

《第六师一〇三团控制性详细规划（初步成果）》

一、规划范围

衔接城镇开发边界以及全域详细规划单元划定方案，规划范围包含一〇三团蔡家湖镇范围的城镇开发边界内国土空间，规划总面积共477.59公顷。

为强化整体性，对划入到规划单元且与城镇开发边界紧密相邻的城镇开发边界外零散地块，进行引导性规划方案研究。

二、规划单元

结合上位规划要求和用地功能，综合考虑一〇三团团部及城镇开发边界范围，划定详细规划单元1个，具体划分如下：

单元657603XGDY01001：北至龙河路，西至西环路，东至东风路东侧工业用地，南至南外环路，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积477.59公顷。

三、发展定位

落实《第六师一零三团(蔡家湖镇)国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的城市性质，进一步明确第六师一〇三团镇区功能定位为：甜瓜之乡，人才技术补给团镇；亮剑之团，红色文旅示范基地。

四、发展规模

规划至2035年，一〇三团中心镇区2.0万人、建设用地3.48平方

千米（城镇开发边界内）。

规划单元城镇开发边界内的城镇建设用地347.90公顷，非建设用地0.19公顷。

2035年，一〇三团中心镇区规划总人口2.0万人，均为城镇人口。

五、用地布局

居住用地面积156.84公顷；公共管理与公共服务用地面积28.79公顷；商业服务业用地面积26.19公顷；工矿用地面积43.28公顷；仓储用地面积6.93公顷；交通运输用地面积55.84公顷；公用设施用地面积3.71公顷；绿地与开敞空间用地面积24.36公顷；特殊用地面积1.96公顷。

六、道路系统规划

规划建立“主干路—次干路—支路”三级交通体系。

构建“两横两纵”的干路骨架。“两横”为龙河路（北环路）、胜利路；“两纵”为香甜路、东环路。

七、蓝绿空间

统筹水系、公园、防护绿地等生态要素，规划形成“一带串心、一环连点、多廊渗透”的蓝绿空间结构。构建“综合公园—社区公园”体系，见缝插绿，改善和营造小环境、小气候，形成覆盖团场镇区及周边区域的绿地与开敞空间景观系统。

一带串心：依托外环西路沿线防护绿带串联镇区门口亮剑绿核。

一环连点：依托镇区外环路等形成农田风光休闲环，连接沿线点状街头公园。

多廊渗透：依托内部次支路网形成线性渗透廊道连接社区公园。

八、公共服务设施

落实国土空间总体规划公共服务设施配置标准和要求，深化完善公共服务设施布局，构建“镇区级—基层便民服务点”两级公共服务设施体系。以社区生活圈标准构建公共服务设施体系，形成1个“十五分钟生活圈”和3个“五分钟生活圈”两级公共服务设施体系。

保留现状亮剑文化中心等文化活动设施，规划新建一〇三团文化展示中心、档案馆；保留现状九年一贯制学校、一〇三团幼儿园，规划新建1所小学及1所幼儿园；规划新建1处体育场馆；保留现状一〇三团医院、一〇三团老年活动中心。

根据相关专项规划要求，结合实际服务人口分布特征，细化落实教育、文化、体育、医疗、社会福利等公共服务设施布局。

九、开发建设管控

参照《关于过渡期团场新建项目容积率、建筑密度、绿地率的通知》等相关法规、标准要求，确定各类用地开发强度。强化开发强度管控，规划形成3个层次的开发强度分区，合理引导开发建设。

强度一区：容积率 ≤ 1.0 ，主要为教育用地、仓储用地、公用设施用地、特殊用地等。

强度二区： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$ ，主要为居住用地、商业用地、行

政办公用地等。

强度三区： $1.5 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，主要为现状容积率较高的商业服务业用地。

十、规划实施

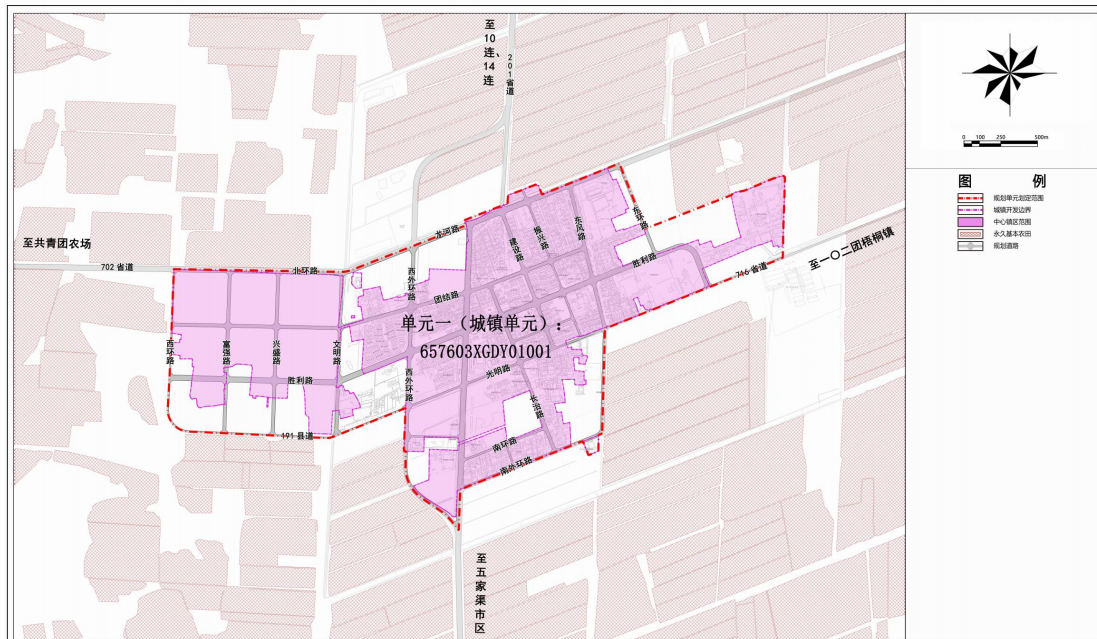
城镇开发边界内国土空间从事开发、建设等实施活动及出让条件、选址意见、规划许可等行政活动，均应遵循本规划对用地布局、道路交通、蓝绿空间、公共服务设施等所确定的原则与要求，并应严格遵守约束性指标及强制性内容。

本规划批准实施前已建设或已获得建设许可的，按已批准的建设许可要求执行。本规划批准实施后的新建、改建、扩建活动应符合本规划要求。

十一、附件

新疆生产建设兵团第六师一〇三团蔡家湖镇控制性详细规划

详细规划单元划分图



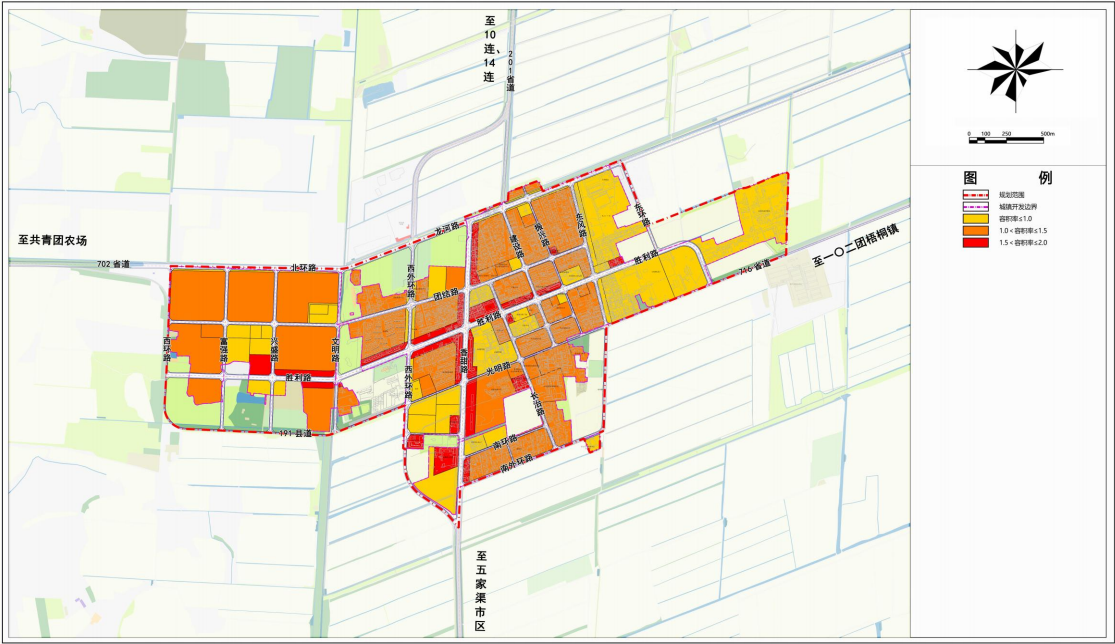
新疆生产建设兵团第六师一〇三团蔡家湖镇控制性详细规划

土地利用规划图



新疆生产建设兵团第六师一〇三团蔡家湖镇控制性详细规划

开发建设强度分区图



新疆生产建设兵团第六师一〇三团蔡家湖镇控制性详细规划

地块编码图

