

公告附件:4、《五原县乡镇国土空间详细规划》（和胜乡）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国营建沣农场有限责任公司城镇开发边界范围，面积为 112.6933 公顷。其中乡政府驻地城镇开发边界面积为 40.3623 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，本次规划确定和胜乡乡政府驻地的发展定位为：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“一心、两轴、四区”的空间格局。

“一心”：以乡政府驻地为核心，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中心。

“两轴”：东西向、南北向道路作为区域生活服务轴、特色商业发展轴。

“四区”：

田园风貌区：规划以居住、商业服务为主要职能，规划重点整治居住环境，完善服务设施。

特色产业风貌区：规划以仓储物流、商业服务为主要职能。

农旅融合产业区：以现状行政办公用地为中心，以现状产业发展为基础，发展形成农旅融合产业组团。

居住生活区：围绕文化活动、医疗卫生、社会福利、教育等公共服务设施，形成新型居住社区。

五. 规划用地布局

本次规划范围总用地面积 112.6933 公顷，其中：居住用地（07）面积 66.47 公顷，占本次规划范围总用地 58.98%；公共管理与公共服务用地（08）3.8074 公顷，占本次规划范围总用地 3.38%；商业服务业用地（09）面积 5.2726 公顷，占本次规划范围总用地 4.68%；交通运输用地（12）面积 10.9046 公顷，占本次规划范围总用地 9.68%；公用设施用地（13）面积 0.6238 公顷，占本次规划范围总用地 0.55%；绿地与开敞空间用地（14）面积 2.9029 公顷，占本次规划范围总用地 2.58%；仓储用地（11）面积 21.0673，占本次规划范围总用地 18.69%；陆地水域（17）面积 1.6488 公顷，占本次规划范围总用地 1.46%。

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，和胜乡建沣国营农场有限公司城镇开发边界内共划定详细规划单元 1 个，为建沣农场居住生活区，为城乡融合单元，单元编码为 150821400204001，单元面积为 112.6933 公顷。

1. 容积率

规划对容积率作以下控制:

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, 容积率控制不超过 1.0,
商业服务业用地容积率不超过 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、教育用地容积率不超过 1.5;
工业用地、物流仓储用地容积率不低于 1.0;
对外交通场站用地、社会停车场用地容积率原则上不超过 1.0;
公用设施用地容积率不超过 1.0。

2. 建筑密度/建筑系数

规划对建筑密度作以下控制:

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、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

规划对绿地率作以下控制：

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

规划对建筑高度作以下控制：

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、教育用地、文化用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

3类高度区（ $18 < H \leq 24$ 米）：主要为机关团体用地、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。

七. 绿地景观管规划

乡政府驻地绿地景观系统规划构建“一心三廊多点”的景观结构。主要以改善生态环境，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

一心：以乡政府以南公园绿地为依托，规划乡集镇中心公园，区域休闲游憩景观核心，升级打造生态亲和的开敞空间。

三廊：沿和平街、胜利北街、建丰街开敞空间，结合沿街商业，打造主要景观廊道。

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、幼儿教育、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. 市政工程规划

1. 给水工程规划

水源由和胜水厂统一供水。给水管沿道路向东敷设供给各分场。

2. 排水工程规划

规划排水体制为雨污分流制。污水处理厂规划在乡政府驻地南部，面积为 0.12 公顷，污水沿胜利北路汇入污水处理厂。

规划管网沿胜利北路、和平街敷设 DN400 污水主干管、其他道路敷设 DN300 污水次干管。

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。

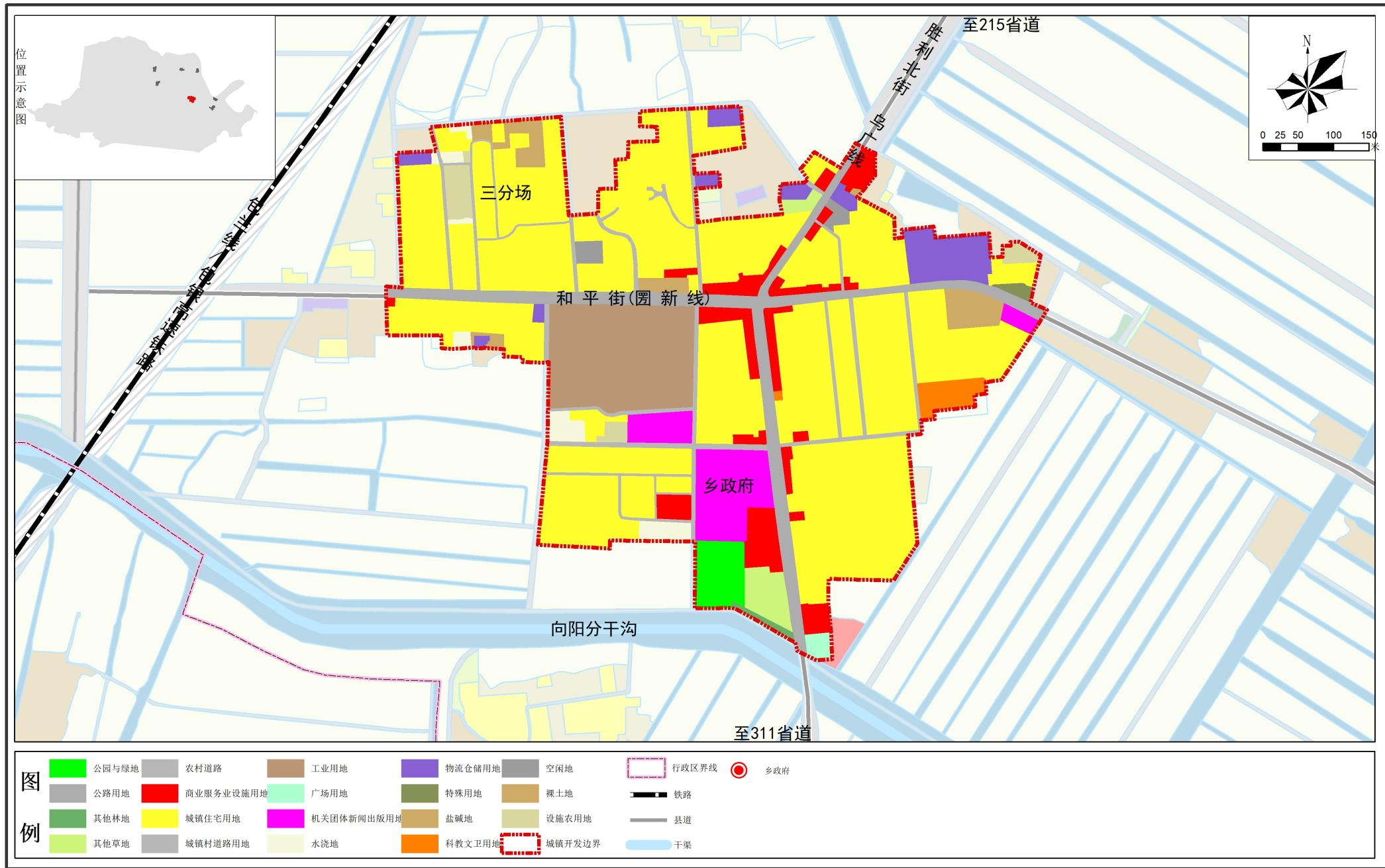
规划近期仍采用架空线路，逐步采用地下综合管廊，逐步使乡集镇电力线路的走向、负荷分布趋于经济合理。

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。

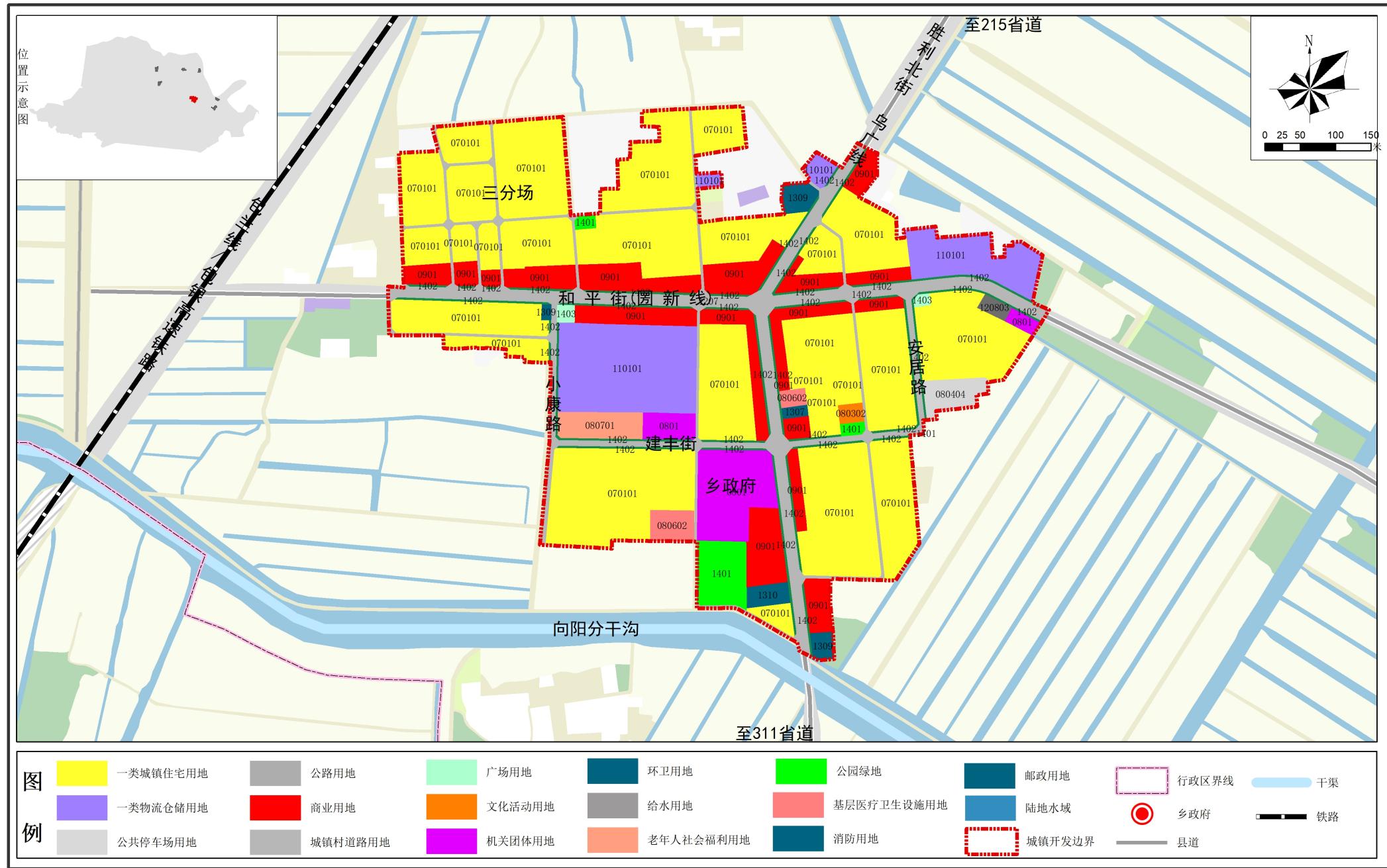
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



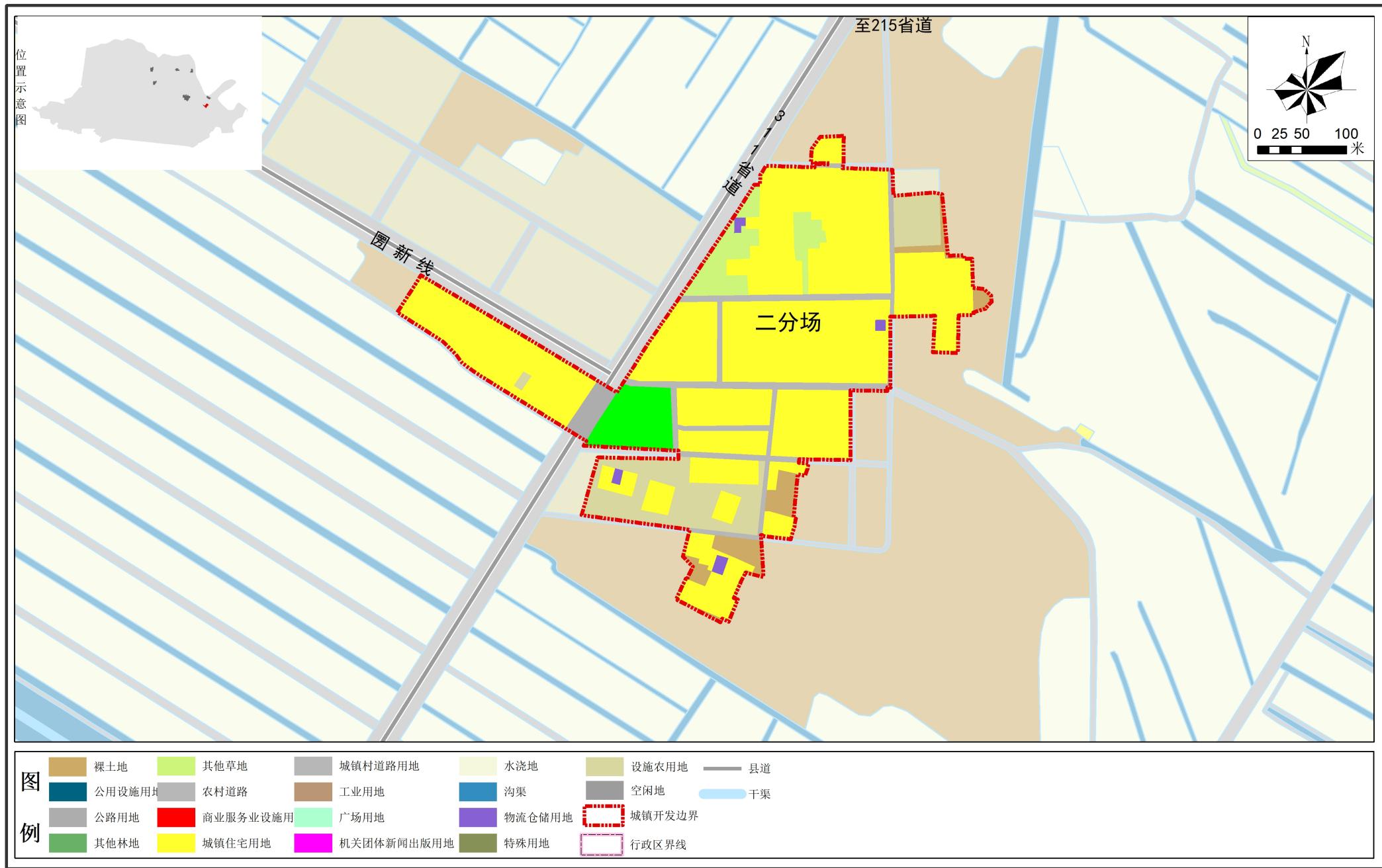
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图



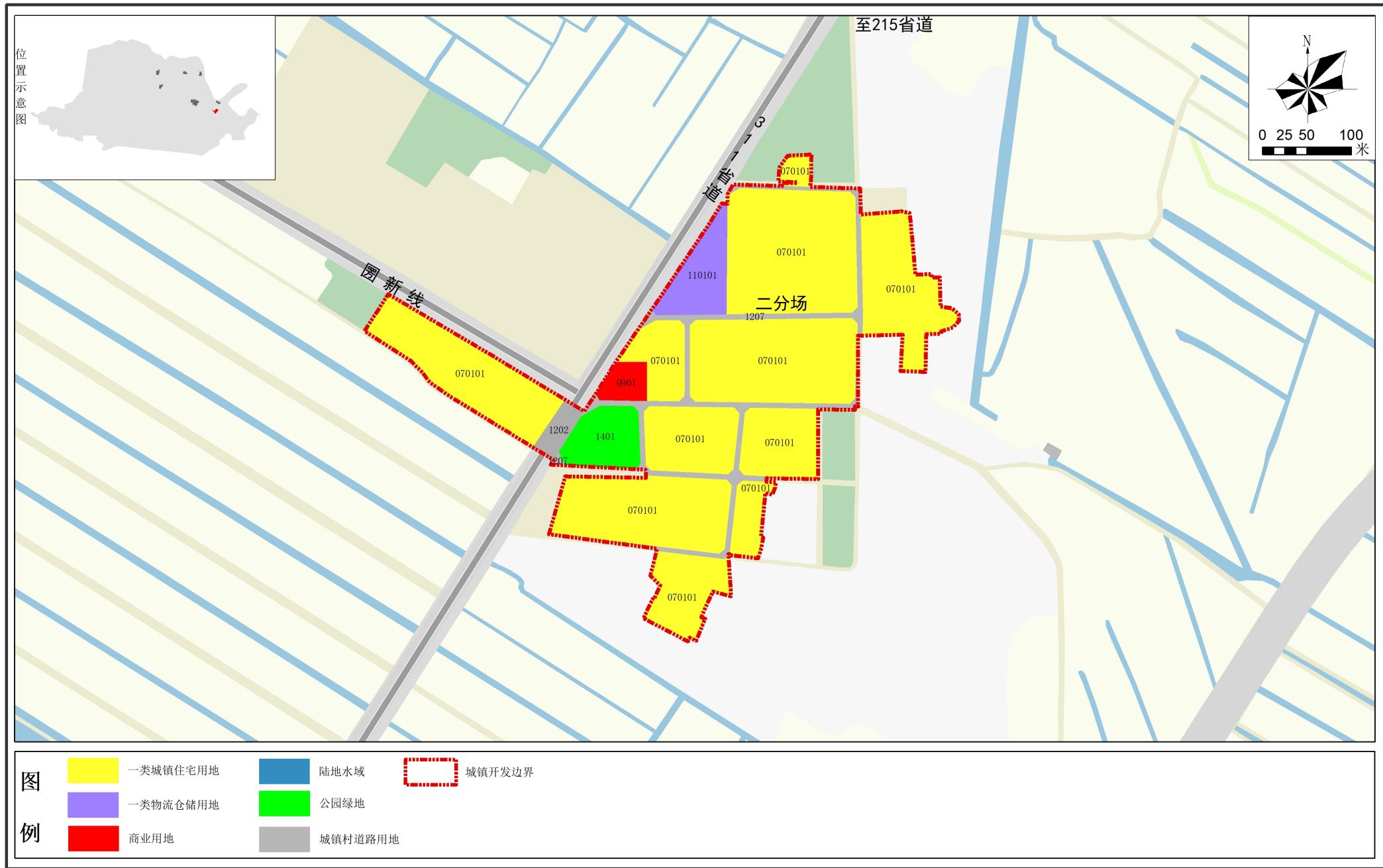
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



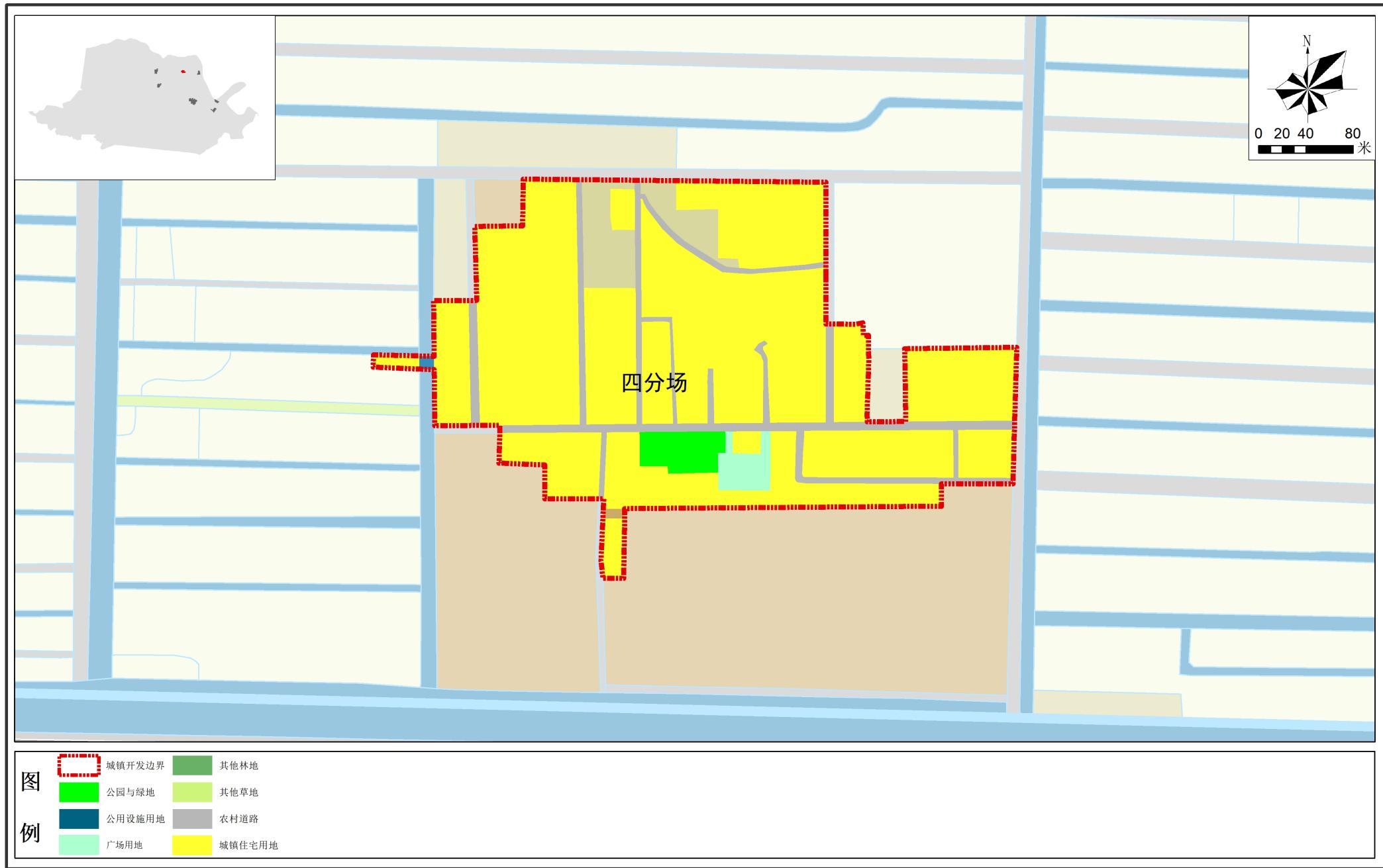
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图



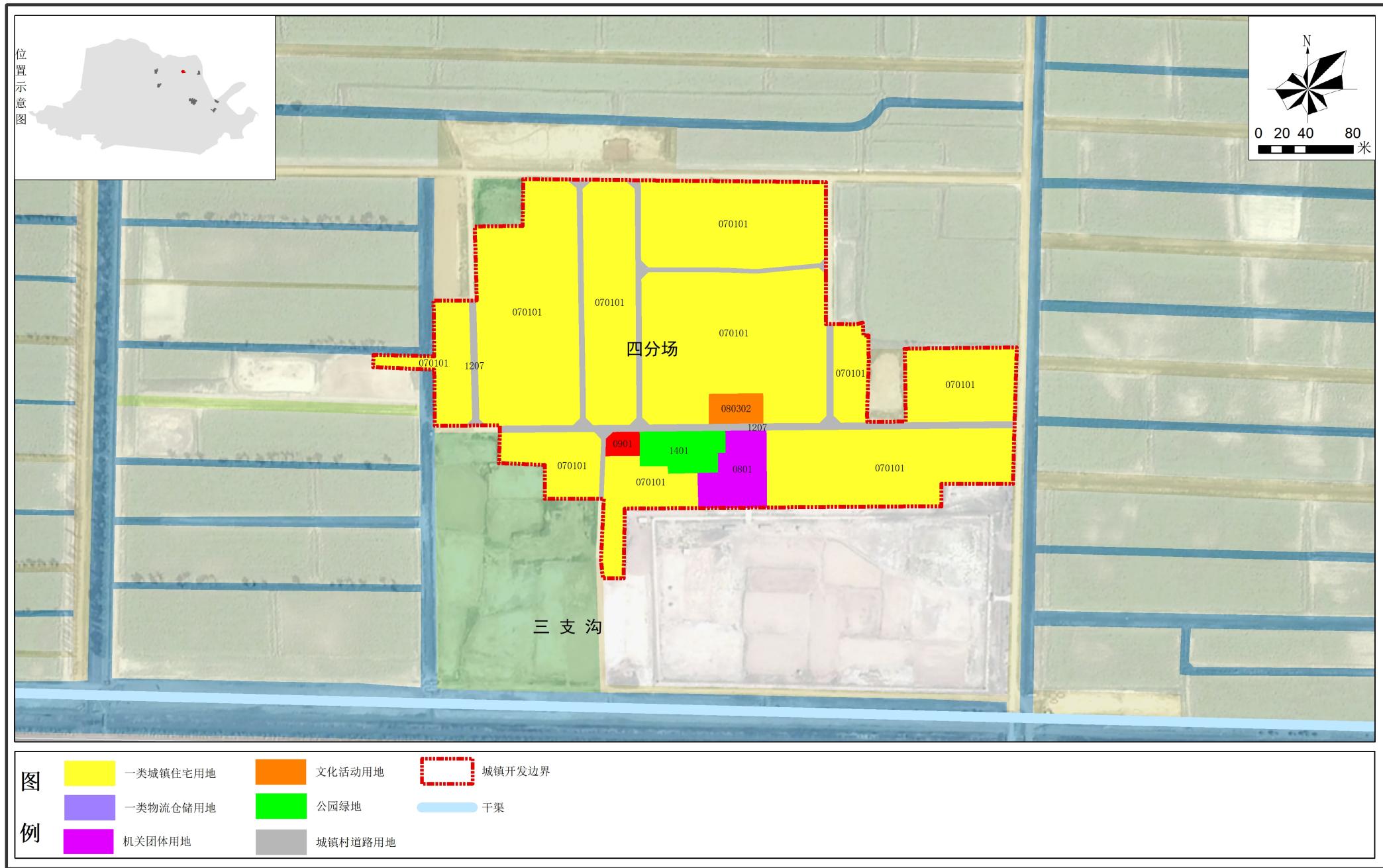
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



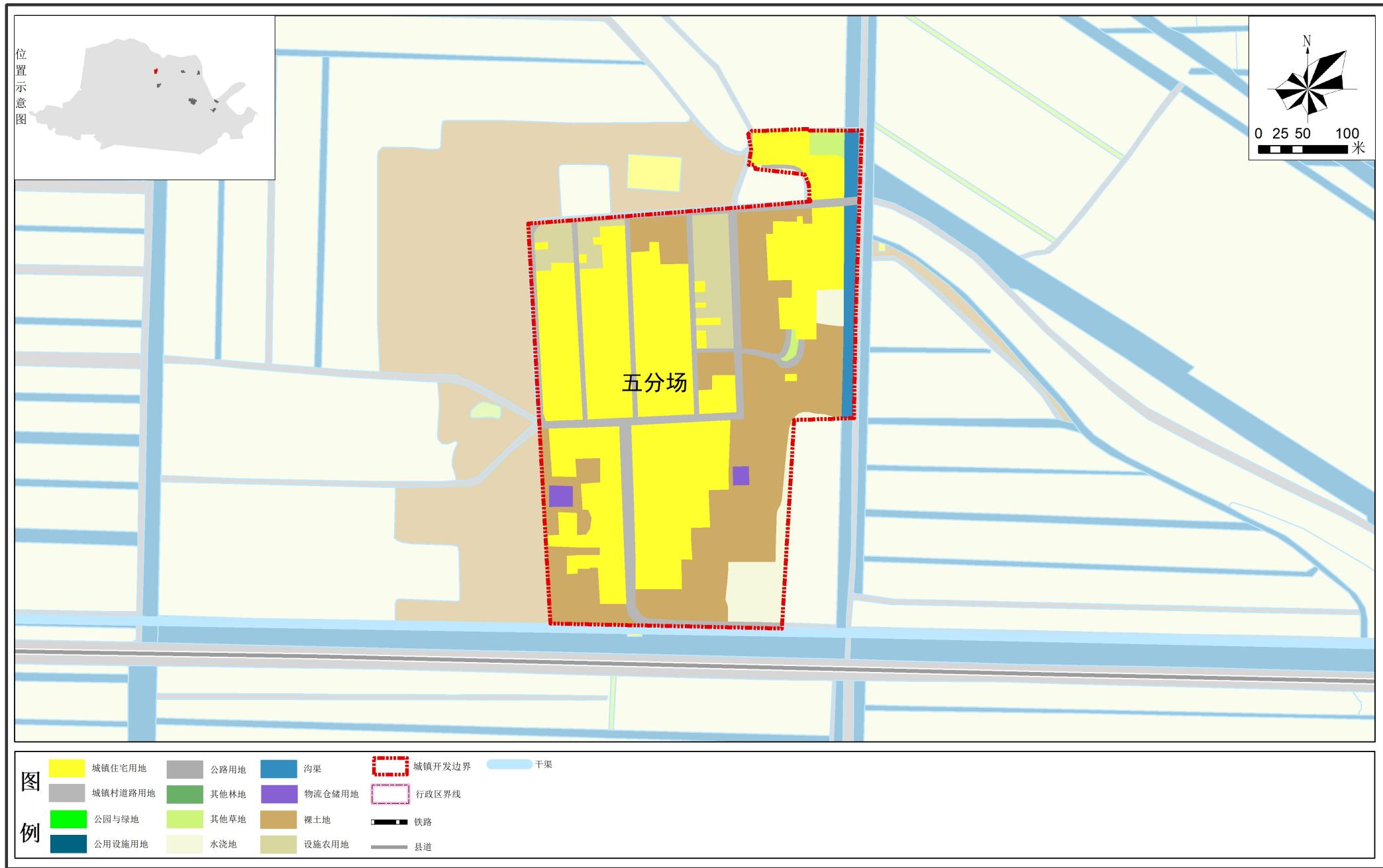
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图



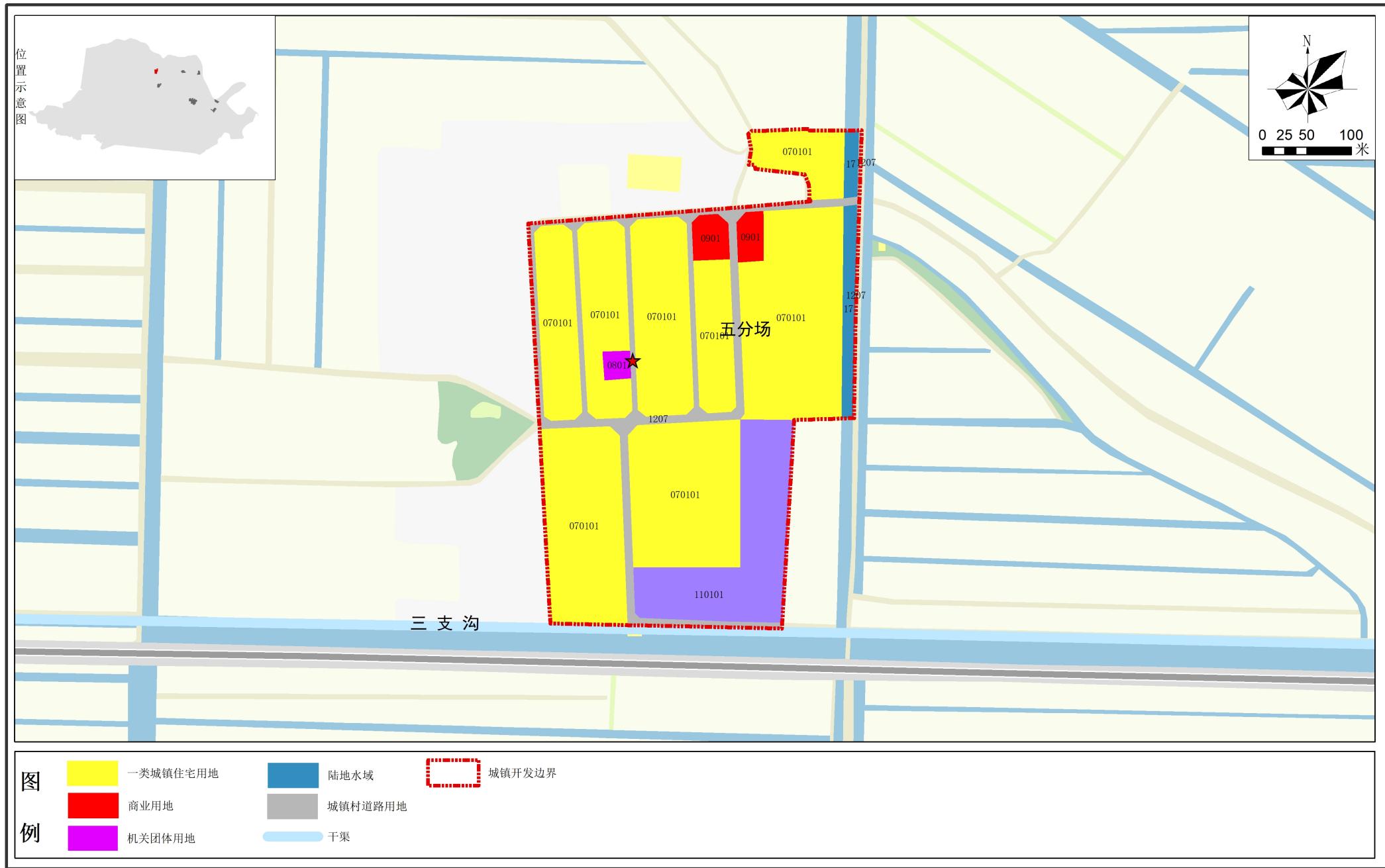
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



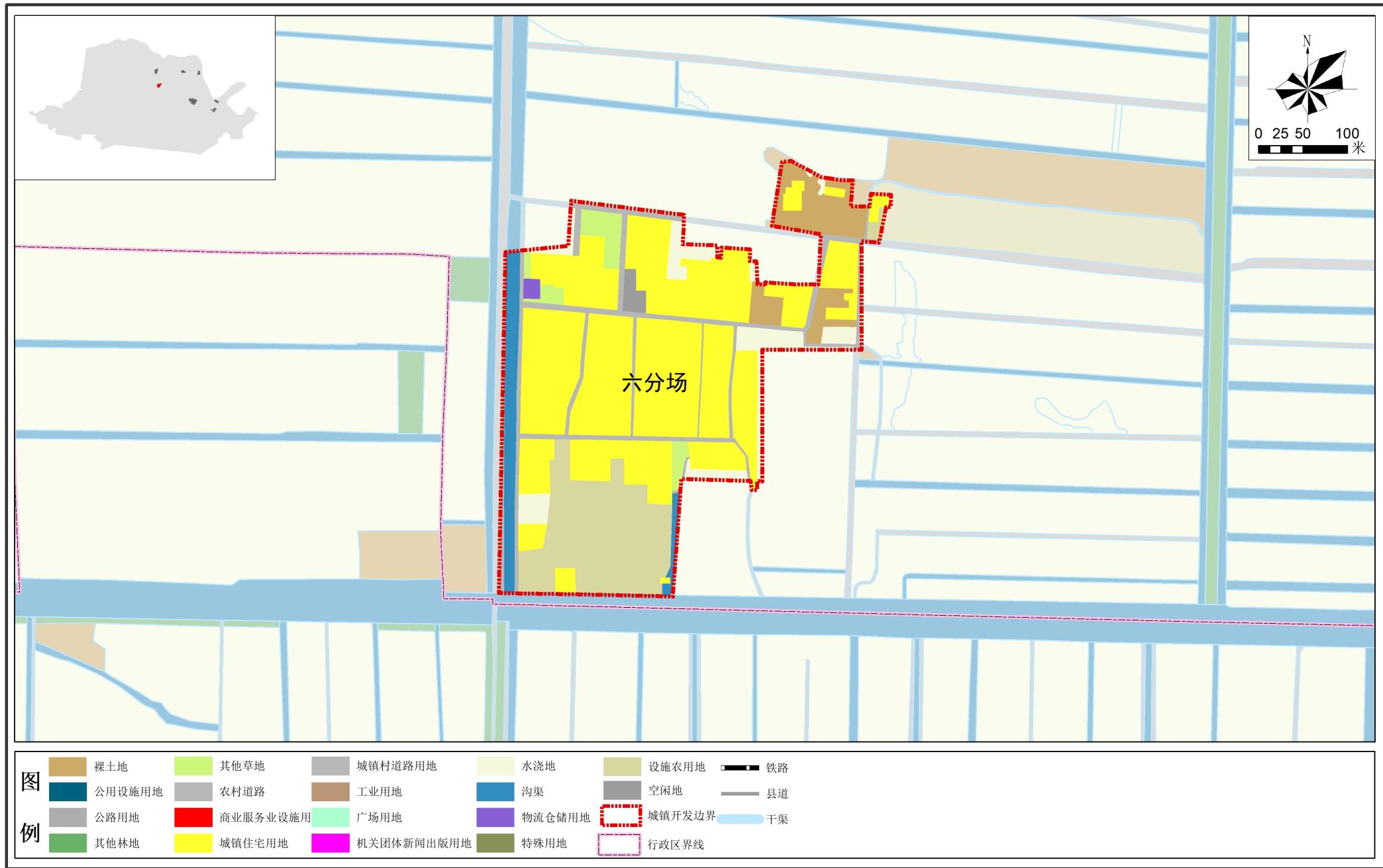
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图



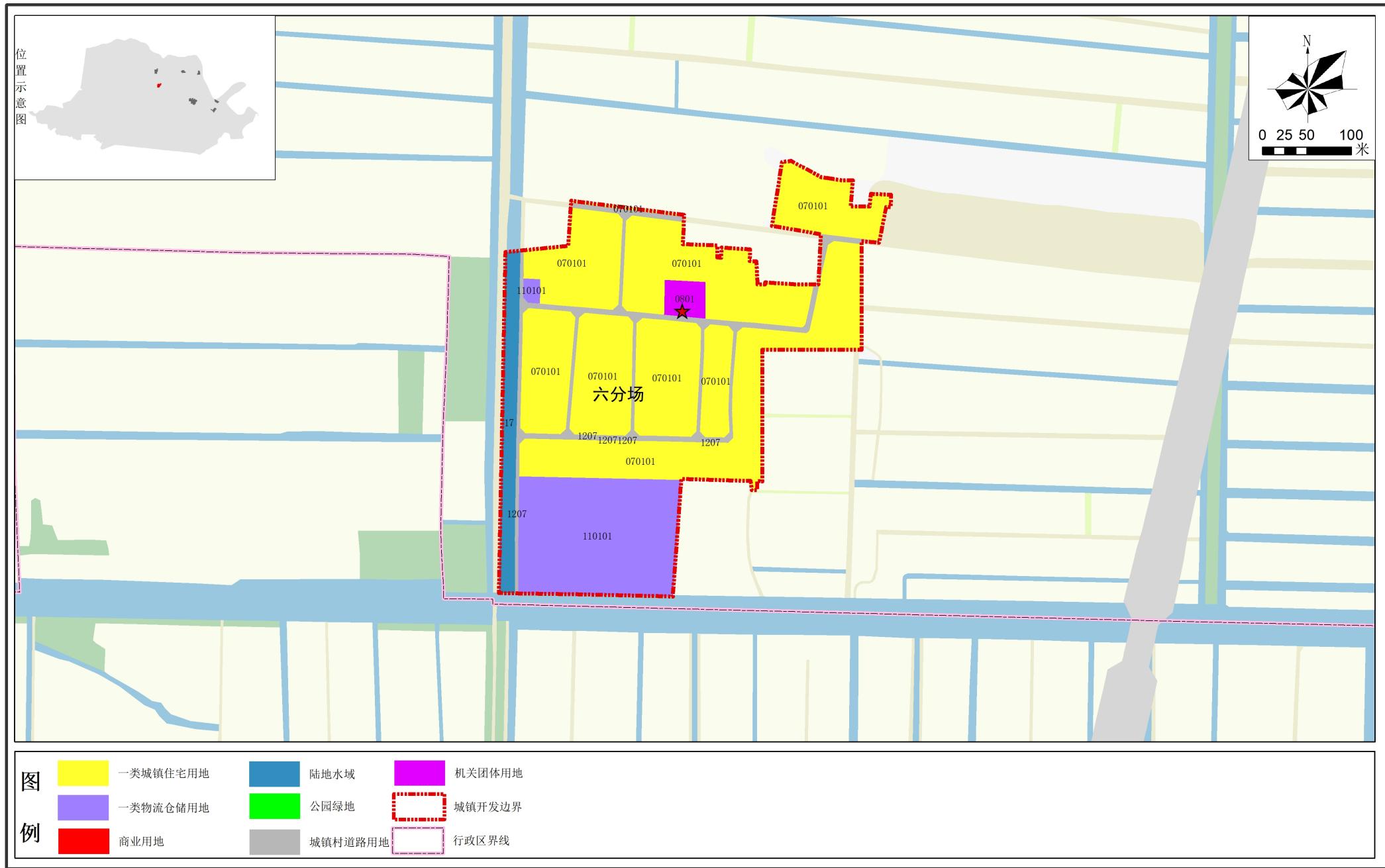
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



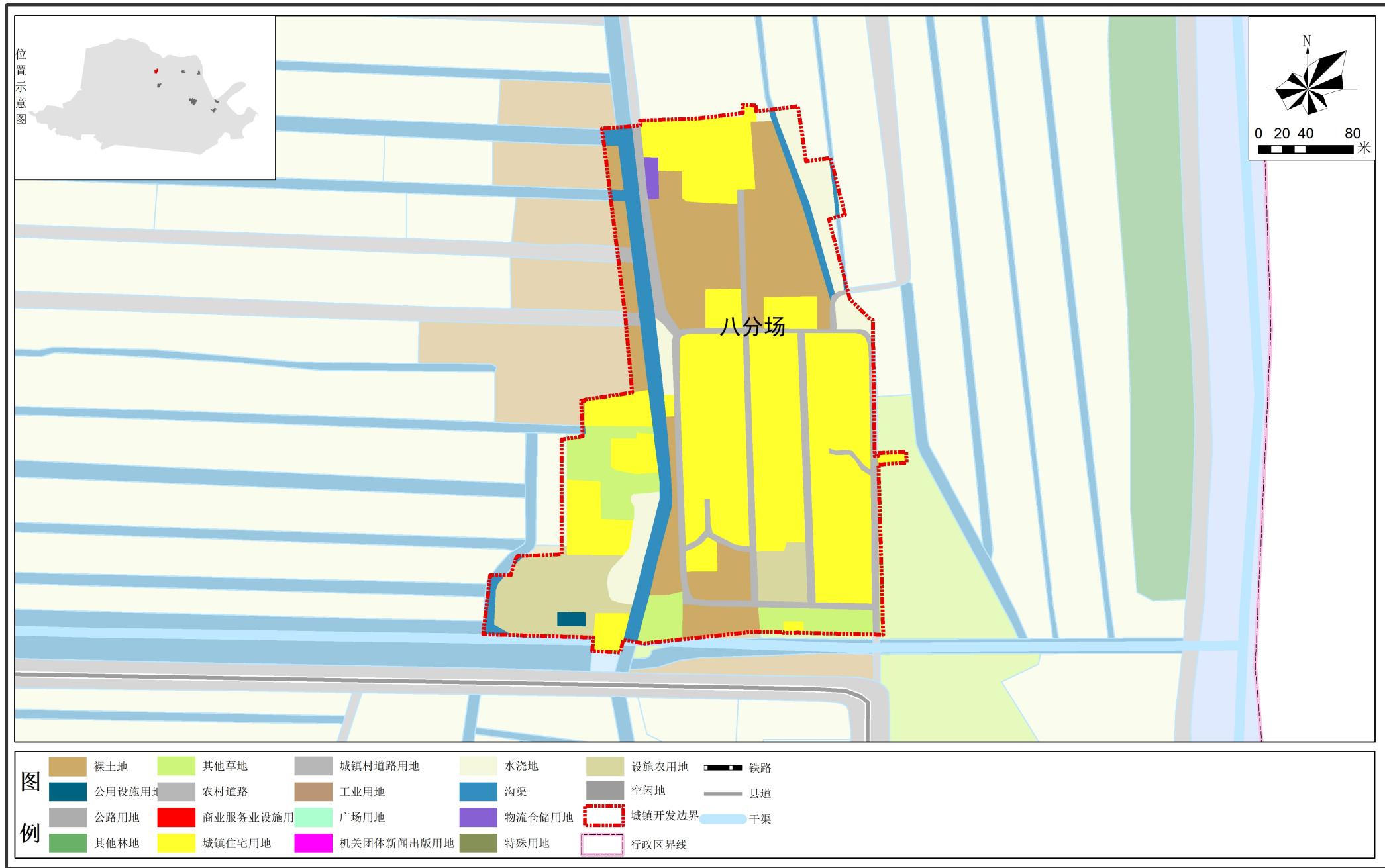
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图



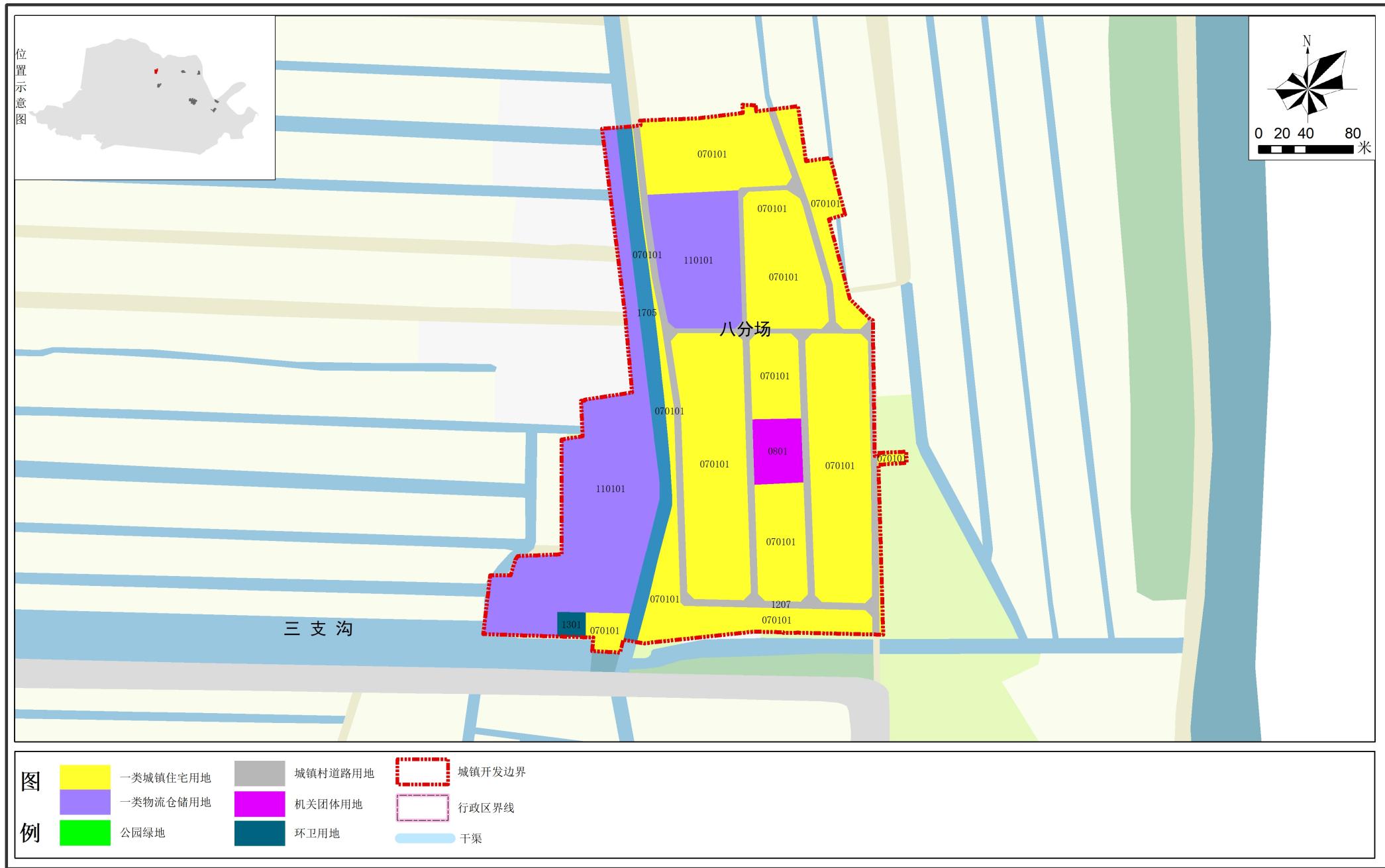
五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图

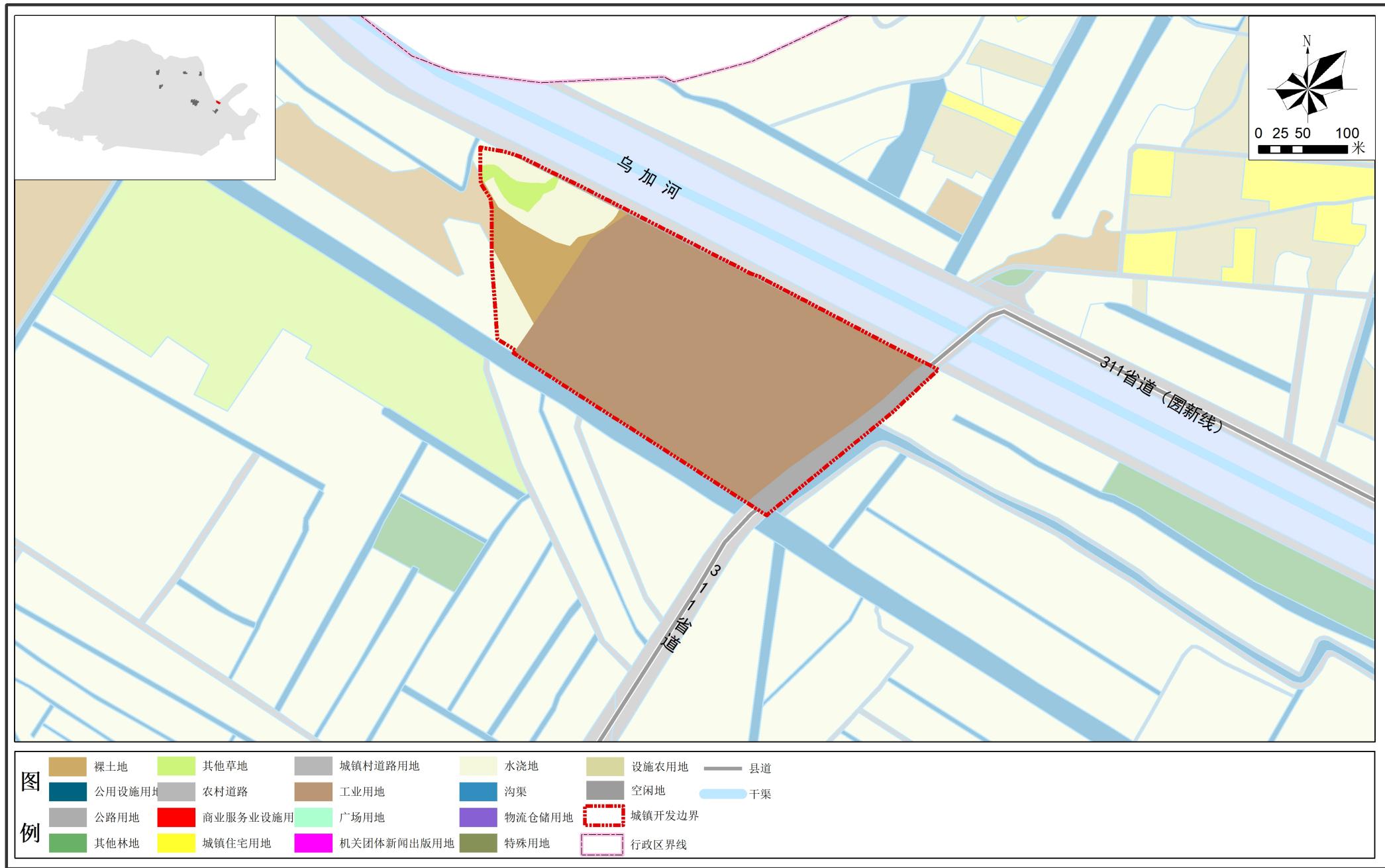


图例

	一类城镇住宅用地
	一类物流仓储用地
	公园绿地
	城镇村道路用地
	机关团体用地
	环卫用地
	城镇开发边界
	行政区界线
	干渠

五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用现状图



五原县乡镇国土空间详细规划（和胜乡）

土地利用规划图

