

昌吉国家农业高新技术产业示范区 国土空间详细规划 【草案公示稿】

按照国家、自治区、昌吉州工作部署，组织开展了《昌吉国家农业高新技术产业示范区国土空间详细规划》编制工作，为进一步提高《规划》的科学性与可实施性，进行规划草案公示，广泛听取各方意见，凝聚公众智慧。

一、公示时间

2025年8月22日—2025年9月20日，为期30天。

二、公示网址

新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区门户网站：<https://www.xjcjngq.cn/>

三、意见收集途径

社会各界意见可通过邮寄或发送电子邮件、电话联络等方式提交。

1、邮寄地址：新疆昌吉国家农业高新技术产业示范区乌伊东路333号，昌吉回族自治州自然资源局昌吉国家农业科技园区分局（邮政编码：831100）

2、电子邮箱：1372839159@qq.com

3、电话号码：0994-2350509

邮件标题或信封封面请注明“昌吉国家农业高新技术产业示范区国土空间详细规划意见建议”字样，期待您的参与，欢迎您来建言献策！

本规划所有数据和内容以最终批复文件为准。

部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与昌吉回族自治州自然资源局昌吉国家农业科技园区分局联系。

昌吉国家农业高新技术产业 示范区国土空间详细规划

【草案公示稿】

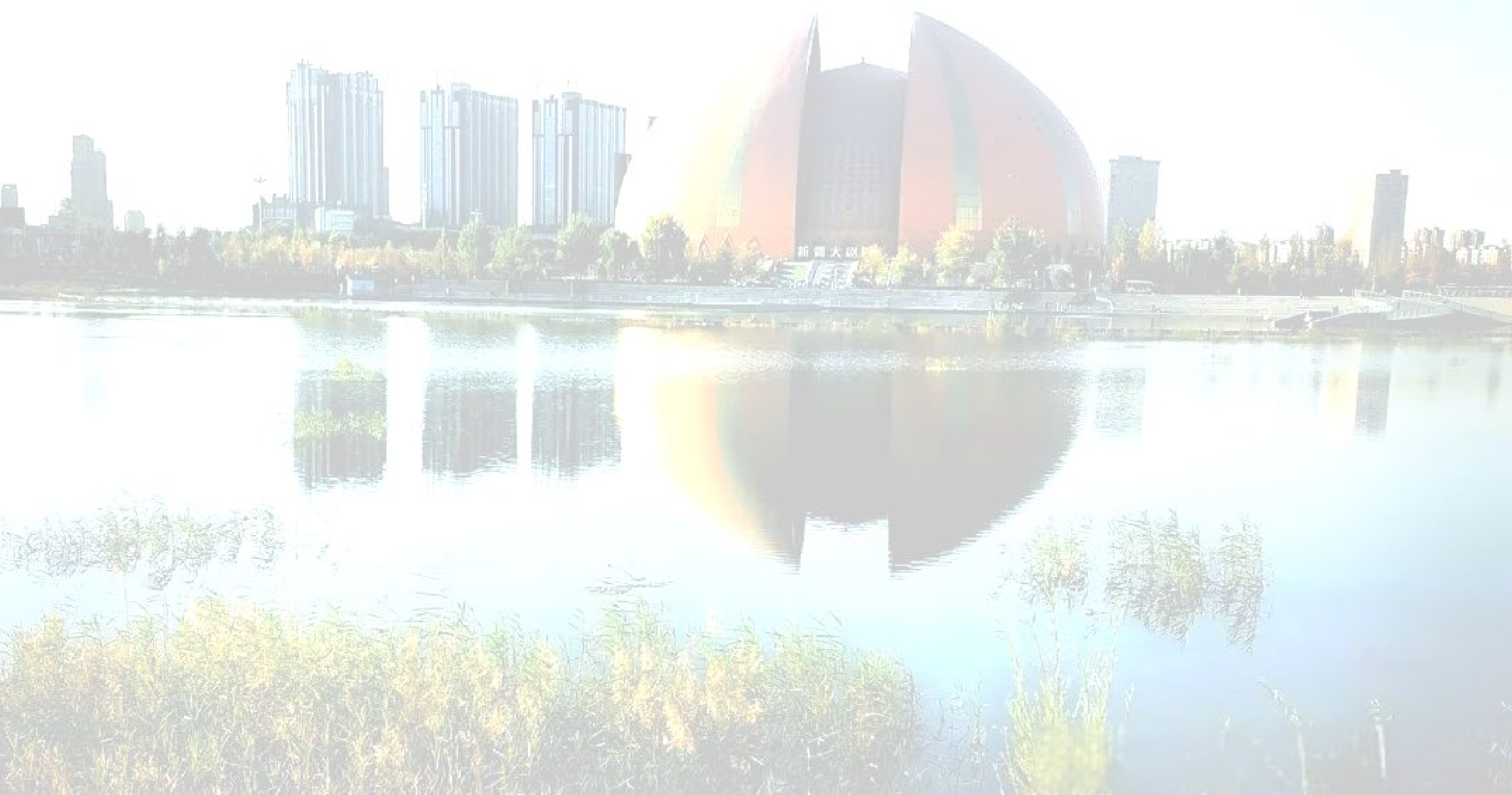
昌吉回族自治州自然资源局昌吉国家农业科技园区分局

2025年8月

前言 | PREFACE

为深入贯彻国家关于建立国土空间规划体系并监督实施的决策部署，以及自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的相关要求，全面落实《昌吉市国土空间总体规划（2021-2035年）》，深化“多规合一”改革，提升城市规划、建设与治理水平，特编制《昌吉国家农业高新技术产业示范区国土空间详细规划》（以下简称《规划》）。

《规划》作为实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城乡建设项目规划许可的法定依据；作为实施城乡开发建设、城市更新和低效用地再开发等整治更新、保护修复活动的法定依据，为农高区核心区和榆泉产业园区优化功能结构、完善设施配置、激发城市活力提供用地保障。



目录

CONTENTS

1

规划总则

2

用地布局规划

3

公共服务设施规划

4

绿地与开敞空间规划

5

综合交通规划

6

市政公用设施规划

7

综合防灾规划

8

控制引导

9

规划实施保障

01 | 规划 总则

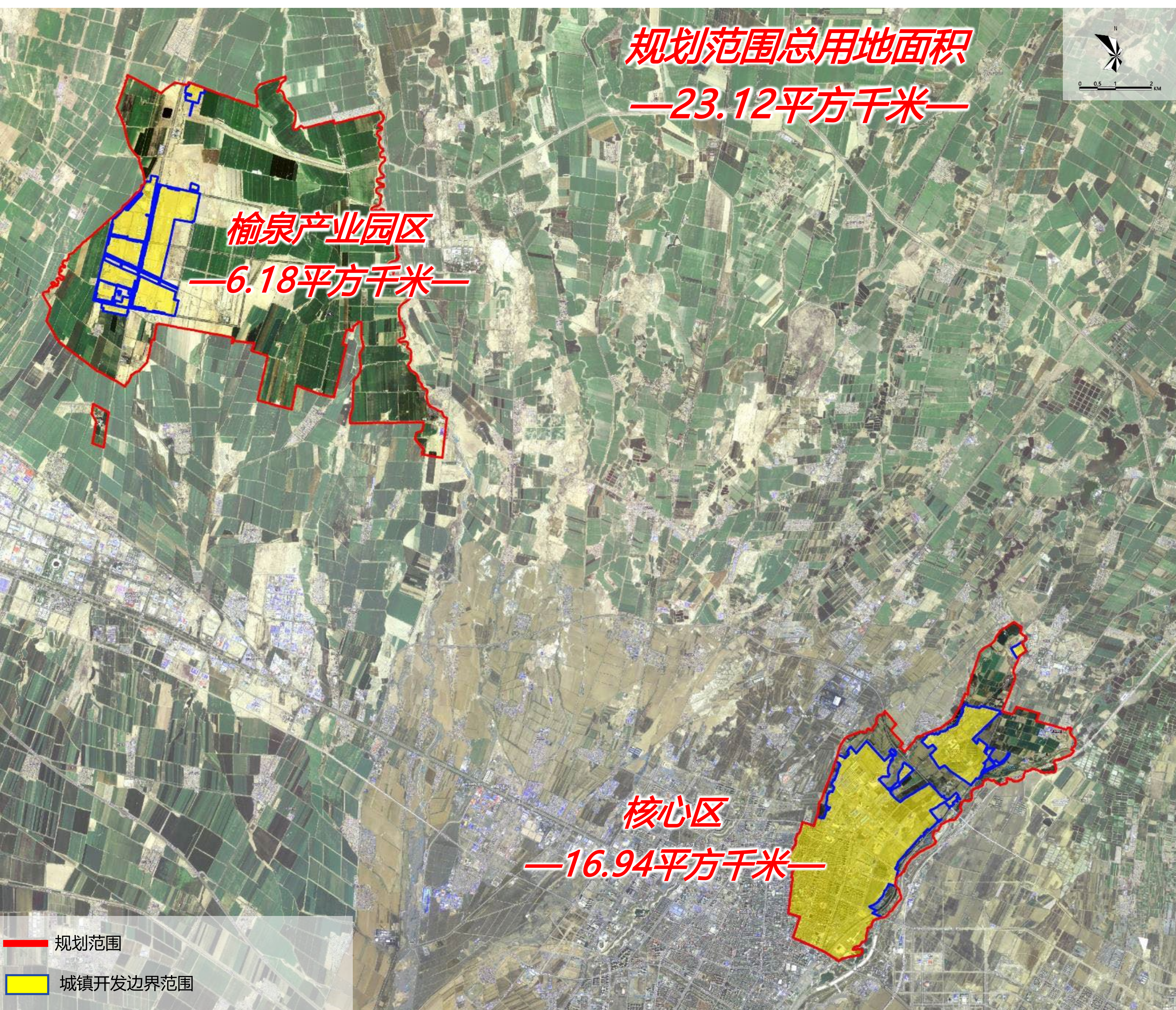
1.1 基本概况

1.2 规划原则

1.1 基本概况

规划期限： 本规划基期年为**2021年**，规划期限为**2021年至2035年**。

规划范围： 为农高区城镇开发边界范围，总面积**23.12平方千米**，其中核心区**16.94平方千米**，榆泉产业园区**6.18平方千米**。



1.2 规划原则

□ 以人为本原则

坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，完善公共服务设施配套，打造宜居、韧性、智慧城市。

□ 生态优先原则

完善城市蓝绿空间结构，推动绿色高质量发展，助力“双碳”目标实现。

□ 区域协同原则

强化农高区与昌吉市中心城区、高新区及市域内其他乡镇、兵团团场，以及周边城市的协同发展。

□ 节约集约原则

提高土地利用效率，充分挖掘存量土地潜力。重点对核心区内低效利用、闲置的土地进行盘活与再开发，通过城市更新等方式，优化土地利用结构。

□ 文化传承原则

在城市建设中融入地域文化元素，打造具有农高区特色的城市风貌。

□ 安全韧性原则

在规划中充分考虑地质灾害、洪水等因素，合理布局各功能区，加强供水、供电、供气等城市韧性基础设施的建设。



An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, there is a large, winding river or canal with a sandy or muddy bed. To the left of the river, there are some industrial structures and a small bridge. In the middle ground, there is a large area of greenery and trees. In the background, there is a dense urban area with many high-rise buildings. The sky is blue with some white clouds.

02 | 用地布局规划

2.1 空间结构

2.2 用地布局方案

2.1 空间结构

核心区：一轴一带、四核五组团

- **一轴**：结合交通干线形成南北向城镇发展轴（绿洲北路）
- **一带**：依托头屯河的自然水系脉络，打造贯穿区域的滨水生态绿带
- **四核**：科研创新核、综合服务核、文旅服务核、创智教育核
- **五组团**：文旅产教融合组团、科研创新组团、滨水生活组团、商贸物流组团、老城居住组团

榆泉产业园区：一轴、两核、七组团

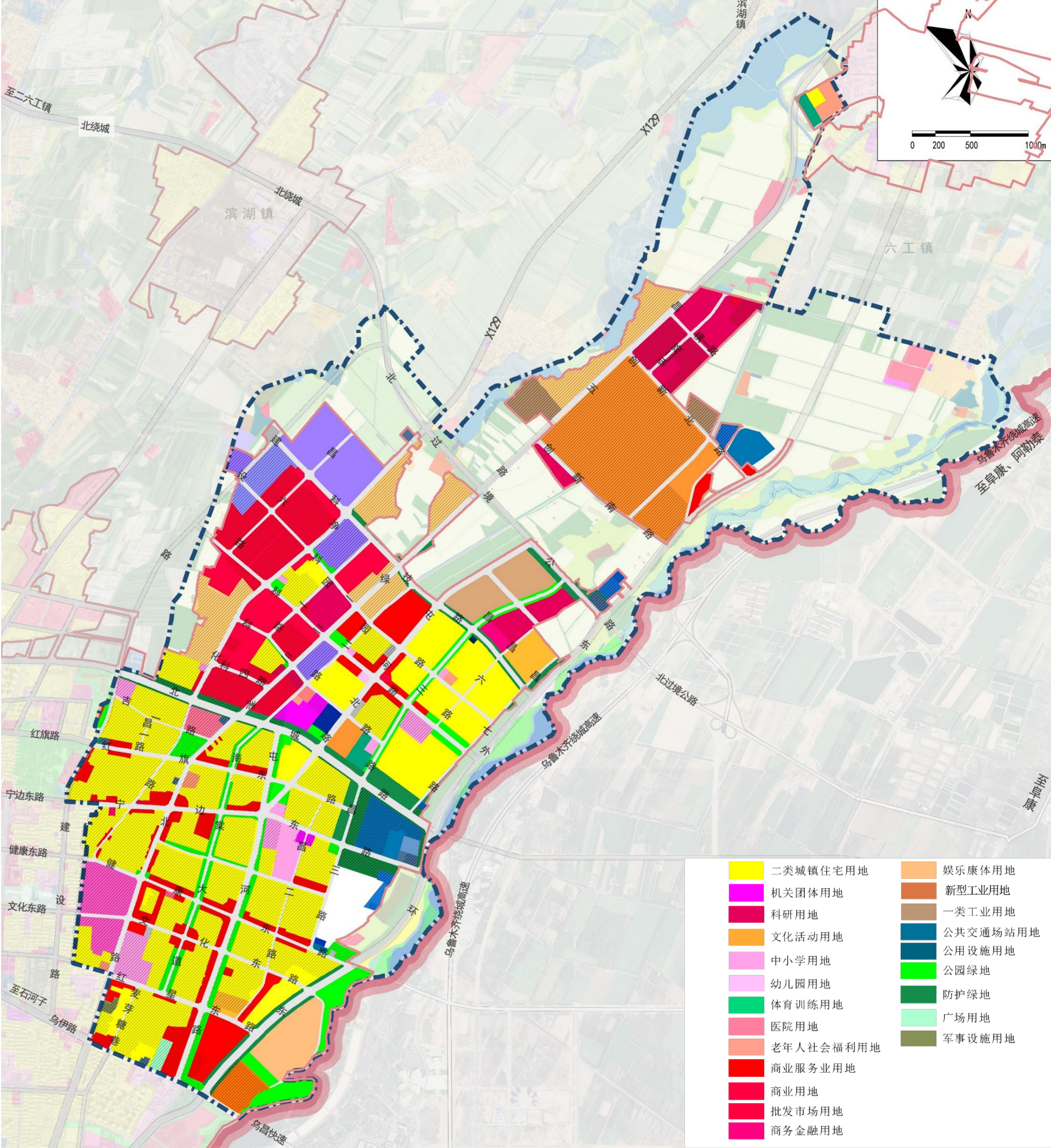
- **一轴**：结合农高大道形成南北向农高大道产业发展轴；
- **两核**：两个产业服务核心节点；
- **七组团**：农副产品加工区、有机果蔬加工区、生物制造产业区、种子产业区、棉花纺织区、食品加工区、现代农机农资制造区



2.2 用地布局方案（核心区）

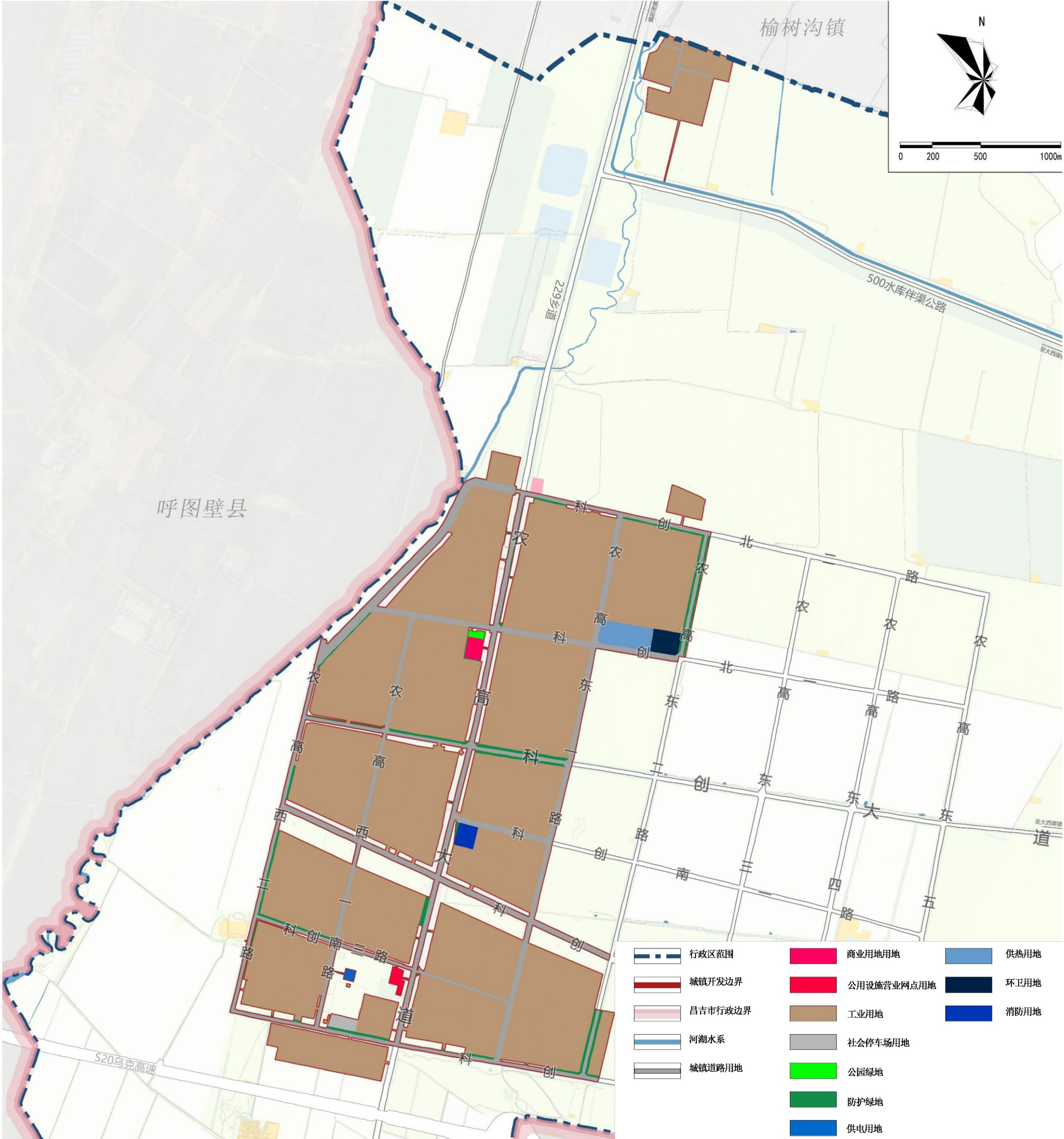
用地代码	用地名称	面积（公顷）	占比（%）
07	居住用地	539.21	31.82
070102	二类城镇住宅用地	445.89	26.31
0703	农村宅基地	78.27	4.62
0705	商住混合用地	15.05	0.89
08	公共管理与公共服务用地	286.82	16.93
0801	机关团体用地	8.79	0.52
0802	科研用地	60.83	3.59
0803	文化用地	11.52	0.68
080301	图书与展览用地	129.83	7.66
080401	高等教育用地	26.78	1.58
080403	中小学用地	28.87	1.70
080404	幼儿园用地	0.68	0.04
0805	体育用地	3.95	0.23
0806	医疗卫生用地	1.27	0.07
080601	医院用地	6.00	0.35
080602	基层医疗卫生设施用地	0.38	0.02
0807	社会福利用地	2.20	0.13
080701	老年人社会福利用地	1.64	0.10
0808	社区生活圈综合公共服务设施用地	4.09	0.24
09	商业服务业用地	269.41	15.90
0901	商业用地	173.94	10.27
090101	零售商业用地	3.19	0.19
090102	批发市场用地	57.81	3.41
090104	旅馆用地	0.71	0.04
090105	公用设施营业网点用地	5.90	0.35
0902	商务金融用地	3.54	0.21
0903	娱乐用地	24.33	1.44
10	工矿用地	62.44	3.69
1001	新型工业用地	46.75	2.76
100101	一类工业用地	15.70	0.93

用地代码	用地名称	面积（公顷）	占比（%）
11	仓储用地	69.73	4.11
1101	物流仓储用地	9.61	0.57
110101	一类物流仓储用地	46.83	2.76
1102	储备库用地	13.29	0.78
12	交通运输用地	270.41	15.96
1202	公路用地	0.43	0.03
1207	城镇村道路用地	265.68	15.68
120802	公共交通场站用地	0.60	0.04
120803	社会停车场用地	3.69	0.22
13	公用设施用地	33.07	1.95
1302	排水用地	17.61	1.04
1303	供电用地	1.20	0.07
1304	供燃气用地	2.04	0.12
1305	供热用地	8.82	0.52
1310	消防用地	3.40	0.20
14	绿地与开敞空间用地	138.42	8.17
1401	公园绿地	80.09	4.73
1402	防护绿地	55.52	3.28
1403	广场用地	2.81	0.17
15	特殊用地	1.87	0.11
1501	军事设施用地	1.33	0.08
1504	文物古迹用地	0.53	0.03
16	留白用地	22.78	1.34
17	陆地水域	0.30	0.02
1705	沟渠	0.30	0.02
合计		1694.46	100.00



2.2 用地布局方案（榆泉产业园区）

用地用海分类		面积（公顷）	比例（%）
公共管理与 公共服务用地	机关团体用地 （混合医疗卫生商业服务设施）	1.4	0.15
商业服务业用地	公用设施营业网点用地	1.05	0.15
工矿用地	工业用地	509.89	83.82
交通运输用地	城镇村道路用地	80.5	13.61
	社会停车场用地	1.37	0.40
绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.47	0.08
	防护绿地	1.40	0.28
公用设施用地	供电用地	0.50	0.07
	供燃气用地	4.67	0.76
	环卫用地	2.49	0.40
	消防用地	1.73	0.22
合计		618.07	100.00





03 | 公共服务设施规划

3.1 公共服务设施体系建设

3.2 教育设施布局

3.3 养老设施布局

3.4 医疗设施布局

3.5 文化设施布局

3.6 体育设施布局

3.1 公共服务设施体系建设

落实上位规划及相关规划要求，落实《社区生活圈规划技术导则》要求，完善农高区核心区公服设施体系,因地制宜构建15分钟生活圈和5-10分钟生活圈。

➤ 优化生活圈布局

作为服务核心区发展的核心载体，聚焦满足城市居民高层次、多样化的公共服务需求。

➤ 完善全年龄友好的社区公共服务

基于主要道路、街道、社区、行政管理边界，结合居民生活出行特点和实际需要确定社区生活圈范围。

➤ 完善生活圈公共活动网络

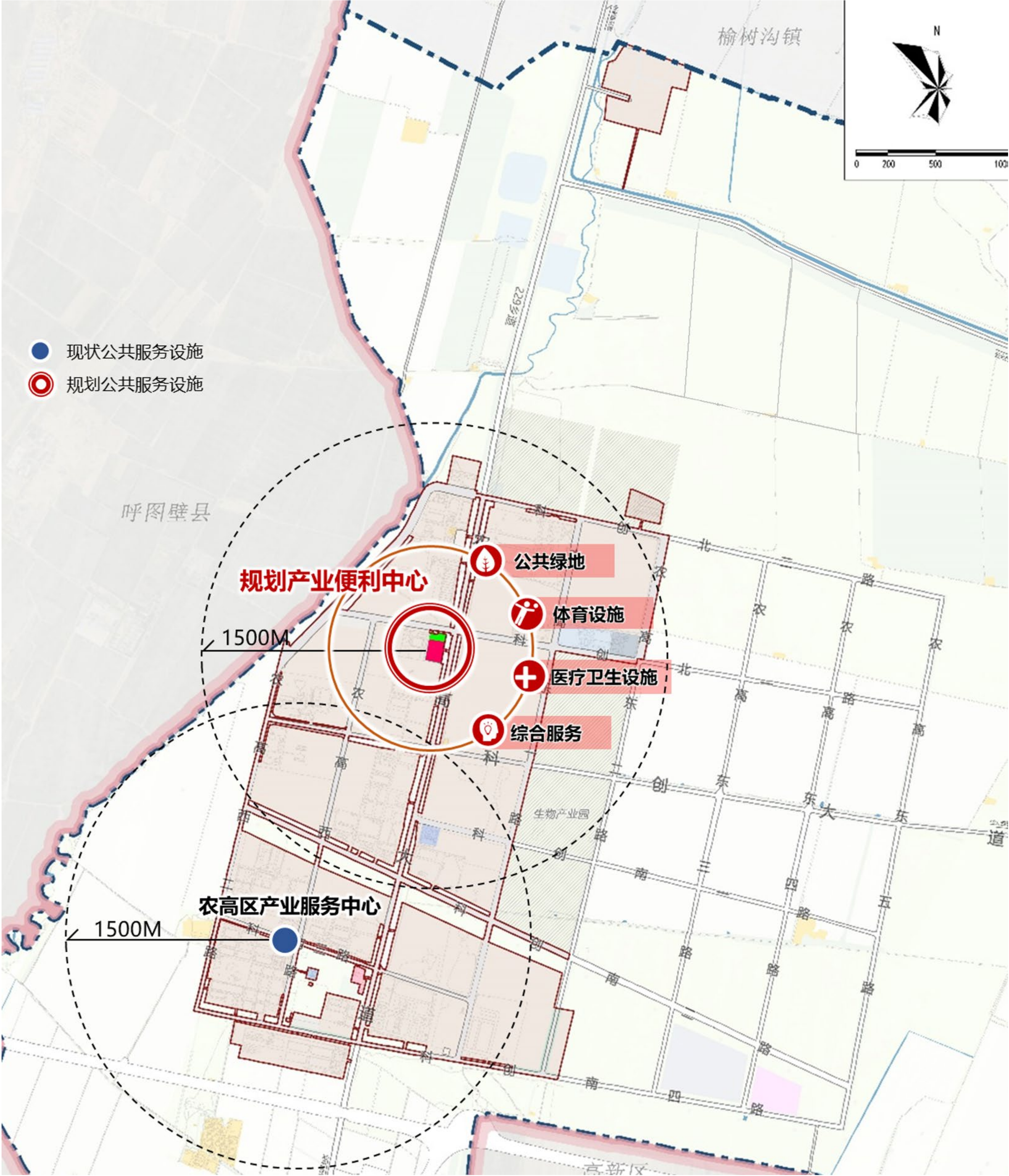
结合生活圈推动不同规模类型的社区公园、游园、健身广场、城市绿道等设施均衡配置。



3.1 公共服务设施体系建设

榆泉产业园区

设施名称		状态	用地面积	备注
农高区产业服务中心	产业服务中心	现状保留	非独立占地	——
规划产业便利中心	农高区产业综合服务中心（混合卫生服务中心、大型多功能运动场）	规划新增	9279平方米	1.含产业服务中心(办事处)用地5000平方米，建筑面积3000平方米； 2.含文化活动中心，用地为3000平方米，建筑面积3000平方米(可适当下调)； 3.含派出所、司法所用地为1500平方米，建筑面积1200平方米 4.含卫生服务中心，建筑面积不低于1700平方米，规划20个床位 5.含体育场馆、球类场馆等，建筑面积1200平方米
	公园绿地	规划新增	2622平方米	配建室外健身场所

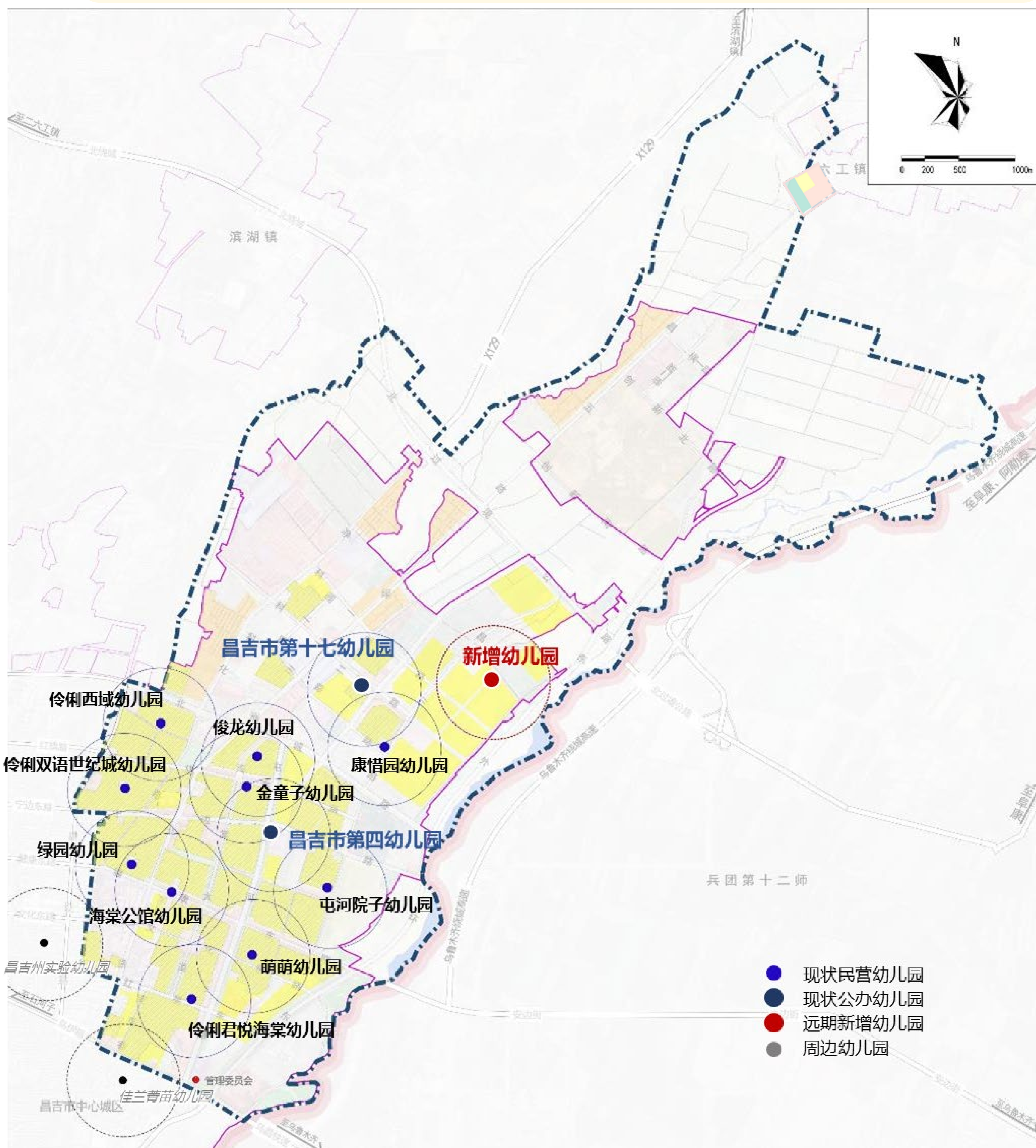


3.2 教育设施布局

“幼有所育、学有所教”，优化终身教育设施配套

幼儿园

- 保留12处现状幼儿园，远期预留幼儿园1处。
- 公办、民营幼儿园相结合，结合周边幼儿园设施基本满足500米服务半径。

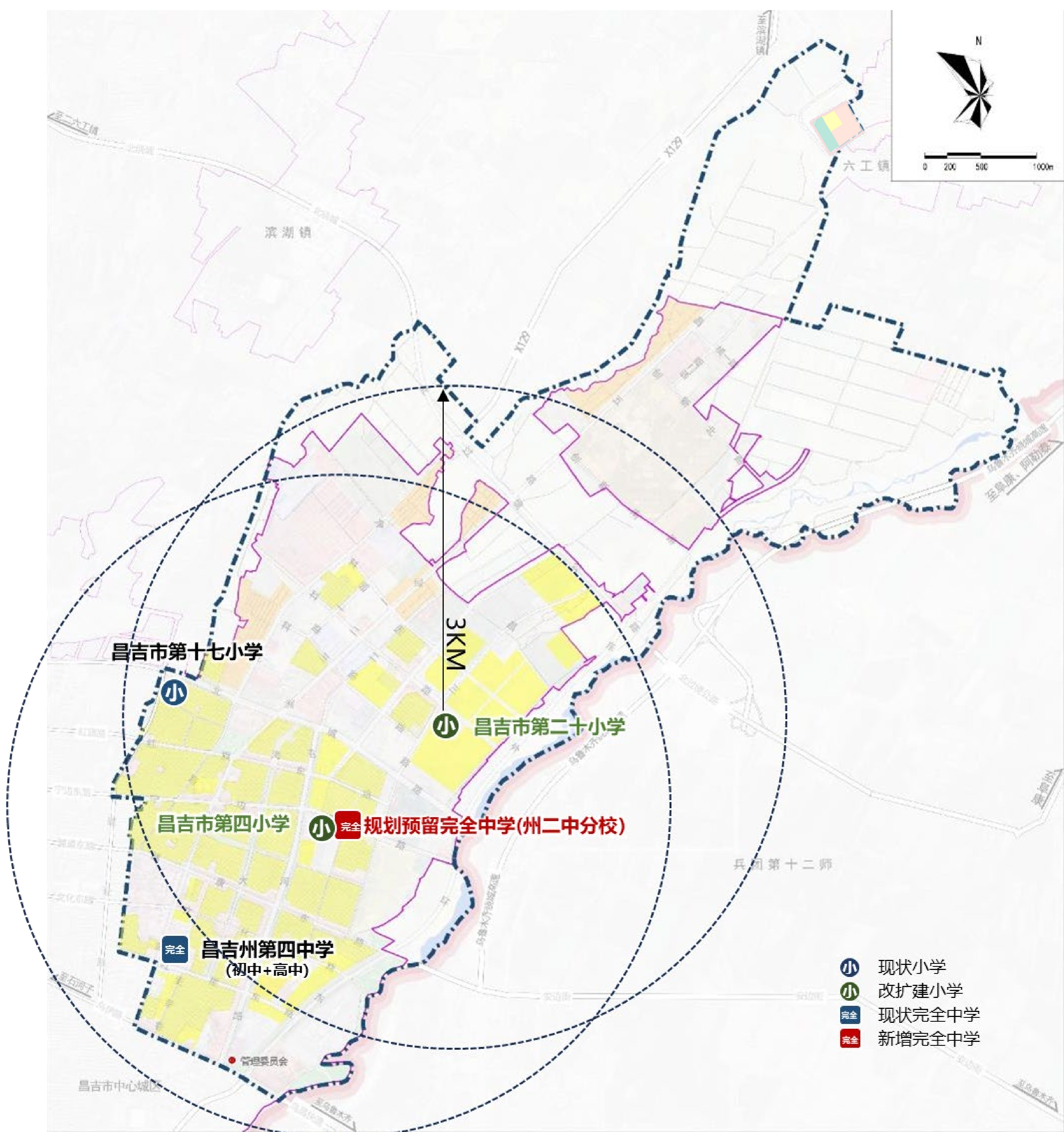


3.2 教育设施布局

“幼有所育、学有所教”，优化终身教育设施配套

中小学

- 小学：保留在建学校1所（第十七小学），远期按需扩建昌吉市第四小学和昌吉市第二十小学。
- 初高中：远期预留完全中学1所。



3.3 养老设施布局

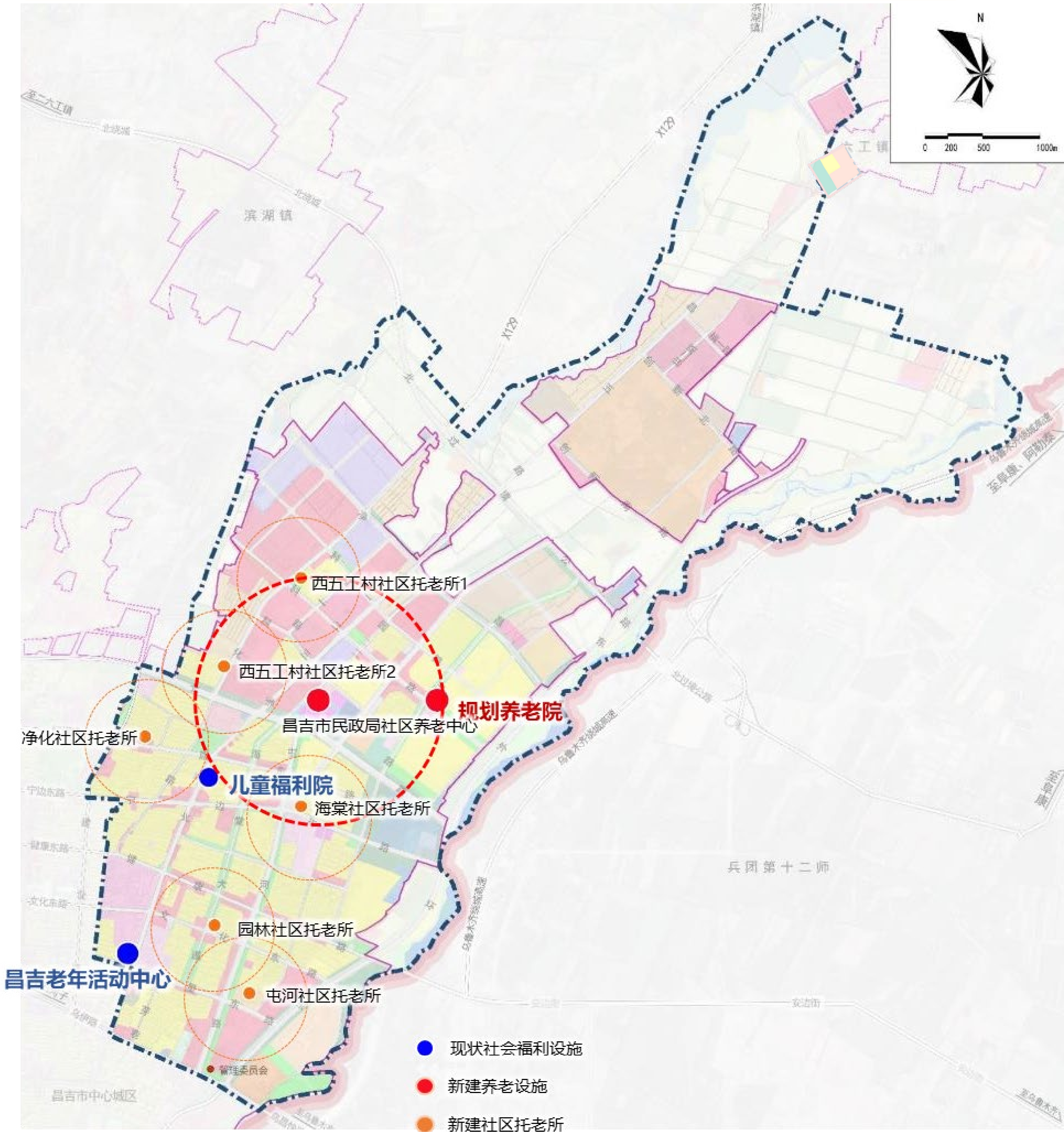
“老有所养”，完善为老服务设施配套

养老院

- 保留现状1处：昌吉州老年人老干部活动中心。
- 新增1处：规划一处综合养老院（服务10万人，服务半径5公里）。

- 新增5处：结合商业设施、社区服务中心等综合设置5处托老所，不独立占地。

托老所



3.4 医疗设施布局

“病有所医”，优化核心区医疗配套设施

医院

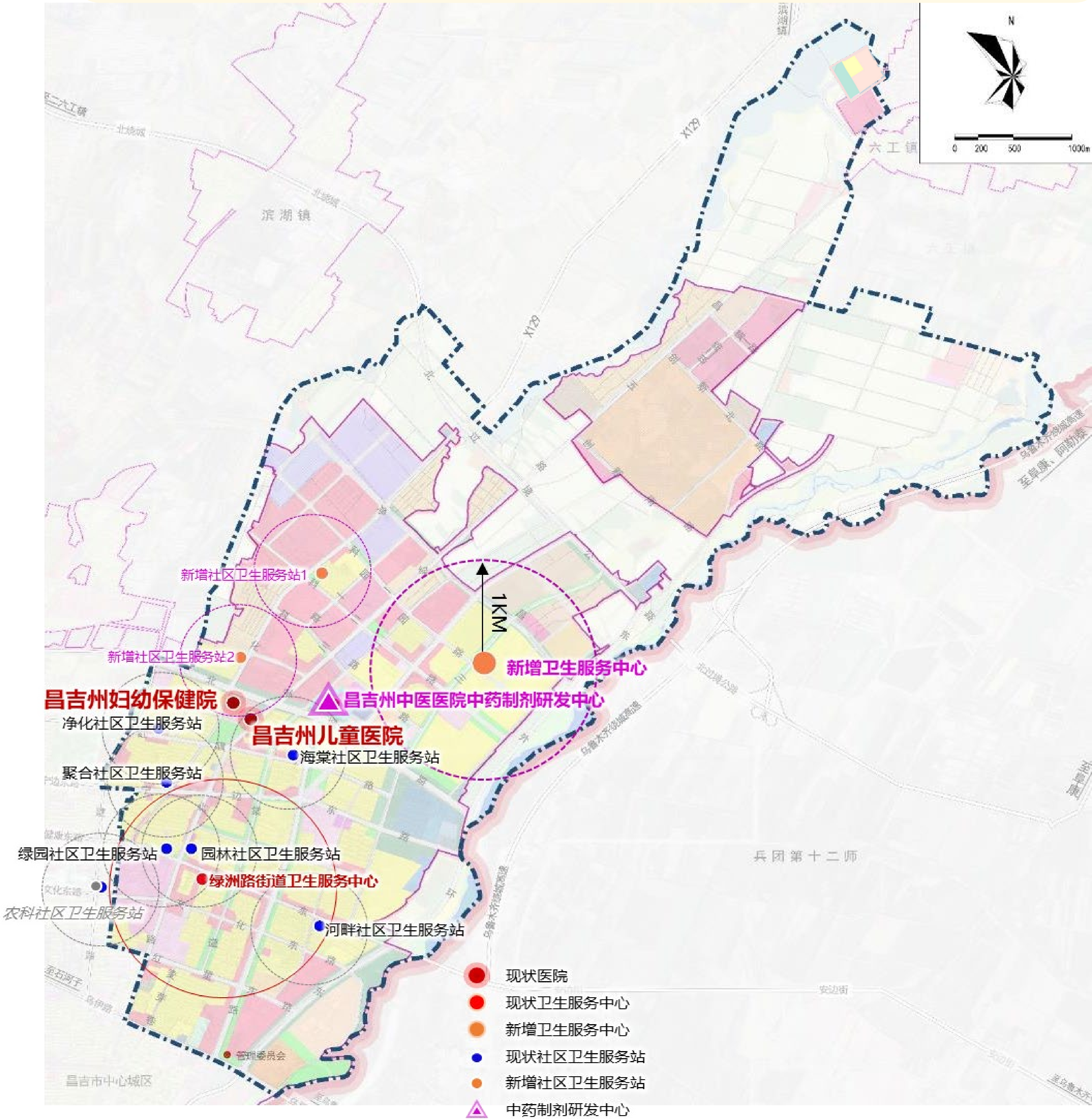
- 保留现状医院2处：昌吉州妇幼保健院、昌吉州儿童医院。
- 新增1处：昌吉州中医医院中药制剂研发中心。

卫生服务中心

- 保留1处：绿洲路街道卫生服务中心。
- 新增1处：远期预留卫生服务中心一处。

卫生站

- 保留现状净化社区卫生服务站等多处卫生服务站。
- 新增2处：结合商业设施、社区服务中心等综合设置2处，不独立占地。



3.5 文化设施布局

“思有所处”，优化文化活动设施布局

市级文化设施

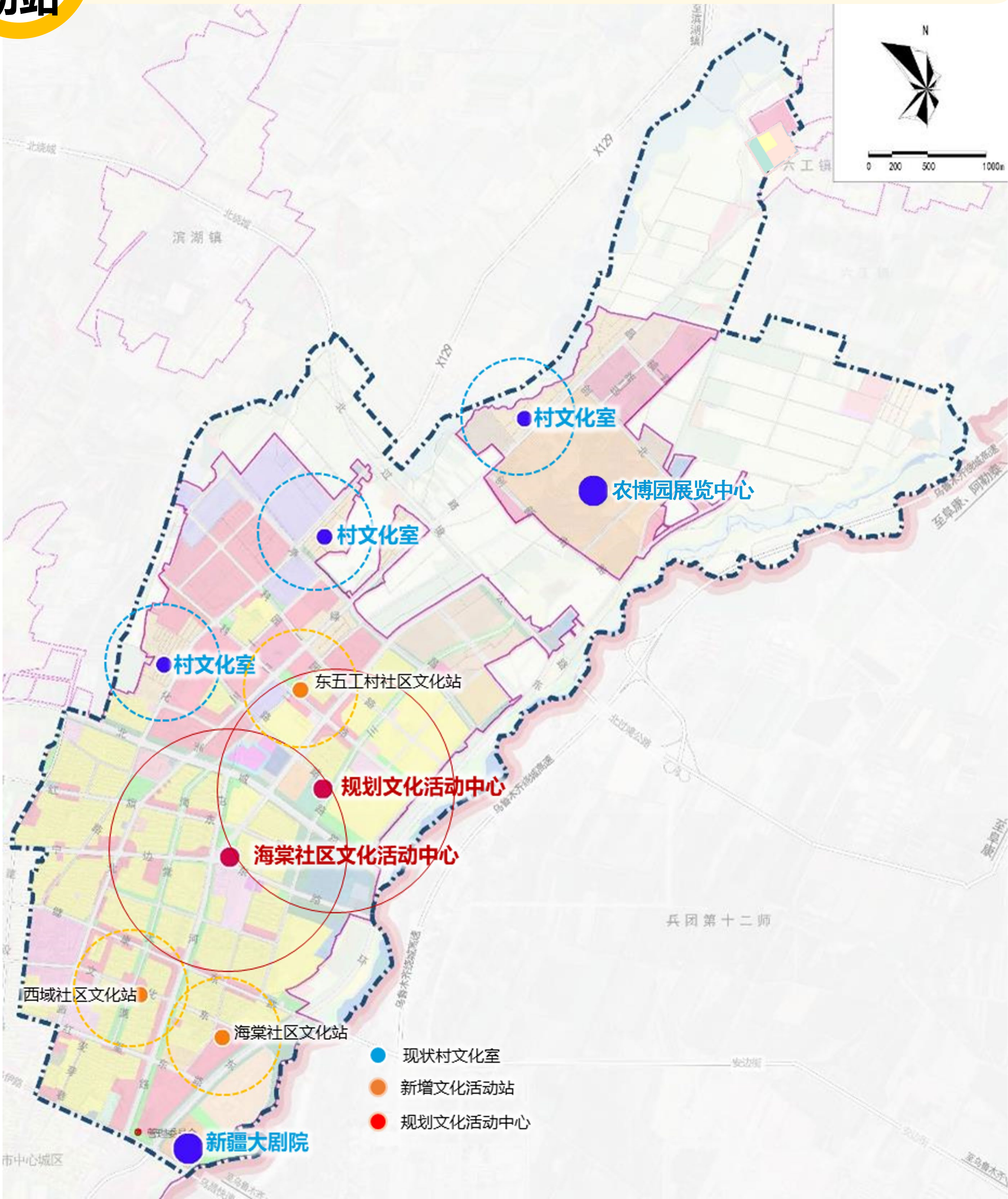
- 保留现状2处：新疆大剧院、农博园展览中心。

文化活动中心

- 新建文化活动中心2处，每处1500平方米（3-5万人设置1处）。

文化活动现场站

- 保留现状3处村文化室
- 新增3处：结合商业设施、社区服务中心等新布局3处文化活动现场站。



3.5 体育设施布局

“娱有所往”，细化体育健身配套设施

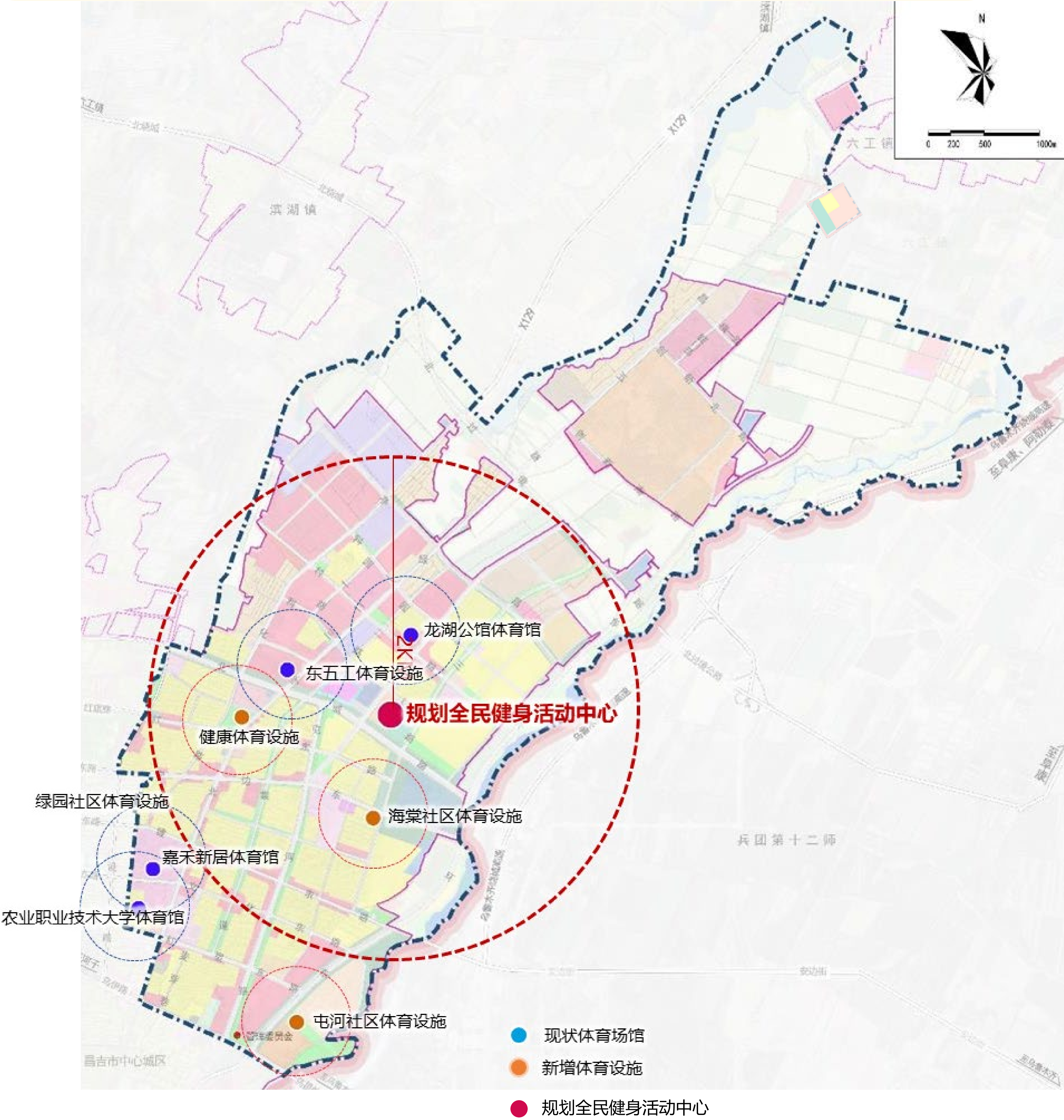
全民健身
活动中心

➢ 新增1处：市区级全民建设活动中心。

➢ 保留现状4处，新增3处。

➢ 各社区结合居住区内部广场、社区服务中心、公园绿地等综合设置，不独立占地。

室外综合
建设场地



An aerial photograph of a river flowing through a green landscape. A semi-transparent green grid is overlaid on the entire image, with some grid lines appearing more prominent than others. The river is a dark blue-grey color, and the surrounding land is a mix of green and brownish-green.

04 | 绿地与开敞空间规划

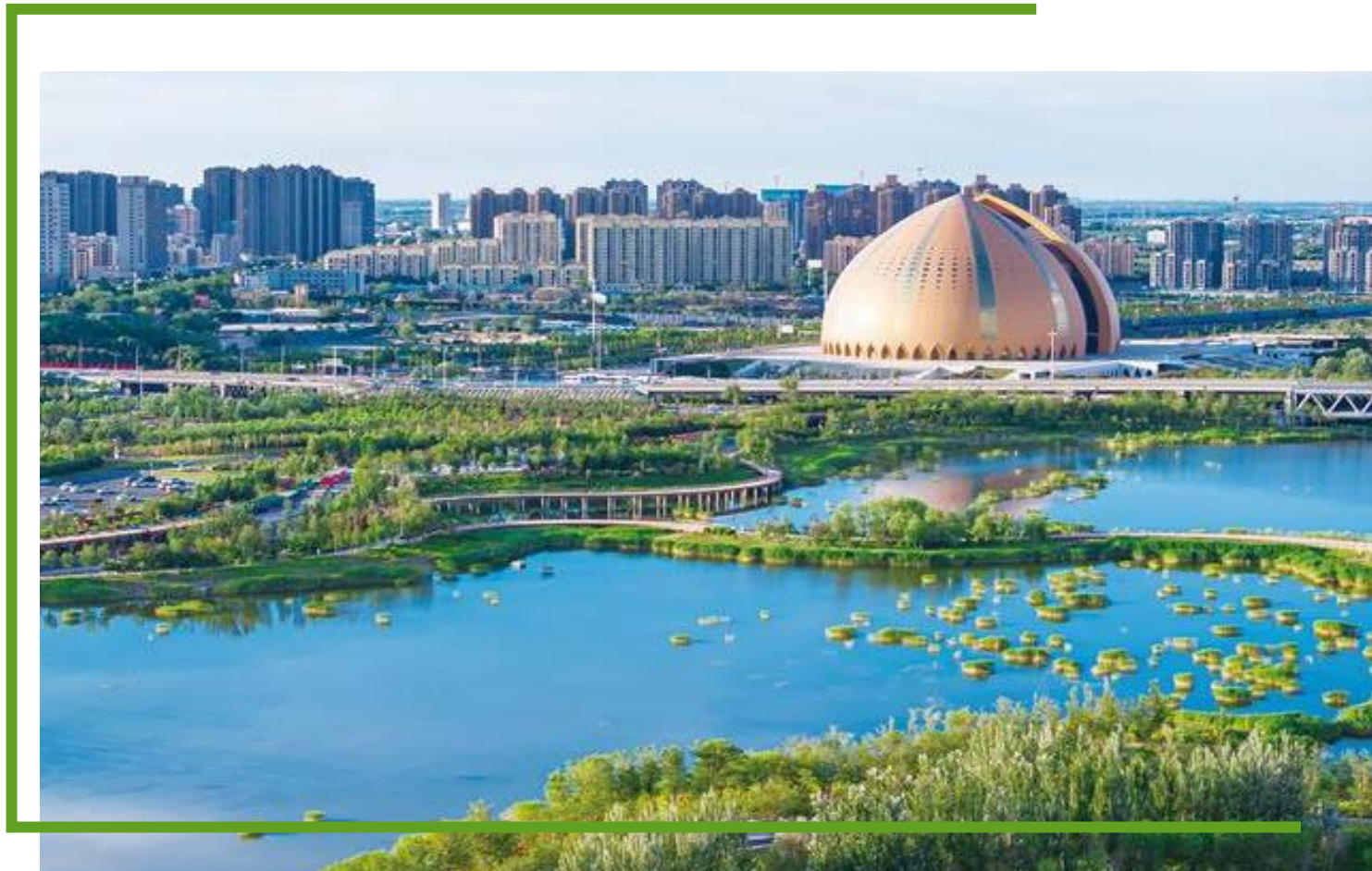
4.1 绿地系统构建原则

4.2 绿地系统布局结构

4.1 绿地系统构建原则

300米见绿、500米见园、2公里见水

□ 片区公园



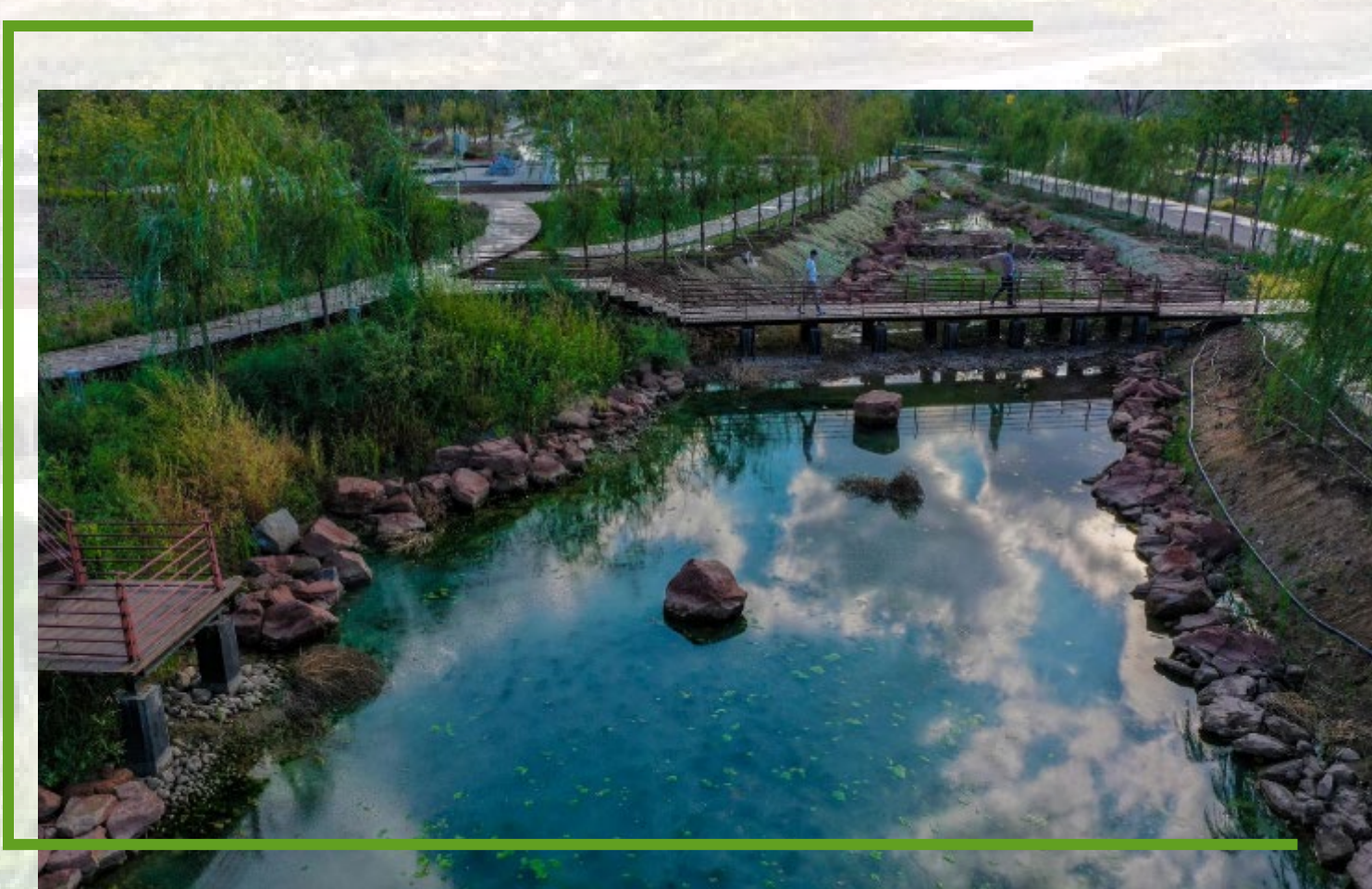
为一定居住用地范围内的居民服务，具有一定活动和设施的集中绿地。

□ 社区公园

结合社区绿地设置社区公园，能够提供基本的游憩和服务设施，主要为一定社区范围内居民就近开展日常休闲活动服务。



□ 游园



利用零散的游园绿地打造一些规模较小或形状多样，方便居民就近进入，具有一定游憩功能的公园。

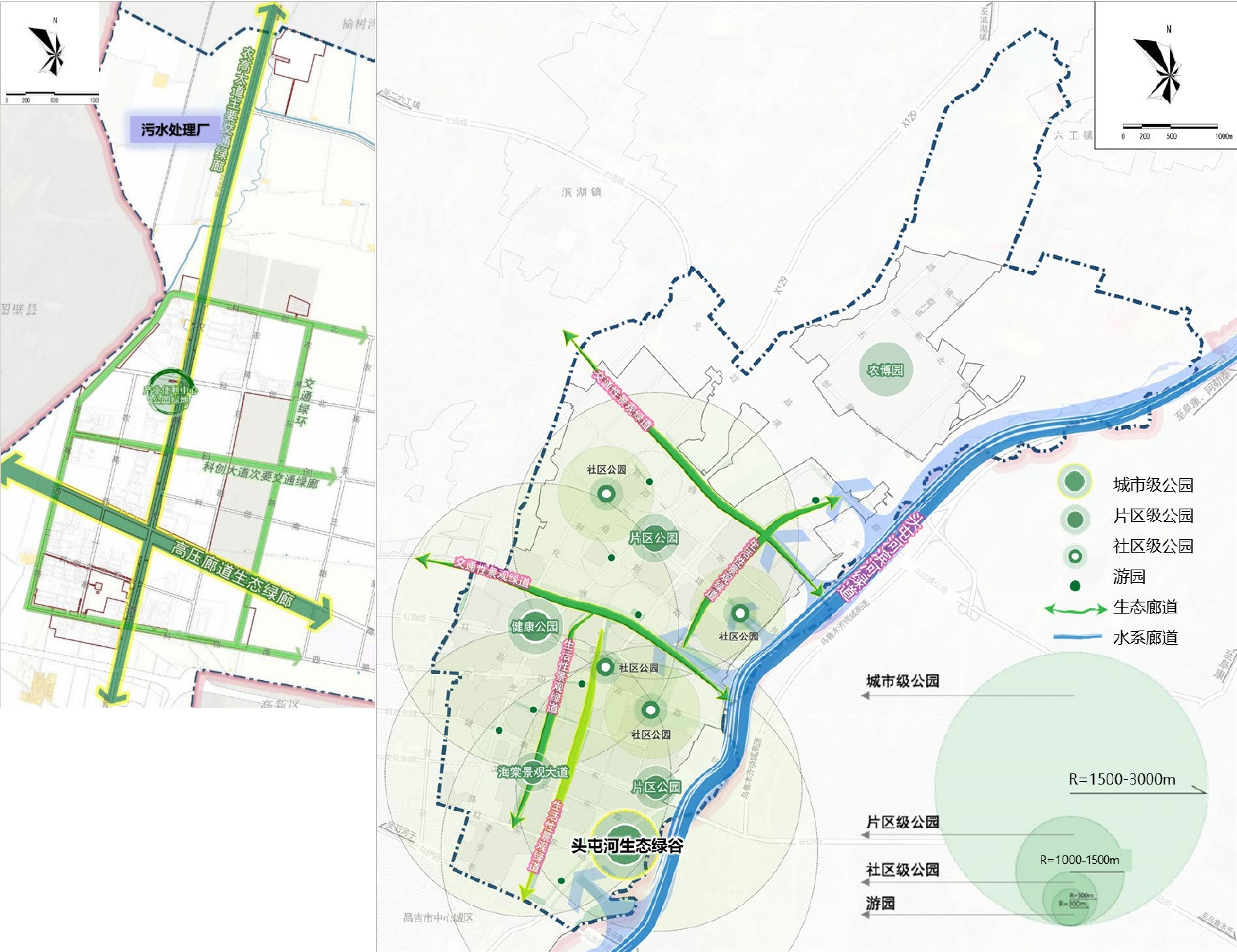
4.2 绿地系统布局结构

| 核心区：形成“城市级-片区级-社区级-游园”四级公园体系

- **景观廊道：**头屯河滨河水系廊道；海棠大道、昌三路、屯河路生活性景观廊道；北城路、科技路交通性景观廊道。
- **公园节点**
 - 城市级公园：头屯河生态绿谷。
 - 片区级公园：保留健康公园、东南侧片区公园；更新海棠景观大道；新增北侧片区公园。
 - 社区级公园：根据新增居住片区布局，增加配套社区级公园4处。
 - 游园。

| 榆泉产业园区：形成“两主一次一环”绿地系统

- **二主：**高压廊道生态绿廊（科创南二路）和农高大道主要交通绿廊。
- **一次：**科创大道次要交通绿廊。
- **一环：**科创北二路、农高东二路、科创南四路、农高西二路形成交通绿环。



A nighttime photograph of a city skyline reflected in a body of water. The sky is dark blue with some clouds. The city lights are visible, with a prominent building on the left and other structures further back. The reflection in the water is clear and detailed.

05 | 综合交通规划

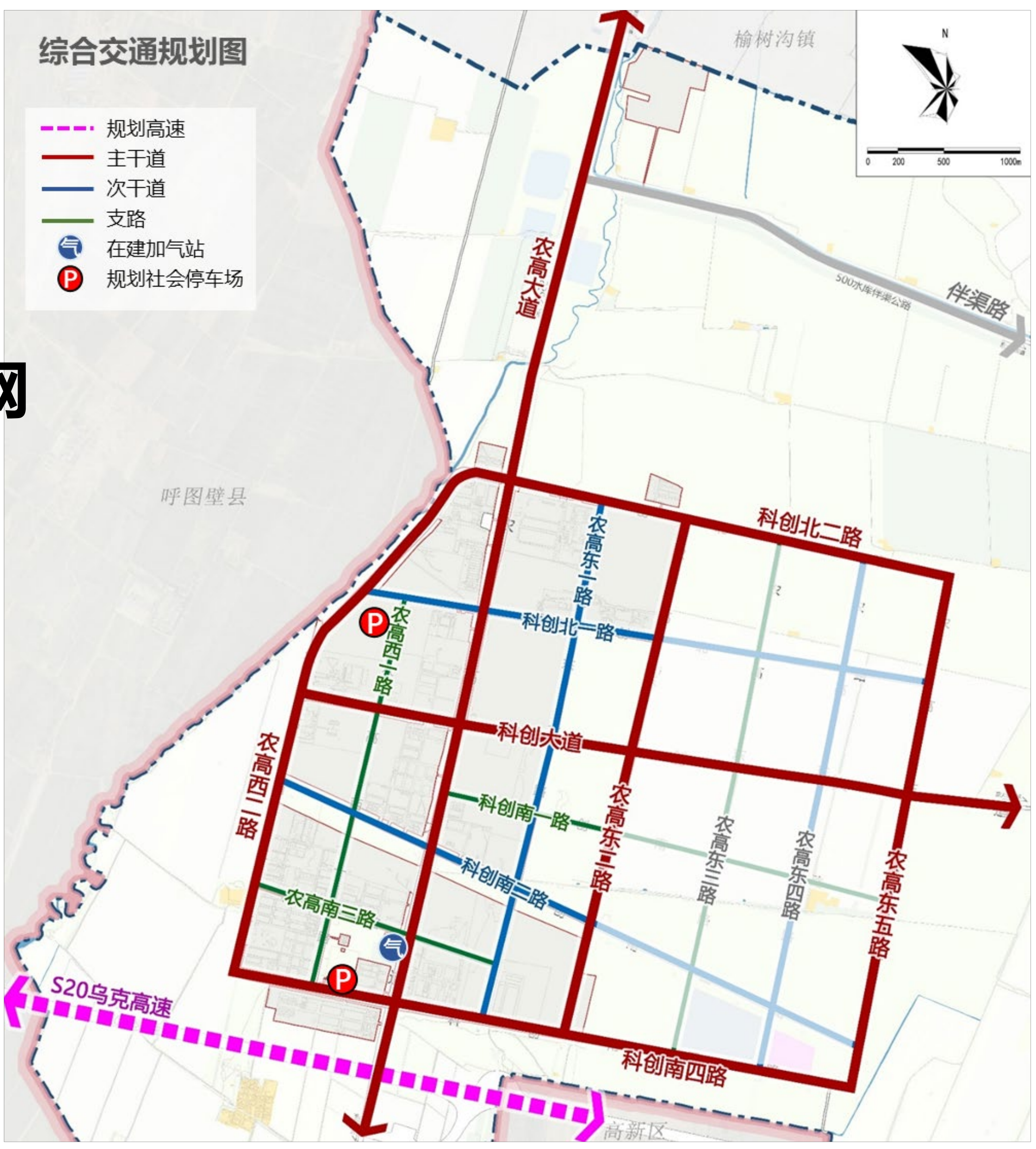
5.1 道路交通

5.1 完善综合交通体系

榆泉产业园区

“一横一纵一环” 主干路网

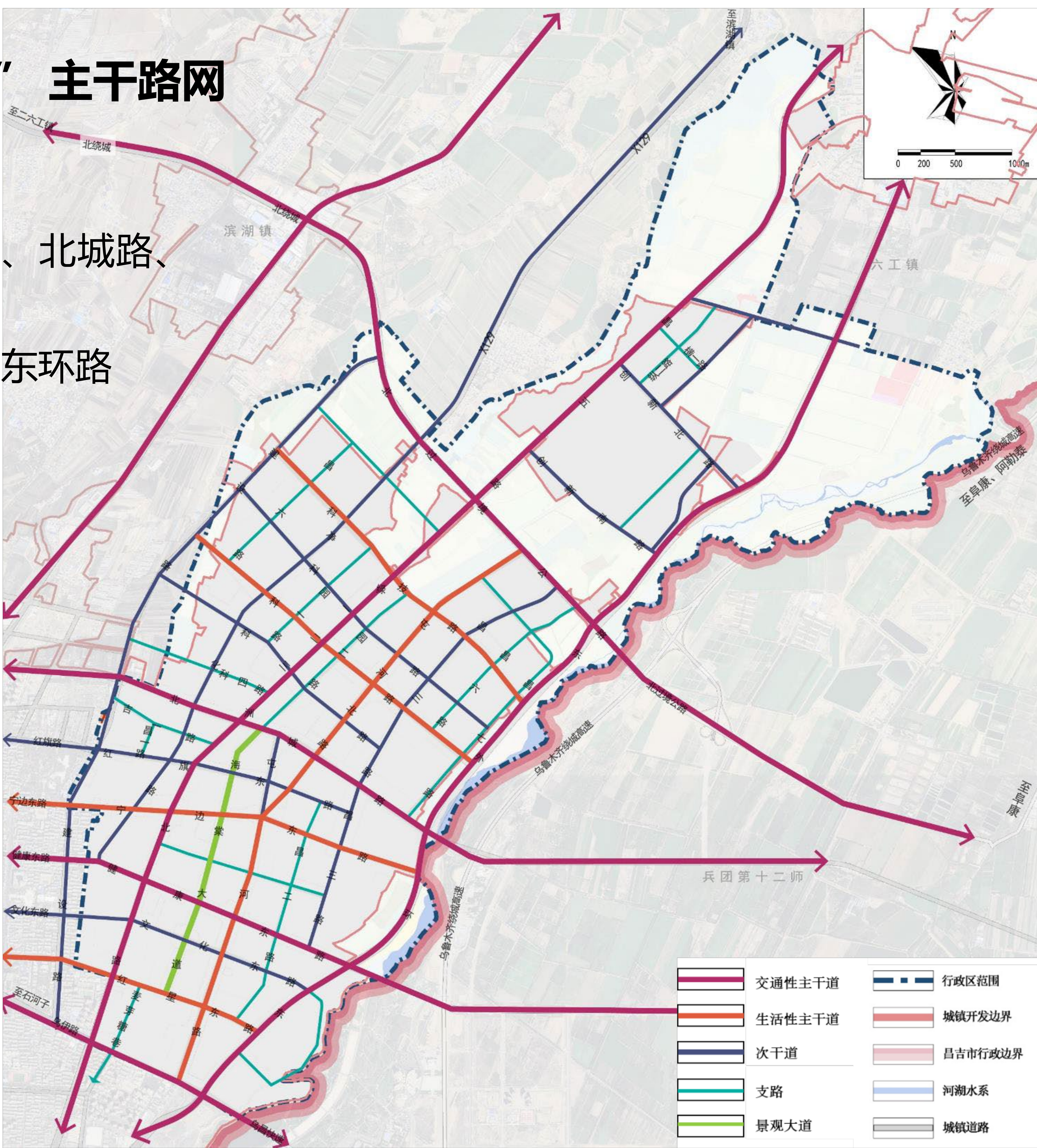
- 一横：科创大道
- 一纵：农高大道
- 一环：农高西二路、科创北二路、农高东五路、科创南四路



核心区

“四横两纵” 主干路网

- 四横：北过境公路、北城路、健康东路、乌伊路
- 两纵：绿洲北路、东环路



06 | 市政公用设施规划

6.1 给水工程

6.2 排水工程

6.3 再生水工程

6.4 电力工程

6.5 通信工程

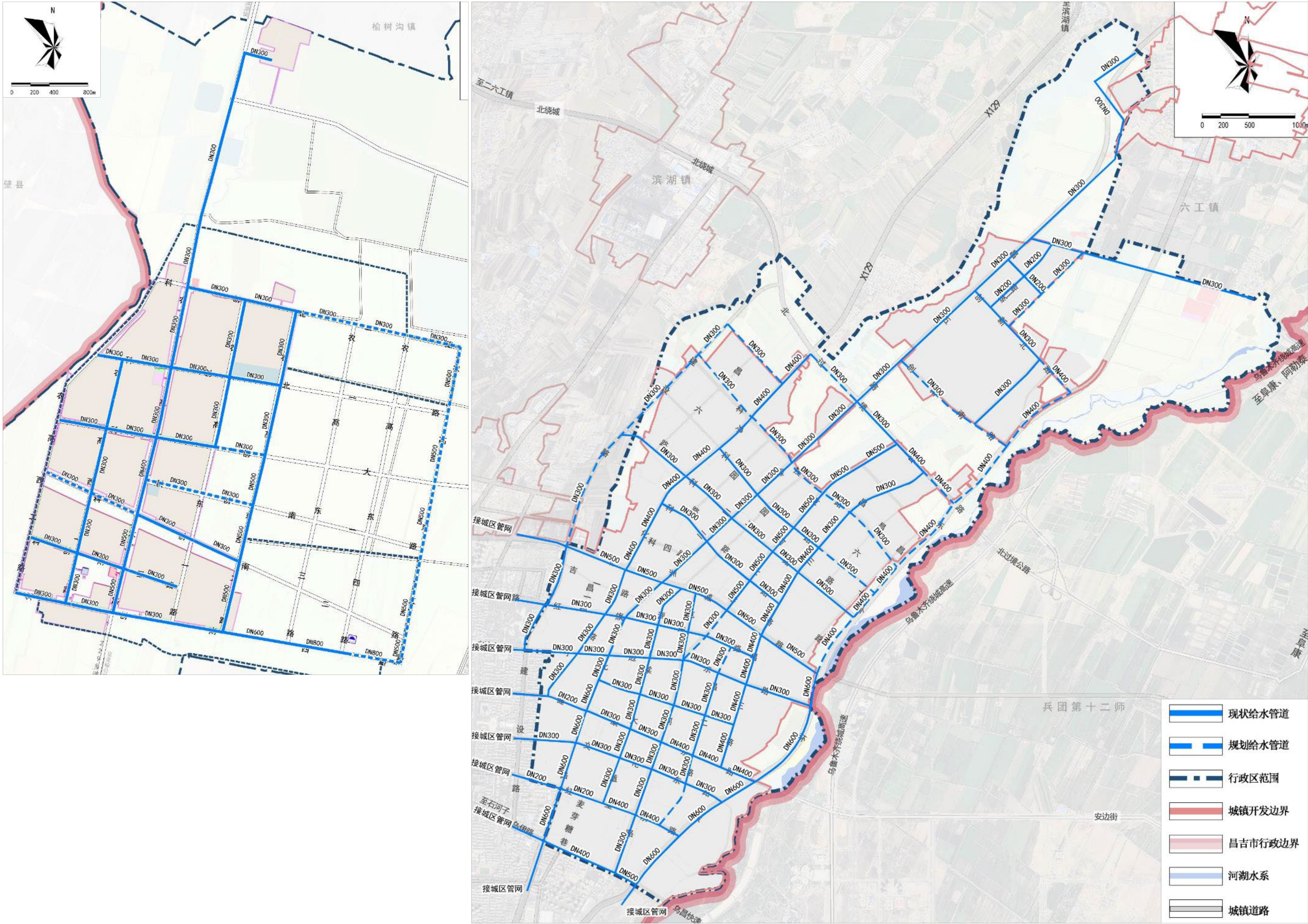
6.6 燃气工程

6.7 供热工程

6.8 环卫工程

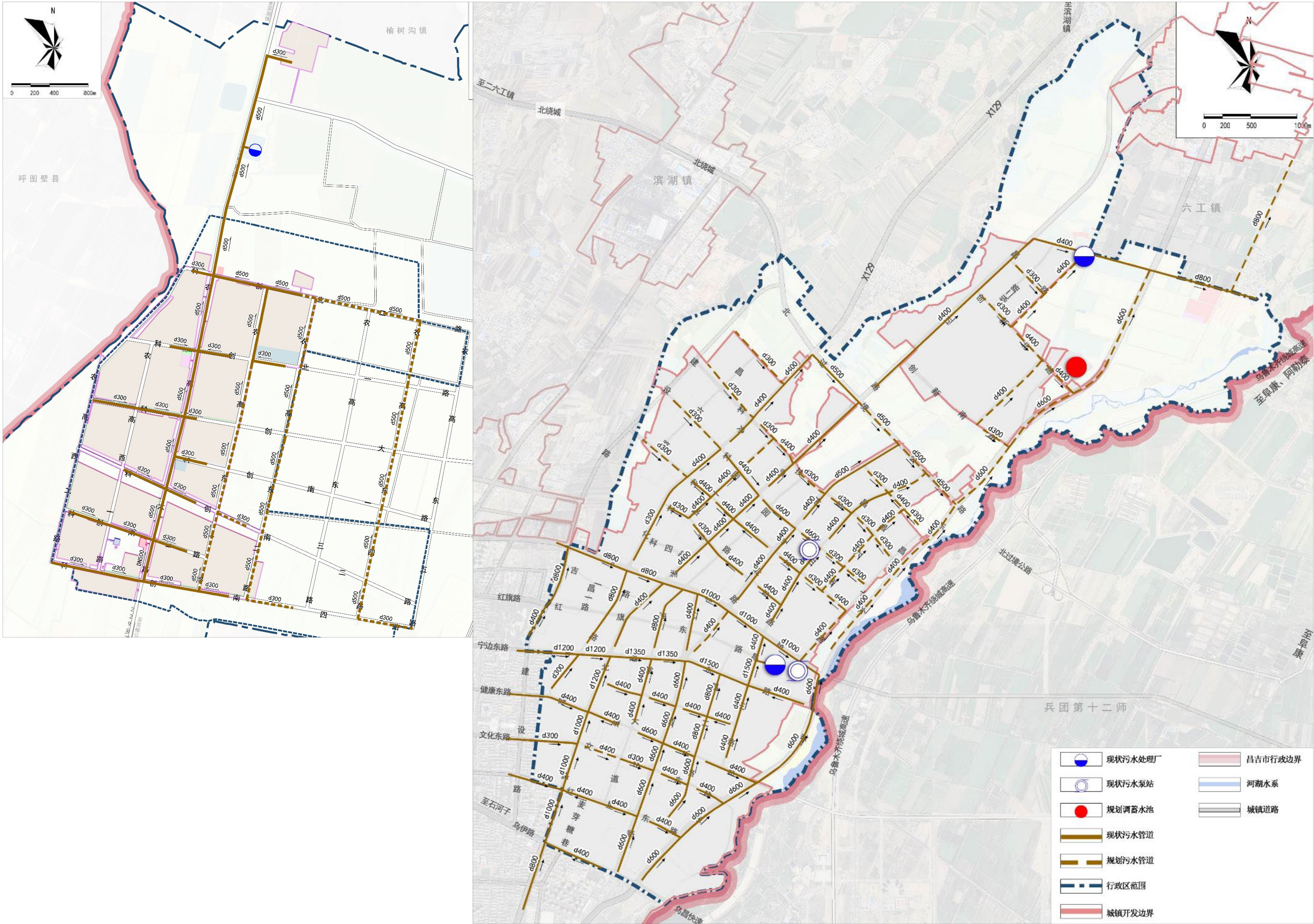
6.1 给水工程

- 水源为努尔加水库地表水。
- 核心区管线接入昌吉市城区供水管网，由昌吉市第三水厂供水；榆泉产业园区水源为现状水厂。
- 保留现状给水管道，对陈旧供水管道进行提升。给水管网沿主要道路均形成环状供水，达到安全、可靠、合理的供水要求。



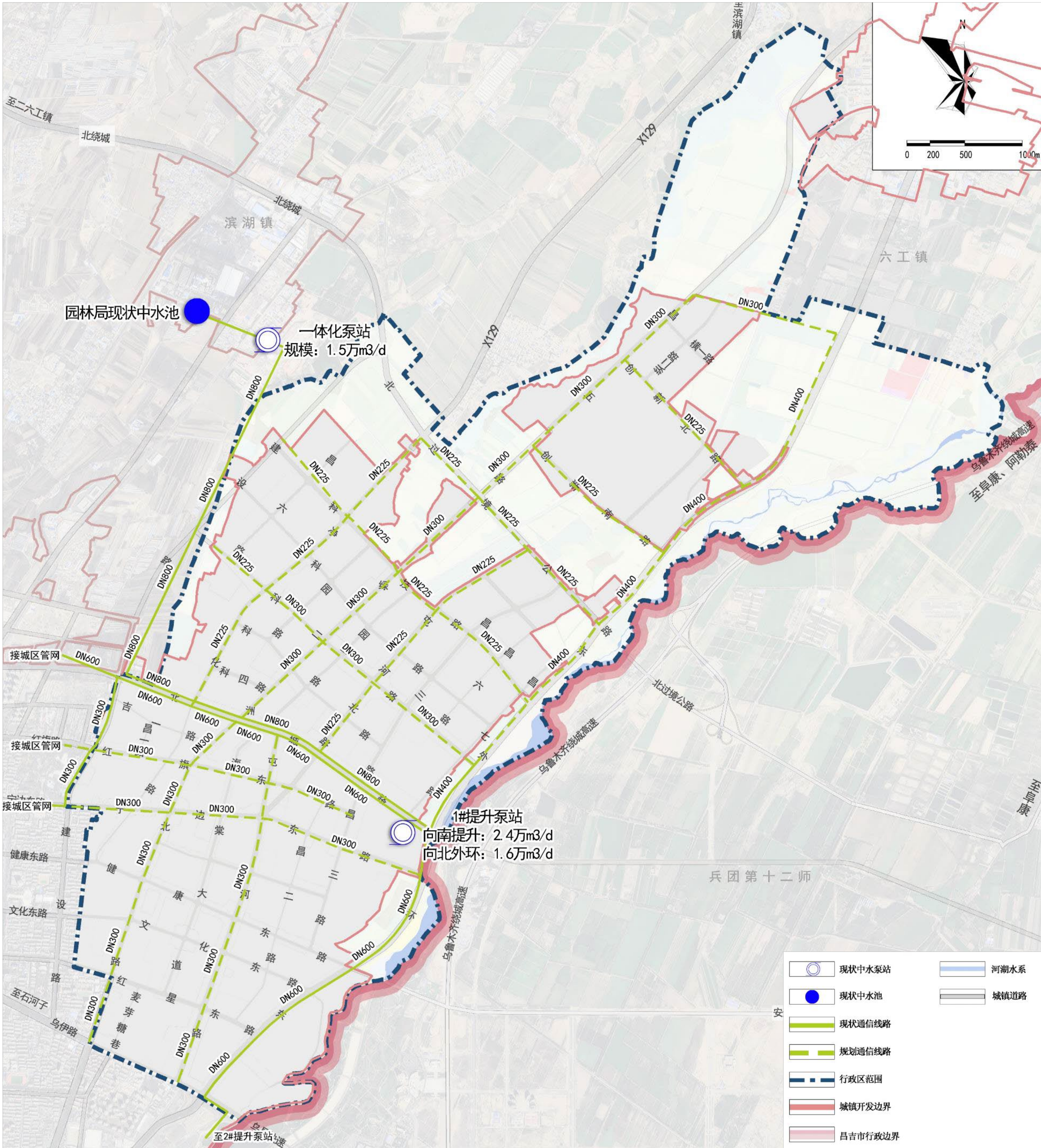
6.2 排水工程

- 核心区保留现状第二污水处理厂和农博园污水处理站；保留现状科一路污水泵站和农博园污水泵站；新建污水调蓄水池一座。
- 榆泉产业园区保留现状污水处理厂。
- 排水管网保留现状管网，规划在道路一侧敷设污水管，由污水支管汇流至污水干管，排至污水处理厂。
- 雨水主要通过地面径流就近排入道路边沟和明渠后排入水体。



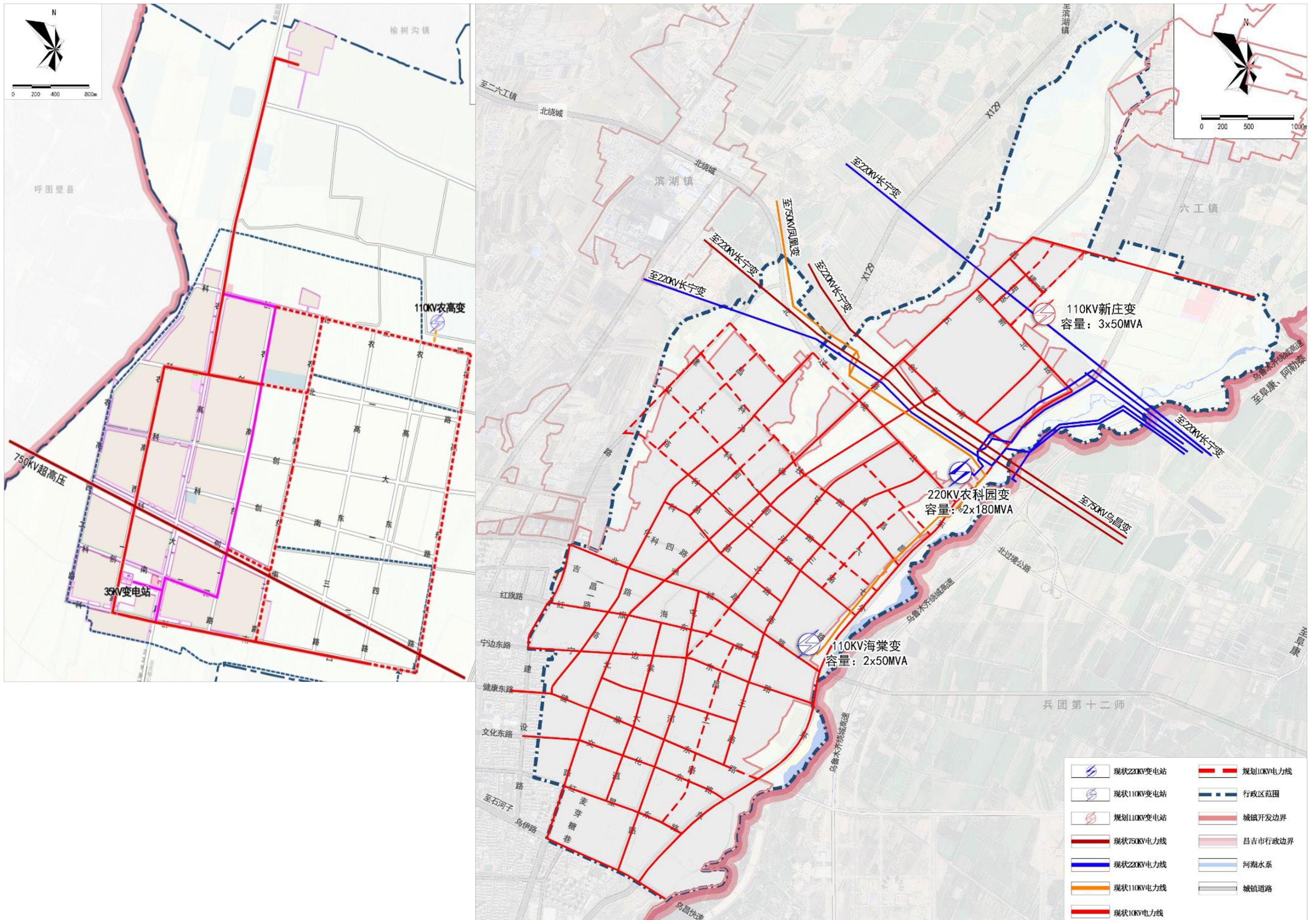
6.3 再生水工程

- 核心区保留现状1#提升泵站。
- 保留现状管网，规划完善再生水管网。
- 再生水主要用于城市杂用水（绿化、道路喷洒、冲洗车辆）、工业用水、景观生态用水等。



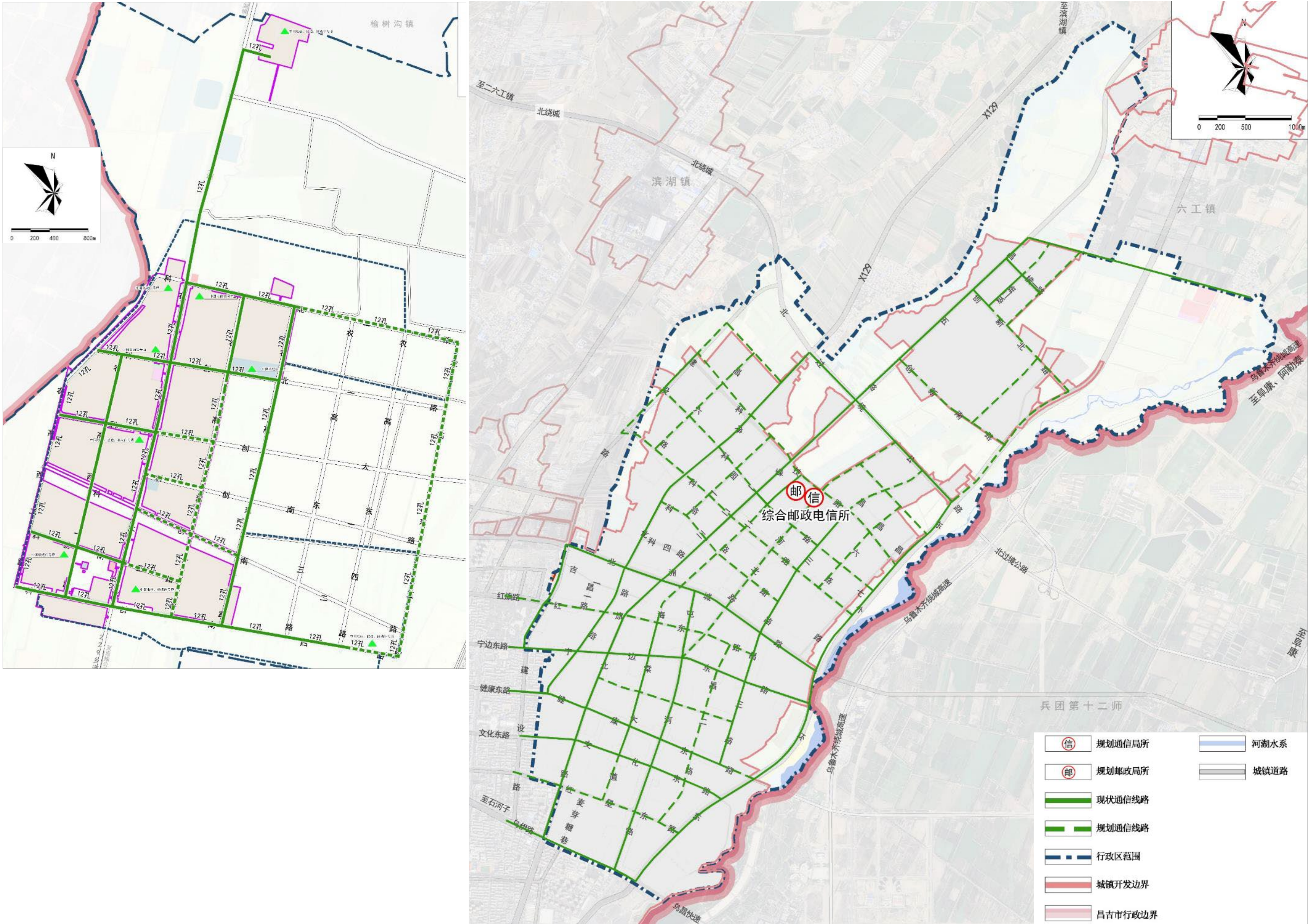
6.4 电力工程

- 核心区供电纳入昌吉市城区电网，保留220KV农科园变以及110KV海棠变2处现状变电站，新增110KV新庄变。
- 榆泉产业园区保留现状35KV变电站，新增农高变110KV变电站。
- 现状及规划电力线路应满足《电力设施保护条例》要求，原则上高压电力走廊沿道路绿化带布置，尽量采用同塔多回架设，不同电压等级走廊宽度应参照《城市电力规划规范》（GB50293-2014）要求预留，10千伏及以下等级电力线路入地敷设。



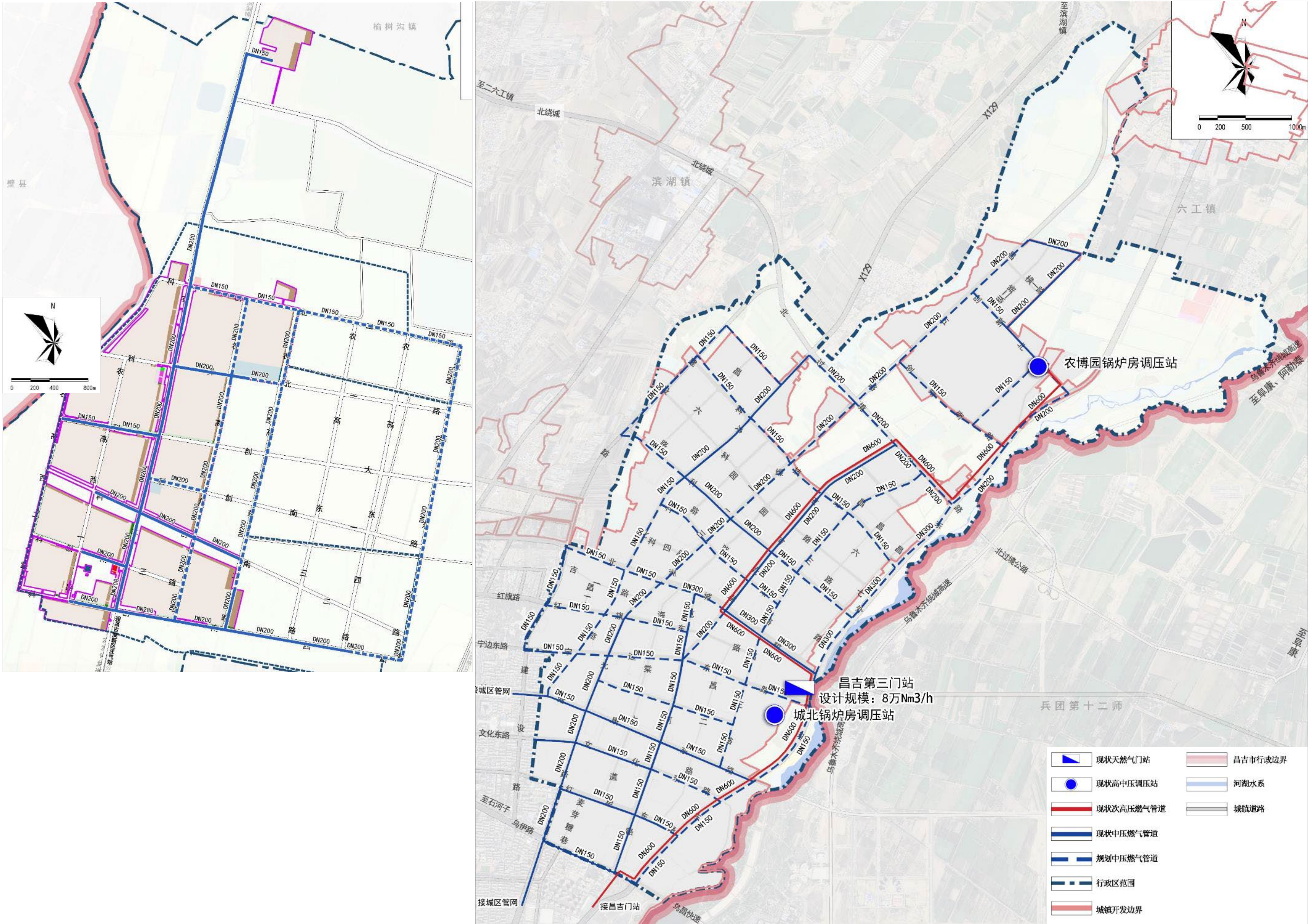
6.5 通信工程

- 核心区规划新增1处综合邮政电信所。
- 通信管线随道路建设扩大覆盖面。结合地块配套建设邮储银行、邮政所等，满足规划区内实际需求。



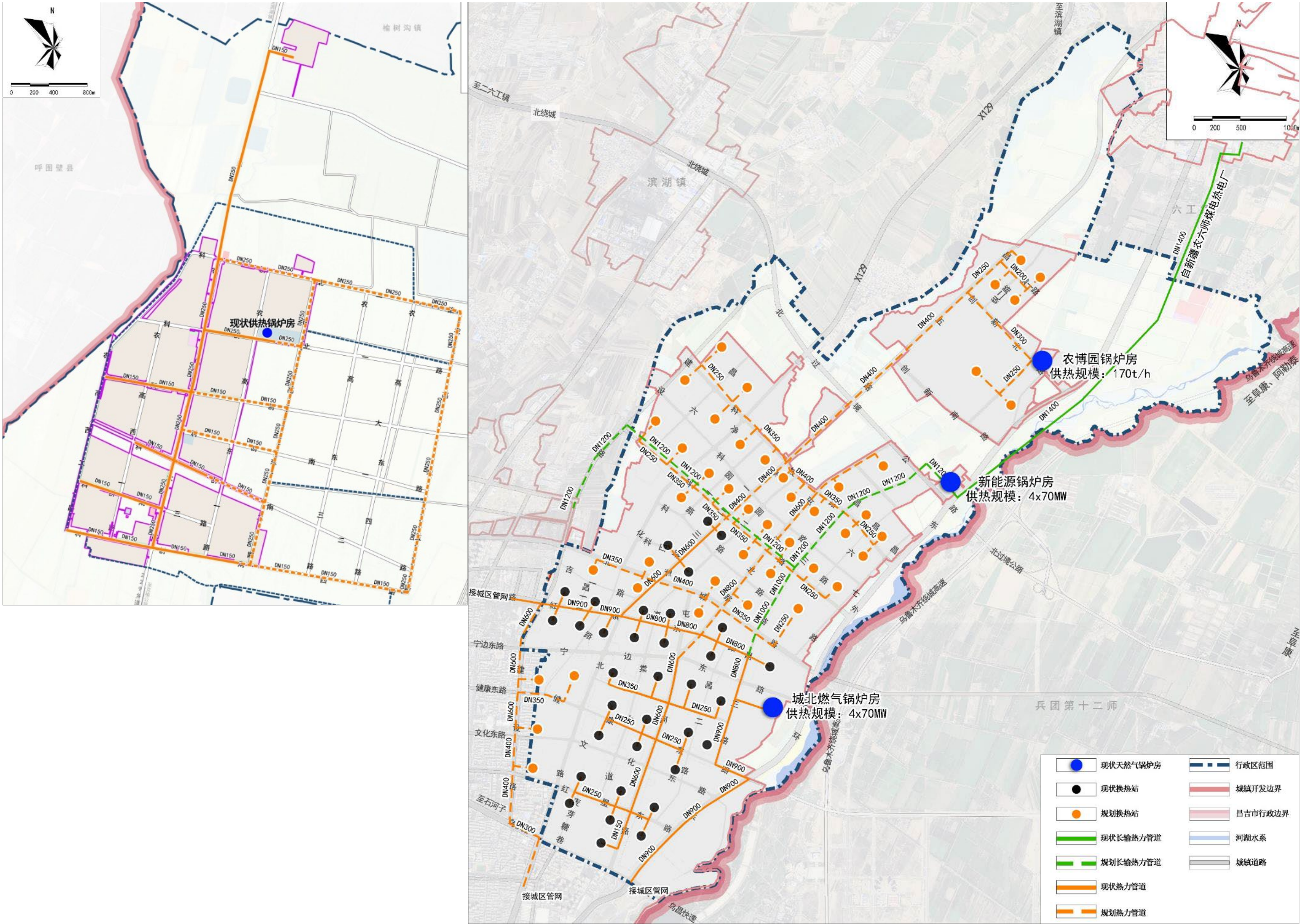
6.6 燃气工程

- 核心区保留昌吉市第三门站、城北锅炉房调压站及农博园锅炉房调压站。
- 规划区天然气管网采用高中压两级压力级制。



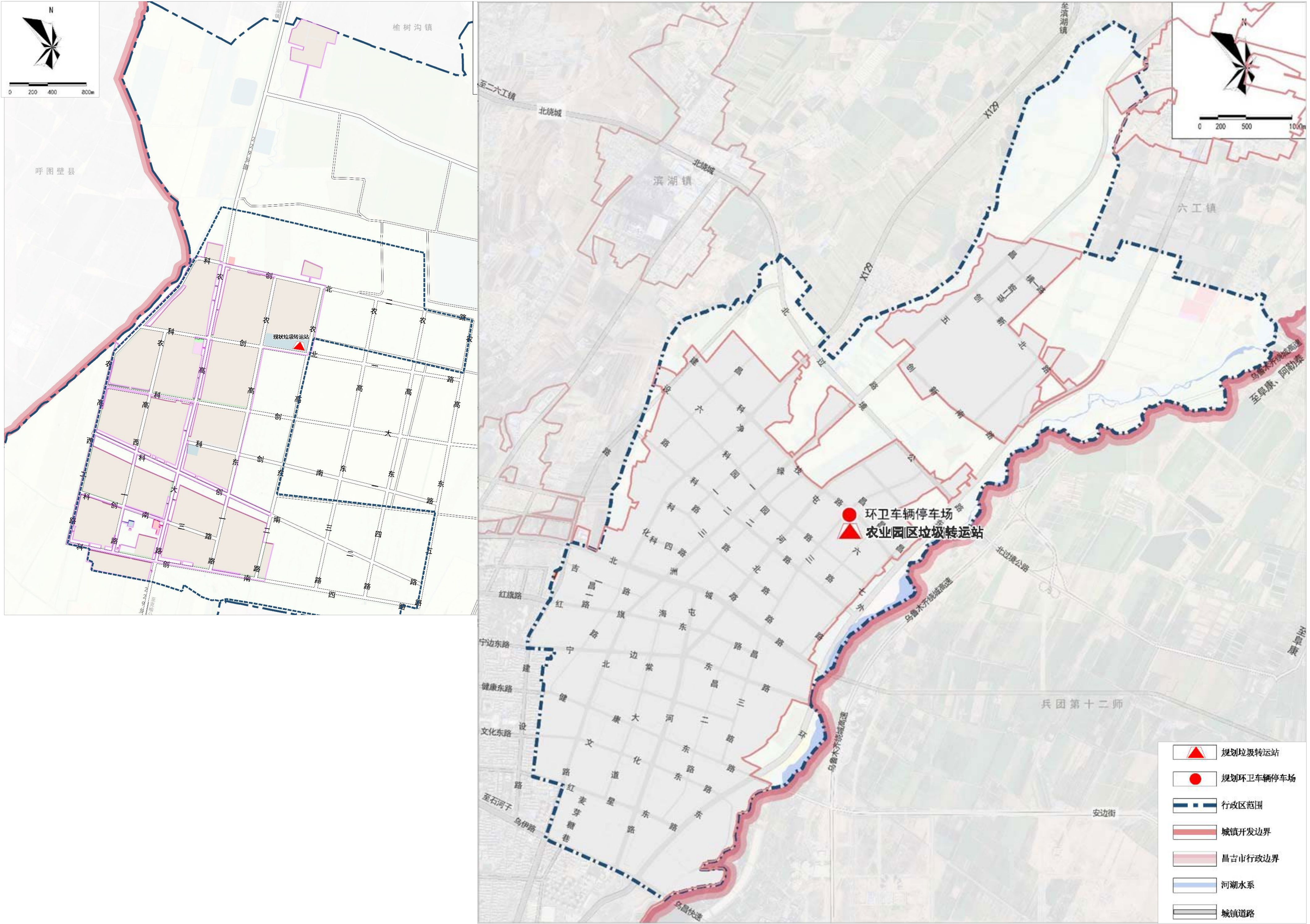
6.7 供热工程

- 核心区以集中供热为主，热源为昌吉市第五热源长输供热管网、华电二期热电厂、天池能源热电厂、西部热力热源。
- 规划保留城北燃气锅炉房、新能源锅炉房、农博园锅炉房3处现状供热锅炉房作为补充。榆泉产业园区保留现状供热锅炉房。



6.8 环卫工程

- 规划新增1处封闭式压缩中转站：农业园区垃圾转运站；新增1处环卫车辆停车场，与垃圾转运站合建。榆泉产业园区保留现状垃圾转运站。
- 结合道路街道沿线、大型公建、公园景点等公共活动场所设置公厕、环卫清扫班点等。



07 | 综合防灾规划

7.1 防洪排涝规划

7.2 抗震规划

7.3 人防规划

7.4 消防规划

7.1 防洪排涝规划

- 核心区洪水按照100年一遇标准设防；头屯河宽度及河底标高通过防洪专项报告确定。
- 榆泉产业园区洪水按照50年一遇标准设防。

7.2 抗震规划

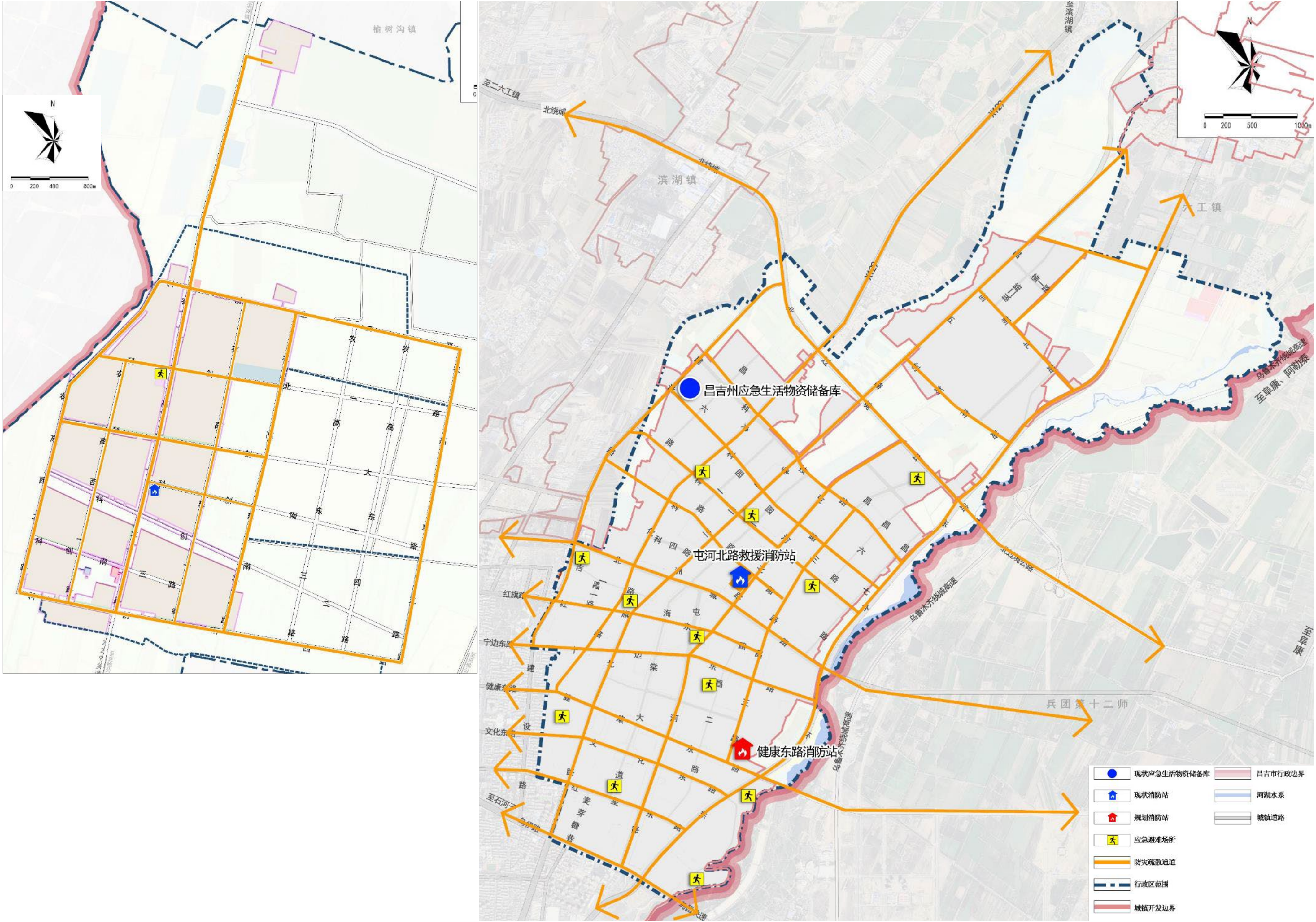
- 基本地震烈度按7度设防。
- 按照就近便利、安全可靠、统筹安排的原则组织疏散。
- 规划结合城区绿地、广场、体育场、停车场等用地，布置避难疏散场所，并考虑建设应急供水、供电、厕所等。

7.3 人防规划

- 实行“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，预留“平急两用”空间。
- 疏散场地按人均2.0平方米要求建设，避难场所的建设应完善供水、电力、电讯、医疗救护、粮食供应等配套设施，依托社区构建分布式、全覆盖的防灾、疏散、安全救援管理单元，形成城市网格化安全管理格局。

7.4 消防规划

- 核心区保留现状昌吉州应急生活物资储备库和屯河北路救援消防站；新增健康东路消防站。
- 榆泉产业园区保留现状二级消防站。
- 规划区内快速路、主干路均作为城市的主要消防通道，消防车通道宽度不应小于4米，道路上空净高不得小于4米。





08 | 控制引导

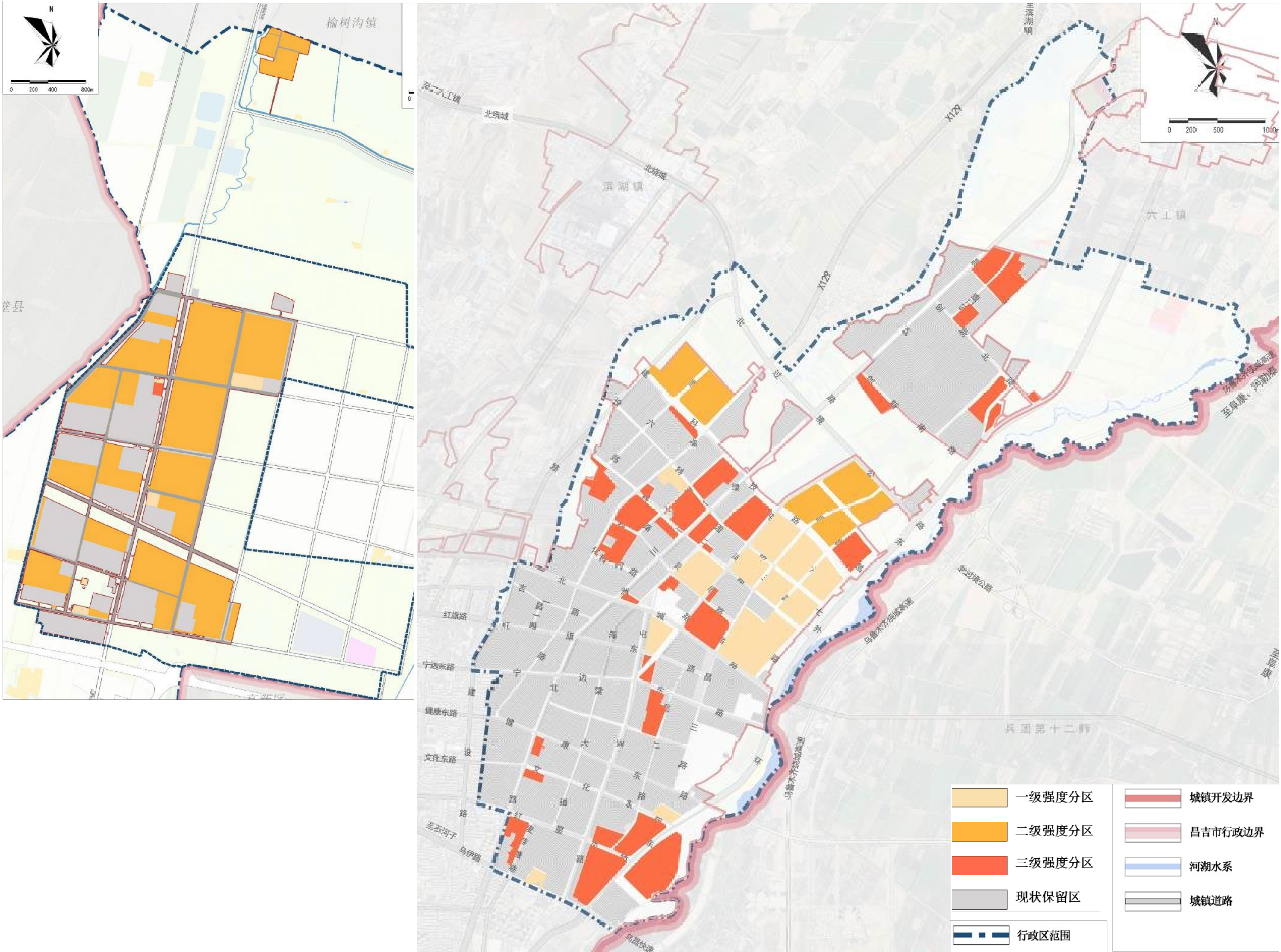
8.1 开发强度控制

8.2 建筑高度控制

8.3 建筑风貌控制

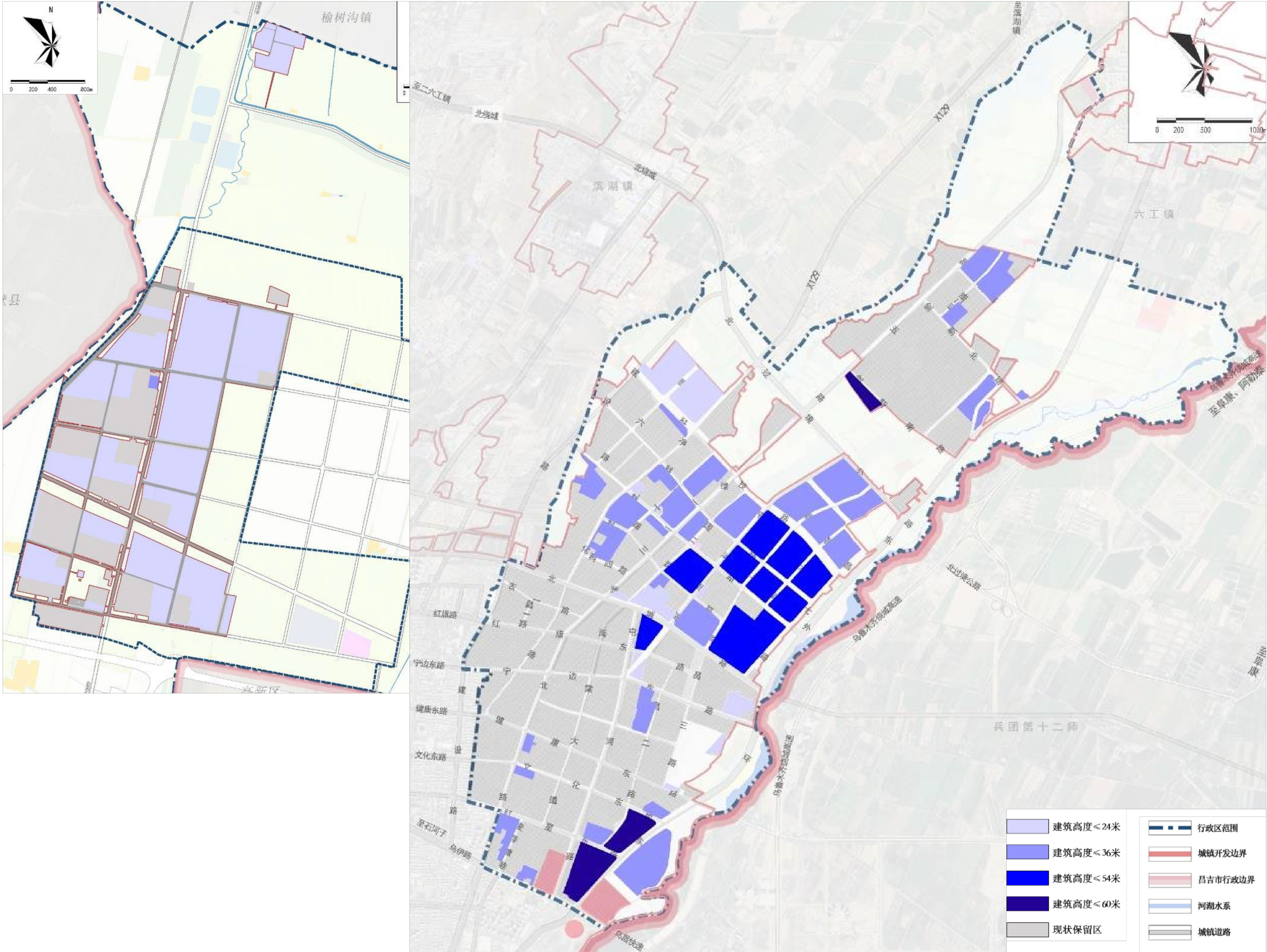
8.1 开发强度控制

- **一级强度分区：**居住用地整体控制在1.2-2.0。头屯河沿线的居住用地，为便于滨水生态条件，提高居住环境的质量，控制容积率不超过1.6。公园绿地容积率不超过0.1。
- **二级强度分区：**规划为工业M0和仓储用地，M0用地（昌三路两侧）容积率原则上不低于为1.5；一类工业和仓储用地（净化路西侧）的容积率不小于0.8。
- **三级强度分区：**规划多为商业服务用地，核心区容积率上限分别为1.6、2.0、3.0三挡，社区综合市场容积率不大于1.6，其他社区商业容积率不大于2.0，岐峰农贸市场东南侧（科二路、科一路、净化路交汇处）和东门户片区（新疆大剧院西、北侧）的商业用地容积率不超过3.0。榆泉产业园区公共服务设施容积率不大于2.0。
- **现状保留区：**保留现状建筑，其开发强度在现状基础上不做改变。



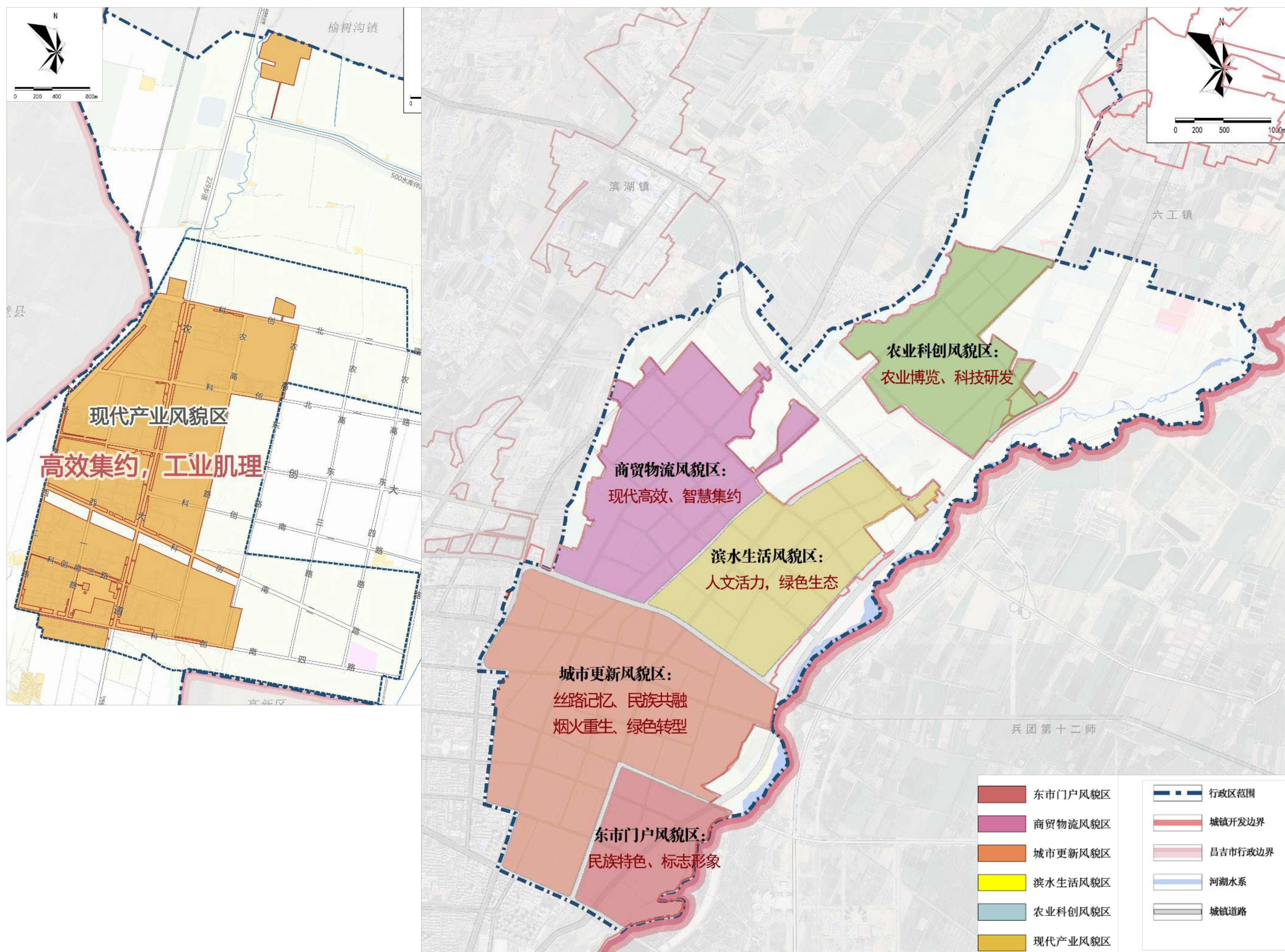
8.2 建筑高度控制

- **核心区入口东门户区：**新疆大剧院和和谐时代广场作为昌吉东门户节点，新疆大剧院、和谐时代广场之间商业用地建筑高度不高于60米，大剧院北侧新疆文化展示区建筑高度不高于36米。
- **居住区：**规划新增居住用地，建筑高度不高于54米.
- **商业服务用地：**建筑高度一般不高于36米。
- **工业仓储用地：**工业用地建筑高度不高于36米,仓储用地建筑高度不高于24米。
- **现状保留区：**保留现状建筑，其建筑高度在现状基础上不做改变。



8.3 建筑风貌控制

- **核心区：**形成东市门户风貌区、商贸物流风貌区、城市更新风貌区、滨水生活风貌区、农业科创风貌区五大风貌区。
- **榆泉产业园区：**形成现代产业风貌区。





09 | 规划实施保障

9.1 规划作用与效力

9.2 规划实施与管控

9.1 规划作用与效力

《规划》是对国土空间总体规划的细化和深化，是对具体地块用途、开发强度、配套设施和空间组合等作出的实施性安排，是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改。

9.2 规划实施与管控

规划采取刚性管控与弹性管理相结合的方式，按单元与地块两级进行控制。单元层面体现底线约束、总量控制、结构布局和民生保障等要求；地块层面体现具体地块用途和开发强度、建筑高度、建筑密度等实施性安排。



公开征求意见时间

2025年8月22日至2025年9月20日，为期30天。

农高区美好蓝图，期待您的参与！

昌吉回族自治州自然资源局昌吉国家农业科技园区分局

本次公示的规划成果为规划草案，最终以经依法批准的规划方案为准

部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与我们联系