

岳普湖县 653128010205800 单元 05 地块详细规划调整优化公示

为严格依法行政，依据自治区自然资源厅《关于印发〈自治区国土空间详细规划管理办法(试行)的通知〉(新自然资发〔2025〕14号)》的要求，对 653128010205800 单元 05 地块详细规划调整优化，现将优化情况进行公示如下：

一、调整优化范围

拟调整地块位于西至光明街，北临人民路，东至和平街，南抵兴岳西路，规划调整总用地面积 17.48 公顷（约 262.2 亩），处于老城区核心片区。

二、调整优化内容

本次规划调整结合新建城市巷道的建设需求，对 058-05 地块内 9 个子地块的用地边界、用地性质、面积及部分控制指标进行优化调整，同步推进地块合并、功能重构，实现土地资源集约利用与城市功能完善的双重目标。新建城市巷道宽 11 米，道路断面采用“2 米人行道+7 米车行道+2 米人行道”的标准设计，巷道建设将占用 058-05-09、10、11、13、14、23 共 6 个子地块的部分用地。基于道路建设对地块的分割影响，结合民生配套需求，对相关地块进行如下整合与功能调整：

058-05-14 地块被巷道分割为南北两部分，北侧用地与 058-05-01 地块合并，南侧用地保留原地块编号（058-05-14），用地

性质不变。

058-05-09 地块扣除道路占用部分后，剩余闲置用地面积不足支撑原规划日间照料中心建设，将日间照料中心规划点位调整至 058-05-15 地块；并将西南侧空地规划为通信用地，地块编号改为 058-05-11。

058-05-15 地块扣除道路占用部分后，用地性质由二类城镇住宅用地调整为社区生活圈综合公共服务设施用地，主要用于建设日间照料中心及社区服务中心、养老服务站等各类公共服务设施。

058-05-11 地块的面积较小，被道路分割后不再规划特殊用地。扣除道路占用部分后，北侧用地与 058-05-10 地块局部优化，新增 058-05-24 地块为社会福利用地，南侧用地与 058-05-23 地块合并，作为该小区的停车及绿地配套用地。

058-05-10 地块扣除道路占用部分后，南侧用地与 058-05-23 地块合并，作为该小区的停车及绿地配套用地。

058-05-23 地块扣除道路占用部分后，北侧用地与 058-05-12 地块合并，作为该商住小区的停车及绿地配套用地，南侧用地与 058-05-10、058-05-11、058-05-13 地块的部分用地合并，保留原地块编号（058-05-23）。

058-05-13 地块扣除道路占用部分后，南侧用地与 058-05-23 地块合并，作为该小区的停车及绿地配套用地，北侧用地保留原地块编号（058-05-13），用地性质与控制指标不变。

058-05-01、058-05-09、058-05-10、058-05-12、058-05-13、

058-05-14、058-05-23 地块扣除道路占用部分（或合并后），用地性质、核心控制指标保持不变，仅对用地面积进行微调并。

058-05-11 地块扣除道路占用部分，结合 058-05-10 地块局部优化，新增 058-05-24 地块为社会福利用地。

058-05-15 地块扣除道路占用部分，对用地性质、控制指标进行调整。

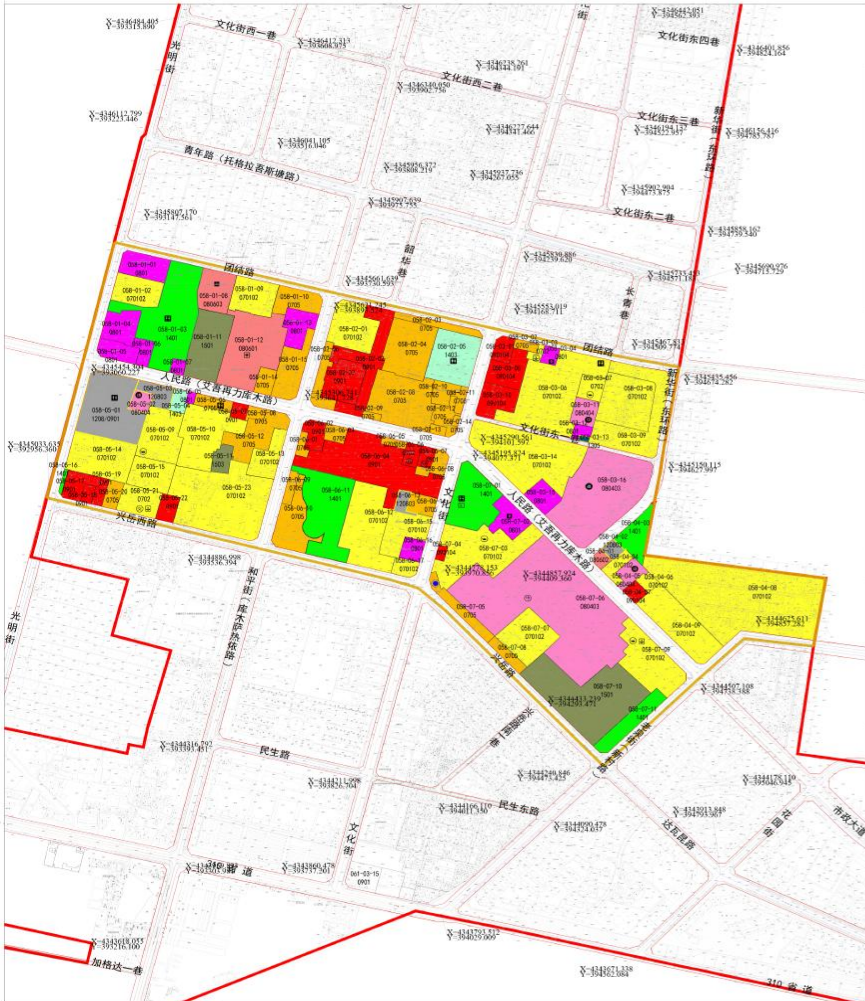
本次规划调整后，地块功能布局更趋合理，道路路网更趋完善，公共服务配套更趋健全，闲置用地得到充分盘活，能够有效满足区域发展与居民生活需求。

调整方案

	编号	058-05-01	058-05-09	058-05-10	058-05-11	058-05-12	058-05-13	058-05-14	058-05-15	058-05-23	058-05-24
调整前	用地性质	交通场站用地/商业用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	特殊用地	商住混合用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	—
	面积(平方米)	29584.73(44.4亩)	16483.0(24.7亩)	22857.7(34.3亩)	3988.3(6亩)	13666.7(20.5亩)	8840.39(13.3亩)	20672.93(31亩)	10654.38(16亩)	48022.59(72亩)	—
	容积率	1.0	1.2	1.5	1.0	2.0	1.5	1.5	1.2	1.6	—
	建筑密度(%)	30	28	28	35	40	28	28	28	25	—
	建筑高度(米)	24	24	27	18	40	18	24	24	45	—
	绿地率(%)	20	30	30	20	30	30	30	30	30	—
	车位	0.8车位/100m ²	1车位/户	1车位/户	1车位/100m ²	居住: 1车位/户、 商业: 1.0车位/100m ²	1车位/户	1车位/户	1车位/户	1车位/户	—
	配建	城市公共交通场站、公厕	日间照料中心	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	用地性质	交通场站用地/商业用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	通信用地	商住混合用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	社区生活圈综合公共服务设施用地	二类城镇住宅用地	社会福利用地
	面积(平方米)	34223.3(51.3亩)	14880.1(22.3亩)	21819.1(32.7亩)	1041.1(1.6亩)	13281.1(19.9亩)	6540.6(9.8亩)	13691.8(20.5亩)	10214.6(15.3亩)	49864.5(74.8亩)	2738.6(4.1亩)
	容积率	1.0	1.2	1.5	0.8	2.0	1.5	1.5	1.0	1.6	1.0
	建筑密度(系数)(%)	30	28	28	35	40	28	28	35	25	35
	建筑高度(米)	24	24	27	24	40	18	24	24	45	24
	绿地率(%)	20	30	30	20	30	30	30	35	30	35
	车位	0.8车位/100m ²	1车位/户	1车位/户	—	居住: 1车位/户、 商业: 1.0车位/100m ²	1车位/户	1车位/户	—	1车位/户	—
	配建	城市公共交通场站、公厕	—	—	通信基站	—	—	—	—	—	日间照料中心

岳普湖县中心城区058单元详细规划（调整前）

01



设计单位：新疆市政建筑设计研究院有限公司
组织编制单位：岳普湖县人民政府、岳普湖县自然资源局

单元编码
653128-0102-058

单元位置示意图

单元总体控制要求一览表

单元面积 (公顷)	158.08	城镇开发边界面积 (公顷)	158.08
生态保护红线面积 (公顷)	0	耕地保有量 (亩)	0
历史文化保护面积 (公顷)	0	重大安全风险防控面积 (公顷)	0
总建筑面积 (万平方米)	172.84	建设用地规模 (公顷)	158.08
公共管理与公共服务设施用地规模 (公顷)	27.02	绿地与开敞空间用地规模 (公顷)	12.94
公共管理与公共服务设施建筑面积 (万平方米)	29.92	道路网密度 (千米/平方千米)	5.54
公用设施用地规模 (公顷)	0.05	保障性住房规模 (公顷)	15
主导功能	综合服务		
人口规模	常住人口规模 1.35 万人, 服务人口规模 2.3 万人		
地下空间开发管控	规划区地下空间开发为一般建设区, 充分利用浅层空间 (地下 0-10米), 开发建设交通、市政工程、防空防灾等城市基础设施、公共服务设施、商业等项目。		

各类设施指标控制要求

公共服务设施	市政公用设施	综合防灾设施
现状1所完全中学, 用地面积10.48公顷; 现状1所小学, 用地面积5.01公顷; 现状2所幼儿园, 用地面积0.75公顷; 现状医疗卫生设施3处 (中医院、疾病预防控制中心、心理服务中心), 用地面积4.52公顷; 3处社区配置社区养老服务、医疗、文化体育设施。	规划公用设施用地0.05公顷, 为现状独立站地供热站。保留现状供热站4处 (不独立占地); 污水提升泵站1处。	单元内无综合防灾设施。
交通设施	绿地广场	开发强度与建筑高度控制
保留现状公共停车场2处, 用地0.72公顷; 规划扩建现状客运站与公交首末站合建1处, 用地2.96公顷; 规划公共停车场1处, 用地0.26公顷。	绿地与开敞空间用地12.94公顷; 其中: 公园绿地10.75公顷; 广场用地2.19公顷。二类公园2处, 用地面积2.03公顷; 社区公园2处, 面积0.72公顷; 游园3处, 用地面积0.2公顷; 广场2处, 用地面积2.19公顷。	开发强度控制上限, 按照六级分区进行管控; 1级强度分区 (0<容积率<0.1) 主要为绿地与开敞空间用地; 且强度分区 (0.1<容积率<0.5) 为交通场站用地; 且强度分区 (0.5<容积率<1.0) 主要为特殊用地、公共管理与公共服务用地 (机关团体、医疗卫生、教育等); 1级强度分区 (1.0<容积率<1.5) 为多层居住、商业; 1级强度分区 (1.5<容积率<2.0) 为高层居住、商业用地; 1级强度分区 (2.0<容积率) 为核心区商业用地。建筑高度控制上限, 划分五个等级: 1级高度分区 (0-10米) 主要为绿地内配套设施、停车场; 且高度分区 (10-18米) 为多层居住、商住、低多层商业; 且高度分区 (18-24米) 为机关团体、居住、商业、教育等; 1级高度分区 (24-36米) 高层居住、商住用地; 1级高度分区 (36-50米) 主要为核心区商业、商住用地。

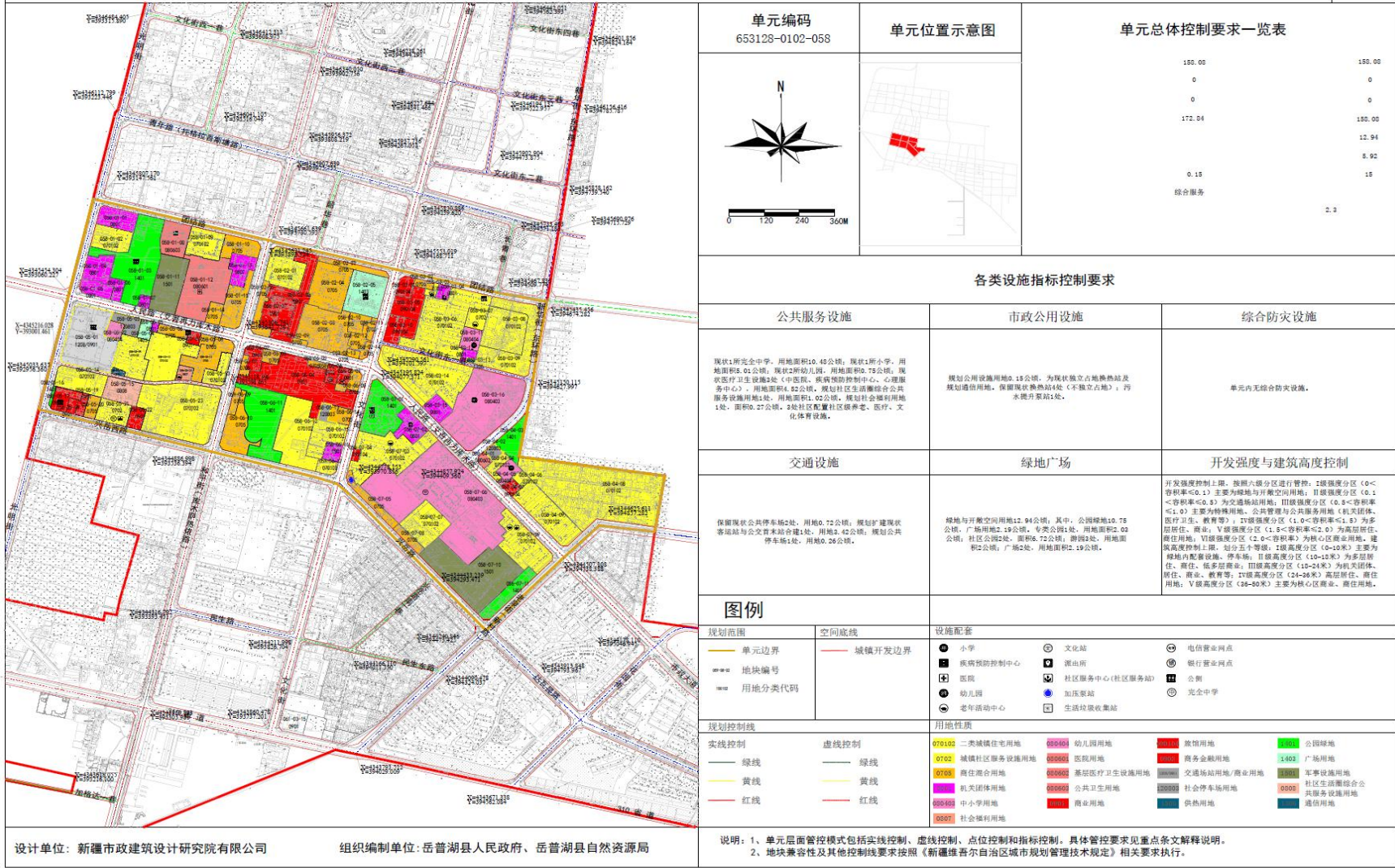
图例

规划范围	空间底线	设施配套			
单元边界	城镇开发边界	小学	文化站	电信营业网点	
地块编号		疾病预防控制中心	派出所	银行营业网点	
用地分类代码		医院	社区服务中心 (社区服务站)	公厕	
		幼儿园	加压泵站	完全中学	
		老年活动中心	生活垃圾收集站		
规划控制线					
实践控制	虚线控制				
绿线	绿线	070102 二类城镇住宅用地	080101 幼儿园用地	090101 旅馆用地	100101 公园绿地
黄线	黄线	0702 城镇社区服务设施用地	080102 医院用地	090102 商务金融用地	1003 广场用地
红线	红线	0703 商住混合用地	080103 基层医疗卫生设施用地	090103 交通场站用地/商业用地	1004 军事设施用地
		机关团体用地	080104 公共卫生用地	090104 社会停车场用地	1005 特殊用地
		中小学用地	080105 商业用地	090105 供热用地	

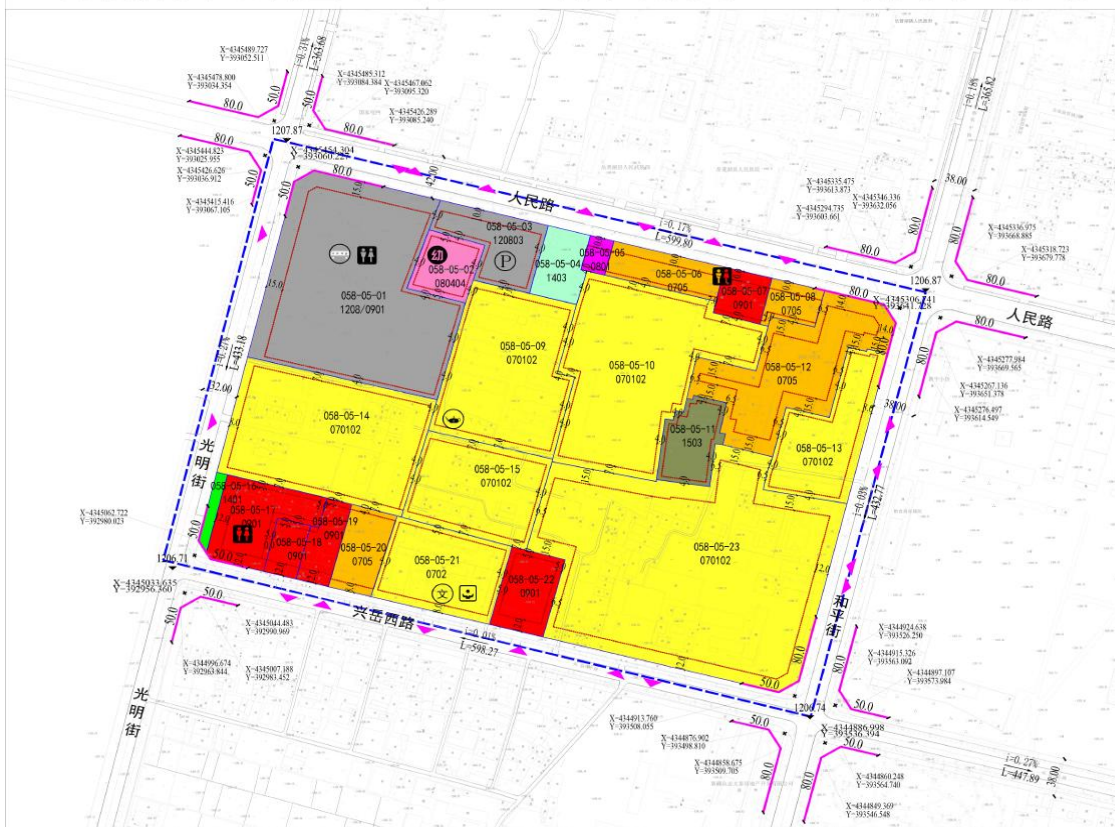
说明: 1、单元层面管控模式包括实践控制、虚线控制、点位控制和指标控制。具体管控要求见重点条文解释说明。
2、地块兼容性及其他控制线要求按照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》相关要求执行。

岳普湖县中心城区058单元详细规划（调整后）

01



岳普湖县中心城区058单元05地块详细规划——地块图则（调整前）



指北
针
比
例
尺



区域
位置
图



单元管控传导要求

地块编号	058-05	城市蓝线面积	—
地块面积	26.13ha	城市绿线面积	—
其他重要控制线面积	—	城市黄线面积	3.47ha
开发强度分区	V级强度分区	城市紫线面积	—

配套设施:

落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。
落实市光年等的交通设施1处;公共停车场1处;用地0.52公顷、城市公共交通场站1处。

城市设计与风貌指引:

建筑高度分区为IV级高度分区(24-36米);开发强度分区为V级强度分区(1.5<容积率≤2.0)。
规划风貌以居住、教育、医疗、商业服务为主导活力宜居住风貌区。
居住建筑应采用点状组合、小高层与多层组合的布局方式,也鼓励建筑形式风貌式、风貌控制、上部现代,色彩以暖色调、和谐、温馨的色彩系为主。
公共建筑应体现、大方、体现时代气息,公共建筑应体现以暖色调为主,立面和建筑形式应体现、和谐、温馨的色彩系,应体现、和谐、温馨的色彩系。
建筑应体现风貌风貌,建筑风貌应体现、大方、体现时代气息,加入暖色调,可采用灰色、棕色不超过二种颜色;整体建筑不宜分段超过三段,体现整体性。
建筑应体现风貌风貌,建筑风貌应体现、大方、体现时代气息,加入暖色调,可采用灰色、棕色不超过二种颜色;整体建筑不宜分段超过三段,体现整体性。

地块控制内容一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	容积率	建筑密度	建筑限高	用地状态	配套设施	备注
058-05-01	058-05-01	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-02	058-05-02	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-03	058-05-03	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-04	058-05-04	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-05	058-05-05	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-06	058-05-06	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-07	058-05-07	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-08	058-05-08	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-09	058-05-09	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-10	058-05-10	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-11	058-05-11	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-12	058-05-12	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-13	058-05-13	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-14	058-05-14	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-15	058-05-15	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-16	058-05-16	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-17	058-05-17	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-18	058-05-18	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-19	058-05-19	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-20	058-05-20	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-21	058-05-21	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-22	058-05-22	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—
058-05-23	058-05-23	二类城镇住宅用地	1208.03	1208.03	1.0	24.0	24.0	住宅	落实市光年等的公共服务设施1处;幼儿园1处;用地面积0.33公顷、日照照料中心1处、社区服务中心1处、公共厕所3处、文化点1处。	—

图
例

规划范围

- 用地界线
- 058-01-01 地块编号
- 地块范围

用地性质

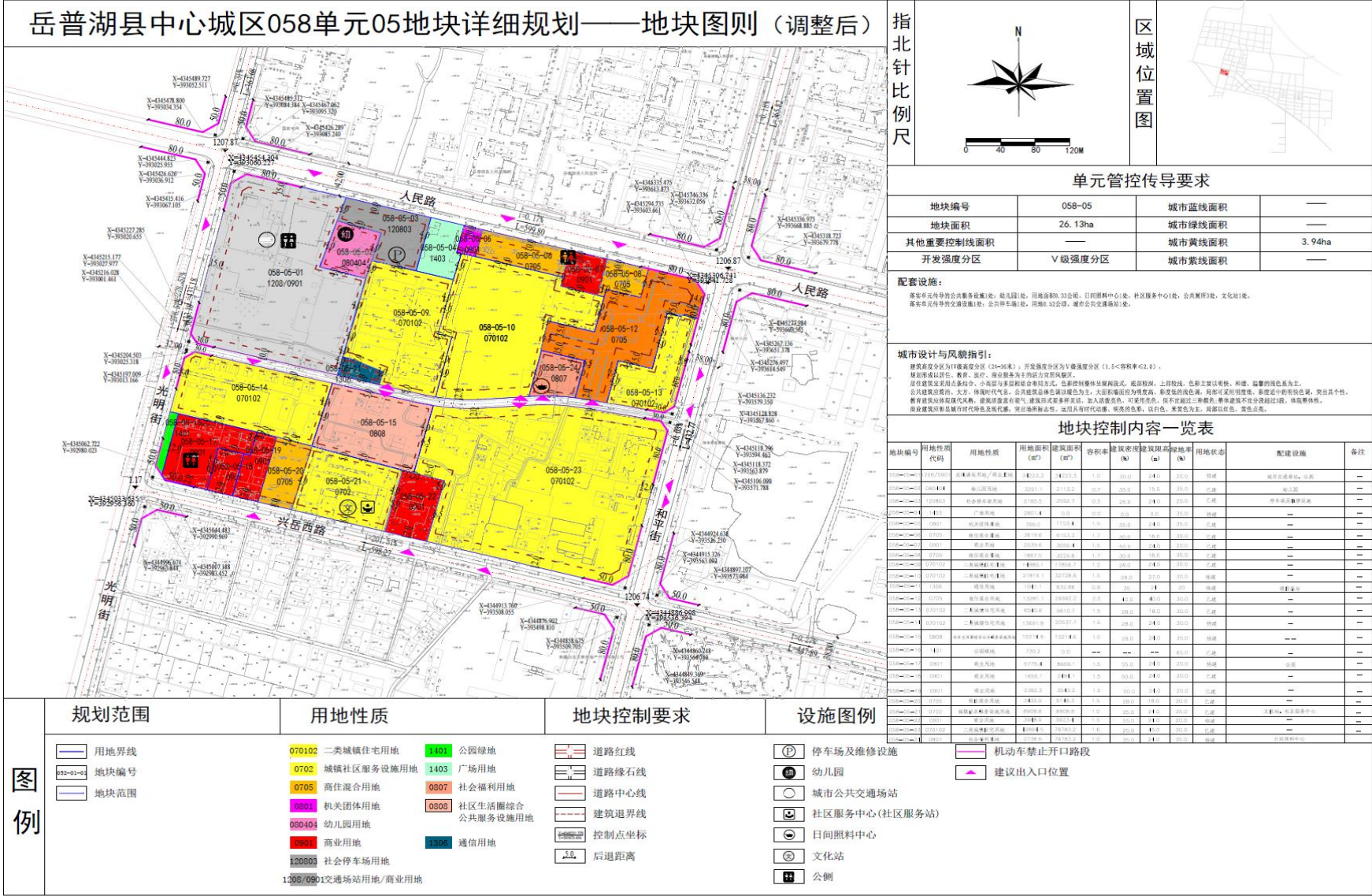
- 070102 二类城镇住宅用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 0703 商住混合用地
- 1601 机关团体用地
- 080101 幼儿园用地
- 0802 商业用地
- 120803 社会停车场用地
- 1208/0001 交通场站用地/商业用地
- 1401 公园绿地
- 1403 广场用地
- 1503 特殊用地

地块控制要求

- 道路红线
- 道路缘石线
- 道路中心线
- 建筑退界线
- 控制点坐标
- 后退距离

设施图例

- 停车场及维修设施
- 幼儿园
- 城市公共汽车站
- 社区服务中心(社区服务站)
- 日照照料中心
- 文化站
- 公厕
- 机动车禁止开口路段
- 建议出入口位置



四、公示时间：

2026 年 9 月 2 日—2026 年 10 月 1 日

五、公众意见反馈途径：

联系单位：岳普湖县自然资源局

联系电话：0998-5652336

电子邮箱：2401703582@QQ.com

邮寄地址：岳普湖县市政大道 15 号