

《乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场） 国土空间详细规划》

征求意见稿

一、规划范围

本次编制的国土空间详细规划以详细规划编制单元为基础，落实乌拉特前旗下发的城镇开发边界为规划范围，乌拉山镇（西山咀农场）总用地面积4.59公顷，规划范围主要位于西山咀农场二分场。

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、规划表格以及附件材料。其中，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，确定西山咀农场的功能定位：以区域性居住集聚为核心的小城镇。

四、空间布局

规划形成“两轴、两区”的空间结构。

“两轴”：沿规划区域南北向干路经一路、经二路构建城镇与中心城区联动的主轴和副轴，两轴贯穿两大功能区；

“两区”：根据不同的主导功能，以镇区干道分成两个分区，分别为物流仓储区和居住生活区。

五、开发建设管控

依据《乌拉特前旗城镇开发边界内详细规划编制单元划定报告》，西山咀农场城镇开发边界整体划定为1个单元，单元编号为150823000205001，单元类型为其他单元，其主导功能为居住生活类。

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：

中低强度控制区， $0.5 < \text{容积率} \leq 1.0$ ，低层城镇住宅用地采取低强度建设模式。

物流仓储用地的容积率参照《工业项目建设用地控制指标》（2023）的有关要求执行，物流仓储用地的容积率 ≥ 1.0 。

2、绿地率

本规划对绿地率作以下通则性规定：

低层城镇住宅用地绿地率不小于20%；物流仓储用地不大于20%。

4、建筑密度

本规划对建筑密度作以下通则性规定：

高密度控制区， $28\% < \text{建筑密度}$ ，主要指低层城镇住宅用地。

物流仓储用地的建筑系数参照《工业项目建设用地控制指标》（2023）的有关要求执行，建筑系数不低于40%。

5、建筑高度规划控制

本规划对建筑高度作以下通则性规定：

低层控制区， $0\text{米} < \text{建筑高度} \leq 12\text{米}$ ，主要指低层城镇住宅用地。

多层控制区， $12\text{米} < \text{建筑高度} \leq 24\text{米}$ ，主要为物流仓储用地。

六、公共服务设施

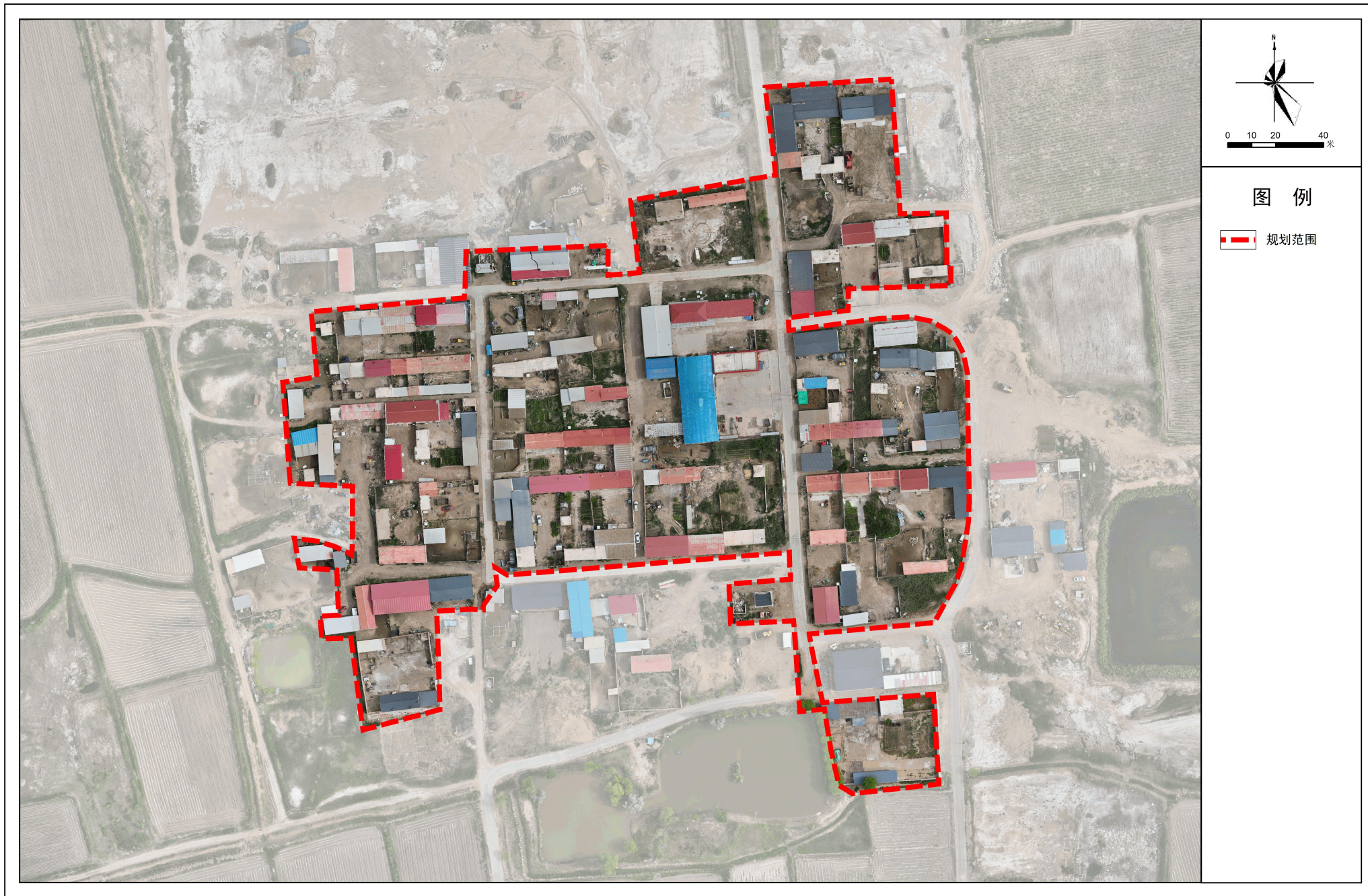
规划范围内无公共管理与公共服务设施用地，公共服务设施主要分布在规划范围外的中心城区，统筹联动规划区与中心城区公共服务资源联动共享、设施共建共用的一体化配套体系。

八、市政公用设施

规划范围内无市政公用设施用地，市政公用设施主要分布在规划范围外的中心城区，统筹联动规划区与中心城区市政公用服务资源联动共享、设施共建共用的一体化配套体系。

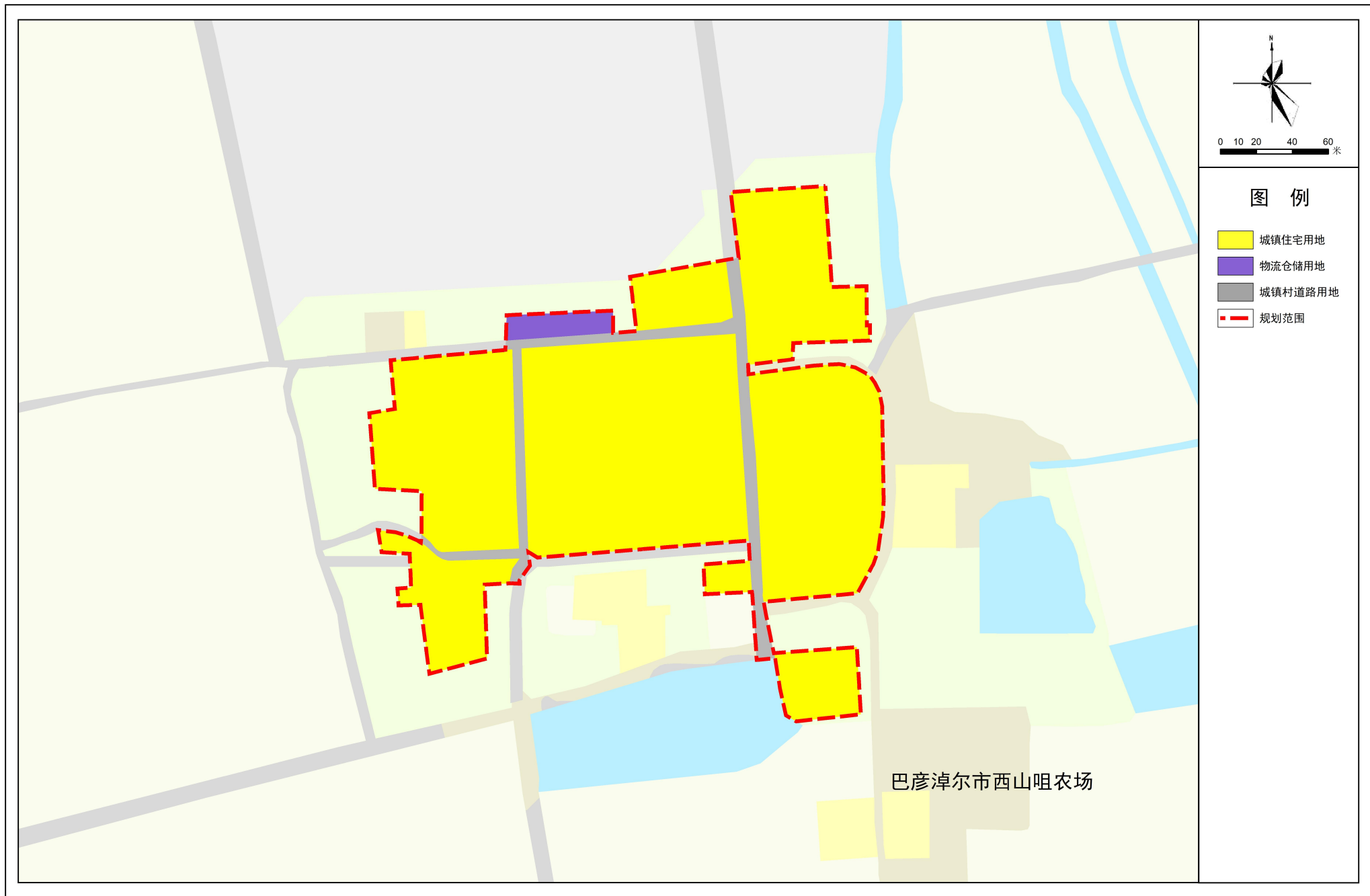
乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

卫星影像图



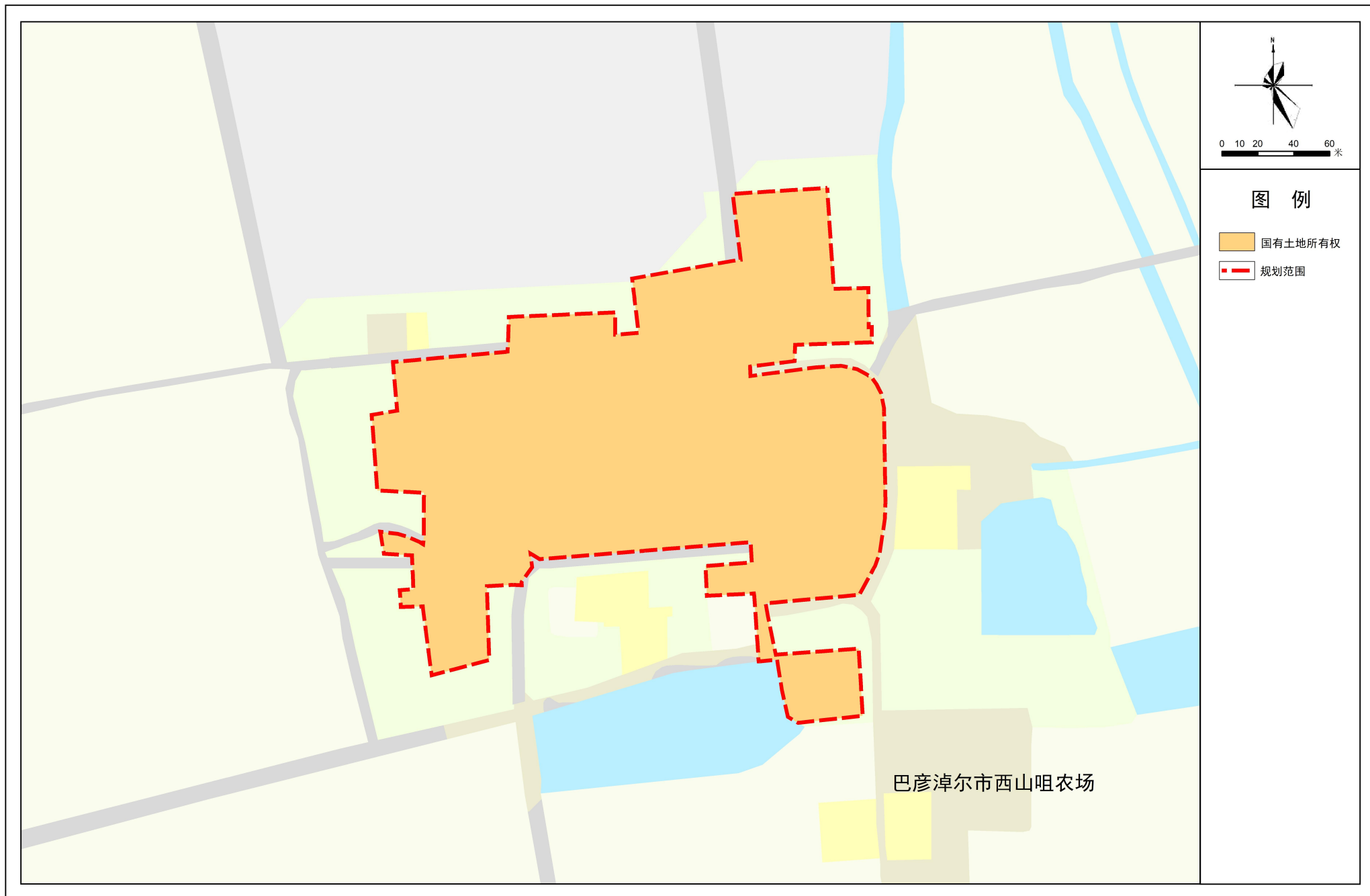
乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

用地用海现状图



乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

土地权属现状图



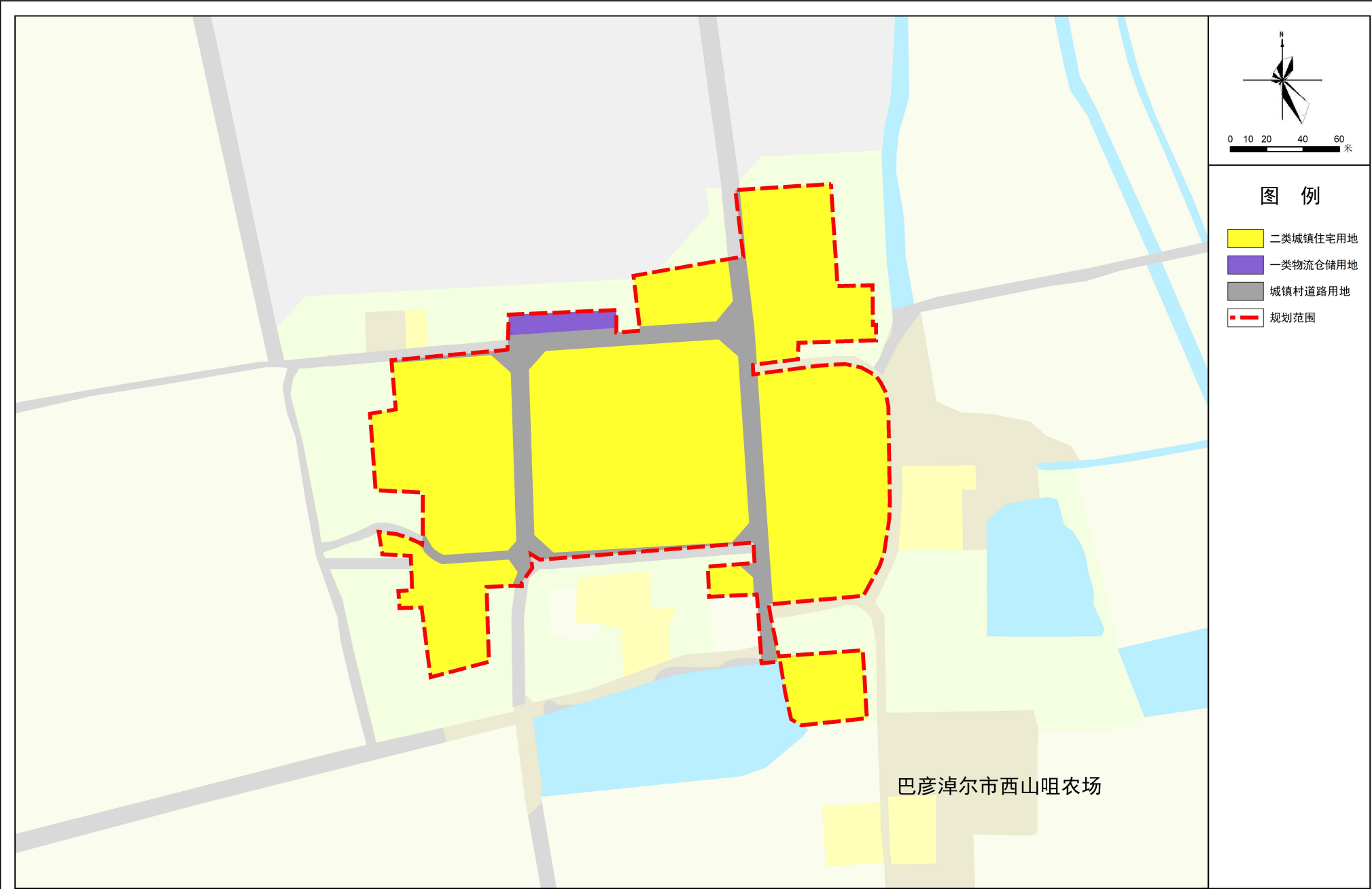
乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

空间结构规划图



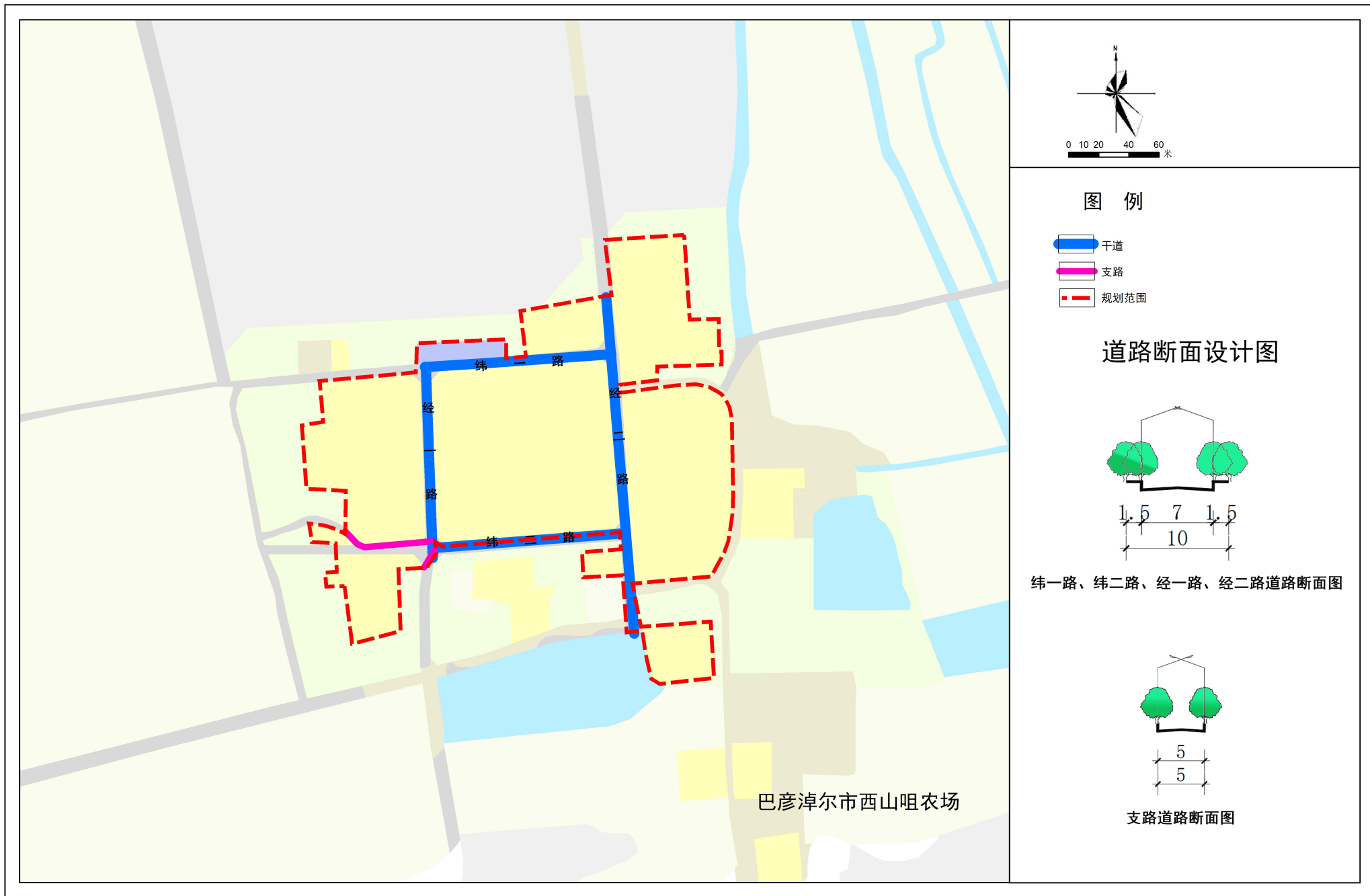
乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

土地利用规划图



乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

道路系统规划图



乌拉特前旗乌拉山镇（西山咀农场）国土空间详细规划

单元编号图

