

# 《伽师县中心城区国土空间详细规划》 (草案公示)起草说明

## 一、规划范围

规划范围为伽师县中心城区范围，西至华翠路，东至琼巴格路，北至纬二路，南至思源东路，主要包括伽师县巴仁镇、工业园区以及铁日木乡、江巴孜乡部分区域。

中心城区城镇开发边界内建设用地面积为 22.56 平方公里。9 个城镇单元规划范围共计 27.07 平方公里。

## 二、规划单元

衔接伽师县国土空间总体规划的空间布局和规划分区，以现状功能为基础，综合考虑线性交通和自然地理要素，统筹考虑用地权属，匹配管理事权与发展需求，明确各控制单元的主导功能，对规划范围进行控制单元划分。

规划范围共划分 9 个单元，具体划分如下：

**653129-0101-001：**北部居住生活单元，南至胡杨路，北至明克什拉克村，西与巴什铁日克村相邻，东与阿亚格铁热木村相邻，以居住、商业、公共管理与公共服务为主导功能，面积 236.40 公顷，其中城镇开发边界内面积为 168.96 公顷。

**653129-0102-002：**西部综合服务单元，北至胡杨路，东至文化路，南至迎宾路，西至华翠路，以商业、公共管理与公共服务

为主导功能，面积 161.85 公顷，其中城镇开发边界内面积为 157.46 公顷。

**653129-0101-003:** 中部居住生活单元，北至胡杨路，西至文化路，南至纬四路，以居住、公共管理与公共服务、商业为主导功能，面积 195.83 公顷，均位于中心城区城镇开发边界内。

**653129-0102-004:** 东部综合服务单元，北至胡杨路，南至纬四路，西至健康路，东至琼巴格路，以居住、公共管理与公共服务、商业为主导功能，面积 270.49 公顷，其中城镇开发边界内面积为 258.60 公顷。

**653129-0108-005:** 东部战略预留单元，西至琼巴格路，东与阿热买里村、琼巴格村相邻，以留白用地、居住、工业为主导功能，面积 174.85 公顷，其中城镇开发边界内面积为 78.68 公顷。

**653129-0101-006:** 西南部居住生活单元，北至迎宾路，南与阿克吐尔村相邻，东至文化路，西与依排克其村相邻，以居住、商业、公园绿地为主导功能，面积 228.52 公顷，其中城镇开发边界内面积为 215.83 公顷。

**653129-0102-007:** 东南部综合服务单元，北至纬四路，西至文化路，南与玉吉米里克兰干村相邻，东与叶钦克其克村相邻，以公共管理与公共服务、商业、公园绿地为主导功能，面积 327.82 公顷，其中城镇开发边界内面积为 219.67 公顷。

**653129-0104-008:** 西南部工业发展单元，北至锦绣西路，西与色日克托克拉克村相邻，东至园区路，南至环路，以工业为主导功能，面积 457.03 公顷，其中城镇开发边界内面积为 362.09 公顷。

**653129-0104-009:** 东南部工业发展单元，北至锦绣路，西至园区路，东至东环线，南至思源东路，以工业为主导功能，面积 653.76 公顷，其中城镇开发边界内面积为 599.02 公顷。

### **三、发展定位**

落实《伽师县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城市性质：喀什城市圈重要节点城市；全产业链农副产品精深加工基地；南疆重要的绿色矿产、建筑产业基地，结合喀什地区对伽师县的要求和自身特点，把伽师县建设成为宜居宜业活力之城、南疆农业现代化发展高地，最终实现丝绸之路经济带核心区节点城市的总体定位。

进一步明确伽师县中心城区发展定位为：全县政治、经济、文化中心、南疆农业现代化发展高地的宜居宜业活力之城，将伽师县中心城区职能确定为喀什休闲旅游辐射带动区、南疆农工贸一体化城市、农业现代化示范城市。

### **四、发展规模**

规划范围内总用地规模 27.07 平方公里，其中中心城区城镇开发边界内建设用地面积为 22.56 平方公里。

至 2035 年中心城区常住人口 22.22 万人，其中工业园区人口 4 万人。

## **五、规划布局**

### **1、空间结构**

规划在尊重城市现状的基础上，形成“一廊、两心、两轴、四区”的空间结构。

一廊：指的是中心城区环形生态景观廊道。

两心：城镇行政服务中心、城镇商业服务中心。

两轴：指贯穿南北的胜利路-园区路为产业发展主轴，沿迎宾路-古宰尔西路形成东西向产业发展次轴带动县城经济发展。

四区：综合服务区、宜居生活区、工业发展区、绿地休闲区。

### **2、功能分区**

南跨连接工业园区实现产城融合。主城区北部完善公共服务，提升空间品质，南部居住区完善生活服务，提升片区活力，绿色发展区主要承接城区北部控制发展的要求。

工业发展区主要为产业配套服务，具有商业、商贸、居住和社区配套服务功能，衔接主城区与工业园区实现产城融合。

综合服务片区集中布局多部门行政办公、文化体育、康体养生、科研、医疗、教育等大型公共服务设施，形成综合服务区。

居住服务片区主要围绕老城区和城边村以提升品质为主进行更新优化，打造集行政办公、科教文卫、商业服务、休闲游憩以及居住功能的高品质城市示范区。

### 3、用地布局

本次规划范围面积为 27.07 平方公里。

耕地面积 113.28 公顷，占规划范围的 4.19%。园地面积 31.00 公顷，占规划范围的 1.15%。林地面积 25.16 公顷，占规划范围的 0.93%。草地面积 71.09 公顷，占规划范围的 2.63%。农业设施建设用地面积 5.56 公顷，占规划范围的 0.21%。居住用地面积 569.82 公顷，占规划范围的 21.05%。公共管理与公共服务用地面积 225.70 公顷，占规划范围的 8.34%。商业服务业用地面积 156.36 公顷，占规划范围的 5.78%。工矿用地 834.52 公顷，占规划范围的 30.83%。仓储用地 20.77 公顷，占规划范围的 0.77%。交通运输用地 424.80 公顷，占规划范围的 15.70%。公用设施用地 22.83 公顷，占规划范围的 0.84%。绿地与开敞空间用地 159.93 公顷，占规划范围的 5.91%。特殊用地 6.90 公顷，占规划范围的 0.25%。留白用地 12.89 公顷，占规划范围的 0.48%。陆地水域

22.75 公顷，占规划范围的 0.84%。其他土地 3.22 公顷，占规划范围的 0.12%。

## **六、综合交通规划**

规划完善城市道路与对外交通的联系以及中心城区内部道路网，构建“两横一纵”的主干路网络格局。

两横（古宰尔西路（S311 省道）、纬一路）

一纵（胜利路-园区路（G219 国道））

联合次干路及支路组成城市网络交通，增强路网的贯通性，打通断头路，提升道路的通行能力。规划至 2035 年中心城区路网密度为 8.30 千米/平方千米。

## **七、绿地系统和开敞空间规划**

完善城市公园建设，构建城市公园、组团公园、社区公园、邻里公园四级公园体系。

规划中心城区打造“两轴、两心、多点”的蓝绿格局。建设生态轴，整体形成开放共享、有机互动的蓝绿网络，从而提升中心城区蓝绿空间品质。

两轴：指以胜利路-园区路构成的南北向通风轴、以胡杨公园为中心，由古宰尔路主干道构成的贯穿城区东西向的景观轴；

两心：指规划新增的县城中心绿地景观公园及文化活动城市公园；

多点：指规划的多个中小型公园。

## **八、公共服务设施规划**

根据“县级—社区级”两级设置公共服务设施。县级公共设施指为全县服务的公共设施，如县级行政办公、县级医院、县级中学等；社区级公共设施指为老城社区、新城社区级公共设施，主要为5~15分钟生活圈服务配套设施，配套设施遵循方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置。

规划至2035年，中心城区15分钟社区生活圈覆盖率达50%，社区文化活动设施步行15分钟覆盖率达90%，社区体育设施步行15分钟覆盖率达90%，社区卫生服务设施步行15分钟覆盖率达95%，社区养老设施步行15分钟覆盖率达90%以上，社区中学步行15分钟覆盖率达90%，社区小学步行15分钟覆盖率达90%，幼儿园步行5分钟覆盖率达90%，老年人日间照料中心步行5分钟覆盖率达90%。

## **九、开发建设管控**

在交通区位（如城市主次干道）、服务区位（如城市的主次商业中心）和环境区位（如城市的主要公共绿地）的空间格局基础上，引入生态原则、安全原则、美学原则，将城市空间划分为高、中、中低、低四个开发强度分区，分别为 $0 < FAR \leq 0.5$ 、 $0.5 < FAR \leq 1.0$ 、 $1.0 < FAR \leq 2.0$ 、 $2.0 < FAR$ 。

建筑高度管控：中心城区的建筑以多层建筑为主、小高层建筑为辅。建筑高度应符合城区空间景观构架的要求，划分为四个高度区间进行控制：一级高度区间限高 12 米，二级高度区间限高 24 米，三级高度区间限高 36 米，四级高度区间限高 54 米。

建筑组群管控：通过设定强度分区与高度分区，加强所在区域的特征，围绕社区中心及主干道形成由低到高的“梯度式”总体空间形态，建筑组群布局由城市中心至城市外围空间形成高低错落，由密到疏、疏密有致，意象鲜明、节点突出的高品质城市空间环境。

## **十、规划实施**

本规划衔接《伽师县国土空间总体规划（2021—2035 年）》相关内容，是指导中心城区城镇开发边界内建设、管理、发展的法定依据。在下位规划编制、专项工程设计、建筑方案设计等过程中，必须严格落实国土空间详细规划的管控要求，确保自上而下的规划传导和自下而上实施反馈。