曲靖市沾益区ZY-15单元
详细规划草案公示说明

一、规划范围

本单元位于曲靖市沾益区，北至黑老湾火车站、南与花山化工园区相接、东至有机硅大道、西至宣天一级公路，单元编码为530303004020015。

二、目标定位及功能定位

本单元目标定位：充分利用区位交通和区域产业基础优势，围绕“仓储物流+先进制造”产业核心，对片区内产业进行迭代更新，打造省级生产服务型物流枢纽、先进制造产业集聚区。

本单元功能定位：仓储物流区、先进制造产业区、综合服务区。

三、规模控制与用地结构

本单元规划总人口约1.54万人，单元总用地903.19公顷，建设用地规模900.53公顷。其中，公共管理与公共服务设施用地14.41公顷，商业服务业用地76.25公顷，工业用地391.21公顷，物流仓储用地160.20公顷，交通运输用地154.13公顷，公用设施用地17.29公顷，绿地与开敞空间用地87.04公顷。

四、空间结构

本单元位于花山片区北部，单元整体构建“一轴、一心、两组团”的空间结构。“一轴”：依托宣天一级公路形成的片区交通联系发展轴；“一心”：依托原花山集镇形成片区的综合服务中心，配套公共服务、商业服务等功能。“两组团”：以交通联系发展轴为界，分为南部工业组团及北部物流仓储组团。

五、底线管控

本单元涉及城镇开发边界488.77公顷，不涉及永久基本农田保护线、生态保护红线、历史文化保护线等。

单元内工业用地保障线480.52公顷，工业用地拓展线132.55公顷。

六、公共服务设施规划

（一）行政管理设施

本单元内现状行政管理设施为花山街道办、花山街道水务所、花山街道人民武装部、云南地税办税服务厅、花山街道国土资源所、国土和村镇规划建设服务中心、花山中心法庭、花山司法所、花山派出所、中国税务等，总用地面积4.87公顷。规划近期保留现状，规划期内逐步引导退出。

（二）教育设施

据教育部门意见和建议，本单元周边村庄教育设施服务仍有缺口，故规划近期对新源小学予以保留；原中学作为小学用地，集中办学，满足近期周边区域村庄小学教育需求。规划不再新增其他教育设施，教育设施总用地面积7.89公顷。近期保留现状，规划期内逐步引导退出。

（三）医疗卫生设施

本单元内现状已建1所医院，为沾益区人民医院花山分院，满足单元内医疗服务需求，规划不再新增医疗卫生设施，对该用地及性质予以保留，作为综合服务区的医疗配套。用地面积1.56公顷。

七、绿地与开敞空间规划

本单元内绿地分为公园绿地、防护绿地和广场用地三种类型进行控制引导。

公园绿地：公园绿地用地面积2.49公顷，均位于城镇开发边界内，均衡布局在综合服务区内。

防护绿地：防护绿地用地面积80.39公顷。城镇开发边界内面积30.27公顷，城镇开发边界外面积50.12公顷。防护绿地主要分布在过境路、主干路两侧，以及工业区与综合服务区的防护隔离。

广场用地：广场用地面积1.56公顷，位于城镇开发边界内，布局在综合服务区核心处。

八、综合交通规划

规划单元内道路系统由主干路、次干路和支路三个等级道路构成。范围内主干路形成“三横三纵”的路网骨架体系。主、次干道定界控制，可根据实际施工需求进行局部调整。

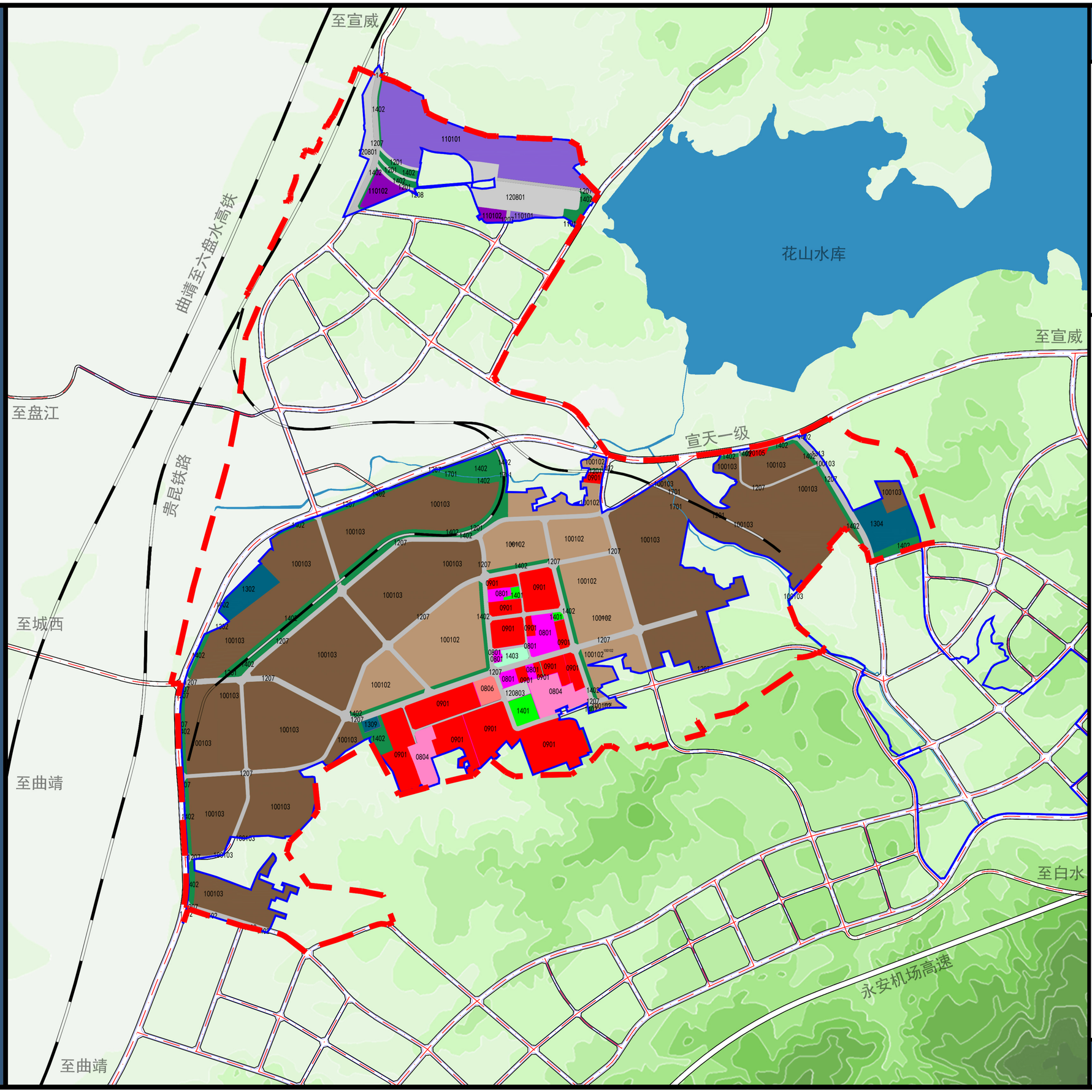
“三横”分别是花山（东西）路（红线宽度30米）、规划十三号路（红线宽度30米）、规划十七号路（红线宽度30米）。

“三纵”分别是规划三号路（红线宽度24-30米）、云维路（红线宽度30米）、规划十一号路（红线宽度30米）。

次干路红线宽度为24米，支路红线宽度为12-20米。

曲靖市沾益区 ZY-15 单元国土空间详细规划

用地布局规划图



N

0 250 1000M

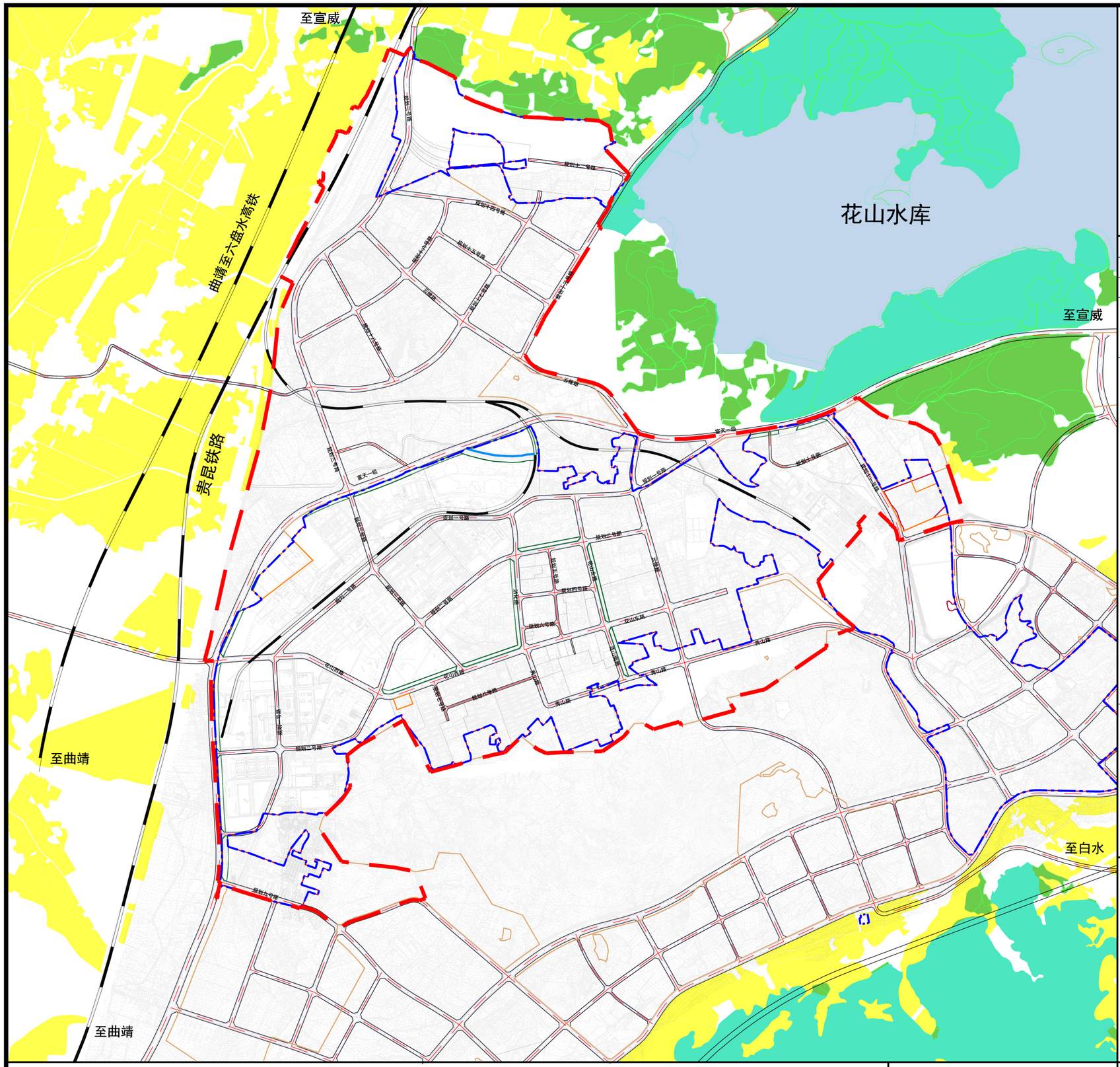
100 500

图 例

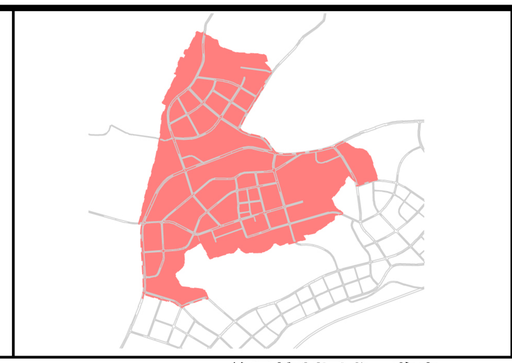
0801	机关团体用地
0804	教育用地
0806	医疗卫生用地
0901	商业用地
090105	公用设施营业网点用地
0904	其他商业服务业用地
100102	二类工业用地
100103	三类工业用地
110101	一类物流仓储用地
110102	二类物流仓储用地
1201	铁路用地
1207	城镇道路用地
120801	对外交通站场用地
120803	社会停车场用地
1302	防护绿地
1304	供燃气用地
1309	环卫用地
1313	其他公用设施用地
1401	公园绿地
1402	防护绿地
1403	广场用地
1701	河流水面
	规划道路
	铁路
	城镇开发边界
	详细规划单元界线

曲靖高新技术产业开发区管理委员会 编制

广州市科城规划勘测技术有限公司 制图



位置图



单元控制要求一览表

单元编号： 530303004020015

管控体系		管控内容		控制方式
规模控制	人口容量	1.54 万人		指标控制
	总建设用地规模	900.53 公顷		指标控制
	建筑总面积	423 万平方米		指标控制
底线管控	城镇开发边界	488.77 公顷		定界控制
	永久基本农田保护线	0 公顷		定界控制
	生态保护红线	0 公顷		定界控制
	城市绿线	总体规划传导的	0 公顷	定界控制
		详细规划增补的	13.35 公顷	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的	0 公顷	定界控制
		详细规划增补的	0.2 公顷	定界控制
	城市黄线	总体规划传导的	0 公顷	定界控制
		详细规划增补的	10.37 公顷	定界控制
	城市紫线	总体规划传导的	0 公顷	定界控制
		详细规划增补的	0 公顷	定界控制
	工业用地红线范围	613.07 公顷，工业用地保障线480.52公顷，工业用地拓展线132.55公顷		定界控制
	湖滨生态黄线	0 公顷		定界控制
	历史文化保护线	0 公顷		定界控制
	历史城区、历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、历史文物、历史建筑等保护名录			条文控制

图例

- 编制单元边界
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 永久基本农田保护线
- 公益林保护线
- 工业用地保障线
- 工业用地拓展线
- 城市绿线(详规增补)
- 城市蓝线(详规增补)
- 城市黄线(详规增补)
- 规划道路
- 水域

曲靖市沾益区ZY-15单元国土空间详细规划

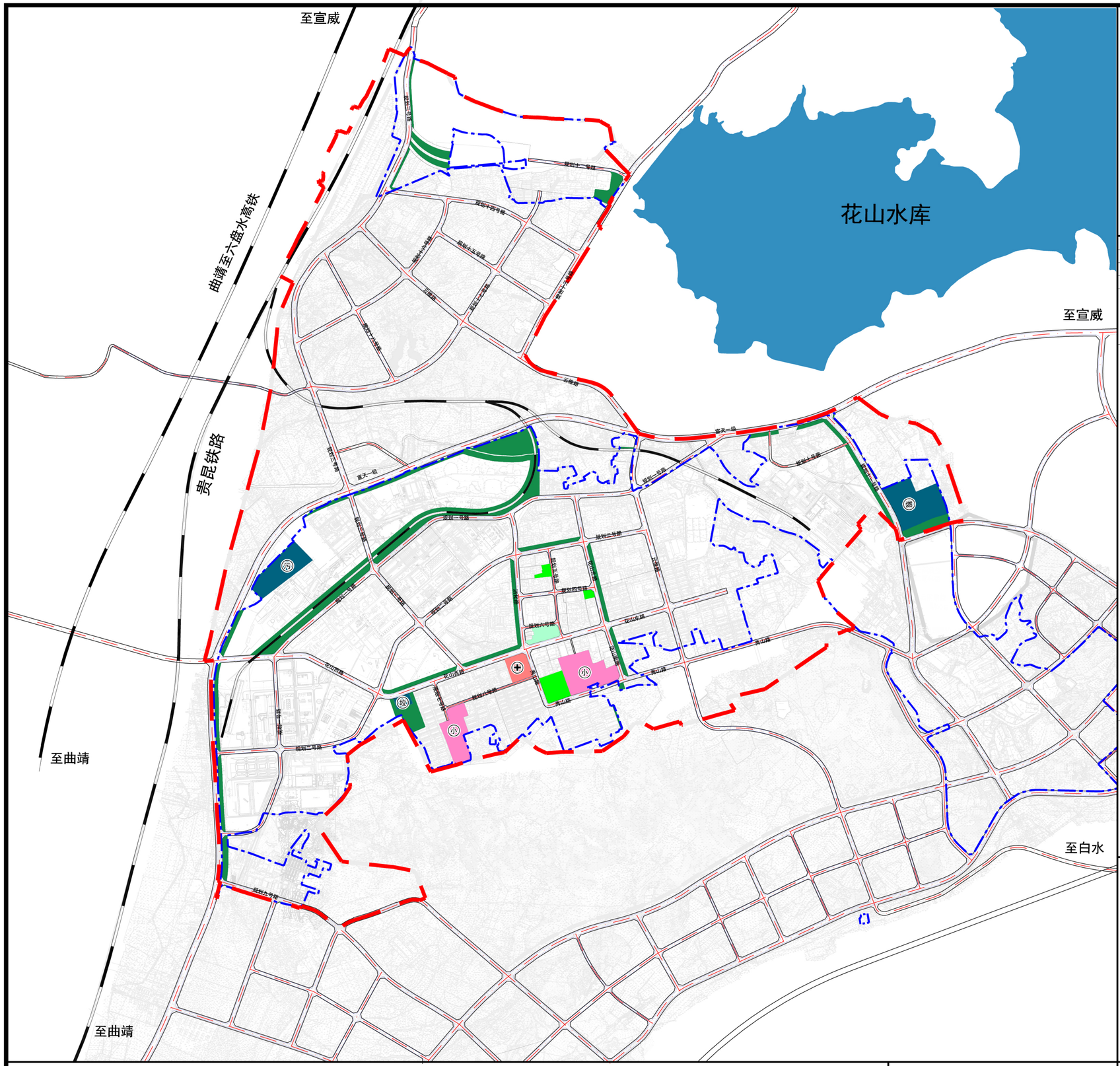
单元控制图则（一）

单元编号：ZY-15

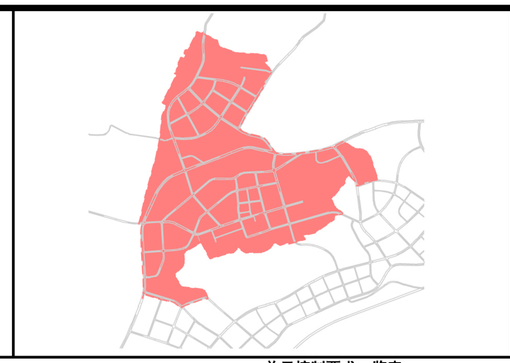
曲靖高新技术产业开发区管理委员会

广州市科城规划勘测技术有限公司

2024年9月



位置图



N

0 125 250 500m

单元控制要求一览表

单元编号：530303004020015

管控体系		管控内容			控制方式
主导功能		工业发展、生活居住			条文控制
路网密度	城镇开发边界内	主干路网密度不低于1.4千米/平方千米,次干路网密度不低于0.6千米/平方千米，控制支路网密度不低于1.8千米/平方千米。			指标控制
	城镇开发边界外	主干路网密度不低于1.8千米/平方千米,次干路网密度不低于0.7千米/平方千米，控制支路网密度不低于0.9千米/平方千米。			指标控制
公益设施保障	公共服务设施	医疗卫生设施步行 15 分钟覆盖率		—	指标控制
		养老设施步行 15 分钟覆盖率		—	指标控制
		教育设施步行 15 分钟覆盖率		—	指标控制
		文化设施步行 15 分钟覆盖率		—	指标控制
		体育设施步行 15 分钟覆盖率		—	指标控制
		设施级别	设施名称	数量(个)	规模（公顷）
		区域级	高中	0	—	定界控制
			综合医院	1	1.56	定界控制
			专科医院	0	—	定界控制
			文化场馆	0	—	定界控制
			体育馆	0	—	定界控制
			老年人福利院	0	—	定界控制
		非区域级	初中	0	—	条文控制
			小学	2	7.89	定界控制
			幼儿园	0	—	条文控制
			社区级卫生服务中心	0	—	条文控制
			社区级卫生服务站	0	—	条文控制
			社区文化活动中心	0	—	条文控制
			社区文化活动站	0	—	条文控制
			社区健身中心	0	—	条文控制
			社区养老院	0	—	条文控制
			社区日间照料中心	0	—	条文控制
	基础设施	污水处理厂		1	4.04	定界控制
		垃圾转运站设施		1	0.54	定界控制
		供燃气用地		1	5.80	定界控制
		垃圾收集站设施		4	—	定点定向控制/指标控制
	城市安全设施	消防设施		0	—	定界控制
		应急避难设施		3	—	定点定向控制/指标控制
绿地与开敞空间保障	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率			—	指标控制
	绿地总量			33.93 公顷	指标控制
				数量(个)	规模（公顷）	
	类型	公园绿地	综合公园	0	—	定界控制
			社区公园	1	1.86	
			专类公园	0	—	
			游园	2	0.64	
			其他公园	0	—	
		防护绿地		37	30.27	
		广场		1	1.16	

图例

- 编制单元边界
- 城镇开发边界
- 医院用地
- 教育设施
- 市政基础设施
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 规划道路
- 水域
- 小 小学
- 综合医院
- 污 污水处理厂
- 垃 垃圾转运站
- 燃 供燃气用地
- 避 应急避难设施

曲靖市沾益区ZY-15单元国土空间详细规划

单元控制图则（二）

单元编号：ZY-15

曲靖高新技术产业开发区管理委员会

广州市科城规划勘测技术有限公司

2024年9月