



伽师县中心城区国土空间详细规划

【草案公示】

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》《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，加强详细规划对《伽师县国土空间总体规划(2021-2035年)》的传导落实，结合伽师县社会经济的发展需要，编制《伽师县中心城区国土空间详细规划》(以下简称《规划》)。

现面向社会公众公开征询《规划》草案意见和建议(本次成果仅为草案公示，一切将以最终批复成果为准)。

2025年02月

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》 »01 规划概况

》 规划原则：

（1）深化“多规合一”，提升空间治理水平

加强规划传导与衔接，落实国土空间总体规划、衔接相关专项规划。严守底线，保障城市公共利益和民生需求，适度预留弹性，提高规划的针对性和可实施性。健全详细规划实施评估和动态维护机制，推动编制体系和实施监督管理体系的一体化建设。

（2）坚持以人为本，提升城市品质

围绕“人民城市人民建，人民城市为人民”的总体要求，加快构建各民族相互嵌入的社会结构和社区环境，推进社区生活圈建设，补齐公共服务设施短板，完善公共空间布局，提高城市服务功能的均衡性、可达性和便利性。

（3）促进节约集约，提升空间效率

落实生态文明建设的要求，坚持绿色发展理念，推动节能减排，保护生态环境，助力高质量发展。严格控制增量空间的开发，推动内涵式、集约型发展，统筹地上地下，鼓励开发利用地下空间、土地混合开发和空间复合利用，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值。

（4）加强公众参与，推进共建共享共治

健全详细规划编制公众参与机制，推进民主和科学决策，充分发挥基层治理主体的积极性，加强部门合作，形成共商、共建、共治的治理格局。

（5）提升数智化水平，实现智慧管理

结合智慧城市建设，拓展规划编制技术方法，利用新技术与新手段支撑规划编制、管理与实施，促进详细规划数智化转型。

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》 »01 规划概况

》 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。

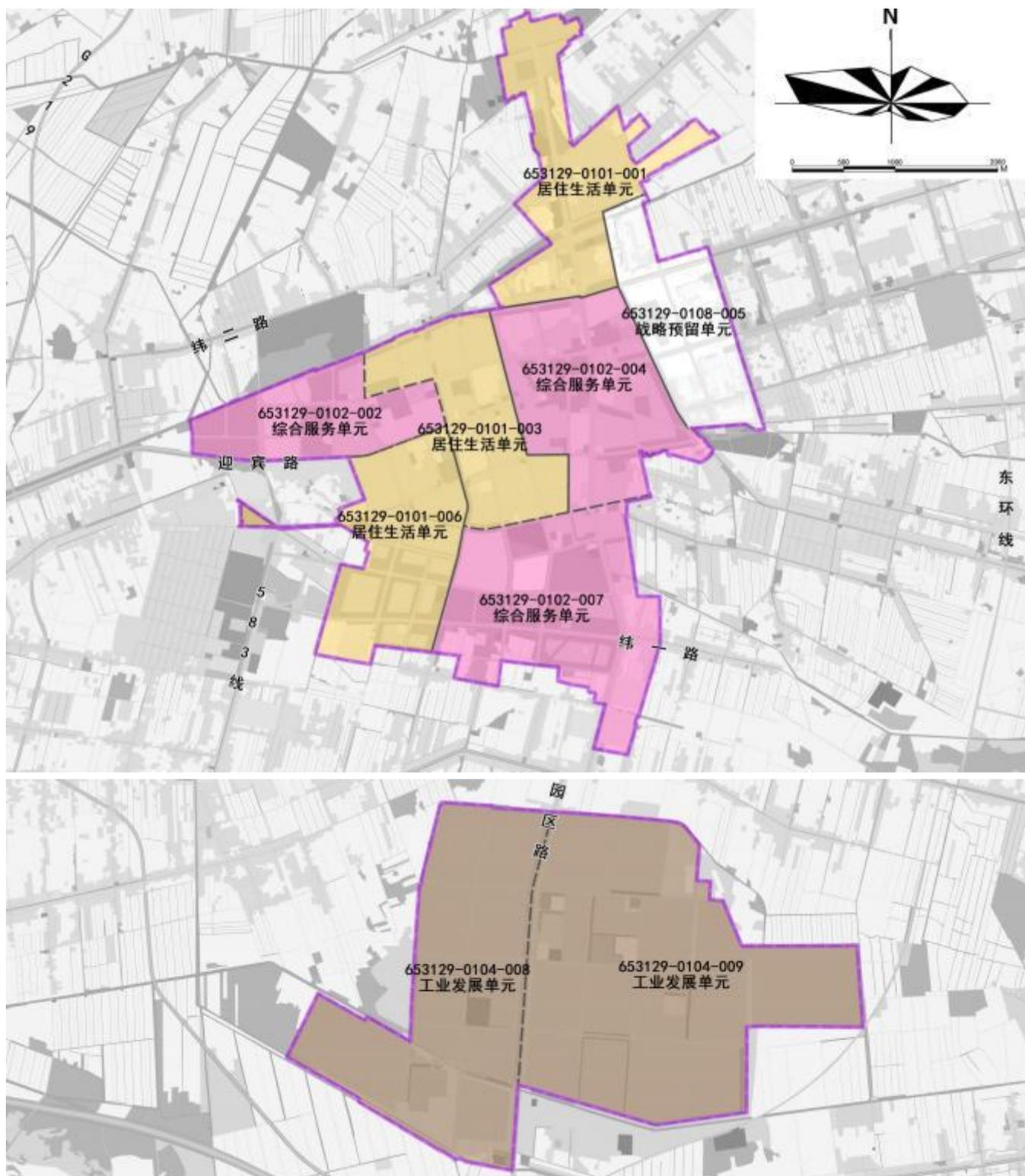
单元编号	单元名称	单元范围	主导功能	单元内城镇开发边界面积(公顷)	单元面积(公顷)
653129-0101-001	中心城区北部居住生活单元	南至胡杨路，北至明克什拉克村，西与巴什铁日克村相邻，东与阿亚格铁热木村相邻	居住生活	168.96	236.40
653129-0102-002	中心城区西部综合服务单元	北至胡杨路，东至文化路，南至迎宾路，西与开代木加依村相邻	综合服务	157.46	161.85
653129-0101-003	中心城区中部居住生活单元	北至胡杨路，西至文化路，南至纬四路	居住生活	195.83	195.83
653129-0102-004	中心城区东部综合服务单元	北至胡杨路，南至纬四路，西至健康路，东至琼巴格路	综合服务	258.6	270.49
653129-0108-005	中心城区东部战略预留单元	西至琼巴格路，东与阿热买里村、琼巴格村相邻	战略预留	78.68	174.85
653129-0101-006	中心城区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	居住生活	215.83	228.52
653129-0102-007	中心城区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，东与开普台尔巴格村相邻	综合服务	219.67	327.82
653129-0104-008	中心城区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，南与阿克江巴孜村相邻	工业发展	362.09	457.03
653129-0104-009	中心城区东南部工业发展单元	北至锦绣路，西至园区路，东与萨热依塔木村相邻，南与喀热喀什村相邻	工业发展	599.02	653.76

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》01 规划概况

》 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。



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》 》02 定位与目标

》 发展目标：

2035年基本建成喀什城市圈重要的节点城市；全面融入国家和区域重大发展战略；城镇空间品质稳步提升，开发建设有序推动，城镇空间开发更加集约高效；经济总量实现跨越，产业发展各具特色，园区功能完善提升。人居环境显著提升，市政基础设施基本完善，城乡基本公共服务基本均衡。生态环境质量更加优良、生产空间集约高效、生活空间宜居适度。

丝绸之路经济带核心区节点城市

宜居宜业活力之城

南疆农业现代化发展高地



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》 »02 定位与目标

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。

》 总体定位

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

》 中心城区职能

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



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》03 建设空间布局

》 空间结构：

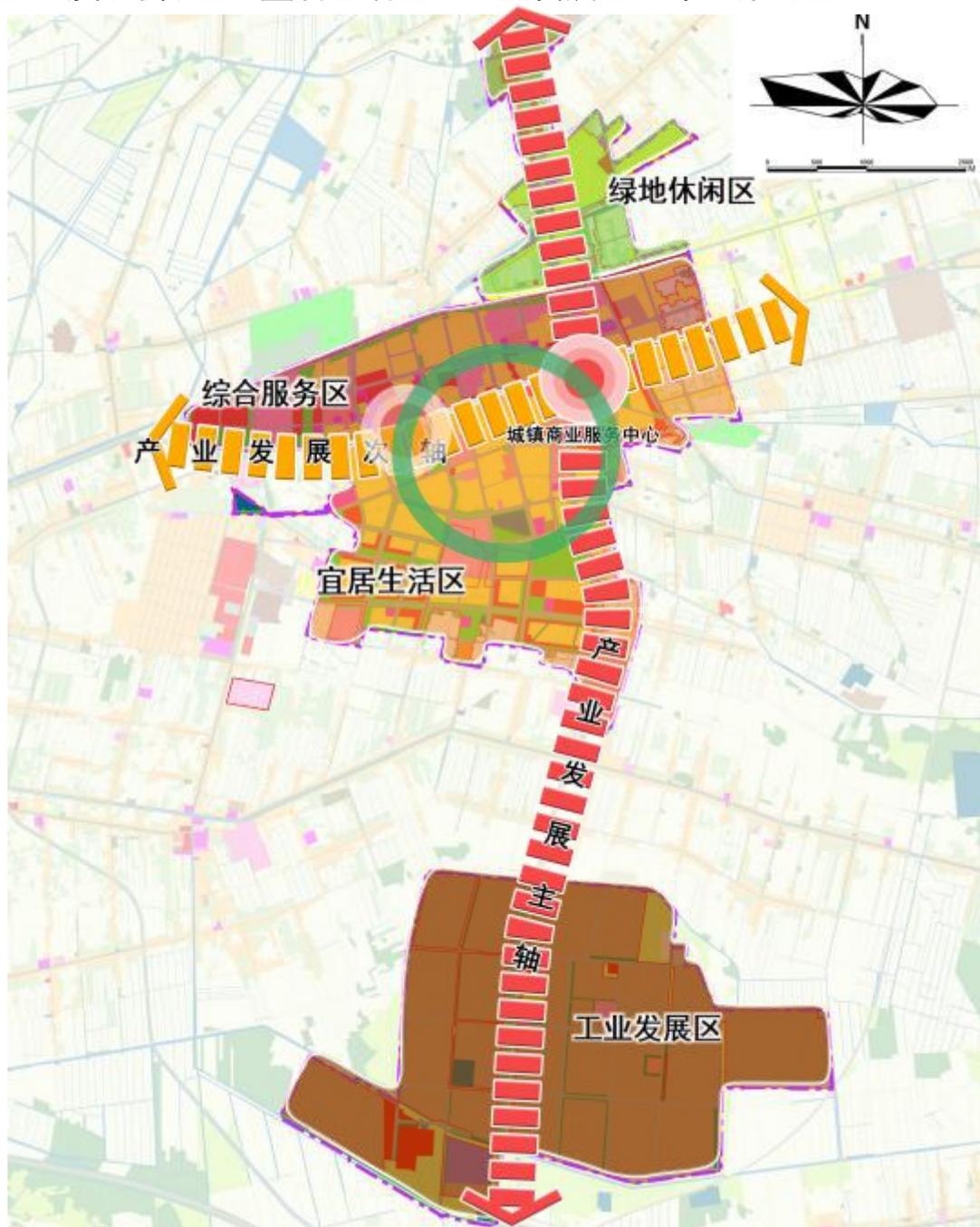
规划在尊重城市现状的基础上，形成“一廊、两心、两轴、四区”的空间结构。

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。



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》03 建设空间布局

》 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、康养养生、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。

653129-0104-008单元

一轴一环二片区一节点

一轴：沿园区路发展轴

一环：锦绣西路-思源东路环线

一节点：商业服务节点

循环产业区、精深加工区

锦绣西路



653129-0104-009单元

一轴一环四片区

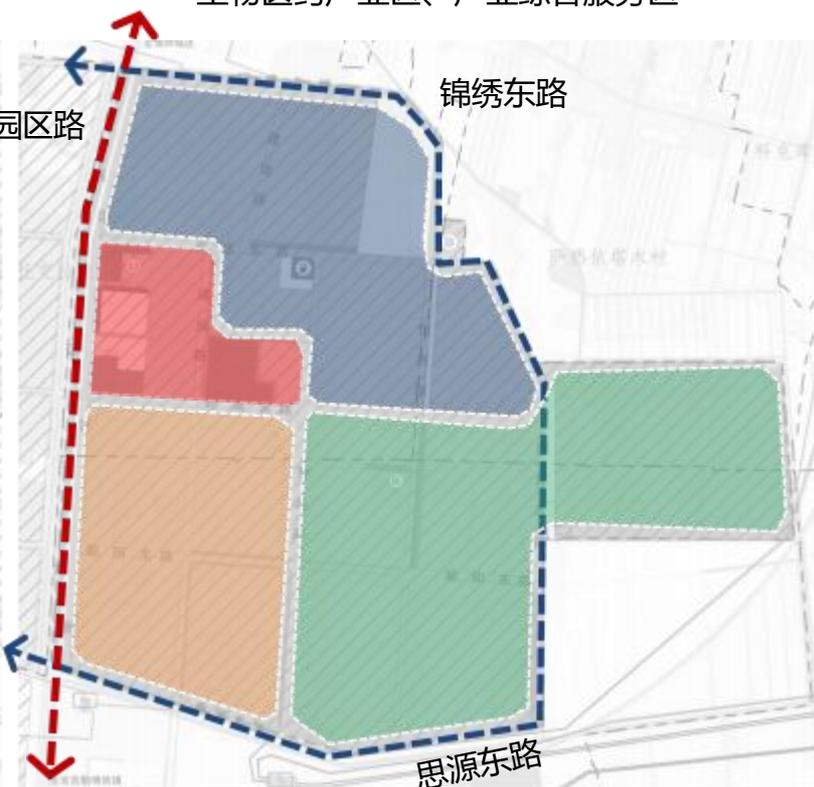
一轴：沿园区路发展轴

一环：锦绣东路-思源东路环线

现代制造产业区、绿色化工产业区、
生物医药产业区、产业综合服务区

锦绣东路

园区路



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》03 建设空间布局

653129-0108-005单元

一轴三组团

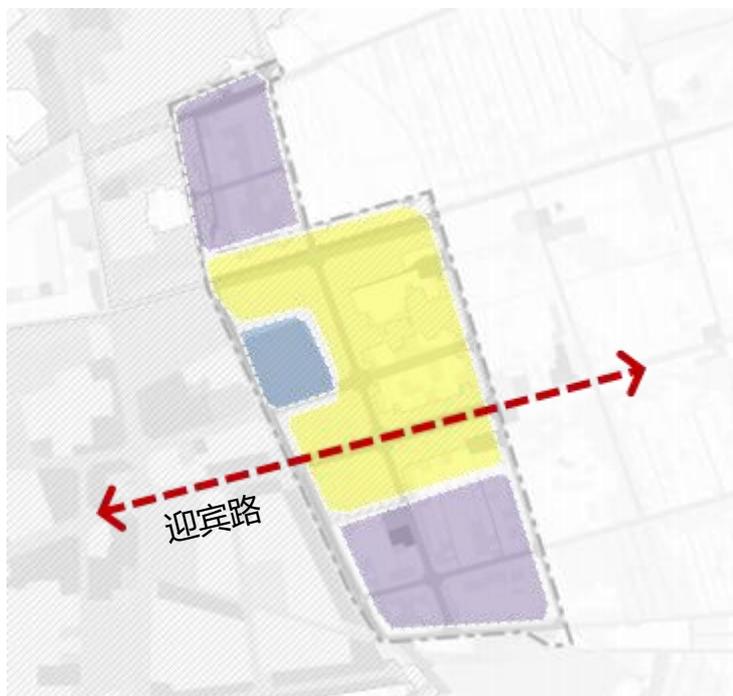
一轴：沿迎宾路发展轴

三组团：

中部居住组团

产业组团

南部和北部留白组团



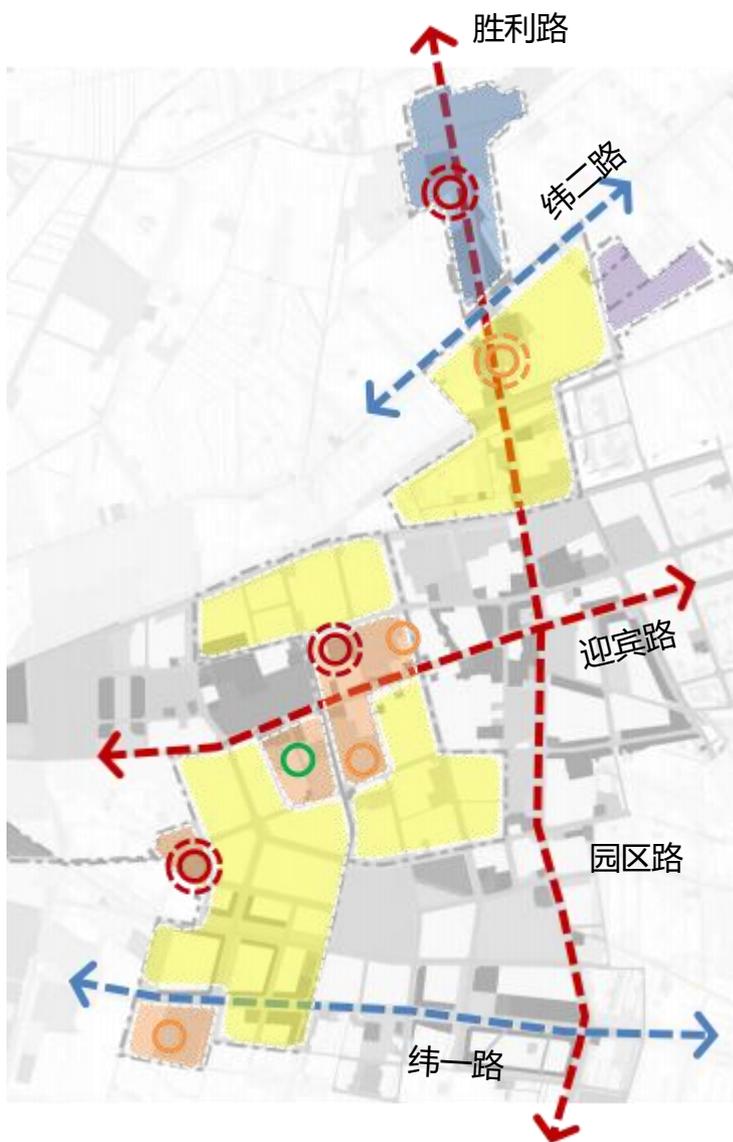
653129-0101-001单元

二轴二核三组团

二轴：沿胜利路、纬二路发展轴

二核：商业服务核心和居住服务核心

三组团：居住组团、产业组团、留白组团



653129-0101-003单元

一轴二组团、一核二节点

一轴：沿迎宾路发展轴

二组团：居住组团、教育组团

一核：商业服务核心

二节点：教育组团2个服务节点

653129-0101-006单元

二轴多组团、一核二节点

二轴：沿迎宾路和纬一路发展轴

多组团：居住组团、服务组团、教育组团

一核：商业服务核心

二节点：教育组团一个服务节点、铜城公园节点

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》03 建设空间布局

653129-0102-002单元

一带二轴、二核多点、四组团

一带：西部生态园、城镇公园形成的公共绿化休闲带

二轴：沿583线和迎宾路发展轴

二核：政务核心、商服核心

多点：教育组团二个服务节点、多个商业节点、政务中心节点

四组团：商业组团、教育组团、居住组团、政务组团

653129-0102-004单元

二轴四组团、一核多节点

二轴：沿迎宾路和胜利路发展轴

四组团：居住组团、2个教育组团、商业组团

一核：商业服务核心

多节点：教育组团4个服务节点、商业节点、绿化公园节点

653129-0102-007单元

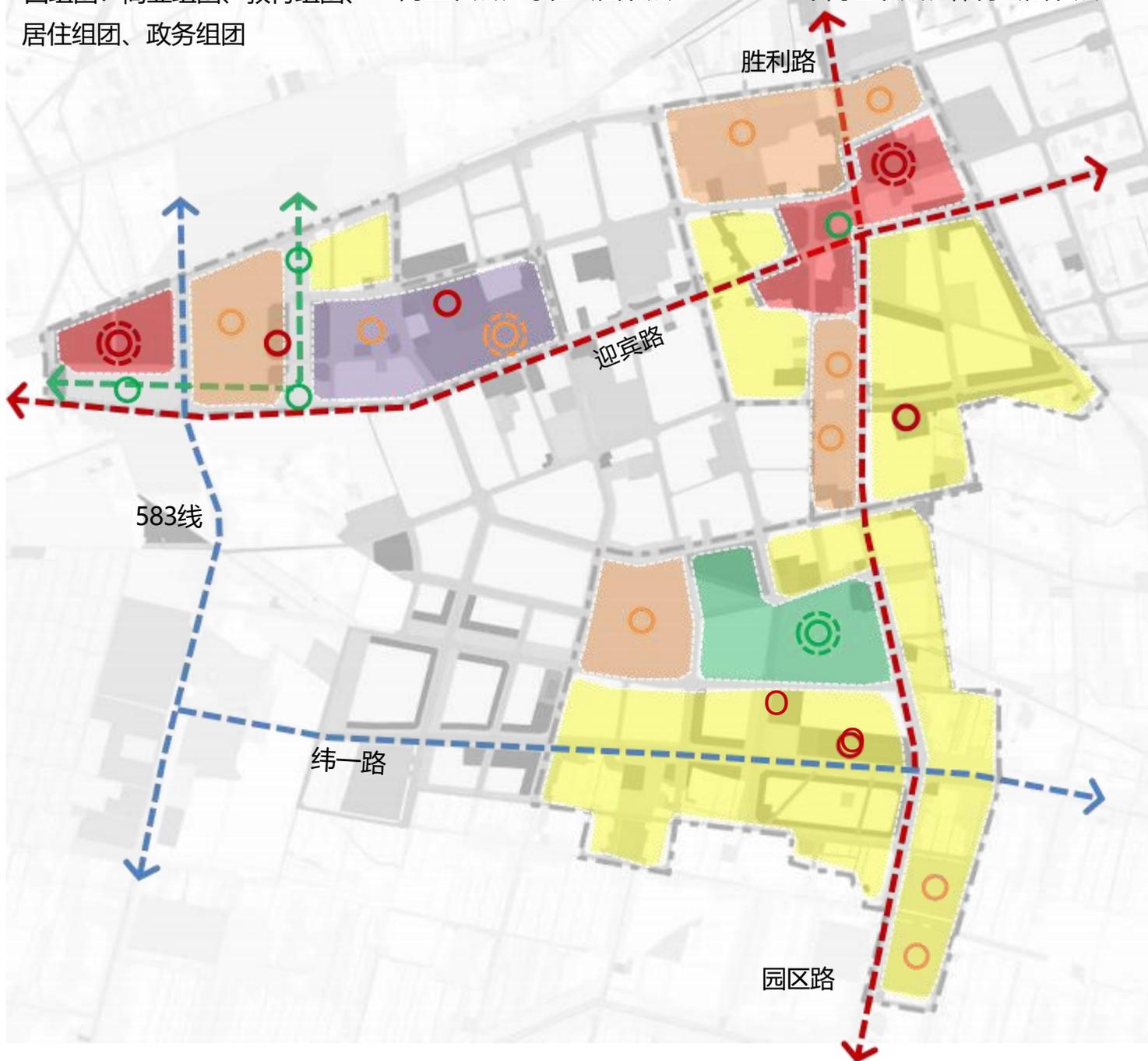
二轴三组团、一核多节点

二轴：沿园区路和纬一路发展轴

三组团：居住组团、教育组团、绿化组团

一核：绿化休闲核心

多节点：教育组团3个服务节点、2个商业节点、体育公园节点



伽师县中心城区国土空间详细规划

【草案公示】

》》03 建设空间布局

》 用地布局：

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%。

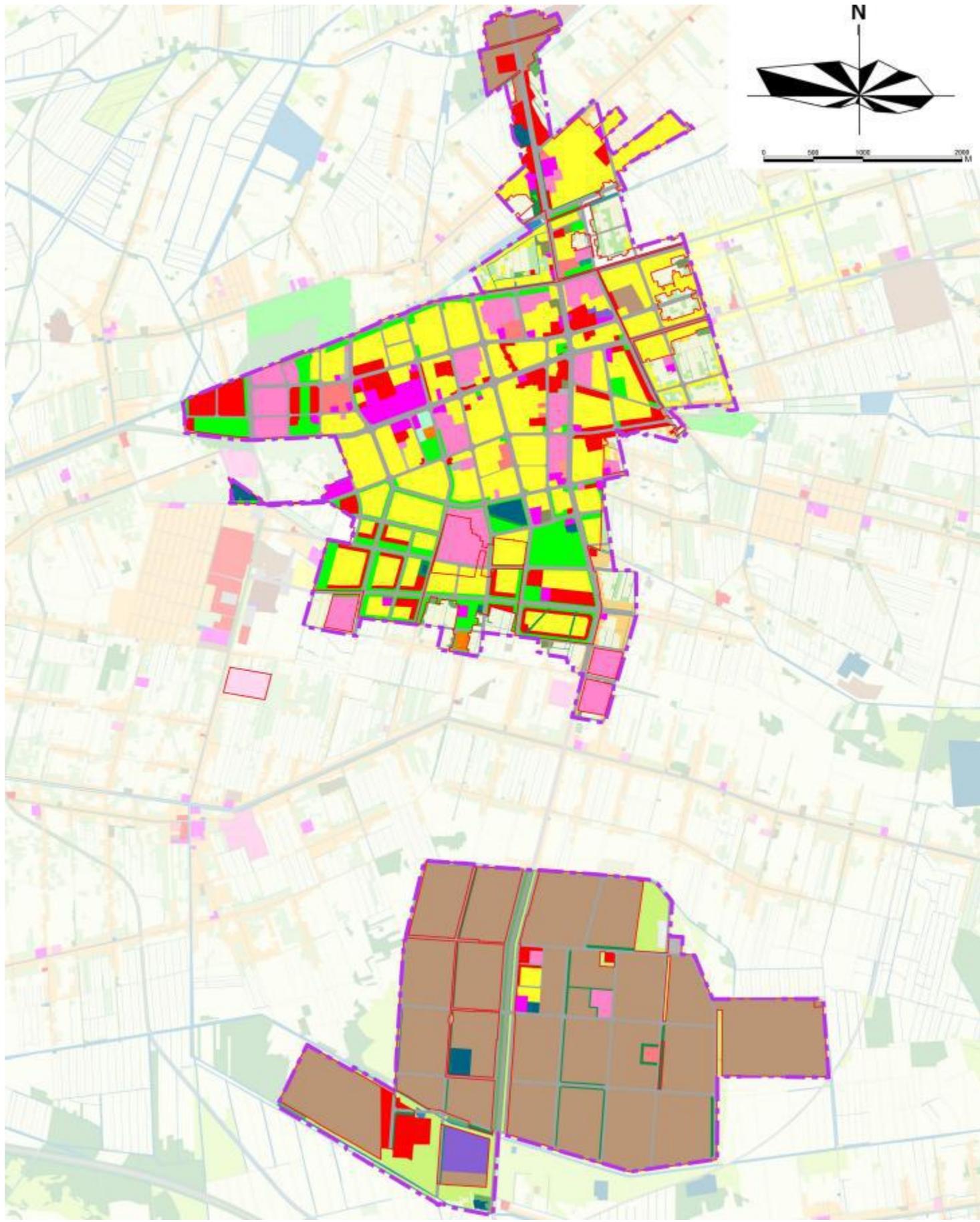
伽师县中心城区规划用地属性指标表

一级类	面积（公顷）	占比
耕地	113.28	4.19%
园地	31.00	1.15%
林地	25.16	0.93%
草地	71.09	2.63%
农业设施建设用地	5.56	0.21%
居住用地	569.82	21.05%
公共管理与公共服务用地	225.70	8.34%
商业服务业用地	156.36	5.78%
工矿用地	834.52	30.83%
仓储用地	20.77	0.77%
交通运输用地	424.80	15.70%
公用设施用地	22.83	0.84%
绿地与开敞空间用地	159.93	5.91%
特殊用地	6.90	0.25%
留白用地	12.89	0.48%
陆地水域	22.75	0.84%
其他土地	3.22	0.12%
合计	2706.55	100.00%

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》03 建设空间布局

》 中心城区土地利用规划图



伽师县中心城区国土空间详细规划

【草案公示】

》》04 规划支撑体系

》构建“外联内畅”的综合道路交通体系

以“高效便捷、公平有序、安全舒适、绿色低碳”为原则，推动喀什交通一体化发展，构建可持续发展的、高效便捷、立体化的现代城市综合交通体系，支持伽师县中心城区经济发展和社会进步。

道路体系

- 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。

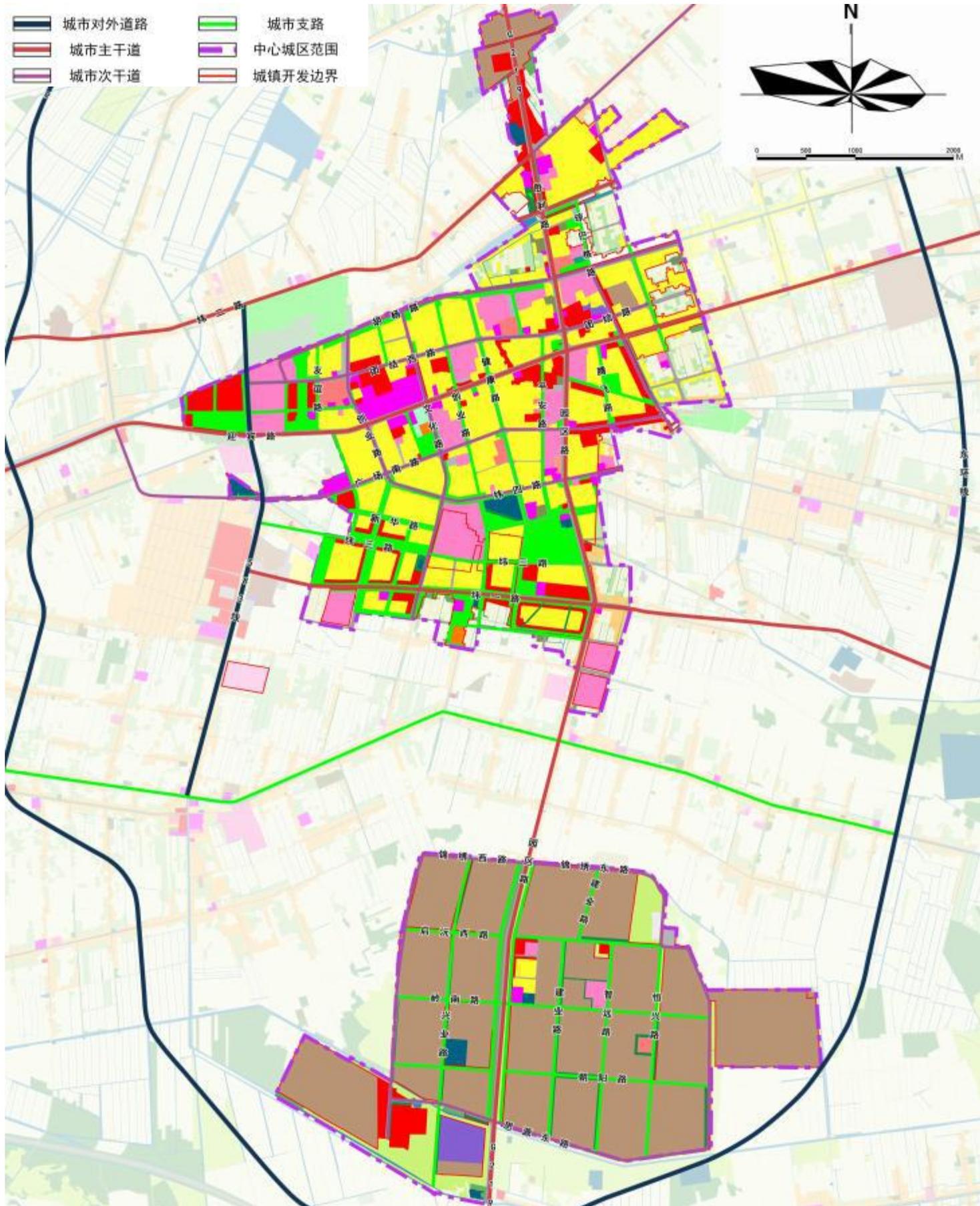
公共、慢行交通

- 公交线网规划：根据南疆农工贸一体化城市的职能定位，完善伽师工业园区和中心城区主城区公共交通配置。规划设置13条公交走廊，实现中心城区公共交通站点300米半径覆盖率大于50%，500米半径覆盖率大于90%。规划中心城区设置2处公交首末站，一处为团结西路以南友谊路以西占地面积为0.99公顷，另一处为团结西路以北健康路以东占地面积为0.78公顷
- 中心城区步行道路密度不小于6.8千米/平方公里，步行网络平均间距不大于200m；自行车道路密度不小于5千米/平方公里，自行车网络平均间距不大于250m。
- 自行车公共停车场主要布置在商业中心、大型体育设施和文化娱乐设施等用地，服务半径以100米为宜。新建社会公共停车，建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于20%，新建居住区配建停车位100%。工业园区内部设置货运停车场，采用垂直式停车方式，规模满足园区物流的货运量。

伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》04 规划支撑体系

》中心城区道路系统规划图



伽师县中心城区国土空间详细规划

【草案公示】

》》04 规划支撑体系

》 构建公共服务中心体系，促成15分钟、5-10分钟生活圈层级

- 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%。

》 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。
- 完善防护绿地体系，在工业用地、道路、高压走廊、公用设施周边布置防护绿地，并按照国家规范要求严格控制防护绿地宽度。
- 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。
- 规划结合中心城区穿城干路和河流水系开敞空间形成“八横六纵”13条城市通风廊道。即青年路、团结西路—东路、古宰尔西路、人民路、纬四路、纬一路、锦绣西路、思源路、文化路、胜利路、琼巴格路、园区路、思源东路。

伽师县中心城区国土空间详细规划

【草案公示】

》 》05 规划实施和监管

》 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 $0 < \text{FAR} \leq 0.5$ 、 $0.5 < \text{FAR} \leq 1.0$ 、 $1.0 < \text{FAR} \leq 2.0$ 、 $2.0 < \text{FAR}$ 。
- 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。

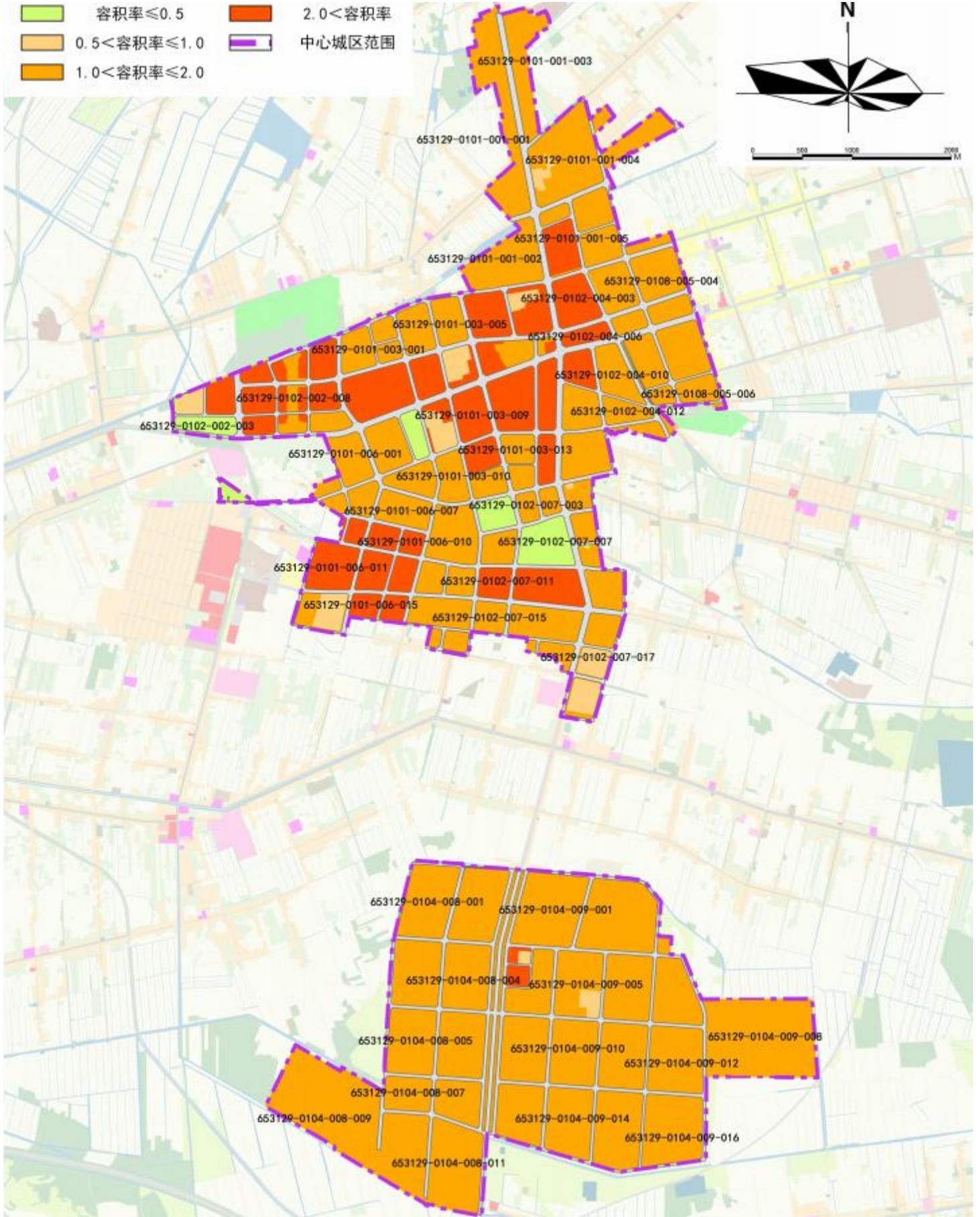


伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》 》05 规划实施和监管

》 开发建设管控

- 容积率 ≤ 0.5
- 0.5 < 容积率 ≤ 1.0
- 1.0 < 容积率 ≤ 2.0
- 2.0 < 容积率
- 中心城区范围



伽师县中心城区国土空间详细规划 【草案公示】

》》05 规划实施和监管



实施保障

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。



健全体检评估机制

建立定期体检、五年评估的常态化规划实施监督机制，结合国民经济社会发展实际和规划体检评估结果，对国土空间详细规划进行动态调整完善，合理修正国土空间详细规划指标体系的分阶段安排等方式，确保规划各项内容得到落实。



加强政策机制保障

建设国土空间详细规划实施监测网络，综合运用卫星遥感监测等信息化手段，实时监测国土空间详细规划执行情况，定期发布监测报告。建立健全规划监督、执法、问责联动机制，创新监管手段，强化监督信息互通、成果共享。



提升社会参与机制

引导和鼓励市民、企业、社会组织等多元主体在规划编制、决策、实施过程中发挥积极作用，建立健全贯穿规划工作和城市治理全过程的公众参与机制。创新公众参与形式，有效利用网络媒体等线上形式、展览展示等线下平台，推动规划宣传、交流互动常态化。