

昌吉市中心城区 控制性详细规划修编项目 【草案公示稿】

按照国家、自治区、昌吉州工作部署，昌吉市组织开展了《昌吉市中心城区控制性详细规划修编项目》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12日-2025年9月10日，为期30天。

二、公示网址

昌吉市人民政府门户网站 www.cjs.gov.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：昌吉市石河子西路104号昌吉市自然资源局（邮政编码：831100）


2、电子邮箱：534993059@qq.com

3、电话号码：0994-2596902

邮件标题或信封封面请注明“昌吉市中心城区控制性详细规划修编意见建议”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，请与昌吉市自然资源局联系。

An aerial photograph of Changji City, China, taken during sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. The city below is densely packed with buildings, including many high-rise apartment blocks. There are green spaces and a winding road visible in the foreground. The entire image is framed by a white rounded rectangle.

昌吉市中心城区 控制性详细规划修编项目 【草案公示稿】

昌吉市自然资源局

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《昌吉市中心城区控制性详细规划修编项目》（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功能结构、完善设施配置、激发城市活力提供用地保障。



目录

01 规划总则

- 1.1 基本概况
- 1.2 规划原则

02 用地布局规划

- 2.1 空间结构
- 2.2 用地布局方案

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

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

05 综合交通规划

- 5.1 道路交通
- 5.2 公共停车场
- 5.3 公交首末站
- 5.4 加油加气站

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

07 综合防灾规划

- 7.1 防洪排涝规划
- 7.2 抗震规划
- 7.3 消防规划
- 7.4 人防规划

08 控制引导

- 8.1 开发强度控制
- 8.2 建筑高度控制
- 8.3 重要节点控制
- 8.4 建筑风貌控制
- 8.5 建筑色彩控制

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

01

规划总则

1.1 基本概况

1.2 规划原则

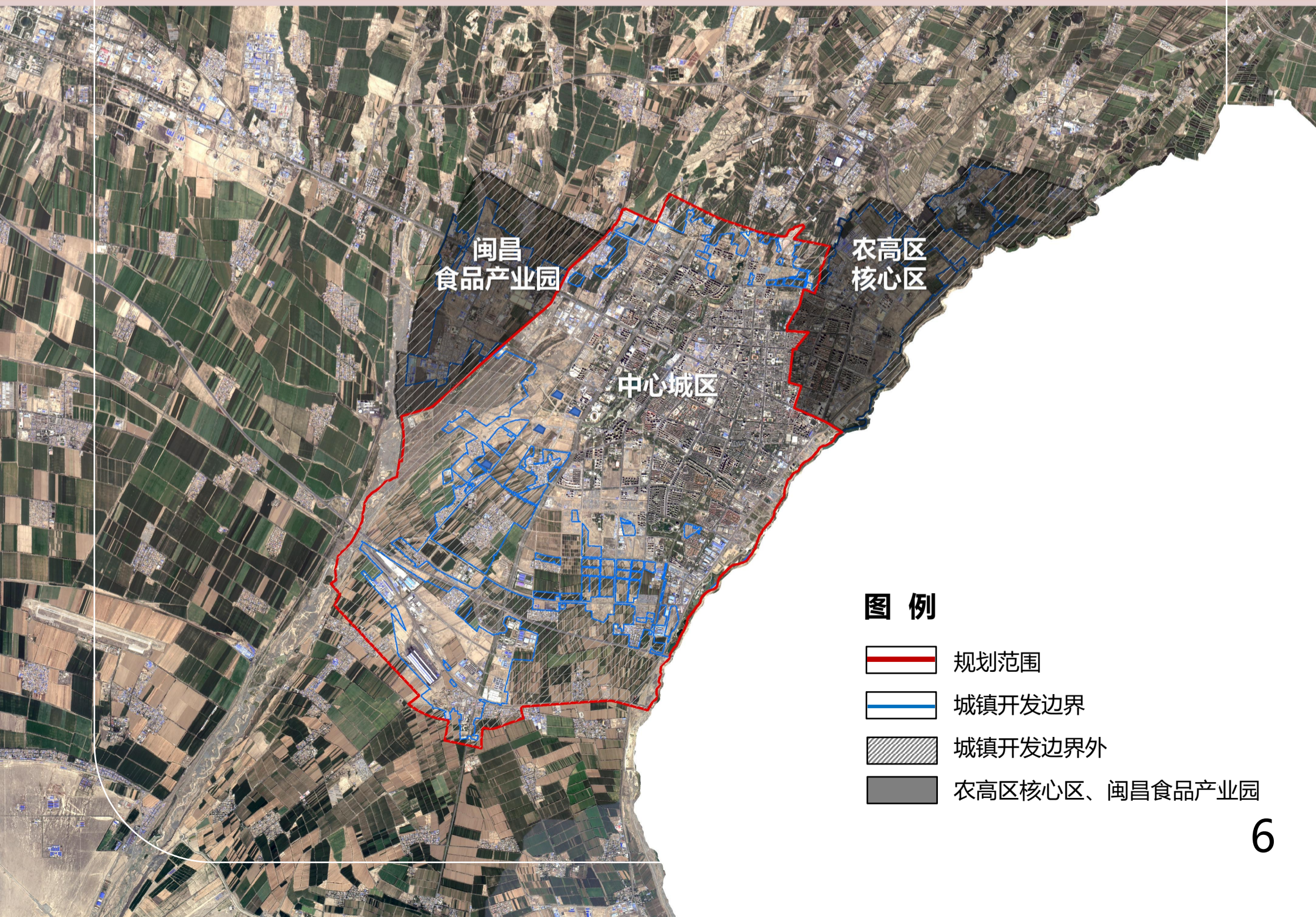


1.1 基本概况

规划期限 | 规划目标年为2035年。

规划范围 | 昌吉市中心城区，包含昌吉市宁边路街道、延安北路街道、北京南路街道、建国路街道、中山路街道、绿洲路街道、三工镇镇区。

用地规模 | 规划范围总用地面积为118.17平方公里，城镇开发边界内总用地面积为80.26平方公里。



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：**强化昌吉市中心城区与高新区、农高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。对中心城区内低效利用、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，打造具有昌吉特色的城市风貌。
- **安全韧性原则：**在规划中充分考虑地质灾害、洪水等因素，合理布局城市功能区，加强供水、供电、供气等城市基础设施的韧性建设，完善应急避难场所等设施的布局。



02

用地布局

2.1 空间结构

2.2 用地布局方案



2.1 空间结构

“两轴三带、五心七片”

【两条发展轴】

乌伊路城镇综合发展轴

石河子路城镇综合发展轴

【三条发展带】

产城联动发展带

丝路文化特色带

滨河文化交往带

【五个发展核心（中心）】

老城核心、新城核心

文化休闲中心、旅游服务中心

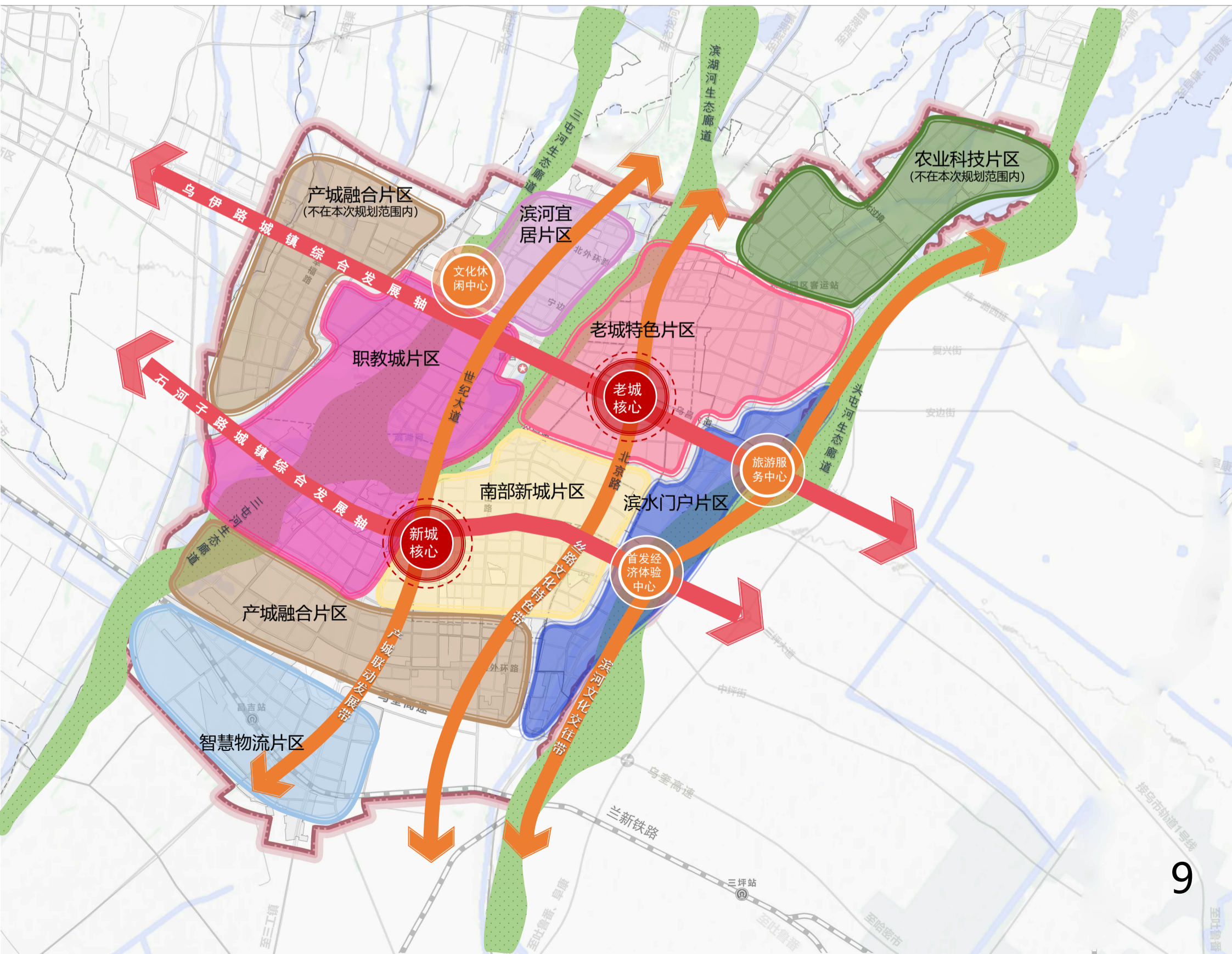
首发经济体验中心

【七个发展片区】

老城特色片区、南部新城片区、滨河宜居片区

产城融合片区、智慧物流片区、职教城片区

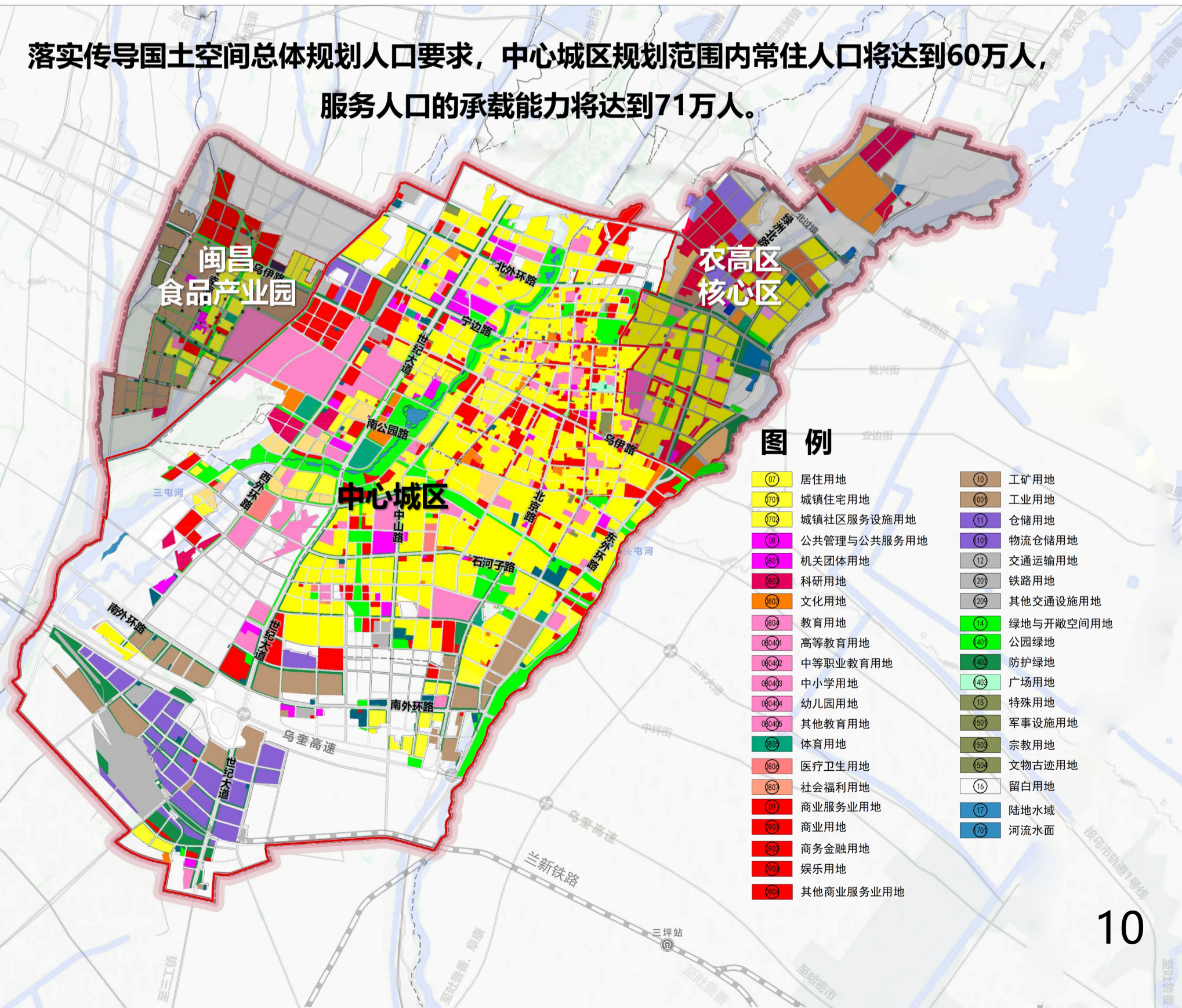
滨水门户片区



2.2 用地布局方案

用地代码	用地面积(平方公里)	比例(%)	用地代码	用地面积(平方公里)	比例(%)
07居住用地	27.29	34.01	13公用设施用地	0.84	1.04
0701城镇住宅用地	27.00	33.64	13 (预留用地)	0.05	0.06
0702城镇社区服务设施用地	0.30	0.37	1301供水用地	0.11	0.14
08公共管理与公共服务用地	12.01	14.96	1302排水用地	0.01	0.01
08(预留用地)	0.65	0.81	1303供电用地	0.11	0.14
0801机关团体用地	1.37	1.70	1304供燃气用地	0.09	0.11
0802科研用地	0.68	0.84	1305供热用地	0.20	0.25
0803文化用地	0.47	0.58	1306通信用地	0.01	0.01
0804教育用地	7.65	9.53	1307邮政用地	0.01	0.01
0805体育用地	0.54	0.67	1309环卫用地	0.13	0.16
0806医疗卫生用地	0.61	0.76	1310消防用地	0.12	0.15
0807社会福利用地	0.06	0.08	14绿地与开敞空间用地	10.29	12.82
09商业服务业用地	7.29	9.08	1401公园绿地	8.02	9.99
0901商业用地	6.36	7.93	1402防护绿地	2.20	2.74
0902商务金融用地	0.69	0.86	1403广场用地	0.07	0.09
0904其他商业服务业用地	0.24	0.30	15特殊用地	0.54	0.67
10工矿用地	3.90	4.86	1501军事设施用地	0.46	0.57
1001工业用地	3.91	4.87	1503宗教用地	0.05	0.07
11仓储用地	3.83	4.77	1504文物古迹用地	0.03	0.03
1101物流仓储用地	3.83	4.77	17陆地水域	0.33	0.42
12交通运输用地	13.94	17.36	1701河流水面	0.15	0.19
12 (预留用地)	0.13	0.16	1702湖泊水面	0.18	0.23
1201铁路用地	1.76	2.19			
1207城镇道路用地	11.19	13.94	合计	80.26	100.00
1208交通场站用地	0.86	1.07			

落实传导国土空间总体规划人口要求，中心城区规划范围内常住人口将达到60万人，服务人口的承载能力将达到71万人。



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

构建“城市级——15分钟生活圈——5-10分钟生活圈”

三级公共服务设施体系

城市级

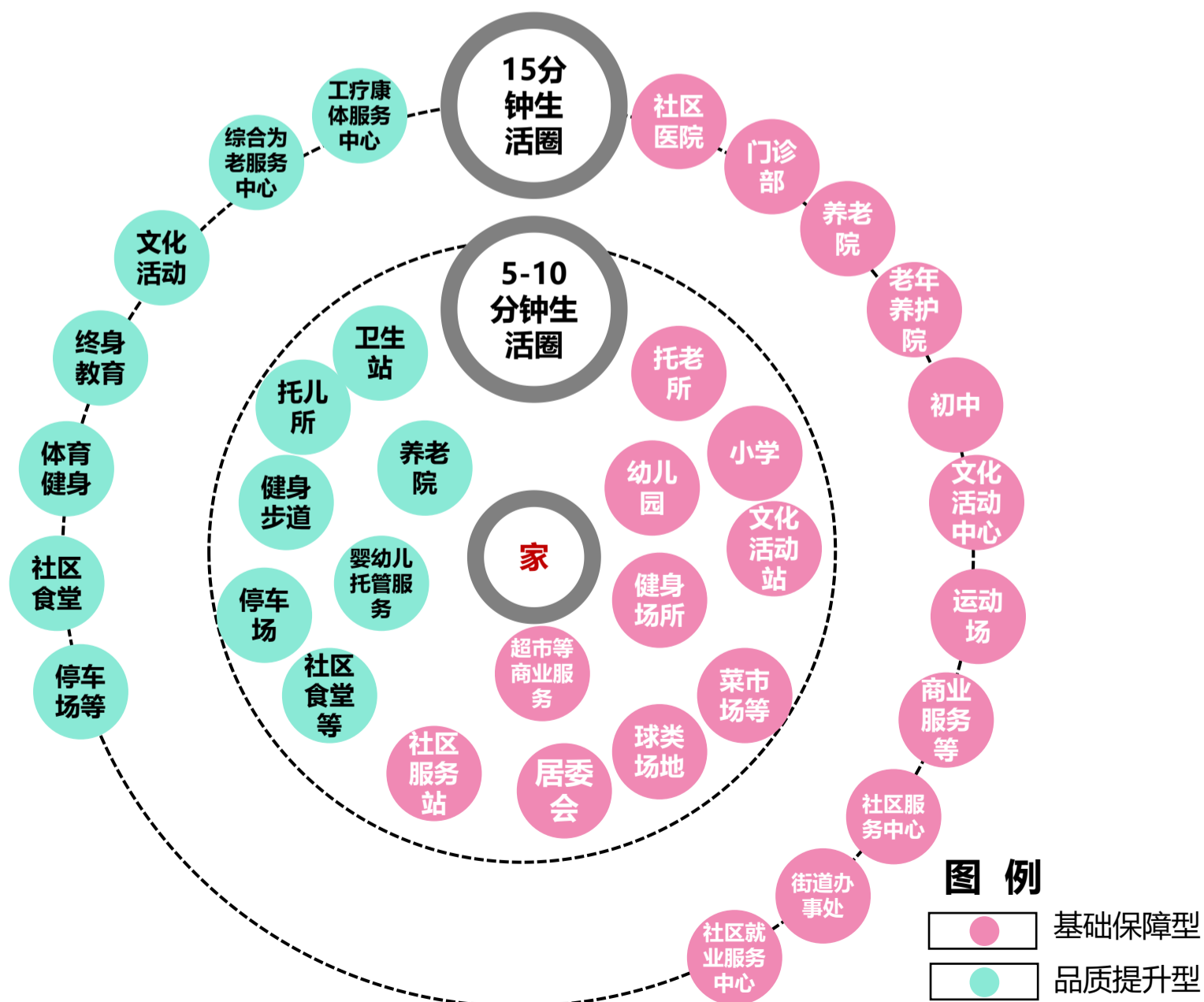
作为服务城区发展的核心载体，聚焦满足城市居民高层次、多样化的公共服务需求。

15分钟生活圈级

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。

5-10分钟生活圈级

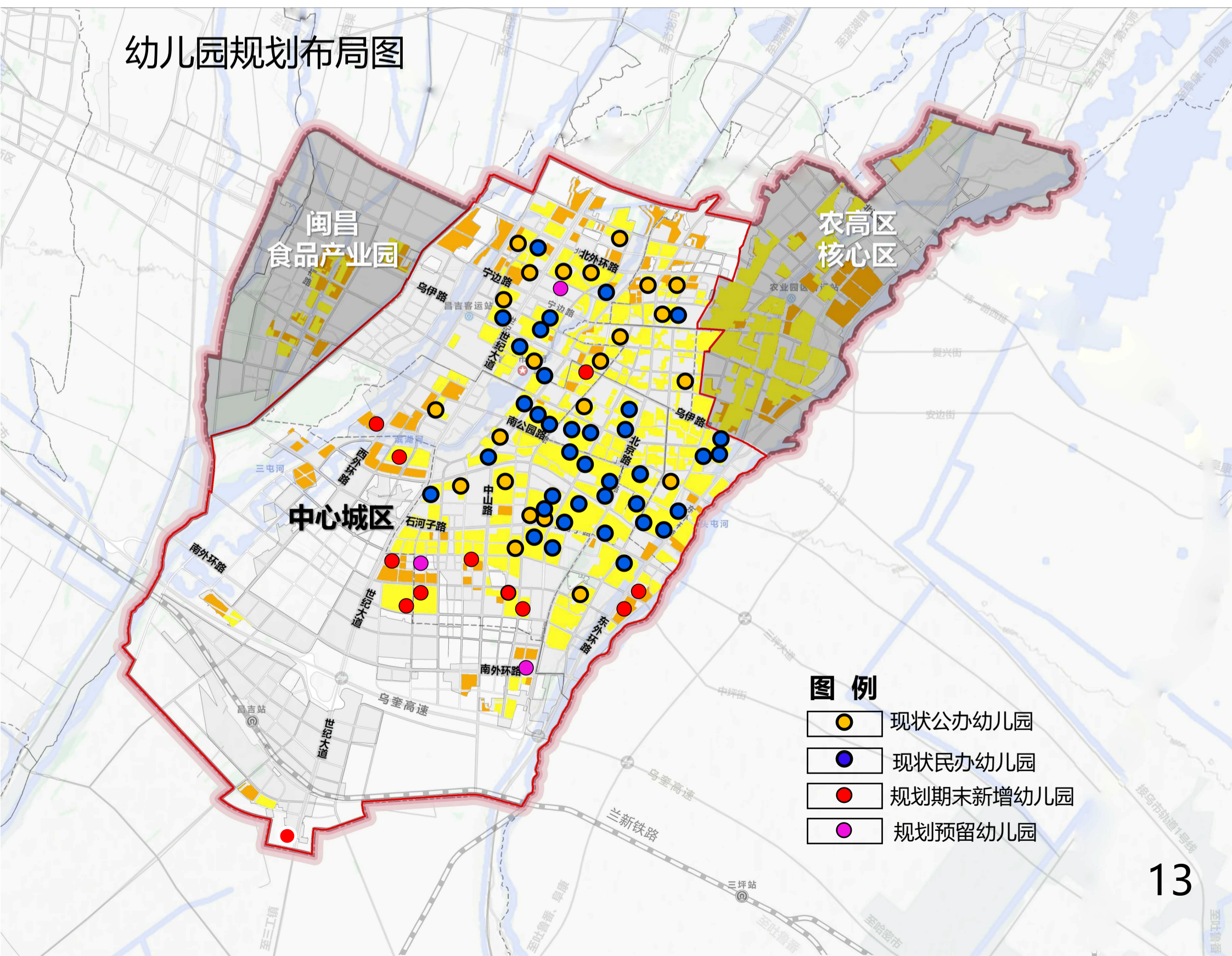
结合主要道路、居委社区服务范围，配置城镇居民日常使用，特别是面向老人、儿童的基本服务要素。



3.2 教育设施布局

(1) 幼儿园

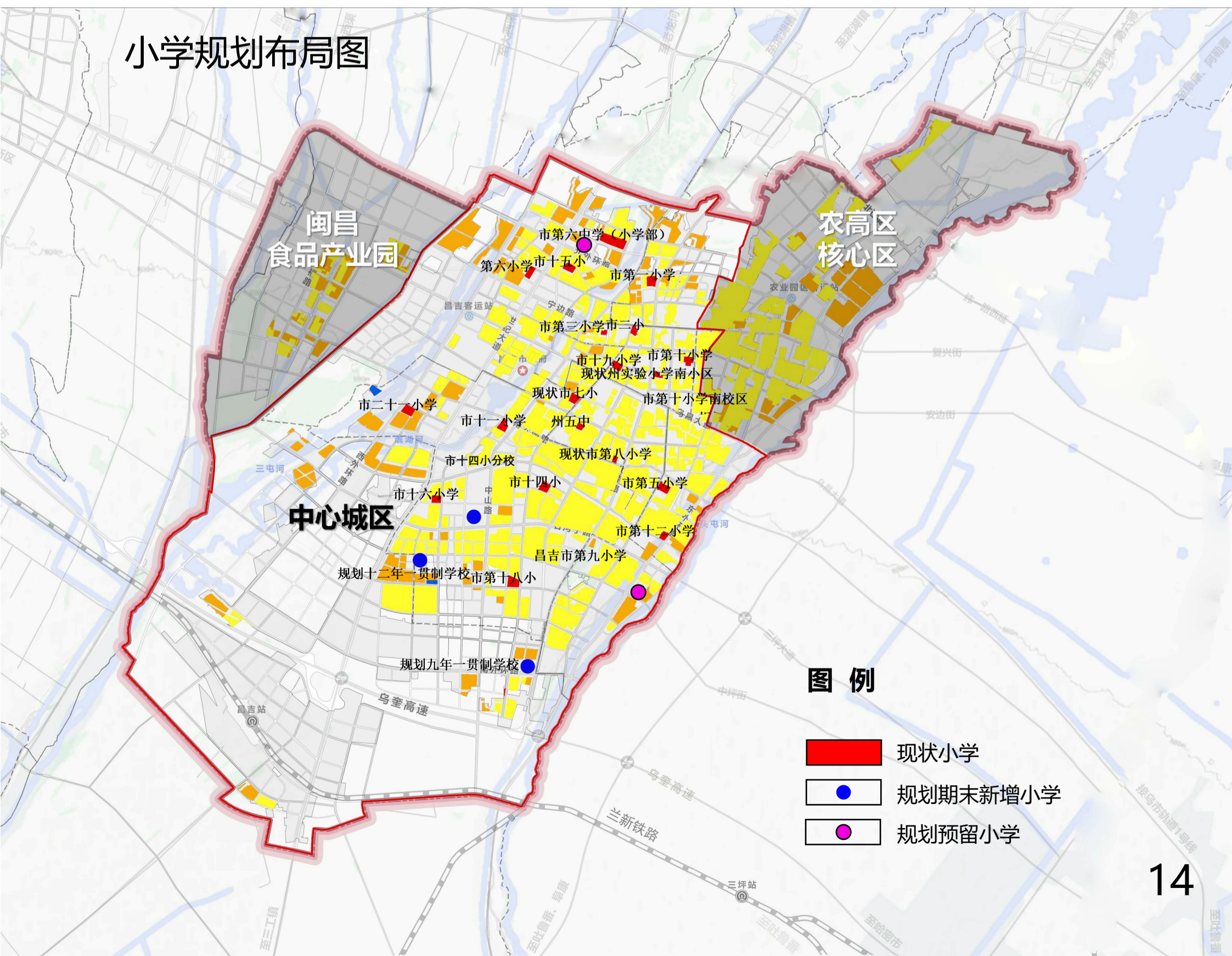
- 现状幼儿园满足现状人口使用需求。
- 为保障规划期末常住人口使用需求，规划新增加12所12班幼儿园。
- 综合服务人口使用需求，结合5-10生活圈预留部分约15公顷的公共管理与公共服务用地。



3.2 教育设施布局

(2) 小学

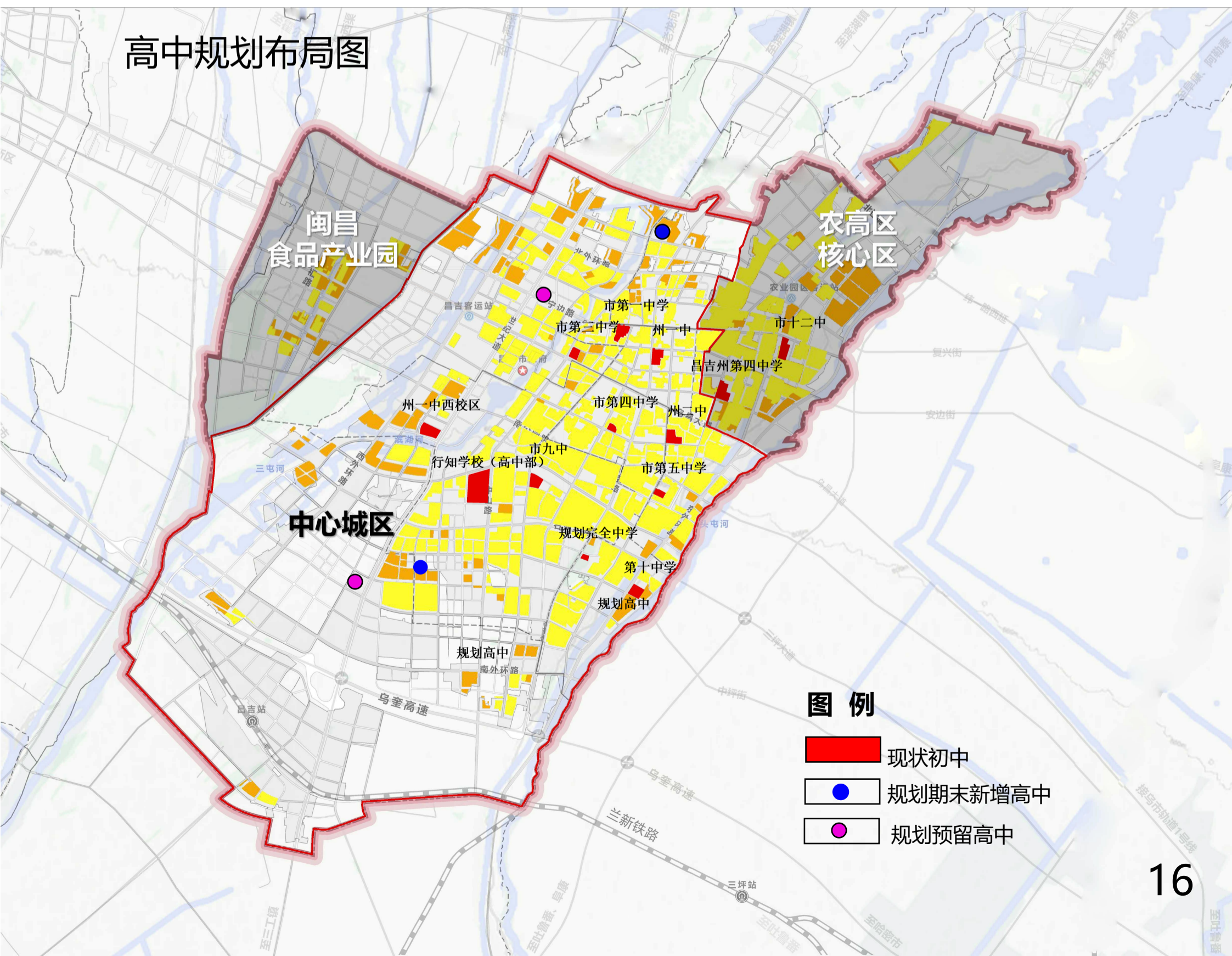
- 现状小学可满足现状人口使用需求。
- 为保障规划期末常住人口使用需求，规划新增加3所36班小学。
- 结合服务人口使用需求，预留约21.6公顷的公共管理与公共服务用地。



3.2 教育设施布局

(4) 高中

- 现状高中可满足现状人口使用需求。
- 为保障规划期末常住人口使用需求，规划新增加2所36班高中。
- 结合服务人口使用需求，预留约21.7公顷的公共管理与公共服务用地。

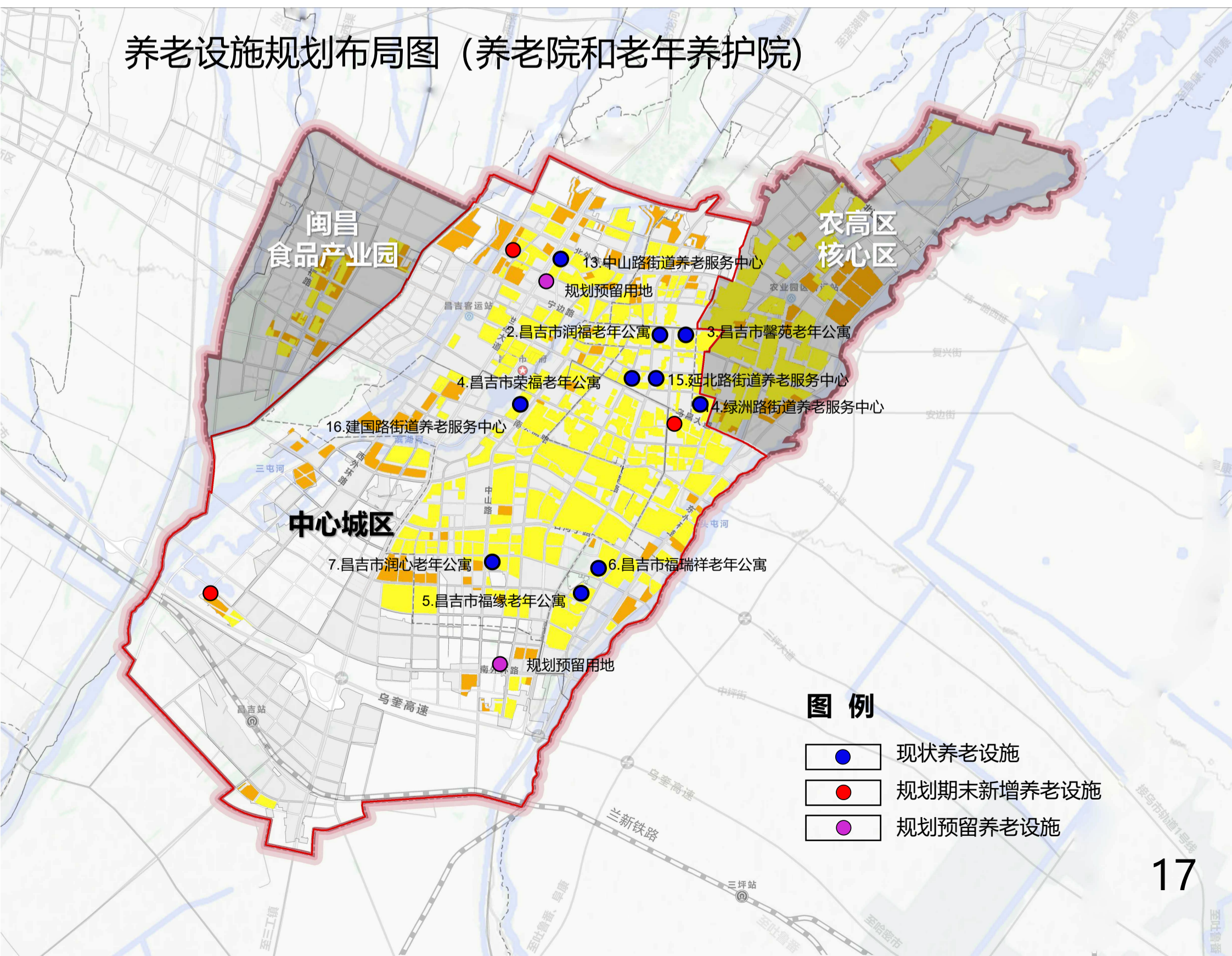


3.3 养老设施布局

(1) 养老院和老年养护院

按照3%老年人入住机构养老的标准要求，现状仍存在904张床位数的缺口，规划结合15分钟生活圈养老设施配置要求，需新增3处养老设施（养老院和老年养护院）。

养老设施规划布局图（养老院和老年养护院）



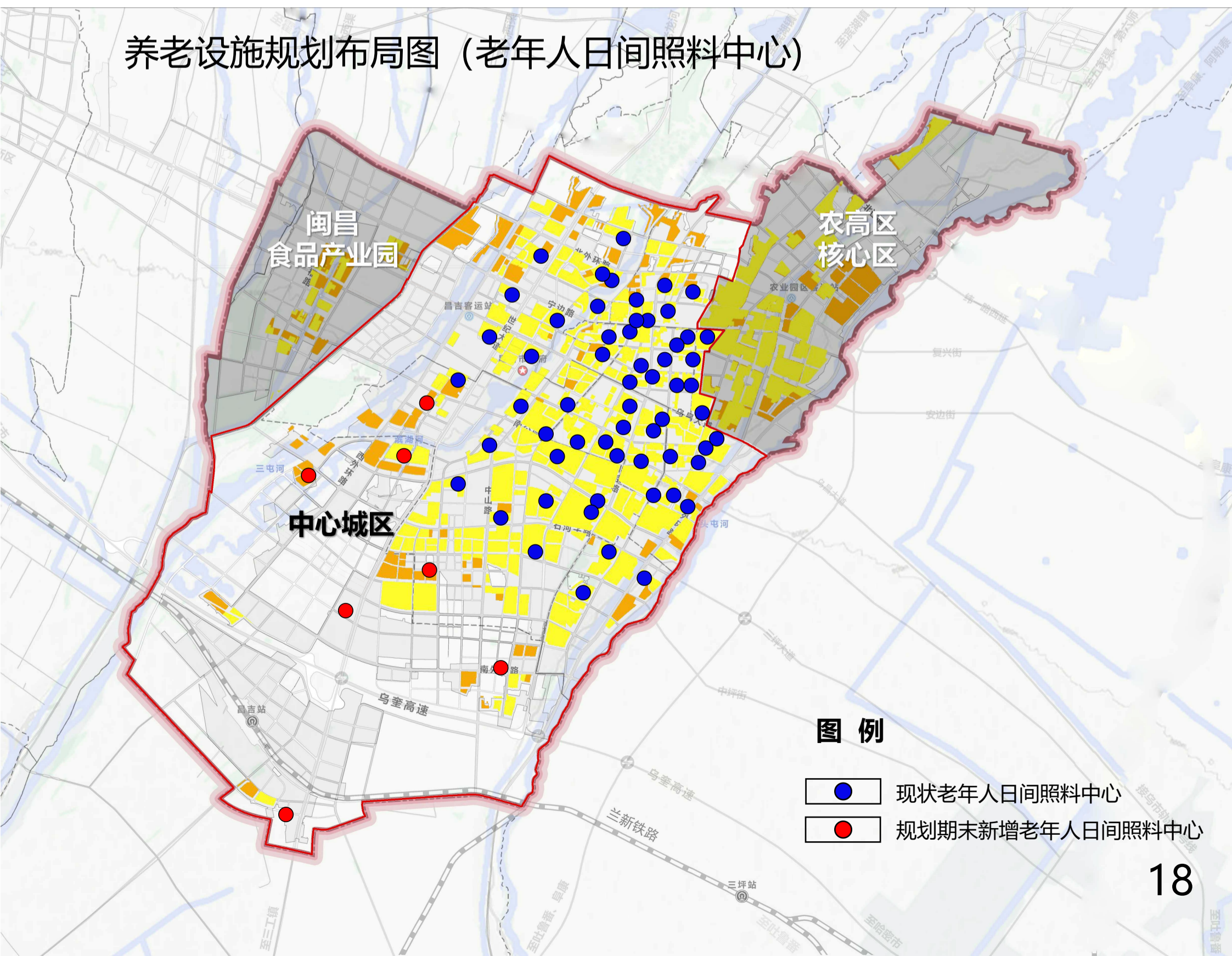
3.3 养老设施布局

(2) 老年人日间照料中心

现状59处老年人日间照料中心，结合现状建成区人口及建设用地规划，共划定23个5-10分钟生活圈，结合5-10分钟生活圈配置要求，现状建成区内老年人日间照料中心已满足行业标准。同时现状老年人日间照料中心配置情况符合自治区两会提出的“发展社区支持的居家养老”指导要求。

结合服务半径、规划期末及服务人口使用需求，规划新增6处老年人日间照料中心。

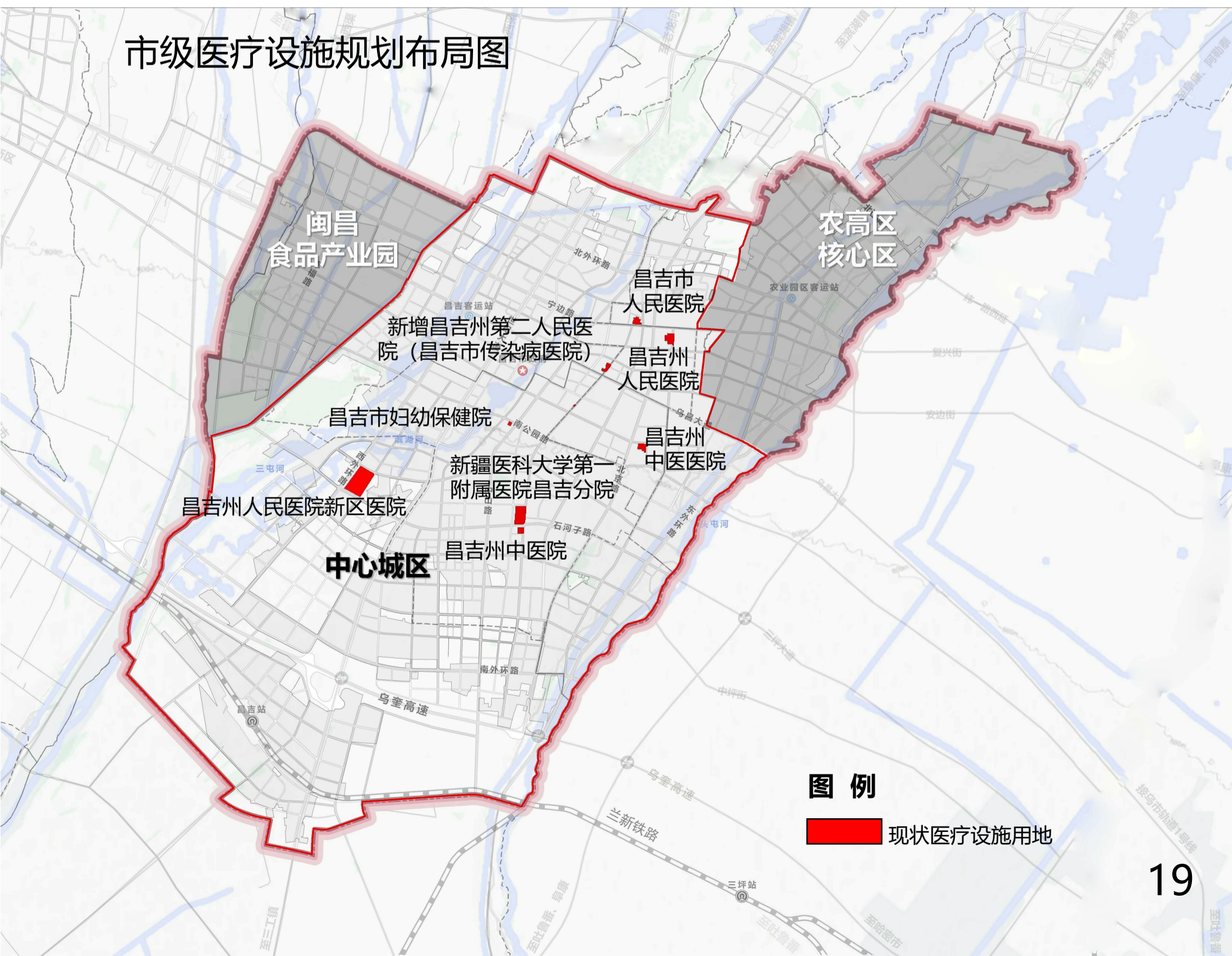
养老设施规划布局图（老年人日间照料中心）



3.4 医疗设施布局

(1) 市级医疗设施

当前区域内医院用地总量充足，能够充分保障规划期末常住人口及服务人口的基础医疗空间需求。但现有床位数存在一定缺口，未能完全匹配居民实际就医需求。建议结合各医院日常接诊量、专科特色及区域人口结构等具体使用场景，在现有医院硬件框架基础上通过内部空间优化、功能升级等方式增加对应床位数，从而精准补齐供给短板，切实提升居民医疗服务可及性与满意度。

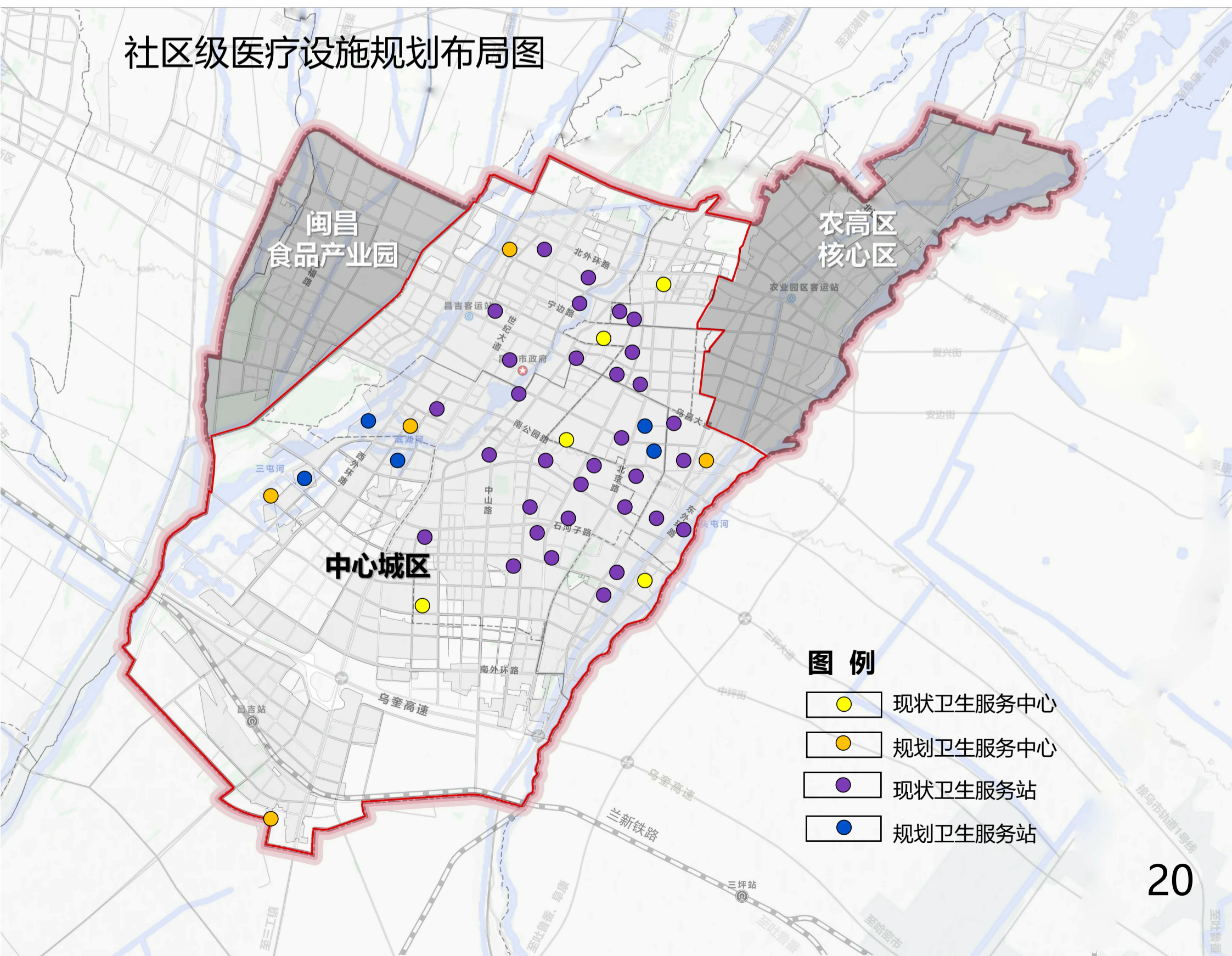


3.4 医疗设施布局

(2) 社区级医疗设施

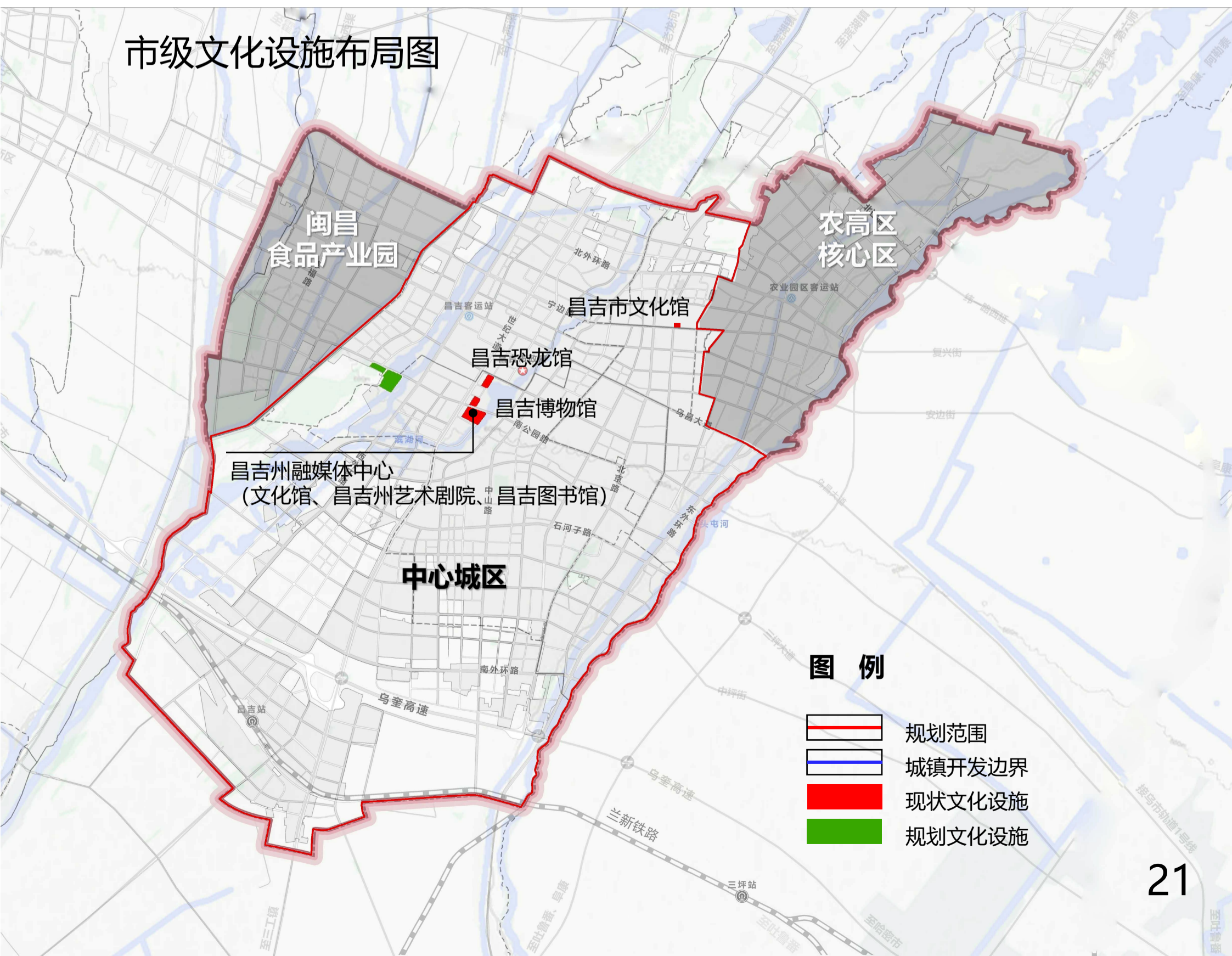
- **现状：**卫生服务中心5处，卫生服务站32处，可满足现状使用需求。
- **规划：**卫生服务中心4处，卫生服务站5处。
- **远期可满足服务人口使用需求。**

社区级医疗设施规划布局图



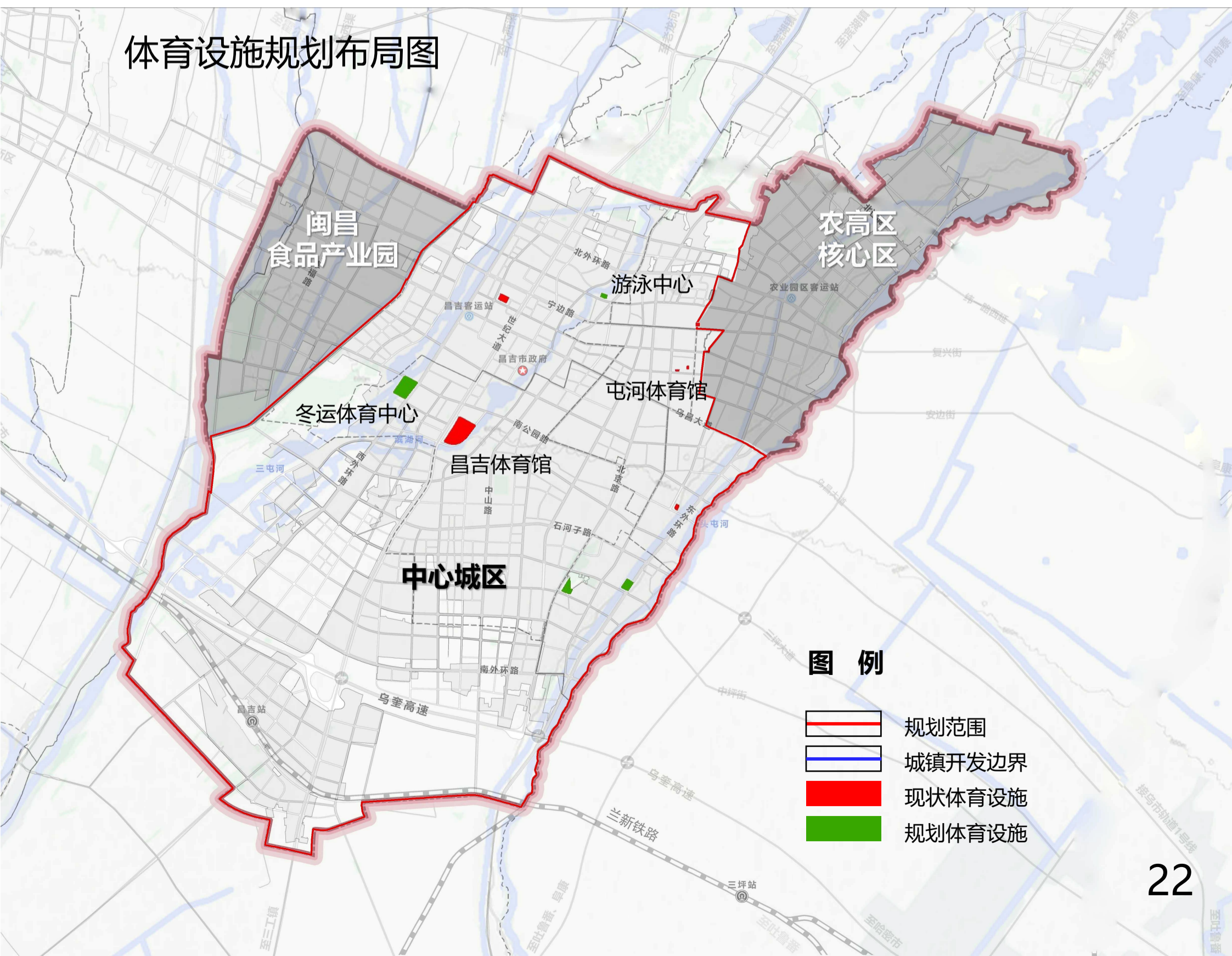
3.5 文化设施布局

当前区域内市级文化设施用地面积已达到 0.3-0.5 平方米 / 人的行业规范标准，能够满足现状居民的基础文化需求。为进一步适配规划期末服务人口对文化服务设施的需求，规划方案拟结合职教城片区的功能定位与人口集聚特点，新增 2 处文化设施用地，用地规模约17公顷。规划将有效丰富区域文化服务供给类型，提升公共文化服务能级，助力居民文化生活质量与综合生活水平的持续改善。



3.6 体育设施布局

当前区域内市级体育设施用地面积已达到 0.1 平方米 / 人的行业规范标准，可充分满足现状居民的基础体育活动需求。为更好适配规划期末人口规模增长后的体育服务升级需求，规划方案拟结合职教城片区的功能定位与人口集聚特征，新增3处体育设施用地。此举将进一步完善区域体育服务体系，为居民提供更丰富的运动场景选择。



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

构建“面为基底、线织网络、点作补充” 的多层次开敞空间体系

面为基底

以大型公园绿地和城市广场为核心载体，通过大面积绿化与开敞空间的有机结合，塑造城市生态基底与公共活动的核心区域，为规划区提供生态支撑和休闲空间。

线织网络

依托道路绿化带、滨水绿廊等线性空间，构建贯通全域的生态脉络串联各个绿地节点，实现生态空间的互联互通，形成城市绿色廊道体系。

点作补充

以居住区级公共绿地为重点，通过口袋公园、社区公园等小微绿地形式，将绿色空间嵌入居民生活圈，为市民提供便捷可达的休憩场所，实现“出门见绿、推窗见景”的宜居目标，提升生活品质。



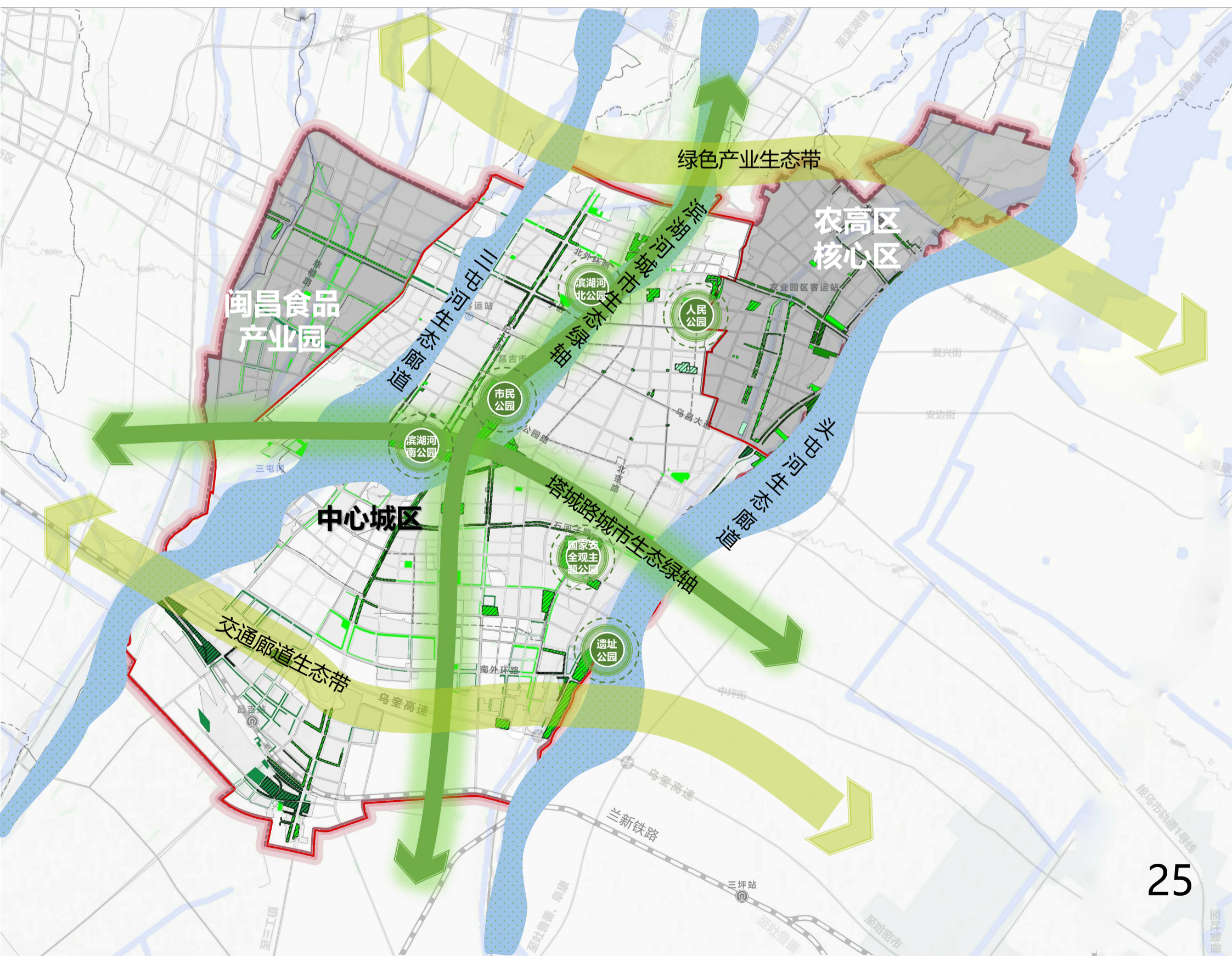
4.2 绿地系统布局结构

构建“二水绕城-南北隔绿-十字绿轴” 绿色生态空间骨架结构

“二水绕城”：依托头屯河和三屯河，在中心城区东西两侧规划城市外围滨水生态绿带。

“南北隔绿”：在中心城区北侧构建绿色产业生态带，在中心城区南侧规划防护性交通廊道生态带。

“十字绿轴”：在滨湖河和塔城路高压生态走廊建设的基础上，在南部新城建设与二者衔接的贯穿性的大型城市绿地。



05

综合交通规划

5.1 道路交通

白日梦想家 *Superman*

5.2 公共停车场

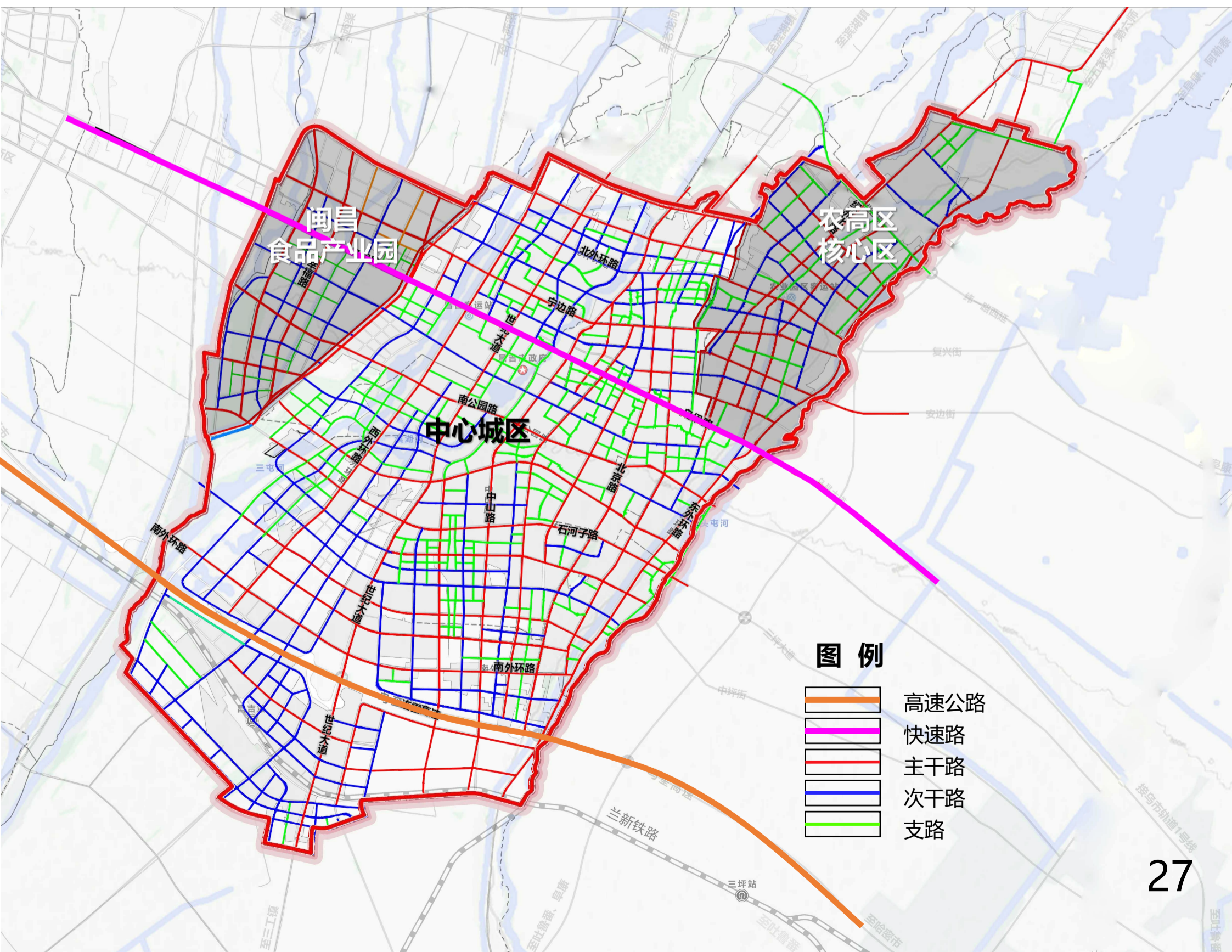
5.3 公交首末站

5.4 加油加气站

5.1 道路交通

统筹城市与周边地区的交通规划，促进区域经济一体化发展。建立级配合理、功能完善的城市道路系统，通过便捷通畅的城市干路网，满足交通需求，支撑中心城区的空间布局；通过宜人的城市街道，形成开放活力的城市街区，畅通城市交通微循环。加强交通枢纽建设：在火车站、汽车站等交通节点规划综合交通枢纽，实现不同交通方式的无缝衔接，方便乘客换乘。

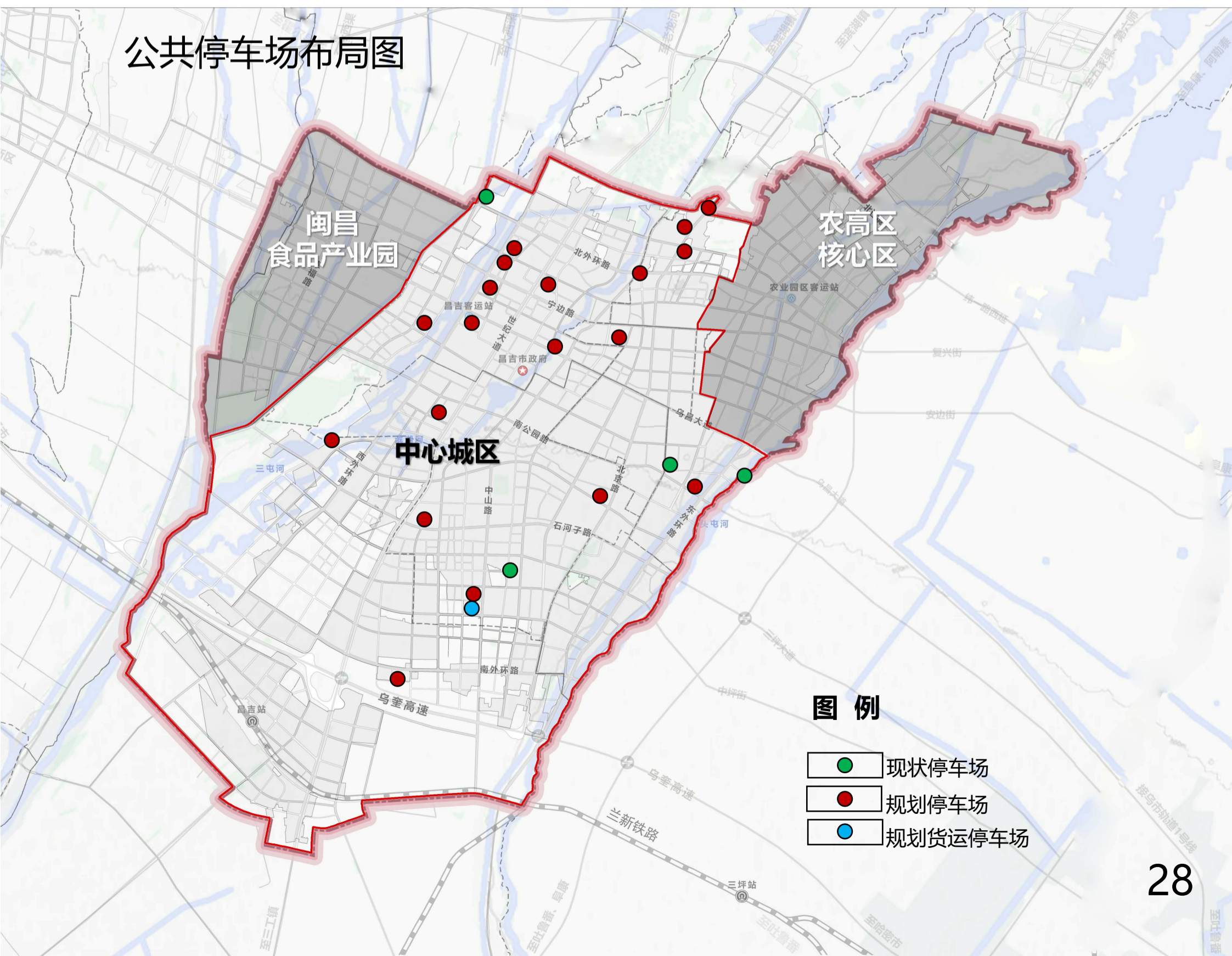
中心城区（除农高区核心区、闽昌食品产业园）规划路网密度为6.94公里/平方公里（现状4.47公里/平方公里），路网条件较优。



5.2 公共停车场

- **现状：**公共停车场4处，不满足现状使用需求。
 - **规划：**为提升远期停车设施供应能力，**新增19处公共停车场，占地面积约12公顷；1处货车停车场，占地面积约1公顷。**
 - 远期可满足服务人口承载力需求。
- 配置标准：公共停车场标准为人均0.5-1平方米，为考虑能承载服务人口，本次规划按照人均0.72平方米计算。
 - 注：货运停车场主要解决个人停车问题，企业车辆由企业解决停车及保养问题。

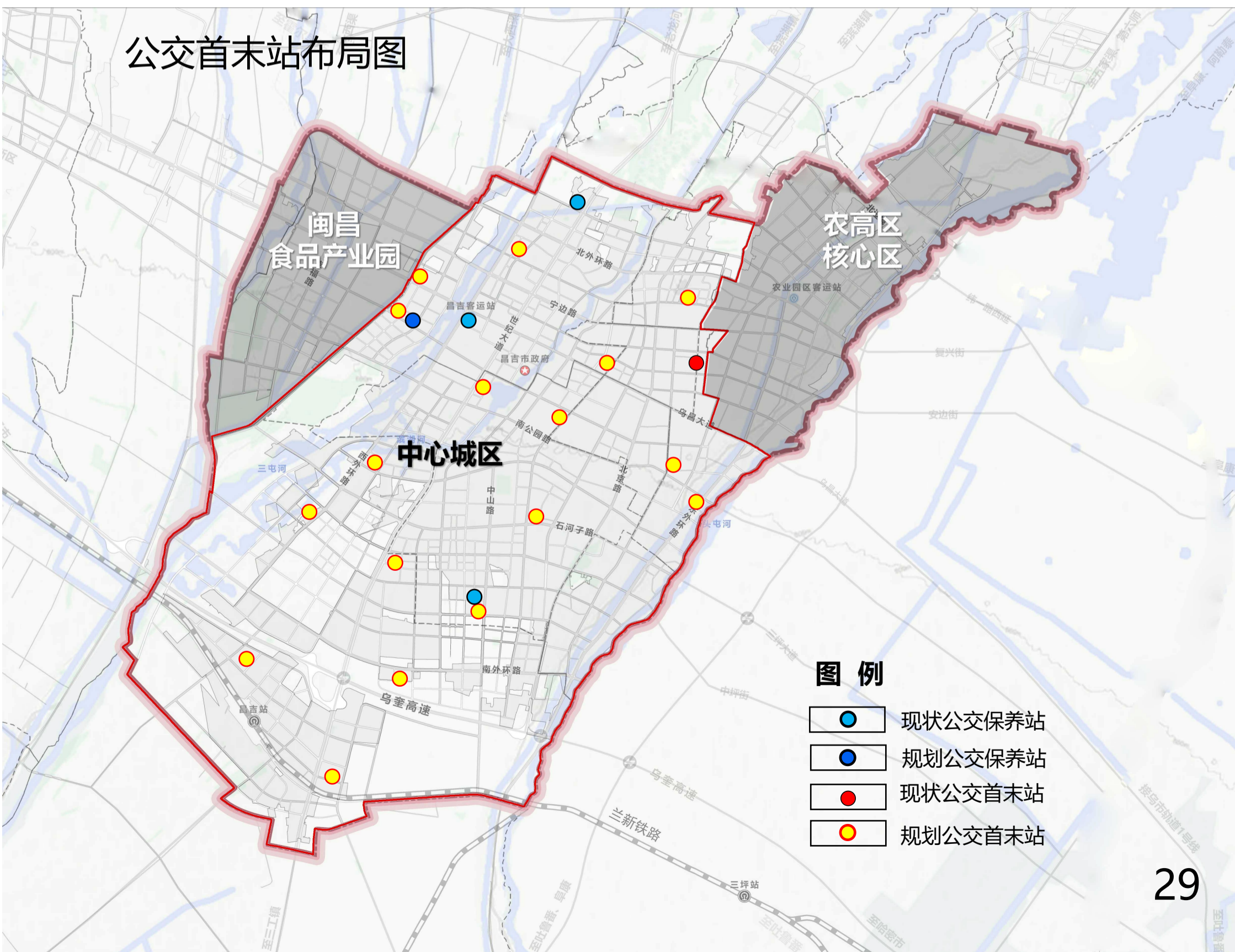
公共停车场布局图



5.3 公交首末站

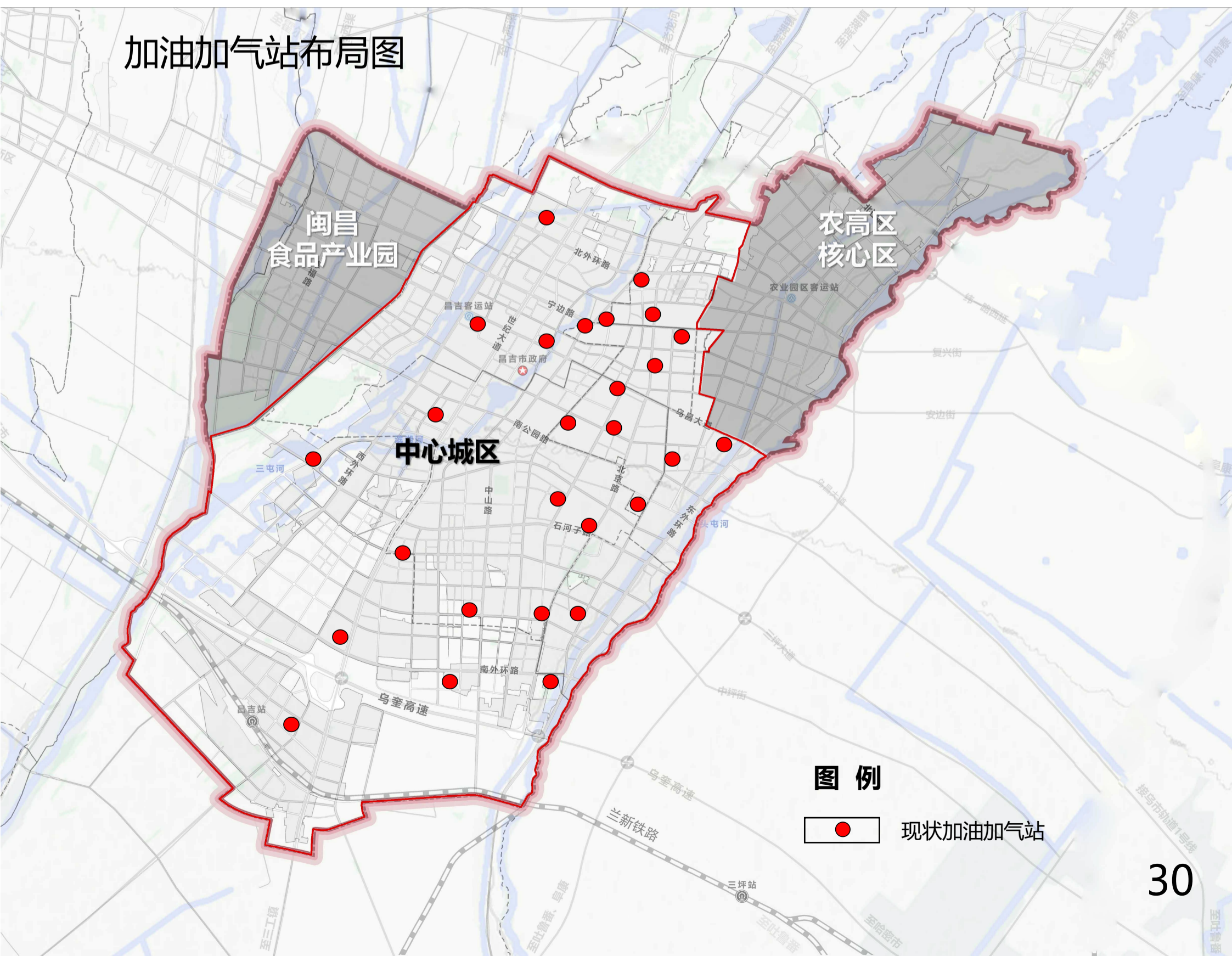
- **现状：** 公交首末站1处， 3处公交保养站， 不满足现状使用需求。
- **规划：** 为提升远期公交首末站供应能力， **新增17处公交首末站， 占地面积共3.4公顷； 1处公交保养站。**
- 远期可满足服务人口承载力需求。

配置标准： 公交首末站按照每覆盖8000人口和岗位配建一条公交线场站， 每条线场站2000平方米计算。



5.4 加油加气站

- 现状：加油加气站27处，可满足现状及规划期末使用需求。
- 在加油加气站周围进行开发建设时，需相关规划要求预留防护距离。



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

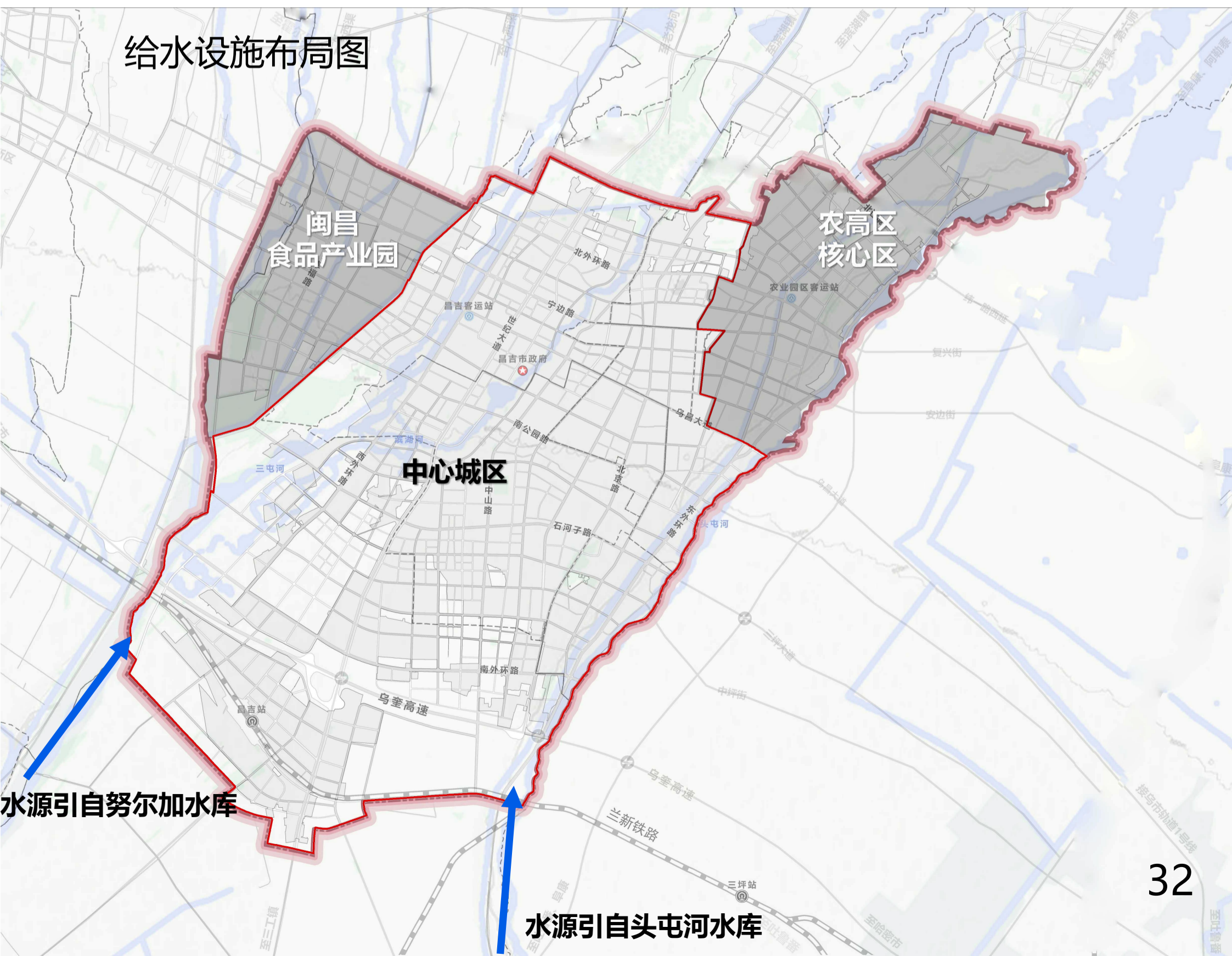
6.6 燃气工程

6.7 供热工程

6.8 环卫工程

6.1 给水工程

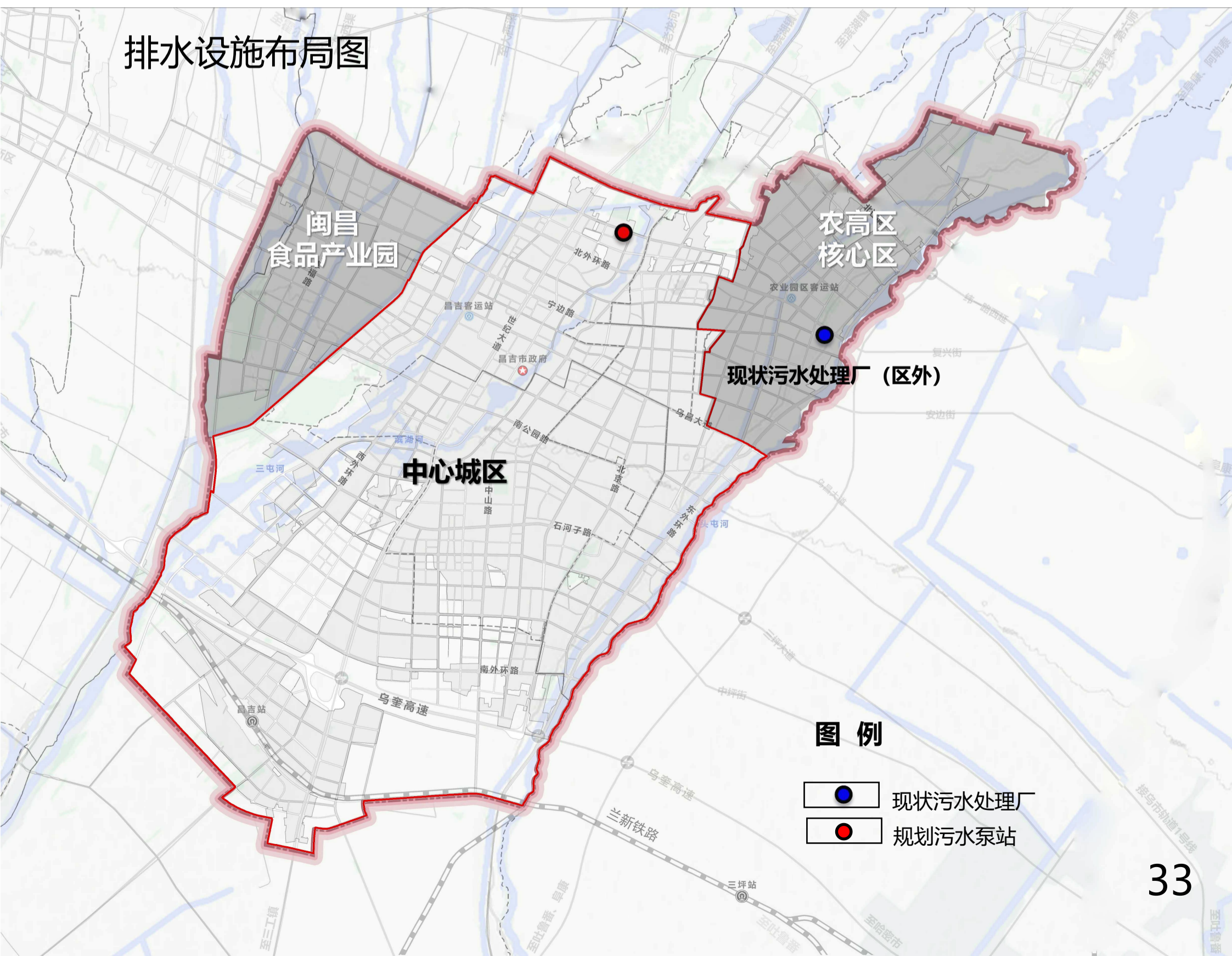
规划以三屯河努尔加水库及头屯河水库为主要水源。结合道路建设输配水管道，完善供水系统，以达到安全、可靠、合理的供水要求。



6.2 排水工程

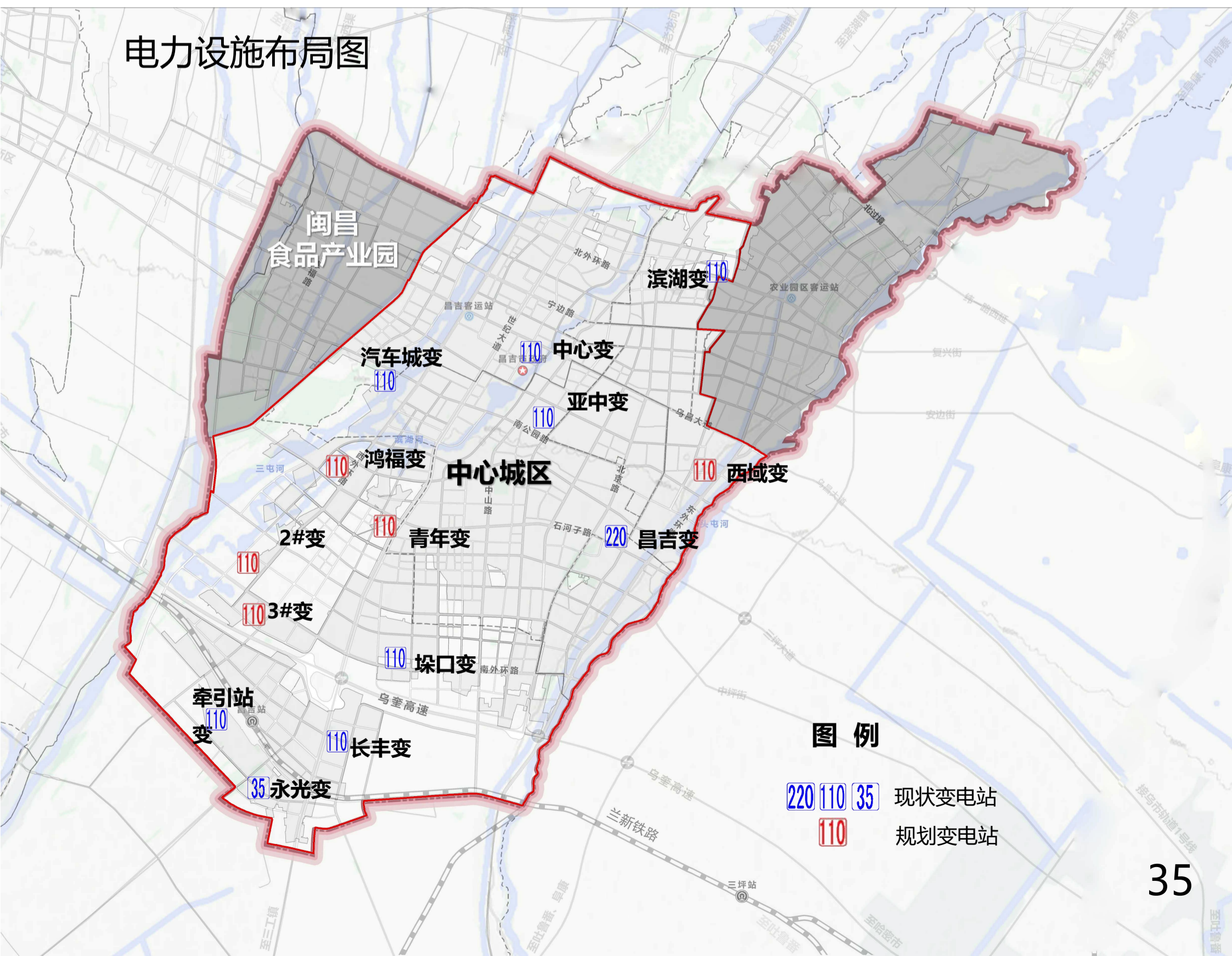
规划一座污水泵站，污水排至区外现状污水处理厂。结合路网建设污水管网，完善污水系统。

雨水主要通过地面径流就近排入道路边沟，重要交叉口及交通广场可设雨水口收集积水，结合路网、根据地势按重力流原则，划分雨水分区，就近将雨水排入道路边沟和明渠后排入水体。



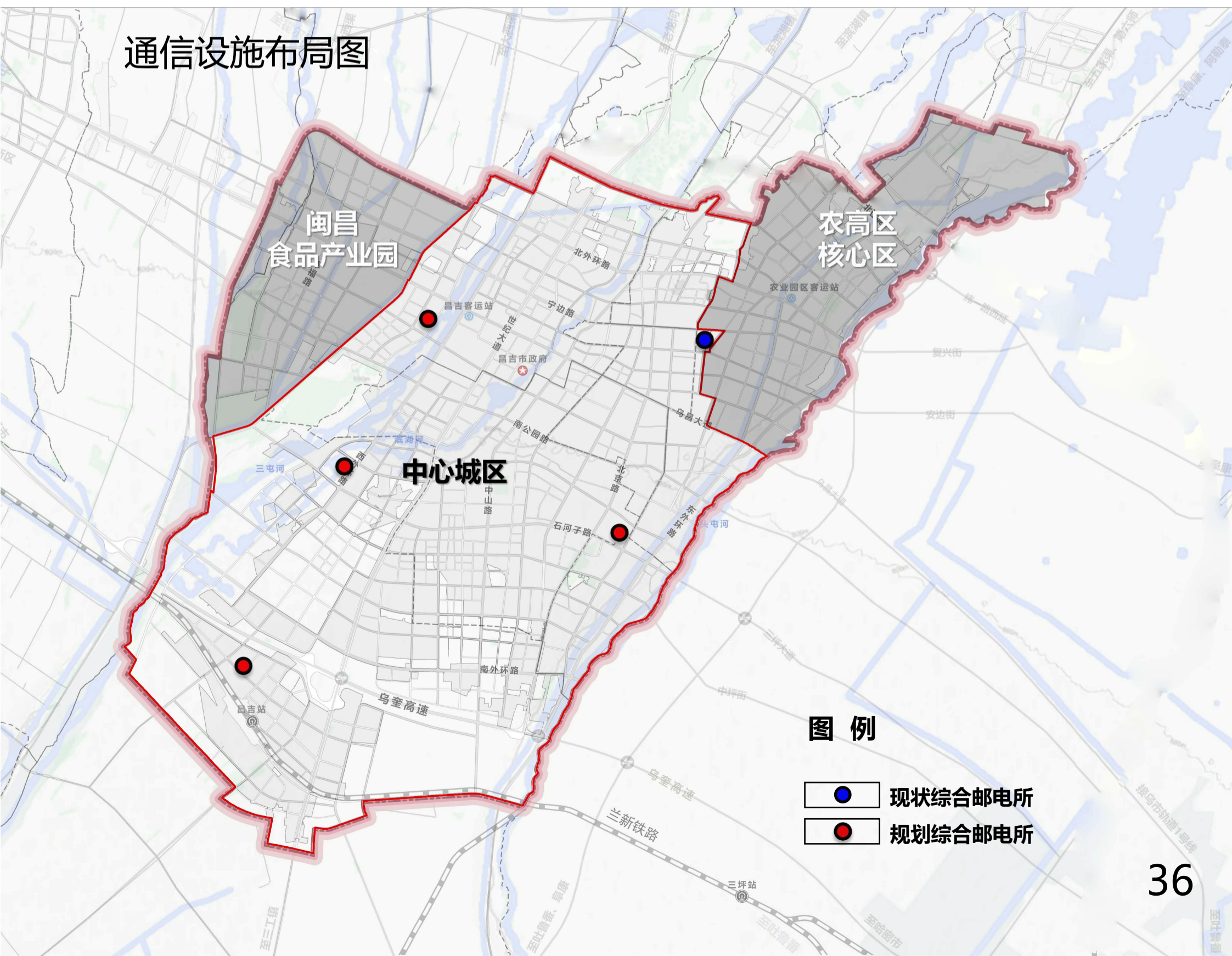
6.4 电力工程

保留规划区内现状变电站，规划5座110千伏变电站。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。



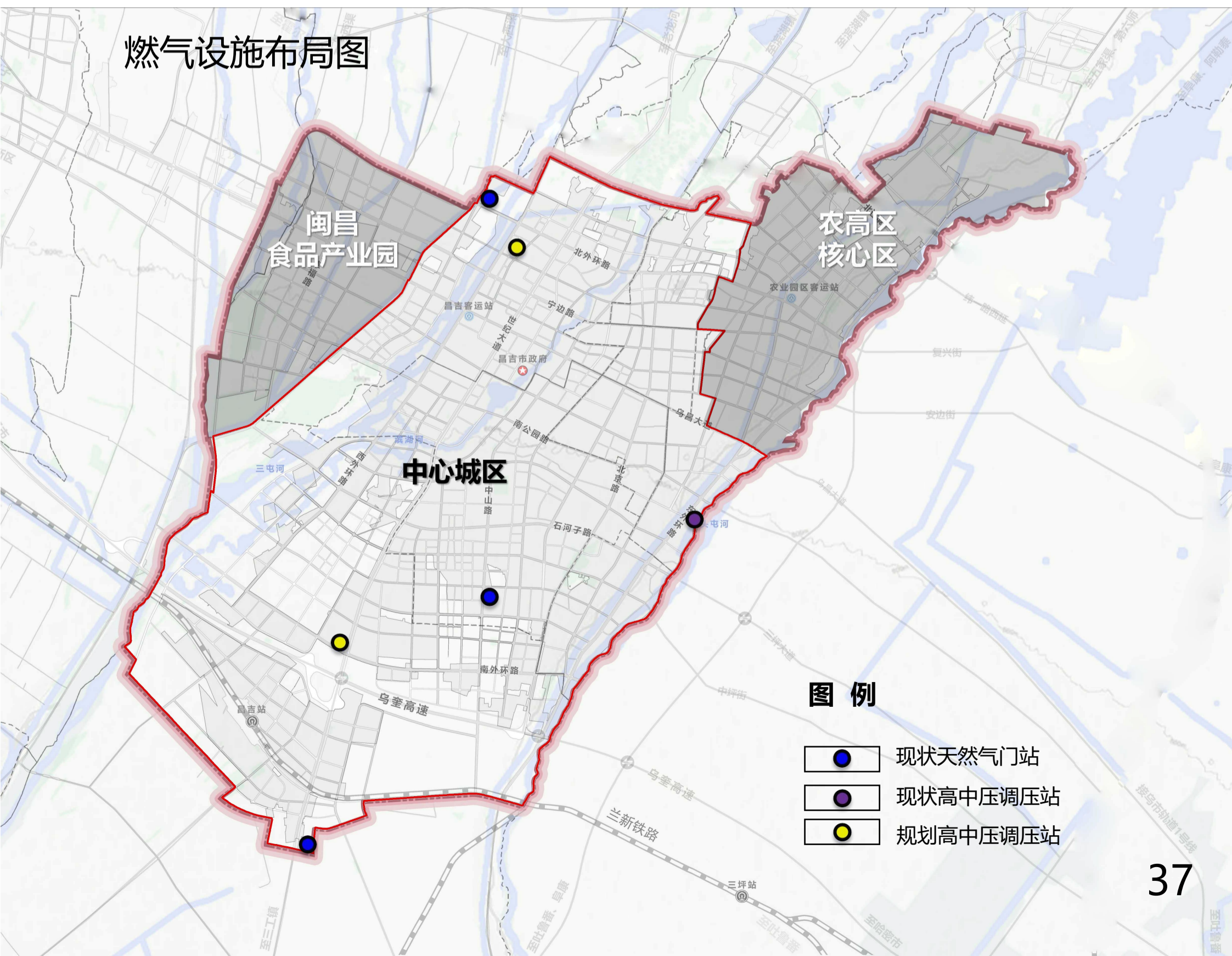
6.5 通信工程

保留规划区内现状综合邮电所，规划4座综合邮电所，作为通信枢纽。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。



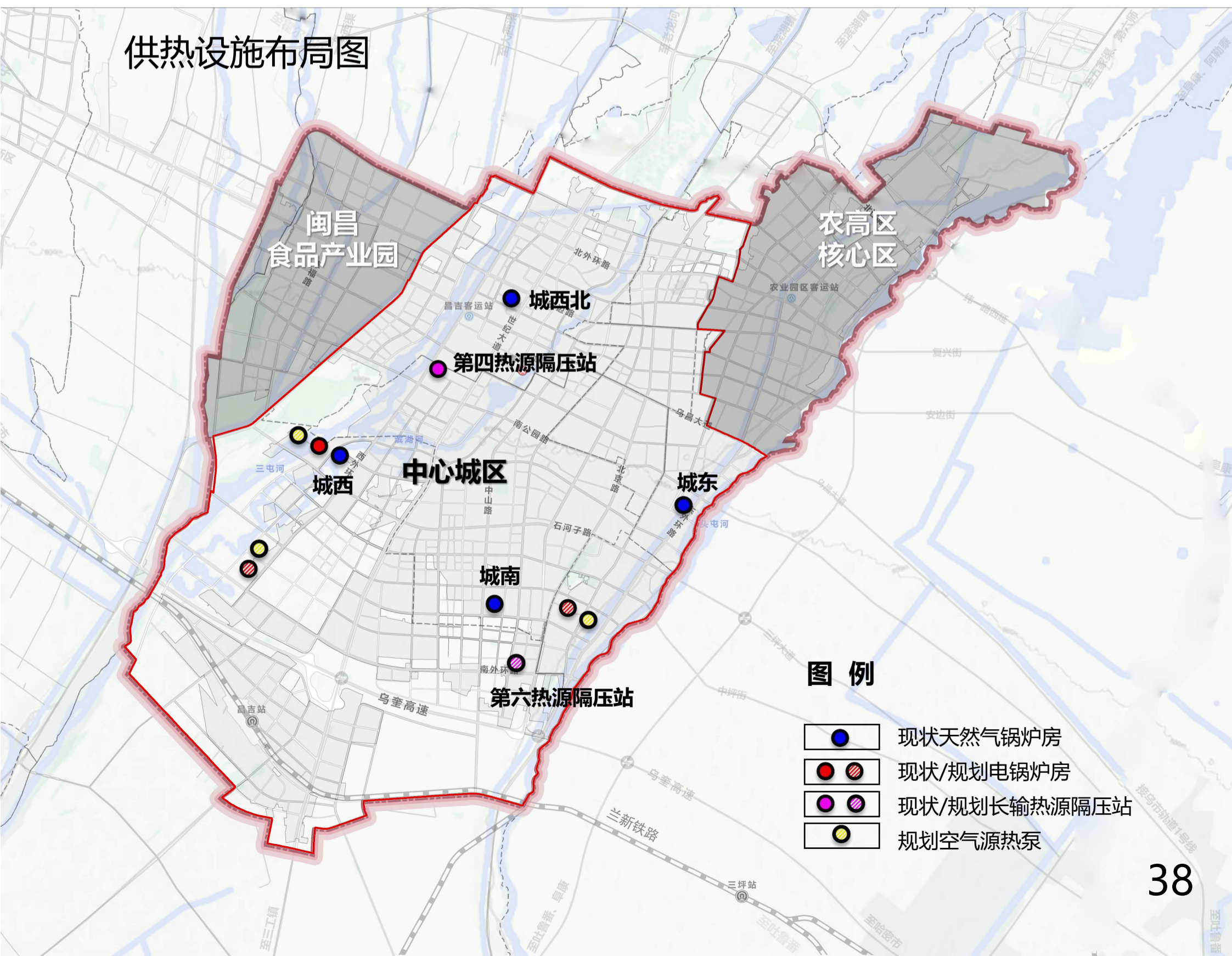
6.6 燃气工程

保留规划区内现状燃气门站及高中压调压站，规划2座高中压调压站。



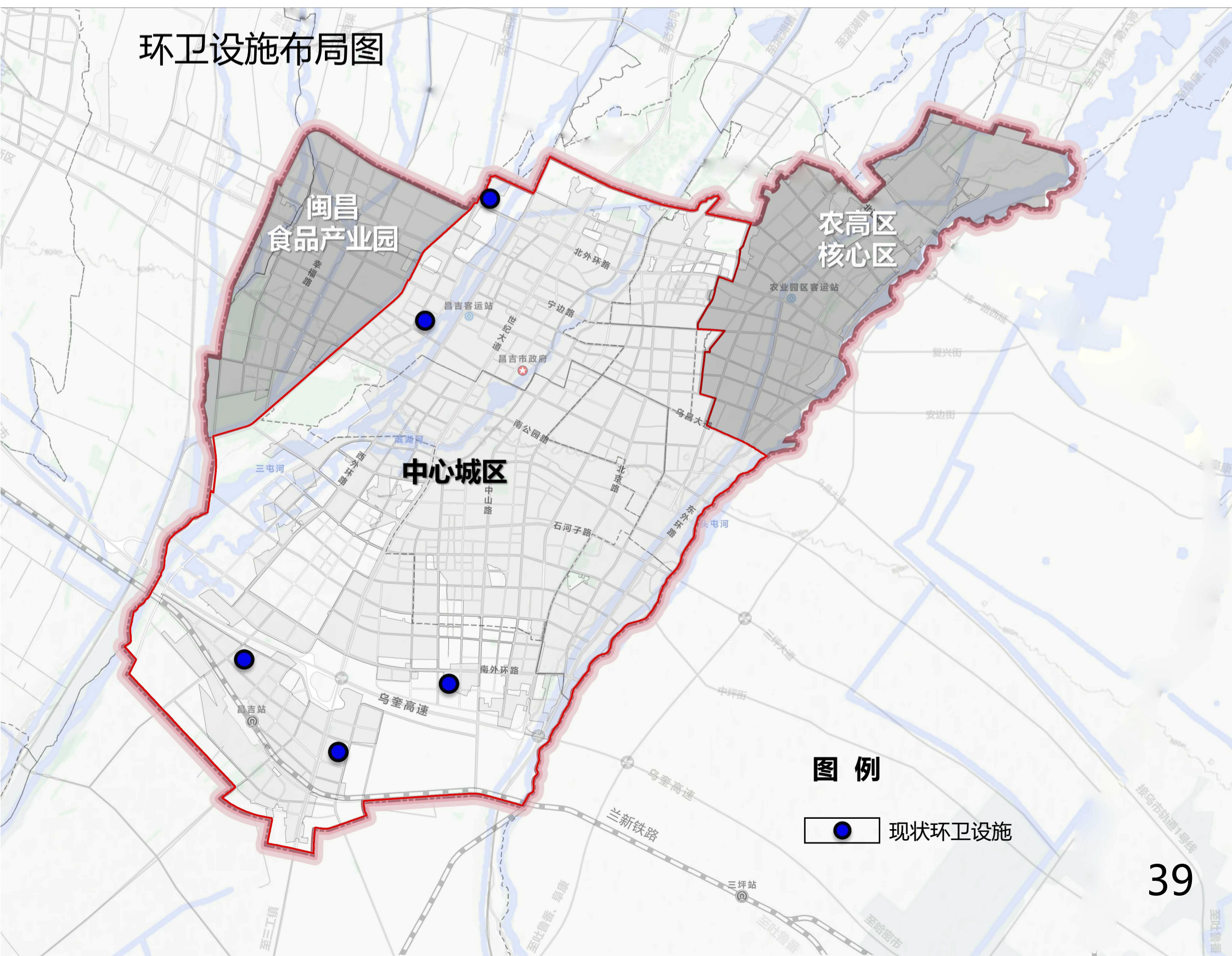
6.7 供热工程

规划热源以规划区外华电、天池能源、呼图壁等长输热源为主，电锅炉房、燃气锅炉房等低碳供热热源为辅。保留规划区内现状供热设施，规划1座长输热源隔压站、2座电锅炉房、3座空气源热泵。



6.8 环卫工程

保留规划区内现状环卫设施，生活垃圾无害化处理率达到100%。结合道路街道沿线、车站、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 消防规划

7.4 人防规划

防洪排涝规划

7.1

中心城区洪水按100年一遇标准设防。滨湖河、头屯河、三屯河宽度及河底标高通过防洪专项报告确定。

抗震规划

7.2

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，布置了避难疏散场所，并考虑建设应急供水、供电、厕所等。

消防规划

7.3

中心城区现状4处消防站，规划新增9处一级消防站。规划范围内快速路、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。

人防规划

7.4

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。



08

控制引导

8.1 开发强度控制

8.2 建筑高度控制

8.3 重要节点控制

8.4 建筑风貌控制

8.5 建筑色彩控制

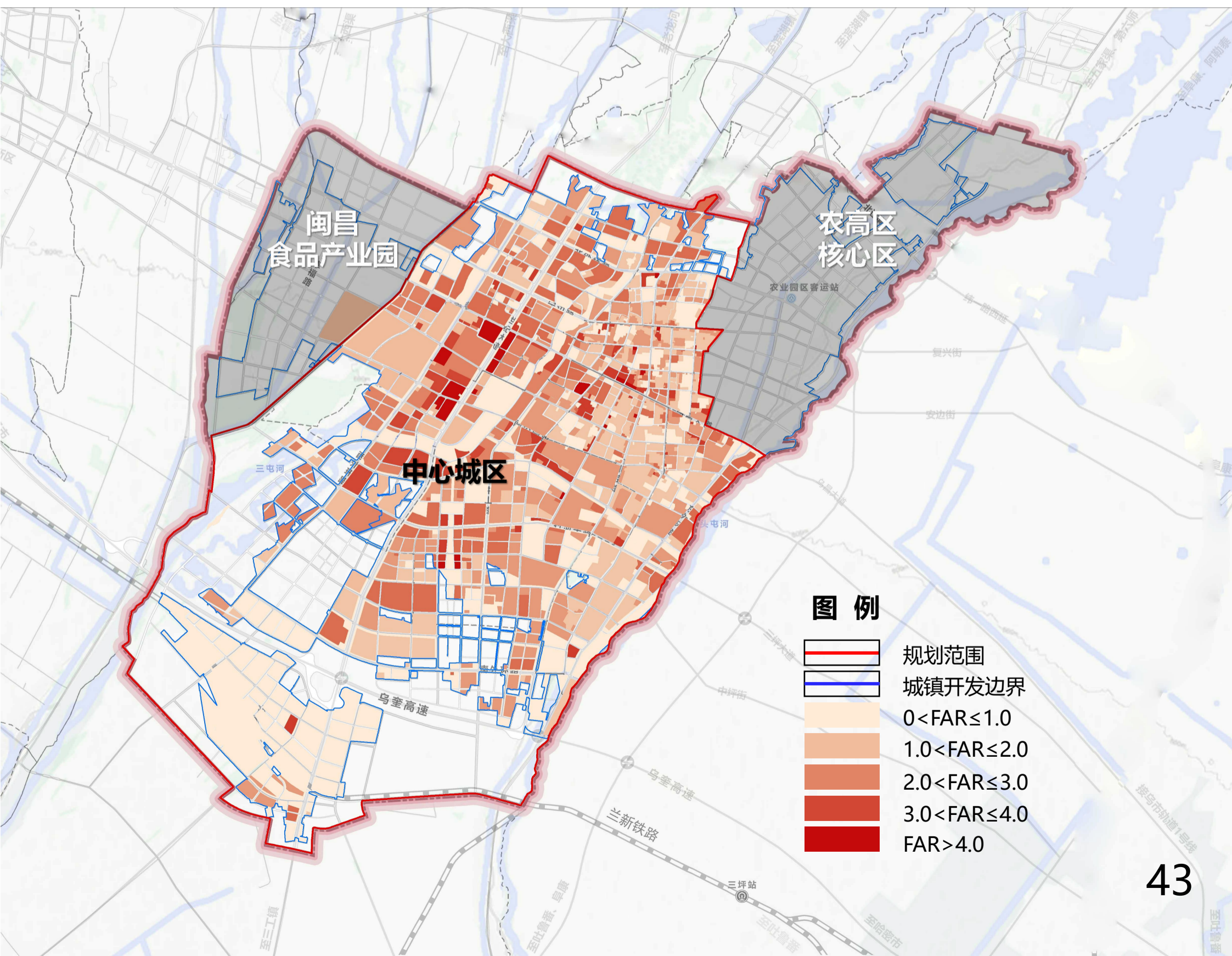
8.1 开发强度控制

规划范围内容积率划分5个层级

公共服务设施：以“一老一小”为代表的城市公共服务设施容积率不大于1.0，工业建筑、物流仓储建筑容积率不小于0.8。

居住建筑：整体控制在2.0以下，其中滨河特色住区容积率在1.3-1.5之间，城市品质住宅区容积率在1.5-1.7之间，创新融合住宅区容积率在1.8-2.0之间；产城融合住区容积率在1.8-2.5之间。

商业建筑：一般商业街区容积率控制在1.5以下，商业综合体容积率控制在2.0-2.5之间，商务写字楼容积率控制在3.0以下，部分现状已建成的区域存在容积率大于3.0的情况。



8.2 建筑高度控制

规划范围内建筑高度划分6个层级

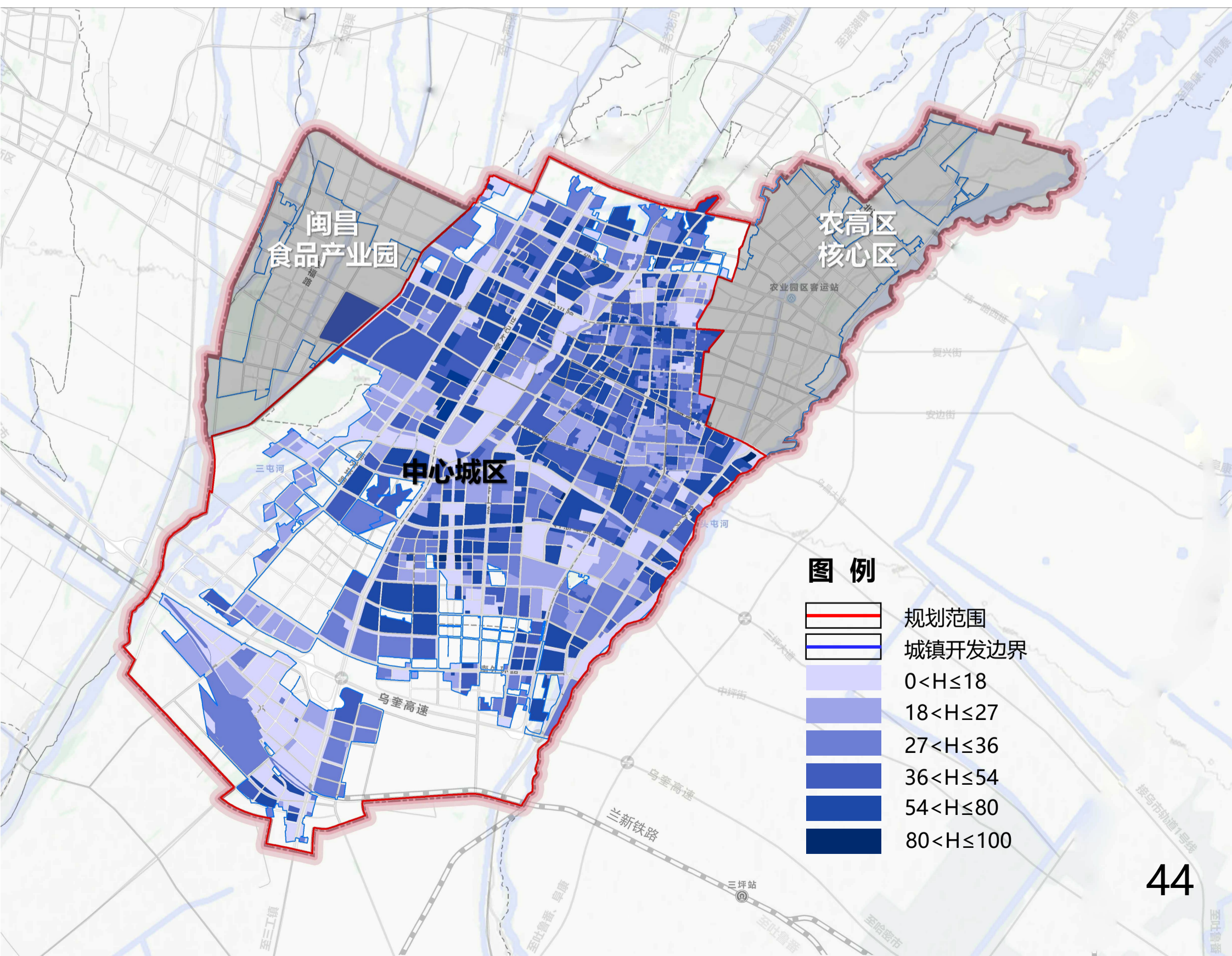
标志性建筑：建筑高度控制在 80 米至 100 米之间，主要集中在南部新城中轴公园两侧核心商业地块。

重要节点建筑：建筑高度控制在 54 米至 80 米之间，主要集中在三屯河生态公园西侧商业地块、乌伊路两侧商业地块、新城商务区外圈层、石河子大桥滨水门户。

居住建筑：新建居住建筑高度不超过 80 米，新建品质较高的居住建筑高度控制在27米左右，现状居住建筑主要控制在54米以下。

公共服务设施：建筑高度不超过 27 米，包括学校、公共服务设施。

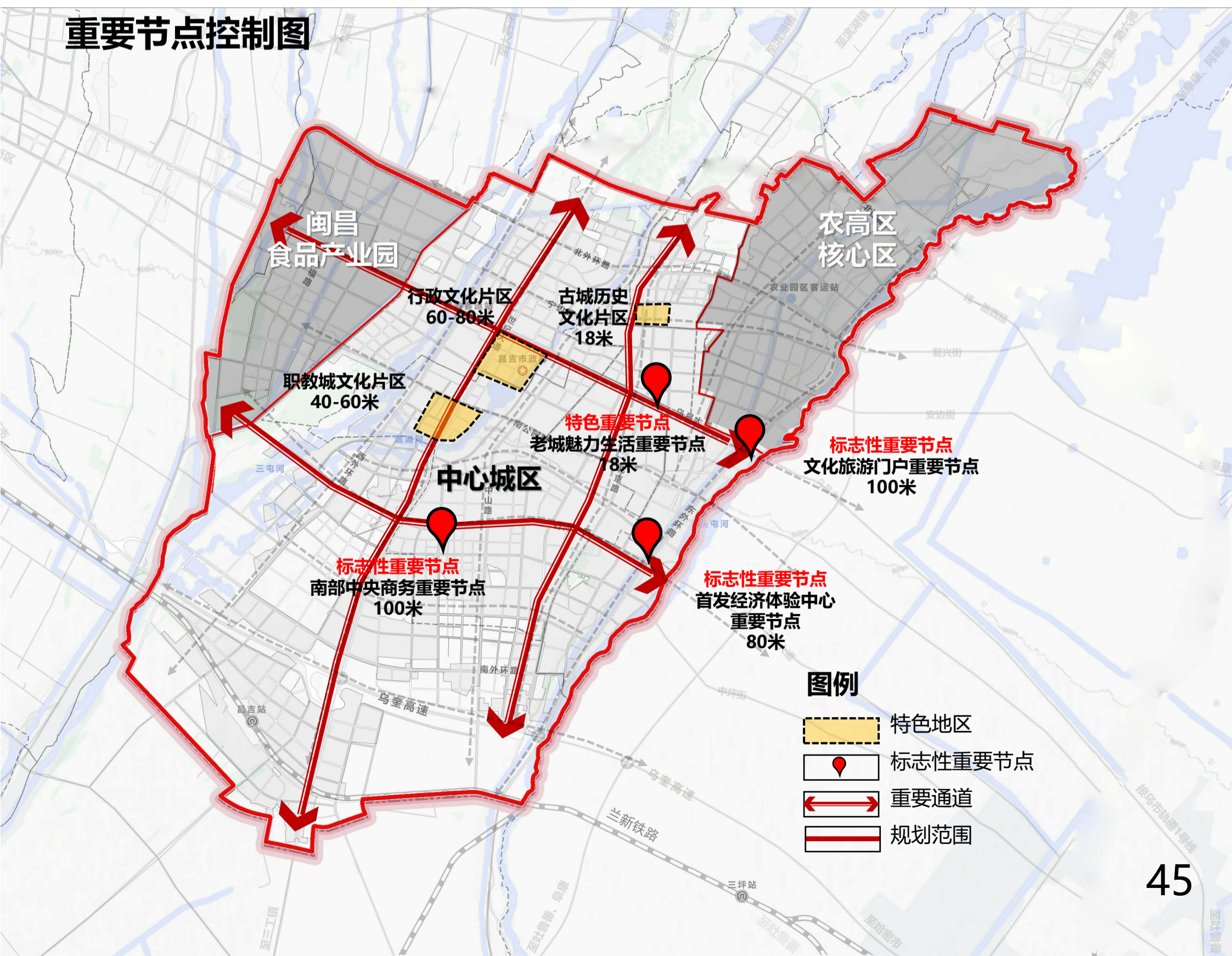
工业、物流仓储建筑：建筑高度一般不超过 30米。



8.3 重要节点控制

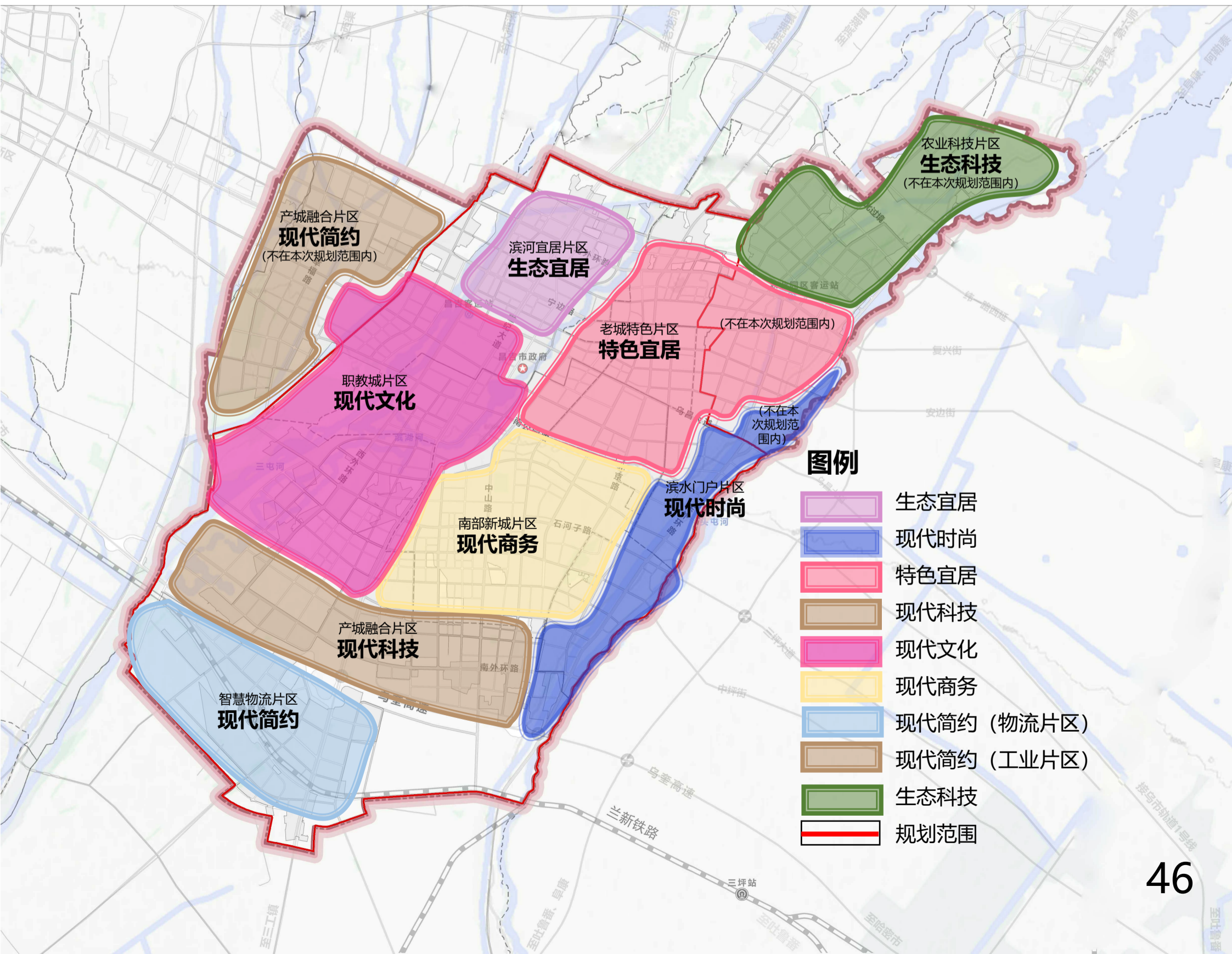
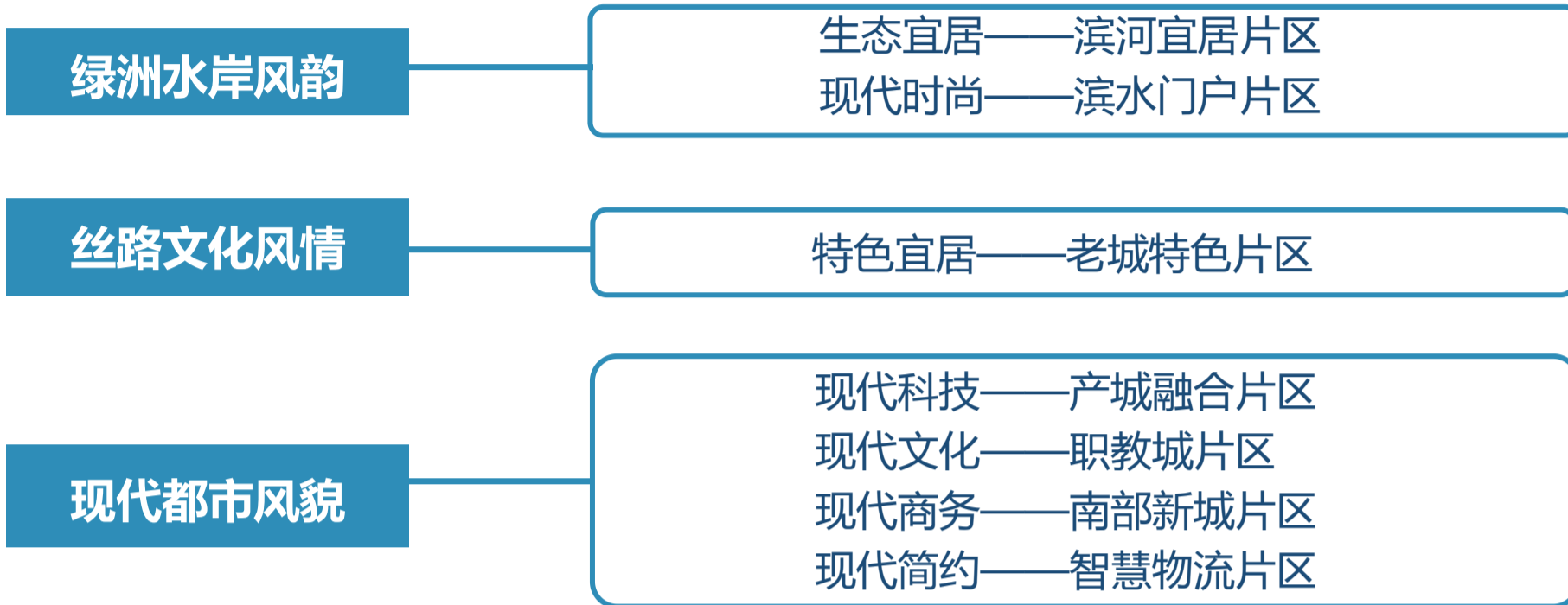
结合乌伊路、石河子路、世纪大道、北京路4条重要通道，合理布局和控制超高层的重要节点数量，超高层重要节点布局遵循“**层级分明，簇团分布**”的原则，集中布置在“**西文东市**”、**准东总部基地**等重要节点，特色地区按功能需要设定高度要求。

商务楼宇不高于100米，居住建筑不高于80米。



8.4 建筑风貌控制

《规划》划分七个风貌分区，进一步整合为**三大风貌特色**。



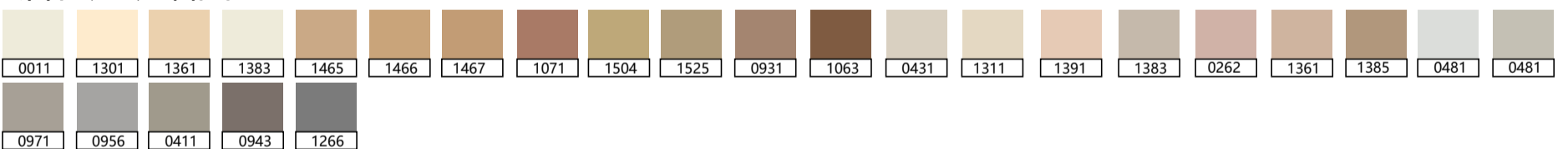
8.5 建筑色彩控制

城市色彩提取

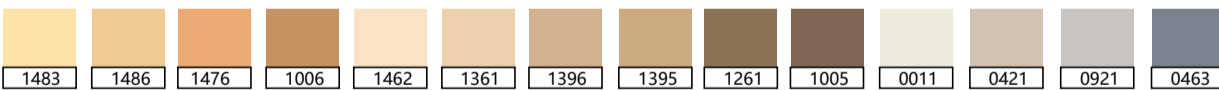


主要色彩

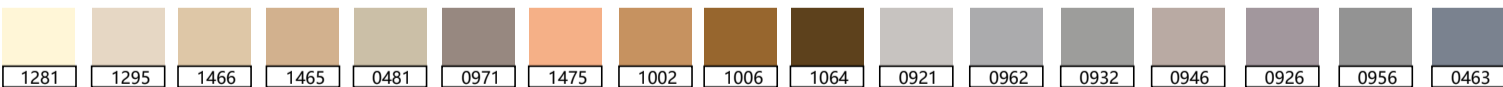
居住建筑墙面色



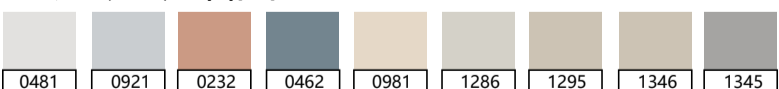
商业建筑墙面色



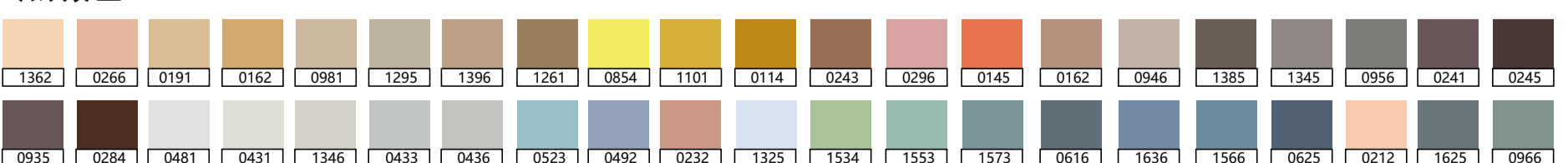
办公建筑墙面色



公共建筑墙面色



点缀色



*本规划色号统一采用CBCC中国建筑色卡干色卡

8.5 建筑色彩控制

色彩重点控制区

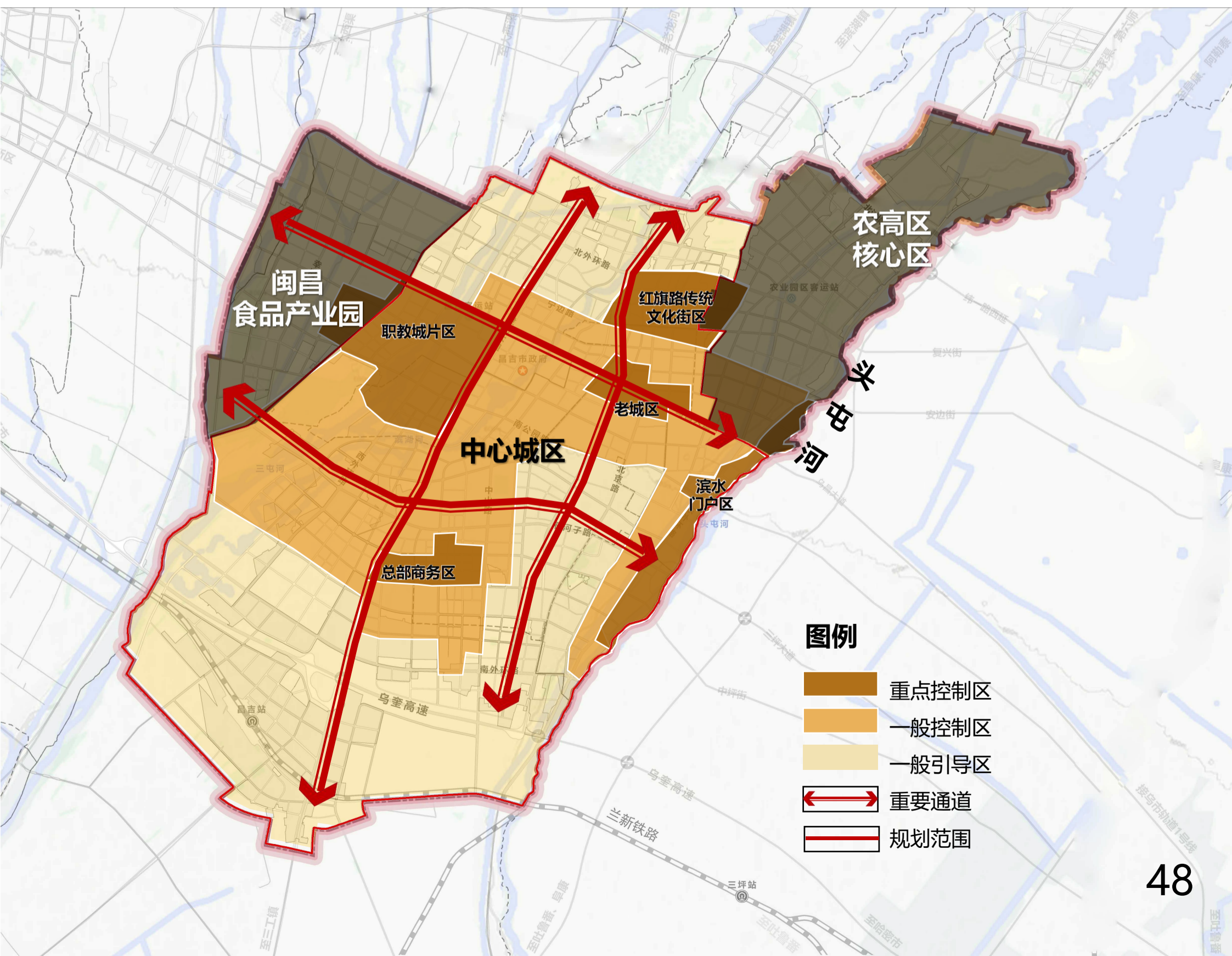
城市风貌结构中最具有重要地位、其颜色控制对全域有战略性和结构性印象的区域。主要包含红旗路传统文化街区、老城区、滨水门户区、职教城片区和总部商务区五个片区。

色彩一般控制区

城市风貌结构中具有重要地位，其色彩控制对城市整体具有重要影响，形成城市色彩基调的重要区域，也是色彩重点控制区的过渡区。主要包含沿乌伊路、世纪大道等城市主要界面区域。

色彩一般引导区

城市建筑空间与自然环境共同构成城市背景色调，对该区域建筑色彩进行规划引导，与重点控制区、一般控制区的色彩环境形成协调关系。主要包含除色彩重点控制区、一般控制区以外的城市现状建成区及远期规划区域。



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12日至2025年9月10日，为期30天。

期待您的参与，共绘昌吉美好蓝图！

昌吉市自然资源局

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

