

乌拉特前旗苏独仑镇国土空间 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城镇开发边界为规划范围，总用地面积为 192.75 公顷。中心镇区用地面积为 129.14 公顷，巴彦淖尔农垦苏独隆农场场部用地面积为 31.78 公顷，其余农场用地面积为 31.83 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。中心镇区功能定位为苏独仑镇的文化中心和文化教育中心、打造以旅游服务业为主，商贸流通业为辅的文旅融合型城镇。

巴彦淖尔农垦苏独隆农场场部功能定位以全农场政治文化中心，打造以商贸流通、农副产品深加工、肉类加工的场域中心。

四、空间布局

中心镇区规划形成“一心两轴、一带三组团”的空间结构。

“一心”：指以镇政府为中心形成的城镇服务核心；

“两轴”：以镇区经二路和纬三路现状道路形成的城镇

发展轴；

“一带”：以镇区南侧的苏独仑河打造景观河流；

“三组团”：包括综合服务组团，宜居生活组团，商业服务组团；

综合服务组团：各类公共服务设施的集中区域，包括政治、商业、经济、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。

宜居生活组团：结合镇区环境打造优质住宅社区和社区设施，提升人居生活品质。

商业服务业组团：镇区中部和南侧配置服务商业进一步加强镇区的服务商业。

巴彦淖尔农垦苏独隆农场场部规划形成“一心、一轴、两组团”的空间结构。

“一心”：指以农场场部为中心的综合服务中心；

“一轴”：以农场主干道形成的产业发展轴；

“两组团”：分别为农副产品加工组团和居民生活组团，提升农场整体功能。

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》，苏独仑镇城镇开发边界整体划分为4个详细规划单元，均为其他单元。

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， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.5$ ，现状低层居住区、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

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， $25\% < \text{建筑密度} < 35\%$ ，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。

3、建筑高度规划控制

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、现状保留的低层居住用地等。

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、学校等。

多层、小高层控制区， $18 \text{ 米} < \text{建筑高度} < 24 \text{ 米}$ ，主要为多层居住用地、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。

4、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%。

六、蓝绿空间

中心镇区本次规划注重人文景观与自然景观的有机结合，形成“一核一带多点”的整体格局。

“一核”围绕镇政府周边公园与广场打造核心景观区。

“一带”以苏独仑河为核心打造周边生态景观带，串联多个自然节点，形成连续的绿色廊道。

“多点”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。

巴彦淖尔农垦苏独隆农场场部形成“一核多点”的整体格局。

“一核”围绕巴彦淖尔市苏独仑农场场部打造核心景观区。

“多点”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 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、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。

八、市政公用设施

建立与苏独仑镇中心镇区以及巴彦淖尔农垦苏独隆农场场部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。

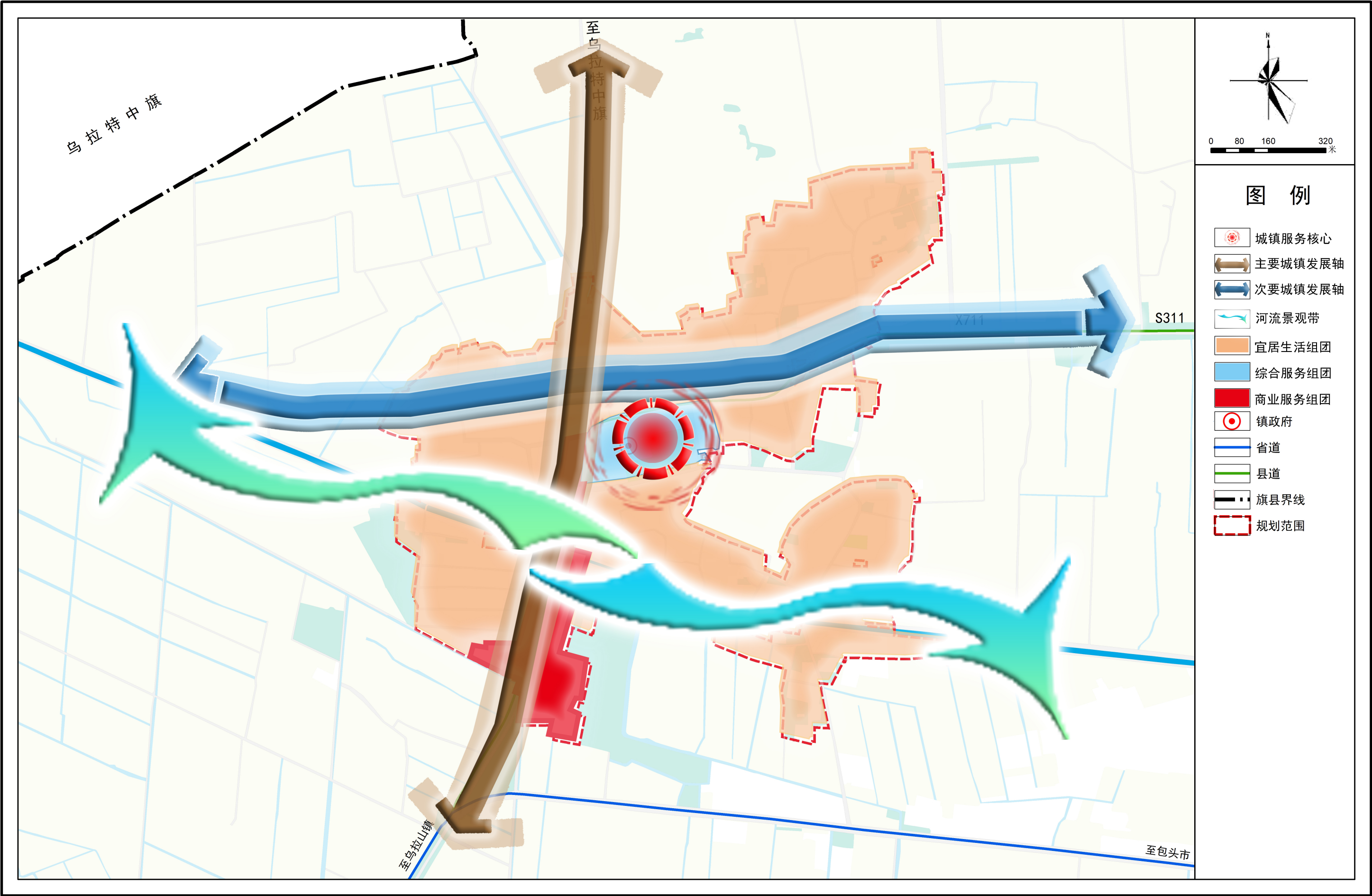
电力升级：增强乡镇及农村电力供应，推动城乡电力服务均等化，支持可再生能源消纳，提升农村电气化与自主保障能力。

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。

乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

空间结构规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

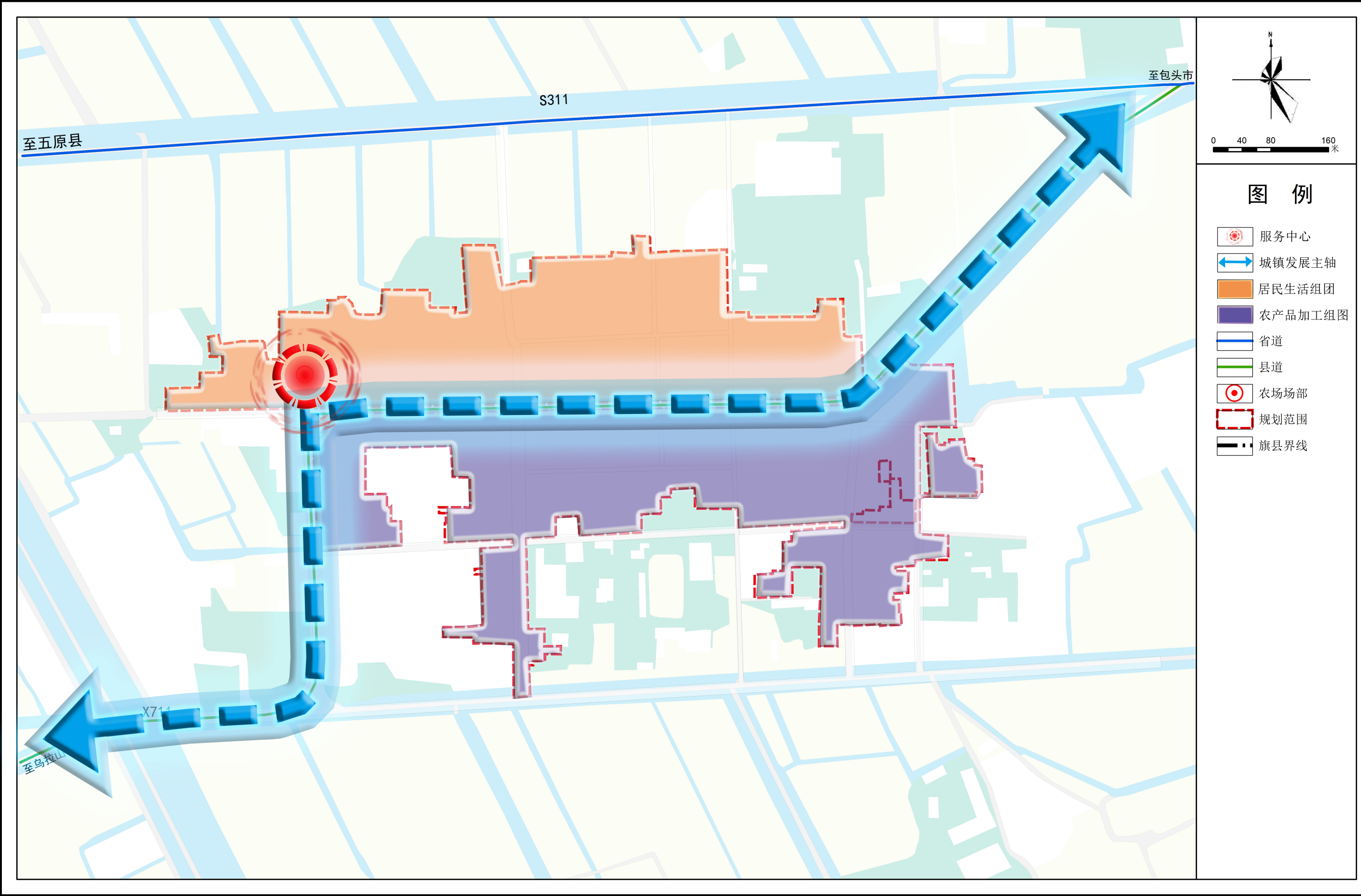
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

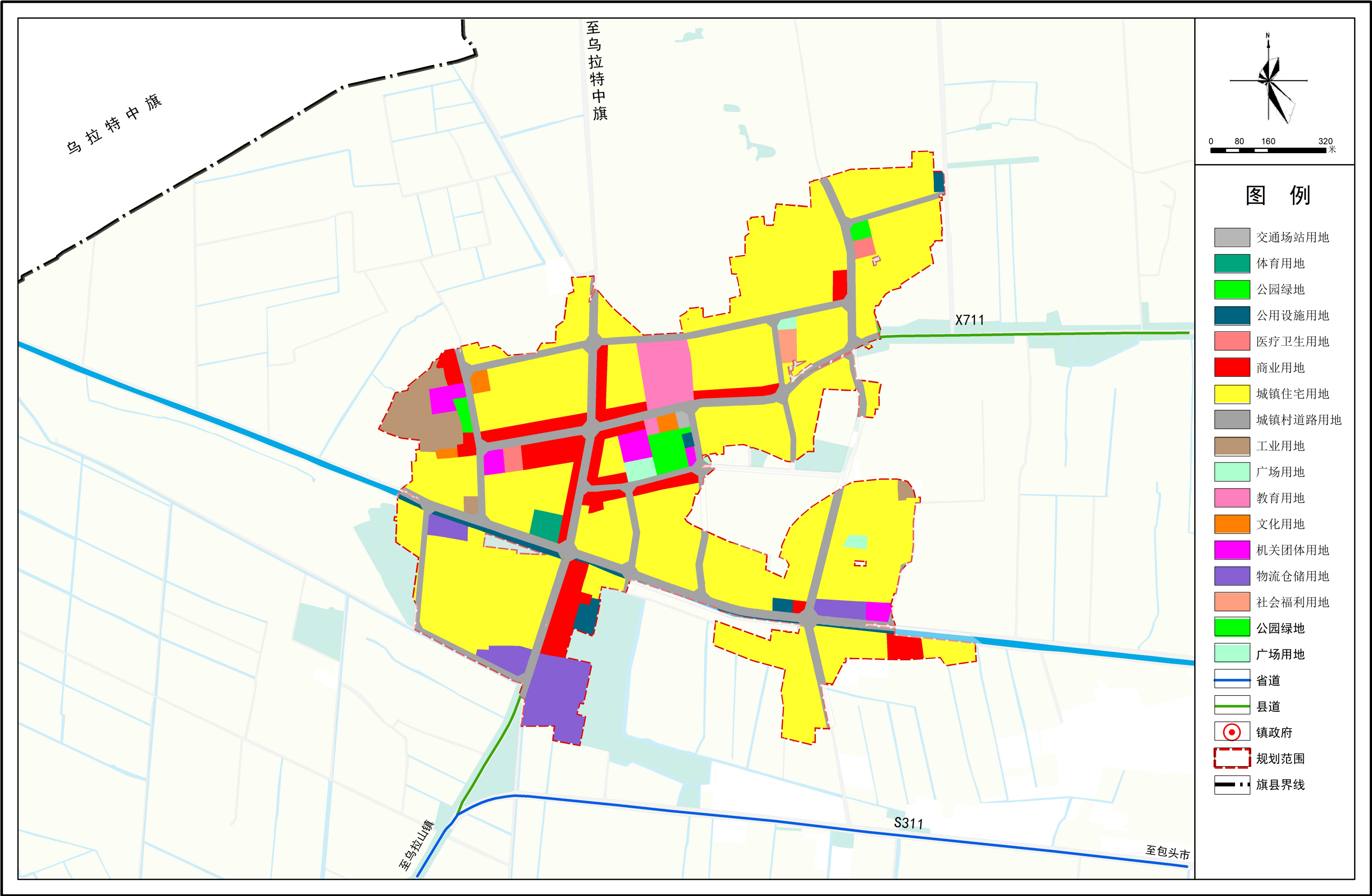
乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

空间结构规划图



乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

土地利用规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

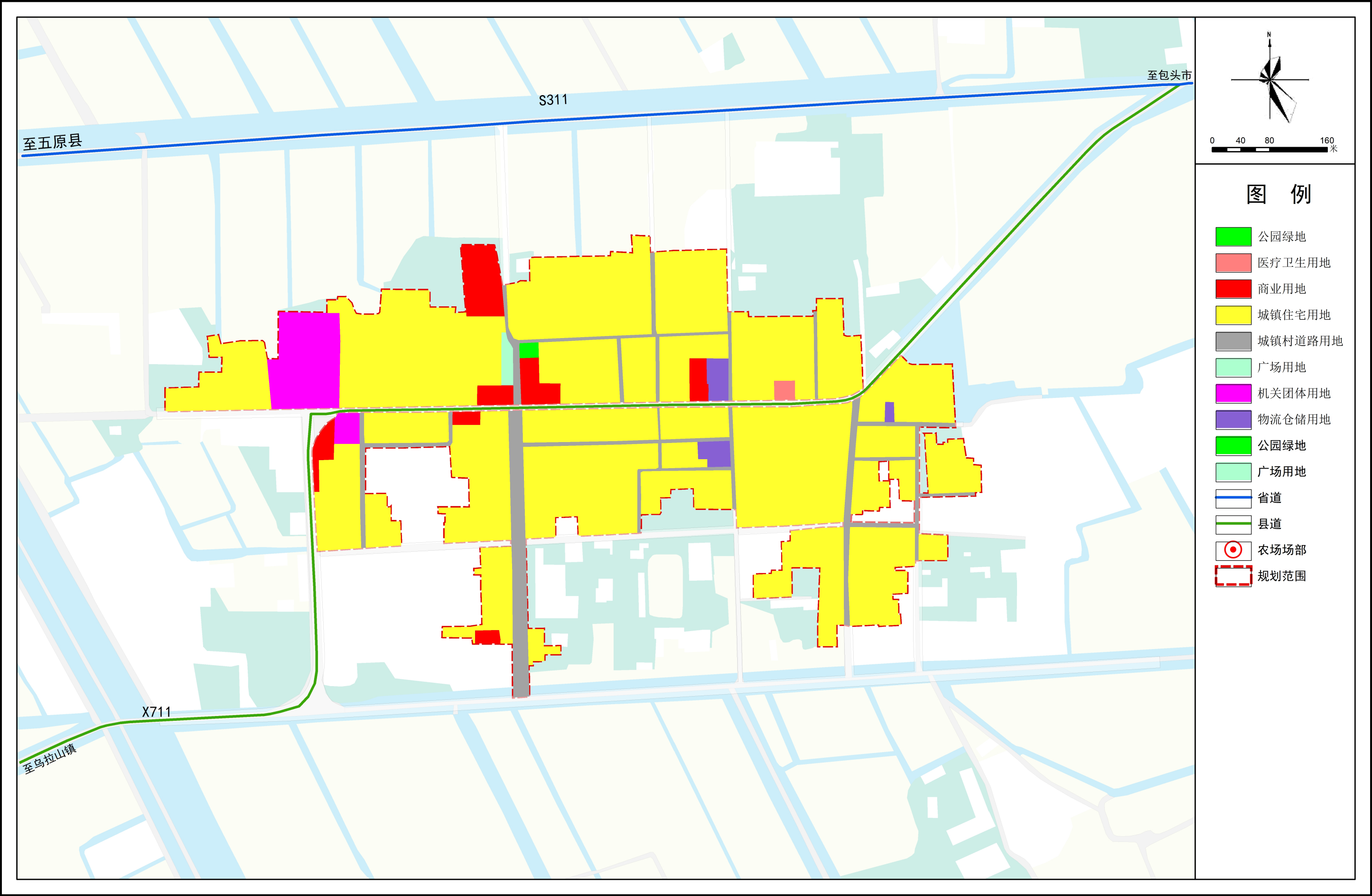
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

土地利用规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

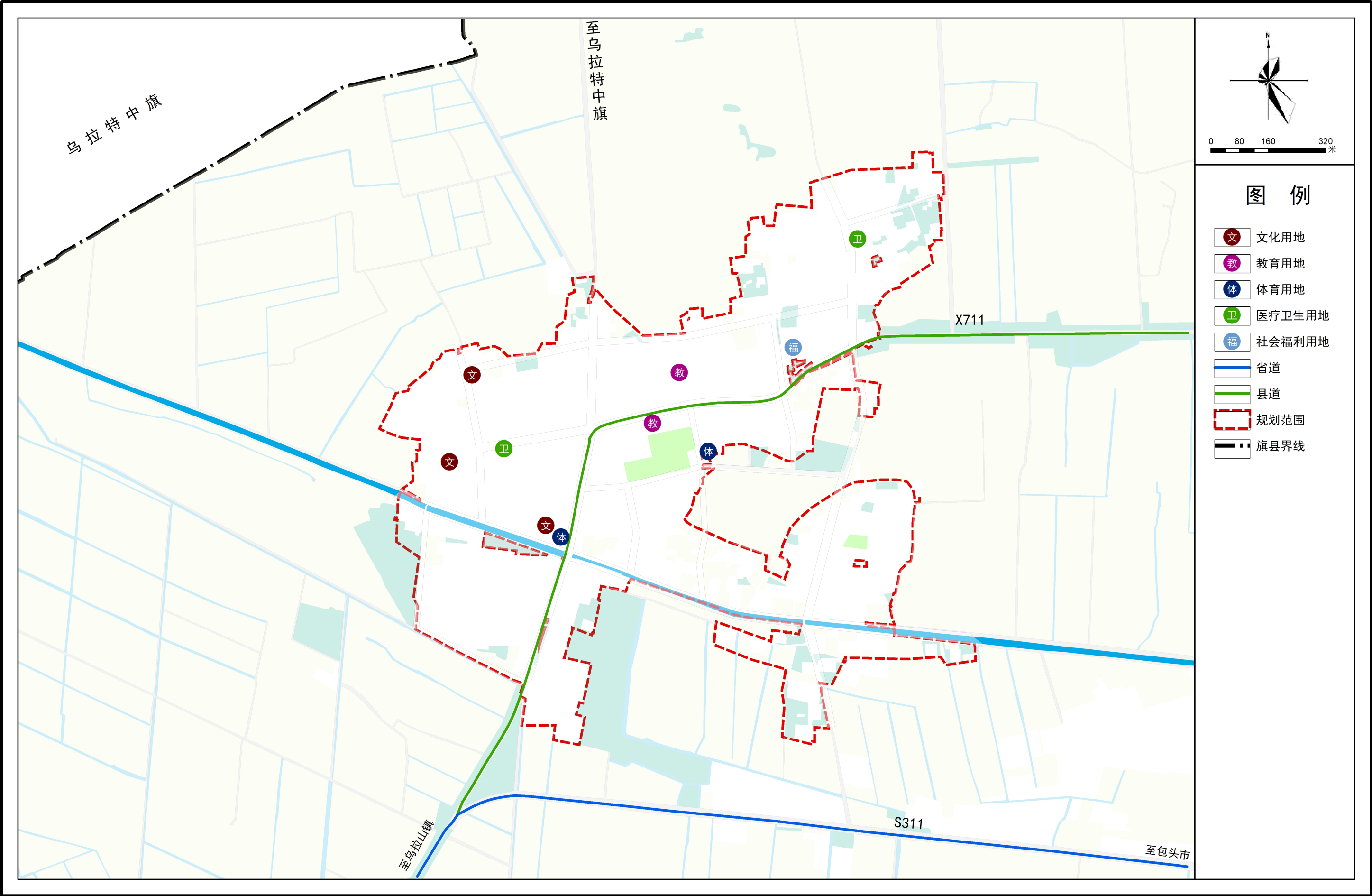
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

公共服务设施规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

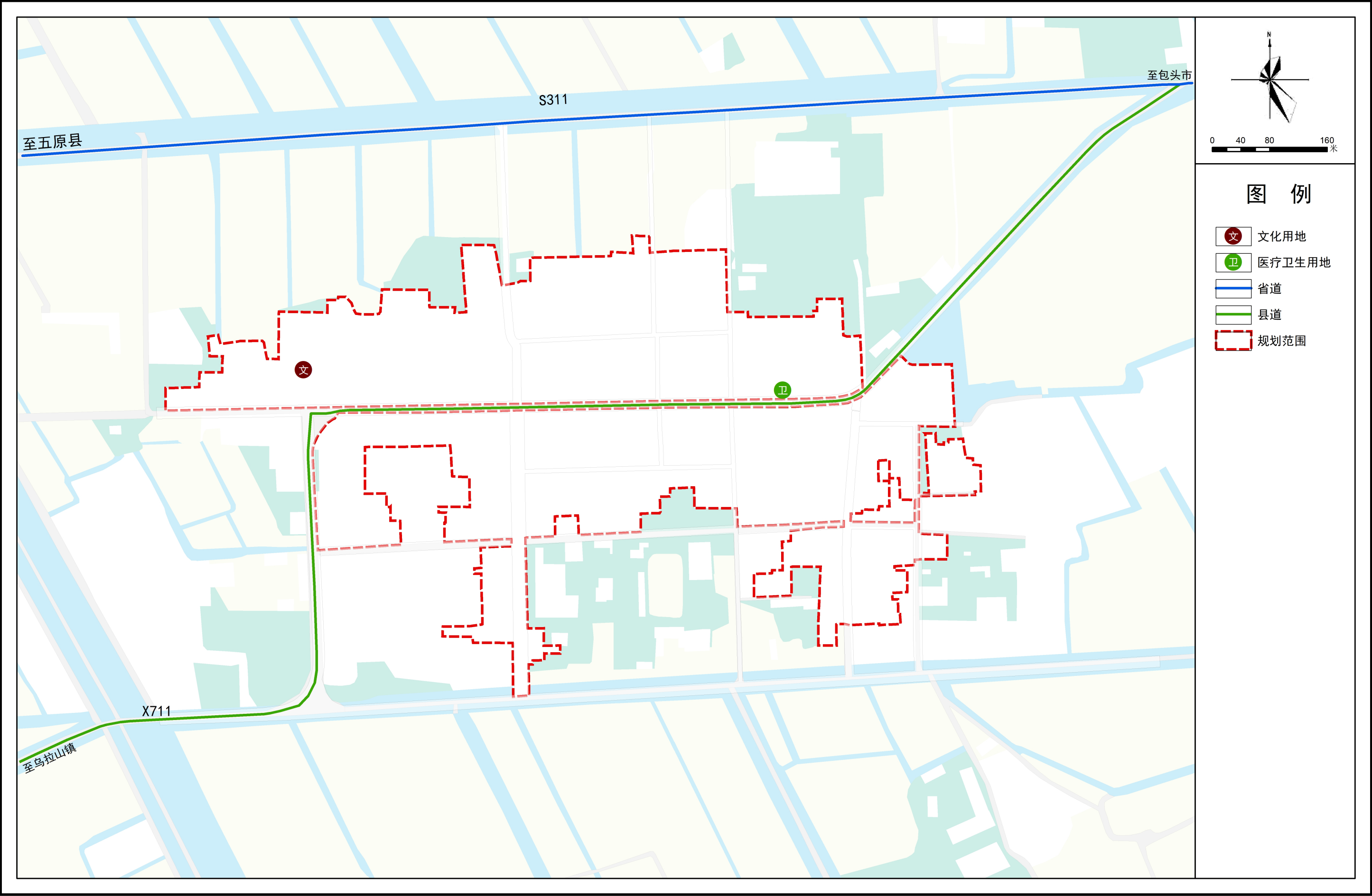
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

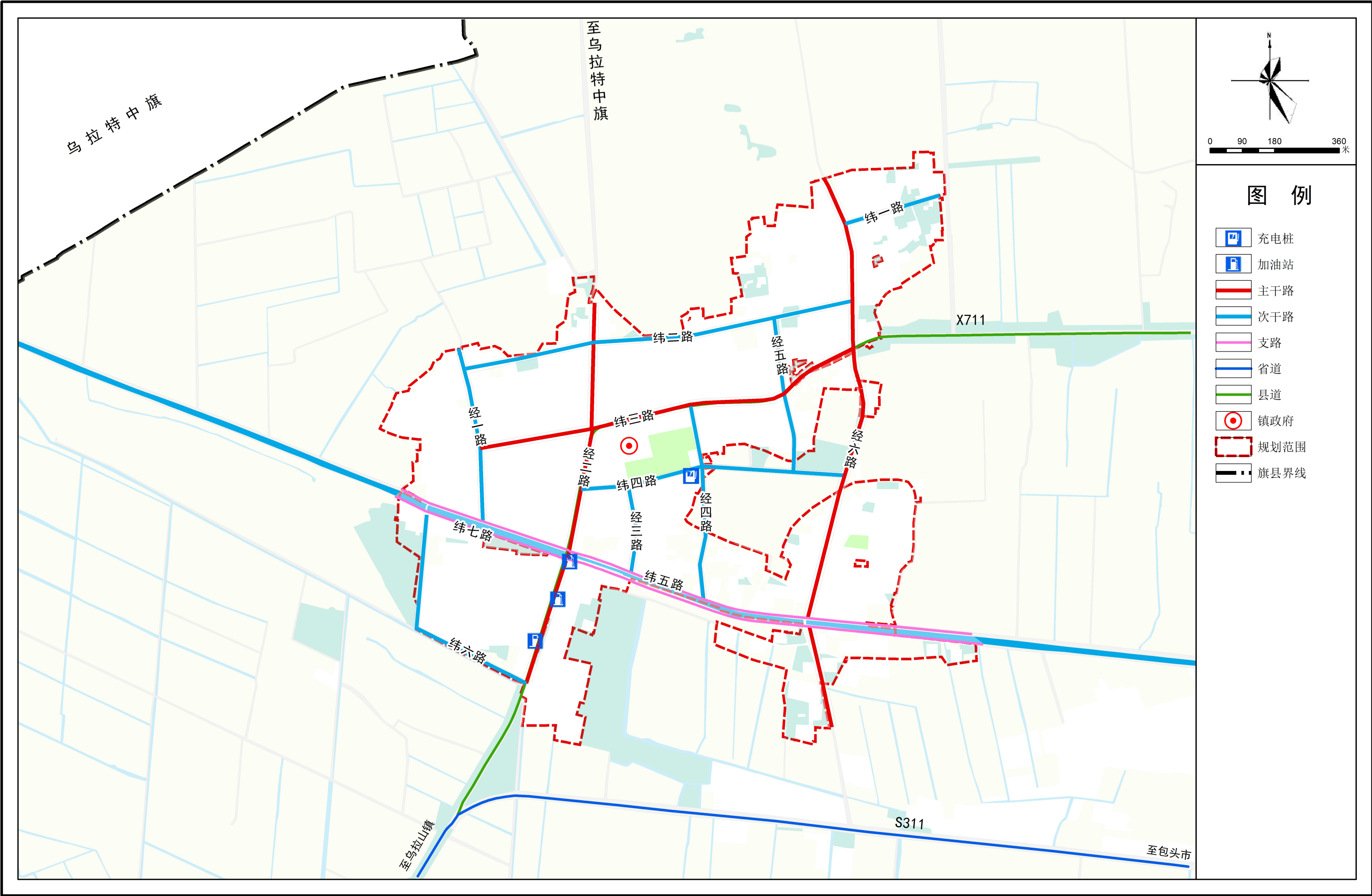
乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

公共服务设施规划图



乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

道路系统规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

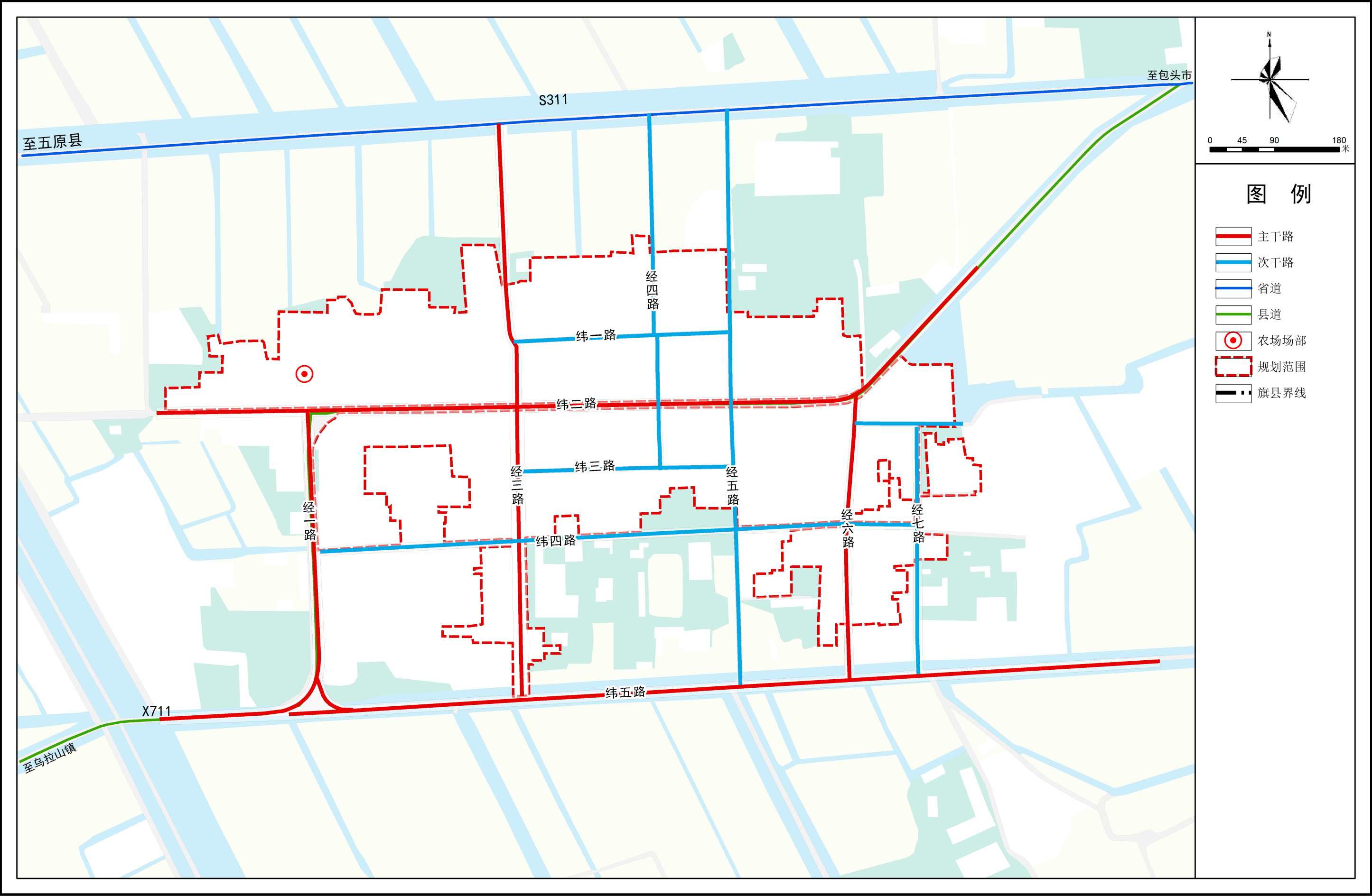
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

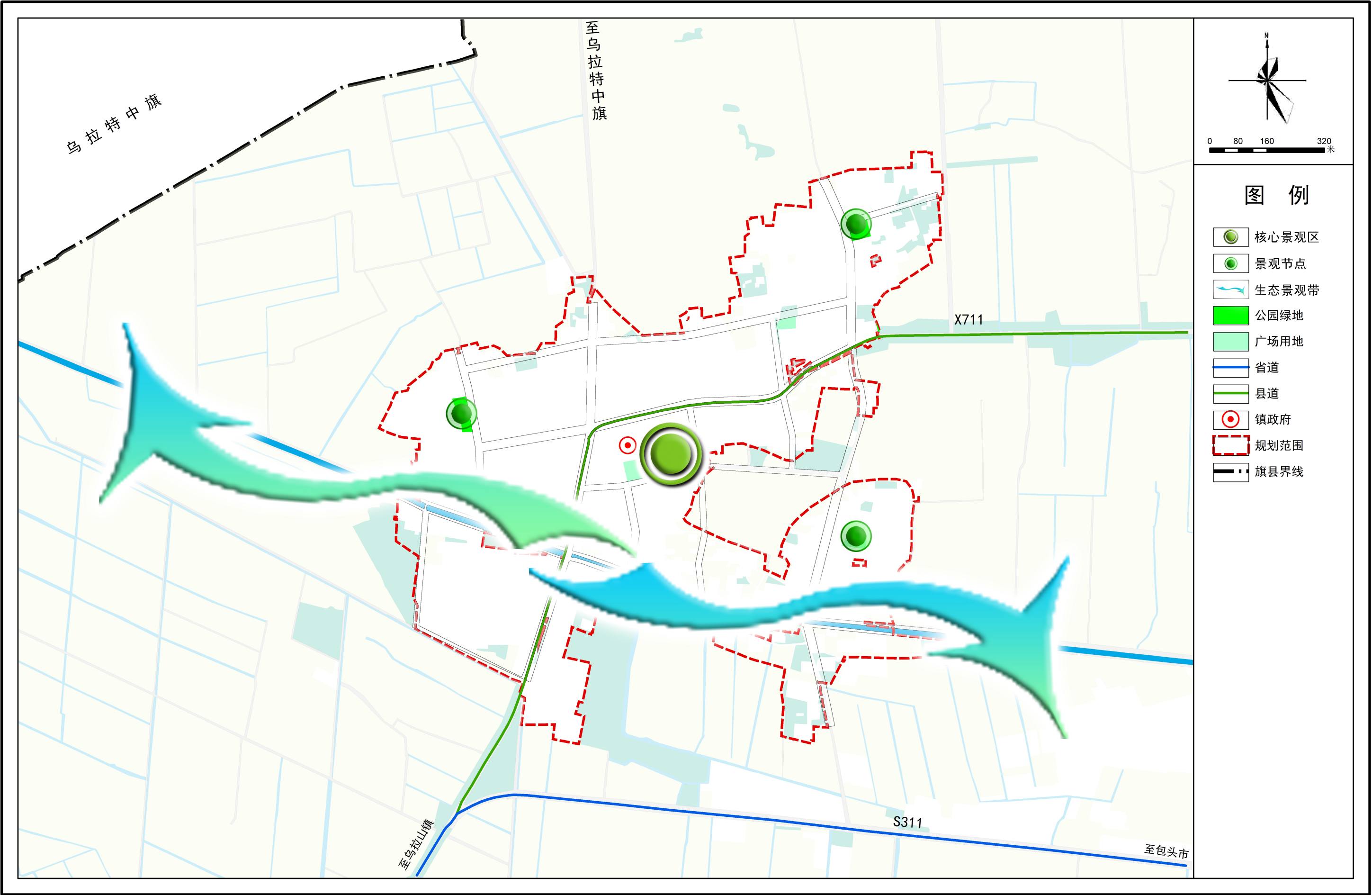
乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

道路系统规划图



乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



苏独仑镇人民政府

2000大地坐标系

编制

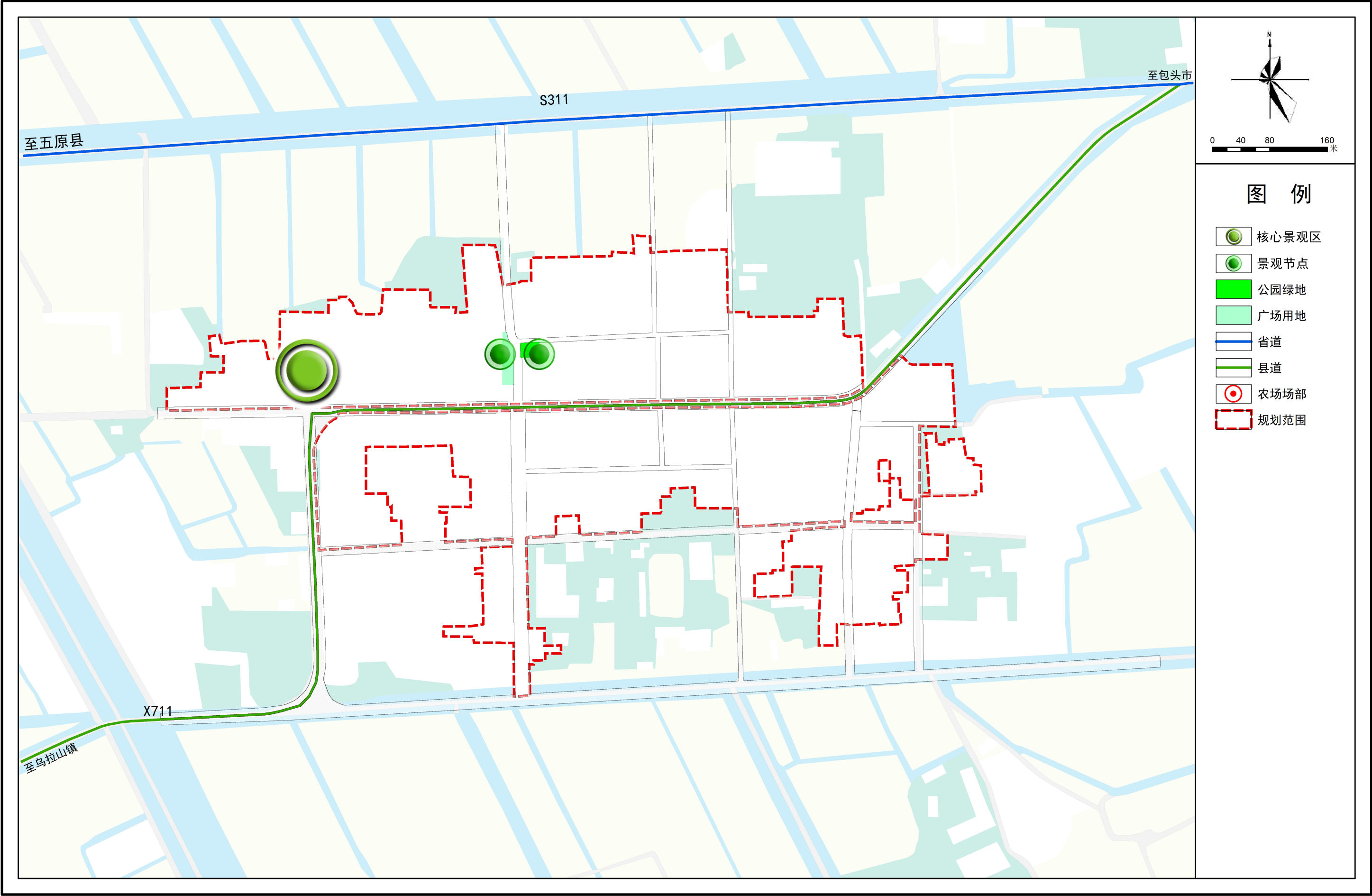
内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司

二〇二五年五月

制图

乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



乌拉特前旗苏独仑镇国土空间详细规划

详细规划编制单元划定图

