

《五家渠市中心城区开发边界内详细规划 (初步成果)》

一、规划范围

规划范围以城镇开发边界为基础，北至 G335 承塔线（甘莫公路），南至二零一団南行政边界，东西至五家渠市行政边界，总面积约 39.34 平方千米。

二、规划单元

按照有利传导及便于实施的原则，以行政区划界线为基础，统筹考虑既有详细规划单元、交通/市政廊道等线型设施、水系等自然地物、用地权属、15 分钟生活圈公共服务设施服务范围及市政设施的系统性要求，对规划范围进行控制单元划分。

规划范围共划分 12 个单元，具体划分如下：

659004XGDY01001：北至伊宁北街，西至天津路，东至北京路，南至北京东路，以城镇居住生活、商贸服务为主导功能，面积 249.71 公顷。

659004XGDY01002：北至哈密路，西至省道 S102，东至北京路，南至伊宁北街，以城镇居住生活、商贸服务为主导功能，面积 405.51 公顷。

659004XGDY01003：北至迎宾路，西至御景街，东至猛进西路东侧，南至荷花东街，以城镇居住生活、旅游度假为主导功能，面积 629.18 公顷。

659004XGDY01004: 北至长征街，西至滨河西街，东至东外环路东侧特殊用地，南至迎宾路，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 350.80 公顷。

659004XGDY01005: 北至长征街，西至西环路，东至滨河西街，南至迎宾路，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 350.80 公顷，面积 350.14 公顷。

659004XGDY01006: 北至纬二十五路，西至西环路西侧留白用地，东至青湖南路，南至长征街，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 350.80 公顷，面积 290.86 公顷。

659004XGDY01007: 北至北环路，西至青湖北路西侧留白用地，东至人民路，南至长征街，以城镇居住生活、文教科创为主导功能，面积 350.80 公顷，面积 278.45 公顷。

659004XGDY01008: 北至纬二十五路，西至滨河西路，东至东外环路，南至长征街，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 350.80 公顷，面积 392.97 公顷。

659004XGDY01009: 北至东外环路北侧留白用地，西至人民路，东至阿乌公路东侧特殊用地，南至纬二十五路南侧机关团体用地，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 354.72 公顷

659004XGDY01010: 北至春风北路北侧防护绿地，西至人民路西侧防护绿地，东至猛进西路，南至北环路，以文教科创为主导功能，面积 148.44 公顷。

659004XGDY01011：北至甘莫公路，西至经一路西侧机关团体用地，东至人民路，南至春风北路，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 383.10 公顷。

659004XGDY01012：北至甘莫公路，西至经四路西侧物流仓储用地，东至亲民路，南至经三十一路，以城镇居住生活、公共服务为主导功能，面积 101.81 公顷。

三、发展定位

落实《总体规划》五家渠市的功能定位：兵团现代农业技术示范基地、都市圈农副产品加工保障基地、都市圈商贸物流服务中心、新疆高端装备制造基地、新疆现代服务业集聚区、都市圈维稳突处重要力量、兵团煤制油气基地。结合中心城区优秀的本底资源与未来发展愿景，本次规划范围功能定位为：枝繁叶茂的“生态之城”、富有魅力的“文化之城”、休养生息的“幸福之城”。

四、发展规模

规划范围内总用地规模 39.34 平方千米，其中城镇建设用地 38.79 平方千米。

规划范围内常住承载人口规模控制在 20.92 万人。

五、用地布局

本次规划范围面积为 39.34 平方千米。其中，建设用地面积 38.79 平方千米，占规划范围的 98.61%；非建设用地面积 0.55 平方千米，占规划范围的 1.39%。

居住用地面积 1060.28 公顷，占规划范围的 26.95%。公共管

理与公共服务用地面积 474.88 公顷，占规划范围的 12.07%。商业服务业用地面积 651.61 公顷，占规划范围的 16.56%。工矿用地 42.36 公顷，占规划范围的 1.08%。仓储用地 41.83 公顷，占规划范围的 1.06%。交通运输用地 640.30 公顷，占规划范围的 16.28%。公用设施用地 49.93 公顷，占规划范围的 1.27%。绿地与开敞空间用地 541.86 公顷，占规划范围的 13.77%。特殊用地 71.55 公顷，占规划范围的 1.82%。留白用地 304.53 公顷，占规划范围的 7.74%。

六、综合交通规划

规划建立“高速公路—主干路—次干路—支路—建议道路”五级交通体系。

规划路网延续原有方格网式格局，形成“十五横七纵”的主干路骨架。横向主干路包括：北庭路、纬一路、北环路、纬十四路、北海街、长征街、新华街、迎宾路、机场路、哈密街、北屯街、石河子街、阿拉尔街、乌鲁木齐街和团结街。纵向主干路包括：西环路、军垦路、青湖路、人民路、猛进路、上海路和北京路。

七、蓝绿空间规划

在规划范围内形成“一心一脉、七核多点”的生态格局，建设多层次、多类型、蓝绿交织的复合生态系统。

“一心”：即青格达湖湿地公园。围绕青格达湖自然水系，集景观游憩、生态保护、碳汇增加、降尘净化、热岛缓解等功能于一体。

“一脉”即中心城区南北向的猛进干渠以及围绕其规划的公园绿地，形成贯穿城市的生态绿脉。

“七核”即北城文化公园、北海公园、滨河公园、祥和园、植物园以及带状公园等综合公园与军垦公园（专类公园）七个城市重点公园。

“多点”即多处社区公园、游园、滨河绿带等生态节点。

八、公共服务设施规划

以《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）为指导，构建形成“15 分钟社区生活圈”和“5—10 分钟便民生活圈”两级公共服务设施体系。

保留现状建设情况良好的公共服务设施，新规划 6 处机关团体用地、6 处文化用地、29 处教育设施用地（包括幼儿园）、3 处体育设施用地、3 处医疗设施用地以及 2 处社会福利设施用地。

优化布局教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、社区服务等各类公共设施，实现公共服务设施配套 100%全覆盖。

九、开发建设管控

将规划用地开发强度分为 6 个等级，分别为 $0 < FAR \leq 0.1$ 、 $0.1 < FAR \leq 1.0$ 、 $1.0 < FAR \leq 1.5$ 、 $1.5 < FAR \leq 2.0$ 、 $2.0 < FAR \leq 2.5$ 、 $2.5 < FAR$ 。

绿地水系等开敞空间容积率控制在 0.1 以内。

居住用地容积率主要控制在 1.0~2.5 之间。

公共管理与公共服务设施用地主要控制在 0.8~1.5 之间。

商业服务业用地容积率主要控制在 1.0~2.5 之间，青湖旅游度假区休闲商业中心片区为 1.0 以下的低开发密度。

公用设施用地、仓储用地和交通运输用地主要控制在 0.1~1.0 之间。

工矿用地与特殊用地主要控制在 1.0 以下。

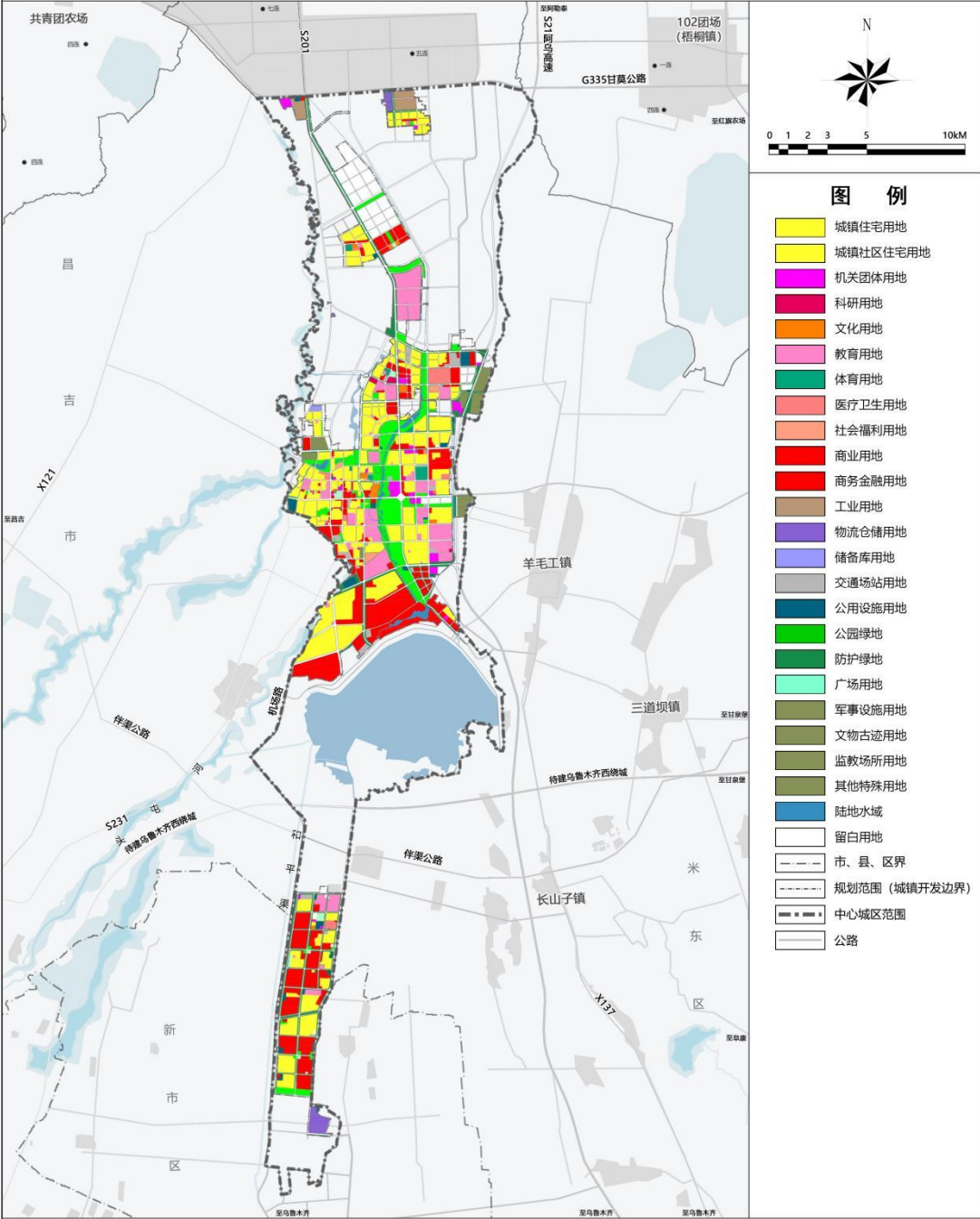
十、规划实施

本规划是指导中心城区城镇开发边界内建设、管理、发展的法定依据。在下位规划编制、专项工程设计、建筑方案设计等过程中，必须严格落实控制性详细规划的管控要求，确保自上而下的规划传导和自下而上实施反馈。

十一、附件

五家渠市中心城区城镇开发边界内详细规划

土地利用规划图

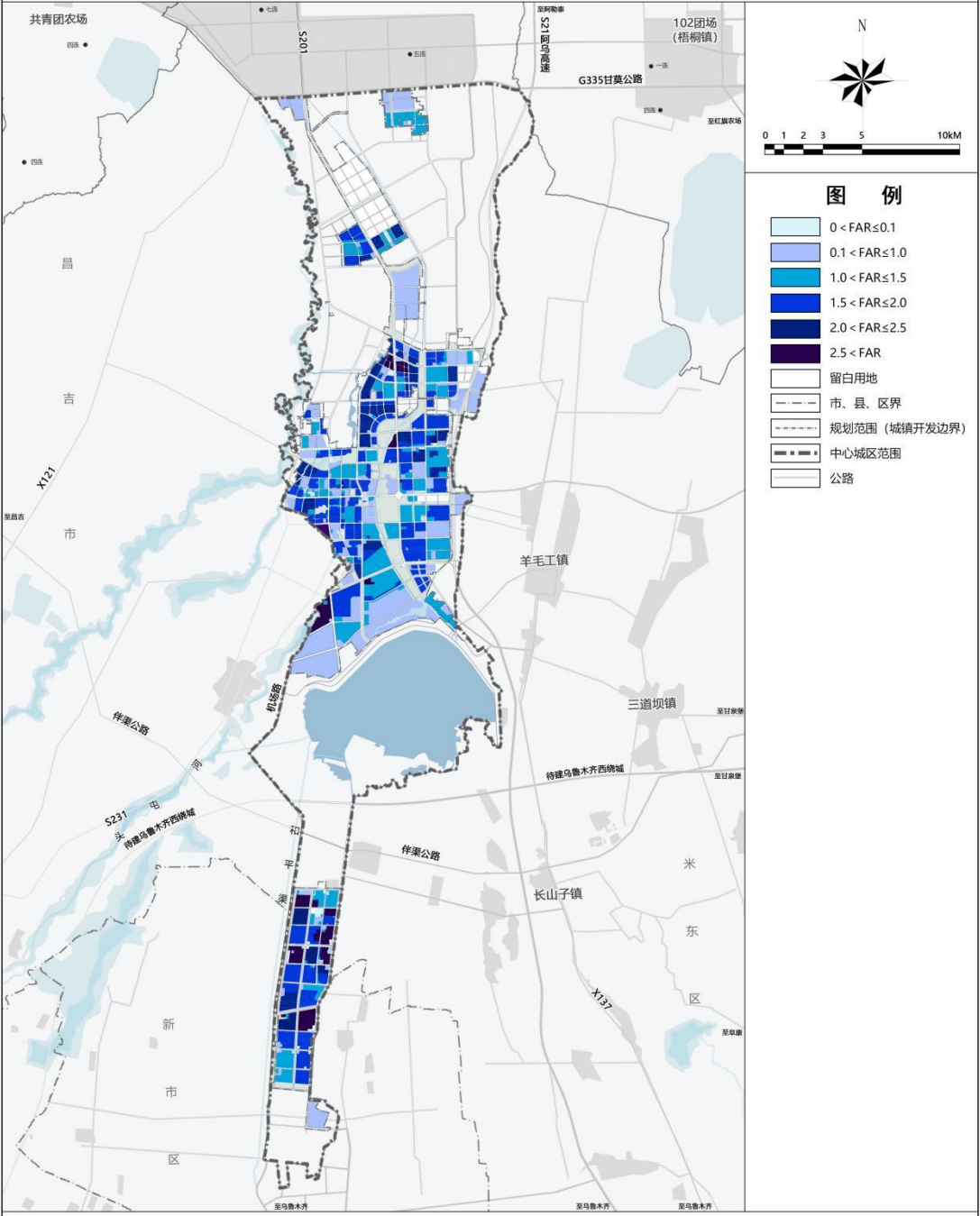


第六师自然资源和规划局
2024年07月 编制

第六师自然资源和规划局
中国建筑设计研究院有限公司 制图

五家渠市中心城区城镇开发边界内详细规划

开发强度规划图



第六师自然资源和规划局 编制
2024年07月

第六师自然资源和规划局 制图
中国建筑设计研究院有限公司