

乌拉特前旗新安镇国土空间 详细规划

公示稿

一、规划范围

本次规划范围是以落实乌拉特前旗下发的城镇开发边界为规划范围，总用地面积 114.65 公顷。

其中新安镇中心镇区用地面积为 80.07 公顷，巴彦淖尔市新安农场用地面积为 34.58 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，确定新安镇中心镇区的功能定位为：生态休闲小镇，是政治、经济、文化为一体的综合服务地。以农业为主，旅游服务业为辅的中心镇。重点打造文化展示、旅游集散和商贸物流三大功能中心。

巴彦淖尔市新安农场场部的功能定位为：综合服务中心。承担全场域行政、商贸、文化及产业发展等综合服务的职能。

四、空间布局

新安镇中心镇区形成“一核一轴三组团”的空间结构。

“一核”：指以镇政府为中心形成的城镇综合服务核心；

“一轴”：指沿镇区中部南北向现状道路新苏线（S215）形成的城镇发展轴。

“三组团”：综合服务组团、商业服务组团和居住生活组团。

综合服务组团：各类公共服务设施的集中区域，包括行政、教育、医疗、文化等设施，为居民提供便捷的综合服务。

商业服务组团：沿新苏线（S215）两侧的商业服务，形成商业服务组团。

居住生活组团：位于镇区北部，居住用地为主。

巴彦淖尔市新安农场所部形成“一核两轴两组团”的空间结构。

“一核”：指新安农场所部所在地，全场域行政中心；

“两轴”：指沿新安农场所部南北向以及东西向现状道路形成的城镇公共服务轴。

“两组团”：综合服务组团和居住生活组团。

综合服务组团：各类公共服务设施的集中区域，包括行政、医疗等设施的综合服务。

居住生活组团：位于新安农场所部周边，居住用地为主。

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》，新安镇城镇开发边界整体划分为4个详细规划单元，均为7个其他单元。

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， $0 < \text{容积率} \leq 0.1$ ，主要指公共绿地、广场、防护绿地、停车场等用地。

中低强度控制区， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.5$ ，低层居住区、幼儿园、中小学校、公用设施营业网点、部分机关团体、医疗卫生、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， $0.5 < \text{容积率} \leq 1.0$ ，现状大部分居住用地、文化设施用地、娱乐设施用地、沿街商业用地、企业办公用地、市场等。中高强度控制区， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.6$ ，部分居住用地、宾馆酒店用地等。

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， $0\% < \text{建筑密度} \leq 5\%$ ，主要指公共绿地、防护绿地、停车场等用地。

中低密度控制区， $5\% < \text{建筑密度} \leq 25\%$ ，主要指多层混合居住用地、大部分机关团体、文化设施用地、体育设施用地、中小学部分商业用地、市政公用设施等用地。

中密度控制区， $25\% < \text{建筑密度} \leq 35\%$ ，主要指多层居住用地、少数机关团体、商务用地、部分市政公用设施等用地。

中高度控制区， $35\% < \text{建筑密度} \leq 45\%$ ，主要指低层居住用地、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》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%。

机关团体设施绿地率不小于 20%，商业设施绿地率不小于 15%，公共服务设施绿地率不小于 20%。

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

新安镇中心镇区形成“一心、两轴、多点”的景观结构，将多种景观要素串联起来，形成独特的城镇景观。

“一心”：镇区中部的景观核心。集行政管理、教育机构、医疗卫生、文化娱乐以及商业服务等为一体，形成镇区的景观核心。

“两轴”：指注重纬四路、新苏线两侧建筑形体、色彩的控制，形成镇区两条建筑景观轴。

“多点”：注重公园、广场景观的打造，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。

巴彦淖尔市新安农场场部形成“一核、一轴”的景观结构。

“一核”：指依托原有景观资源，以新安农场场部中心规划的公园绿地为景观核心。

“一轴”：新安农场场部中部的南北向道路为轴线，沿公园绿地形成独具特色的镇区街道。

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 10-15 分钟生活圈，配置公共服务设施。包括中小学、幼儿园、卫生院、室外综合健身场地、文化活动中心等。

八、市政公用设施

建立与新安镇中心镇区及巴彦淖尔市新安农场发展相适应的现代化市政公用设施体系，实现设施布局合理、功能齐全、运行高效、环境友好，显著提升居民的生活质量和幸福感。

供水保障：全面提升供水安全性与普及率至 100%，优化资源配置，建设节水型社会，强化水源保护区管控。

污水治理：因地制宜推进污水资源化或集中处理，衔接改厕与污水治理，完善粪污收集利用体系，分类整改农村污水处理设施。

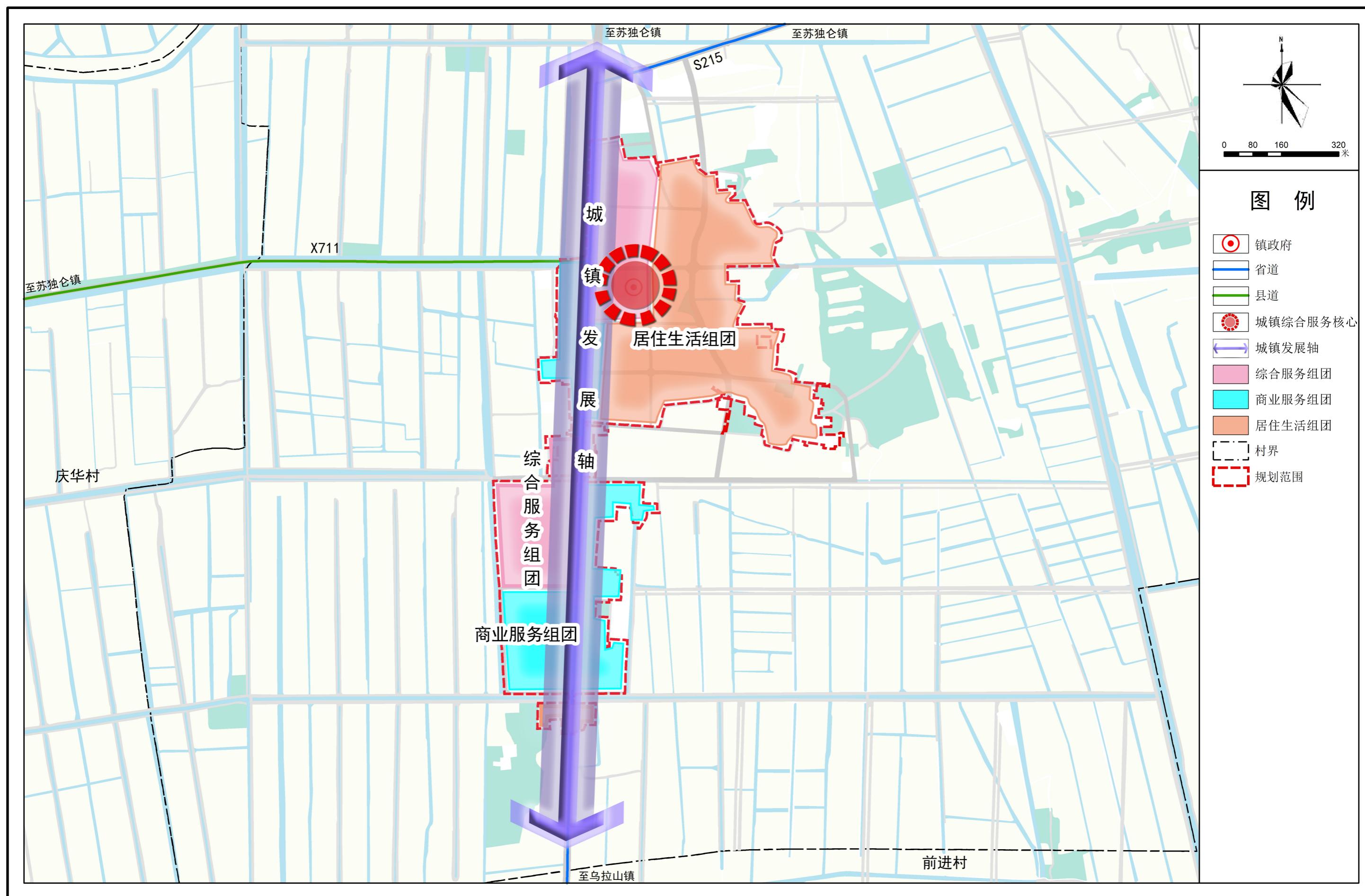
电力升级：增强乡镇及农村电力供应，推动城乡电力服务均等化，支持可再生能源消纳，提升农村电气化与自主保障能力。

通信覆盖：实现乡镇通信基础设施全覆盖。

环境整治：持续开展村庄清洁绿化，整治垃圾堆、坑塘等薄弱区域，治理各类废弃物，确保村庄内外整洁。

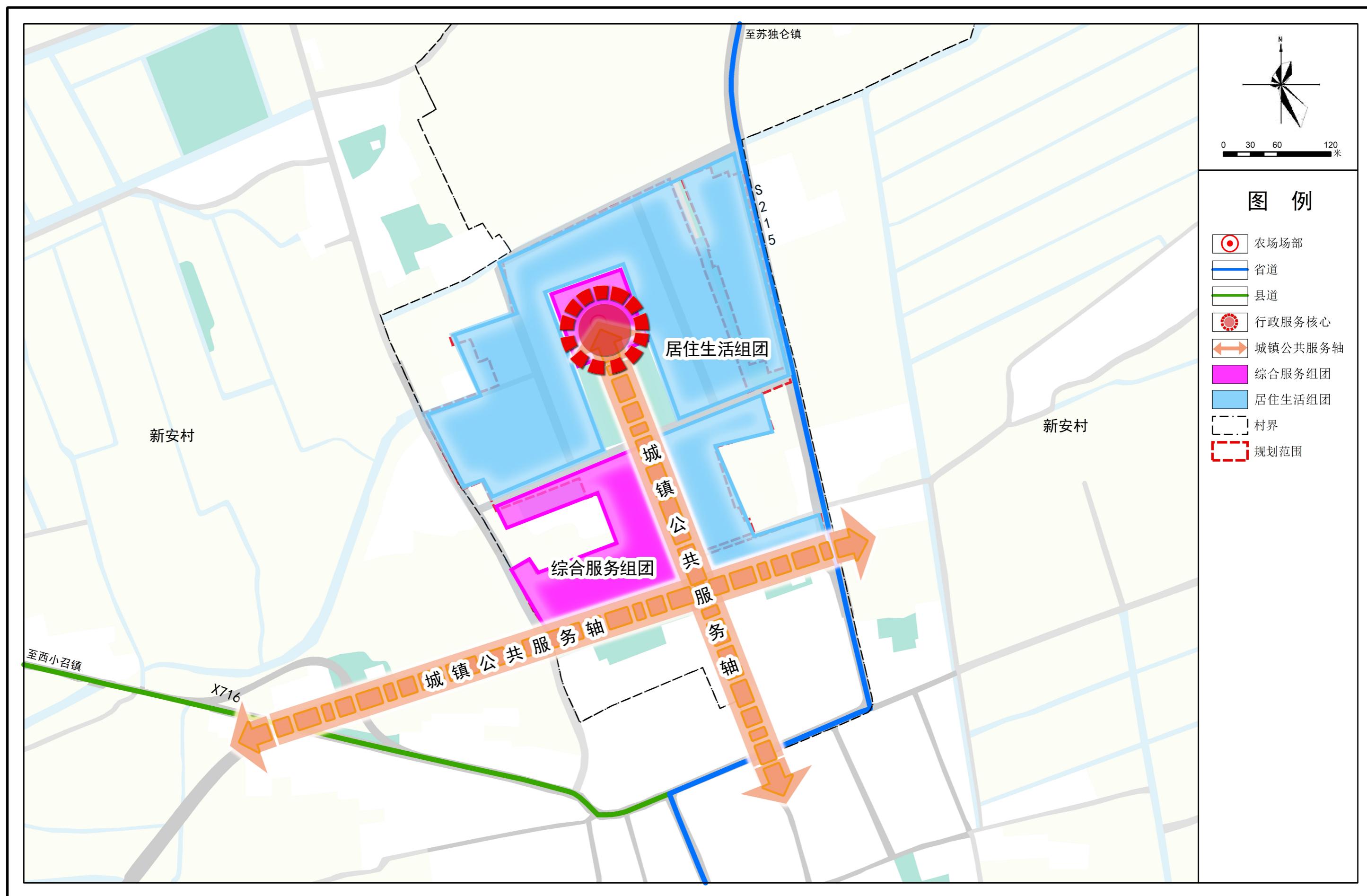
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

空间结构规划图



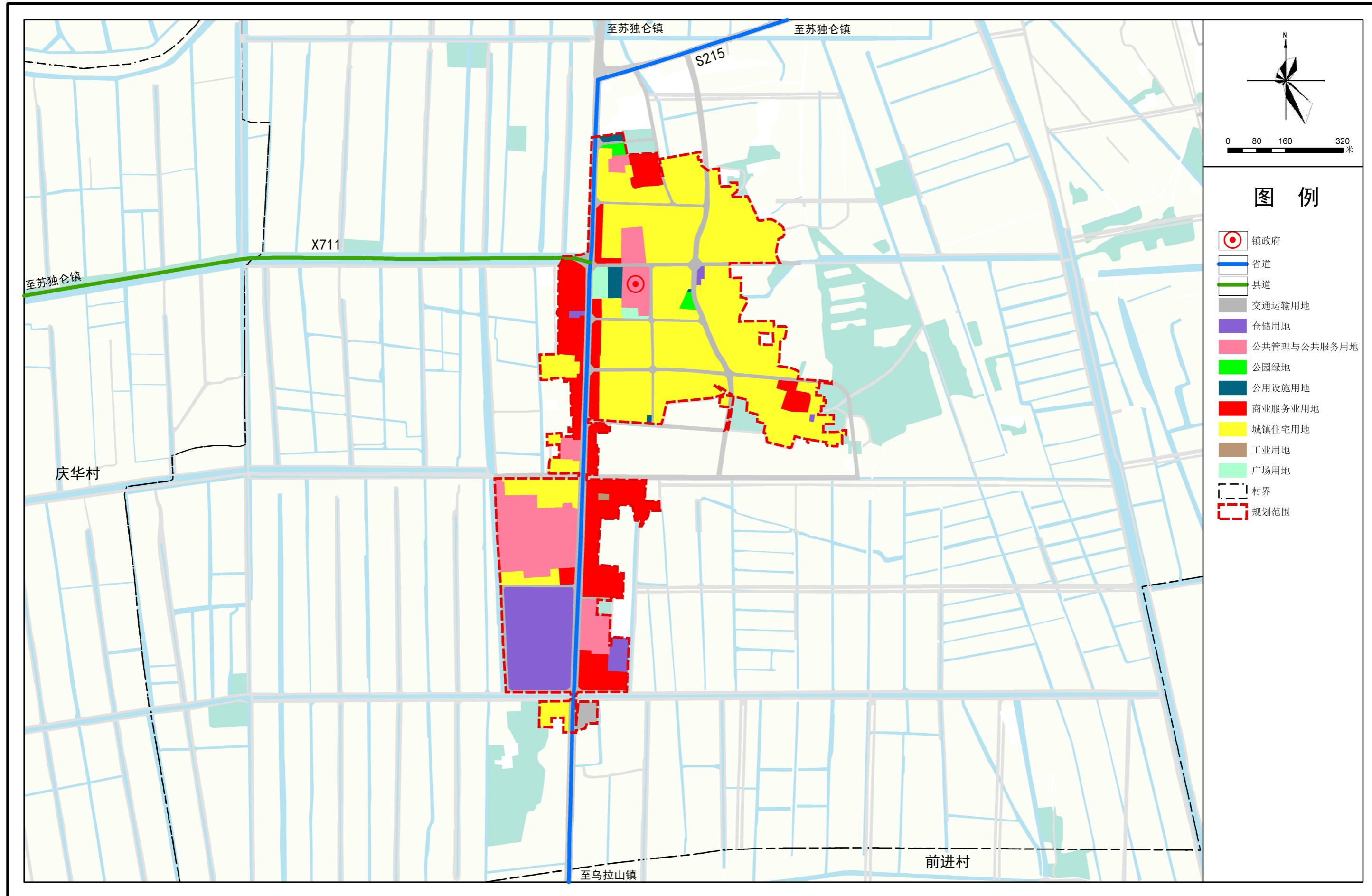
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

空间结构规划图



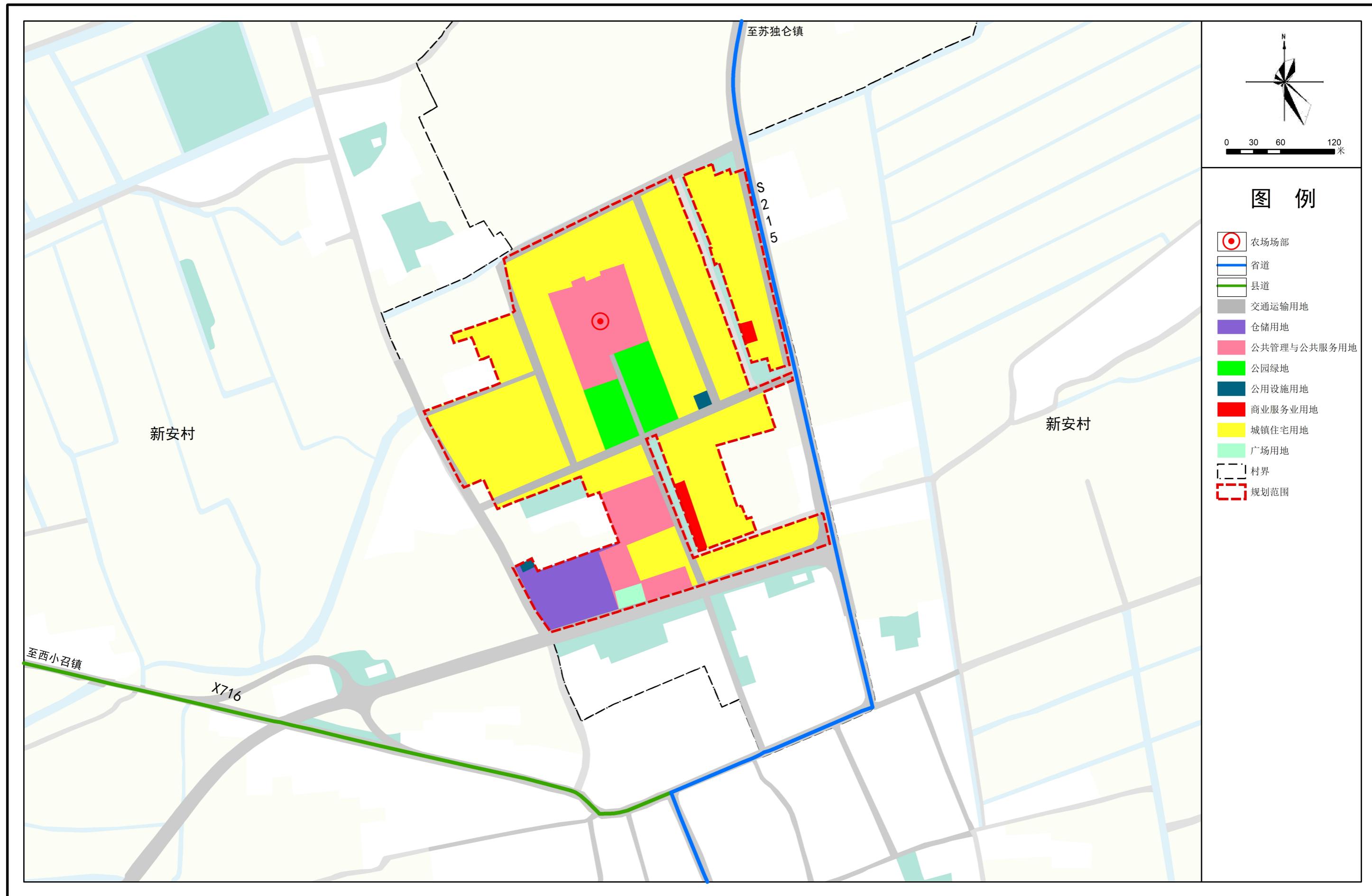
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

土地利用规划图



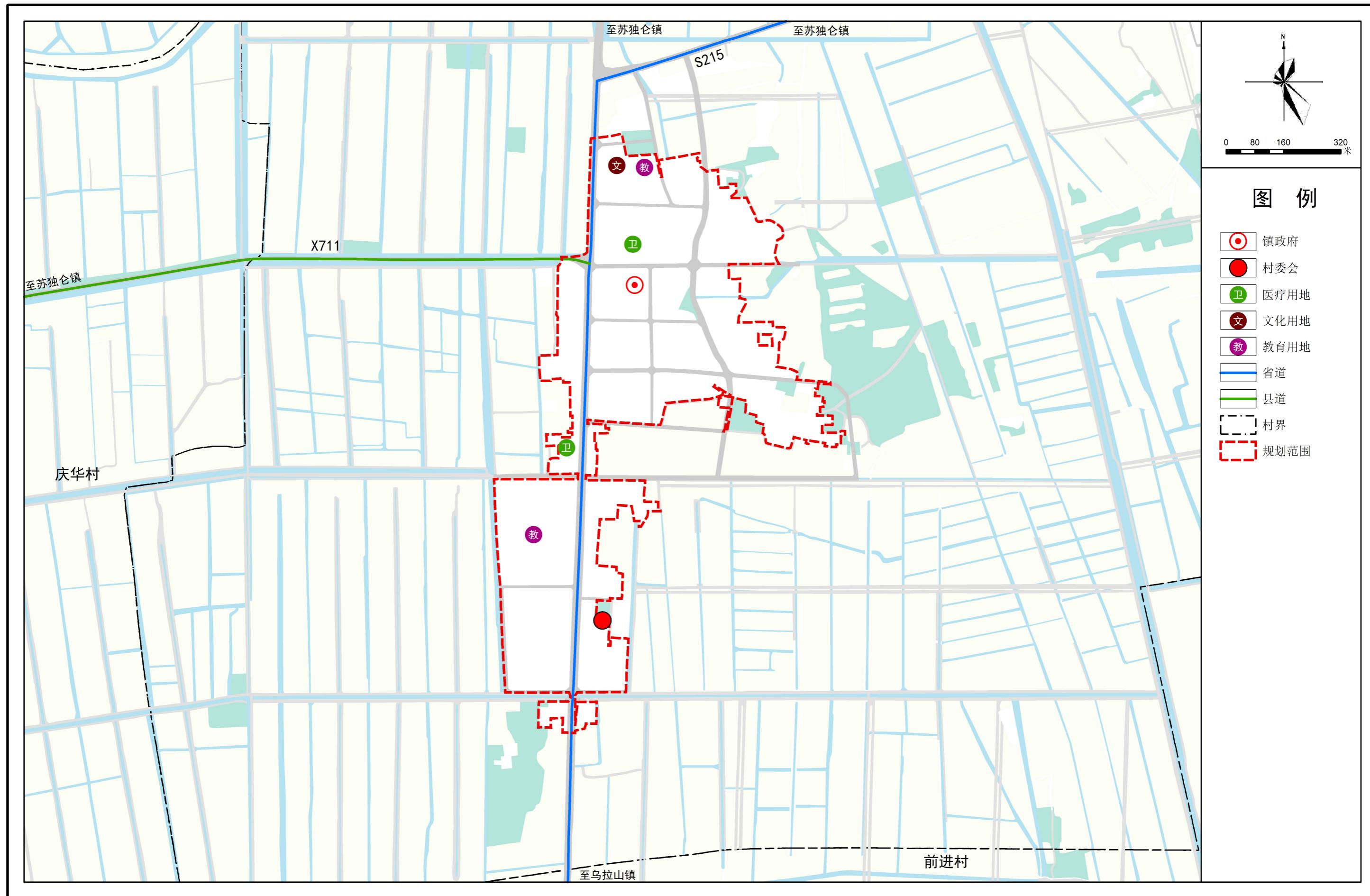
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

土地利用规划图



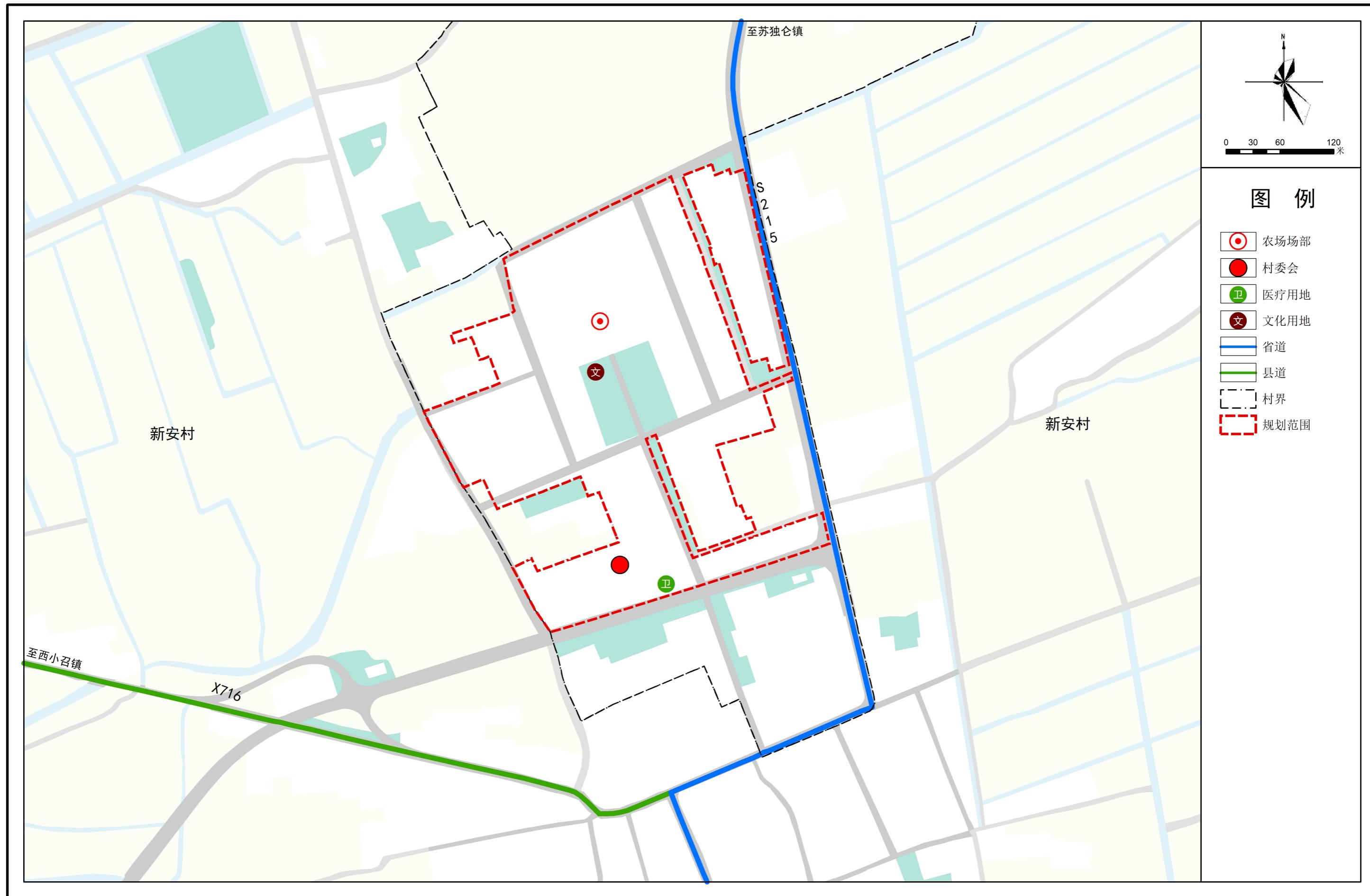
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

公共服务设施规划图



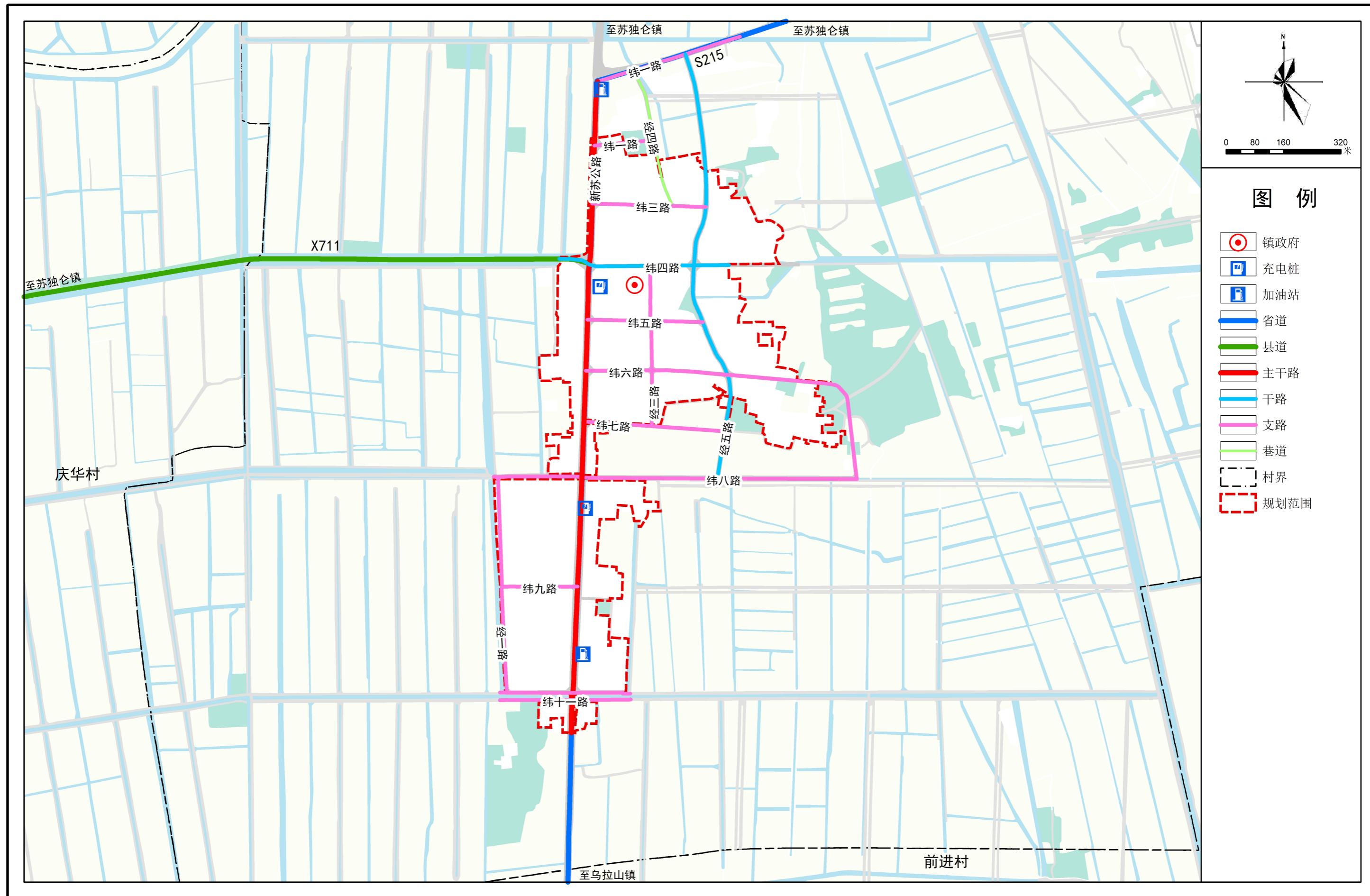
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

公共服务设施规划图



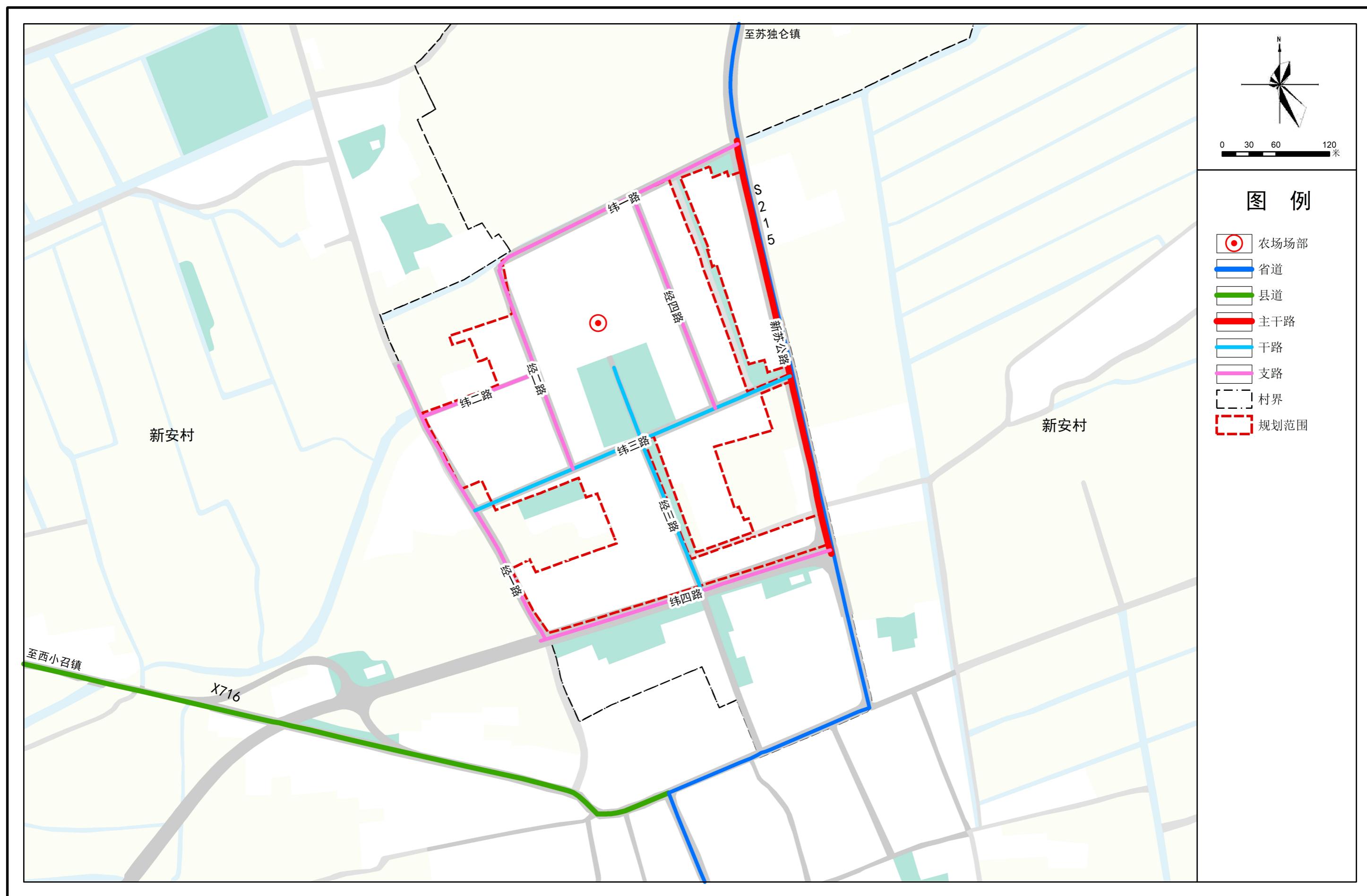
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

道路系统规划图



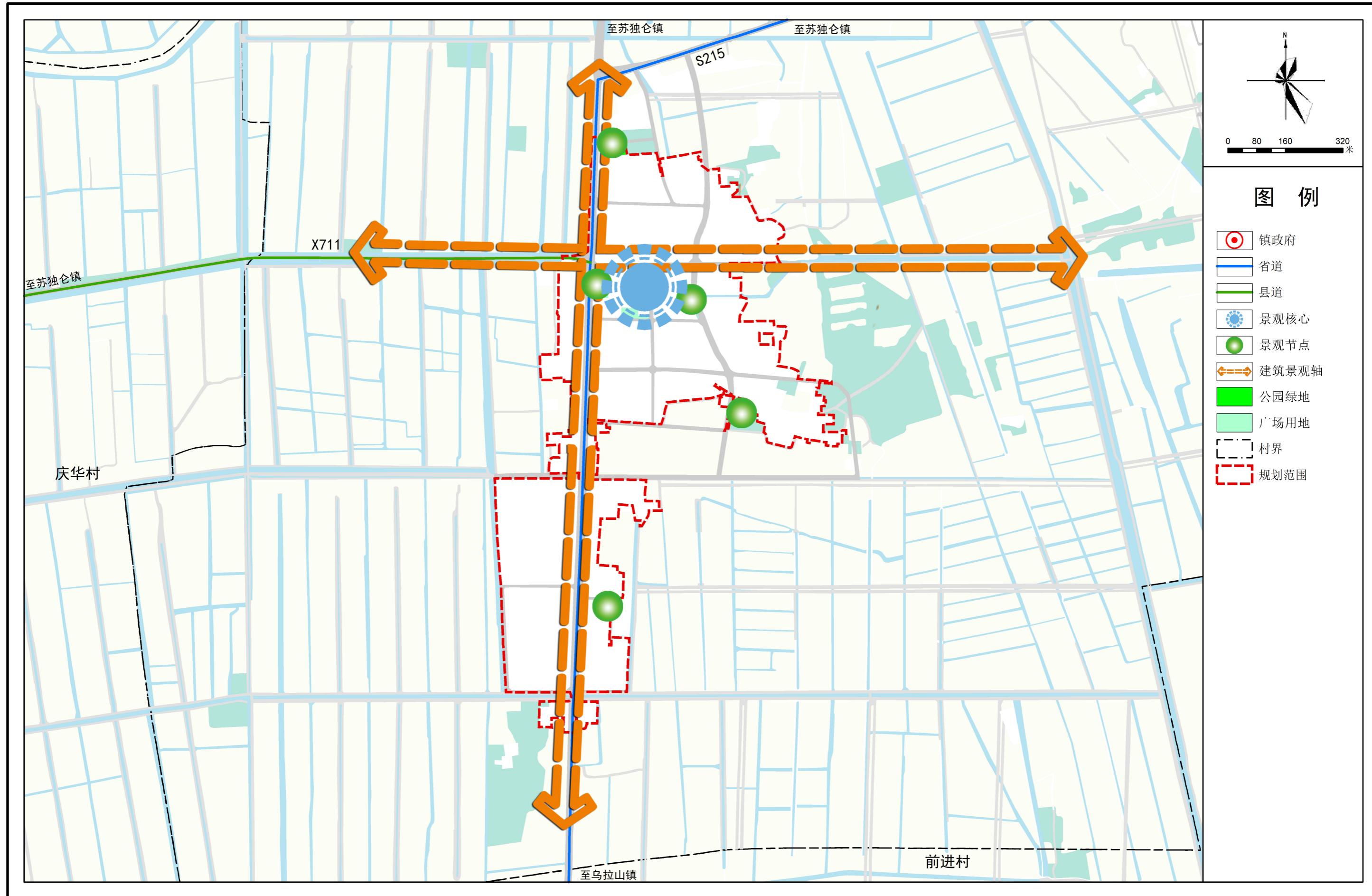
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

道路系统规划图



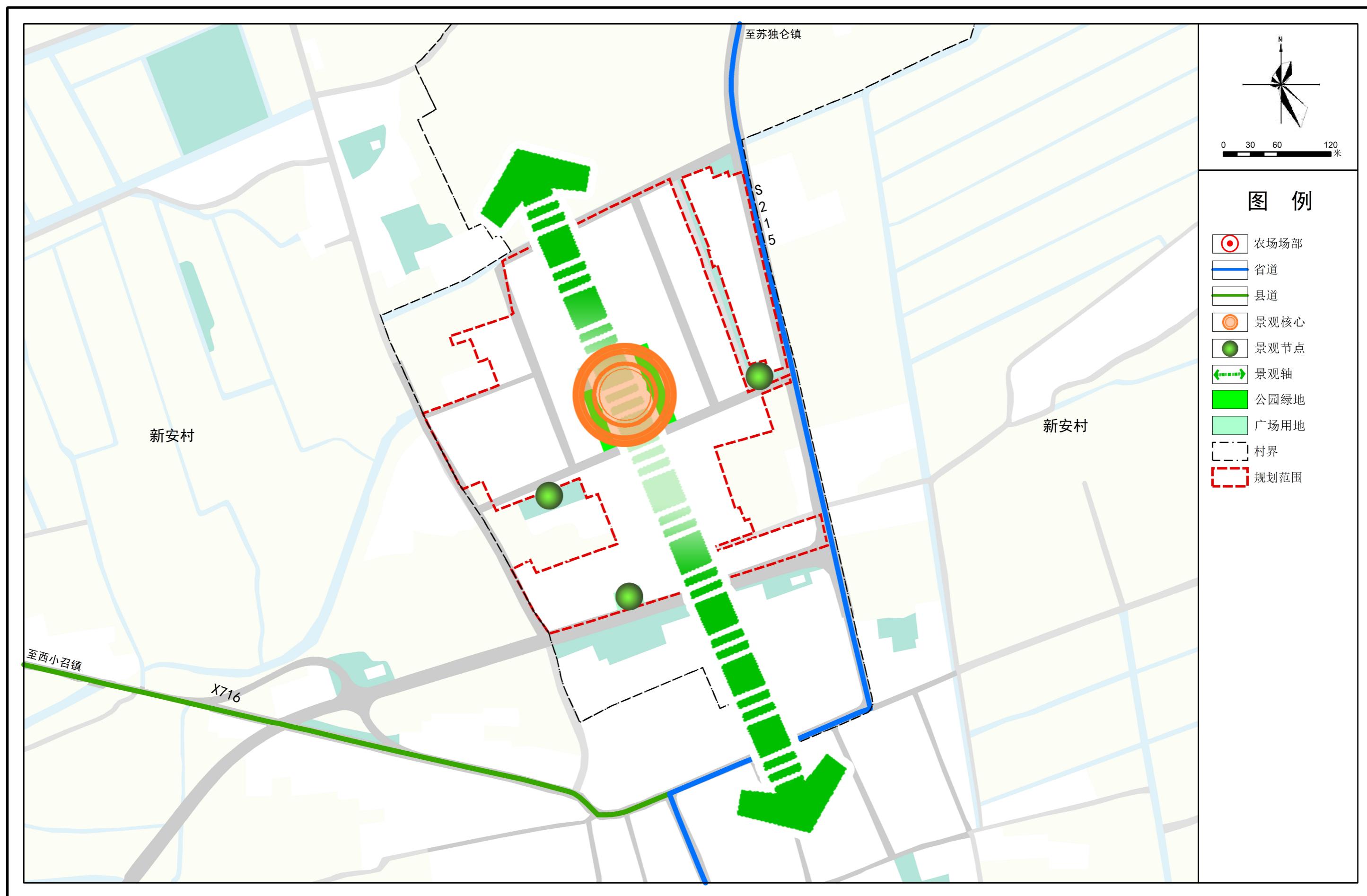
乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



乌拉特前旗新安镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



乌拉特前旗新安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

