《第七师一二五团城镇开发边界内国土

空间详细规划》（初步成果）

一、规划范围

本次规划范围为总体规划确定的中心镇区详细规划编制单元，单元编号657703XGDY01001。四至范围为东至YO59、南至棉花厂、西至建一线、北至北环路，总面积为523.51公顷，其中城镇开发边界面积为253.61公顷。

二、发展定位

落实《第七师一二五团国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称“总体规划”）确定的中心镇区城镇性质与主导功能，确定中心镇区详细规划发展定位为：以农业、林果业、畜牧业、商贸物流、农副产品深加工为主导的农旅型宜居小城镇。

三、发展规模

落实总体规划，规划至2035年，本次规划范围内容纳人口2.5万人；规划范围内城镇建设用地面积不超过253.61公顷。

四、用地布局

规划居住用地87.95公顷、公共管理与公共服务设施用地37.88公顷、商业服务业用地23.82公顷、工矿用地29.26公顷、物流仓储用地8.94公顷、交通运输用地26.09公顷、公用设施用地4.88公顷、绿地与开敞空间用地33.73公顷、特殊用地1.06公顷。

五、公共服务设施

规划构建“团镇级-社区级”两级公共服务体系。

团镇级公共服务设施服务于一二五团全域并兼顾周边地区，同时为镇区居民提供十五分钟社区生活圈服务。社区级公共服务设施按照五至十分钟便民生活圈配置要求，配置满足居民休闲、教育、医疗、文化、体育等需求的各类便民生活服务设施。

规划形成1个“十五分钟生活圈”和3个“五至十分钟生活圈”两级公共服务设施体系。

规划新建1处全民健身中心、1处图书馆、1处残疾人康养中心及1处农机陈列馆，兼顾为镇区居民提供十五分钟社区生活圈服务设施。

规划每个五至十分钟社区生活圈设置1处社区级公共服务中心，包含社区服务站、社区文化活动站、社区卫生服务站、托育设施、老年人日间照料中心（托老所）、室外健身场地。

六、蓝绿空间

以“生态绿洲田园城镇”为目标，规划形成“公园点缀、绿化成网”的蓝绿空间体系。“公园点缀”，是指南北两处相互呼应的生态景观公园。“绿化成网”，是指规划沿主要道路两侧建设的数条绿化带，整体形成五横四纵的布局，绿化带单侧宽度为10-20m。

七、综合交通

规划中心镇区构建“四横四纵”的主次干路结构。“四横”包括人民路、健康路、康明路和康庄路；“四纵”包括前高公路、幸福路、建设路和小康路。

八、开发建设管控

规划形成2个层次的开发强度分区，合理引导开发建设。

容积率≤1.0（低强度区）：主要包括一类城镇住宅用地、公共服务设施用地、公用设施用地、特殊用地以及工业用地、物流仓储用地。

1.0＜容积率≤1.5（中强度区）：主要包括商业用地、二类城镇住宅用地。

九、规划实施

本规划批准实施前已建设或已获得建设许可的建设项目，按已批准的建设许可要求执行。本规划批准实施后，城镇开发边界内从事开发、建设等实施活动及出让条件、选址意见、规划许可等应遵循本规划。

十、附图