

**第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 005、006 地块
国土空间详细规划**

(法定文件)

委托单位：新疆生产建设兵团第十三师红山农场

设计单位：新疆新土地城乡规划设计院（有限公司）

2026年06月



项目名称：第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 005、006 地块国土空间详细规划

编制单位：新疆新土地城乡规划设计院（有限公司）

资质证书编号：自资规甲字 22650537

资质证书等级：甲级

院长：李江宏 教授级高工、国家注册城乡规划师

项目总监：郭慧芳 工程师、国家注册城乡规划师

项目负责人：顿琴 工程师、城市规划

主要编制人员：马旭凌 工程师、城市规划

祝凤婷 工程师、城市规划

陈丽丽 工程师、景观园林

马良 工程师、建筑设计

蒋华英 工程师、景观园林

李小龙 工程师、园林规划

校审：张文强 工程师、城市规划

目 录

第一章 规划概况	1	一、用地性质	10
一、规划背景	1	二、用地兼容	10
二、规划目的	1	三、用地混合指引	10
三、规划依据	1	四、地块划分与编码	11
四、规划原则	2	第五章 控制指标	11
五、区位分析	3	一、开发强度控制	11
六、规划范围	4	二、建筑物退让规定	13
七、规划期限	5	第六章 公共服务设施	14
八、规划效力与强制性内容	5	第七章 蓝绿空间	14
第二章 现状分析	5	第八章 道路交通	14
一、土地利用现状	5	一、规划原则	14
二、人口分布现状	6	二、对外交通	14
三、公共设施现状	6	三、机动车出入口控制	14
四、蓝绿空间现状	6	四、停车泊位	14
五、综合交通现状	6	第九章 市政基础设施与防灾减灾	15
六、公用设施现状	7	一、给水工程	15
第三章 规划传导	7	二、排水工程	16
一、《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》	7	三、电力工程	16
二、相关规划参照说明	10	四、供热工程	17
第四章 用地布局	10	五、燃气工程	18

六、通信工程	19
七、环卫工程	20
八、管线综合	21
九、综合防灾	22
第十章 竖向规划	24
一、规划原则	24
二、道路竖向	24
三、场地竖向	24
第十一章 城市设计	24
一、城市设计目标	24
二、建筑风貌指引	24
三、景观风貌指引	25
第十二章 地下空间	25
一、地下空间分类	25
二、地下空间开发控制要求	25
三、地下建筑物退界	25
第十三章 附则	26
一、规划成果	26
二、规划控制	26
三、规划变更	26
附表:	27

第一章 规划概况

一、规划背景

为全面贯彻落实《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）及《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见》（新兵党发〔2020〕31号）等文件精神，加快推进兵团“三级三类”国土空间规划传导协同、深化“多规合一”改革、提升国土空间治理能力、促进城乡高质量发展，现按照兵团自然资源局《关于加快推进兵团城镇开发边界内国土空间详细规划编制管理工作的通知》要求，依据《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）》（2025年5月），鉴于红山农场城镇开发边界优化调整，658307LDDY01001单元005、006地块已纳入城镇开发边界范围，结合地块所属红山产业园片区产业发展定位及特定功能需求，特编制本规划，为地块开发建设提供法定依据。

二、规划目的

严格落实《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）》（2025年5月）技术要求，全面传导并细化《第十三师国土空间总体规划（2021-2035年）》《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的底线管控、功能布局、设施配套等强制性内容，衔接交通、市政、防灾等各类专项规划，填补城镇开发边界调整后658307LDDY01001单元005、006地块的法定管控空白。

立足地块所属红山产业园片区功能定位，精准明确地块用途、开发强度、建筑管控、配套设施等核心控制指标，保障项目依法依规落地，提高土地供给效率与节约集约利用水平。

构建科学精准、刚弹结合的地块管控体系，为第十三师及红山农场实施国土空间用途

管制、核发城乡建设项目规划许可、规范工程建设行为提供直接法定依据，同时为国土空间规划“一张图”实施监督、动态维护与评估调整提供基础支撑，保障片区建设有序推进与高质量发展。

三、规划依据

1、法律法规

- （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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- （4）《中华人民共和国安全生产法》（2021年修正）；
- （5）《中华人民共和国消防法》（2021年修正）；
- （6）《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（2015年修正）；
- （7）其他相关法律法规。

2、政策文件

- （1）《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）；
- （2）《城镇开发边界管理办法（试行）》；
- （3）《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）；
- （4）《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见》（新兵党发〔2020〕31号）；
- （5）《自治区国土空间详细规划管理办法（试行）》；
- （6）《兵团国土空间详细规划管理办法（试行）》（兵自然资发〔2025〕49号）；
- （7）兵团自然资源局《关于加快推进兵团城镇开发边界内国土空间详细规划编制管

理工作的通知》；

(8) 其他相关政策文件。

3、技术标准

(1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资办发〔2023〕234号)；

(2) 《国土空间规划基本术语标准》(GB/T 51447-2024)；

(3) 《国土空间规划城市体检评估规程》(TD/T 1063-2021)；

(4) 《国土空间规划城市设计指南》(TD/T 1065-2021)；

(5) 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019)；

(6) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018)；

(7) 《城市工程管线综合规划规范》(GB/T 50289-2016)；

(8) 《城市用地竖向规划规范》(CJJ 83-2016)；

(9) 《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014, 2018年版)；

(10) 《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)；

(11) 《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)》(2025年5月)；

(12) 《新疆生产建设兵团城镇开发边界内国土空间详细规划数据库规范(试行)》；

(13) 其他相关国家标准、行业标准及技术导则。

4、其他相关规划与文件

(1) 《第十三师国土空间总体规划(2021-2035年)》；

(2) 《第十三师红山农场国土空间总体规划(2021-2035年)》；

(3) 红山农场交通、市政、给排水、电力、燃气、防洪排涝、绿地系统等相关专项

规划；

(4) 各部门提供的基础资料及相关批复文件。

四、规划原则

1、生态优先、绿色发展原则

随着生态环境保护要求的不断提高和城市绿色发展的深入推进,国土空间规划作为统筹城乡建设与生态保护的重要手段,其重要性和紧迫性日益凸显。严格落实上位规划生态管控要求,统筹开发与生态保护,推进建设项目绿色低碳建造,避免开发建设对生态环境的破坏和污染,维护生态系统稳定性,实现片区建设与自然生态和谐共生。

2、规划传导、动态衔接原则

严格遵循兵团“单元-地块”两级规划法定传导机制,全面落实《第十三师国土空间总体规划(2021-2035年)》和《第十三师红山农场国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等底线管控要求,以及功能定位、开发强度、设施配套等强制性内容。主动衔接国土空间总体规划动态维护成果与城镇开发边界调整批复要求,保障规划与上位管控要求的一致性和时效性,构建科学严谨、刚弹结合的地块管控体系。

3、以人为本、公共利益优先原则

以助力红山产业园综合配套服务提升为目标,因地制宜、科学合理地利用地块及其周边资源条件,突出以人为本的思想。围绕公共服务便捷性、人居环境舒适性需求,优化空间布局,完善公共服务设施和公共开放空间配套,提升片区综合服务品质和整体环境质量,切实保障公共利益优先。

4、节约集约、安全高效原则

深入贯彻落实节约集约用地理念，严格执行国家及兵团建设用地控制标准，立足红山产业园建设和管理的基本要求，在落实上位规划的基础上科学规划、合理布局。鼓励地上地下空间复合利用和立体开发，提高土地利用效率和空间综合效益。坚持安全第一、预防为主，完善与地块功能相适配的市政基础设施、消防及综合防灾减灾体系，强化人流集散、消防安全等管控要求，提升片区综合承载能力和安全韧性水平。

五、区位分析

1、区域宏观区位

兵团第十三师红山农场地处新疆东部天山北麓巴里坤哈萨克自治县境内，农场位于哈密市巴里坤盆地，东邻伊吾县，西接木垒县，北与蒙古国接壤。地理坐标：北纬 43° 42′ - 43° 50′，东经 92° 18′ - 93° 10′，海拔 1109-3622 米。南距哈密市 78 公里，西距巴里坤县城 40 公里。

2、红山产业园区位

红山产业园是十三师淖毛湖经开区“一区四园”中重要的产业集聚平台之一。园区具体位于红山农场场部镇东北侧约 50 公里处，距离巴里坤县三塘湖镇约 28 公里，距离巴里坤县城约 62 公里，园区所在的区域地理位置独特，属于大陆性戈壁盆地温热干旱气候，区域内有丰富的矿产资源。



图 1-5-1 十三师淖毛湖经开区“一区四园”空间布局及区位交通联系图

3、项目地块区位

本次规划 658307LDDY01001 单元 005、006 地块位于第十三师红山农场 9 连辖区范围内，整体处于红山产业园北部片区。其中，006 地块距红山产业园核心区约 1.7 公里，005 地块距红山产业园核心区约 5.7 公里，且 005 地块紧邻 G331 国道北侧边界，具备显著的对外交通优势。

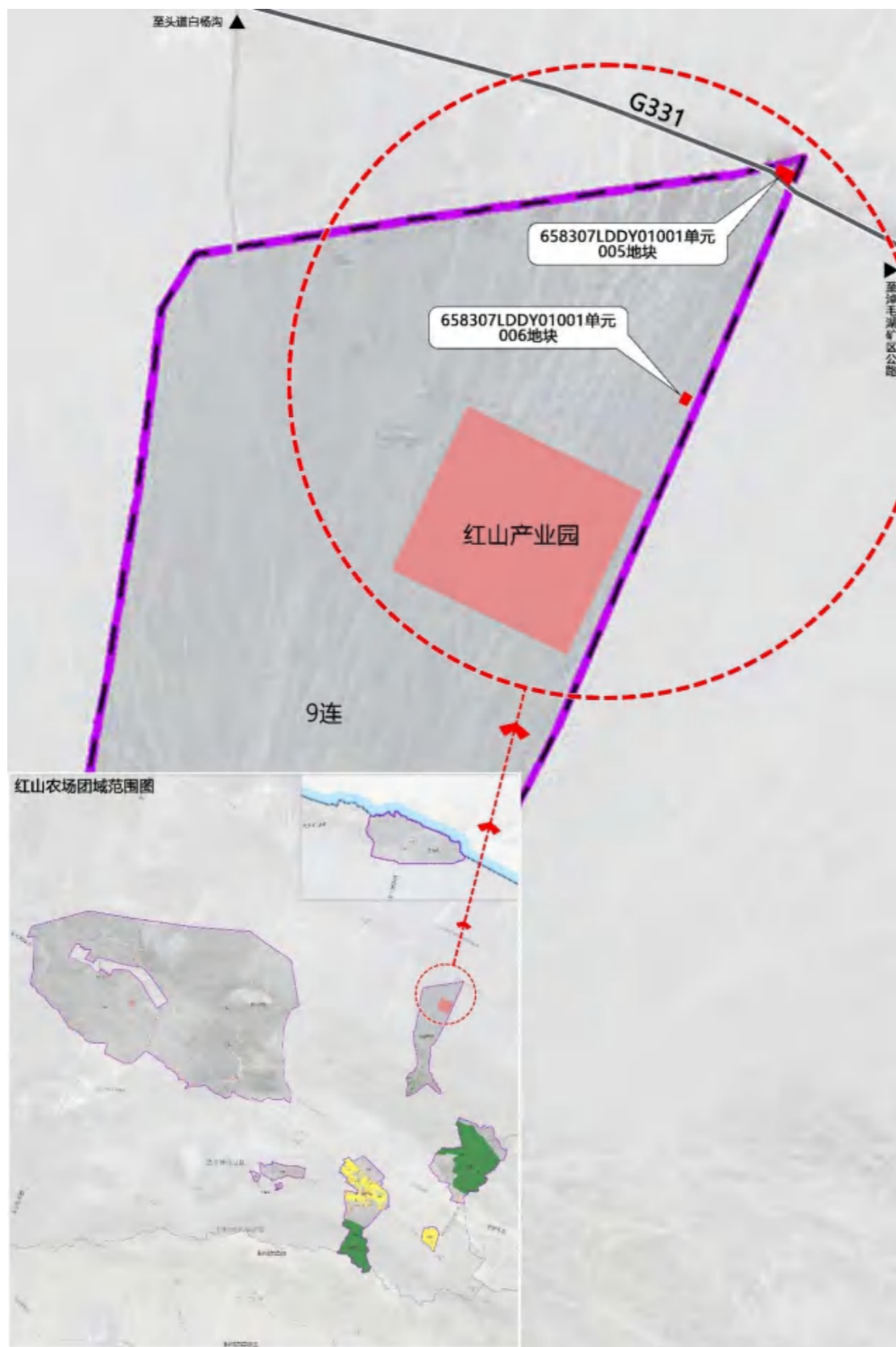


图 1-5-2 658307LDDY01001 单元 005、006 地块位置图

六、规划范围

规划用地位于红山产业园北侧，规划总面积为 9.83 公顷。其中，005 地块总面积为 6.39 公顷；006 地块总面积为 3.44 公顷。

658307LDDY01001 单元 005、006 地块范围拐点坐标，如下表：

表 1-6-1 第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 005 地块范围拐点坐标（2000 坐标系）

点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注	点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注
J1	4882920.353	31550784.549		J21	4882579.182	31550953.154	
J2	4882926.612	31550800.322		J22	4882581.087	31550954.941	
J3	4882871.511	31550927.951		J23	4882618.676	31550913.471	
J4	4882816.411	31551055.581		J24	4882695.912	31550835.796	
J5	4882813.307	31551062.770		J25	4882773.148	31550758.121	
J6	4882797.534	31551069.030		J26	4882784.270	31550746.271	
J7	4882723.154	31551036.919		J27	4882782.365	31550744.485	
J8	4882648.775	31551004.807		J28	4882779.987	31550742.726	
J9	4882567.638	31550969.778		J29	4882777.324	31550741.438	
J10	4882567.795	31550969.605		J30	4882774.469	31550740.665	
J11	4882565.550	31550967.764		J31	4882773.040	31550740.553	
J12	4882563.105	31550966.130		J32	4882781.565	31550732.102	
J13	4882560.388	31550965.005		J33	4882781.903	31550731.745	
J14	4882557.504	31550964.432		J34	4882791.521	31550720.961	
J15	4882554.773	31550964.432		J35	4882791.704	31550722.356	
J16	4882573.262	31550941.782		J36	4882792.647	31550725.142	
J17	4882573.536	31550944.133		J37	4882794.115	31550727.689	
J18	4882574.320	31550946.731		J38	4882796.052	31550729.902	
J19	4882575.550	31550949.150		J39	4882797.956	31550731.688	
J20	4882577.188	31550951.314		J40	4882882.785	31550768.324	

表 1-6-2 第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 006 地块范围拐点坐标（2000 坐标系）

点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注	点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注
J1	4879163.582	31549214.157		J13	4878959.124	31549294.391	
J2	4879127.490	31549287.910		J14	4878931.098	31549276.214	

点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注	点号	纵坐标 (X)	横坐标 (Y)	备注
J3	4879098.146	31549347.874		J15	4878902.773	31549296.549	
J4	4879084.521	31549375.718		J16	4878903.127	31549305.458	
J5	4879076.131	31549370.276		J17	4878881.364	31549292.777	
J6	4879072.518	31549407.635		J18	4878895.309	31549292.060	
J7	4879078.288	31549420.206		J19	4878923.891	31549271.540	
J8	4879057.655	31549405.756		J20	4878915.501	31549266.099	
J9	4879064.951	31549402.360		J21	4878953.170	31549189.121	
J10	4879068.568	31549365.371		J22	4878983.938	31549126.247	
J11	4879032.448	31549341.945		J23	4879029.412	31549148.500	
J12	4878971.461	31549302.392		J24	4879096.497	31549181.329	

七、规划期限

根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》以及国土空间规划编制相关技术规范与指南，本规划基准年为2025年，规划期限与《红山农场国土空间总体规划（2021-2035年）》保持一致，规划至2035年。

八、规划效力与强制性内容

本项目属于地块层次详细规划，是地块范围内进行各项建设的法定依据，适用于规划范围内各类用地开发建设的规划管理工作。本次规划范围内编制和实施修建性详细规划，进行工程设计与开发建设，均应符合本规划的规定和要求。

第二章 现状分析

一、土地利用现状

1、用地情况

本项目总用地面积9.83公顷，其中：005地块总面积为6.39公顷，现状地类为裸岩石砾地，土地权属为国有；006地块总面积为3.44公顷，现状地类为裸岩石砾地，土地权属为国有。

表2-1-1 现状用地情况一览表

地块编号	用地名称		用地代码	面积 (平方米)	用地比例 (%)
005 地块	其他土地		23	63883.85	65.01
	其中	裸岩石砾地	2307	63883.85	65.01
006 地块	其他土地		23	34383.27	34.99
	其中	裸岩石砾地	2307	34383.27	34.99
总用地面积				98267.12	100.00

2、地形地貌

项目区域位于哈尔里克山南缘山前冲洪积倾斜平原区，地貌类型单一，为典型的戈壁冲洪积平原地貌。整体地形平缓开阔，地势由南向北微倾，自然坡度小于3°，无陡坎、滑坡、泥石流等不良地质现象。地表以砾石、砂土为主，植被稀疏，多为荒漠耐旱植被，无常年性水系，仅发育少量浅缓的季节性冲沟，对场地开发建设影响较小。

本次规划两个地块场地条件良好，其中：

658307LDDY01001 单元 005 地块紧邻 G331 国道北侧，局部受道路建设影响有轻微地形改造，场地内无现状建（构）筑物，无土地征收及拆迁任务；

658307LDDY01001 单元 006 地块位于红山产业园北部拓展区，周边已形成规整的园区道路网，场地原始地形完整，平整工程量小。

项目区地质构造稳定，无活动断裂通过，岩性以第四系冲洪积砾石层为主，地基承载力较高；地下水埋藏较深，水文地质条件简单，无地下水腐蚀等不良工程地质问题，整体工程建设条件良好。



图 2-1-1 658307LDDY01001 单元 005 地块卫星影像图

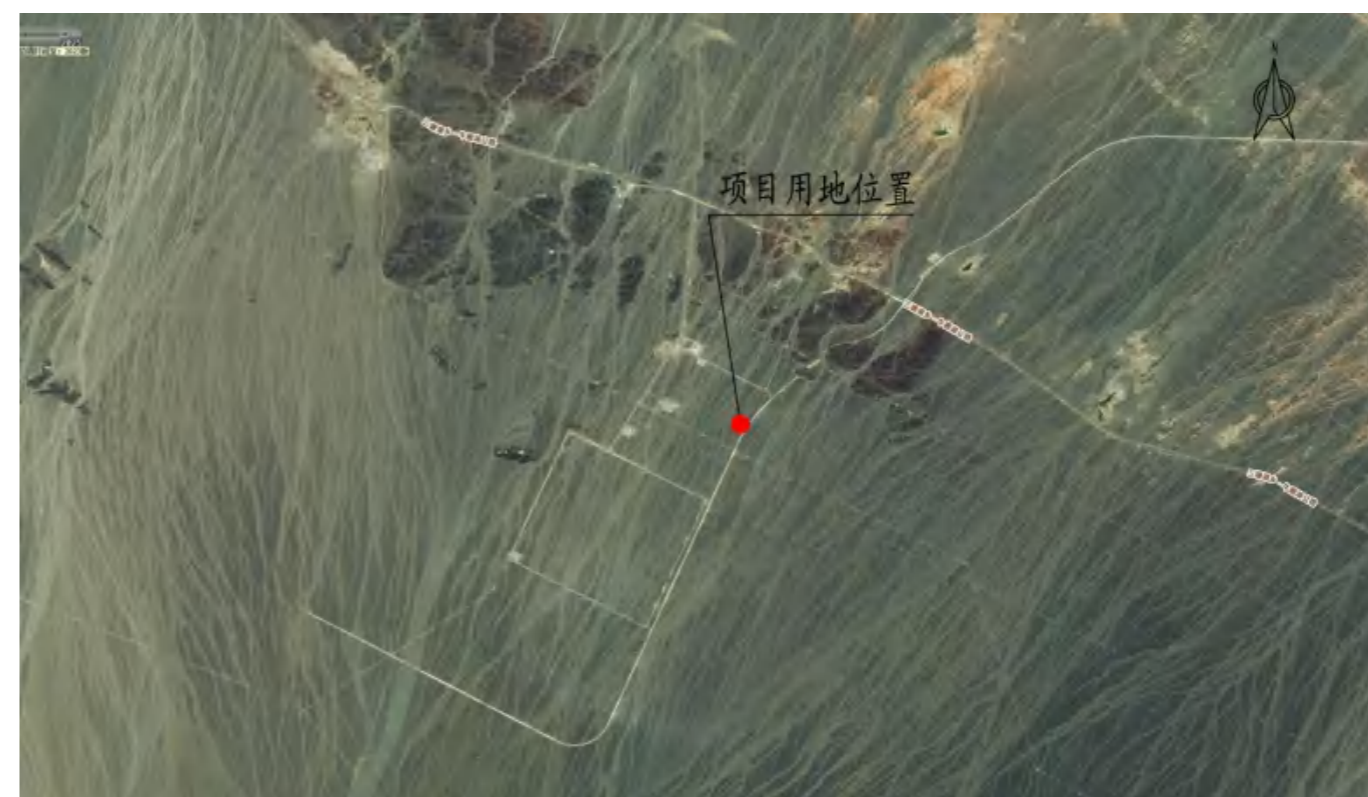


图 2-1-2 658307LDDY01001 单元 006 地块卫星影像图

二、人口分布现状

规划范围内无居住人口。

三、公共设施现状

规划范围内无公共设施。

四、蓝绿空间现状

规划范围内无蓝绿空间。

五、综合交通现状

本次规划两个地块对外交通条件良好，其中：

658307LDDY01001 单元 005 地块直接毗邻 G331 国道北侧边界，向西可通往头道白杨沟方向，向东可衔接淖毛湖矿区公路，具备便捷的跨区域对外通行条件；

658307LDDY01001 单元 006 地块东侧紧邻拟建 G575-第十三师红山农场头道白杨沟草场-岔哈泉公路，向南可直达红山产业园核心区，向北可快速衔接 G331 国道，该公路建成后 will 形成地块与园区及国省干线的快速连通通道。

六、公用设施现状

规划范围内无公用设施。

第三章 规划传导

一、《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035 年）》

1、落实总规三条控制线

落实红山农场国土空间总体规划划定的城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线等三条控制线的范围及相应管控要求。

（1）城镇开发边界

根据红山农场国土空间总体规划，规划至 2035 年，红山农场划定城镇开发边界总面积 1609.00 公顷（2.41 万亩）。其中划入城镇开发边界的现状建设用地面积 383.00 公顷（0.57 万亩），新增城镇空间 1226.00 公顷（1.84 万亩）。城镇开发边界主要集中在场直及产业集聚发展区域，本次 658307LDDY01001 单元 005、006 地块位于城镇开发边界优化调整后的新增城镇建设用地范围，城镇开发边界总面积控制在 9.83 公顷以内（98267.12 平方米）。

（2）永久基本农田

根据红山农场国土空间总体规划，红山农场现状稳定耕地总面积为 7029.71 公顷（10.54 万亩），划定永久基本农田 6837.07 公顷（10.26 万亩），约占稳定耕地的 97.26%。永久基本农田主要分布在 1 连、2 连、3 连、4 连、5 连等区域，本次 658307LDDY01001 单元 005、006 地块范围内不涉及永久基本农田。

（3）生态保护红线

根据红山农场国土空间总体规划，红山农场划定生态保护红线面积 21005.91 公顷（315088.67 亩），占国土面积的 6.61%，主要分布在农场 6 连、7 连和 9 连等重要生态功能区。本次 658307LDDY01001 单元 005、006 地块范围内不涉及生态保护红线。

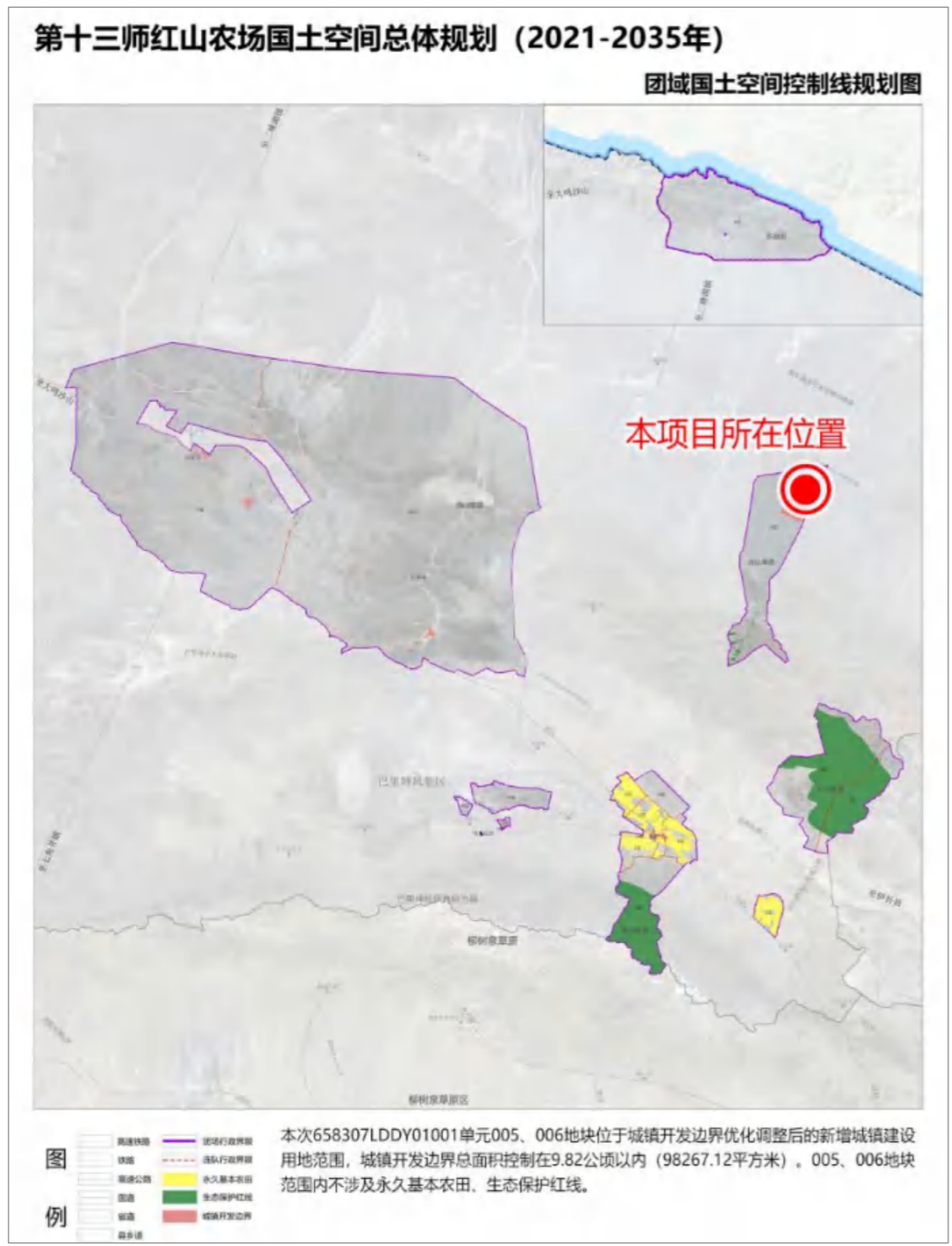


图 3-1-1 本项目与总规三条控制线衔接图

2、落实总规洪涝风险控制线

落实红山农场国土空间总体规划划定的洪涝风险控制线及相关管控要求。

根据红山农场国土空间总体规划，规划团场城镇采用 20 年一遇、各中心连队及农田防洪标准采用 10 年一遇的防洪标准设防。本次 658307LDDY01001 单元 005、006 地块采用 10 年一遇的防洪标准设防。

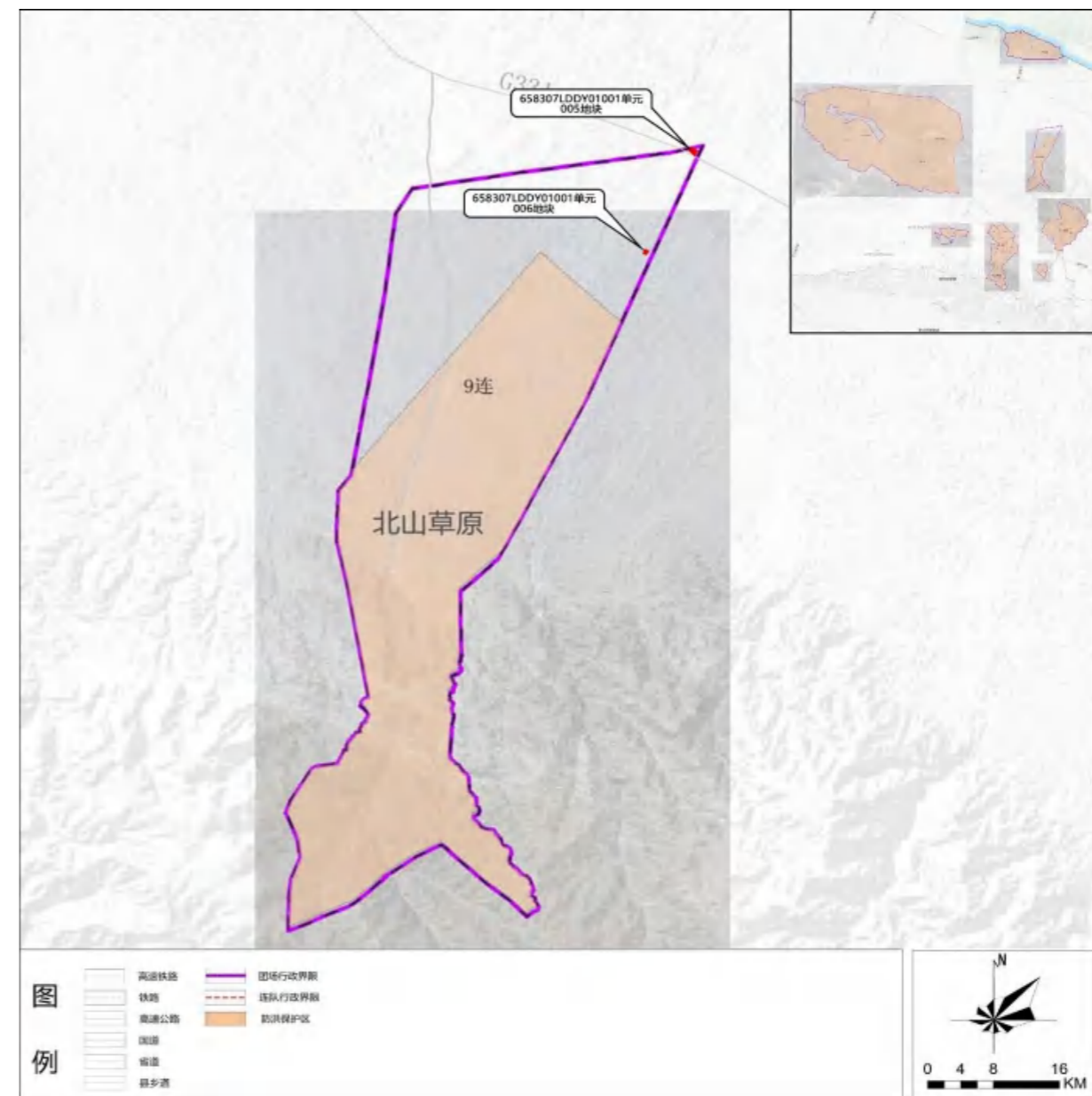


图 3-1-2 本项目与总规洪涝风险控制线衔接图

3、落实总规城市“四线”

根据红山农场国土空间总体规划，红山农场中心镇区划定“四线”，包括蓝线、绿线、黄线、紫线四类。蓝线包括需要纳入管控的河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制地域界线。绿线包括结构性绿地、大型公共绿地及重要防护绿地。黄线包括对城市发展全局有影响的重大交通、市政基础设施和公共安全设施用地控制界线。紫线包括已探明地下文物埋藏区、历史文化街区、历史建筑、文物保护单位等需要强制性控制的历史文化资源保护范围。

本次 658307LDDY01001 单元 005、006 地块位于中心镇区范围外，因此不涉及城市“四线”范围。

4、落实国土空间总体格局

根据红山农场国土空间总体规划，红山农场以自然地理格局和特色历史资源为基础，构建“一心两轴五区”的国土空间开发保护格局。其中，“一心”指结合红山农场中心镇区，打造团场综合服务中心。“两轴”指依托中心镇区，沿 G335 打造城镇发展轴；依托三塘湖、岔哈泉区域丰富煤炭资源及现代煤化工产业园区和红山产业园区，沿 G575、G331 和 S721 打造产业发展轴。“五区”指规划形成中心镇区、生态涵养区、新能源产业区、现代煤化工产业园区、农业产业集聚区五个片区。

本次规划 658307LDDY01001 单元 005、006 地块均位于现代煤化工产业园区范围内，紧邻 G331 国道对外交通干线，承担着服务红山产业园及周边煤化工产业项目的综合配套职能。本次规划严格落实上位总体规划确定的功能分区与开发导向，在保障产业发展轴交通通行功能的基础上，优化地块空间布局与开发强度，完善片区生产生活配套设施，强化与红山产业园核心区的功能联动与空间协同，助力构建“产城融合、轴带带动、分区协同”的国土空间开发格局。



图 3-1-3 本项目与总规国土空间总体格局衔接图

二、相关规划参照说明

《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）》的规划范围包括红山农场场部片区和巴里坤县中心城区东北侧的蒲东片区，共计规划面积 292.05 公顷，本次规划所在的红山产业园北部片区未纳入上述规划范围。此外，同单元已批复《第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 001 地块国土空间详细规划》，规划面积 1.17 公顷，与本次 005、006 地块相邻，可作为规划指标参照基础。

鉴于本次规划的 658307LDDY01001 单元 005、006 地块已通过城镇开发边界优化调整纳入城镇建设用地范围，为填补该区域法定规划管控空白，保障土地出让及开发建设活动依法依规开展，本次规划严格遵循法定程序编制，其控制指标综合以下三方面依据确定：

1、上位规划依据：落实《第十三师红山农场国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的地块功能定位、开发导向及相关原则性管控要求；

2、技术规范依据：执行《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》（XJJ013-2012）及国家、兵团现行相关技术标准与规范；

3、横向参照依据：对标红山农场场部片区详细规划中同类功能用地管控标准，同时参照同单元 001 地块已批复控制指标，规划公用设施营业网点用地（容积率 ≤ 0.5 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、建筑限高 $\leq 12\text{m}$ 、绿地率 $\leq 20\%$ ），作为本次规划指标确定的重要参考。

第四章 用地布局

一、用地性质

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号）的规定，以及详细规划编制的要求，用地宜细分至二级类和三级类，本次规划范围内规划用地性质为 0901 商业用地。

本次地块详细规划 658307LDDY01001 单元 005、006 地块范围内总用地面积为 9.83 公顷。其中，005 地块总面积为 6.39 公顷；006 地块总面积为 3.44 公顷。

二、用地兼容

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）》，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。本次规划用地兼容指引详见下表：

表 4-2-1 用地兼容指引表

规划用地	兼容用地		
	允许兼容	有条件兼容	禁止兼容
商业用地	科研用地、文化用地、体育用地、商务金融用地、绿地与开敞空间用地	居住用地、医疗卫生用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、交通场站用地	工业用地、仓储用地、公用设施用地

注：1. 除上述列表中已对兼容用途建筑面积比例做出规定之外的，兼容用途建筑面积占总建筑面积比例不超过 15%；

2. 表中与国家、地方相关法律法规规章及技术标准有冲突的，以后者为准。

三、用地混合指引

在符合国土空间规划和用途管制要求前提下,当土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例,需要采用两种或两种以上用地性质组合表达时,倡导合理的用地类别混合使用。混合用地包含两类或两类以上不同用途性质的用地(配套自用停车场库除外),混合用地要求参照下表执行:

表 4-2-2 混合用地指引表

主导用途用地		鼓励混合用途用地	禁止混合用途用地	允许混合用途用地
09 商业服务用地	0901 商业用地	0701、0702、0802、0803、0805、0806、0807、0902、0903、0904	涉及安全、保密、文物保护等相关用途,包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等涉及公共安全、环境保护、危险源及特殊功能需求的用途用地。	除鼓励混合用途用地和禁止混合用途用地外,经充分论证可以混合的用途用地。

- 注: 1. 表中涉及商业用地均不含批发市场用地以及加油(气、氢)站等公用设施营业网点;
2. 多种用地性质的混合应符合保障安全、保障公益、环境相容、结构平衡和景观协调等原则;
3. 混合用途用地面积占总用地面积不超过 50%。

四、地块划分与编码

明确地块的用途、开发建设强度、设施配套等指标和管控要求,作为建设项目实施管理的直接依据。

编码由两组代码构成,第一组为单元代码,第二组为地块代码。

单元代码采取四级代码构成,地块代码采取 7 位二级代码,整体构成“团级码——详规单元码——单元类型码——单元顺序码——街坊码——地块码”的编码方式。本项目包含 2 个地块,地块代码为“005-001、006-001”。

规划范围内地块划分,尽量保持地块使用性质的单一性,以规划道路、自然地形、现状土地权属、地块出让或基本开发单元及规划用地性质的调整情况等条件来确定。

第五章 控制指标

一、开发强度控制

规划通过制定地块土地使用的控制指标实现对地块建设的容量控制,容量控制指标包括规定性控制指标和指导性控制指标两类。

规定性指标包括:用地分类、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、建筑后退道路红线距离、建筑后退用地边界距离、停车泊位、地块交通出入口、禁止开口路段。指导性指标包括人口容量、建筑形式、标识物、建筑风格等规划设计要素。

规定性指标为规划强制性内容,必须严格遵守执行。对引导性指标允许根据受让方要求和实际需要进行调整。

1、地块控制指标

本次规划地块层次控制性指标包括:用地分类、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位配建标准、用地兼容、规划状态等。

表 5-1-1 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(%)	停车位配建标准	用地兼容	规划状态	备注
005-001	0901	商业用地	63883.85	1.5	40	24	20	1.2(车位/100m ²)	/	规划	—
006-001	0901	商业用地	34383.27	1.5	40	24	20	1.2(车位/100m ²)	/	规划	—

注: 1. 用地兼容与用地混合参照表 4-2-1 和表 4-2-2 执行。

2、建筑容量控制

规划范围内总建筑面积不得超过 147400 平方米。各地块控制指标中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，绿地率为下限指标，原则上任何建设应符合规划《地块控制指标表》及《分图图则》的规定。

3、容积率

容积率指规划地块内建筑物地面以上的各层建筑面积的总和与基地面积的比值，其设定直接关系土地开发强度、功能适配性、区域生态环境协调度及各类安全与使用需求。**本次规划容积率确定为 ≤ 1.5** ，具体考虑如下：

(1)政策合规性：严格遵循《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)和《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）》(2025年5月)中关于商业用地容积率的上限要求，规避规划违规风险。

(2)功能适配性：参照东天山区域同类型文旅综合服务中心（如巴里坤游客服务中心、哈密文创园配套酒店等）以及同类已批详细规划中的开发强度，容积率 1.2-1.8 可满足中型文旅服务设施的功能需求。按本次规划上限 1.5 测算，总计可承载约 100000-145000 平方米的建筑规模弹性，能够兼容酒店客房、餐饮会议、商业配套等复合功能。

(3)区域适配性：红山农场作为兵团重点发展的城镇区域，该开发强度既契合农场城镇空间尺度与风貌特色，又能与区域现有基础设施承载力相匹配，避免高强度开发带来的交通拥堵、环境压力等问题。

(4)安全合规性：该开发强度使建筑间距、消防车道宽度、疏散通道长度等指标均能满足现行消防规范要求，可预留足够的消防登高操作场地与应急疏散空间，确保火灾等突发情况下车辆通行、人员撤离的安全性与顺畅性。

4、建筑密度

建筑密度是指建筑基底面积占基地用地面积的百分比。**本次规划建筑密度确定为 $\leq 40\%$** 。具体考虑如下：

(1)规范符合性：根据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)，新区多层商业金融建筑密度上限为 55%，本项目 40%的控制要求严于规范上限，有利于营造开敞舒适的商业环境。

(2)用地平衡测算：按建筑密度 40%反算，005-001 地块最大基底面积约 25553 平方米，006-001 地块最大基底面积约 13753 平方米。结合本地块需配建的停车（按 1.2 车位/100m² 计）、绿地（ $\geq 20\%$ ，005-001 地块需约 12777m²、006-001 地块需约 6877m²、消防环道（宽度 ≥ 4 米）等设施用地，40%的建筑密度可实现各类用地的合理平衡。

(3)品质保障：适中的建筑密度为景观营造、人流集散、车辆通行预留充足空间，有利于提升文旅综合服务中心的整体品质。

5、建筑限高

建筑限高指地块内建筑物地面部分最大高度限制值。根据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)等的有关要求，应在充分调查周边地区建筑规模的基础上，结合项目实际，充分考虑服务水平要求和营运管理单位的使用需要，同时，统筹考虑造价投资等因素，以安全适用、经济合理、保护环境为原则，科学合理地确定建筑规模。**此次规划建筑高度不应高于 24 米。**

6、绿地率

绿地率指规划地块内各类绿化用地面积占该地块面积的比例。根据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)，工业、商业、金融、仓储、交通枢纽、

市政公用设施等单位，绿地率不小于 20%。因此，确定本项目绿地率不应小于 20%。

二、建筑物退让规定

1、建筑物后退建设用地边界距离

结合《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)中的相关要求，建筑退让建设用地边界距离一般不低于 5 米。

表 5-2-1 各类建筑的最小离界距离控制表

建筑类别		居住建筑		非居住建筑	
		建筑物高度的倍数	最小距离(m)	建筑物高度的倍数	最小距离(m)
主要朝向	低层	0.5iH	3	—	3
	多层	0.5iH	7	—	5
	高层	0.25iH	15	0.15H	9
次要朝向	低层	0.25H	3	—	按消防间距
	多层	0.25H	3	—	按消防间距
	高层	0.125H	6.5	—	6.5

注：1.表中 H=建筑物高度；

2.建筑物后退用地边界距离以建筑物最凸出的外墙（含柱）边线计算，踏步等凸出部分不得影响交通、消防等方面的要求；

3.按表中离界距离执行时，总间距小于消防间距时，应按符合消防间距的要求确定离界距离；

4.建筑离界距离在满足本表要求的前提下，还必须考虑其基础施工对周边建筑物的影响；

5.临道路建筑在符合城市规划、建筑防火和施工需要的前提下，相邻基地边界线两边的建筑经业主协商同意可毗邻建造。

2、建筑物后退城市道路红线距离

在确定沿城市道路建筑红线时，应综合考虑城市景观的整体协调、建筑物和城市道路的交通需要，建筑物体量等因素；沿城市道路的建筑物，应按道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，确定其后退道路规划红线的距离。参照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)中的相关要求执行，建筑物后退城市道路红线距离一般不小于 5 米。

表 5-2-2 建筑物后退城市道路规划红线最小距离控制表

建筑高度 后退距离 道路宽度	<24m	24—50m	>50m
	>40m	10	14
30m-40m	8	12	18
20m-30m	7	中、小城市12，大城市10	15
≤20m	5	中、小城市12，大城市10	15

第六章 公共服务设施

本次规划范围为独立商业用地，不涉及公共服务设施规划。

第七章 蓝绿空间

本次规划范围为独立商业用地，不涉及蓝绿空间规划。

第八章 道路交通

一、规划原则

1、与上位规划有效衔接，加强道路网络整体性、系统性，通过合理的路网系统，提高道路疏散能力，确保交通顺畅。

2、将对外交通道路空间与地块发展相结合，充分考虑道路使用者的差异化需求，协调道路的各项功能。

二、对外交通

本项目 005 地块西南侧的 G331 国道作为主要对外交通道路，该道路宽度为 16 米，机动车双向四车道；006 地块东南侧的 G575-第十三师红山农场头道白杨沟草场-岔哈泉公路（S760）作为主要对外交通道路，该道路宽度为 22.5 米，机动车双向四车道。

三、机动车出入口控制

1、本项目 005 地块规划出入口 2 个，均位于西南侧的 G331 国道上；006 地块规划出入口 2 个，均位于 G575-第十三师红山农场头道白杨沟草场-岔哈泉公路（S760）上。出入口位置距离交叉口，自道路红线交叉点起不宜小于 30m。

2、出入口通道与道路应尽量采用正交布置，如斜交则交角不宜小于 75°。

3、机动车出入口距公共交通站台边缘不应小于 15 米；距学校、公园、儿童及残疾人等使用的建筑出入口不应小于 20 米；距人行横道线不应小于 5 米。

四、停车泊位

参照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》（XJJ013-2012）中的相关要求，商业用地停车位配建标准不应小于 1.2 车位/100 m²，非机动车停车位不小于 4 辆/100 m²，其它商业用地停车位配建标准参照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》（XJJ013-2012）执行。

第九章 市政基础设施与防灾减灾

一、给水工程

1、规划依据

- (1)《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016);
- (2)《室外给水设计规范》(GB50013-2018);
- (3)《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019);
- (4)《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)。

2、用水量预测

依据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)等规范,结合《新疆生产建设兵团第十三师淖毛湖经济技术开发区总体规划(2024-2035年)》,采用单位用地指标法,确定本项目用水量指标。

表 9-1-1 005 地块最高日用水量预测表

序号	用地分类名称	用地面积(公顷)	用水量指标 [$\text{m}^3/(\text{hm}^2 \cdot \text{d})$]	最高日用水量 (m^3/d)
1	商业用地	6.39	50	319.5
2	其他水量	以上用水的 10%计		31.95
3	合计			351.45

根据单位用地面积用水指标法预测 005 地块用水量,最高日用水量为 351.45 立方米/日,日变化系数取 1.4,则平均日用水量为 251.04 立方米/日,规划年用水量为 9.16 万立方米/年。

表 9-1-2 006 地块最高日用水量预测表

序号	用地分类名称	用地面积(公顷)	用水量指标 [$\text{m}^3/(\text{hm}^2 \cdot \text{d})$]	最高日用水量 (m^3/d)
1	商业用地	3.44	50	172
2	其他水量	以上用水的 10%计		17.2
3	合计			189.2

根据单位用地面积用水指标法预测 006 地块用水量,最高日用水量为 189.2 立方米/日,日变化系数取 1.4,则平均日用水量为 135.14 立方米/日,规划年用水量为 4.93 万立方米/年。

综上所述,经计算 005 和 006 地块最高日总用水量为 540.65 立方米/日,日变化系数取 1.4,则平均日用水量为 386.18 立方米/日,规划年用水量为 14.09 万立方米/年。

3、供水水源

该项目的供水水源来自红山产业园自来水厂。依据淖毛湖经开区总体规划,规划在红山产业园横二路与纵一路交叉口新建一座生活水厂,水源接自头道白杨沟已建输水管线,红山产业园给水厂供水规模取 14000 立方米/日,主要解决红山产业园北侧生活区的生活用水和商业区的商业用水与红山产业园内的生活用水、绿化用水和消防用水。该项目所需最高日用水量约为 550 立方米/日。

4、给水管网规划

给水管网采用枝状管网的方式布局,按照不大于 120 米的间距布置消火栓,生活饮用水水质应达到《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022)的要求。005 地块给水管网沿生活区拟建道路敷设,并向南连接生活区规划管网,管网管径为 DN150;006 地块给水管网沿生活区拟建道路敷设,并向北连接生活区规划管网,管网管径为 DN100。

二、排水工程

1、规划依据

- (1)《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017);
- (2)《室外排水设计规范》(GB50014-2021);
- (3)《污水综合排放标准》(GB8978-1996);
- (4)《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)(含 2025 修改单);
- (5)《污水排入城镇下水道水质标准》(GB T31962-2015)。

2、排水体制

该项目排水体制采用不完全分流制。生活污水排入市政排水管道，雨雪水考虑蓄滞利用，就近排入道路两侧绿地。

3、污水量预测

本次规划生活污水排放系数取 0.8，则 005 地块平均日污水量为 200.83 立方米/日，006 地块平均日污水量为 108.11 立方米/日。该项目平均日总污水量为 308.94 立方米/日。

4、污水处理设施

该项目污水统一排至红山产业园生活区规划污水处理厂。005 地块地势较低，规划建设污水提升泵站，经污水提升泵站加压后通过污水压力管网排至污水处理厂。排出水质应符合《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)(含 2025 修改单)中一级 A 类排放标准。该项目所需污水处理厂处理规模约为 310 立方米/日。

5、污水管网规划

规划远期污水集中处理率达到 100%，管网覆盖率达到 100%。污水管道根据地形条件

采用重力流布置，污水管道沿道路设置。005 地块污水压力管网沿生活区拟建道路敷设，并向南连接生活区规划污水处理厂，管网管径为 DN300；006 地块污水管网沿生活区拟建道路敷设，并向北连接生活区规划管网，管网管径为 DN300。

三、电力工程

1、规划依据

- (1)《城市电力网规划设计导则》(Q-GDW156-2016);
- (2)《城市配电网规划设计规范》(GB50613-2010);
- (3)《35kV~110kV 变电站设计规范》(GB50059-2011);
- (4)《20kV 及以下变电所设计规范》(GB50053-2013);
- (5)《城市电力规划规范》(GB50293-2014);
- (6)《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010);
- (7)《民用建筑电气设计标准》(GB51348-2019);
- (8)《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》(GBT50311-2016);
- (9)《智能建筑设计标准》(GB/T50314-2015);
- (10)《建筑照明设计标准》(GB50034-2024);
- (11)《电力工程电缆设计规范》(GB50217-2018)。

2、负荷预测

依据《城市电力规划规范》(GB50293-2014)，规划范围内用电负荷预测采用各类用地单位面积用地指标法，确定用电负荷预测指标。

表 9-3-1 005 地块用电量预测表

序号	用地分类名称	用地面积 (公顷)	用电指标 (kW/h m ²)	用电量 (kW)
1	商业用地	6.39	400	2556
2	其他用电量	以上用电量的 10%计		255.6
3	合计			2811.6

各类负荷同时系数取 0.8, 经计算得, 005 地块电力负荷为 2249.28 千瓦, 35 千伏容载比取为 1.8, 所需 35 千伏变电站的变电容量为 4.05 兆伏安。

表 9-3-2 006 地块用电量预测表

序号	用地分类名称	用地面积 (公顷)	用电指标 (kW/h m ²)	用电量 (kW)
1	商业用地	3.44	400	1376
2	其他用电量	以上用电量的 10%计		137.6
3	合计			1513.6

各类负荷同时系数取 0.8, 经计算得, 006 地块电力负荷为 1210.88 千瓦, 35 千伏容载比取为 1.8, 所需 35 千伏变电站的变电容量为 2.18 兆伏安。

综上所述, 经计算 005 和 006 地块总电力负荷为 3460.16 千瓦, 35 千伏容载比取为 1.8, 所需 35 千伏变电站的总变电容量为 6.23 兆伏安。

3、电源规划

本次规划电源接自红山产业园生活区内 35kV 变电站。

4、电网规划

10 千伏电力线路采用“环网+放射”混合模式: 主干线采用环网结构保障基础可靠性, 重要负荷分支采用放射式独立供电, 兼顾经济性与可靠性。

配电网规划时, 应同步进行通信网规划, 并预留相应位置和通道。宜采取光纤与无线相结合的通信方式。

输电线路采用电缆埋地敷设, 敷设深度应在冻土层以下。电缆通过道路和可能受到机械损伤等地段时应穿钢管保护。电缆埋地敷设应满足《电力工程电缆设计规范》(GB50217-2018) 的相关规定。

变电站进出线通道、重要负荷进线电源通道, 需考核供电可靠性要求, 需预留不同路径、方向的电力通道。

5、路灯照明

根据道路走向设置照明灯, 灯高度为路宽的 1.2 倍, 其间距为灯高的 4 倍。绿化景观照明根据绿化要求适当设置, 满足该项目建筑照明标准要求。光源均采用高光效、低功率节能灯, 灯具采用高效率灯具; 大空间、室外和公共场所照明采用分布式集中照明控制系统, 采用时间、光照度, 分场景控制; 部分道路、景观照明可以采用太阳能供电。

四、供热工程

1、规划依据

- (1) 《城镇供热管网设计标准》CJJ/T34-2022;
- (2) 《城镇供热直埋热水管道技术规程》CJJ/T 81-2013;
- (3) 《城市供热规划规范》GB/T 51074-2015。

2、热负荷预测

根据《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015), 采取节能措施建筑物选取热负荷指标, 商业建筑采暖热指标取 55 瓦/平方米。

表 9-4-1 005 地块建筑采暖热负荷预测表

序号	用地分类名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑面积(万平方米)	热指标(W/m ²)	热负荷(kW)
1	商业用地	6.39	1.5	9.58	55	5270.42
2	合计					5270.42

根据《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015)计算得: 005 地块预测建筑冬季采暖供热面积为 9.58 万平方米, 采暖热负荷约为 5.27 兆瓦。

表 9-4-2 006 地块建筑采暖热负荷预测表

序号	用地分类名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑面积(万平方米)	热指标(W/m ²)	热负荷(kW)
1	商业用地	3.44	1.5	5.16	55	2836.62
2	合计					2836.62

根据《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015)计算得: 006 地块预测建筑冬季采暖供热面积为 5.16 万平方米, 采暖热负荷约为 2.84 兆瓦。

综上所述, 经计算 005 和 006 地块建筑冬季采暖总供热面积为 14.74 万平方米, 总采暖热负荷为 8.11 兆瓦。

3、热源规划

规划近期热源接红山产业园生活区供热站, 远期热源由红山产业园生产区余热发电直供。该项目所需采暖总热负荷为 8.11 兆瓦。

4、管网规划

供热管网采用以环状为主, 枝状为辅的布置方式。005 地块供热管网沿生活区拟建道路敷设, 并向南连接生活区规划管网, 管网管径为 DN200; 006 地块供热管网沿生活区拟建道路敷设, 并向北连接生活区规划管网, 管网管径为 DN150。

五、燃气工程

1、规划依据

- (1)《城镇燃气规划规范》(GB / T51098-2015);
- (2)《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006) (2020 年版);
- (3)《燃气工程项目规范》(GB55009-2021);
- (4)《室外给水排水和燃气热力工程抗震设计规范》(GB50032-2003);
- (5)《聚乙烯燃气管道工程技术标准》(CJJ63-2018)。

2、用气量预测

(1) 用气指标

1) 天然气参数

低热值: 36.44 兆焦/标准立方米; 重度: 0.75 公斤/标准立方米, 居民耗气定额为 5500 兆焦/人·年。

2) 商用及公共建筑耗气定额

由于公共服务用户数量众多, 无法统计得出准确的用户数量。根据规范推荐值并参照疆内同类项目的指标, 考虑到十三师淖毛湖经开区红山产业园的特点。商业用气量按居民用气量的 20%考虑。

3) 其他用气量

其他用气量主要包括管道漏损及由于计量误差产生的一部分不确定气量, 按总用气量的 5%计。

4) 用气规律和不均匀系数

参考周边商业情况, 规划期间企业的各大高峰系数确定如下: 月不均匀系数取 1.15、日不均匀系数取 1.15、时不均匀系数取 2.8。

(2) 燃气用气量预测

1) 005 地块:

生活用气量: 0.30 万标立方米/年;

商业建筑用气量: 0.06 万标立方米/年;

其他用气量: 0.02 万标立方米/年。

综上所述, 预测 005 地块燃气用气量为 0.38 万标立方米/年, 约 9.06 标立方米/日。

2) 006 地块:

生活用气量: 0.30 万标立方米/年;

商业建筑用气量: 0.06 万标立方米/年;

其他用气量: 0.02 万标立方米/年。

综上所述, 预测 006 地块燃气用气量为 0.38 万标立方米/年, 约 9.06 标立方米/日。

经预测, 005 和 006 地块总燃气用气量为 0.76 万标立方米/年, 约 18.12 标立方米/日。

3、气源规划

该项目气源规划为红山产业园生产区内拟入驻的陕煤集团拟建的新星煤制油绿色能化创新示范项目, 来满足该项目用户燃气需求。

4、燃气管网规划

规划燃气管网推荐采用中压-低压二级管网输配系统。园区配送采用中压管网, 入户管网采用低压系统。燃气管网采用以环状为主, 枝状为辅的布置方式。005 地块燃气管网沿生活区拟建道路敷设, 并向南连接生活区规划管网, 管网管径为 DN200; 006 地块燃气管网沿生活区拟建道路敷设, 并向北连接生活区规划管网, 管网管径为 DN150。

六、通信工程

1、规划依据

(1) 《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013);

(2) 《通信管道与通道工程设计规范》(GB50373-2019);

(3) 《有线电视网络工程设计标准》(GB/T50200-2018)。

2、用户预测

依据《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013), 规划范围内固定电话用户预测采用分类用地综合指标法预测通信业务量, 商业服务业设施用地固定电话分类用地用户主线预测指标取 100~190 线/公顷。规划范围内广播覆盖率达到 100%, 有线电视接通率达到 100%以上, 数字电视全面播出。计算机普及覆盖率达到 100%, 固定电话普及率达到 100%, 移动电话普及率达到 100%, 建成统一的服务信息网络。

表 9-6-1 005 地块固定电话用户主线预测表

序号	用地分类名称	用地面积 (公顷)	固定电话用户主线指标 (线/公顷)	固定电话数 (线)
1	商业用地	6.39	100	639
2	合计			639

根据《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013) 计算得: 005 地块预测固定电话用户为 639 线。

表 9-6-2 006 地块固定电话用户主线预测表

序号	用地分类名称	用地面积 (公顷)	固定电话用户主线指标 (线/公顷)	固定电话数 (线)
1	商业用地	3.44	100	344
2	合计			344

根据《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013) 计算得: 006 地块预测固定电话用

户为 344 线。

综上所述，经计算 005 和 006 地块预测固定电话总用户为 983 线。

3、电信规划

(1) 电信邮政、广播电视设施规划

规划依托红山产业园生活区规划的电信邮政支局。

(2) 移动通信网规划

规划移动通信网络宜采用以 5G 网络。在设施建设标准、市政服务质量、运行安全保障等方面，全面提升 5G 基础设施规划建设水平；平稳有序推进 5G 基础设施建设，为 5G 产业更好更快发展提供支撑，为今后更新升级留出空间。

(3) 宽带数据网规划

考虑综合布线，通过光纤接入区域数据网。

4、通信管线规划

规划范围内建设基于光缆的信息传输系统，光缆采用地下敷设方式。

005 地块通信管线沿生活区拟建道路敷设，并向南连接生活区规划管线，管孔数为 4 孔；006 地块通信管线沿生活区拟建道路敷设，并向北连接生活区规划管线，管孔数为 4 孔。根据各类通信业务预测，并考虑适当预留，本规划确定生活区拟建道路通信管道原则设置如下：

支路 4~6 孔。其中固定电话及移动电话 2~4 孔，有线电视 1~2 孔，安保及预留 1~2 孔。

道路交叉路口的管孔数应适当增加，通信管道规划采用 $\Phi 110$ PVC 塑料管，采用直埋敷设方式。

七、环卫工程

1、规划目标

生活垃圾分类收集率达到 100%；生活垃圾无害化处理率达到 100%；粪便无害化处理率达到 100%；餐饮垃圾无害化处理率达到 100%。道路清扫保洁实现全日制保洁，道路清扫机械化程度 70%。按部颁标准二类以上水冲式公共厕所比例 >98%。清运作业机械化、半机械化率 100%。

2、环卫垃圾的收运和处置

(1) 生活垃圾

生活垃圾采取分类收集，压缩、密封运输中转，以填埋处理为主。生活垃圾按可燃垃圾、灰土垃圾、废品回收（纸类、布类、塑料、金属、玻璃）收集处理，厨余垃圾收集后由专门运输车运往资源管理中心进行利用。

垃圾清运采用汽车密封运输，并要与垃圾分类收集的要求相适应。各垃圾收集点将分类收集的垃圾经压缩由汽车运至垃圾填埋场进行处理。

(2) 粪便

企业及公建内的粪便直接或间接（经过化粪池）排入园区污水管网，最终进入污水处理厂进行处理。

(3) 建筑垃圾

建筑垃圾采取谁产生谁处理的原则。建筑垃圾要以综合利用为主，不能综合利用的由企业负责处理和收运。确实无处理能力的，可委托环卫部门有偿服务；建筑垃圾尽可能就近用于地基和路基填土等工程，或在指定地点进行掩埋处理，一般由建设单位自行清运或由环卫部门有偿代运。

3、环卫设施规划

(1) 公共厕所

因 005 和 006 地块为商业用地，人流量较大，规划结合项目自建公厕。公厕与环卫工人休息间结合布局，建成“公共厕所、环卫工人休息间”为一体的公共建筑。其中公厕建筑面积控制在 30 平方米，环卫工人休息站建筑面积控制在 30 平方米。

(2) 垃圾收集设施

垃圾收集设施主要指废物箱。005 和 006 地块分别设置一处垃圾收集点，005 地块的生活垃圾经统一收集后从 G331 国道直接运送至红山产业园规划范围外规划生活垃圾填埋场，006 地块生活垃圾由垃圾收集点收集后运送至红山产业园生活区规划垃圾转运站，然后统一运送至红山产业园规划范围外规划生活垃圾填埋场。

街道两旁要求设置废物箱，特别在人流密集的道路，设置间距规定如下：公建区设置间距 25~50 米，其他交通干路、一般道路根据实际情况适当布置，满足基本需求即可。

(3) 垃圾填埋场

规划范围内的生活垃圾运至红山产业园规划范围外规划生活垃圾填埋场处理(位于红山产业园北侧，对外主干道西侧，距红山产业园生活区约 1.5 公里，距红山产业园一期 3.5 公里，用地规模 1.5 公顷，服务期限约 10 年)，未来生产过程中通过垃圾分类减少废物产出、加强循环利用，积极促进生产排放减量化，保护周边生态环境。

八、管线综合

1、规划理念

管线综合规划是详细规划的重要组成部分，主要作用是统筹安排各种市政管线在道路平面和竖向上的布置。

(1) 结合用地规划布局，统筹安排各项市政管线。规划需统筹考虑的地下市政管线包括：电力电缆管道、通信管道、供水管道、供热管道、燃气管道、污水管道、路灯电缆管道等。

(2) 优化布局，协调市政管线与其他设施的关系。保证各类市政管线之间以及市政管线与建筑物的安全距离，优化市政管线布局，协调市政管线与区域交通的关系。如：布置在支路机动车道下的地下管线，应结合机动车道划线，布置在车道中间，避免对车辆行驶造成不便。

表 9-8-1 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平距离 (M)

序号	管 线 名 称	建 筑 物		污 水 排 水 管	燃 气 管				热 力 管		电 力 电 缆		通 信 电 缆		地 上 杆 塔		注 释				
		d < 200 mm	d ≥ 200 mm		低 压	中 压		直 埋	地 沟	直 埋	管 沟	直 埋	管 沟	杆 塔	杆 塔	杆 塔		杆 塔			
						B	A												B	A	
1	建筑物	1.0	3.0	2.5	0.7	1.5	2.0	4.0	6.0	2.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5			0.5			
2	给水管	d < 200mm	1.0		1.0																
		d ≥ 200mm	3.0		1.5																
3	污水、雨水排水管	2.5	1.0	1.5	1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0	1.5	0.5	1.5	0.5	1.5	1.5				
4	燃气管	低压 P < 0.01MPa	0.7		1.0					1.0									5.0		
		中压 0.01MPa < P < 0.2MPa	1.5	0.5	1.2	DN < 200mm 0.4 DN ≥ 200mm 0.5				1.0	1.5	0.5	1.0	1.2	1.0	1.0	5.0	1.0			
		高压 0.2MPa < P < 0.4MPa	2.0		1.5					1.5	2.0	1.0	1.0						2.5		
		超高压 0.4MPa < P < 1.6MPa	6.0	1.5	2.0					2.0	4.0	1.5	1.5								
5	热力管	直埋	2.5	1.5	1.5	1.0	1.0	1.5	2.0					2.0	1.0	1.5	1.0	2.0	3.0	1.5	1.0
		管沟	0.5																		
6	电力电缆	直埋	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5	2.0				0.5	1.0		0.6	1.5	1.0		
		管沟	1.0	1.0	1.0																
7	通信电缆	直埋	1.0	1.0	1.0									1.0	1.0	0.5	0.6	1.5	2.0		
		管沟	1.5	1.5	1.5										1.5	1.5					
8	变电(中心)	3.0								1.0	1.0	1.5									
9	杆塔	1.5										1.0	1.5								
10	地上杆塔	通信杆塔及 < 10kV		0.5	0.5			1.0		0.0			0.5	1.5							
		高压杆塔 > 35kV		3.0	1.5			1.0		2.0			0.6								
11	道路侧边线		1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	0.5	1.5	1.5	1.5	0.5	0.5								
12	建筑物(构筑物)	6.0								1.0	3.0	2.0									

表 9-8-2 工程管线交叉时的最小垂直净距 (M)

序号	管 线	1	2	3	4	5		6	
		给水管线	污水、雨水排水管线	热力管线	燃气管线	电信管线		电力管线	
						直埋	管沟	直埋	管沟
1	给水管线	0.15							
2	污水、雨水排水管线	0.4	0.15						

序号	管线		1	2	3	4	5		6	
			给水 管线	污水、雨 水排水管 线	热力 管线	燃气 管线	电信管线		电力管线	
							直埋	管沟	直埋	管沟
3	热力管线		0.15	0.15	0.15					
4	燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15				
5	电信 管线	直埋	0.5	0.5	0.15	0.5	0.25	0.25		
		管沟	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25		
6	电力 管线	直埋	0.15	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
		管沟	0.15	0.5	0.5	0.15	0.5	0.5	0.5	0.5
7	沟渠（基础底）		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
8	涵洞（基础底）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.2	0.25	0.5	0.5
9	电车（轨底）		1	1	1	1	1	1	1	1
10	铁路（轨底）		1	1.2	1.2	1.2	1	1	1	1

2、规划方案

(1) 平面布置

管线综合平面布置按照统筹考虑、分类分侧的原则，最大限度地消除各类管线之间的干扰。其中，通信管道、燃气管道、污水管道一般布置在道路西侧或南侧；电力管道、供水管道一般布置在道路东侧或北侧；路灯电缆沿灯杆直埋敷设。

(2) 竖向布置

管线综合竖向布置按照优化交叉、降低投资的原则，重点解决市政管线在道路交叉口的竖向冲突问题。合理确定各类管线交叉时的垂直净距，在满足规范要求的基础上，尽量减小地下管线埋深，以减少开挖方量，降低投资。各种工程管线交叉时，压力管线让重力自流管线、可弯曲管线让不易弯曲管线、分支管线让主干管线、小管径管线让大管径管线。详见管线综合规划图。

九、综合防灾

1、消防规划

(1) 规划依据

- 1) 《中华人民共和国消防法》（2021 修订）；
- 2) 《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）；
- 3) 《新疆维吾尔自治区消防条例》（2011 年）；
- 4) 《城市消防规划建设管理规定》；
- 5) 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 6) 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）。

(2) 消防原则

按照“预防为主、防消结合”原则，积极推进消防工作社会化，注重提高和加强城市综合防灾减灾功能，使消防队伍向多功能方面发展，充分满足城市消防的需要。结合用地布局方案，合理布局消防设施，充分保证城市消防供水，进一步完善和提高城市消防通信指挥系统设备和技术水平，建成消防救援体系。

(3) 消防站

本次规划依托红山产业园生产区新建的特勤消防站。

(4) 消防设施

本次规划范围内地块开发建设应严格遵照有关消防规划及规定，根据场地地形条件，建筑物四周能够保证消防车通行各楼之间以及与四周建筑物均保持足够的防火间距。道路的宽度以及转弯半径均满足消防车通行要求。

消防车道宽度、间距、转弯半径均满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）要求。消防车道的宽度不应小于 4 米，净高不应小于 4 米。消防车道中心线的距离不宜超过 160

米，当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置穿过建筑物的消防车道。人行出入口间距不宜超过 80 米，当建筑物长度超过 80 米时，应在底层加设人行通道。

加强消防供水管网和消火栓建设。主次干路形成环状供水管网，主次干路上给水管径不小于 200 毫米，压力不小于 0.25 兆帕，其他支管管径不小于 100 毫米，管径末端压力不小于 0.2 兆帕。消火栓设置间距不大于 120 米，在道路交叉口必须设置消火栓，每个消防栓用水量应按 20~35L/s 考虑，火灾延续时间 3h。

2、抗震规划

(1) 设防标准

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，项目所在地地震动峰值加速度为 0.10g，相对应的地震基本烈度为 7 度。

主要道路、重要建筑物及生命线工程（供水、供电、燃气、通讯等）应按高于本地区抗震设防烈度一度的要求设防。

(2) 规划目标

贯彻“预防为主，防、抗、避、救相结合”的方针，根据所在区域地震历史概况，结合产业特点，制定切实可行的防震抗震措施，提高从业人员面对地震时的应急应变能力和综合抗震能力，保障生命财产的安全和项目建设的顺利进行，力求把地震灾害和造成的次生灾害减少到最小程度。

(3) 抗震设施规划

通过疏散线路、合理布局等措施，当震灾发生时，人员能迅速疏散到安全场地，达到减灾目的。利用区域交通作为震时的疏散通道。疏散距离最好在 500 米之内，最远不大于 1500 米。

疏散场所尽量利用防护绿地、周边空地等空旷场地。

区域疏散道路应符合避震疏散的要求，主要疏散道路宽度须在 15 米以上，次要疏散道路宽度须在 10 米以上。

(4) 工程地质抗震规划

项目建设应避开地震带、地质灾害易发区和滞洪区。

地震造成经济损失和人员伤亡的主要因素是建筑物的严重破坏和倒塌，新建建筑物工程设计要严格抗震设计；现有建筑视轻重缓急，资金、材料等具体情况进行抗震鉴定，实施抗震加固；主干路两侧的房屋高度，应考虑地震时房屋倒塌可能堵塞交通。

3、防洪规划

(1) 防洪标准

本规划按照 10 年一遇防洪标准设防。

(2) 防洪措施

加强工程治理措施和非工程措施的建设。充分利用防护绿地，起到一定的蓄洪和引洪的作用。

场地排涝设计应顺应地形、地势，满足地表雨水排放要求。道路一侧设置道路排水沟，将场地内雨水汇集、收集排放。

4、人防规划

本项目人防设施主要依托红山产业园生活区与生产区规划的人防设施。

第十章 竖向规划

一、规划原则

竖向规划应与用地选择及用地布局同时进行，使各项建设在平面上统一和谐，竖向上相互协调。

满足各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求；满足道路、交通运输的技术要求；满足地面的排水及防洪、排涝的要求。

在满足各项用地功能要求的条件下，应避免高填、深挖，减少土石方、建筑物基础、防护工程等的工程量。

二、道路竖向

道路纵坡控制在 0.3%—5%。其中，005 地块现状 G331 道路纵坡为 1.23%；006 地块现状 G575—头道白杨沟草场—岔哈泉公路纵坡为 3.50%。根据现状道路竖向链接用地，道路交叉口坡度不大于 1%。若道路坡度无法满足最小坡度要求，可以采用多坡向或特殊措施排水。

三、场地竖向

地面排水应符合下列规定：

地面排水坡度不宜小于 0.3%；坡度小于 0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

平地区域场地竖向规划，其高程应比周边道路的最低路段中心高程高出 0.2 米以上。

本次规划结合道路规划，实现场地自流排水，竖向控制由场地坡向道路。

第十一章 城市设计

一、城市设计目标

充分发挥城市设计在城市风貌与空间塑造、场所营造、文化传承等方面的独特优势，谋划片区公共空间布局，凸显地方风貌特色，塑造高品质城市空间，将本项目所在地段打造成为城市的展示窗口。

二、建筑风貌指引

1、城市风貌

本项目旨在助力园区建设，营造高品质商业商务景观风貌，兼顾实用性与美观性，既满足经营需求，又体现区域风格特点，营造丰富多样的公共空间。建筑设计应避免大规模玻璃幕墙的使用，建筑形式与整体风貌呼应。

2、建筑高度

建筑高度不应超 24 米，保障周边用地的日照、采光、通风与视觉舒适度。

3、建筑色彩

建筑采用简洁风格，色彩以白色和深棕色为主，增强建筑的整体美观性和功能性。在总体色调协调的基础上，强调细部鲜明对比，营造出充满活力的商业氛围。

4、空间界面

建筑形态与周边建筑保持协调，加强沿街界面整合，优化街道环境景观及风貌特征等要素，应体现区域特征、地方传统，塑造具有特色的建筑风格。结合地方建筑符号、形式构件等做法，从而突出地方特色。同一地块内建筑风格应统一协调，严谨而不失韵律。建筑物顶部的设计，应与建筑的整体设计及城市空间环境相协调，顶部设备应隐蔽。

三、景观风貌指引

1、设计原则

- (1) 尊重自然，因地制宜地利用自然景观资源，体现自然景观的发展规律。
- (2) 色彩的搭配要协调统一，根据不同的主题和氛围选择合适的主色调和辅助色调。
- (3) 材质的选择要考虑质感、纹理和光泽等因素，以增强景观的表现力。

2、植物配置

坚持合适地适树原则，以地方树种为主，减少对外来物种的引进。结合所在区域的文化风俗特色，打造独特的景观色彩与结构，以体现出园林景观的地方特色。

3、环境设施

环境设施包括市政设施、指示标志、雕塑小品等，应与周边环境相融合。

第十二章 地下空间

一、地下空间分类

地下空间是指城镇规划区内地表以下的空间。地下空间包括结建地下空间和单建地下空间。结建地下空间是指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。单建地下空间是指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为单建地下空间。

二、地下空间开发控制要求

根据《城市地下空间与地下工程分类标准》，城市地下空间开发深度分为浅层、中层、深层三类。

表 12-2-1 地下空间开发深度分类

类别	名称	说明
浅层（包括半地下）	浅层地下空间	-15m≤地表下≤0m
中层	次浅层地下空间	地表下<-15m, ≥-30m
	次深层地下空间	地表下<-30m, ≥-50m
深层	深层地下空间	地表下<-50m

本次地块地下空间主导功能为配建地下商业、地下机动车库、非机动车库及设备配套用房，兼容人民防空工程、地下仓储、后勤服务等附属功能；严禁在地下空间设置居住、托幼、养老、教学等不适宜地下环境的功能业态。

地下经营性商业应集中布置在地下一层，与地面商业出入口统筹设计，保障人行可达性与商业动线连贯性。

三、地下建筑物退界

退让规划道路红线最小距离为6米；地下建筑物的最小退地界距离不宜小于5米。同

时，地下建筑物退界距离不宜小于地下建筑物深度(自室外地坪至地下建筑物底板)的0.7倍，有特殊要求的应按相关要求执行，并满足相关建筑设计要求。

第十三章 附则

一、规划成果

本次规划成果包括法定文件和技术文件，其中法定文件由图则、数据库组成；技术文件为规划说明。地块开发应依据法定文件有关控制要求进行。

二、规划控制

本次规划涉及的控制指标是结合地块现状实际和今后发展综合确定的。土地使用及开发建设活动除应遵守法定文件的有关规定外，还应符合国家、新疆维吾尔自治区和兵团第十三师的有关法律法规、标准规范要求。

三、规划变更

规划实施中，因故必须进行重大调整或变更时，须按法定程序进行。

附表：

附表 1：地块图则 005 控制指标表

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 (%)	停车位配建标准	用地兼容	规划状态	备注
005-001	0901	商业用地	63883.85	1.5	40	24	20	1.2 (车位/100 m ²)	/	规划	—

注：1. 用地兼容与用地混合参照表 4-2-1 和表 4-2-2 执行。

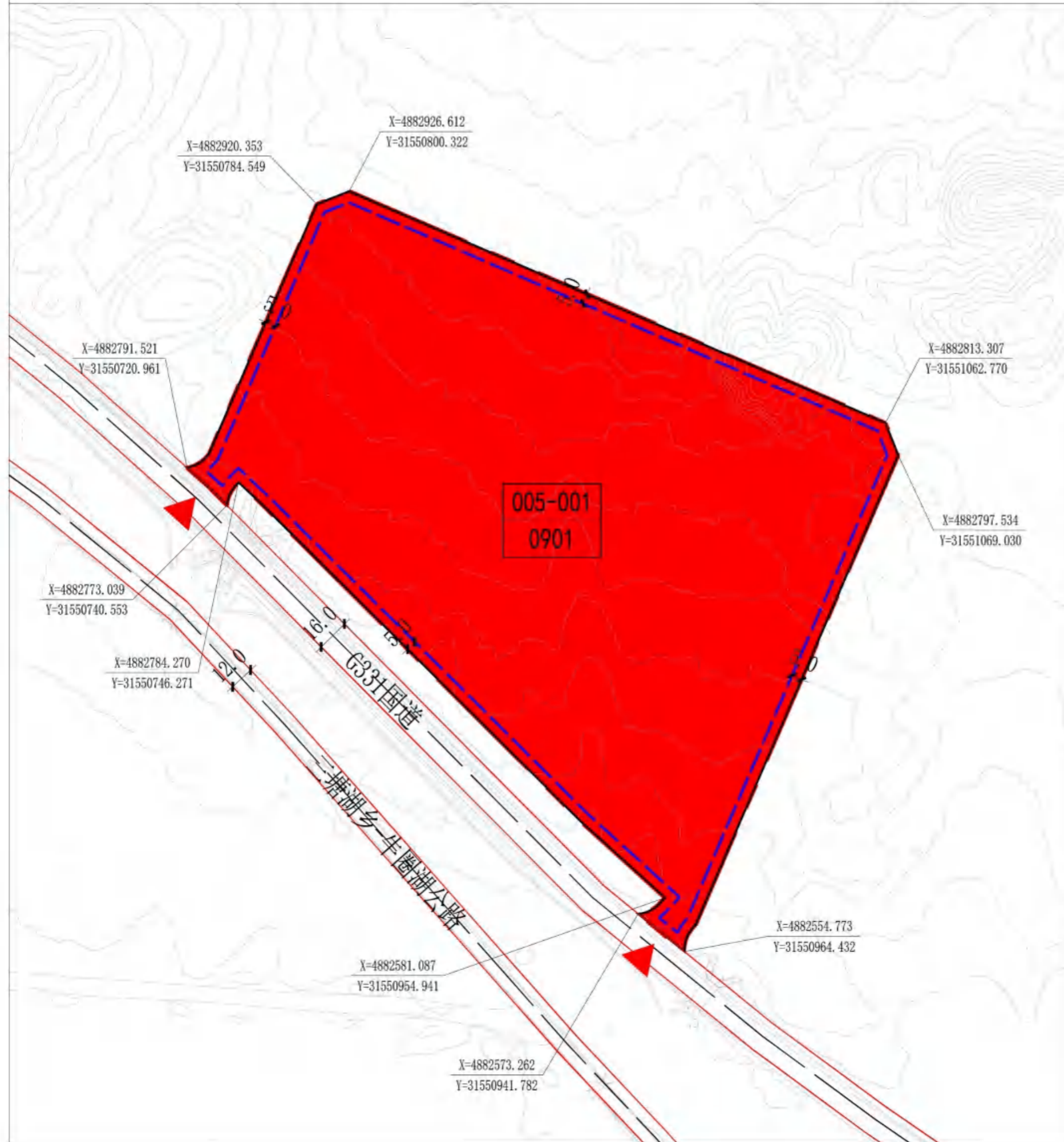
附表 2：地块图则 006 控制指标表

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 (%)	停车位配建标准	用地兼容	规划状态	备注
006-001	0901	商业用地	34383.27	1.5	40	24	20	1.2 (车位/100 m ²)	/	规划	—

注：1. 用地兼容与用地混合参照表 4-2-1 和表 4-2-2 执行。

第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

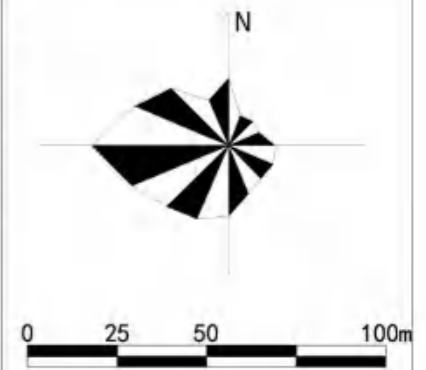
城市建设管控图则
658307LDDY01001单元005街区



区位图



比例尺与风玫瑰



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(%)	停车位配件标准	用地兼容	规划状态	备注
005-001	0901	商业用地	63883.85	1.5	40	24	20	1.2 (车位/100m ²)	—	规划	—

管控条文

- 1、建筑控制线为新建建筑物及构筑物后退周边用地及建筑的最小距离。建筑之间的间距退让道路、用地等应符合《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》的要求。两个地块同步设计开发建设时两地块之间建筑退让可不受建筑控制线控制，但需满足有关规范规定。
- 2、本规划图则绿地率控制为下限，建筑面积、建筑密度、建筑高度、容积率控制均为上限。
- 3、表中用地兼容性按照《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)》进行控制。商业用地可兼容公共管理与公共服务用地(其他)、商务金融用地、绿地与开敞空间用地。在满足环境影响、安全、卫生防护、设施配套等要求条件下可兼容居住用地、公共管理与公共服务用地(医疗卫生用地)、商业用地(批发市场用地)、商业用地(公用设施营业网点用地)、娱乐用地、交通场站用地。
- 4、表中停车配建标准按照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)进行控制。
- 5、本图中标注单位均为“米”。
- 6、图中未注明的其他控制要求按照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)执行。

图例

用地性质	规划范围及其他
0901商业用地	规划范围
	005-001 地块编号
	0901 用地分类代码
	建筑退线
	道路红线
	道路中心线
	机动车禁止开口线
	机动车出入口方向
	控制点坐标
	1200.00 控制点标高
	5.0 建筑退距
	R25 道路转弯半径
	地块边界

组织编制单位	新疆生产建设兵团第十三师红山农场	编制日期	2026年6月
设计单位	新疆新土地城乡规划设计院(有限公司)	备注	

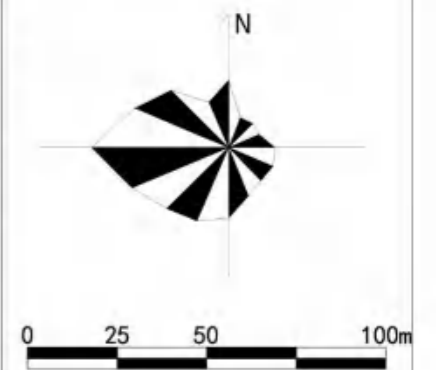
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

城市建设管控图则
658307LDDY01001单元006街区

区位图



比例尺与风玫瑰



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(%)	停车位配件标准	用地兼容	规划状态	备注
006-001	0901	商业用地	34383.27	1.5	40	24	20	1.2 (车位/100m ²)	—	规划	—

管控条文

- 1、建筑控制线为新建建筑物及构筑物后退周边用地及建筑的最小距离。建筑之间的间距退让道路、用地等应符合《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》的要求。两个地块同步设计开发建设时两地块之间建筑退让可不受建筑控制线控制，但需满足有关规范规定。
- 2、本规划图则绿地率控制为下限，建筑面积、建筑密度、建筑高度、容积率控制均为上限。
- 3、表中用地兼容性按照《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)》进行控制。商业用地可兼容公共管理与公共服务用地(其他)、商务金融用地、绿地与开敞空间用地。在满足环境影响、安全、卫生防护、设施配套等要求条件下可兼容居住用地、公共管理与公共服务用地(医疗卫生用地)、商业用地(批发市场用地)、商业用地(公用设施营业网点用地)、娱乐用地、交通场站用地。
- 4、表中停车配建标准按照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)进行控制。
- 5、本图中标注单位均为“米”。
- 6、图中未注明的其他控制要求按照《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)执行。

图例



组织编制单位	新疆生产建设兵团第十三师红山农场	编制日期	2026年6月
设计单位	新疆新土地城乡规划设计院(有限公司)	备注	



**第十三师红山农场 658307LDDY01001 单元 005、006 地块
国土空间详细规划**

(技术文件)

委托单位：新疆生产建设兵团第十三师红山农场

设计单位：新疆新土地城乡规划设计院（有限公司）

2026 年 06 月

图纸目录:

1. 区位图
2. 相关规划衔接图一
3. 相关规划衔接图二
4. 土地利用现状图
5. 地形地貌分析图
6. 土地利用规划图
7. 道路交通规划图
8. 道路竖向规划图
9. 给水工程规划图
10. 污水工程规划图
11. 电力工程规划图
12. 通信工程规划图
13. 供热工程规划图
14. 燃气工程规划图
15. 管线综合规划图
16. 环卫工程规划图
17. 综合防灾规划图
18. 地块编号图

第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

01 区位图



- 1、红山产业园是十三师淖毛湖经开区“一区四园”中重要的产业集聚平台之一。园区具体位于红山农场场部镇东北侧约50公里处，距离巴里坤县三塘湖镇约28公里，距离巴里坤县城区约62公里，园区所在的区域地理位置独特，属于大陆性戈壁盆地温热干旱气候，区域内有丰富的矿产资源。
- 2、本次规划658307LDDY01001单元005、006地块位于第十三师红山农场9连辖区范围内，整体处于红山产业园北部片区。其中，006地块距红山产业园核心区约1.7公里，005地块距红山产业园核心区约5.7公里，且005地块紧邻G331国道北侧边界，具备显著的对外交通优势。

第十三师红山农场国土空间总体规划 (2021-2035年)

团域国土空间总体格局规划图

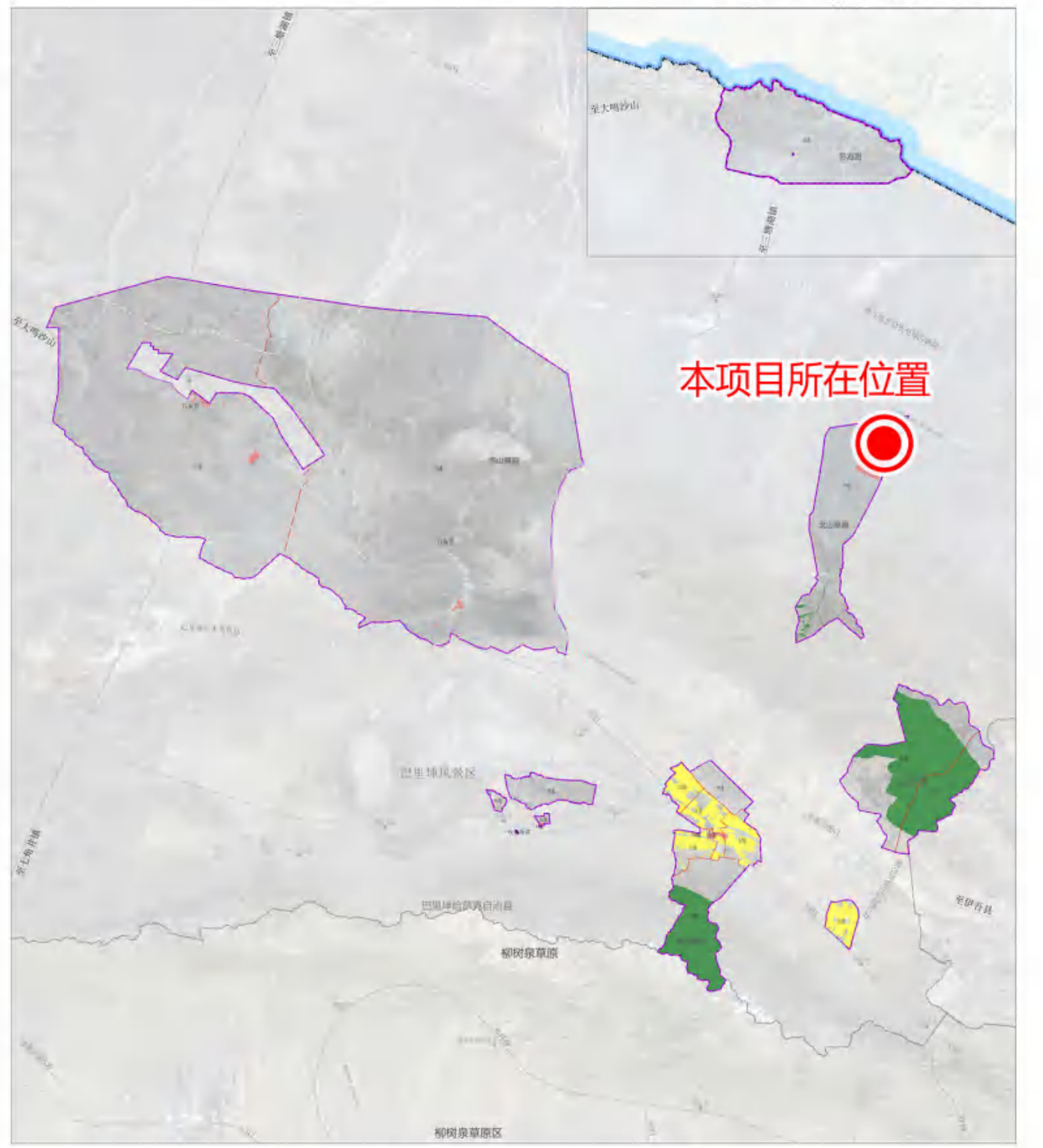


- | | | | |
|----|------|--------|-----------|
| 图例 | 高速铁路 | 团场行政界限 | 农业产业集聚区 |
| | 铁路 | 连队行政界限 | 新能源产业区 |
| | 高速公路 | 综合服务中心 | 生态涵养区 |
| | 国道 | 产业发展节点 | 现代煤化工产业园区 |
| | 省道 | 城镇发展轴 | |
| | 县乡道 | 产业发展轴 | |

658307LDDY01001 单元 005、006 地块属现代煤化工产业园区、坐落产业发展轴。本次规划严格落实上位总体规划确定的功能分区与开发导向,在保障产业发展轴交通通行功能的基础上,优化地块空间布局与开发强度,完善片区生产生活配套设施,强化与红山产业园核心区的功能联动与空间协同,助力构建“产城融合、轴带带动、分区协同”的国土空间开发格局。

第十三师红山农场国土空间总体规划 (2021-2035年)

团域国土空间控制线规划图



- | | | |
|----|------|--------|
| 图例 | 高速铁路 | 团场行政界限 |
| | 铁路 | 连队行政界限 |
| | 高速公路 | 永久基本农田 |
| | 国道 | 生态保护红线 |
| | 省道 | 城镇开发边界 |
| | 县乡道 | |

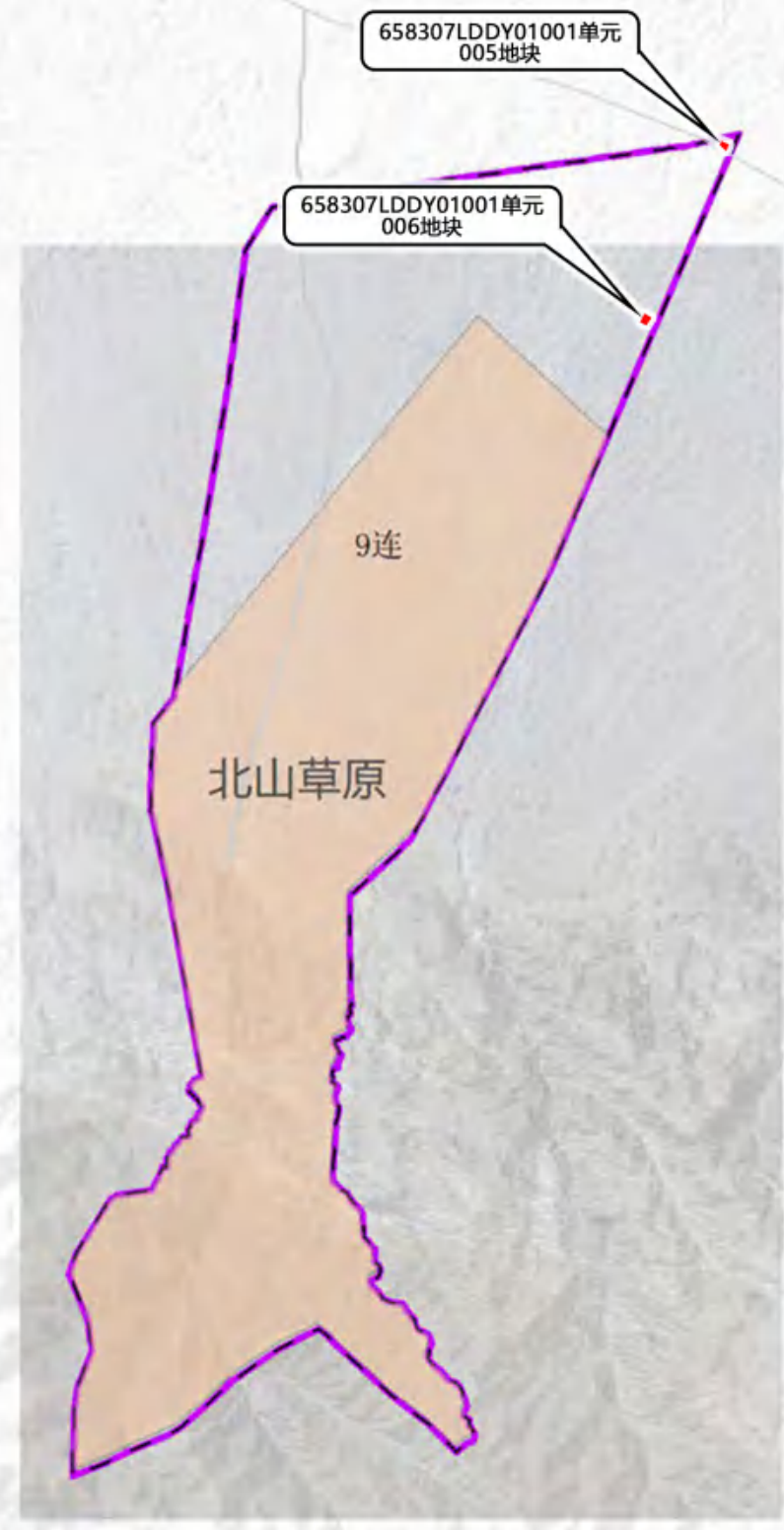
本次658307LDDY01001单元005、006地块位于城镇开发边界优化调整后新增城镇建设用地范围,城镇开发边界总面积控制在9.82公顷以内(98267.12平方米)。005、006地块范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线。

第十三师红山农场国土空间总体规划 (2021-2035年)

团域洪涝风险控制线图



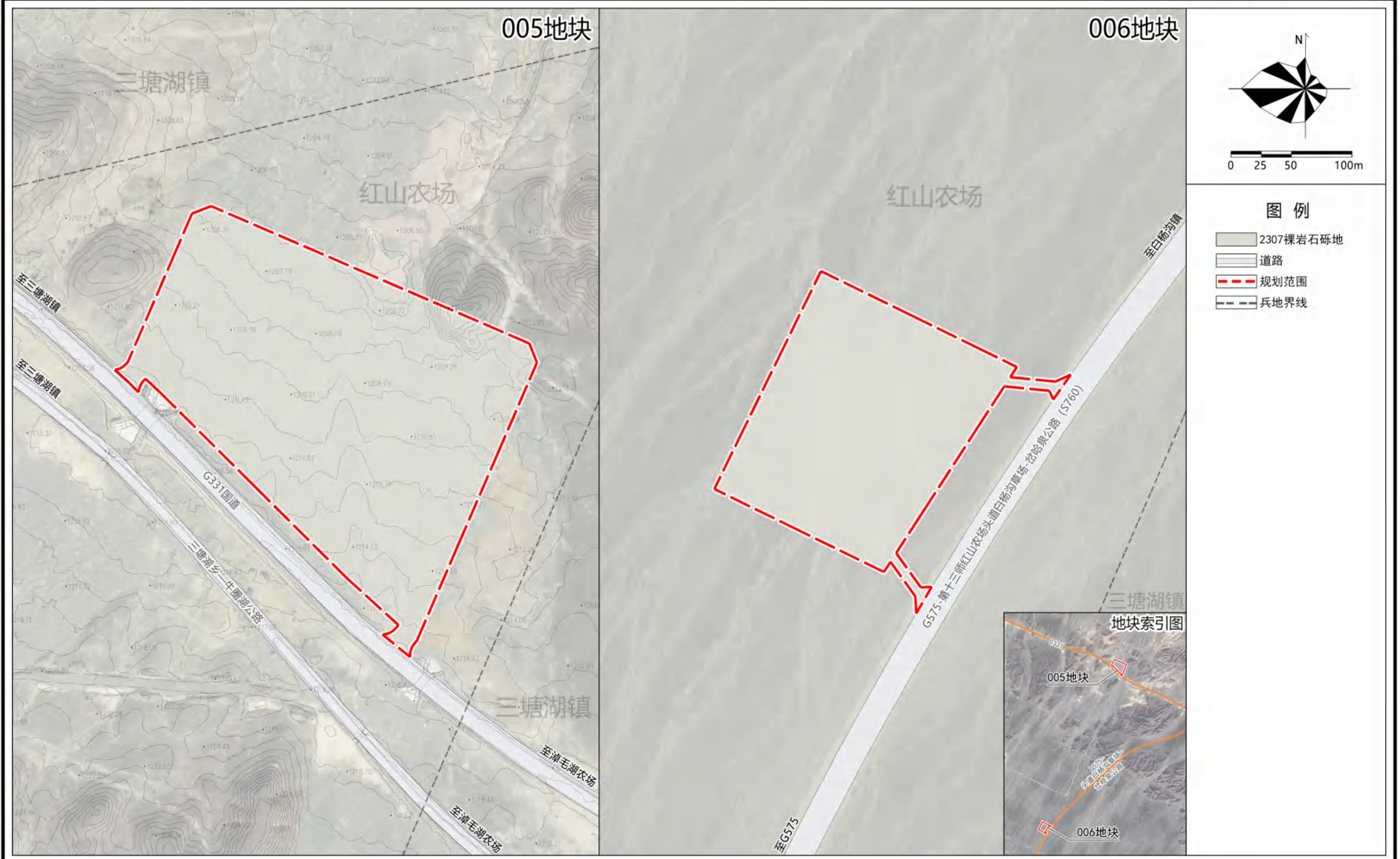
本项目所在位置



根据红山农场国土空间总体规划，规划团场城镇采用20年一遇、各中心连队及农田防洪标准采用10年一遇的防洪标准设防。本次658307LDDY01001单元005、006地块采用10年一遇的防洪标准设防。

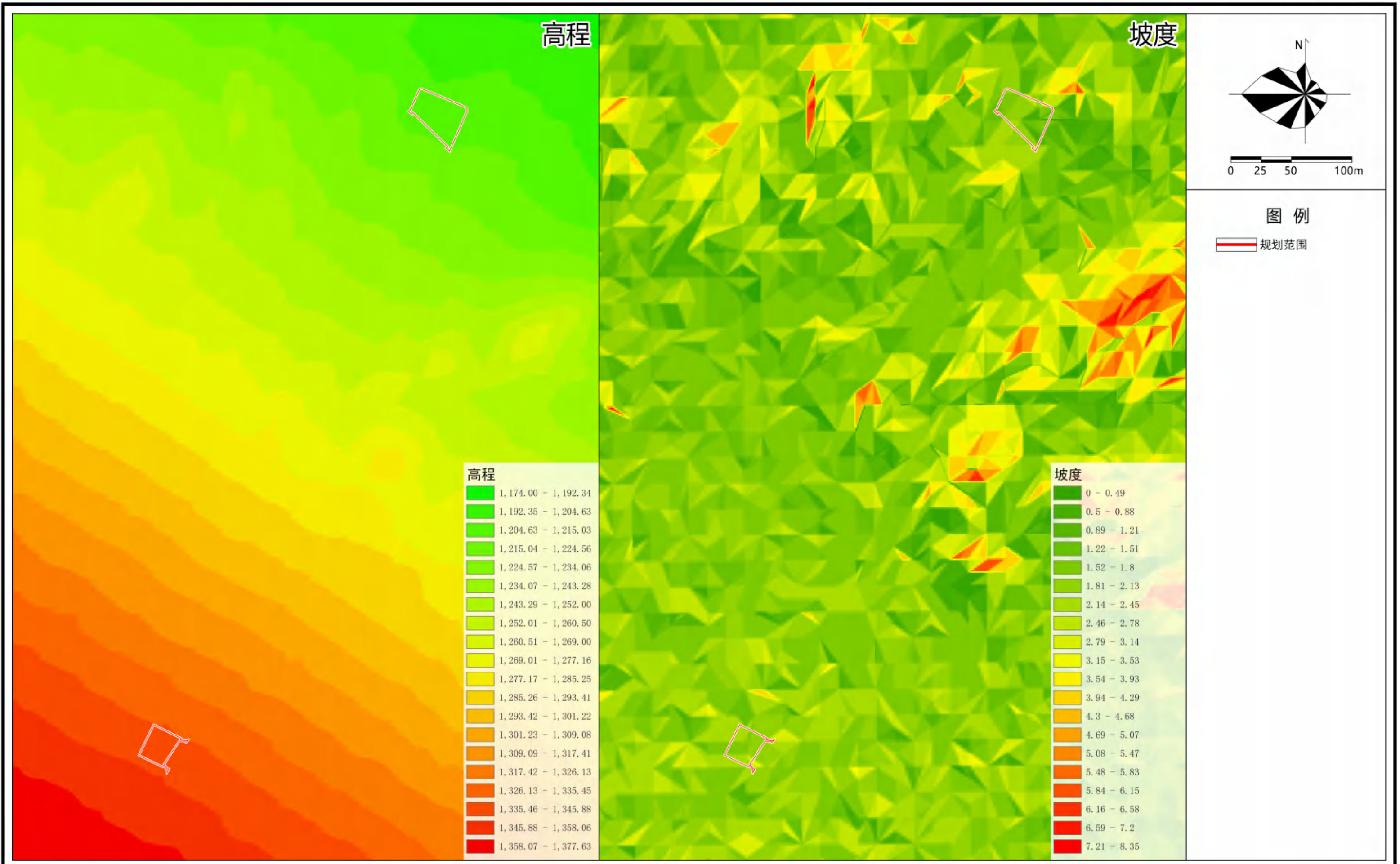
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

04 土地利用现状图



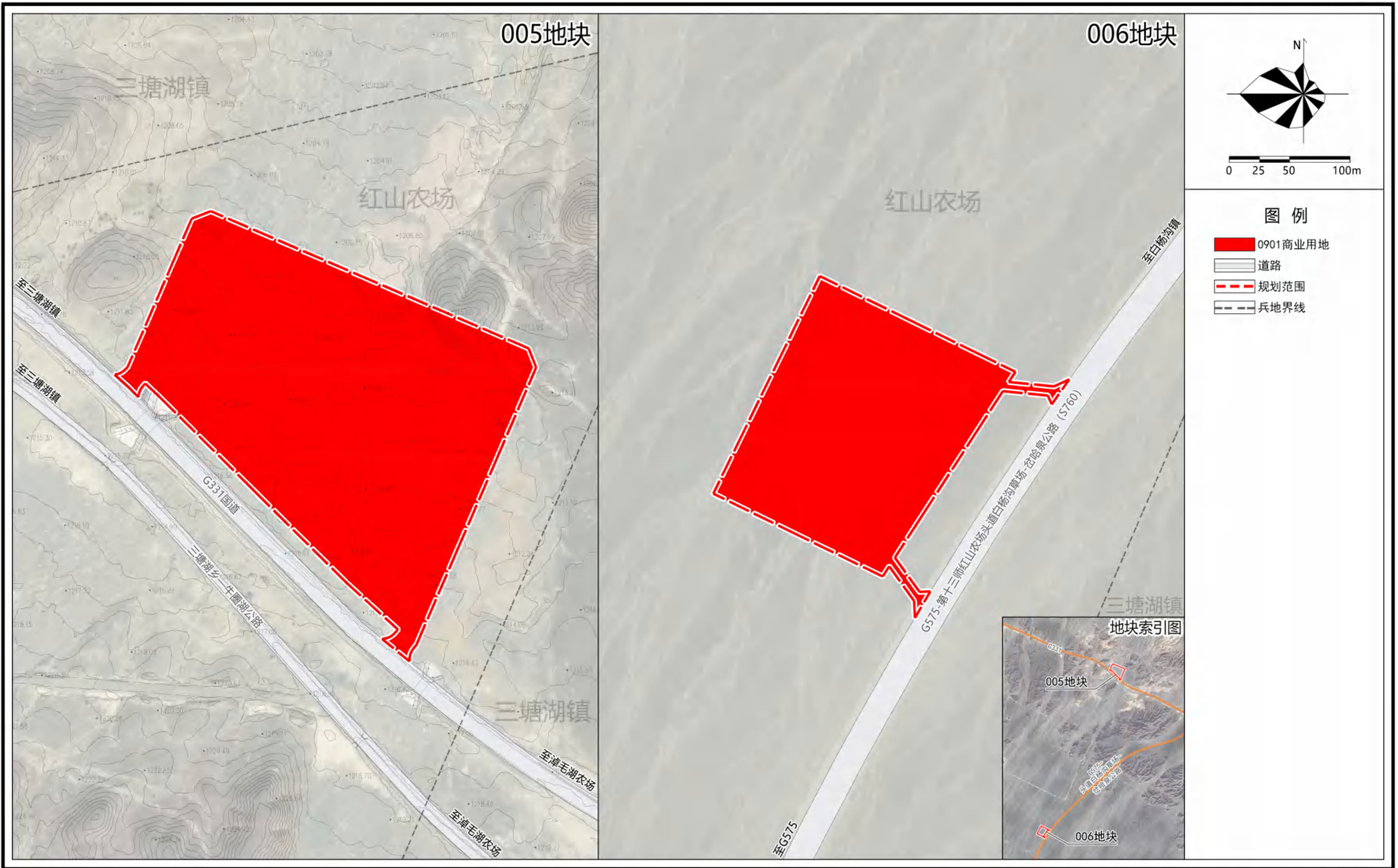
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

05 地形地貌分析图



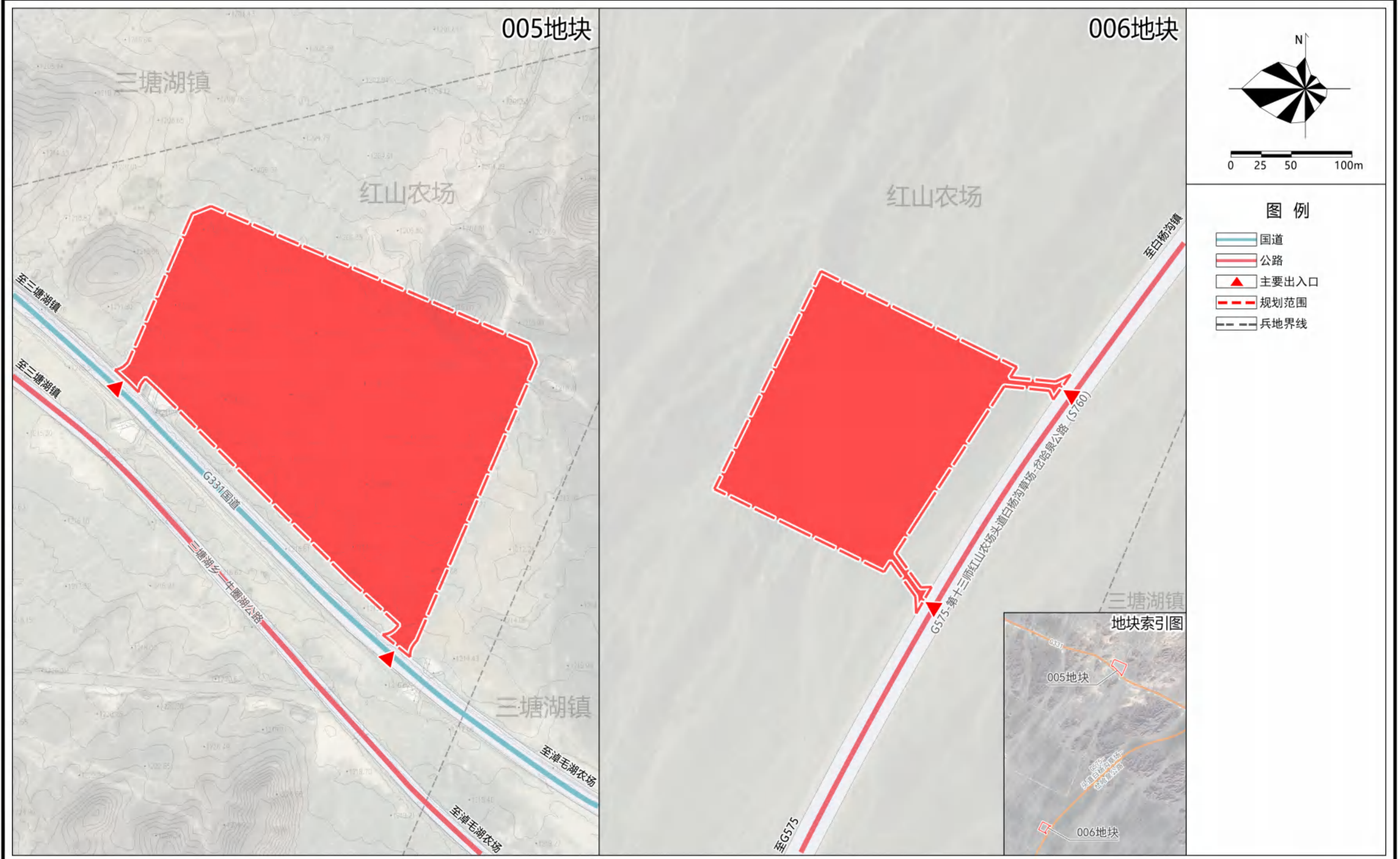
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

06 土地利用规划图



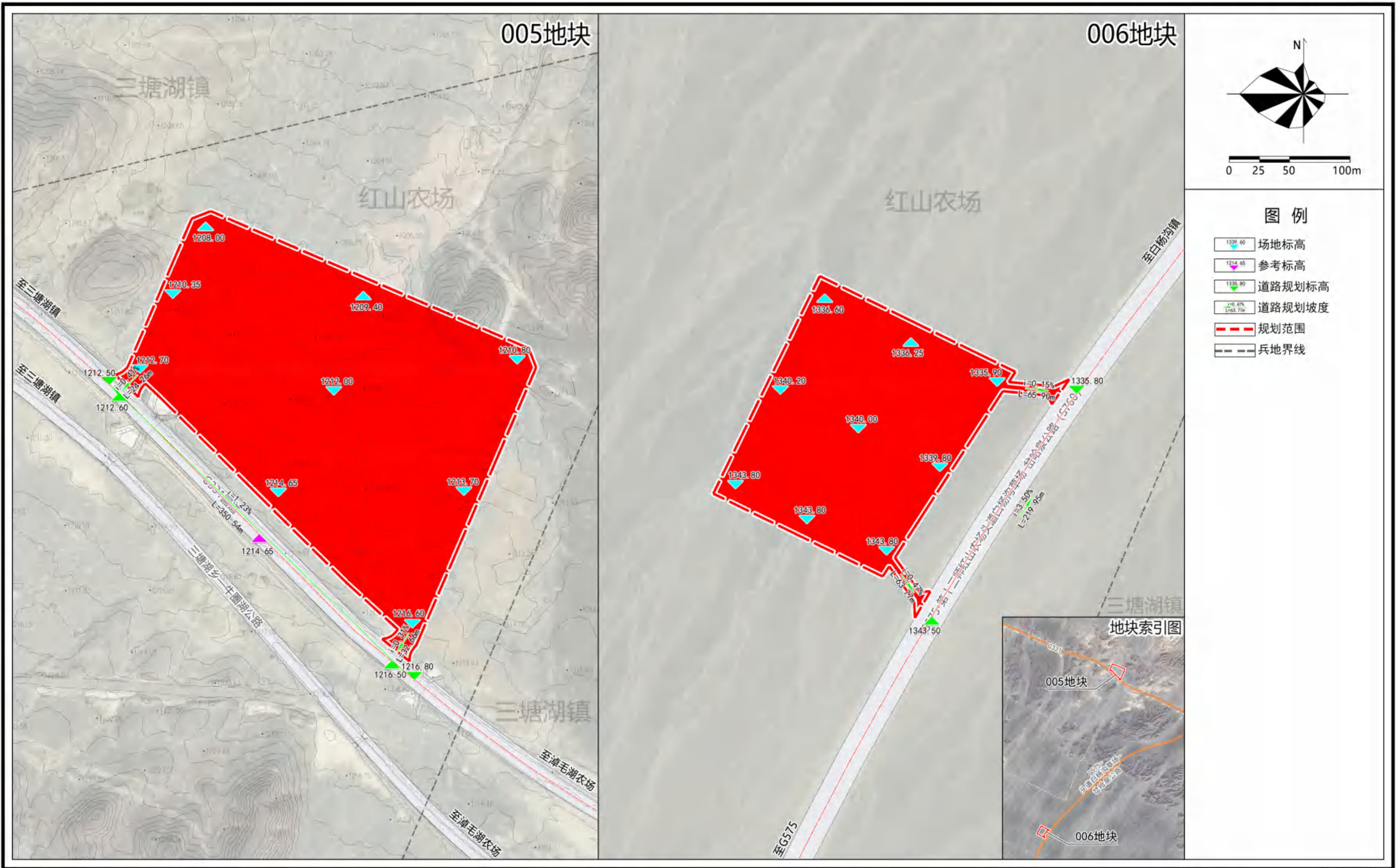
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

07 道路交通规划图



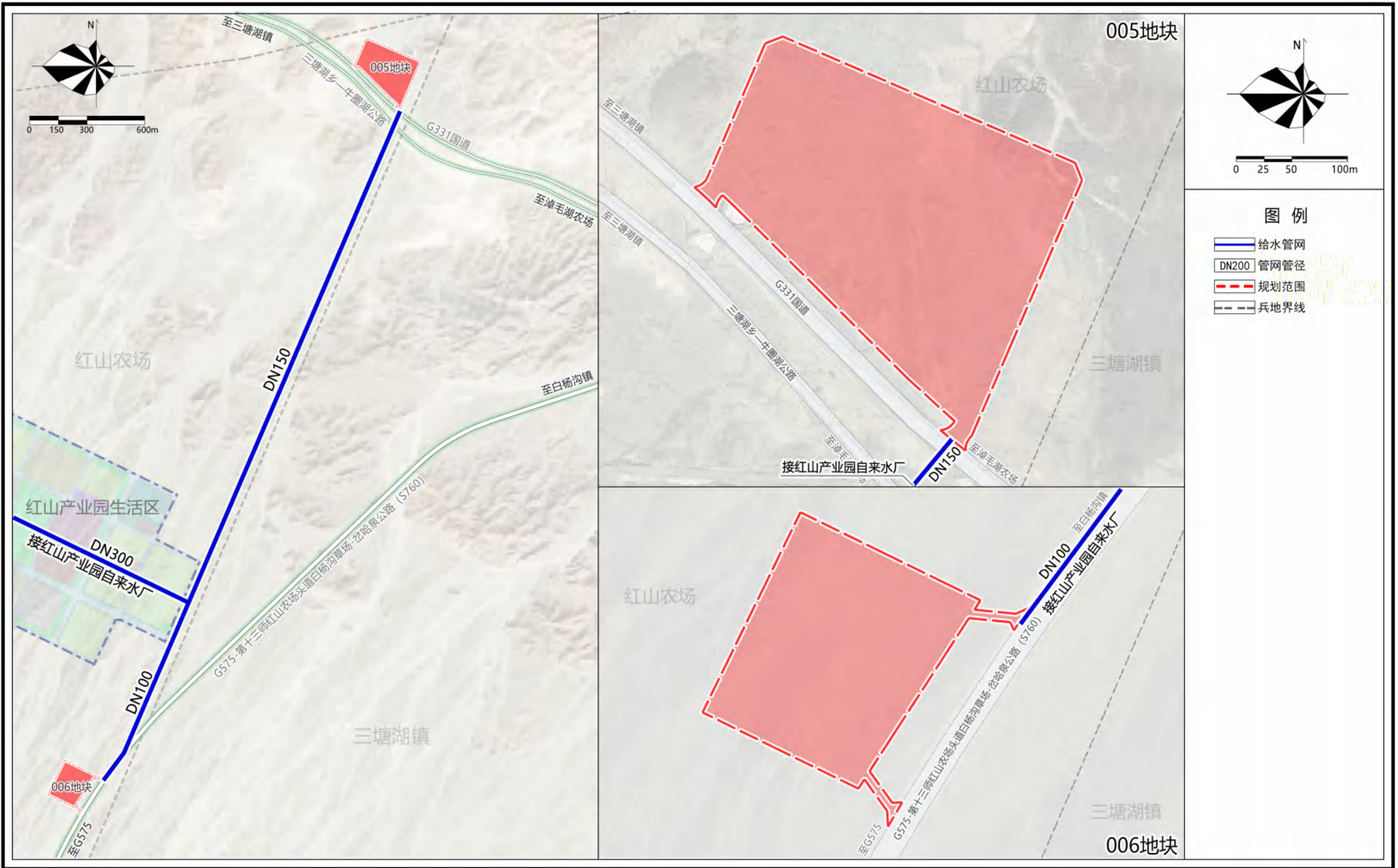
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

08 道路竖向规划图



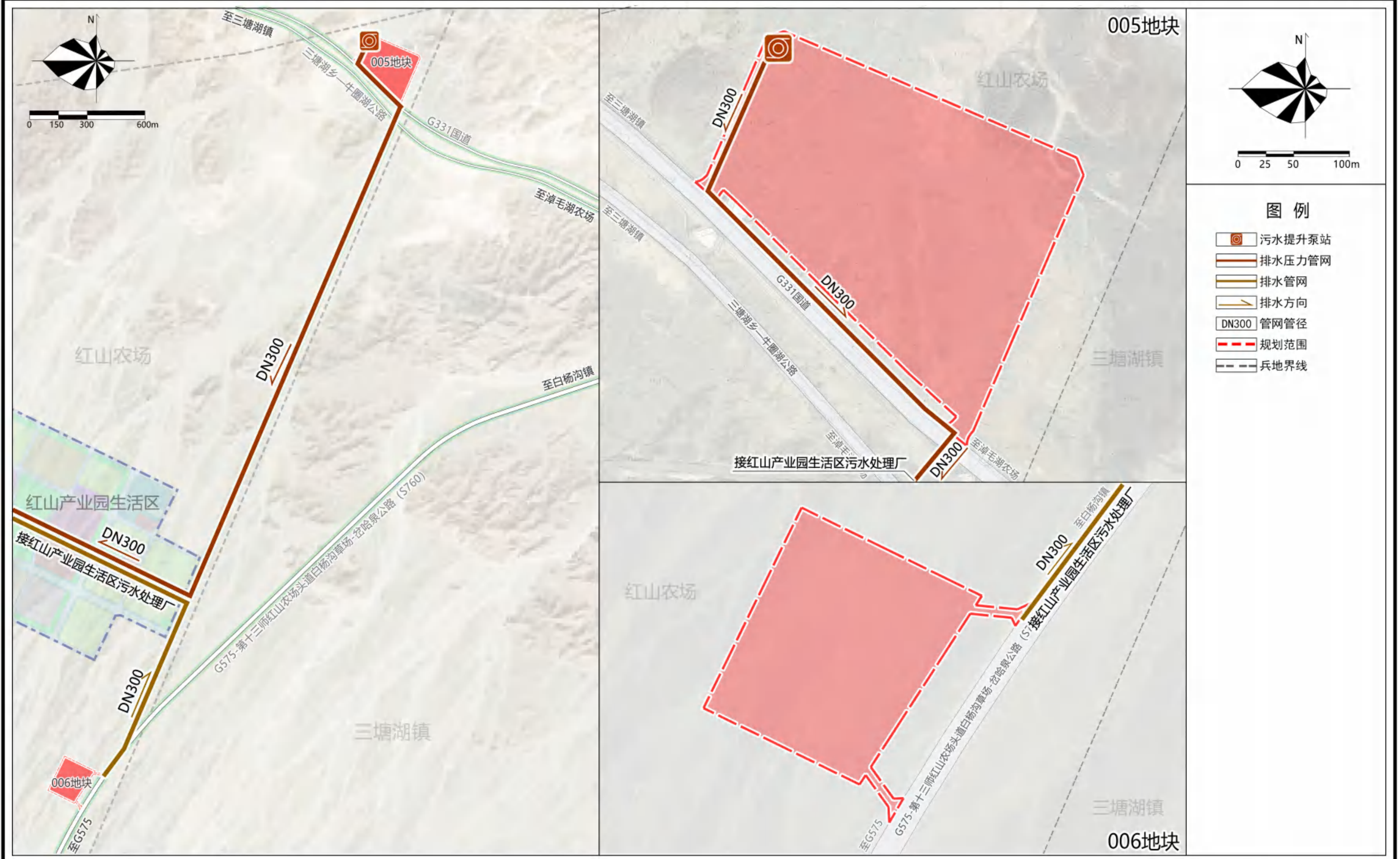
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

09 给水工程规划图



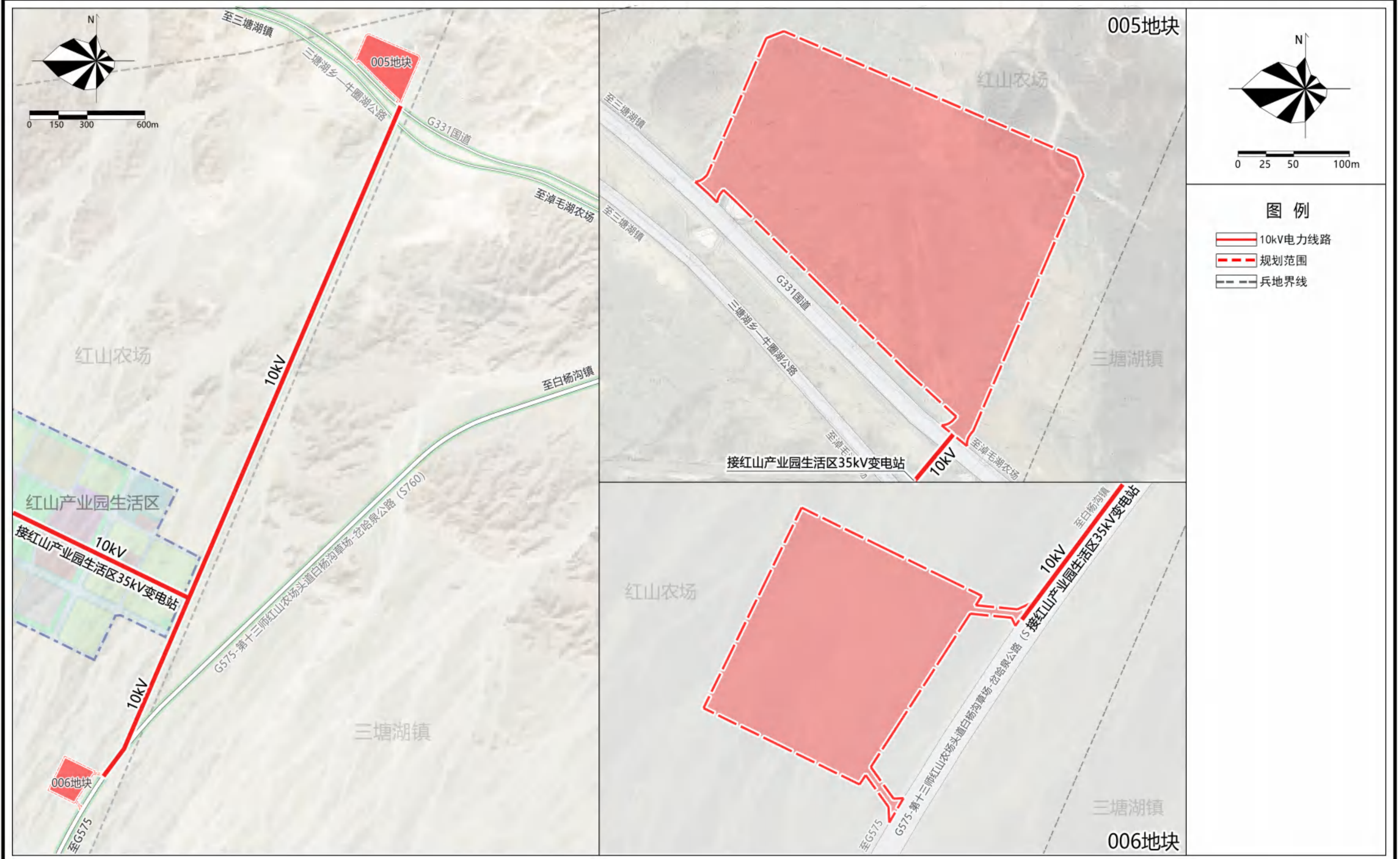
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

10 污水工程规划图



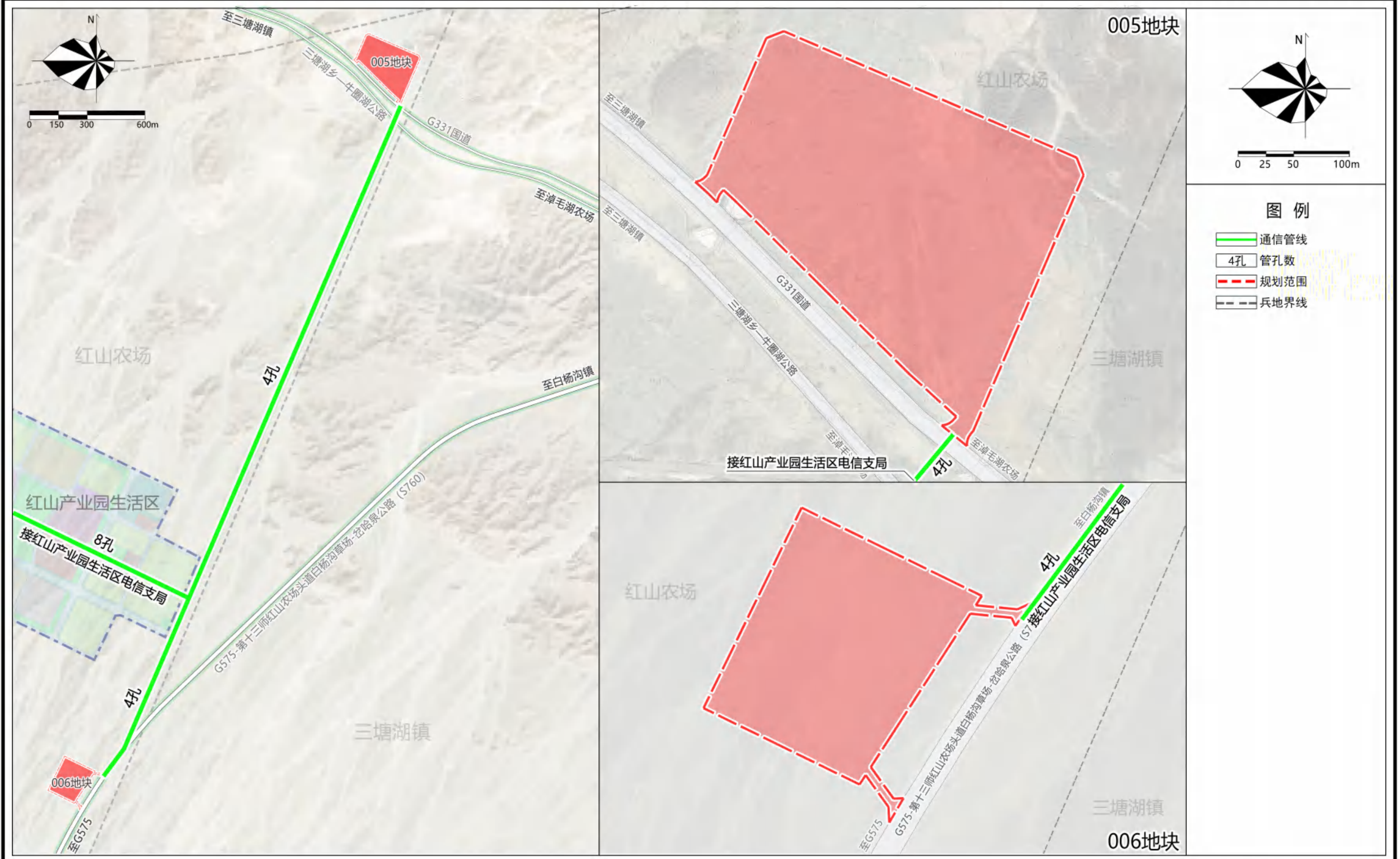
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

11 电力工程规划图



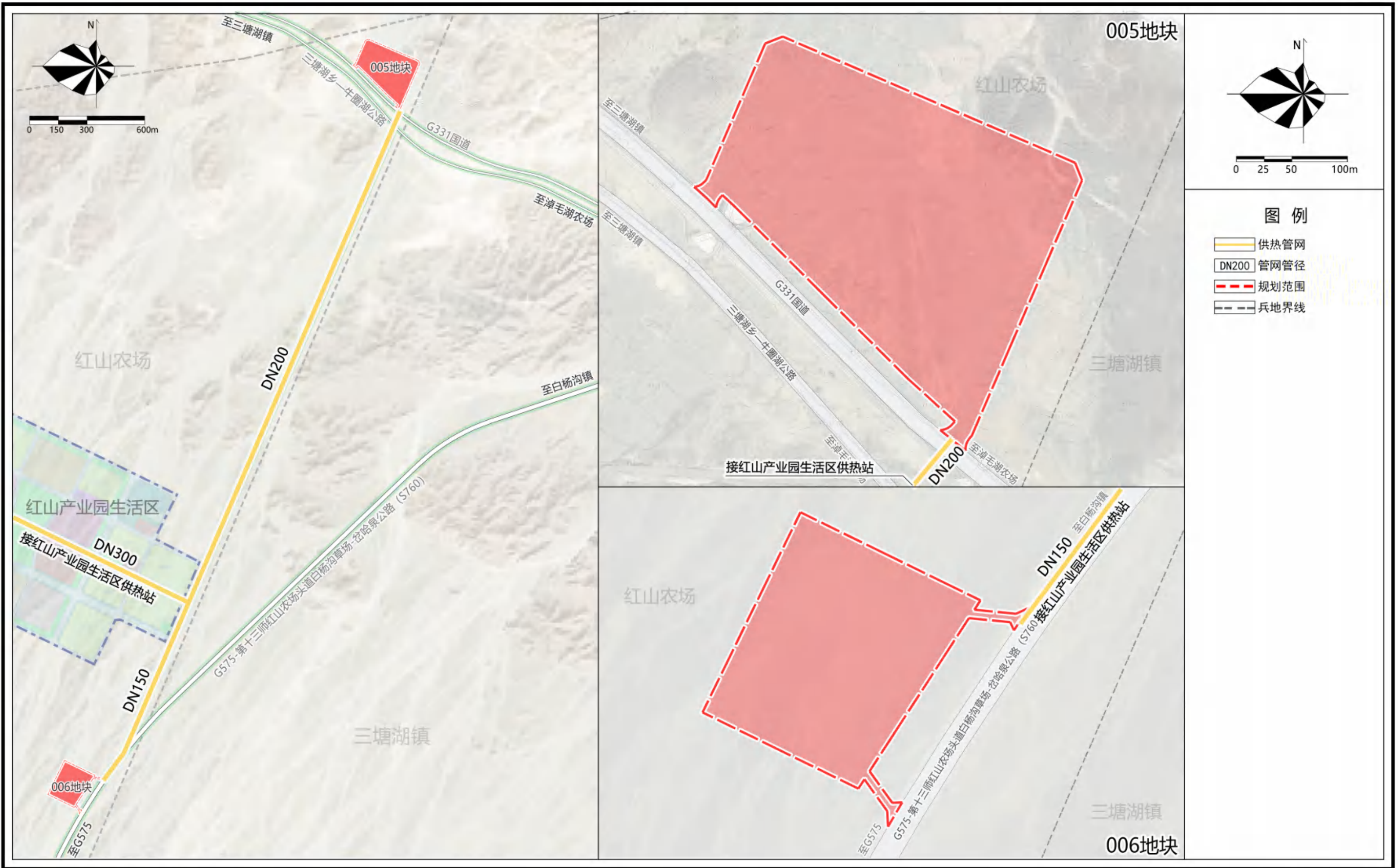
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

12 通信工程规划图



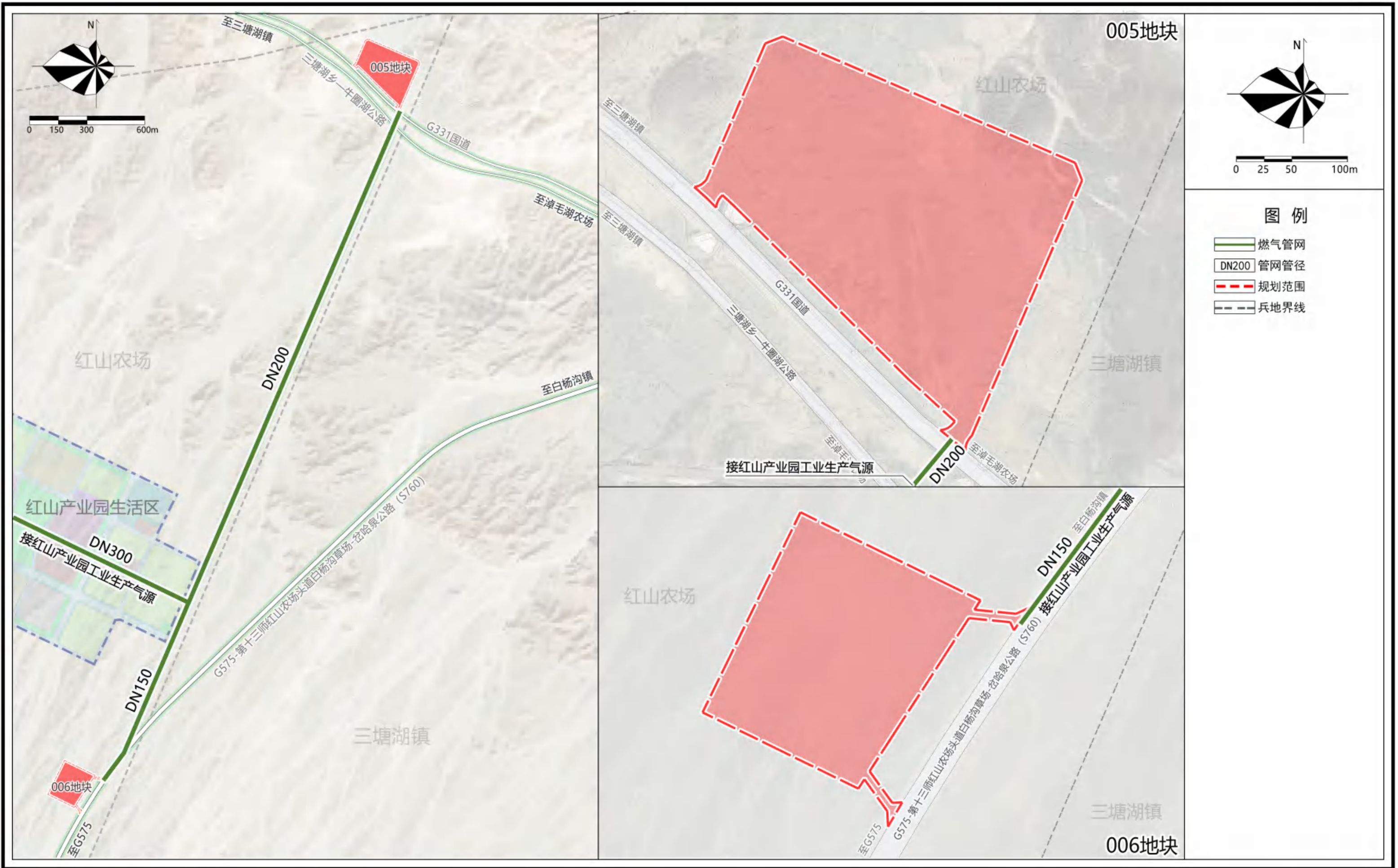
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

13 供热工程规划图



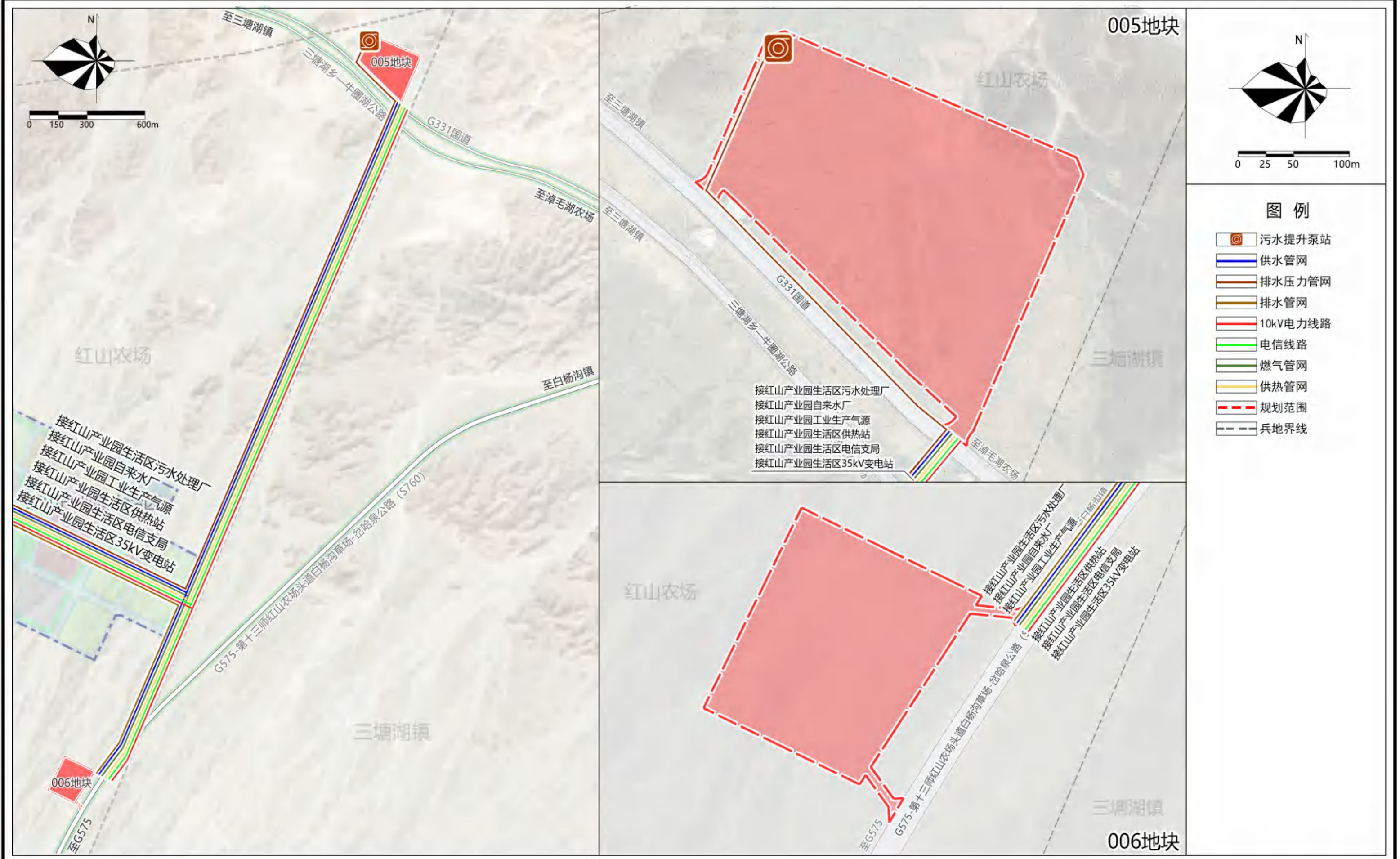
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

14 燃气工程规划图



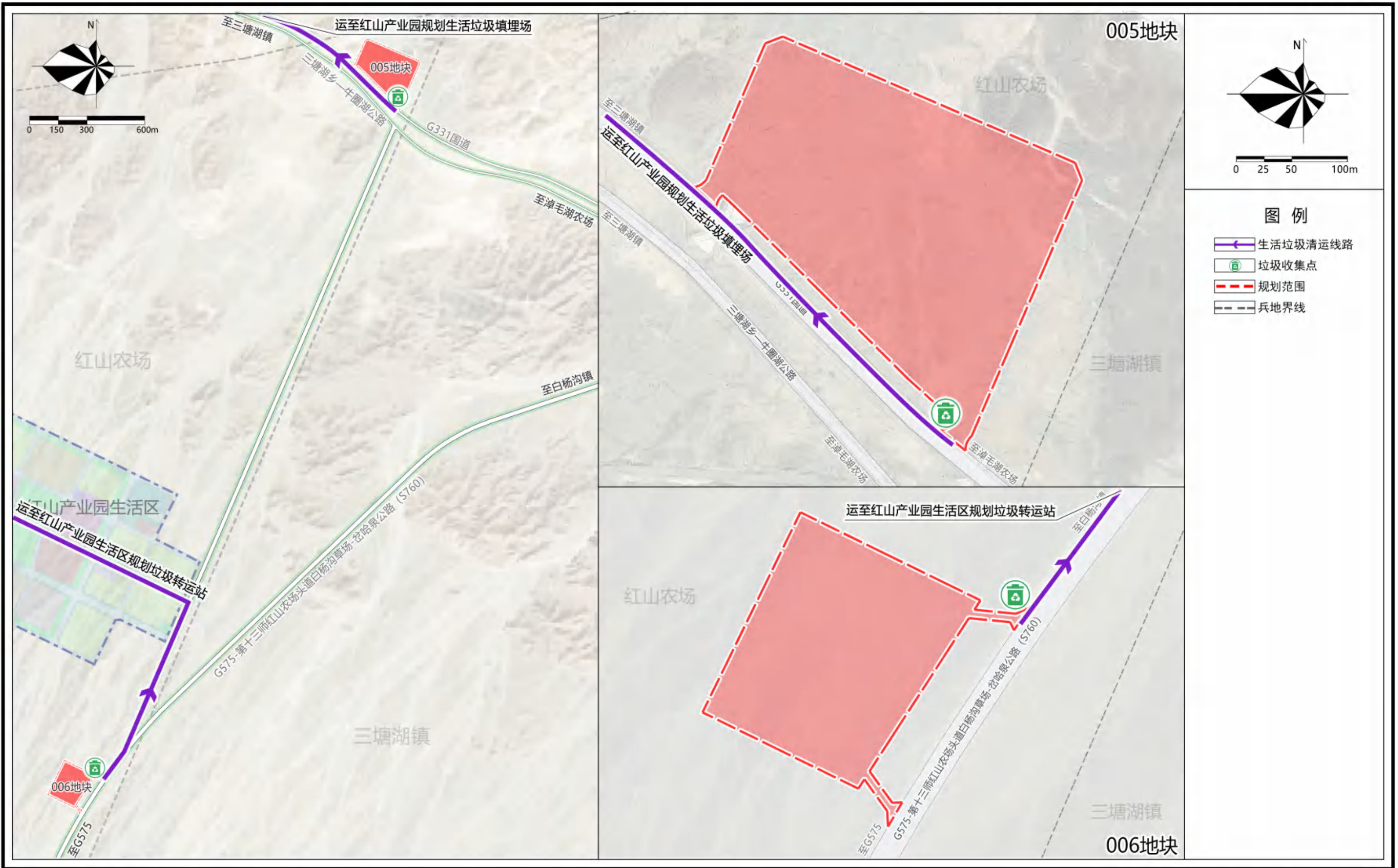
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

15 管线综合规划图



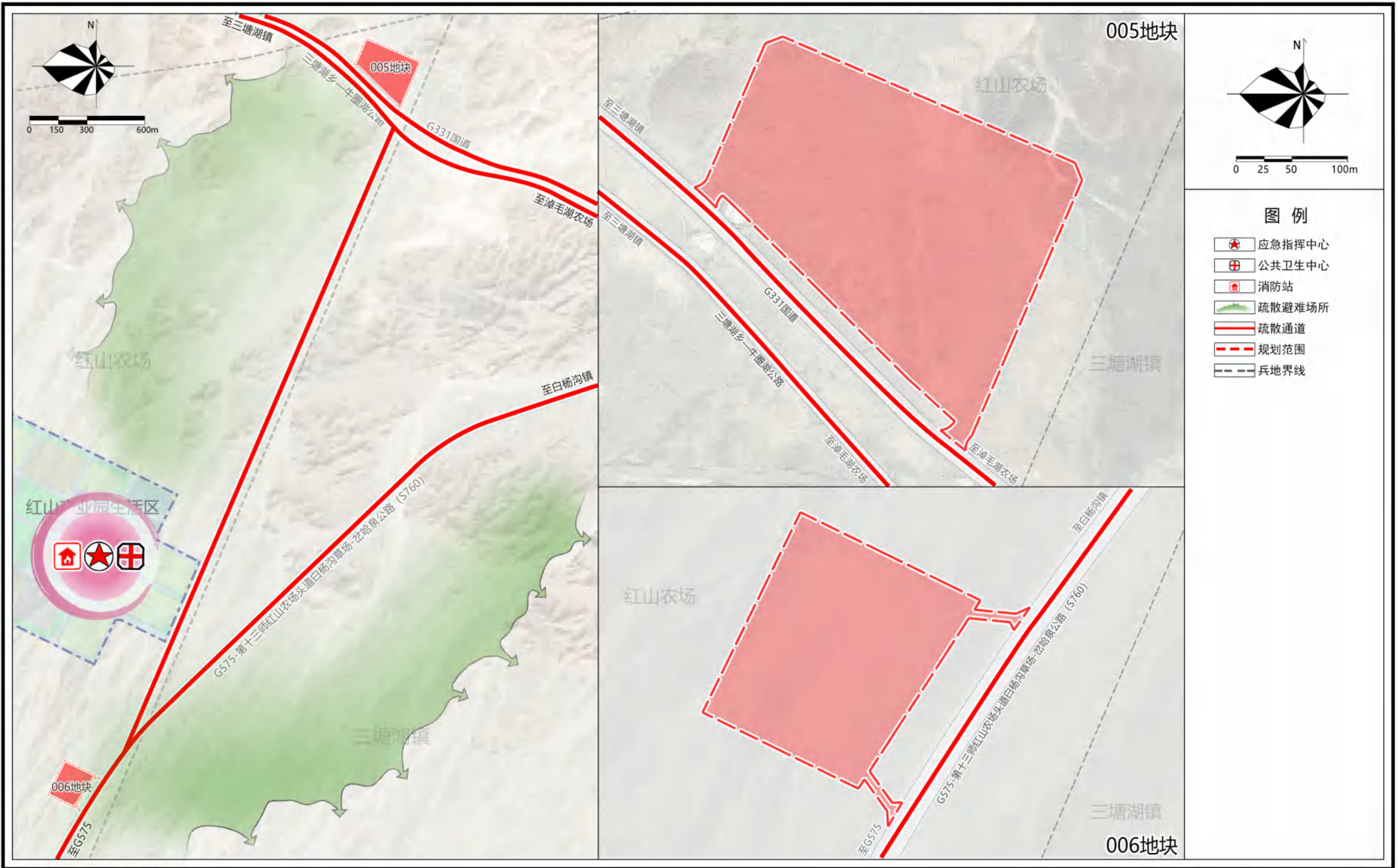
第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

16 环卫工程规划图



第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

17 综合防灾规划图



第十三师红山农场658307LDDY01001单元005、006地块国土空间详细规划

18 地块编号图

