新疆山江食品、农产品加工物流产业园建设项目建设工程设计方案——调整批前公示

公示说明

新疆山江食品科技有限公司申请办理 新疆山江食品、农产品加工物流产业园项目规划设计方案调整。

根据《行政许可法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的规定，现将该方案向申请人和利害关系人进行公示，公开征询意见。

申请单位（人）：

新疆山江食品科技有限公司

项目位置：

三坪农场。东至：昆仑路　西至：天池路

南至：规划用地　北至：规划用地

申请内容：

设计方案变更

公示期：

2026年4月17日-2026年4月27日（7个工作日）

附注：

1.本公示文件图纸为示意图，图件以审批文件为准。

2.信函反馈意见请邮寄至乌鲁木齐市头屯河区十二师五一农场十二师市民中心兵团第十二师自然资源和规划局，邮编830013。

咨询电话：0991-3931012

3.凡是与该项目审批有重大利害关系的公民、法人及其他组织，如对该项目变更存在异议，应在公示期内持本人身份证件及证明利害关系存在的证据材料，向我局提出书面意见。意见需注明联系人真实姓名、联系电话、联系地址和公示稿名称。

4.有效反馈意见日期：公示期内信函反馈意见邮戳日不应超过公示日期最后一天的24:00，逾期视为无效意见，不予采纳。

5.查询网址：

http://www.12s.gov.cn/info/iList.jsp?cat_id10834

原方案

技术经济指标

序号	指标内容		单位	数量	备注
1	项目建设用地面积		㎡	27080.0	
2	规划总建筑面积		㎡	35818.00	
	其中	地上建筑面积		35417.60	
		其中 生产建筑面积	㎡	31924.73	
		其中 行政办公及生活服务设施建筑面积	㎡	3492.87	
		地下建筑面积	㎡	400.40	消防水池泵房
3	计算容积率建筑面积		㎡	42949.84	厂房层高超过8m按2倍计容
	容积率（要求≥1.0）			1.59	规划条件要求≥1.0
	建筑基底面积		㎡	11730.01	
4	建筑密度（要求≥40%）		%	43.32	规划条件要求≥40
	绿化面积		㎡	880	
5	绿地率（要求≤20%）		%	3.25	规划条件要求≤20
	停车泊位(总)（按规条计算）		位	90	规划条件要求：
6	其中	小车停车泊位	位	90	0.1/100m²建筑面积（单层厂房） 0.2/100m²建筑面积（多层厂房） 0.5/100m²建筑面积（工业类办公）
		大车停车泊位	位		
	行政办公及生活服务设施用地面积（要求≤7%）		㎡	1863.07	6.88%
7	行政办公及生活服务设施建筑面积（要求≤15%）		㎡	3492.87	9.65%

现方案

技术经济指标

序号	指标内容		单位	数量	备注
1	项目建设用地面积		㎡	27080.0	
2	规划总建筑面积		㎡	36777.51	
	其中	地上建筑面积		36356.11	
		其中 生产建筑面积	㎡	32832.49	
		其中 行政办公及生活服务设施建筑面积	㎡	3523.62	
		地下建筑面积	㎡	421.4	消防水池泵房
3	计算容积率建筑面积		㎡	43966.92	厂房层高超过8m按2倍计容
	容积率（要求≥1.0）			1.62	规划条件要求≥1.0
	建筑基底面积		㎡	11763.43	
4	建筑密度（要求≥40%）		%	43.44	规划条件要求≥40
	绿化面积		㎡	638.8	
5	绿地率（要求≤20%）		%	2.36	规划条件要求≤20
	停车泊位(总)（按规条计算）		位	84	规划条件要求：
6	其中	小车停车泊位	位	18	0.1/100m²建筑面积（单层厂房） 0.2/100m²建筑面积（多层厂房） 0.5/100m²建筑面积（工业类办公）
		大车停车泊位	位	66	
	行政办公及生活服务设施用地面积（要求≤7%）		㎡	1863.07	6.88%
7	行政办公及生活服务设施建筑面积（要求≤15%）		㎡	3523.62	9.59%

经济技术指标

修改内容：

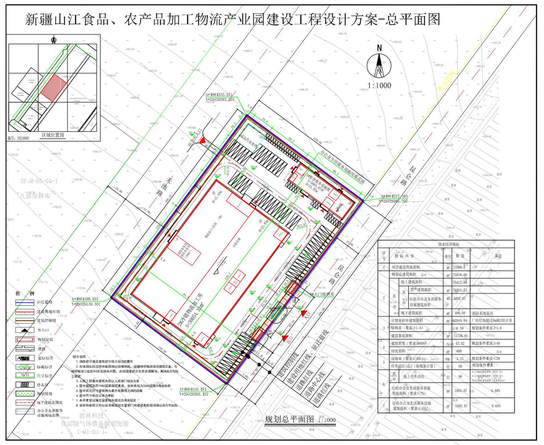
(1)总建筑面积由35818.00㎡调整为36777.51㎡，其中地上建筑面积由35417.60㎡调整为36356.11㎡，地下建筑面积由400.40㎡调整为421.4㎡，计容建筑面积由42949.84㎡调整为43966.92㎡；容积率由1.59调整为1.62；建筑密度由43.32%调整为43.44%；绿地率由3.25%调整为2.36%；停车泊位率由90调整为84；行政办公及生活服务设施建筑面积由3492.87㎡调整为3523.62㎡。

(2)1#配套服务设施楼内门斗调整为外门斗；建筑面积由5663.67㎡调整为5694.42㎡。

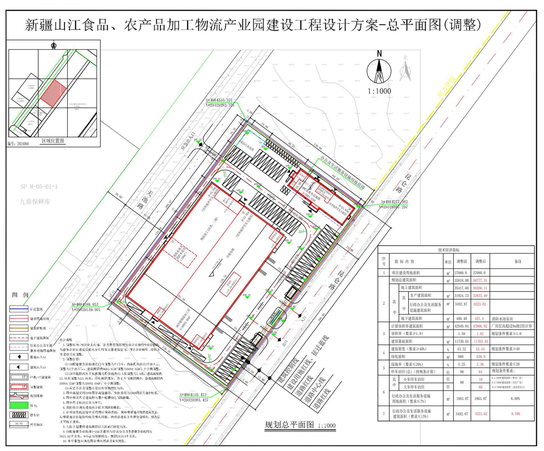
(3)2#冷链物流加工库冷库面积增加，加工车间面积减少，总建筑面积由30054.33㎡调整为30983.09㎡。

本次修改范围

原方案



现方案



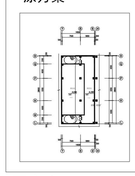
总平面图

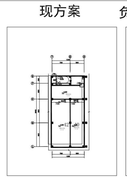
修改内容：

(1)1#配套服务设施楼内门斗调整为外门斗；西南侧原设计2个出入口，调整为1个出入口；建筑面积由5663.67㎡调整为5694.42㎡；外立面调整。

(2)2#冷链物流加工库距离北侧红线由12.5米调整为7.5米；建筑高度由23.85米调整为23.95米；冷库面积增加，加工车间面积减少，总建筑面积由30054.33㎡调整为30983.09㎡；外立面调整。

原方案　现方案　负一层平面图



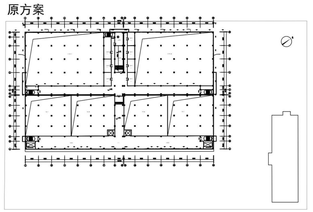


修改内容：
建筑面积有400.4㎡调整为421.4㎡

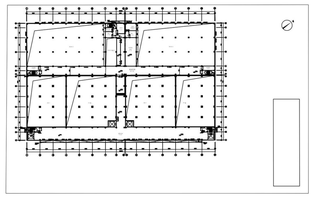
原方案

现方案

原方案　一层夹层平面图



现方案

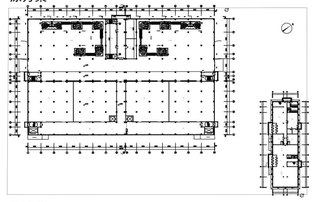


修改内容：

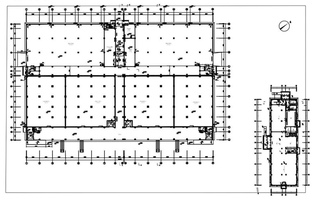
1#配套服务设施楼：
一层平面图中修改卫生间布局，修改电梯井及电气小间位置，修改楼梯间位置，修改原出入口位置改至6轴~7轴处，8轴处楼梯间增加铝合金门斗，企业文化宣传、产品展示处增加铝合金门斗，取消首层包厢及包厢内卫生间，出入口增加室外门斗。

2#冷链物流加工库：
(1)冷间的建筑面积由原来三层共约11000平方米变更为三层约14000平方米，冷间每层增加一跨，车间每层减少一跨；具体见调整后的平面图。
(2)车间原配电室及柴油发电机房位置调整，具体见变更后的平面图。
(3)冷间原设计3吨货梯变更为7吨。
(4)由平面及层高变化，立面相应变其体见变更(5)平面楼梯位置、生产流线、疏散组织路径、与原设计基本一致，具体见变更图纸。

原方案　一层平面图



现方案

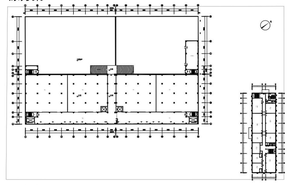


修改内容：

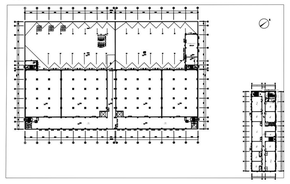
1#配套服务设施楼：
一层平面图中修改卫生间布局，修改电梯井及电气小间位置，修改楼梯间位置，修改原出入口位置改至6轴~7轴处，8轴处楼梯间增加铝合金门斗，企业文化宣传、产品展示处增加铝合金门斗，取消首层包厢及包厢内卫生间，出入口增加室外门斗。

2#冷链物流加工库：
(1)冷间的建筑面积由原来三层共约11000平方米变更为三层约14000平方米，冷间每层增加一跨，车间每层减少一跨；具体见调整后的平面图。
(2)一层冷间穿堂由原来室内空间变更为室外。
(3)车间原配电室及柴油发电机房位置调整，具体见变更后的平面图。
(4)建筑层高由于工艺和使用要求增加，一层冷间由原来8m变更为7m。
(5)冷间原设计3吨货梯变更为7吨。
(6)由平面及层高变化，立面相应变其体见变更(5)平面楼梯位置、生产流线、疏散组织路径、与原设计基本一致，具体见变更图纸。

原方案　三层平面图



现方案

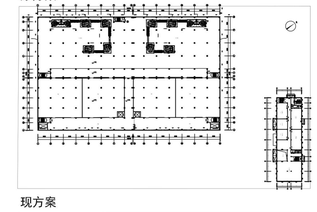


修改内容：

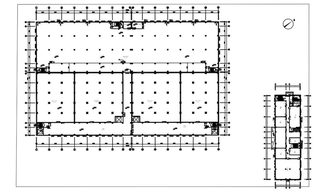
1#配套服务设施楼：
三层平面图增加茶水间、电梯井、电气小间、楼梯间修改位置，卫生间及无障碍卫生间布局修改，5轴~6轴处管理用房改为休息区。

2#冷链物流加工库：
(1)冷间的建筑面积由原来三层共约11000平方米变更为三层约14000平方米，冷间每层增加一跨，车间每层减少一跨；具体见调整后的平面图。
(2)车间原配电室及柴油发电机房位置调整，具体见变更后的平面图。
(3)建筑层高由于工艺和使用要求增加，三层冷间层高原来6.6米调整为6.7米。
(4)冷间原设计3吨货梯变更为7吨。
(5)由平面及层高变化，立面相应变其体见变更(6)平面楼梯位置、生产流线、疏散组织路径、与原设计基本一致，具体见变更图纸。

原方案　二层平面图



现方案

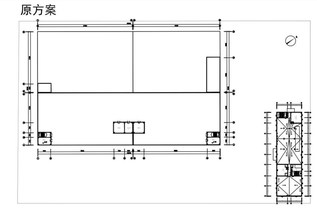


修改内容：

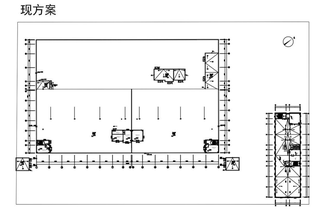
1#配套服务设施楼：
二层平面图会议室改为研发中心，取消活动室，增加茶水间，电梯井、电气小间、楼梯间修改位置，9轴处的门厅上空改至5轴~6轴处，尺寸并做相应修改，卫生间及无障碍卫生间布局修改，研发中心内增加管理用房。

2#冷链物流加工库：
(1)冷间的建筑面积由原来三层共约11000平方米变更为三层约14000平方米，冷间每层增加一跨，车间每层减少一跨；具体见调整后的平面图。
(2)车间原配电室及柴油发电机房位置调整，具体见变更后的平面图。
(3)建筑层高由于工艺和使用要求增加，二层冷间层高原来6.6米调整为6.7米。
(4)冷间原设计3吨货梯变更为7吨。
(5)由平面及层高变化，立面相应变其体见变更(6)平面楼梯位置、生产流线、疏散组织路径、与原设计基本一致，具体见变更图纸。

原方案　顶层平面图



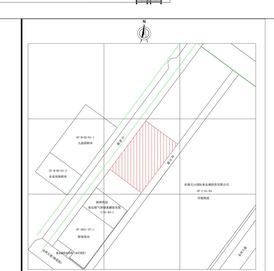
现方案



修改内容：

1#配套服务设施楼：
顶层平面图中电梯改为无机房电梯，排烟机房、楼梯间等修改位置。

2#冷链物流加工库：
(1)冷间的建筑面积由原来三层共约11000平方米变更为三层约14000平方米，冷间每层增加一跨，车间每层减少一跨；具体见调整后的平面图。
(2)车间原配电室及柴油发电机房位置调整，具体见变更后的平面图。
(3)冷间原设计3吨货梯变更为7吨。
(4)由平面及层高变化，立面相应变其体见变更(5)平面楼梯位置、生产流线、疏散组织路径、与原设计基本一致，具体见变更图纸。



区域位置图

编号：2024060