



弥勒市西一镇中心镇区

详细规划

(公众意见征求稿)

弥勒市西一镇人民政府

二零二五年十二月

➤ 规划目的

编制目的：《弥勒市西一镇中心镇区详细规划》是西一镇实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、城市更新和低效用地再开发等整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

➤ 规划原则

产城融合，突出特色

增强韧性，保障安全

生态优先，绿色发展

因地制宜，设施共享

节约集约，高效利用

刚弹结合，注重实施

➤ 底图底数

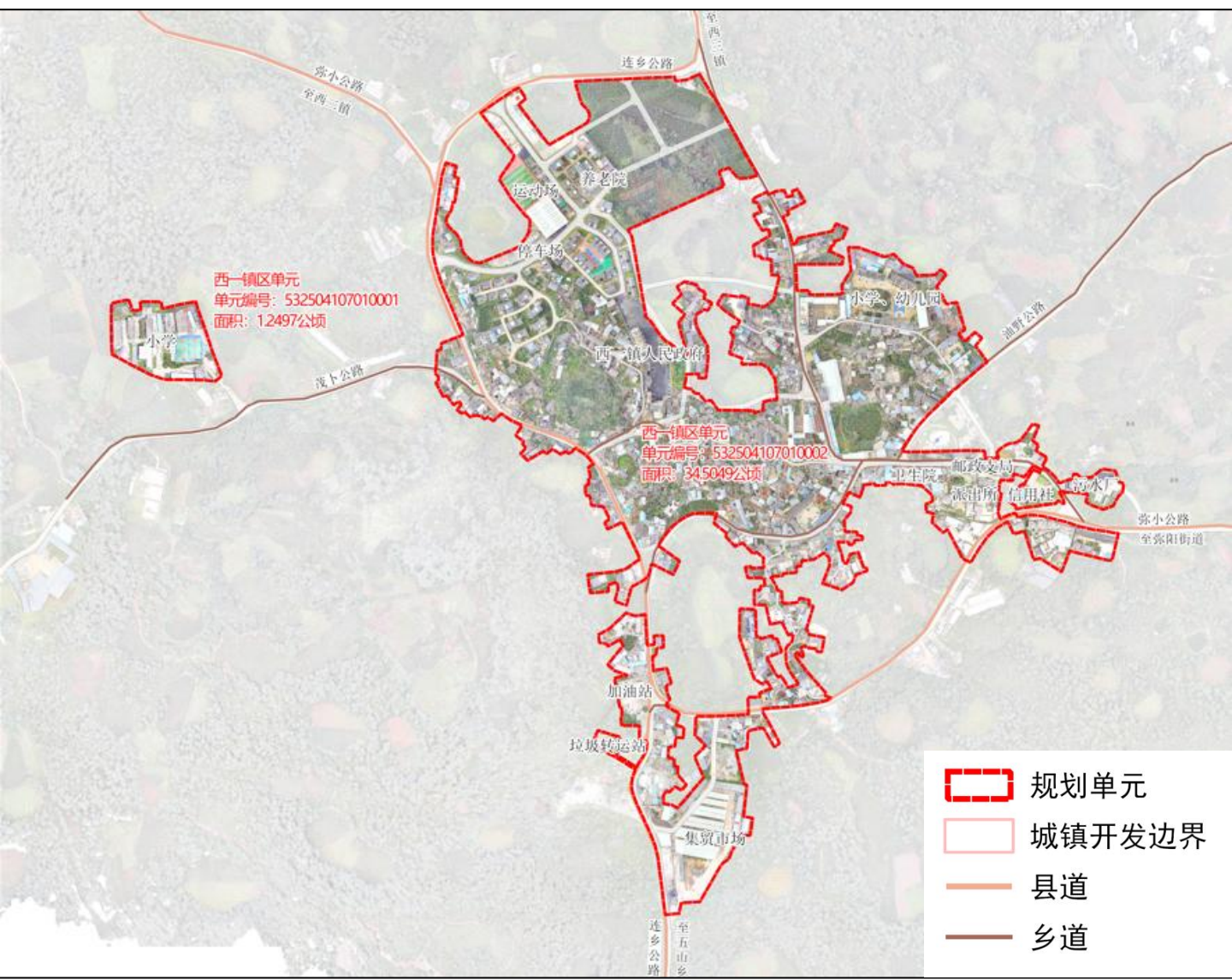
以2024年实测的地形图、不动产登记实测的土地使用权边界和实地调查为基础，结合2023年度国土变更调查数据，使用国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类（细化到三级类），形成底图底数。统一采用2000国家大地坐标系（CGCS2000）和1985国家高程基准作为空间定位基础。

上位规划传导内容

- 详细规划编制单元名称：**西一镇镇区单元**
- 详细规划编制单元面积：**35.7546公顷**（其中城镇开发边界**35.7546公顷**）
- 主导功能：**居住生活**
- 规划人口：**0.26万人**

规划范围

本次规划范围为西一镇中心镇区，涉及2个详细规划编制单元，面积35.7546公顷。



目录

01 规划定位与规划重点

1.1 规划定位

1.2 规划重点

02 空间布局与规划体系

2.1 空间结构规划

2.2 土地利用规划

2.3 综合交通规划

2.4 公共服务设施规划

2.5 绿地与开敞空间规划

2.6 市政公用设施规划

2.7 综合防灾规划

03 规划管理与开发管控

3.1 四线控制

3.2 开发强度

3.3 建筑高度

CHAPTRE

01

规划定位与规划重点



➤ 规划定位

落实传导《弥勒市西一镇国土空间规划》目标定位，持续践行弥勒市建设“云南高质量跨越式发展强市和健康生活目的地”的战略定位，积极协同打造“福地弥勒”城市品牌。

□ 总体定位：



弥勒市西部片区振兴的增长极和战略衔接点
农文旅融合的生态宜居小镇

- 单元主导功能：居住生活

➤ 规划重点

本次详细规划以《弥勒市国土空间总体规划（2021-2035年）》《西一镇国土空间规划（2021-2035年）》为核心依据，在综合解读相关规划、结合西一镇现状建设条件的基础上，确定重点研究内容如下：

1. 实现“单元 - 地块”精准衔接

规划分为单元层次（统筹性、底线型）与地块层次（实施性、精细化），形成“宏观统筹 - 微观落地”的管控链条：

单元层次聚焦“总量、布局、设施”三大统筹；

地块层次聚焦“指标、落地、细节”三大实施。

2. 土地开发利用的性质、强度等要素控制

确定各类用地的性质、建筑量及环境、交通、绿化、空间、建筑形体等控制要求，将确定的指标落实到图纸引导和数据控制上，为下一步西一镇开发利用提供依据。结合弥勒市的现状条件，充分利用西一镇优势资源，兼顾片区之间的防护要求，形成合理的布局结构。

3. 配套设施控制

衔接和协调相关规划中周边各大片区的配套设施和道路交通，完善各类服务设施系统，包括商贸流通、信息网络、邮电通讯、居民服务、养老扶幼等相关配套设施等，构建分级公共服务体系，保障民生需求。

CHAPTRE

02

空间布局与规划体系



空间结构规划

形成“一心一轴三区”功能结构

一心：

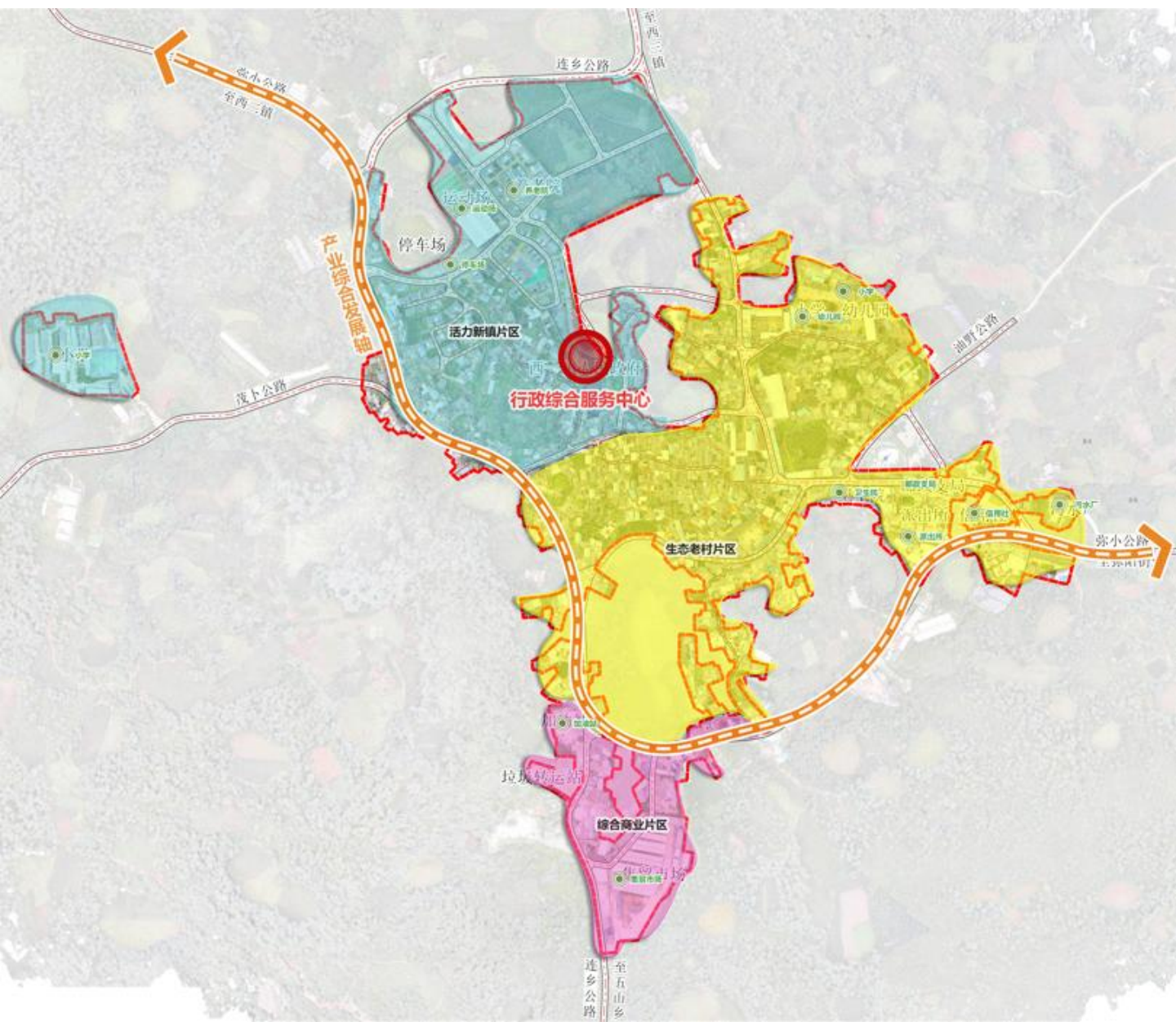
- 行政综合服务中心

一轴：

- 产业综合发展轴

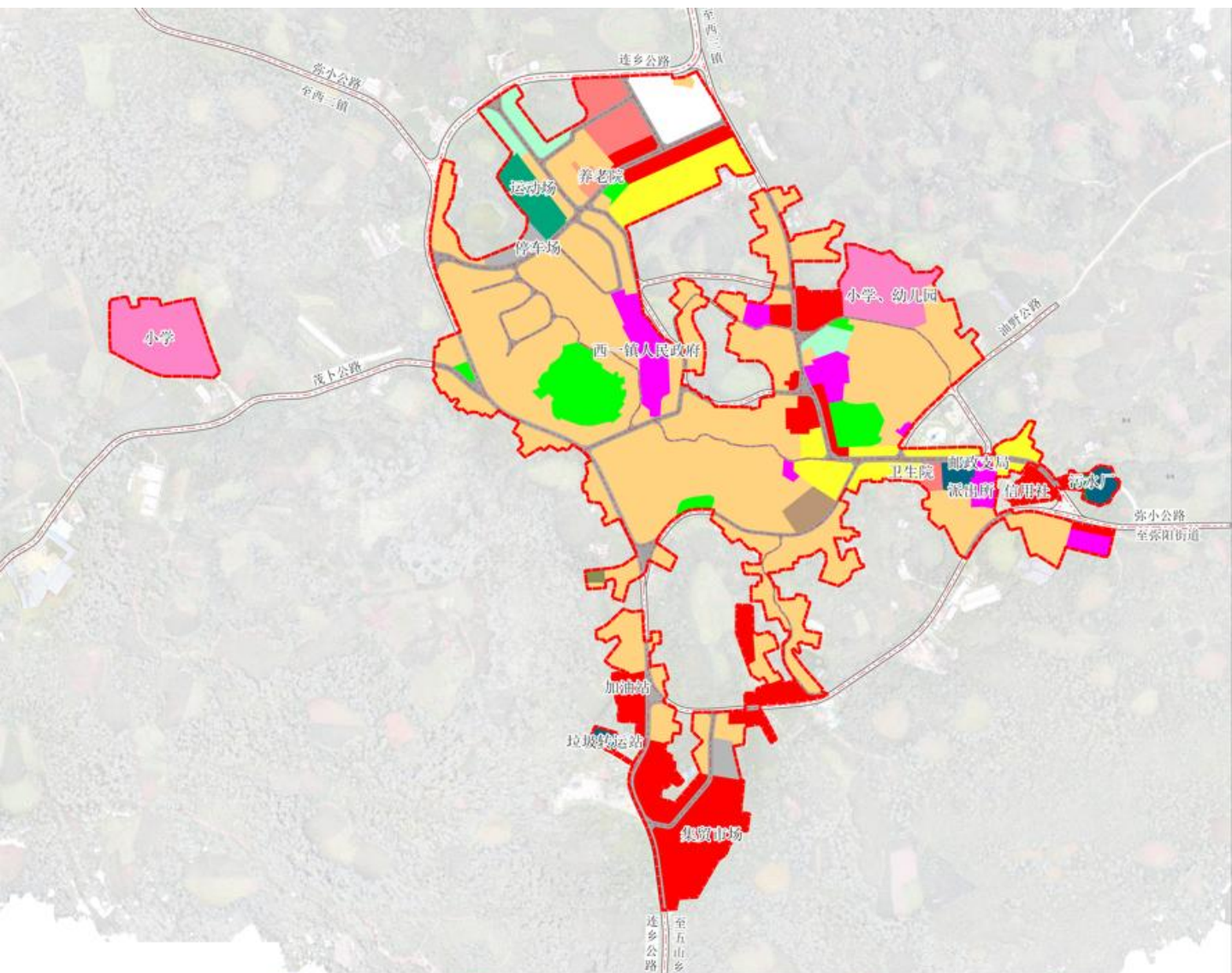
三区：

- 活力新镇片区
- 生态老村片区
- 综合商业片区



土地利用规划

- ◆ 居住用地面积为19.1654公顷，占用地总面积的53.60%。
- ◆ 公共管理与公共服务用地面积为5.0449公顷，占用地总面积的14.11%。
- ◆ 商业服务业用地面积为4.0461公顷，占用地总面积的11.32%。
- ◆ 工矿用地面积0.2514公顷，占用地总面积的0.70%。
- ◆ 交通运输用地面积为3.8248公顷，占用地总面积的10.70%。
- ◆ 公用设施用地0.4172公顷，占用地总面积的1.17%。
- ◆ 绿地与开敞空间为2.1851公顷，占城市建设用的6.11%。



图例

规划单元	二类城镇住宅用地	其他商业服务业用地	宗教用地	环卫用地	邮政用地
城镇开发边界	体育场馆用地	农村社区服务设施用地	广场用地	留白用地	防护绿地
一类农村宅基地	公园绿地	商务金融用地	排水用地	畜禽养殖设施建设用地	零售商业用地
一类工业用地	公用设施营业网点用地	城镇村道路用地	机关团体用地	社会停车场用地	餐饮用地
中小学用地	公路用地	基层医疗卫生设施用地	村道用地	老年人社会福利用地	

综合交通规划

依托现状镇区及周边道路网，衔接弥勒市区域交通枢纽布局，综合考虑城镇发展、产业发展等要素，形成“干路——支路”的二级路网结构。

- ◆干路：中心镇区的主要道路，串联人流集聚点与外围交通干道，分别为片区的交通疏散提供交通支撑，红线控制宽度为5.5-8米；
- ◆支路：各功能片区内部相互联系的基本道路，串联各片区地块，红线控制宽度为3-8米。
- ◆完善交通设施配套，新建社会公共停车场1处，并结合公共服务设施、广场、公园绿地等开敞空间设置停车位。

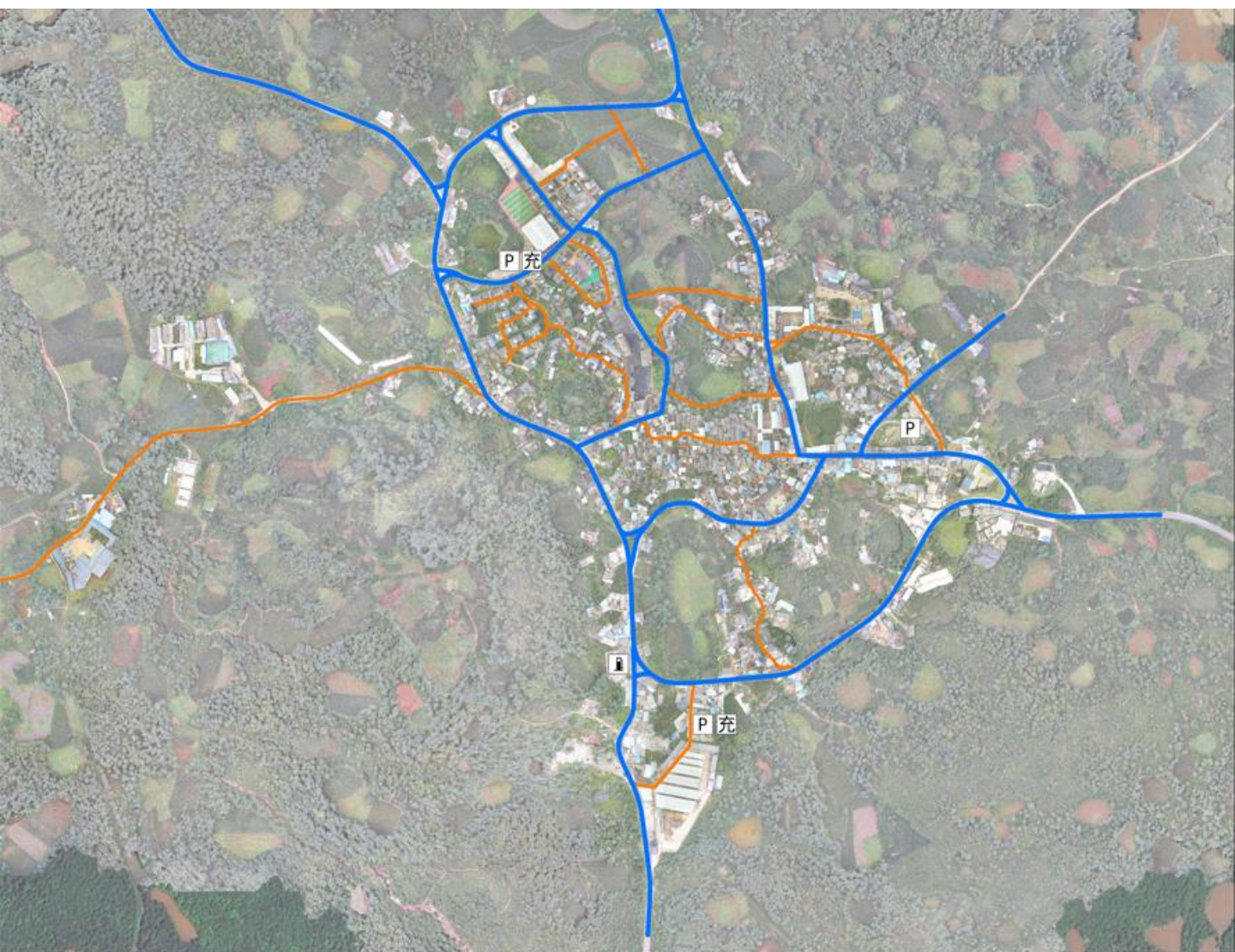


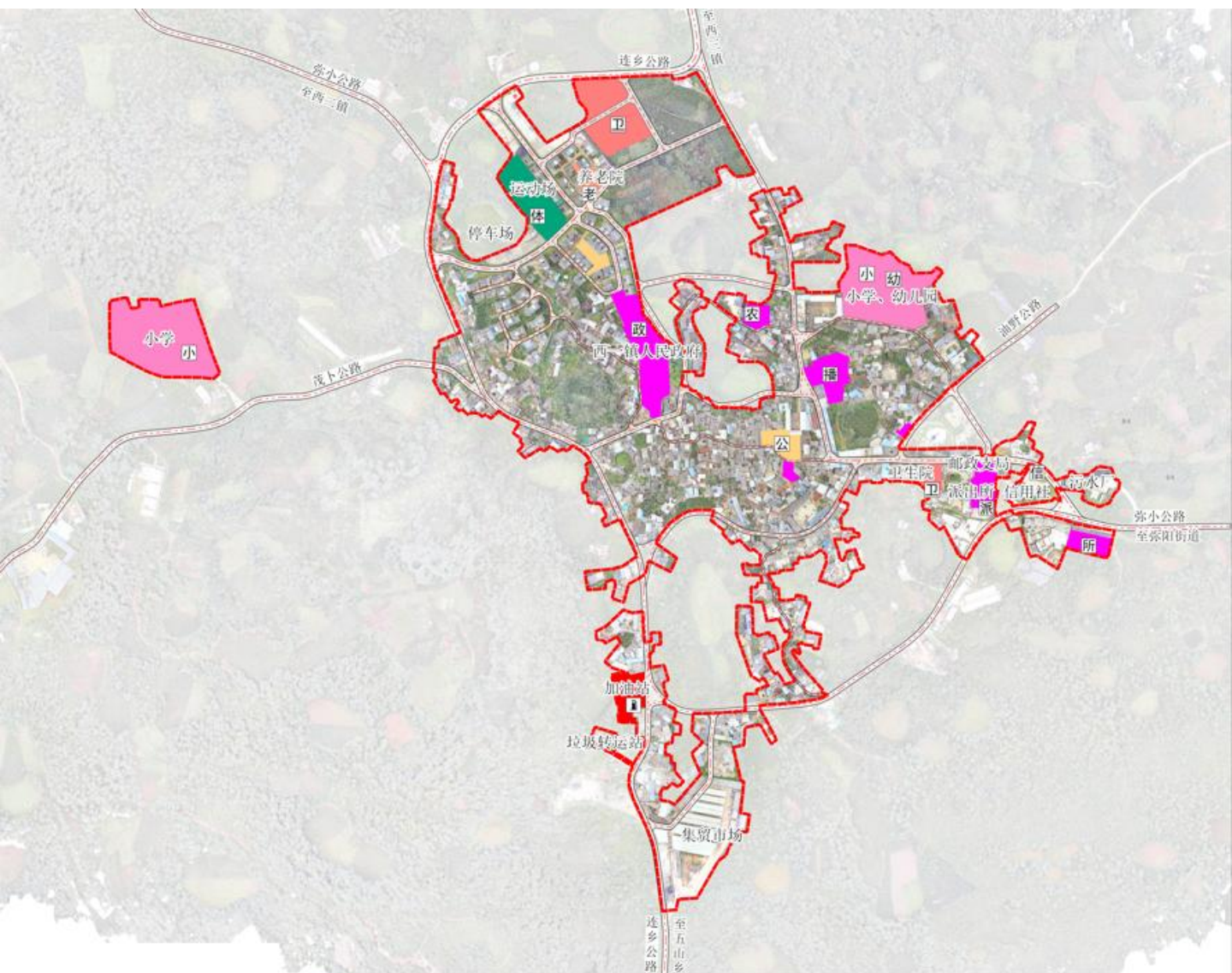
图
例

- | | |
|------|-------|
| — 干道 | P 停车场 |
| — 支路 | 充 充电桩 |
| | 加油站 |

公共服务设施规划

落实上位规划西一镇中心镇区以居住人口规模和设施服务范围（服务半径）为基础，建设城镇社区15分钟生活圈，以步行 15 分钟、自行车或电动车 10 分钟作为该圈层的极限距离；服务半径 500m~1000m。

◆配置设施包括：中小学、幼儿园、文化活动、体育活动、社区服务、医疗卫生、社会福利等

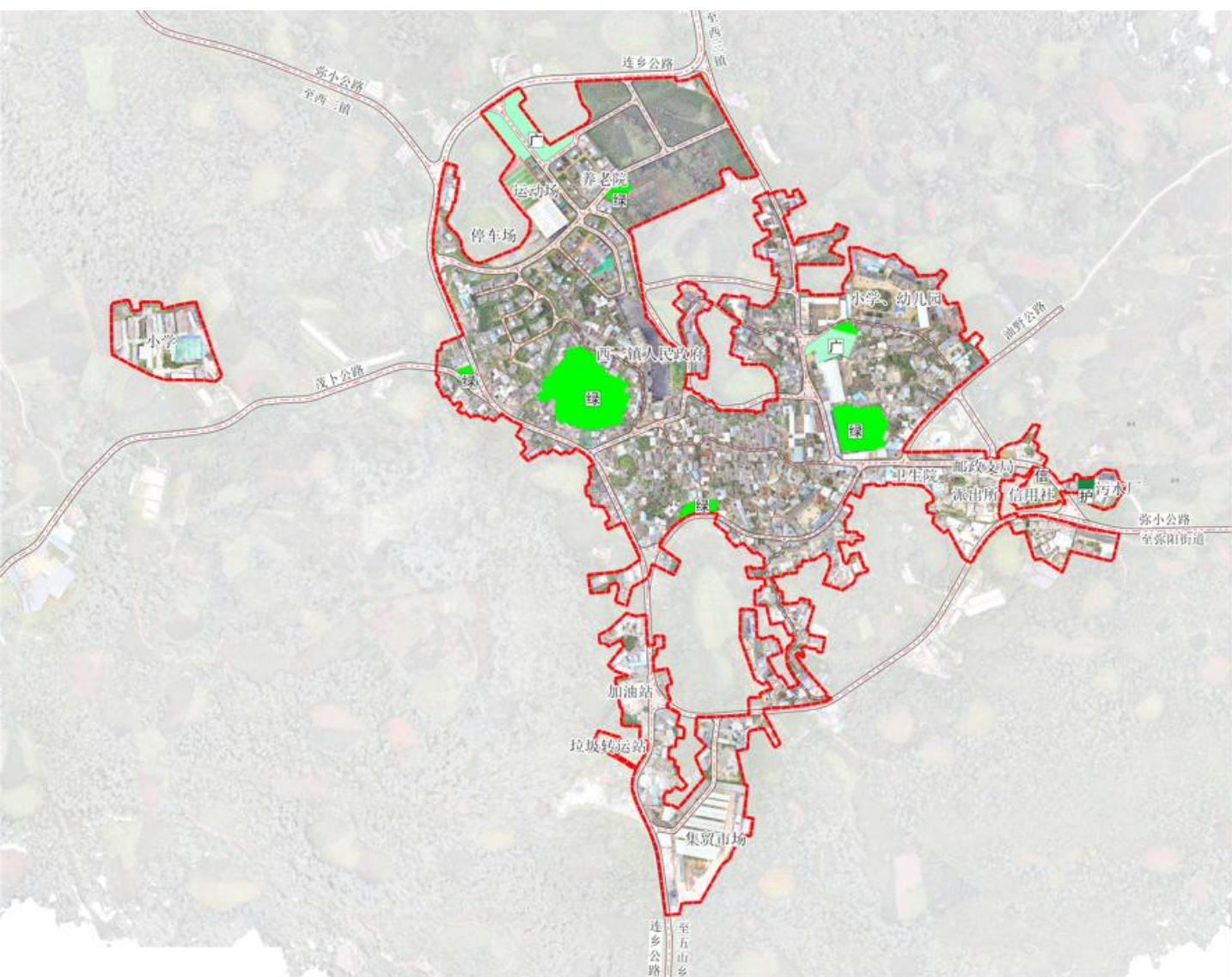


规划单元	农村社区服务设施用地	小学	西一镇人民政府	广播中心
城镇开发边界	基层医疗卫生设施用地	幼儿园	养老院	农科站
中小学用地	机关团体用地	加油站	派出所	信用社
体育场馆用地	老年人社会福利用地	卫生院	国土所	
公用设施营业网点用地		体育场馆	公房	

➤ 绿地与开敞空间规划

西一镇绿地与开敞空间由**公园绿地、防护绿地、广场**组成，依托中心镇区及**周边水系、山体、田园自然景观**等，形成**点—线—面**相结合的绿化网络系统。

类型		数量 (个)	规模 (公顷)
公园绿地	社区公园	1	0.9145
	游园	5	0.615
防护绿地		1	0.0541
广场		3	0.6073



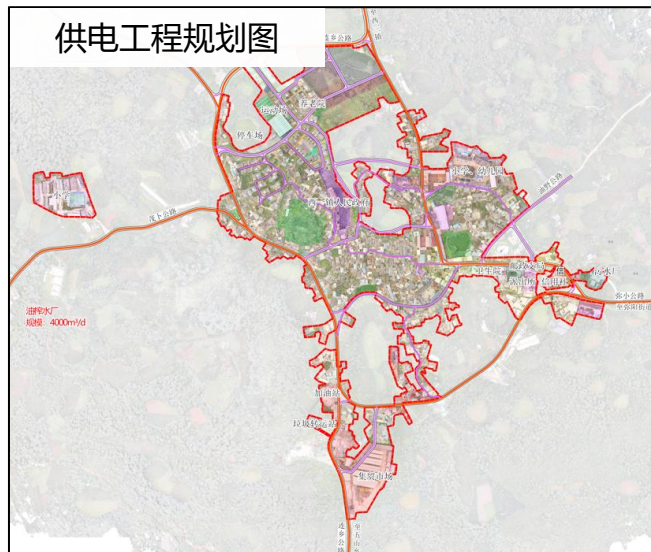
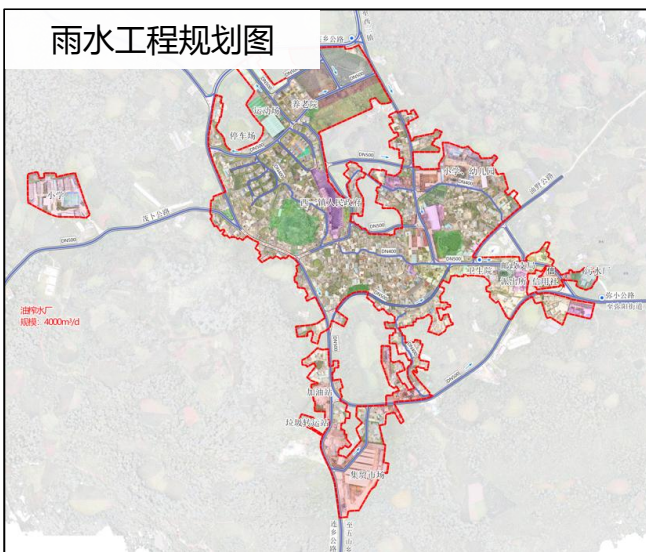
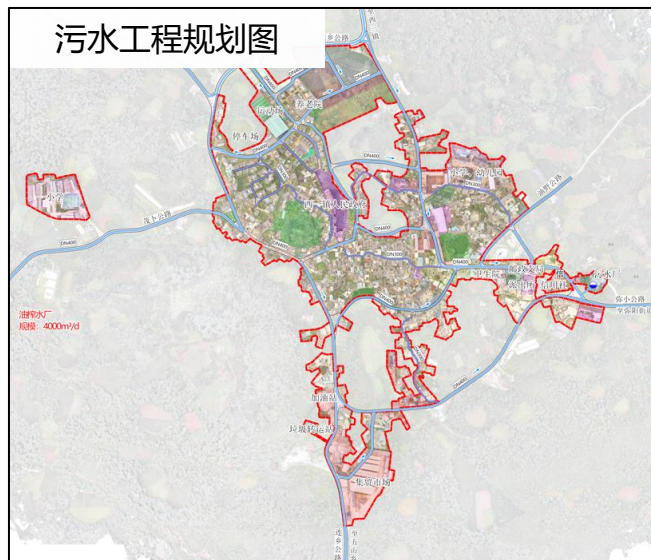
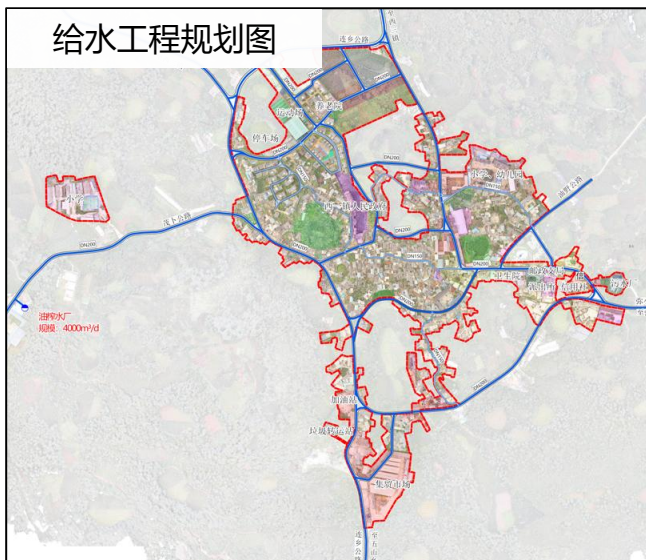
- 图例
- 规划单元
 - 城镇开发边界
 - 公园绿地
 - 广场用地
 - 防护绿地

市政公用设施规划

供水设施：供水为现状自来水厂，供水管网系统采用环状与支状管网相结合的供水方式。

排水设施：保留现状污水处理厂，进行扩建改造，处理量达到800m³/d。污水采取重力流暗管排放方式，最终排往规划确定的污水处理厂进行处理。

供电设施：为了满足中心镇区及周边村庄的用电需求，对现状 35kV 变电站进行扩容，为提高中心镇区的供电可靠性，规划采用环网供电形式，开环运行，故障时闭合。



市政公用设施规划

电信设施：保留现状邮政所，光(电)缆采用地下敷设方式，新建道路或改建道路不允许通讯电缆架空敷设，现状道路上的通信线路应逐步改造入地。以5G网络建设为目标，统一整合现状基站资源和新增基站需求，在相关专项规划内统筹布局5G基站建设。

环卫设施：

- (1) 根据现状垃圾中转站位置及垃圾量预测，保留现状中心镇区垃圾转运站，规完善收储转运制度。
- (2) 公共厕所的规划与设计应按《城镇公共厕所的规划与设计标准》的要求，按每平方公里不少于3个设置。人口密集的道路和商业闹市区道路，公厕间距为300—500米，一般街道间距为800米以内。公厕规划为水冲式，二类公厕所占比重不低于30%，公厕的粪便应排入污水管道。



综合防灾规划

防洪规划：规划范围内防洪标准为**20年一遇**，内涝防治设计重现期为**5年一遇**暴雨。

消防规划：现状有**1处消防站**，应在行政办公、重点企事业单位、中小学、医院等部门应配备相应灭火设施。

抗震规划：规划范围内**抗震设防标准为8度**，重大基础设施等生命线工程设施和重要建筑物，提高一个等级设防。

消防通道：以**弥小公路**为救灾物资运输通道、其余主干路为疏散主要通道，次干路、支路为疏散次要通道。

疏散救援通道：利用**主、次干路作为疏散通道**，疏散通道应保证两侧建筑物倒塌后还有7米以上的双向行车通道，同时必须保证畅通。

避震疏散场所：构建形成中心镇区为主，拓展至周边地区，远近结合、覆盖面广、设施配套的城镇应急避难场所体系，人均避难场所面积及服务半径不低于国家标准。**结合公园绿地、广场、学校操场、体育场所等设施设置应急避难场所**，全面提高应急疏散能力。



CHAPTRE

03

规划管理与开发管控



开发强度

根据土地配置审批、开发利用、供后监管等管理需求，确定地块用地性质、容积率、建筑密度（或建筑系数）、建筑高度、绿地率、各类配套设施要求等，参考《城市居住区规划设计标准》GB2050180-2018、《弥勒市国土空间总体规划(2021—2035年)》和弥勒市地方规划管理技术规定相关管控要求控制等，主要用地容积率、建筑密度如下：

用地性质	参考值		
	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)
居住用地	≤50	1.0~2.8	≥25
机关团体用地	≤40	≤3.0	≥30
科研用地	≤40	按有关行业规定、建筑设计规范等执行	≥25
文化用地			≥25
教育用地			≥30
体育用地			≥30
医疗卫生用地			≥30
社会福利用地	≤40	≤4.0	≥35
商业用地	≤60	1.0~6.0	≥25
商务金融用地	≤45		
娱乐用地	≤50		
其他商业服务业用地	≤40		
工业用地	按有关行业规定、建筑设计规范等执行		
物流仓储用地	按有关行业规定、建筑设计规范等执行		
交通运输用地	按有关行业规定、建筑设计规范等执行		
公用设施用地	——	≤1.5	≥20
绿地与开敞空间用地	按有关行业规定、建筑设计规范等执行		
特殊用地	按有关行业规定、建筑设计规范等执行		

➤ 建筑高度

一、建筑高度定义

建筑高度是指建筑室外设计地面到其檐口或屋面面层的垂直距离，以此作为高度上限控制的基准。

二、规划区建筑高度分区控制

规划区内建筑高度控制分为五种高度区域，采用限高控制方式，分别控制为 10m、14m、18m、21m、24m、27m。

三、沿城市道路建筑高度规定

沿城市道路两侧新建、扩建、改建建筑物的高度需符合以下要求：

当道路红线宽度 $30\text{m} \leq S < 60\text{m}$ 时，沿街建筑高度应 $\geq 12\text{m}$ ；

当道路红线宽度 $S \geq 60\text{m}$ 时，沿街建筑高度应 $\geq 20\text{m}$ 。

四、特殊建筑高度豁免

城市重要景观节点、地标建筑的高度，在满足日照间距要求的前提下，经城市规划行政主管部门审批同意，可突破本规范的高度规定。

弥勒市西一镇中心镇区 详细规划

(公众意见征求稿)

《弥勒市西一镇中心镇区详细规划》（以下简称“本规划”）是“五级三类”国土空间规划体系中的“详细规划”，属于法定规划。西一镇人民政府组织开展了本规划的编制工作，为凝聚社会各界智慧和共识，提高规划成果质量，现将本规划草案予以公示，热忱期待社会各界人士及广大群众参与，并提出您宝贵的意见和建议。

公示时间：

2025年12月22日——2026年1月22日

公示方式：

弥勒市人民政府门户网站 (<https://www.hhml.gov.cn/>)

参与方式：

- 联系电话：0873-6191233
- 通讯地址：西一镇油榨村委会油榨地小组
- 邮政编码：652312（邮件标题或信封封面请注明“弥勒市西一镇中心镇区单元详细规划草案公示建议”字样）。

（注：草案公示稿中图片，如涉及版权问题，请与西一镇人民政府联系。）