

《安宁市圆山单元B-03-01等地块控制性详细规划维护》批后公布

批准情况：2026年2月9日经安宁市国土空间规划和土地矿产储备委员会办公室2026年第2次会议审议通过；2026年3月26日经安宁市自然资源局审定通过（《安宁市自然资源局详细规划维护方案审定意见书》安宁市自然资维护[2026]3号）。

公布时间：2026年3月26日

公布途径：安宁市人民政府门户网站。

规划简介

规划区位及范围图

规划范围：

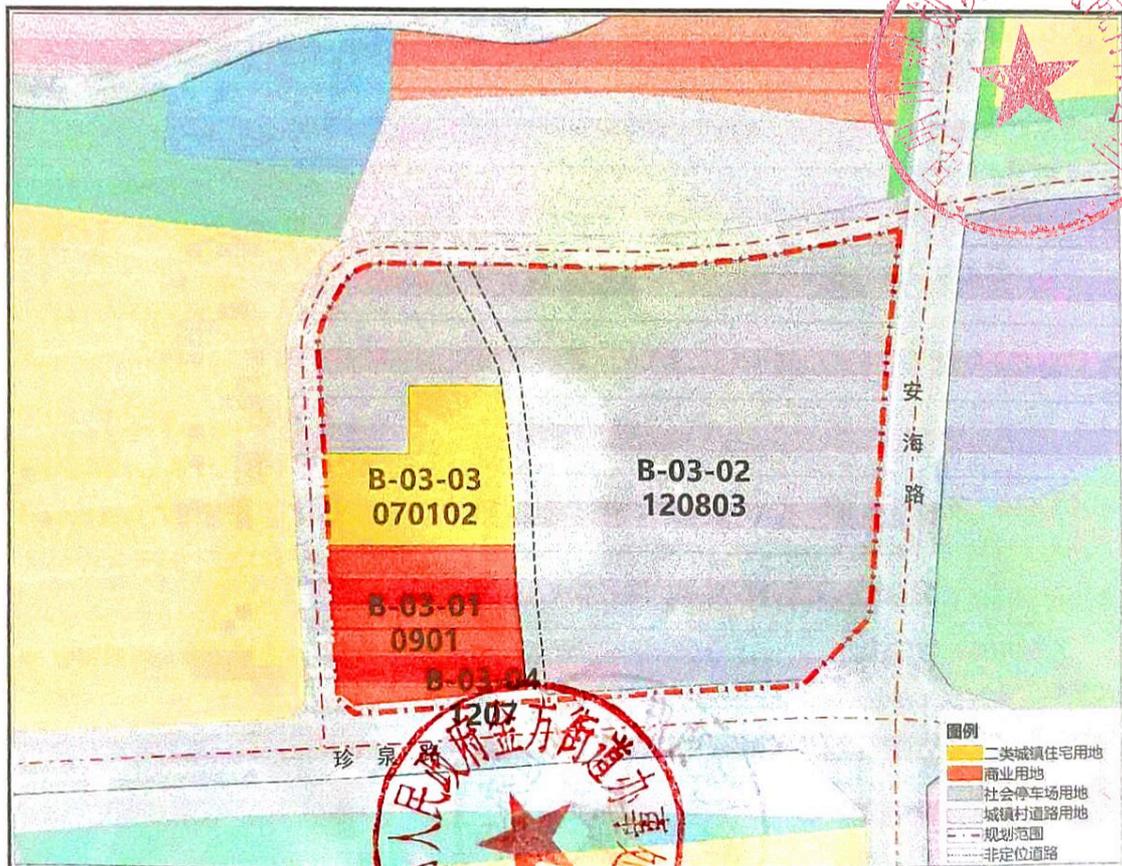
维护地块位于安宁市中心城区中部、圆山单元中部，属于金方街道管辖范围。地块北至大黄磷专用铁路、西至罗白馨苑、南至珍泉路、东至安海路，四周均以规划道路红线为界，总面积约9.26公顷。

用地布局：

落实县级国空总规对单元主导功能的传导，适当强化单元商业服务功能。将原控规中二类居住用地和社会停车场用地局部调整为商业用地；将已完成收储的城镇村道路用地调整为社会停车场用地；将未批回用地范围内的二类居住用地调整为城镇村道路用地。



经批准的用地规划图



《安宁市圆山单元B-03-01等地块控制性详细规划维护》批后公布

规划《文本》

维护依据：

（一）落实上位规划传导要求

根据《安宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》，维护范围全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线，不涉及城市四线、工业用地红线。地块所在圆山单元主导功能为居住、公共服务，主导功能比例应不低于60%。维护范围内总规规划用地性质为商业用地和二类居住用地。维护地块所属开发强度分区为Ⅲ级强度开发区，其容积率一般宜控制在2.0-2.5之间，建筑密度一般不宜高于45%，建筑高度不高于54米。

（二）衔接批供地、土地权属情况

为盘活利用批而未供、供而未用闲置用地，提高土地利用效率，开展本次控规维护。规划范围内涉及已批回用地9.13公顷。其中已供用地8.94公顷，含划拨给金方街道使用的社会停车场用地6.84公顷，以及供而未用已重新收储的闲置用地2.10公顷；批而未供用地0.13公顷。

规划方案：

1. 用地方案调整

落实县级国空总规对单元主导功能的传导，适当强化单元商业服务功能。将原控规中二类居住用地和社会停车场用地局部调整为商业用地；将已完成收储的城镇村道路用地调整为社会停车场用地；将未批回用地范围内的二类居住用地调整为城镇村道路用地。

用地调整后，商业用地增加1.09公顷、社会停车场用地增加0.15公顷；二类城镇住宅用地减少1.00公顷，城镇村道路用地减少0.24公顷。

2. 道路交通规划

根据土地权属变更情况（安国用1999字第0176号已收回注销），取消两个地块间的12m街坊路，调整为地块内部12m宽的非定性路网。调整后按《昆明市城乡规划管理技术规定》设置地块出入口，禁止开口线范围内不得设置机动车出入口。

3. 开发强度控制

控制依据：根据《安宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》开发强度分区规划图，范围内为Ⅲ级强度开发区，容积率一般宜控制在2.0-2.5之间，建筑密度一般不宜高于45%，建筑高度不高于54米。衔接《安宁市圆山片区控制性详细规划调整及城市设计》，地块范围内高度控制为 ≤ 80 米。衔接《安宁国家基本气象站气象探测环境保护专项规划》对周边建构筑物高度管控要求，本次维护地块局部位于气象探测环境保护范围内，地块高度管控要求为 < 140 m。

控制指标：居住用地开发强度控制指标与原规划保持一致，本次不作调整。商业用地容积率、建筑高度落实国空总规的开发强度管控要求，确定容积率 $R \leq 2.5$ ，建筑高度 ≤ 54 米；建筑密度、绿地率落实《昆明市详细规划技术标准（试行）》对商业用地的管控要求，确定建筑密度 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

《安宁市圆山单元B-03-01等地块控制性详细规划维护》批后公布

主要经济技术指标:

1. 用地结构规划表

一级类	代码 二级类或三级类	名称	用地面积(公顷)	占城镇建设用地(%)
07	居住用地		0.9126	9.86
	070102	类城镇住宅用地	0.9126	9.86
09	商业服务业用地		1.0921	11.80
	090100	商业用地	1.0921	11.80
10	交通运输用地		7.2537	76.85
	1207	城镇村道路用地	0.1388	1.50
	120803	社会停车场用地	7.1149	76.85
	城镇建设用地		9.2584	100.00

2. 地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	配套设施	配建停车位	备注
1	B-03-01	0901	商业用地	1.0921	≤2.5	≤60	≤54	≥20	—	需充分利用地下空间,按《昆明市城乡规划技术管理规定》等相关规定配建停车位	—
2	B-03-02	120803	社会停车场用地	7.1149	—	—	—	—	—	—	—
3	B-03-03	070102	居住用地	0.9126	≤3.1	≤25	≤80	≥40	—	需充分利用地下空间,按《昆明市城乡规划技术管理规定》等相关规定配建停车位	—
4	B-03-04	1207	城镇村道路用地	0.1388	—	—	—	—	—	—	—

主要图纸:

控制性详细规划维护对比图



昆明市规划设计研究院有限公司 制