

**阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区控制性详细规划  
GXQ-004-001/002/006/007 地块用地性质调整方案**

**阿拉尔经济技术开发区管理委员会**

**2025.06**

# 目 录

<b>第一部分 论证说明</b> .....	<b>1</b>
1.1 规划修改背景.....	1
1.2 上位规划及原控规要求.....	3
1.3 规划修改论证.....	4
<b>第二部分 附件</b> .....	<b>13</b>
2.1 原控规图则.....	13
2.2 调整后控规图则.....	14

# 第一部分 论证说明

## 1.1 规划修改背景

### 1.1.1 概述

阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区位于阿拉尔市中心城区塔里木河南岸，城市中轴线塔河南段，是城区“南拓”中的南部组团，是阿拉尔市四大工业片区之一。阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区与十二团、农业科技园产业示范区接壤，距离阿拉尔市人民政府 5.5 公里，经开区 4 公里，塔里木机场 9 公里，胜利水库 20 公里。

2025 年 1 月 3 日，阿拉尔市人民政府批准了《阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区阿拉尔分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。

2025 年，阿拉尔经济技术开发区管理委员会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》等，拟对《阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区控制性详细规划》进行局部修改，并对修改的必要性进行专题论证。

### 1.1.2 修改内容

本次局调区域为《阿克苏阿拉尔高新技术开发区控制性详细规划》中确定的原 GXQ-004-001/002/006/007 地块，地块内局调范围面积为 228925.82 平方米。



图 1-1 修改范围示意图

### 1.1.3 基本情况

项目位于阿拉山市高新区高新大道与临云路交叉口，地块用地形状较为规整，规划范围内现状主要为沟渠、果园、农村道路、乔木林地、水浇地，原控规规划为一类工业用地、城镇村道路用地、公园绿地。

## 1.2 上位规划及原控规要求

### 1.2.1 上位规划

#### 《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035年）》

《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的修改范围内涉及的地块用地性质为商业用地、城镇道路用地，不涉及强制性内容，可根据实际开发诉求，结合控制性详细规划编制进行修改。

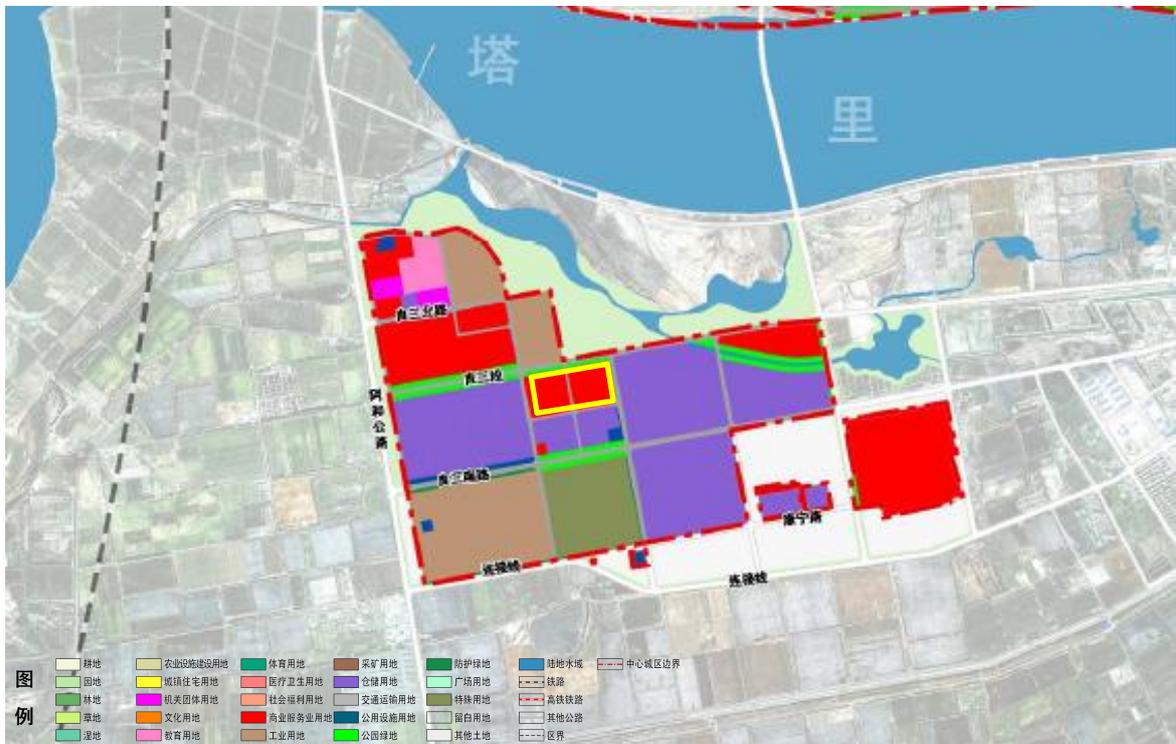
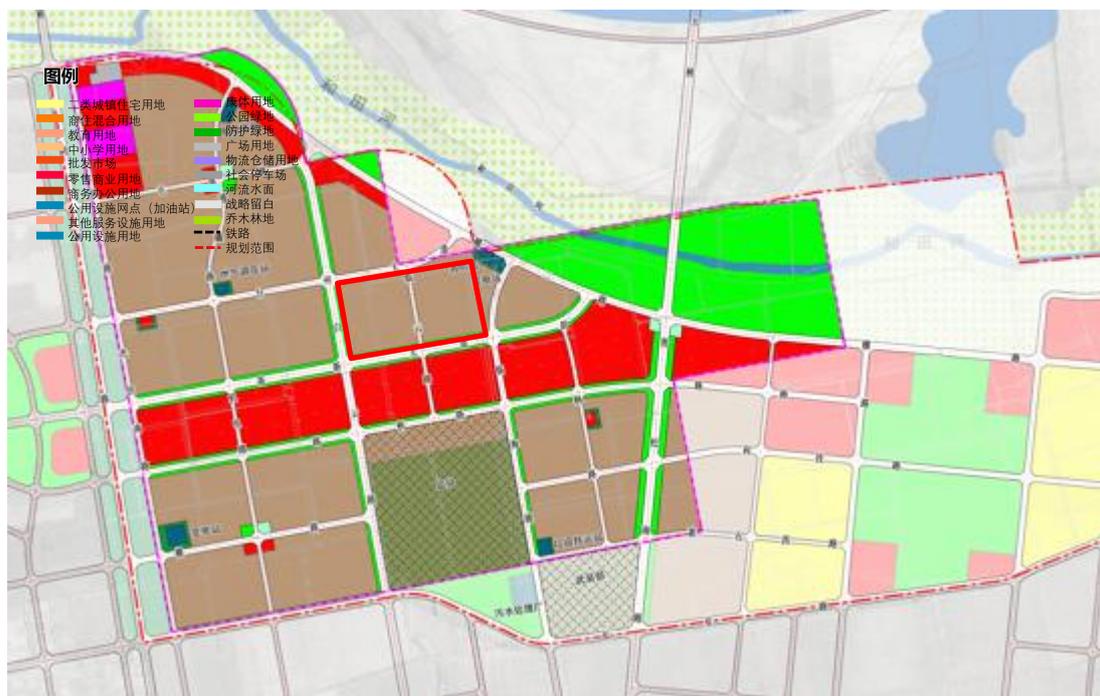


图 1-2 修改范围在《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035年）》中的位置

### 1.2.2 原控规

《阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区控制性详细规划》（2025年1月批复）

原控规《阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区控制性详细规划》(2025年1月批复)确定的修改范围内涉及的地块用地性质为一类工业用地、城镇村道路用地、公园绿地。不涉及强制性内容,根据实际开发诉求确定需修改的,组织编制



机关提出修改控制性详细规划的建议,对原控规内容进行修改。

图 1-3 修改范围在《阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区控制性详细规划》中的位置

## 1.3 规划修改论证

### 1.3.1 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) 《工业项目建设用地控制指标》(自然资发[2023]72号)；
- (7) 《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(2012年)；
- (8) 《新疆生产建设兵团城镇开发边界内详细规划编制技术指南》(2023年)；
- (9) 《第一师阿拉尔国土空间总体规划(2021-2035年)》；
- (10) 其他相关法律、法规、文件、规范、技术标准等及其他相关规划。

### **1.3.2 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,对高新区原有的交通、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。

### **1.3.3 规划修改必要性**

#### **(1) 政策支持**

《国务院关于同意阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区的批复》中提出，努力建设成为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，推动西部大开发形成新格局，有力支撑现代化经济体系建设。优化配置创新资源，增强自主创新能力，加快突破重点领域关键核心技术，打造具有重要引领作用的创新高地；集聚一批战略科技人才、科技领军人才和创新团队，打造具有吸引力的人才高地；强化企业科技创新主体地位，提高科技成果转化和产业化水平，培育壮大高新技术企业和科技型中小微企业，推动创新链产业链资金链人才链深度融合，促进实体经济转型升级，打造具有优势特色的产业高地；推进政策先行先试，深化交流合作，打造富有活力的改革开放高地。

## （2）规划引领

《第一师阿拉尔市国土空间总体规划（2021-2035年）》中指出，以阿克苏阿拉尔国家级高新技术产业开发区的建设为抓手，发展高端制造与精深加工，以及延伸产业链，发展与基础产业相关联的战略新兴产业、生产性服务业，成为产业集群的引领者。

## （3）响应国家及区域发展战略需求

新型工业化和产业升级是当前国家战略重点，调整用地性质可推动高新技术产业集聚。深入贯彻落实新疆生产建设兵团向南发展战略新格局“一主一副，三依托，十二支点”中明确阿拉尔市定位南疆兵团中心城市，承担引领区域发展重任。规划以阿拉尔市为主中心，与地方城镇功能互补的环塔里木盆地南疆城镇群。将阿拉尔市建设成为辐射带动能力较强的区域主中心城市，成为南疆新型城镇化、新型工业化的主力军和国防战略物资储备保障基地。

## （4）支撑招商引资与重大项目落地

高新区产业发展需匹配企业用地需求，因重点产业项目（中能建(新疆)新材料有限公司玄武岩连续纤维及其制品生产线项目）的引入需调整用地布局。

### 1.3.4 规划修改方案

#### （1）土地用途

建设用地项目根据最新发布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年），以主导功能确定地块土地用途，将土地用途确定为工业用地中的一类工业用地，用地代码 100101。

#### （2）用地布局调整

拟将原控规 GXQ-004-001/002/006/007（一类工业用地/城镇村道路用地/公园绿地）地块进行局部整合兼并，将其调整为一个地块，调整后的一类工业用地规模为 228925.82 平方米。

#### （3）工业用地指标参考及相关案例

工业用地相关案例					
项目名称	用地面积	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	最高建筑高度
可克达拉市中心城区国土空间详细规划	5.40 公顷	≥1.5	≤20%	≥40%	≤36
郑州经开区 BSQ-014-B02 地块控制性详细规划	8.47 公顷	> 1.6	< 20%	> 40%	< 50
郑州高新区 I22-05 地块控制性详细规划	2.02 公顷	1.0-3.0	≤20%	≥40%	< 80

参考《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72号）以及相关建成案例进行设置，如容积率≥0.8，建筑密度≥40%，绿地率≤20%，建筑限高≤24米。

#### a.容积率

参照《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72号）、相关建成案例和工程建设实际情况，经核算，本项目用地面积为 228925.82 平方米，项目建筑面积约为 241857.75 平方米，容积率为 1.05。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，提出本项目容积率参考取值 $\geq 0.8$ 。

#### b.建筑密度

参照《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72号）、相关建成案例和工程建设实际情况，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，提出本项目建筑密度参考取值 $\geq 40\%$ 。

#### c.绿地率

参照《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72号）、相关建成案例和工程建设实际情况，地块内需设置较多户外设施和环形消防通道等用地，绿地面积偏少。经核算，本项目用地面积为 228925.82 平方米，项目建成绿地面积约为 3286 平方米，绿地率为 1.43%。综上，提出本项目绿地率参考取值 $\leq 20\%$ 。

表 1-1 调整前后各地块指标及设施对比一览表

	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑面积(万 $m^2$ )	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	配套设施	备注
原控规	GXQ-004-001	100101	一类工业用地	11.51	2	—	40	30	24	—	—
	GXQ-004-002	1401	公园绿地	0.98	—	—	—	65	—	—	—
	GXQ-004-006	100101	一类工业用地	13.13	2	—	40	30	24	—	—
	GXQ-004-007	1401	公园绿地	0.43	—	—	—	65	—	—	—
调整后	GXQ-004-001	R2	一类工业用地	22.95	0.8	24.18	40	20	24	—	—
	合计			<b>22.95</b>	—	<b>24.18</b>	—				

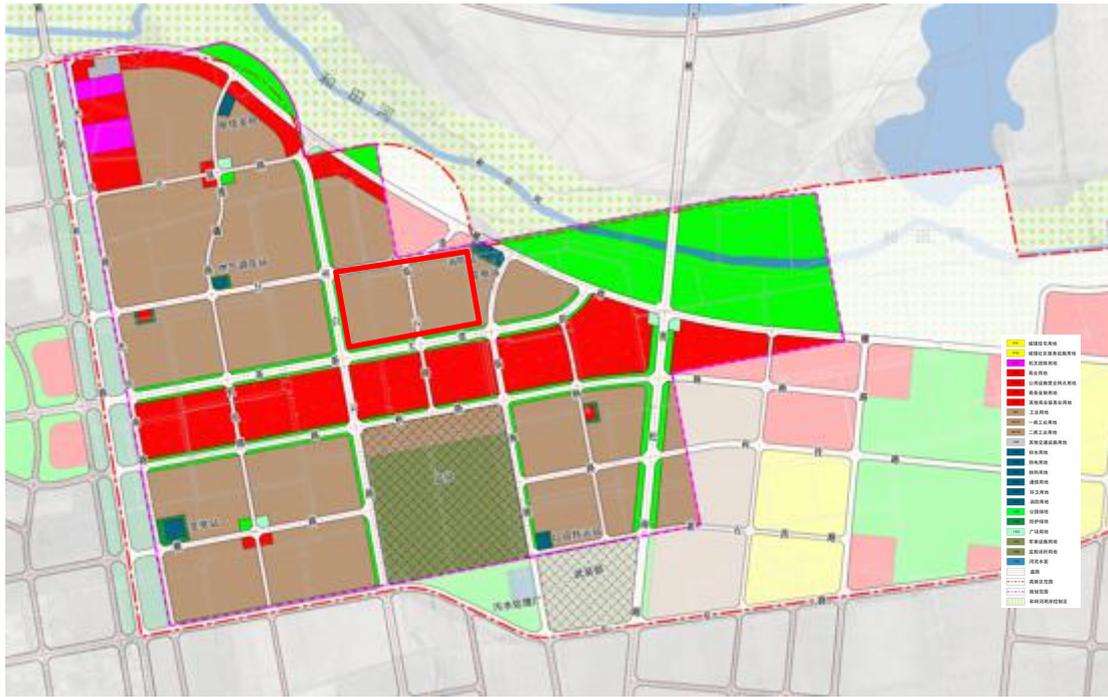


图 1-4 原控规用地布局及用地性质图

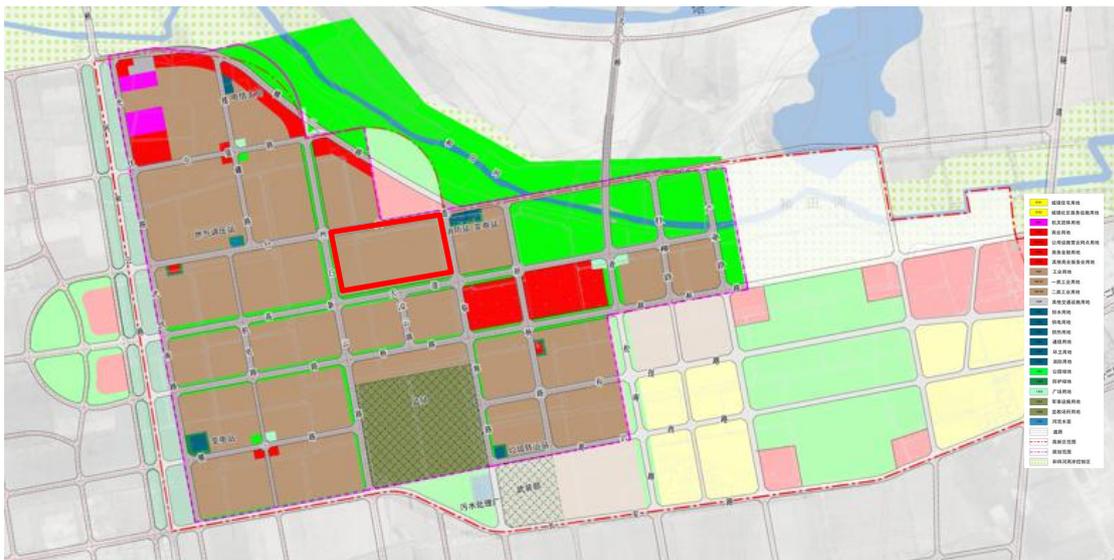


图 1-5 调整后用地布局及用地性质图

### 1.3.5 规划修改可行性分析

#### (1) 社会经济的影响分析

原地块一类工业用地、城镇村道路用地以及部分公园绿地，合并调整为一类工业用地，统一的工业用地地块可吸引制造业、高新技术产业等企业入驻，推动区域经济结构优化，形成**产业集聚效应，提升区域竞争力。**

#### (2) 公共服务设施的影响分析

本次局调不涉及地块周边公共服务设施用地及配件设施，**配建设施数量及规模保持不变。**

#### (3) 交通影响分析

本次调整取消 1 条支路，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，但由于一类工业用地的开发强度较小，增加的车辆、人流较小。且地块周边有良好的外围交通条件，高新大道和白云路，主干路，红线宽 40m、37m；台州大道和临海路，支路，红线宽 37m、36m，疏散能力较强。同时要求在调整地块内按照不少于 0.2 个/100 m<sup>2</sup>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。综合以上分析，修改后地块对**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。**

#### (4) 市政设施影响分析

##### a. 给水工程

本次局调用水量预测依据《城市给工程规划范》(GB50282-2016)、《室外给水设计规范》(GB50013 - 2018)等规范，采用单位用地指标法，一类工业用地用水量指标取 70(立方米/公顷·日)；城镇村道路用地用水量指标取 20(立方米/公顷·日)。

经计算，调整后最高日用水量相比原控规减少 138.80 立方米，考虑到由阿拉尔水厂供水规模为 6 万立方米/日，供水规模满足需求，故对给水工程基本无影响。

表 1-2 调整前后用水量对比表

	用地名称	面积	用水量标准 (立方米/公顷·日)	最高日用水 (立方米)
原控规	一类工业用地	24.64	70	1724.80
	城镇村道路用地	0.74	20	14.80
	公园绿地	0.10	15	1.50
	合计			<b>1741.10</b>
调整后控规	一类工业用地	22.89	70	1602.30
	合计			<b>1602.30</b>

### (5) 环境影响分析

本次拟修改用地不涉及侵占城市绿线，仅在地块西南角占用了部分公园绿地，且在地块南部进行了相应补充，使公园绿地面积由 1.41 公顷增加至 1.45 公顷。因此不会对城市景观产生较大影响，而且能够提升城市品位、城市环境品质，改善沿高新大道的城市风貌，为高新区带来延续的空间形态。

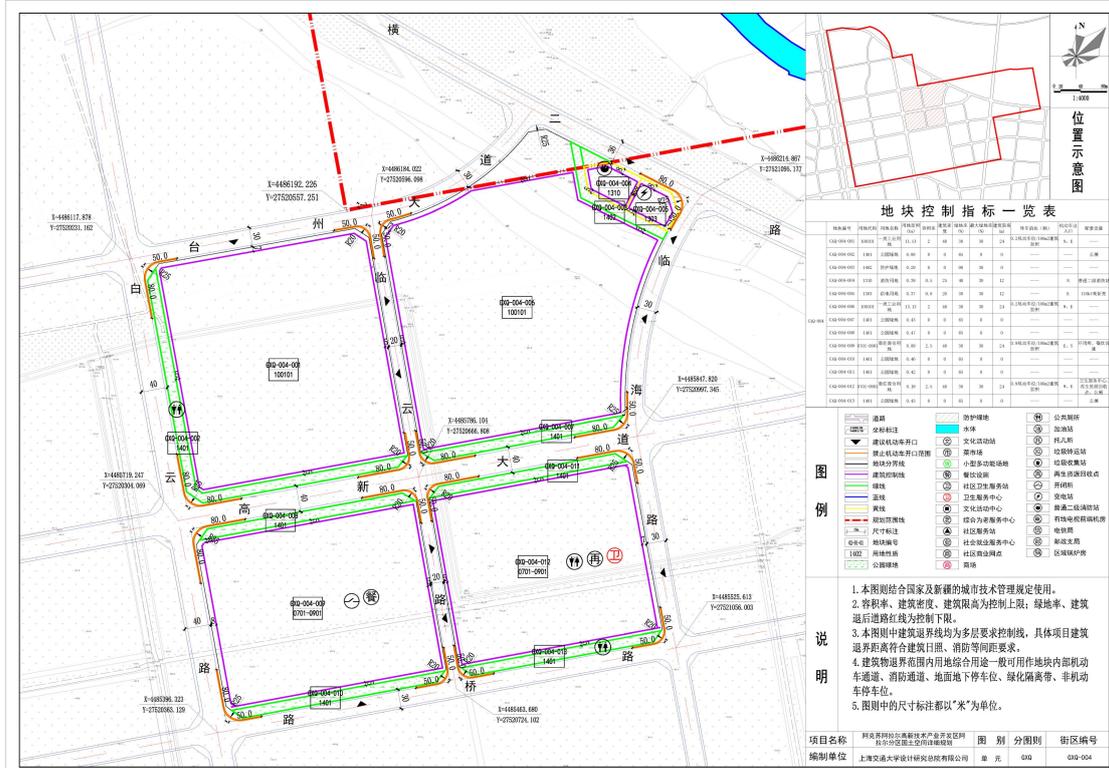
在规划实施建设过程中，建立环境管理和跟踪监测体系，切实落实各项环保措施，本规划的建设和开发对环境造成的影响是局部和可控制的，规划的实施建设可实现环境效益、经济效益和社会效益的高度统一。

### 1.3.6 结论

为保证重要项目落地和规划实施，需结合阿克苏阿拉尔高新技术产业开发控制性详细规划实际建设情况，围绕用地布局和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 GXQ-004-001/002/006/007 地块的局调,合并为 GXQ-004-001 地块,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》中控制性详细规划修改程序 and 规定,建议进行上述修改。

# 第二部分 附件



## 2.1 原控规图则

