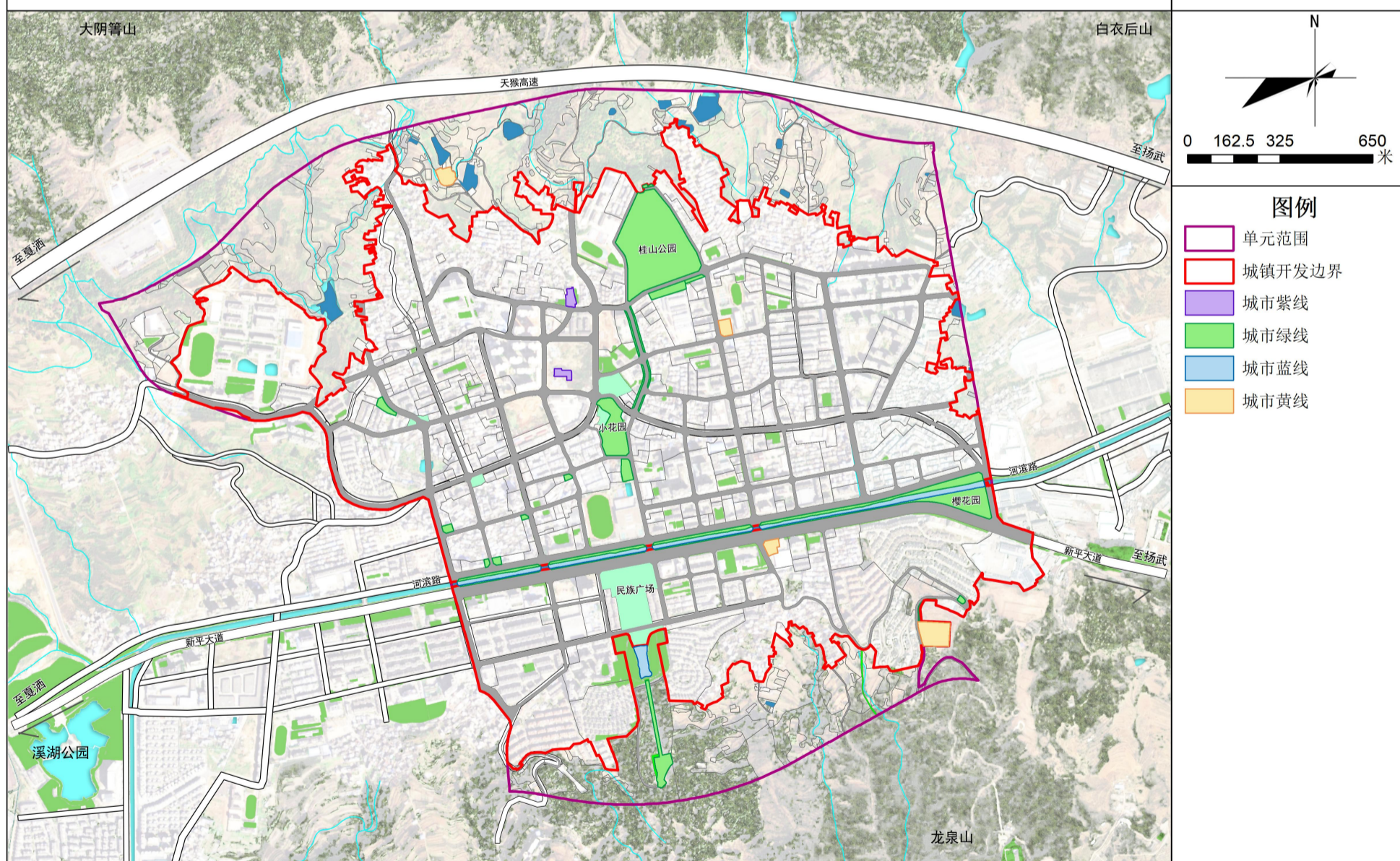
08 城市“四线”管控

◆ 桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元

- 城市蓝线规模为3.23公顷，主要分布于平甸河沿线。
- 城市绿线规模为14.78公顷，主要为单元内桂山公园、和睦广场、民族广场、平甸河周边绿地为主体的绿线。
- 城市黄线规模为0.98公顷，主要为单元内排水、供电设施。
- 城市紫线规模为0.48公顷，主要为顺城街民居、富春街民居、文明街民居。

新平彝族傣族自治县中部老城核心规划单元国土空间详细规划

城市四线管控图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局 制图
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司

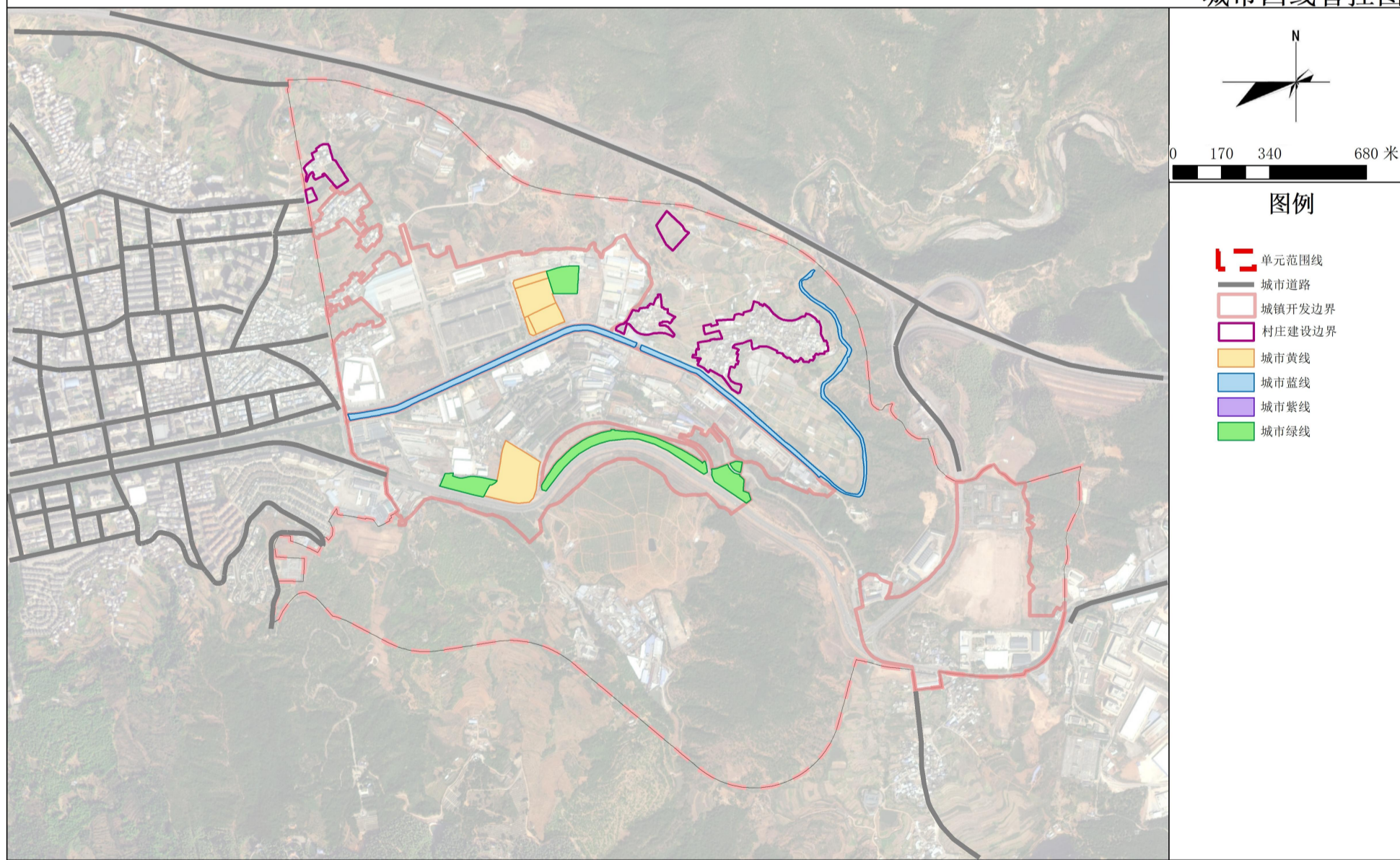
08 城市“四线”管控

◆ 桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元

- 城市蓝线规模为4.58公顷，主要分布于平甸河沿线。
- 城市绿线规模为19.11公顷，主要为单元内防护绿地、平甸河周边绿地为主体的绿线。
- 城市黄线规模为5.56公顷，主要为单元内再生水厂、污水处理厂、消防救援大队为主体的设施划为黄线。

新平彝族傣族自治县东部产业发展规划单元国土空间详细规划

城市四线管控图



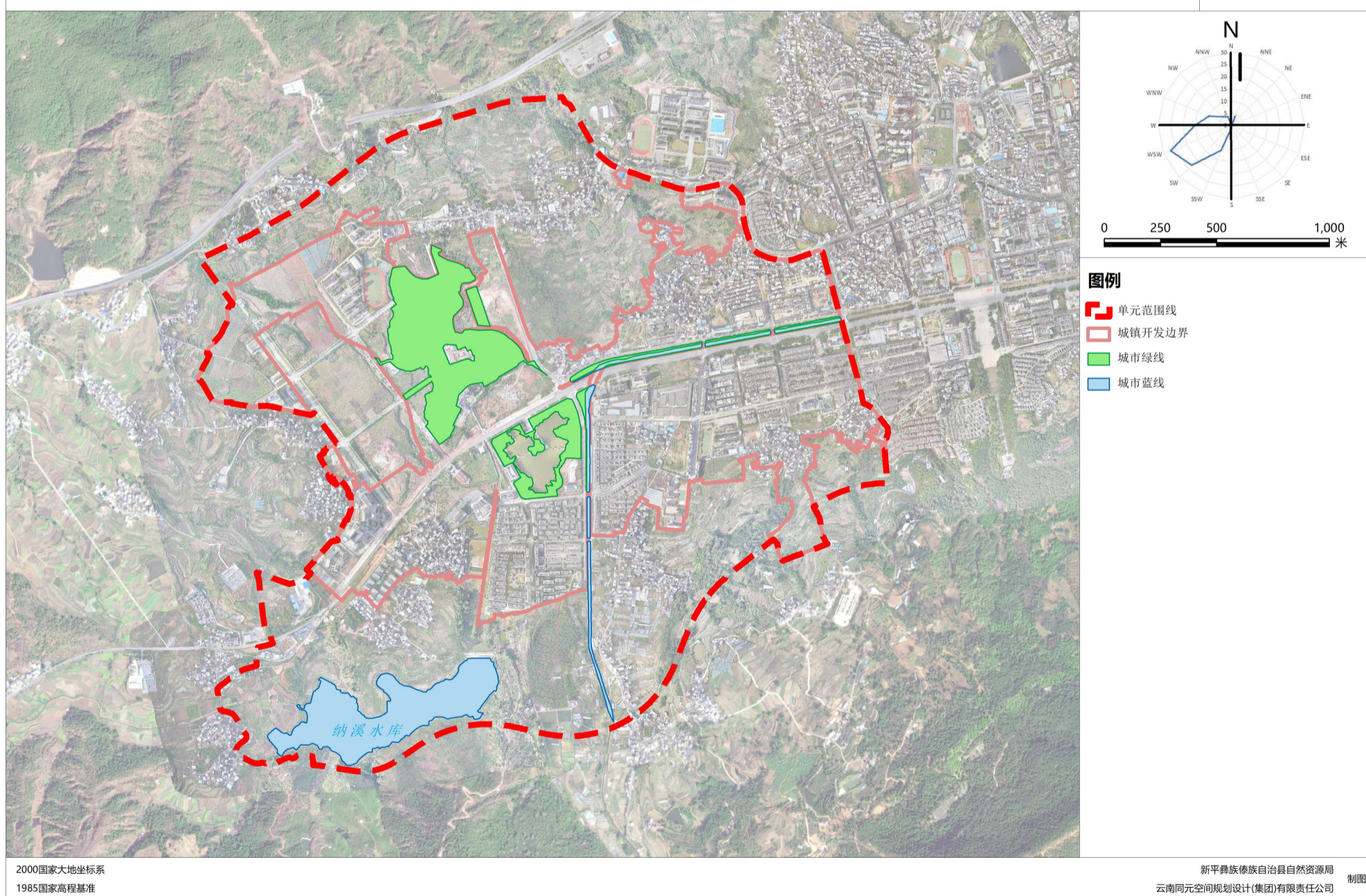
08 城市“四线”管控

◆ 古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元

- 城市蓝线规模为23.86公顷，主要分布于平甸河沿线。
- 城市绿线规模为31.38公顷，主要为单元内花山公园、溪湖公园、平甸河周边绿地为主体的绿线。

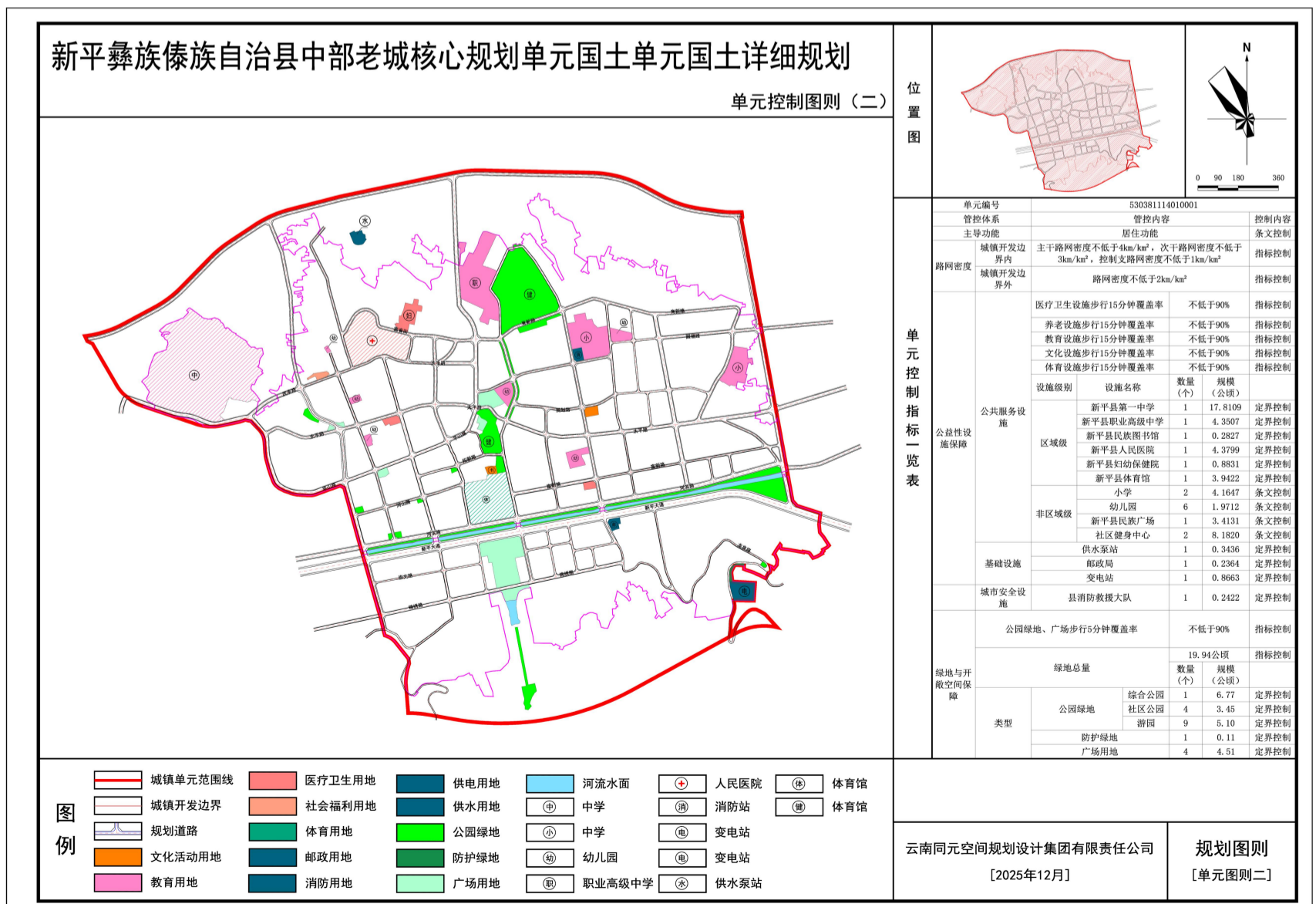
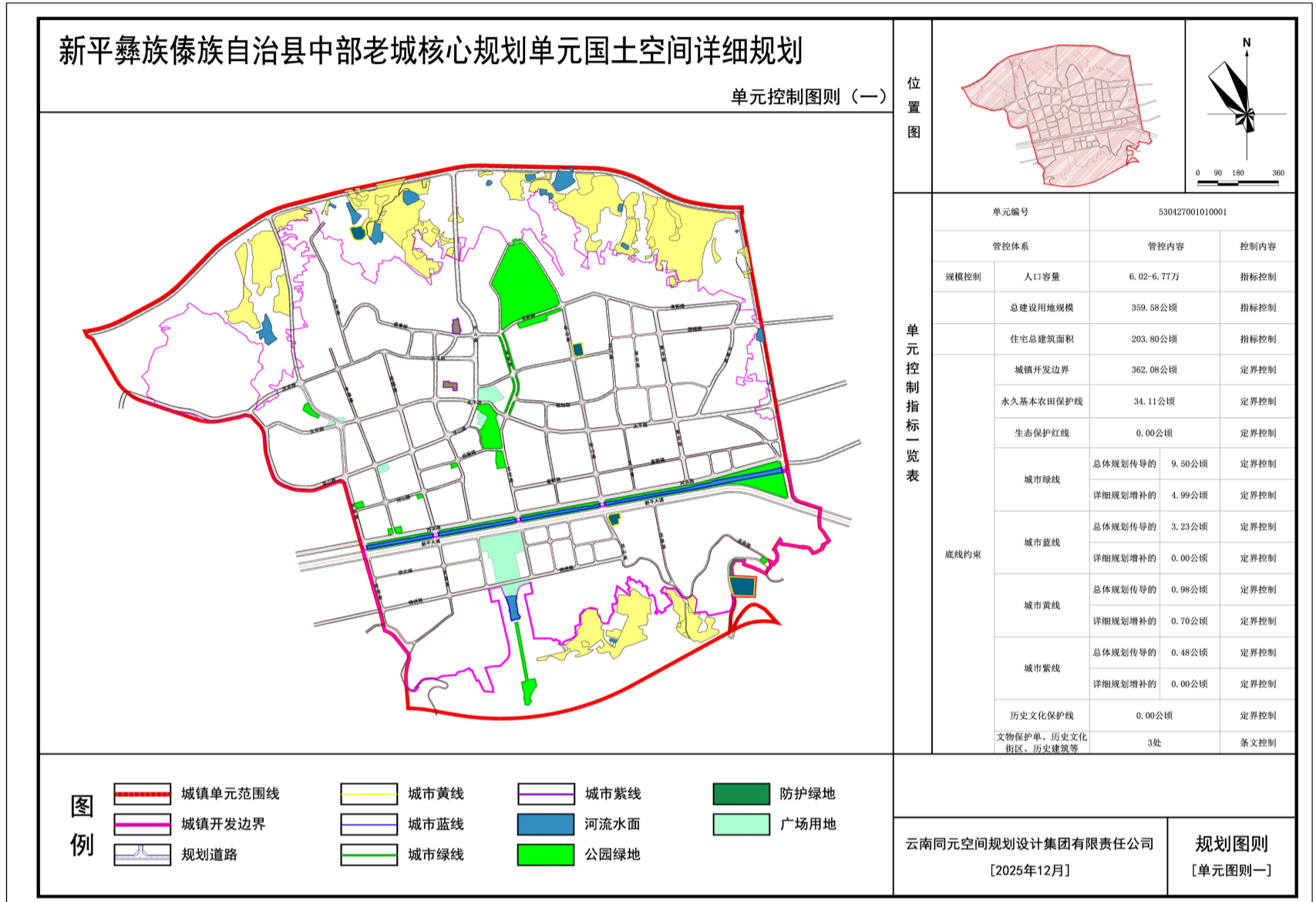
新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

城市四线管控图



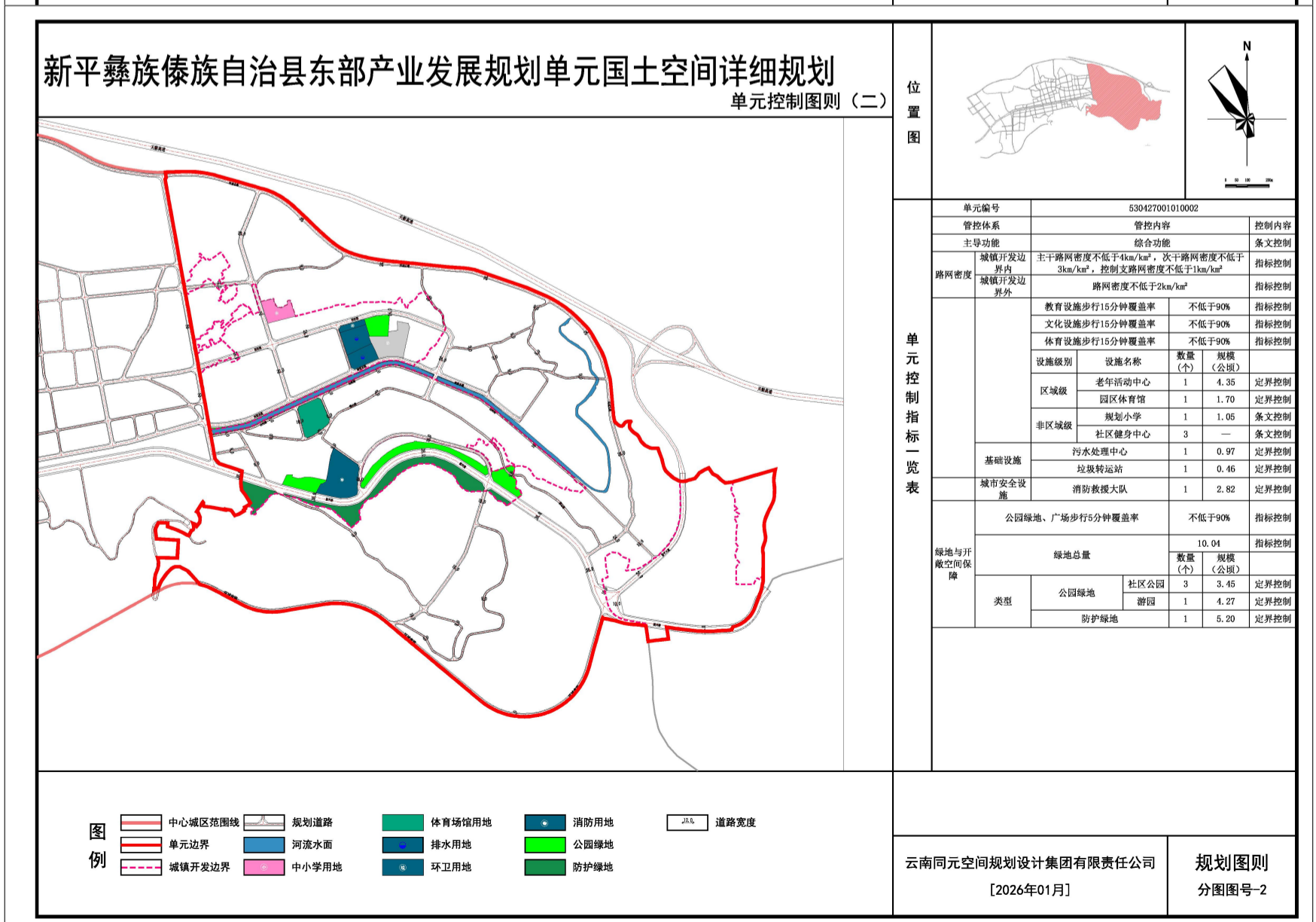
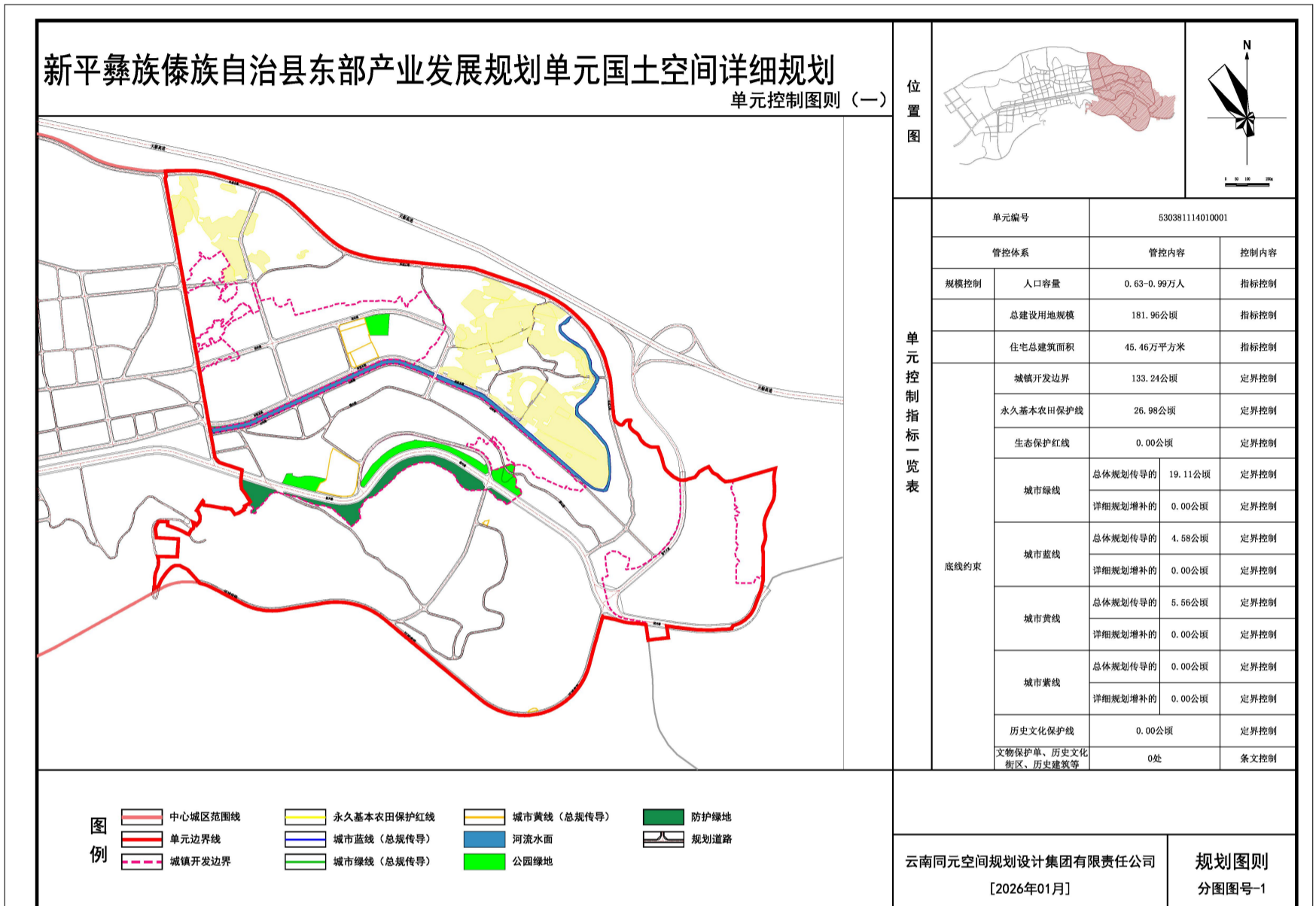
09 单元层次管控

桂山城镇单元1—中部老城核心规划单元管控：包含主导功能、规模控制、底线约束、路网密度、公益性设施保障、绿地与开敞空间保障等内容，通过条文控制、指标控制、定界控制方式对单元内容进行管控引导。



09 单元层次管控

桂山城镇单元2—东部产业发展规划单元管控：包含主导功能、规模控制、底线约束、路网密度、公益性设施保障、绿地与开敞空间保障等内容，通过条文控制、指标控制、定界控制方式对单元内容进行管控引导。

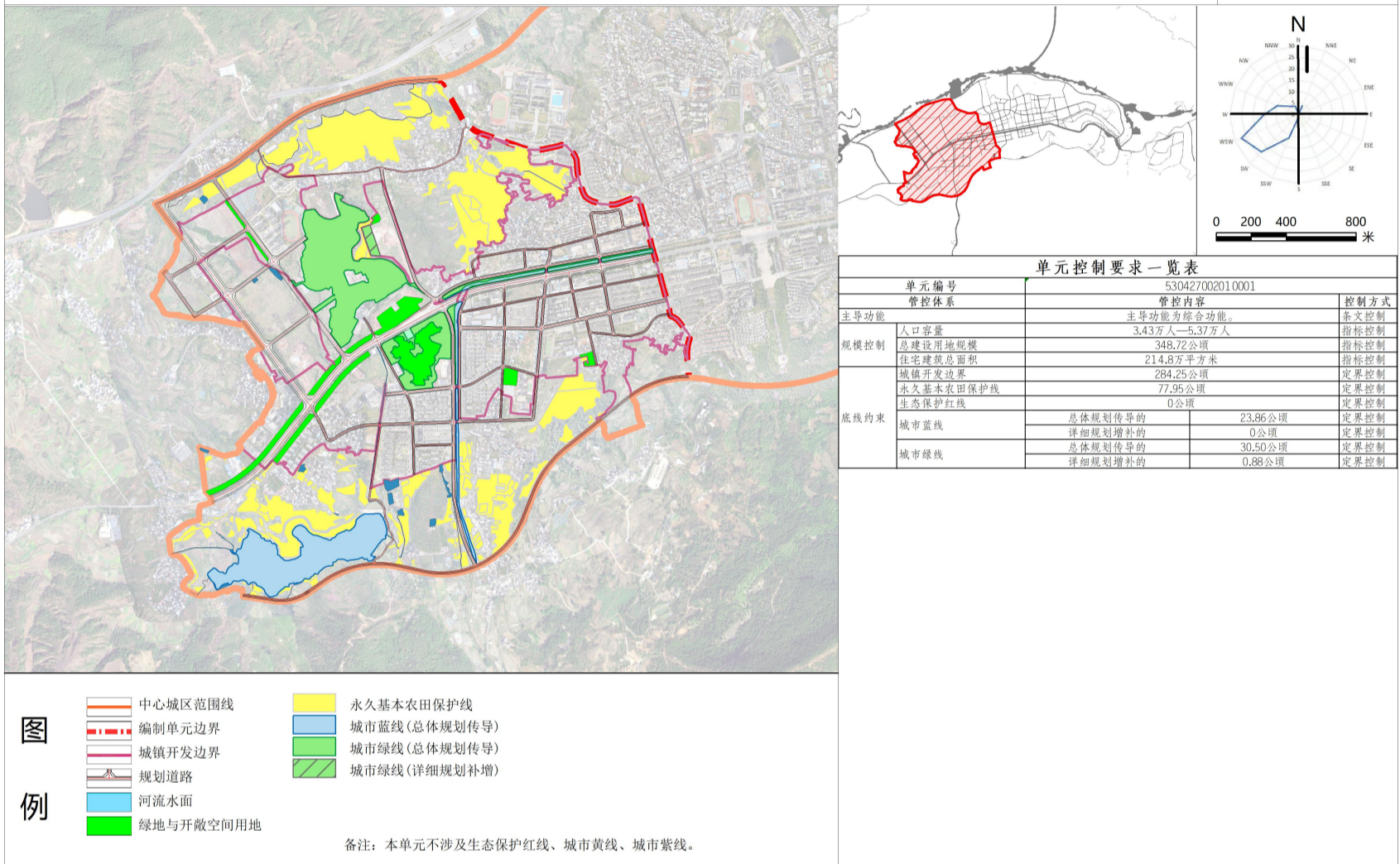


09 单元层次管控

古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元管控：包含主导功能、规模控制、底线约束、路网密度、公益性设施保障、绿地与开敞空间保障等内容，通过条文控制、指标控制、定界控制方式对单元内容进行管控引

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

单元控制图则(1)

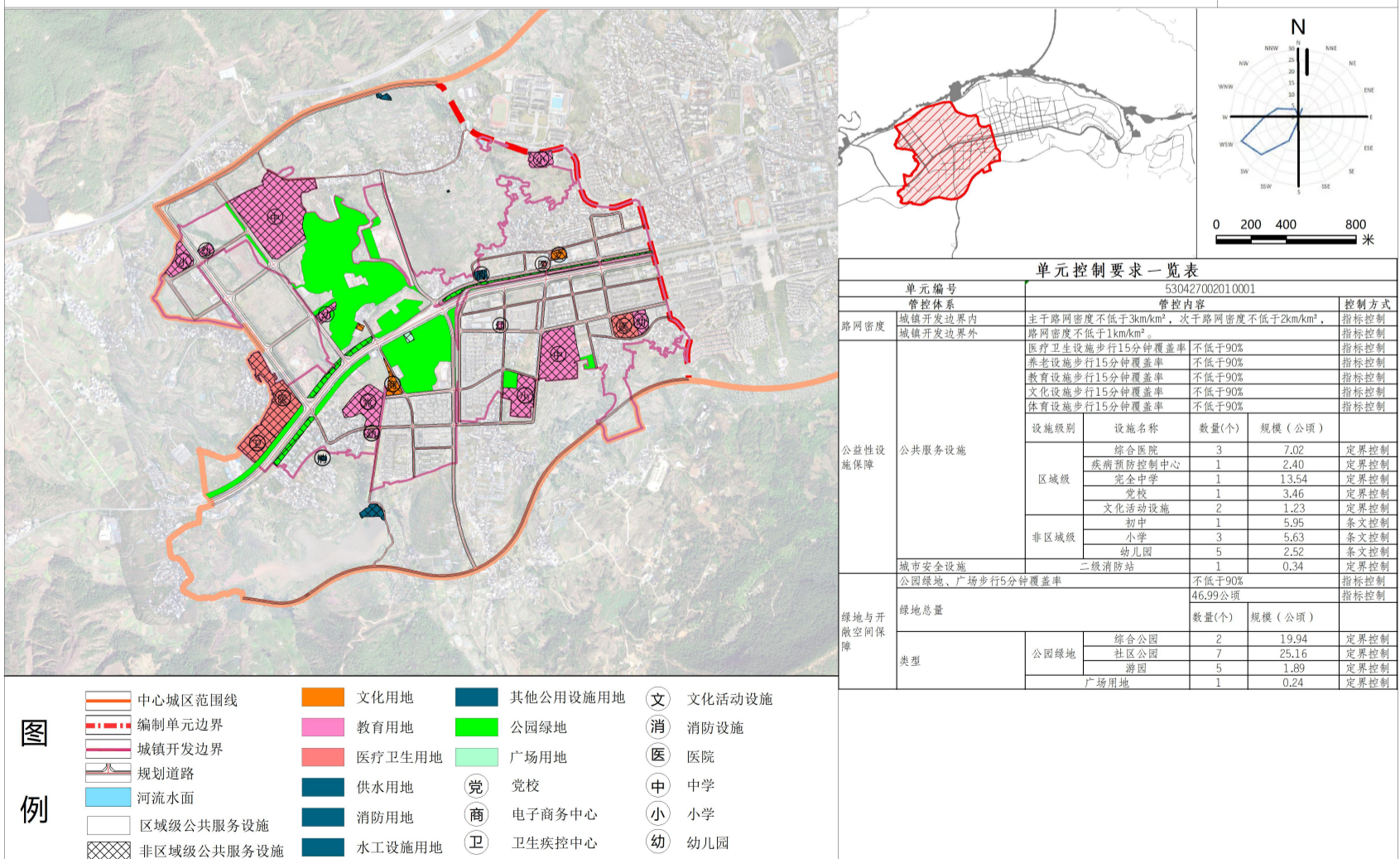


2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司 制图

新平县中心城区古城城镇单元1—西部生态文化旅游规划单元国土空间详细规划

单元控制图则(2)



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

新平彝族傣族自治县自然资源局
云南同元空间规划设计(集团)有限责任公司 制图

09 实施保障

国土空间规划要真正能够实施，必须依靠法规政策保障，规范规划编制、实施监督的主体、行政程序；针对各个行政审批和行政许可事项，出台相应的操作细则，形成完整的法律法规体系，保障空间规划的落实。



1

精细管控：融合土地整备，理顺公私权益与保障精细治理

综合运用“**土地、规划、政策**”工具包，强化政府统筹作用，实现土地整治、权益均衡。

2

数据治理：实现统一管理，提升成果质量，促进部门协同

建立以“过程管理、动态维护”为核心的系统性数据平台，适应“分层、分类”的规划成果体系，将基础数据、批文、矢量数据和规划表格等经法定程序批复的城镇详细规划数据成果动态纳入云南省“一张图”实施监督信息系统。

3

魅力新平：彰显新平魅力，突出控制要素，细化管控要求

加强重点地段在详细规划编制，根据区域类型特征，加强精细化研究，突出相应控制要素，细化相关管控要求。

4

实施详细规划动态更新

建立详细规划动态更新、提高管理效率为目标，设置规划修改、维护和勘误三种规划调整方式，