

《玉溪市红塔区玉兴街道玉兴城镇单元1(单元编号530402001010001)国土空间详细规划草案》公示

公示说明：《玉溪市红塔区玉兴街道玉兴城镇单元1(单元编号530402001010001)国土空间详细规划》已编制完成征求意见稿，现按相关规定进行公示，欢迎社会各界人士对该规划提出宝贵意见。

公示途径：红塔区人民政府门户网站、红塔区自然资源局办公地。

公示时间：2025年07月08日—2025年08月08日。

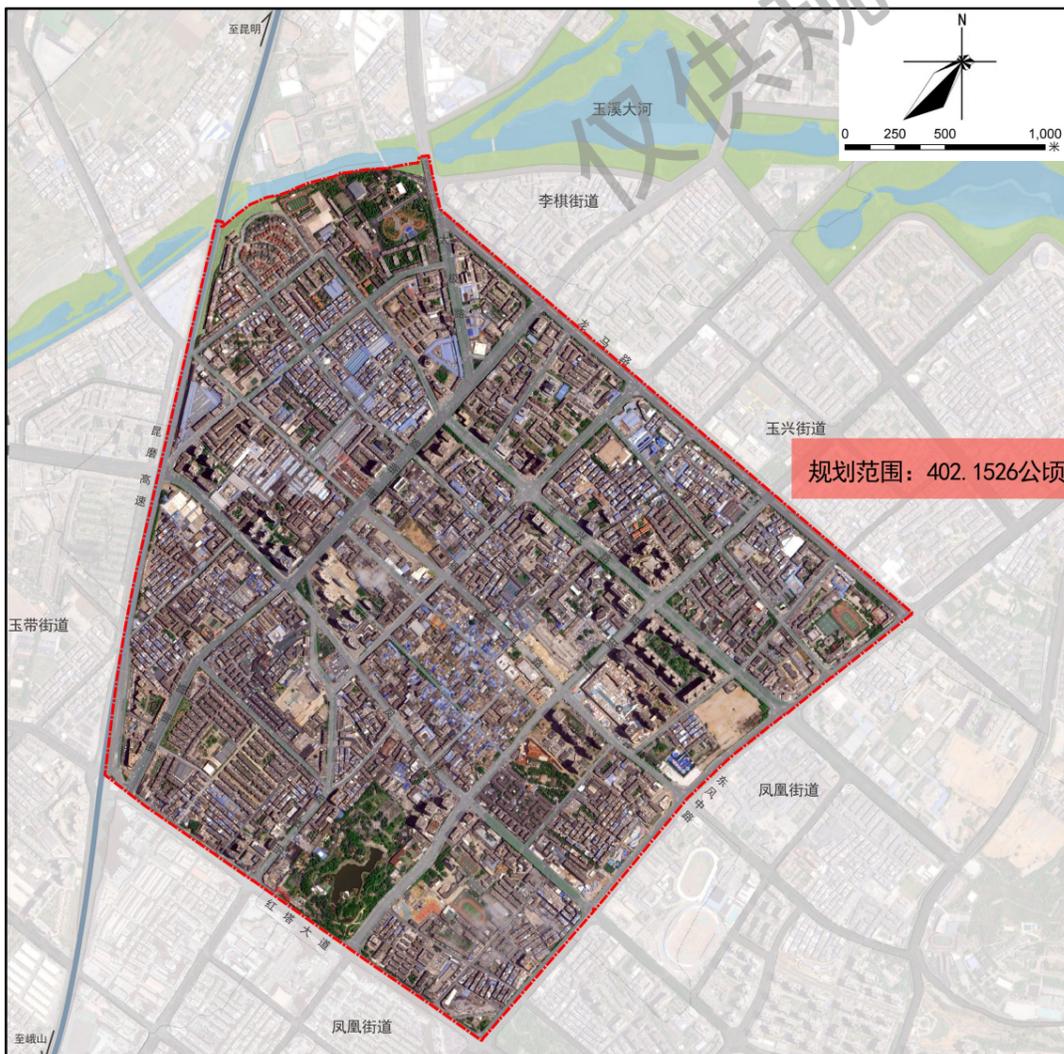
意见反馈：对本规划有意见的，应在公示期内进行反馈，反馈方式如下：

- 1.书面反馈意见，请将书面意见通过邮寄或者现场投递至康井路11号。
- 2.电话反馈意见，请拨打公示（公布）联系电话0877-2021620。

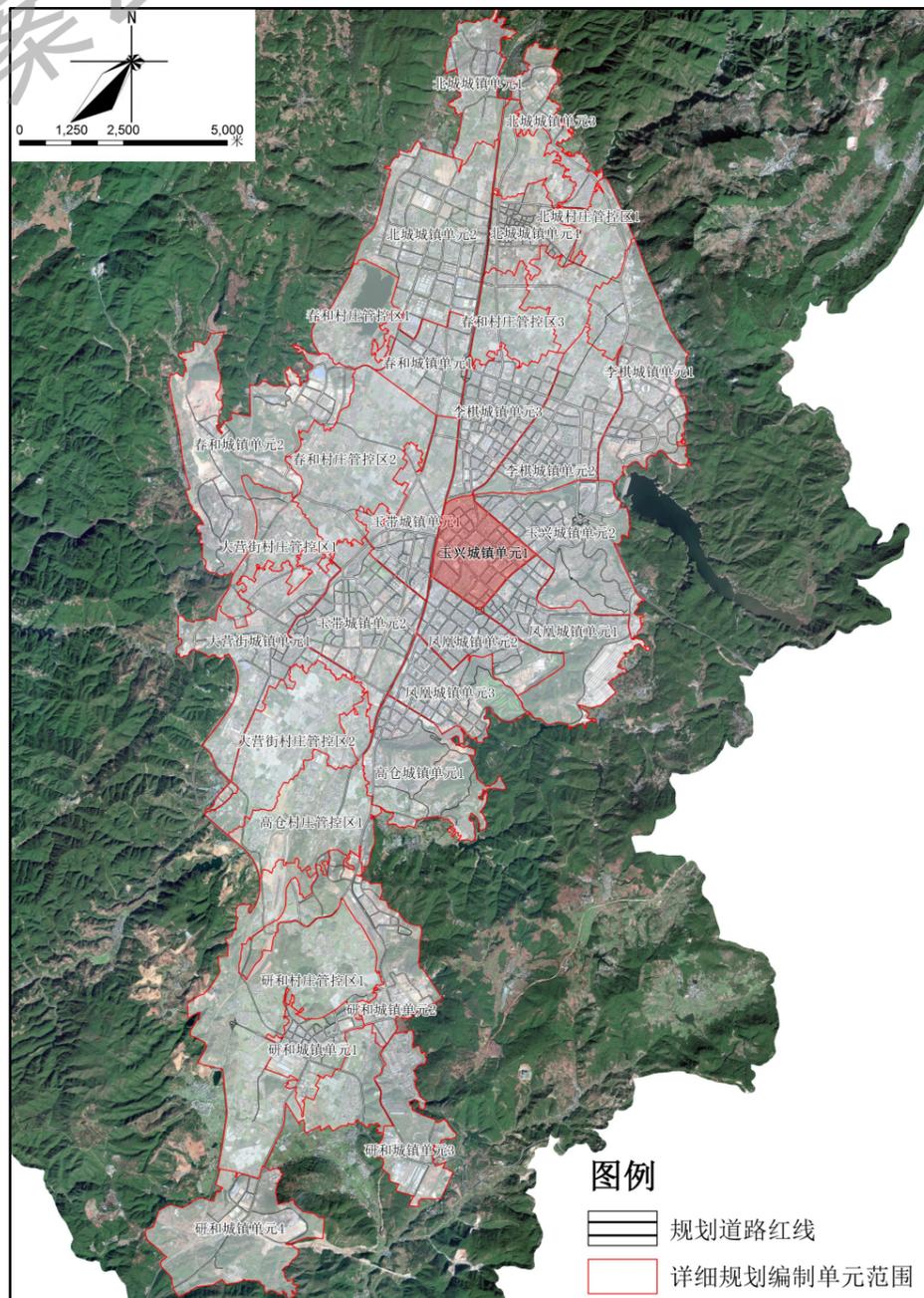
1 规划范围

玉兴城镇单元1位于红塔中心城区老城片区，本次规划范围：**西至昆磨高速公路；南以红塔大道为界；东以东风中路为界；北至玉溪大河。**

单元总面积402.1526公顷。



玉兴城镇单元1范围图



红塔区详规单元划分图（红色为本单元）

2 规划定位及目标

功能定位：以《玉溪市红塔区国土空间总体规划（2021-2035年）》为基础框架，梳理整合片区已编制的规划，顺应发展趋势，问题导向与目标导向详解，融入创新要素，玉兴老城单元的总体规划定位为：

中心城区发展的核心、辐射中心城区的公共服务中心

发展目标：中心城区发展的核心，辐射中心城区的公共服务中心，建设“文教体卫”设施+市级核心商圈（极中心、小庙街、新兴州城、万达广场、五街坊等）+批发零售综合市场（彩虹批发市场、水果市场、二手交易市场等）三位一体的、辐射中心城区的公共服务中心。

3 规模管控

人口规模：4.73万人。

建设用地规模：402.1526公顷。

住宅建筑面积上限：313万 m^2

4 用地布局规划

用地布局思路：

1.城市更新，提升城市品质：分类推进城市空间资源要素的盘活利用。重点围绕城镇老旧小区、“城中村”、老旧厂区和老旧街区改造，大力实施城市更新行动，保护新兴州城传统街巷空间格局、历史文脉和特色风貌。

2.完善公共服务设施：统筹安排上位规划传导的公共管理与公共服务设施用地以及各项指标；对现有的公服设施提档升级，增强服务能级；在“城中村”、老旧小区的改造中，结合完整社区创建，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

3.注重城市设计：围绕城市中轴线，以街区或城市功能片区为单元，突出城市中轴线核心定位，明确地块（街区）开发强度指标，强化道路沿线城市设计，形成整洁有序，绿化、开敞空间前置的街道界面，形成高低错落、丰富优美的建筑天际线。

规划居住用地165.0369公顷，占建设用地的比例为41.04%；

规划公共管理与公共服务设施用地46.6894公顷，占建设用地的比例为11.61%；

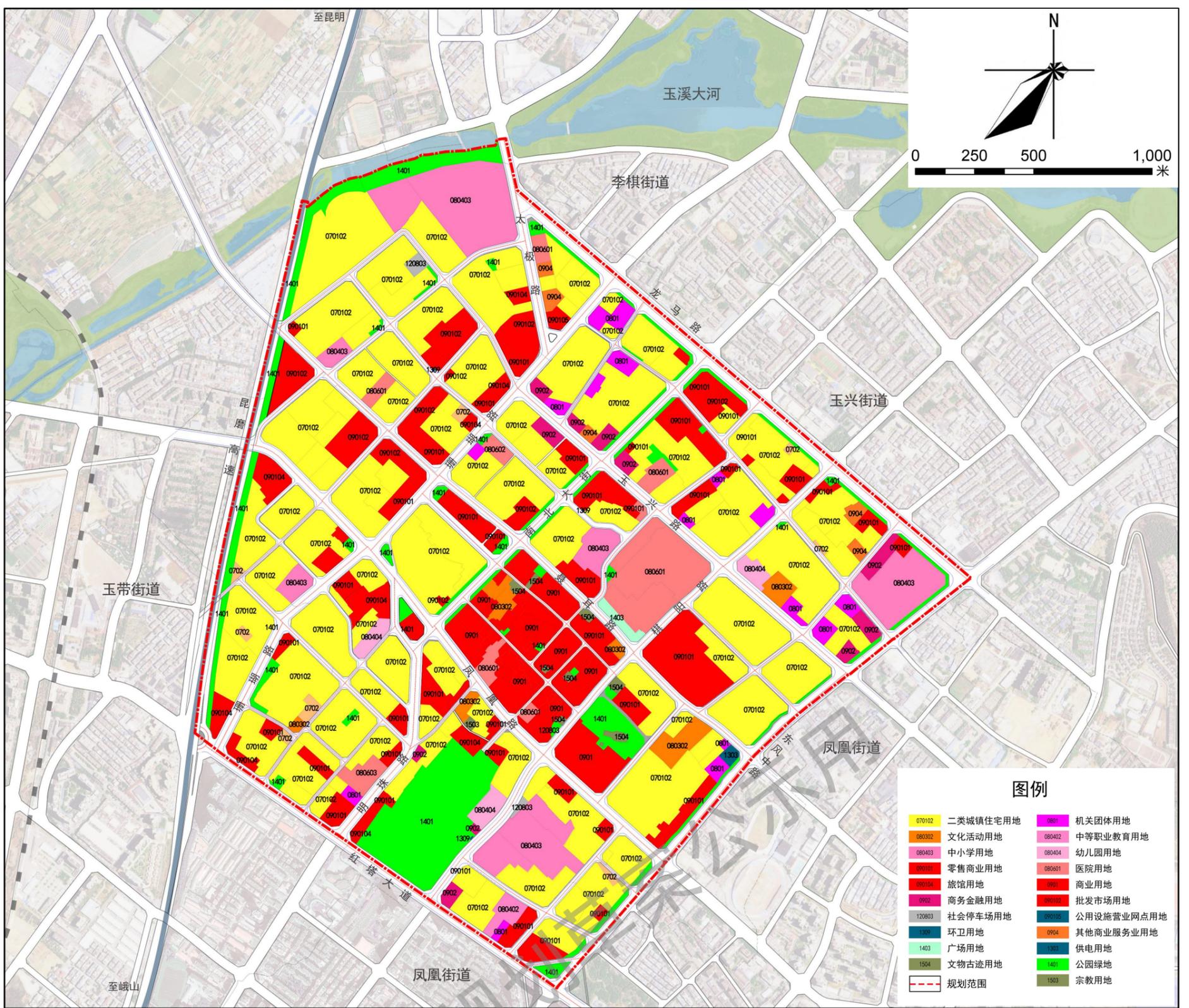
规划商业服务设施用地70.2172公顷，占建设用地的比例为17.46%；

规划交通运输用地88.7462公顷，占建设用地的比例为22.07%；

规划公用设施用地0.3公顷，占建设用地的比例为0.07%；

规划绿地与开敞空间用地30.0915公顷，占建设用地的比例为7.48%；

规划特殊用地1.0711公顷，占建设用地的比例为0.27%。



玉兴城镇单元1用地布局规划图

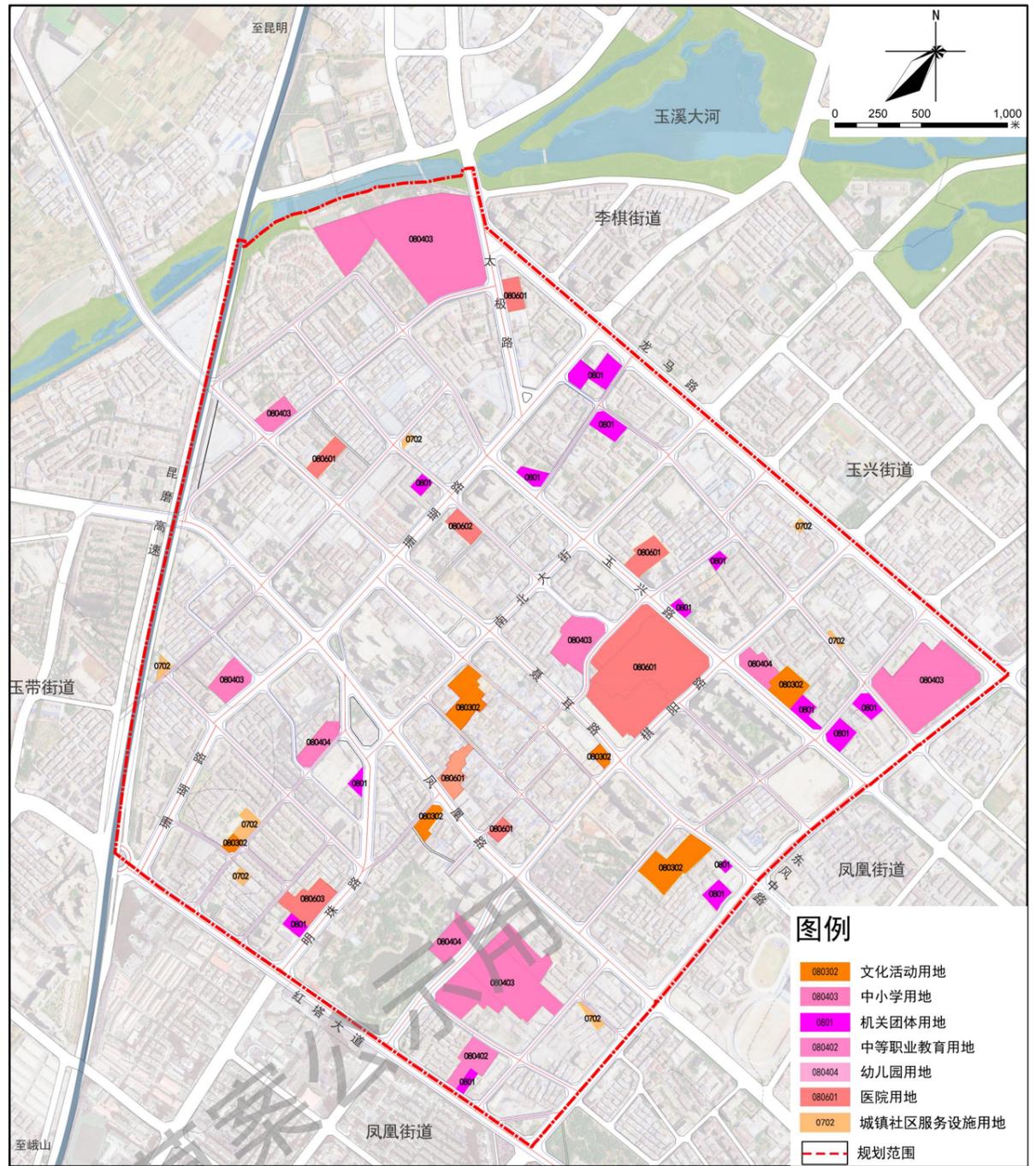
玉兴城镇单元1城镇开发边界内用地结构规划表

序号	用地类型			现状		规划	
	一级类	二级类	三级类	面积	比例	面积	比例
1	居住用地			175.9343	43.75%	165.0369	41.04%
2	公共管理与公共服务用地	机关团体用地		23.9398	5.95%	4.964	1.23%
		科研用地		0.1411	0.04%	0	0.00%
		文化用地	文化活动用地	1.4977	0.37%	4.0078	1.00%
		教育用地		31.3207	7.79%	25.4925	6.34%
		医疗卫生用地		8.4843	2.11%	12.2251	3.04%
		小计		65.3837	16.26%	46.6894	11.61%
3	商业服务业用地			67.5965	16.81%	70.2172	17.46%
4	工矿用地	工业用地	一类工业用地	1.9263	0.48%	0	0.00%
5	仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	0.8287	0.21%	0	0.00%
6	交通运输用地	公路用地		0.4516	0.11%	0	0.00%
		城镇村道路用地		64.0928	15.94%	88.2738	21.95%
		交通场站用地	社会停车场用地	7.9882	1.99%	0.4724	0.12%
		其他交通设施用地		0.2704	0.07%	0	0.00%
		小计		72.803	18.10%	88.7462	22.07%
7	绿地与开敞空间用地	公园绿地		13.0944	3.26%	29.4797	7.33%
		广场用地		1.2098	0.30%	0.6118	0.15%
		小计		14.3042	3.56%	30.0915	7.48%
8	公用设施用地	供电用地		0	0.00%	0.2741	0.07%
		环卫用地		0	0.00%	0.0259	0.01%
		小计		0	0.00%	0.3	0.07%
9	特殊用地	军事设施用地		0.2617	0.07%	0	0.00%
		宗教用地		0.227	0.06%	0.1165	0.03%
		文物古迹用地		0.5858	0.15%	0.9546	0.24%
		小计		1.0745	0.27%	1.0711	0.27%
建设用地	合计			399.8512	99.43%	402.1526	100.00%
	非建设用地			2.3014	0.57%	0	
	城镇开发边界内总用地面积			402.1526	100.00%	402.1526	

7 公共服务设施规划

落实总体规划中区域级公共服务设施配置要求，并结合片区内设施现状、人口规模，采用“补短板”形式，按照15分钟社区生活圈的配置要求，完善公共管理与公共服务设施。

规划公共管理与公共服务设施用地46.6894公顷，占城镇开发边界内用地比例为11.61%。



公共服务设施规划图

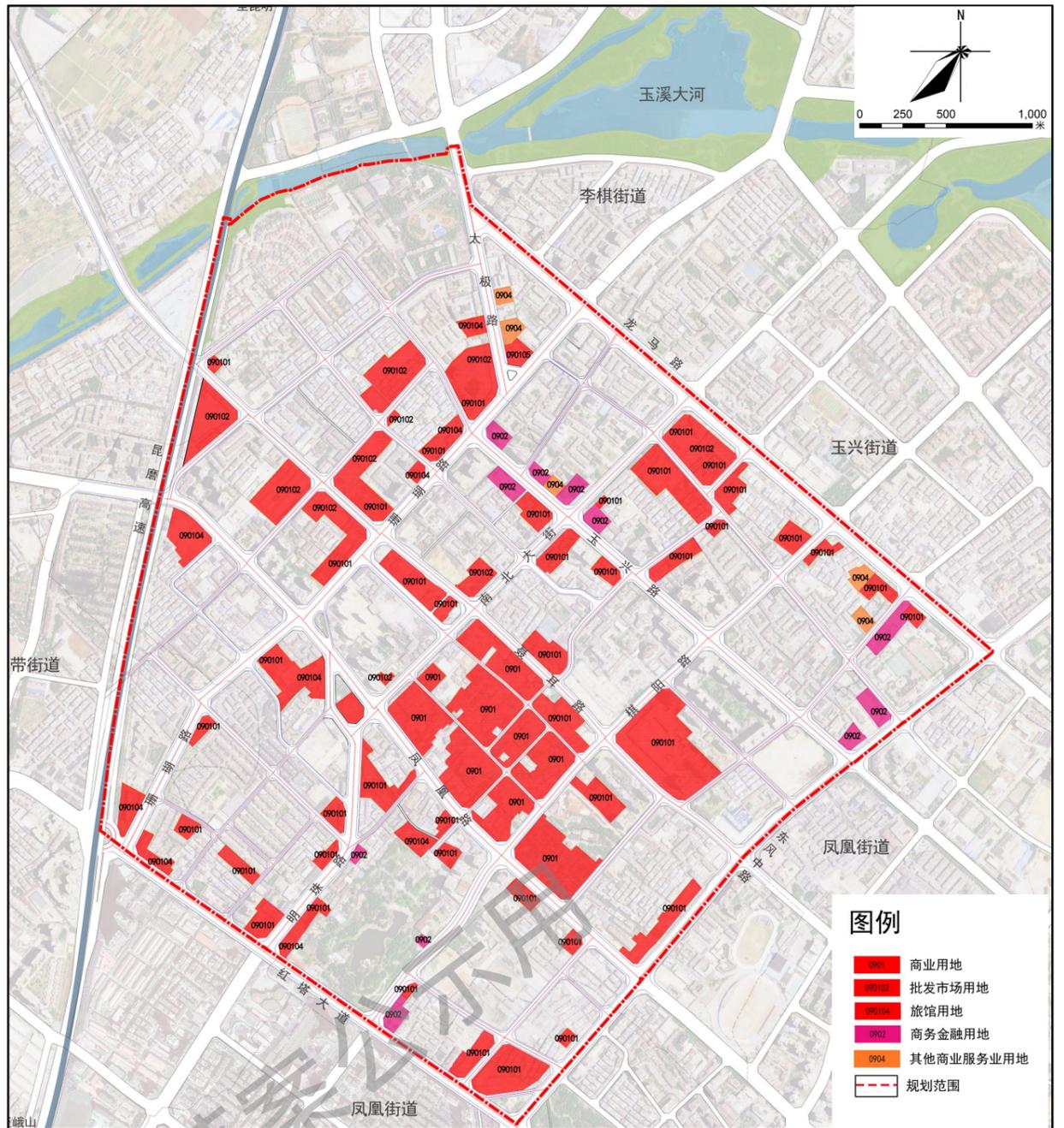
分类	设施类型	名称	用地面积 (公顷)	建设状态 (现状保留/新增)	落地方式 (独立占地/非独立占地)	
教育设施	高中	玉溪市第一中学	7.3798	现状保留	独立占地	
		玉溪市第三中学	4.4852	现状保留	独立占地	
	职业中学	卫生学校(老)	0.9542	现状保留	独立占地	
		初中	玉溪市第四中学	2.9528	现状保留	独立占地
	完全中学	玉溪实验中学	1.7778	现状保留	独立占地	
		小学	玉溪市第一小学	1.0378	现状保留	独立占地
	玉溪市第一小学(文澜校区)		1.5125	新建	独立占地	
	聂耳小学		1.4568	现状保留	独立占地	
	中卫小学		0.6348	现状保留	独立占地	
	幼儿园	玉溪市第三小学	0.8834	现状保留	独立占地	
		玉溪市第一幼儿园	0.9181	现状保留	独立占地	
		唐古华夏幼稚园	0.5312	现状保留	独立占地	
红塔区第二幼儿园		0.7237	现状保留	独立占地		
行政管理设施	玉溪至善幼儿园	0.7409	现状保留	独立占地		
	街道办事处	玉兴街道办事处	0.471	现状保留	独立占地	
	社区服务中心(街镇级)	中卫社区服务中心	0.2054	现状保留	独立占地	
医疗卫生设施	派出所	玉兴派出所	0.3725	现状保留	独立占地	
		综合医院	玉溪市第一人民医院	7.7262	现状保留	独立占地
			玉溪市三医院北院	0.4711	现状保留	独立占地
	私立医院	玉溪市三医院	0.697	现状保留	独立占地	
		玉溪明仁医院	0.5485	现状保留	独立占地	
	专科医院	百信医院	0.2488	现状保留	独立占地	
		红塔区妇幼保健院	1.1046	现状保留	独立占地	
卫生院/卫生服务中心	玉溪市妇幼保健院	0.7647	现状保留	独立占地		
社会福利设施	养老院	卫生服务中心(与养老院合建)	0.5087	新增	独立占地	
		养老院(与卫生服务中心合建)	0.5087	新增	独立占地	
公共文化设施	文化馆	区青少年科技活动中心	0.7905	现状保留	独立占地	
		红塔区文化馆	0.0912	现状保留	独立占地	
		老干活动中心	1.5431	现状保留	独立占地	
	剧院	玉溪滇剧艺术中心	0.6988	现状保留	独立占地	
		花灯剧院	0.3891	现状保留	独立占地	
	文化活动中心	文化活动中心	0.3647	新增	独立占地	
玉兴街道党群服务中心		0.2187	现状保留	独立占地		

玉兴城镇单元1单元服务设施配置表

7 商业服务设施规划

规划依托老城，组合小庙街、极中心、美佳华形成玉溪市核心商圈。保留新兴州城传统风貌特色基础上，植入现代商业功能，营造传统特色商业街区。形成市级商业服务中心。

片区内商业服务设施用地70.2172公顷，占城镇开发边界内用地比例为17.46%，主要分布于新兴州城（老城区）、美佳华商业广场、彩虹桥片区。



商业服务设施规划图

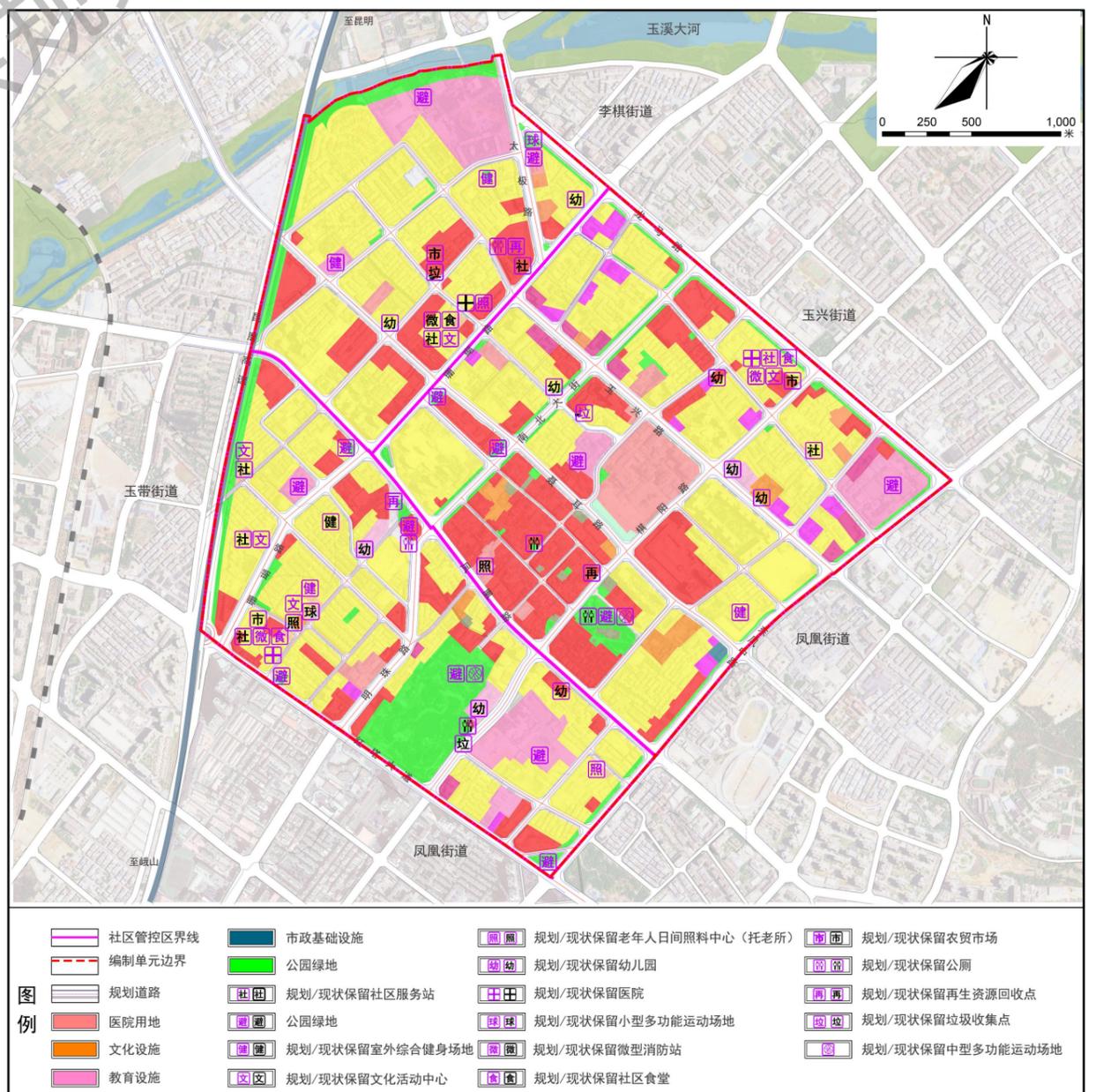
8 社区（街区）管控区划分

根据玉兴城镇单元1现有社区构成，结合规划道路网络与公共设施布局，在规划范围内划分3个社区管控区。管控区配置5-10分钟生活圈配套服务设施，主要包括教育设施、行政设施、医疗设施、社会福利设施、安全防灾设施等。

社区管控区A: 社区管控区A面积为189.0167公顷，为历史保护类控制区。该片区更为注重安全防灾设施的配置。

社区管控区B: 社区管控区B面积为93.4484公顷，为城市更新类控制区。设施的配套主要为利用原有设施，补齐社区配套设施短板。

社区管控区C: 社区管控区C面积为119.6875公顷，为城市更新类控制区。设施的配套主要为利用原有设施，补齐配套设施短板。



社区（街区）管控区划分示意图

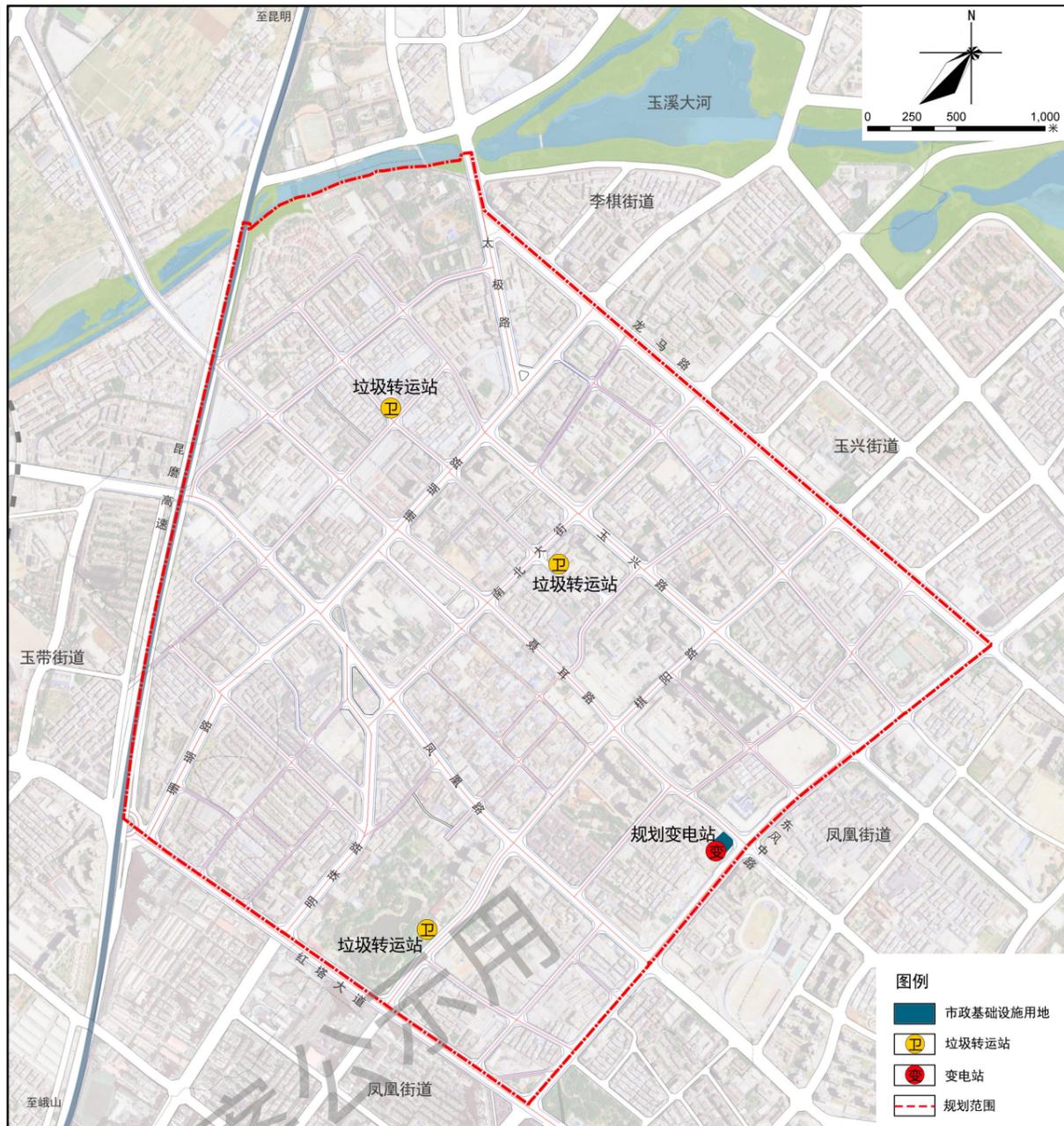
9 市政公用设施规划

市政公用设施规划

新建110千伏变电站1处，位于东风中路与聂耳路交叉口。规划用地面积为0.2741公顷。

环卫设施

保留七星街垃圾转运站，对原玉溪第一小学垃圾转运站以及聂耳路与南北大街交叉口附近垃圾转运站进行搬迁。新规划垃圾转运站2处，分别位于七星街与南北大街交叉口附近和聂耳公园公厕附近。



市政公用设施规划图

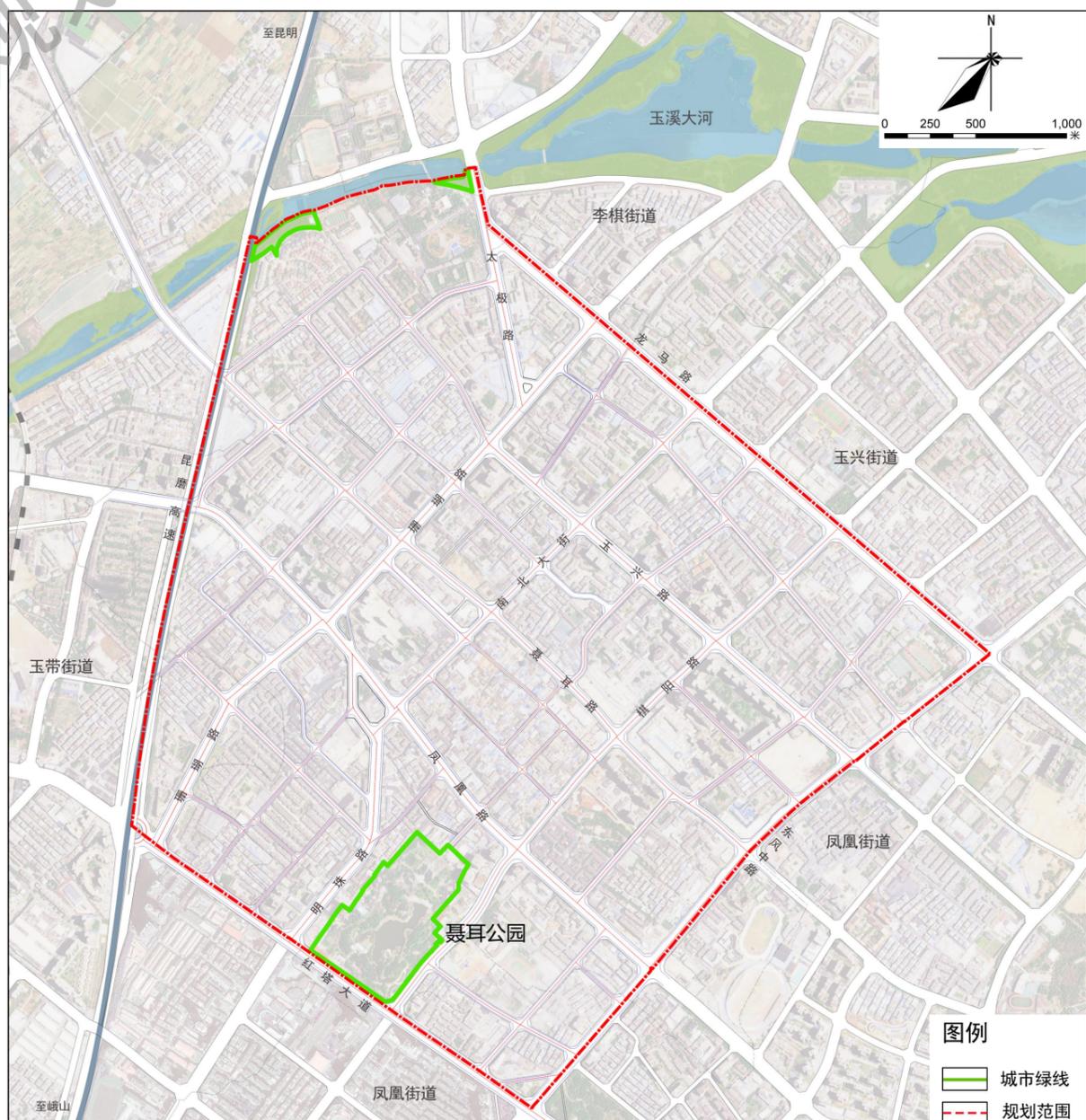
10 城市绿线规划

总体规划传导

严格落实单元内以聂耳公园以及玉溪大河周边绿地为主体的城市绿线12.8346公顷。

本次详细规划增补

玉兴城镇单元1严格落实上位规划绿线划定的要求，划定以聂耳公园以及玉溪大河周边绿地为主体的城市绿线12.8581公顷。



城市绿线规划图