

香格里拉市老城片区 详细规划编制单元 国土空间详细规划

(公众征求意见稿)

香格里拉市自然资源局

二零二四年十二月

前言



建立国土空间规划体系并监督实施是党中央、国务院作出的重大部署。按照相关工作要求，香格里拉市自然资源局组织编制了《香格里拉市老城片区详细规划编制单元国土空间详细规划》（以下简称《规划》）。目前《规划》已形成初步成果，现按照相关规定广泛征询公众意见，凝聚社会共识，进一步提高规划的科学性、前瞻性和可实施性，现面向社会各界公开征询意见建议。热忱期待广大群众和社会各界建言献策！

公示时间：

2024年12月05日至2025年01月03日，为期30天。

一、公示平台：

- 1、香格里拉市人民政府门户网站(<http://xianggelila.diqing.gov.cn/>)；
- 2、香格里拉市自然资源局公众号；

二、参与方式：

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、书面反馈意见，地址:香格里拉市规划馆，邮编:674499（邮件标题或信件封面请注明“香格里拉市老城片区详细规划编制单元国土空间详细规划意见建议”）
- 2、电话反馈意见，请拨打香格里拉市自然资源局公布联系电话0887-8226314
- 3、邮箱反馈意见，请将意见投递至邮箱xgllgtkjztgh@163.com。



- 1、规划背景
- 2、规划范围
- 3、规划依据
- 4、规划定位及目标
- 5、空间结构
- 6、用地布局
- 7、综合交通规划
- 8、公共管理与公共服务设施规划
- 9、蓝绿空间规划
- 10、城市设计引导
- 11、市政基础设施体系
- 12、综合防灾
- 13、规划管控
- 14、实施保障

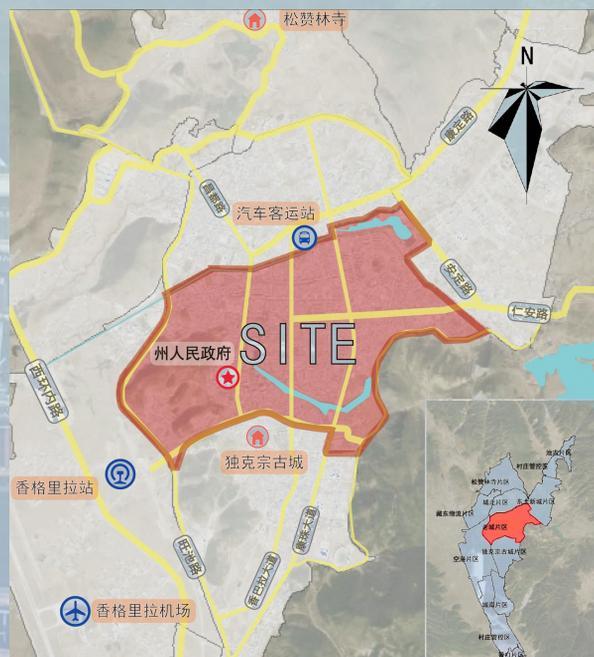
1 规划背景

为深入贯彻《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《中共云南省委云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（云发〔2020〕7号）、《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）、云南省人民政府办公厅《关于努力将云南建设成为中国最美丽省份的指导意见》（云办发〔2019〕23号）等文件精神，依据《云南省国土空间详细规划编制导则（试行）》推进全省国土空间详细规划编制工作。老城片区作为香格里拉中心城区重要的城市更新详细规划单元，此次规划范围依据详细规划单元的范围确定。

老城片区位于香格里拉市中心城区中部，南侧紧邻独克宗古城，是州、市两级行政办公地点的集中地，商业及综合服务中心。片区现状建设基本成形，发展空间有限，如何在“存量”中寻突破是此次规划的重点。

2 规划范围

老城片区详细规划编制单元(单元编号533401100010005)位于香格里拉市中心城区中北部，北至纳赤河、西至214国道、南至达娃路、东至桑那河及安定路，单元面积为756.05公顷。



项目区位示意

老城片区单元位置



- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- ◆ 《中华人民共和国地管理法》
- ◆ 《中华人民共和国环境保护法》
- ◆ 《城市规划编制办法》
- ◆ 《城市规划编制办法实施细则》
- ◆ 《城市、镇控制性详细规划编制办法》
- ◆ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- ◆ 《云南省国土空间详细规划编制导则（试行）》
- ◆ 《云南省城乡规划条例》（2013年）
- ◆ 《关于统筹推进城市更新的指导意见》（云政〔2020〕33号）
- ◆ 《香格里拉县城市规划管理（暂行）办法》（2006年11月）
- ◆ 《香格里拉城市管理条例》（2018年9月）
- ◆ 国家、云南省及东川区其他相关标准和规范等

- ◆ 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）
- ◆ 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）
- ◆ 《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）
- ◆ 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）
- ◆ 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（中央及国务院办公厅印发）
- ◆ 《中共云南省委云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（云发〔2020〕7号）
- ◆ 国家、省、地方有关园区其他政策等

- ◆ 《云南省国土空间规划（2021—2035年）》；
- ◆ 《云南历史文化名城（镇村街）保护体系规划（2020—2035年）》；
- ◆ 《云南省“十四五”城乡建设与历史文化保护传承规划》；
- ◆ 《香格里拉市资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价报告》；
- ◆ 《香格里拉市县城东北片区控制性详细规划》；
- ◆ 《香格里拉市东北片区控制性详细规划设计优化调整》；
- ◆ 《香格里拉市建成区中疏提升规划》；
- ◆ 《香格里拉市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- ◆ 《迪庆藏族自治州国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- ◆ 迪庆州及香格里拉市其他相关规划

4 规划定位及目标

【功能定位】

落实香格里拉市国土空间总体规划功能定位，将老城片区打造成为：

综合配套服务区 民族文化体验区

推进片区城市更新，沿康珠大道南段、龙潭河公园和独克宗古城周边地区形成以旅游服务为主导的商业服务中心；

面向体验藏文化和民族风情的旅游者，为其提供良好的旅游居住环境；

以长征大道为轴，在坛城广场、红太阳广场形成州级行政、文体设施带，北部辅以若干本地居民的居住区，形成复合型的历史文化“和谐城”。

提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务。

【规划目标】

通过对规划区的城市更新及提升梳理，将老城片区建成为：辐射带动能力增强、道路交通通畅有序、公共服务功能完善、商业配套品质提升、土地使用更集约节约、城市功能更完备、生活环境绿色宜居的**综合服务核心**。

【规模容量】

建设用地总规模：640.40公顷；

规划常住人口容量：4-4.5万人，旅游人口容量：1.58万人。

以老城片区自然山水生态格局为底线，以城市用地功能布局为骨架，以现状已建成的交通路网为脉络，结合未来规划发展方向及重点，规划构建“**两带三廊三核三廊、三轴四心五片**”的空间布局结构。

自然生态格局：两带三廊三核：

- > **两带** 一中-吓土神山生态景观带、勒波多山生态景观带；
- > **三廊** 纳赤河生态绿廊、桑那河生态绿廊、龙潭河生态绿廊；
- > **三核** 吓土神山生态核、香巴拉公园生态核、龙潭水库生态核；

城市功能布局：三轴四心五片：

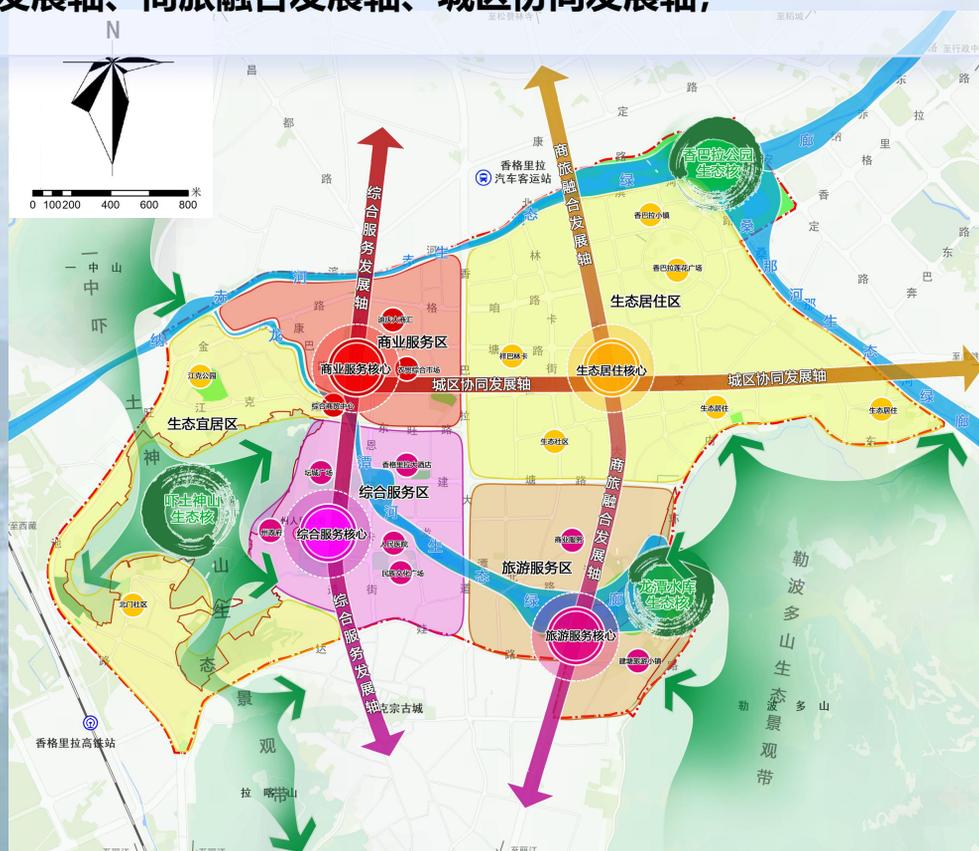
- > **三轴** 综合服务发展轴、商旅融合发展轴、城区协同发展轴；

> 四心

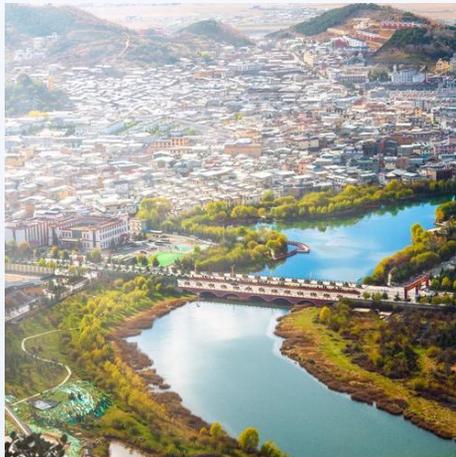
城综合服务核心、
旅游服务核心、
商业服务核心、
生态居住核心；

> 五片

综合服务区、
旅游服务区、
商业服务区、
生态居住区、
生态宜居区。

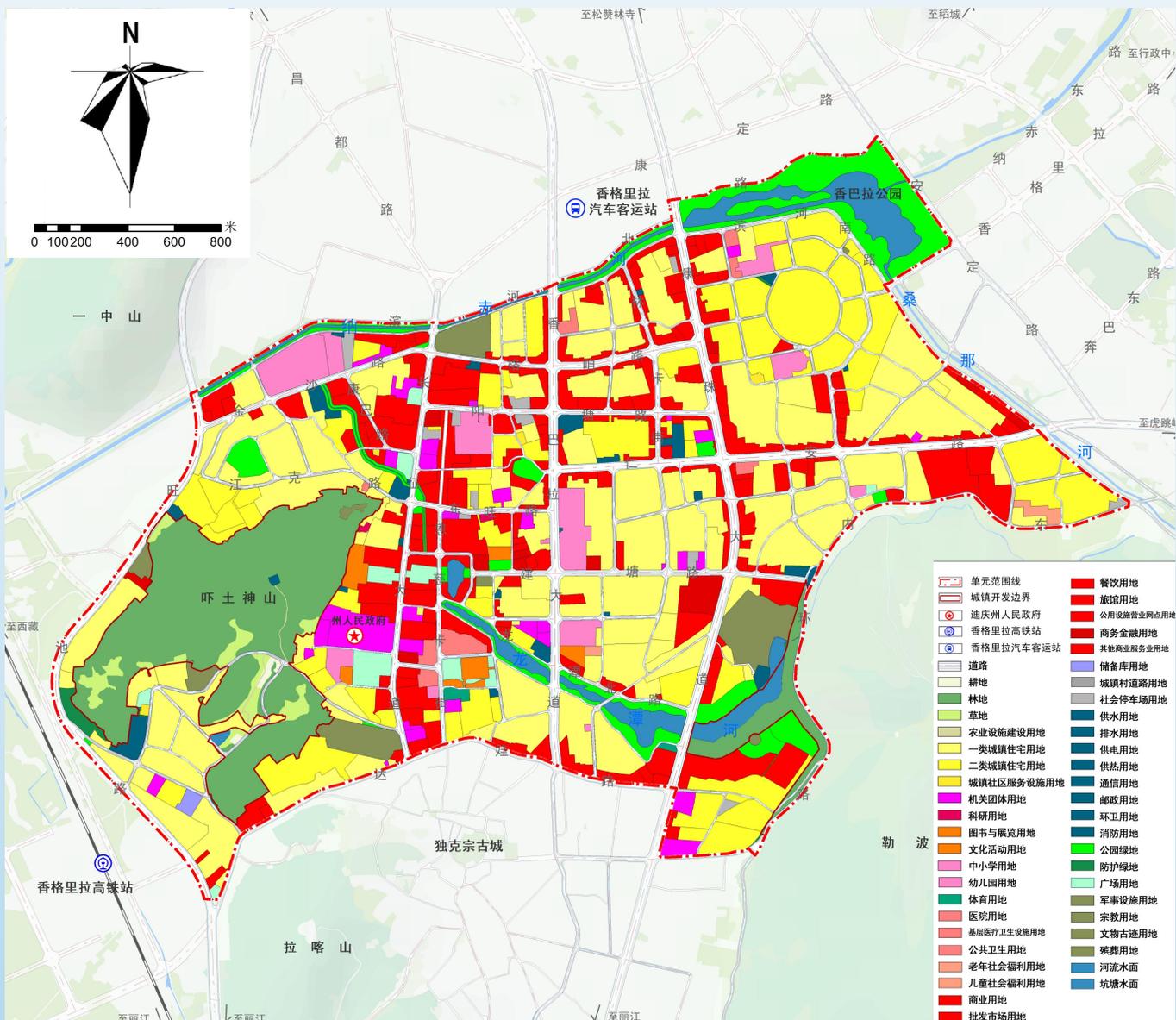


6 用地布局



通过集约内涵式发展，在充分尊重现状建设基础上，利用机关办公用地空地、老旧闲置库房、城中村边角地、闲置地等空间，补充公共服务设施、公园绿地、市政基础设施等用地。

香格里拉老城片区详细规划编制单元规划总面积756.05公顷，建设用地为640.40公顷，占比84.70%，非建设用地115.66公顷，占比15.30%。



7 综合交通规划

对外交通规划

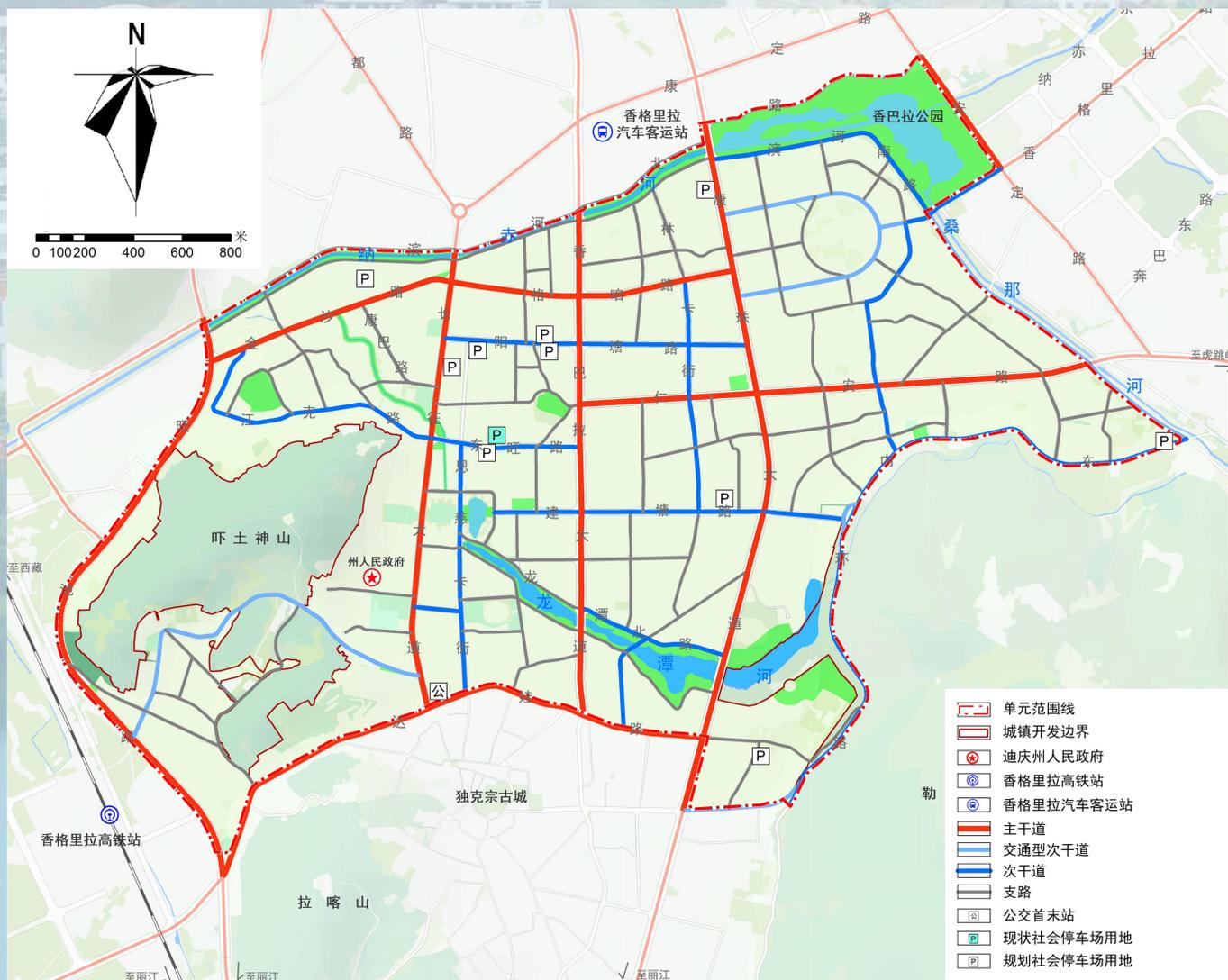
- ◆ 规划对外形成以铁路、高速公路为骨架，二、三级公路为主干，航空为补充的综合交通体系。

交通设施规划

- ◆ **社会停车场**：规划单元保留1处现状停车场（向阳停车场），共规划设置11处社会停车场。
- ◆ **公交首末站**：于规划单元内设置一处公交首末站，位于建塘镇派出所南侧。
- ◆ **加油站**：保留规划单元内现状6处加油站，规划新增1处（丰晟加油站）。

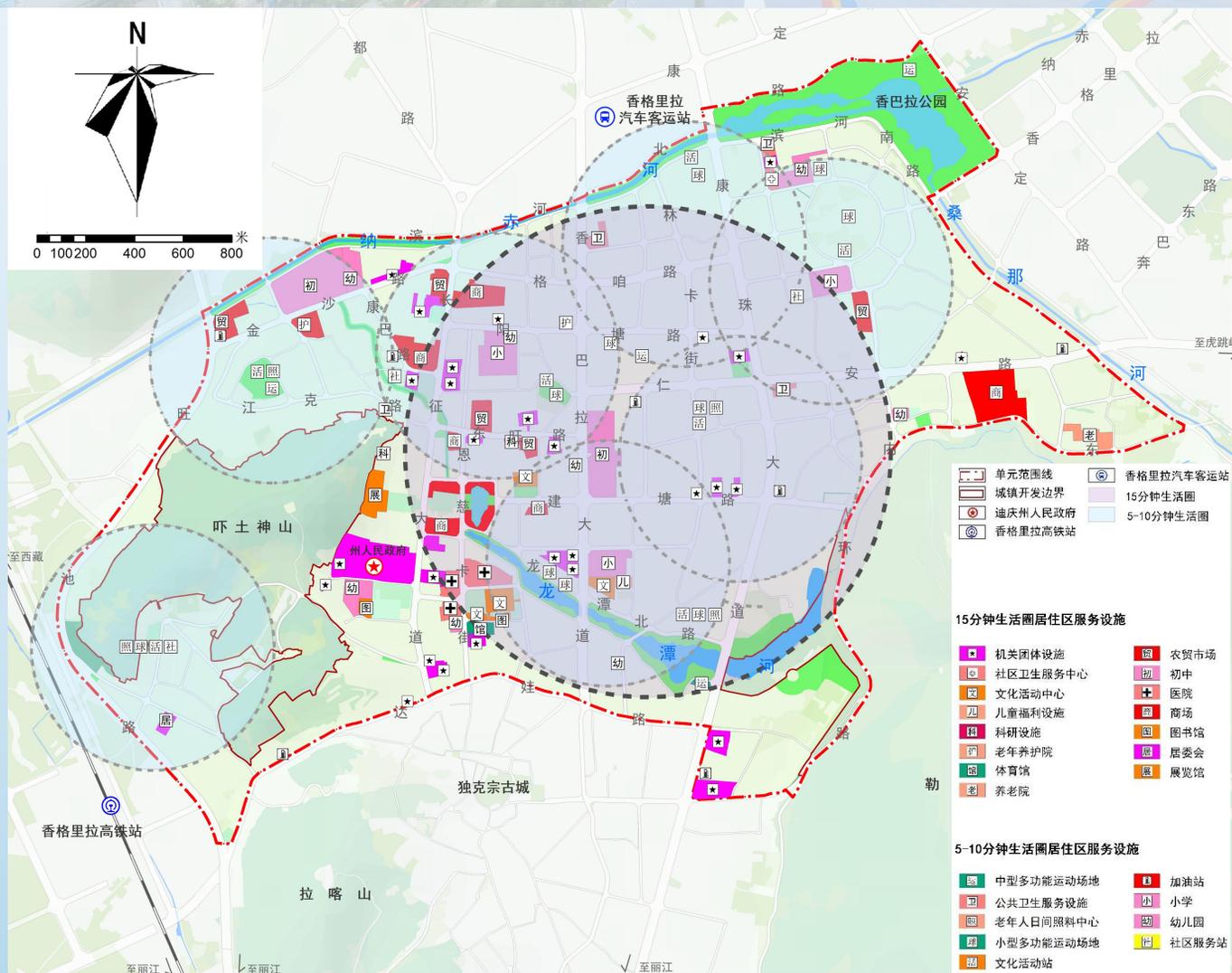
内部道路

- ◆ 形成“三横四纵”的主干道骨架结构。
三横：金沙-格咱路（20-34米），仁安路（36米），达娃路（18米）；
四纵：旺池路（32米），长征大道（28米），香巴拉大道（40米），康珠大道（40米）
- ◆ 规划形成“主干道+次干道+支路”三级路网结构
主干道（18-40米），次干道（12-26米），支路（7-14米）
- ◆ 补充完善支路及交通型次干道，打通断头路，使组团内连线成环，提升道路的通行能力，疏导中心城区交通流



综合考虑服务人口规模和居民出行半径布局，规划形成1个“15分钟社区生活圈”，7个“5~10分钟”社区生活圈

- ◆ **行政管理设施：**本次规划机关团体设施用地15.84公顷，保留现状党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用房，主要集中分布于长征大道、池慈卡街及康珠大道两侧。
- ◆ **教育设施：**规划扩建幼儿园一所（快乐鸟幼儿园），新增幼儿园一所（迪庆州幼儿园金沙路分园）。规划中小学用地15.26公顷，幼儿园用地4.79公顷。
- ◆ **医疗卫生设施：**本次规划医疗卫生设施用地面积4.79公顷，规划床位数354个，人均医疗卫生设施用地1.06平方米。保留现状迪庆州人民医院、香格里拉市妇幼保健院、迪庆州妇幼保健院，规划扩建香格里拉市城市社区卫生服务中心。
- ◆ **文体设施：**规划保留现状香格里拉民族剧院、游泳馆、文化馆等文体设施，并新建6个文化活动站、2个中型多功能运动场地、7个小型多功能运动场地。
- ◆ **社会福利设施：**规划保留现状3处养老服务中心以及香格里拉杰素·丹珍保育院，并于规划区东侧新建1处养老院，用地面积1.16公顷。新增老年人日间照料中心3处。





规划形成“双核、双轴、双廊、多节点”的绿地开敞空间结构

- ◆ **双核：**以香巴拉民族团结公园与龙潭公园为主要景观核心，以水系为主，绿地环绕，构建城市旅游风景区；
- ◆ **双轴：**顺应地势形成景观轴线，完善沿线绿色空间体系；
- ◆ **双廊：**基于现状河道景观，塑造滨水景观视廊；
- ◆ **多节点：**公园广场及多个小游园点缀其中。



10 城市设计引导

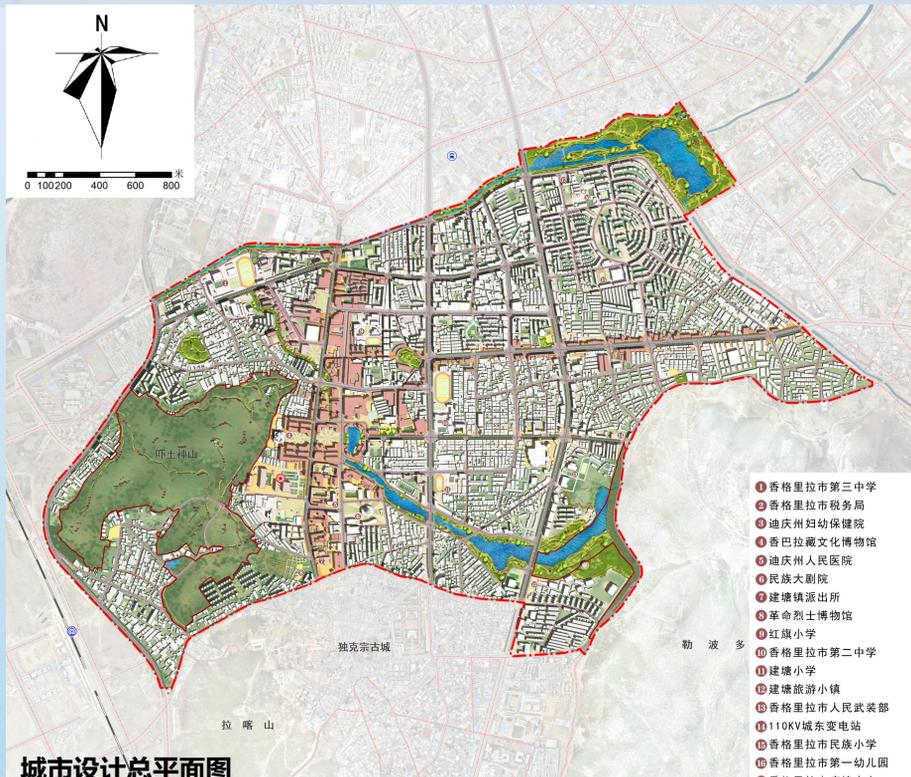
规划延续现有城市空间结构，落实上位规划，结合自然生态山水格局，梳理历史文化脉络，对老城片区未来城市空间发展格局做出展望，构建香格里拉老城片区特色空间结构。

将老城片区划分为**商业区、文化区、居住区、旅游生态区**，以建塘路为中央**轴线**，优化老城片区的功能结构，提升城市整体功能水平。

特色风貌分区：

根据特色风貌，将老城片区划分为：

- 现代藏式生活风貌区
- 藏式乡村特色风貌区
- 藏韵协调风貌区
- 传统藏式建筑风貌区
- 自然景观区



11 市政基础设施体系



给水工程

规划区最高日用水量为2.47万立方米。规划保留现状第一水厂，日供水能力10000立方米，规划水源为桑那水库。



排水工程

规划采用雨污完全分流制。规划区平均日生活污水量为1.20万立方米。规划老城片区生活污水由第一污水处理厂（范围外）收集处理，日处理能力10000立方米。



电力工程

规划区用电负荷为76.55兆瓦。规划保留现状110 kV城东变、35 kV江克变；扩建110 kV居日合变。规划远期城市按0.5~1.0千米的半径设置10 kV开闭所，布置于负荷中心。规划保留现状35kV高压线路2条：110kV城北变至35kV江克变，110kV居日和变至35kV江克变。



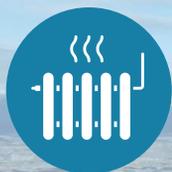
通信工程

预测规划期末移动电话量4.73万卡号，互联网宽带用户数约为1.35万户，有线电视用户3.0万户。规划保留老城片区现状中国移动、中国联通电信局和广播电视台，保留现状邮政总局和邮政支局座位主要的通信设施。



燃气工程

老城片区规划期末年用气总量为427.71万标准立方米，计算流量为0.05万标准立方米/时。规划形成以管道天然气为主，液化天然气（LNG）为辅的城乡多气源结构，气源接自丽江—迪庆支线。规划保留现状1个LPG（液化石油气）瓶装储配站、2处液化气换瓶点，并在东内环路与龙潭河及河南路交叉口分别设置1处燃气调压柜。



供热工程

规划保留现状9个供暖站，逐步完善供暖系统。规划采用低温水直接供热方式，供热管网采用枝状管网布置形式；管网采用闭式双管制系统，以减少系统补水量。规划采用低温水直接供热，供回水温度为80/60摄氏度。



环卫工程

预测片区生活垃圾日产生量为75.60吨。规划保留现状3处垃圾转运站，分别为旺池路垃圾中转站，位于旺池路垃圾中转站（香格里拉中学斜对面），占地0.31公顷；香巴拉大道垃圾中转站，位于香巴拉大道45号（二中后门），占地0.02公顷；香巴拉小镇城区垃圾中转站，位于香巴拉小镇（市廉租房旁），占地0.04公顷。



预防为主、多措并举，构建安全韧性的防灾减灾体系

排洪防涝

适度超前、防控结合

规划香格里拉市防洪标准采用50年一遇重现期。纳赤河防洪标准按50年一遇重现期，龙潭河按20年一遇重现期。山洪按10年一遇重现期。

规划香格里拉市内涝防治标准为：能有效应对不低于20年一遇的暴雨，即城市内涝防治设计重现期为20年。

消防防护

快速响应、防消结合

中心城区新建筑耐火等级应以一级、二级为主，控制三级，严格限制四级。

规划保留现状仁安路特勤消防站。

消防供水采用片区自来水和自然水源结合的方式，要求市政给水管网实现供水，保证足够的水量、水压；自然水源保障用水可靠性及取水点、取水设施。

抗震避灾

预防为主、平震结合

片区抗震基本设防烈度为Ⅷ度，供水、供电、燃气、通讯、医疗等城市生命线工程设施和城市重要建筑物，提高1个设防等级。震后道路有效宽度应不小于7m。规划设置固定避难场所3处。

地质灾害

群测群防、工程措施

推进气象地质灾害基础防灾能力建设。完善立体气象观测网络。

老城片区四周雪山簇拥，重大工程建设应进行严格的地质灾害评价。

人防规划

疏防结合、平战结合

新建民用建筑必须依法同步规划、设计、建设防空地下室，人均防护工程面积达到1.5平方米，与地下空间规划相衔接，地下空间应互联互通，连片成网。

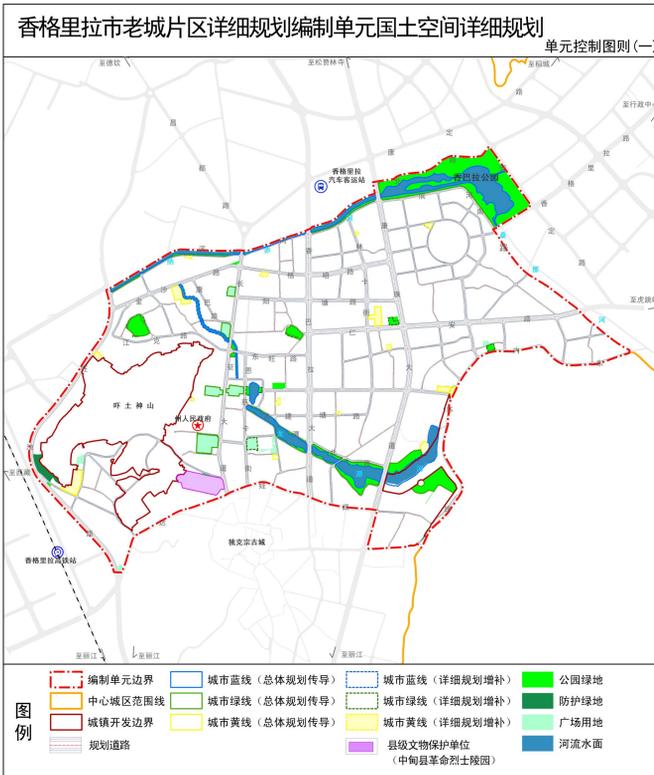
安全生产

合理布局、安全防控

合理选址布局，加强安全防护设施建设，留足安全防护距离，确保生产生活安全。



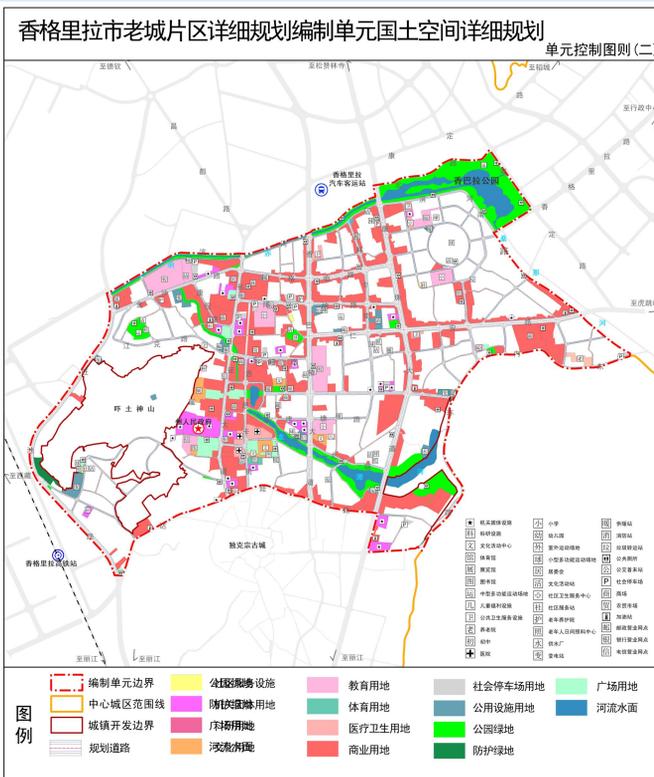
重点落实国土空间总体规划要求，与相关专项规划进行衔接，并增补细化其他需要在单元层次管控的内容。单元层次侧重统筹性，强调底线管控。重点控制单元功能定位与规模，重要综合交通设施、公共服务设施、公用设施、城市公园绿地，城市“四线”等内容。



单元控制要求一览表

单元编号	S33401100010005		
管控体系	管控内容	控制方式	
主导功能	综合功能	多文控制	
规模控制	常住人口容量	4.5万人	指标控制
	旅游人口容量	1.50万人	指标控制
	总建筑面积规模	640.40公顷	指标控制
	住宅建设总面积	390.92万平方米	指标控制
	城镇开发边界	658.82公顷	定界控制
	永久基本农田保护线	0平方米	定界控制
底线约束	生态保护红线	0公顷	定界控制
	城市绿线	总体规划传导的 36.94公顷	定界控制
	详细规划增补的	2.11公顷	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的 50.01公顷	定界控制
	详细规划增补的	0.50公顷	定界控制
	城市黄线	总体规划传导的 4.87公顷	定界控制
详细规划增补的	1.19公顷	定界控制	
详细规划增补的	0公顷	定界控制	
历史文化区	历史文化名城名村、传统村落、历史文化街区、历史文化街区、历史文化街区	1处(中甸县革命烈士陵园)	多文控制
路网密度	城镇开发边界内	主干路网密度不低于2km/km ² 、次干路网密度不低于2km/km ² 、控制支路网密度不低于4km/km ²	指标控制
	城镇开发边界外	-	指标控制

设计单位: 昆明麦普空间科技有限公司 组织编制单位: 香格里拉市自然资源局 编制日期: 2024年11月



单元控制要求一览表

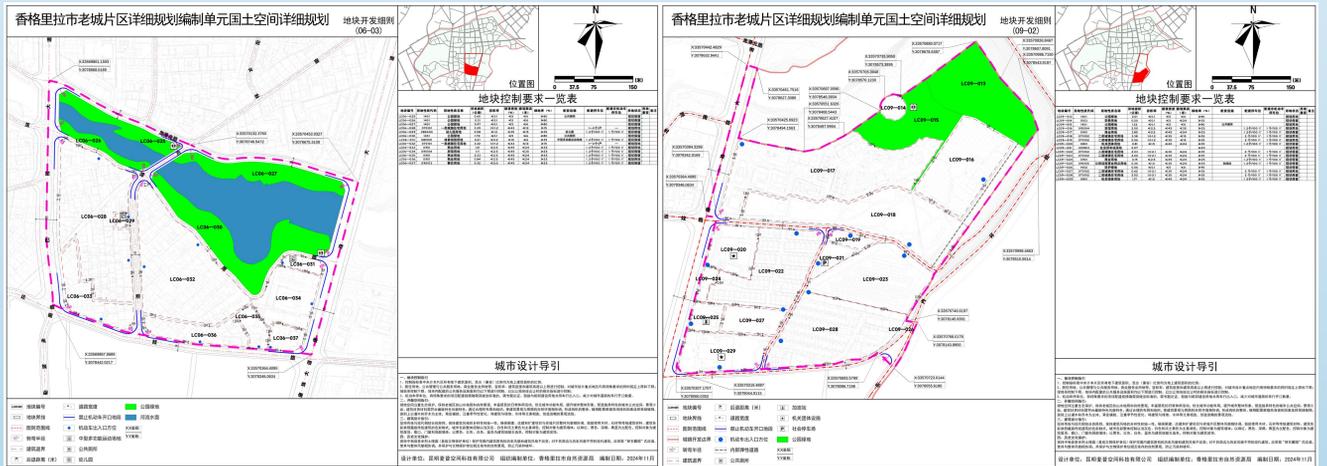
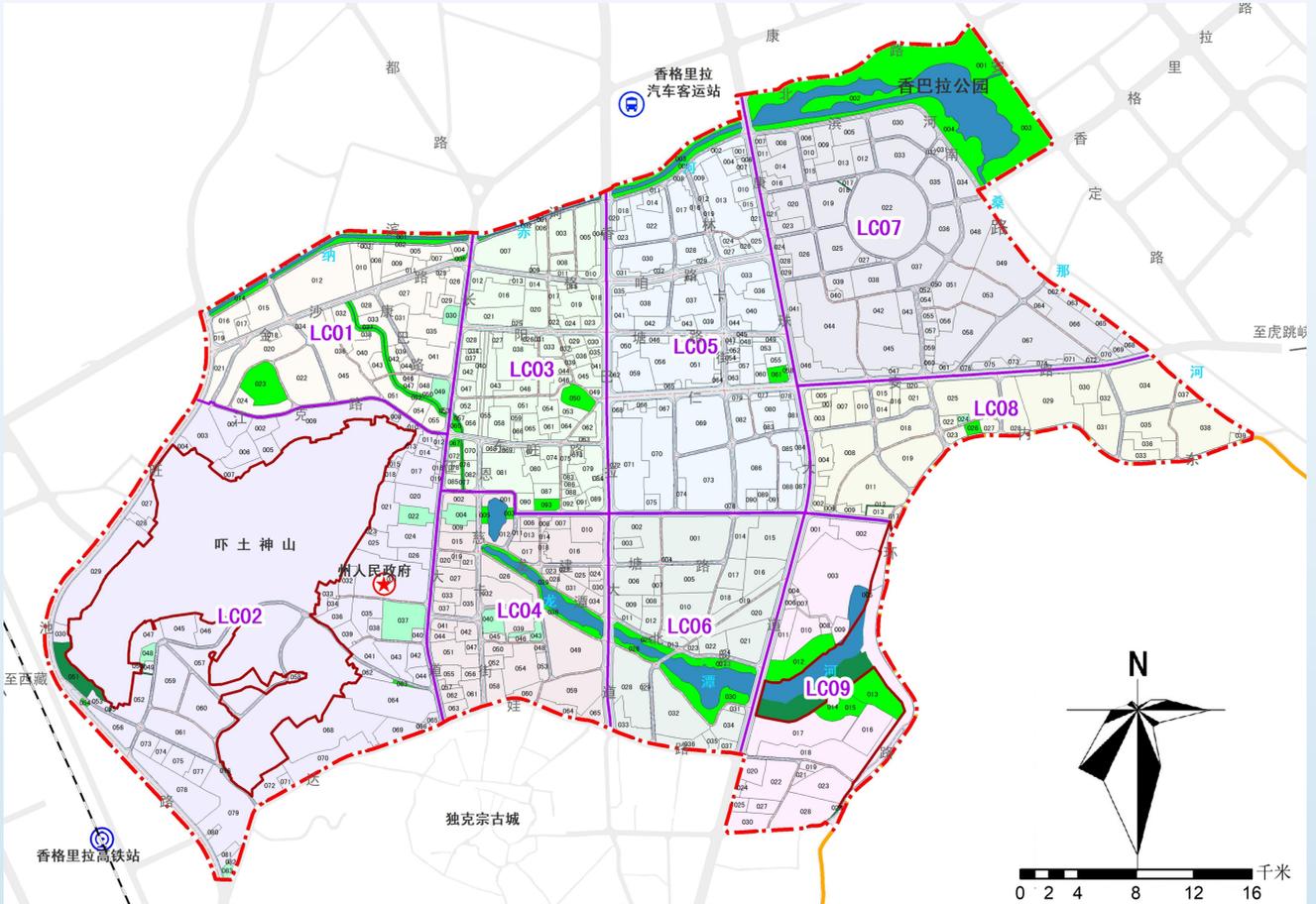
单元编号	S33401100010005			
管控体系	管控内容	控制方式		
主导功能	综合功能	多文控制		
规模控制	医疗卫生设施用地(15公顷覆盖率)	95%	指标控制	
	养老设施用地(15公顷覆盖率)	95%	指标控制	
	教育设施用地(15公顷覆盖率)	95%	指标控制	
	文化设施用地(15公顷覆盖率)	95%	指标控制	
	体育设施用地(15公顷覆盖率)	95%	指标控制	
	公共服务中心	1处	多文控制	
公共服务设施	设施名称	数量(个)	规模(公顷)	控制方式
	综合医院	0	0.00	定界控制
	专科医院	1	0.72	定界控制
	康复医院	1	0.80	定界控制
	社区卫生中心	1	0.38	定界控制
	文化馆	1	0.56	定界控制
	图书馆	0	0.00	定界控制
	青少年宫	0	0.00	定界控制
	博物馆	1	1.17	定界控制
	体育场馆	1	0.22	定界控制
	全民健身中心	1	0.20	定界控制
	老年人照料院	1	1.16	定界控制
	养老设施	3	5.85	多文控制
	小学	8	4.79	多文控制
	幼儿园	1	0.39	多文控制
社区日间照料中心	4	2.66	多文控制	
社区文化活动中心、社区	0	0.00	多文控制	
社区健身中心	0	0.00	多文控制	
文化休闲广场	1	1.74	多文控制	
社区(村)养老院	2	-	多文控制	
社区日间照料中心	4	-	多文控制	
公共厕所	1	0.51	定界控制	
垃圾转运站	0	0.00	定界控制	
环卫设施	3	2.89	定界控制	
消防设施	2	2.00	定界控制	
人防设施	3	1.78	定界控制	
消防设施	3	0.38	定界控制	
消防设施	1	0.92	定界控制	
人防设施	2	4.16	定界控制	
人防设施	15	-	定界控制	
人防设施	15	0.00	指标控制	
公园绿地	绿地总量	47.85公顷	指标控制	
	公共绿地	2	1.88	定界控制/多文控制
	社区公园	2	1.57	定界控制/多文控制
	其他公园	1	14.92	定界控制/多文控制
	防护绿地	3	6.99	定界控制/多文控制

设计单位: 昆明麦普空间科技有限公司 组织编制单位: 香格里拉市自然资源局 编制日期: 2024年11月

13 规划管控

地块层级管控要点

地块层次是对实施治理的支撑保障，侧重实施性。运用城市设计方法，重点控制地块的用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑限高、绿地率、配套设施等其他内容可提出引导性要求。



1

科学性
权威性

推进规划改革，提高片区规划的科学性与权威性，协调各种利益、寻求最大公约数。确定各类指标体系的合理区间，处理好规划刚性与弹性的关系。守住底线，提升规划调控，应对发展变化，强化城市设计于城市发展的作用，运用市场经济规律与方法确保规划落地。

2

信息公开
公众参与

及时将详细规划的目的、内容、必要性传达给相关利益主体，收集社区意见、做好民意调查；重视提供相关信息的全面性，对变更用地的基础资料及其周边的建筑情况等向社会公开，重视提供相关信息的及时性，提供足够及时的详细规划指标调整的结果和最新变动信息。

3

大数据
规划信息化

积极推进规划的信息化，探索在片区开展智慧的规划，借助大数据和互联网技术，实现规划全程信息化、动态化、科学化。以详细规划为核心，实现片区的动态维护、更新再塑、绿色生态。

4

制定保护与
建设的指标
规则

协同地方管理实际，制定符合老城片区保护与建设的指标认定规则，配合更新《香格里拉县城市规管理（暂行）办法》（2006年11月），形成配套详细规划实施的公共政策，参考高原坝区城市建设经验，补充完善各类指标及规定要求，支撑规划落地实施。**明确地下建筑、地上建筑认定规则。明确容积率计算规则。明确建筑高度控制认定规则。**

5

重点地段用地
带方案出让

探索地处重要地段、建设敏感度较高的经营性用地采取带方案出让的方式，由规划主管部门协同详规编制单位共同把关建设工程设计方案，满足相关要求后，作为用地出让的附加条件，取得用地后将按前期审查确定的设计方案进行开发建设，实现精准管控与有效实施。

6

详细规划的
审批、修改、
维护、勘误

老城片区属于香格里拉市中心城区城镇单元，**由市自然资源主管部门组织编制，广泛征求相关职能部门意见，报市人民政府审批。**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。原组织编制单位组织编制详细规划维护方案，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进行公示。经由原审批机关同级自然资源主管部门同意后入库备案。

An aerial photograph of a city, likely Shuangri, showing a dense urban area with a river winding through it. The city is surrounded by mountains and greenery. The sky is hazy, suggesting a misty or overcast day. The text '谢谢!' is overlaid in the upper center of the image.

谢谢！

香格里拉市自然资源局

二零二四年十二月