

**第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规
划 658307CZDY02002 单元代码 001-001、001-006 地
块调整**

2026 年 6 月

新疆生产建设兵团第十三师红山农场

中弘设计集团有限公司新疆第一分公司



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书 (副本)

证书编号：自资规甲字 24410849

证书等级：甲级

单位名称：中弘设计集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：91410105MA44GRY216

有效期限：自 2024年 11月 05日至 2029年 11月 04日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划
658307CZDY02002 单元代码 001-001、001-006 地块调整》

委托单位：新疆生产建设兵团第十三师红山农场

项目编制单位：中弘设计集团有限公司新疆第一分公司

城乡规划资质：自资规甲字 24410849

编制完成时间：二〇二六年六月

第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划 658307CZDY02002 单元代码 001-001、001-006 地块调整

编制人员名单

公司负责人：任淑荣

审 查：丁 楠 （正高级国土空间规划师）

校 核：徐 戈 （注册规划师、高级工程师、高级
咨询工程师）

项目负责人：史 磊 （注册规划师、注册咨询师、高级
工程师）

主要完成人：

马 杰 （注册规划师、高级工程师）

林向朋 （注册规划师、高级工程师）

李永青 （注册规划师、高级工程师）

王 晶 （土地规划）

苏 菏 （道路交通）

孙红敏 （给排水）

目 录

一、规划调整概况	1
1.1 规划调整背景.....	1
1.2 规划调整目标.....	3
1.3 规划范围.....	3
1.4 调整地块概况.....	4
1.5 调整必要性分析.....	7
1.6 调整后影响分析.....	12
二、规划原则与依据	13
2.1 规划原则.....	13
2.2 规划依据.....	16
三、现行《详细规划》概况.....	17
3.1 详细规划方案.....	17
3.2 功能结构规划.....	22
3.3 用地布局规划.....	22
3.4 道路系统规划.....	26
四、详细规划调整方案.....	27
4.1 调整方案.....	27
4.2 用地布局调整.....	27
4.3 用地规划控制指标.....	29
五、《详细规划调整方案》实施影响分析.....	32

5.1 对相关规划的影响分析	32
5.2 对用地布局的影响分析	33
5.3 对道路交通的影响分析	33
5.4 对基础设施的影响分析	33
5.4 对公共服务设施的影响分析	34
5.5 对生态环境的影响分析	34
5.6 地块控制指标调整说明	34
六、结论及建议	35
6.1 结论.....	35
6.2 建议.....	36

一、规划调整概况

1.1 规划调整背景

近年来，兵团第十三师红山农场在师市党委领导下经济社会发展稳中提质、综合实力持续攀升，生产总值稳步高速增长，产业结构不断优化，农业上稳固粮食生产、做强小麦、饲草、沙棘种植与畜牧养殖基地，大力发展奶驼特色产业实现提质增效，工业依托产业园深耕煤炭煤化工产业，抢抓新能源机遇推动风电储能项目建成并网，新质生产力持续壮大，同时深化兵地产业协同、招商引资成效显著；城镇建设方面持续推进场部市政管网、主次干道、老旧小区、供热供水等基础设施升级改造，完善通连道路与连队人居环境整治，公共服务、文体配套设施不断补齐，产城融合步伐加快，文旅商贸活力逐步释放，民生保障持续夯实，职工群众生活品质稳步提升，逐步构建起了以新型工业为主导、现代农业为基础、城镇化为载体、多元服务业协同发展的现代化团场发展新格局。

2023年，第十三师红山农场组织编制了《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》，对红山农场未来10年的发展提出战略性安排，对产业空间进行了科学部署，并对基础设施进行统筹安排。2024年6月28日，《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》获新疆生产建设兵团第十三师新星市批复（师市函发〔2024〕18号）。批复明确将第十三师红山农场建设成为兵团风光氢储新能源示范团镇、东天山农文旅融合发展示范团镇、向南发展东疆能源应急

物资储备团镇、兵地民族融合维护中蒙边境安全示范团镇。

2024年，为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《兵团党委兵团关于建立国土空间规划体系并监督实施的意見》（新兵党发〔2020〕31号）等文件要求，落实《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021—2035年）》的指标传导和底线管控，指导红山农场更好地开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、加强城镇建设和管理，根据《新疆生产建设兵团城镇开发边界内国土空间详细规划编制技术指南（试行）（修订版）》，第十三师红山农场组织开展了《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划（2024—2035年）》（以下简称《详细规划》）。2025年3月，现行《详细规划》获新疆生产建设兵团第十三师新星市批复（师市函发〔2025〕9号）。

通过现行《详细规划》的编制，对红山农场场部镇镇区范围内存在的问题进行了系统梳理，并对场部镇镇区范围内国土空间开发保护利用做出了具体安排和详细部署，是指导场部镇镇区各类开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复的法定依据，也是作为开展规划管理、核发规划许可证的依据，为支撑镇区发展提供“一张蓝图、一本规划”。现由于红山农场场部镇具体建设的需要，以《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）等法律法规，以及《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021—2035年）》等上层规划为主要依

据,结合《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)》,并根据《兵团国土空间详细规划管理办法(试行)》(兵自然资发〔2025〕49号)第二十一条规定要求,红山农场组织编制《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划 658307CZDY02002 单元代码 001-001、001-006 地块调整》(以下简称“详细规划”地块调整)。

1.2 规划调整目标

本次规划调整以红山农场场部镇镇区建设需求为导向,严格遵循“多规合一”改革要求及国土空间详细规划相关政策,落实节约集约用地、存量空间优化等工作部署,通过对湖滨路北侧部分城镇住宅用地与南侧机关办公用地(派出所)性质进行位置调换,优化城镇空间布局与功能配置,理顺居住空间与公共服务空间的关系,提升城镇空间利用效率与整体价值;同时兼顾公共服务便捷性与居住环境宜居性,补齐公共服务设施布局短板,强化机关办公用地的服务可达性,完善城镇功能体系,保障派出所履职效能,满足职工群众居住及公共服务需求,推动城镇内涵式、绿色化发展,确保规划调整符合红山农场国土空间总体规划定位,衔接各类专项规划,实现城镇建设与国土空间管控有机统一,为红山农场场部镇镇区高质量建设提供科学合理的规划支撑,助力打造宜居宜业的团场城镇空间。

1.3 规划范围

现行《详细规划》规划范围包括红山农场场部片区及浦东片区,规划范围总面积 295.60 公顷。本次《详细规划》调整方案仅涉及蒲

东片区。蒲东片区规划面积为 35.29 公顷。为一个综合服务单元 658307CZDY01002。规划北至湖滨路、南至红山农场 4 连文化活动中心、西至解放东路南侧空闲地、东至湖滨东路。

1.4 调整地块概况

1.4.1 现状概况

本次《详细规划》调整方案涉及两个地块：

调整地块一（001-001 地块南侧部分）位于红山农场蒲东片区，紧邻湖滨路北侧。该地块现状为城镇住宅用地和天然牧草地。本次调整用地为 001-001 地块南侧部分，调整前规划为城镇住宅用地（用地代码 0701），面积 9840.75 平方米。

调整地块二（001-006 地块）位于红山农场蒲东片区，紧邻湖滨路南侧。该地块现状为空闲地、城镇村道路用地、特殊用地、城镇住宅用地和公共管理与公共服务用地。调整前规划为机关团体用地（用地代码 0801），面积 14399.33 平方米。



图 1-1 现状影像图

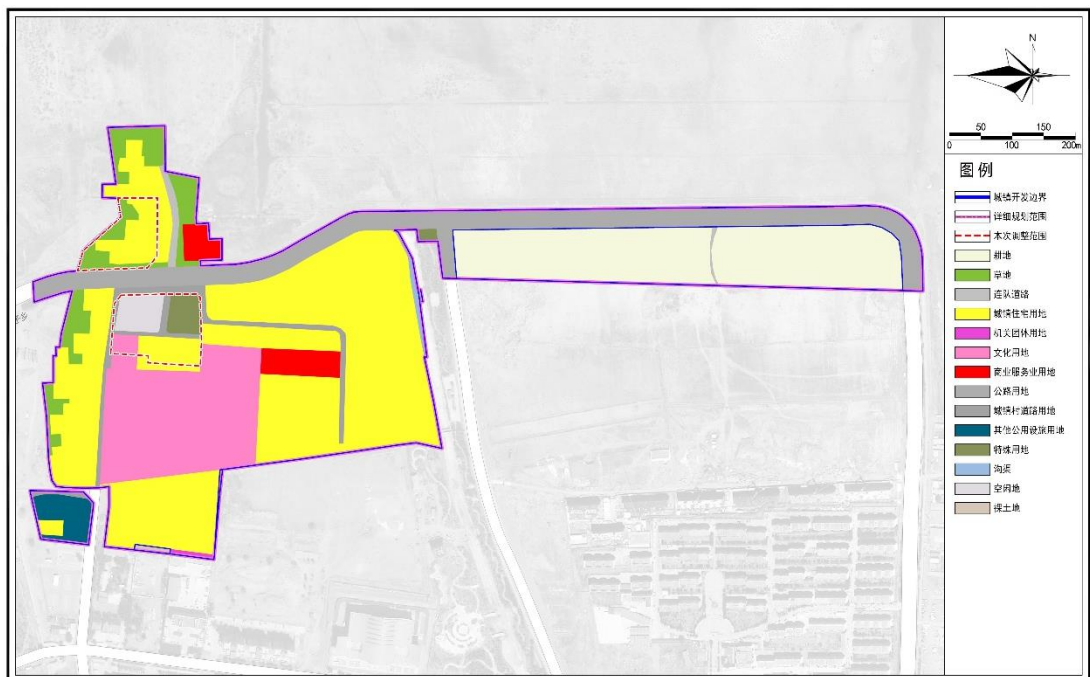


图 1-2 用地现状图

1.4.2 与三条控制线的关系

本次《详细规划》调整方案涉及的两个地块（001-001、001-006）均位于红山农场浦东片区，在红山农场划定的城镇开发边界内，不涉

及生态保护红线和永久基本农田。

1.4.3 道路及市政接入条件

道路：调整地块一（001-001 地块南侧部分）和调整地块二（001-006 地块）主要依托湖滨路和光明路以及内部路与外界联系。

给水：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区给水管网，管径为 DN150-DN400。调整地块二（001-006 地块）由湖滨路和光明路一侧接入红山农场蒲东片区给水管网，管径为 DN150-DN400。

排水：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区排水管网，管径为 DN300-DN500。调整地块二（001-006 地块）由湖滨路和光明路一侧接入红山农场蒲东片区排水管网，管径为 DN300-DN500。

电力：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区 10kv 电力线路。调整地块二（001-006 地块）由湖滨路和光明路一侧接入红山农场蒲东片区 10kv 电力线路。

通信：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区通信线路。调整地块二（001-006 地块）由湖滨路和光明路一侧接入红山农场蒲东片区通信线路。

燃气：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区 De110-De160 燃气管线。调整地块

二（001-006 地块）由湖滨路和光明路一侧接入红山农场蒲东片区 De110-De160 燃气管线。

供热：调整地块一（001-001 地块南侧部分）由湖滨路和地块东侧道路一侧接入红山农场蒲东片区 DN500-DN800 供热管线。调整地块二（001-006 地块）由湖滨路一侧接入红山农场蒲东片区 DN500-DN800 供热管线。

1.4.4 调整地块规划控制指标

本次《详细规划》地块调整涉及两个地块：

调整地块一（001-001 地块南侧部分）：用地性质为城镇住宅用地。

调整地块二（001-006 地块）：用地性质为机关团体用地（派出所）。

具体指标要求如下：

地块编码	用地分类代码	用地分类名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	停车配建标准 (车位/100m ² 建筑面积)	服务人口 (人)	配套设施	规划状态
调整地块一 (001-001 地块南侧部分)	0701	城镇住宅用地	9840.75	≤1.5	≤28	≤10	≥30	0.8/100m ²	48	——	规划
调整地块二 (001-006 地块)	0801	机关团体用地	14399.33	≤1.0	≤45	≤24	≥35	0.5/100m ²	——	红星派出所	规划

1.4.5 调整地块建设项目概况

本次《详细规划》地块调整涉及两个地块，包含调整地块一（001-001 地块南侧部分）和调整地块二（001-006 地块），其中仅调整地块一（001-001 地块南侧部分）有明确的建设项目，具体项目情况如下：

(1) 项目名称：第十三师巴里坤垦区公安局红星派出所业务技术

用房建设项目

(2) **建设单位：**巴里坤垦区公安局

(3) **项目主管单位：**第十三师公安局

(4) **建设地点：**第十三师红山农场浦东片区

(5) **建设目标和任务：**本项目的建设，将进一步加强红星派出所维稳能力，向辖区群众呈现出一个内部环境优美、设施齐全完善、功能设置合理的服务群众的“前沿阵地”，更向全警上下、向辖区群众展现了公安机关畅通基层治理“神经末梢”、打通为民服务“最后一公里”的信心和决心。

(6) **建设内容和规模：**总建筑面积 3307 平方米，其中业务用房建筑面积 3035 平方米；门卫室建筑面积 102 平方米；泵房及消防水池 170 平方米及相关配套设施。

(7) **投资规模和资金来源：**项目总投资 1124 万元，全部为申请上级资金。

(8) **建设工期：**2026 年—2027 年。

1.5 调整必要性分析

1.5.1 符合国家、兵团及师市国土空间规划政策导向

(1) **贯彻落实《城镇开发边界管理办法》的规划导向**

自然资源部印发的《城镇开发边界管理办法（试行）（自然资规〔2026〕1号）》明确要求，城镇开发边界内要结合国土空间规划编制实施，细化明确城镇建设用地的规划分区、用地布局、土地使用性质、

开发强度等规划要求，优化城镇生产、生活、生态空间，促进土地混合利用和用途合理转换。同时提出，要健全城镇开发边界正向优化机制，强化城镇开发边界对经济社会发展的动态适应能力，在确保不突破国土空间总体规划确定的约束性指标、维持城镇空间布局总体稳定的前提下，允许对城镇开发边界进行正向优化。本次用地调整是对城镇开发边界内用地布局的正向优化，是《城镇开发边界管理办法》导向的具体落实。

(2) 落实兵团城镇开发边界管理要求

兵团自然资源局印发的《关于进一步加强城镇开发边界管理的通知（试行）》和《兵团国土空间详细规划管理办法（试行）》等政策文件，对城镇开发边界内国土空间详细规划编制管理提出了明确要求。兵团党委《关于建立国土空间规划体系并监督实施的意见》强调，在城镇开发边界内的建设，以城镇功能规划分区和建设用地用途分类为基础，实行“详细规划+规划许可”的管制方式。本次调整是兵团城镇开发边界内详细规划体系下用地布局的动态优化，符合兵团国土空间规划管理的要求。

1.5.2 优化城镇空间布局，提升整体布局科学性

(1) 提升团场行政服务效率的现实需要

机关团体用地（0801）承担团场行政管理、公共服务等核心职能，是团场政治中心和公共服务中心。将机关团体用地（0801）由湖滨路以南调整至湖滨路以北，能够有效提升行政服务效率，降低职工群众

办理行政事务的通勤距离。

(2) 促进红山农场城镇功能分区优化

本次用地调整实质是“城镇居住功能向南、行政服务功能向北”的空间重组，有利于形成更加科学合理的城镇功能分区格局。将部分城镇住宅用地（0701）调整至湖滨路以南，与团场南部区域其他生活服务功能形成有机衔接，有利于集中连片构建团场生活居住区，改善职工群众的生活环境和居住品质。将机关团体用地（0801）调整至湖滨路以北，有利于形成团场北侧公共服务功能。通过本次调整，可以在城镇空间上形成“北公共、南居住”的功能分区格局，促进团场城镇功能分区更加清晰、布局更加合理。

(3) 提升城镇空间整体品质与活力

优化城镇功能布局有助于提升城镇空间的整体品质和活力。按照“职住平衡、产城融合”的现代城镇规划理念，机关团体用地集中布局能够形成城镇公共服务中心，带动周边公共空间品质提升。城镇住宅用地的合理布局则能形成相对集中的生活居住片区，便于统一配置社区公共服务设施和基础设施。通过本次调整，可形成“公共功能集聚、居住功能集中”的空间格局，能够有效避免不同功能用地交叉混杂导致相互干扰问题，有利于提升职工群众的生活便利性和城镇空间利用效率。

1.5.3 满足区域发展定位功能优化的要求

(1) 满足团场产业人口导入的居住保障需求

未来随着红山产业园基础设施的日益完善和招商引资力度的不断加大，红山农场产业人口规模将持续增长，城镇住宅用地的供给需求也将进一步提升。将部分城镇住宅用地(0701)调整至湖滨路以南，有利于在南部区域集中配置住宅用地，与红山农场住房保障体系形成有效衔接，满足未来产业人口导入后职工的住房需求。同时，集中连片的住宅用地区域便于社区服务设施，如幼儿园、社区卫生服务站、社区服务中心等的统一规划和集中配套，能够进一步提升职工群众的生活便利性和居住品质。

(2) 有利于优化团场建设用地分区管控布局

根据《城镇开发边界管理办法》，城镇开发边界内应细化明确城镇建设用地的规划分区、用地布局、土地使用性质、开发强度等规划要求。本次调整通过“跨湖滨路用地功能置换”，能够使城镇住宅用地和机关团体用地分别归位于各自适宜的功能分区，能够优化团场中心城区的土地利用结构。通过“存量置换、功能优化”的调整模式，能够进一步盘活存量建设用地资源，避免新增建设用地占用耕地，符合自然资源部关于推动城市走集约发展道路的要求，体现了节约集约用地的规划导向。

1.5.4 保障湖滨路两侧空间功能的协调统一

湖滨路作为红山农场蒲东片区重要的交通轴线，其两侧空间功能的协调统一直接关系到团场城镇形象和空间品质。通过用地互换，可以在湖滨路两侧形成以公共服务和公共设施为主导的空间界面，南侧

以居住功能为主导、北侧以行政服务为主导，实现湖滨路两侧功能的有机衔接和协调统一，营造富有秩序感和活力的城镇公共空间。

1.5.5 遵循详细规划动态维护的基本要求

本次规划调整属于城镇开发边界内详细规划实施阶段的动态维护，不涉及规划的强制性内容修改，不改变城镇开发边界范围，不突破建设用地总规模，属于规划实施过程中的正向优化，符合详细规划动态维护的技术要求和管理规范。本次机关团体用地（0801）与部分城镇住宅用地（0701）的调整属于公益性用地与一般城镇居住用地之间的位置优化调整，从规划技术层面属于可操作的局部调整情形，符合详细规划动态调整的相关规定。

1.6 调整后影响分析

本次用地调整后具有积极的正向影响，具体如下：一是能够提升湖滨路空间品质，塑造特色城镇界面。湖滨路作为红山农场蒲东片区重要的交通轴线和城镇形象展示窗口，其两侧空间界面的协调统一关系城镇形象和空间品质。通过本次调整，能够形成湖滨路北侧以公共服务类功能为主导，打造整洁、有序、开放的公共空间界面，进一步提升行政服务与公共服务的展示性和可达性。南侧可形成以居住功能为主导，打造宜居、舒适、生态的居住空间界面，有利于结合居住配套绿化、休闲设施，丰富湖滨路南侧景观层次。两块用地调整对换后，将避免原布局中功能混杂导致的景观杂乱问题，实现湖滨路两侧功能有机衔接、界面协同统一，便于营造富有秩序感和活力的城镇公共空

间，进而提升城镇整体形象。二是符合周边发展需求，有利于提升用地利用效率与服务水平。从土地使用效率来看，调整至湖滨路以北的0801用地周边市政基础设施完善、交通通达性强，符合公共服务类功能的布局要求，能够更好的衔接行政办公、文化休闲等功能，提升公共服务的辐射范围和服务效率，方便职工群众办事、休闲，能够进一步优化政务服务和公共服务体验。调整至湖滨路以南的部分0701用地，与周边生活服务功能互补，能够完善居住片区配套，缩短职工群众就医、就学、享受社区服务的距离，将进一步提升职工生活便利性和居住品质。同时，本次用地调整属于存量建设用地内部优化调整，未新增建设用地规模，通过空间布局优化，能够使所调整用地更符合周边功能需求，进一步实现土地资源的优化配置。

二、规划原则与依据

2.1 规划原则

2.1.1 法定合规为先，严守规划审批刚性约束

严格遵循《土地管理法》《城乡规划法》《城镇开发边界管理办法（试行）》等法律法规及相关政策要求，符合《第十三师及红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》的总体部署，严守城镇开发边界底线，不突破总体规划确定的约束性指标，不改变两类用地的规划用地性质及规模，确保调整过程、调整内容合法合规，可通过法定审批程序，同步纳入国土空间规划“一张图”系统管理。

2.1.2 战略引领为纲，统筹城镇空间协调发展

立足红山农场场部镇发展定位，衔接兵团“两个集聚”发展要求，将用地调整与城镇空间结构优化、功能布局完善相结合，统筹生产、生活、生态三大空间，确保调整后居住用地与机关团体用地（派出所）布局更契合场部镇整体发展战略，推动城镇建设用地集约集聚建设，提升国土空间开发保护质量和效率，实现区域协同发展。

2.1.3 以人为本为核，提升便民服务保障效能

坚持以人民为中心，兼顾居住功能舒适性与公共服务可达性。居住用地调整后需保障居民生活环境品质，临近公共服务设施、交通便捷，满足居民日常居住需求；机关团体用地（派出所）调整后需提升服务效能，选址便于快速响应辖区治安需求、服务周边群众，缩短服务半径，实现“便民、利民、高效”，同时符合社区生活圈规划相关要求，提升公共服务的均衡性和便利性。

2.1.4 节约集约为首，优化存量空间利用效率

严格落实节约集约用地政策，本次调整仅涉及两类用地位置调换，不新增建设用地规模、不占用优质耕地及生态保护空间，盘活存量建设用地资源，避免土地浪费。通过位置调换优化用地布局，解决原有用地布局不合理、土地利用效率不高的问题，推动城镇开发边界内存量空间内涵式、集约型、绿色化发展，实现土地资源高效合理利用。

2.1.5 生态安全为基，构建韧性城镇空间格局

严守生态保护红线，用地调整过程中避让生态敏感区域、地质灾害风险区域，保护城镇自然生态格局，契合绿色发展理念。同时兼顾安全管控要求，派出所选址需考虑应急处置便利性，远离易燃易爆等危险设施，居住用地需符合安全防护标准，构建安全韧性的城镇空间布局，确保居民居住安全和公共安全，落实防灾减灾相关要求。

2.1.6 衔接适配为尺，增强规划落地实施能力

加强与场部镇基础设施、公共服务设施规划的衔接，确保调整后两类用地周边交通、供水、供电、排水等基础设施配套完善，与周边用地功能协调一致，无冲突矛盾。结合国土调查、地籍调查等法定数据，立足农场实际情况，确保调整方案科学合理、贴合实际，具备较强的可操作性和可实施性，能够顺利落地实施，同时为后续城镇建设预留合理空间。

2.1.7 公开透明为则，保障公众合法参与权利

坚持“开门编规划”，健全公众参与制度，本次用地调整需充分征求居民、相关单位及社会各界意见，广泛听取合理诉求，主动接受社会监督。调整过程、调整理由、调整方案及论证结果依法公示，保障公众的知情权、参与权和监督权，确保调整工作公开、公平、公正，提升规划调整的科学性和认可度。

2.1.8 长远适配为向，彰显农场特色发展内涵

结合红山农场兵团特色，用地调整需兼顾城镇风貌管控要求，避免“千城一面”，保留农场发展特色和空间记忆。同时立足规划期限，考虑场部镇人口变化、经济社会发展及公共服务需求升级等长远因素，确保调整后的用地布局能够适配农场未来发展需求，为城镇高质量发展提供空间保障，实现规划的前瞻性和长效性。

2.2 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年施行）；
- (4) 《中华人民共和国消防法》（2021年修正）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年1月1日起施行）；
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (7) 《新疆维吾尔自治区消防条例》（2022年修正）；
- (8) 《城市工程管线综合规划规范》（GB/T 50289-2016）；
- (9) 《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95）；
- (10) 《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》（XJJ013-2012）；
- (11) 《新疆维吾尔自治区城市控制性详细规划管理条例》（2006年）；

(12) 《新疆维吾尔自治区城市设计技术规程》(XJJ070-2015);

(13);

(14) 《新疆生产建设兵团城镇开发边界内国土空间详细规划编制技术指南》(试行);

(15) 《兵团国土空间详细规划管理办法(试行)》(兵自然资发〔2025〕49号);

(16) 《第十三师国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(17) 《新星市国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(18) 《十三师红山农场国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(19) 《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划(2024-2035)》;

(20) 其他相关法律法规和技术规范等。

根据《兵团国土空间详细规划管理办法(试行)》(兵自然资发〔2025〕49号)第二十一条:优化详细规划的,组织编制机关对优化必要性进行论证,组织编制专题报告和优化方案,并征求相关利害关系人意见,充分听取专家、部门、公众意见后,报原审批机关审批,批准后同步更新国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

三、现行《详细规划》概况

3.1 详细规划方案

3.1.1 功能定位及目标

规划场部片区打造集聚居住、产业、商贸、生态等功能一体的山

脉相连生态农场、工业商服融合基地、宜居宜业优美城镇。

积极利用现状资源，以绿色生态为发展理念，构建“山、城、田”相融的生态农场。以轻工业园区为支撑、产业配套区为抓手，以产带镇、以镇促产、建设成产业活力十足且发展潜力充分的产城融合基地。完善公共服务、改造住房条件、提升绿化水平，打造宜居宜业优美农场。

规划蒲东片区主导功能为兵地融合发展区，打造兵地融合的嵌入式城镇社区。充分利用紧邻巴里坤中心城区的优势、构建兵地融合发展区。以公共服务和基础设施兵地融合为基础，完善公共服务、改造住房条件、提升产业配套功能、打造宜居宜业的城镇社区。

3.1.2 单元主导功能及管控

规划场部片区划分为两个城镇单元。其中：

综合服务单元，单元编号为 658307CZDY02001，规划单元北至 Z501 与 G7 连接线交汇处、南至红山农场 35kV 变电站，西至西湖路西侧农田，东至三连三组居民点。主导功能为场部综合服务中心。规划目标为发展政务、办公、商务、商贸、生活居住为一体的综合服务中心。单元面积 206.83 公顷。

产业发展单元，单元编号 658307CZDY04001，单元北至汽车维修厂、南至 35kV 变电站（园区），西至三连三组居民点，东至滴灌带厂。主导功能为红山农场轻工业发展基地、重要的产业支撑平台。规划目标为建设成为产业活力十足且发展潜力充分的产业新区。单元面积

53.48 公顷。

规划蒲东片区划分为一个综合服务单元，单元编号为 658307CZDY02002，主导功能为兵地融合发展区。

本次调整区域主要位于蒲东片区的 658307CZDY02002。

3.1.3 单元控制要求

规划对控制单元中常住人口、用地规模、建筑规模、主要用地结构、道路网密度等指标实行量化规定，采用指标管控形式。可在单元范围内总量不变的前提下进行动态平衡。同类地块之间的指标可适度调整和置换。

对控制单元内的次干路等其他指标的建设规模和设施要求实行点位和线位规定，采用定位管控形式。要素的位置和形状边界可以根据具体情况进行调整。

3.1.4 规划指标体系

(1) 人口规模

规划至 2035 年，预测场部片区常住人口 0.75 万人，其中综合服务单元 658307CZDY02001 人口规模 0.67 万人（含河川路北侧拓展区域人口 0.34 万人），产业发展单元 658307CZDY04001 人口规模 0.08 万人。规划预测蒲东片区常住人口 0.2 万人。

(2) 建设规模

规划至 2035 年，场部片区建设用地总面积为 244.84 公顷。其中城镇建设用地 169.73 公顷，连队建设用地 64.28 公顷，区域基础设

施 9.78 公顷，其他建设用地 1.05 公顷。

规划至 2035 年，蒲东片区建设用地面积 35.29 公顷，城镇建设用地 35.29 公顷。

(3) 指标体系

规划至 2035 年，场部片区规划范围内建筑总面积 165.97 万平方米，道路网密度 9.36 千米/平方公里。公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率 70%。

规划至 2035 年，蒲东片区建设用地面积 35.29 公顷，建筑总规模 34.36 万平方米，道路网密度 11.05 千米/每平方公里。

3.1.5 开发强度控制

(1) 容积率

规划场部片区容积率一是 ≤ 1.0 ，主要为教育用地、机关团体用地、文化用地、社会福利用地、医疗用地、三连三组居住用地、特殊用地。

二是 $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，主要为工业园区规划商业用地、西湖路西侧规划商业用地、砂河（六柳条河）规划住宅用地。

规划蒲东片区容积率一是 ≤ 1.0 ，主要为教育用地、机关团体用地、文化用地、体育用地。二是 $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，主要为现状住宅用地、规划住宅用地和商业用地。

(2) 建筑高度

场部片区建筑高度规划分别为：建筑高度 ≤ 10 米，建筑高度 ≤ 18 米，建筑高度 ≤ 24 米。其中建筑高度 ≤ 10 米主要为沿三仙路两侧现

状商业建筑、加油、加气站建筑，三连三组片区住宅建筑、殡仪馆建筑。建筑高度 ≤ 18 米主要为教育建筑、三仙路西侧住宅建筑，体育设施建筑。建筑高度 ≤ 24 米主要为行政管理、文化、体育、医院等建筑，沿 G335 两侧商业建筑、工业建筑、仓储物流建筑、拓展区域住宅建筑。

规划蒲东片区建筑高度分为三个层级，分别为：建筑高度 ≤ 10 米，主要分布在湖滨路北侧区域，包括商业建筑和住宅建筑。建筑高度 ≤ 18 米，主要分布在滨河路西侧区域，包括文化建筑、教育建筑、住宅建筑和商业。建筑高度 ≤ 24 米，分布在滨河路东侧，为商业用地。

(3) 建筑规模

规划至 2035 年，场部片区建筑总面积 165.97 万平方米，住宅建筑面积 ≤ 74.35 万平方米，商业建筑面积 ≤ 46.10 万平方米，工业建筑面积 ≥ 21.93 万平方米，公共管理与公共服务建筑面积 ≥ 4.54 万平方米，其他建筑面积 ≥ 5.11 万平方米。

规划至 2035 年，蒲东片区建设用地面积 35.29 公顷，建筑总规模 34.36 万平方米，住宅建筑面积 ≤ 15.70 万平方米，商业建筑面积 ≤ 11.26 万平方米。

(4) 地块编码

规划在单元内按照“街区—地块”划分编码，采取 7 位二级代码构成，第一级为 3 位街区编号，第二级为 3 位具体地块编号，两级代码之间以“-”连接，如“001-001”。

本次调整的用地分别为“001-001”、“001-006”，用地代码分别为

“0701”、“0801”，用地分类名称分别为城镇住宅用地、机关团体用地，用地面积分别为 9840.75 平方米、14399.33 平方米，容积率分别为 ≤ 1.5 、 ≤ 1.0 ，建筑密度分别为 $\leq 28\%$ 、 $\leq 45\%$ ，建筑高度分别为 ≤ 10 米、 ≤ 45 米，绿地率分别为 $\geq 30\%$ 、 $\geq 35\%$ 。

3.2 功能结构规划

规划场部片区构建“一心、两轴、五区”的空间结构格局。

“一心”：以场部片区为中心的综合服务中心。

“两轴”：沿三仙路南北向的城镇综合发展轴和沿 G335 国道的城镇对外协调轴。

“五区”：综合服务区、东部居住区、西部居住区、轻工业园区、商贸物流区和产业配套区。

规划蒲东片区构建“一轴一组团”的空间结构。

“一轴”：东西向的湖滨路风貌展示轴。

“一组团”：以蒲东片区为主要居住功能组团。

3.3 用地布局规划

3.3.1 场部片区

(1) 居住用地

规划居住用地面积 64.26 公顷，占场部片区规划面积的 24.69%，比基期年增加 15.83 公顷。

(2) 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 33.08 公顷，占场部片区规划面积

的 12.71%，比基期年增加 16.55 公顷。

(3) 商业服务业用地

规划商业服务业用地 30.73 公顷，占场部片区规划面积的 11.81%，比基期年增加 25.96 公顷。

(4) 工矿用地

规划工矿用地 27.41 公顷，占场部片区规划面积的 10.53%，比基期年增加 21.30 公顷。

(5) 仓储用地

规划仓储用地 3.99 公顷，占场部片区规划面积的 1.53%，比基期年减少 2.21 公顷。

(6) 交通运输用地

规划交通运输用地 45.49 公顷，占场部片区规划面积的 17.48%，比基期年增加 21.89 公顷。

(7) 公用设施用地

规划公用设施用地 5.69 公顷，占场部片区规划面积的 2.19%，比基期年增加 2.08 公顷。

(8) 绿地与开敞空间

规划绿地与开敞空间用地 31.62 公顷，占场部片区规划面积的 12.15%，比基期年增加 22.13 公顷。

(9) 特殊用地

规划特殊用地 1.88 公顷，占场部片区规划面积的 0.72%，比基期年增加 1.35 公顷。

(10) 城镇村属性的其他建设用地

规划城镇村属性的其他建设用地面积 0.68 公顷，占场部片区规划面积的 0.26%。主要为城镇村属性的沟渠用地。

(11) 陆地水域

规划陆地水域 4.33 公顷，占场部片区规划面积的 1.66%。比基期年减少 1.41 公顷。

(12) 其他非建设用地

规划其他非建设用地面积 11.15 公顷，占场部片区规划面积的 4.28%。其中耕地 9.77 公顷，林地 0.75 公顷，其他土地 0.63 公顷。

3.3.2 蒲东片区

(1) 居住用地

规划居住用地面积 10.63 公顷，占蒲东片区规划面积的 30.11%，其中城镇住宅用地面积 10.47 公顷，城镇社区服务设施用地 0.16 公顷。

(2) 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 8.14 公顷，占蒲东片区规划面积的 23.06%。其中机关团体用地 2.68 公顷，文化用地 0.38 公顷，教育用地 4.48 公顷，体育用地 0.60 公顷。

(3) 商业服务业用地

规划商业服务业用地 7.50 公顷，占蒲东片区规划面积的 21.27%。其中商业用地 3.87 公顷，商务金融用地 3.64 公顷。

(4) 交通场站用地

规划交通运输用地 7.75 公顷，占蒲东片区规划面积的 21.96%。
全部为城镇村道路。

(5) 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间 1.12 公顷，占蒲东片区规划面积的 3.19%。
其中公园绿地 0.43 公顷，防护绿地 0.69 公顷。

(6) 城镇村属性的其他建设用地

规划城镇村属性的其他建设用地面积 0.15 公顷，占蒲东片区规划面积的 0.42%。主要为城镇村属性的沟渠用地。

本次调整的 001-001, 部分 0701 (城镇住宅用地) 面积为 9840.75 m², 001-006, 0801 (机关团体用地) 面积为 14399.33 m²。

表 3-1 蒲东片区城镇开发边界内规划用地结构表

用地分类代码	用地分类名称	现状		规划		
		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
07	居住用地	14.27	40.43%	10.63	30.12%	
其中	0701	14.27	40.43%	10.47	29.67%	
	0702	0.00	0.00%	0.16	0.45%	
08	公共管理与公共服务用地	4.68	13.27%	8.14	23.06%	
其中	0801	0.05	0.15%	2.68	7.59%	
	0803	0.00	0.00%	0.38	1.08%	
	0804	4.63	13.12%	4.48	12.71%	
	0805	0.00	0.00%	0.60	1.69%	
	其中	080501	体育场 馆用地	0.00	0.00%	0.60
09	商业服务业用地	0.82	2.33%	7.50	21.27%	
其中	0901	商业用地	0.82	2.33%	3.87	10.96%
	0902	商务金融用地	0.00	0.00%	3.64	10.31%
12	交通运输用地	5.73	16.24%	7.75	21.96%	

其中	1202	公路用地	4.75	13.46%	0.00	0.00%
	1207	城镇村道路用地	0.98	2.79%	7.75	21.96%
13		公用设施用地	0.56	1.59%	0.00	0.00%
其中	1312	其他公用设施用地	0.56	1.59%	0.00	0.00%
14		绿地与开敞空间用地				
其中	1401	公园绿地	0.00	0.00%	0.43	1.23%
	1402	防护绿地	0.00	0.00%	0.69	1.96%
15		特殊用地	0.37	1.04%	0.00	0.00%
其中	1501	军事设施用地	0.31	0.87%	0.00	0.00%
	1507	其他特殊用地	0.06	0.17%	0.00	0.00%
城镇开发边界内城镇属性的其他建设用地			0.42	1.19%	0.14	0.39%
城镇开发边界内的非建设用地			8.43	23.89%	0.00	0.00
总计		规划总用地	35.28	100.00%	35.28	100.00%

3.4 道路系统规划

规划场部片区道路等级分为主干路、次干路和支路三个等级。其中规划主干路为：西湖路、三仙路、林八线、规划四路、开拓路、育才路、Z501 专线。次干路为：东泉路、建设路、规划一路、规划二路、规划三路。支路为：经一路、经二路、经三路、纬一路、纬二路、纬三路、承兴路、融合路、规划五路、河传路、Y560。

规划蒲东片区道路等级分为主干路、次干路和支路三个等级。

主干路为：湖滨路、滨河路。次干路为：光明路、解放路、规划二路。支路为：地块之间联通的道路。

本次调整的地块周边所涉及的道路主要为蒲东片区的主干路-湖滨路和次干路-光明路。

表 3-2 蒲东片区道路控制一览表

道路等级	道路名称	起讫点	红线宽度 (m)	道路长度 (km)	横断面形式 (人+绿+非+机+绿+人)	备注
主干路	湖滨路	西侧规划范围界线-东侧规划范围界线	30	1.50	2.5 (人) +3 (非) +1.5 (绿) +16 (机) +1.5 (绿) +3 (非) +2.5 (人)	
	滨河路	湖滨路-规划范围南侧界线	24	0.09	2.5+1.5+0+16+1.5+2.5	
次干路	光明路	湖滨路-规划范围南侧界线	24	0.42	2.5+1.5+0+16+1.5+2.5	
	解放路	光明路-规划范围南侧界线	24	0.21	2.5+1.5+0+16+1.5+2.5	
	规划二路	湖滨路-规划范围南侧界线	24	0.11	2.5+1.5+0+16+1.5+2.5	

四、详细规划调整方案

4.1 调整方案

依据《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正)等法律法规,及《第十三师红山农场国土空间总体规划(2021-2035 年)》等上位规划,进行规划方案调整。调整区域位于《第十三师红山农场场镇开发边界内国土空间详细规划(2024-2035 年)》的蒲东片区的城镇单元内,单元代码为 658307CZDY02002。

4.2 用地布局调整

本次调整涉及地块为现行国土空间详细规划中 001-001、001-006 两个地块,调整用地包括 001-001 部分用地及 001-006 全部用地。

1、将现行国土空间详细规划中 001-001 地块(现行规划中用地性质为 0701 城镇住宅用地)扣除 0.98 公顷用地,地块面积减小,调

整后的地块面积为 0.85 公顷。

2、将上述 001-001 地块扣除的 0.98 公顷用地，用地性质由 0701 城镇住宅用地调整为 0801 机关团体用地。

3、将现行国土空间详细规划中 001-006 地块的用地性质由 0801 机关团体用地调整为 0701 城镇住宅用地。

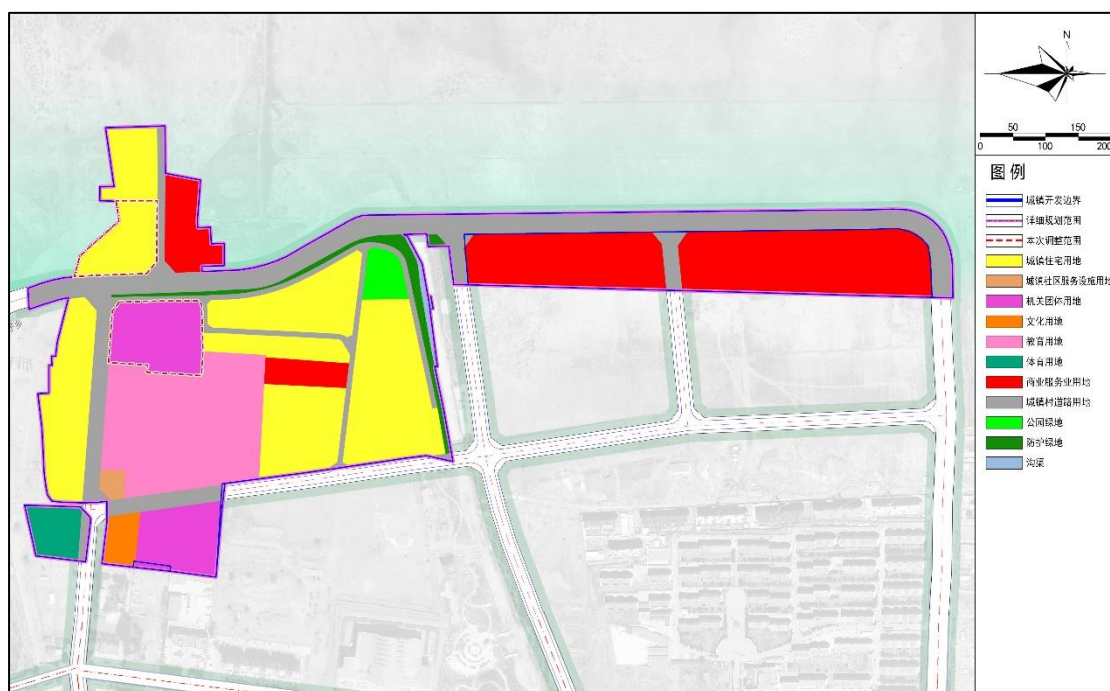


图 4-1 调整前用地规划图

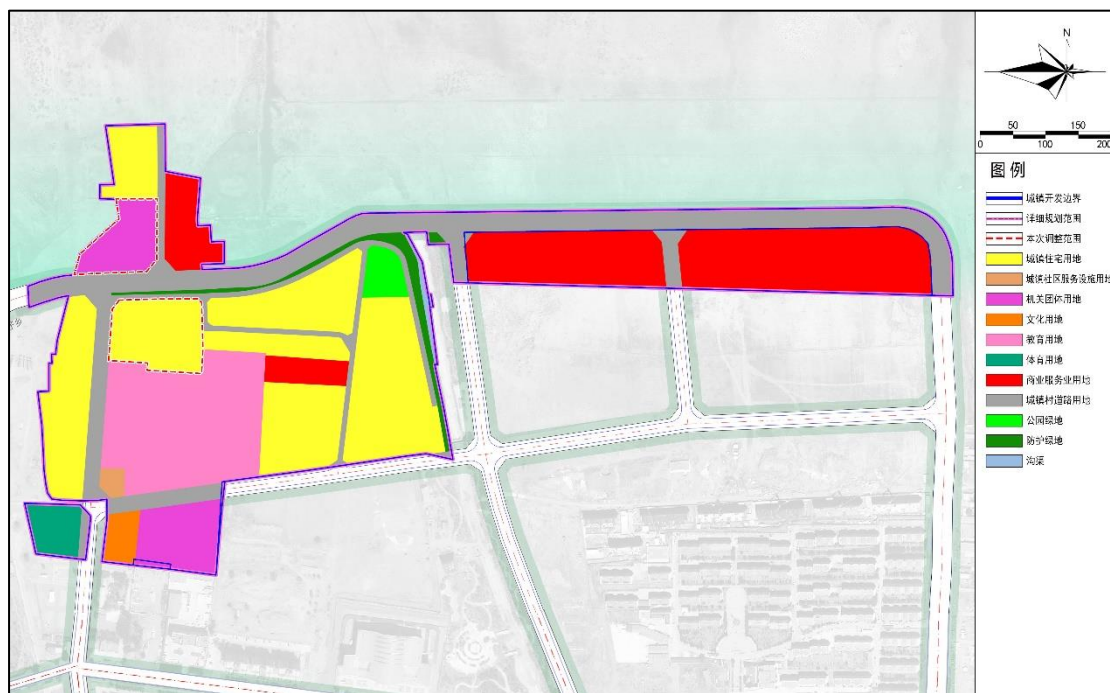


图 4-2 调整后用地规划图

4.3 用地规划控制指标

4.3.1 地块划分与编码

1、原 001-001 地块，扣除部分用地（0.98 公顷），剩余用地的用地性质不变（0701 城镇住宅用地），地块编号保持不变，地块编号仍为 001-001。

2、001-006 地块，用地性质调整（由 0801 机关团体用地调整为 0701 城镇住宅用地），地块编号保持不变，地块编号仍为 001-006。

3、原 001-001 地块南侧扣除的部分用地，用地性质调整（由 0701 城镇住宅用地调整为 0801 机关团体用地），需增加地块编号，按照现行国土空间详细规划地块编号进行顺延，地块编号为 001-019。

4.3.2 地块控制指标

1、001-001 地块，控制指标中除用地面积调整外（面积减小，由 18332.47 减小为 8491.7 m²），容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车配建标准等其他控制指标均无调整。

2、001-006 地块用地性质为 0701 城镇住宅用地，因用地性质调整，容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车配建标准等控制指标均相应调整，调整后的控制指标为：容积率 \leq 1.5、建筑密度 \leq 28%、建筑限高 \leq 24m、绿地率 \geq 35%、停车配建标准为 0.8 车位/100 m²建筑面积。

3、001-019 地块为调整后的地块编码，其用地性质为 0801 机关团体用地，因用地性质调整，容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车配建标准等控制指标均相应调整，调整后的控制指标为：容积率 \leq 1.0、建筑密度 \leq 45%、建筑限高 \leq 24m、绿地率 \geq 35%、停车配建标准为 0.5 车位/100 m²建筑面积。

表 4-1 调整地块控制指标调整对比表

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	备注
现行控制指标								
001-001	0701	城镇住宅用地	18332.47	\leq 1.5	\leq 28	\leq 10	\geq 30	
001-006	0801	机关团体用地	14399.33	\leq 1.0	\leq 45	\leq 24	\geq 35	
调整后指标								
001-001	0701	城镇住宅用地	8491.70	\leq 1.5	\leq 28	\leq 10	\geq 30	
001-006	0701	城镇住宅	14399.33	\leq 1.5	\leq 28	\leq 24	\geq 35	

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(%)	备注
		用地						
001-019	0801	机关团体用地	9840.75	≤1.0	≤45	≤24	≥35	

4.3.3 用地兼容

本次调整范围内用地性质按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》划分至三级类。为引导土地节约集约利用，适应实际发展需求，支持团场功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地兼容与混合设置。用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。

表 4-2 土地使用兼容性表

可兼容用地类别 \ 用地类别		用地类别									
		居住用地	商业用地	商务金融用地	娱乐用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地
居住用地		—	○	○	×	○	×	×	○	×	×
公共管理与公共服务用地	其他	√	√	√	√	○	○	×	○	○	×

注：1、横向用地可兼容竖向用地，不可反向；

2、“√”表示可兼容，“○”表示满足环境影响、安全、卫生防护、设施配套等要求条件下可兼容，“×”表示不兼容；

3、表中未涉及用地原则上不兼容；

4、表中与国家和地方相关法律法规规章及技术标准有冲突的，以后者为准。

五、《详细规划调整方案》实施影响分析

5.1 对相关规划的影响分析

5.1.1 对《兵团第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》的影响分析

本次调整将 658307CZDY02002 单元 001 街区中 001-001 地块南侧部分用地的用地性质由城镇住宅用地调整为机关团体用地,将 001-006 地块用地性质由机关团体用地调整为城镇住宅用地,仅涉及两处地块用地性质的调换,不涉及总体规划中空间结构、人口规模、建设用地规模、公共服务设施、基础设施、道路交通、公共绿地等重要内容的调整,不影响《兵团第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》的实施。因此,本次调整对《兵团第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》无影响。

5.1.2 对《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划（2024-2035年）》的实施影响分析

本次调整主要将 658307CZDY02002 单元 001 街区中 001-001 地块南侧部分（城镇住宅用地,9840.75 平方米）与 001-006 地块（机关团体用地,14399.33 平方米）的用地性质进行调换,原用地功能不会缺失,能够保障原有场部功能完整。且两地块用地规模不大,面积相近,也不属于邻避设施,用地性质调换后不会对周边用地产生负面影响。

因此,本次调整后,不会影响《第十三师红山农场城镇开发边界

内国土空间详细规划（2024-2035年）》的实施。

5.2 对用地布局的影响分析

本次调整的用地分别为 658307CZDY02002 单元 001 街区 001-001 地块南侧部分用地（城镇住宅用地）和 001-006 地块（机关团体用地），两地块隔湖滨路两侧相对，地块相邻，且都是为保障城镇职工基本生活服务所必须配套的城镇基础功能，用地性质调换后，有利于同类功能集聚，利于城镇住宅用地更便利的享受基本公共服务，提升公共服务效率，也利于沿街建筑立面风貌的统一延续，不会对场部用地布局产生影响。

5.3 对道路交通的影响分析

本次调整只是湖滨路两侧 658307CZDY02002 单元 001 街区 001-001 地块南侧部分用地（城镇住宅用地）和 001-006 地块（机关团体用地）用地性质的互换，不改变路网形态，不占用交通运输用地，调整后现状湖滨路道路红线不改变，道路通行能力无变化，地块周边道路能满足规划的交通通行需求。因此，本次调整对道路交通无影响。

5.4 对基础设施的影响分析

本次用地性质调整所涉及地块面积较小，不涉及基础设施用地，调整前后不同性质用地的面积变动较小，人口变化较小，基础设施供应需求基本无影响。

5.4 对公共服务设施的影响分析

本次调整只是将 658307CZDY02002 单元 001 街区 001-001 地块南侧部分用地（城镇住宅用地）和 001-006 地块（机关团体用地）用地性质进行互换，原用地性质并未缺失，调整后 001-001 地块作为机关团体用地（拟建派出所）将独立于其他用地，相关安全工作更易开展，同时，001-006 地块调整为城镇住宅用地，更易接受南侧幼儿园、学校提供的教育服务，地块居民的幼儿不用穿越湖滨路即可入学，学生的安全更易得到保障。

因此，本次调整对公共服务设施的影响是积极的。

5.5 对生态环境的影响分析

本次调整仅涉及两处地块用地性质的互换，均为现行详细规划中已有的用地性质，且不涉及生态保护红线，耕地等敏感因素，调整后对生态环境基本无影响。

5.6 地块控制指标调整说明

表 5-1 建设用地控制指标调整前后一览表

	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	停车配建标准(车位/100 m ² 建筑面积)
001-001 地块								
调整前	0701	城镇住宅用地	18332.47	≤1.5	≤28	≤10	≥30	0.8/100 m ²
调整后	0801	机关团体用地	9840.75	≤1.0	≤45	≤24	≥35	0.5/100 m ²
	0701	城镇住宅用地	8491.70	≤1.5	≤28	≤10	≥30	0.8/100 m ²

001-006 地块								
调整前	0801	机关团体用地	14399.33	≤ 1.0	≤ 45	≤ 24	≥ 35	0.5/100 m ²
调整后	0701	城镇住宅用地	14399.33	≤ 1.5	≤ 28	≤ 10	≥ 30	0.8/100 m ²

由于本次调整仅将 658307CZDY02002 单元 001 街区 001-001 地块南侧部分用地（城镇住宅用地）和 001-006 地块（机关团体用地）用地性质进行互换，因此，在建设用控制指标方面，也将现行详细规划调整前各自地块的控制指标随用地性质一同进行调整，延续现行详细规划对同类用地的控制要求，保障用地管控的统一性。

六、结论及建议

6.1 结论

通过对本次调整方案的相关影响分析，在满足国家和地方相关法律法规及有关要求的前提下，形成以下结论：

本次调整方案将 658307CZDY02002 单元 001 街区 001-001 地块南侧部分用地（0701 城镇住宅用地）和 001-006 地块（0801 机关团体用地）性质进行互换，同时，建设用地控制指标也随用地性质相应调整，以保障控制指标符合相关用地的管控需求。

调整后对上位规划的传到要求无影响，对红山农场场部用地布局、道路交通、公共服务设施、市政基础设施、生态环境等不产生不利影响。符合《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《新疆生产建设兵团城镇开发边界内国土空间详细规划编制技术

指南（试行）》、《兵团国土空间详细规划管理办法（试行）》的相关要求。本次调整方案是必要的，且是可行的。

6.2 建议

建议依据本方案，及时对《第十三师红山农场城镇开发边界内国土空间详细规划（2024-2035年）》进行动态更新维护。

附表：

附表1 调整后红山农场蒲东片区单元控制要求一览表

要素类型		管控内容	管控形式
规划范围面积		35.29 公顷	定界
功能定位	主导功能	兵地融合发展区	规则
	规划目标	居住、工作、购物、娱乐等功能集于一体嵌入式城镇社区	规则
规模控制	建设用地面积	35.29 公顷	指标
	常住人口	0.26 万人	指标
	主要用地结构	居住用地 \leq 31.41%；公共管理与公共服务设施 \geq 21.76%；交通运输用地 \geq 21.96%；绿地与开敞空间用地 \geq 3.19%	指标
	总建筑面积	34.36 万平方米	指标
	住宅建筑总面积	16.39 万平方米	指标
	商业服务业建筑面积	11.26 万平方米	指标
	工业建筑面积	---	---
底线约束	生态保护红线	---	---
	永久基本农田	---	---
	城镇开发边界	35.28 公顷	定界
	城市蓝线	---	定界
	城市绿线	---	---
	城市紫线	---	---

要素类型		管控内容			管控形式	
	城市黄线	---			---	
资源保护	历史文化保护线	---			---	
	矿产资源控制线	---			---	
	红蓝风险控制线	---			---	
	道路网密度	11.05km/km ²			指标	
综合交通	道路交通	道路等级	道路名称		红线宽度	
		高速路	---		---	
		快速路	---		---	
		主干路	湖滨路、滨河路		24-30米	定界
		次干路	光明路、解放路、规划二路		20-24米	定界
		支路	---		8-12米	定位
设施布局	公共服务设施	名称	规模	数量	备注	
		红星一牧场幼儿园	4.48	1	综合布设	指标, 定界
		红山农场第二学校		1		指标, 定界
		红山农场公安局	0.98	1	---	指标, 定界
		红山农场红星路社区党支部委员会	0.16	1	综合布设	指标, 定界
		红山农场红星路社区卫生站		1		指标, 定界
		日间照料中心		1		指标, 定界
		红山农场一场文化活动中心	0.38	1	---	指标, 定界

要素类型		管控内容				管控形式
		室外综合建设场地	0.6	1	——	指标, 定界
		红山农场综合楼	1.24	1	——	指标, 定界
	市政基础设施	换热站	——	1	综合布设	指标, 定界
		独立公共厕所	——	1	——	指标, 定界
		附属公共厕所	——	2	综合布设	指标, 定界
	综合防灾设施	紧急避难场所	0.43	1	公园	指标, 定位
			0.6	1	室外综合建设场地	指标, 定位
		固定避难场所	4.48	1	红山农场第二学校	指标, 定位
				1	红星一牧场幼儿园	指标, 定位
	道路交通设施	——	——	——	——	——
蓝绿空间	公园绿地、广场步行、5分钟覆盖率	100%				指标
	水面率	——				指标
	结构性绿地	1.12公顷				指标
	地下空间开发	——				规则
其他管控要求	竖向	0.3%-3.0%				——
	城市设计	单元风貌特征	综合城镇风貌			规则
		空间形态结构	主次街为骨架, 方格网状布局			规则

要素类型		管控内容		管控形式
		开敞空间体系	“点、线、面”的开敞空间体系	规则
		重要景观界面	主要以湖滨路、滨河路打造生态重要景观界面	规则
		标志性景观节点	——	——
	城市更新	光明路西侧，城镇住宅用地 1.90 公顷		指标，规则
	海绵城市	——		——

附表 2 调整后红山农场蒲东片区地块控制指标一览表

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车配建标准 (车位/100 m ² 建筑面积)	服务人口 (人)	配套设施	用地兼容	规划状态	备注
001-001	0701	城镇住宅用地	8491.70	≤1.5	≤28	≤10	≥30	0.8/100 m ²	40	-----	-----	规划	
001-002	0701	城镇住宅用地	18987.02	≤1.5	≤28	≤24	≥35	0.8/100 m ²	480	-----	-----	规划	
001-003	080501	体育场馆用地	5956.80	≤1.0	≤35	≤10	≥35	1/100 m ²	-----	室外综合健身场地	-----	规划	

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车配建标准(车位/100 m ² 建筑面积)	服务人口(人)	配套设施	用地兼容	规划状态	备注
001-004	0901	商业用地	9121.50	≤1.5	≤50	≤10	≥25	1/100 m ²	-----	-----	-----	规划	
001-005	1402	防护绿地	6494.69	≤0.05	-----	-----	≥90	-----	-----	-----	-----	规划	
001-006	0701	城镇住宅用地	14399.33	≤1.5	≤28	≤24	≥35	0.8/100 m ²	350	-----	-----	规划	
001-007	080403	中小学用地	44842.83	≤0.8	≤35	≤18	≥35	0.5/100 m ²	300	红星一牧场幼儿园、红山农场第二学校	-----	现状	
001-008	0702	城镇社区服务设施用地	1585.09	≤1.0	≤30	≤18	≥35	0.5/100 m ²	-----	红山农场红星路社区党支部委员会、红山农场红星路社区卫生站	-----	现状	
001-009	080302	文化活动用地	3799.01	≤1.0	≤40	≤24	≥35	0.5/100 m ²	-----	红山农场红星一牧场文化活动中心	-----	现状	
001-010	0801	机关团体用地	12367.10	≤1.0	≤45	≤18	≥35	0.5/100 m ²	-----	红山农场综合楼、红山农场红星路社区老年人活动室	-----	现状	

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车配建标准(车位/100 m ² 建筑面积)	服务人口(人)	配套设施	用地兼容	规划状态	备注
001-011	0701	城镇住宅用地	16413.43	≤1.5	≤28	≤24	≥35	0.8/100 m ²	480	-----	商业用地、绿地开敞空间	规划	
001-012	0701	城镇住宅用地	7049.95	≤1.5	≤28	≤18	≥30	0.8/100 m ²	250	-----	-----	规划	
001-013	090102	批发市场用地	4944.89	≤1.5	≤50	≤18	≥25	1/100 m ²	-----	-----	-----	现状	
001-014	0701	城镇住宅用地	16019.48	≤1.5	≤28	≤18	≥30	0.8/100 m ²	350	-----	-----	规划	
001-015	1401	公园绿地	4339.74	≤0.5	≤5	-----	≥70	-----	-----	-----	-----	规划	
001-016	0701	城镇住宅用地	27873.96	≤1.5	≤28	≤18	≥30	0.8/100 m ²	400	-----	-----	规划	
001-017	1705	沟渠	1480.81	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	现状	
001-018	1402	防护绿地	418.77	≤0.05	-----	-----	≥90	-----	-----	-----	-----	现状	

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车配建标准(车位/100 m ² 建筑面积)	服务人口(人)	配套设施	用地兼容	规划状态	备注
001-019	0801	机关团体用地	9840.75	≤1.0	≤45	≤24	≥35	0.5/100 m ²	-----	红星派出所	-----	规划	