

《第十二师西山片区 104 团部片区国土空间详细规划（2024-2035）》 5 个地块技术修正

（批前公示稿）

一、调整依据：《兵团国土空间详细规划管理办法（试行）》的通知（兵自然资发〔2025〕49 号）

二、公示时间：2026 年 9 月 18 日至 9 月 27 日（10 日）

三、公示途径：第十二师自然资源和规划局门户网站（<http://www.12s.gov.cn/zrzy>）、现场公示

四、调整内容

（一）西山片区 104 团部片区 658201CZDY01002 单元 013 街区 004 地块

地块位于西山片区 104 团部片区骑马山路西侧“新疆柏德曼酒店”用地，658201CZDY01002 单元 013 街区 004 地块，规划用地性质为旅馆用地（090104）。因详规成果信息不全面，数据库与地块图则信息不一致，技术修正数据库，其他规划指标不变。

（二）西山片区 104 团部片区 658201CZDY01002 单元 002 街区 015 地块

地块位于西山片区 104 团部片区克西街北侧，658201CZDY01002 单元 002 街区 015 地块，规划用地性质为公园绿地（1401）。因详规成果信息不全面，地块图则与数据库信息不一致，技术修正地块图则，其他规划指标不变。

（三）西山片区 104 团部片区 658201CZDY01001 单元 005 街区 008 地块

地块位于西山片区 104 团部片区老君庙派出所西侧，658201CZDY01001 单元 005 街区 008 地块，规划用地性质为公园绿地（1401）。因详规成果表达不准确，地块图则用地面积与数据库信息不一致，技术修正地块图则。**调整前：**公园绿地用地面积 3500 m²；**调整后：**公园绿地用地面积 6637.22 m²（以实测面积为准），其他规划指标不变。

（四）西山片区 104 团部片区 658201CZDY01001 单元 007 街区 001 地块

地块位于西山片区 104 团部片区四道岔社区“诚园·理想之城”用地，658201CZDY01001 单元 007 街区 001 地块，规划用地性质为二类城镇住宅用地（070102）。依据 2012 年 1 月新疆绿城致嘉房地产开发有限公司签订的土地出让合同（合同编号：66120020210005），结合城镇开发边界及周边用地产籍界线，因详细规划成果控制指标存在笔误，导致成果表达不准确，技术修正地块图则。**调整前：**规划用地性质为二类城镇住宅用地（070102），用地面积 187613 m²，容积率 1.0-2.8，建筑密度 ≤ 20%，绿地率 ≥ 35%，建筑高度 80m，停车位按照居住 1 车位/户配建（地上 ≤ 10%，地下 ≥ 90%）。**调整后：**容积率 1.0-2.8，停车位按照居住 1 车位/户、商业 1 车位/100 m²建筑面积配建（地上 ≤ 20%，地下 ≥ 80%），其他规划指标不变。

（五）西山片区 104 团部片区 658201CZDY01003 单元 009 街区 003 地块

地块位于西山片区 104 团部片区海棠巷南侧“雅山悦府二期”用地，658201CZDY01003 单元 009

街区 003 地块，规划用地性质为二类城镇住宅用地（070102）。依据 2025 年 11 月 13 日出具的“658201CZDY01003 单元 009-003 号地块”规划条件，结合城镇开发边界及周边用地产籍界线，因详规成果表达不准确，地块图则建筑退界存在笔误，技术修正地块图则。**调整前：**北侧、东侧、南侧建筑退用地界线 10m，西侧建筑退用地界线 5m；**调整后：**北侧建筑退用地界线 20m，东侧、南侧建筑退用地界线 9m，西侧建筑退用地界线 9m，其他规划指标不变。

五、意见反馈

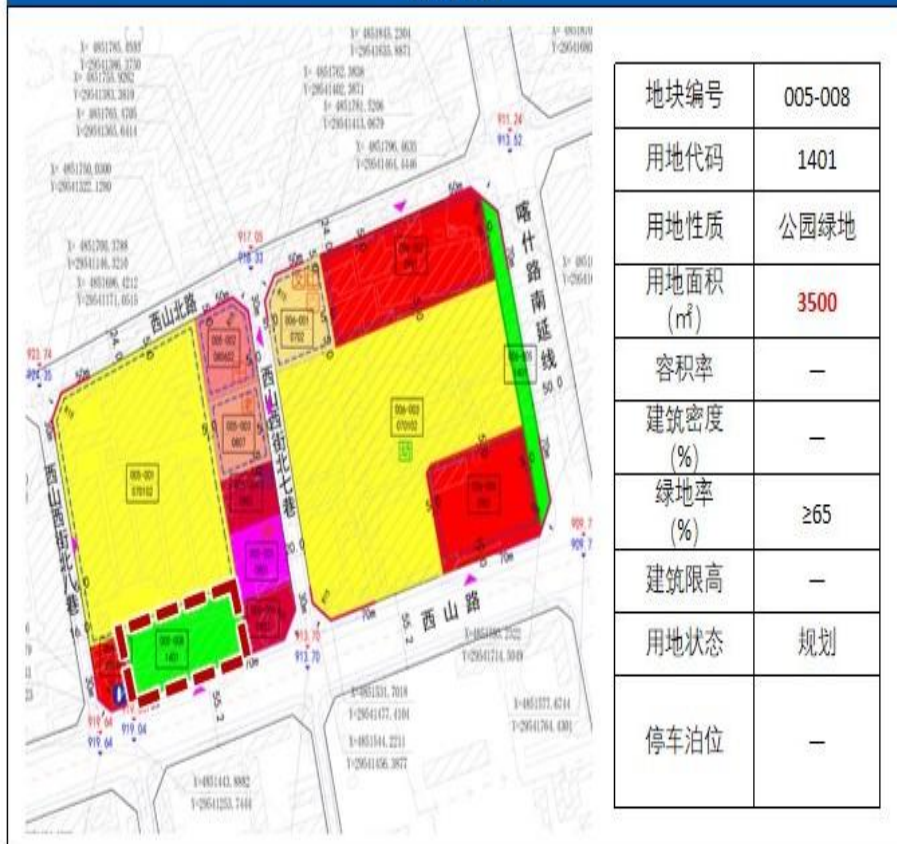
- （一）公示期间，对该规划技术修正方案有任何意见或建议的需书面反馈，截止日期为 2026 年 9 月 27 日（如邮寄，以邮戳日期为准）。
- （二）个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式。
- （三）多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。
- （四）单位反馈的，需附单位法人代表、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。
- （五）电子邮件：zrzy12s@163.com
- （六）邮寄地址：新疆乌鲁木齐市头屯河区十二师五一农场十二师市民中心二楼西，十二师自然资源和规划局，邮编 830013
联系人：魏东 联系方式：0991-3931012

(二) 658201CZDY01002 单元 002 街区 015 地块

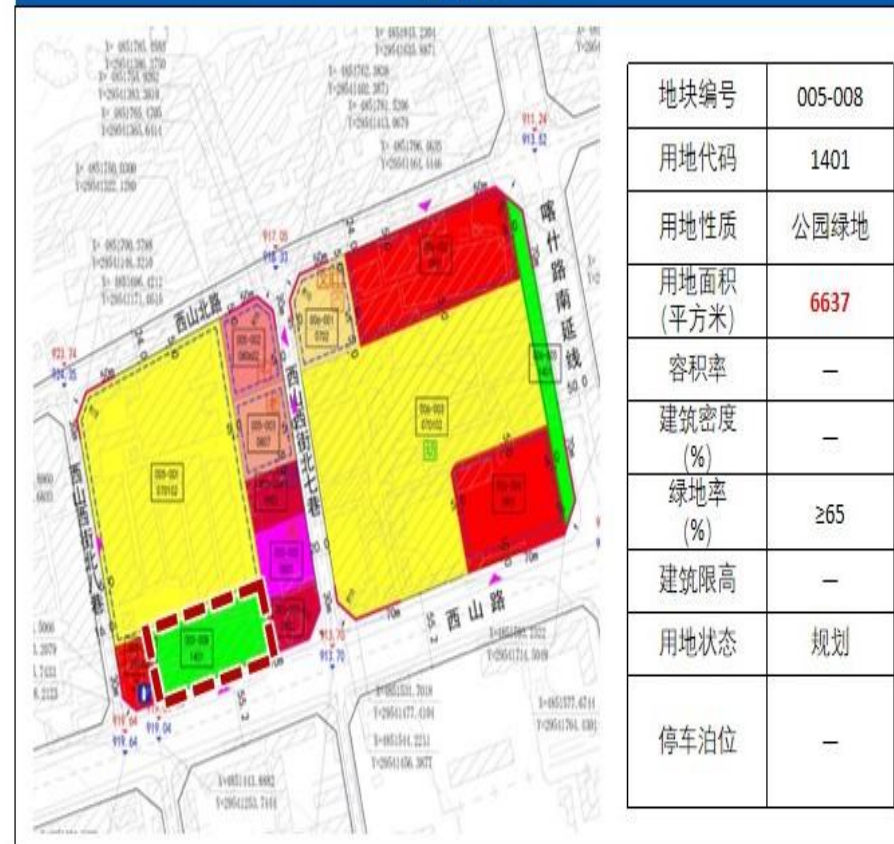


(三) 658201CZDY01001 单元 005 街区 008 地块

修改前



修改后



(四) 658201CZDY01001 单元 007 街区 001 地块



(五) 658201CZDY01003 单元 009 街区 003 地块

