

乌拉特前旗大余太镇国土空间 详细规划

公示稿

公告附件

一、规划范围

本次规划范围以乌拉特前旗大余太镇下发的“三区三线”中城镇开发边界为规划范围，总用地面积 228.89 公顷。其中中心镇区 207.86 公顷，牧场 21.03 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，确定本次规划区的功能定位为：大余太镇是乌拉特前旗以农业为主，铁矿石、石灰石、玉石开采为辅的重点镇，镇区是大余太镇的政治、经济、文化中心，承担区域行政管理、商贸物流、文化教育和旅游集散等职能。

四、空间布局

规划形成“两心四组团、两轴五节点”的空间结构。

“两心”：指以镇政府所在地、驻镇单位等布置的行政管理用地以及教育机构用地等形成的城镇综合服务核心；围绕场部所在地布置的行政管理用地等，形成场部行政办公中心。

“两轴”：沿镇区东西街形成的城镇发展轴，以及南北向连接镇区和场部的道路形成的城镇发展轴。

“五节点”：指镇区场部外围的两个工业节点，一个物流节点，两个生活节点；

“四组团”：包括综合服务功能组团、镇区居住生活组团、场部居住生活组团、工业物流功能组团。

综合服务组团：各类公共服务设施的集中区域，包括商业、教育、医疗、文化、体育等设施，为居民提供便捷的生活服务，为镇区发展提供重要支撑，能够满足居民的基本生活需求，提高镇区的吸引力。

镇区居住生活组团：结合镇区周边的要素打造优质的住宅区和社区设施。

场部居住生活组团：结合场部周边的要素打造优质的住宅区和社区设施。

工业物流组团：位于场部北部，为工业物流片区。

五、开发建设管控

根据《乌拉特前旗城镇开发边界内详细规划编制单元划定报告》，大余太镇城镇开发边界整体划分为划定 1 个一级类单元，为开发单元，1 个二级类单元，为其他单元，按照单元主导功能划定了居住生活、工业发展、综合服务、物流仓储 4 个单元。

单元管控包括单元面积、单元类型、人口容量、规划规模、开发强度、底线约束、道路与交通设施、公共服务设施配建、市政公用设施与城市安全设施、城市更新引导及城市设计引导。根据各单元的功能、环境和建设需求等，提出相应的管控要求，分为约束性和预期性。按照建设用地所能容纳的建设量和人口聚集量，对土地开发做出合理的控制和引导，对环境容量的控制主要通过开发强度指标来实现，并且不同的城市开发强度控制体系和控制指标具有不同的特征。控制

指标包括：容积率、建筑密度和绿地率等。容积率、建筑密度和绿地率是环境容量规划控制中的三项强制性指标。

1 、容积率

规划对容积率作以下通则性规定：

低强度控制区， $0 < \text{容积率} \leq 0.5$ ，主要指公园绿地、广场用地、防护绿地、交通场站用地等。

中低强度控制区， $0.5 < \text{容积率} \leq 1.0$ ，低层城镇住宅用地、幼儿园用地、中小学校用地、公用设施营业网点用地、部分机关团体用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等区域采取低强度建设模式。

中强度控制区， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.4$ ，大部分城镇住宅用地、文化用地、娱乐用地、沿街商业用地、商务金融用地、部分城镇住宅用地、旅馆用地等。

工业用地的容积率按照行业类型执行《工业项目建设用地控制指标》（2023）的有关要求。

2 、建筑密度/建筑系数

规划对建筑密度作以下通则性规定：

低密度控制区， $0\% < \text{建筑密度} \leq 5\%$ ，主要指公园绿地、广场用地、防护绿地、交通场站用地等。

中低密度控制区， $5\% < \text{建筑密度} \leq 25\%$ ，主要指多层混合城镇住宅用地、大部分机关团体用地、文化用地、体育用地、中小学用地、部分商业用地、市政公用设施等用地。

中密度控制区， $25\% < \text{建筑密度} \leq 35\%$ ，主要指多层城镇住宅用

地、少数机关团体用地、商务金融用地、部分市政公用设施用地等。

中高度控制区， $35\% < \text{建筑密度} \leq 45\%$ ，主要指低层城镇住宅用地、大部分商业用地等。

工业用地的建筑系数执行《工业项目建设用地控制指标》(2023)的有关要求，建筑系数不低于30%。

3 、绿地率

规划对绿地率作以下通则性规定：

多层住宅用地绿地率不小于30%，平房区改造绿地率不小于25%，小学、中学用地绿地率不小于25%。

公共管理和公共服务用地绿地率不小于20%，商业服务业用地绿地率不小于15%。

4 、建筑高度规划控制

规划对建筑高度作以下通则性规定：

建筑高度 ≈ 0 ，为沿街公共绿地、防护绿地、停车场等用地，公园绿地内可建设必要的管理设施建筑、雕塑、小品等。

低层控制区， $0 \text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 10 \text{ 米}$ ，主要指部分片状公园绿地、幼儿园、广场、小学、低层居住用地、公共服务及市政设施用地等。

多层控制区， $12 \text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 18 \text{ 米}$ ，主要指部分多层住宅、机关团体、沿街商业、中学等。

多层、小高层控制区， $18 \text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 24 \text{ 米}$ ，主要为多层混合居住用地、部分机关团体用地、商业用地、多层工业及仓储用地等。

需要强调的是：考虑生产工艺的差异，工业建筑的高度应执行相

关技术标准；文化娱乐、体育场馆建筑及市政设施根据各自使用功能决定建筑高度，故本次规划所列指标为建议指标，不作强制规定。

六、蓝绿空间

本次规划注重人文景观与自然景观的有机结合，形成“两核两带多点，外围渗透”的绿地景观格局。

“两核”：指在规划区围绕镇政府所在地、驻镇单位、等布置的行政管理用地以及教育机构用地等，形成镇区绿化核心。围绕场部所在地布置的行政管理用地等，形成场部绿化核心。内有多处景观绿植，既起到防护隔离作用，同时丰富了城镇的绿化系统。

“两带”：沿镇区东西道路形成商业风貌景观带。指注重镇区发展主轴两侧建筑形体、色彩的控制，形成规划区重要的建筑景观带。以及南北向连接镇区和场部形成的沿街绿化风貌景观带。构成了开敞空间的生态本底。

“多点”：多处景观节点。注重公园、广场、小游园景观的打造，沿主要道路结合公共服务设施布置多处面积适中的街头绿地，在居住用地内部适当位置布置小块的小区绿地，形成数个绿化景观节点，为居民提供便捷的绿化休憩场所。

七、公共服务设施

落实国土空间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，将构建镇区 5 分钟生活圈和居住街坊，配置公共服务设施，其中包括幼儿园、小学、文化活动中心、文化活动站、卫生服务站、社区老年日间照料中心、综合健身场馆、儿童活

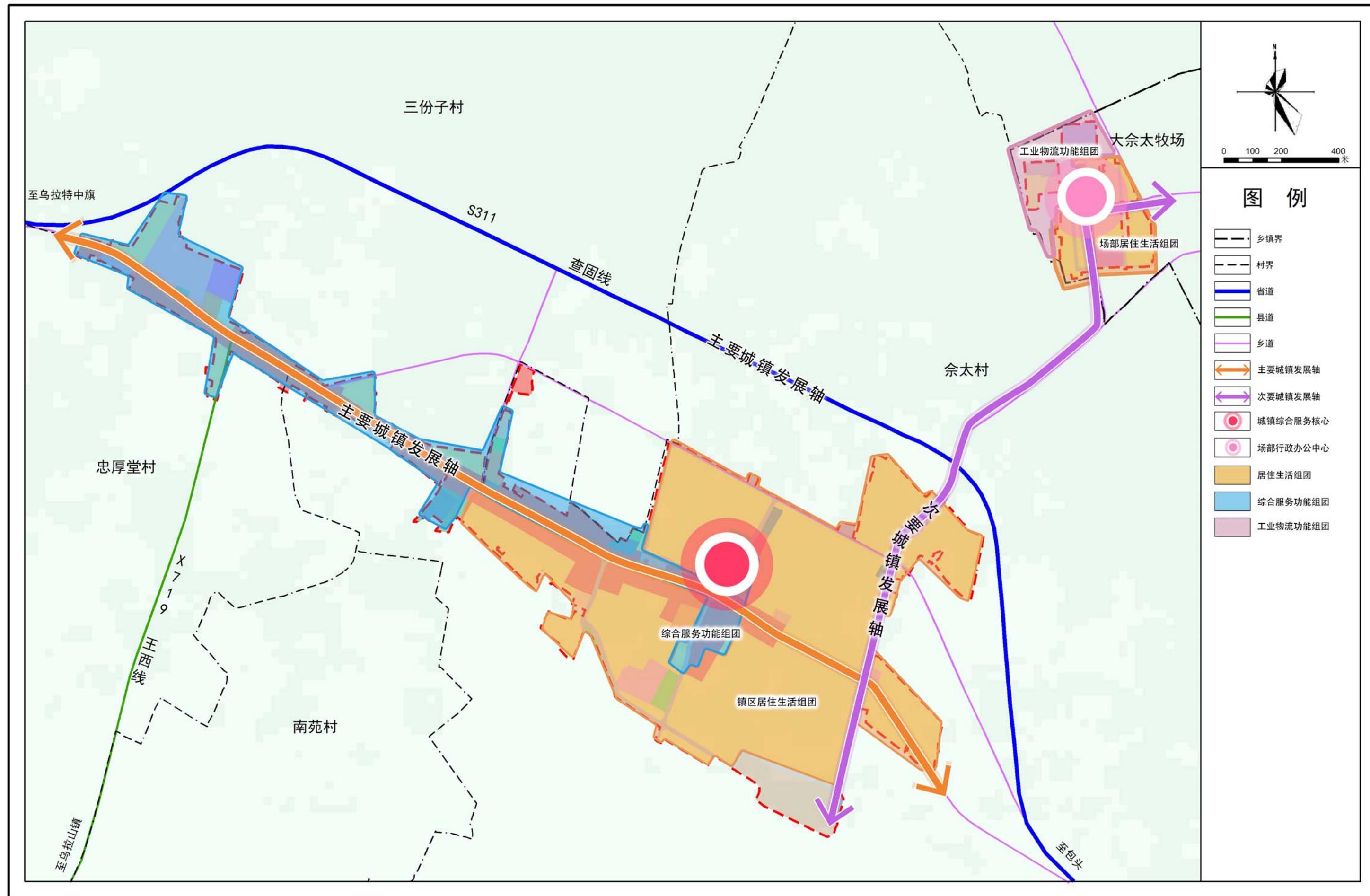
动场地、生鲜超市等。

八、市政公用设施

市政公用设施规划遵循“集约高效、适度超前、安全韧性、绿色智能”原则，重点围绕以下核心要求展开。统筹供水、供电、燃气、通信等基础设施网络布局，落实“三区三线”管控要求，确保管线廊道与道路建设同步规划实施；强化污水处理、垃圾收集转运等环境设施配置，按人口规模和服务半径科学选址，实现全域覆盖与达标排放；通过系统规划与动态管控，实现市政设施与城镇发展规模、功能、生态的协调统一，助力小城镇高质量发展与居民生活品质提升。

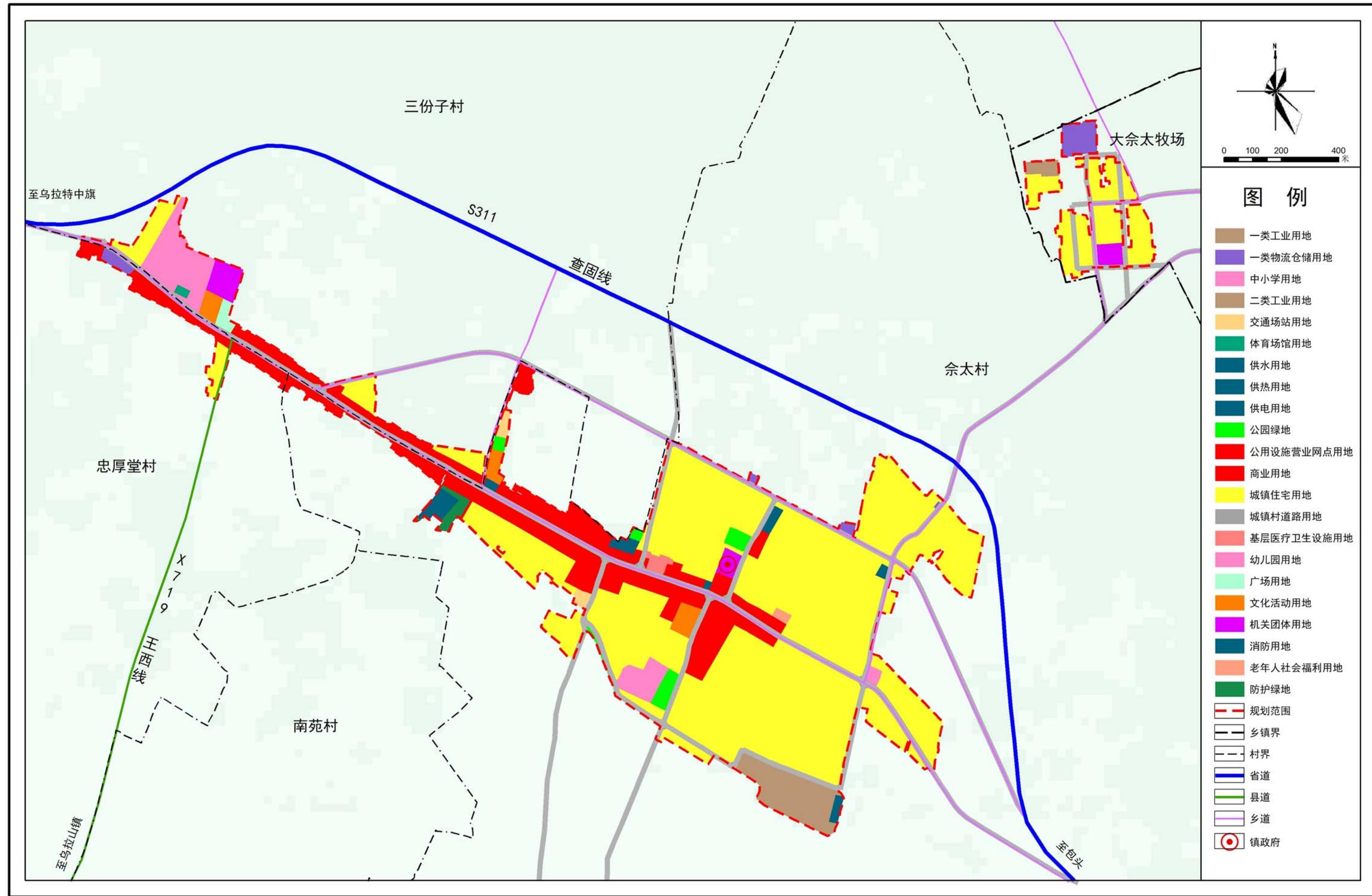
乌拉特前旗大余太镇国土空间详细规划

空间结构规划图



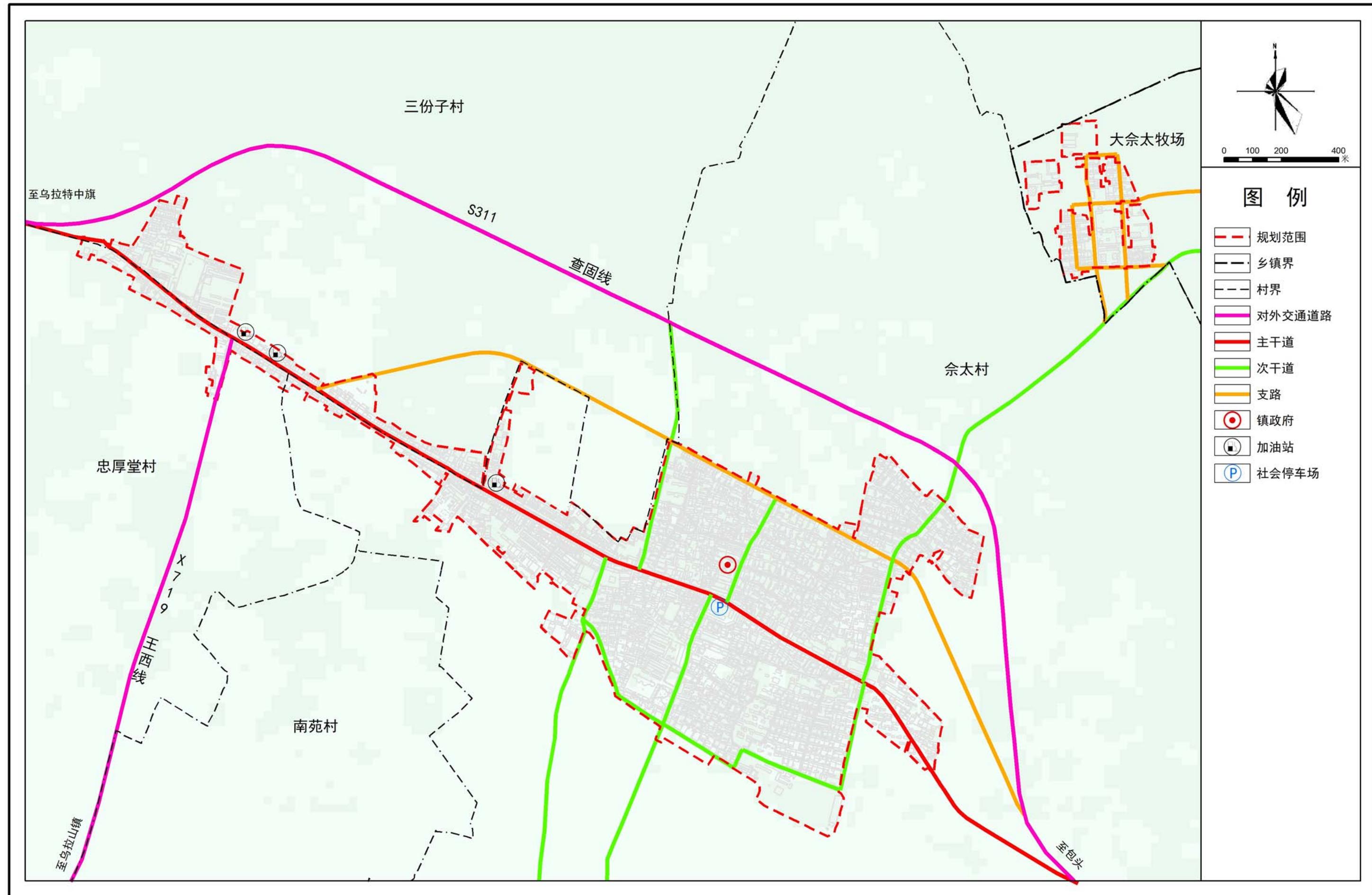
乌拉特前旗大余太镇国土空间详细规划

土地利用规划图



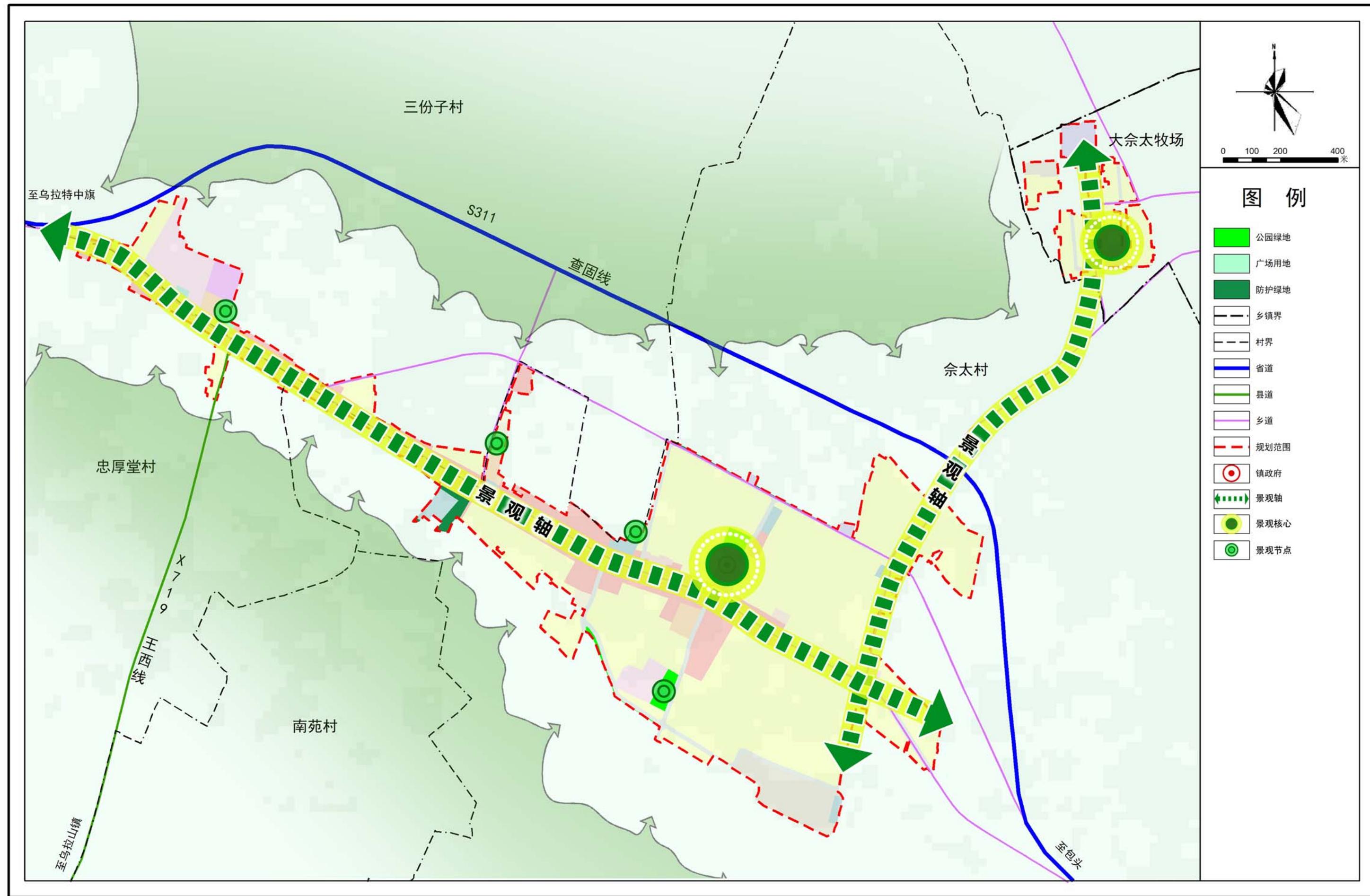
乌拉特前旗大余太镇国土空间详细规划

交通设施规划图



乌拉特前旗大余太镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



乌拉特前旗大余太镇国土空间详细规划

城镇开发边界内详细规划单元划定图

