
阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划轻纺园区单元 02004-008 街坊用地性质调整方案

阿拉尔经济技术开发区管理委员会

2025.06

目 录

第一部分 论证说明	3
1.1 调整背景	3
1.2 调整依据	5
1.3 调整说明	8
1.4 可行性分析	14
1.5 调整结论	18
第二部分 附件	19
2.1 原控规图则	19
2.2 调整后控规图则	20

第一部分 论证说明

1.1 调整背景

1.1.1 调整背景

《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》轻纺园区单元02004-008位于阿拉尔市经开区军垦大道以南、东华路以东、胜利大道以北、织锦大街以西，地块用地面积约29.82公顷（约447亩）。阿拉尔经开区是城市西拓、经开区转型升级的主体空间，以高品质居住配套、商贸服务设施，以及丰富多样的就业机会吸引人口集聚，成为生态宜居、产业兴旺、低碳智慧的边疆新区标杆。是生产性服务业全面支撑的产业集聚区以及阿拉尔产城融合、宜居宜业的城市新区。

2025年1月，阿拉尔市人民政府批准了《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》（以下简称原控规），《原控规》起到了较好的管控作用，推动了一批优质项目落地。

2025年3月，阿拉尔市政府为了应对发展新形势，落实城镇开发边界管控要求，完善配套设施，加快规划实施和项目落地，结合实际情况对《原控规》用地布局、地下空间建设等控制条件进行局部修改。

根据《城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》和《新疆生产建设兵团城镇开发边界内详细规划编制指南》等，拟对《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》进行局部规划调整，并对调整的必要性进行专题论证。

1.1.2 上位规划及原规划要求

(1) 《第一师阿拉尔市国土空间总体规划(2021-2035年)》

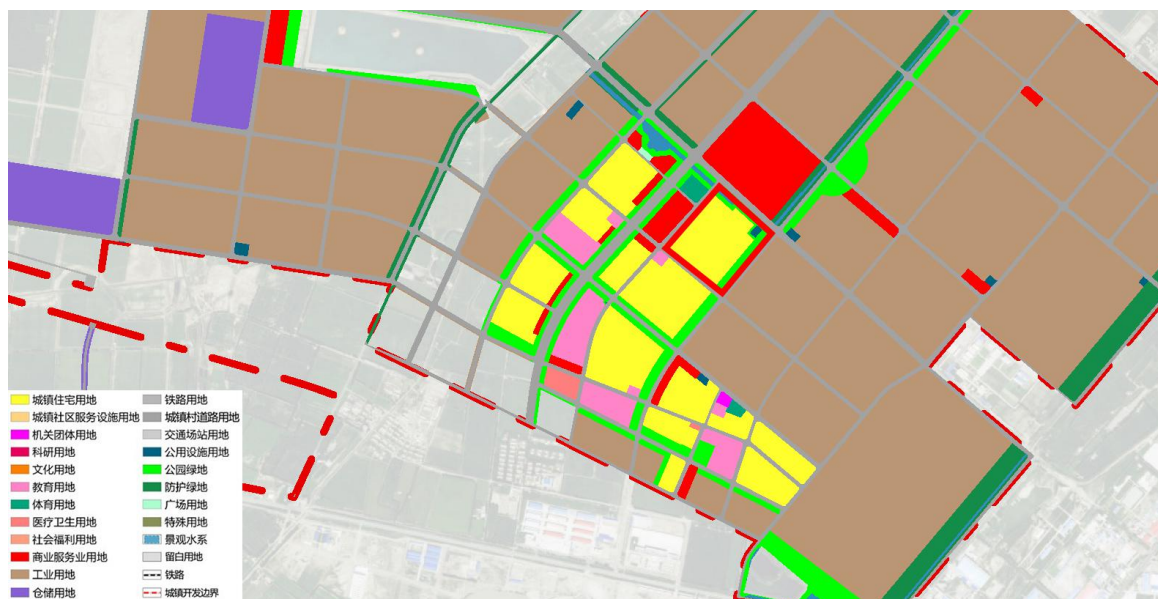
调整范围内涉及《第一师阿拉尔市国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的规划用地性质为城镇村道路用地 0.11 公顷、城镇住宅用地 27.03 公顷、防护绿地 0.19 公顷、公园绿地 1.96 公顷和供电用地 0.52 公顷，不涉及城市控制线内容。



图：调规范范围在《第一师阿拉尔市国土空间总体规划(2021-2035年)》中的位置

(2) 《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》

调整范围涉及《原控规》规划用地性质为城镇村道路用地 0.02 公顷、城镇住宅用地 22.53 公顷、公园绿地 6.04 公顷、供电用地 0.48 公顷和河流水面 0.75 公顷。其中涉及《原控规》确定的绿线 6.04 公顷，黄线 0.48 公顷、蓝线 0.75 公顷。



图：调规范围在《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》中的位置

1.2 调整依据

1.2.1 规划修改论证依据

- 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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月）；
- 4) 《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）；
- 5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年 1 月）；
- 6) 《新疆生产建设兵团城镇开发边界内详细规划编制指南》
- 7) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 8) 《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》；
- 9) 《新疆自治区城市规划管理技术规定》；
- 10) 《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

-
- 11) 其他相关法律、法规、文件、规范、技术标准等及其他相关规划。

1.2.2 规划修改论证原则

(1) 整体性原则

本次调整从整体层面出发，保证调整后，基本不会改变区域内原有的用地整体结构，对经开区原有的交通、设施、环境等不会产生负面影响。

(2) 协调性原则

规划修改要与其他相关规划相协调，包括上位规划以及同一层次的不同专项规划之间的协调。确保修改后的规划与周边地区的规划相互衔接，形成一个有机的整体，避免出现规划冲突和矛盾。

(3) 多方优化的原则

综合考虑其建设过程及建成后可能对城乡社会经济发展、功能布局、城市交通、公共安全等方面产生的影响，以实现经济、社会、环境综合效益的最优化。

1.2.3 规划修改必要性

(1) 轻纺城建设意义以及必要性

以中国轻纺城阿拉尔综合性纺织品交易市场建设为契机，提升园区经济的外向带动能力，打造区域经济增长新引擎，对于推动阿拉尔市经济发展具有重大意义。轻纺城项目已由 2025 年准予备案成功，需在 2025 年内完成建设，特启动地块调整，以保障项目及时落地。



图：项目备案信息

（2）响应政策导向与可持续发展需求

《推进新疆丝绸之路经济带核心区建设的实施意见》明确提出，要着力构建“新欧亚大陆桥纺织服装供应链”，重点通过土地空间功能优化提升跨境产业协作效能，为国际产能合作提供载体支撑；《新疆生产建设兵团国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》赋予阿拉尔市“南疆兵团中心城市”战略定位，要求其增强区域要素配置能力和产业聚合功能，打造辐射中亚的先进制造业基地；《关于进一步完善自治区棉花及纺织服装产业政策措施的通知》则聚焦纺织服装全产业链能级提升，明确提出以技术创新驱动产业升级，重点补强研发设计、商贸服务等高端环节，亟需配套复合型产业空间载体。

（3）适配城市能级提升与产业转型诉求

原居住兼容商业的混合用地模式已难以承载纺织品专业市场向产业链高端延伸的需求。通过增加市场用地（交易，展销、供应链金融、跨境贸易平台），可构建“商贸交易—技术研发—产业服务”一体化生态，推动阿拉尔从传统集散地向国际纺织创新枢纽升级。

（4）释放土地价值潜力与经济效益

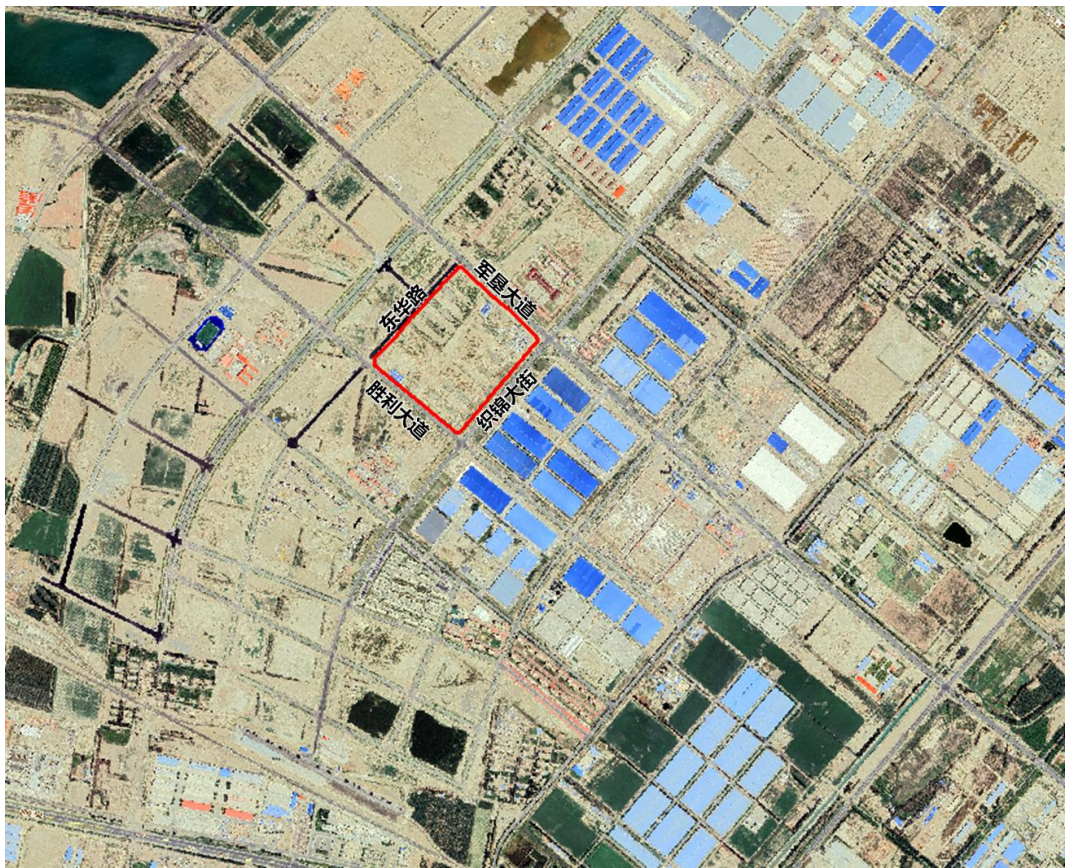
商业用地单位面积产值可达居住用地的 3-5 倍，通过引入轻纺市场项目，不仅能直接拉动税收增长，还可衍生出设计咨询、数字贸易、金融服务和酒店服务等高附加值服务业，培育区域经济增长极。进一步优化地块容积率并实施复合开发，突破原有居住用地开发强度限制，实现土地效能倍增，积极响应国家“向存量要空间、向集约要效益”的集约用地战略。

1.3 调整说明

1.3.1 调整范围

本次调规区域为《阿拉尔经济技术开发区国土空间详细规划》中轻纺园区单元 02004-008 街坊，地块位于军垦大道以南、东华路以东、胜利大道以北、织锦大街以西，地块用地面积约 29.82 公顷（约 447 亩）。

项目位于阿拉尔市经开区军垦大道与织锦大街交叉口西南侧，为中国轻纺城综合性纺织品交易市场，是服务于整个新疆自治区的纺织行业的展贸综合体。它的影响力不仅局限于国内，也将辐射到中亚地区，成为“一带一路”上的重要一站。



图：调规范范围位置图

1.3.2 调整地块现状

现状地类为耕地、园地、沟渠、城镇住宅用地、公用设施用地。

根据影像图显示该地块场地已经平整，已处于施工状态。



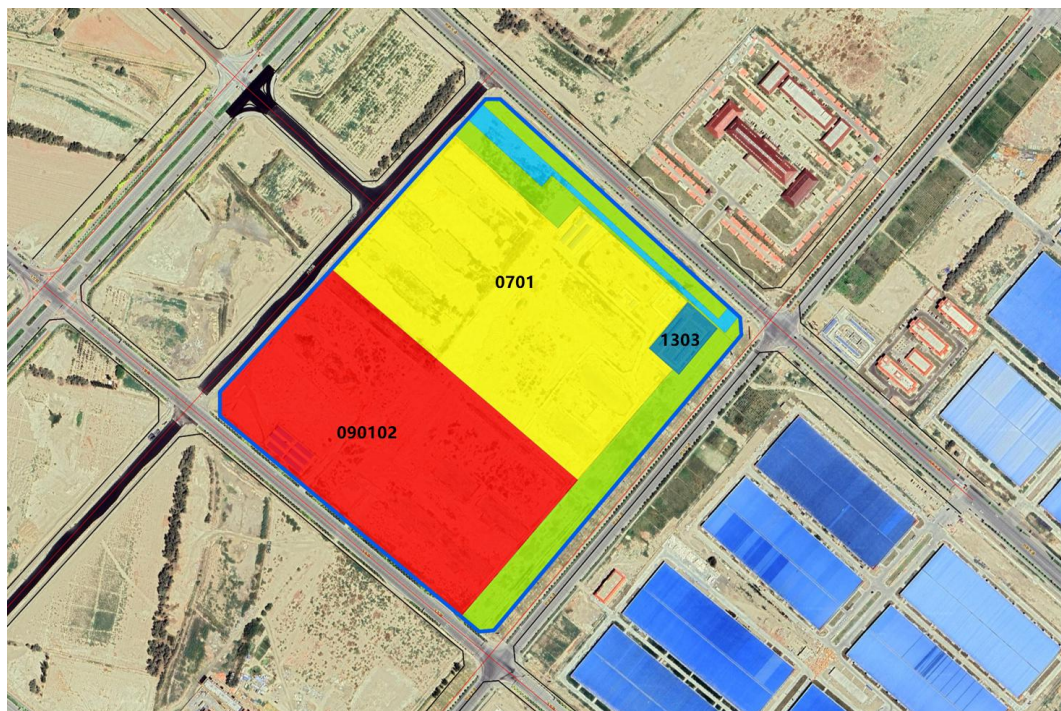
图：现状用地图

1.3.3 用地调整方案

(1) 用地调整

一是根据轻纺城建设需求和最新发布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》要求，将轻纺城地块土地用途确定为商业服务业用地中的批发市场用地，用地代码 090102。二是对原规划确定的供电用地进行微调以落实现状变电站位置。三是对西侧道路线性进行东移优化来落实已批路网和衔接上位国空路网。四是因以上用地调整导致《原控规》公园绿地和居住的调整。

调整后城镇住宅用地 12.21 公顷、公园绿地 4.53 公顷、供电用地 0.49 公顷、河流水面 0.75 公顷和批发市场用地 11.84 公顷。



图：调整后地块用地用海规划图

1.3.4 指标调整

轻纺城地块管控指标借鉴相关案例和《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035）》、《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》、《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》和《自治区土地使用标准（2023版）》等依据，科学合理提出轻纺城项目建设指标。居住地块沿用《原控规》指标。

（1）容积率

容积率指标选取参考相关建成案例出让条件进行设置。为保障项目建设和预留后期改、扩建空间，地块指标应适当放宽。综上，提出轻纺城项目容积率为 1.0~1.5。

表：相关案例建设规模一览表

项目名称	用地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	容积率
乌鲁木齐国际纺织品服装商贸中心	200	250	1.25
广州中大门国际轻纺城	15	28.3	1.87
平均			1.56

（2）建筑高度

根据《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035）》的规定，高度优先发展区内各片区中心极核地标区的建筑高度应控制在 54 米至 80 米之间。综上，提出轻纺城项目建筑限高参考取值≤60 米。

（3）建筑密度

建筑密度以《自治区土地使用标准（2023 版）》《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》和《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》作为本轮调规的依据，根据实际情况，为保障项目建设和预留后期改、

扩建空间，地块指标应适当放宽。综上，提出轻纺城项目建筑密度参考取值 $\leq 55\%$ 。

表 4.3.4 建设基地建筑密度、容积率上限指标

建设基地类型			建筑密度 (%)		容积率	
			新区	旧城区	新区	旧城区
住宅用地	低层		35	40	1.0~1.1	1.2
	多层		28	35	1.5~1.7	1.8
	中高层		25	30	1.9~2.1	2.2
	高层		20	25	3~3.5	3.5
公共设施用地	行政办公建筑	多层	45	50	2.0	3.0
		高层	35	40	5.0	6.0
	商业金融建筑	多层	55	60	3.5	4.0
		高层	50	55	5.5	6.0
	底商综合楼	多层	50	55	3.0	3.5
		高层	45	50	5.0	6.0

图：《新疆维吾尔自治区城市规划设计技术规定》部分截图

(4) 绿地率

绿地率以项目建设需求为依据，提出轻纺城项目绿地率为10%~15%。

(5) 指标汇总

综上，提出轻纺城项目容积率为1.0~1.5，建筑密度为 $\leq 55\%$ ，绿地率为10%~15%，建筑限高 ≤ 60 米。居住地块延续《原控规》指标。

1.3.5 其他管控要求

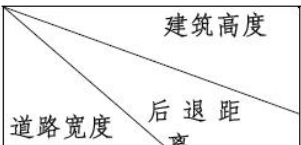
(1) 机动车车位数

依据《新疆维吾尔自治区城市规划设计技术规定》和《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》中商场要求配建机动车车位数进行控制，规定商场的机动车车位数 $\geq 1.0/100 \text{ m}^2$ 建筑面积，非机动车车位数 $\geq$

8/100 m²建筑面积。综上，提出轻纺城项目机动车车位数参考取值≥1.0/100 m²建筑面积。

（2）建筑物后退城市道路红线距离

依据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》和《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》要求进行控制。本次调规主要涉及 52 米跟 36 米城市道路。

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

（3）建筑后退绿线距离

依据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》要求进行控制。

表 5.2.7 建筑退让公共绿地最小距离

建筑高度	退让距离（m）
<24m	5
24~50m	8
>50m	10

（4）禁止机动车开口线

依据《第一师阿拉尔市规划管理导则（试行）》要求控制，提出地块出入口位置距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米，距离城市次干道交叉口不宜小于 50 米。

1.4 可行性分析

1.4.1 社会经济的影响分析

将《原控制》城镇住宅用地调整为批发市场用地，居住用地减少了 10.33 公顷，调整后人口减少约 0.45 万人。控规调整后，减少的住宅建筑面积可以通过其他区域补足城镇住宅用地、提高其他居住地块的容积率和结合轻纺城项目规划人才公寓和酒店式公寓等措施来满足经开区的住宅需求。

1.4.2 公共服务设施的影响分析

本次调规不涉及公共服务设施用地及配建设施调整，增加了商业设施配套，进一步完善了片区的服务设施。

1.4.3 交通影响分析

本次调规不涉及地块周边道路等级调整。地块用地类型由城镇住宅用地调整为商业用地，将导致周边道路网络车流、人流增加，对周边道路网络会产生一定影响。但地块四周临街，且周边有良好的外围交通条件，主干路军垦大道红线宽 52 米，次干路织锦大街、胜利大道 36 米，左侧东华路道路宽度调为 36 米，疏散能力较强。同时本次调规明确轻纺城项目按照不少于 1 个/100 m²建筑面积标准配套停车位，按相应建设量配备足量的停车位，基本可以满足内部停车使用需求，不会因停车位不足问题对周边交通造成不利影响。调规明确出入口方向为西侧、南侧、东侧，尽可能减少了对主干道军垦大道

的交通影响。综合分析，调规后地块对周边道路交通影响较小，通过采取合理措施可降低对道路交通的影响。

1.4.4 环境影响分析

本次调整涉及减少公园绿地 1.54 公顷，减少的绿地面积可在其他区域中进行占补平衡，确保公园绿地面积维持稳定，不会对城市景观产生较大影响。

在规划实施建设过程中，建立环境管理和跟踪监测体系，切实落实各项环保措施，本规划的建设和开发对环境造成的影响是局部和可控制的，规划的实施建设可实现环境效益、经济效益和社会效益的高度统一。

1.4.5 市政设施影响分析

（1）给水工程

本次调规用水量预测沿用《原控规》预测方法，调整后最高日用水量增加 30.73 立方米/天，但调整地块位于经开区核心区，周边市政设施完善，已纳入城市供水系统，故调规对给水工程影响较小。

表：调整前后用水量对比表

	用地名称	面积（公顷）	用水量标准（立方米/公顷·日）	最高日用水（立方米/天）
原控规	二类城镇住宅用地	22.53	50	1126.63
	公园绿地	6.04	30	181.18
	供电用地	0.48	25	12.00
	合计			1319.81
	居住用地	12.21	50	610.30
调整后 控规	商业用地	11.84	50	592.00
	公园绿地	4.53	30	135.99

	用地名称	面积（公顷）	用水量标准（立方米/公顷·日）	最高日用水（立方米/天）
	供电用地	0.49	25	12.25
	合计			1350.54

（2）排水工程

本次调规排水量预测沿用《原控规》预测方法，调整后平均日污水量增加 44.68 立方米/天，但调整地块位于经开区核心区，周边市政设施完善，已纳入城市污水系统，故调规对排水工程影响较小。

表：调整前后平均日污水量对比表

	用地名称	最高日用水（立方米/天）	日变化系数	排放系数	截污系数	平均日污水量（立方米/天）
原控规	二类城镇住宅用地	1126.63	1.30	0.85	0.90	662.98
	公园绿地	181.18				
	供电用地	12.00	1.30	0.85	0.90	7.06
	合计	1319.81				670.04
调整后控规	居住用地	610.30	1.30	0.85	0.90	359.14
	商业用地	592.00	1.30	0.85	0.90	348.37
	公园绿地	135.99				
	供电用地	12.25	1.30	0.85	0.90	7.21
	合计	1350.54				714.72

（3）供电工程

本次调规用电量预测沿用《原控制》预测方法，调整后用地负荷相比《原控规》增加 1541.87KW，考虑到经济开发区主片区内规划共设置 3 座 110kv 变电所和一座 220kv 变电所作为主供电源变电所，变电容量满足需求，调整地块位于经开区核心区，周边市政设施完善，已纳入城市电力系统，故调规对供电工程影响较小。

表：调整前后用电负荷对比表

	用地名称	面积 (hm ²)	负荷指标 (Kw/hm ²)	预测负荷 (Kw)
原控规	二类城镇住宅用地	22.53	80	1802.61
	公园绿地	6.04	—	
	供电用地	0.48	—	
	合计	29.05		1802.61
调整后控规	居住用地	12.21	80	976.48
	商业用地	11.84	200	2368.00
	公园绿地	4.53	—	
	供电用地	0.49	—	
	合计	29.07		3344.48

(4) 通信工程

规划调整后，相比较《原控规》人口规模存在少量减少或者维持不变，对通信设施无影响。

(5) 燃气工程

规划调整后，相比较《原控规》人口规模存在少量减少或者维持不变，对燃气工程无影响。

(6) 供热工程

本次调规热负荷预测沿用《原控规》预测方法，调整后区域热负荷增加 3.48MW，但调整地块位于经开区核心区，紧邻热源，周边市政设施完善，已纳入城市供热系统，热负荷用量满足需求，故调规对供热工程影响较小。

表：调整前后用热负荷对比表

	用地名称	面积 (hm ²)	建筑面积 (万平方米)	单位负荷 (W/平方米)	热负荷(MW)
原控规	二类城镇住宅用地	22.53	36.05	65.00	23.43
	公园绿地	6.04			
	供电用地	0.48	0.72	80.00	0.58
	合计	29.05	36.77		24.01
调整后 控规	居住用地	12.21	19.53	65.00	12.69
	商业用地	11.84	17.76	80.00	14.21
	公园绿地	4.53			
	供电用地	0.49	0.74	80.00	0.59
	合计	29.07	38.02		27.49

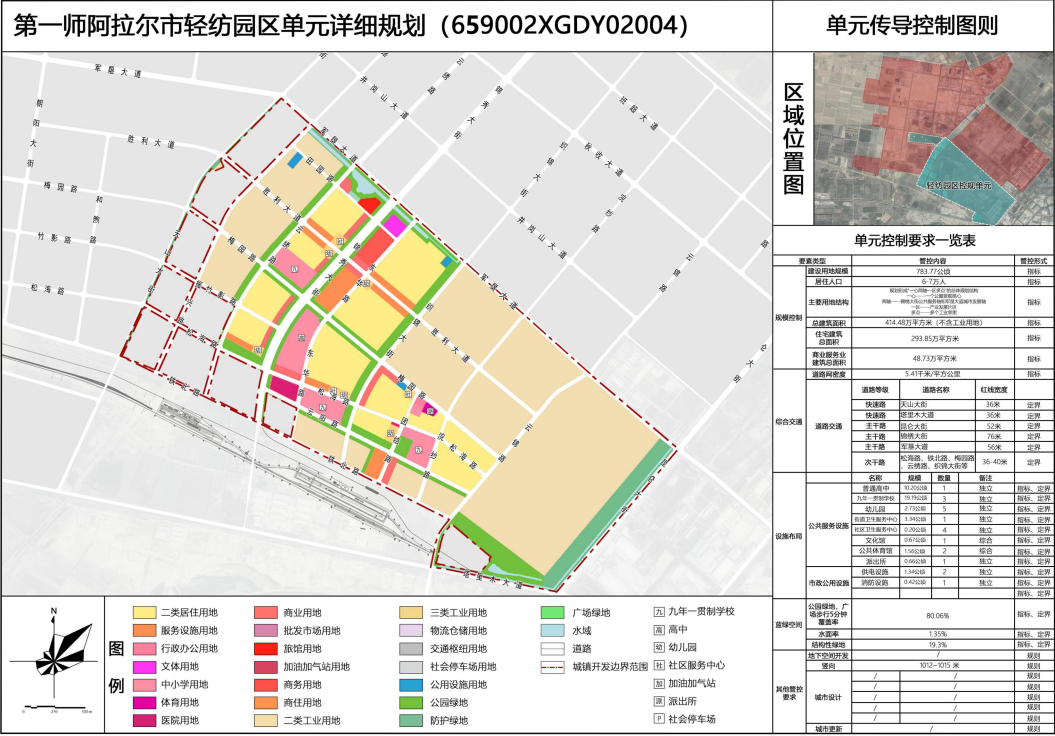
1.5 调整结论

为保证重要项目落地和规划实施，需结合中国轻纺城综合性纺织品交易市场项目实际建设情况，围绕用地性质、控制指标等方面内容，对《原控规》进行局部修改。修改后不会对社会经济、公共设施、市政设施、交通设施、环境景观等方面造成不利影响。

因此，《原控规》轻纺园区单元中 02004-008 街坊的调规，具有较强的可行性，且修改符合《中华人民共和国城乡规划法》中控规修改程序 and 规定，建议进行上述修改。

第二部分 附件

2.1 原控规图则



2.2 调整后控规图则

