

# 《焉耆回族自治县中心城区城镇单元详细规划》

## 草案公示

(公众征求意见稿)

焉耆回族自治县自然资源局

2026年3月

按照《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）及相关法律法规规定，依据《自治区国土空间详细规划管理办法（试行）》文件要求，现将《焉耆回族自治县中心城区城镇单元详细规划》草案进行公示。

本次城镇单元详细规划编制包括焉耆回族自治县中心城区北部工业发展类001号单元、中心城区北部物流仓储类002号单元、中心城区中部商业商务类003号单元、中心城区西部交通枢纽类004号单元、中心城区中部综合服务类005号单元、中心城区东部居住生活类006号单元、中心城区东部文化旅游类007号单元、中心城区南部居住生活类008号单元、中心城区南部居住生活类009号单元九个城镇单元详细规划。

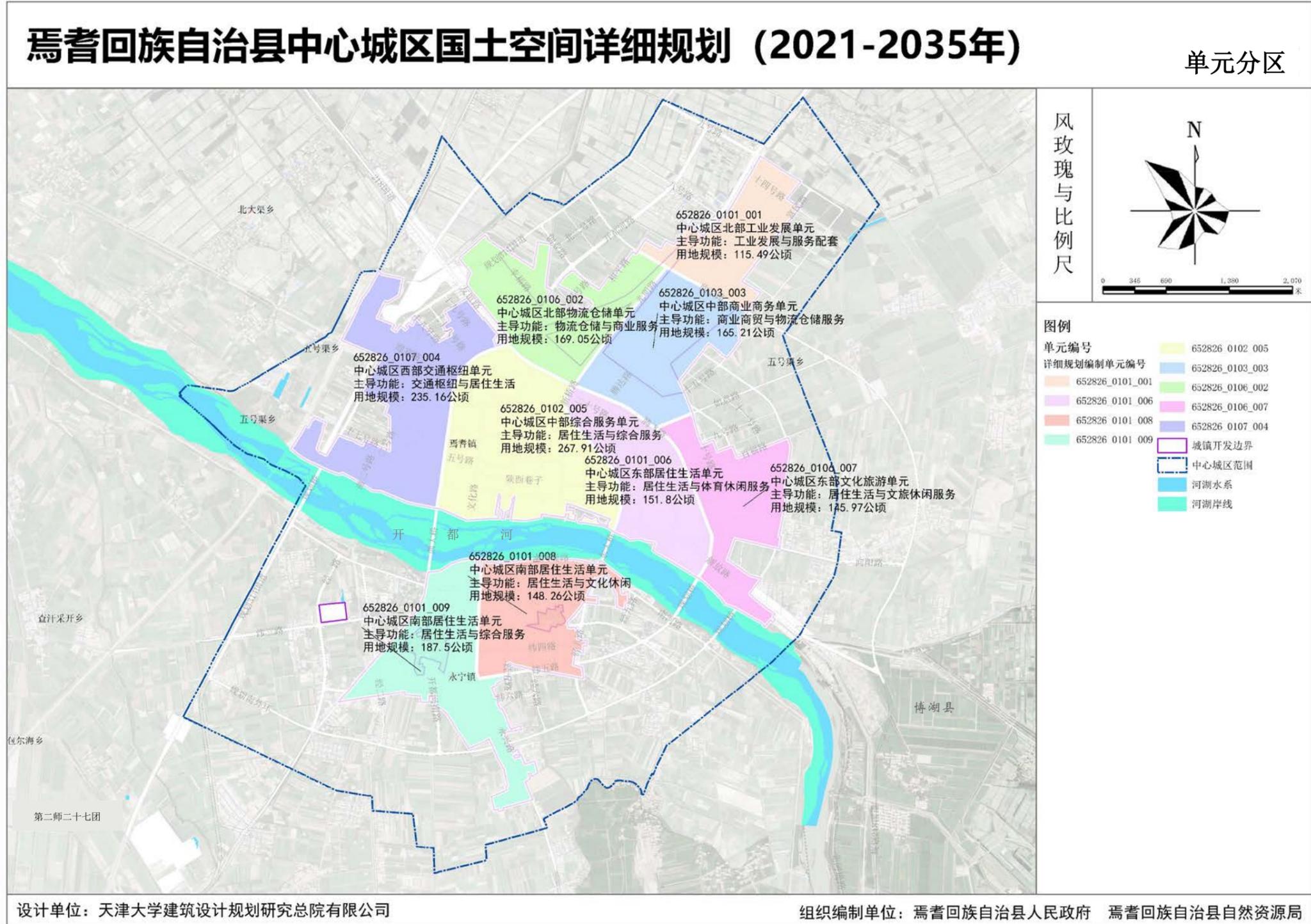
单元详细规划是对城镇单元范围内主导功能、建设规模、用地布局、公共服务、空间形态等进行总体管控，是落实总体规划、衔接相关专项规划、指导地块详细规划的管理平台。

# 规划内容

根据中心城区空间布局和功能分区，将规划范围划分为9个城镇单元，每个单元包括约束性指标16项，包括建设用地规模、公共管理与公共服务规模、城市紫线、城市蓝线、城市黄线、城市绿线等；

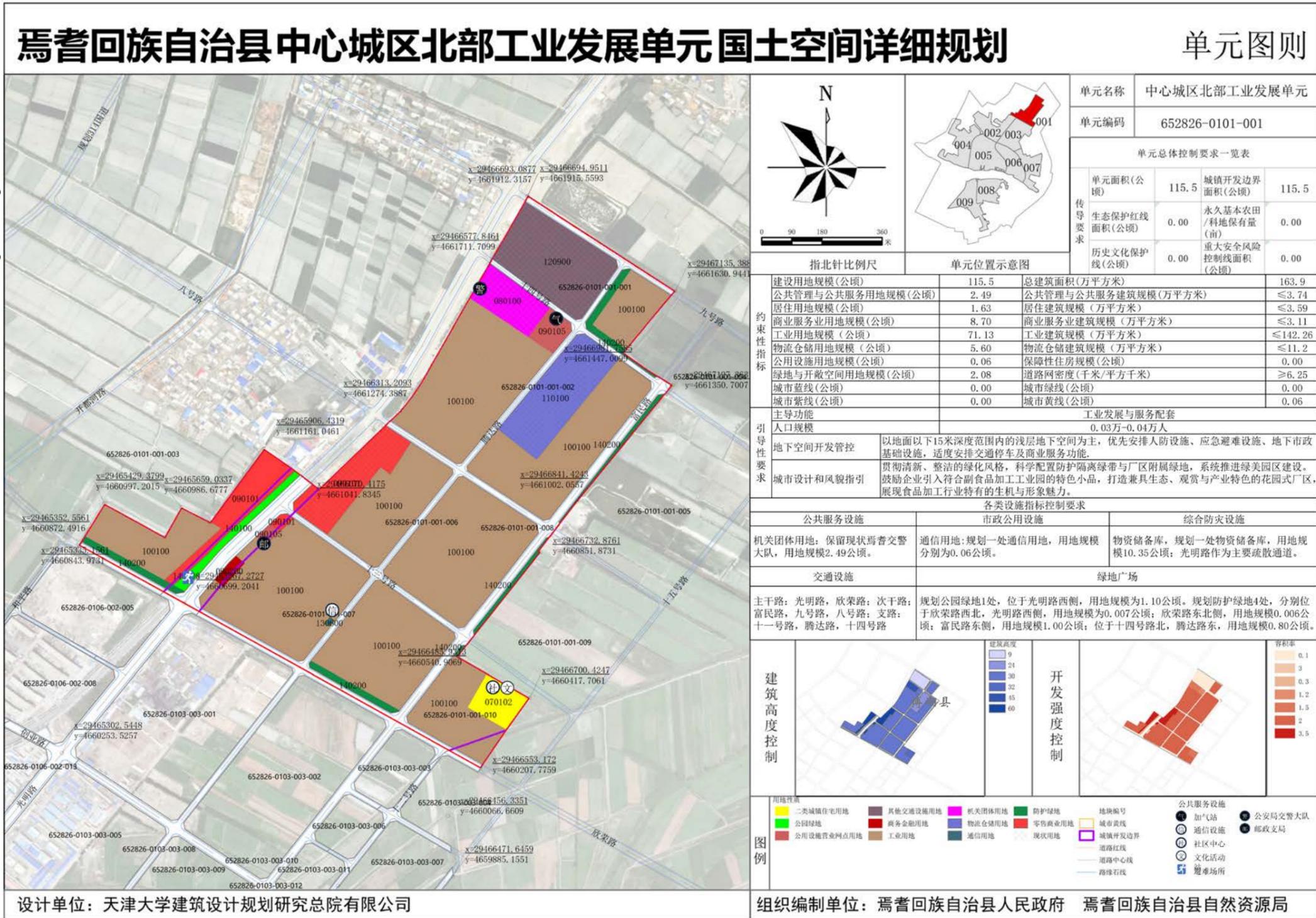
引导性要求5项，包括主导功能、人口规模、地下空间开发管控、城市设计和风貌指引、城市更新重点地区；

各类设施指标控制要求7项，包括服务设施、市政公用设施、综合防灾设施、交通设施、绿地广场、建筑高度控制和开发强度控制。



# 中心城区北部工业发展单元

- **单元规模:**西至光明路西侧，东至九号路西侧，南至欣荣路，北至十三号路，面积115.50公顷。
- **功能定位:**工业发展与服务配套。
- **发展策略:**以居住和仓储物流功能为主的智慧物流园区。
- **人口规模:**0.03万-0.04万人。
- **用地规模:**建设用地规模为115.50公顷。

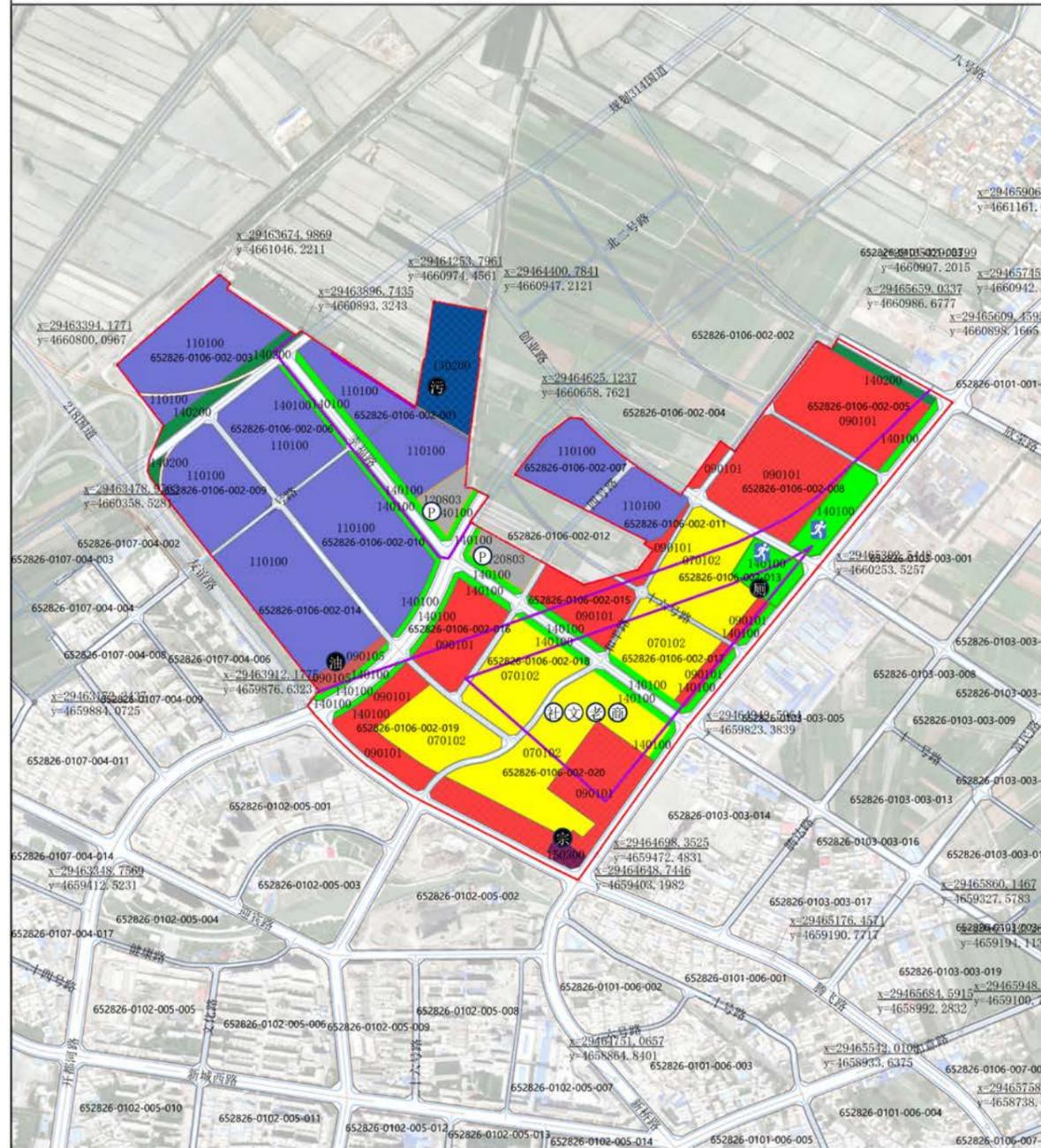


# 中心城区北部物流仓储单元

- **单元规模:**西至规划314国道西侧，东至光明路，南至友谊路，北至欣荣路，面积169.05公顷。
- **功能定位:**物流仓储、居住生活与商业服务。
- **发展策略:**以居住和仓储物流功能为主的智慧物流园区。
- **人口规模:**0.55万-0.74万人。
- **用地规模:**建设用地规模为168.86公顷。

## 焉耆回族自治县中心城区北部物流仓储单元国土空间详细规划

### 单元图则



指北针比例尺

单元位置示意图

单元名称	中心城区北部物流仓储单元		
单元编码	652826-0106-002		
单元总体控制要求一览表			
单元面积(公顷)	169.05	城镇开发边界面积(公顷)	168.86
生态保护红线面积(公顷)	0.00	永久基本农田/耕地保有量(亩)	0.00
历史文化保护线(公顷)	0.00	重大安全风险控制线面积(公顷)	0.00

建设用地规模(公顷)	168.86	总建筑面积(万平方米)	306.52
居住用地规模(公顷)	29.83	居住建筑规模(万平方米)	≤65.62
商业服务业用地规模(公顷)	37.32	商业服务业建筑规模(万平方米)	≤130.62
物流仓储用地规模(公顷)	55.14	物流仓储建筑规模(万平方米)	≤110.28
公用设施用地规模(公顷)	4.88	保障性住房规模(公顷)	0.00
绿地与开放空间用地规模(公顷)	15.43	道路网密度(千米/平方千米)	≥6.40
城市蓝线(公顷)	0.00	城市绿线(公顷)	4.33
城市紫线(公顷)	0.00	城市黄线(公顷)	7.81

主导功能	物流仓储、居住生活与商业服务	
人口规模	0.55万-0.74万人	

地下空间开发管控	以地面以下15米深度范围内的浅层地下空间为主，优先安排人防设施、应急避难设施、地下市政基础设施，适度安排交通停车及商业服务功能。
城市设计和风貌指引	片区建筑应体现“现代高效、简洁大气”的门户形象，物流区建筑注重实用性，采用大跨度、明暗色彩；居住区营造宜居尺度，融入地域文化细节；商业界面强调连续性与活力，通过强化高速出口视觉通廊、设置地标节点、统一建筑色彩与材质，塑造层次清晰、富有韵律感的城市门户形象。
城市更新重点地区	以中粮酱厂、糖厂搬迁为契机，将其原用地转型为现代化物流园区，保留并改造利用有价值的工业遗存作为片区标志。更新需优先优化与高速、商贸区的货运与客运通道，完善市政管网。采取渐进式开发，同步补充服务于物流就业人群与周边社区的商业、绿地及公共服务设施，实现产城融合提升。

市政公用设施	综合防灾设施
排水用地:现状保留一处,用地规模为4.88公顷。	应急避难场所:现状保留1处用地2.94公顷;光明路作为主要疏散通道。
交通设施	绿地广场
规划两处社会停车场用地:一处位于规划开都河路北用地1.59公顷;一处位于规划开都河路南用地1.34公顷;主干道:开都河路、友谊路、光明路、创业路;次干路:幸福路;支路:二二路、十六号等。	规划公园绿地,用地规模为12.85公顷。规划防护绿地,用地规模为2.58公顷。

建筑高度控制

开发强度控制

<p>用地性质</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>二类城镇住宅用地</li> <li>公园绿地</li> <li>公用设施营业网点用地</li> <li>宗教用地</li> <li>现状用地</li> <li>物流仓储用地</li> <li>社会停车场用地</li> <li>防护绿地</li> <li>零售商业用地</li> <li>城市黄线</li> <li>城镇开发边界</li> <li>道路红线</li> <li>道路中心线</li> <li>道路石线</li> </ul>	<p>配套设施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幼儿园</li> <li>小学</li> <li>初中</li> <li>高中</li> <li>医院</li> <li>邮政局</li> <li>加油站</li> <li>博物馆</li> <li>青少年活动中心</li> <li>文化中心</li> <li>科技馆</li> <li>体育馆</li> <li>图书馆</li> <li>社区商业网点</li> <li>公共厕所</li> <li>社区服务站</li> <li>室外综合健身场地</li> <li>批发市场</li> <li>养老设施</li> <li>应急避难场所</li> <li>停车场</li> </ul>
--	--

设计单位: 天津大学建筑设计规划研究总院有限公司

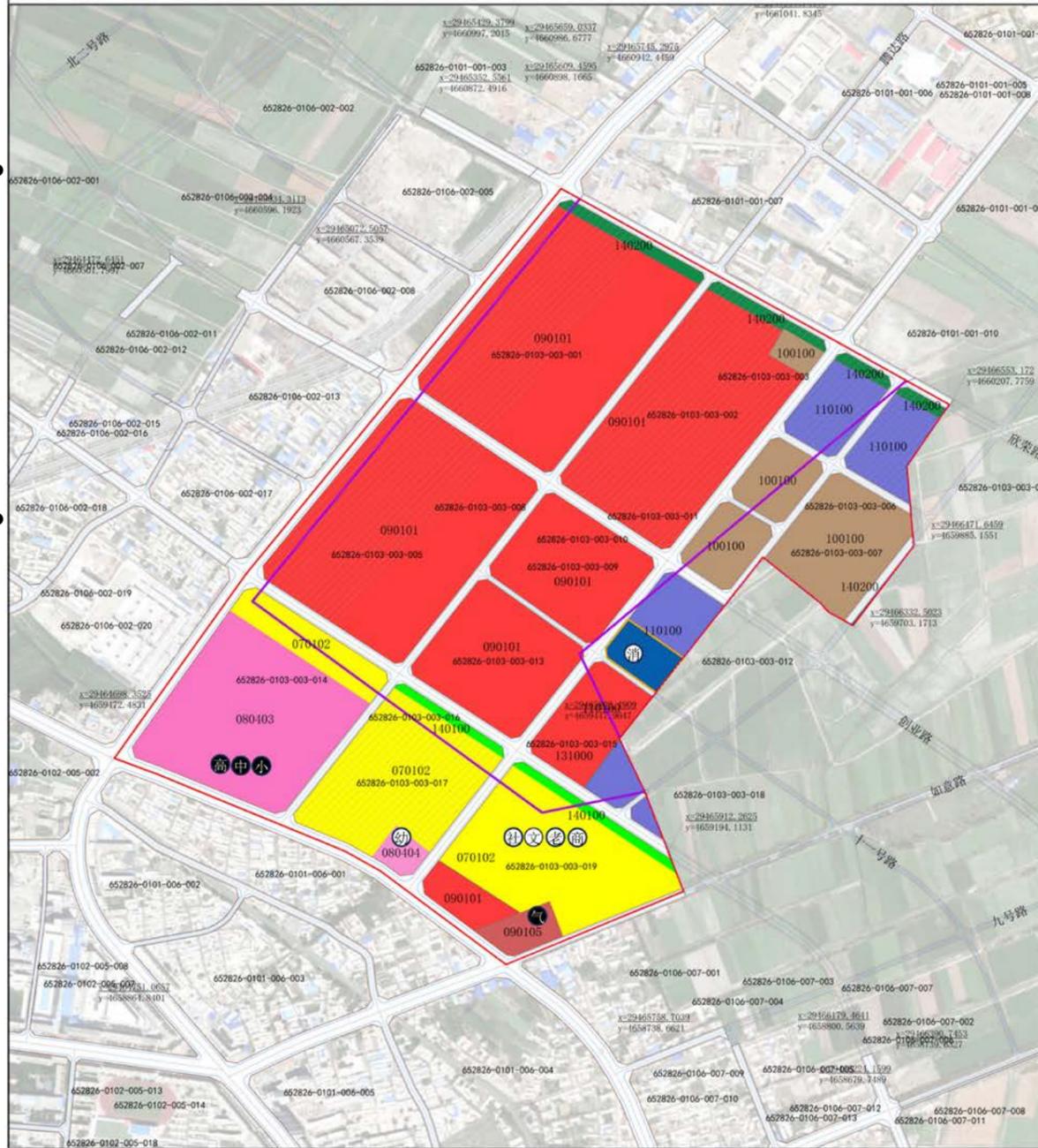
组织编制单位: 焉耆回族自治县人民政府 焉耆回族自治县自然资源局

# 中心城区中部商业商贸单元

- **单元规模:**西至光明路，东至如意路，南至友谊路-腾飞路，北至欣荣路，面积165.21公顷。
- **功能定位:**商业商贸与物流仓储服务。
- **发展策略:**以商贸商业和生活配套为主的现代化商贸园区。
- **人口规模:**0.43万-0.59万人。
- **用地规模:**建设用地规模为165.21公顷。

## 焉耆回族自治县中心城区中部商业商务单元国土空间详细规划

### 单元图则



指北针比例尺

单元位置示意图

单元名称	中心城区中部商业商务单元	
单元编码	652826-0103-003	
单元总体控制要求一览表		
单元面积(公顷)	165.21	城镇开发边界面积(公顷)
生态保护红线面积(公顷)	0.00	永久基本农田/耕地保有量(前)
历史文化保护线(公顷)	0.00	重大安全风险控制线面积(公顷)

建设用地规模(公顷)	165.21	总建筑面积(万平方米)	308.85
公共管理与公共服务用地规模(公顷)	14.35	公共管理与公共服务建筑规模(万平方米)	≤16.50
居住用地规模(公顷)	23.43	居住建筑规模(万平方米)	≤51.55
商业服务业用地规模(公顷)	77.57	商业服务业建筑规模(万平方米)	≤155.14
工业用地规模(公顷)	11.76	工业建筑规模(万平方米)	≤29.40
物流仓储用地规模(公顷)	9.65	物流仓储建筑规模(万平方米)	≤14.48
公用设施用地规模(公顷)	1.53	保障性住房规模(公顷)	0.00
绿地与开敞空间用地规模(公顷)	3.88	道路网密度(千米/平方千米)	≥6.17
城市蓝线(公顷)	0.00	城市绿线(公顷)	0.00
城市紫线(公顷)	0.00	城市黄线(公顷)	1.53

**主导功能:** 商业商贸与物流仓储服务

**人口规模:** 0.43万-0.59万人

**引导性要求:**

- 地下空间开发管控: 以地面以下15米深度范围内的浅层地下空间为主, 优先安排人防设施、应急避难设施、地下市政基础设施, 适度安排交通停车及商业服务功能。
- 城市设计和风貌指引: 片区应塑造“繁荣、宜居、有序”的门户形象。建筑风貌需有机融合; 居住建筑体现温馨宜人的尺度与地域特色; 农副产品商贸建筑可突出产业特征, 采用明快色彩与展现丰收、流通意向的造型; 物流建筑保持简洁实用。整体通过协调的色彩、统一的天际线与强化入口的景观地标, 形成富有活力与识别度的城市界面。
- 城市更新重点地区: 以优化门户形象与完善产城配套为核心, 梳理入城道路沿线景观, 整治沿街立面; 提升农副产品商贸市场的交易环境与物流效率, 实现人货分流, 补充服务于商贸从业人员与居民的社区商业、绿地及公共空间。协调片区交通, 强化与相邻产业园的便捷联系, 推动功能互补与片区价值整体提升。

各类设施指标控制要求	
<b>公共服务设施</b>	<b>市政公用设施</b>
教育用地, 保留现状县四中用地, 用地规模13.54公顷; 规划一处幼儿园用地, 用地规模0.81公顷。	消防用地: 规划一处一级消防站用地, 用地规模为1.53公顷。
<b>交通设施</b>	<b>综合防灾设施</b>
主干路: 光明路, 富民路, 创业路, 欣荣路; 次干路: 幸福路; 支路: 十一号路, 腾达路, 十五号路;	应急避难场所: 规划1处用地13.54公顷; 光明路、富民路作为主要疏散通道。
	<b>绿地广场</b>
	规划公园绿地1处, 用地规模为1.43公顷。规划防护绿地1处, 用地规模为2.45公顷。

**建筑高度控制**

**开发强度控制**

**图例:**

- 用地性质: 中小学用地, 二类城镇住宅用地, 公园绿地, 公用设施营业网点用地, 工业用地, 幼儿用地, 消防用地, 物流仓储用地, 防护绿地, 零售商业用地, 地块编号, 现状用地, 道路红线, 道路中心线, 路缘石线
- 配套设施: 幼儿园, 小学, 初中, 高中, 体育馆, 医院, 邮政局, 加油站, 博物馆, 青少年活动中心, 公共厕所, 文化中心, 社区服务站, 室外综合健身场地, 农贸市场, 养老设施, 应急避难场所, 停车场

设计单位: 天津大学建筑设计规划研究总院有限公司

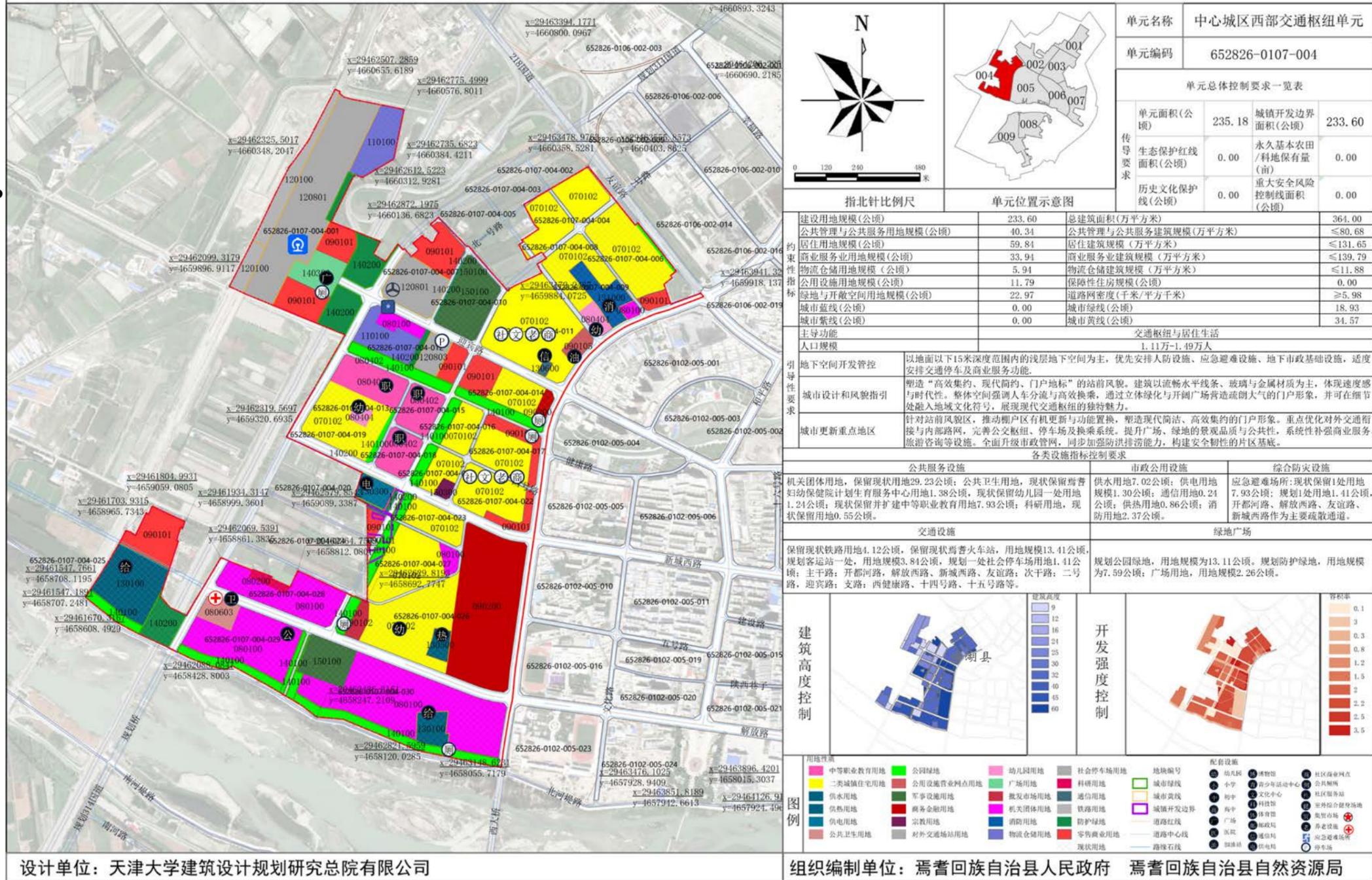
组织编制单位: 焉耆回族自治县人民政府 焉耆回族自治县自然资源局

# 中心城区西部交通枢纽单元

- **单元规模:** 围西至南疆铁路，东至开都河路，南至北河堤路，北至友谊路，面积235.18公顷。
- **功能定位:** 交通枢纽与居住生活。
- **发展策略:** 以居住和交通服务功能为主的站前生活单元。
- **人口规模:** 1.11万-1.49万人。
- **用地规模:** 建设用地规模为233.60公顷。

## 焉耆回族自治县中心城区西部交通枢纽单元国土空间详细规划

### 单元图则



# 中心城区中部综合服务单元

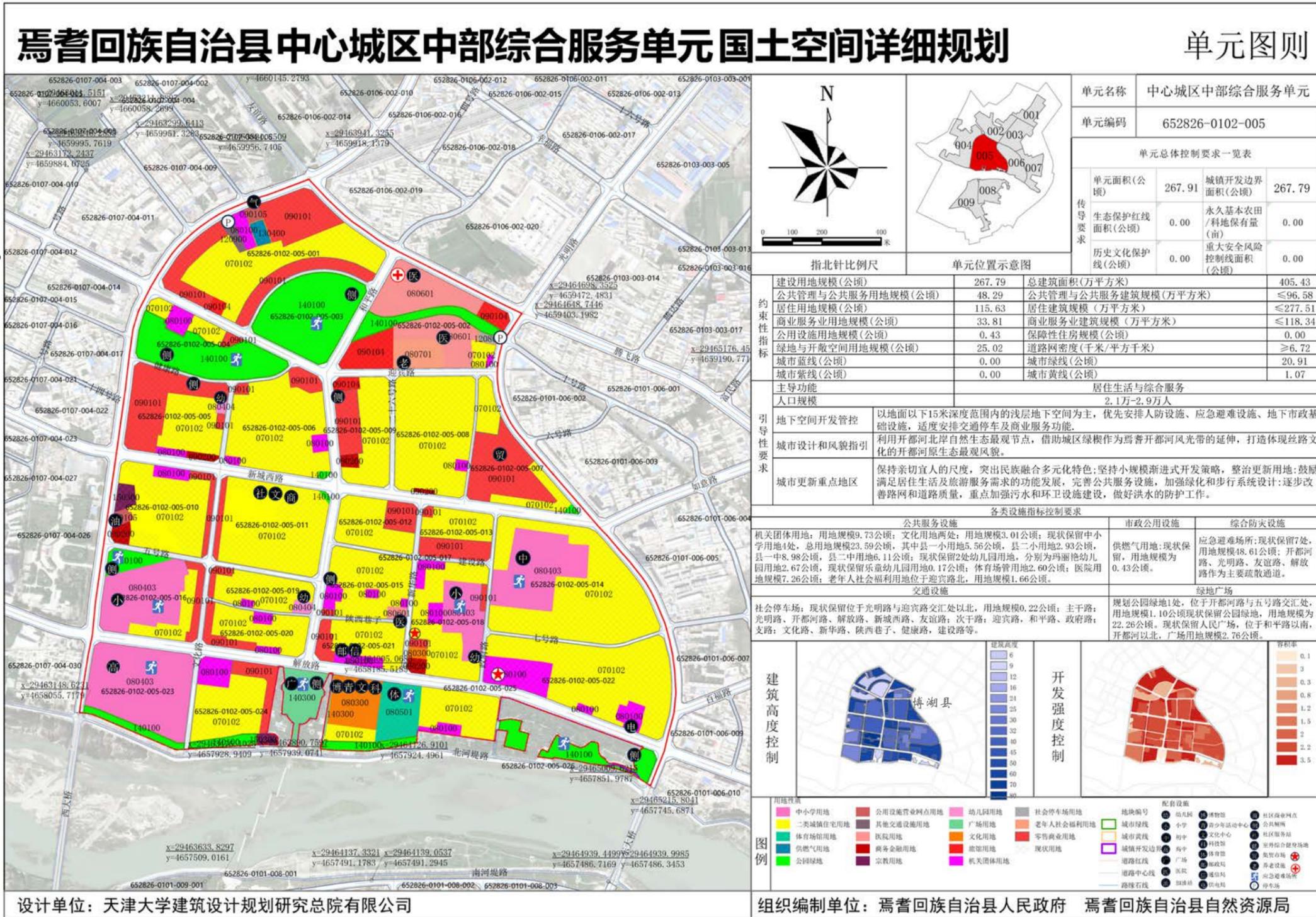
■ **单元规模:**西至开都河路路，东至新桥路，南至北河堤路，北至友谊路，面积267.91公顷。

■ **功能定位:**居住生活与综合服务。

■ **发展策略:**以居住和公共服务功能为主的老城活力单元。

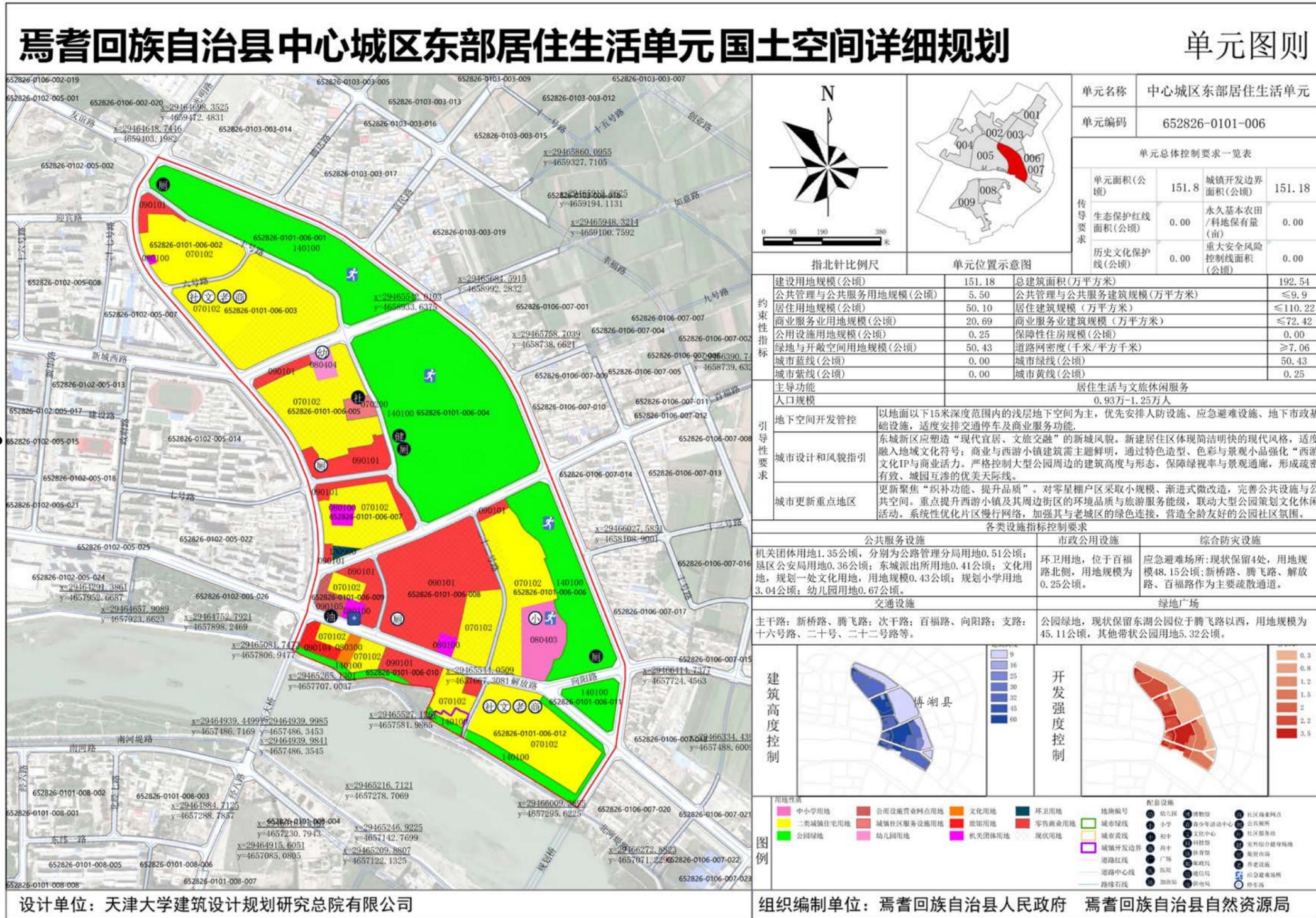
■ **人口规模:**2.10万-2.90万人。

■ **用地规模:**建设用地规模为267.79公顷。



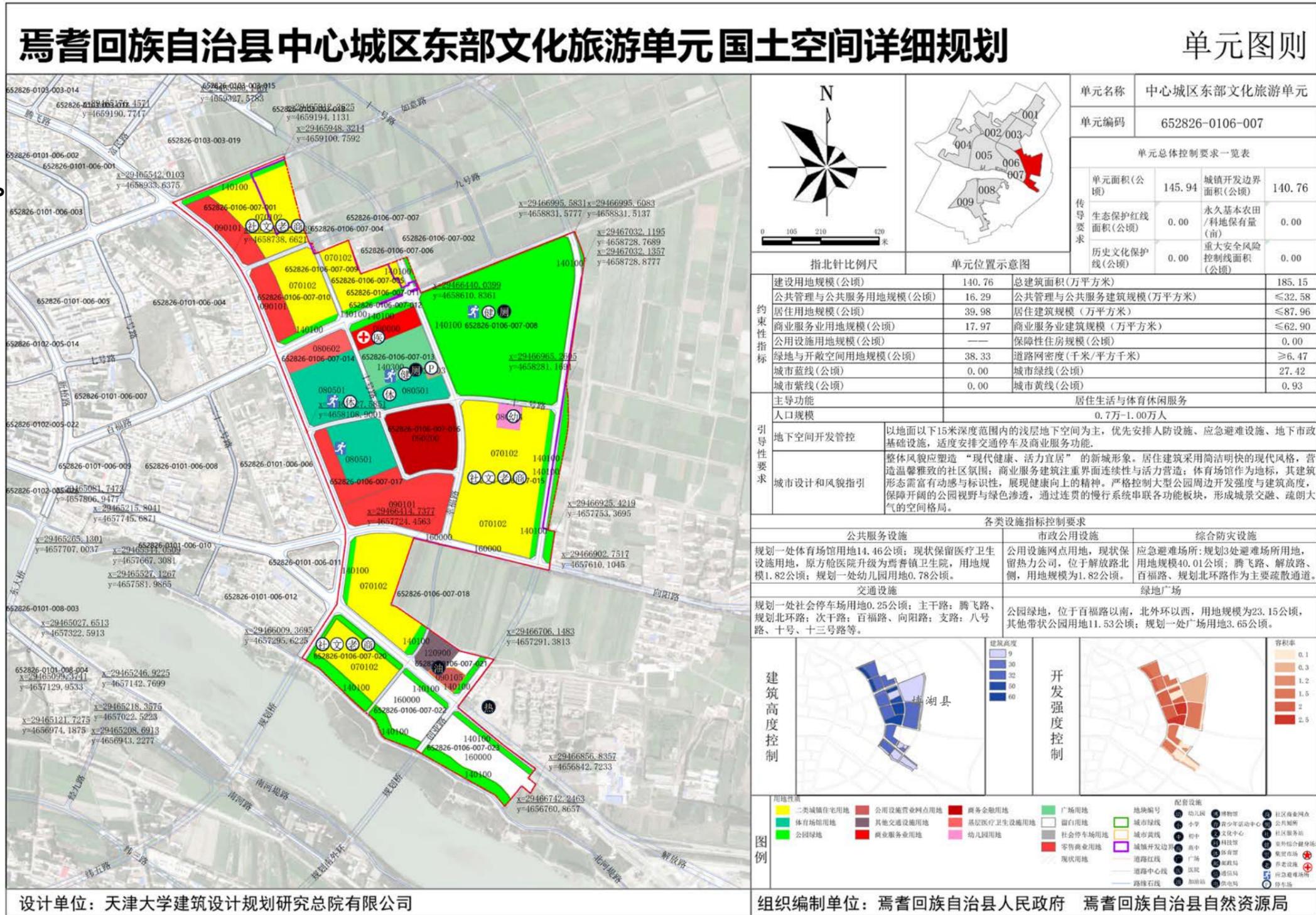
# 中心城区东部居住生活单元

- **单元规模:**西至新桥路，东至腾飞路，南至北河堤路，面积151.80公顷。
- **功能定位:**居住生活与文旅休闲服务。
- **发展策略:**以居住和公园绿地功能为主的宜居生态文旅单元。
- **人口规模:**0.93万-1.25万人。
- **用地规模:**建设用地规模为151.18公顷。



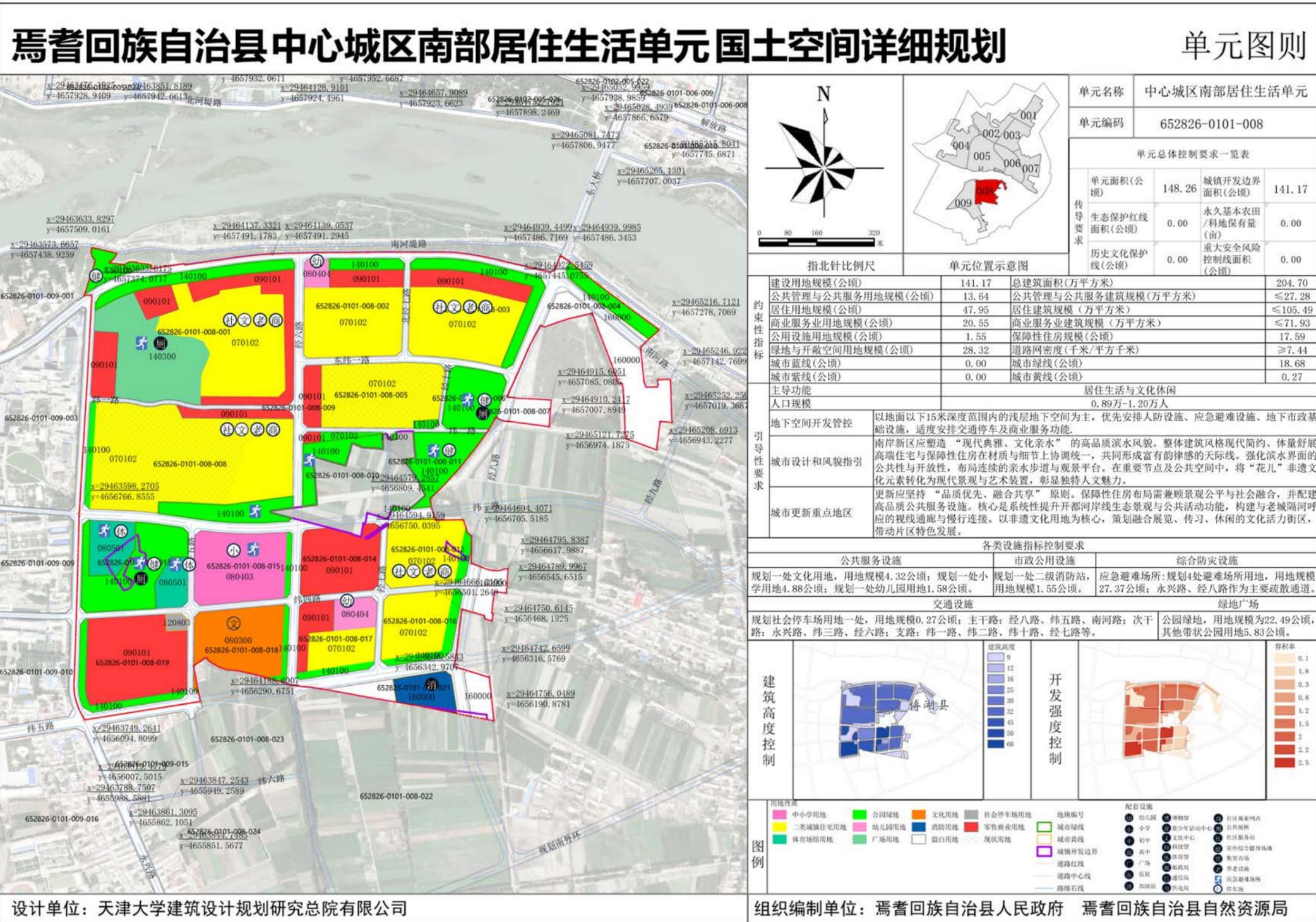
# 中心城区东部文化旅游单元

- **单元规模:**西至腾飞路，东至规划外环路，南至北河堤路，北至如意路，面积145.94公顷。
- **功能定位:**居住生活与体育休闲服务。
- **发展策略:**以居住和体育文化功能为主的新型康体文旅生活单元。
- **人口规模:**0.70万-1.00万人。
- **用地规模:**建设用地规模为140.76公顷。



# 中心城区南部居住生活单元

- **单元规模:**西至永兴路，东至经九路，南至纬五路南侧现状农田，北至南河堤路，面积148.26公顷。
- **功能定位:**居住生活与文化休闲。
- **发展策略:**以居住和文化服务功能为主的新型生活单元。
- **人口规模:**1.89万-1.20万人。
- **用地规模:**建设用地规模为141.17公顷。

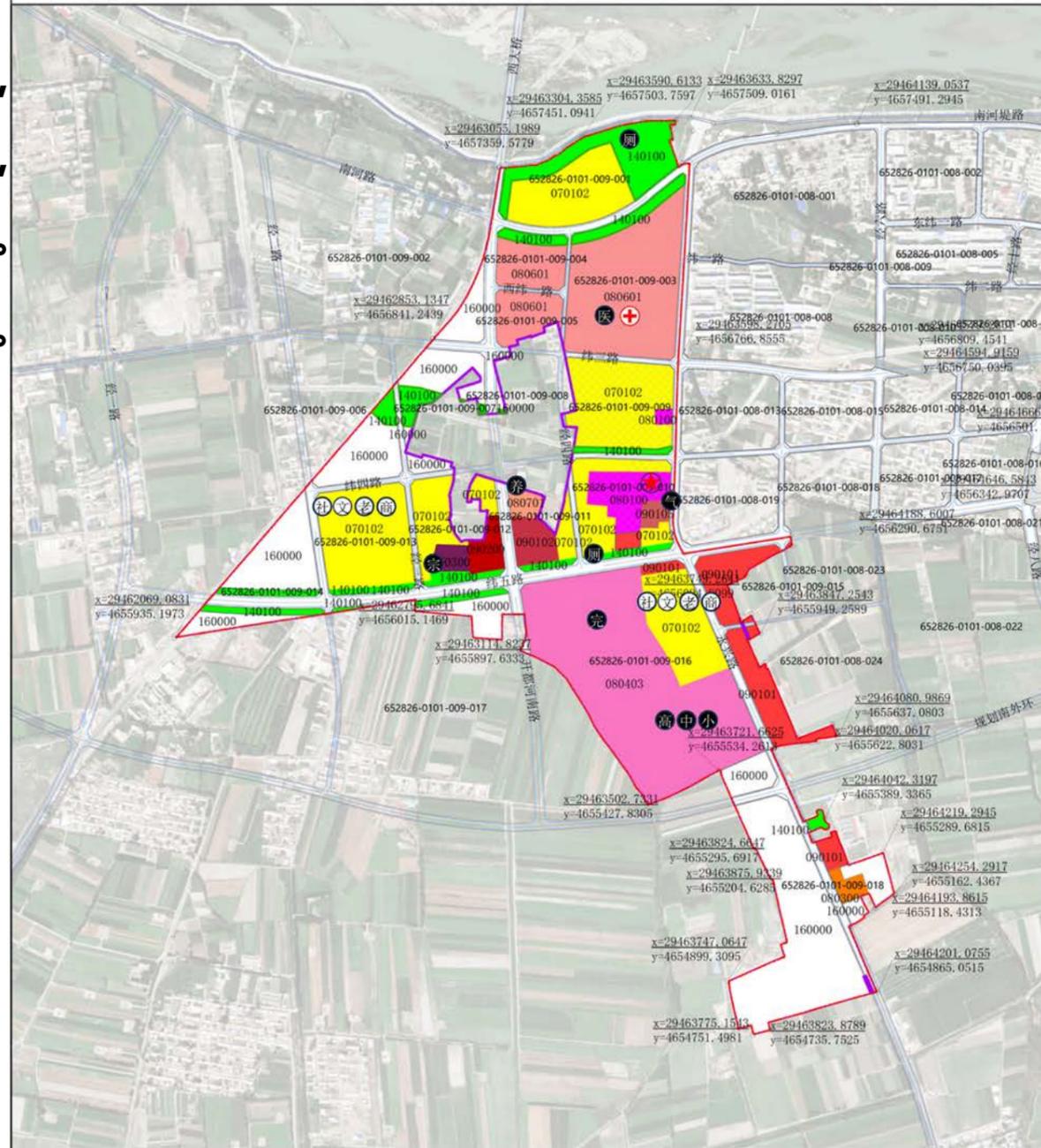


# 中心城区南部居住生活单元

- **单元规模:**西至经二路西侧现状农田, 东至永兴路东侧现状农田, 南至规划南外环路南侧现状农田, 北至南河堤路, 面积187.50公顷。
- **功能定位:**居住生活与综合服务。
- **发展策略:**以居住、教育和医疗等功能为主的公共服务单元。
- **人口规模:**0.66万-1.89万人。
- **用地规模:**建设用地规模为169.99公顷。

## 焉耆回族自治县中心城区南部居住生活单元国土空间详细规划

### 单元图则



指北针比例尺

单元位置示意图

单元名称	中心城区南部居住生活单元		
单元编码	652826-0101-009		
单元总体控制要求一览表			
单元面积(公顷)	187.5	城镇开发边界面积(公顷)	169.99
生态保护红线面积(公顷)	0.00	永久基本农田/耕地保有量(亩)	0.00
历史文化保护线(公顷)	0.00	重大安全风险控制线面积(公顷)	0.00
建设用地规模(公顷)	169.99	总建筑面积(万平方米)	219.09
公共管理与公共服务用地规模(公顷)	50.65	公共管理与公共服务建筑规模(万平方米)	≤101.30
居住用地规模(公顷)	35.64	居住建筑规模(万平方米)	≤78.41
商业服务业用地规模(公顷)	11.25	商业服务业建筑规模(万平方米)	≤39.38
公用设施用地规模(公顷)	—	保障性住房规模(公顷)	0.00
绿地与开敞空间用地规模(公顷)	13.36	道路网密度(千米/平方千米)	≥5.82
城市蓝线(公顷)	0.00	城市绿线(公顷)	8.91
城市紫线(公顷)	0.00	城市黄线(公顷)	0.00
主导功能	居住生活与综合服务		
人口规模	0.66万-0.89万人		
地下空间开发管控	以地面以下15米深度范围内的浅层地下空间为主, 优先安排人防设施、应急避难设施、地下市政基础设施, 适度安排交通停车及商业服务功能。		
城市设计和风貌指引	整体应塑造“健康典雅、城河共融”的现代滨水社区风貌。建筑采用低密、舒展的现代典雅风格注重材质与细节品质。严格管控滨水建筑高度与退距, 保障开阔的景观视廊, 并规划连续贯通的滨水慢行绿道与多层次观景平台。充分利用现有医疗与教育资源, 在社区环境中融入健康运动、康复景观等元素, 构建静谧、高品质的居住氛围。		
城市更新重点地区	更新以“织补链接、提质赋能”为核心。重点优化现状村庄环境, 实施微改造提升人居品质, 并构建多条连接社区与开都河的绿色休闲通廊。系统性提升滨河公园的公共性与活力, 补充满足高端社区需求的精品商业与文化休闲设施。强化片区与老城区的慢行及景观联系, 形成功能完善、环境优美的高端健康生活板块。		
各类设施指标控制要求			
公共配套设施	市政公用设施	综合防灾设施	
机关团体用地3.42公顷, 规划一处文化用地, 用地规模0.72公顷; 现状保留中小学用地26.49公顷; 医院用地19.18公顷; 老年人社会福利用地0.84公顷。	—	应急避难场所: 现状保留2处, 规划一处, 用地规模52.19公顷; 开都河南路纬五路、规划南环路作为主要疏散通道。	
交通设施		绿地广场	
主干路: 开都河南路、南河路、纬五路、规划南环路; 次干路: 经二路纬三路; 支路: 经四路、纬四路、四纬二路等。		公园绿地, 用地规模为6.53公顷, 其他带状公园用地6.83公顷。	

建筑高度控制

开发强度控制

用地性质	中小学用地	二类城镇住宅用地	公园绿地	公用设施商业网点用地	医院用地	商务金融用地	宗教用地	批发市场用地	文化用地	现状用地	机关团体用地	留白用地	城镇开发边界	道路红线	道路中心线	路缘石线	地块编号	城市绿线	城镇开发边界	道路红线	道路中心线	路缘石线	配套设施	幼儿园	小学	初中	高中	科技馆	体育馆	图书馆	博物馆	青少年活动中心	文化中心	公共厕所	社区服务站	社区健康驿站	室外综合健身场地	农贸市场	养老服务	养老设施	应急避难场所	加油站	充电桩	停车场
------	-------	----------	------	------------	------	--------	------	--------	------	------	--------	------	--------	------	-------	------	------	------	--------	------	-------	------	------	-----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	---------	------	------	-------	--------	----------	------	------	------	--------	-----	-----	-----

图例

设计单位: 天津大学建筑设计规划研究总院有限公司

组织编制单位: 焉耆回族自治县人民政府 焉耆回族自治县自然资源局