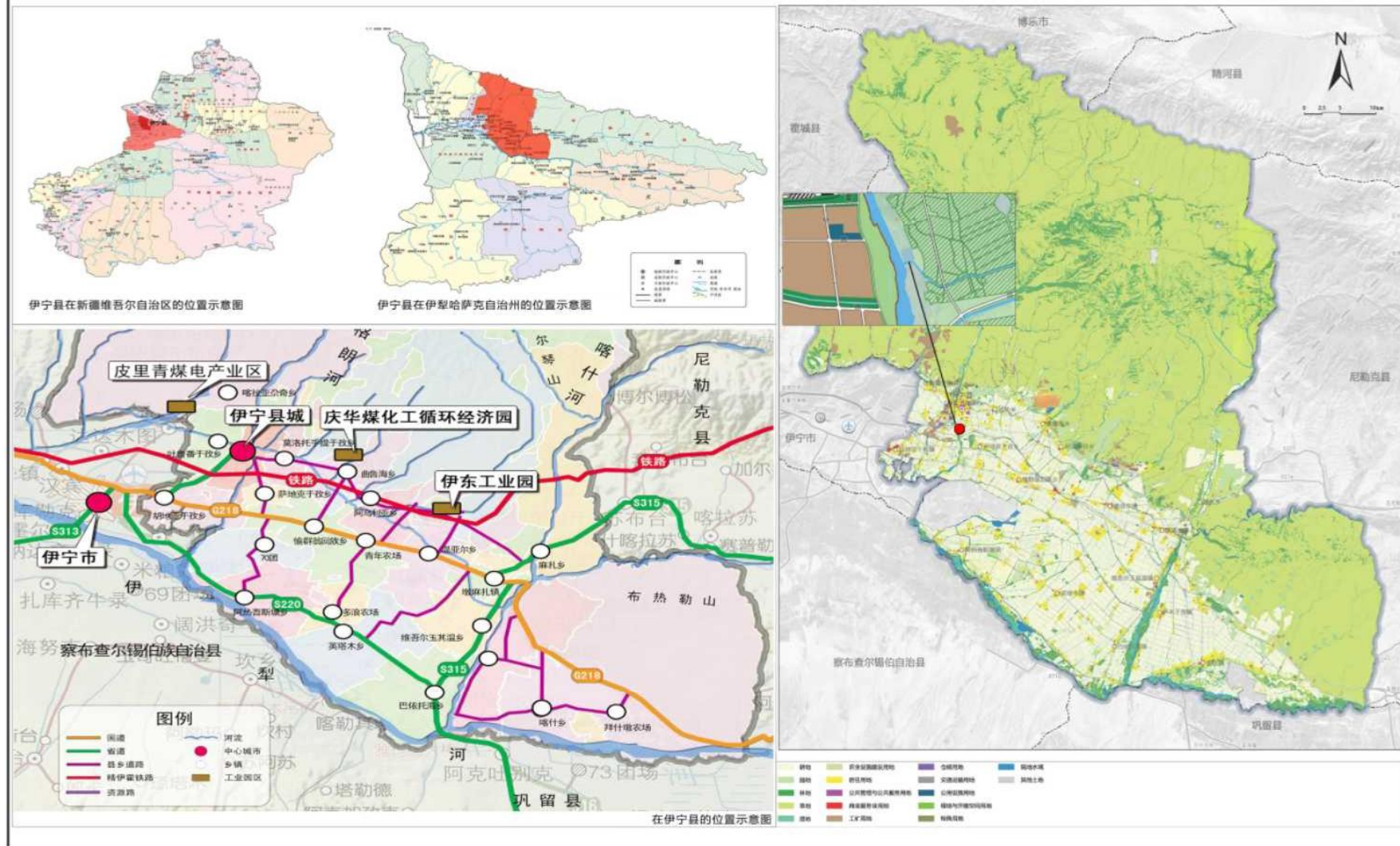
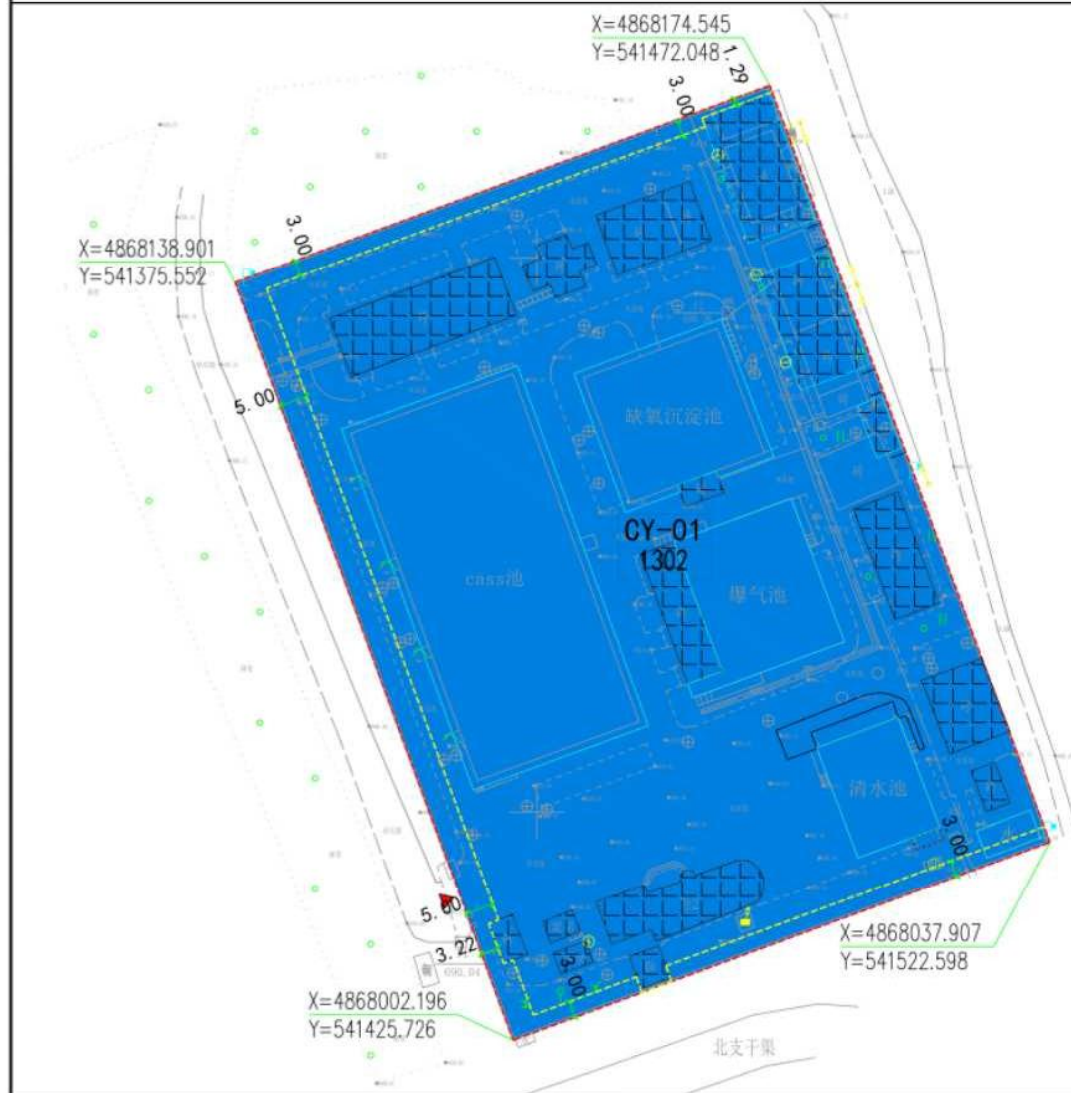


# 伊宁县开发边界外独立地块单元国土空间详细规划

区域位置图



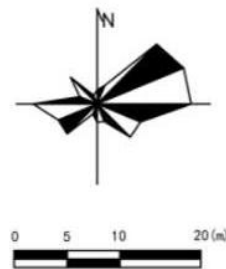
# 伊宁县开发边界外独立地块单元国土空间详细规划 建设管控图则



地块位置示意图



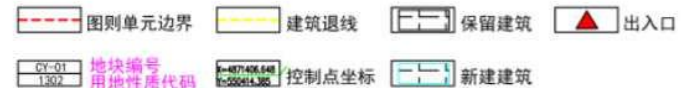
风玫瑰与比例尺



## 地块规划控制指标

地块编码	用地性质	用地名称	用地面积 (M <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑层数 (层)	绿地率 (%)	交通控制		配套服务设施
								出入口	机动车停车位	
CY-01	1302	雨水用地	1.5	≤0.5	≤30	20	≥15	西南侧	90	配电、供水、垃圾处理等

## 图例



土地使用说明

1. 项目用地分类为一级类公共设施用地(代码13), 二级类雨水用地(代码1302)。
2. 容积率、建筑密度、建筑层数为上限控制, 绿地指标为下限控制。
3. 项目设计需满足国家及地方相关法律、法规、标准及规范的要求。

管控条文

- 一、地块界限管制
    1. 规划所确定的地块界限, 不代表实际开发的用地红线范围, 在具体的开发建设中, 可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。
  - 二、土地使用管制
    1. 用地性质代码按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年11月)。
    2. 其他建设内容应符合新疆维吾尔自治区《城市规划管理技术规定》(KJ303-2012)的要求。
    3. 国家坐标系统—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。
    4. 本图尺寸单位未注明均以“米”计。
  - 三、建筑物管制
    1. 建筑物间距应满足防火、消防间距及《城市规划管理技术规定》的要求。
    2. 建筑物应符合自然地形和建筑功能确定, 体量不宜过大。
- 另:  
本图则中未特别加以注明的内容, 参照新疆维吾尔自治区及相关法律、技术规范执行。

城市设计引导

1. 满足污水厂处理工艺、生产运行、交通组织、安全防护等需求, 达到设施齐全、环境良好的要求。
2. 遵循经济、美观、实用的原则, 建筑风格体现地方特色, 与周边环境有机协调。

特别说明

根据《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(2012年), 结合用地实际情况, 本项目西侧退道路红线5米, 北侧、南侧退用地红线3米, 东侧拆除现状建筑472.78平方米新建生物除臭间、污泥处置车间、污泥堆场。

新建建筑位于污水处理厂现有厂区范围内东北角, 该污水处理厂位于城镇开发边界外, 项目周边均为林地且无其他建设用地相邻, 项目用地种植林木和基本农田, 无任何可拆建的房屋建筑, 经实地勘测与规划核实, 污水处理厂现有总用地面积为1.5公顷, 扣除已建构筑物、道路、绿化及预留地移交后, 可用于本项目建设的地块面积为743.72平方米, 用地空间紧张。

若严格按照常规建筑退线要求《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(2012年)中“建筑退让用地边界不应小于3米”执行, 本项目可用建设用地面积将进一步缩减, 该面积无法满足项目必要的建设规模(生物除臭间、污泥处置车间、污泥堆场), 同时无法满足污泥厂区内消防通道连接的需求, 将导致项目无法实施。

本项目为污水处理厂配套设施工程, 其建设目的是解决区域污水处理的迫切需求, 保障环境公共利益, 在用地规模受限的前提下, 适当调整建筑退线, 确保项目能够顺利实施, 实现其环境效益和社会效益的必要举措, 符合“保障公共基础设施优先建设”的原则。

为弥补未退让建筑退线可能带来的安全风险, 设计中应采取一系列强化措施, 确保项目运营安全及周边环境安全:

结构安全: 新建建筑采用(如: 框架结构、剪力墙结构), 严格按照《建筑结构荷载规范》《混凝土结构设计规范》等国家标准进行设计, 确保建筑结构稳定可靠, 能够抵御地震、大风等自然灾害。

消防安全: 优化建筑平面布局, 合理设置消防通道及疏散通道, 确保消防车辆通行顺畅; 配备足够的消防设施设备, 如消防栓、灭火器、火灾自动报警系统等, 满足《建筑设计防火规范》的相关要求; 与周边相邻建筑(若有)保持足够的防火间距, 避免火灾隐患。

环保安全: 针对污水处理厂的行业特性, 新建建筑在设计中强化了污水、废气、噪声的防控措施, 污水收集管道采用封闭式设计, 防止污水渗漏; 废气处理设施升级改造, 确保达标排放; 设备选型采用降噪型号, 并加装隔音罩、减震垫等降噪装置, 减少对周边环境的影响。

防汛安全: 建筑场地标高设计高于周边历史最高洪水位, 同时完善厂区排水系统, 确保汛期雨水能够快速排出, 避免积水影响建筑安全及运营。