附件２

《巴楚县中心城区详细规划（2021-2035年）

（征求意见稿）》起草说明

一、指导思想

深入贯彻落实中共中央国务院《关于建立空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、自然资源部《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）和自治区人民政府办公厅《关于印发新疆全面开展国土空间规划编制工作方案的通知》（新政办发〔2019〕92号）文件精神，建立国土空间规划体系并监督实施，建设“一张图”实施监督信息系统。

二、基本原则

详细规划主要以对地块的用地使用控制和环境容量控制、建筑建造控制和城市设计引导、市政工程设施和公共服务设施的配套，以及交通活动控制和环境保护规定为主要内容，并针对不同地块、不同建设项目和不同开发过程，应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。

1. 规划内容
2. **规划范围**

北至铁路沿线，南至纬九路，西至兴盛路，东至经十三路、经十七路以西。包含处西北部的地块以外全部的中心城区开发边界范围。中心城区开发边界：37.93平方公里。

## 规划期限

本规划期限为2021年至2035年，规划基期为2020年，近期至2025年，远期至2035年。

## 规划单元

按照有力传导及便于实施的原则，以行政区划界线为基础，统筹城市更新、功能分区、行政管辖等要素，对规划范围进行控制单元划分。

规划范围共划分14个详规编制单元，均为城镇单元，具体划分如下：

653130000000001：工业5区，位于县城西北，为印染园区，以工业为主导功能，面积187.74公顷。

653130000000002：工业1区，工业发展单元，北至南疆铁路，西至兴盛路，东至红海路，南至银花西路，以工业为主导功能，面积333.69公顷。

653130000000003：工业2区，工业发展单元，北至银花西路，西至兴盛路，东至红海路，南至体育路，以工业为主导功能，面积282.10公顷。

653130000000004：工业3区，工业发展单元，北至体育路，西至兴盛路，东至光明路，南至世纪大道，以工业为主导功能，面积269.73公顷。

653130000000005：工业4区，工业发展单元，北至南疆铁路，西至红海路，东至光明路，南至体育路，以工业为主导功能，面积368.14公顷。

653130000000006：站前区，商贸物流发展单元，北至南疆铁路，西至光明路，东至火图公路，南至城北路，以商贸物流为主导功能，面积285.85公顷。

653130000000007：中央北区，商业服务单元，北至城北路，西至光明路，东至友谊路，南至世纪大道，以商业及公共服务为主导功能，面积517.98公顷。

653130000000008：滨河北区，生态休闲单元，北至世纪大道，西至红海路，东至经十七路，南至喀什葛尔河，以生态休闲为主导功能，面积182.34公顷。

653130000000009：滨河南区，生态休闲单元，北至喀什葛尔河，西至经九路，东至经十六路，南至人民路，以生态休闲为主导功能，面积135.54公顷。

653130000000010：居住1区，居住生活单元，北至团结西路，东至光明路，南至城南路，以居住生活为主导功能，面积239.06公顷。

653130000000011：中央南区，综合服务单元，北至军民，西至光明路，东至友谊路，南至城南路，以居住及公共服务为主导功能，面积256.91公顷。

653130000000012：居住2区，居住生活单元，北至人民东路，西至友谊路，东至经十六路，南至城南路，以居住生活为主导功能，面积254.92公顷。

653130000000013：城南产业区，商贸产业单元，北至市场路，东至经十路，南至纬九路，以商贸与产业为主导功能，面积232.85公顷。

653130000000014：居住3区，居住生活单元，北至纬二路，西至友谊路，东至经十三路，南至纬八路，以居住生活为主导功能，面积246.12公顷。

## 发展定位

规划确定巴楚县城市性质为：“环塔里木城镇带”重要节点，喀什东部区域经济中心。

## 发展规模

至规划期末2035年，中心城区常住人口20-25万人，中心城区开发边界面积为37.93平方千米。

## 用地布局

本次规划范围面积为37.93平方公里。

规划居住用地11.44平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为30.16%。规划公共管理与公共服务设施用地3.26平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为8.59%。规划商业服务业用地2.82平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为7.43%。规划交通运输用地5.38平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为14.18%。规划公用设施用地0.52平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为1.37%。规划绿地与开敞空间用地2.33平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为6.14%。规划工矿用地9.56平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为25.20%。规划仓储用地1.97平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为5.19%。规划特殊用地0.26平方千米，占中心城区内城镇开发边界面积比例为0.63%。

## 综合交通规划

规划建立“一环，十二横，八纵”层次清晰的路网。规划路网延续原有格局，形成“十二横八纵”的主干路骨架。“一环”：沿兴盛路-G217环城路段-城北路-火图公路-友谊路-城南路-光明路南段构建城市外环路，连通至唐王城机场的快速路，增强与喀什、图木舒克、莎车方向联系，疏解过境交通压力，减少过境交通流对城市生活的干扰。“十二横”：分别为火图公路、城北路、创业大道、体育路、世纪大道、军民路、人民东路、文化西路、团结西路-团结东路、教育大道、城南路、工业园纬一路。对外联通巴楚县其他乡镇，对内承担中心城区内各片区之间的交通联系。“八纵”：兴盛路（西绕城）、锦绣路、红海路、光明路、迎宾路、友谊路、胜利路、玉泉路、东绕城。

## 公共服务设施规划

以《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》《社区生活圈规划技术指南》（TD/T106-2021）为指导，匹配城镇等级规模结构，建设“县级—重点镇—一般乡镇—社区（村）级”四级公共服务中心体系，健全全龄友好的公共服务设施配套。保留建设现状良好的公共服务设施，优化布局教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、社区服务等各类公共设施，构建基层15分钟生活圈。

1. **绿地与开敞空间规划**

打通城市生态廊道，沿喀什河形成公园集群，服务滨水休闲旅游；构建“一带一脉，多廊多节点”的绿地系统与开敞空间体系。

**“一带”：**沿喀什噶尔河打造东西向的蓝绿交织的生态带，西接红海子水库，串联沿岸多节点公园；沿岸设置融合绿色生态与人文历史的休闲旅游场所，提供生态服务功能。

**“一脉”：**沿城市主干道光明路，构建城市南北向生态绿楔，作为巴楚县城主要的开敞空间轴线，是城市功能片区之间的生态绿化隔离带和缓冲区，串联公共核心节点。

**“多廊”：**沿城市道路，构建12条绿化通廊，串联各工业组团和生活组团。织廊成网，串联街头公园，提升绿地景观效果，配置休闲服务功能。

**“多节点”：**沿喀什噶尔河形成14个主要景观节点，分别为铁塔公园、迎宾公园、市民公园、文化公园、假山公园、巴尔楚克小镇公园、城东公园、城南公园、儿童公园、玉泉公园、胜利公园、泰和广场、森林生态园、体育广场。

1. **开发建设管控**

合理控制土地开发强度，实施差异化开发建设五级控制，设置五个强度分区：Ⅰ级强度区：开发强度控制在1.0以下，高度控制在10米以下。Ⅱ级强度区：开发强度控制在1.0~2.0，高度控制在24米以下。Ⅲ级强度区：开发强度控制在2.0~2.5，高度控制在24米以下。Ⅳ级强度区：开发强度控制在2.5~3.0，高度控制在50米以下。Ⅴ级强度区：开发强度控制在3.0以上，高度控制在50米以下。

住宅用地低层容积率≤1.1，多层容积率≤1.2；中高层容积率≤1.8；

公共设施用地中行政办公建筑容积率≤2.2，商业金融建筑容积率≤2.8，底商综合楼容积率≤2.8；

服务设施用地容积率在1.1~1.7；

教育用地容积率≤1.2；

医疗卫生用地容积率≤2.0；

工业容积率1.2~2。

划定三类开发强度区进行管控。

**高强度开发地区**（容积率2.0~4.0）。重点管控地标性商业服务业设施、研发办公用地、部分城镇住宅用地，提高土地集约利用效率。

**中强度开发地区**（容积率1.0~2.0）。包括行政办公、文化体育、社会福利、高等教育、中小学、医疗卫生等公共管理与公共服务设施用地。

**低强度开发地区**（容积率1.0及以下）。主要以现状的特殊用地为主。