

岳普湖县 653128010206200 单元 03 地块详细规划

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 653128010206200 单元 03 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

拟调整地块六个，位于岳普湖县东城区，北至无花果路，西至幸福大街，南至市政大道、东至育才街，面积为 22 公顷（330 亩），处于东城区市政大道以北。

二、调整优化内容

本次规划调整新增体育公园、社会福利用地及基层公共文化体育设施，重点配套运动场地及文体活动功能空间，能够系统性补齐片区文体配套短板，填补区域专业运动场地与赛事活动阵地空白，构建体育+文化一体化服务载体，完善县域赛事配套与片区公共服务双重体系。相关设施建成投用后，将整合体育运动、文化展演、全民休闲、科普教育等多元功能，打造文体融合、功能一体的综合性公共空间，全方位覆盖全年龄段群众文体需求。一方面，可常态化开展全民健身、群众文体活动、文化展演、亲子休闲等普惠性服务，丰富居民精神文化与体育生活，营造全民运动、文明和谐的社区氛围，切实提升群众幸福感与获得感；同

时，项目可与南侧现有体育馆形成功能联动、互补协同的文体发展格局，搭建“赛事承办+日常健身+文化赋能”的一体化服务体系，激活片区文体发展活力，推动岳普湖县群众体育、竞技体育、文化事业协同高质量发展，持续优化片区人居风貌，夯实宜居城市建设根基。对相关地块进行如下整合与功能调整：

062-03-02、05 地块的居住用地范围作出调整，将原 062-03-03 地块（二类城镇住宅用地）调整为公园绿地，与原 062-03-04 地块合并；062-03-05 地块东侧调整为社会福利用地与商业用地，南侧结合 062-03-09 地块合并为文化用地。

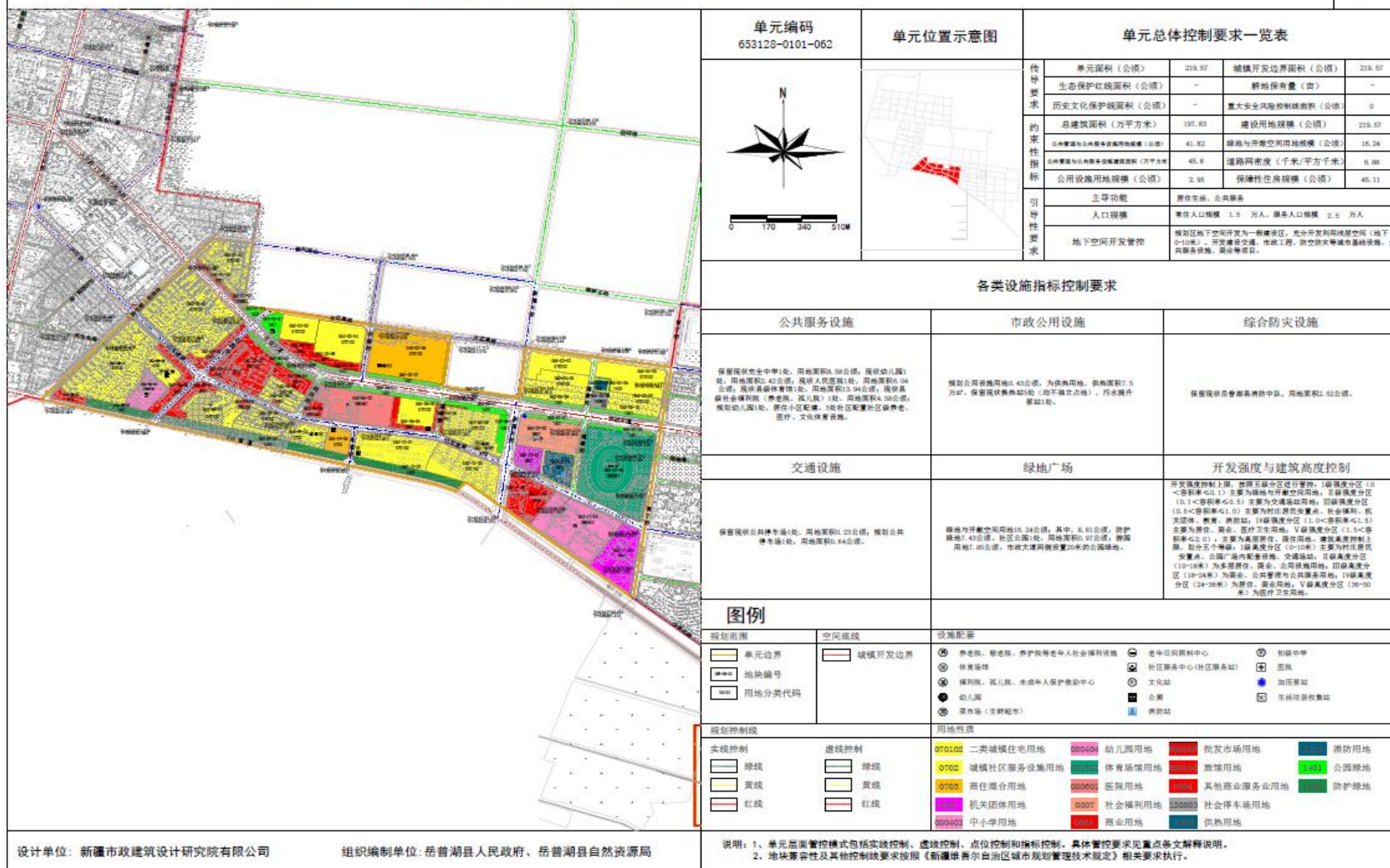
本次规划调整后，激活片区文体发展活力，持续优化片区人居风貌，夯实宜居城市建设根基同时，该调整与周边已规划的公共服务设施形成互补，有助于构建功能复合、职住平衡的城市空间结构。

调整方案

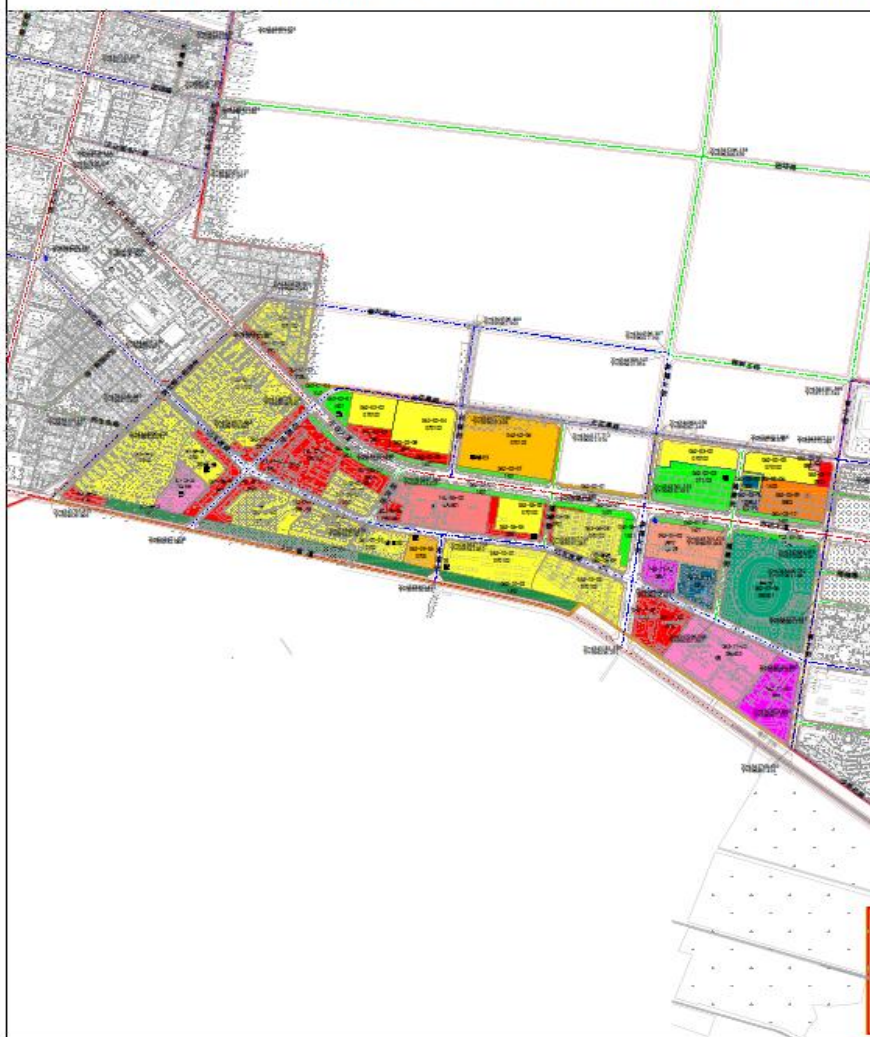
	编号	062-03-02	062-03-03	062-03-04	062-03-05	062-03-06	062-03-07	062-03-08	062-03-09	062-03-10	062-03-11
调整前	用地性质	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	公园绿地	二类城镇住宅用地	防护绿地	供热用地	社会停车场用地	二类城镇住宅用地	公园绿地	---
	面积(平方米)	29723.2 (44.6亩)	44100.1 (66.2亩)	5954.8 (8.9亩)	4466.1 (6.7亩)	2223.7 (3.3亩)	4256.1 (6.4亩)	6418.5 (9.6亩)	24878.7 (37.3亩)	6530.1 (9.8亩)	---
	容积率	1.6	1.6	---	1.6	---	0.8	0.5	1.6	---	---
	建筑密度(%)	25	25	---	25	---	35	25	25	---	---
	建筑高度(米)	36	36	---	36	---	24	24	36	---	---
	绿地率(%)	30	30	65	30	85	20	20	30	65	---
	配建	---	公厕	---	---	---	---	社会停车场、垃圾收集点	---	---	---
调整后	用地性质	二类城镇住宅用地	公园绿地	社会福利用地	二类城镇住宅用地	防护绿地	供热用地	社会停车场用地	文化用地	公园绿地	商业用地
	面积(平方米)	27309.8 (41亩)	52468.3 (78.7亩)	1626.4 (2.4亩)	41360.6 (6.7亩)	2223.7 (3.3亩)	4256.1 (6.4亩)	6418.5 (9.6亩)	37486.6 (56.2亩)	6530.1 (9.8亩)	4576.8 (6.9亩)
	容积率	1.6	---	---	1.6	---	0.8	0.5	1.5	---	1.5
	建筑密度(系数)(%)	25	---	---	25	---	35	25	35	---	55
	建筑高度(米)	36	---	---	36	---	24	24	36	---	36
	绿地率(%)	30	65	65	30	85	20	20	35	65	20
	配建	---	公厕	日间照料中心	---	---	---	社会停车场、垃圾收集点	---	---	---

岳普湖县中心城区062单元详细规划（调整前）

01

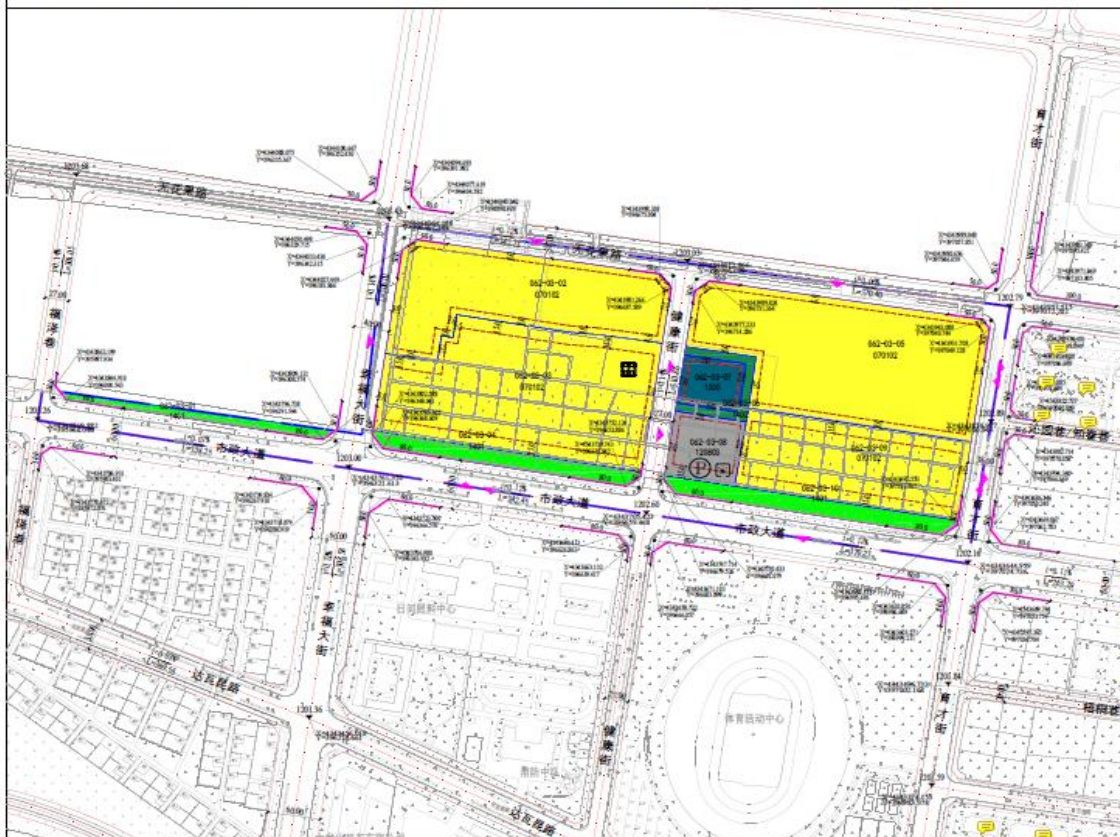


01



单元编码 653128-0101-062		单元位置示意图	单元总体控制要求一览表																																															
			<table> <tr> <th>控制要求</th><th>单元面积(公顷)</th><th>219.97</th><th>城镇开发边界面积(公顷)</th><th>219.97</th></tr> <tr> <td>生态保护红线面积(公顷)</td><td>-</td><td>-</td><td>耕地保有量(亩)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>历史文化保护线面积(公顷)</td><td>-</td><td>-</td><td>重大安全风险控制建筑面积(公顷)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>约束性指标</td><td>总建筑面积(万平方米)</td><td>197.83</td><td>建设用地规模(公顷)</td><td>219.87</td></tr> <tr> <td rowspan="4">引导性要求</td><td>公共管理与公共服务用地规模(公顷)</td><td>45.73</td><td>绿地与开敞空间用地规模(公顷)</td><td>16.24</td></tr> <tr> <td>社会管理与公共服务设施用地规模(万平方米)</td><td>51.58</td><td>道路网密度(千米/平方千米)</td><td>6.88</td></tr> <tr> <td>公用设施用地规模(公顷)</td><td>2.35</td><td>保障性住房规模(公顷)</td><td>46.11</td></tr> <tr> <td>主导功能</td><td colspan="3">居住生活、公共服务</td></tr> <tr> <td rowspan="2">地下空间开发管控</td><td>人口规模</td><td colspan="3">常住人口规模 11883 万人; 服务人员规模 2.5 万人</td></tr> <tr> <td>地下空间开发管控</td><td colspan="3" rowspan="2">规划区地下空间开发为一类建设区, 充分开发和利用是空间(地下)10-15米)、开发商业办公、学校、医疗、防空等大中型基础设施、公共服务设施、商业等用途。</td></tr> </table>		控制要求	单元面积(公顷)	219.97	城镇开发边界面积(公顷)	219.97	生态保护红线面积(公顷)	-	-	耕地保有量(亩)	0	历史文化保护线面积(公顷)	-	-	重大安全风险控制建筑面积(公顷)	0	约束性指标	总建筑面积(万平方米)	197.83	建设用地规模(公顷)	219.87	引导性要求	公共管理与公共服务用地规模(公顷)	45.73	绿地与开敞空间用地规模(公顷)	16.24	社会管理与公共服务设施用地规模(万平方米)	51.58	道路网密度(千米/平方千米)	6.88	公用设施用地规模(公顷)	2.35	保障性住房规模(公顷)	46.11	主导功能	居住生活、公共服务			地下空间开发管控	人口规模	常住人口规模 11883 万人; 服务人员规模 2.5 万人			地下空间开发管控	规划区地下空间开发为一类建设区, 充分开发和利用是空间(地下)10-15米)、开发商业办公、学校、医疗、防空等大中型基础设施、公共服务设施、商业等用途。		
控制要求	单元面积(公顷)	219.97	城镇开发边界面积(公顷)	219.97																																														
生态保护红线面积(公顷)	-	-	耕地保有量(亩)	0																																														
历史文化保护线面积(公顷)	-	-	重大安全风险控制建筑面积(公顷)	0																																														
约束性指标	总建筑面积(万平方米)	197.83	建设用地规模(公顷)	219.87																																														
引导性要求	公共管理与公共服务用地规模(公顷)	45.73	绿地与开敞空间用地规模(公顷)	16.24																																														
	社会管理与公共服务设施用地规模(万平方米)	51.58	道路网密度(千米/平方千米)	6.88																																														
	公用设施用地规模(公顷)	2.35	保障性住房规模(公顷)	46.11																																														
	主导功能	居住生活、公共服务																																																
地下空间开发管控	人口规模	常住人口规模 11883 万人; 服务人员规模 2.5 万人																																																
	地下空间开发管控	规划区地下空间开发为一类建设区, 充分开发和利用是空间(地下)10-15米)、开发商业办公、学校、医疗、防空等大中型基础设施、公共服务设施、商业等用途。																																																
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																																															
保留现状完全中学1处, 用地面积0.58公顷; 现状幼儿园1处, 用地面积0.42公顷; 现状人民医院1处, 用地面积0.04公顷; 规划文化体育用地1处, 用地面积0.75公顷; 规划社会福利设施1处, 用地面积0.10公顷; 规划养老服务中心1处, 用地面积12.94公顷; 现状高龄社会福利院(养老院、孤儿院)1处, 用地面积0.39公顷; 规划幼儿园1处(养老小区配套), 3处社区养老服务驿站、医疗、文化体育设施。		规划公用设施用地0.43公顷, 为供配电所, 构筑物约0.5万㎡。保留现状化粪池2处(不独立占地)。雨水提升泵站1处。	保留现状消防站中队1处, 用地面积2.52公顷。																																															
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1处, 用地面积0.23公顷; 规划公共停车场1处, 用地面积0.64公顷。		绿地与开敞空间用地16.24公顷, 其中: 6.81公顷, 防护绿地3.43公顷。社区公园1处, 用地面积0.97公顷; 游憩用地1.05公顷。夜欧大舞台周边设置集中的公园绿地。	开发强度控制上编, 按照Ⅲ级分区进行管控, I级高度分区(0<容积率≤0.1)主要为绿地与开敞空间用地; II级高度分区(0.1<容积率≤0.5)主要为交通场站用地; III级高度分区(0.5<容积率≤1.0)主要为村庄居民点集中片、社会福利、机关团体、教育、科研站址; IV级高度分区(1.0<容积率≤1.5)主要为住宅、商业、居住生产用地; V级高度分区(1.5<容积率≤2.0); 主要为商业居住、商住用地。建筑高度控制上编, 划分为五类, I级高度分区(0~10米)主要为村庄居民点集中片; II级高度分区(10~15米)为多居住、商业、公共使用用地; III级高度分区(15~24米)为商业、公共管理与公共服务用地; IV级高度分区(24~36米)为住宅、商业混合; V级高度分区(36~50米)为医疗卫生用地。																																															
图例																																																		
规划范围	空间底线	设施配置																																																
单元边界 地块编号 用地分类代码	城镇开发边界	养老照料、敬老院、养护院等老年人社会福利设施 托育服务 福利院、孤儿院、未成年保护救助中心 幼儿园 菜市场(生鲜超市) 老年日间照料中心 社区服务中心(社区服务站) 文化站 图书馆 急救站 生活垃圾收集转运站																																																
规划控制线	用地性质																																																	
实线控制: 绿线 黄线 红线	虚线控制: 绿线 黄线 红线	070102 二类城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地 0705 商住混合用地 0706 机关团体用地 090403 中小学用地 090404 幼几园用地 090501 体育场馆用地 0906 医院用地 0907 社会福利用地 0908 商业用地 0909 批发市场用地 0910 旅馆用地 0911 其他商业服务用地 0912 社会停车场用地 0913 文化用地 0914 社会福利用地																																																
说明: 1、单元层面管控模式包括实线控制、虚线控制、点位控制和指标控制。具体管控要求见重点条文条款解释说明。 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设计技术规定》相关要求执行。																																																		

岳普湖县中心城区062单元03地块详细规划——地块图则



指北针
比例尺

区域位置图

单元管控传导要求			
地块编号	062-03	城市蓝线面积	——
地块面积	23.42ha	城市绿线面积	——
其他重要控制线面积	——	城市黄线面积	0.43ha
开发强度分区	V级强度分区	城市紫线面积	——
配套设施: 高中单元内设置公共图书馆、配建社区以及体育设施(设: 高中单元内设置公共图书馆、配建社区、已建面积0.43公顷。 高中单元内设置公共图书馆、配建社区、已建面积0.43公顷。			
城市设计与风貌指引: 建筑高度分区(15~24米)、开发强度分区(V级强度分区(1.5~2.0))。 建筑形式以居住、商业、办公、服务建筑为主,建筑风貌分区。 建筑高度分区(15~24米)、开发强度分区(V级强度分区(1.5~2.0))。			

地块控制内容一览表											
地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	用地状态	配套设施	备注		
062-03-01	二类城镇住宅用地	12.12	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-02	二类城镇住宅用地	11.30	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-03	二类城镇住宅用地	10.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-04	二类城镇住宅用地	9.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-05	二类城镇住宅用地	8.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-06	二类城镇住宅用地	7.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-07	二类城镇住宅用地	6.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-08	二类城镇住宅用地	5.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-09	二类城镇住宅用地	4.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-10	二类城镇住宅用地	3.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-11	二类城镇住宅用地	2.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			
062-03-12	二类城镇住宅用地	1.00	1.5	25%	24m	20%	现状	公共图书馆			

图例	规划范围	用地性质	地块控制要求	设施图例
	用地界线 062-03-01 地块编号 062-03-01 地块范围	070102 二类城镇住宅用地 120903 社会停车场用地 1205 供热用地 1401 公园绿地 1402 防护绿地	道路红线 道路绿石线 道路中心线 建筑退界线 控制点坐标 后退距离	停车场及维修设施 生活垃圾收集站 公厕 机动车禁止开口路段 建议出入口位置

地块编号	062-03	城市蓝线面积	-----
地块面积	23.42ha	城市绿线面积	-----
其他重要控制线面积	-----	城市黄线面积	0.43ha
开发强度分区	V 级强度分区	城市紫线面积	-----

建筑高度分区为Ⅰ级高度分区(24~60米)、开发强度分区为Ⅱ级强度分区(1.5<容积率<2.0)。

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑间距 (m)	绿地率 (%)	用地状态	配套设施	备注
01-01	R1	一类居住用地	1514.7	—	—	—	—	30.0	已建	—	—
02-01	W110101	一类物流仓储用地	17330.5	17330.5	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-02	R1	一类居住用地	10000.0	—	—	—	—	30.0	待建	—	—
02-03	W110101	一类物流仓储用地	11000.0	11000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-04	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-05	R1	一类居住用地	10000.0	—	—	—	—	30.0	待建	—	—
02-06	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-07	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-08	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-09	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-10	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-11	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-12	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-13	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-14	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-15	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-16	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-17	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-18	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-19	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-20	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-21	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-22	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-23	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-24	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-25	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-26	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-27	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-28	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-29	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—
02-30	W110101	一类物流仓储用地	10000.0	10000.0	1.0	30.0	70.0	20.0	新建	—	—

规划范围		用地性质		地块控制要求		设施图例			
	用地界线	070102	二类城镇住宅用地	1401	公园绿地		道路红线		停车场及维修设施
	地块编号	0803	文化用地	1402	防护绿地		道路缘石线		生活垃圾收集站
	地块范围	0807	社会福利用地				道路中心线		公厕
		0901	商业用地				建筑退界线		综合文化活动中心
		120803	社会停车场用地				控制点坐标		日间照料中心
		1305	供热用地				后退距离		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