乌拉特前旗小佘太镇国土空间

详细规划

公示稿

一、规划范围

本次国土空间详细规划的编制范围为《乌拉特前旗小余太镇国土空间规划（2021—2035 年）》确定的中心镇区内城镇开发边界范围，面积为 71.83 公顷。

二、规划成果

本规划成果由规划文本、规划图则、规划图纸和规划说明组成。其中，规划图件包括图集和图则。规划文本与规划图则为规划法定文件。

三、功能定位

本规划结合上位规划的相关要求与小余太镇自身的发展特质，传导落实《乌拉特前旗小余太镇国土空间规划（2021-2035 年）》的发展定位。

在落实上位规划功能定位的基础上，发展小余太镇铁矿开采产业、农畜产品加工业和旅游服务业，结合自身特点，打造一个以服务全镇为主、集合畜牧、旅游、文化于一体的区域核心点。

四、空间布局

综合考虑现状建成区空间布局和生态环境等因素，中心镇区形成“一核、两轴、三片区”的空间格局。

“一核”即以小余太镇政府为核心的综合服务中心。

“两轴”即以东西向主干路为依托的城镇生活发展轴和以南北向主干路为依托的城镇功能拓展轴。

“三片区”包括位于中部的商业发展片区，位于东北部的综合功能服务片区，和分布镇区两侧的居住生活片区。

五、开发强度与规模控制

乌拉特前旗小余太镇镇区范围内城镇开发边界面积为71.83公顷，即为本次国土空间详细规划的编制范围。

规划范围内涉及1个详规单元，单元编号为150823107205001，单元类型为其他单元，主导功能为居住生活类。

单元管控内容包括：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。根据单元的功能、环境和建设需求等，提出相应的管控要求。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。控制指标包括：容积率、建筑密度和绿地率等。

1.容积率

容积率为总建筑面积与地块面积之比。根据本规划区域内各地块不同的用地性质、开发顺序和开发规模，容积率控

制指标有相应差异，本规划所控制容积率采取上限控制与下限控制。根据区位、开发用地性质及以上分析计算，将规划区开发强度按照不同用地类型进行划分。

公园绿地、防护绿地容积率为 FAR＜0.1，广场用地容积率为 FAR＜0.3；居住用地控制上限值 FAR＜1.0；公共管理与公共服务用地控制上限值 FAR＜1.0-2.0；商业服务业用地控制上限值 FAR＜1.0-1.5；公用设施用地控制上限值为 FAR＜0.8；仓储用地控制下限值为 FAR＞0.6。

2.绿地率

绿地率是指地块中绿地面积总和占基地用地面积的百分比，单位为%。本规划所控制绿地率采取上限控制和下限控制。根据区位、开发用地性质及以上分析计算，将规划区绿地率按照不同用地类型进行划分。

公园绿地不小于 80%，防护绿地不小于 90%；居住用地绿地率不小于 35%；公共管理与公共服务用地绿地率不小于 30-35%；商业服务业用地不小于25-50%；城镇村道路用地绿地率不得小于 20％；公用设施用地绿地率不小于 35％；一类物流仓储用地绿地率不大于 25％。

3.建筑密度

建筑密度为地块内建筑基底占地面积之和与地块面积之比，以%计，控制上限指标和下限指标。以土地利用的“经济、高效、合理”为原则，根据不同地块的使用性质及国家

有关规定，结合镇区现状条件，将土地的建筑密度按照用地类型进行划分。

公园绿地、防护绿地建筑密度控制上限为≤5%；居住用地控制上限为≤35%；公共管理与公共服务用地控制上限为≤30-35%；商业服务业用地控制上限为≤25-50%；公用设施用地控制上限为≤35；仓储用地控制下限为≥25%。

4.建筑限高

建筑高度是指屋面面层到室外地坪的高度，单位为米。规划以土地利用的“经济、高效、合理”为原则,根据不同地块的使用性质及国家有关技术规定，结合片区城市设计要求，将地块的建筑高度按照用地类型进行划分。

公园绿地内建筑高度≤7 米,防护绿地内建筑高度≤5 米;居住用地建筑高度上限为≤15 米;公共管理与公共服务用地建筑高度上限值为≤9-24 米;商业服务业用地建筑高度上限值为≤9-12 米；公用设施用地建筑高度上限为≤9米；仓储用地建筑高度上限值为≤12 米。

5.建筑退线

建筑后退距离确定主要根据地块位置、使用功能和消防、日照、安全、卫生、视线等要求，与建筑高度和道路红线宽度有关。

建筑后退相邻地块边界规划控制：基于消防、交通、日照、市政、视线影响等方面的考虑，建筑后退相邻地块边界的

最小距离不得小于 3 米。

六、公共服务设施

按照现状发展情况与居民具体需求，规划健全各类公共服务设施,建立合理的级配体系,提升公共服务综合水平，保留提升教育、医疗等设施,适度增配文化、社会福利等设施。结合社区生活圈建设，完善各类社区级公共服务设施，满足居民日常生活多样性和便利性需求。

七、绿地与开敞空间

规划注重特色空间、重要节点的整治和营造；规划与重要公共服务设施相结合，构筑绿化和开敞空间网络；规划重点改善绿地分布，增加点状绿地，使绿化渗透到镇区。结合现状用地建设分散布局的小型广场等室外活动空间，完善道路绿化、游憩设施的系统建设，改善整体环境质量。

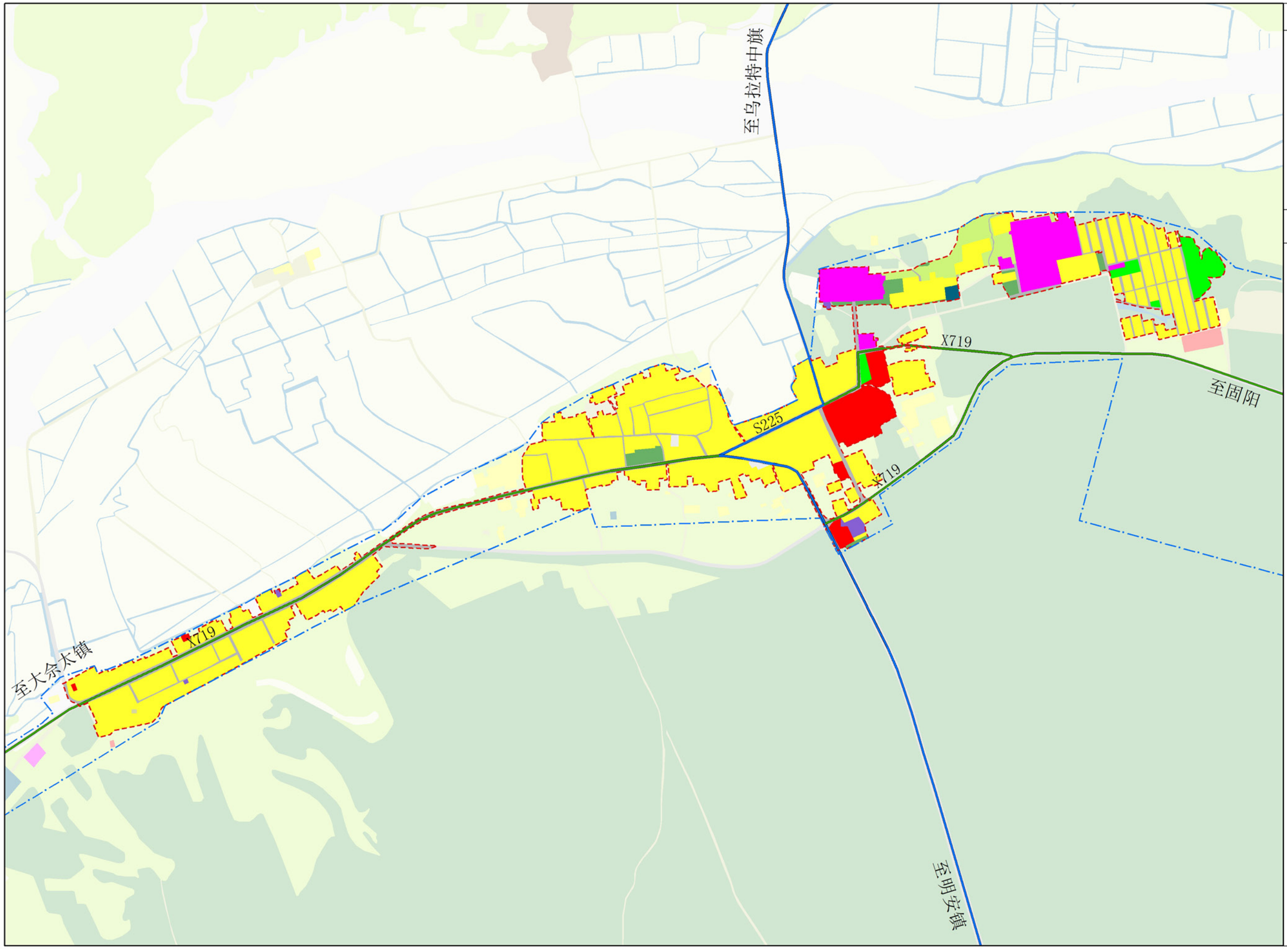
八、市政公用设施

市政公用设施规划遵循“集约高效、适度超前、安全韧性、绿色智能”原则，重点围绕以下核心要求展开。统筹供水、供电、燃气、通信等基础设施网络布局，落实“三区三线”管控要求，确保管线廊道与道路建设同步规划实施；强化污水处理、垃圾收集转运等环境设施配置，按人口规模和服务半径科学选址，实现全域覆盖与达标排放；通过系统规划与动态管控，实现市政设施与城镇发展规模、功能、生态

的协调统一，助力小佘太镇高质量发展与居民生活品质提升。

乌拉特前旗小余太镇国土空间详细规划

土地利用现状图



指北针与比例尺

N

0 60 120 240 360 480 米

图 例

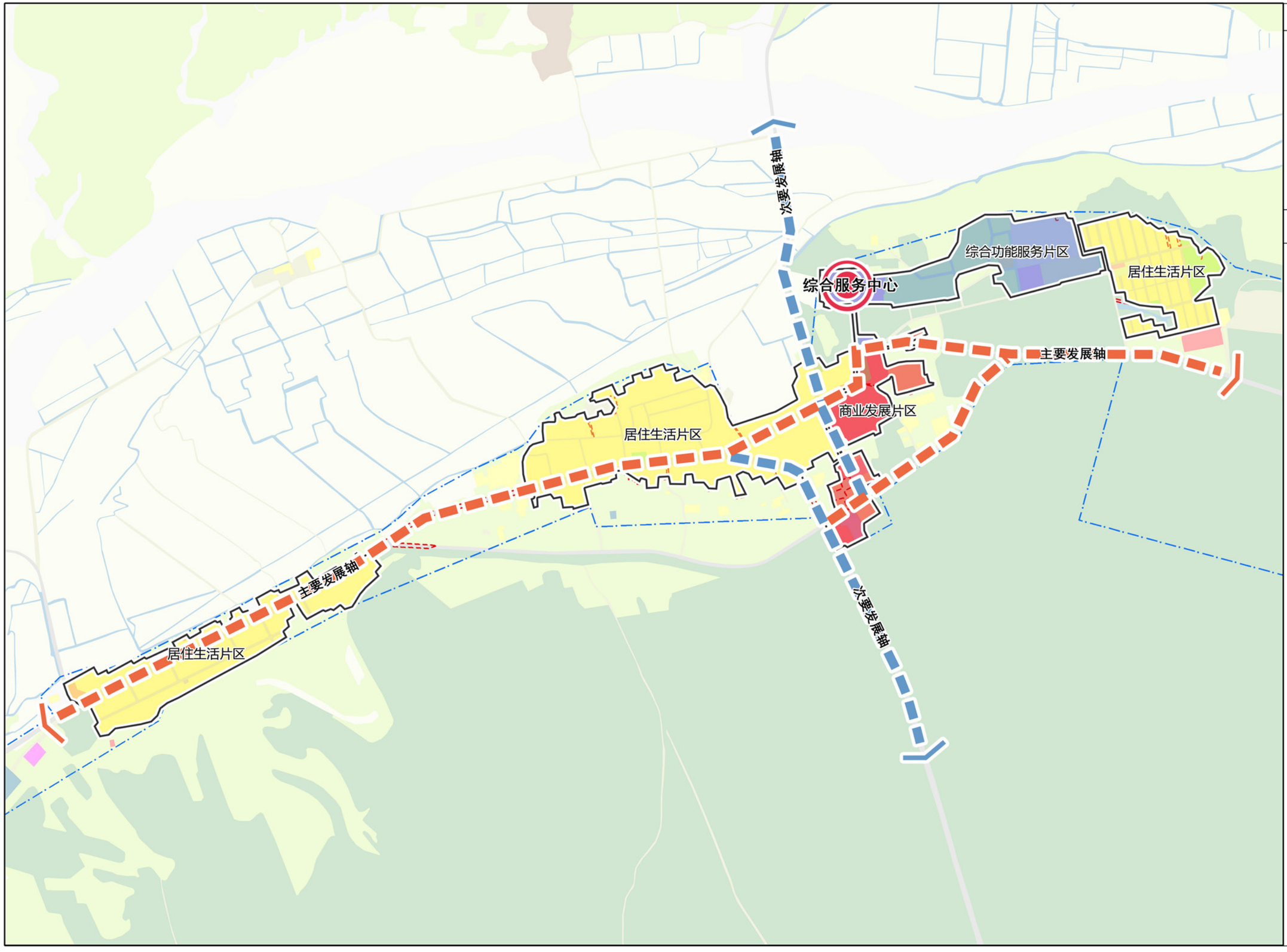
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界
- 交通运输用地
- 仓储用地
- 公共管理与公共服务用地
- 公用设施用地
- 其他土地
- 农业设施建设用地
- 商业服务业用地
- 居住用地
- 林地
- 绿地与开敞空间用地
- 耕地
- 草地

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小余太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

空间结构规划图



指北针与比例尺

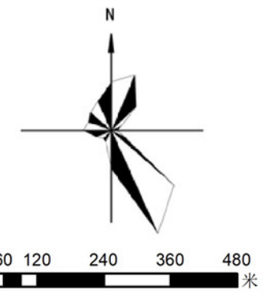


图 例

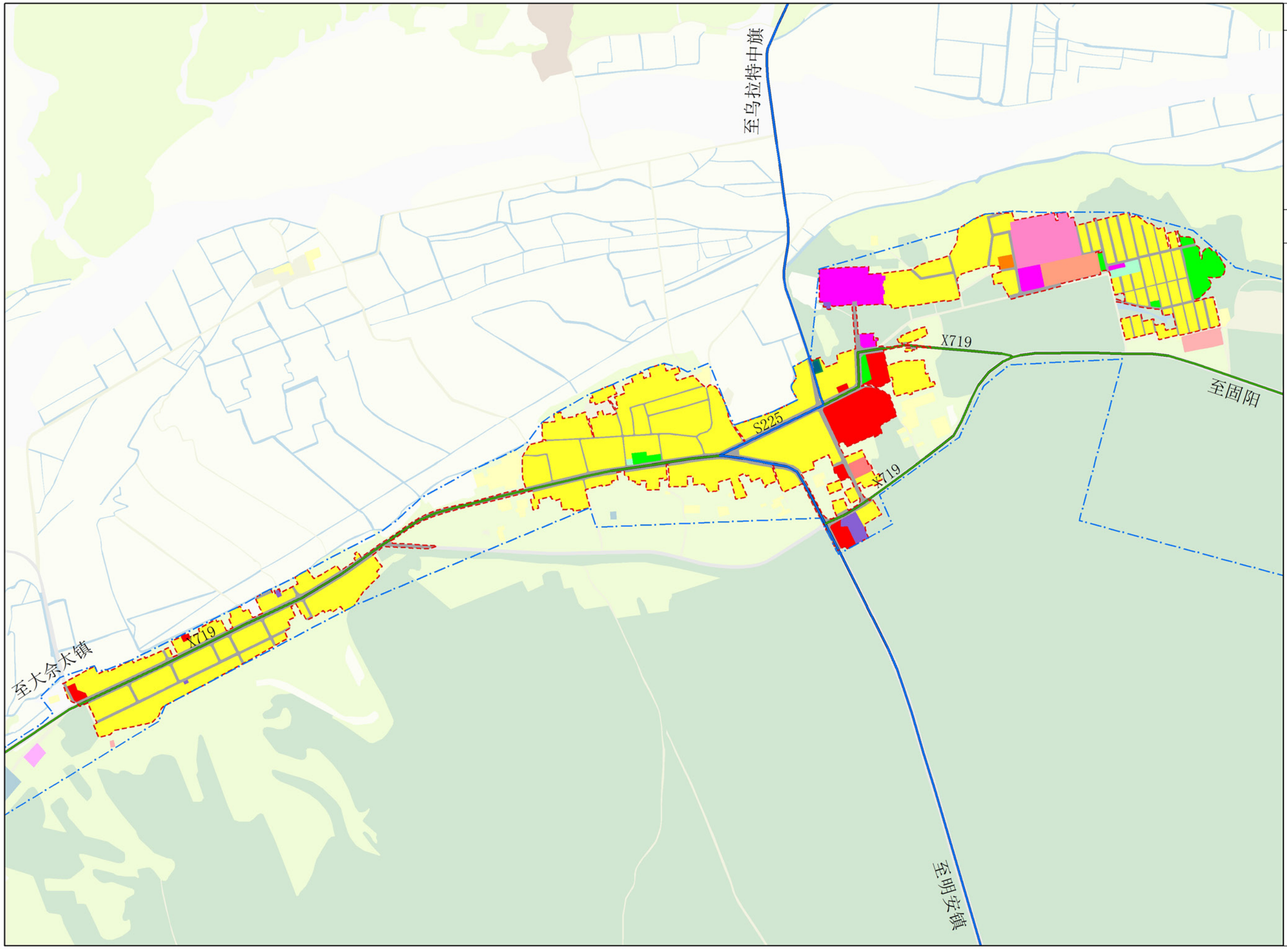
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界范围
- 综合服务核心
- 主要发展轴
- 次要发展轴
- 综合功能服务片区
- 商业发展片区
- 居住生活片区

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

土地利用规划图



指北针与比例尺

N

0 60 120 240 360 480 米

图 例

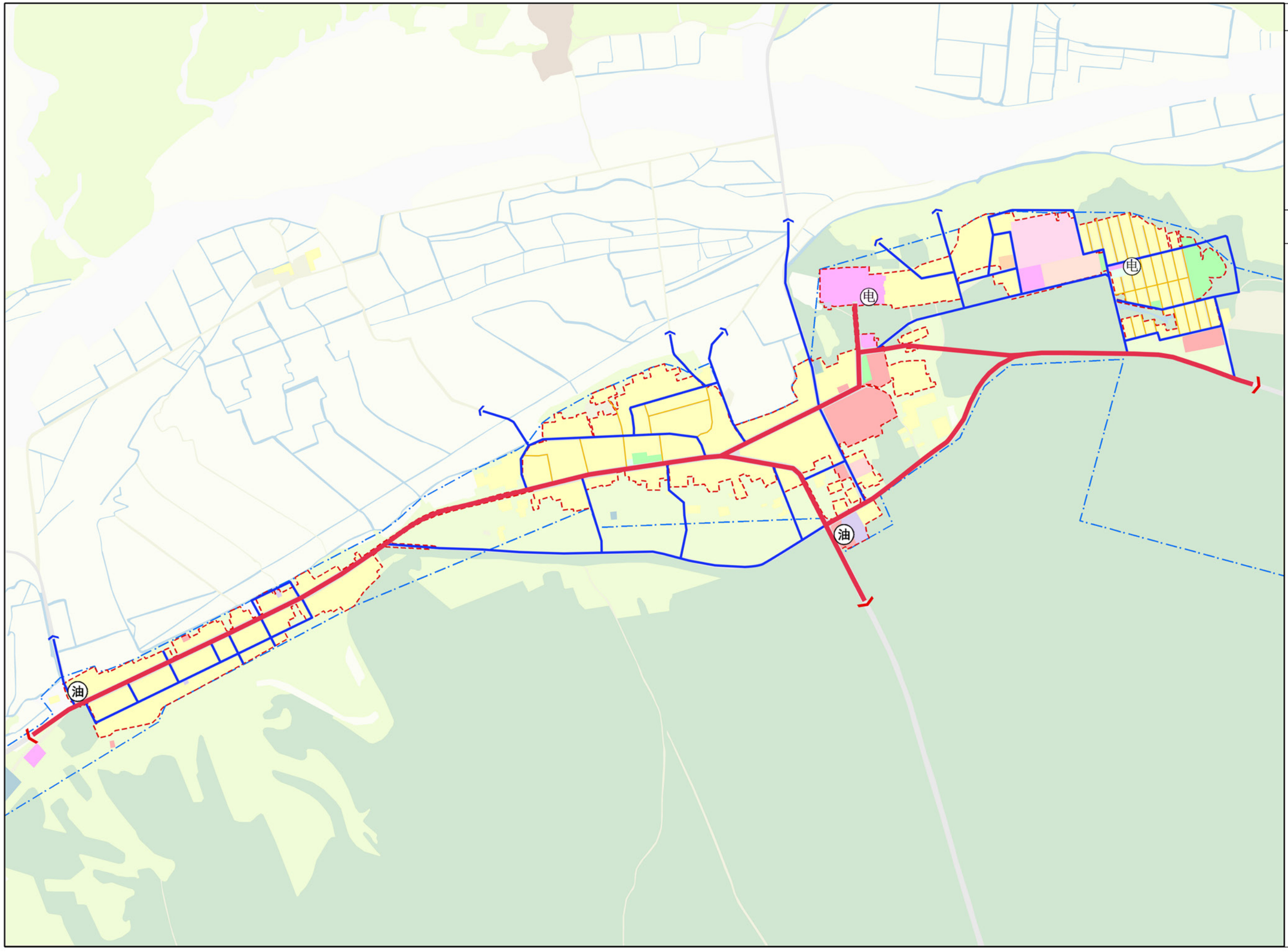
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界
- 一类物流仓储用地
- 中小学用地
- 二类城镇住宅用地
- 公园绿地
- 公用设施营业网点用地
- 其他商业服务业用地
- 城镇村道路用地
- 基层医疗卫生设施用地
- 广场用地
- 排水用地
- 文化活动用地
- 机关团体用地
- 环卫用地
- 老年人社会福利用地
- 防护绿地
- 零售商业用地

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

交通设施规划图



指北针与比例尺

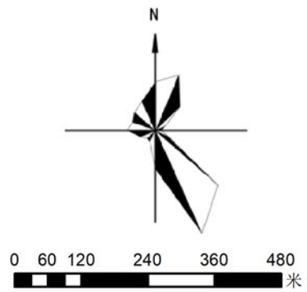


图 例

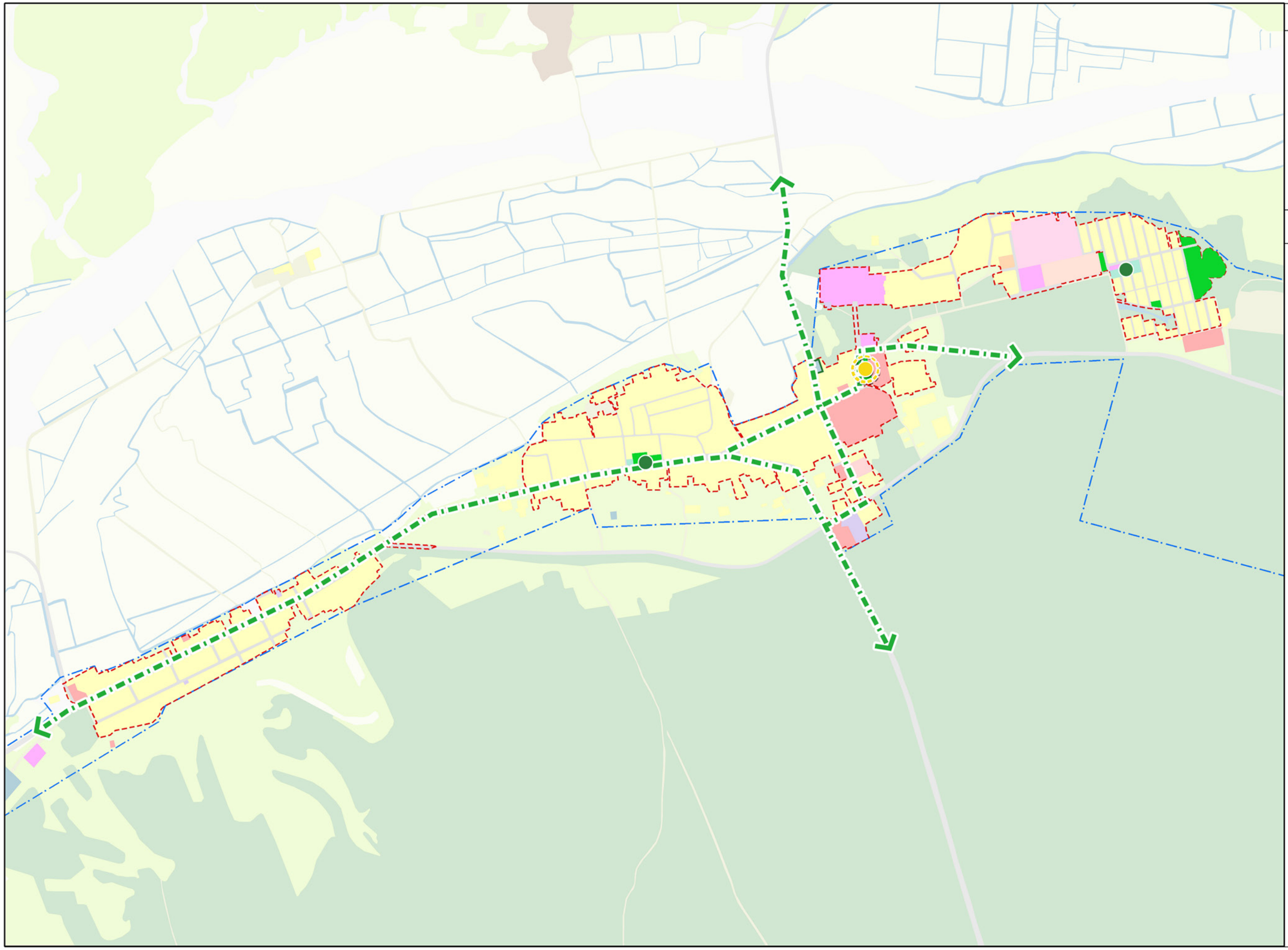
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 油 加油站
- 电 充电设施

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



指北针与比例尺

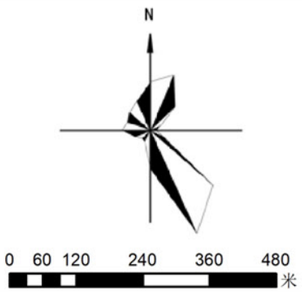


图 例

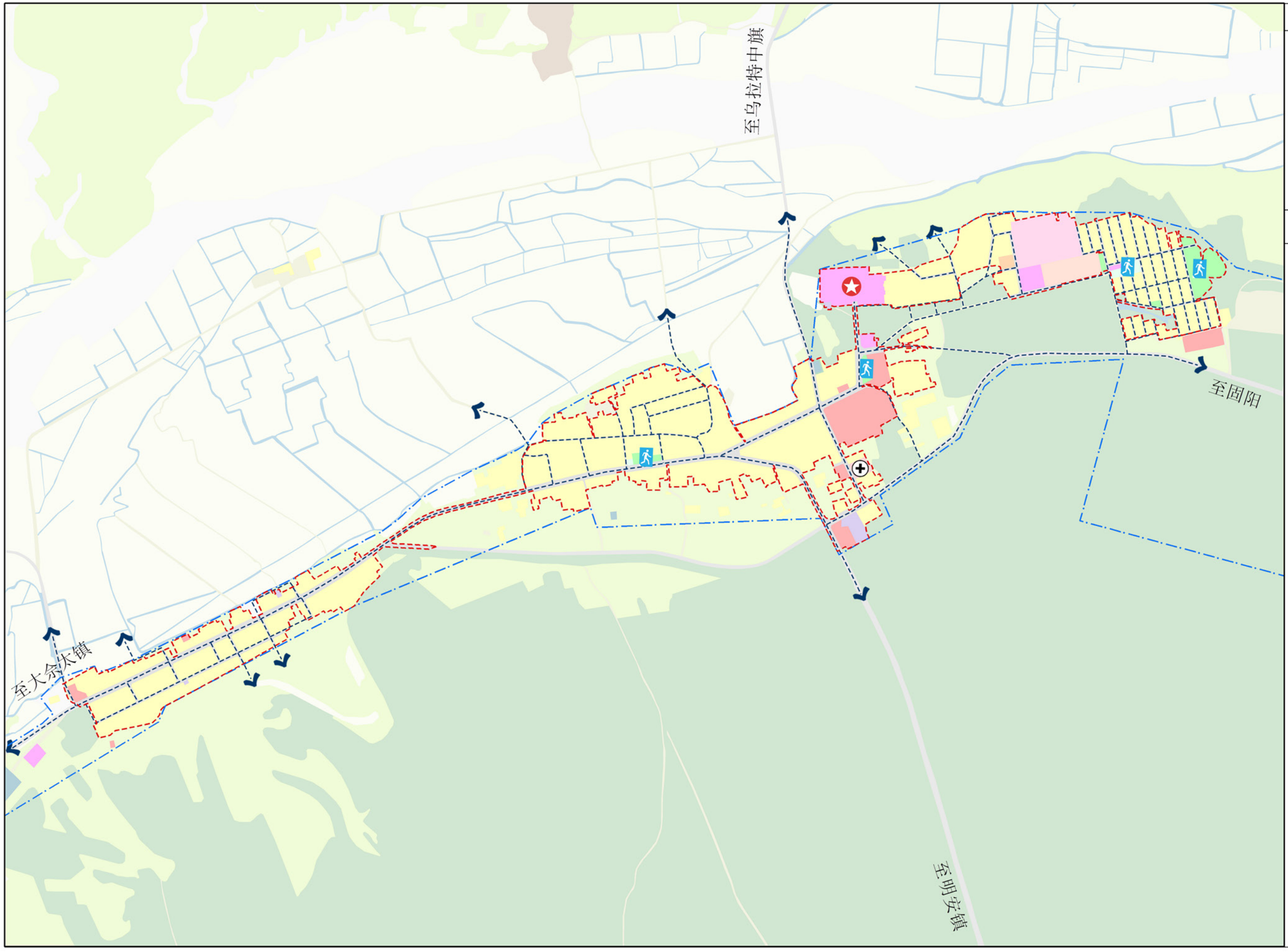
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界范围
- 景观核心
- 重要景观节点
- 生态景观轴
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

防灾减灾规划图



指北针与比例尺

N

0 60 120 240 360 480 米

图 例

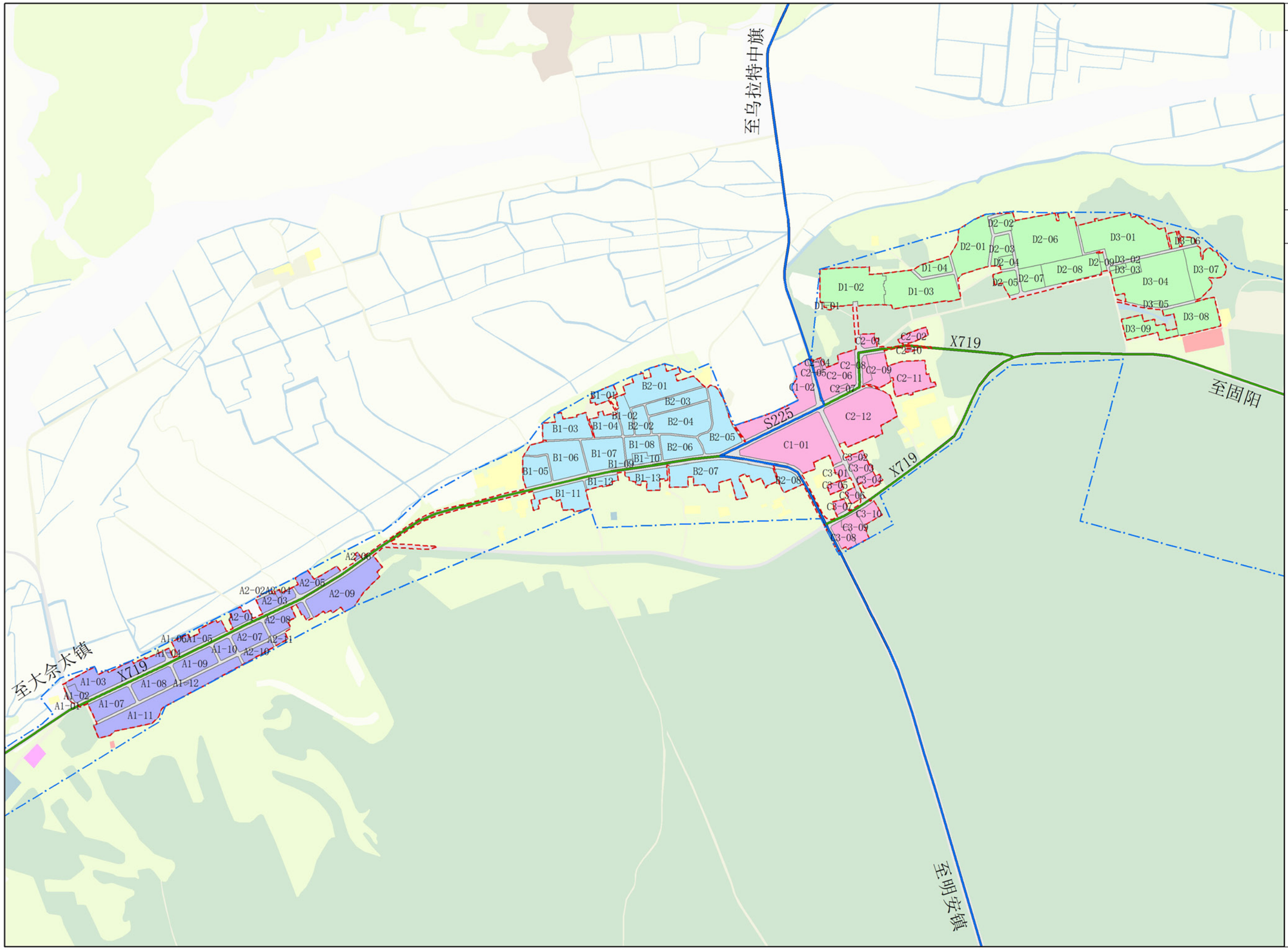
- 中心镇区范围
- 城镇开发边界范围
- 综合救灾指挥中心
- 急救医院
- 紧急避难场所
- 紧急疏散通道

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制

乌拉特前旗小佘太镇国土空间详细规划

地块编号及指标总图



指北针与比例尺

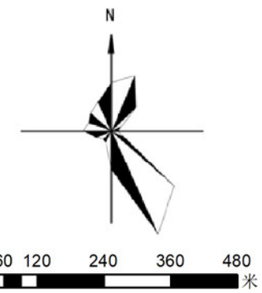


图 例

- 中心镇区范围
- 城镇开发边界
- A
- B
- C
- D

2000国家大地坐标系 1985国家高程基准

乌拉特前旗小佘太镇人民政府 编制