

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内
B11-01 地块详细规划论证报告

乌拉特前旗自然资源局
晟创工程技术服务有限公司
2024 年 12 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：蒙自资规乙字23150037号 证书等级：乙级

单位名称：晟创工程技术服务有限公司

承担业务范围：(一)镇、20万人口以下城市总体规划的编制；(二)镇、20万人口以下城市详细规划的编制；(三)详细规划编制；(四)乡、村庄规划的编制；(五)建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91150700573280222K

有效期限：自2021年11月16日至2027年12月31日

发证机关 内蒙古自治区自然资源厅

2024年01月31日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01 地块
详细规划论证报告

委托单位：乌拉特前旗自然资源局

设计单位：晟创工程技术服务有限公司

证书等级：乙级

证书编号：蒙自资规乙字 23150037 号

项目负责：刘磊华 高级工程师 注册规划师

编制人员：张云超 高级工程师 注册规划师

张锐铭 工程师

赵小峰 工程师

目 录

第一章 总论	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	2
1.3 编制原则	3
第二章 地块基本情况	5
2.1 编制范围	5
2.2 地块现状	5
2.3 编制内容	6
第三章 上位规划和相关规划要求	7
3.1《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划(2021—2035年)》	7
3.2《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》(在 编)	11
第四章 拟规划方案	13
4.1 B11-01-01 地块	13
4.2 B11-01-02 地块	14
4.3 B11-01-03 地块	14
4.4 B11-01-04 地块	15
4.5 B11-01-05 地块	16
4.6 B11-01-06 地块	17
4.7 B11-01-07 地块	17

4.8 B11-01-08 地块	18
4.9 B11-01-09 地块	19
4.10 B11-01-10 地块	21
第五章 结论及建议	24
5.1 结论	24
5.2 论证建议	25
附图	26
附图 1： 区位示意图	
附图 2： 用地现状图	
附图 3： 国土空间总体规划用地规划图	
附图 4： 论证范围与城镇开发边界的位置关系图	
附图 5： 用地规划图	
附图 6： 地块图则	

第一章 总论

1.1 编制背景

《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间规划总体规划（2021-2035）》已批复，而作为实施国土空间用途管制和核发规划许可法定依据的重要部分的开发边界内的详细规划尚未编制完成和批复，城市开发建设、整治更新、保护修复、基础设施、公用设施等开发边界内的建设刚性的存在，对于用地的需求也存在，为了不因详细规划的编制和批复未完成而影响项目实施和能够依法核发规划许可，本次调整报告对局部急需建设但建设地块无指标，且与《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间规划总体规划（2021-2035）》相符的地块，采取先行单独编制图则的方式，按照控制性详细规划的要求对于地块进一步细化，提出控制要求和指标。报请详细规划审批机关先行批准后保障项目实施。并一并纳入正在编制的乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划，与之相协调，并按照控制性详细规划的审批要求进行统一审批。

本次论证报告涉及的地块位于：乌拉特大街西端，西公路西侧。通过比对《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035 年）》中的“三区三线”划定方案，可知，本次拟调整范围在城镇开发边界内。

根据现状实际情况，该地块正在建设乌拉特前旗高铁站，上位国土空间总体规划站前广场未与城市道路连接，为连接高铁站进出道路问题，结合乌拉山镇实施城市开发建设，并使乌拉特前旗乌拉山镇土

地使用及空间资源合理配置，使之更好地融入区域经济发展，适应新时代国土空间规划体系管理要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等的规定，特编制本次论证报告。

1.2 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 修订版）；
- (3) 《城市规划编制办法》（2006 年）；
- (4) 《城市规划强制性内容暂行规定》（2002 年）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；
- (6) 《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- (7) 自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资源发[2023]43 号）
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (9) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (10) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2013 年）；
- (11) 《巴彦淖尔市城乡规划技术管理规定》；
- (12) 《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》
- (13) 《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》；
- (14) 其它法律法规、标准规范及相关文件等。

1.3 编制原则

（1）规划协调原则

本次地块详细规划论证报告严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等相关法律、法规、规范性文件的要求，严格执行法定程序，维护规划的权威性和严肃性。同时地块的指标应符合国土空间总体规划、专项规划、控制性详细规划提出的规划原则，并应当与其他相关规划协调，在允许的范围内进行修改。

（2）公众参与原则

保障社会民众尤其是利害关系人的知情权、参与权，形成公众参与、共同编制的社会规划氛围。同时还要秉持客观公正的原则，化解社会矛盾，维护社会公共利益，对规划调整进行充分论证等程序，提高规划的可行性和可操作性。

（3）总量平衡原则

在上位规划或相关规划未发生法定修改的情况下，要坚决保持《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》及详细规划确定的建设用地总量，严禁突破，保证建设用地相对平衡，做到“总量不变、动态平衡”。

（4）整体效益优先原则

在满足生态环境保护和公共服务设施配套基础上，体现城市土地集约发展的要求，同时注重技术上的可行性和社会、经济、环境效益

的统一，达到整体效益最优原则。

(5) 整体性原则

既要兼顾近期建设需求，同时也要充分预判未来发展趋势，为今后发展预留弹性空间，考虑远期规划的实现。同时，不对原规划城镇用地整体结构造成大的影响，保证规划的连续性。

第二章 地块基本情况

2.1 编制范围

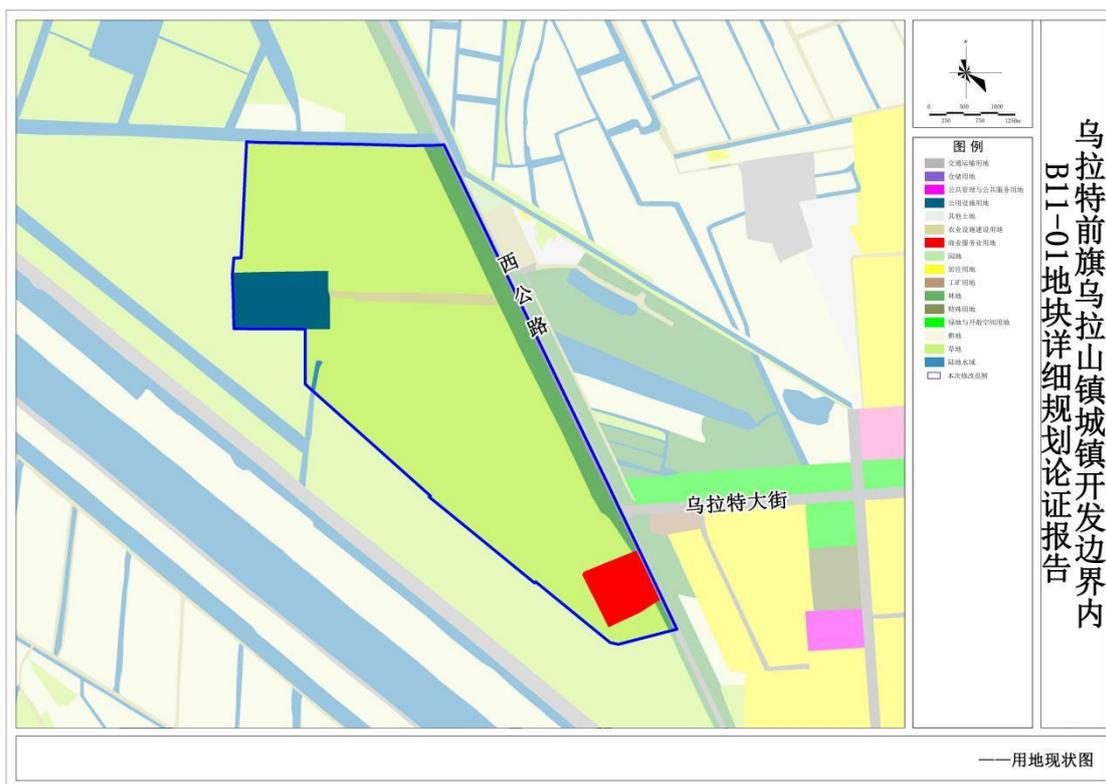
本次详细规划论证报告的范围为乌拉特前旗中心城区城镇开发边界内乌拉特大街西端，西公路西侧地块，面积 35.43 公顷。



区位示意图

2.2 地块现状

论证地块内现状已建有加油站、变电站，在建乌拉特前旗高铁站以及为高铁建设服务的预制厂（临时建筑）其余为空地。



用地现状图
现状用地统计表

用地名称	用地面积（公顷）	比例（%）
公路用地	0.58	1.65
供电用地	1.91	5.38
沟渠	0.05	0.15
农村道路	0.55	1.54
其他草地	28.66	80.89
其他林地	2.24	6.31
乔木林地	0.25	0.69
商业用地	1.20	3.38
总计	35.43	100.00

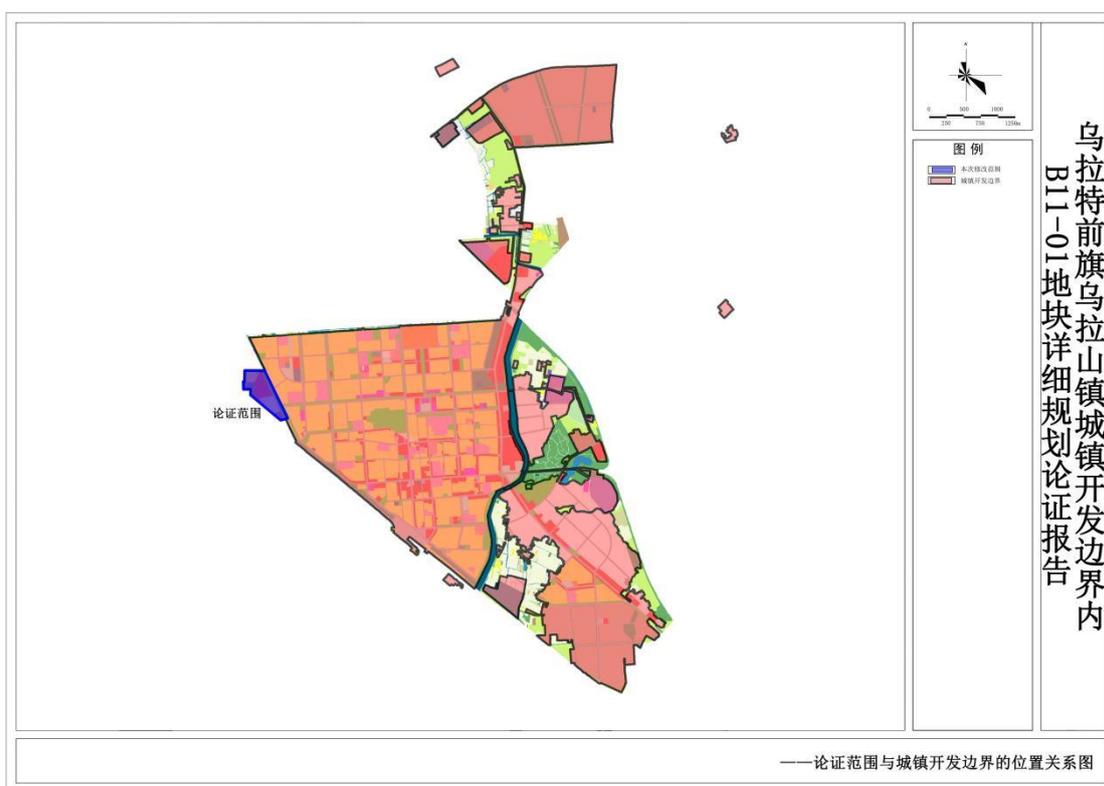
2.3 编制内容

论证内容主要包括：与上位国土空间总体规划用地性质一致的地块控制指标的论证分析，并提出相应控制要求；与上位国土空间总体规划用地性质不一致但不涉及总体规划的强制性内容的修改地块的合法、合理及必要性和控制指标的论证分析，并提出相应控制要求。

第三章 上位规划和相关规划要求

3.1 《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》

2024 年 04 月，内蒙古自治区人民政府批复了《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》。对比分析已批复总体规划中的“三区三线”划定方案，可知，本次论证范围在城镇开发边界内。

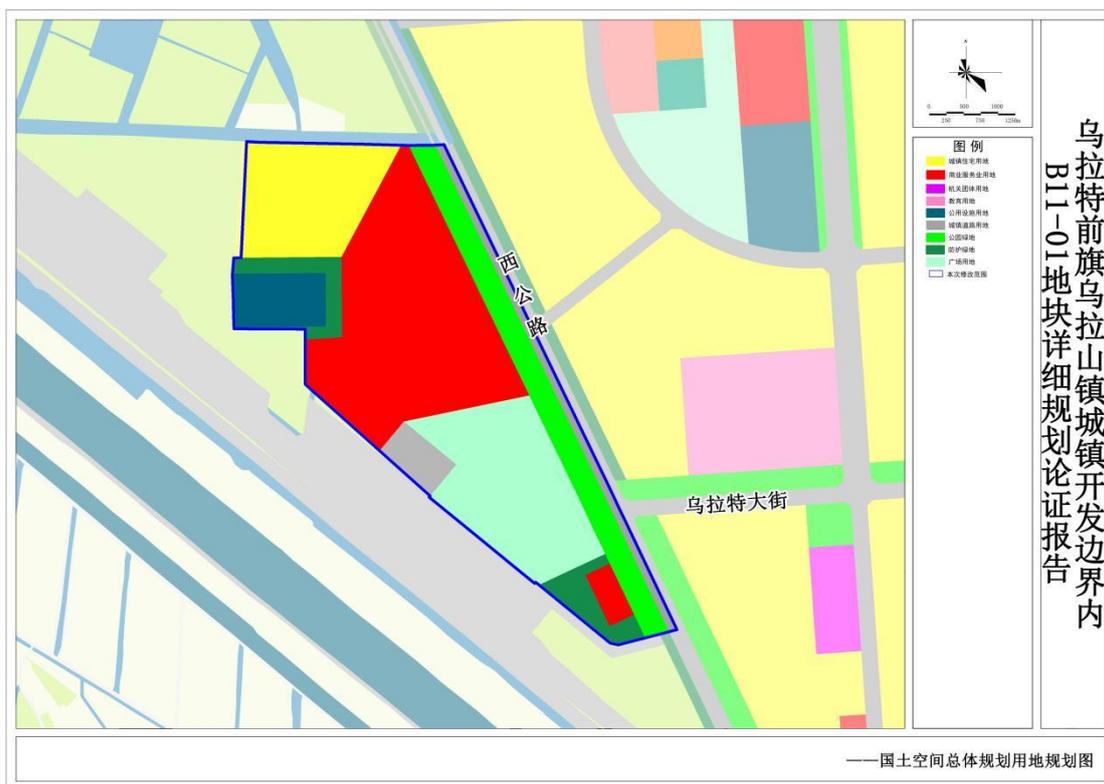


同时，第九章要素支撑体系第一节综合交通体系中提出“第 134 条 建立高效便捷的客运枢纽体系 完善枢纽综合服务功能，加快客运场站体系建设，推进城乡一体化设计和建设，发展空铁联运，实现客运零距离换乘和镇村公交“一次出行到乡镇、一次换乘到城区”，构建起旗县—苏木乡镇—农村客运场站三级体系。

新建高铁综合客运枢纽站 2 个，新建乡镇级客运 3 个，新建候车

厅 141 个，建设苏木镇运输服务站 11 个。

强化县乡公路运输场站建设，配合包银高铁，高标准打造白彦花和乌拉山高铁综合客运枢纽站建设，完成 11 个苏木镇运输服务站建设。提升交通物流枢纽集疏运系统，依托乌拉特前旗物流园区、包兰铁路等，加快建设货运枢纽中心，提高货物换装转运效率，助推交邮协同发展。”



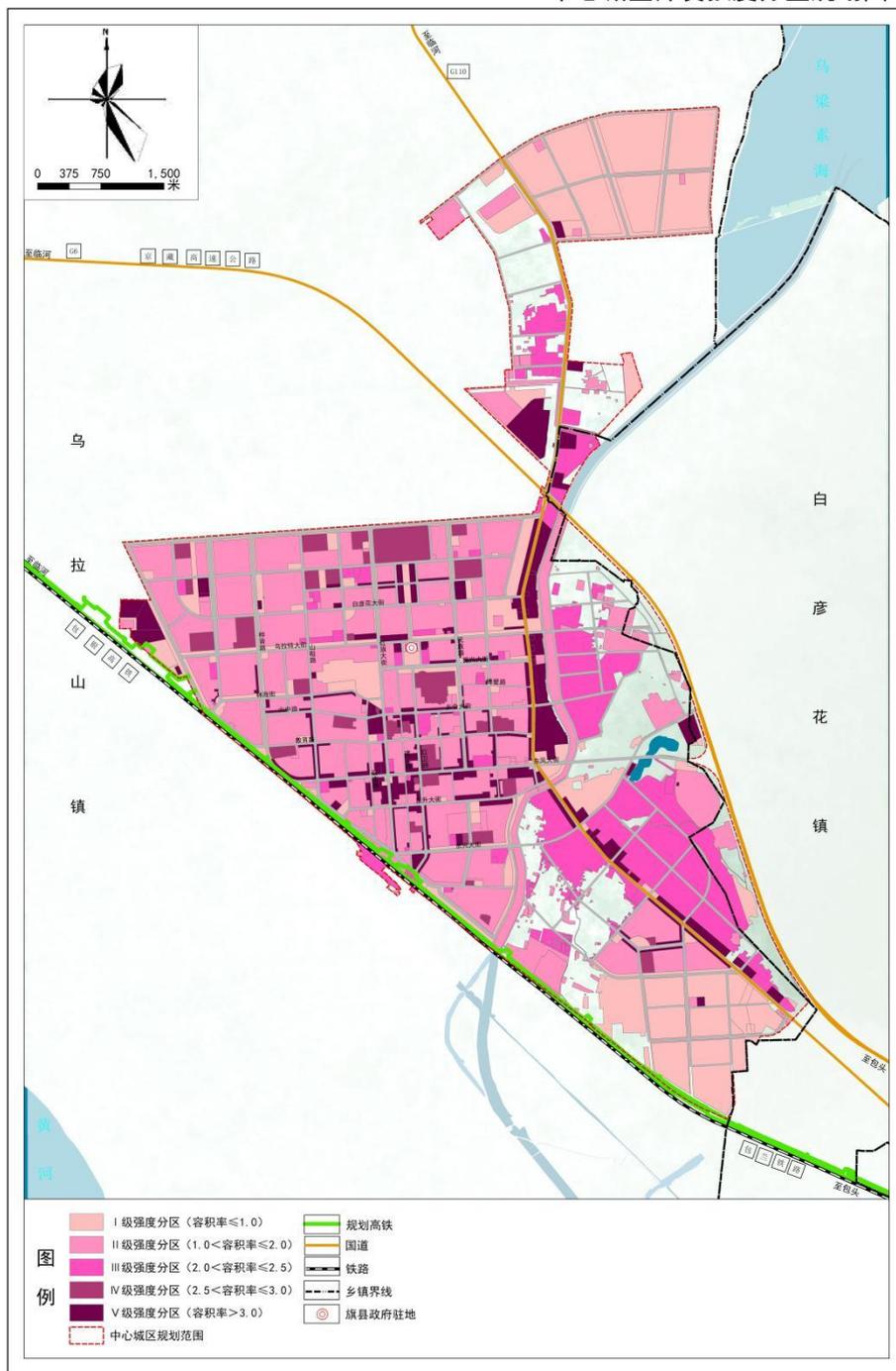
(1) 开发强度控制

中心城区划分 V 级开发强度分区，I 级分区容积率小于 1.0，主要包含公共绿地、防护绿地、工业用地；II 级分区容积率在 1.0-2.0 之间，主要包含多层及小高层居住区、文体医疗、行政办公以及沿街带状商业区域等；III 级分区容积率在 2.0-2.5 之间，主要包含大规模商业开发、酒店、商务用地等；IV 级分区容积率在 2.5-3.0 之间，主要包含部分棚改特殊地块、商业购物、科技研发等；V 级分区容积率

大于 3.0，主要包含金融商务办公、酒店会议等。

巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035年）

42中心城区开发强度分区规划图



乌拉特前旗人民政府
二〇二四年四月

编制

乌拉特前旗自然资源局
内蒙古城市规划设计研究院有限公司
内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

制图

(2) 建筑高度控制

分地区控制建筑高度，规划根据用地类型和位置将建筑高度分为

四级进行控制。

一级高度控制区：主要为公园绿地、小学、幼儿园、广场、市政设施用地等。

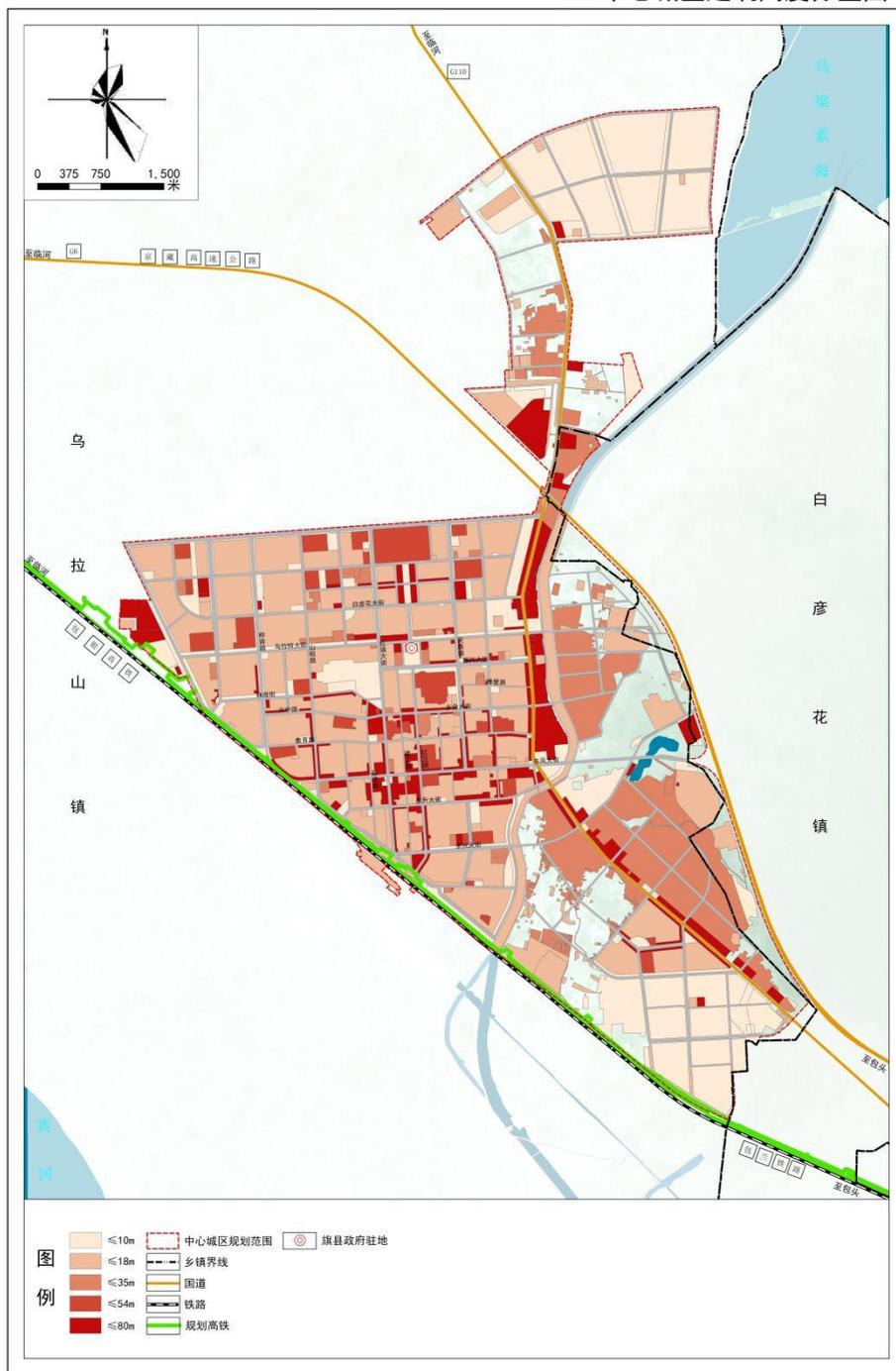
二级高度控制区：主要为部分多层住宅、部分多层行政办公、沿街商业、文化娱乐、多层医疗卫生用地、初中、高中、长途客运站、邮政电信、消防站、加油站和工业用地等。

三级高度控制区：主要为部分小高层住宅、行政办公、部分商业商务、体育场馆等用地。

四级高度控制区：主要为地标、部分棚改特殊地块、部分中高层住宅、部分行政办公、大型医疗卫生、商业商务用地等。

巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035年）

53中心城区建筑高度分区图



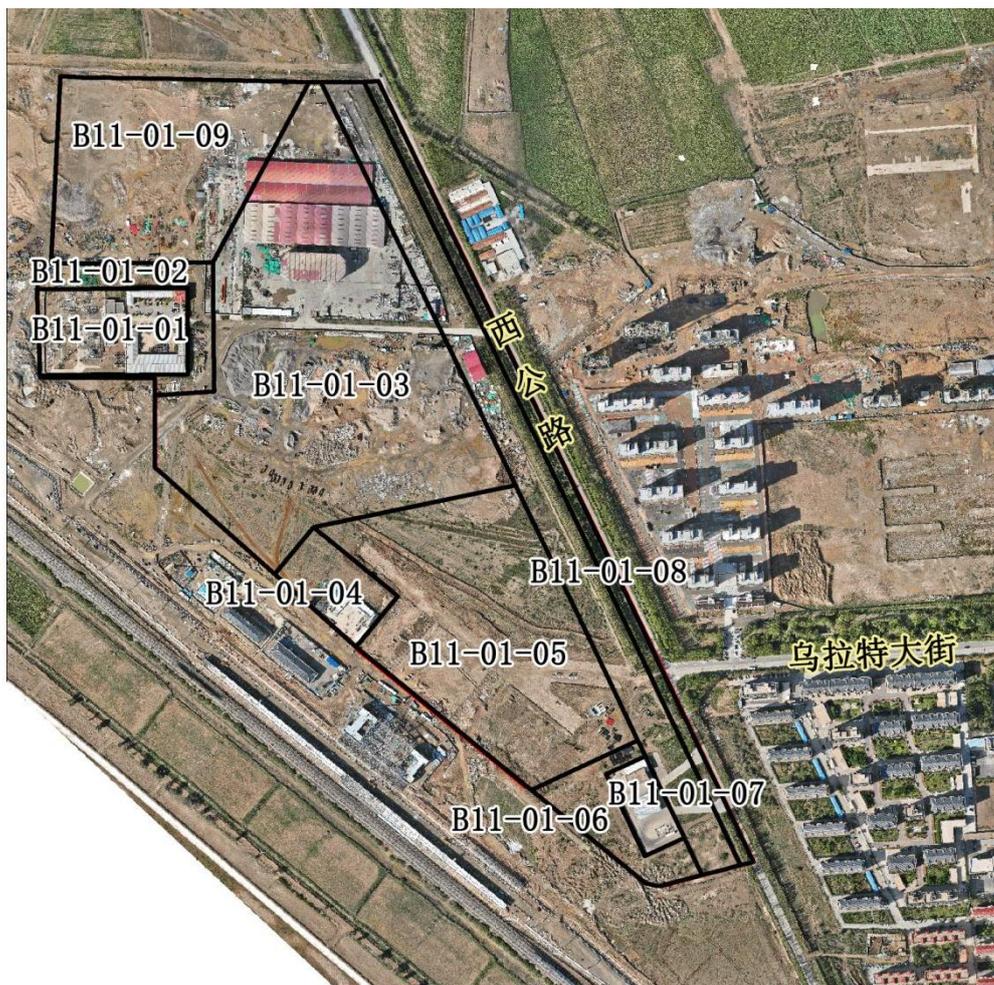
乌拉特前旗人民政府
二〇二四年四月 编制

乌拉特前旗自然资源局
内蒙古城市规划设计研究院有限公司
内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司 制图

3.2 《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》（在编）

本次论证地块位于乌拉特大街西端，西公路西侧地块，在正在编制的《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》中为

B11-01 地块。



在编控规地块编号图

本次论证仅是将 B11-01-08 地块分割，将乌拉特大街延伸至 B11-01-05 用地界线。因 B11-01-08 地块为公园绿地，延伸乌拉特大街占用公园绿地面积 0.15 公顷，按照公园绿地面积总量不减少原则，B11-01-03 地块为未实施商业用地，东侧用地界线向西移动 2.95 米，不影响相关利益人利益，从而保证 B11-01 地块公园绿地面积不减少。

其余地块用地界线、用地性质等都落实《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》内容。

第四章 拟规划方案

根据高铁站建设情况，急需解决市政道路与高铁站连接道路，但项目用地性质在已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》中用地性质为公园绿地，没有考虑连接道路等内容，对于用地性质没有细分、指标等，这些需要在城镇开发边界内控制性详细规划中予以落实，而城镇开发边界内控制性详细规划尚未编制完成，基于以上原因编制本次拟规划方案。

4.1 B11-01-01 地块

（1）编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》一致。具体如下：

B11-01-01 地块用地性质为供电用地，地块面积 1.72 公顷，容积率 ≤ 0.8 ，建筑面积 ≤ 1.37 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

（2）技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

地块内项目已经连续实施多年，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.2 B11-01-02 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》一致。具体如下：

B11-01-02 地块用地性质为防护绿地，地块面积 1.10 公顷，绿地率 $\geq 90\%$ 。

(2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.3 B11-01-03 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地

面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑。

用地界线由于补充单元内高铁站连接市政道路占用的公园绿地，靠近西公路侧的用地界线向西移动 2.95 米以保证公园绿地面积不减少，本地块为未开发建设地块，地块界线改变未影响利益关系人。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议参照与《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》相同地段相同用地性质。具体如下：

B11-01-03 地块用地性质为商业用地，地块面积 11.92 公顷，容积率 ≤ 1.7 ，建筑面积 ≤ 20.26 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高 ≤ 20 米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

（2）技术依据

落实上位规划的用地性质，同时保障公园绿地面积不减少，保障规划的严肃性。

控制性指标参照相同地段相同用地性质，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.4 B11-01-04 地块

（1）编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地界线和用地性质，控制性指标结合高铁站建设标准，并参照《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》相同用地性质的指标。具体如下：

B11-01-04 地块用地性质为交通场站用地，地块面积 0.92 公顷，容积率 ≤ 0.7 ，建筑面积 ≤ 0.63 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。

(2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标参照原控规相同用地性质，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，确定的控制指标。

4.5 B11-01-05 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与原控规相同用地性质的指标相同。具体如下：

B11-01-05 地块用地性质为广场用地，地块面积 6.98 公顷。

(2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经

过论证符合相关规范要求，建议参照《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.6 B11-01-06 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与原控规相同用地性质的指标相同。具体如下：

B11-01-06 地块用地性质为防护绿地，地块面积 1.07 公顷，绿地率 $\geq 90\%$ 。

(2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.7 B11-01-07 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强

制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与原控规相同用地性质的指标相同。具体如下：

B11-01-07 地块用地性质为公用设施营业网点用地，地块面积 0.53 公顷，容积率 ≤ 0.3 ，建筑面积 ≤ 0.15 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 10 米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

（2）技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

地块内项目已经连续实施多年，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.8 B11-01-08 地块

（1）编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与原控规相同用地性质的指标相同。具体如下：

B11-01-08 地块用地性质为公园绿地，地块面积 1.05 公顷，绿

地率 $\geq 70\%$ 。

（2）技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

4.9 B11-01-09 地块

（1）编制方案

根据高铁站建设情况，急需解决市政道路与高铁站连接道路，但项目用地性质与已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》不符。为完善高铁站的服务功能，解决高铁站市政道路连接问题，本次论证将该地块预留 0.15 公顷的城镇村道路用地，北侧紧邻 B11-01-03 地块用地界线向西移动 2.95 米，以保证公园绿地面积不减少，B11-01-03 地块为未开发地块，未影响相关利益人利益。用地指标参照相同用地性质的指标，具体如下：

B11-01-09 地块用地性质为公园绿地，地块面积 3.51 公顷，绿地率 $\geq 70\%$ 。

（2）技术依据

1) 合法性分析

①本次调整用地不涉及国土空间总体规划中的城市绿地，占用的公园绿地在本单元平衡，公园绿地面积不减少。

②本次调整相对总体规划来说是微小的修改，对综合交通、公共服务设施、市政设施等其他方面的影响微乎其微。

③控制性指标参照相同地段相同用地性质。为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

2) 合理性分析

①保障包银高铁开通运行

2024年6月，内蒙古高速铁路有限责任公司商请市政府及时启动相关准备工作，有续组织境内高铁车站站前广场、进站道路、供暖、供电、供水、排水等市政配套工程或过渡工程建设，在站房竣工前完成并同步开通使用。在该项目选址范围内，包银高铁已批准项目范围与中心城区城市道路连接，将市政道路与高铁站顺畅衔接，确保市政配套工程与高铁用地无缝衔接，满足旅客安全、便捷进出车站的条件，保障包银高铁开通运行。

②完善高铁站服务功能

乌拉特前旗高铁站建设和运营极大方便了人们出行，也为乌拉特前旗更好地融入周边城市打下了良好的基础，旅客出行既安全方便，又舒适快捷，能够通达更广大的地区，服务网络更加广泛，这将给乌拉特前旗经济尤其是工业和旅游业带来深远的影响。拟调整地块为乌拉特前旗高铁站配套设施，主要功能为来往车站提供出行便利。

③加强城镇基础设施建设

拟调整地块将稳步提高乌拉特前旗基础设施建设水平，推进城镇

基础设施建设，推进市政建设市场化进程，提高乌拉特前旗基础设施综合承载力，实现乌拉特前旗基础设施建设与城镇化进程协调发展，完善综合交通运输网络体系，提高通行保障能力，加快形成功能完善、安全高效、适度超前的现代基础设施体系。项目的建设强化了城市之间的交通联系，改善了当地的对外交通，满足了运输多样性和个性化的需求，达到具有较强适应性和充分承载能力的综合交通网络密度，推进大型交通设施建设区域共建共享。

④解决高铁开通后居民乘坐高铁的道路便捷性

随着高铁技术的快速发展和普及，高铁已成为连接城市间的重要交通工具。它不仅大大缩短了城市间的距离，提高了出行效率，而且对促进区域经济一体化和旅游业的发展起到了积极作用。然而，高铁站的便捷性不仅仅取决于列车的运行速度，还与乘客到达高铁站的便利程度密切相关。因此，增加高铁站连接道路，解决高铁开通后居民乘坐高铁的道路便捷性，显得尤为重要。

⑤有助于解决部分国土空间规划实施前国土空间规划框架下新控规未批复前亟待上马项目审批的情况。

本项目属于高铁站配建项目论证，是对现有公共设施的补充完善。因乌拉特前旗国土空间控制性详细规划尚未批复，本次控规局部用地论证可以为亟待上马的建设项目提供审批依据，从而保障中心城区城市建设的需要。

4.10 B11-01-10 地块

(1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与原控规相同用地性质的指标相同。具体如下：

B11-01-10 地块用地性质为二类城镇住宅用地，地块面积 5.05 公顷，容积率 ≤ 2.0 ，建筑面积 ≤ 10.10 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 36 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

(2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

第五章 结论及建议

5.1 结论

本次地块详细规划论证报告符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等相关法律、法规、规范性文件的要求。

B11-01-01 地块用地性质为供电用地，地块面积 1.72 公顷，容积率 ≤ 0.8 ，建筑面积 ≤ 1.37 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

B11-01-02 地块用地性质为防护绿地，地块面积 1.10 公顷，绿地率 $\geq 90\%$ 。

B11-01-03 地块用地性质为商业用地，地块面积 11.92 公顷，容积率 ≤ 1.7 ，建筑面积 ≤ 20.26 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高 ≤ 20 米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

B11-01-04 地块用地性质为交通场站用地，地块面积 0.92 公顷，容积率 ≤ 0.7 ，建筑面积 ≤ 0.63 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。

B11-01-05 地块用地性质为广场用地，地块面积 6.98 公顷。

B11-01-06 地块用地性质为防护绿地，地块面积 1.07 公顷，绿地率 $\geq 90\%$ 。

B11-01-07 地块用地性质为公用设施营业网点用地，地块面积 0.53 公顷，容积率 ≤ 0.3 ，建筑面积 ≤ 0.15 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，

建筑限高 ≤ 10 米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

B11-01-08 地块用地性质为公园绿地，地块面积 1.05 公顷，绿地率 $\geq 70\%$ 。

B11-01-09 地块用地性质为公园绿地，地块面积 3.51 公顷，绿地率 $\geq 70\%$ 。

B11-01-10 地块用地性质为二类城镇住宅用地，地块面积 5.05 公顷，容积率 ≤ 2.0 ，建筑面积 ≤ 10.10 万 m^2 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 36 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

5.2 论证建议

(1) 在规划实施与建设过程中，要严格执行有关规划的规定，切实保证规划的实施，并积极提高土地的使用效率。

(2) 引导土地集约、节约和科学利用，盘活现有资源，在规划实施过程中构建相应的长效机制，不断提高建设用地的集约利用水平。

(3) 要充分考虑地块周边的城市景观，再进行具体项目建设时注意与周边用地保持风貌协调，留有一定的公共空间。

(4) 具体项目建设时，注意保护生态环境，防止污染，在规划实施过程中推进土地资源保护和生态环境综合治理，保障土地资源的可持续利用，促进中心城区建设的健康发展。

(5) 充分衔接乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划，将本次论证报告内容经批准后统一纳入乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划统筹考虑。

附图

附图 1：区位示意图

附图 2：用地现状图

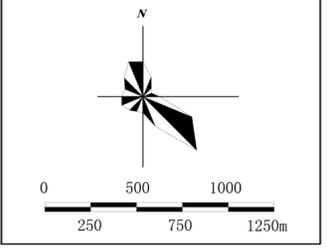
附图 3：国土空间总体规划用地规划图

附图 4：论证范围与城镇开发边界的位置关系图

附图 5：用地规划图

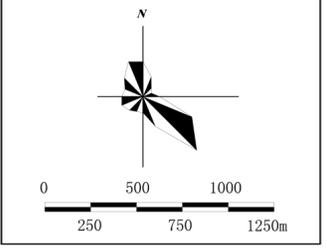
附图 6：地块图则

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01地块详细规划论证报告

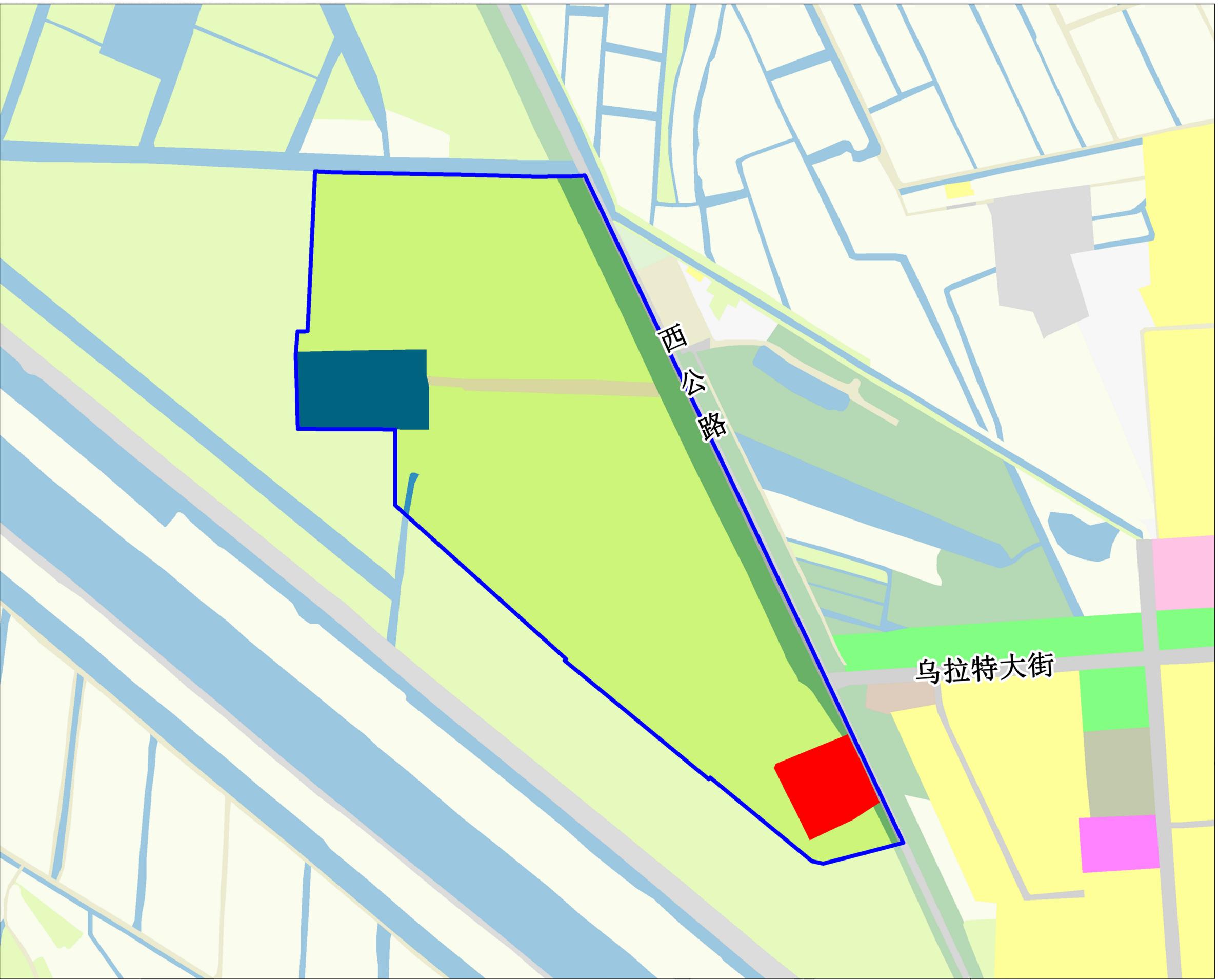


——周边关系图

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01地块详细规划论证报告

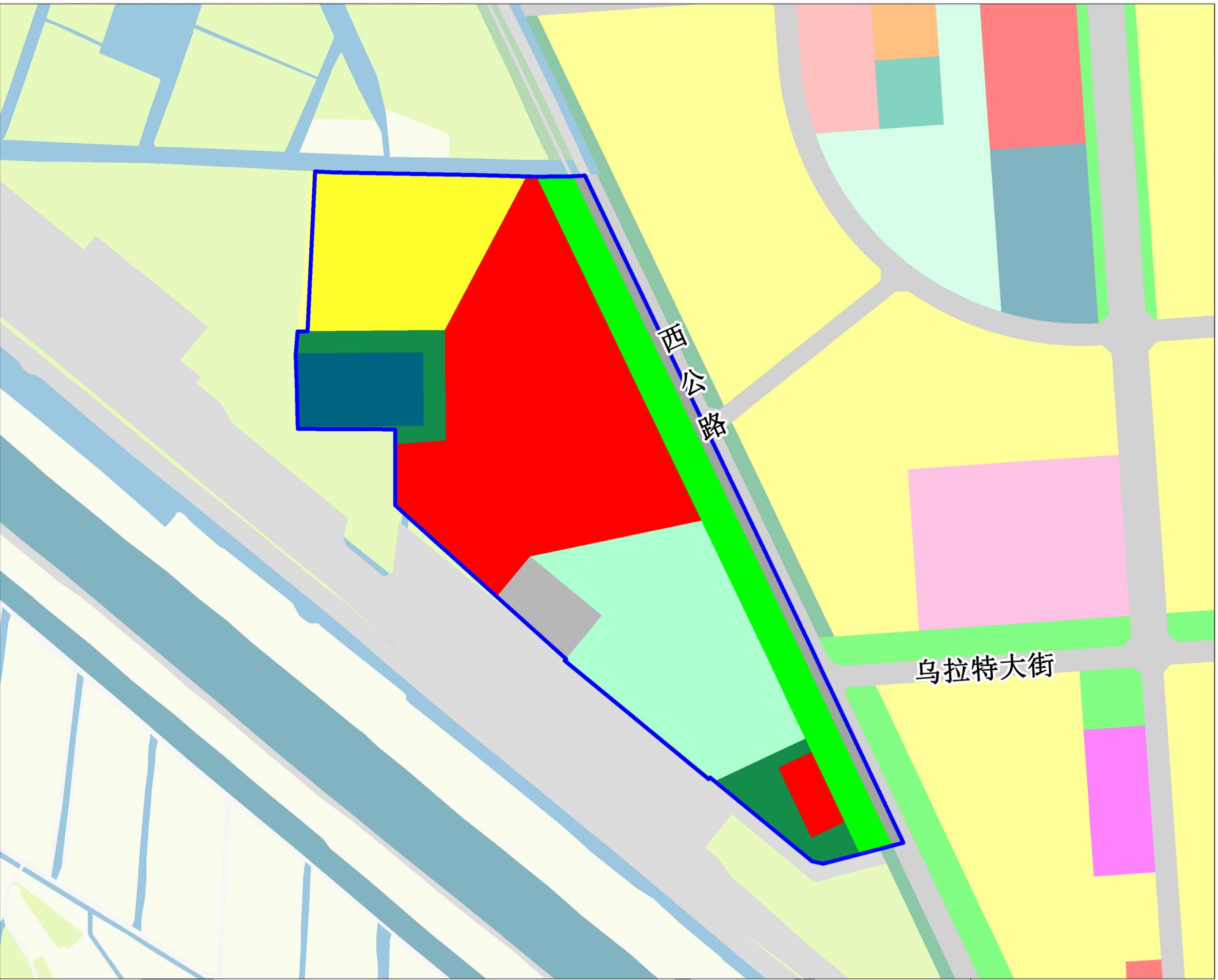
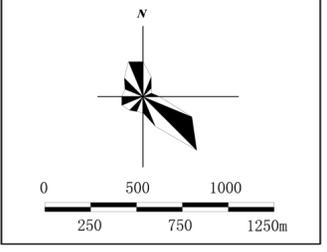


- 图例**
- 交通运输用地
 - 仓储用地
 - 公共管理与公共服务用地
 - 公用设施用地
 - 其他土地
 - 农业设施建设用地
 - 商业服务业用地
 - 园地
 - 居住用地
 - 工矿用地
 - 林地
 - 特殊用地
 - 绿地与开敞空间用地
 - 耕地
 - 草地
 - 陆地水域
 - 本次修改范围

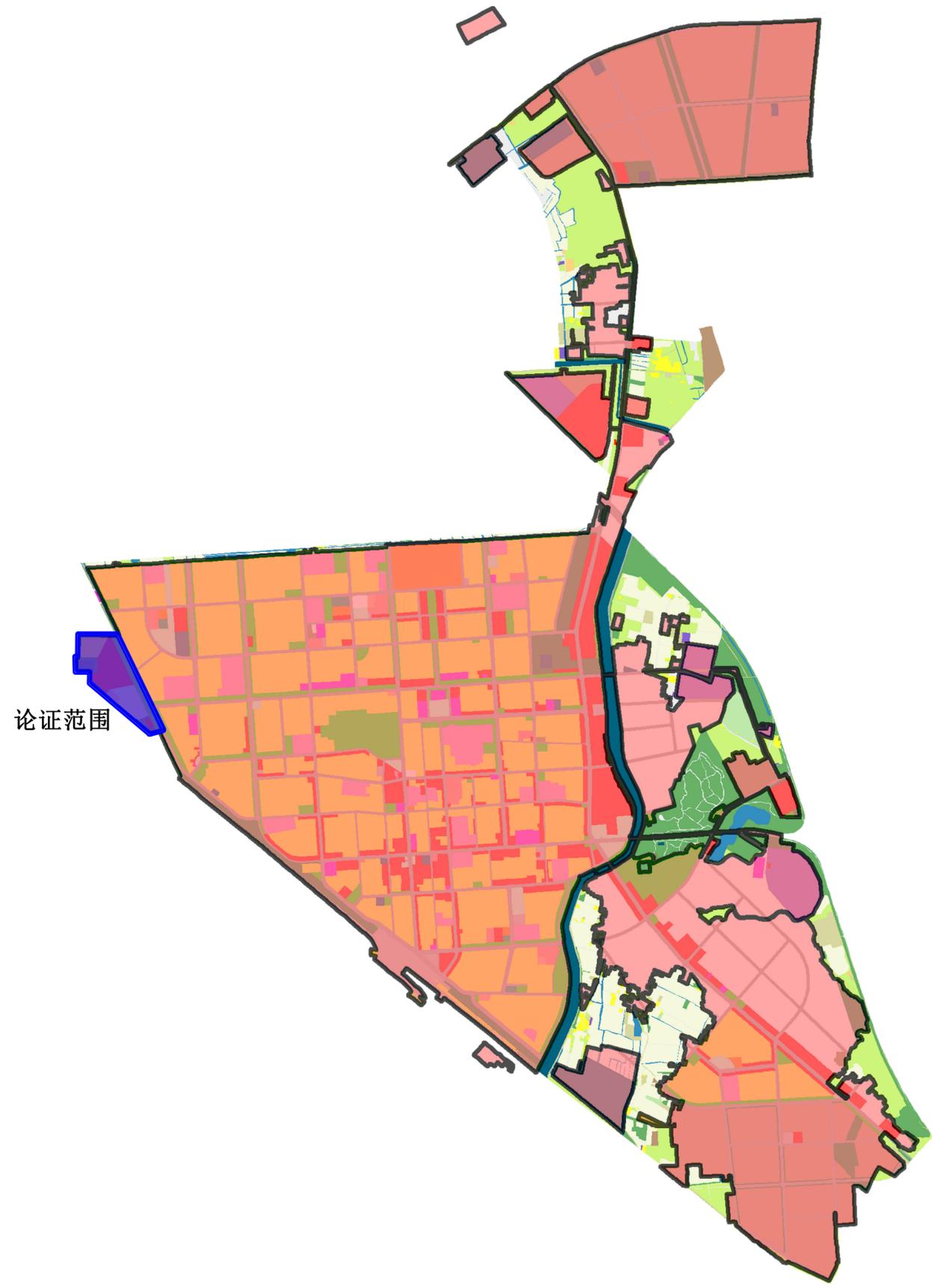
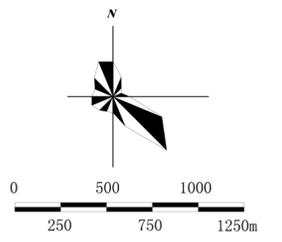


——用地现状图

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01地块详细规划论证报告

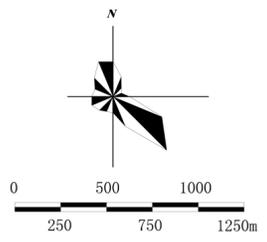


乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01地块详细规划论证报告

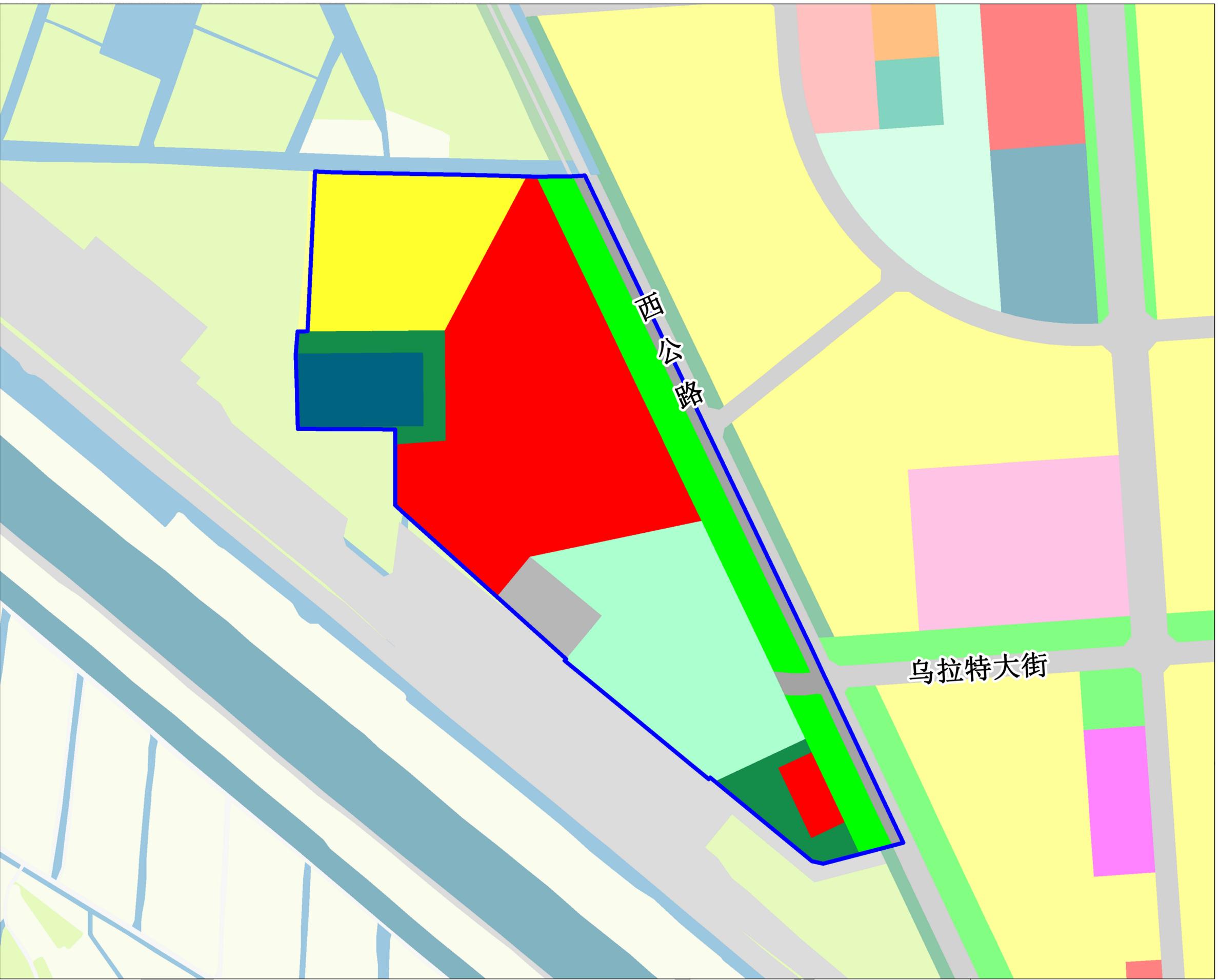


——论证范围与城镇开发边界的位置关系图

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B11-01地块详细规划论证报告



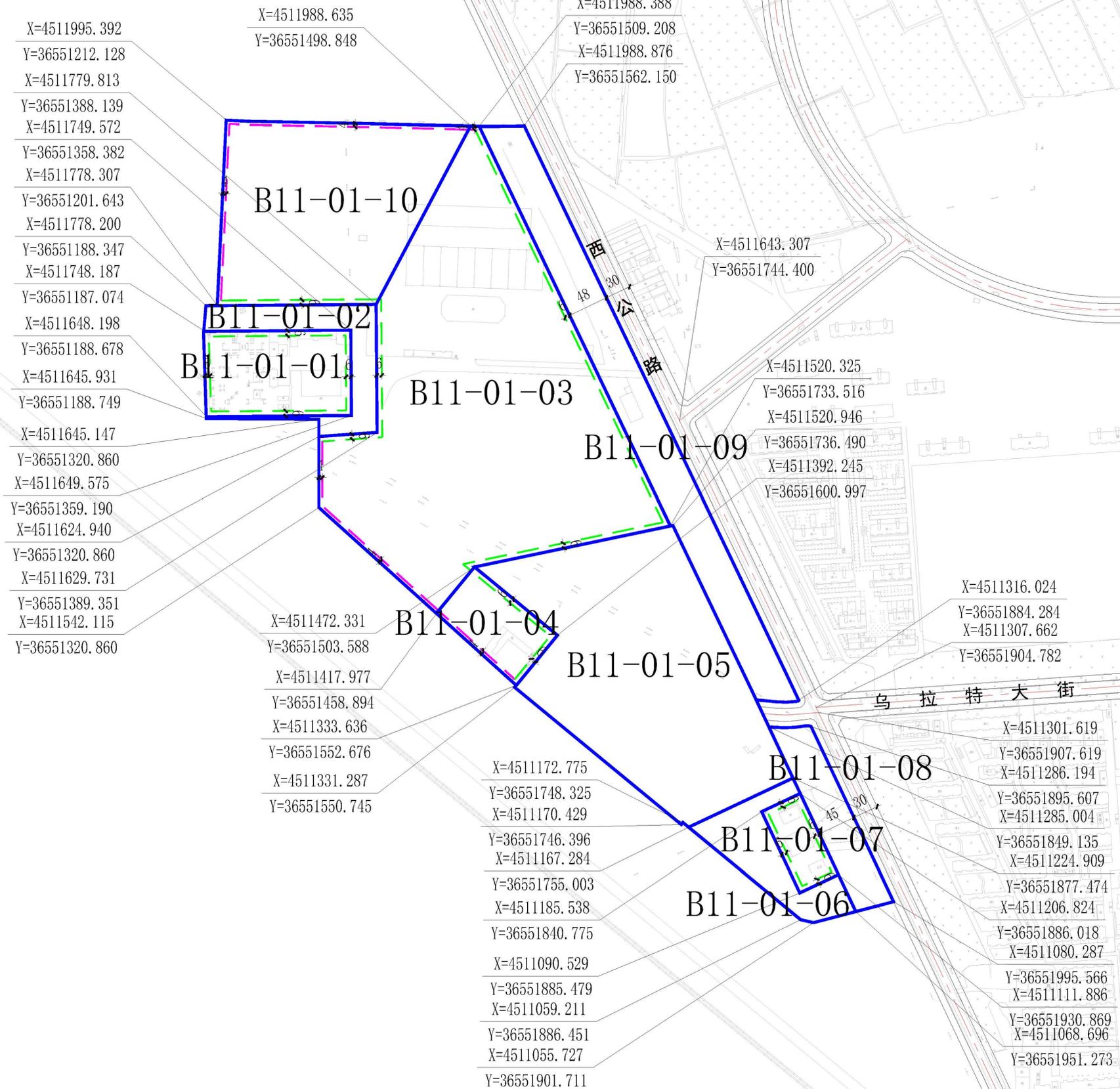
- 图例**
- 城镇住宅用地
 - 商业服务业用地
 - 机关团体用地
 - 教育用地
 - 公用设施用地
 - 城镇道路用地
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 广场用地
 - 本次修改范围



——用地规划图

乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B11-01地块详细规划论证报告

分图图则 (27)



地块位置示意图



地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (hm ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位 (辆)	居住人口 (人)	备注
B11-01-01	1303	供电用地	1.72	0.8	1.37	20	12	30	-	-	
B11-01-02	1402	防护绿地	1.10	-	-	-	-	90	-	-	
B11-01-03	0901	商业用地	11.92	1.7	20.26	40	20	15	200	-	
B11-01-04	1208	交通场站用地	0.92	0.7	0.63	30	24	20	60	-	
B11-01-05	1403	广场用地	6.98	-	-	-	-	-	-	-	
B11-01-06	1402	防护绿地	1.07	-	-	-	-	90	-	-	
B11-01-07	090105	公用设施营业网点用地	0.53	0.3	0.15	20	10	15	-	-	加油站
B11-01-08	1401	公园绿地	1.05	-	-	-	-	70	-	-	
B11-01-09	1401	公园绿地	3.51	-	-	-	-	70	-	-	
B11-01-10	070102	二类城镇住宅用地	5.05	2.0	10.10	25	36	35	630	1260	

规划控制要求

- 规定性**
- 1、图则控制内容中地块用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定为强制性内容。
 - 2、图则中用地界限、用地性质、容积率(上限)、建筑密度(上限)、建筑高度(上限)、绿地率(下限)、建筑后退道路红线及绿地界限距离、停车位(下限)为规定性指标,原则上不得随意更改,如有特殊情况,需经规划部门审批,其余指标为指导性指标,可根据实际情况进行适当调整。
 - 3、机动车出入口方位及位置可根据深化设计需要来决定,但距离交叉口道路红线交点距离按照文本中《机动车出入口距道路红线交叉口距离规定表》。
 - 4、地块内建筑必须同时满足消防、抗震、卫生、环保、工程管线、交通安全等相关要求。
 - 5、相邻地块退用地界线距离,需满足建筑间距控制的相关建筑设计规范的规定,具体退界距离执行《巴彦淖尔市城市规划管理技术规定》(2012)。
 - 6、居住小区应根据人口规模,依据《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)配套公共服务设施。

- 指导性**
- 1、建议广场、停车场透水铺装率不低于40%,公园绿地透水铺装率不低于50%;既有居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地改造,除机动车道以外的硬化地面,透水铺装率不宜低于30%;新建居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地,除机动车道以外的硬化地面,透水铺装率不宜低于70%。
 - 2、沿街绿地内以观赏性乔灌木和地被花卉为主要绿化形式,体现四季变化,营造不同街道的绿化特色。
 - 3、公共绿地、沿街绿带可兼容10KV开闭站、换热站、公共厕所等设施及必要的机动车出入口。

说明

实线控制 图中实线围合用地 进行实线控制的用地,其地块位置、建设规模、设施要求、边界形状等原则上不得更改,特殊情况需要更改的,必须经过相应调整、论证及审查程序,报原审批机关审批。

点位控制 图中图标表示用地 进行点位控制的用地,可在确保设施规模的前提下,在同一街坊内结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设。依据城市规划和建设具体情况,对部分居住区级公共服务及基础设施用地采用点位控制。

图例	说明	图例	说明	图例	说明	图例	说明
	地块编号及界线		街道办事处		居委会		邮政支局
	禁止机动车开口路段		文化活动中心		文化服务站		邮政所
	建筑退道路红线距离		体育活动中心		体育健身场地		公共厕所
	建筑退绿地距离		社区服务中心		社区卫生站		垃圾转运站
	建议机动车出入口		社区医院		社区肉菜市场		再生资源回收站
			幼儿园		社区超市		环卫人员作息点
					储蓄所		派出所
					换热站		污水泵站
					雨水泵站		10KV开闭站