

五原县中心城区国土空间详细规划

(公示稿)

2025年4月



1.1 政策背景

2019年5月10日 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》

详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

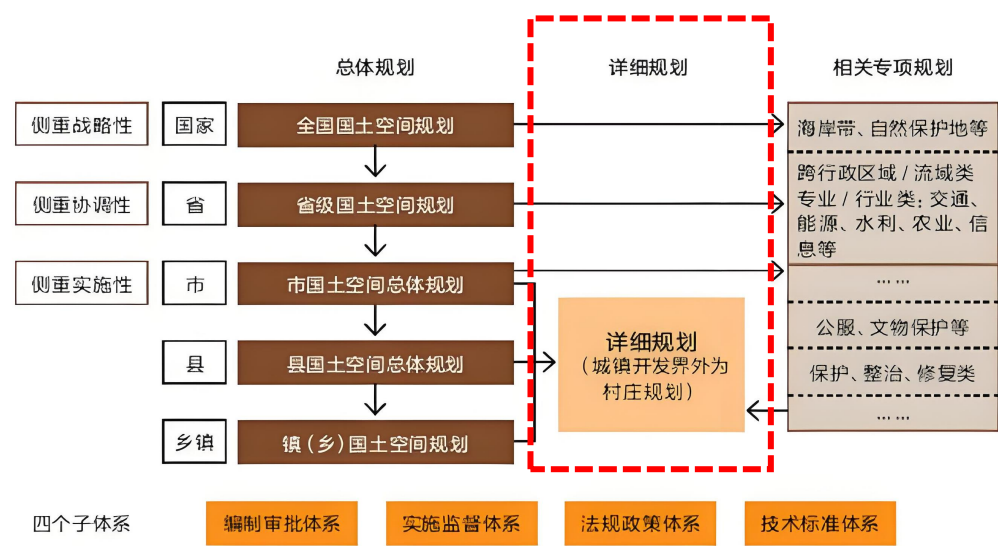


图1-1 五级三类

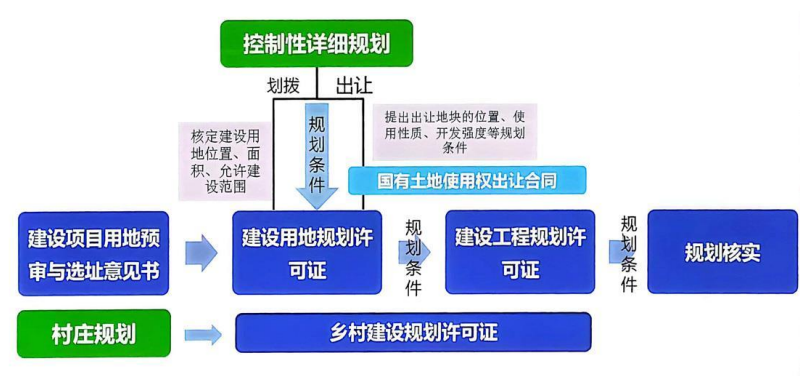


图1-2 控制性详细规划

2023年3月23日 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》

明确国土空间详细规划是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

详细规划包括城镇开发边界内的详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区分详细规划等类型。

2023年5月8日 内蒙古自治区自然资源厅 《关于转发〈自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知〉并做好有关工作的通知》

结合自治区实际，要求各盟市积极有序推进国土空间详细规划编制或修编工作，并要求于2023年10月底前完成详细规划单元划定工作。

在此背景下，五原县开展城镇开发边界内详细规划编制工作，提高城市规划、建设、治理水平，促进五原县高质量发展。

1.2 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019）；
- 3、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18号）；
- 4、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资发〔2023〕43号）》；
- 5、《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》；
- 6、**内蒙古自治区自然资源厅关于印发《详细规划编制单元划定成果汇交要求（试行）》的通知；**
- 7、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房城乡建设部令第7号）；
- 8、《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- 9、《全国第三次土地调查》；
- 10、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）；11、《工业项目建设用地控制指标》（2023）；
- 12、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 13、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- 14、《城市公共服务设施规划标准》（GB50442-2018）；
- 15、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；
- 16、**《镇区国土空间详细规划编制规程》（DB15/T 3495-2024）**
- 17、**《开发区国土空间详细规划编制规程》（DB15/T 3495-2024）**
- 18、《内蒙古自治区国土空间规划（2021-2035年）》；
- 19、《巴彦淖尔市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 20、《巴彦淖尔市五原县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 21、《五原县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标纲要》。
- 22、以及国家、自治区、巴彦淖尔市其他相关法律法规、标准规范和规划文件。



2.1 规划范围

五原县中心城区位于隆兴昌镇，中心城区总面积为5745.97公顷，其中，城镇开发边界面积为3073.12公顷。考虑规划管理需要，**本次国土空间详细规划将中心城区及其外围的城镇开发边界纳入规划范围，则本次规划范围总面积为3353.20公顷。**

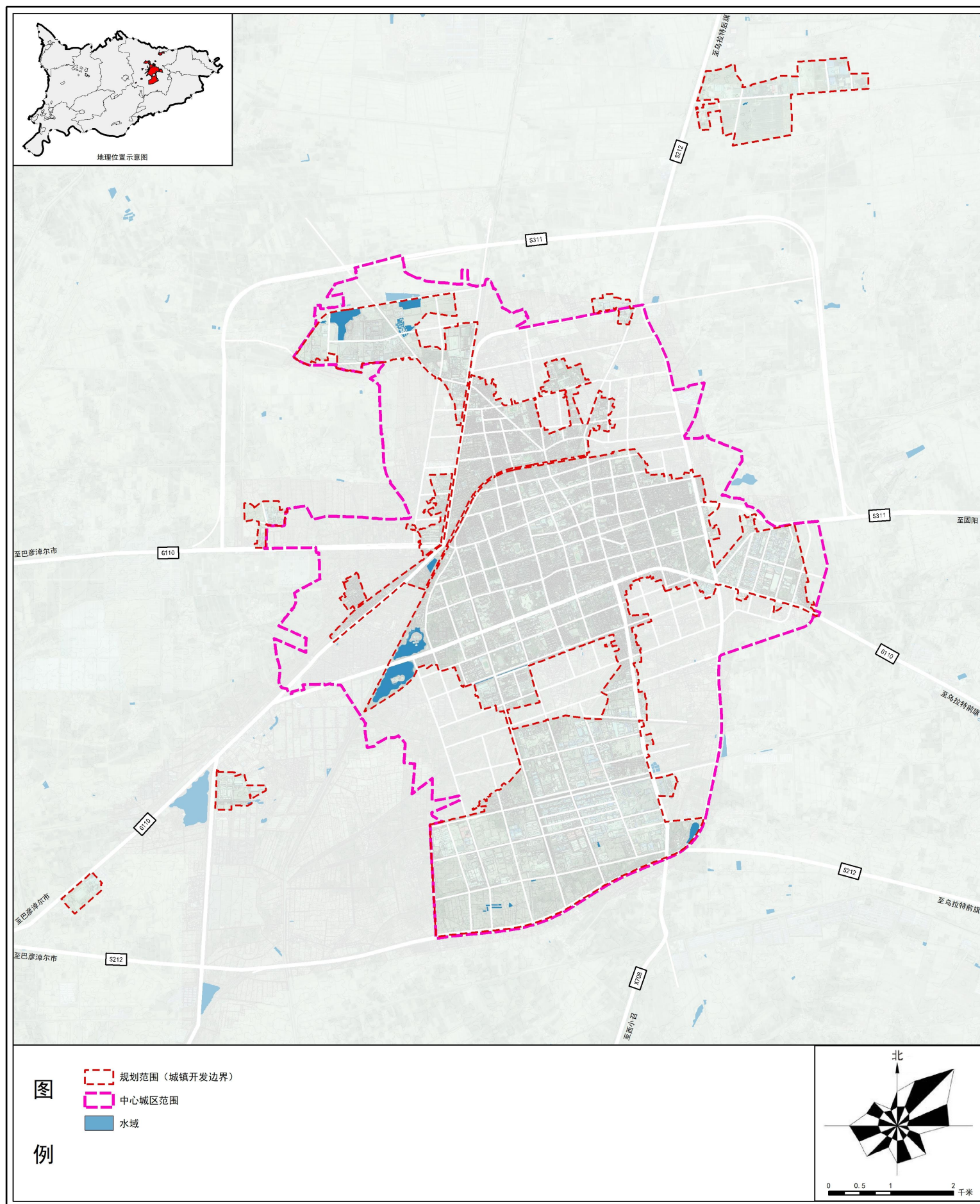


图2-1 规划范围界定图

2.2 规模控制

■ 用地规模

规划用地规模为五原县隆兴昌镇范围内城镇开发边界，面积为3353.20公顷。

■ 控制线规模

规划城市绿线范围面积328.27公顷。主要包括：结构性公园绿地、防护绿地、广场用地等绿地开敞空间。

规划城市黄线范围面积98.14公顷。主要包括：城市公共交通设施、城市环境卫生设施、城市供燃气设施、城市供热设施、城市供电设施等城市基础设施。

规划城市蓝线范围面积50.33公顷，主要为义和渠、新永分沟、二分干渠、二份子渠。

规划城市紫线范围面积0.92公顷。主要包括位于五原县中心城区历史文化资源。

■ 总建筑规模

根据规划范围内的建设用地总量，结合用地布局及各类用地开发强度，确定为规划范围内地上总建筑规模控制在3600万平方米以内。

■ 人口规模

依据《巴彦淖尔市五原县国土空间总体规划（2021—2035年）》，确定中心城区人口规模为10万人。

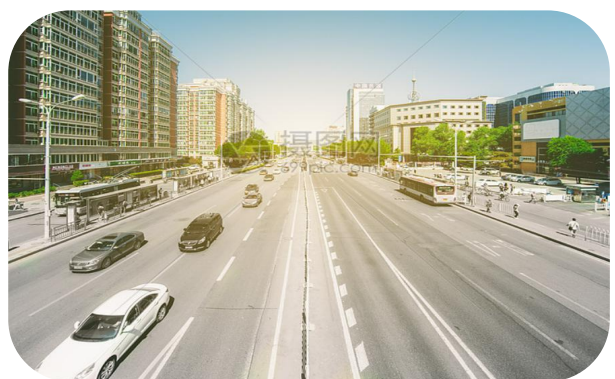


图2-2 规划示意图

3.1 规划定位

功能定位

在落实上位规划功能定位的基础上，本规划确定中心城区的发展定位为：

五原县政治、经济、文化中心，
河套全域绿色有机高端农畜产品生产加工服务输出基地，
以农畜产品深加工、农机装备制造、新能源产业及现代
城市服务业为主的综合服务型城镇。

发展成就

河套平原腹地、黄河“几”字弯北端

魅力城镇

城镇建设
产业项目
休闲旅游
交通枢纽

发展方式

生活方式
生产方式
生态保护

本底资源

生态资源
文化资源

自身环境资源
优势日益凸显

产业驱动动力强

自身本底条件好

4.1 单元类型与主导功能

- 依据《五原县国土空间详细规划编制单元划定报告》规划范围内共划分**22个详细规划单元**，具体**包括9个重点开发单元、11个城市更新单元、1个战略留白单元、1个其他单元**。

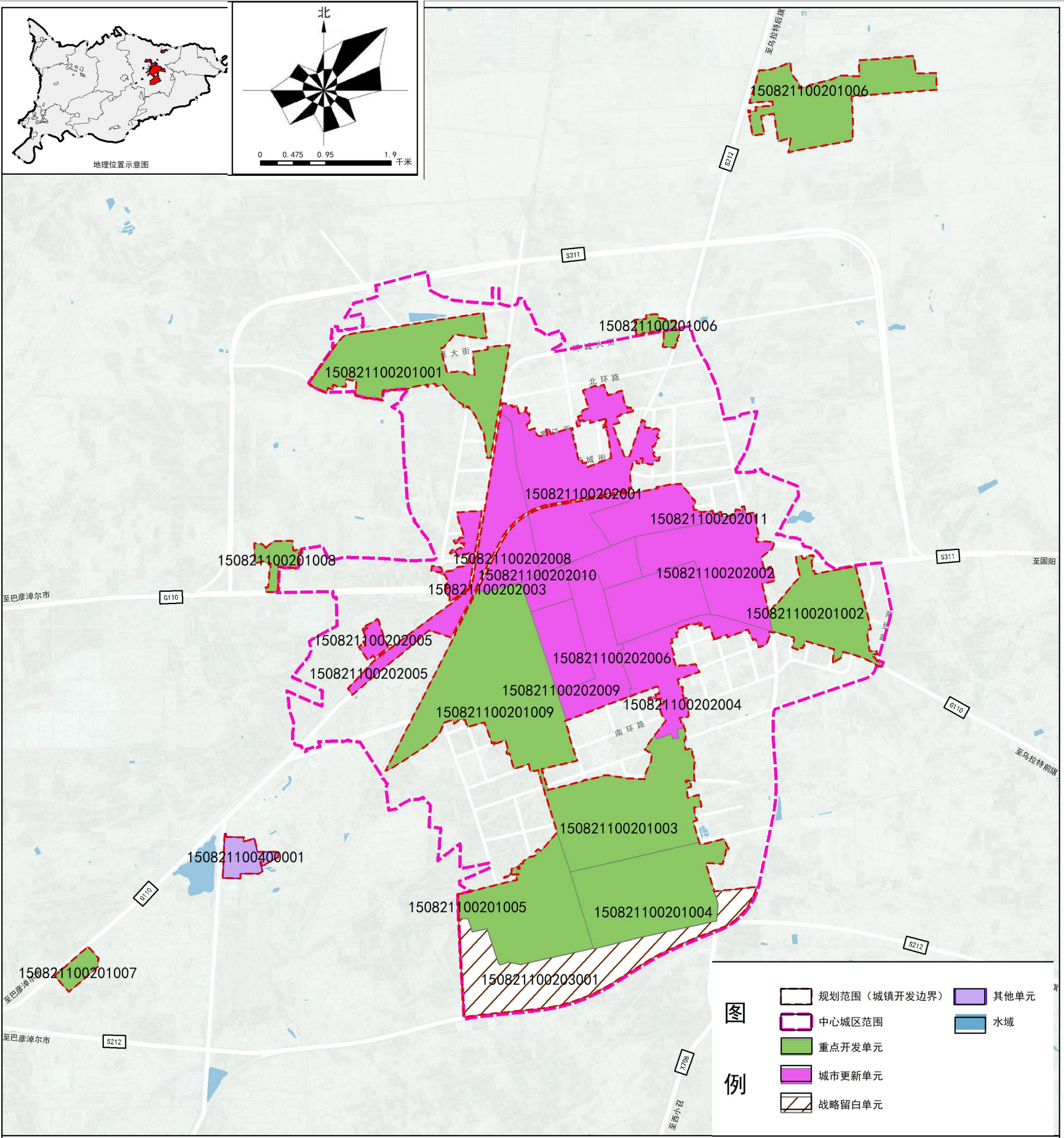


图4-1 城镇开发边界内详细规划单元划定图

5.1 用地布局与空间结构

形成“一带、三心、五轴、多组团”的空间布局结构

“一带”为义和渠亲水活力景观带。

“三心”为城市级公共服务核心、城市级商业服务核心、城市级综合服务核心。

“五轴”为沿冯玉祥路、兴原路及S212形成的三条产城融合发展轴，沿G110、隆兴昌大街形成的城镇区域发展轴。

“多组团”为城区组团、现代产业组团、商贸物流组团、新能源产业组团、浩丰产业组团。

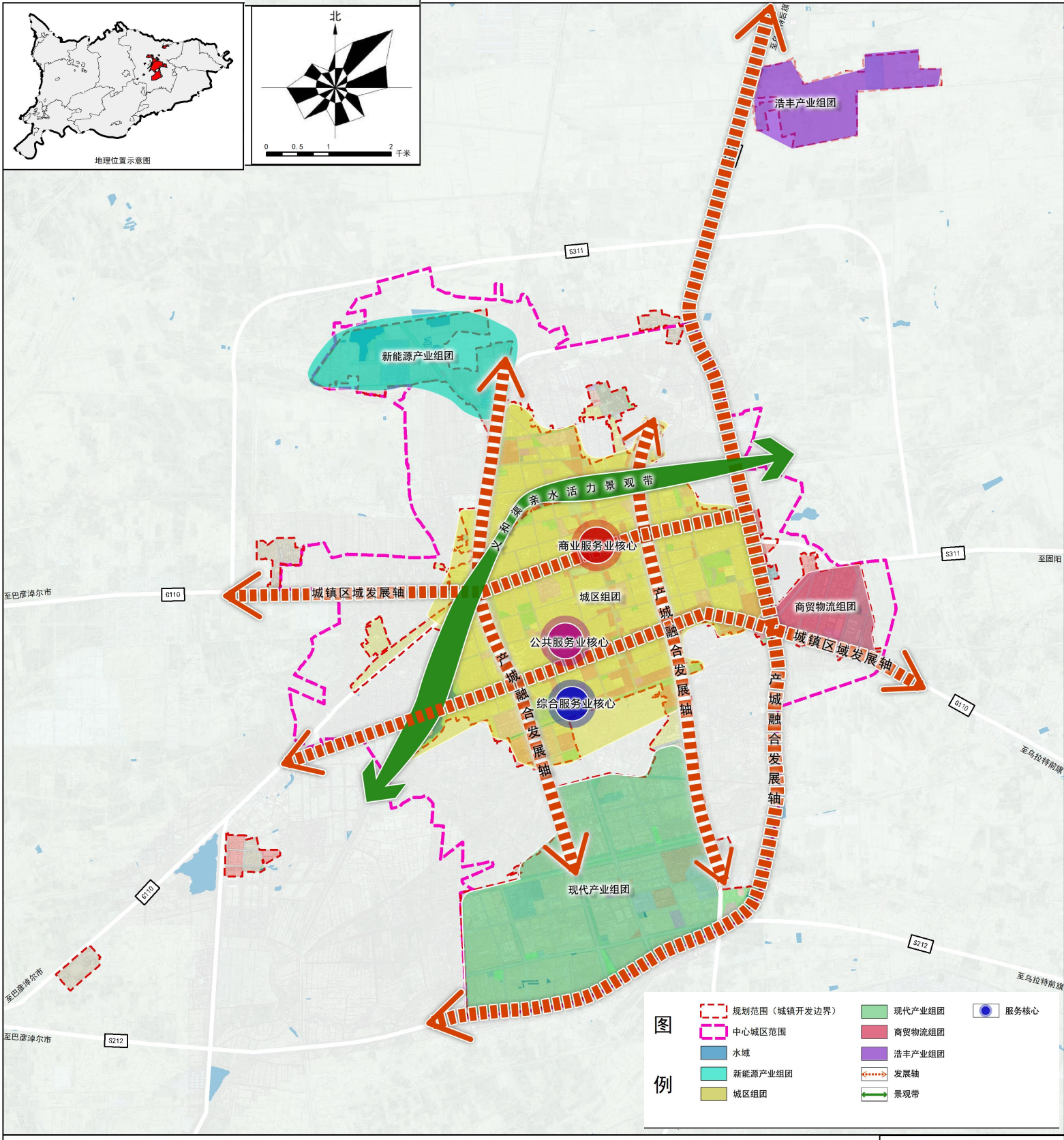


图5-1 空间结构规划图

6.1 道路结构

本次路网结构基于上位规划，结合用地布局对镇区路网进行了细化和优化。形成了等级分明、结构合理、协调衔接的**主干路、次干路、支路三级路网系统**。

规划形成“一环、五横、四纵”主干路网结构。

- “一环”：S212、西环路、环城大街形成城市外环；
- “五横”：北环路、隆兴昌大街、世纪大道、南环路、滨河路；
- “四纵”：冯玉祥路、新华路、东风路、东环路。

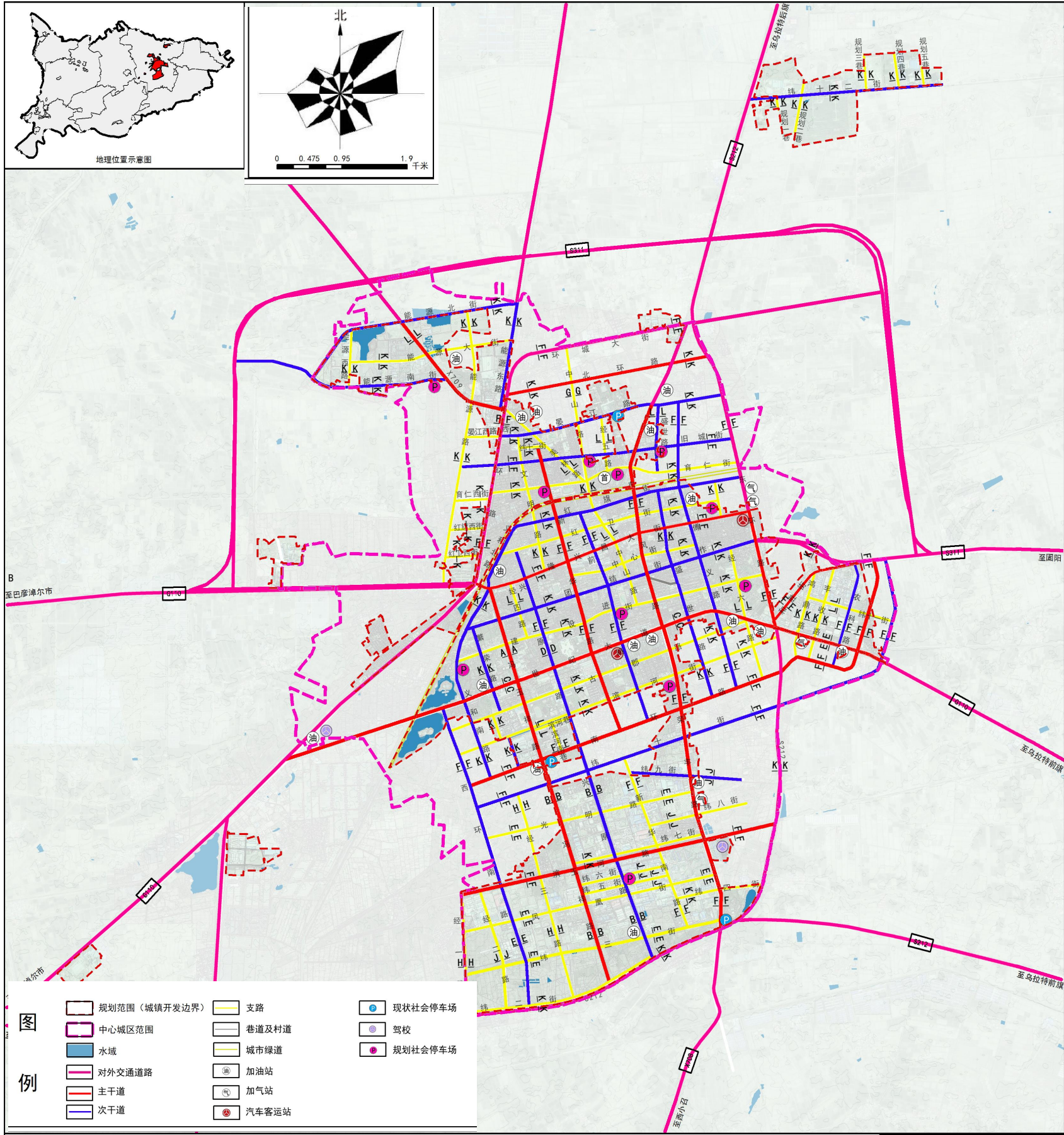


图6-1 交通设施规划图

7.1 绿地系统规划

规划形成**“一廊、多带、多节点”**的中心城区绿地与开敞空间结构。

“一廊”为**滨河开敞空间廊道**，通过城市中部义和渠水系及河岸两侧绿地空间，串联古郡湖公园、河神公园、誓师广场、文化博览公园等开敞空间节点，延续五原水渠肌理，建设活力生态的水绿之廊；

“多带”为以世纪大道、东风路-荣丰路等城市主干道路及两侧绿地为基础，形成串联城市公共服务核心、商业服务核心的城市主要开敞空间带；以隆兴昌大街、冯玉祥路、滨河路、傅作义路等城市道路及两侧绿地为基础，相互串联城市级及社区级公园绿地形成网络状**次级开敞空间带**。

“多节点”按照服务半径合理规划一系列公园及城市公共空间，形成城市开敞空间节点。

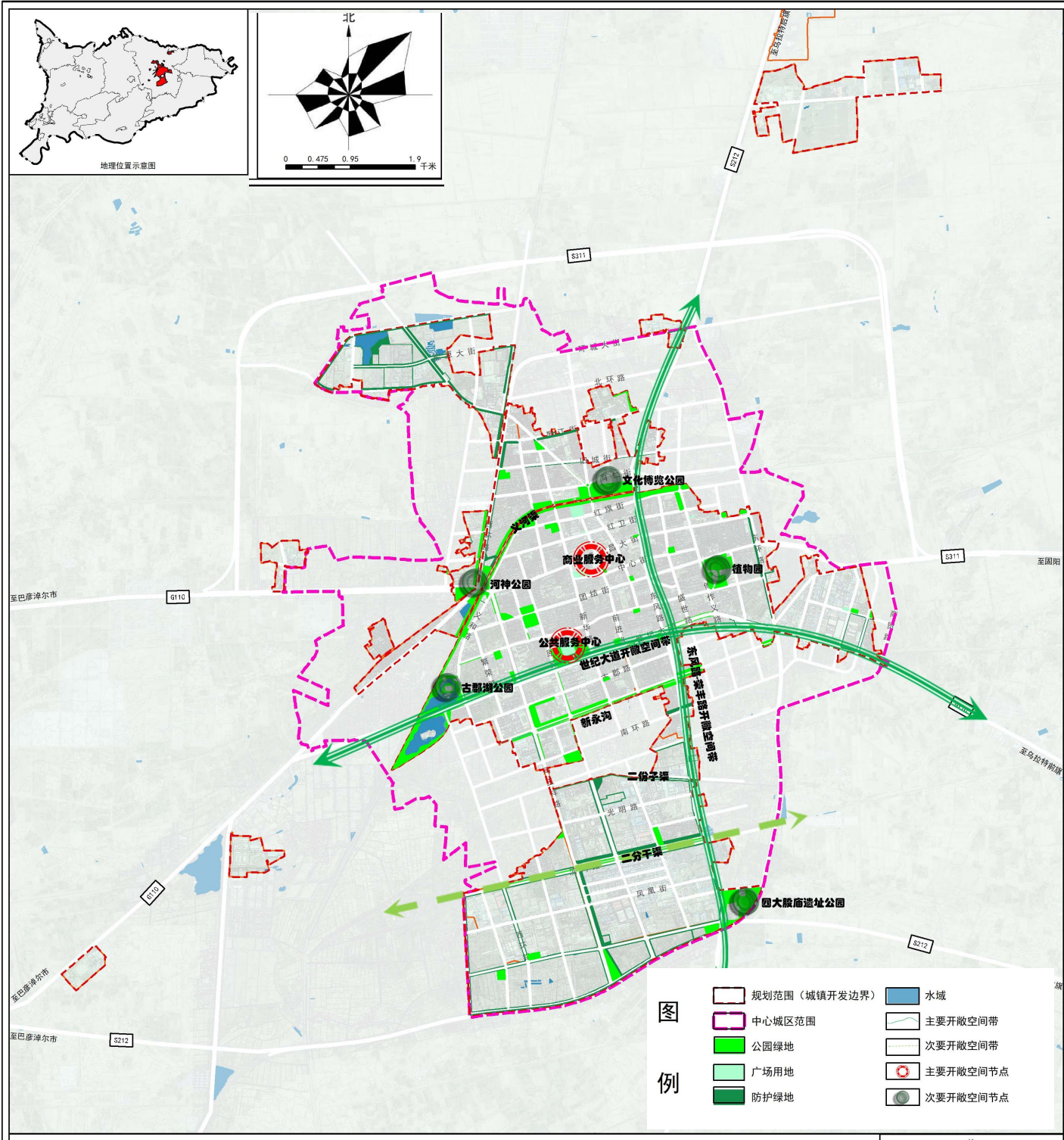
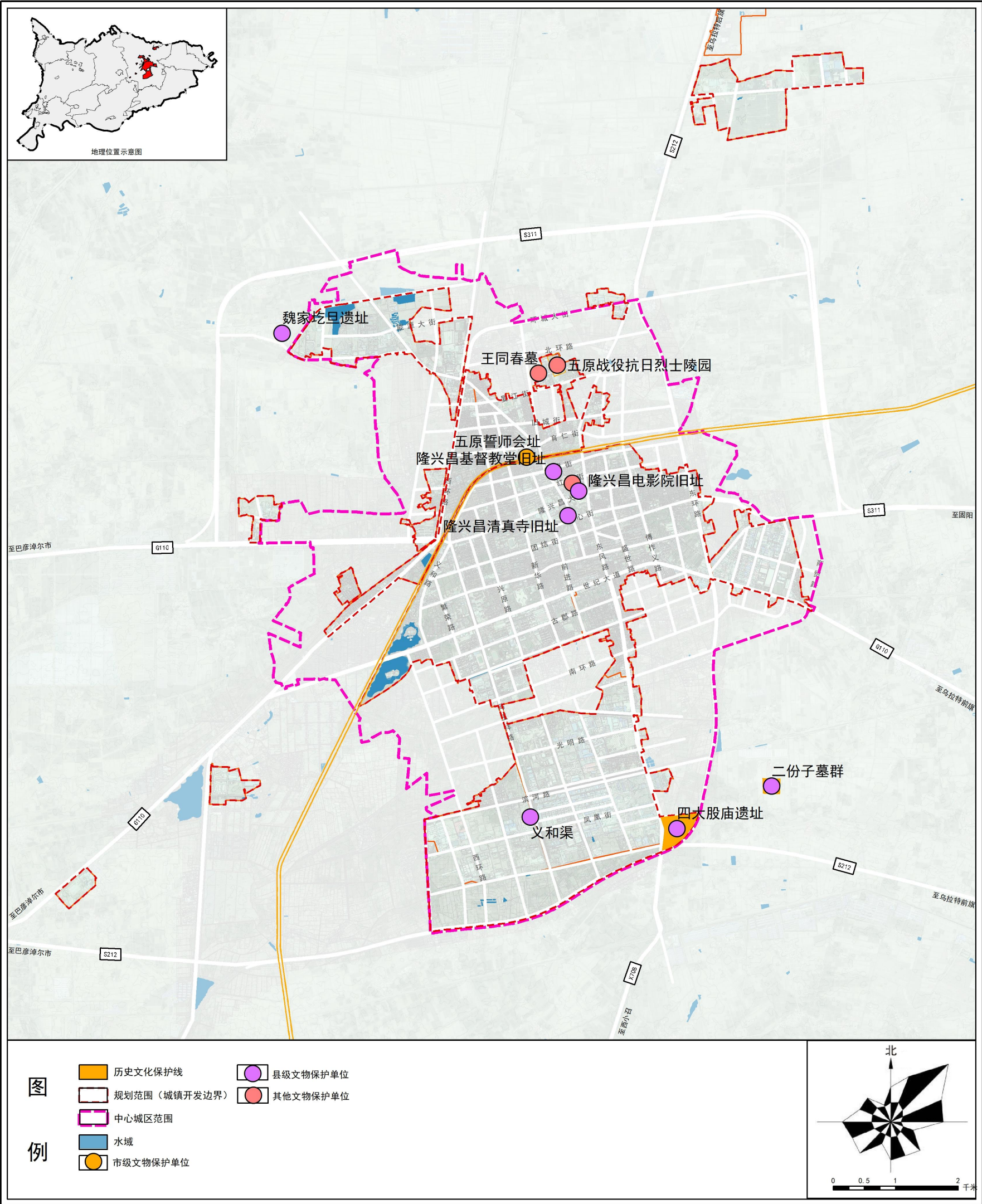


图7-1 绿地与开敞空间规划图

8.1 历史文化保护规划

落实上位总体规划，五原县现有2处自治区级文物保护单位，1处市级文物保护单位1处，5处县级文物保护单位。本次规划落实历史文化保护线面积为40.16公顷。



9.1 单元图则

- 承接单元划分成果，绘制单元图则。主要从功能、规模、设施、控制线落实和城市设计引导等层面对单元进行管控；
- 功能要求包括单元编号、单元名称、单元类型；
- 规模要求包括单元面积、规划人口、建设用地面积；
- 设施要求主要包括公共服务设施、市政公用设施、交通设施和防灾减灾设施的名称、等级和数量要求；
- 控制线主要是落实国土空间总体规划的绿线、黄线、蓝线和紫线要求；
- 城市设计引导主要从单元整体风貌和开敞空间建设做出引导；
- 本次规划共划分22个单元。

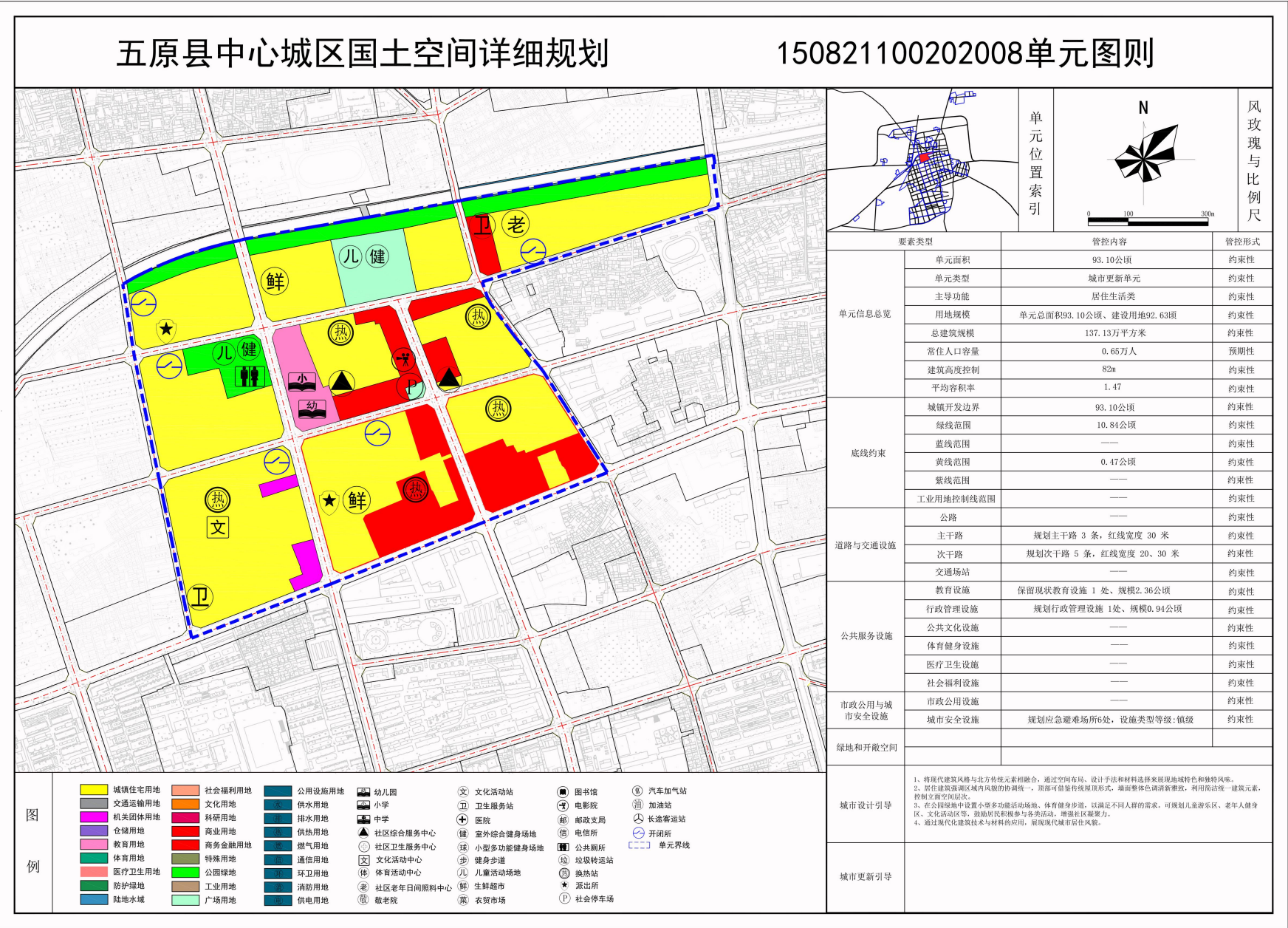


图9-1 单元图则图

10.1 城市更新

10.1.1 城市更新策略

• 分区准入

识别低效用地，构建“识别-腾退-置换-升级”梯度管理机制，划定“核心优化区”“产业集聚区”“弹性预留区”，引导传统工业向园区集中，战略性新兴产业向预留区倾斜，推动产业布局与空间资源高效匹配。

• 功能混合引导

生活服务功能复合提升：构建便民服务圈打造“5分钟基础服务圈”；

产城融合创新实践：在城乡结合部布局“三产融合示范点”，配套小型仓储物流中心，服务周边葵花、肉羊等特色产业；

老旧厂房功能转换：对闲置粮油仓库、供销社建筑进行改造，转型为“共享车间”或“小微创业孵化基地”

生态韧性空间优化：海绵化改造，推行透水铺装、雨水花园、下沉式绿地等海绵设施。



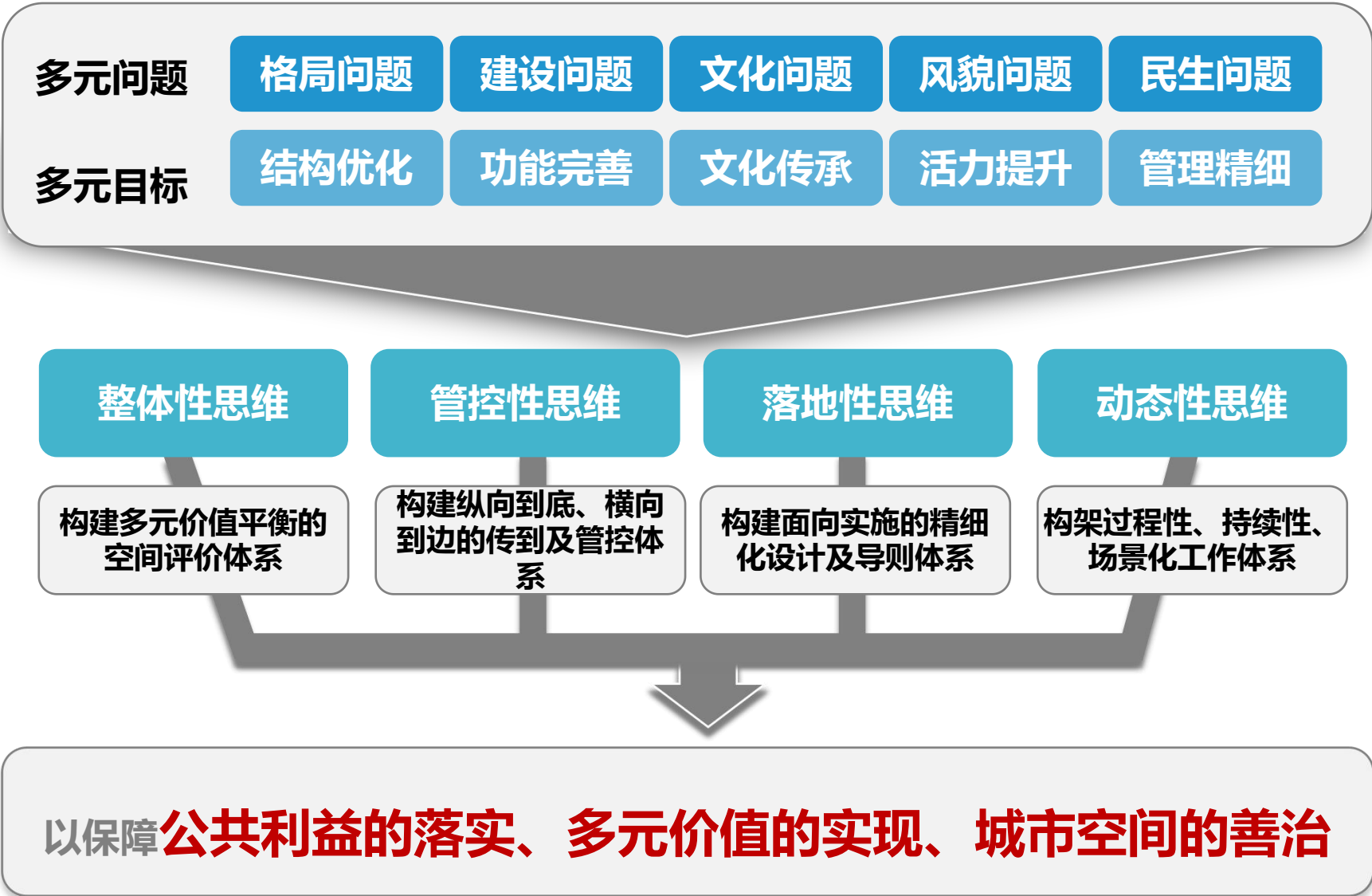
10.1 城市更新

10.1.2城市更新路径指引

| | | |
|------|------------------|--|
| 人文之城 | 保护历史文化 传承城市记忆 | 整体保护历史文化街区/风貌片区 维持原有街巷格局和肌理 真实性保护利用历史建筑与文保单位 |
| 活力之城 | 升级功能业态 激发产业活力 | 腾退抵消产业，优化产业发展空间 强化功能混合，促进产业集约发展 植入新经济、新业态、新场景，提升产业能级 |
| 宜居之城 | 完善配套设施 提升生活品质 | 多途径增补公服设施，保障便民舒适生活 改造老旧市政设施，提升老城宜居性 围绕人均需求，提升服务水平 |
| 魅力之城 | 改善环境品质 彰显城市特色 | 增加公共空间，优化生活环境 强化慢行系统，提供便捷出行 提升建筑风貌，鼓励节能改造 |
| 安全之城 | 加强智慧治理 实现安全韧性 | 完善安全空间建设，保障人民生命安全 强化公共卫生管理，建设健康韧性社区 推进海绵城市建设，减少内涝隐患 |

10.2 城市设计

存量城市设计的体系构建



一个愿景：“黄河葵花郡、塞上小江南”

- 结合详细规划的场地分析与发展现状利弊的总结，我们明确了沉底蕴、秀文化、网生态、衡职住、集服务、谱生活六大目标。

两大特色：微观人体验、宏观城市构型

- 通过博物馆分区场景叙事，沉浸式还原居住者生活化场景，通过叙事手法发现问题，运用微更新等空间策略丰富场景功能，解决实际问题。
- 片区城市设计与城市总体空间结构衔接，突出设计城市核心与城市节点。

三大主题：城市年轮带、生活片段、绿水青山

- 年轮带强调了人行尺度在大型空间中的重要性，体现城市设计以人为本的出发点。
- 居住区片区：通过城市发现不同人群急难愁盼等问题，通过城市设计得以解决。
- 生态景观片区：绿色低碳、智联汇通

10.2 城市设计引导

| 分类 | 控制要素 | 示意图片 |
|-----------|--|--|
| 现代办公、商业建筑 | <p>对办公、商业建筑进行分段控制。整体以现代风格为主，顶部强调檐口、线脚等细部特色，强调整体统一，裙楼强化传统建筑元素使用，形成具有地域特色的风格形式，强调整个沿街面色彩、高度、材质等的整体和谐，强调界面连续性和统一性，富有韵律及设计感，整体体现新时代隆兴昌镇的时代感及本土性。</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 建筑屋顶：顶部应将建筑设备遮挡，避免露出，避免采用大架子、大帽子等处理手法；平面屋顶设计与材质应考虑第五立面的视觉效果。◆ 建筑材料：以钢筋混凝土、玻璃为主要建筑材料，多采用石材等持久环保材料，底部及近人尺度宜选用石材或面砖，体现建筑的现代风貌。◆ 建筑立面：避免使用大面积玻璃幕墙，结合立面构件，与墙面材质比例的划分，形成简洁、富有层次感的现代风格建筑立面。◆ 建筑店招：底层商铺店名及广告的位置、大小、色彩、形式应进行统一设置，部分店招可结合实际情况进行变化。◆ 建筑技术：通过设置雨水、污水回收利用系统，循环利用资源，设置屋面绿化，增加绿化量及活动场所等方式，体现现代绿色建筑特色。◆ 建筑入口：通过建筑进深变化创造光影关系，通过高大门廊、柱式等传统元素的应用等方式，增加商业建筑入口空间的识别性。◆ 建筑色彩：基调以暖色调为主，推荐使用暖灰、砖红等，可适当增加冷色调，点缀部分亮色，整体色彩饱和度不宜过高。 |   |

| 分类 | 控制要素 | 示意图片 |
|--------|---|---|
| 现代居住建筑 | <p>居住建筑强调区域内风貌的协调统一。顶部可借鉴传统屋顶形式，墙面整体色调清新雅致，利用简洁统一建筑元素，控制立面空间层次；通过现代化建筑技术与材料的应用，展现现代城市居住风貌。</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 建筑屋顶：屋顶结合传统坡面形式，注重质感与细节，突出檐口，线脚等细部特征，运用现代化手法，避免夸张的表达形式，体现建筑地域特征。◆ 建筑材料：以钢筋混凝土、玻璃为主要建筑材料，增加青砖、木材等传统建筑材料，增强建筑地域感。◆ 建筑元素：提炼隆兴昌镇特色建筑元素，将现代建筑风格与北方传统元素相融合，通过空间布局、设计手法和材料选择来展现地域特色和独特风味。◆ 建筑技术：屋面设置太阳能光伏电板，雨水等资源回收利用系统，设置屋顶花园等立体绿化系统，体现绿色现代建筑风貌。◆ 建筑立面：通过控制建筑立面窗洞比例，立面采用简洁统一建筑元素，体现现代建筑韵律与质感。◆ 建筑色彩：基调以暖色调为主，推荐使用暖灰、砖红等，可适当增加冷色调，点缀部分亮色，整体色彩饱和度不宜过高。 |   |

11.1 实施层面

- 地块控制图则中控制指标分为土地使用、环境容量、建筑建造、交通活动、设施配套五个方面，包括规定性指标和指导性指标。
- 其中规定性指标包括细分的土地使用性质及其兼容性、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、机动车禁止开口路段、停车位、配套设施项目等，在开发建设时必须遵照执行。对人口容量及地块的城市设计内容进行控制和引导。
- 本规划中所涉及的城镇用地，其主要用途和功能按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年 11月）进行分类。各类土地用地性质的确定，以其主要的使用功能为主。

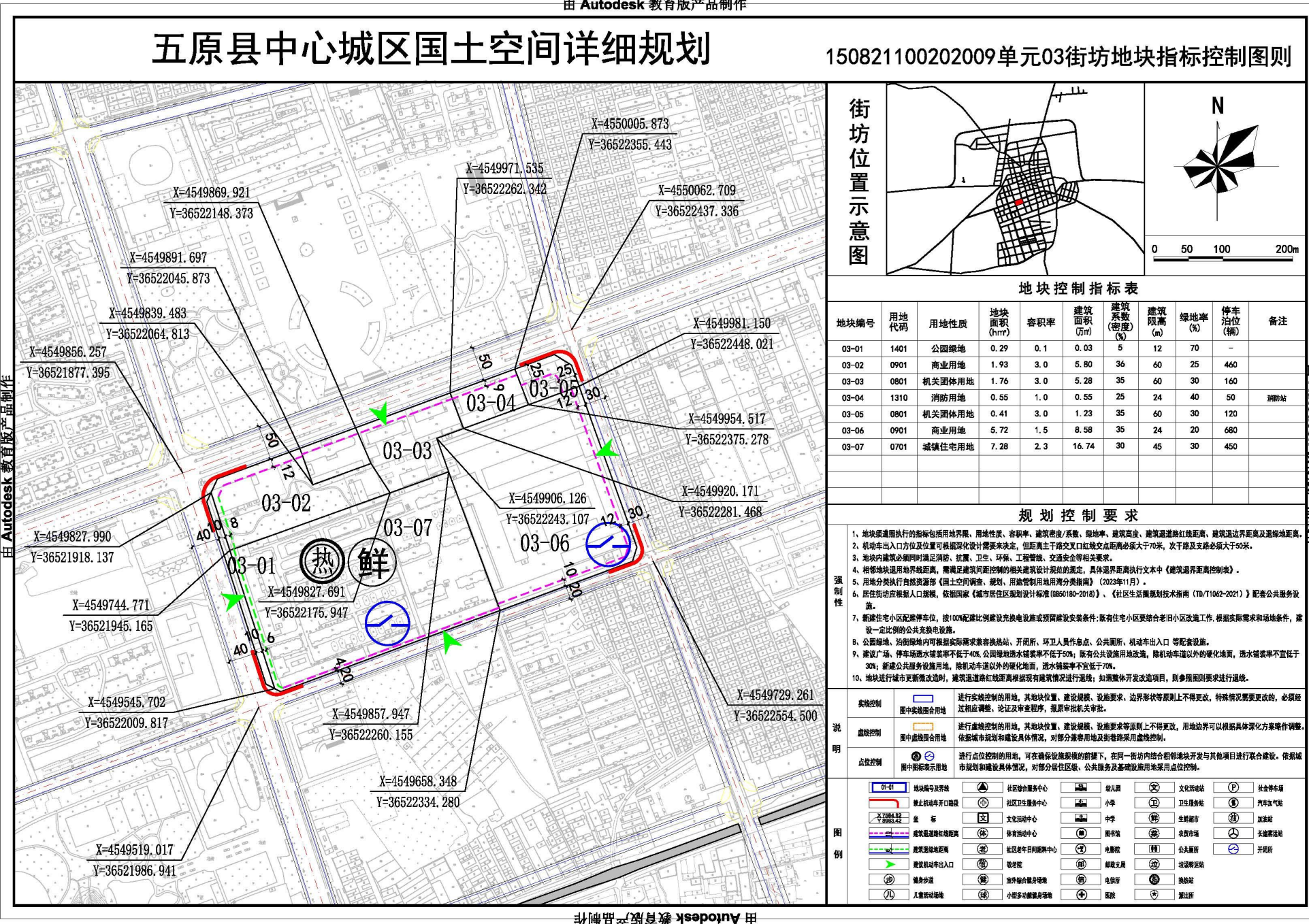


图11-1 地块图则图

11.1 实施层面

11.1.1 地块控制

(1) 地块界线

本规划所确定的地块界线，在进行较大范围成片开发时，可根据实际开发建设需要进行合并或细分，但其建设规模必须符合本规划提出的控制指标要求。本规划执行过程中，确定地块进行合并或细分开发的，土地开发项目和建设总量应保持不变。但对地块的细分如涉及对建设总量的重新分配，且细分后用地权属分宗，需按程序报批。

(2) 地块编号

结合单元划定层次，按照从北到南、自西向东的顺序原则，本次详规单元划定编码体系，**地块命名方法：150821（行政代码）100（乡镇代码）201（单元类型）001（单元编号）-01（街坊）-01（地块）。**

1150821100201001-01-01即巴彦淖尔市五原县重点开发类 001号单元01街坊01地块。

(3) 用地性质

本规划中所涉及的城镇用地，落实总规并进行细化，按照自然资源部 **《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）** 进行分类。所有建设用地性质均按本规划图则规定控制。

(4) 用地兼容

参照《巴彦淖尔市城市规划管理技术规定》中的适建性规定，结合实际发展情况提出本规划对土地使用兼容性控制的规定。土地使用兼容性控制分为三个等级，分别是**部分兼容、完全兼容**和**禁止兼容**。



11.1 实施层面

11.1.2 规划控制

(1) 部分兼容

部分兼容是指在地块原规划用地性质上，混合其他单种性质用地的用地规模比例**不超过30%**，或混合其他两种及两种以上性质用地的用地规模比例之和**不超过40%**。表中有单独注释规定的，按其规定执行。被兼容的功能无法进行用地功能分区的，以上兼容比例按建筑规模计算。同一街坊内相邻的同性质用地，可合并考虑兼容比例。

(2) 完全兼容

完全兼容是指在地块原规划用地性质上，混合其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达**100%**。

(3) 禁止兼容

禁止兼容是指在地块原规划用地性质上**不允许混合或转变为其他用地性质**。

| 商业服务业用地兼容性规定表 | | | | |
|---------------|-------|---|---|--|
| 用地性质 | | 零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公用设施营业网点用地，其他商业服务业用地 | 批发市场用地 | |
| 兼容类型 | | | | |
| 部分兼容 | 允许 | 机关团体用地，文化用地，教育用地，科研用地，体育用地 | 零售商业用地，餐饮用地，旅馆用地 | |
| | 有条件允许 | 二类城镇住宅用地，医疗卫生用地，社会福利用地，交通运输用地，公用设施用地 | 机关团体用地，商务金融用地，娱乐康体用地，公用设施营业网点用地，一类工业用地，一类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地 | |
| 完全兼容 | | 相互兼容，绿地与开敞空间用地 | 绿地与开敞空间用地 | |
| 禁止兼容 | | 批发市场用地，工业用地，物流仓储用地 | 二类三类工业用地，二类三类物流仓储用地 | |

注：批发市场用地兼容公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地和仓储用地的各项用地总和不得超过地块总用地规模的 20%。

图11-2 商业服务业用地兼容性规定表

| 公共管理与公共服务用地兼容性规定表 | | | | | |
|-------------------|-----------------------|---|---|--|---|
| 用地性质 | | 机关团体用地 | 文化用地 | 高等教育用 地、中等职业 教育用地、其他教育用地、 | 体育用地 |
| 兼容类型 | | | | | |
| 部 分 兼 容 | 允许 | | | 相互兼容 | |
| | 有 条 件 允 许 | 文化用地，科 研用地，体育 场馆用地，旅馆用地，商务 金融用地，公用设施营业网 点用地，交通 运输用地，公 用设施用地 | 机关团体用地，体育用地，医院用 地，社会福利用地，娱乐用地，公 用设施营业网点用地，交通运输 用地，公用设施用地，绿地与开敞 空间用地 | 文化用地，体育用地，医疗 卫生用地，社会福利用地， 公用设施营业网点用地，交 通运输用地，公用设施用地 | 文化用地，康 体用地，公 用设施营业网点用地，交通 运输用地，公用设施用地， 绿地与开敞空间用地 |
| 完全兼容 | | 绿地与开敞空间用地 | | 绿地与开敞空间用地 | |
| 禁止 兼容 | | 零售商业用地，批发市场用 地，餐饮用地，娱乐康体用 地，工业用地，物流仓储用 地 | 零售商业用地，批发市场用地，餐 饮用地，康体用地， 工业用地，物 流仓 储用地 | 零售商业用地，批发市场用 地，餐饮用地，娱乐康体用 地，工业用地，物流仓储用 地 | 零售商业用地，批发市场用 地，餐饮用 地，工业用地， 物流仓储 用地 |

图11-3 公共管理与公共服务用地兼容性规定表

| 工业用地、物流仓储用地兼容性规定表 | | | | | |
|-------------------|-------|---|---|---|---|
| 用地性质 | | 一类工业用地 | 二类工业用地 | 三类工业用地 | 一类物流仓储用地、二类物流仓储用地 |
| 兼容类型 | | | | | |
| 部分兼容 | 允许 | | —— | —— | —— |
| | 有条件允许 | 机关团体用地，一类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，绿地与开敞空间用地 | 机关团体用地，一类二类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，防护绿地 | 机关团体用地，一类二类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，防护绿地 | 机关团体用地，一类二类工业用地，交通运输用地公用设施用地，防护绿地 |
| 完全兼容 | | —— | 一类工业用地 | 一类二类工业用地 | —— |
| 禁止兼容 | | 居住用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，二类三类工业用地，二类三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，三类工业用地 |

图11-4 工业用地、物流仓储用地用地兼容性规定表

| 规划居住用地兼容性规定表 | | |
|--------------|-------|--|
| 用地性质 | | 居住用地 |
| 兼容类型 | | |
| 部分兼容 | 允许 | 文化活动用地，中小学用地，体育用地，社会福利用地，零售商业 用地，公用设施营业网点用地(加油加气站除外) |
| | 有条件允许 | 机关团体用地，科研用地，医疗卫生用地，餐饮用地，旅馆用地； 商务金融用地，其他商业服务业用地，交通运输用地，公用设施用地 |
| 完全兼容 | | 绿地与开敞空间用地 |
| 禁止兼容 | | 批发市场用地，工业用地，物流仓储用地 |

图11-5 规划居住用地兼容性规定表

12.1 实施保障机制

01

建设规划“一张图”实施监督信息系统

通过整合政府各部门空间规划、项目管理、行政审批信息系统，实现规划管理部门协同、建设工程项目联合审批、规划实施监测预警等功能；统一整合各类规划数据，形成国土空间规划“一张图”。

02

多部门协同，保障重点项目有序推进

建立健全部门协同联通工作机制，强化横向、纵向协调联动。

03

加强规划过程管理，建立体检评估机制

加强规划过程管理，建立体检评估机制；
加强规划过程性管理，对规划实施情况进行实时监督、定期检查、常态化评估。

结合体检要求，对街区层面刚性控制指标的实施情况进行评估。

五原县中心城区国土空间详细规划

(公示稿)

2025年4月

