

## 公告附件:1、《五原县乡镇国土空间详细规划》（巴彦套海镇）公告内容

### 一. 规划范围

本次国土空间详细规划的规划范围是巴彦套海镇开发边界范围，面积共 270.90 公顷，中心镇区城镇开发边界面积为 199.05 公顷。

### 二. 规划成果

规划成果包括规划文本、规划图件、规划说明、规划数据库、规划表格、附件材料。规划图件包括图集和图则。

### 三. 功能定位

在落实上位规划功能定位的基础上，本规划确定中心镇区的发展定位为：工贸物流型城镇。

### 四. 规划用地布局

本次规划范围总用地面积 270.90 公顷，其中：居住用地（07）面积 64.77 公顷，占本次规划范围总用地 23.91%；公共管理与公共服务用地（08）10.10 公顷，占本次规划范围总用地 3.73%；商业服务业用地（09）面积 18.08 公顷，占本次规划范围总用地 6.68%；工矿用地（10）面积 68.43 公顷，占本次规划范围总用地 25.26%；仓储用地（11）面积 52.29，占本次规划范围总用地 19.30%；交通运输用地（12）面积 40.35 公顷，占本次规划范围总用地 14.90%；公用设施用地（13）面积 3.65 公顷，占本次规划范围总用地 1.35%；绿地与开敞空间用地(14)面积 7.37 公顷，占本次规划范围总用地 2.72%；特殊用地（15）面积 0.15 公顷，占本次规划范围总用地 0.05%；留

白用地（16）面积 5.71 公顷，占本次规划范围总用地 2.11%。

## 五. 开发建设管控

根据《五原县国土空间详细规划编制单元划定报告》，五原县划分为 40 个单元，包括重点开发单元 15 个、城市更新单元 19 个战略留白单元 1 个、城乡融合单元 4 个和其他单元 1 个。

其中，巴彦套海镇城镇开发边界内共划定详细规划单元 2 个，分别为巴彦套海镇居住生活区，为城市更新单元；巴彦套海镇工业发展区，为城市重点开发单元。城市更新单元巴彦套海镇居住生活区，单元编码为 150821102202001，单元面积 199.05 公顷，主导功能为居住生活；城市重点开发单元巴彦套海镇工业发展区，单元编码为 150821102201001，单元面积 74.68 公顷，主导功能为工业发展。

### 1. 容积率

规划对容积率做以下控制：

规划工业用地容积率为下限控制，其他各地块容积率为上限控制，控制指标应符合以下规定：

居住用地以低层为主，容积率控制上限为 1.2，

商业服务业用地容积率上限为 2；

机关团体用地、文化用地、医疗卫生用地、社会福利用地容积率上限为 1.5；

教育用地容积率上限为 1.0；

工业用地、物流仓储用地容积率下限为 1.0；

公用设施用地、对外交通场站用地、社会停车场用地容积率上限

为 1.0;

## 2. 建筑密度/建筑系数

规划对建筑密度做以下控制:

规划工业用地和工业物流仓储混合用地建筑密度(建筑系数)为下限控制,其他各地块建筑密度(建筑系数)为上限控制,控制指标应符合以下规定:

规划控制工业用地和工业物流仓储混合用地建筑系数下限为 40%;

规划控制一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地建筑密度上限为 35%;

控制商业用地建筑密度上限为 50%。

控制机关团体用地、文化用地、中小学用地、医疗卫生用地、社会福利用地建筑密度上限为 30%。公共管理与公共服务用地中对于公益性划拨用地的建筑密度控制可根据设施建设的实际需求进行适当调整。

规划控制公用设施用地(包括供水用地、排水用地、通信用地、邮政用地、环卫用地、消防用地等)、对外交通场站用地、社会停车场用地建筑密度上限为 30%。

## 3. 绿地率

规划对绿地率做以下控制:

规划工业用地和工业物流仓储混合用地绿地率采用上限控制,其他各地块绿地率采用下限控制,控制指标应符合以下规定:

规划控制工业用地和工业物流仓储混合用地绿地率上限为 20%。

控制城镇住宅用地绿地率下限为 35%；控制商业用地绿地率下限为 25%；控制机关团体用地、文化用地、中小学用地、医疗卫生用地、社会福利用地绿地率下限为 35%。

规划控制公用设施用地（包括供水用地、排水用地、通信用地、邮政用地、环卫用地、消防用地等）绿地率下限为 30%。

#### **4. 建筑高度**

规划对建筑高度做以下控制：

建筑高度采取分类控制方式，共分为 3 个限高控制区间： $H \leq 12$  米、 $12 < H \leq 18$  米、 $18 < H \leq 24$  米。

1 类高度区（ $H \leq 12$  米）：主要为对外交通场站用地、社会停车场用地、公用设施用地。

2 类高度区（ $12 < H \leq 18$  米）：主要为居住用地。

3 类高度区（ $18 < H \leq 24$  米）：主要为商业服务业用地、机关团体用地、文化用地、医疗卫生用地、社会福利用地、工业用地、物流仓储用地。

对工业用地生产工艺有特殊要求的构筑物，局部需要突破限高的，经相关部门审核把关，可大于 24 米。

### **六. 公共服务设施规划**

落实国土空间总体规划公共服务设施配置标准和要求，深化完善公共服务设施布局，按照相关规范，配置各项公共服务设施，包括行政办公、健康管理、为老服务、终身教育、文化活动、体育健身、商业服务、其他设施等 8 类公共服务设施。

本规划公共服务设施规划配建标准、服务半径和配建规模基于规划区服务人口统筹考虑，规划控制的公共服务设施全部位于城镇开发边界内。

## 七. 道路交通规划

规划形成主干路、次干路、支路三级道路体系。构建“两主多次多支路”镇区交通体系，提升道路网密度。

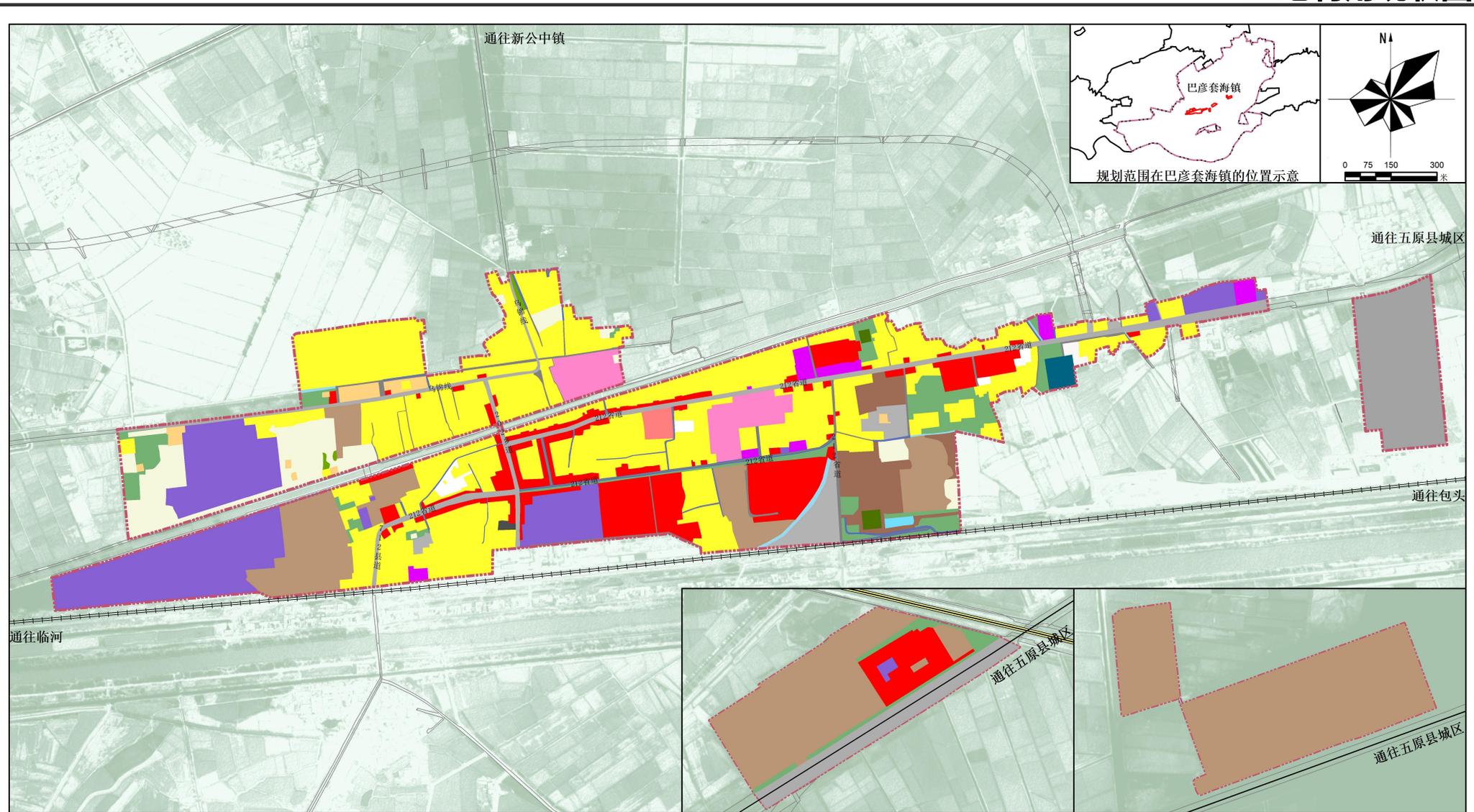
“两主”为乌锦线以及 212 省道，红线宽度分别为 12 米与 16 米；

“两次”次干路红线宽度均为 8.0 米。

规划支路道路红线宽度为 4 米。弹性支路不计入城市道路用地内，采用弹性控制，在出入口方位不变的前提下，可根据地块设计需求调整线形。

# 五原县乡镇国土空间详细规划 (巴彦套海镇)

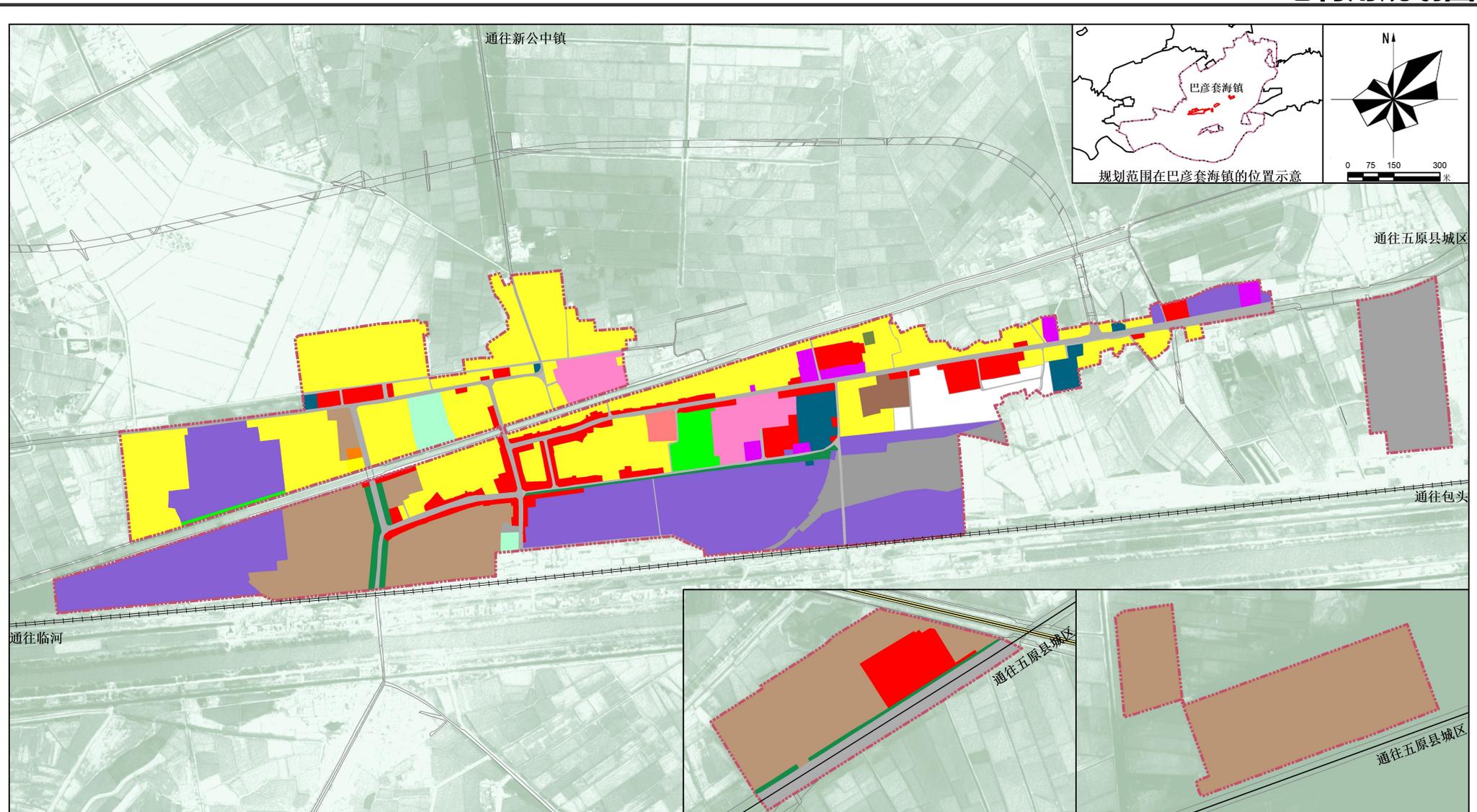
## 土地利用现状图



图例	城镇开发边界线	供电用地	其他特殊用地	农村道路	坑塘水面	工业用地	教育用地	空闲地
	乔木林地	公路用地	其他草地	医疗卫生用地	城镇住宅用地	物流仓储用地	沟渠	盐碱地
	交通场站用地	其他林地	农村宅基地	商业用地	城镇村道路用地	机关团体用地	采矿用地	水浇地

# 五原县乡镇国土空间详细规划 (巴彦套海镇)

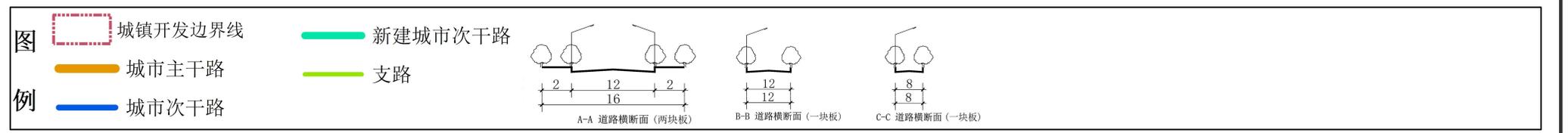
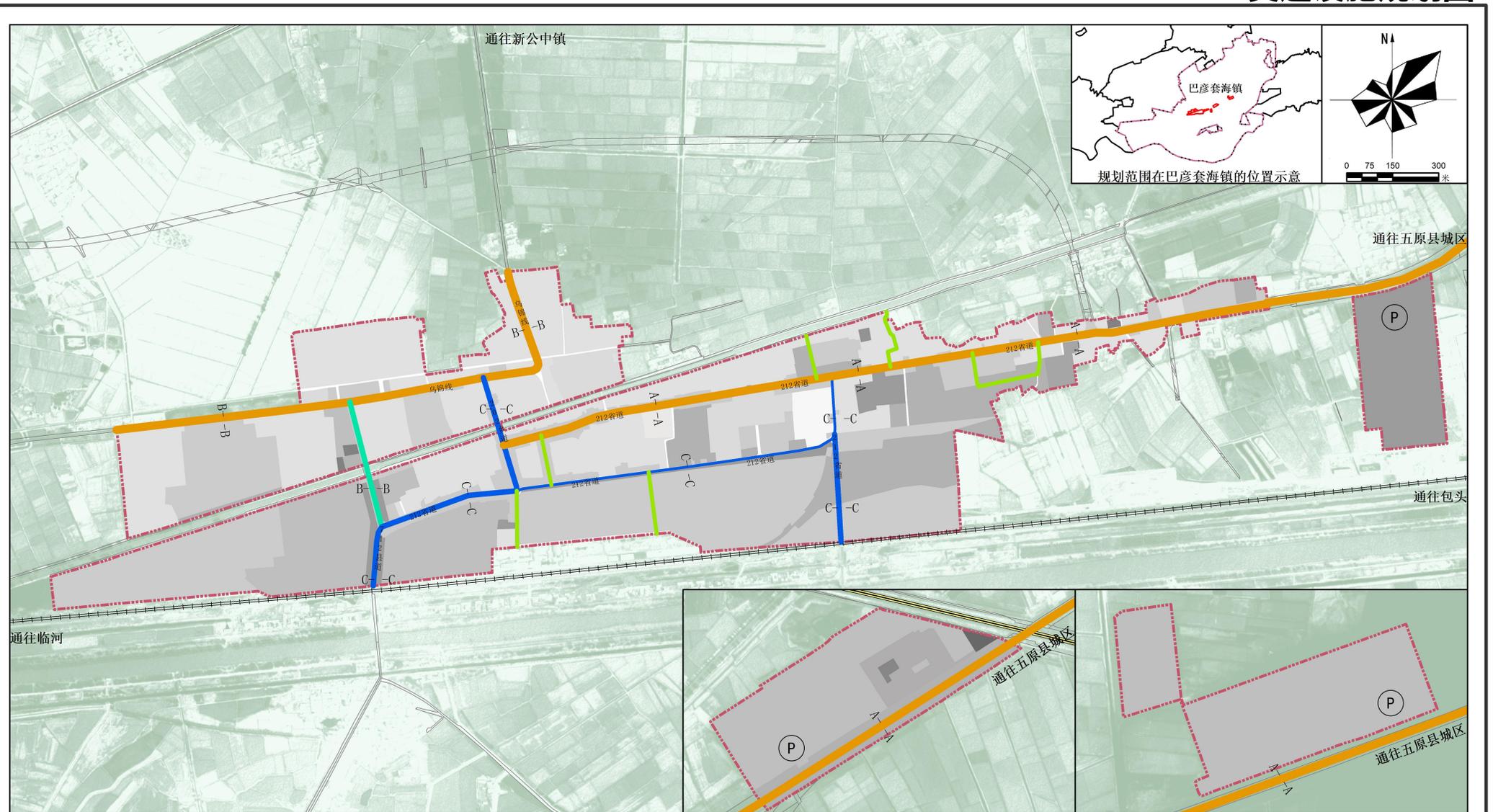
## 土地利用规划图



图例	城镇开发边界线	供电用地	交通场站用地	商业用地	工业用地	机关团体用地	留白用地
	防护绿地	公园绿地	其他特殊用地	城镇住宅用地	广场用地	物流仓储用地	通信用地
	采矿用地	公路用地	医疗卫生用地	城镇村道路用地	教育用地	环卫用地	

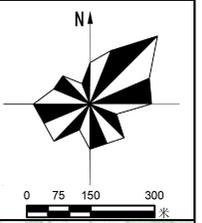
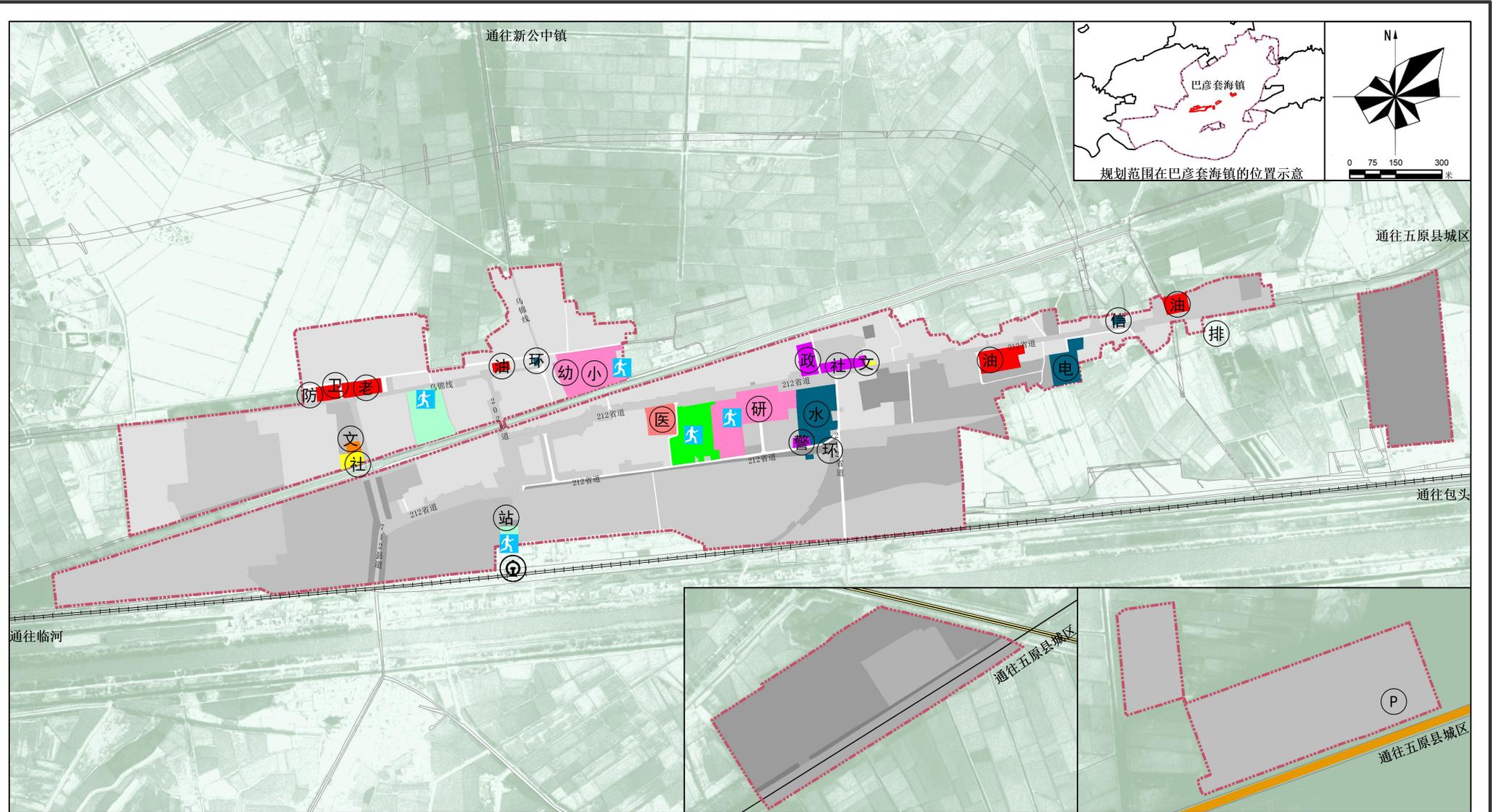
# 五原县乡镇国土空间详细规划 (巴彦套海镇)

## 交通设施规划图



# 五原县乡镇国土空间详细规划 (巴彦套海镇)

## 公共服务设施规划图



<b>图例</b>	城镇开发边界	公园绿地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	供水设施	卫生服务站	排水设施	火车站	研学基地	镇政府	小学
	交通场站用地	医疗卫生用地	广场用地	环卫用地	养老院	固定避难场所	文化活动场所	环卫设施	通信设施	派出所	
	文化用地	商业用地	教育用地	社区综合服务中心	加油站	110KV变电站	消防设施	汽车站	医院	幼儿园	