

第八师 G30—133 团—130 团（胡杨河
市）公路（沙湾市段）建设项目
落地规划实施方案



目录

前言.....	1
一、编制背景.....	2
(一) 项目基本情况.....	2
(二) 编制目的.....	2
二、编制原则	3
三、编制依据.....	4
四、用地情况.....	5
五、指标来源.....	6
六、方案与国土空间规划衔接.....	6
(一) 符合“双评价”与“双评估”要求.....	6
(二) 符合现行空间类规划实施情况评估要求.....	6
七、结论.....	7

前 言

根据沙湾市“十四五规划”重点建设项目安排，部分民生项目基础设施建设目等用地与现行的土地利用总体规划、城乡规划存在偏差。

根据《关于进一步做好过渡期国土空间规划有关工作的通知》(新自然资发[2021]13号)，对于已纳入“十四五”国民经济和社会发展规划及相关行业规划的项目，不符合现行土地利用总体规划的，需编制项目落地规划实施方案，市人民政府出具书面承诺，将项目用地等有关内容纳入本级国土空间总体规划成果，作为用途管制的依据，随建设用地报件一并报自治区人民政府审批。据此，编制《第八师 G30—133 团—130 团（胡杨河市）公路（沙湾市段）建设项目落地规划实施方案》（以下简称《方案》），以期满足沙湾市社会经济发展用地需求，保障项目落地实施。

一、编制背景

（一）基本情况

第八师G30—133团—130团（胡杨河市）公路建设项目（沙湾市段）建设项目，用地总面积50.9248公顷，项目已经兵团交通运输局可研批复，批复文号为：兵交发〔2021〕71号，项目建设对完善兵团区域路网、促进兵团第八师石河子市和沙湾市经济社会发展具有重要意义。

项目为沙湾市2023年重点项目，用途为交通运输用地，项目建设符合沙湾市“十四五规划”，在《沙湾市土地利用总体规划（2010-2020年）》中允许建设区4.1433公顷、限制建设区45.9943公顷、禁止建设区0.7985公顷，不符合现行沙湾市土地利用总体规划。

（二）编制目的

1、《方案》的编制，能保障沙湾市重点项目顺利落地，推进民生工程尽快落地实施。

2、《方案》中的编制，能促进《沙湾市土地利用总体规划（2010-2020年）》和《新疆生产建设兵团第八师石河子市“十四五”交通运输发展规划》的有效衔接，优化沙湾市用地布局。

3、对于《方案》中涉及的项目，沙湾市人民政府已出具承诺函，将上述项目全部纳入正在编制的国土空间规划中，保证符合新编制的国土空间规划中的用途管制。

二、编制原则

（一）符合“双评价”和“双评估”

“双评价”、“双评估”成果是优化国土空间格局的基本依

据和编制国土空间规划的前提条件，国土空间开发保护活动须符合“双评价”、“双评估”的要求。

（二）节约集约用地

要坚持“严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率”的原则，大力挖潜存量建设用地，使用存量建设用地规模，要用好用活增存挂钩、增减挂钩、城镇低效用地再开发利用等措施，提高节约集约用地水平，精细化申报项目用地。

（三）严守底线和红线

项目落地规划方案不涉及占用生态保护红线、永久基本农田，不突破现有耕地保有量、永久基本农田保护目标等各类控制性指标。原则上不突破现行空间类规划强制性和禁止性内容。

（四）纳入国土空间规划

项目落地规划实施方案须与国土空间规划衔接，将项目用地有关内容纳沙湾市国土空间总体规划成果，并做好台帐管理。

三、编制依据

- 1、国家、部门、地区相关政策法规；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 5、《中华人民共和国节约能源法》（2018年修正）；
- 6、《产业结构调整指导目录（2019年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第29号）；
- 7、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

8、《关于加快推动制造服务业高质量发展的意见》（发改产业〔2021〕372号）；

9、《新疆维吾尔自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

10、《新疆维吾尔自治区人民政府关于加快发展循环经济的实施意见》；

11、《沙湾市2020年国民经济和社会发展统计公报》；

12、《沙湾市土地利用总体规划（2010-2020年）》（2020年修改）；

13、《新疆生产建设兵团第八师石河子市“十四五”交通运输发展规划》

14、国家级地方正式颁发的现行评价方法与参数、规范：《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》《建设项目经济评价与参数（第三版）》

15、国家及地方正式颁发的现行技术法规和行业标准

16、项目建设单位提供的基础资料

17、有关自然、地理、气象、水文、地质、经济、社会等基础资料

四、用地基本情况

该项目位于沙湾市四道河子镇、老沙湾镇和商户地乡，项目总面积50.9248公顷，其中：农用地42.2374公顷（耕地20.5766公顷、林地16.6603公顷、草地1.3194公顷、其它农用地3.6811公顷）、建设用地3.3052公顷、未利用地5.3822公顷。不符合《沙湾县土地利用总体规划》面积46.7928公顷，在土地利用总

体规划确定的建设用地管制区为限制建设区和禁止建设区，项目符合产业用地政策和土地开发利用准入条件，未涉及违法用地。

五、指标来源

该项目已纳入 2023 年自治区重大项目清单，按照土地利用计划配置规则，申请使用国家配置计划。根据《关于进一步加强过渡期国土空间规划有关工作的通知》（新自然资发〔2021〕13 号）要求，承诺将项目用地有关内容纳入国土空间规划成果。

六、方案与国土空间规划衔接

（一）符合“双评价”与“双评估”要求

根据资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价专题研究报告，沙湾市生态保护极重要区约占市域国土总面积的 42.68%（不含兵团），主要为沙湾市直属、西戈壁镇、博尔通古乡、东湾镇等乡镇。本次用地位于沙湾市四道河子镇、老沙湾镇和商户地乡，不在生态保护红线内。

（二）符合现行空间类规划实施情况评估要求

1. 不突破土地利用总体规划禁止性内容

该建设用地不符合《沙湾县土地利用总体规划（2010-2020 年）》，允许建设区 4.1433 公顷、限制建设区 45.9943 公顷、禁止建设区 0.7985 公顷。（见附件 1 沙湾市土地利用总体规划图）

2. 未突破耕地保有量、永久基本农田等强制性内容

该项目建设用地涉及占用沙湾市现状耕地 20.5766 公顷，完成补充耕地数量 20.5766 公顷、水田面积 0 公顷、标准粮食产能 119945.85 公斤，并在自然资源部耕地占补平衡动态监管系统中

挂钩确认，做到了耕地占补平衡数量质量双到位。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正），“永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。”经核实，该项目建设项目不涉及占用沙湾市已划定的永久基本农田，符合永久基本农田管控要求。

3. 未突破城乡规划确定的强制性内容

本次用地选址在《新疆生产建设兵团第八师石河子市“十四五”交通运输发展规划》确定的规划区范围内，其规划性质为交通运输用地，不涉及规划确定的禁止性内容。

4. 未与国土空间规划管控要求冲突

按照《关于进一步加强过渡期国土空间规划有关工作的通知》（新自然资发〔2021〕13号）要求，沙湾市人民政府已出具承诺函，承诺将在后续国土空间规划编制过程中将该建设项目落地规划实施方案的内容纳入沙湾市国土空间总体规划成果，项目符合新的国土空间规划管控要求，并建立过渡期建设用地报批项目台帐。

七、结论

（一）编制的项目落地规划实施方案符合资源环境承载力评价和国土开发适宜性评价、国土空间开发保护现状评估、现行空间类规划实施情况评估要求。项目未与国土空间规划管控要求冲突。

（二）落地规划实施方案前后得到耕地保有量、永久基本农

田未突破。

（三）建设项目未占用生态保护红线和永久基本农田，项目选址不突破土地利用总体规划、城乡规划确定的禁止性和强制性内容。

附表：第八师 G30—133 团—130 团（胡杨河市）公路（沙湾市段）建设项目落地规划实施方案情况表

项目落地规划实施方案情况表

宗地数	宗地 1: 第八师 G30—133 团—130 团（胡杨河市） 公路（沙湾市段）建设项目
项目建设必要性	必要
立项情况及文号	已立项，文号：兵交发〔2021〕79 号
列入发展规划情况	八师石河子市国民经济和社会发展第十四个五年规 划和二〇三五年远景目标纲要
项目用地面积（公顷）	50.9248
不符合土地利用总体规划面 积（公顷）	46.7928
不符合规划面积所在规划	限制建设区、禁止建设区
是否有违法建设情况	否
是否有突破土地利用总体规 划禁止性内容	否
是否占用永久基本农田	否
是否突破城乡规划强制性内 容	否
是否突破生态保护红线	否