《第七师天北经济技术开发区（天北新区）

城镇开发边界内国土空间详细规划》

（初步成果）

一、规划范围

以天北经济技术开发区城镇开发边界为基础，覆盖天北经开区未来重点新增建设区域。规划范围分为两片区，总规模约为12.33平方千米。其中南片区位于天北经济技术开发区现状城区的东北侧，大体位于胡杨河路以北、物华南街以东，规划高铁线以南，规划彩虹街以西，规模约为8.07平方千米。北片区位于天北经济技术开发区北区（原五五工业园区南区）的西侧，大体位于奎车路以东、规划北外环路以南、规划纬一路以北，规划经二路以西，规模约为4.26平方千米。

二、发展定位

积极贯彻落实第七师国土空间总体规划指导思想，承接第七师打造“一市两区”和兵团“双城”联动发展试验区的发展战略，以及天北新区“天山北坡新高地、协同发展现代城”的发展目标，明确规划区的功能定位为以门户展示、文体娱乐、休闲商业为主，辅以居住、商务等功能的天北经开区“创智展示窗口、现代服务中心”。

三、发展规模

落实总体规划，规划至2035年，本次详细规划范围内容纳常住人口2-3万人；规划范围内建设用地总面积1232.67公顷。

四、用地布局

规划居住用地186.12公顷、公共管理与公共服务设施用地69.48公顷、商业服务业用地88.34公顷、工矿用地524.52公顷、物流仓储用地28.84公顷、交通运输用地241.08公顷、公用设施用地20.47公顷、绿地与开敞空间用地54.64公顷、特殊用地15.44公顷、留白用地3.74公顷。

五、公共服务设施

构建“师团级-邻里级”二级公共服务设施，分别满足15分钟生活圈和5-10分钟生活圈的服务需求。

师团级公共服务设施构建15分钟生活圈，服务于整个天北经济技术开发区，承担综合服务功能。规划设置3个15分钟生活圈，布局行政管理设施、商业中心、高中、九年制学校、医院、社区服务中心等公共设施。以丰富提升型服务为重点，增补城市文体设施，营造宜居、宜业、宜学、宜游的生活氛围。

邻里级公共服务设施构建5-10分钟生活圈，重点提升城市宜居服务供给、完善基础保障型服务，提升生活服务覆盖度。规划设置6个5-10分钟生活圈。结合实际情况布置小学；依托社区服务站、邻里中心等配建幼儿园、户外综合活动场地、多功能活动室、老年人日间照料中心等。

六、蓝绿空间

规划绿地与开敞空间与其他绿地合计绿地率不低于30%，绿化覆盖率不低于35%。延续天北新区国土空间总体规划布局，在规划区域构建“两横三纵多节点”的绿地景观结构。“两横”为胡杨河路景观轴、天北大道景观轴；“三纵”为滨河街景观轴、迎宾大道景观轴、北区生态景观轴；“多节点”为完善城市休闲和景观的公园节点。

七、综合交通

南片区主次结合，优化道路布局。建设对外交通、主次干路和支路级配合理的道路网系统，强化内部道路连通性，加强片区联系，支撑城区产业发展，缩短交通时耗、提高效率，承接物流运输，同时加密支路网，增加街区活力。北片区增加路网密度，改善通行条件。形成主次干相互结合的道路网络，承接区域交通，提升园区互联互通水平，打通断头支路，辅助产业物流发展。

八、开发建设管控

将规划用地按4个等级进行管控，分别为靠近主要滨水绿地的文化、教育、体育等用地为主的低强度建设（容积率≤1），物流仓储及公用设施用地、多层为主的居住区、大部分商业、商务、科研用地为主的中低强度建设（1＜容积率≤1.5），高层以下的居住区，地标性商业用地等为主的中等强度建设（1.5＜容积率≤2），靠近城区中心、轴线的商业商务、行政办公用地为主的中高强度建设（2＜FAR≤2.5）。工业用地设容积率下限为0.6。

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