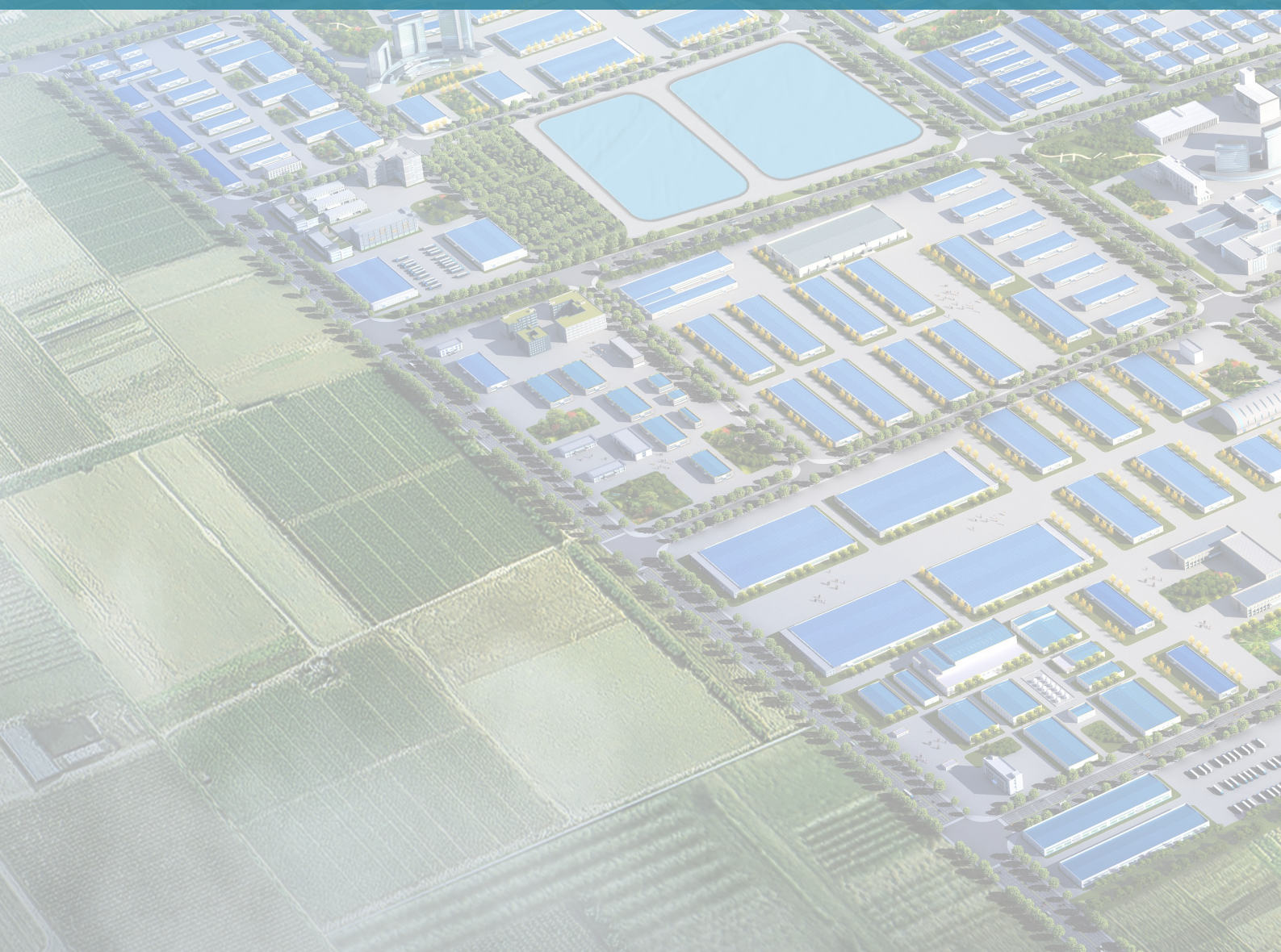




叶城县空铁物流产业园启动区控制性 详细规划公示稿



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

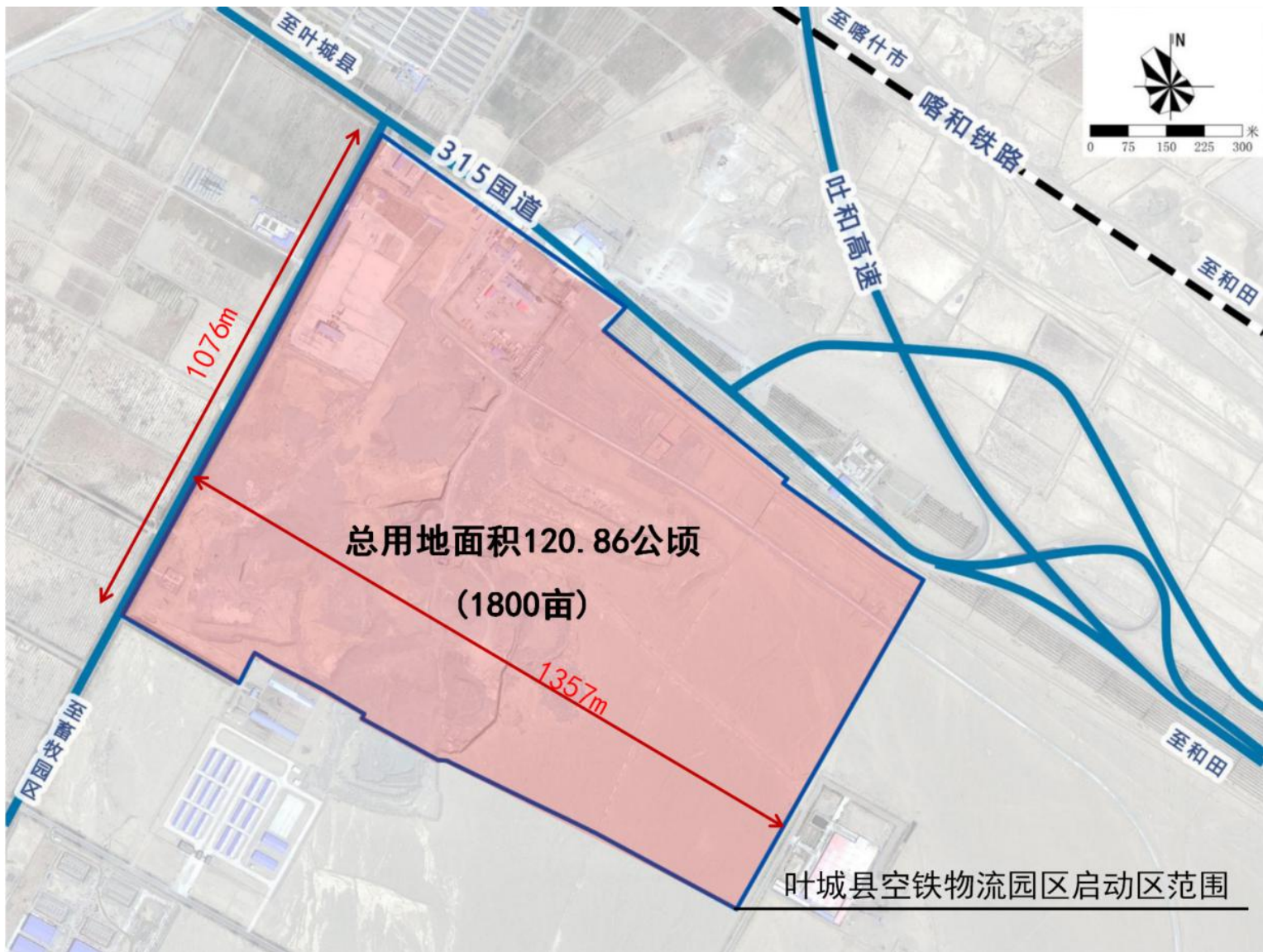
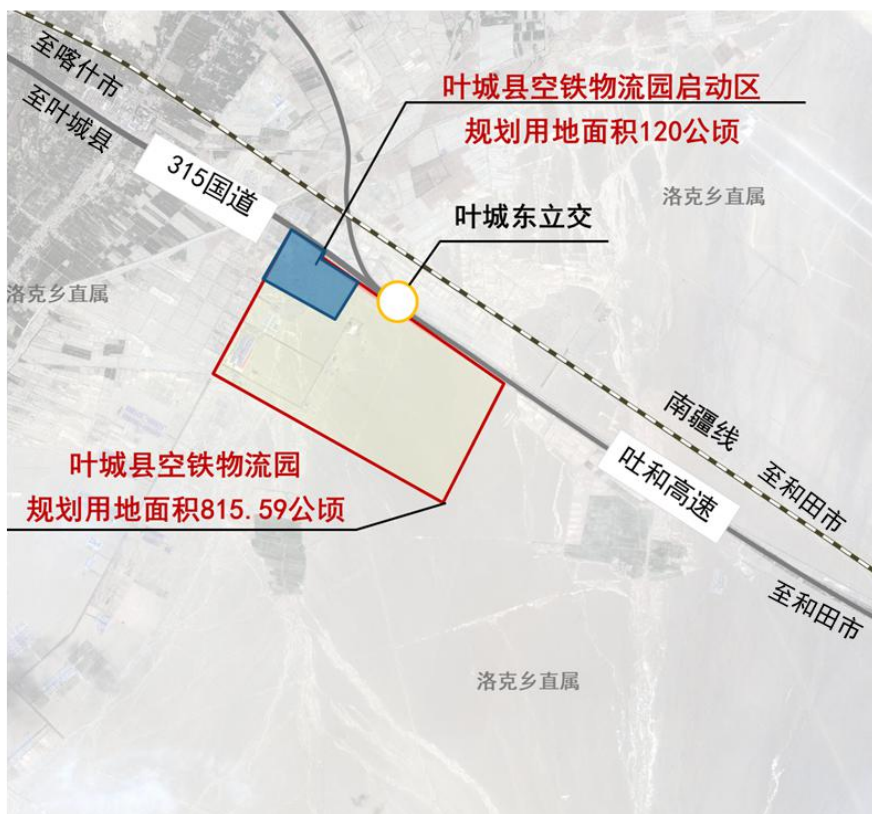
1.1、区位和简介

叶城县空铁物流产业园位于叶城县西南部，距离新藏线零公里行车距离为12.5公里，距离叶城县人民政府行车距离17.3公里，距离叶城通用机场行车距离9.32公里，距离叶城县火车站行车距离14.1公里。

1.2、规划范围与期限

本次规划范围为叶城县空铁物流园区启动区范围，315国道以南。

总占地面积120.86公顷，东西向长约1357m，南北长约1076m。

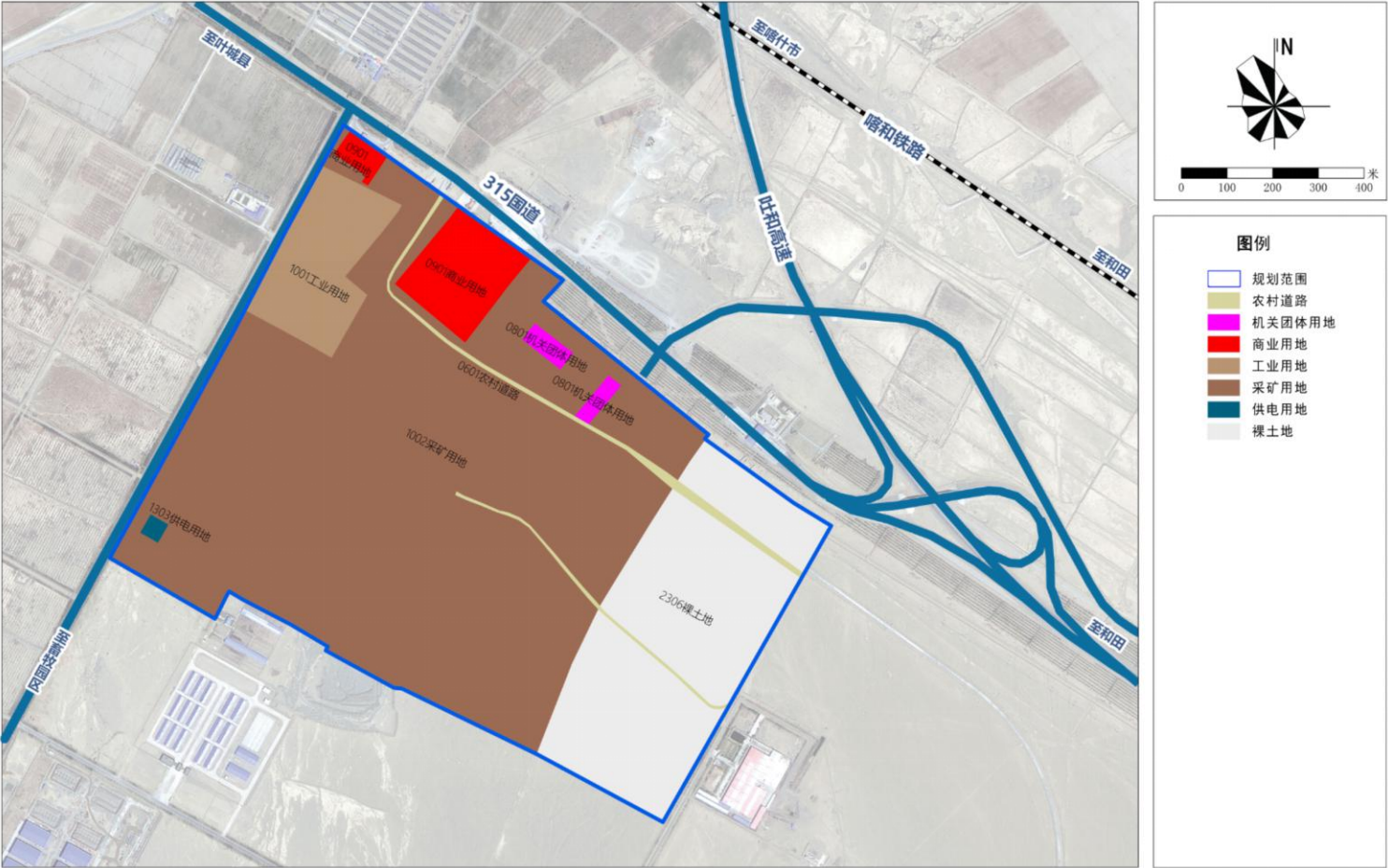


叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

1.3、土地使用

现状用地采矿用地占比近6成，裸土地占比2成。

序号	用地代码	用地名称	面积 (公顷)	面积（亩）	占比 (%)	备注
1	0601	农村道路	2.04	30.6	1.69	
2	0801	机关团体用地	0.88	13.2	0.73	入叶检查站用地
3	0901	商业用地	5.13	76.95	4.25	加油站、汽车检测站
4	1303	供电用地	0.21	3.15	0.17	变电站
5	1001	工业用地	7.17	107.55	5.93	扎花厂
6	1002	采矿用地	80.23	1203.45	66.38	现状矿坑
7	2306	裸土地	25.2	378	20.85	裸土地
总计			120.86	1812.9	100	



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

2.1、发展定位

叶城县仓储物流产业的新平台 空铁物流产业园区发展引擎和示 范窗口

2.2、规划目的

衔接上位规划和建设现状

周边用地权属复杂，需衔接
空铁物流园南侧建设情况

企业入驻用地灵活

根据园区招商情况，保留用地、
划分和支路设置的弹性

基础设施配套支撑

根据入驻企业类型，预测基础设
施配套容量，夯实园区发展基础

优化道路交通系统

优化交通系统和道路断面，增
加
绿化率，提升慢行体验

叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

3.1、产业发展布局

承接叶城县其他园区（消费品产业园、畜牧园区、重工业产业园）建材、轻工业、重工业、畜牧业等外溢产业资源。

园区内提供仓储物流、商贸交易等服务功能，重点发展玉石加工、农资农具及汽车贸易、物流运输等服务。

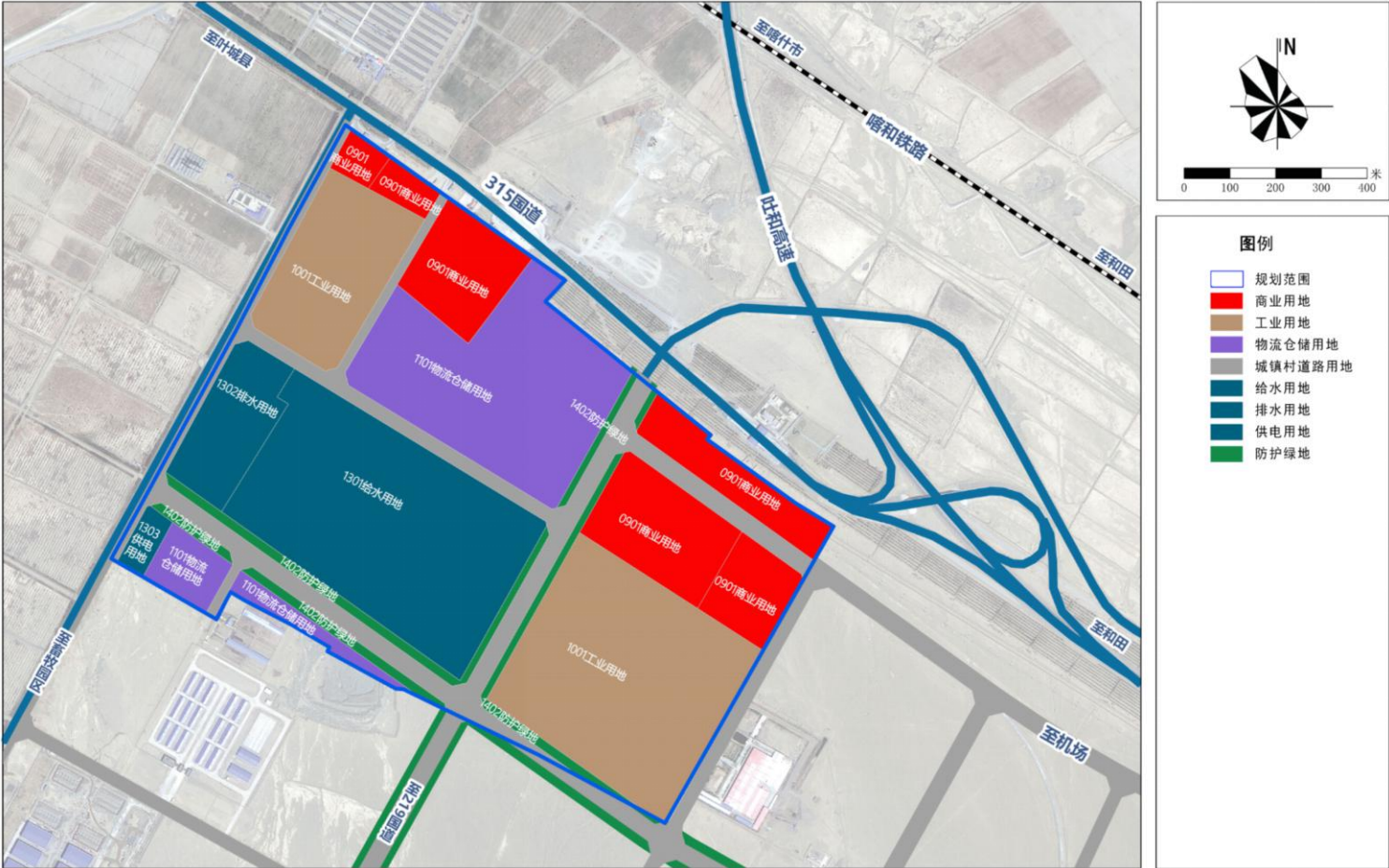
组团	产业类别
物流运输产业组团	大宗物资储备运输
	物流运输
商贸交易服务组团	玉石加工
	汽车停放、检测、维修
	农机交易
	农资贸易
	大型车交易
	加油站（已建）、加气站（未建）
	喀什丝绸棉业（已建）
	机动车检测站（已建）



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.1、用地总体布局

分类		规划目标年		
		面积	面积	比重
		(ha)	(亩)	(%)
09商业服务业用地		20.31	304.67	16.81
其中	0901商业用地	20.31	304.67	16.81
10工矿用地		29.21	438.13	24.17
其中	1001工业用地	29.21	438.13	24.17
11仓储用地		21.17	317.53	17.52
其中	1101物流仓储用地	21.17	317.53	17.52
12交通运输用地		14.54	218.12	12.03
其中	1207城镇村道路用地	14.54	218.12	12.03
13公用设施用地		29.80	447.07	24.66
其中	1301给水用地	23.61	354.14	19.53
	1302排水用地	5.28	79.18	4.37
	1303供电用地	0.92	13.75	0.76
14绿地与开敞空间用地		5.83	87.39	4.82
其中	1402防护绿地	5.83	87.39	4.82
总计		120.86	1812.91	100.00



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.2、功能分区

结合用地布局、道路及生态格局，构建“一心、两轴、五片区”

一心：服务配套中心，位于用地西北部，主要提供加油、加气、汽车检修等服务。

两轴：交通联络主轴，依托315国道、219国道连接线，承担物流产业园区与外界通行的职能；规划发展主轴，依托园区机场路，串联生产加工片区、物流储备片区、商贸交易片区等功能分区，承担功能引导作用。

五片区：综合服务片区

主要配套加油站、加气站、汽车检修站

物流储备片区

主要发展仓储式外贸进出口功能，

商贸交易片区

发展商贸交易、展销的片区

生产加工区

现状为喀什丝绸棉业有限公司，规划东南部新增一处工业用地，发展加工产业

公共设施保障区

规划给水、排水、电力等设施用地，保障园区基础设施有序发展

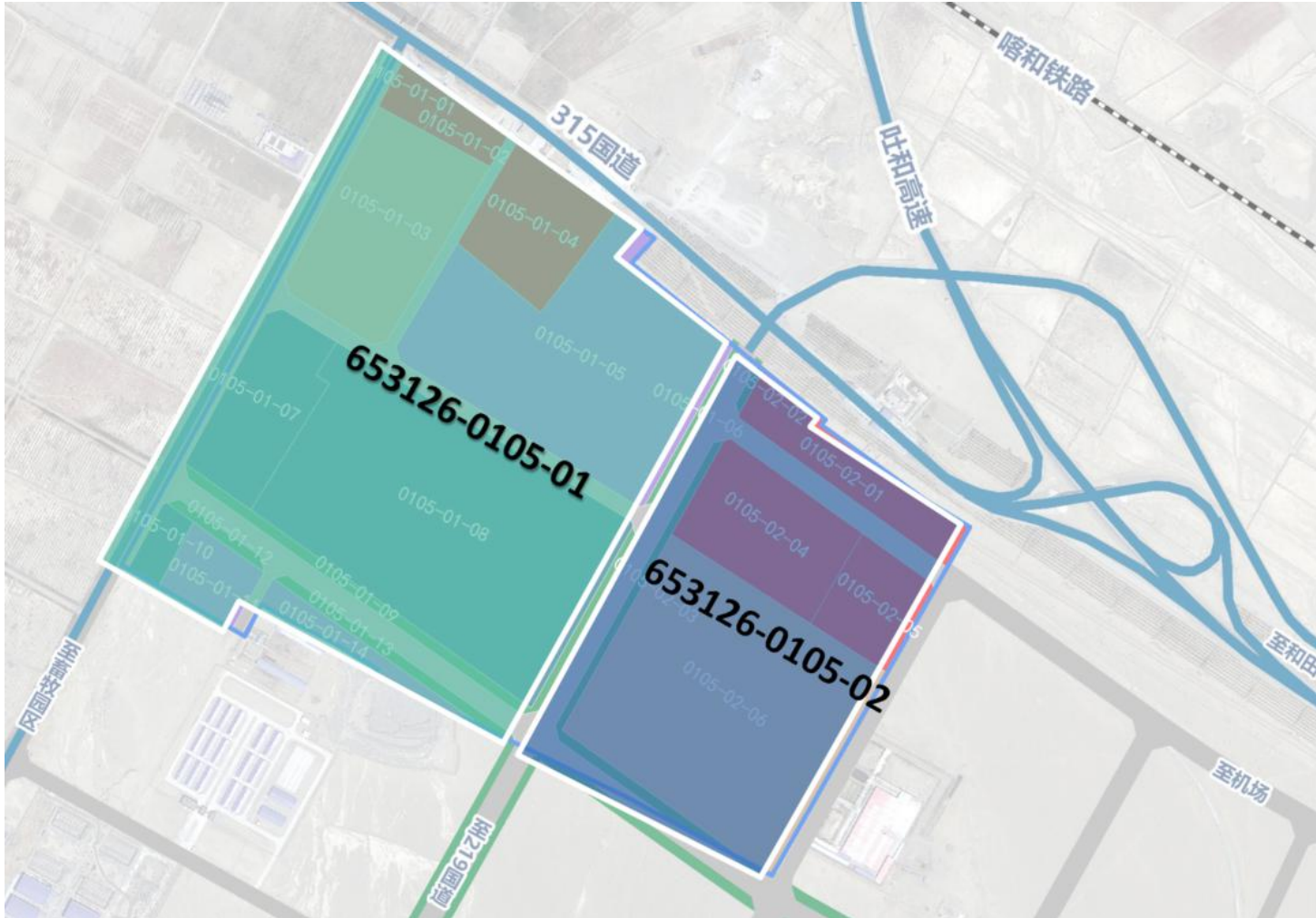


叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.3、单元划分

依据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》，编制单元规模一般为2-5平方公里，确定基本编制单元的人口规模、主导功能。本次规划一个编制单元，两个街坊。

基本单元编码	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	服务设施	出入口	机动车停车位指标下限
653126-0105-01	0105-01-01	0901	商业用地	0.91	13.64	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m	加油站	北	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-01-02	0901	商业用地	1.05	15.75	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m	加气站	北	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-01-03	1001	工业用地	8.91	133.62	≥0.9	≥40%		≤18m	喀什丝绸棉业有限公司	西	0.2车位/100m²建筑面积
	0105-01-04	0901	商业用地	4.86	72.88	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m		西	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-01-05	1101	物流仓储用地	17.64	264.61	≥0.8	≥40%	≥20%	≤18m		西、南	0.2车位/100m²建筑面积
	0105-01-06	1402	防护绿地	0.49	7.36							
	0105-01-07	1302	排水用地	5.28	79.18	≤1	≥20%	≥20%	≤18m	污水厂	北、西	
	0105-01-08	1301	供水用地	23.61	354.14	≤1	≥20%	≥20%	≤18m	水库	北、西	
	0105-01-09	1402	防护绿地	2.13	31.89							
	0105-01-10	1303	供电用地	0.92	13.75	≤1	≥20%	≥20%	≤18m	变电站	西	
	0105-01-11	1101	物流仓储用地	2.05	30.82	≥0.8	≥40%	≥20%	≤18m		东	0.2车位/100m²建筑面积
	0105-01-12	1402	防护绿地	0.41	6.09							
	0105-01-13	1402	防护绿地	1.03	15.52							
	0105-01-14	1101	物流仓储用地	1.47	22.10	≥0.8	≥40%	≥20%	≤18m		西	0.2车位/100m²建筑面积
653126-0105-02	0105-02-01	0901	商业用地	4.07	61.03	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m		南	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-02-02	1402	防护绿地	0.13	2.00							
	0105-02-03	1402	防护绿地	1.64	24.53							
	0105-02-04	0901	商业用地	6.22	93.23	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m		北	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-02-05	0901	商业用地	3.21	48.14	≤2.0	≤40%	≥20%	≤24m		北	0.6车位/100m²建筑面积
	0105-02-06	1001	工业用地	20.30	304.51	≥0.9	≥40%		≤18m		东	0.2车位/100m²建筑面积
道路		1207	城镇村道路用地	14.54	218.12							
合计				120.86	1812.91							

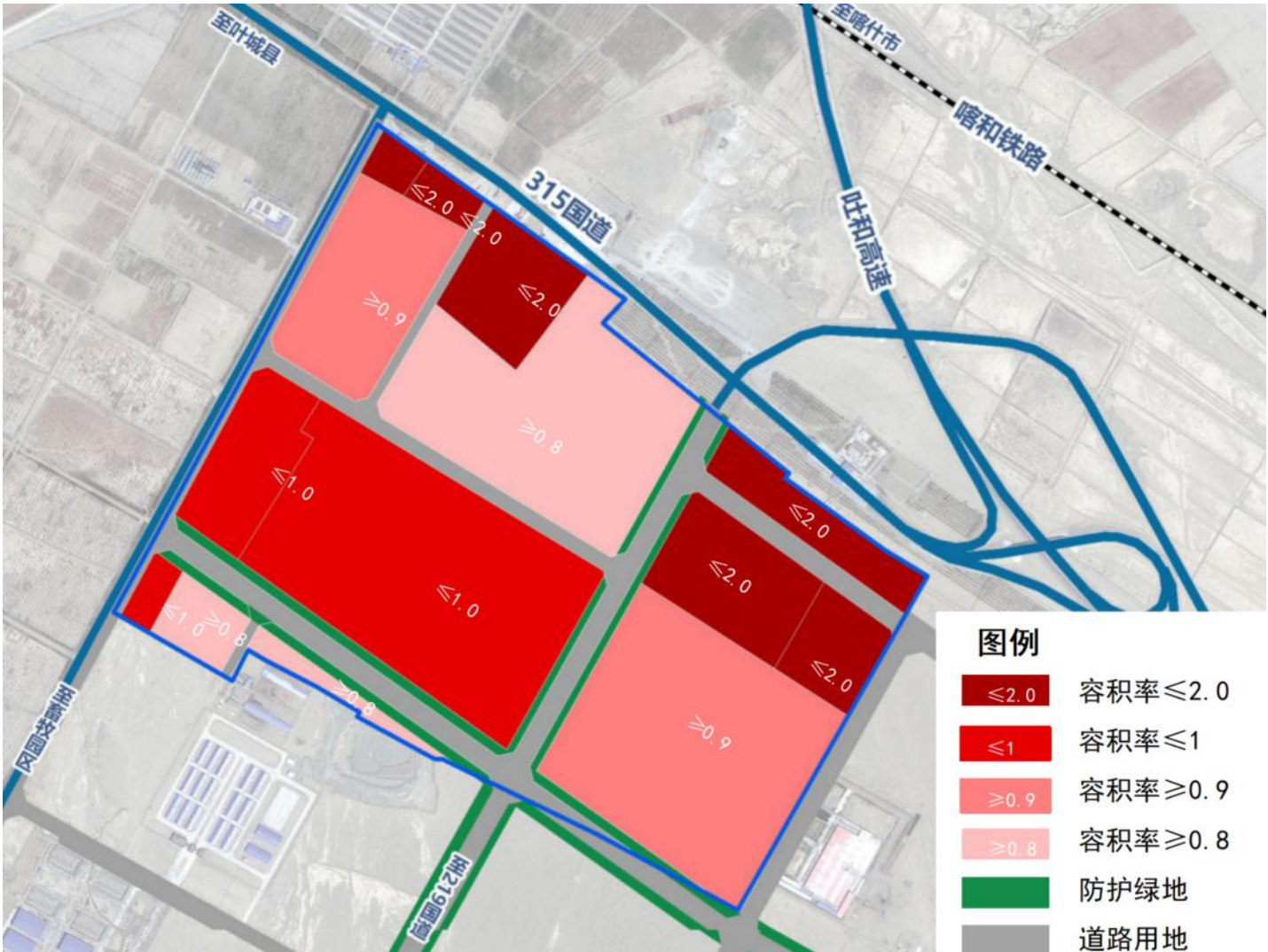


叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.4、规划控制要求—容积率

依据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》、《工业项目建设用地控制指标》、《仓储、物流业项目建设用地标准》控制用地容积率。

基本单元编码	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	容积率
653126-0105-01	0105-01-01	0901	商业用地	0.91	≤2.0
	0105-01-02	0901	商业用地	1.05	≤2.0
	0105-01-03	1001	工业用地	8.91	≥0.9
	0105-01-04	0901	商业用地	4.86	≤2.0
	0105-01-05	1101	物流仓储用地	17.64	≥0.8
	0105-01-06	1402	防护绿地	0.49	
	0105-01-07	1302	排水用地	5.28	≤1
	0105-01-08	1301	供水用地	23.61	≤1
	0105-01-09	1402	防护绿地	2.13	
	0105-01-10	1303	供电用地	0.92	≤1
	0105-01-11	1101	物流仓储用地	2.05	≥0.8
	0105-01-12	1402	防护绿地	0.41	
	0105-01-13	1402	防护绿地	1.03	
	0105-01-14	1101	物流仓储用地	1.47	≥0.8
653126-0105-02	0105-02-01	0901	商业用地	4.07	≤2.0
	0105-02-02	1402	防护绿地	0.13	
	0105-02-03	1402	防护绿地	1.64	
	0105-02-04	0901	商业用地	6.22	≤2.0
	0105-02-05	0901	商业用地	3.21	≤2.0
	0105-02-06	1001	工业用地	20.30	≥0.9
道路		1207	城镇村道路用地	14.54	
合计				120.86	

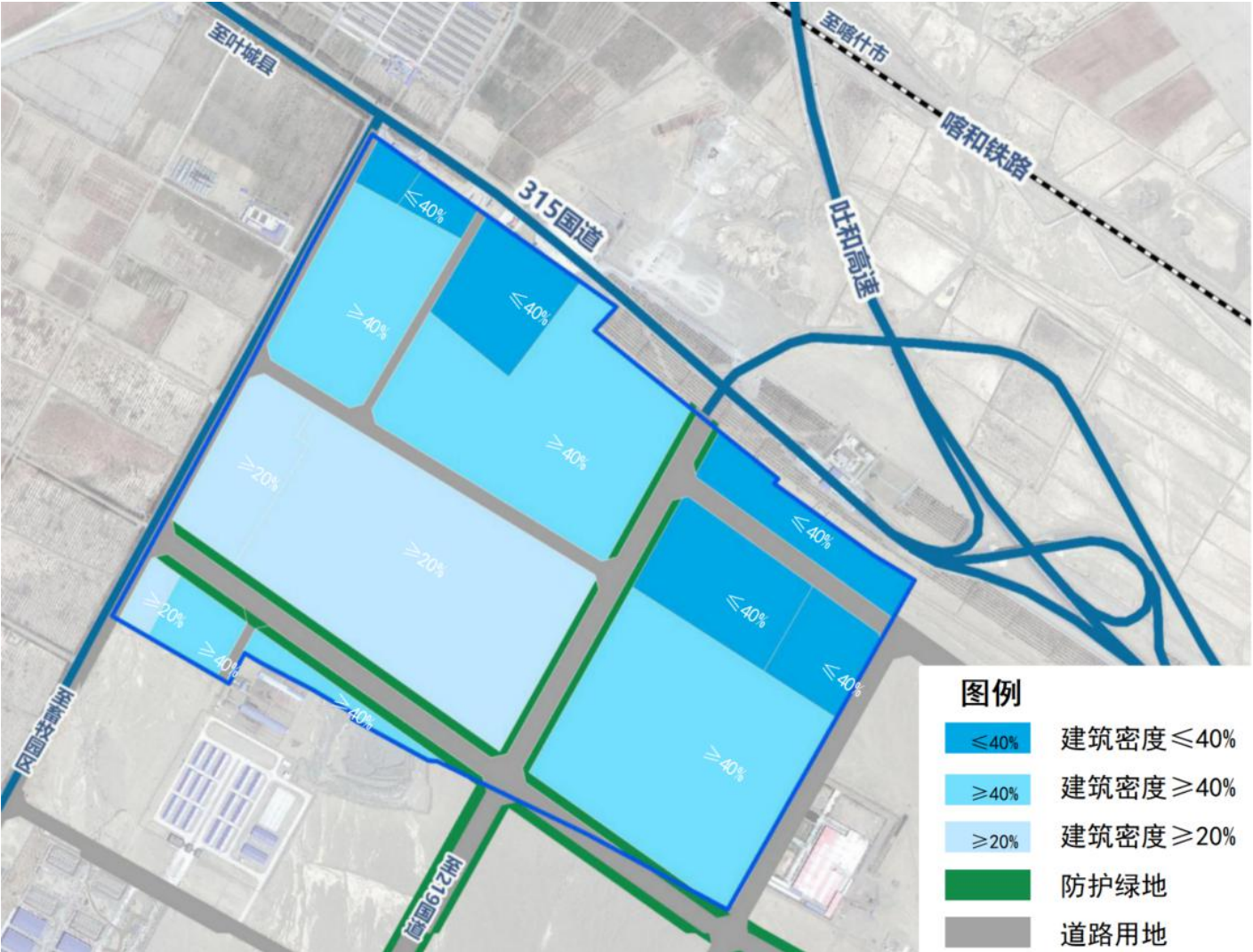


叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.4、规划控制要求—建筑密度

依据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》、《工业项目建设用地控制指标》、《仓储、物流业项目建设用地标准》划定用地建筑密度。

基本单元编码	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	建筑密度
653126-0105-01	0105-01-01	0901	商业用地	0.91	≤40%
	0105-01-02	0901	商业用地	1.05	≤40%
	0105-01-03	1001	工业用地	8.91	≥40%
	0105-01-04	0901	商业用地	4.86	≤40%
	0105-01-05	1101	物流仓储用地	17.64	≥40%
	0105-01-06	1402	防护绿地	0.49	
	0105-01-07	1302	排水用地	5.28	≥20%
	0105-01-08	1301	供水用地	23.61	≥20%
	0105-01-09	1402	防护绿地	2.13	
	0105-01-10	1303	供电用地	0.92	≥20%
	0105-01-11	1101	物流仓储用地	2.05	≥40%
	0105-01-12	1402	防护绿地	0.41	
	0105-01-13	1402	防护绿地	1.03	
	0105-01-14	1101	物流仓储用地	1.47	≥40%
653126-0105-02	0105-02-01	0901	商业用地	4.07	≤40%
	0105-02-02	1402	防护绿地	0.13	
	0105-02-03	1402	防护绿地	1.64	
	0105-02-04	0901	商业用地	6.22	≤40%
	0105-02-05	0901	商业用地	3.21	≤40%
	0105-02-06	1001	工业用地	20.30	≥40%
道路		1207	城镇村道路用地	14.54	
合计				120.86	

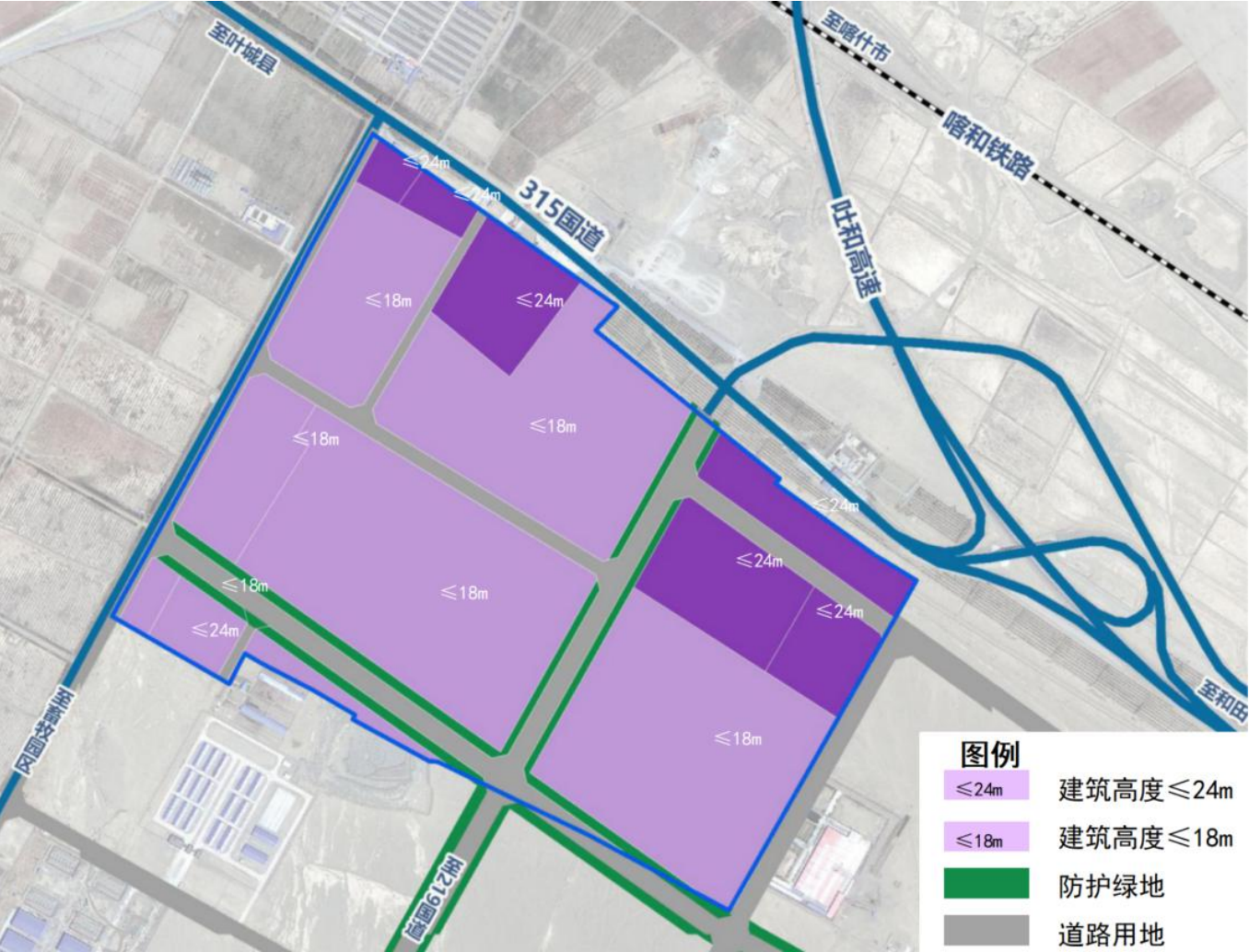


叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

4.4、规划控制要求—建筑高度

空铁物流园启动区用地内建筑高度控制在24m，机场限高无影响。

基本单元编码	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	建筑高度
653126-0105-01	0105-01-01	0901	商业用地	0.91	≤24m
	0105-01-02	0901	商业用地	1.05	≤24m
	0105-01-03	1001	工业用地	8.91	≤18m
	0105-01-04	0901	商业用地	4.86	≤24m
	0105-01-05	1101	物流仓储用地	17.64	≤18m
	0105-01-06	1402	防护绿地	0.49	
	0105-01-07	1302	排水用地	5.28	≤18m
	0105-01-08	1301	供水用地	23.61	≤18m
	0105-01-09	1402	防护绿地	2.13	
	0105-01-10	1303	供电用地	0.92	≤18m
	0105-01-11	1101	物流仓储用地	2.05	≤18m
	0105-01-12	1402	防护绿地	0.41	
	0105-01-13	1402	防护绿地	1.03	
	0105-01-14	1101	物流仓储用地	1.47	≤18m
653126-0105-02	0105-02-01	0901	商业用地	4.07	≤24m
	0105-02-02	1402	防护绿地	0.13	
	0105-02-03	1402	防护绿地	1.64	
	0105-02-04	0901	商业用地	6.22	≤24m
	0105-02-05	0901	商业用地	3.21	≤24m
	0105-02-06	1001	工业用地	20.30	≤18m
道路		1207	城镇村道路用地	14.54	
合计				120.86	



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

5.1、道路交通规划

道路系统结构

根据《城市综合交通体系规划标准》将规划区分为主干路、次干路、支路三个层次。

主干路：一横一纵

一横——空铁横二路 一纵——空铁横一路

次干路：两横两纵

两横：空铁横一路、机场路；两纵：幸福路、空铁横二路

支路:创业路

路网密度

规划路网密度为4.67km/km²，满足工业区、物流园区路网密度≥4km/km²的推荐值。

道路等级	路网长度(m)	路网密度 (km/km ²)	道路长度 (km)	道路等级	路网长度(m)	路网密度 (km/km ²)
主干道			1.81			1.51
次干道			3.14			2.62
支路			0.65			0.54
总计			5.60			4.67



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

6.1、城市设计

总体目标:

改善戈壁景观风貌，提升园区土地价值，更好地为产业经济服务，展现高技术、现代化的产业园形象。

基本原则：

整体协调与彰显地域特色的原则；

重视道路和开放空间界面设计的原则；

力求自然环境与人工环境融合的原则；



叶城县空铁物流产业园启动区控制性详细规划公示稿

6.1、城市设计

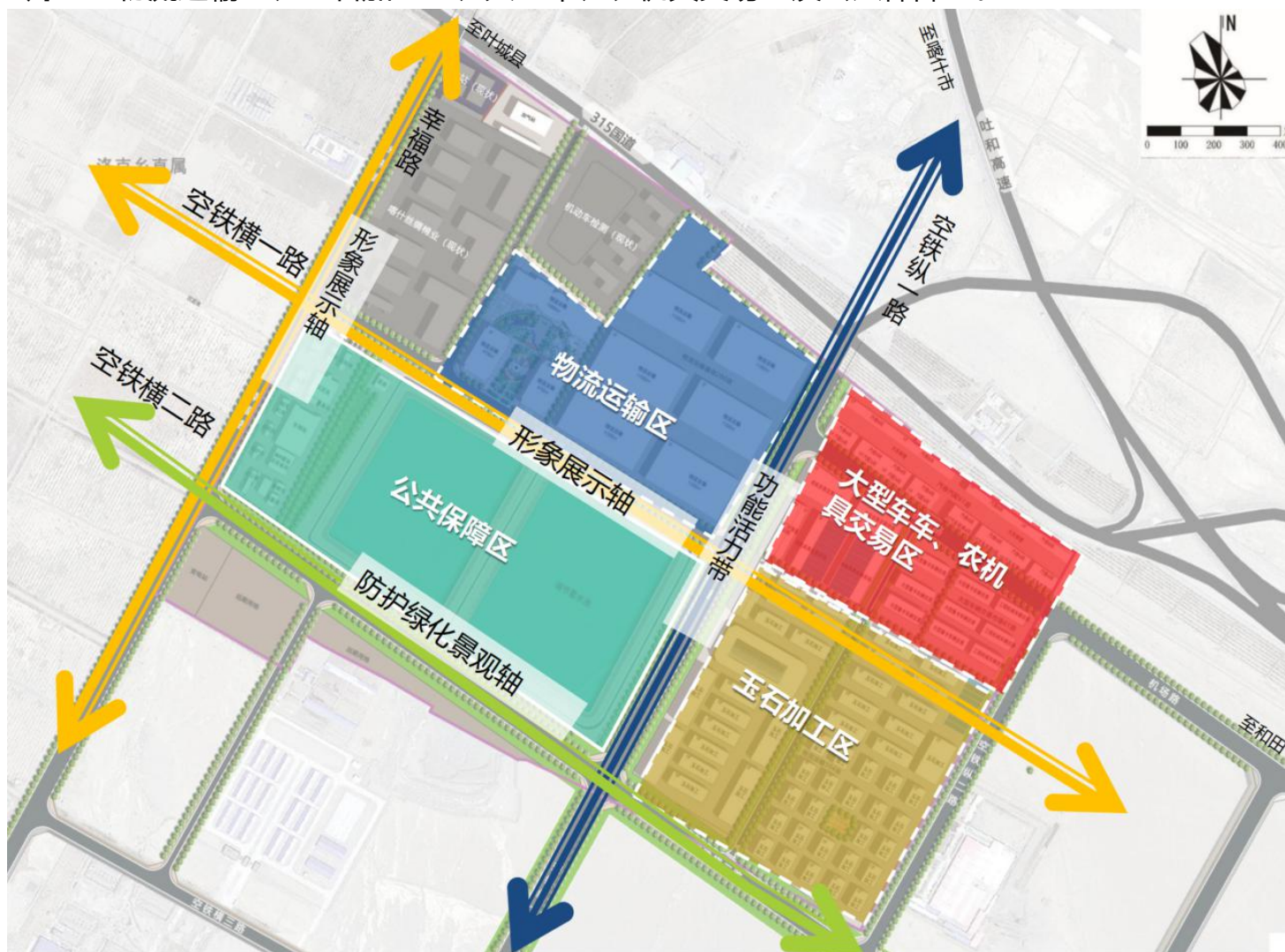
规划结构

规划结合现有地质条件与生态环境，从生态优先布局要求出发，以促进园区综合效益最大化为总体目标，遵循片区产业整体功能布局，形成了“一带、二轴、四片区”的总体空间结构。

一带：沿空铁纵一路形成一条园区功能活力带，将园区主要的商贸交易和物流运输串联在一起，提升服务效率；

二轴：沿幸福路和空铁横一路的园区形象展示轴，以及沿空铁横二路的防护绿化景观轴；

四片区：物流运输区、玉石加工区、大型车、农机具交易区及公共保障区。



物流仓储建筑意向



办公建筑意向