

玉溪市红塔区春和城镇单元2（观音山片区） 国土空间详细规划草案

公示说明：《玉溪市红塔区春和城镇单元2（观音山片区）国土空间详细规划草案》经初步意见征询后进行修改完善，现按相关规定对规划草案进行公示。

公示途径：各辖区政府门户网站、云南红塔产业园区管委会办公地。

公示时间：2025年11月28日-2025年12月27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：

- 书面反馈意见，请将书面意见通过邮寄或者现场投递至云锦路1号。
- 电话反馈意见，请拨打公示（公布）联系电话0877-2021620。

1 规划范围

本次规划范围为《玉溪市红塔区国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的春和城镇单元2（单元编号530402103010002），规划范围北临春和煤场路，南临玉溪大河，西临107乡道，东临昆玉线。单元面积1196.64公顷。

2 上位规划传导内容

主导功能：工业发展

防灾减灾设施配建要求：配置红塔区救灾物资储备库。

控制线落实要求：严格保护单元南侧永久基本农田5.0417公顷，落实永久基本农田保护要求；严格落实单元内以110kv彩虹变黄线1.0568公顷，以甸尾观象楼与得月亭为主体的城市紫线0.2438公顷。落实中心城区城市黄线、紫线相关要求。

城市设计引导：构建以绿色产业为主的总体风貌特征；单元高度控制原则不超过36米，强度控制原则上不超过2.0，城市地标性建筑经论证后可适当突破。

3 规划定位及产业发展

规划定位——

**材料转型示范区，聚焦新能源电池、先进装备制造两大核心产业
兼容发展新能源新材料产业、现代服务业**

产业发展方向——

新能源电池领域：大力发展新能源电池领域，持续扩大动力型锂电池及储能电池生产规模，逐步打造新能源电池产业集群，构建云南省新能源产业重要增长极。

先进装备制造产业：重点发展数控机床装备，优化提升电气装备、农机装备，积极发展智能制造装备，持续提升制造业产业规模和创新发展能力，打造以数控机床为特色的装备制造产业集群，逐步构建云南省智能制造高地。

其他领域：根据片区发展，可兼容发展现代服务业和新能源新材料等辅助产业。

■ 云南红塔产业园区总体规划对龙泉片区的定位

观音山地块紧扣红塔区“材料制造转型示范区”的总体产业定位，聚焦新能源新材料、先进装备制造、现代物流三大核心产业，打造园区产业升级的关键引擎

■ 红塔工业园区“十四五”特色产业规划对观音山片区的定位

观音山是红塔工业园区“一园四地块”空间架构中“一片六特色”的关键组成，是园区承接先进制造、新材料、现代物流及产城融合功能的核心空间载体，与北城卧牛山、青龙山、莲池地块形成“分工互补、联动发展”的产业格局，共同支撑园区“4+4”现代化产业体系落地。观音山聚焦先进装备制造、新材料、现代物流三大核心产业，打造专业化产业园区

■ 红塔区国土空间总体规划对观音山片区的定位

产业发展区，主要包括红塔产业园区观音山片区，规划城镇建设用地规模为7.35平方公里，实际服务人口规模0.5万人。重点发展新能源新电池、电子烟及高端装备制造。

观音山片区总体定位

材料转型示范区，聚焦新能源电池、先进装备制造两大核心产业，兼容发展新能源新材料产业、现代服务业

产业发展方向

新能源电池领域：大力发展新能源电池领域，持续扩大动力型锂电池及储能电池生产规模，逐步打造新能源电池产业集群，构建云南省新能源产业重要增长极。

先进装备制造产业：重点发展数控机床装备，优化提升电气装备、农机装备，积极发展智能制造装备，持续提升制造业产业规模和创新发展能力，打造以数控机床为特色的装备制造产业集群，逐步构建云南省智能制造高地。

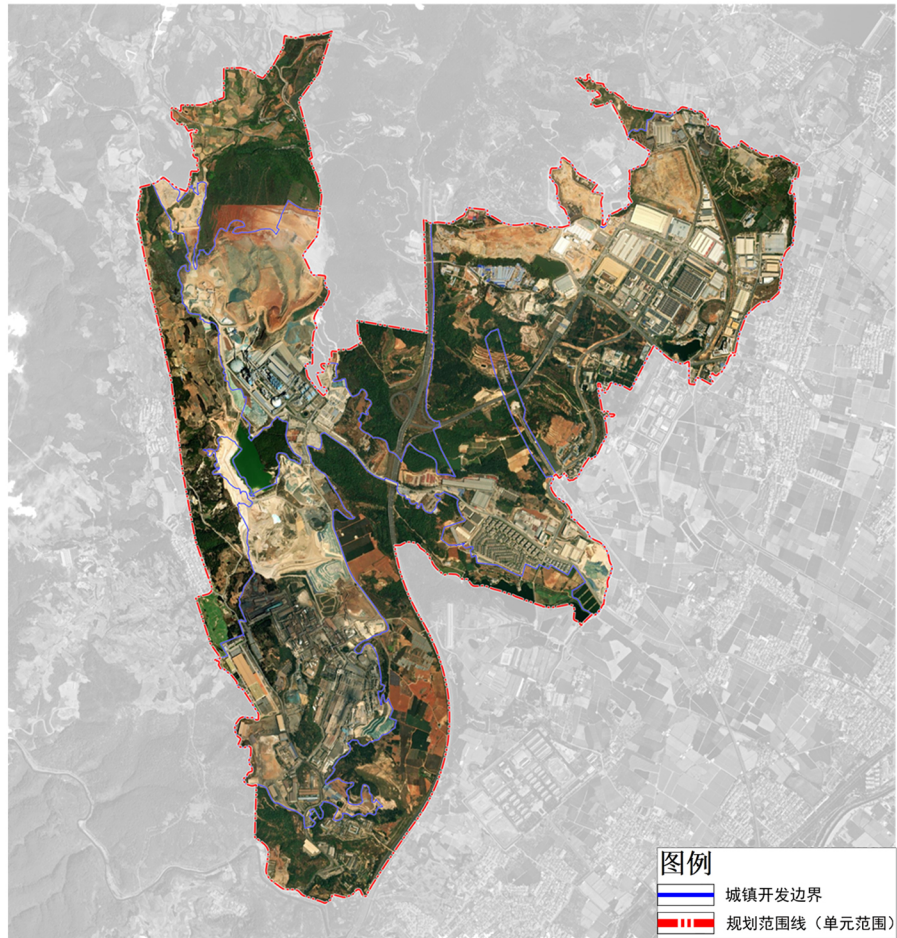
其他领域：根据片区发展需求，可兼容发展现代服务业和新能源新材料等辅助产业。

4 规模管控

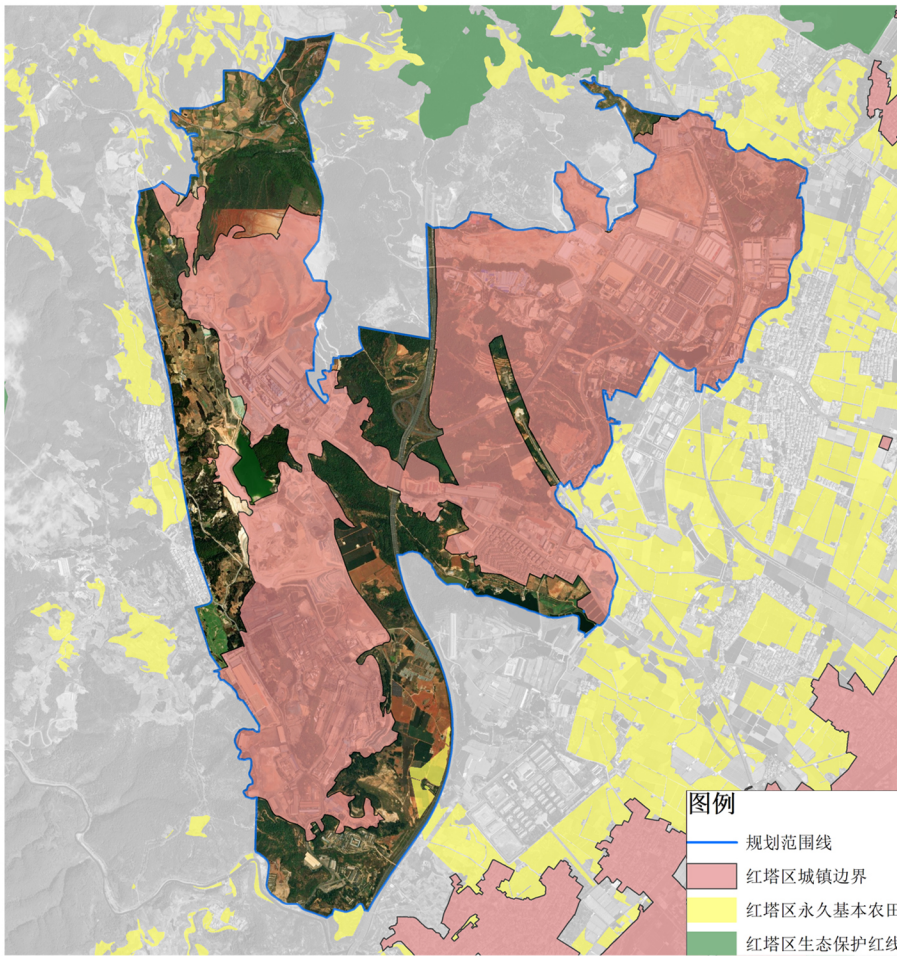
观音山片区规划建设用地面积814.70公顷，占规划总用地面积的68.08%。

观音山片区工业总建筑面积≤604万平方米。

观音山片区常住人口规模0.5万人。



规划范围/单元划分图



三线衔接图

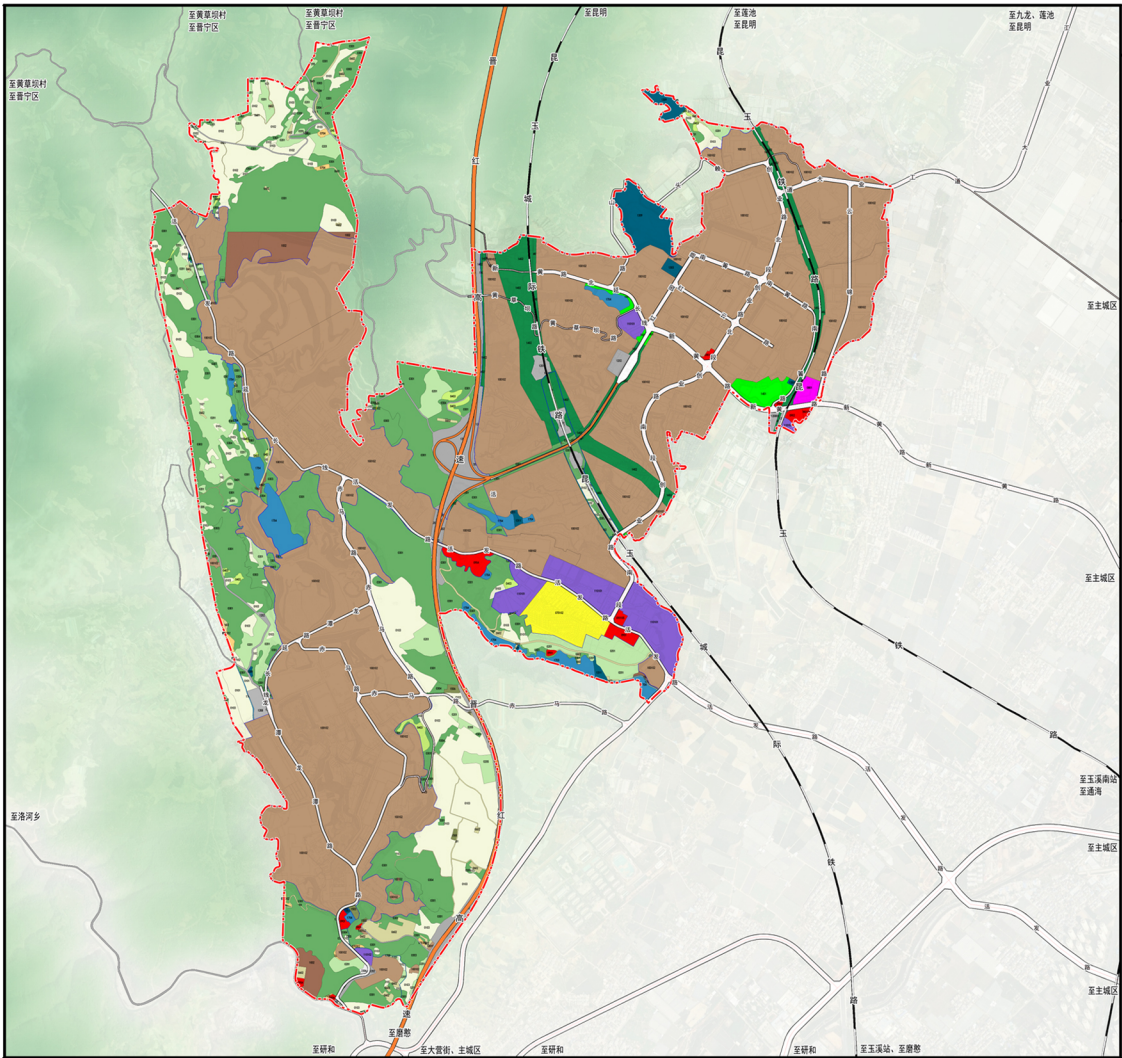
对本公示有异议者，请于公示期限内致电0877-2021620，或将书面意见通过邮寄或者现场投递至云锦路1号

玉溪市红塔区春和城镇单元2（观音山片区）

国土空间详细规划草案

5 用地布局规划

- (1) 居住用地：规划用地面积13.40公顷，占规划区比例为1.12%。主要以二类城镇住宅用地为主，主要集中于活发小镇。
- (2) 公共管理与公共服务用地：规划用地面积1.82公顷，占规划区用地比例0.15%，主要为红塔产业园区管委会所在位置。观音山临近红塔区主城区，充分的产城融合，公共服务与城区进行共享。
- (3) 商业服务业用地：规划面积6.88公顷，占规划区用地比例0.57%，主要集中于活发路两侧。其中：商业用地3.33公顷、商务金融用地0.73公顷、其他商业服务业设施用地2.83公顷。
- (4) 工矿用地：规划工矿用地面积616.32公顷，占规划区比例为51.50%，是规划范围内面积最多的用地，在城镇开发边界范围内工矿用地占比为82.36%，充分体现《红塔区国土空间总体规划（2021—2035年）》对春和城镇单元2的主导功能工业发展要求。其中：规划工业用地624.15公顷，主要以二类工业用地，并在红塔产业园区管委会周边适当布局创新型产业用地（100100）；保留现状13.51公顷采矿用地。
- (5) 仓储用地：规划仓储用地面积26.05公顷，占规划区比例为2.18%，主要集中于活发路两侧，大部分为一类物流仓储用地。
- (6) 交通运输用地：规划面积面积90.87公顷，占规划区用地比例7.59%。其中：铁路用地面积5.93公顷，公路用地面积36.63公顷，城镇村道路用地面积46.43公顷，交通场站用地面积1.87公顷。
- (6) 公用设施用地：规划面积面积14.56公顷，占规划区用地比例1.22%。其中：供水用地0.13公顷，供电用地0.84公顷，供燃气用地4.88公顷，环卫用地11.52公顷，消防用地0.92公顷。
- (7) 绿地与开敞空间用地：规划面积43.17公顷，占规划区用地比例3.61%。其中：公园绿地5.39公顷，防护绿地37.78公顷。
- (8) 特殊用地：规划面积0.94公顷，占规划区用地比例0.08%。其中：文物古迹用地1处0.38公顷，殡葬用地0.56公顷。
- (9) 农业设施建设用地：规划面积11.24公顷，占规划区用地比例0.94%。
- (10) 非建设用地：规划面积371.39公顷，占规划区用地比例31.04%。其中：耕地94.73公顷、园地51.91公顷、林地203.97公顷、草地3.66公顷、陆地水域16.88公顷、其他土地0.24公顷。



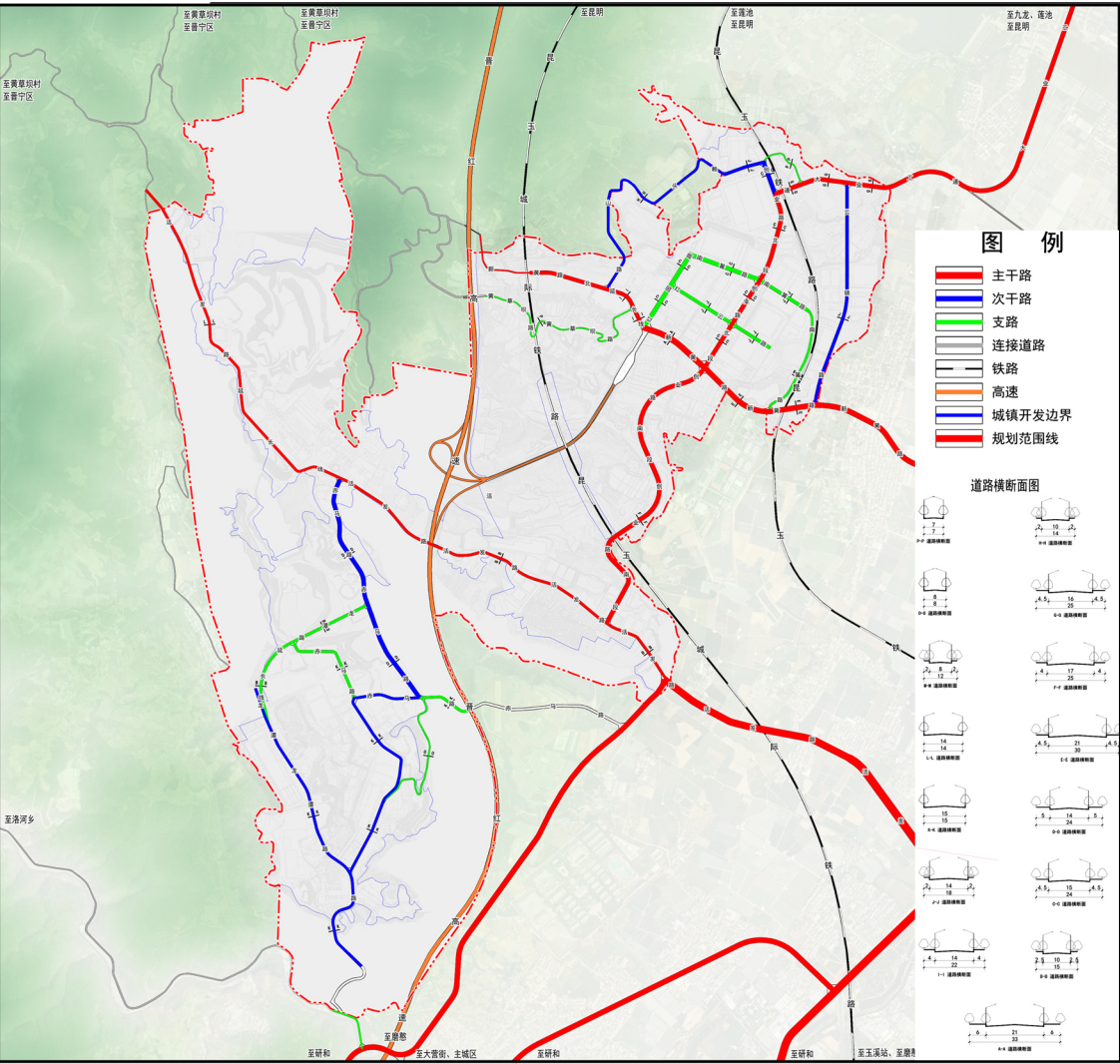
土地使用规划图

6 公共服务及绿地系统规划

- (1) 公共服务设施规划
- 保留现状，于规划区东南侧集中保留产业园孵化大厦，为机关团体用地。片区主导功能为产业发展，同时观音山片区就位于红塔区中心城区内，充分与红塔主城区产城融合，公共服务设施与主城区进行共享。
- (2) 绿地系统规划
- ① 公园绿地规划
- 规划面积5.39公顷，主要为综合公园和小游园两类。综合公园：包括产业园孵化大厦西侧公园1处，面积为4.32公顷，服务半径控制在1公里—3公里；小游园：规划建设小游园2处，鼓励采用边角地整理、见缝插绿等方式建设城市游园，总面积为1.09公顷。
- ② 防护绿地规划：
- 规划面积37.78公顷，主要为单元内110kV高压线、昆玉铁路、昆玉城际铁路、晋红高速两侧按照《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021年修订版）》要求进行生态防护绿地布局。

7 道路交通规划

- 观音山片区内道路分为主干道、次干道、支路三个等级。
- (1) 主干道
- 规划形成“两横一纵”的主干路网结构，道路红线宽度控制为15-33米。“两横”：活发路、新黄路；“一纵”：创业路。
- (2) 次干道
- 次干道道路红线宽度控制为18-25米，主要包括：赤马路、云锦路、赖头山。
- (3) 支路
- 联系观音山片区地块与干路系统、并满足交通出行联系的通行道路与干路系统形成片区的道路网络，道路红线宽度控制为11-24米。



综合交通规划图

玉溪市红塔区春和城镇单元2（观音山片区） 国土空间详细规划草案

8 基础设施规划

单元外围重要基础设施：

供水设施：玉溪市大营街水厂为片区主要供水水源，玉溪市第一、第二水厂为片区辅助供水水源，三座水厂为片区联合供水。

污水设施：片区污水沿敷设污水管道排放至玉溪市第三污水处理厂处理。

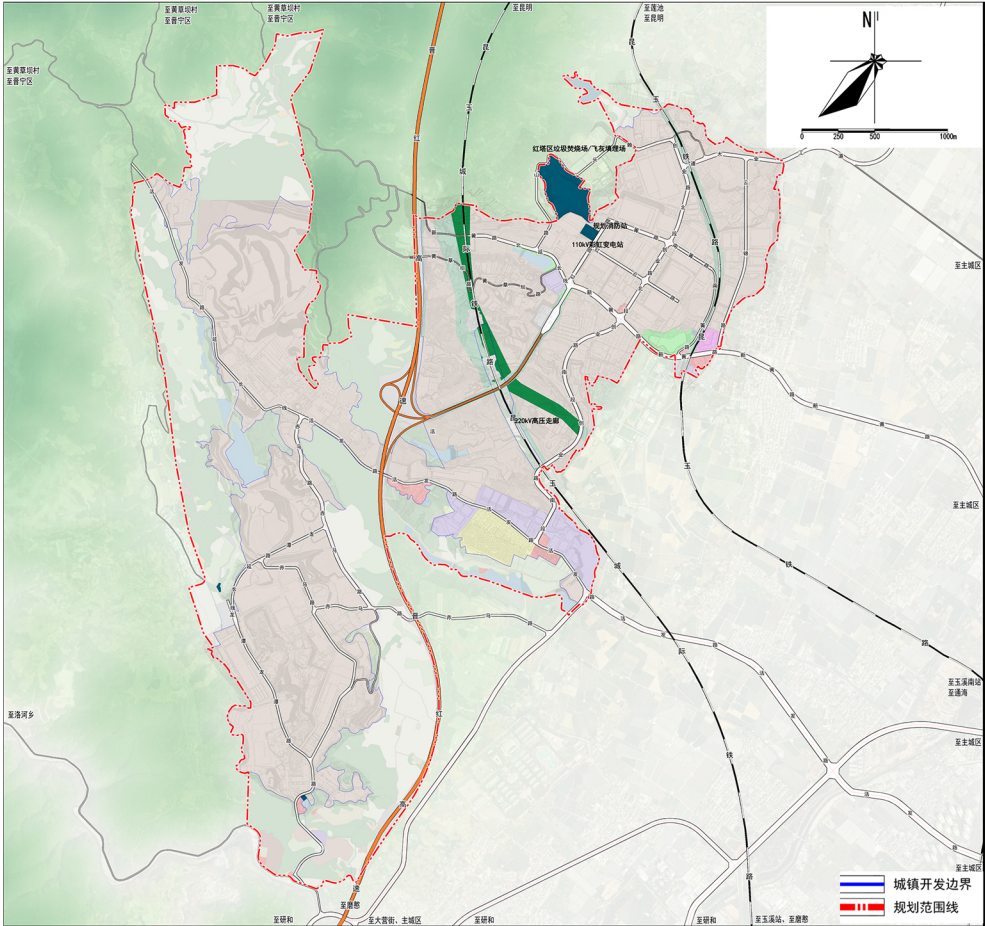
单元内部重要基础设施及基础设施廊道：

变电站：现有110kV彩虹变，用于片区供电及区域电力中转。110kV电力线由220kV高古楼变引入，规划区内10kV电力线引自此变电站。

高压走廊：现状南北向由九龙变引出穿过地块的220kV高压线、规划廊道局部地段做优化调整，走廊控制宽度25米。

垃圾填埋场：红塔生活垃圾焚烧厂及飞灰填埋场位于规划区北侧，服务红塔区中心城区。

消防站：经与《玉溪市消防专项规划（2021-2035年）》衔接，片区内规划设置小型消防救援站一处，位于彩虹变电站北侧。



9 管控引导

■ 弹性混合用地开发强度管控

- 推行“**工业+科研+服务**”混合产业用地模式，促进产业结构转型升级和产城融合
- 允许单一性质地块内部兼容多种功能，提升土地集约利用水平
(住宅兼容10% 以内商业、公服，商业兼容20%以内居住和公服、工业兼容15%内的配套设施)

■ 土地开发强度分级管控

- 执行《**玉溪市城乡规划管理技术规定**》(2021年修订版)、《**工业项目建设用地控制指标**》(2023年)

□ 容积率控制

- **工业类用地（工业为主导用途）**
容积率：≥0.8
- **科研、商务类**
容积率：≤3.0
- **公共服务类用地**
容积率：≤2.1
- **生态保护区**
严格限建，优先布局碳汇林地、公园绿地。
容积率≤0.1

□ 高度控制

- 保留现状高层，新建控制在30米以内，最高不超过42米。
- 临山、临水、临公共开敞空间区域，建筑高度控制整体呈退台趋势。

□ 建筑密度控制

- **下限控制——工业用地、仓储用地**
 - 建筑系数≥40%
- **上限控制——其他建设用地**
 - 居住用地（≤43%）
 - 公共服务用地（≤35%）
 - 商服用地（≤45%）
 - 公用设施用地（≤30%）
 - 绿地（≤5%）

□ 绿地率控制

- **上限控制——工业用地、仓储用地**
 - 绿地率≤20%
- **下限控制——其他建设用地**
 - 商业用地（≥25%）、两公用地（≥40%）
 - 居住用地（保留≥32%；新建≥37%）
 - 交通场站（≥20%）、公用设施（≥30%）
 - 公园绿地（≥65%）、防护绿地（≥85%）