

公告附件:2、《五原县乡镇国土空间详细规划》（胜丰镇）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胜丰镇城镇开发边界范围，面积共 74.8423 公顷，中心镇区城镇开发边界面积为 43.7429 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：以发展现代农业、农副产品收储加工、商贸物流为主的绿色农牧型城镇。

四. 空间结构

规划构建“两核、三轴、三区”的空间格局。

“两核”：以胜丰镇政府及周边公共服务设施为核心，形成以行政办公、公共服务设施、商业设施、公用设施为职能的城镇公共服务核心区；以现状新红村村委会周边绿化和水系为依托，升级打造成镇区休闲游憩景观绿核。

“三轴”：南北向主干道作为城镇商业服务轴；原镇区东西向两条次干道作为生活服务轴。

“三区”：

生活服务区：沿主干道两侧，依托现状商业用地打造集中的生活服务区，优化现有服务设施，完善服务体系。

居住生活区：主要为现状沿次干道的居住用地，形成集聚化的居住片区。

产业发展区：依托现状产业用地，形成胜丰镇南部的以农副产品二次加工，副食品加工业为主的加工集散基地。

五. 规划用地布局

本次规划范围总用地面积 74.84 公顷，其中：居住用地（07）面积 19.27 公顷，占本次规划范围总用地 25.75%；公共管理与公共服务用地（08）3.67 公顷，占本次规划范围总用地 4.90%；商业服务业用地（09）面积 4.50 公顷，占本次规划范围总用地 6.01%；工矿用地（10）面积 16.44 公顷，占本次规划范围总用地 21.97%；仓储用地（11）面积 21.55，占本次规划范围总用地 28.79%；交通运输用地（12）面积 5.24 公顷，占本次规划范围总用地 7.00%；公用设施用地（13）面积 0.05 公顷，占本次规划范围总用地 0.07%；绿地与开敞空间用地（14）面积 3.85 公顷，占本次规划范围总用地 5.14%；陆地水域（17）面积 0.27 公顷，占本次规划范围总用地 0.36%。

六. 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，胜丰镇城镇开发边界内共划定详细规划单元 2 个，分别为胜丰镇居住生活区，为城市更新单元；胜丰镇工业发展区，为城市重点开发单元。城市更新单元胜丰镇居住生活区，单元编码为

150821105201001，单元面积 43.74 公顷，主导功能为居住生活；城市重点开发单元胜丰镇工业发展区，单元编码为 150821105201001，单元面积 31.10 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 1.1，

商业服务业用地容积率上限为 2.0；

机关团体用地、文化用地、体育用地、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；

对外交通场站用地、社会停车场用地容积率上限为 1.0；

公用设施用地容积率上限为 0.8。

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、体育用地、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 ($24 < H \leq 24$ 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，经相关部门批准把关，可大于 24 米。

七. 绿地景观规划

以改善生态环境，增加绿色植被，提高环境质量，美化城镇景观，方便居民休闲游憩为目的构建“一心一线多点”的景观结构。

一心：以新红村村委会周边绿化和水系为依托，规划镇中心公园，镇区休闲游憩景观核心，升级打造生态亲和的开敞空间。

一线：沿镇区主干道，规划防护绿地，结合沿街商业，打造主要景观轴线。

多点：组团游园加附属绿地形成多点拥簇的景观节点。

八. 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。

九. 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“一主两次多支路”镇区交通体系，提升道路网密度。

“一主”为经一路，红线宽度 16 米；

“两次”为纬一路和纬二路，红线宽度 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。

十. 市政工程规划

1. 给水工程规划

水源由和胜乡供水站统一供水。给水管沿道路环状敷设，经一路、纬一路、纬二路敷设 DN200 给水干管，其余道路敷设 DN150 给水支管，形成环状供水管网。

2. 排水工程规划

规划排水体制为雨污分流。沿经一路敷设 DN500 污水干管，沿纬一路、纬二路敷设 DN400 污水次干管，沿其他道路敷设 DN300 污水支管，最终排入胜丰镇规划污水处理站统一处理。

规划在镇区北侧新建一处小型污水处理站，占地 3187m²。近期污水处理规模为 400m³/d，远期污水处理规模为 700m³/d。

规划沿道路敷设 DN150-DN300 雨水管线。沿途收集雨水后根据地势分散就近排入周边沟渠等水体。

3. 电力工程规划

规划电源取自和胜 35KV 变，在现状的基础上规划支路电力线，实现环网供电。

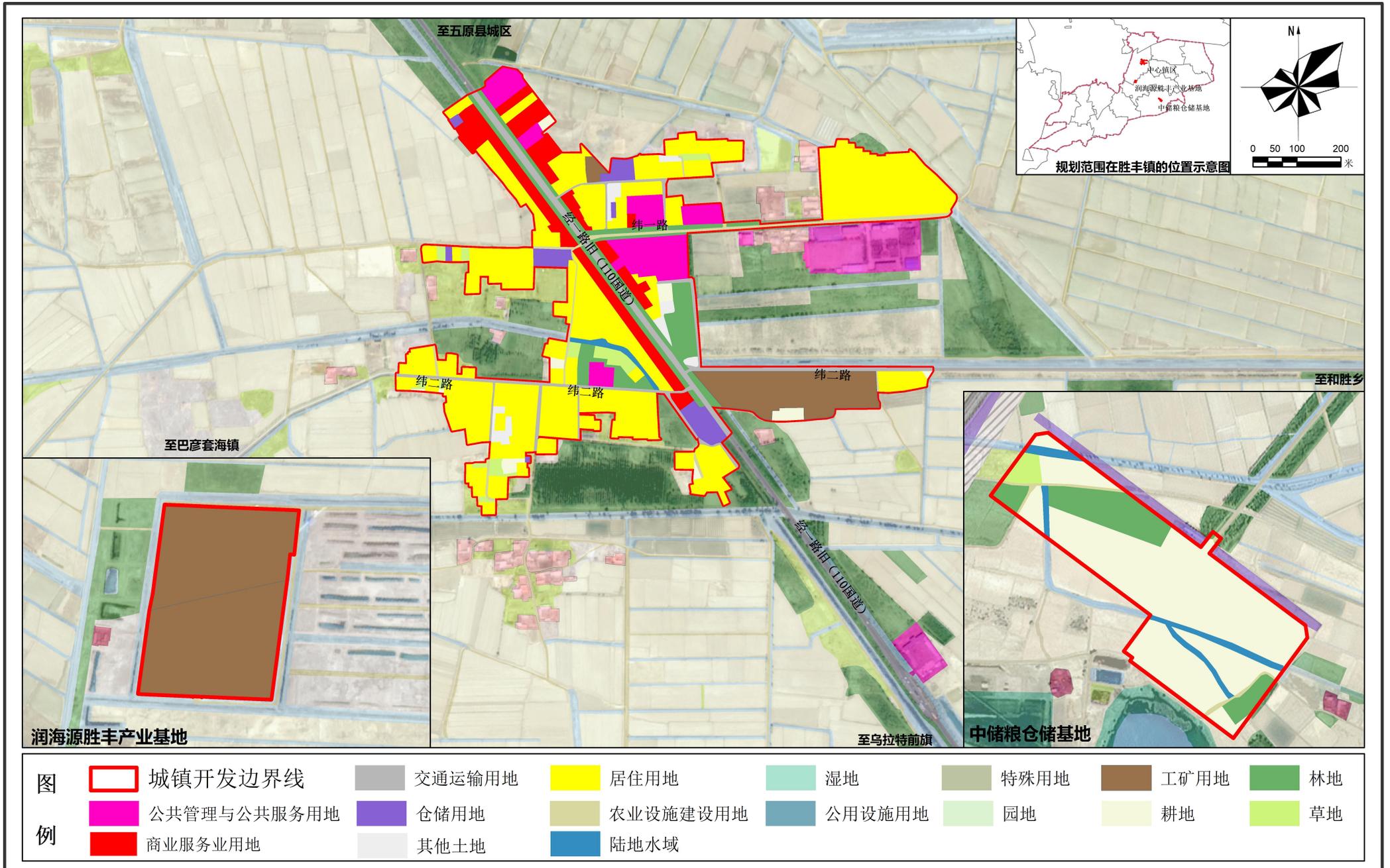
规划近期仍采用架空线路，逐步采用地下综合管廊，逐步使集镇电力线路的走向、负荷分布趋于经济合理。

4. 电信工程规划

为提高通信质量和改善城市景观，规划远期各类通信线路一律采用综合管廊敷设，通信线缆应采用阻燃线缆。

五原县国土空间详细规划（胜丰镇）

土地利用现状图



五原县国土空间详细规划（胜丰镇）

公共服务设施规划图

