

**巴彦淖尔市中心城区晏江路东、包银高铁北
局部地段（150802002201001 单元局部）**

国土空间详细规划

（公布稿）

2026 年 03 月

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为更好地推进巴彦淖尔市中心城区临河片区局部地段开发建设，合理划分不同功能区域，依法保障包银高铁配套用房建设，科学布局保障性住房，优化民生基础设施供给，更好地落实城镇开发边界管控要求，发挥详细规划的法定作用，落实《巴彦淖尔市国土空间总体规划（2021-2035）》用地布局，同时结合该地块的实施现状，特编制《巴彦淖尔市中心城区晏江路东、包银高铁北局部地段（150802002201001 单元局部）国土空间详细规划》。本规划重在结合现状优化规划区的用地布局和道路交通组织，合理划分功能区域，在满足相关设施安全管控的要求下，落实包银高铁配套还建用房的用地布局、完善保障性住房用地布局与道路交通等基础设施，充分发挥详细规划的法定作用和政策性工具。

第 2 条 规划范围

规划区位于巴彦淖尔市中心城区临河片区晏江路东、曙光街南、东兴路西、包银高铁北，规划范围面积 18.62 公顷，其中城镇开发边界范围内面积 15.87 公顷，城镇开发边界范围外的面积 2.75 公顷（包括有土地权属的铁路用地 0.28 公顷，正在报批的用地 2.47 公顷）。

第 3 条 规划原则

- 1、以人为本，全龄友好
- 2、绿色发展、安全韧性
- 3、统筹协调，集约高效
- 4、因地制宜，特色发展
- 5、注重实施，刚弹结合

第二章 规模控制

第 4 条 用地规模

本次规划范围为 150802002201001 单元内局部地块，总面积约 15.87 公顷，全部位于城镇开发边界范围内。单元类型为重点开发单元，主导功能为居住生活类，规划人口约 2800 人。

第三章 用地布局规划

第 5 条 规划用地布局

依据《巴彦淖尔市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本次规划范围位于城镇开发边界范围内面积 15.87 公顷，本次范围内上位规划中，城镇住宅用地 7.34 公顷、城镇村道路用地 4.05 公顷、公园绿地 3.50 公顷及铁路用地 0.98 公顷。

由于国家重大项目建设确需调整城镇用地性质，本次规划中进行用地优化，优化后二类城镇住宅用地约 5.00 公顷，公园绿地约 3.97 公顷，铁路用地约 3.60 公顷，城镇村道路用地约

3.30 公顷。（城镇开发边界范围外有土地权属面积 0.28 公顷以及正在报批的用地 2.47 公顷纳入规划的铁路用地统一管理）

第四章 道路交通规划

第 6 条 城镇道路系统

结合现状用地布局及建设情况，对该单元路网进行了优化，完善地块内道路系统，规划北侧为城市主干道曙光街，红线宽度 50 米；西侧为城市主干道晏江路，红线宽度 50 米；东侧为现状次干道东兴路，红线宽度 30 米。规划区内部保留并优化现状城市支路东道街的线型，将红线宽度由 20 米调整为 8 米。同时，现状保留下穿包银高铁的现状道路，以保障高铁南侧村庄与中心城区的交通联系。

第五章 地块管控要求

第 7 条 容积率

本规划中，二类城镇住宅用地（070102）开发强度控制为： $FAR \leq 2.8$ ；铁路用地（1201）开发强度控制为： $FAR \leq 1.0$ ；公园绿地（1401）开发强度不做强制性要求。

第 8 条 绿地率

本规划中，二类城镇住宅用地（070102）绿地率控制为： $GR \geq 25\%$ ；铁路用地（1201）绿地率控制为： $GR \geq 15\%$ ；公园绿地（1401）绿地率控制为： $GR \geq 65\%$ 和 $GR \geq 50\%$ 。

第 9 条 建筑密度

本规划对建筑密度作以下规定：本规划中建筑密度采用上限控制，为强制性内容，二类城镇住宅用地（070102）建筑密度： $D \leq 30\%$ ；铁路用地（1201）建筑密度： $D \leq 40\%$ ；公园绿地（1401）建筑密度不做强制性要求。

第 10 条 建筑限高

本规划中，二类城镇住宅用地（070102）建筑高度控制： $H \leq 80$ 米；铁路用地（1201）建筑高度控制： $H \leq 24$ 米，构筑物高度不做强制性要求；公园绿地（1401）建筑高度不做强制性要求。

第 11 条 建筑退线

根据铁路线路安全，以及建筑的性质、高度等条件沿道路红线后退，拟建建筑退曙光街不小于 10 米，拟建建筑退东兴路道路红线不小于 10 米；拟建建筑退东道街道路红线不小于 10 米（东道街局部路段与东兴嘉府住宅楼保持现状安全距离，故退道路红线不小于 4 米。

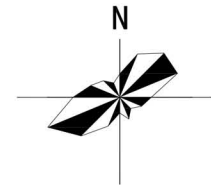
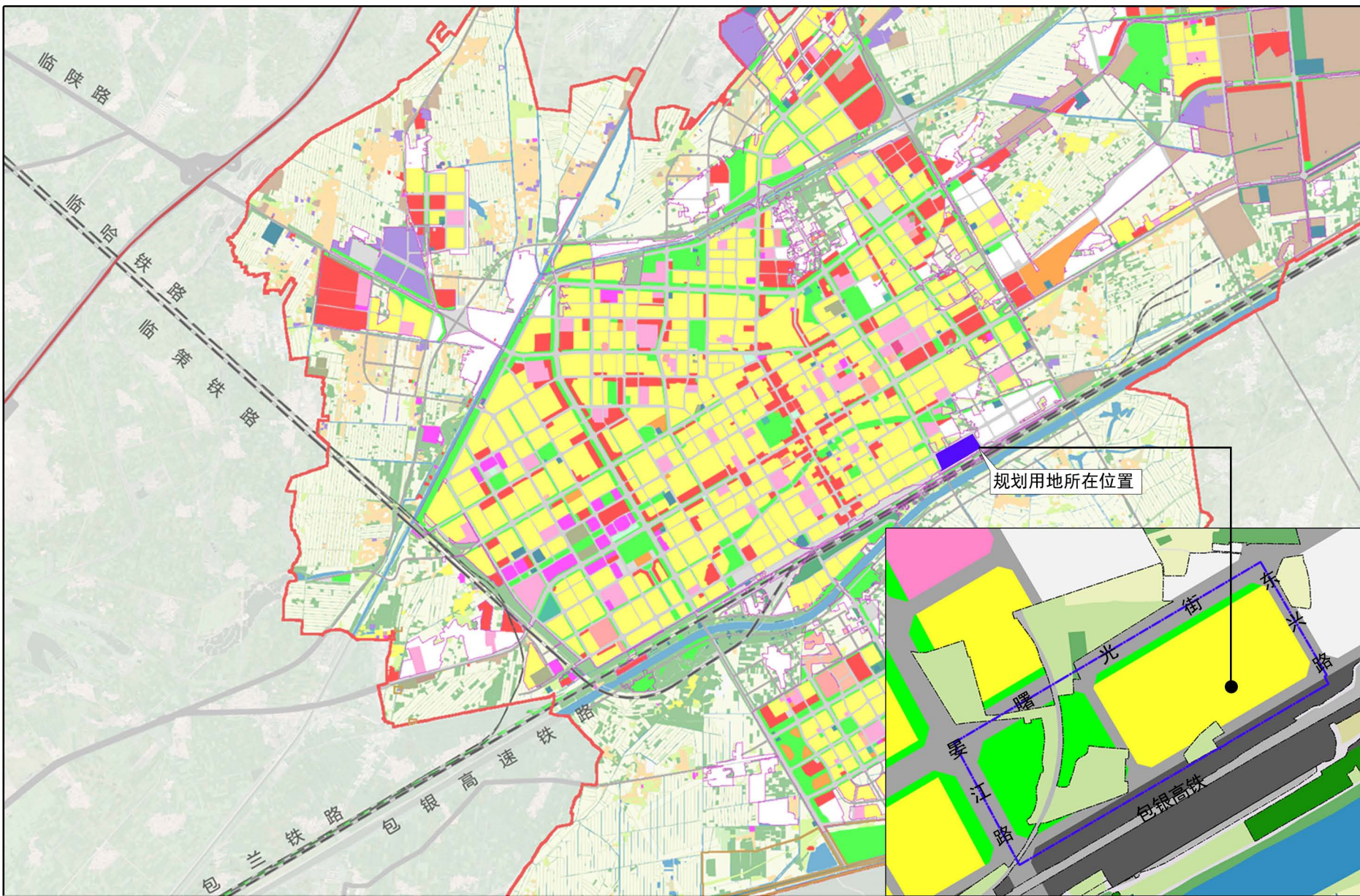
第六章 附图

- 1、地块位置示意图
- 2、土地利用规划图
- 3、图则

附图

巴彦淖尔市中心城区晏江路东、包银高铁北局部地段 (150802002201001单元局部) 国土空间详细规划

——地块位置示意图



概况：

本项目位于巴彦淖尔市中心城区晏江路东、曙光街南、东兴路西、包银高铁北局部地段，所在单元为重点开发单元，单元编号为150802002201001，主导功能为居住生活类。

本次规划范围为150802002201001单元内局部地块，总面积为18.62公顷，其中，城镇开发边界范围内用地15.87，城镇开发边界外用地2.75公顷。

巴彦淖尔市中心城区晏江路东、包银高铁北局部地段 (150802002201001单元局部) 国土空间详细规划

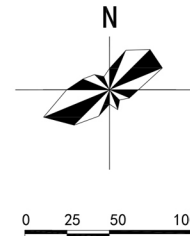
——土地利用规划图



巴彦淖尔市中心城区晏江路东、包银高铁北局部地段 国土空间详细规划

150802002201001单元局部地块指标控制图则

街坊位置示意图



图例

- 控制范围
- 地块编号及界线
- 禁止机动车开口路段
- 建筑退道路红线距离
- 建议机动车出入口
- 道路宽度及横断面
- 铁路安全保护区范围
- 建议机动车出入口
- 铁路安全保护区范围
- 油气管道保护范围
- 油气管道保护范围
- 城镇开发边界范围
- 城镇开发边界外铁路用地
- 建议道路

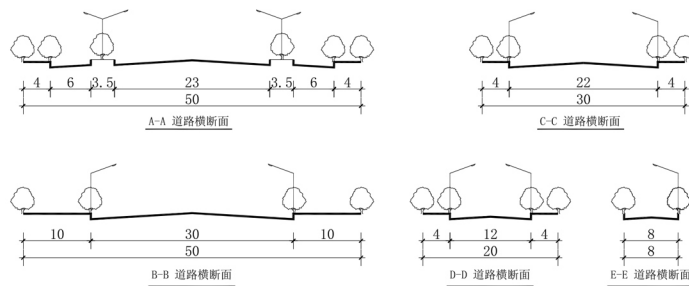
地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	停车位 (辆)	设施配置	备注
LH023-34-01	1401	公园绿地	0.56	-	-	≥65	-	-	-		
LH023-34-02	070102	二类城镇住宅用地	5.00	≤2.8	14.00	≥25	≤80	≤30	-	社区服务站、文化活动站、超市、养老、社区卫生服务站、社区养老服务设施、公共厕所、换热站	东兴嘉府
LH023-34-03	1401	公园绿地	0.62	-	-	≥50	-	-	-		兼容停车场
LH023-34-04	1201	铁路用地	3.72	≤1.0	3.72	≥15	≤24	≤40	-	箱式变电站、换热站	城镇开发边界外取得国有土地使用权证面积: 30公顷
LH023-34-05	1201	铁路用地	0.01	-	-	-	-	-	-		
LH023-34-06	1201	铁路用地	0.15	-	-	-	-	-	-		
LH023-69-01	1401	公园绿地	1.84	-	-	≥65	-	-	-	公共厕所	
LH023-69-02	1401	公园绿地	0.01	-	-	≥65	-	-	-	公共厕所	
LH023-69-03	1401	公园绿地	0.94	-	-	≥65	-	-	-	公共厕所	

服务设施图例

- 社 社区服务站
- 养 社区养老服务设施
- 垃 生活垃圾收集站
- 厕 公共厕所
- 文 文化活动站
- 超 超市
- 热 换热站
- 电 箱式变电站

道路断面



备注

- 该地块须严格遵守的指标包括用地红线、用地性质、容积率(上限)、高度(上限)、绿地率(下限)、建筑密度(上限)、建筑后退红线。
- 机动车出入口方位及位置可根据深化设计需要来决定,但距离主干路交叉口红线交点距离必须大于80米,次干路必须大于70米。
- 地块内建筑必须同时满足消防、抗震、卫生、环保、工程管线、交通安全等相关要求。
- 用地分类执行自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年11月)。
- 地块进行城市更新改造时,建筑退道路红线距离根据现有建筑情况进行退线,如遇整体开发改造项目,则参照图则要求进行退线。
- 铁路线路外侧起向外的安全防护距离不小于8米,长庆输油管线安全防护距离不小于5米。
- 地块内兼容停车的公园绿地,其绿地率不小于50%。
- 城镇开发边界范围外用地2.75公顷(其中,城镇开发边界范围外有土地权属的铁路用地0.28公顷,未取得土地权属2.47公顷)。城镇开发边界范围外铁路用地、公园绿地控制指标参照城镇开发边界内铁路用地、公园绿地已确定的控制指标执行。

编制单位

内蒙古城市规划市政设计研究院有限公司
编制日期: 2026年03月
图号

