

**巴彦淖尔经济技术开发区、巴彦淖尔市
中心城区临河片区4个地段控制性
详细规划修改成果**

**巴彦淖尔市自然资源局
巴彦淖尔市国土空间规划院
二零二五年五月**

一、本期控规修改内容

（一）巴彦淖尔经济技术开发区“D12-01号”局部、“D12-04号”地块

拟将“D12-04号”地块用地性质由公园绿地修改为工业用地，并与“D12-01号”局部地块（建设面积约3.23公顷）的工业用地进行合并。合并后地块编号仍为“D12-04号”，用地面积约为4.0公顷，用地性质为工业用地，产业发展类型为纺织业，技术指标调整为容积率不小于0.9，建筑系数不小于40%，建筑限高30米；行政办公及生活设施用地占比不超过7%，建筑面积占比不超15%。

（二）巴彦淖尔经济技术开发区“B11-16号”局部地块

拟将“B11-16号”局部地块用地性质由批发市场用地（商业用地）修改为工业用地，产业发展类型为农副食品加工产业，控制指标调整为容积率不小于1.0，建筑系数不小于40%，建筑限高30米，行政办公及生活设施用地占比不超过7%，建筑面积占比不超15%。

（三）巴彦淖尔市中心城区临河片区“B-22-02号”地块

拟将“B-22-02号”地块建筑限高由60米修改为80米，其他指标不变。

（四）巴彦淖尔市中心城区临河片区“H-17-01号”局部地块

拟将“H-17-01号”地块中的局部用地，建设用地面积约0.30万平方米，用地编号定为H-17-01-A，用地性质由商业服务业设施用地细分为公用设施营业网点用地（加油充电站），规划技术指标为容积率不大于0.5，建筑密度不大于

30%，绿地率不小于 25%，建筑限高12米。拟建建筑退临陕路道路红线（60米）绿线（50米）为20米，退用地界线不小于10米。

二、相关图纸及图则

1.巴彦淖尔经济技术开发区控制性详细规划-土地利用规划图

2.巴彦淖尔市中心城区临河片区控制性详细规划-土地利用规划图

3.巴彦淖尔经济技术开发区“D12-01号局部、D12-04号”地块控制性详细规划修改方案-控规修改前后对比图

4.巴彦淖尔经济技术开发区“B11-16局部地块”控制性详细规划修改方案-控规修改前后对比图

5.巴彦淖尔市中心城区临河片区“B-22-02号”地块控制性详细规划修改方案-控规修改前后对比图

6.巴彦淖尔市中心城区临河片区“H-17-01”局部地块控制性详细规划修改方案-控规修改前后对比图

7.巴彦淖尔经济技术开发区控制性详细规划-规划图则（D12）

8.巴彦淖尔经济技术开发区控制性详细规划-规划图则（B11）

9.巴彦淖尔市中心城区临河片区控制性详细规划-规划图则（B-21、22）

10.巴彦淖尔市中心城区临河片区控制性详细规划-规划图则（H-17）

附 图

——土地利用规划图

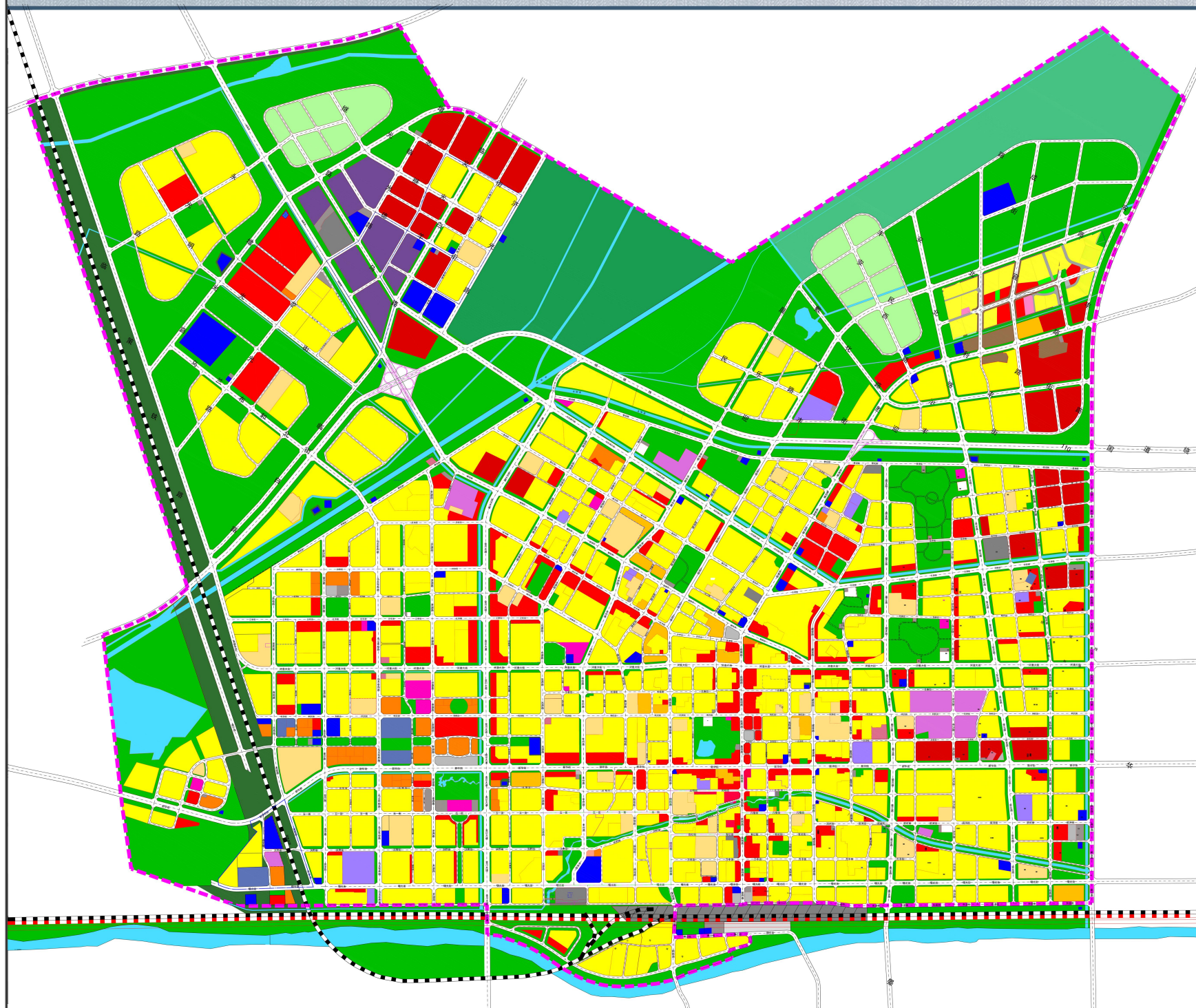


0 150 300 600 1200m

图 例

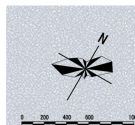
- | | |
|---|----------|
| R21 | 住宅用地 |
|  | 小学用地 |
|  | 中学用地 |
| | 中等专业学校用地 |
| A1 | 行政办公用地 |
| A21 | 图书展览设施用地 |
| A41 | 体育场馆用地 |
|  | 医院用地 |
| A6 | 社会福利用地 |
| A7 | 文物古迹用地 |
| B11 | 零售商业用地 |
| B12 | 批发市场用地 |
| B13 | 餐饮用地 |
| B14 | 旅馆用地 |
| B21 | 金融保险用地 |
| B31 | 娱乐用地 |
| B31 | 加油加气站用地 |
| B9 | 汽车维修服务用地 |
| M | 工业用地 |
| W | 物流仓储用地 |
| S41 | 公共交通场站用地 |
| S42 | 社会停车场用地 |
| S9 | 其他交通设施用地 |
|  | 供水用地 |
|  | 供电用地 |
|  | 供燃气用地 |
|  | 供热用地 |
| U15 | 通讯用地 |
| U16 | 广播电视用地 |
|  | 排水用地 |
|  | 消防用地 |
| | 公园绿地 |
| | 防护绿地 |
| | 广场用地 |
| | 水域 |
|  | 铁路 |
|  | 铁路编组站 |
|  | 互通式立交 |
| | 规划范围 |

2025年5月



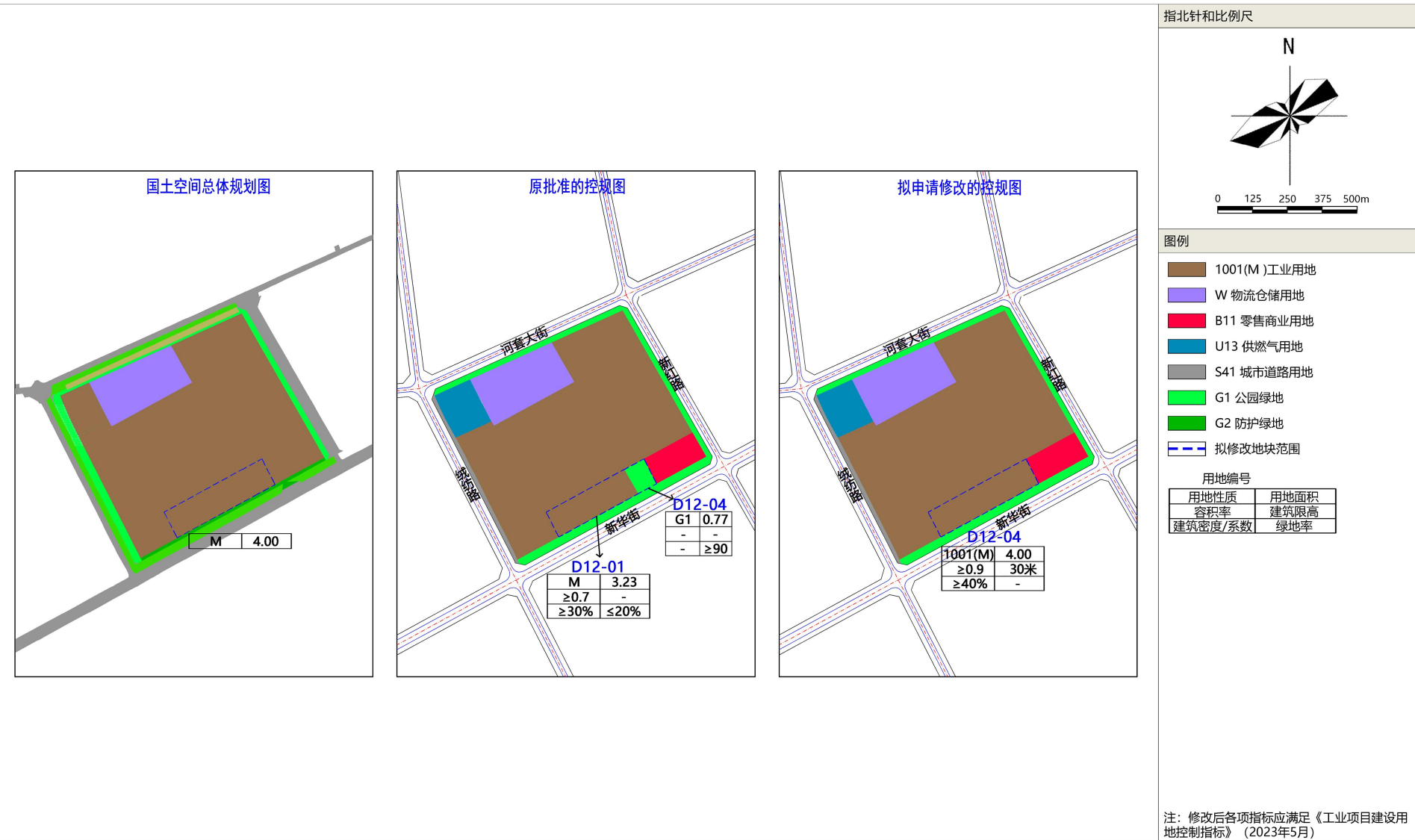
图例

- | | | |
|----------|----------|--------|
| 二类居住用地 | 仓储物流用地 | 对外交通用地 |
| 中小学用地 | 供水设施用地 | 广场用地 |
| 行政办公用地 | 供电设施用地 | 停车场库用地 |
| 商业金融用地 | 供燃气设施用地 | 特殊用地 |
| 专业市场用地 | 供热设施用地 | 发展备用地 |
| 文化娱乐用地 | 公共交通设施用地 | 公园绿地 |
| 体育用地 | 其他交通设施用地 | 防护绿地 |
| 医疗卫生用地 | 邮电设施用地 | 湿地公园 |
| 教育科研用地 | 雨水污水设施用地 | 水源保护区 |
| 社会福利设施用地 | 垃圾处理设施用地 | 水域 |
| 其他公共设施用地 | 殡葬设施用地 | |
| 二类工业用地 | 消防设施用地 | |
| | | 商住混合用地 |



巴彦淖尔经济技术开发区“D12-01号局部、D12-04号”地块控制性详细规划修改方案

控规修改前后对比图



巴彦淖尔经济技术开发区“B11-16局部地块” 控制性详细规划修改方案

控规修改前后对比图

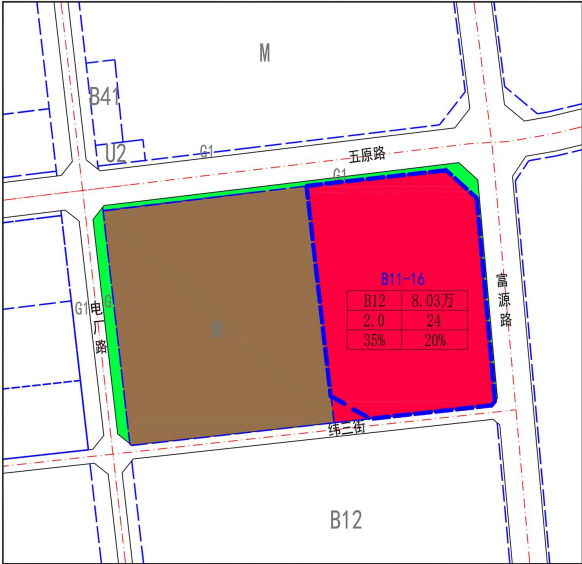
国土空间规划用地情况



图例

- 乔木林地
- 公园绿地
- 公路用地
- 医疗卫生用地
- 商业用地
- 城镇住宅用地
- 城镇道路用地
- 工业用地
- 排水用地
- 水浇地
- 沟渠
- 社会福利用地

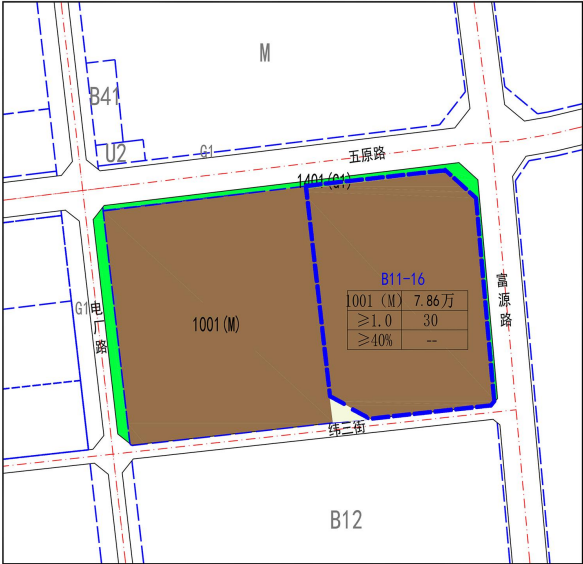
调整前控规用地情况



图例

- (M) 工业用地(1001)
- (B12) 商业金融用地(0901)
- (G1) 公园绿地(1401)
- 建设用地界线

调整后控规用地情况



图例

- (M) 工业用地(1001)
- (G1) 公园绿地(1401)
- 水浇地(0102)
- 乔木林地(0301)
- 建设用地界线

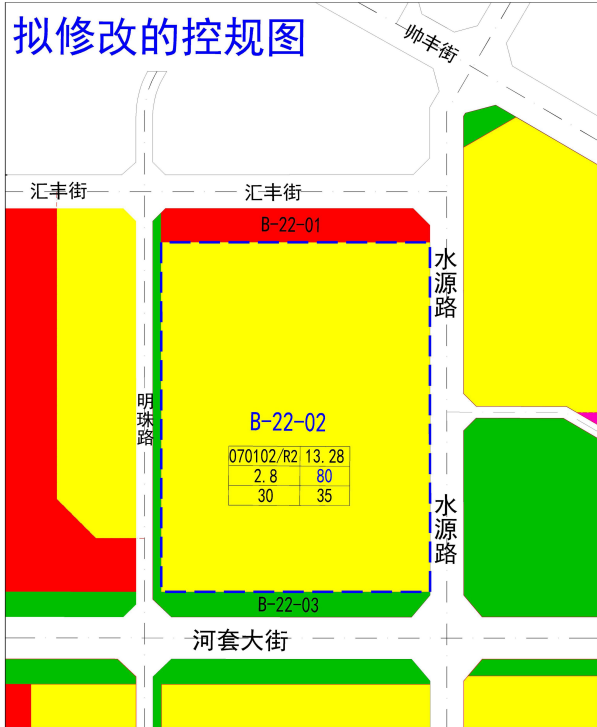
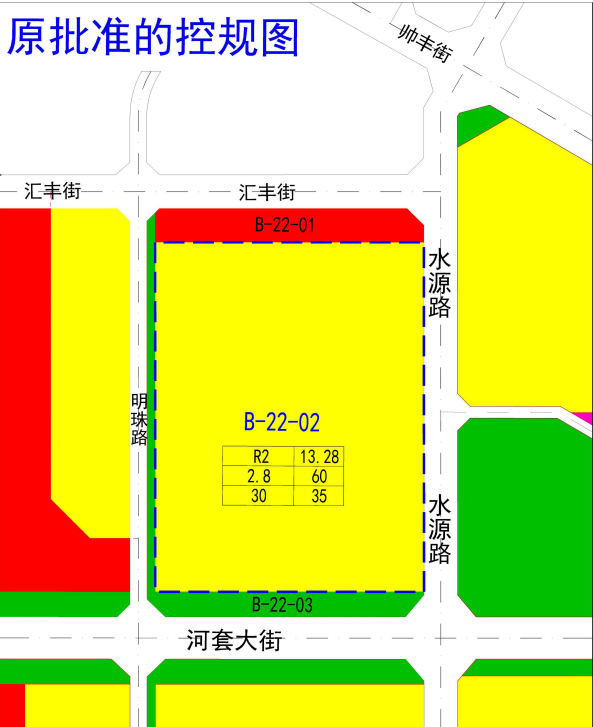
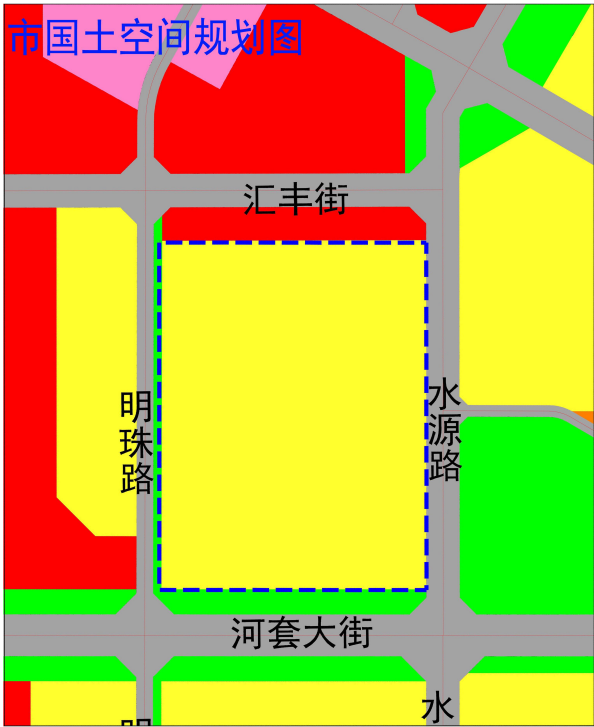
用地性质	用地面积(万平方米)
容积率	建筑限高(米)
建筑密度/系数(%)	绿地率(%)

B11-16	
1001(M)	7.86万
≥1.0	30
≥40%	--

B12

巴彦淖尔市中心城区临河片区“B-22-02号”地块控制性详细规划修改方案

控规修改前后对比图



图例

070102/R2	二类城镇住宅用地
(R2)	商业金融业用地
(G1)	公园绿地
—	建设用地界线

地块编号

用地性质	用地面积
容积率	建筑限高
建筑密度	绿地率

控规修改前后对比图



[illegible]

控制指标



地块编码	用地性质代码	用地性质名称	地块面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	强制性指标				建议性指标	用途
					容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	行政办公、商业、 服务所占比重	
D12-01	M	工业用地	335853	235097	≥0.7	≥30	—	≤20	≤7%	—
D12-02	U13	铁路专用地	23910	19128	0.80	20	12	30	—	—
D12-03	B11	零售商业用地	20043	70151	≤3.5	≤30	30	≥25	—	—
D12-04	1001 (M)	工业用地	4万	36036	≥0.9	≥40	≤30	—	行政办公、商业、服务所占比重不超过15%； 工业用地建筑密度≥30%	—
D12-05	G1	公园绿地	49459	—	—	—	—	≥90	—	—
D12-06	M	工业用地	304999	213499	≥0.7	≥30	—	—	≤7%	—
D12-07	S41	公共交通场站用地	17615	8808	0.50	25	12	40	—	—
D12-08	G1	公园绿地	41406	—	—	—	—	≥90	—	—
D12-09	S1	城市道路用地	8926	—	—	—	—	—	—	—
D12-01-A	M	物流仓储用地	56739	56739	≤1.0	≥30	—	≤20	≤7%	—

备注

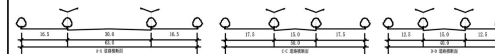
规划控制导则

道路横断面



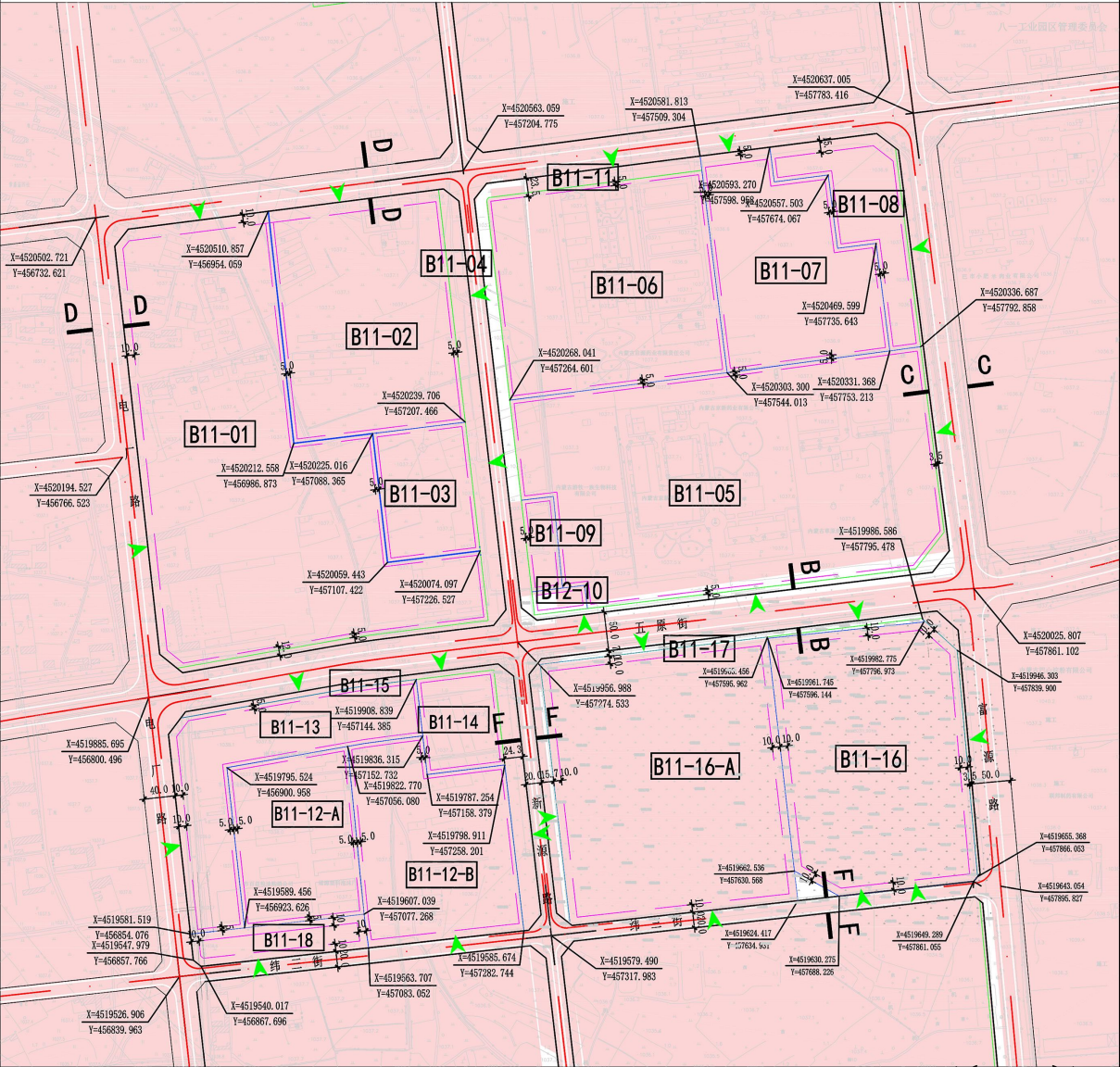
1. 用地性质代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》、《城市用地分类与规划建设用地标准》共同执行。

1. 工业项目建设用地控制指标与《工业项目建设用地控制指标》（2023版）执行。
2. 产业发展类型指标与纺织工业相关。
3. 工业项目所需办公生活及生活服务业设施用地不得超过工业项目总用地面积，且建筑容积率不得超过工业项目总用地面积的15%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
4. 工业企业内单一厂不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过20%。
5. 建筑风貌：工业建筑的风格应简洁、现代，沿街界面应连续，同时注意商馆机理的韵律感体现现代工业园区的特色。
6. 现代色彩应以淡雅、明朗为基调，鼓励大面积使用自然柔和的色彩。
7. 工业建筑界面应保持连续，形成有节奏收放的建筑景观，重视竖向设计。
8. 市政设施配套包括停车场、加油站加油站、其他公用设施用地、公共交通场站用地等。

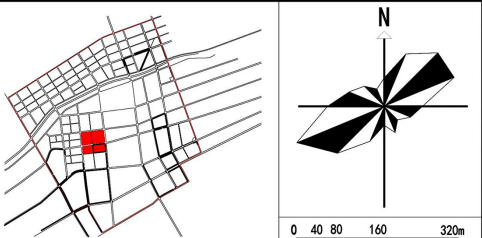


图则编号 (D12修改后)

巴彦淖尔经济技术开发区控制性详细规划(规划图则)



位置图



控制指标

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	地块面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	居住人口(人)	停车位	用地兼容
B11-01	B11	零售商业用地	150288	270518	1.80	35	30	15	—	1辆/100㎡	—
B11-02	A6	社会福利用地	66579	33290	0.50	25	12	40	—	1辆/100㎡	—
B11-03	A51	医院用地	20004	32006	≤1.6	30	24	40	—	1辆/100㎡	—
B11-04	G1	公园绿地	16214	—	—	—	—	≥90	—	—	—
B11-05	M	工业用地	141819	141819	≥1.0	30	—	≤20	—	—	—
B11-06	B11	零售商业用地	73446	132202	1.80	35	30	15	—	—	—
B11-07	R21	居住用地	48854	87937	1.80	25	50	≥35	2350	1.0-1.2个/户	—
B11-08	B11	零售商业用地	21088	37958	1.80	35	30	15	—	—	—
B11-09	B41	加油加气站用地	4817	2409	0.50	25	12	40	—	1辆/100㎡	—
B11-10	U21	排水用地	2054	1027	0.50	25	12	40	—	—	—
B11-11	G1	公园绿地	19978	—	—	—	—	≥90	—	—	—
B11-12-A	R21	居住用地	33068	59522	1.80	25	50	≥35	4200	1.0-1.2个/户	—
B11-12-B	A1	行政办公用地	47632	57158	1.20	28	24	≥30	—	—	—
B11-13	B11	零售商业用地	37932	68277	1.80	35	30	15	—	1辆/100㎡	—
B11-14	B21	金融服务业用地	12362	37086	3.00	25	60	25	—	1辆/100㎡	—
B11-15	G1	公园绿地	10885	—	—	—	—	≥90	—	—	—
B11-16	1001(M)	工业用地	7.86万	7.86万	≥1.0	≥40	30	—	—	—	—
B11-16-A	M2	二类工业用地	100000	70000	≥0.7	≥30	—	≤20	—	—	—
B11-17	G1	公园绿地	10670	—	—	—	—	≥90	—	—	—
B11-18	M2	二类工业用地	9685	9685	≥1.0	≥30	—	≤20	—	—	—

图例



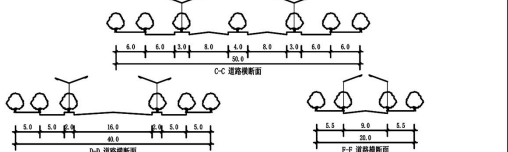
备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年)执行。
2. 表中控制指标中,容积率、建筑密度和建筑限高指标一般为控制上限,停车位和绿地率指标一般为下限。

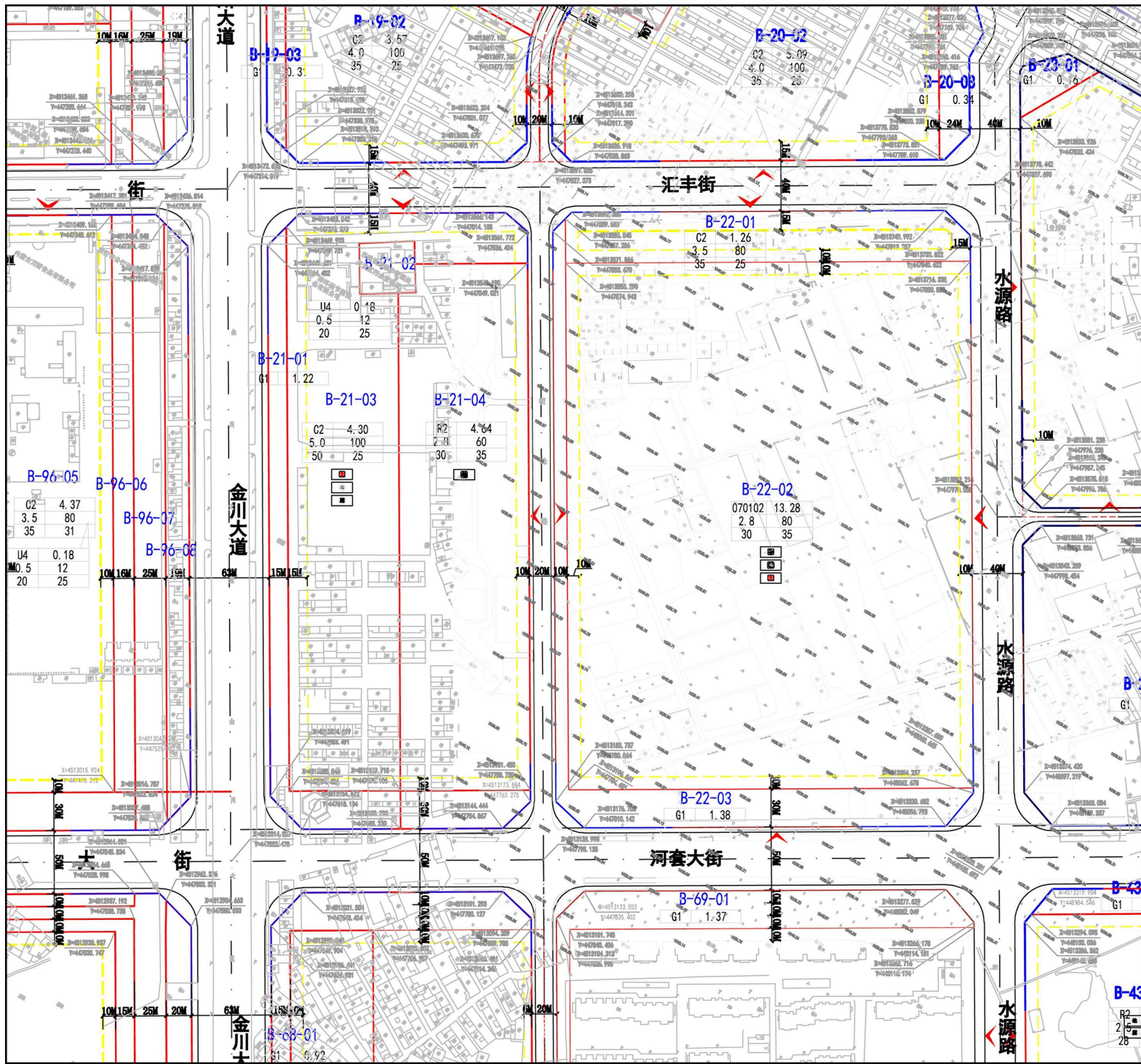
规划控制导则

1、用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年)执行。
2、居住区公共配套设施参照国家标准《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行。
3、工业项目的容积率、建筑系数参照自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》要求控制;
4、行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%,严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施;
5、工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求可安排一定比例绿地。
6、建筑风格:工业建筑的风格应简洁、现代,沿街界面应连续,同时注意立面肌理的节奏感,体现现代工业区的特色。
7、建筑色彩以淡雅、明丽为基调,鼓励大面积使用自然柔和的色彩;
8、建筑沿街界面应保持连续,形成有节奏收放的建筑景观,重视细节设计;
9、市政用地兼容社会停车场用地、加油加气站用地、其他公用设施用地、公共交通站场用地等。

道路横断面



图则编号 (B11)



街坊位置示意

地块编号 B-21, 22

地块控制指标表

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿化率 (%)	公共配套设施	备注	
B-21-01	G1	1.22	-	-	-	-	-	-	
B-21-02	U4	0.18	0.5	0.09	20	12	25	污水设施	已出让
B-21-03	C2	4.3	5	21.50	50	100	25	综合文化活动中心, 垃圾站, 公厕	已出让
B-21-04	R2	4.64	2.8	12.99	30	60	35	幼儿园	已出让
B-21-05	C2	1.26	3.5	4.41	35	80	25	-	
B-22-01	070102 / R2	13.28	2.8	37.18	30	80	35	社区服务中心, 社区卫生服务中心, 综合文化活动中心, 5分钟生活圈及居住街坊配套的相关内容。按照《内蒙古自治区城镇小区配套幼儿园建设管理办法》该地块应配建幼儿园, 临河区政府、区教育局及意向开发企业(富源公司)已出具意见和承诺在周边地块配建, 由临河区政府等开发企业在周边地块配建幼儿园并相应承担建设费用。	
B-22-02	G1	1.38	-	-	-	-	-	-	

设计指引

- 道路交叉口半径的切点向主方向延伸80米, 向次方向延伸70米, 向支路方向延伸50米范围内, 为禁止机动车开口路段。出入口位于明珠路、水源路, 河套大街步行出入口(小区形象出入口)。
- 停车配建: 居住用地, 机动车停车位按照1辆/户, 非机动车停车位按照1.5辆/户(其中电动自行车停车位配建比例不小于20%)。办公1车位/100平方米建筑面积; 商业1车位/100平方米建筑面积; 餐饮、娱乐1车位/100平方米商业面积。
- 建筑高度应与周边城市景观、建筑天际线和环境相协调。

说明

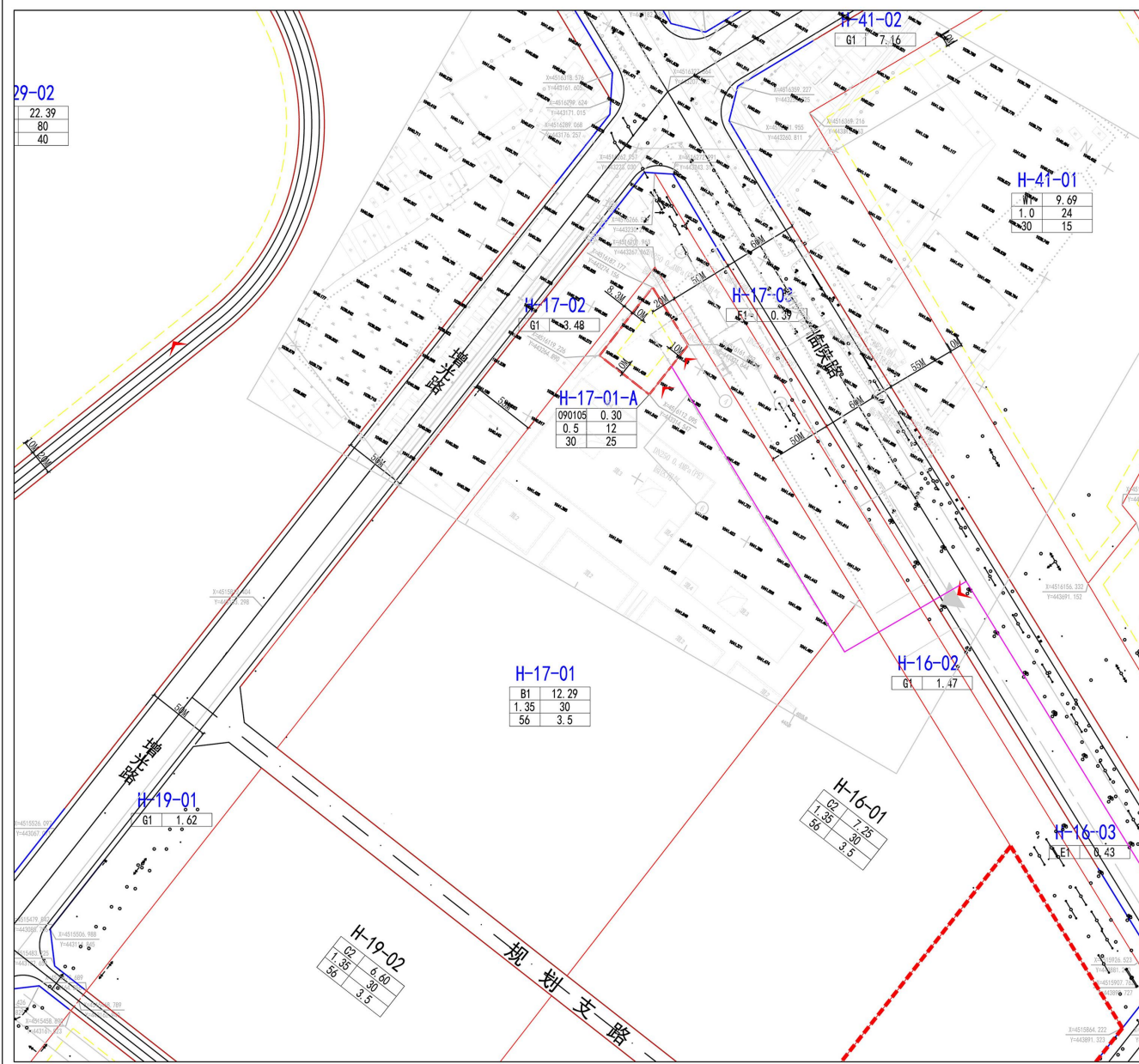
- 用地性质代码按照《国土空间调查、规划、用地管制用地分类指南》(2023年)执行。
- 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行。
- 建筑密度、容积率、建筑高度、建筑限高、建筑密度、人口规模、建筑密度等指标为上限控制, 建筑密度、建筑高度、住宅建筑、建筑后退、配套设施等指标为下限控制。

图例

A1-01 地块编号	R2 用地性质	用地红线	代征用地	道路中线
禁止机动车开口路段	主要车行出入口	建筑退让距离 (米)	行政中心	社区服务中心
幼儿园	小学	中学	大学	老年人照料设施
博物馆	展览馆	购物中心	图书馆	残疾人康复中心
体育中心	综合公园	会展中心	综合文化服务中心	邮政局
专科医院	社区卫生服务中心	电信局	消防站	加油站
电信局	变电站	燃气调压站	燃气调压站	长途客运站

用地性质: 用地编号: 用地面积 (平方米): 容积率为: 建筑密度: 建筑高度 (局部高点控制高度): 绿化率:

巴彥淖爾市中心城臨河片區控制性詳細規劃 (2011-2030) 分圖圖則



街坊位置示意

地块编号 H-17

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	公共配套设施	备注
H-17-01	0901 (B1)	12.29	1.35	16.59	56	30	3.5	-	
H-17-01-A	090105 (B1)	0.3	0.5	0.15	30	12	25	公厕	
H-17-02	G1	3.48	-	-	-	-	-	-	
H-17-03	E1	0.39	-	-	-	-	-	-	

设计指引

1. 道路交叉口半径的切点向主干路方向延伸80米，向次干路方向延伸70米，向支路方向延伸30米范围内，为禁止机动车开口路段。

2. 参照《巴彦淖尔市中心城临河片区控制性详细规划（2011-2030）》配建停车位，取普通住宅1车位/户；办公1车位/100平方米建筑面积；商业1车位/100平方米营业面积；餐饮、娱乐1车位/100平方米营业面积。公用设施营业网点用地结合项目建设工程方案确定。

3. 建筑高度应与周边城市景观、建筑天际线和环境相协调。

4. 建筑退线按照本控规图例执行。

说明

1. 用地性质代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（2023年）》以及《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。

2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）执行。

3. 建筑面积、容积率、建筑密度、建筑限高、建筑密度、人口规模、兼容度等指标为上限控制，绿地率、配建车位、住宅套数、建筑后退、配套设施等指标为下限控制。

图例

A1-01 地块编号	R2 用地性质	用地红线	代征用地	道路中线
禁止机动车开口路段	主要车行出入口	建筑后退距离 (米)	行政中心	社区服务中心
幼儿园	小学	中学	大学	老年人福利院
博物馆	影剧院	购物中心	图书馆	残疾人康复中心
体育中心	综合医院	会展中心	综合文化活动中心	邮政局
专科医院	社区卫生服务中心	电信局	消防站	加油站
电话局	变电站	燃气调压站	环卫设施	长途客运站
用地性质	用地编号	用地面积 (平方米)	热力站	垃圾站
容积率	R2 60965	建筑高度 (局部高点控制高度)	水厂	公交站
建筑密度	30 40	绿地率	公厕	停车场

巴彦淖尔市中心城临河片区控制性详细规划（2011-2030）分图图则