

公告附件

一、规划范围

本次规划范围以五原县天吉泰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 140.08 公顷。其中心镇区 102.76 公顷，产业园南 20.69 公顷，产业园北 16.63 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：工贸物流型城镇，是天吉泰镇的政治、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“一心五组团、两轴三节点”的空间结构。

“一心”：指以镇政府为中心形成的城镇综合服务核心；

“两轴”：沿镇区中部东西及南北向现状道路形成的城镇发展轴。

“三节点”：指镇区东西部的两个景观节点及镇区外围的产业节点；

“五组团”：包括综合服务组团、空港物流组团、绿色产业组团、商业配套组团和生态宜居组团。

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。

空港物流组团：位于镇区北部，对空港未来产业发展留有一定余地，打造巴彦淖尔市空港经济发展战略基地。

绿色产业组团：位于镇区东部，打造镇区繁华的产业区域。

生态宜居组团：结合镇区周边的要素打造优质的住宅区和社区设施。

商业配套组团：镇区东西两端，配套建设商业、物流等服务镇区。

五、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》，天吉泰镇城镇开发边界整体划分为 2 个详细规划单元，1 个重点开发单元，1 个城市更新单元。

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。

工业用地的建筑系数执行《工业项目建设用地控制指标》（2023）的有关要求，控制在 0.8 以上

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， $5\% < \text{建筑密度} \leq 25\%$ ，主要指多层小高层混合居住用地、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， $25\% < \text{建筑密度} \leq 35\%$ ，主要指现状多层居住用地、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》（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 30%。

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、保留的低层居住用地、公共服务及市政设施用地等。

多层控制区， $10\text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 16\text{ 米}$ ，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， $16\text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 24\text{ 米}$ ，主要为多层小高层混合居住用地、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

本次规划注重人文景观与自然景观的有机结合，形成“一带多点外围渗透”的整体格局。

“一带”为沿镇区主干路及外围 G110、S312 的沿街特色景观带，是中心城区主要的开敞空间，构成了开敞空间的生态本底；

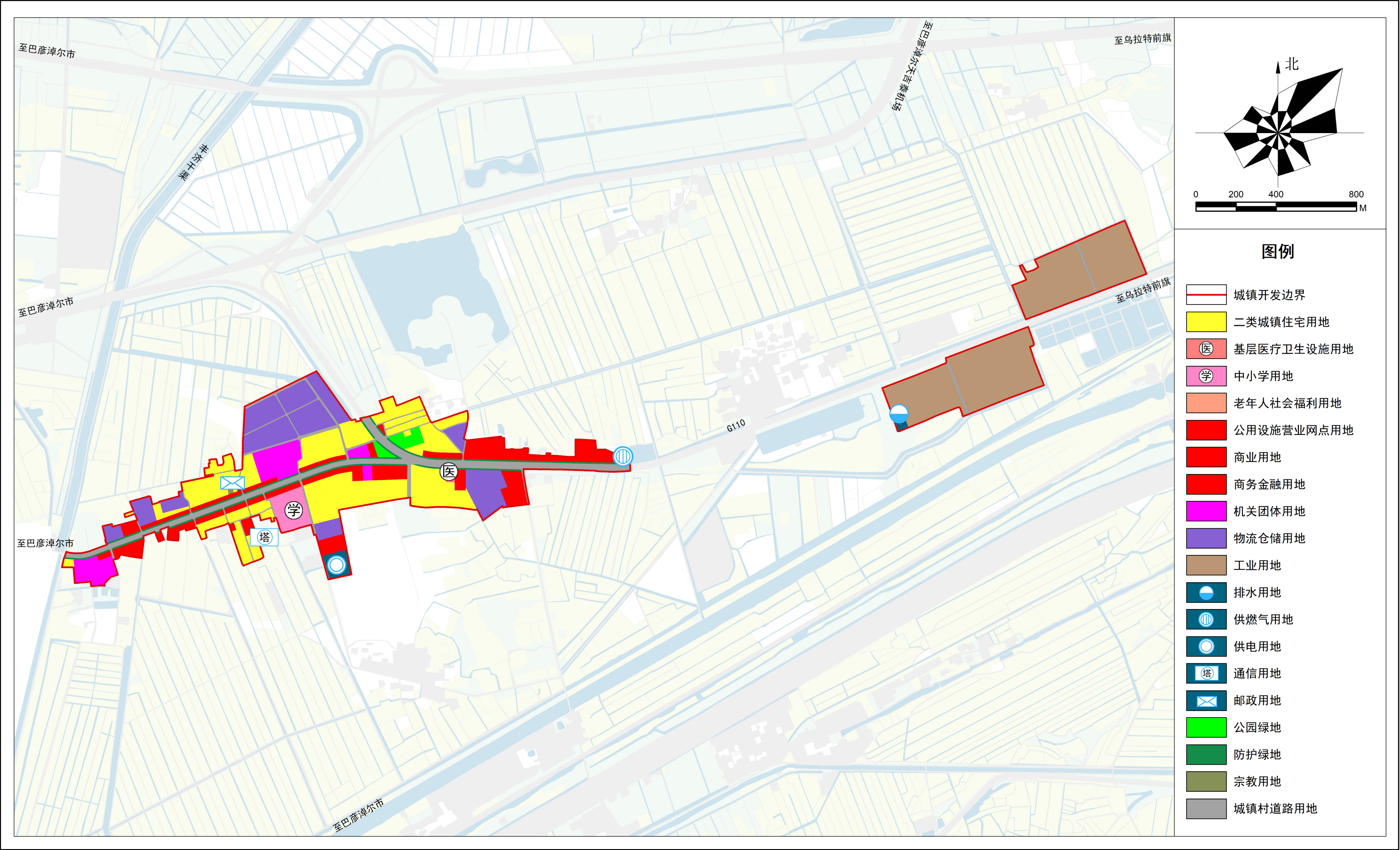
“多点”指由镇区内部的街头公园、文化广场和建筑场前等构成的多个绿化景观节点。

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 5-10 分钟生活圈，配置公共服务设施，具体包括幼儿园、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、室外综合健身场地、儿童活动场地、生鲜超市等。

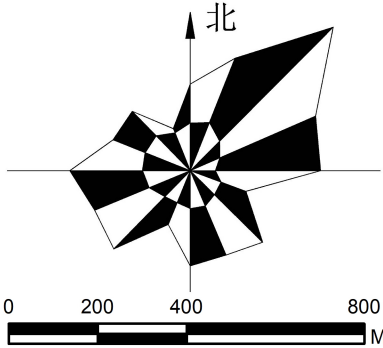
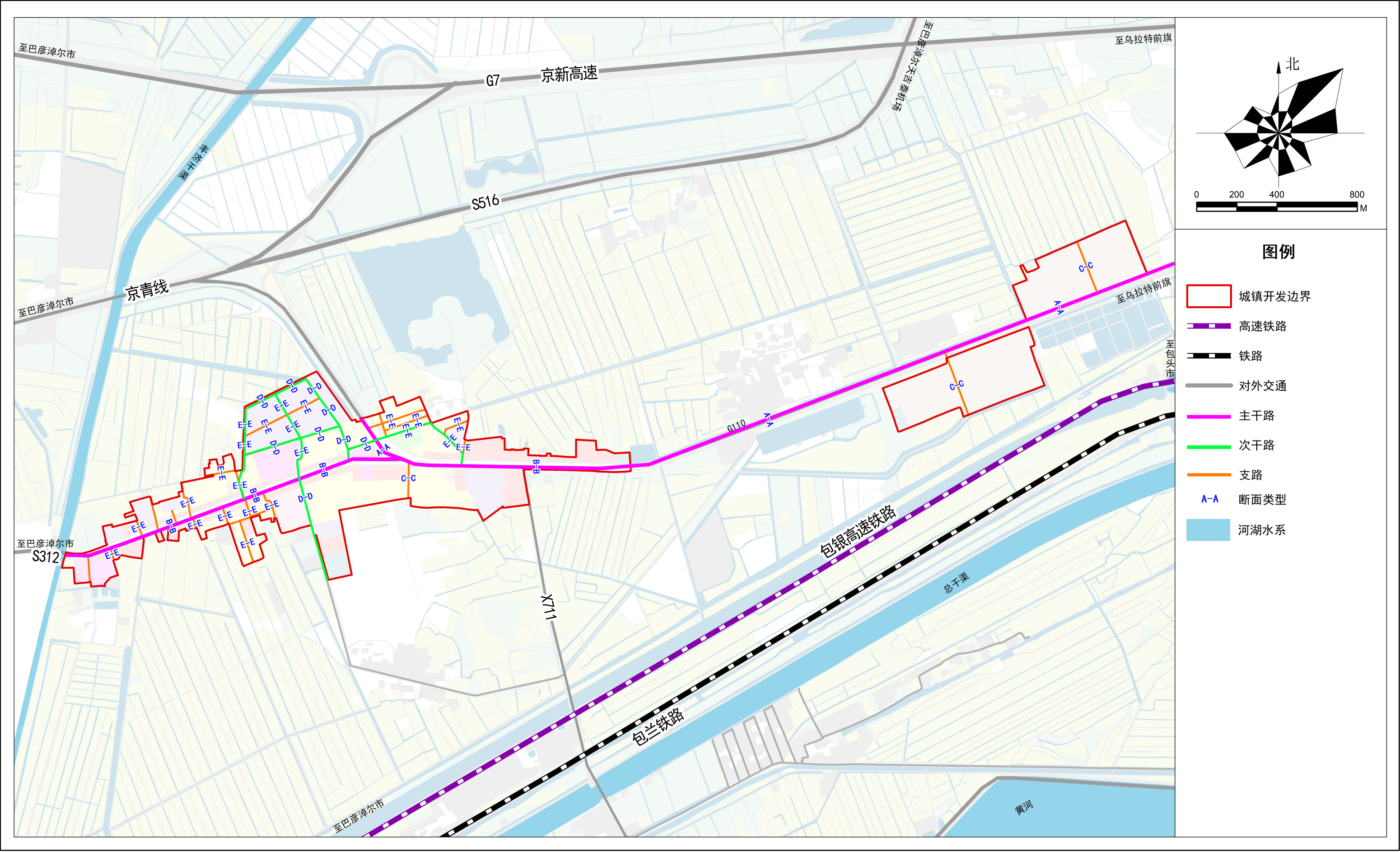
五原县天吉泰镇国土空间详细规划

土地利用规划图



五原县天吉泰镇国土空间详细规划

交通设施规划图



图例

- 城镇开发边界
- 高速铁路
- 铁路
- 对外交通
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 断面类型
- 河湖水系

绿地与开敞空间规划图

