

且末县奥依亚依拉克镇苏塘村综合便民服务区建设项目独立地块详细规划

规划说明





营业执照

(副本) 3-5



扫描二维码登录
‘国家企业信用
信息公示系统’
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码
91410100093095300P

名称 中科宏图勘测规划有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 何亚超

经营范围

土地规划；测绘服务；测绘航空摄影；无人飞行器航摄；摄影测量与遥感；摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业；地理信息系统工程；地理信息数据采集、地理信息数据处理、地理信息系统及数据库建设、地理信息软件开发；工程测量：控制测量、地形测量、规划测量、建筑工程测量、变形形变与精密测量、市政工程测量、水利工程测量、线路与桥隧测量、地下管线测量、矿山测量；不动产测绘；地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘；园林绿化工程设计；工程勘察设计；市政工程设计；建筑工程设计；水利工程设计；建筑工程质量检测；工程咨询；工程造价咨询；环境影响评价咨询；工程招标代理；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务；档案整理；水资源管理；水污染防治；环保工程。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍仟零陆万圆整

成立日期 2014年02月26日

营业期限 长期

住所 河南省郑州市中原区华山路4号楼2号





城乡规划编制资质证书

证书编号：豫自资规乙字 23410090

证书等级：乙级

单位名称：中科宏图勘测规划有限公司



承担业务范围：镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市详细规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91410100093095300P

发证机关

有效期限：自 2023 年 11 月 30 日至 2028 年 11 月 29 日

2023 年 11 月 30 日





目录

| | | |
|---------------------|-------------|----|
| 第一章 | 规划编制背景..... | 2 |
| 第二章 | 规划必要性..... | 4 |
| 第三章 | 规划总则..... | 6 |
| 第一节、规划依据..... | | 6 |
| 第二节、规划范围..... | | 7 |
| 第三节、规划原则..... | | 7 |
| 第四节、利害关系人..... | | 10 |
| 第四章 | 地块现状概述..... | 11 |
| 第一节、地块区位..... | | 11 |
| 第二节、地块交通..... | | 11 |
| 第三节、地形地貌..... | | 11 |
| 第四节、水文地质..... | | 12 |
| 第五节、气候条件..... | | 13 |
| 第六节、地震..... | | 14 |
| 第五章 | 规划传导..... | 15 |
| 第一节、城镇开发边界..... | | 15 |
| 第二节、生态保护红线..... | | 15 |
| 第三节、耕地和永久基本农田..... | | 15 |
| 第六章 | 用地布局..... | 16 |
| 第一节、用地现状..... | | 16 |
| 第二节、用地规划..... | | 16 |
| 第三节、用地混合使用管控要求..... | | 16 |
| 第七章 | 控制指标..... | 17 |
| 第一节、设计原则..... | | 17 |
| 第二节、地块控制内容..... | | 18 |
| 第三节、地块指标控制..... | | 18 |
| 第八章 | 支撑体系..... | 22 |
| 第一节、公共服务设施..... | | 22 |
| 第二节、市政公用设施规划..... | | 22 |
| 第三节、环境保护规划..... | | 22 |
| 第九章 | 规划实施建议..... | 24 |
| 第一节、需求导向原则..... | | 24 |
| 第二节、安全优先原则..... | | 24 |
| 第三节、科学布局原则..... | | 24 |
| 第四节、弹性发展原则..... | | 24 |
| 第五节、生态友好原则..... | | 25 |
| 第六节、人性化服务原则..... | | 25 |
| 第七节、经济可持续原则..... | | 25 |



第一章 规划编制背景

第一节、编制背景

(一) 新疆综合服务区发展现状

新疆公路服务区，按照“服务优先、扩展功能、规范管理、适度超前、有序推进”的原则，着力解决停车难，提升服务区品质、完善车辆救援应急体系等，截至2024年，高速公路服务区总数为120对，覆盖了全区主要高速路网，普通国省干线服务区89个，重点路段全覆盖，新能源充电桩覆盖率为85%，计划2025年实现100%全覆盖。其中，文旅融合型服务区占比超30%，加油加气站截至2023年总数为3820座，高速路覆盖率达100%和95%，近三年增长35%和23%，充电桩（独立站）2100个，高速服务区为主，城市周边加速布局。新疆公路服务区及能源站点正经历“规模扩大—功能增值—零碳转型”三重升级，服务区：从基础补给向“文旅+科技+民生”综合体演进，光伏、节水技术应用领先全国；能源站，形成“油、气、电、氢”多元矩阵，LNG覆盖率居全国前列，氢能试点突破；核心动能，政策强力驱动（交通强国试点+双碳目标）+区位资源禀赋（旅游干线+清洁能源基地）。

(二) 且末县综合服务区发展现状

且末县公路服务区及能源站点发展呈现“沙漠节点特色”，立足沙漠公路门户，强化防沙生态+探险补给双重能力，以节水技术为核心应对对极端干旱中水回用率达100%，且末县位于塔克拉玛干沙漠南缘，G315国道（西宁-喀什）贯穿全境，是连接青海与南疆的交通要冲，也是沙漠公路（尉犁-且末-民丰）的南端枢纽。截至2024年，高速公路服务区1个，普通国省道服务为3个（G315沿线），加油站9座，LNG加气站3座，充电桩2处。2025年，计划服务区扩容，扩建尉犁且沙漠公路服务区，新增房车营地和沙漠观景台，新能源覆盖率达100%，推进公路服务区的建设，文旅融合，打造且末玉都驿站。

（三）我县综合服务区的存在问题

- 1) 电网稳定性不足。偏远服务区依赖柴油发展机备用，光伏发电占比不足。
- 2) 运维成本高。沙漠腹地设备维护成本高。
- 3) 水源限制。中水处理规模有限，制约服务区进一步扩建。

第二章 规划必要性

第一节、保障行车安全的核心防线

疲劳驾驶预防，长时间驾驶易导致疲劳，服务区提供休息场所，降低事故风险。车辆检查维护，允许驾驶员停车检查车况（如轮胎、刹车），减少因车辆故障引发的事故。恶劣天气避险，在暴雨、雾雪等天气下，服务区可作为临时停靠点。提升通行效率，集中服务需求，通过合理布局服务区，避免车辆随意停靠影响主线交通。分流功能，减少因加油、如厕等需求导致的紧急停车带占用，保持公路畅通。

第二节、经济与社会效益最大化

一是满足基本生理需求，卫生设施，解决司乘人员如厕、洗漱等基本需求，尤其对长途客运和货运司机至关重要。餐饮补给，提供食品、饮水供应，避免疲劳和低血糖引发的驾驶风险。二是带动周边产业，服务区消费（餐饮、零售、住宿）直接刺激当地就业和农产品销售。物流节点作用，部分服务区可发展为物流中转站，助力区域货物流通（如冷链物流）。旅游推广窗口，通过展示地方特色（如土特产、文化展陈），吸引游客并促进旅游。

三、应急管理和优化能源供给

一是突发事件响应，作为应急救援基地（如交通事故、医疗救助的临时处置点）。防灾减灾枢纽，在自然灾害时，可充当物资分发和人员安置点。二是新能源设施布局，为电动汽车提供充电桩，为氢燃料车加氢，推动交通绿色转型。传统能源补充，解决燃油车续航问题，尤其在地广人稀地区（如高速公路、西部公路）。

第四节、平衡生态与社会影响

一是减少随意停车破坏，集中服务可避免司乘人员路边停车导致的植被破坏或垃圾污染。环保设计整合，通过规划污水处理、光伏发电等设施，降低服务区自身环境影响。提升用户体验，差异化服务，针对不同需求提供母婴室、无障碍设施、司机淋浴间等，增强公路吸引力。智慧化服务，引入车位引导、在线预订等科技，减少等待时间。

公路服务区不仅是基础设施，更是安全、经济、环保等多目标的综合载体。公路服务区的规划应遵循系统性、科学性、人性化和可持续性原则，确保其功能完善、布局合理、服务高效，对当地交通运输可持续发展具有重要意义。

本项目建设符合国家产业政策和西部大发展战略实施的需要，对区域交通运输、社会经济发展和人民生活水平的提高具有十分重要的意义。

第三章 规划总则

第一节、规划依据

(一) 法律法规

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年)；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 3) 《城市规划编制办法》(2006年)；
- 4) 《城市、城镇详细规划编制审批方法》(2010)；
- 5) 《新疆维吾尔自治区城市规划管理技术规定》(XJJ013-2012)；
- 6) 《巴音郭楞蒙古自治州国土空间总体规划(2021—2035年)》
- 7) 《且末县国土空间总体规划(2021—2035年)》
- 8) 其他相关专项规划

(二) 技术规范

- 1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 2) 《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)；
- 3) 《建筑设计防火规范(2018年版)》(GB50016-2014)；
- 4) 《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)；
- 5) 《汽车加油加气站设计与施工规范》(GB20156)；
- 6) 《建筑设计防火规范(2018版)》(GB50016-2014)；

- 7) 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)；
- 8) 《城镇供热管网设计标准》(CJJ/T34-2022)；
- 9) 《城镇供热直埋热水管道技术规程》(CJJ/T81-2013)；
- 10) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012)；
- 11) 《公路工程技术标准》(JTG B01)；
- 12) 《公路服务区设计规范》(JTG/T3321)；
- 13) 《民用建筑设计统一标准》(GB50352)。

(三) 其他相关资料

- 1) 国家、自治区及巴州的其他有关的法律法规、规章及规范性文件；
- 2) 其他有关研究所需基础资料；

第二节、规划范围

本次规划1处地块，地块编号为SYYD01，总规划面积为0.8317公顷。

第三节、规划原则

1、安全第一原则

位置安全，服务区应设置在视野良好、线形平直的路段，避开桥梁、隧道出入口、急弯、陡坡、事故多发路段。入口和出口需有足够的加减速车道，确保车辆安全进出。内部交通安全，合理规划内部流线，实现人车分流、客货分流（有条件时）、大小车分流。设置清

晰明确的交通标志标线、减速带、人行横道（斑马线）、充足的夜间照明。设施安全，所有建筑、设施（如加油站、餐饮）必须符合消防安全规范。设置紧急停车带、消防通道、消防栓、灭火器等。危化品车辆停放区应独立设置并有明显标识和安全措施。治安安全，考虑监控系统覆盖、保安巡逻、应急报警装置等，保障人员与财物安全。食品安全，对餐饮服务进行严格监管，确保食品卫生安全。

2、功能完善与服务便捷原则

核心功能保障，必须满足驾乘人员最基本、最迫切的需求：提供充足、分区（小型车、大型客车、货车、危化品车、无障碍车位）的停车位，满足高峰期需求。如厕设置足够数量、干净卫生、方便可达（特别是靠近停车场和主楼入口）的公共卫生间，考虑无障碍设施。提供休息区（室内外座椅、休息厅）。设置安全规范的加油站（含柴油、汽油）、加气站（如适用），并大力增加充电桩（快充为主）以满足新能源汽车需求。提供公路地图、路况信息、天气预报、服务设施引导等。提供多样化选择（快餐、简餐、地方特色、便利店食品），满足不同消费层次和需求。便利店销售旅途必需品、地方特产、应急物品等。在长途干线或偏远地区的服务区，考虑设置经济型住宿。提供基本的快修、轮胎充气、加水等服务。所有核心区域（通道、厕所、停车位、休息区、服务台）必须有无障碍设计。

3、以人为本与舒适性原则

注重绿化美化，营造整洁、清爽、宜人的环境。休息区提供遮阳避雨设施。卫生间保持清洁、无异味、通风良好。室内空间温度适宜（空调/暖气）。考虑不同人群需求（老人、儿童、孕妇、残障人士、带宠物的旅客）。提供儿童游乐设施（小型、安全）、免费开水、手机充电站、Wi-Fi覆盖（有条件）。设置散步小道、观景平台等，让驾乘人员能放松身心，缓解长途驾驶疲劳。在建筑风格、餐饮、商品、文化展示等方面融入地方特色，提升服务区形象和文化体验。

4、规模适度与弹性发展原则

根据公路等级、交通量（尤其是货车比例）、路段特性（山区/平原、长途/城郊）、区域经济、周边设施分布等因素，服务区各功能的需求量（停车位、厕所位、加油位、充电桩数量等）。初期满足基本需求，预留充足发展用地，根据交通量增长和需求变化，分期扩建和完善功能。内部布局应考虑灵活性，便于未来功能调整和设施更新。

五、经济可行与可持续发展原则

规划建设成本要合理控制，避免过度奢华或功能过剩。注重设施的实用性和耐用性。规划需考虑后期的运营成本和盈利模式。商业业态的引入应满足需求并具有市场可行性。在满足功能和安全的前提下，提高土地利用效率。推广使用节能建筑材料、照明系统（LED）、节水器具。鼓励使用可再生能源（如光伏发电）。建设中水回用系统（用于绿化、冲厕）、垃圾分类收集与处理。保护原有植被，进行生

态绿化，减少硬化地面。采取水土保持措施，减少对周边环境（水源、农田、居民区）的干扰和污染（噪音、污水、废气）。

第四节、利害关系人

本地块规划选址位于人烟稀少地区，周边无居民聚居区及敏感设施。项目区周边均为国有未利用地，交通便利，水源和电源可靠，具备项目建设的基础设施条件。本场地的选址既符合且末县的产业结构及市政设施规划，对后期发展的有利条件。项目的拟用地范围及评估区范围未压覆已查明的重要矿产资源。

第四章 地块现状概述

第一节、地块区位

项目位于且末县奥依亚伊拉克镇，G315国道(1989+600米处)与第二师南屯镇S671线交叉处东北侧。

第二节、地块交通

工程区在且末县奥依亚伊拉克镇G315国道(1989+600米处)与第二师南屯镇S671线交叉处，对外交通运输便利。



地块区位图

第三节、地形地貌

且末县地处塔里木盆地东南缘、昆仑山北麓、地形地貌复杂多样，具有典型的山地与荒漠过渡带特征。南部为昆仑山支脉，海拔在2500-4500米之间，山势陡峭、沟谷深切，岩石以变质岩和沉积岩为主，高海拔区域有季节性冰川和永久性积雪，是且末县重要的水源涵养区。

第四节、水文地质

且末县位于新疆巴音郭楞蒙古自治州南部，塔里木盆地东南缘，昆仑山和阿尔金山北麓，属于典型的干旱—极端干旱区，水文地质条件受地形、气候和地质构造控制显著。

地表水：

主要河流，且末县地表水主要依赖昆仑山和阿尔金山的冰雪融水补给，河流多为季节性内流河，主要河流包括：车尔臣河（且末河），且末县最大河流，发源于昆仑山，年径流量约5.6亿m³，是且末绿洲的主要水源。塔什萨依河，昆仑山北麓河流，水量较小，主要用于农业灌溉。阿羌河，发源于昆仑山，流经阿羌镇，夏季融雪期水量较大，冬季断流。季节性明显，夏季（6-9月）融雪期水量占全年70%以上，冬季断流或仅存少量基流。蒸发强烈，年均蒸发量2500~3000mm，远大于降水量（年均不足50mm）。含沙量高，山区侵蚀强烈，河水携带大量泥沙。

地下水：

地下水补给与排泄。补给：冰雪融水入渗（主要补给方式）。河道渗漏（车尔臣河等季节性河流）。山区降水入渗（少量）。排泄方式：蒸发排泄（平原区主要方式，导致土壤盐渍化）。人工开采（农业灌溉、居民用水）。泉水溢出（山前断裂带出露，如阿羌镇局部泉眼）。水质特征，山前冲洪积扇区：水质较好，矿化度 $<1\text{g/L}$ ，适宜饮用和灌溉。冲积平原区：受蒸发影响，矿化度升高（ $1\sim3\text{g/L}$ ），局部 $>3\text{g/L}$ ，存在盐碱化问题。基岩裂隙水：低矿化度（ $<0.5\text{g/L}$ ），但水量有限。

第五节、气候条件

且末县位于新疆巴音郭楞蒙古自治州南部，塔里木盆地东南缘，昆仑山和阿尔金山北麓，属于典型的温带极端干旱荒漠气候。其气候特征表现为降水稀少、蒸发强烈、日照充足、温差大，并受地形和沙漠影响显著。

季节气候特点：春季（3~5月），气温回升快，3月平均气温 $5\sim8^\circ\text{C}$ ，5月可达 20°C 以上。多风沙天气，受蒙古高压和塔克拉玛干沙漠影响，沙尘暴频发（年均沙尘日数 ≥30 天）。降水极少，仅占全年10%左右，偶有短时雨雪。夏季（6~8月），炎热干燥，7月平均气温 $25\sim28^\circ\text{C}$ ，极端高温可达 40°C 以上（沙漠边缘）。山区降水稍多，昆仑山北麓局部有短时强降雨（易引发山洪）。昼夜温差大，日均温差 $15\sim20^\circ\text{C}$ ，夜间凉爽。秋季（9~11月），降温迅速，9月仍较暖（ 20°C ）。

$^{\circ}\text{C}$ 左右），11月降至 $0\sim 5^{\circ}\text{C}$ 。天气稳定，风沙减少，适宜农牧业活动。霜冻早，10月下旬绿洲区可能出现初霜。冬季（12~2月），寒冷少雪，1月平均气温， $-8\sim -10^{\circ}\text{C}$ ，极端低温 -25°C 以下。降水极少，以降雪为主，但积雪薄且不稳定（山区积雪较厚）。多逆温现象，盆地地形导致冷空气堆积，易形成雾霾。

第六节、地震

根据国家地震烈度区划图，本地块按地震烈度8度设防。

第五章 规划传导

第一节、城镇开发边界

该项目未在城市开发边界内，用地符合经巴州人民政府批准的《且末县国土空间总体规划（2021-2035年）》。

第二节、生态保护红线

经核查，本项目不涉及生态保护红线。

第三节、耕地和永久基本农田

经核查，本项目用地不占用永久基本农田保护区和永久基本农田储备区。

第六章 用地布局

第一节、用地现状

本次独立地块详细规划，共规划1处地块，即SYYD01。该地块现状用地性质为林地、沟渠，用地面积0.8317公顷。

| 土地分类表 | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 序号 | 功能 | 面积(公顷) | 地类 | | |
| | | | 林地 | 裸岩石砾地 | 沟渠 |
| SYYD01 | 综合服务区 | 0.8317 | 0.7951 | | 0.0366 |

第二节、用地规划

本次规划该地块性质为商业用地，供地方式为出让，用地面积0.8317公顷。

第三节、用地混合使用管控要求

依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中用地混合使用的具体规定，以及《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（试行）》，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。

第七章 控制指标

第一节、设计原则

1. 安全至上原则。严格执行“客货分离、进出分离、人车分离”。设置清晰的标识系统，避免流线交叉。危险品运输车辆应有独立、远离的专用停车区。场区照明充足，监控无死角，消防设施完备，防滑路面，无障碍设计到位。
2. 功能复合与弹性原则。满足基本需求，预留拓展空间，适应未来出行模式变化。在保障核心功能（停车、如厕、加油、餐饮、零售）基础上，弹性增加“+物流中转”、“+旅游咨询”、“+汽车服务”、“+地方特产展销”等复合功能。为未来充电/换电设施扩建、光伏覆盖、建筑扩容等预留空间和结构条件。
3. 人性化服务原则。以用户为中心，创造舒适、便捷、温馨的休憩体验。提供充足的休憩座椅、免费开水、网络覆盖，营造明亮、通风、洁净的室内环境。
4. 绿色低碳与生态原则。全生命周期节能减排，实现与自然环境的和谐共生。采用自然采光与通风，高性能围护结构，节能灯具与设备。推行中水回用（冲厕、绿化）、垃圾分类与资源化处理。大规模

建设光伏车棚、屋顶光伏，配建充足的新能源汽车快充、超充及换电设施。

6. 地域文化特色原则 避免千篇一律，成为展示地方文化形象的名片。建筑造型、色彩、材料应融入地方建筑特色或自然景观元素。引入地方特产、非遗文化展示和特色餐饮，营造独特消费体验。场地绿化、小品设计可体现地方植物特色或文化主题。

7. 经济可持续原则。确保建设与运营的财务可行性，实现良性循环。紧凑布局核心功能，提高土地利用效率，控制初期投资。合理规划商业空间，吸引品牌商户入驻，提升非油业务收入。

第二节、地块控制内容

本项目规划的地块主要功能划分为综合服务区等配套辅助设施，用地性质为商业用地用地。通过设定容积率、建筑高度、建筑系数、绿地率、停车泊位、建筑后退线、固定资产投资强度等核心指标，可系统性规范开发行为，避免粗放式开发对生态环境、社会效益和长期运营的负面影响，以下从空间布局、环保控制指标、安全运营三个维度，阐述各指标的必要性及其协同性。

第三节、地块指标控制

(一) 容积率

容积率为地块内总建筑面积与净用地面积的比值，反映空间集约利用水平。本次规划中容积率的计算参考新疆维吾尔自治区工程建设标准《城市规划管理技术规定》（XJJ013-2012）的计算规则。

对于本次地块控制性详细规划容积率的指标控制，主要考虑以下几点：

（1）服务区需要大面积的地面停车场、车辆回转场地、分流车道。

（2）安全与应急要求 满足消防、疏散、车辆安全通行的强制性规范因此容积率不宜过高，故本次地块详细规划容积率的指标设置为 ≥ 0.2 且 ≤ 1.2 ，具体详见地块图则。

（二）建筑密度

建筑密度为地块内建筑物、构筑物基底面积的比例，用以衡量土地平面利用效率。对于本次地块控制性详细规划建筑密度的指标控制，主要考虑：

（1）根据《公路工程项目规范》、《公路工程项目建设用地指标》及人性化设计原则，要求足够的停车位容量与建筑（卫生间、餐厅）容量相匹配，人流密集的主楼前留有集散广场，鼓励设置绿化休闲区以提升环境品质。

（2）消防安全强制性规范 满足《建筑设计防火规范》（GB50016）等对消防车道、扑救面、防火间距的刚性要求，建筑与建筑之间

、建筑与油罐区等危险源之间必须保持规范规定的安全距离，故本次地块详细规划建筑系数的指标宜 $\geq 10\%$ 且 $\leq 30\%$ ，具体详细指标见地块图则。

（三）建筑高度

建筑高度指建筑物室外地平面至外墙顶部的总高度。应符合下列规定：烟囱、避雷针、旗杆、风向器、天线等在屋顶上的突出构筑物不计入建设高度。楼梯间、电梯塔、装饰塔、眺望塔、屋顶窗、水箱等建筑物之屋顶上突出部分的水平投影面积合计小于屋顶面积20%，且高度不超过4m的，不计入建筑高度。建筑为坡度大于30度的坡屋顶建筑时，按坡顶高度一半处到室外地平面计算建筑高度。文物保护建设控制地带内的建筑高度，按建筑物和构筑物的最高点，包括电梯间、楼梯间、水箱间烟囱等建（构）筑物。对于本次地块控制性详细规划建筑高度的指标控制，主要考虑：

- （1）交通安全与视距要求确保进出服务区的车辆，尤其是大型货车，有充足的安全识别和反应视距。
- （2）消防安全强制性要求 满足《建筑设计防火规范》（GB50016）对不同高度建筑的消防等级、救援难度和设施配置的强制性规定，通常按多层公共建筑进行消防设计，防火要求、疏散楼梯设置等相对经济可行。故本次地块详细规划建筑高度的指标设置为： $\geq 3m$ 且 $\leq 24m$ （局部）。

（四）绿地率

绿地率优先在粉尘扩散主导风向下风向、站区噪声敏感侧设置防护林带，选用抗污染乔木与灌木组合降尘隔音。站区内部绿地以点状绿化为主，避免过度绿化挤占生产作业空间故本次地块详细规划建筑高度的指标设置为 $\geq 10\%$ 且 $\leq 25\%$ 。

（五）停车泊位

停车泊位是地块设置的公路来往车辆，商业用地停车位按照不小于0.01辆/100平方米建筑面积配建，办公区域按照0.02辆/100平方米建筑面积配建。

（六）建筑后退线

建筑后退线即建筑物外墙与道路红线、用地边界的退让距离，保障公共空间安全。

在本次地块详细规划中，建筑后退线为与用地边界的退让距离，设置为不宜小于5m，具体详细指标见地块图则。

（七）固定资产投资强度

固定资产投资强度设定为大于450万元/公顷，通过企业提升技术能级与资源利用效率。循环经济类投资纳入强度核算，推动产业绿色化升级。

第八章 支撑体系

第一节、公共服务设施

本地块主要用于商业生产，地块内公共服务设施主要由企业配置在生活区办公楼内，建议设置简易公共厕所等公共服务设施，具体详见地块图则。

第二节、市政公用设施规划

本地块公路综合服务发展，服务区的排水、电信、供热燃气设施衔接且末基础设施。

第三节、环境保护规划

(一) 生态保护优先

避开自然保护区、湿地、水源地等生态脆弱区，必要时采用高架或地下式设计减少占地。

(二) 资源节约与循环利用

采用节水器具（如感应式水龙头、低流量马桶）。推广光伏发电、风光互补路灯，服务区屋顶优先铺设太阳能板。使用LED照明、智能温控系统降低能耗。使用再生材料、本地建材，减少运输碳排放。优先种植本土耐旱植物，减少灌溉需求。

(三) 污染防控

建设一体化污水处理设施，达标后回用或排放，严禁直排周边环境。油污分离装置（针对加油站、洗车区）。停车场设置绿化隔离带吸附尾气。通过声屏障、降噪路面材料减少对周边居民区的影响。分类回收垃圾（设置危废垃圾桶，如电池、机油桶专用回收点）。控制扬尘（覆盖、喷淋）、噪声（限时作业），保护表土资源。

（四）低碳交通引导

充电桩、加氢站比例需符合未来车辆电动化趋势。设置自行车停车点，鼓励短途接驳骑行。服务区物资采购优先本地化，减少运输碳排放。

第九章 规划实施建议

第一节、需求导向原则

根据公路等级、车型比例（客车/货车）、日均车流量确定服务区规模和间距（如高速公路一般间隔50-100公里，重型车多的路段需缩短间距），区分基础需求（加油、如厕）与增值需求（餐饮、住宿），避免过度建设或功能缺失。

第二节、安全优先原则

采用渐变式加减速车道，避免与主线车流冲突。严格分离货车、客车停车区，减少人车交叉风险。设置消防通道、医疗急救点，并预留突发事件临时停车空间。

第三节、科学布局原则

结合地形和城镇分布，避免出现过长“服务盲区”（如山区公路可依托隧道群或垭口附近设置），与沿线城镇、物流枢纽联动，避免重复建设（如靠近物流园的服务区可强化货运功能）。

第四节、弹性发展原则

初期满足基本功能，预留土地供未来扩建（如充电桩增容、自动驾驶停车区）。设施布局可灵活调整（如临时增加新能源补给区或仓储空间）。

第五节、生态友好原则

推广光伏屋顶、雨水回收、污水零排放技术。采用本土植被绿化，减少对自然环境的切割（如生态边沟、声屏障设计）。

第六节、人性化服务原则

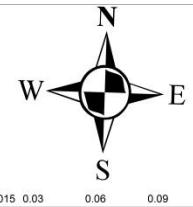
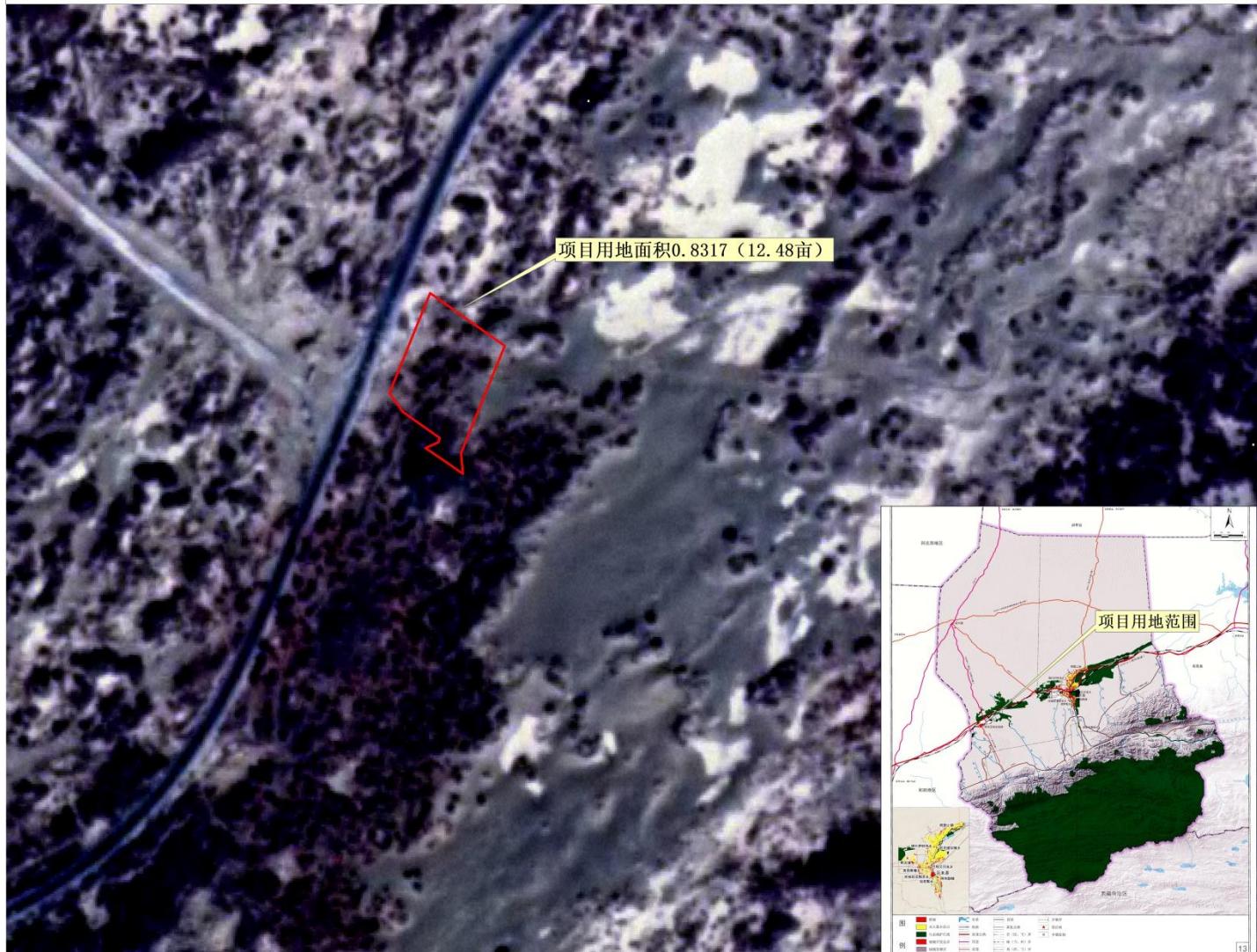
覆盖卫生间、通道、停车位，满足老年、残障人士需求。差异化服务，货车司机，增设淋浴间、平价简餐。家庭出行，配置母婴室、儿童游乐区。智慧化整合原则，实时监控车位、车流量，通过APP引导分流。推广自助加油、无人便利店，提高效率。

第七节、经济可持续原则

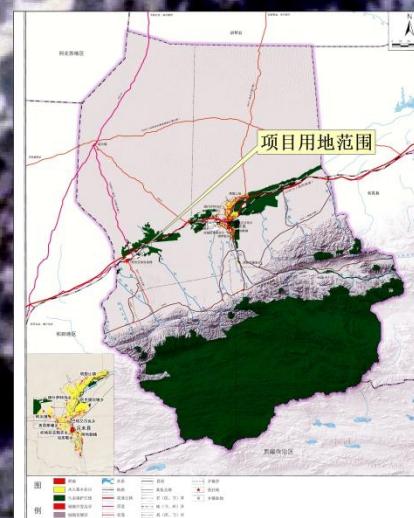
引入商业品牌（如连锁餐饮）提升服务质量，降低政府维护成本。结合广告、地方特产销售等增强盈利能力。建筑风格、餐饮服务体现当地文化（如云南服务区的民族风情设计）。设置景区导览、特产专区，打造“窗口经济”。

且末县奥依亚伊拉克镇苏塘村综合便民服务区建设项目独立地块详细规划

01区位图



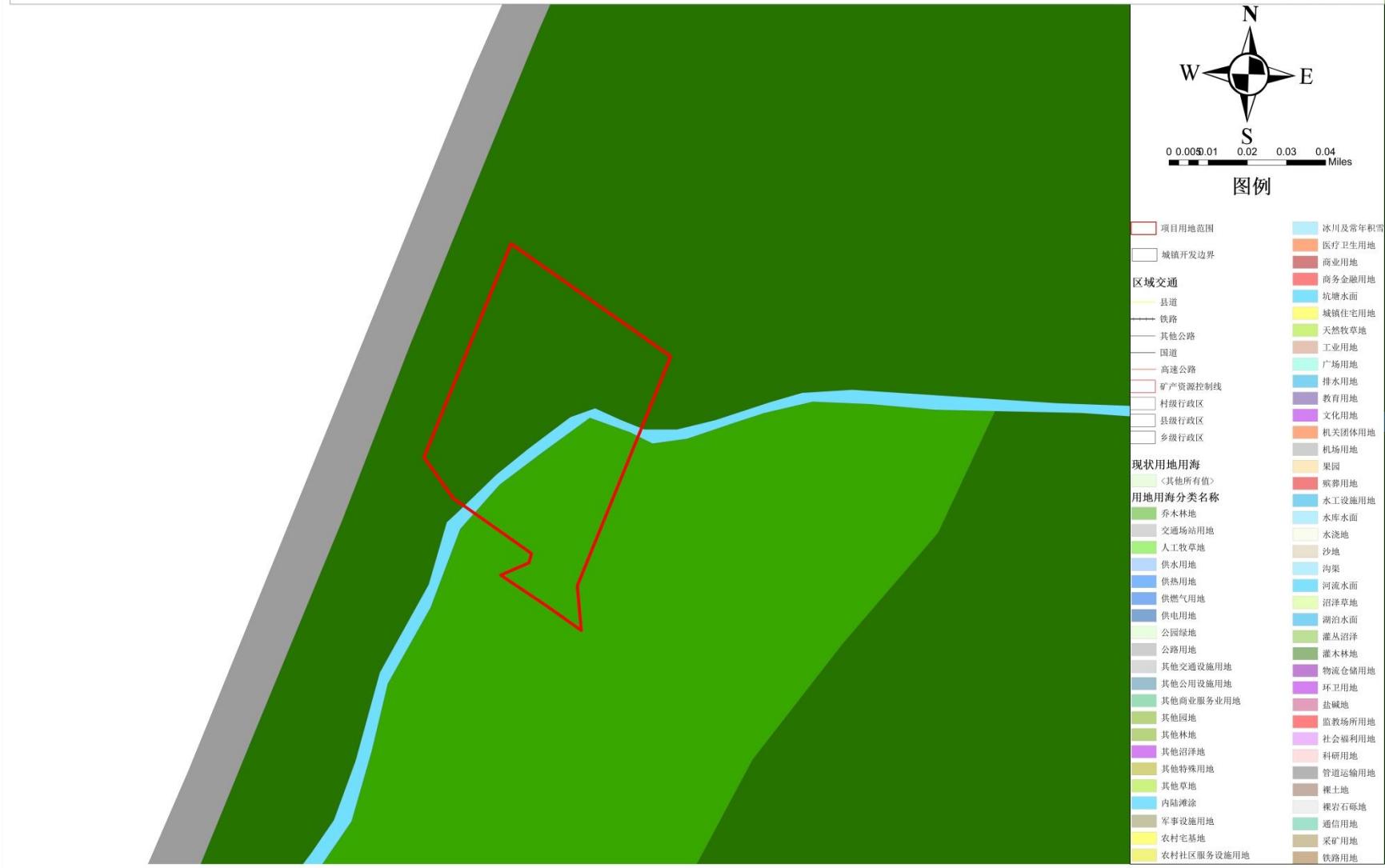
图例



| 区域交通 | 现状用地用海 |
|---------|---------|
| 县道 | <其他所有值> |
| 铁路 | 冰川及常年积雪 |
| 其他公路 | 医疗卫生用地 |
| 国道 | 商业用地 |
| 高速公路 | 商务金融用地 |
| 矿产资源控制线 | 坑塘水面 |
| 村级行政区 | 城镇住宅用地 |
| 县级行政区 | 天然牧草地 |
| 乡级行政区 | 工业用地 |
| | 广场用地 |
| | 排水用地 |
| | 教育用地 |
| | 文化用地 |
| | 机关团体用地 |
| | 机场用地 |
| | 果园 |
| | 殡葬用地 |
| | 水工设施用地 |
| | 水库水面 |
| | 水浇地 |
| | 沙地 |
| | 沟渠 |
| | 河流水面 |
| | 沼泽草地 |
| | 湖泊水面 |
| | 灌丛沼泽 |
| | 灌木林地 |
| | 物流仓储用地 |
| | 环卫用地 |
| | 盐碱地 |
| | 监狱场所用地 |
| | 社会福利用地 |
| | 科研用地 |
| | 管道运输用地 |
| | 裸土地 |
| | 裸岩石砾地 |
| | 通信用地 |
| | 采矿用地 |
| | 铁路用地 |

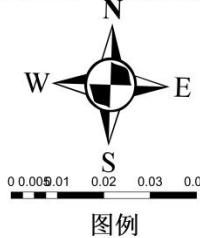
且末县奥依亚伊拉克镇苏塘村综合便民服务区建设项目独立地块详细规划

02国土空间现状图



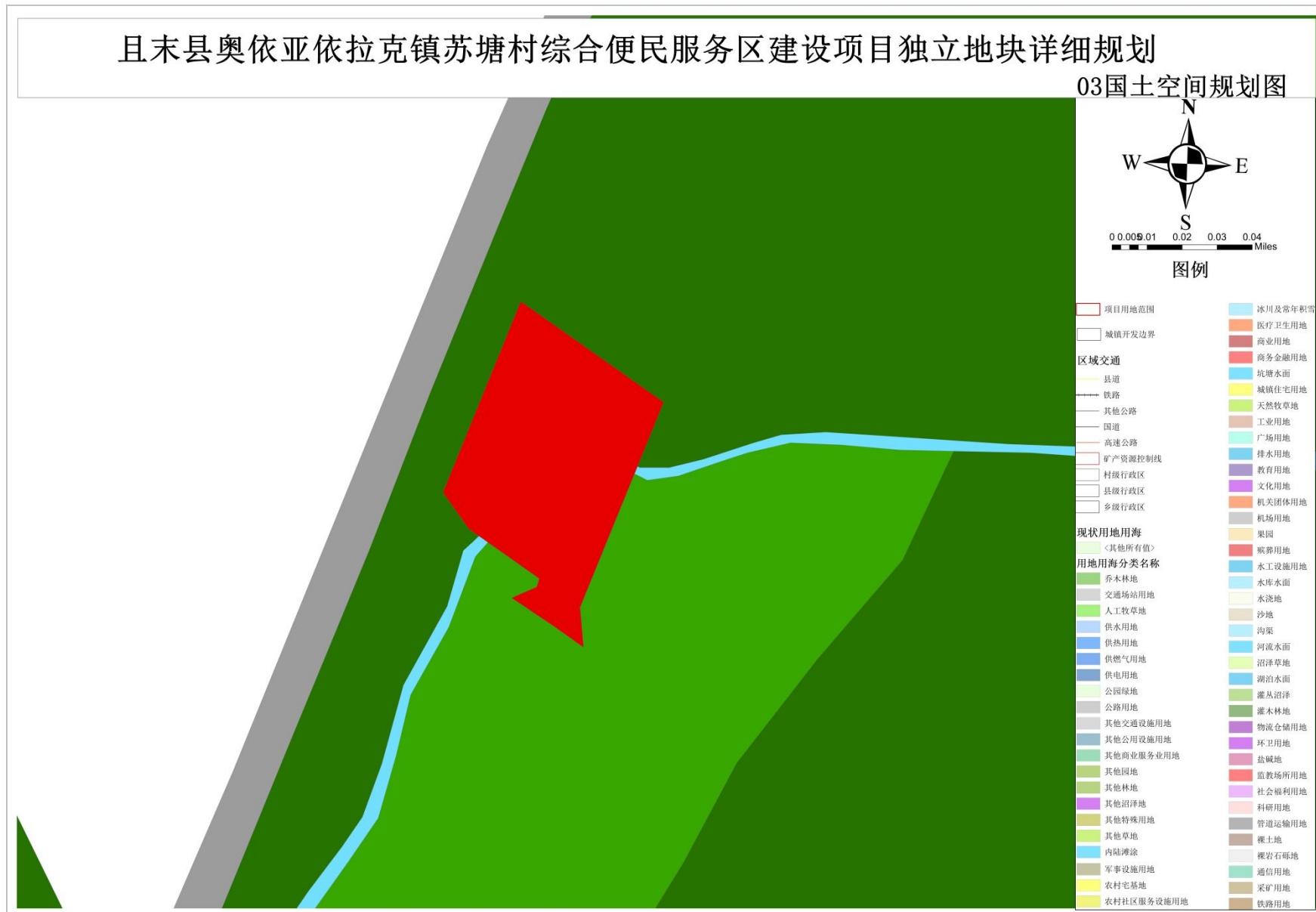
且末县奥依亚伊拉克镇苏塘村综合便民服务区建设项目独立地块详细规划

03国土空间规划图



图例

| | |
|---------|---------|
| 项目用地范围 | 冰川及常年积雪 |
| 城镇开发边界 | 医疗卫生用地 |
| 区域交通 | 商业用地 |
| 县道 | 商务金融用地 |
| 铁路 | 坑塘水面 |
| 其他公路 | 天然牧草地 |
| 国道 | 城镇住宅用地 |
| 高速公路 | 工业用地 |
| 矿产资源控制线 | 广场用地 |
| 村级行政区 | 教育用地 |
| 县级行政区 | 文化用地 |
| 乡级行政区 | 机关团体用地 |
| | 机场用地 |
| | 果园 |
| | 殡葬用地 |
| | 水工设施用地 |
| | 水库水面 |
| | 水浇地 |
| | 沙地 |
| | 沟渠 |
| | 河流水面 |
| | 沼泽草地 |
| | 湖泊水面 |
| | 灌丛沼泽 |
| | 灌木林地 |
| | 物流仓储用地 |
| | 环卫用地 |
| | 盐碱地 |
| | 宗教场所用地 |
| | 社会福利用地 |
| | 科研用地 |
| | 管道运输用地 |
| | 裸土地 |
| | 裸岩石砾地 |
| | 通信用地 |
| | 采矿用地 |
| | 铁路用地 |



且末县奥依亚伊拉克镇苏塘村综合便民服务区建设项目独立地块详细规划

04地块图则

