

昌吉高新技术产业开发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，昌吉高新技术产业开发区组织开展了《昌吉高新技术产业开发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。

- **公示时间：**

2025年8月12日至2025年9月10日，为期30日。

- **公示渠道：**

昌吉市人民政府门户网站：www.cjs.gov.cn

昌吉国家高新技术产业开发区门户网站：www.cjgjgxq.cn

- **公众意见提交途径：**

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. 电子邮箱:641669055@qq.com

2. 邮寄地址:昌吉高新技术产业开发区科技大道人才大厦406室

3. 联系电话:15109948380

邮件标题或信封封面请注明“昌吉高新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为准。

部分图片源自网络，如涉及版权问题，请与昌吉州自然资源局高新区分局联系



昌吉高新技术产业开发区 国土空间详细规划 【草案公示稿】

昌吉州自然资源局高新区分局
2025年08月



前言

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《昌吉高新技术产业开发区国土空间专项规划(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《昌吉高新技术产业开发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， 为昌吉市中心城区优化用地结构、 完善功能配置、 激发发展活力提供实施性政策工具。

目录

01 规划总则

- 1.1 指导思想
- 1.2 规划原则

02 目标定位与规模控制

- 2.1 功能定位
- 2.2 人口规模
- 2.3 用地规模

03 用地布局规划

- 3.1 空间结构
- 3.2 用地布局方案

04 单元划定与指引

05 公共服务设施规划

- 5.1 社区生活圈建设
- 5.2 公共服务设施布局

06 绿地与开敞空间规划

- 7.1 系统结构
- 7.2 布局与管控要求

07 综合交通规划

- 5.1 道路交通
- 5.2 交通设施

08 市政公用设施规划

- 8.1 给水工程
- 8.2 污水工程
- 8.3 电力工程
- 8.4 通信工程
- 8.5 供热工程
- 8.6 燃气工程

09 综合防灾规划

- 9.1 防洪排涝规划
- 9.2 抗震规划
- 9.3 消防规划
- 9.4 人防规划

10 规划实施保障

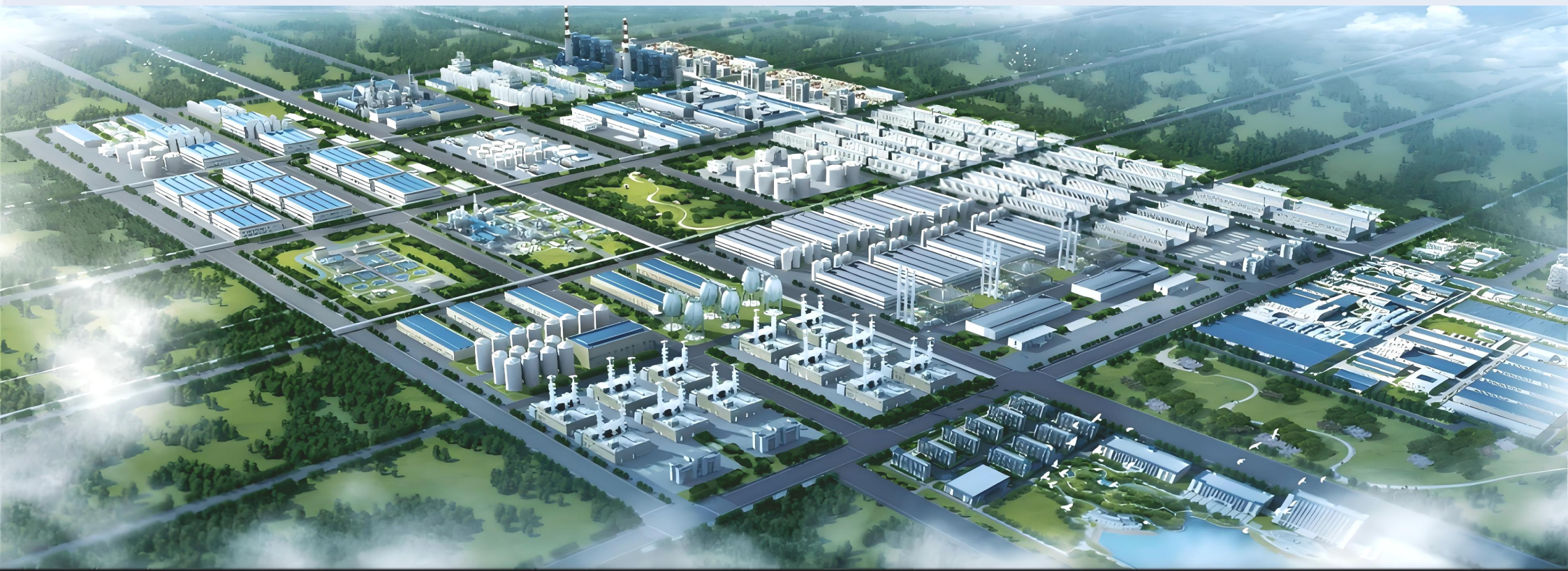
- 10.1 规划作用与效力
- 10.2 规划实施与管控

01

规划总则

1.1指导思想

1.2规划原则



1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大、二十大会议精神，贯彻落实中央经济工作会议和第三次中央新疆工作座谈会精神，贯彻落实自治区党委历次全体会议和自治区党委经济工作会议精神，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以生态文明建设为指引，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，加快提高自主创新能力，形成科技创新的引领性力量，实现创新驱动高质量发展，建成丝绸之路经济带创新驱动发展实验区、乌昌石国家自主创新示范区，为实现新疆社会稳定和长治久安总目标打下更加坚实的基础。

1.2 规划原则

- 深化“多规合一”，提升治理水平。
- 坚持以人为本，提升城市品质。
- 促进节约集约，提升空间效率。
- 加强兵地融合，实现优势互补。
- 提升数智化水平，实现智慧管理。
- 加强公众参与，推进共建共享共治。

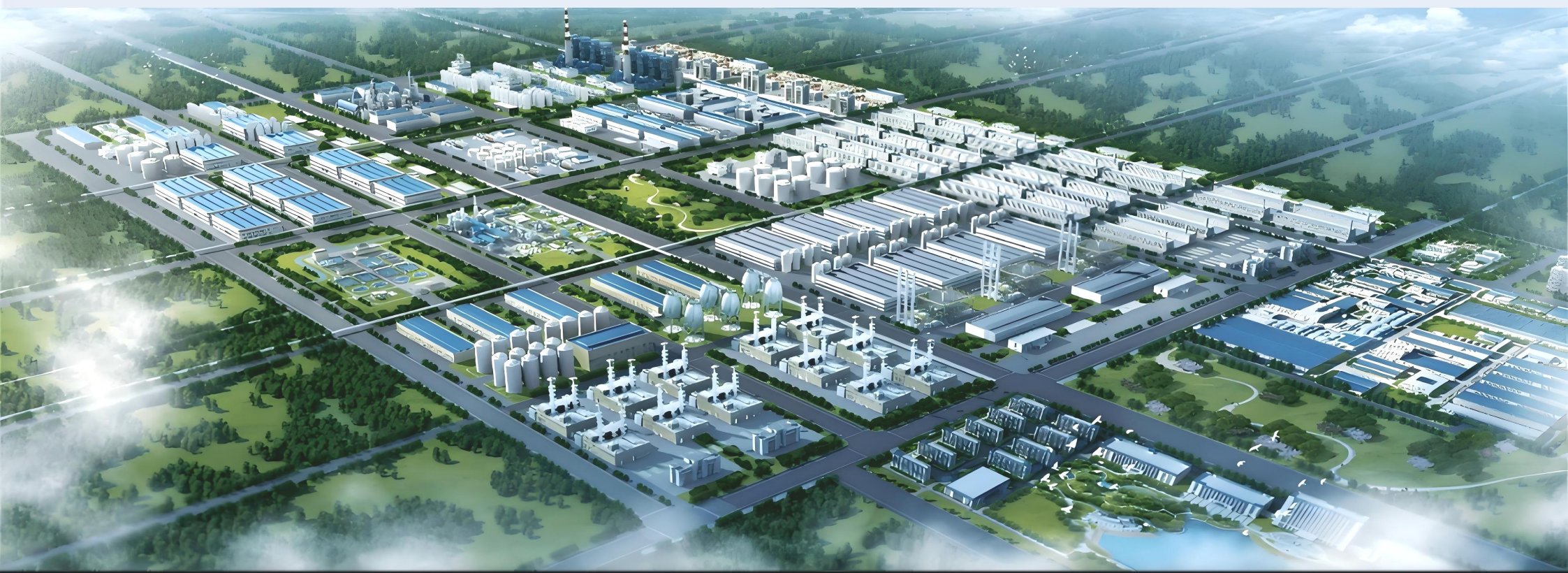
02

目标定位与规模控制

2.1 指导思想

2.2 规划原则

2.3 规划范围



2.1 目标定位

**“天山慧谷、产业新城”
国家丝绸之路经济带创新驱动发展试验
乌昌石国家自主创新示范区**

2.2 人口规模

落实传导国土空间总体规划人口要求，规划高新区常住人口 3 万人。

2.3 用地规模

落实落实传导国土空间总体规划用地布局，规划城镇开发边界用地规模36.60平方公里。

03

用地布局

3.1空间结构

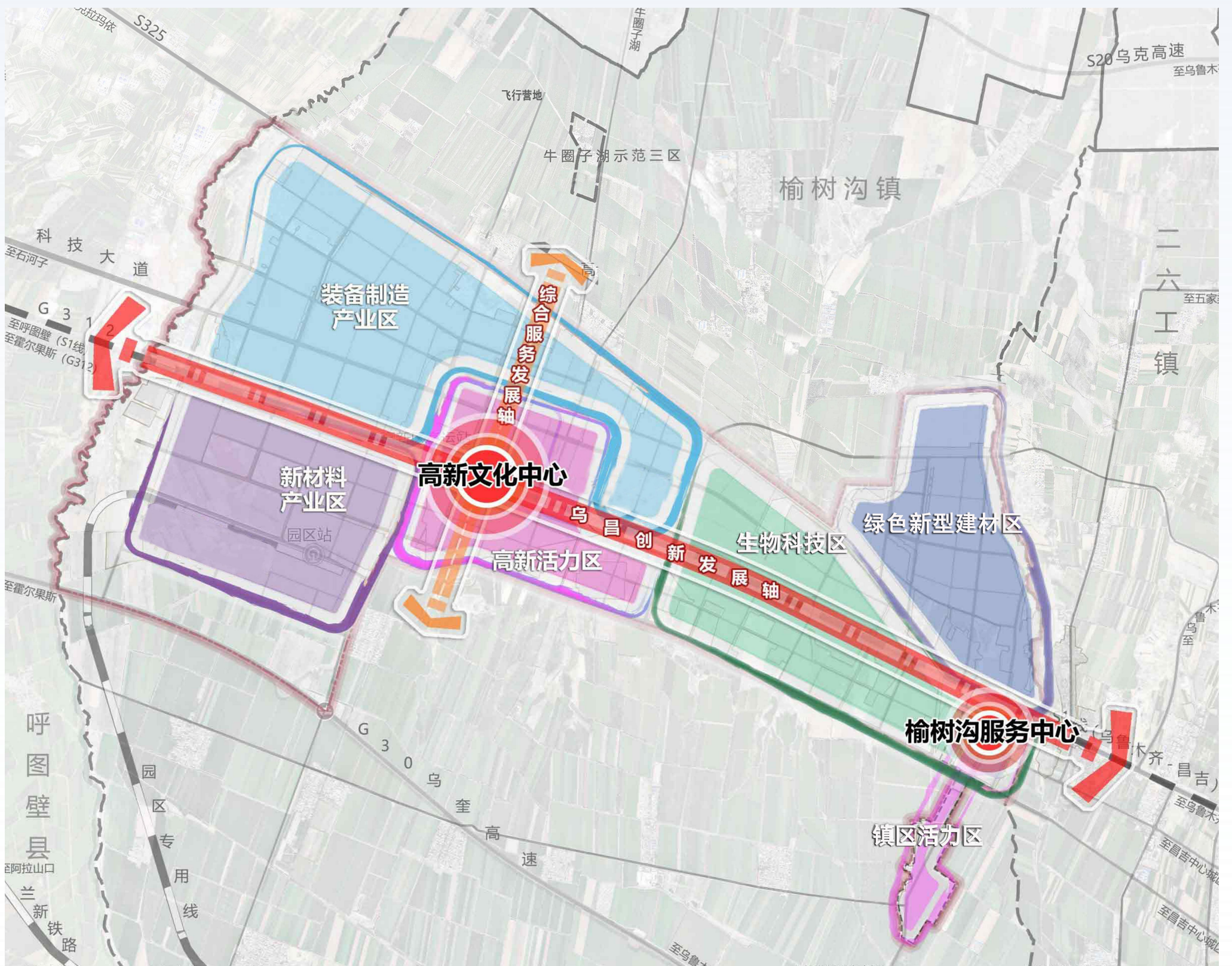
3.2用地布局



3.1 空间结构

“双核十字轴、两极多园区”

- **双核**：高新文化中心和榆树沟服务中心，助力高新区产城融合
- **十字轴**：东西向“乌昌创新发展示范轴”与南北向“综合服务发展轴”
- **两极**：指特变电工科技城和蓝山屯河科技城两处增长极
- **多园区**：装备制造产业区、新材料产业区、生物科技区、曙光园、综合活力区



3.2用地布局

传导落实总体规划

严格遵循总体规划确定的**整体功能结构**和**道路系统框架**，全面落实总体规划确定的**各类用地**、重要**公共服务设施**和**基础设施**布局，以及**城市四线**等强制性内容，作为详细规划编制的用地基础。

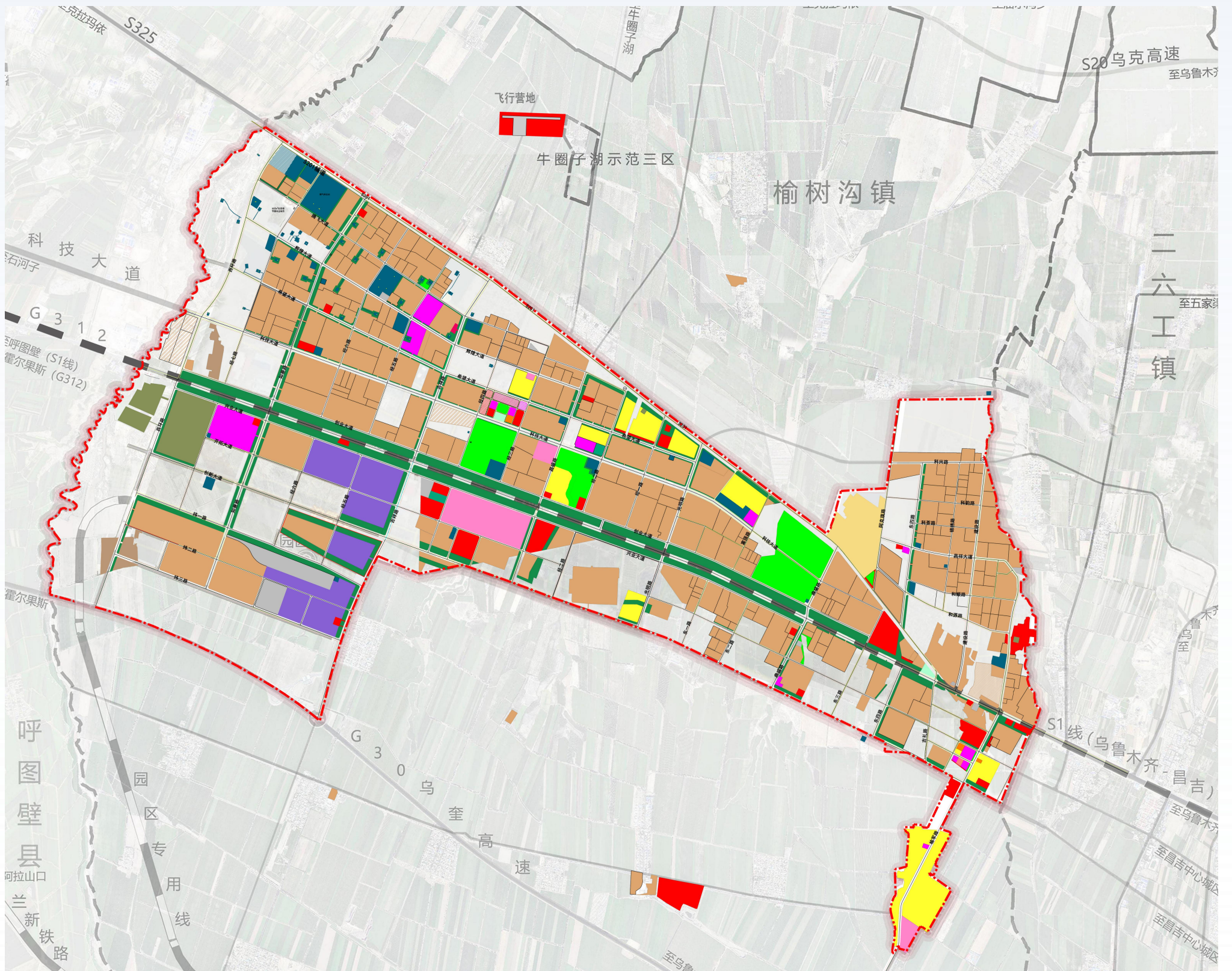
深化优化总体规划用地布局

精准划定
用地边界

优化总规
差异图斑

科学深化
设施布局

逐步细化
用地分类



04

单元划定及指引

4.1 单元划定路径

4.2 单元管控指引



04

4.1 单元划定

装备制造单元



人口规模
0.5万人



建设用地规模
1701.13公顷

新材料单元



人口规模
0.4万人



建设用地规模
1428.76公顷

高新活力单元



人口规模
0.8万人



建设用地规模
778.82公顷

生物科技单元



人口规模
0.4万人



建设用地规模
993.73公顷

绿色建材单元



人口规模
0.3万人



建设用地规模
730.27公顷

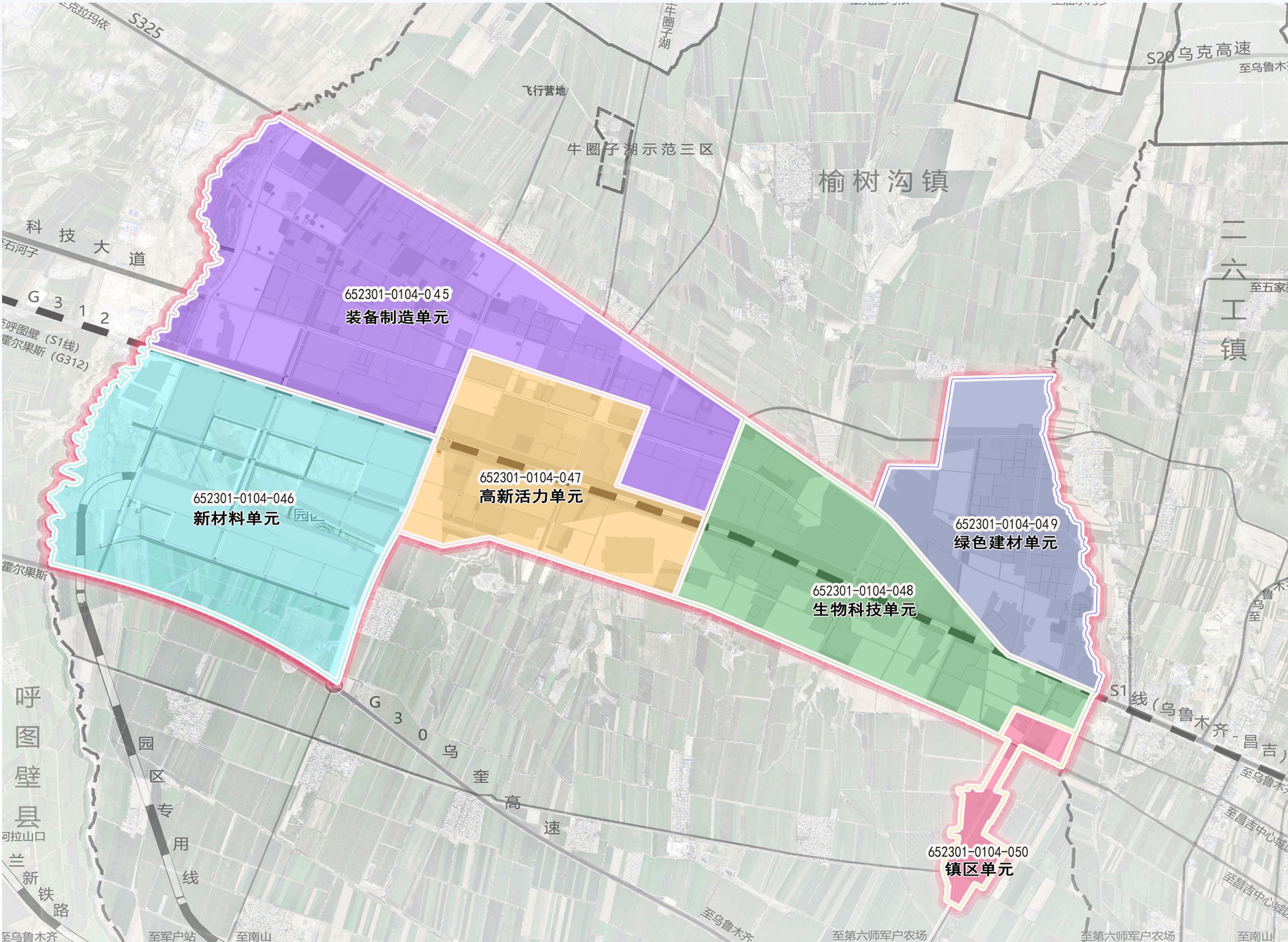
镇区单元



人口规模
0.6万人



建设用地规模
139.50公顷

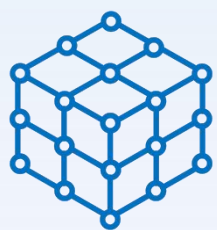


4.2单元管控指引



装备制造单元

重点发展电气机械和器材制造业。依托特变电工科技城，重点发展智能输变电装备、可再生能源装备制造、农牧机械装备制造、化工装备制造、大型零部件制造业等，着力打造千亿级电气机械和器材制造业。



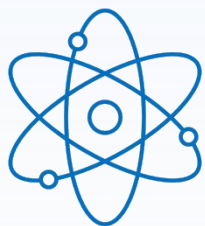
新材料单元

培育壮大生物基新材料、石油化工新材料等细分领域、打造西北地区重要的聚酯类高分子化工材料集群、全国重要的百万吨级生物基新材料产业基地、前沿新材料。协同发展发展仓储、分拨配送、物流服务汇算等。



高新活力单元

集聚昌吉高新区产业综合服务与高新区科创教育，统筹各类创新资源，科技服务业、数字经济、低空经济、现代物流促进技术传播与产业升级，以保持持续的区域竞争力。



生物科技单元

依托本地特色资源，发展生物制造、生物能源、生物环保、生物医药等产业。



绿色建材单元

依托现状建材产业转型升级，重点发展节能墙体材料产业、装配式建筑构建产业、防水密封材料产业、新型管材产业、绿色装饰材料产业等新材料产业，打造区域新型建材产业基地。



镇区单元

镇区、园区协同发展，补齐生活服务短板、激发镇区活力，持续推进新型城镇化发展。

05

公共服务设施规划

5.1 社区生活圈建设

5.2 公共服务设施布局

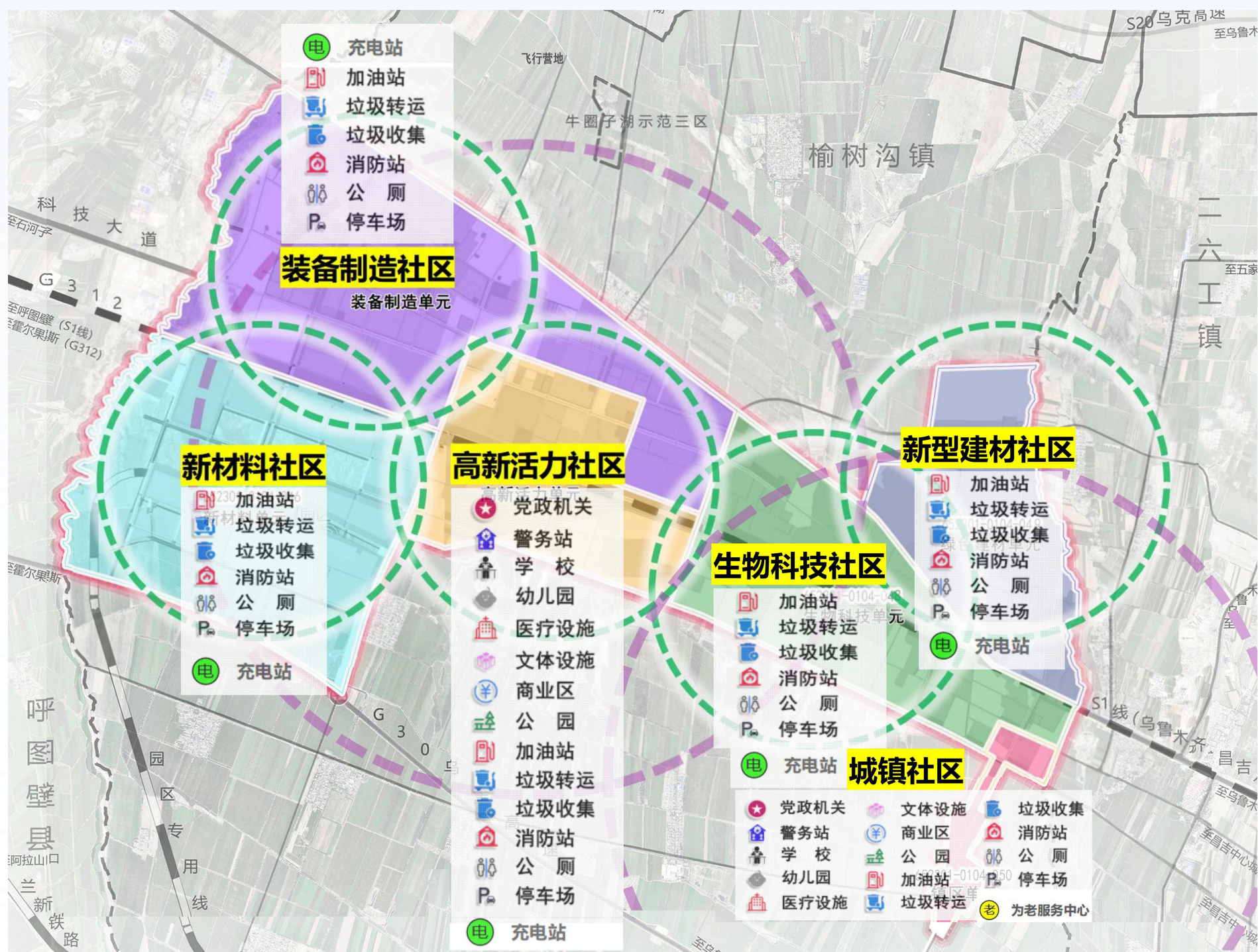


5.1 社区生活圈建设

落实“城区—产业社区”“两级生活圈建设要求

2个15分钟社区生活圈考虑到高新区相对昌吉市中心城区较远的位置，**按需完善社区生活服务设施及产业配套服务**，近期以满足基础服务为主，规划预留远期个性化、多样化服务设施配置空间，持续推进“产城融合”。

4个产业社区单元每个社区单元服务0.3-0.8万人，单元内部按照**产业服务特点**配置生活、生产服务设施，实现单元内部功能的混合。



5.2 公共服务设施布局

构建“科创中心+综合服务中心+产城融合服务节点” 的公共服务配套体系



科创中心：以高新区管委会为核心，以职教城建设契机，发挥高校教育阵地、科技重地、人才高地结合体重要功能，形成产业链、创新链和人才链的有机结合，打造开放、协同的创新生态系统。通过合作，共享资源优势互补，以促进技术转移和产业合作，实现共同发展，以提高科技成果转化效率和质量，不断提升高新区企业和产业的核心竞争力，带动技术产业化发展，发挥高新区产业引领作用。



综合服务中心：即榆树沟镇区，该区域是高新区与榆树沟镇深度融合的地区，共享是构建区域综合服务中心的重要理念，通过不断完善两个中心现有的公共服务设施，既提高了对高新区企业的服务效率和服务质量，又能够为镇区居民提供更优质的配套服务以及更多的就业机会。



产城融合服务节点：结合工业配套设施设立服务点，实现昌吉高新区服务全覆盖，主要为产业社区内企业提供更加便捷的产业服务与基础社区服务。服务节点也将为可持续发展提供支撑，实现城市化和产业化的有机结合，推动昌吉高新区产城融合发展。



06

绿地与开敞空间规划

6.1 绿地系统结构

6.2 布局管控要求



6.1 绿地系统结构

深化落实四级公园体系配套要求

建设绿色低碳的绿色园区



综合
公园

- 合计1个，综合性公园作为公园绿地建设重点，体现地域文化特色。应设置多种文化娱乐设施、与游人容量相适应的配套服务设施、儿童游戏场和安静休憩区，也可设游戏型体育设施



专类
公园

- 合计2个，规划设计均应充分体现其主题，并满足公园绿地的休闲游憩需求，配备必要的游憩服务设施。其中，智慧公园已建成并投入使用，承载居民对自然休闲的需求、展示和体验智慧科技的场所；运动公园原址为榆树沟镇垃圾处理场，该公园的规划旨在进行生态恢复和景观建设工作，以挖掘其重要的再利用价值



社区
公园

- 服务半径500-1000米。社区公园应设置儿童游戏设施并满足老人的游憩需要。



街头
游园

- 落实上位规划14个游园，以产业社区为单位，分布于街头和居住小区，设置企业冠名口袋公园，既满足城市绿化、群众休憩的需求，又为企业提供了宣传的窗口



6.2 绿地管控要求

- 落实上位规划提出的打造“综合公园—专类公园—社区公园—游园(街头绿地)”在内的四级品质公园体系的目标要求，构筑“一廊一片多轴带、两心多节点”的昌吉高新区绿地布局结构。
- 严格保护规划范围内基本农田、生态片林、水系等自然资源以及开敞空间，防止城市建设蔓延侵占自然开敞空间。靠近农田的区域应采取低密度、低高度布置建筑，留出多条视觉廊道，并进行严格控制，保障高新区的绿色大背景。
- 加强铁路沿线、居住区等区块之间的开敞空间的联系，构成完整的开敞空间系统。结合城市活动安排和设计路径，增强开敞空间的可达性。严格控制开发生态敏感度高区域，避免建设不适宜建筑群落，破坏整体环境风貌。



07

综合交通规划

7.1 道路交通

7.2 交通设施



优化提升道路交通

-



7.2交通设施

落实智慧园区建设要求，完善各项交通服务设施

构建便捷公共交通

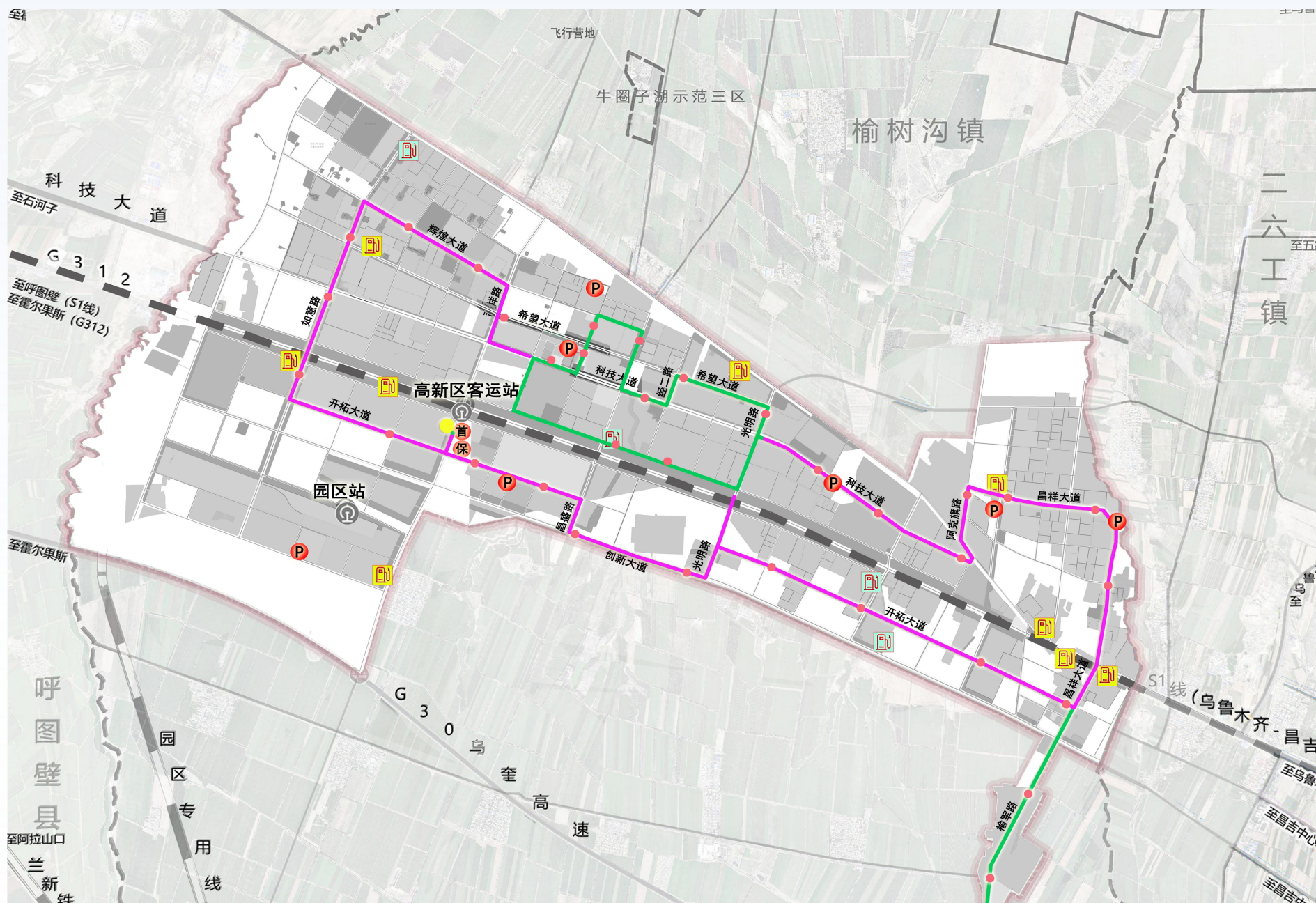
- 深入贯彻“公交优先”发展战略。综合考虑内外交通、城市路网及土地布局形态的基础上，完善公交基础设施建设，分时序扩大公交服务范围，改善公交服务质量，提高公交出行比例，构建一个以公共交通为主体，出租车为补充的城市公共交通体系。

完善城市停车系统

- 优化停车泊位供给结构，遵循“以配建停车设施为主体、公共停车场为辅助、路侧停车为补充”的原则，科学布局停车设施。坚持挖潜、建设、管理、执法并举，构建科学合理的机动车停车管理体系。

补齐交通配套设施

- 完善加油加气设施，同时加大充电设施的配建力度，新建建筑配建停车设施应严格按照规定比例建设充电设施或预留建设安装条件，以有效提升新能源汽车充电保障能力。



08

市政公用设施规划

- | | | |
|----------|----------|-----------|
| 8.1 给水工程 | 8.2 污水工程 | 8.3 再生水工程 |
| 8.4 电力工程 | 8.5 通信工程 | 8.6 供热工程 |
| 8.7 燃气工程 | 8.8 环卫工程 | 8.9 管线综合 |



● 构建安全韧性的市政基础设施

完善提升、统筹考量、安全韧性、绿色低碳



更新老旧设备，提升供水系统的安全性、稳定性，高标准建设安全供水管网系统

排水体制为不完全分流制，污水管网采用分片区枝状管网，雨水采用有组织排水，高水低排、就近排放。



提升配电网供电质量，采用“110kV变电站-10kV开闭所-380/220V中低压配电网”三级供电模式。

遵循统一规划、合理布局、远近结合、共建共享的原则，规范和指导5G移动通信基站建设。



更新老旧供热管道，规划供热管网采用枝状布置，敷设方式采用直理敷设，敷设在人行道或绿化带下。

各专业管线一体布局、依次布置、相互避让、经济可行。



垃圾通过收集、转运后运往垃圾处理厂集中处理。减量化、资源化、无害化。



09

综合防灾规划

9.1 防洪排涝规划

9.2 抗震规划

9.3 消防规划

9.4 人防规划



●强化安全韧性的智慧化防灾体系

强化防灾减灾救援空间保障，提高城市应急救灾水平，建设高质量生命线系统。



抗震防灾

预防和工程抗震为主，抗
防避救相结合，提高城市
抗震能力。



防洪安全

“适度超前、防控结合”
提高城市防洪排涝体系标
准和建设质量。



消防安全

“预防为主、防消结合”
打造现代化智慧消防体系
建设。



人防工程

平战结合、构建统一高
效、布局合理的人防工
程体系。



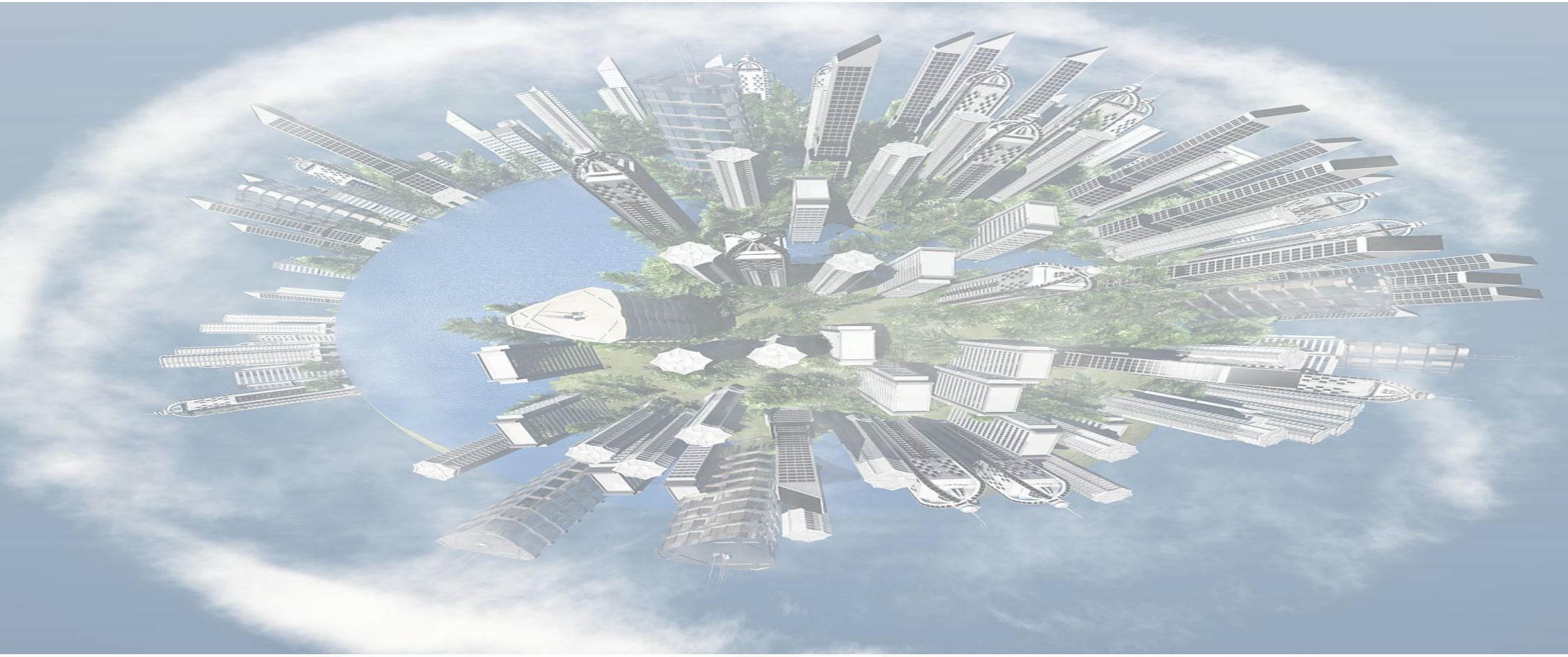
“平急两用”

“适度超前、防控结合”提
高城市防洪排涝体系标准
和建设质量。



危险源管控

“安全防控、实时监管”
做好输气输油管道沿线区、
危化品相对集中区安全监管。

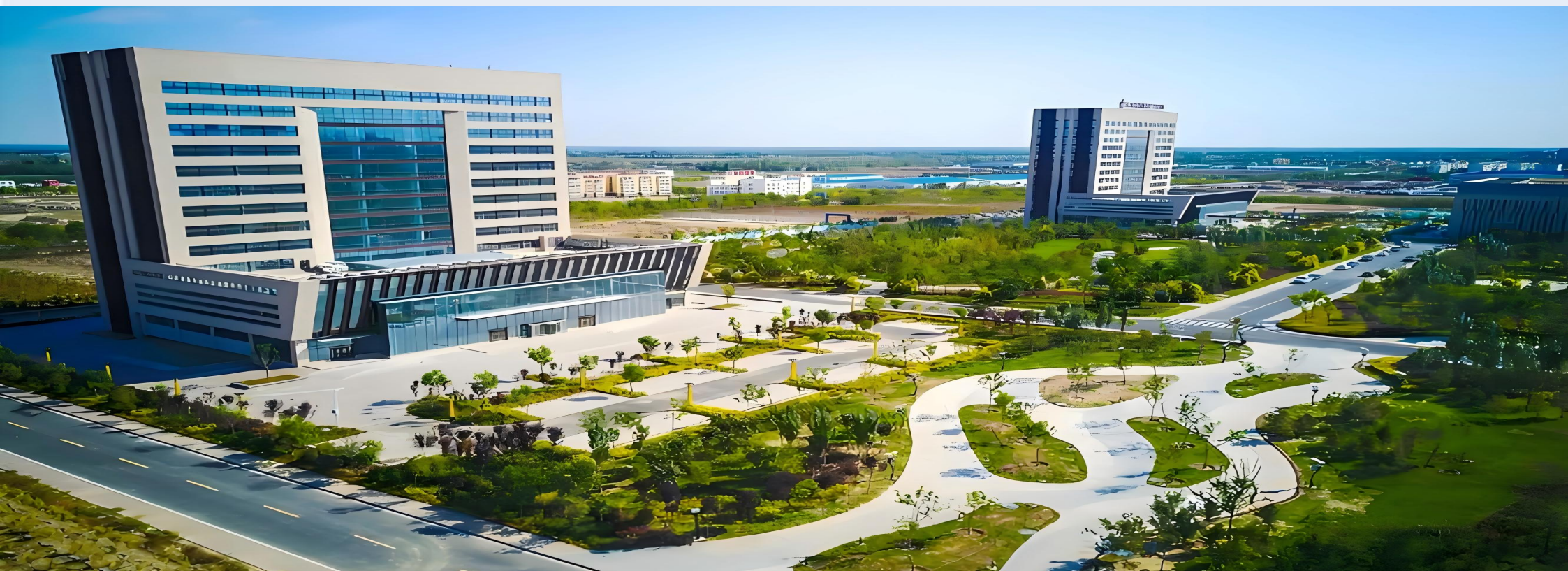


10

规划实施保障

10.1 规划作用与效力

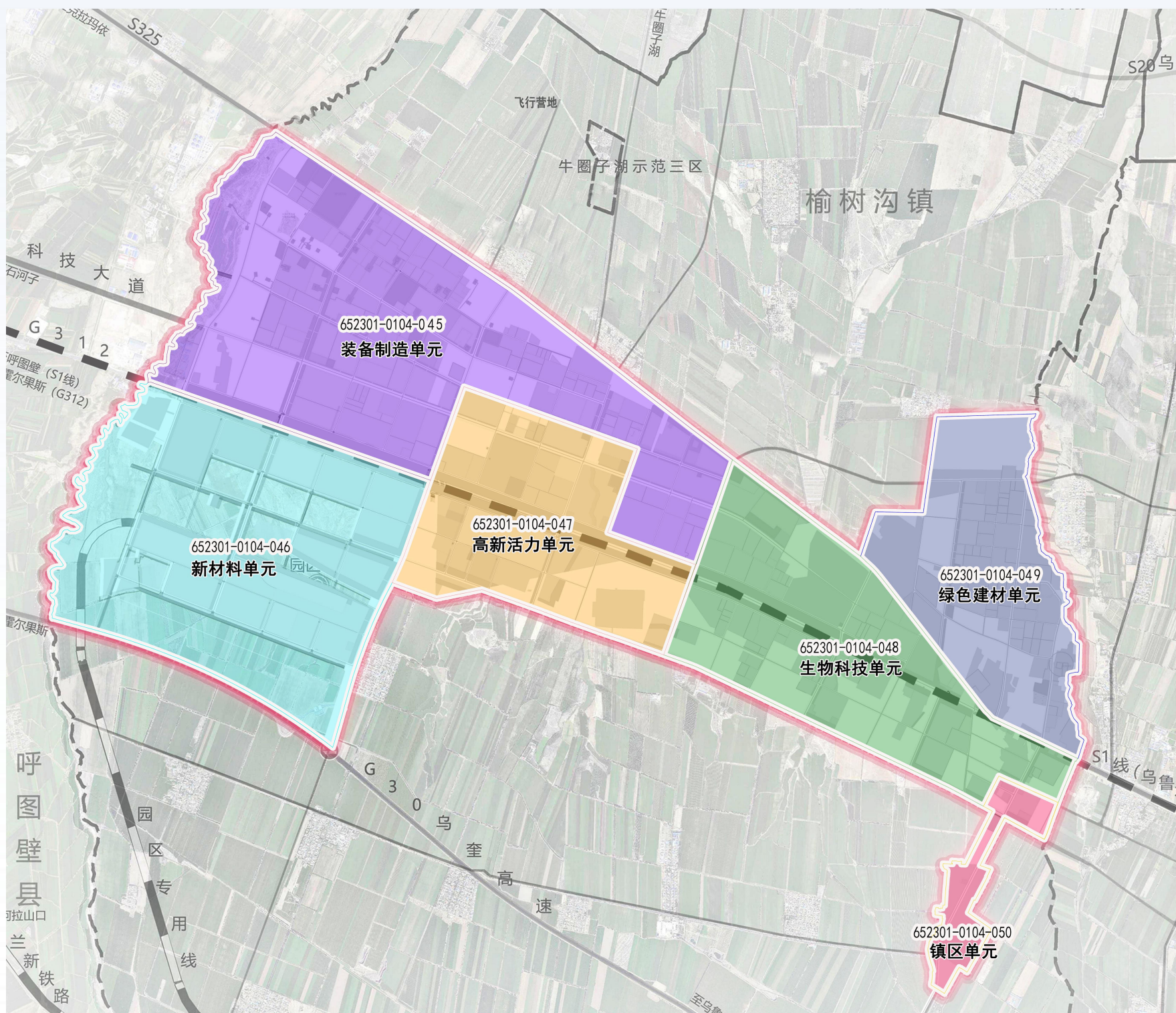
10.2 规划实施与管控



●保障规划实施，实现精细管控

构建“单元+地块”两级管控体系

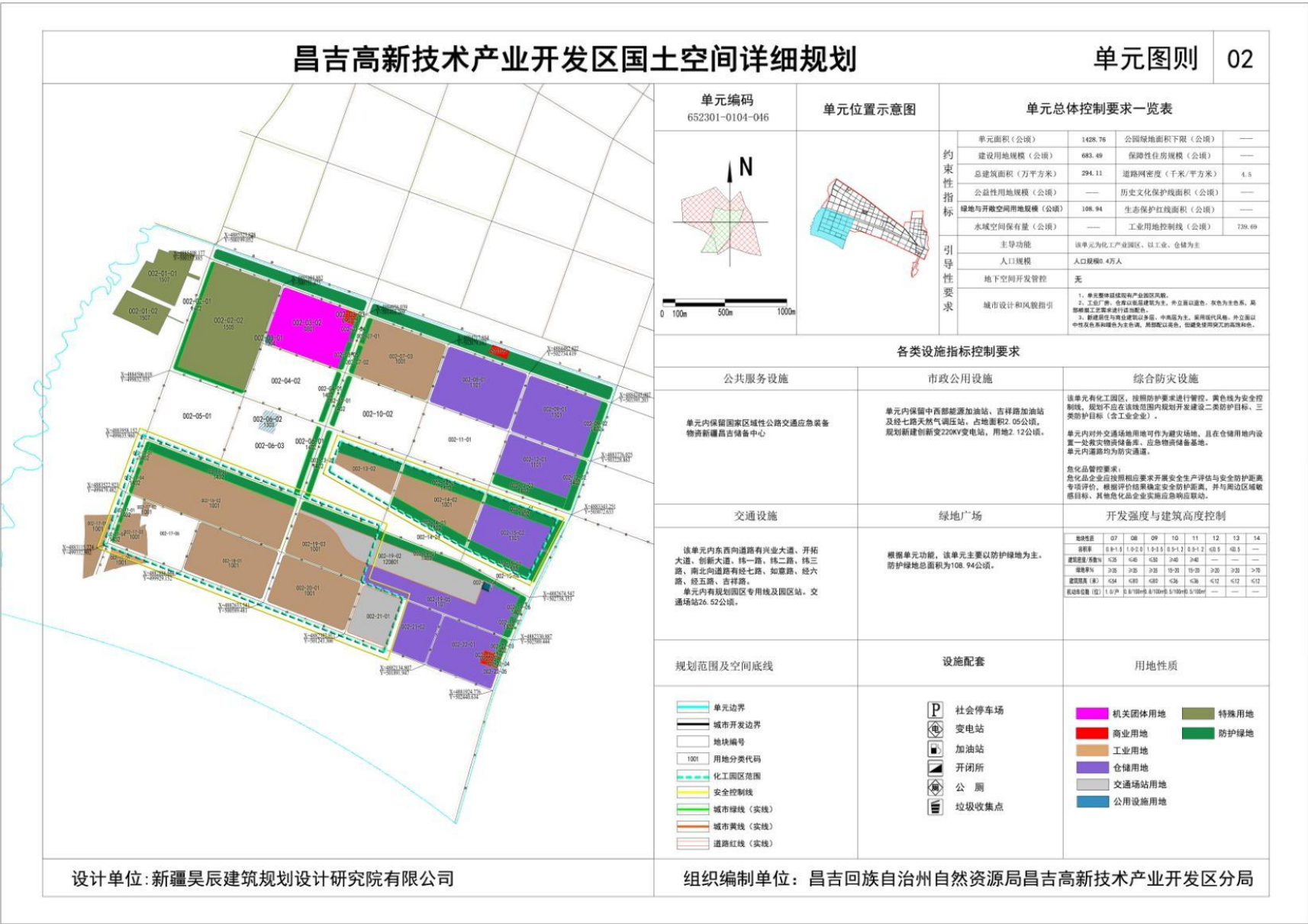
- **单元层级**——重点落实细化总体规划，衔接相关专项规划要求，完善底线管控、空间布局、关键指标控制、基础设施、交通系统和15分钟社区生活圈等内容，以产业功能分区为依据、结合功能一致性和完整性，将高新区城镇开发边界内用地划分为6个单元进行管控。
- **地块层级**——细化深化单元详规内容，明确地块具体控制指标与要求。形成地块图则，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的主要依据。



●单元图则管控

单元层次管控要点

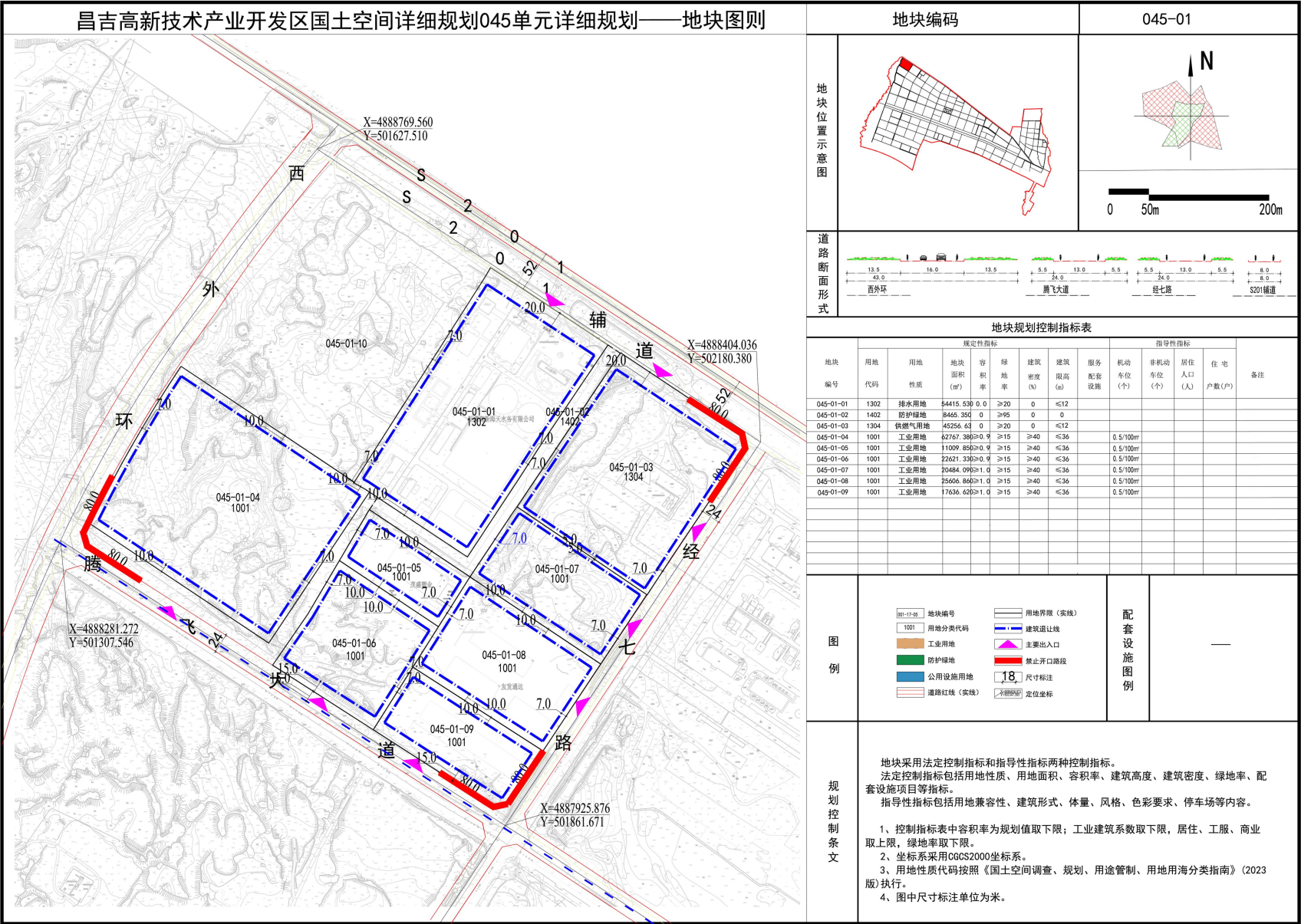
- 单元规模——建设用地规模、人口规模
- 主导功能——明确单元主导功能定位
- 底线约束——永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、城市三线。
- 用地布局——合理划分地块，优化细化用地布局。
- 公共服务设施——明确5-10分钟生活圈公共服务设施布局
- 综合防灾——应急避难场所、消防救援、公共卫生、应急医疗等设施布局。
- 道路交通——细化道路交通，增补支路，明确各级道路等级、宽度、断面形式等。



●地块图则管控

地块层级管控要点

- **规定性指标**——是必须遵守的刚性要求。反映每块地的编码、四至范围、规划用地性质及面积、建设控制指标、配套设施规模等强制性内容。
- **指导性指标**——原则上应遵守的弹性要求。建筑风格、体量、色彩等城市设计指引、用地更新方式等引导性内容。
- **工业用地推荐性指标**——为了避免工业用地低效开发而进行的指标控制。主要包括固定资产投资强度、土地产出率、土地税收等指标。



●保障规划实施，实现精细管控

规划作用与效力

国土空间详细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。

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。

