

新疆维吾尔自治区 国土空间详细规划（城镇单元）编制技术规程 宣贯

新疆维吾尔自治区国土空间规划研究中心
《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划（城镇单元）编制技术规程》课题组
2024年10月

一、编制背景

二、编制思路

三、内容解读

一、编制背景

国土空间详细规划的定位和工作要求

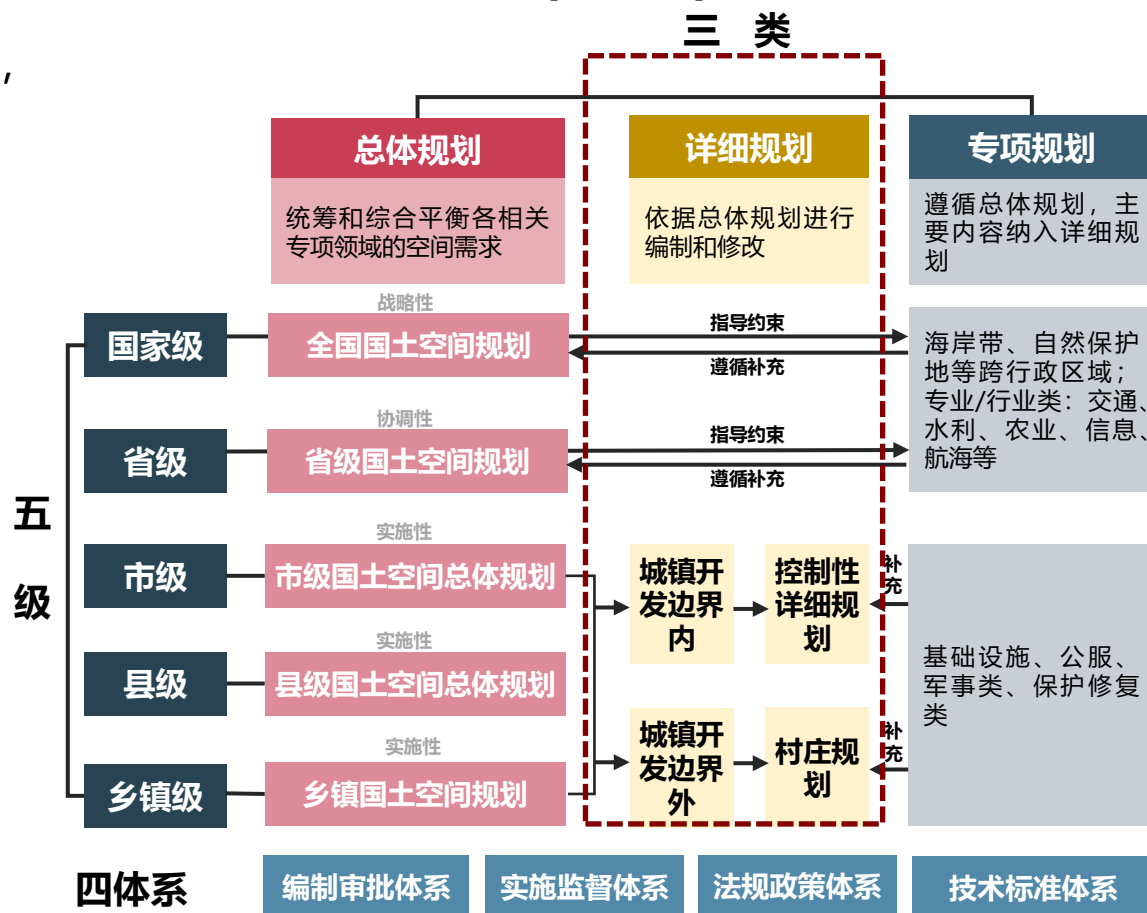
“五级三类”中的一类，对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排

《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》（2019）

- 建立“五级三类四体系”的国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。

■《若干意见》对详细规划编制管理的基本规定：

- 编制详细规划：**在市县及以下编制详细规划。**详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排**，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。
- 两种类型的详细规划：**城镇开发边界内：**在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批**；城镇开发边界外：在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。



国土空间详细规划的定位和工作要求

工作要求：分区分类编制，提高针对性和可实施性

自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（2023）

《通知》对详细规划工作提出具体的要求：

详细规划作用：详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的**法定依据**，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性**政策工具**。

分区分类编制：结合行政事权统筹生产、生活、生态等需求划定详细规划编制单元，落实总体规划要求，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度的编制和管控方法。

编制管理要求：提高**详细规划的针对性和可实施性**；城镇开发边界内存量空间推动内涵式、集约型、绿色化发展；城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张；强化详细规划编制管理的技术支撑。

自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资发〔2023〕43号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《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》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作通知如下。

一、积极发挥详细规划法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

二、编制思路

规程编制思路

3.1 规程定位：是详细规划技术管理体系的重要组成部分

■ 《规程》重点解决详细规划编制的技术内容（编什么、怎么编）

《新疆维吾尔自治区国土空间规划条例》

国土空间规划的编制、实施、监督管理；国土空间用途管制及监督管理

《详细规划编制规程》

- 详规的定位、层次、任务、工作原则、编制内容等（编什么）
- 详规编制的技术要点（怎么编）

目 录

1 范围	1.1
2 规范性引用文件	1.2
3 术语和定义	1.3
3.1 单元	1.3.1
3.2 地块	1.3.2
3.3 详细规划实施方案	1.3.3
3.4 混合用地	1.3.4
3.5 特殊管控地区	1.3.5
4 编制总则	2.1
4.1 规划定位	2.1.1
4.2 工作要求	2.1.2
4.3 规划层次与期限	2.1.3
4.4 工作流程	2.1.4
5 基础工作和前期研究	3.1
5.1 深化现状研究和统一底图底数	3.1.1
5.2 评估既有详细规划	3.1.2
5.3 开展详细规划前期研究	3.1.3
6 详细规划单元及地块的划分	4.1
6.1 单元划分	4.1.1
6.2 地块划分	4.1.2
7 详细规划编制内容	5.1
7.1 单元层次内容	5.1.1

《详细规划编制审批管理办法》

- 详细规划的编制、审批、修改及其监督活动的规定

第一章 总则

第二章 详细规划的编制

第三章 详细规划的审批

第四章 详细规划的实施

第五章 详细规划的修改

第六章 详细规划动态维护

第七章 法律责任与监督

第八章 附则

《详细规划技术管理规定》

- 修订《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》
- 详细规划编制中涉及的用地兼容、建筑间距、建筑高度等用地和建筑等方面的相关技术指标和要求的确定规则

第一条 目的和依据

第二条 使用范围

第三条 原则要求

第四条 法定地位

第五条 管理职责

第六条 组织编制机关

第七条 编制依据

第八条 编制范围

第九条 编制计划

第十条 规划编制

第十一条 规划成果

2.1 规划导向

2.2 用地分类

2.3 混合用地

2.4 土地性质的适用情形

2.5 地块面积和边界的适用情形

3 空间管制

3.1 规划导向

3.2 开发强度

3.3 建筑高度

3.4 建筑密度

3.5 开发强度、建筑高度、建筑密度的适用情形

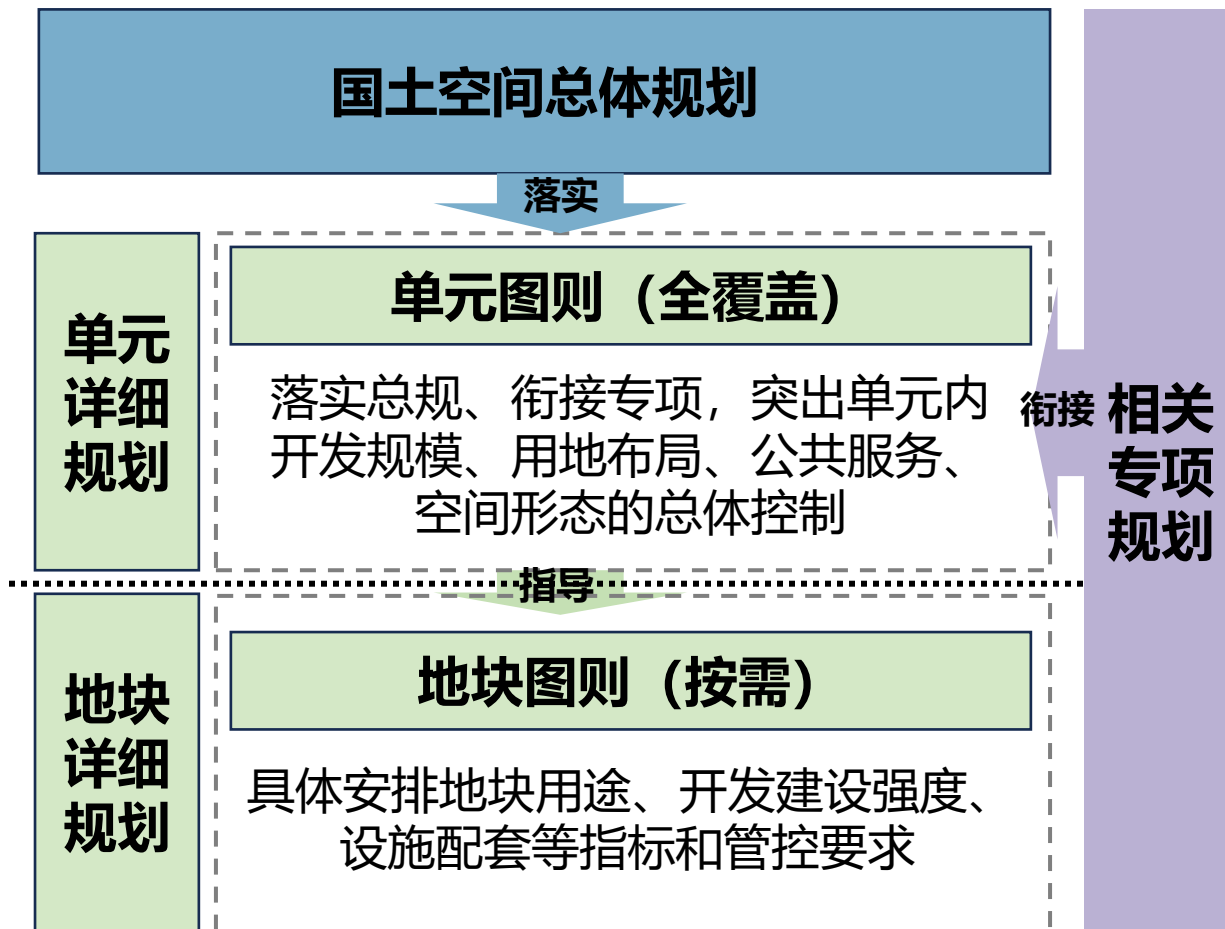
3.6 其他

规程编制思路

3.2 分层分类编制引导：编到地块，管到单元

单元详细规划：侧重**统筹性**，是对详细规划单元范围内建设规模、用地布局、公共服务、空间形态等进行总体控制的管控型规划，**是落实总体规划、衔接专项规划、指导实施层面详细规划的平台。**

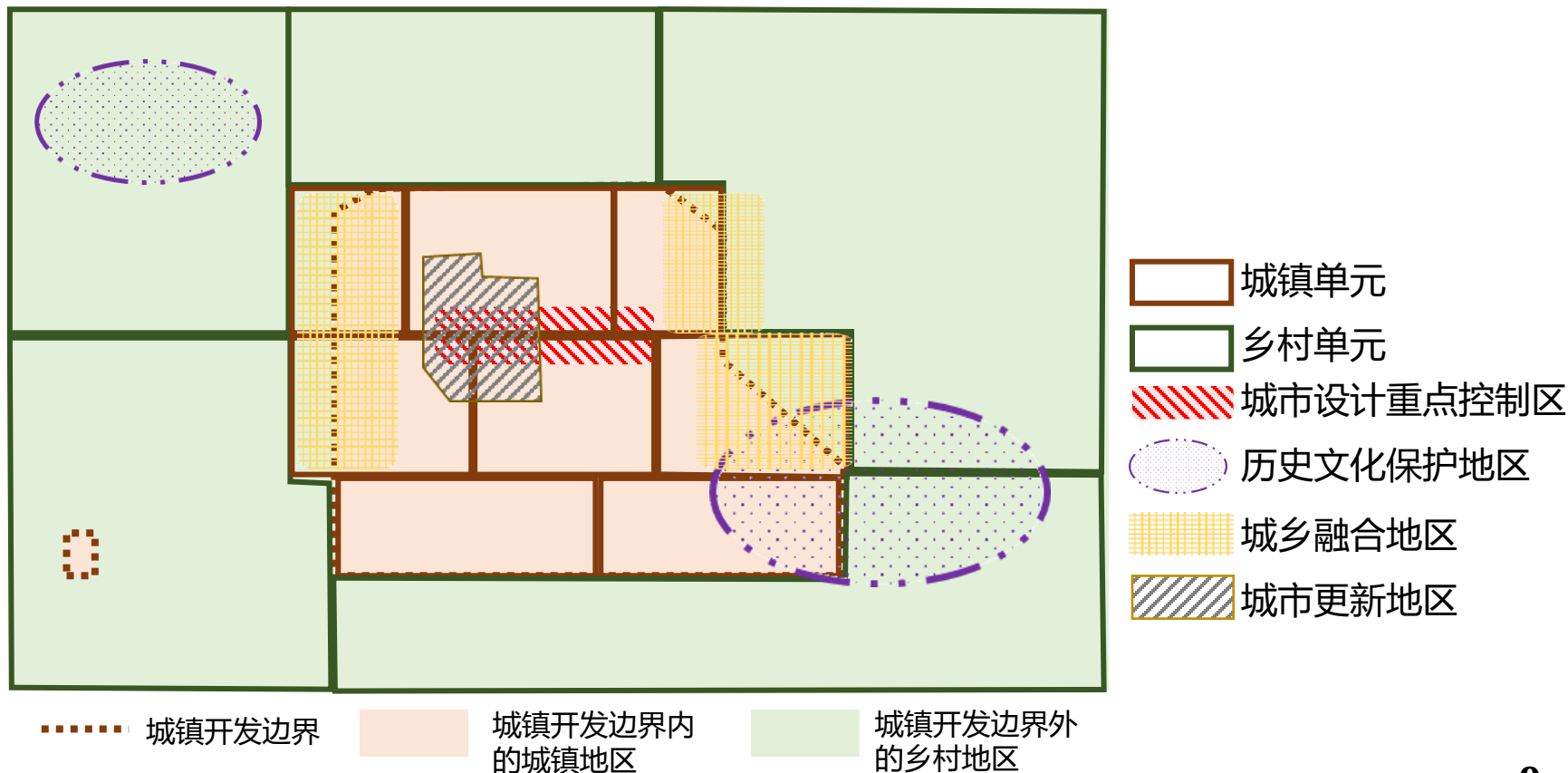
地块详细规划：侧重**实施性**，指导具体建设项目的实施，对地块的用途、开发建设强度、设施配套等指标和管控要求作出具体安排，是土地出让、核发建设项目规划许可、进行各项建设活动等的**法定依据**。



3.2 分层分类编制引导：一般地区通则式要求+特定地区差异化引导

在一般地区详细规划编制通则式要求的基础上，针对**城市更新地区、城乡融合地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区、工业园区与矿业基地**等五类地区提出需要重点关注的内容。

在城市建设中，各类地区并不能完全被区划分为不同的城镇单元，而是分散在不同的单元中。比如，在同一个城镇单元中也会存在城市更新、城中村以及城市设计特殊管控的需求等，针对这些地区，应在详细规划编制中予以重点关注并进行针对性引导。



规程编制思路

3.3 通过开展前期研究，加强总体规划、专项规划与详细规划的衔接

- 鼓励在总规确定的中心城区范围内统一开展，各地可结合总体规划编制情况及地方实际，确定工作的组织方式和研究深度
- 加强详细规划与总体规划传导衔接的研究，落实并深化总体规划内容
- 加强详细规划与专项规划的衔接，衔接经过“一张图”核对的总体层面相关专项规划的空间管控要求
- 针对关键问题开展研究，提出通则性管控和引导要求

功能布局优化

工作重点：

- (1) 用地布局优化（细化），中心体系细化落实、住房与公共服务设施及绿地开敞空间布局优化
- (2) 综合交通、市政设施等用地统筹

关键指标分解

工作重点：

- (1) 人口规模、用地规模
- (2) 住宅用地、其他经营性用地规模
- (3) 公共服务设施面积、公园绿地面积等

空间形态控制

工作重点：

- (1) 建筑高度与开发强度分区指引
- (2) 天际线控制指引（选做）
- (3) 城市重点地区空间管控指引（选做）

存量用地研究

工作重点：

- (1) 明确低效用地再开发重点区域
- (2) 引导差异化的政策激励措施

分解落实到单元

- 人口规模指引、住房规模/保障性住房的位置与规模
- 绿地与开敞空间面积、公共服务设施配置要求与面积
- 建筑高度与开发强度

纳入技术准则

- 强度分区、密度分区管控规则与要求，包括调整程序等
- 公共服务设施配置标准
- 天际线、重点地区空间管控指引

三、主要内容

1. 内容框架
2. 内容重点

1 内容框架

7个章节+4个附录+1个附件

- 前期研究：强化详细规划与总体规划、相关专项规划的衔接
- 分层编制：单元详细规划编制内容与成果+地块详细规划编制内容与成果
- 分类指引：特定地区分类编制指引

第一部分 总体要求

- 1.1 适用范围
- 1.2 规范性引用文件
- 1.3 术语和定义
- 1.4 编制总则

第二部分 基础工作

- 2.1 统一底图底数
- 2.2 开展详细规划前期研究

第三部分 城镇单元划分

- 3.1 划分原则
- 3.2 单元规模
- 3.3 单元类别

第四部分 单元详细规划编制内容

- 4.1 协同衔接
- 4.2 底线管控
- 4.3 结构优化（规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间）
- 4.4 支撑体系（综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划）
- 4.5 城市设计

第五部分 地块详细规划编制内容

- 5.1 规划传导
- 5.2 用地布局
- 5.3 控制指标
- 5.4 支撑体系（公共服务设施、综合交通、市政公用设施与防灾设施、竖向规划、地下空间）
- 5.5 城市设计

第六部分 特定地区 分类编制指引

- 6.1 城市更新地区
- 6.2 城乡融合地区
- 6.3 城市设计重点控制区
- 6.4 历史文化保护地区
- 6.5 工业园区与矿业基地

第七部分 成果要求

- 7.1 单元详细规划成果
- 7.2 地块详细规划成果
- 7.3 成果入库要求

附录

- 附录一 混合用地指引
- 附录二 用地兼容指引
- 附录三 详细规划图则示例
- 附录四 参考文献

附件 重点条文说明

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 适用范围

适用于自治区市、县（市、区）**城镇单元的详细规划编制**。自然保护地、能源资源基地、边境口岸、国有农林牧场、重要区域性基础设施等特殊功能单元以及乡村单元中有集中建设需求但未纳入城镇开发边界的地区，可参照执行。

城镇单元

城镇单元主要在城镇开发边界内划定。城镇开发边界外与城镇功能密切相关的紧邻区域，以及城镇开发边界内零星“开天窗”非建设用地可整体划入邻近的城镇单元。

乡村单元

乡村单元主要在城镇单元外划定，原则上以一个或多个行政村为一个乡村单元，特殊情况下也可以将一个行政村细分为若干个单元。

特殊功能单元

特殊功能单元主要在自然保护地、资源能源区、国有农林牧场、重要区域性基础设施等特殊功能地区，依托管理边界及实际需求划定。

- 自治区自然资源厅正在组织编制工业园区国土空间详细规划编制技术规程，待规程实施后，工业园区国土空间详细规划编制从其规定。
- 规模较小且不涉及新开发的乡镇城镇单元的单元详细规划编制，可遵从《新疆维吾尔自治区乡镇国土空间总体规划编制技术规程（试行）》相关规定。

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

规程内容框架

□ 规范性引用文件

- GB/T 50180—2018 城市居住区规划设计标准
- GB/T 50357—2018 历史文化名城保护规划标准
- GB/T 39972—2021 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范
- TD/T 1055—2019 第三次全国国土调查技术规程
- TD/T 1062—2021 社区生活圈规划技术指南
- TD/T 1063—2021 国土空间规划城市体检评估规程
- TD/T 1065—2021 国土空间规划城市设计指南
- TD/T 1074—2023 城乡公共卫生应急空间规划规范
- TD/T 1086—2023 国土空间综合防灾规划编制规程
- TD/T 1090—2023 国土空间历史文化遗产保护规划编制指南

- 注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件
- 附录四（参考文献）：法律法规、指导文件

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

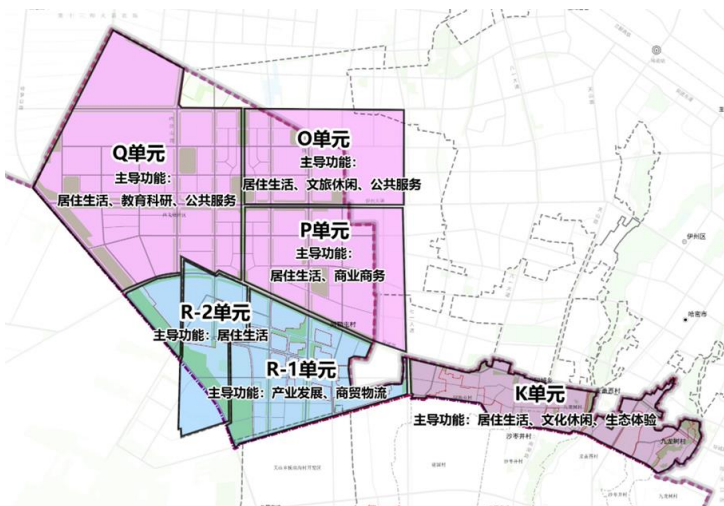
□ 术语和定义

• 城镇单元

城镇单元是指市、县（市、区）依据《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划单元划定技术要点（试行）》，在城镇开发边界内及城镇开发边界外与城镇功能密切相关的紧邻区域划定的开展详细规划编制管理和实施监督的基本空间单元。

• 地块

地块指城镇单元范围内，由城市道路、自然边界等限定的有明确权属界址线的单块或多块宗地。



1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

规程
内容
框架

□ 术语和定义

• 用地兼容

指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

• 混合用地

指土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

附录一、二

主导用途用地性质			兼容用途
一级类	二级类	三级类	
07居住用地	0701城镇住宅用地	—	商业、办公建筑；可附设的配套设施
09商业服务业用地	0901商业用地	—	商务公寓；可附设的配套设施
	0902商务金融用地	—	
10工矿用地	1001工业用地	100101一类工业用地	宿舍、一类物流仓储；工业研发、销售、展示用房； 可附设的配套设施
		100104新型工业用地	
11仓储用地	1101物流仓储用地	110101一类物流仓储用地	宿舍；融合简单加工、中转配送、运营管理、批发展销的物流设施；可附设的配套设施
14绿地与开敞空间用地	—	—	小型商业建筑；游乐设施；体育、康体设施；可附设的配套设施

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 规划定位

详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的**法定依据**，也是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的**实施性政策工具**。

(1) 法定依据

- 详细规划作为国土空间用途管制和实施开发管控的依据，需要明确其作为底线规划的基本定位，是以控制和约束为主、相对静态的、以执行的方式运行的管控型规划。
- 作为法定规划，详细规划要以法律强制的方式落实到具体的管理和建设项目之中。对法定作用的强调意味着详细规划的内容具有**稳定性**，以控制和约束为主，且不应该随意地进行调整。

(2) 实施性政策工具

- 详细规划需要具有一定的**灵活性和适应性**，能够根据阶段性的政策目标、发展战略等做出动态调整，从而提升规划作为政策工具在规划实施中的治理效能。
- 详细规划作为政策工具应考虑与其他如财政工具、交通政策工具等在实施层面的整合和协调，重视不同政策工具间的共时性互动作用。

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

□ 工作原则

- 深化“**多规合一**”，提升空间治理水平
- 坚持**以人为本**，提升城市品质
- 促进**节约集约**，提升空间效率
- 加强**兵地融合**，实现优势互补
- 提升**数智化水平**，实现智慧管理
- 加强**公众参与**，推进共建共享共治

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

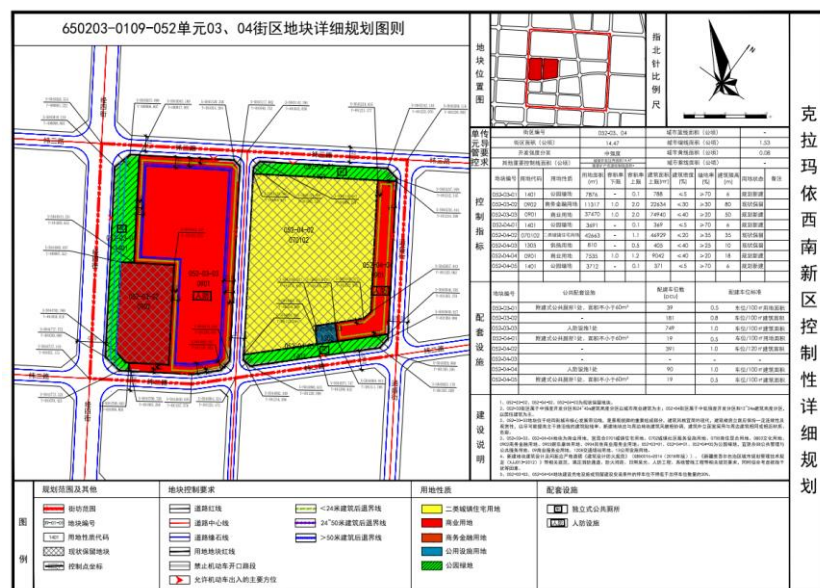
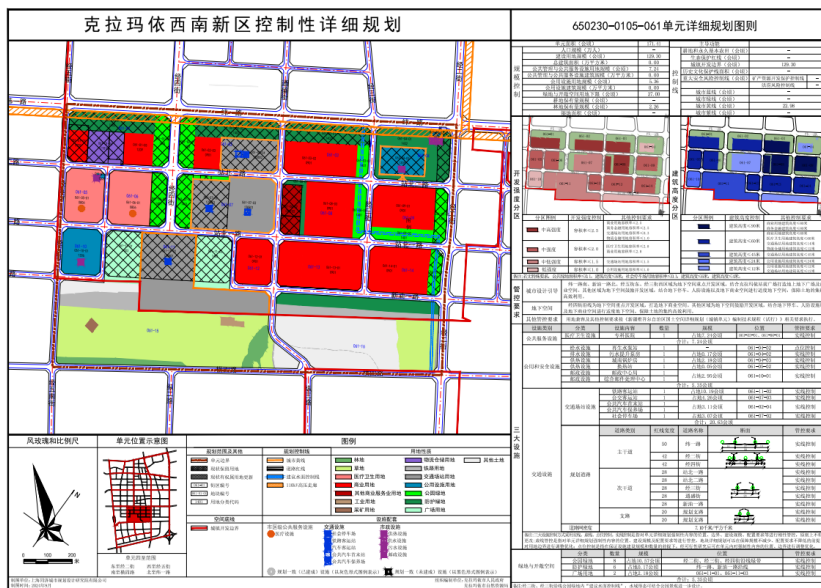
□ 规划层次

单元详细规划

侧重**统筹性**，对城镇单元范围内主导功能、建设规模、用地布局、公共服务、空间形态等进行总体管控，是落实总体规划、衔接相关专项规划、指导地块详细规划的管理平台

地块详细规划

侧重**实施性**，指导具体建设项目的实施，对地块的用途、开发建设强度、设施配套等指标和管控要求作出具体安排，是土地出让、核发建设项目规划许可、进行各项建设活动等的法定依据。



1 总体要求

1.1 适用范围

1.2 规范性引用文件

1.3 术语和定义

城镇单元、地块、用地兼容、混合用地

1.4 编制总则

规划定位
工作原则
规划层次
编制模式

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 编制模式

- 单元详细规划：根据实际情况组织编制，逐步实现城镇开发边界内全覆盖
- 地块详细规划：按需编制
- 单元详细规划和地块详细规划可结合实际确定编制模式

——有需要的地区，单元详细规划和地块详细规划可同步编制，但可同步报批或分别报批（地块详细规划成果作为单元详细规划的技术附件随单元详细规划报批时同步上报、地块图则同步入库，待有实际开发建设需求时按需报批）

——可探索单元详细规划和综合实施方案两个层次组合的详细规划编制模式

1 总体要求

2 基础工作

2.1 统一底图底数

- 第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合相关数据；
- 采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础

2.2 开展详细规划前期研究

现状分析
既有详细规划评估与入库
总体规划传导落实及专项规划衔接
关键问题研究

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 统一底图底数

以第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合基础测绘、遥感影像、地形数据、地理国情普查、地籍调查、不动产登记以及实地调查数据，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》要求，采用2000国家大地坐标系（CGCS2000）和1985国家高程基准，形成工作底图底数。详细规划宜采用比例尺不小于1:2000的地形图。

1 总体要求

2 基础工作

2.1 统一底图底数

- 第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合相关数据；
- 采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础

2.2 开展详细规划前期研究

现状分析
既有详细规划评估与入库
总体规划传导落实及专项规划衔接
关键问题研究

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 开展详细规划前期研究

开展目的

- 强化详细规划与总体规划、相关专项规划的落实与衔接
- 系统开展关键问题研究

详细规划指引。确定中心城区开发边界内详细规划编制单元，明确单元主导功能定位以及建设用地规模、公共服务设施、市政基础设施、城市五线等刚性约束要求，提出开发强度、风貌塑造等控制引导要求；县（市）总规层面无法具体落位的公共服务设施和市政基础设施，应对总量、结构、布局等提出分解落实要求。开发边界外的乡村地区，确需直接编制村庄规划的，县（市）总规层面应确定编制单元，明确相应规划指引要求。已获得批准的土地征收成片开发方案需全部纳入详细规划，后续编制的土地征收成片开发方案需符合详细规划。

——自治区县（市）级国土空间总体规划编制技术指南

——县（市）级国土空间总体规划数据库汇交要求

开展方式

- 结合地方实际明确前期研究的工作方式、内容深度和成果形式
- 单独开展或结合规划编制开展
- 研究范围根据实际确定

具体内容

- 落实深化总体规划要求和内容
- 衔接相关专项空间管控要求，突出整体空间统筹
- 空间形态和城市风貌、存量用地、产业发展等研究

表 52 全域详细规划编制单元、中心城区详细规划编制单元属性结构图（属性名称：QYXXGHBZDY、ZXCQXXGHBZDY）

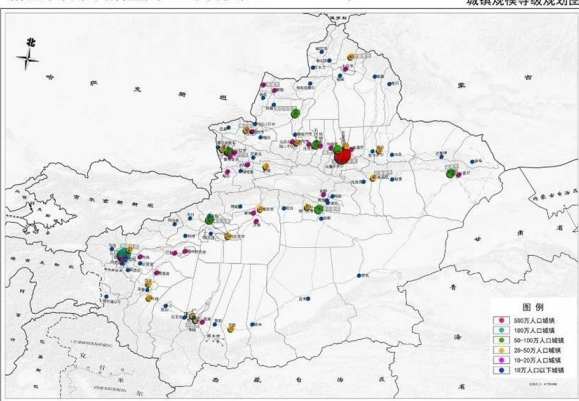
序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	取值范围	约束条件	备注
1	标识码	BDM	Char	18			M	
2	要素代码	YSMD	Char	10			M	
3	自然区划代码	XZQDM	Char	12			M	
4	行政区划名称	XZQMC	Char	100			M	
5	详细规划编制单元编号	XXGHBZDYBH	Char	15			M	无注1
6	详细规划编制单元名称	XXGHBZDYMC	Char	50			M	无注1
7	详细规划编制单元面积	XXGHBZDYMC	Float	15	2	>=0	M	单位：平方米
8	主导功能	ZDGN	Char	255			M	
9	规划人口	GHK	Float	15	2	>=0	O	单位：人
10	用地面积	YMD	Float	15	2	>=0	O	单位：平方米
11	建设用地面积	JYDMD	Float	15	2	>=0	O	单位：平方米
12	公共服务设施配置要求	GGWSYF	Char	255			O	
13	市政公用设施配置要求	SJGYSP	Char	255			O	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	取值范围	约束条件	备注
14	交通设施配置要求	JTSFYP	Char	255			O	
15	防灾减灾设施配置要求	FZJZSFYP	Char	255			O	
16	控制性详细规划要求	KZLSYQ	Char	255			O	
17	城市设计导则	CSDSYD	Char	255			O	
18	备注	BZ	Char	255			O	

（注1：详细规划编制单元编号采用15位代码（6位县级行政区划代码+9位自定义代码），作为详细规划编制管理的基础标识。详细规划编制单元名称根据实际填写。）

（注2：序号1-6适用于全域详细规划编制单元，序号9-17适用于中心城区详细规划编制单元。）

新疆维吾尔自治区国土空间规划（2021-2035年）城镇规模等级规划图



“Ⅰ型大城市（300-500万）”乌鲁木齐市

“Ⅱ型大城市（100-300万）”喀什市、伊宁市（含霍尔果斯）

“中等城市（50-100万）”包括了库尔勒市、阿克苏市、克拉玛依市、昌吉市、哈密市、石河子市、和田市、阿拉尔市和库车市等9个城市

“Ⅰ型小城市（20-50万）”包括了莎车市、博乐市、奎屯市等

“Ⅱ型小城市（20万以下）”包括了伽师县、沙湾市、新和县等

1 总体要求

2 基础工作

2.1 统一底图底数

- 第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合相关数据；
- 采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础

2.2 开展详细规划前期研究

现状分析
既有详细规划评估与入库
总体规划传导落实及专项规划衔接
关键问题研究

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 现状分析

采取**资料分析、现场踏勘、座谈访谈**等方式，对详细规划编制单元内及周边区域自然条件、经济社会、生态本底、历史文化资源、土地使用以及公共服务设施、交通、市政公用设施、公共安全设施、用地权属等进行详细调查，总结现状特征，分析存在问题，为详细规划编制打好基础。

□ 既有详细规划评估及入库

既有详细规划
入库

- 从编制数量、时间跨度、覆盖情况和实施状态等方面梳理摸查依法批准的控制性详细规划
- 将规划总图等信息录入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统

详细规划
评估

- 重点分析既有详细规划和总体规划底线要求、国土空间格局的符合情况，以及对近期建设项目的保障情况等
- 详细规划编制应充分吸纳评估提出的建议，按照自治区相关要求开展工作

1 总体要求

2 基础工作

2.1 统一底图底数

- 第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合相关数据；
- 采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础

2.2 开展详细规划前期研究

现状分析
既有详细规划评估与入库
总体规划传导落实及专项规划衔接
关键问题研究

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 总体规划传导落实及专项规划衔接

(1) 加强对**总体规划**的传导落实研究

- 深化总体规划提出的功能布局，各等级公共中心及各类专业化中心
- 依据总体规划提出的各类用地布局原则和设施配置标准，**细化用地布局方案**
- 分解落实总体规划的约束性指标**，统筹考虑建设用地情况、人口分布、交通及市政公用设施承载能力等，**合理确定**各城镇单元的人口和用地规模、建筑面积总规模等**管控指标**
- 根据城市发展战略和建设需求，落实总体规划相关要求，**确定城市更新地区、城乡融合地区、城市设计重点控制区及历史文化保护地区的空间范围**

(2) 加强与**专项规划**的衔接

- 应衔接经过“一张图”核对的总体层面交通、市政、公服、防灾等相关专项规划的空间管控要求，突出整体空间统筹
- 深化细化各类专项规划中的目标指标、设施布局、配置标准，可同步开展达到详细规划深度的相关专项规划研究，支撑详细规划技术管控内容，指导项目实施
- 落实“平急两用”公共基础设施布局要求，并分解落实到各相关单元

1 总体要求

2 基础工作

2.1 统一底图底数

- 第三次全国国土调查成果及年度变更调查成果为基础，结合相关数据；
- 采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础

2.2 开展详细规划前期研究

现状分析
既有详细规划评估与入库
总体规划传导落实及专项规划衔接
关键问题研究

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 关键问题研究

加强空间形态和城市风貌研究

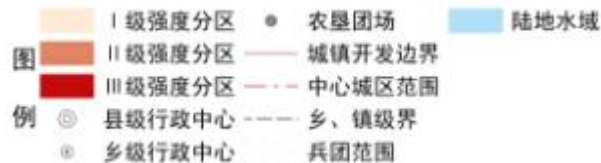
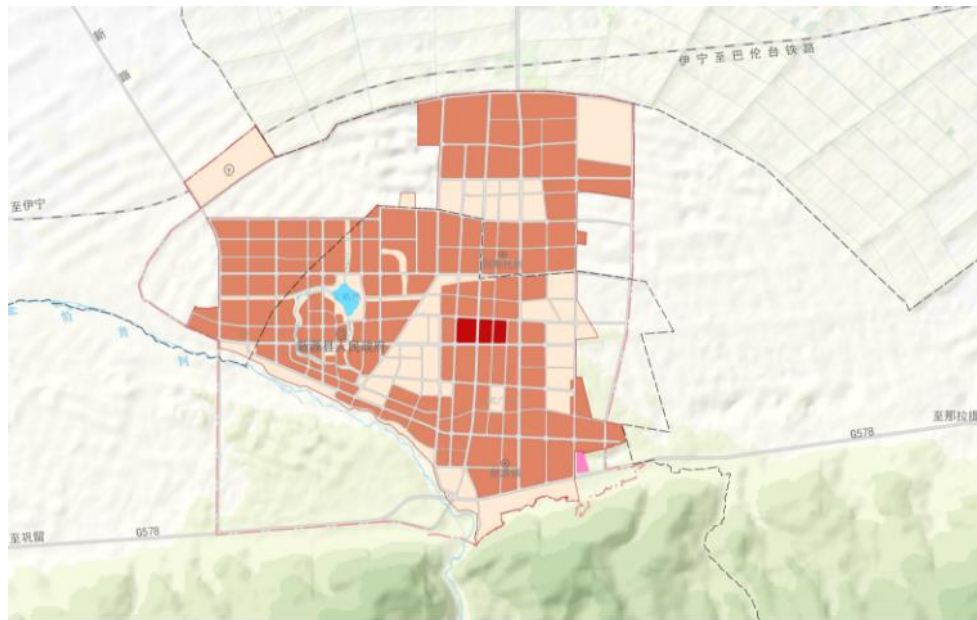
在总体规划开发强度和建筑高度分区的基础上，结合城市设计成果优化完善相关内容，提出重要的视线廊道、天际轮廓线、街区尺度等风貌管控要求，并分解落实到各单元。

加强存量用地研究

合理推动低效用地再开发，引导收益分享机制、存量资源转换利用机制等差异化政策激励措施的投放。

加强产业发展研究

开展现状产业梳理与产业用地需求研究，优化产业空间布局，强化产业空间支撑，引导产业集聚和职住平衡。



1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

3.1 划分原则

城镇单元范围
单元划分依据
单元调整要求

3.2 单元规模

3.3 单元类别

包括居住生活、综合服务、商业商务、
工业发展、物流仓储、文化旅游、交
通枢纽、城乡融合、战略预留等

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

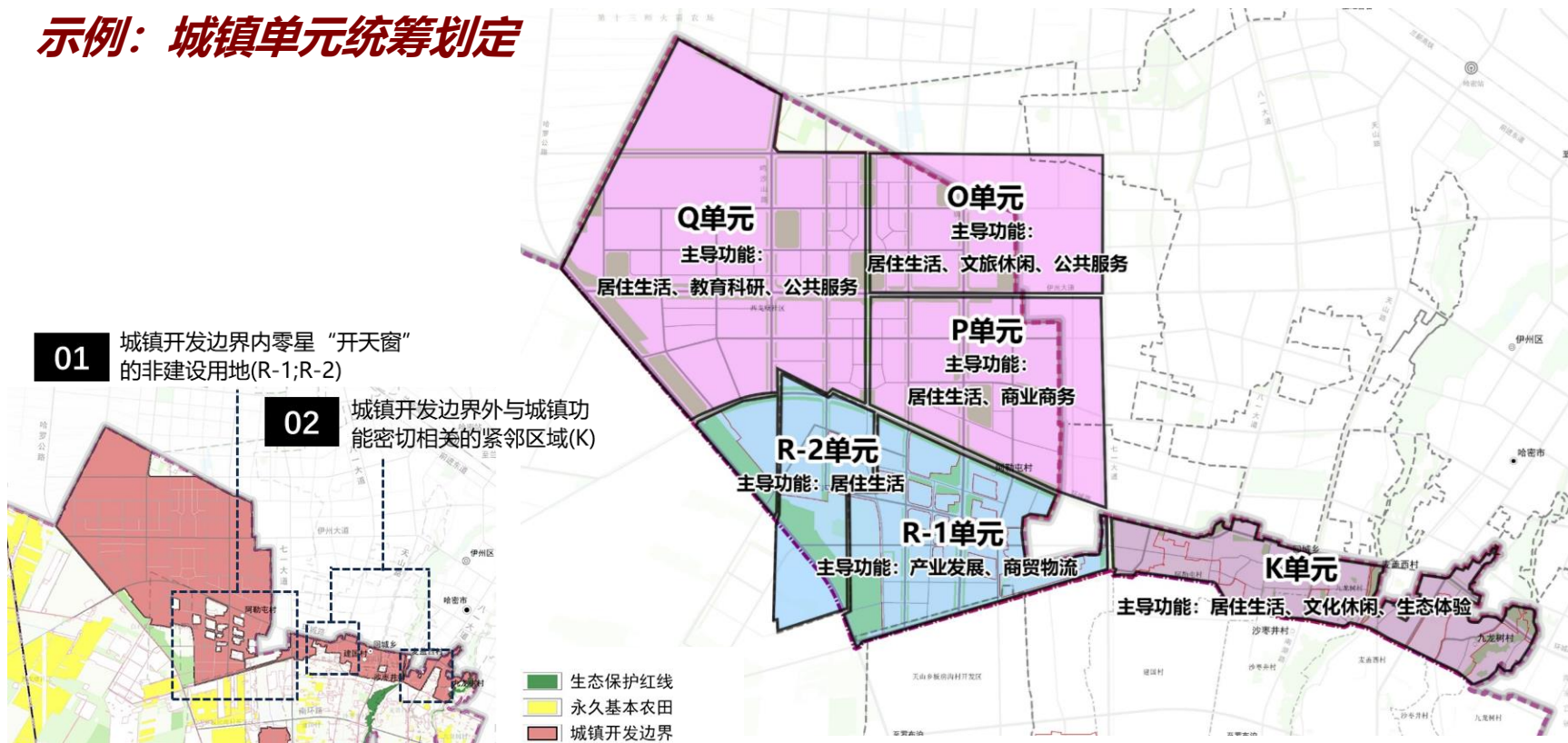
□ 城镇单元范围

互不重叠、无缝衔接

城镇单元主要在城镇开发边界内划定。城镇开发边界外与城镇功能密切相关的紧邻区域，以及城镇开发边界内零星“开天窗”非建设用地可因地制宜划入邻近的城镇单元。

城镇单元划定的具体要求参照《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划单元划定技术要点（试行）》。

示例：城镇单元统筹划定



1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

3.1 划分原则

城镇单元范围
单元划分依据
单元调整要求

3.2 单元规模

3.3 单元类别

包括居住生活、综合服务、商业商务、
工业发展、物流仓储、文化旅游、交
通枢纽、城乡融合、战略预留等

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 单元划分依据

- 以行政管理边界为基础. 城镇单元划定宜考虑社区（行政村）管理边界，原则上不突破乡（镇、街道）级行政管理边界，不得突破县（市、区）级行政管理边界。特殊情况必须突破县（市、区）级行政管理边界的，应在详细规划单元划分成果中予以说明。
- 综合考虑线性交通及自然地理要素. 城镇单元划定应综合考虑相对稳定、易于识别的铁路、高速公路、国省道、快速路、主次干路等线性交通要素，以及河流、山体等自然地理要素，保持城镇单元空间边界的完整性。
- 衔接总体规划的规划分区和既有详细规划单元
- 城镇单元划定应充分衔接并落实上位总体规划空间结构和功能布局，有效传导上位总体规划确定的国土空间规划分区，突出主导功能，保障城镇单元功能的完整性。
- 城镇单元划定应统筹考虑现行详细规划编制基础，采取沿用、合并、细分、调整等方式优化现行详细规划编制范围，保障规划管理的延续性。
- 统筹考虑用地权属、匹配管理事权与发展需求
城镇单元划定应充分考虑合法的用地权属，尽量不切割权属界线。
- 尊重要素整体性
统筹考虑人口规模、交通容量、公共服务设施支撑、市政设施的系统性要求。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

3.1 划分原则

城镇单元范围
单元划分依据
单元调整要求

3.2 单元规模

3.3 单元类别

包括居住生活、综合服务、商业商务、
工业发展、物流仓储、文化旅游、交
通枢纽、战略预留等

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

附件

□ 单元规模：建议1-5平方公里，据实划定

城镇单元面积一般为1~5平方公里，中心城区的城镇单元面积宜为1~3平方公里，新城、新区的城镇单元面积宜为2~5平方公里。单元规模应综合考虑人口规模、设施服务能力确定。

涉及城市更新、历史保护等的城镇单元可依据实体边界、功能边界等相关界线适当缩小；位于建成区的重点开发地区，以工业、物流、文化旅游为主导功能的城镇单元面积，可依据实体边界、功能边界等相关界线适当扩大。

□ 单元类别

按照主导功能可划分为居住生活、综合服务、商业商务、工业发展、物流仓储、文化旅游、交通枢纽、战略预留等类别。

分层编制：单元详细规划编制内容+地块详细规划编制内容

单元内容：落实总规、衔接专项，突出单元内开发规模、用地布局、公共服务、空间形态的总体控制

■ 协同衔接

落实总规结构性内容、详细规划单元间的协同、与专项规划的衔接

■ 底线管控

落实县（市、区）域层次强制性内容，包括“三线”范围和规模及相应管控要求，落实重大安全风险控制线、历史文化保护线、重要矿产资源控制线及相应管控要求，落实总体规划中心城区层次强制性内容，包括城市“四线”范围及管控要求.....

■ 结构优化

确定人口与用地规模、用地结构与建筑总量、开发强度和空间布局，划分地块；明确居住建筑规模，提出各类公共设施的级别、数量、位置、用地规模以及建设方式；确定单元内公园绿地、广场用地的等级、数量、规模、服务半径，水体保护和控制地域界线及管控要求，非建设用地保护任务和管控要求

■ 支撑体系

确定单元内各类综合交通、市政公用设施及综合防灾设施（线网、管网）数量、建筑规模、占地面积、布点，落实灾害风险控制线，明确防灾控制要求；提出地下空间和建设用地场地高程控制要求等

■ 城市设计

城市设计引导

地块内容：具体安排地块用途、开发建设强度、设施配套等指标和管控要求

- 落实单元详细规划的底线管控内容、指标传导要求，各类用地布局原则和设施配置标准
- 内容包括**用地布局、地块控制指标、支撑体系、城市设计**等内容

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

落实总体规划结构性内容
衔接落实相关专项规划
明确单元间协同要素

4.2 底线管控

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 协同衔接

落实总体规划结构性内容

落实中心城区空间结构、功能布局、规划分区和用地结构，细化调整用地布局和用地分类。落实总体城市设计要求，细化落实重要的视线通廊、天际线、建筑高度、风貌等空间形态引导要求。



衔接落实相关专项规划

保障已经国土空间规划“一张图”核对的交通、信息通信、加油加气、市政、防灾、公服、生态环境保护、文物保护、林业草原等相关专项规划要求。在强化整体空间统筹和底线约束的基础上，衔接落实正在编制的相关专项规划，确保不冲突不矛盾。



明确单元间协同要素

根据详细规划前期研究结论，明确不同详细规划单元间需要在底线约束、规划指标、功能定位、用地布局、设施配置、空间形态等方面相互协同衔接的内容和要求。总体规划中未明确具体功能的单元，需加强研究，提出功能定位。涉及兵团的单元应加强功能定位、用地布局、设施配置、空间形态等方面的衔接。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实约束性指标传导要求。落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的范围及相应管控要求。

细化落实地震活动断裂带、地质灾害、洪涝、危化品设施等重大安全风险控制线、历史文化保护线、重要矿产资源控制线及空间管控要求，明确上述控制线具体规模和边界。

细化落实重大交通廊道、枢纽，高压输电干线、长输油气管线等能源通道、重大水利工程，区域综合防灾体系、重大邻避设施等布局安排及控制要求。

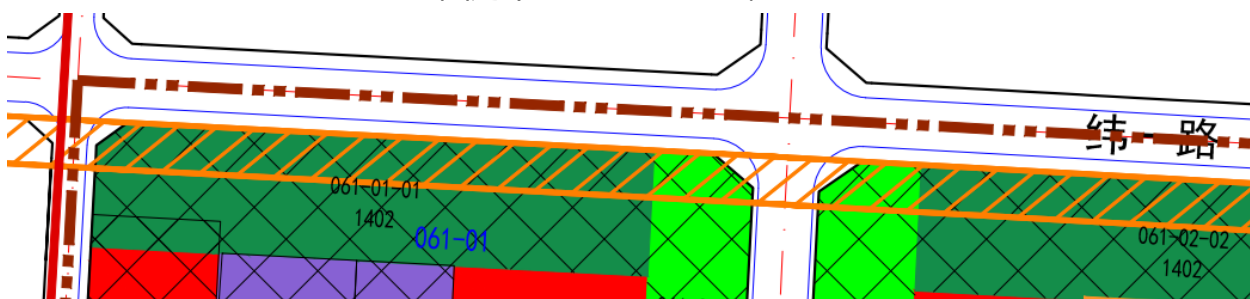
落实生态屏障、生态廊道、生态系统保护格局和自然保护地体系。

空间底线

- 城镇开发边界
- 洪涝风险控制线
- 220kV高压走廊
- 110kV高压走廊

某单元底线管控图例示例

图则中110KV高压走廊示意



1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 底线管控

落实总体规划中心城区层次强制性内容

细化落实城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线和道路红线范围及管控要求，明确增补的城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线和道路红线范围及管控要求

落实城镇政策性住房和教育、医疗卫生、养老、文化体育等城乡公共服务设施布局原则和标准

细化落实教育、医疗卫生、养老、文化体育等县（市、区）级及以上公共服务设施布局

细化落实交通、市政公用设施，城市安全与综合防灾设施、邻避设施、地下空间等布局

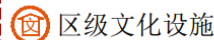
规划控制线

实线控制

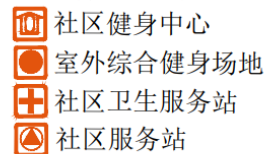


设施配套

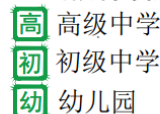
市、区级公共服务设施



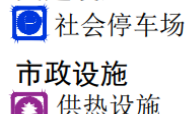
社区级公共服务设施



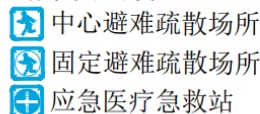
基础教育设施



交通设施



城市安全设施



⊕ 规划一致（已建成）设施（以灰色形式图例表示） ⊖ 规划一致（未建成）设施（以黑色形式图例表示）

规划内容框架

1 总体要求
2 基础工作
3 城镇单元划分
4 单元详细规划编制内容
4.1 协同衔接
4.2 底线管控
落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容
落实总体规划中心城区层次强制性内容
4.3 结构优化
规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间
4.4 支撑体系
综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划
4.5 城市设计
5 地块详细规划编制内容
6 特定地区分类编制指引
7 成果要求
附录

□ 结构优化（规模与用地结构）

规模与用地结构（人口与建设用地规模、用地结构、建筑总量）

（1）人口与建设用地规模。

确定人口规模和建设用地规模。

（2）用地结构。合理优化建设用地结构，优先保障公益类用地的规模和比例，明确城镇单元内居住用地规模，商业服务业、工业用地等用地的规模，以及公共管理与公共服务用地、公用设施用地等用地的规模。确定非建设用地规模，涉及耕地、林地、湿地的城镇单元，应明确耕地、林地、湿地规模。

（3）建筑总量。促进建设用地集约利用，强化建筑规模管控，合理确定建筑面积总规模，明确居住建筑、商业服务业建筑和工业建筑规模，确定公共管理与公共服务、公用设施等的建筑规模。

规模控制	人口规模（万人）	XX
	建设用地规模（公顷）	XX
	总建筑面积（万平方米）	XX
	公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	XX
	公共管理与公共服务设施建筑规模（万平方米）	XX
	公用设施用地规模（公顷）	XX
	公用设施建筑规模（万平方米）	XX
	绿地与开敞空间用地下限（公顷）	XX
	耕地保有量（公顷）	-
	林地保有量（公顷）	-
	湿地面积（公顷）	-

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 结构优化（规模与用地结构）

规模与用地结构

（开发强度、空间布局、留白用地、地块划分）

（4）开发强度。结合交通承载力、公共服务及市政公用设施服务能力、地区发展条件、城市设计等，综合确定开发强度分区和建筑高度分区。

（5）空间布局。落实总体规划空间结构与功能布局，协调与相邻地区的布局结构关系，提出主要功能分区和公共中心体系。优化产业空间布局，引导工业用地向园区集聚，促进产城融合和职住平衡，针对产业需求完善配套设施，形成用地布局方案。

*原则上划分至二级类，对于现状建设保留、已有规划许可以及已确定边界的公共服务设施、市政公用设施和交通设施等宜细分到三级类

（6）留白用地。分类管控留白用地，在发展意图未明确时，应延续总体规划管控要求，规模不扩大，布局不调整，其范围内现状建设用地原则上以维持现状为主。

（7）地块划分。在综合分析单元底线管控、功能定位、结构优化的基础上，统筹考虑宗地权属、市政交通、自然环境、历史文化资源、经济和社会效益等，划分地块详细规划编制范围，确定地块编号。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 结构优化（住房与公共服务设施）

住房与公共服务设施

(1) 住房保障

确定城镇单元内居住建筑面积规模，涉及保障性住房的城镇单元，应明确保障性住房的规模要求和布局要求。引导在公共交通站点、就业密集地区周边布局居住用地，鼓励城市中心区、交通枢纽区、城市更新片区的居住用地混合开发。统筹规划建设和公共服务资源配置，积极推动互嵌式社区建设。

(2) 公共服务设施

落实上位总体规划，按照国家、自治区相关标准和政策要求，深化社区生活圈建设，优化教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、公共管理以及社区服务等各类公共服务设施布局，新建社区、产业社区综合公共服务设施宜采用集中式布局，提高公共服务设施的配置效率。

综合考虑城镇单元功能定位、人口结构、服务功能等要素，确定各类公共服务设施的级别、数量、位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、服务半径、建设形式（独立、合建）等管控内容。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、**绿地与开敞空间**

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 结构优化（绿地与开敞空间）

绿地与开敞空间

（1）绿地系统

落实上位总体规划，确定城镇单元的**绿地与开敞空间用地**控制要求。细化完善绿地系统，明确**公园绿地、广场用地**的级别、数量、位置、**用地规模**以及**防护绿地**的位置和**用地规模**等管控内容。

（2）陆地水域

尊重水系格局和历史沿革，按照水资源、水安全、水生态和水环境等方面的要求，细化完善水系网络的空间布局。落实相关专项规划要求，明确**水体保护和控制的地域界线**及水体保护控制要求。水资源短缺地区应严格控制新增景观性水面。

（3）其他非建设用地

单元内如涉及耕地、园地、林地、草地等非建设用地，应落实相关法律法规、技术文件及专项规划等的空间管控要求。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施

综合防灾

地下空间

竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 综合交通

(1) 区域交通

落实机场、铁路、公路等区域性交通基础设施布局要求，明确各类对外交通场站用地的位置、用地规模等管控内容。

(2) 道路系统

落实城市干路网布局要求，视需求开展交通承载力评价、交通组织研究等分析，结合用地功能和布局，合理确定城市道路网密度，深化干路网布局，完善支路网布局及相关要求，明确城市道路网的功能类型、等级、走向、红线、横断面形式、交叉口形式及交通组织要求等管控内容。明确城市道路控制点坐标、道路平曲线拐点坐标和半径，合理控制交叉口用地规模。可结合实际需要，布局路内公共停车位，提出慢行立体过街设施的管控要求。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施
综合防灾
地下空间
竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 综合交通

(3) 公共交通

明确各类公共交通场站用地的数量、位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、建设形式（地上、地下、独立、合建）等管控内容。鼓励公交场站混合立体开发，并明确交通功能空间的规模控制要求。

(4) 慢行交通

结合蓝绿空间，确定慢行交通网络布局，明确绿道、非机动车专用道等专用慢行道路的功能类型、布局走向、通行宽度及附属设施要求。具备条件的城镇单元，可结合公共管理与公共服务设施设置步行街区并明确管控要求。

(5) 停车设施

积极发展地下停车和立体停车，确定社会停车场用地的数量、位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、建设形式（地上、地下、独立、合建）等管控内容。结合用地功能和布局，明确落实建设项目停车配建标准的差异化要求。鼓励停车设施与其他功能混合布置。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施

综合防灾

地下空间

竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 综合交通

(6) 加油（气）站、新能源站

综合考虑规模、交通组织、安全防护、环境保护、碳达峰碳中和等要求，确定加油加气站、新能源站等的点位和用地规模。

(7) 其他交通设施

综合考虑需求规模、交通组织、安全防护、环境保护等要求，确定其他交通设施用地的数量、布局、规模及控制要求，并划示其他交通设施用地的边界。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施

综合防灾

地下空间

竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 市政公用设施

确定给水、排水、电力、燃气、热力、通信、环卫等市政公用设施的厂（场）站、管线及廊道的空间布局，提出设施集约共建、景观融合等方面的建设管控要求。

(1) 给水工程

明确单元所属供水分区，确定水厂、泵站、蓄水池等给水设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建）、卫生防护要求，以及管网的类别、等级、路由、管径、敷设方式等管控内容。

(2) 排水工程

明确排水体制、雨水设计标准及单元所属排水分区，确定污水处理厂、污水/雨水泵站、污水尾水/雨水排放口、雨水调蓄池等排水设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建）、卫生防护要求，以及管网的类别、路由、管径、敷设方式、控制标高等管控内容。提出因地制宜的海绵城市建设策略，包括年径流总量控制率，低影响开发、初期雨水处理、超标雨水排放等管控要求。

(3) 再生水工程

明确再生水用水对象和供水模式，确定再生水处理厂及附属设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建），以及管网的类别、路由、管径、敷设方式等管控内容。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施

综合防灾

地下空间

竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 市政公用设施

(4) 电力工程

明确电网接线方式，确定电厂（场）、35kV及以上公用变电站、开关站等电力设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建）。明确10kV以上的电力线路的等级、敷设方式、路由、规划状态、回数或排管/管沟容量，确定电源设施邻避控制要求、高压走廊控制宽度等管控内容。

(5) 燃气工程

明确压力级制和单元所属供气分区，确定分输站、门站、中压及以上等级调压站、天然气供应站、液化石油气储配站等燃气设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建），以及管网的压力等级、路由、管径、敷设方式等管控内容。明确燃气设施及管网的安全防护要求等管控内容。

(6) 供热工程

明确单元所属供热分区和供热方式，确定热电厂、区域锅炉房、供热综合能源站、热力站、中继泵站等供热设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建），以及管网的供热介质、热力参数、等级、路由、管径、敷设方式等管控内容。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通

市政公用设施

综合防灾

地下空间

竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

□ 市政公用设施

(7) 通信工程

视需求开展新型信息基础设施系统架构研究。明确网络结构，确定重要通信机房、数据中心、移动通信宏基站、微波站、卫星站、广播电视发射台、有线电视总前端、有线电视分前端、邮件处理中心、邮政局/支局等通信设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建）。明确通信线路的敷设方式（以入地敷设为主）、路由、容量。提出数字采集设施的建设指引。明确重要通信设施和线路通道的安全防护要求。

(8) 环卫工程

明确垃圾收运和处理处置方式，确定生活垃圾焚烧厂/填埋场、餐厨垃圾处理厂、建筑垃圾处置场、公用工业固体废物处置场、工业危险废物和医疗废物处置设施、垃圾收集/转运站、垃圾码头、环卫停车场、环卫作息场所、公共厕所等环卫设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、容量、建设形式（地上、地下、独立、合建）、卫生防护要求等管控内容。

(9) 管线综合

明确管线和管廊标准横断面，提出管线、管廊平面与竖向控制原则。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通
市政公用设施
综合防灾
地下空间
竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划**□ 综合防灾**

落实上位规划要求，细化灾害风险综合判识，确定防洪、排涝、抗震、消防、人防等防灾工程的防护标准、空间布局和管控要求，推动防灾设施的多灾共用和共建共享。

(1) 综合防灾

明确单元内地质灾害风险区、蓄滞洪区、地震断裂带、洪涝风险易发区、油井密集区、森林火灾易发区、重大易燃易爆危险源等重要防治对象的防治标准和管控要求。确定救灾物资储备库、应急保障医院、中心/固定避难场所等防灾设施的位置、用地规模（非独立占地设施明确建筑规模）、等级和建设要求。确定应急物资储备点、应急医疗救助站、紧急避难场所的布局要求与配套设施建设标准。明确救灾干道、疏散主次通道等重要安全设施通道的空间布局、建设要求等管控内容。

(2) 防洪排涝

确定防洪排涝标准。保护自然调蓄空间，因地制宜布置调蓄设施，落实并细化上位规划划定的洪涝风险控制线。确定堤防、涵闸、截洪沟（渠）、排涝泵站等防洪排涝设施的位置、用地规模等管控内容。

2.4 详细规划编制内容——单元详细规划

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通
市政公用设施
综合防灾
地下空间
竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 综合防灾

(3) 抗震工程

明确抗震设防烈度，提出现有建（构）筑物抗震设防改造措施。明确地震断裂带两侧防护要求及周边建（构）筑物的管控要求。

(4) 消防工程

明确消防安全布局，确定特勤消防站、一级/二级普通消防站、小型站等消防设施的位置、用地规模、建设形式等管控内容，提出消防给水、消防通信、消防装备、消防车通道等公共消防设施配置要求。

(5) 人防工程

确定人防指挥所、中心医院、急救医院、救护站等设施的位置、建筑规模、建设形式（地上、地下、独立、合建），明确防空专业队工程、配套工程、人员掩蔽工程等人防工程的配建要求。

(6) “平急两用”公共基础设施

明确不同类型“平急两用”公共基础设施的用地规模、承载规模、功能转换及相关配套要求。

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

4.3 结构优化

4.4 支撑体系

综合交通
市政公用设施
综合防灾
地下空间
竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：综合交通、公用设施、综合防灾、地下空间、竖向规划**□ 地下空间+竖向规划****地下空间**

明确单元的地下空间建设总体规模。确定地下空间分区利用、分层利用和重要地下设施廊道的布局 and 管控要求。

明确地下交通设施（含停车场）、市政公用设施、人防设施、防灾设施、公共服务设施等的位置、开发深度、建设规模以及连通、避让等规定，确定经营性地下空间的开发容量。

竖向规划

明确地面建设形式（平坡式、台阶式和混合式），确定道路控制点（道路、桥梁、轨道等平面及立体交叉节点）标高、道路纵坡限制范围，满足防洪排涝、海绵城市、道路交通、管线敷设、建筑布置、地下空间、城市景观等竖向管控要求，最大限度促进土方就地平衡。

内容重点

2.4 详细规划编制内容——单元详细规划

□ 城市设计

按照《国土空间规划城市设计指南》要求，在详细规划中运用城市设计方法，落实总体规划中的各项设计要求。通过三维形态模拟等方式，进一步统筹优化单元功能布局 and 空间结构，明确景观风貌、公共空间、建筑形态等方面的设计要求，打造人性化的公共空间，营造清晰有序的空间秩序。

通过三维建模确定重要地区公共空间、景观风貌设计要求。

独库片区商业建筑强调挺拔精准、具有时代感，建筑形体现代、简洁，办公建筑需新颖、富有创意感、具有时代感，建筑形体强调体量构成、组合，建筑立面强调虚实关系。
--



规程内容框架

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

4.1 协同衔接

4.2 底线管控

落实总体规划县（市、区）域层次强制性内容

落实总体规划中心城区层次强制性内容

4.3 结构优化

规模与用地结构、住房与公共服务设施、绿地与开敞空间

4.4 支撑体系

综合交通、市政公用设施、综合防灾、
地下空间、竖向规划

4.5 城市设计

5 地块详细规划编制内容

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

规程内容框架

1 总体要求
2 基础工作
3 城镇单元划分
4 单元详细规划编制内容
5 地块详细规划编制内容
5.1 规划传导
5.2 用地布局
5.3 控制指标
5.4 支撑体系
5.5 城市设计
6 特定地区分类编制指引
7 成果要求
附录

□ 规划传导

落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的范围及相应管控要求

落实历史文化保护线、地质灾害、洪涝等重大安全风险控制线、重要矿产资源控制线及相应管控要求

落实单元详细规划确定的城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线和道路红线范围及管控要求等底线要素，以及功能定位、用地结构、支撑体系、城市设计等引导要求

落实单元详细规划确定的指标传导要求，及各类用地布局原则和设施配置标准

XX地块单元管控传导要求			
单 传 元 导 管 要 求	街区编号	052-03、04	城市蓝线面积（公顷）
	街区面积（公顷）	14.47	城市绿线面积（公顷）
	开发强度分区	中强度	城市黄线面积（公顷）
	其他重要控制线面积（公顷）	城镇开发边界面积14.47 重要矿产资源控制线面积-	城市紫线面积（公顷）

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

5.1 规划传导

5.2 用地布局

各类建设用地性质的界线
土地使用兼容性管控要求

5.3 控制指标

5.4 支撑体系

公共服务设施
综合交通
公用设施和防灾减灾
竖向规划
地下空间

5.5 城市设计

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 用地布局

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》**将用地性质细分至三级类**，无三级类的用地应细分至二级类。**确定各类性质用地界线**。明确**土地使用兼容性**管控要求。

• 在用地用海分类标准之上增加四种混合用地类型

各地可因地制宜在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》基础上增加**商住混合用地、社区生活圈综合公共服务设施用地、研发设计用地、新型工业用地**等混合用地类型。

• 多种用地性质混合：符合混合用地指引

多种用地性质混合的，混合要求参照附录一执行，并结合具体的技术条件和政策要求，经研究后确定**混合用地允许建设、使用的建筑**。

• 单一用地性质复合使用：符合兼容性要求

单一用地性质复合使用的，为保障用地的主导用途，避免功能混杂，应结合具体建设条件与开发需求，经研究后确定**主导功能建筑**。

附录一、附录二

混合用地引导、用地兼容指引（参考）

地类代码			地类名称	新增城市用地类别表述
一级类	二级类	三级类		
07	0705		商住混合用地	以住宅为主混合商业办公等功能的用地。
08	0808		社区生活圈综合公共服务设施用地	集中设置、为15分钟社区生活圈居民提供配套服务、包含多种基本公共服务功能的混合用地。
09	0902	090201	研发设计用地	包含文化创意、总部办公及其它研发设计等多种功能的用地。
10	1001	100104	新型工业用地	指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等功能的工业用地。
一级类			二级类	三级类
			宜混合作业	不宜混合作业
07居住用地	0701城镇住宅用地	—	0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103、0806
	0702城镇社区服务设施用地	—	08、09	100102、100103、110102、110103
	0705商住混合用地	—	0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103、0806
	0801机关团体用地	—		
08公共管理与公共服务用地	0802科研用地	—		
	0803文化用地	—		
	0804教育用地	—		
	0805体育用地	—		
09商业服务业用地	0806医疗卫生用地	—		
	0807社会福利用地	—		
	0808社区生活综合公共服务设施用地	—		
	0901商业用地	—	0701、0702、0705、0803、0902、0903、0904	100102、100103、110102、110103
10工业用地	0902商务金融用地	—	0701、0702、0705、0803、0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103
	0903娱乐康体用地	—	0701、0702、0705、0803、0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103
	0904其他商业服务业用地	—	0901、0902、0903	100102、110103
	1001工业用地	100101一类工业用地	0901、0902、100104、110101	110102、110103
11仓储用地	1001工业用地	100102二类工业用地	110102	0701、0702、0705、08、09、110103
	1001工业用地	100103三类工业用地	110103	0701、0702、0705、08、09
	1001工业用地	100104新型工业用地	0701、0702、0705、0803、0901、0902	100102、100103、110102、110103
	1101物流仓储用地	110101一类物流仓储用地	100101	100102、100103、110102、110103
12交通用地	1101物流仓储用地	110102二类物流仓储用地	100102	0701、0702、0705、08、09、110103
	1101物流仓储用地	110103三类物流仓储用地	100103	0701、0702、0705、08、09
	1206城市轨道交通用地	—	0701、0702、0705、0803、0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103
	1208交通场站用地	—	0803、0901、0902、0904	100102、100103、110102、110103
13公用设施	—	—	—	—
主导用途用地性质			其他用途用地性质	
一级类	二级类	三级类		
07居住用地	0701城镇住宅用地	—	商业、办公建筑；可附设的配套设施	
09商业服务业用地	0901商业用地	—	商业、办公；可附设的配套设施	
09商业服务业用地	0902商务金融用地	—	商务、金融；可附设的配套设施	
10工业用地	1001工业用地	100101一类工业用地	宿舍、一类物流仓储；工业研发、销售、展示用房；可附设的配套设施	
10工业用地	1001工业用地	100104新型工业用地	宿舍；融合简单加工、中转配送、运营管理、批发展销的物流设施；可附设的配套设施	
11仓储用地	1101物流仓储用地	110101一类物流仓储用地	小型商业建筑；游乐设施；体育、康体设施；可附设的配套设施	
14绿地与开敞空间用地	—	—		

混合用地指引表

单一用地性质兼容表

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

5.1 规划传导

5.2 用地布局

5.3 控制指标

容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车泊位等控制指标

5.4 支撑体系

公共服务设施
综合交通
公用设施和防灾减灾
竖向规划
地下空间

5.5 城市设计

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 控制指标

确定各地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车泊位等控制指标，建筑后退界线、用地界线等要求。

针对提供公共空间和公共管理与公共服务设施、公用设施等情况，各地可根据实际提出容积率奖励和补偿规定。

2.5 详细规划编制内容——地块详细规划

1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

5.1 规划传导

5.2 用地布局

5.3 控制指标

容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车泊位等控制指标

5.4 支撑体系

公共服务设施
综合交通
公用设施和防灾减灾
竖向规划
地下空间

5.5 城市设计

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

支撑体系：公共服务设施、综合交通、公用设施和防灾设施、竖向规划、地下空间

□ 公共服务设施

确定独立占地公共服务设施的用地边界、建筑规模，确定非独立占地公共服务设施的位置、建筑规模、建设形式。

□ 综合交通

确定独立占地交通运输设施的用地边界，确定非独立占地交通运输设施的位置、建筑规模、建筑形式。确定路缘石转弯半径、各地块的出入口、禁止机动车开口路段及公共通道的位置和控制要求，确定各地块配建机动车和非机动车停车规模和布局要求。

□ 市政公用设施和防灾减灾

确定独立占地市政公用设施与防灾设施的用地边界，确定非独立占地市政公用设施与防灾设施的位置、建筑规模、建设形式、景观风貌融合要求及其他配建要求。

2

规程内容

2.5 详细规划编制内容——地块详细规划

**支撑体系：公共服务设施、综合交通、公用设施和防灾设施、
竖向规划、地下空间**

□ 竖向规划+地下空间

4. 竖向规划

明确竖向管控要求，确定场地平均标高，协调地块与市政道路的竖向衔接关系。

5. 地下空间

确定地下分层、空间用途、建筑规模、空间边界、出入口位置等地下空间控制要求。在满足工程技术的条件下，鼓励相邻地块的地下空间直接相连。城市公共活动中心、交通枢纽等地区，宜对不同地块的地下空间进行联合开发。



1 总体要求

2 基础工作

3 城镇单元划分

4 单元详细规划编制内容

5 地块详细规划编制内容

5.1 规划传导

5.2 用地布局

5.3 控制指标

容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车泊位等控制指标

5.4 支撑体系

公共服务设施
综合交通
市政公用设施和防灾减灾
竖向规划
地下空间

5.5 城市设计

6 特定地区分类编制指引

7 成果要求

附录

□ 城市设计

落实单元详细规划中的城市设计要求，细化确定城市设计的控制性和引导性要求。

建设说明

- 1、052-03-02、052-04-02、052-04-03为现状保留地块。
- 2、052-03街区属于中强度开发分区和24~45m建筑高度分区以城市商业建筑为主；052-04街区属于中低强度开发分区和12~24m建筑高度分区，以居住建筑为主。
- 2、052-03-03地块位于经四街城市核心发展带沿线，是景观视廊的重要组成部分，建筑风格宜简约现代，建筑裙房立面应保持一定连续性及其观赏性，以尽可能提高主干路沿线的建筑贴线率。新建地块应与周边地块建筑风貌相协调，建筑外立面宜采用与周边建筑相同或相近材质、色彩。
- 3、052-03-03、052-04-04地块为商业用地，宜混合0701城镇住宅用地、0702城镇社区服务设施用地、0705商住混合用地、0803文化用地、0902商务金融用地、0903娱乐康体用地、0904其他商业服务业用地；052-03-01、052-04-01、052-04-05为公园绿地，宜混合08公共管理与公共服务用地、09商业服务业用地、1208交通场站用地、13公用设施用地。
- 4、新建地块建筑设计及间距应严格遵循《建筑设计防火规范》（GB50016-2014〈2018年版〉）、《新疆维吾尔自治区城市规划设计技术规定（XJJ013-2012）》等相关规范，满足消防通道、防火间距、日照采光、人防工程、系统管线工程等相关规范要求，同时综合考虑视线干扰等因素。
- 5、052-03-03、052-04-04地块建设充电设施或预留建设安装条件的停车位不得低于总停车位数量的30%。

五类地区：城市更新地区、城乡融合地区、城市设计重点控制区、历史文化保护地区、工业园区与矿业基地

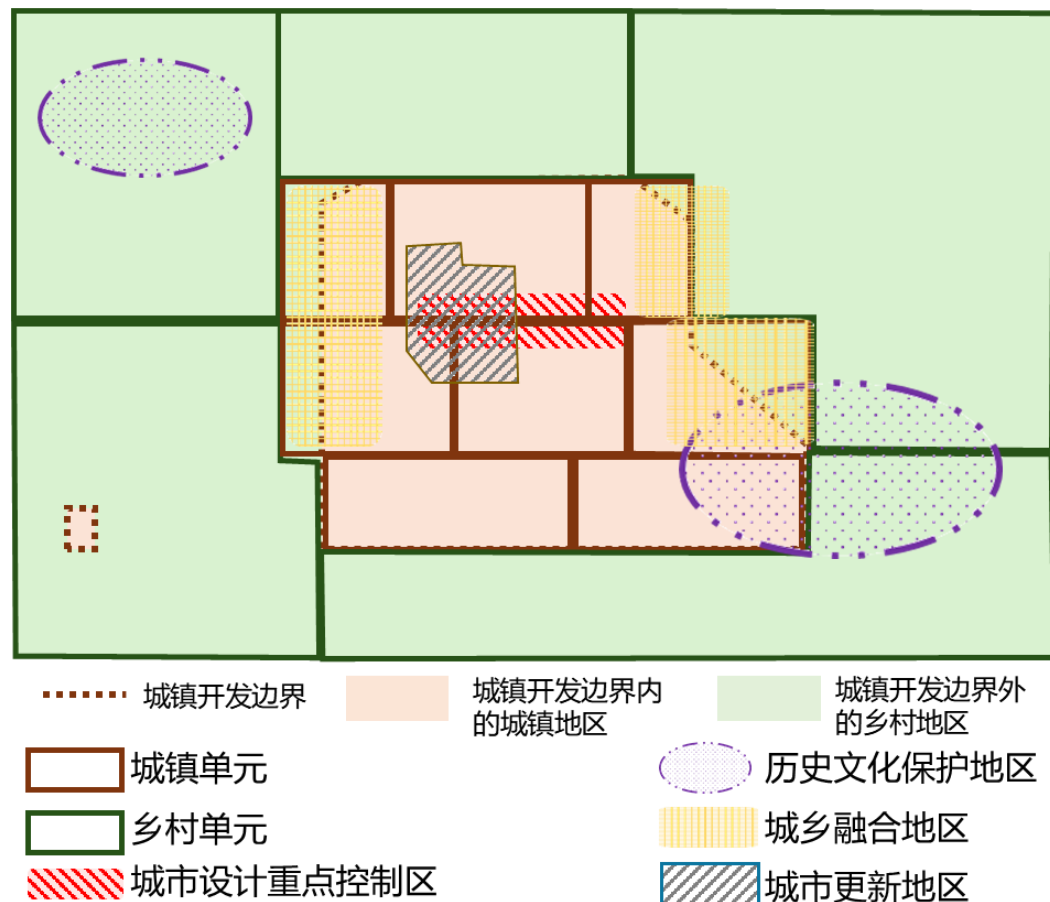
分类编制指引：在第四章（单元详细规划内容）、第五章（地块详细规划内容）相关要求的基础上，针对上述五类地区提出了需要重点关注并补充完善的内容。如同一单元涉及多类特定地区，其规划编制应同时符合各类特定地区相关要求。

五类地区的确定：

城市更新地区、历史文化保护地区——严格落实总体规划中城市更新空间单元和历史城区、历史文化街区要求

城市设计重点控制区——根据总体规划中的总体城市设计或单独编制的总体城市设计专项确定

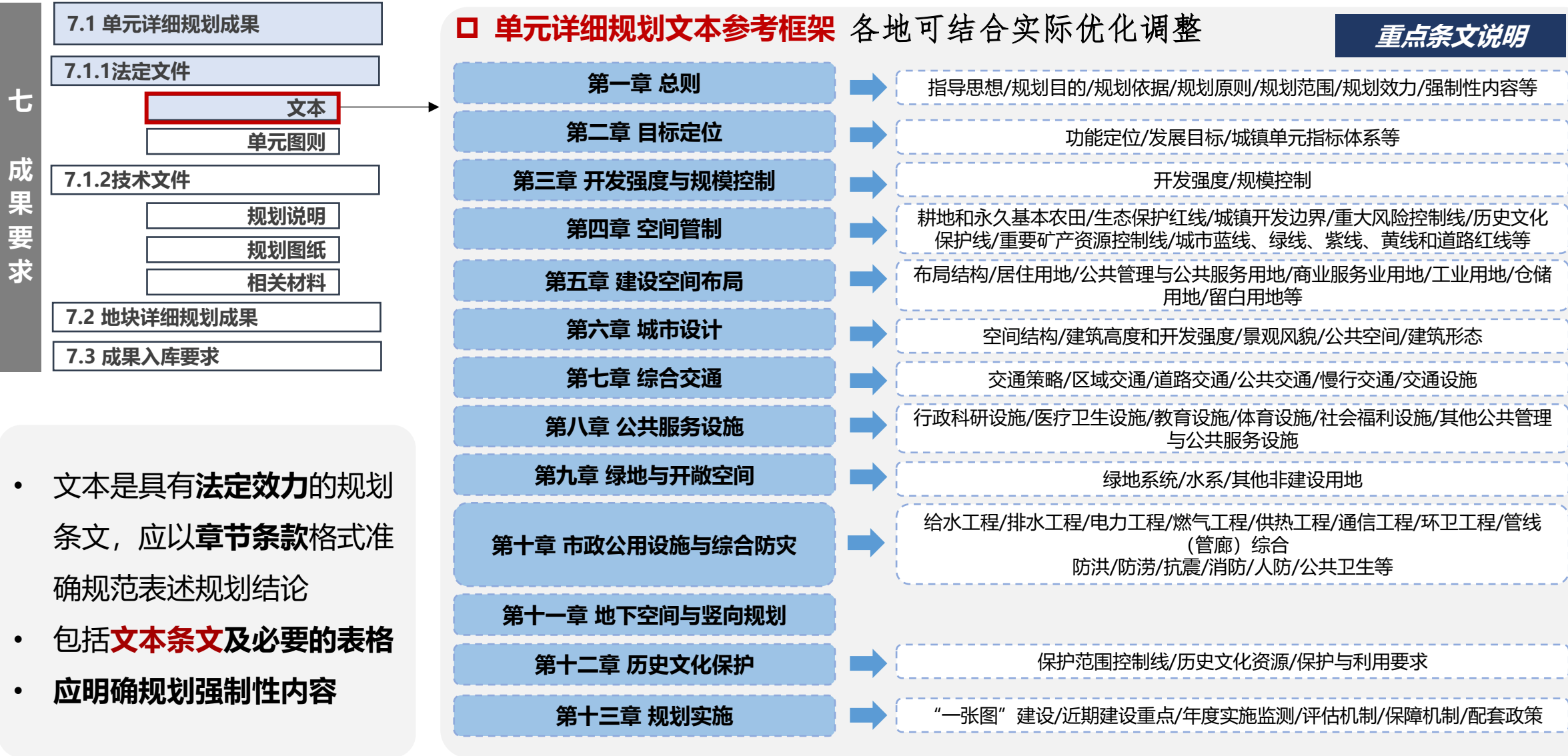
工业园区及矿业基地——宜以管理边界确定



2

规程内容

2.7 成果要求——单元详细规划成果



2

规程内容

2.7 成果要求——单元详细规划成果

七
成果要求

7.1 单元详细规划成果
7.1.1法定文件
文本
单元图则
7.1.2技术文件
规划说明
规划图纸
相关材料
7.2 地块详细规划成果
7.3 成果入库要求

- 文本是具有**法定效力**的规划条文，应以**章节条款**格式准确规范表述规划结论
- 包括**文本条文**及**必要的表格**
- **应明确规划强制性内容**

单元详细规划文本主要表格

各地可结合实际优化调整

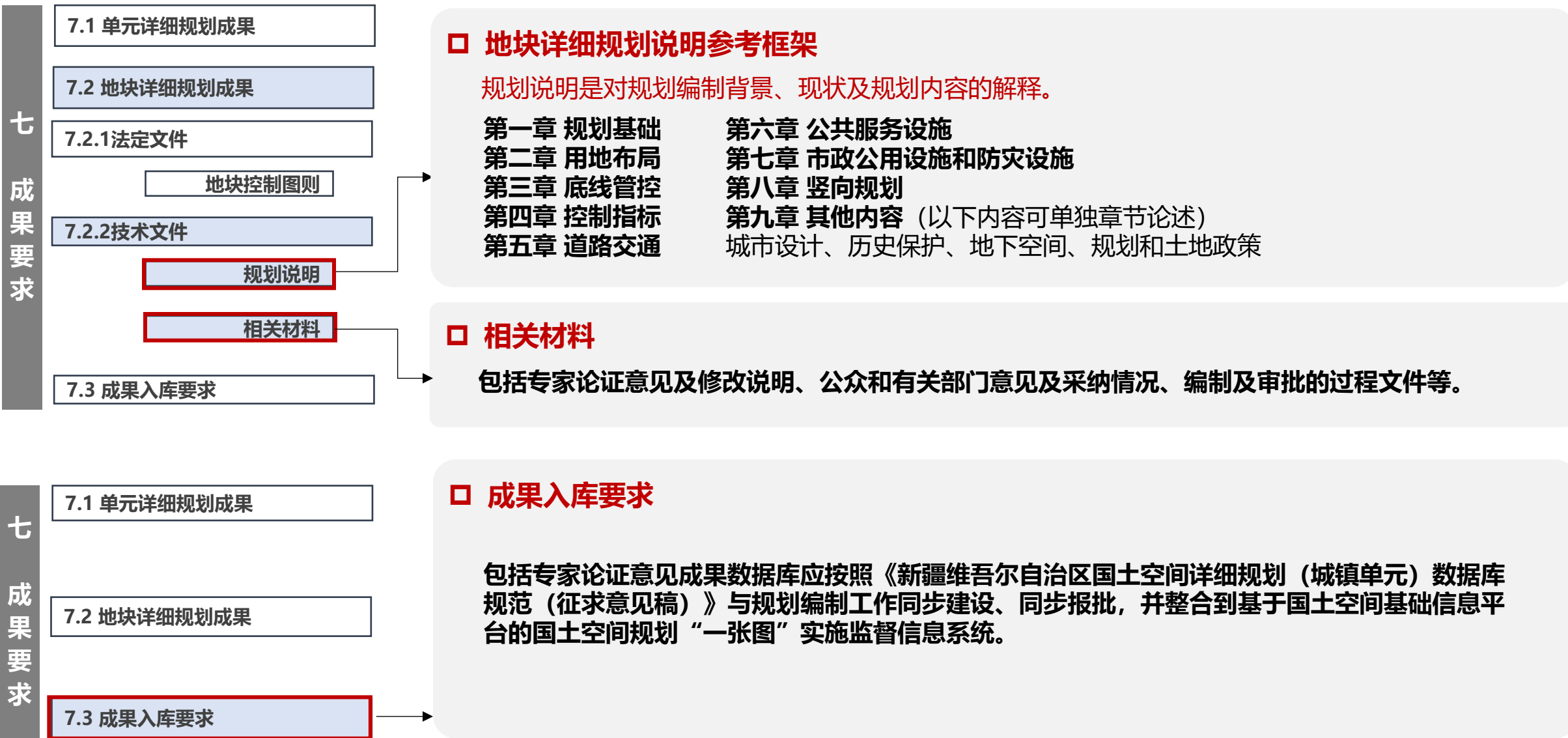
重点条文说明

表1 单元落实传导要求一览表	表达规划 落实上位规划 确定的重要控制线及各类设施的 规模、范围 及 规划中增补的重要控制线的规模、范围 ；明确各类控制线及设施的 管控方式 。
表2 城镇单元用地结构一览表	按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类，城镇建设用地 原则上划分至二级类 ，对于 现状建设保留、已有规划许可以及已确定边界的公共服务设施、市政公用设施和交通设施 等宜细分到三级类。
表3 公共服务设施一览表	明确单元内各地块公共服务设施的建设规模、数量及规划状态（已建、在建、待建）
表4 公园、广场一览表	明确单元内城市公园、社区公园、口袋公园、广场的数量、位置、规模、服务半径及规划状态（已建、在建、待建）
表5 规划道路控制一览表	明确单元内各级道路名称、红线宽度、机动车道数、道路长度和横断面形式
表6 交叉口控制形式一览表	明确单元内各级道路的交叉口形式（包括A全互通式立交；B部分互通式立交；C分离式立交；D展览式信号平交；E信号平交；F无控平交；各地可结合自身实际情况另行规定）
表7 交通场站设施一览表	明确单元内对外交通场站、公共交通场站及社会停车场等交通场站设施的名称、建设规模、数量、位置及规划状态
表8 市政公用及综合防灾设施一览表	明确单元内市政公用及综合防灾设施的数量、位置、规模、服务半径及规划状态（已建、在建、待建）



2 规程内容

2.7 成果要求——地块详细规划成果/成果入库要求



谢谢！

新疆维吾尔自治区国土空间规划研究中心
《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划（城镇单元）编制技术规程》课题组