

**巴彦淖尔市中心城区临河片区 D-27-03、
D-65-01 号”局部地块控制性详细规划
修改成果**

巴彦淖尔市自然资源局

2026 年 07 月

一、本期控规修改内容

巴彦淖尔市中心城区临河片区“D-27-03、D-65-01号”局部地块

(1) 拟将 D-27-01 号、D-27-03 号局部地块用地面积为 4.25 公顷，用地性质由二类居住用地、商业金融用地调整为二类工业用地（100102），产业类型为农副食品加工业，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 36 米。行政办公及生活服务设施用地面积不大于工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的 15%。

(2) D-65-01 号局部地块用地面积为 1.47 公顷，用地性质由二类居住用地调整为二类物流仓储用地（110101），容积率 0.3-1.0，建筑密度不小于 30%，建筑限高不大于 24 米，剩余 0.07 公顷用地并入 D-65-02 号公园绿地。

二、相关图纸及图则

1.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

2.巴彦淖尔市中心城区临河片区“D-27、D-65号”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.巴彦淖尔市中心城临河片区控制性详细规划-规划图则（D-27）

6.巴彦淖尔市中心城临河片区控制性详细规划-规划图则（D-65）

三、附件

1.巴彦淖尔市人民政府关于同意开展巴彦淖尔市中心城

区临河片区“D-27-03、D-65-01 号”局部地块控制性详细规划修改工作的批复

2.巴彦淖尔市自然资源局关于对巴彦淖尔市中心城区临河片区“D-27、D-65 号”局部地块控制性详细规划修改方案的公告

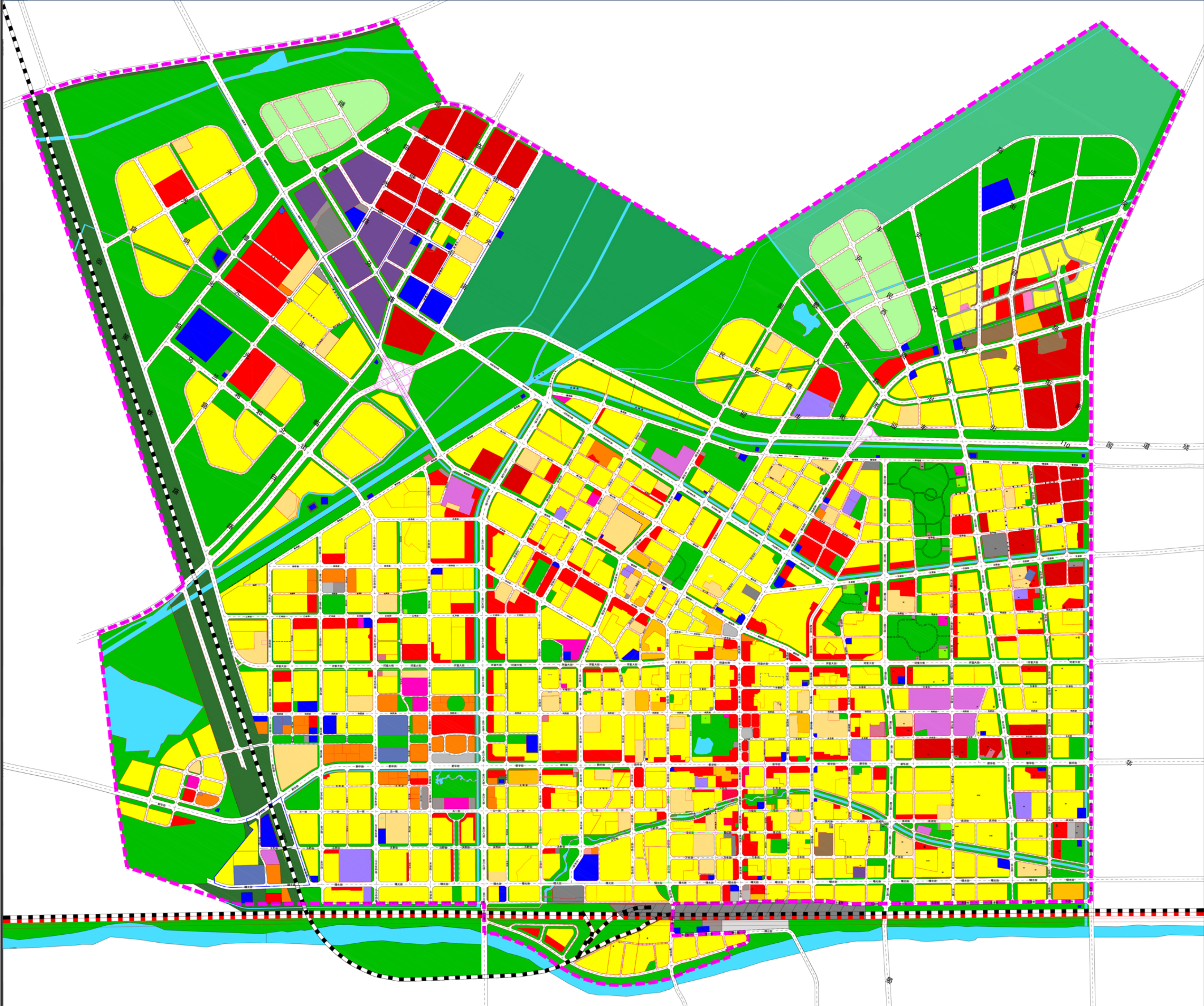
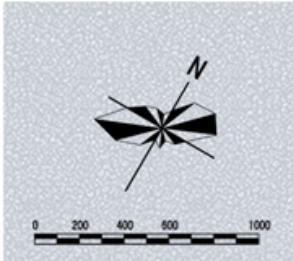


图 例

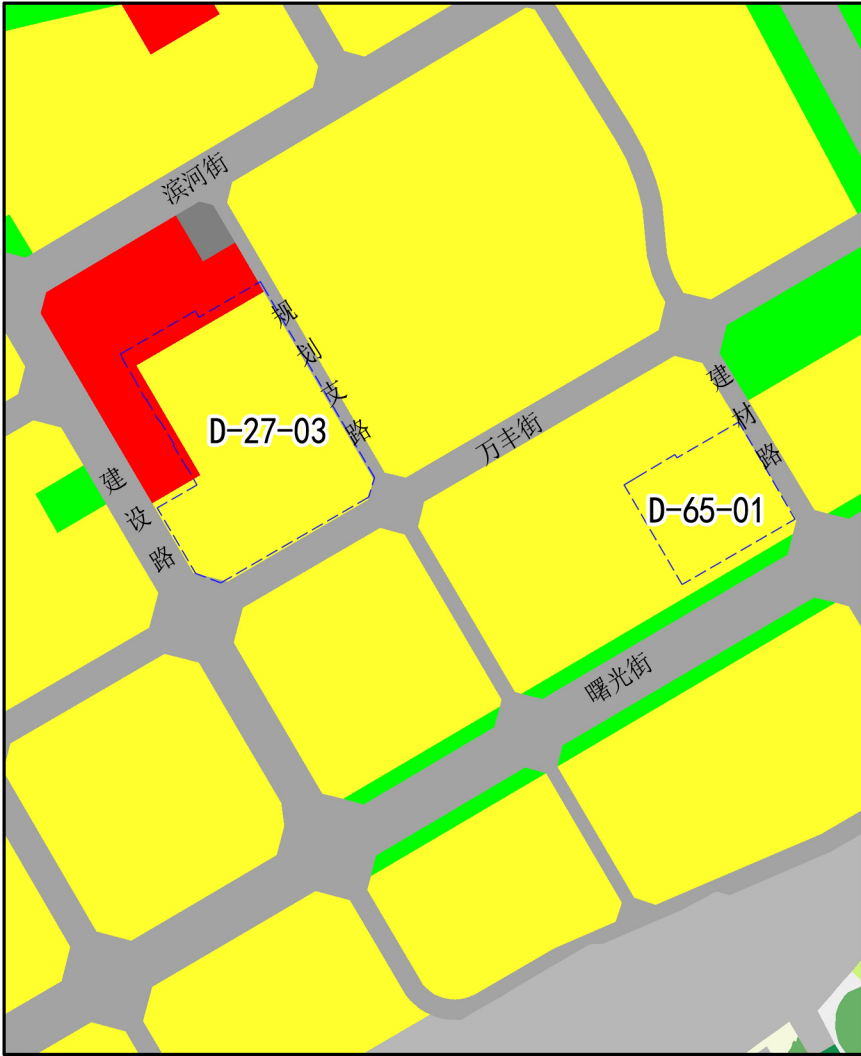
- | | | |
|----------|----------|--------|
| 二类居住用地 | 仓储物流用地 | 对外交通用地 |
| 中小学用地 | 供水设施用地 | 广场用地 |
| 行政办公用地 | 供电设施用地 | 停车场库用地 |
| 商业金融用地 | 供燃气设施用地 | 特殊用地 |
| 专业市场用地 | 供热设施用地 | 发展备用地 |
| 文化娱乐用地 | 公共交通设施用地 | 公园绿地 |
| 体育用地 | 其他交通设施用地 | 防护绿地 |
| 医疗卫生用地 | 邮电设施用地 | 湿地公园 |
| 教育科研用地 | 雨污水设施用地 | 水源保护区 |
| 社会福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



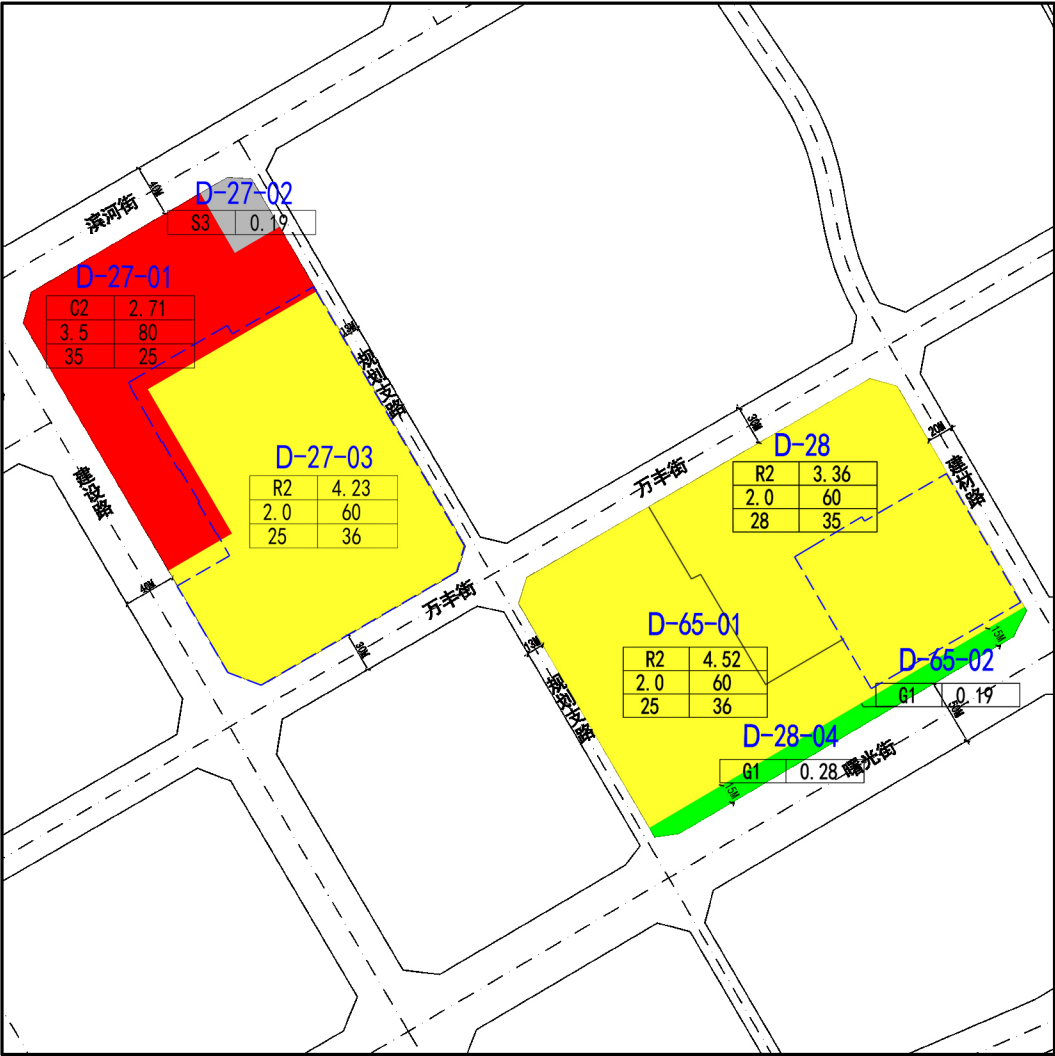
巴彦淖尔市中心城区临河片区“D-27、D-65号”局部地块控制性详细规划修改方案

——修改前后规划用地对比图

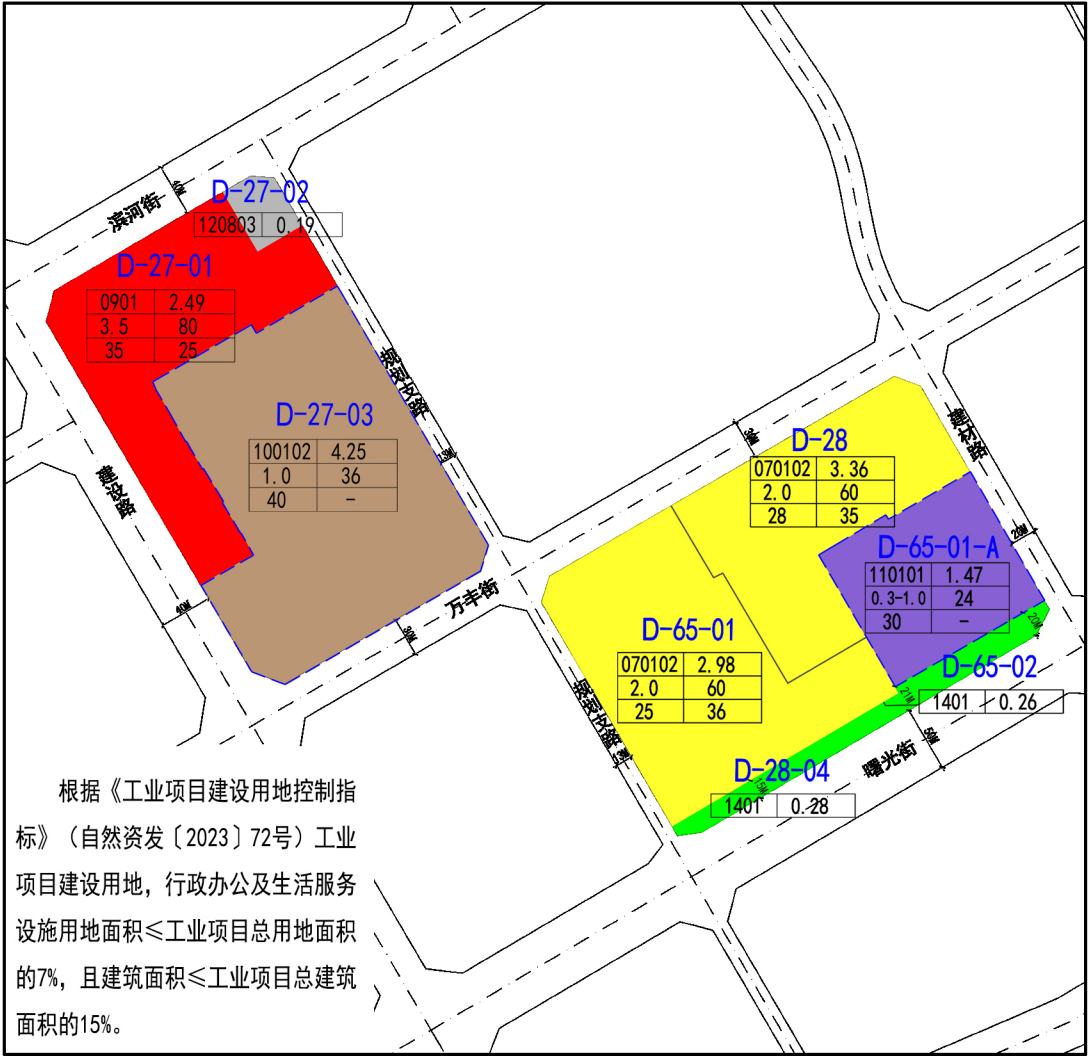
国土空间总体规划用地情况



调整前控规用地情况



调整后控规用地情况



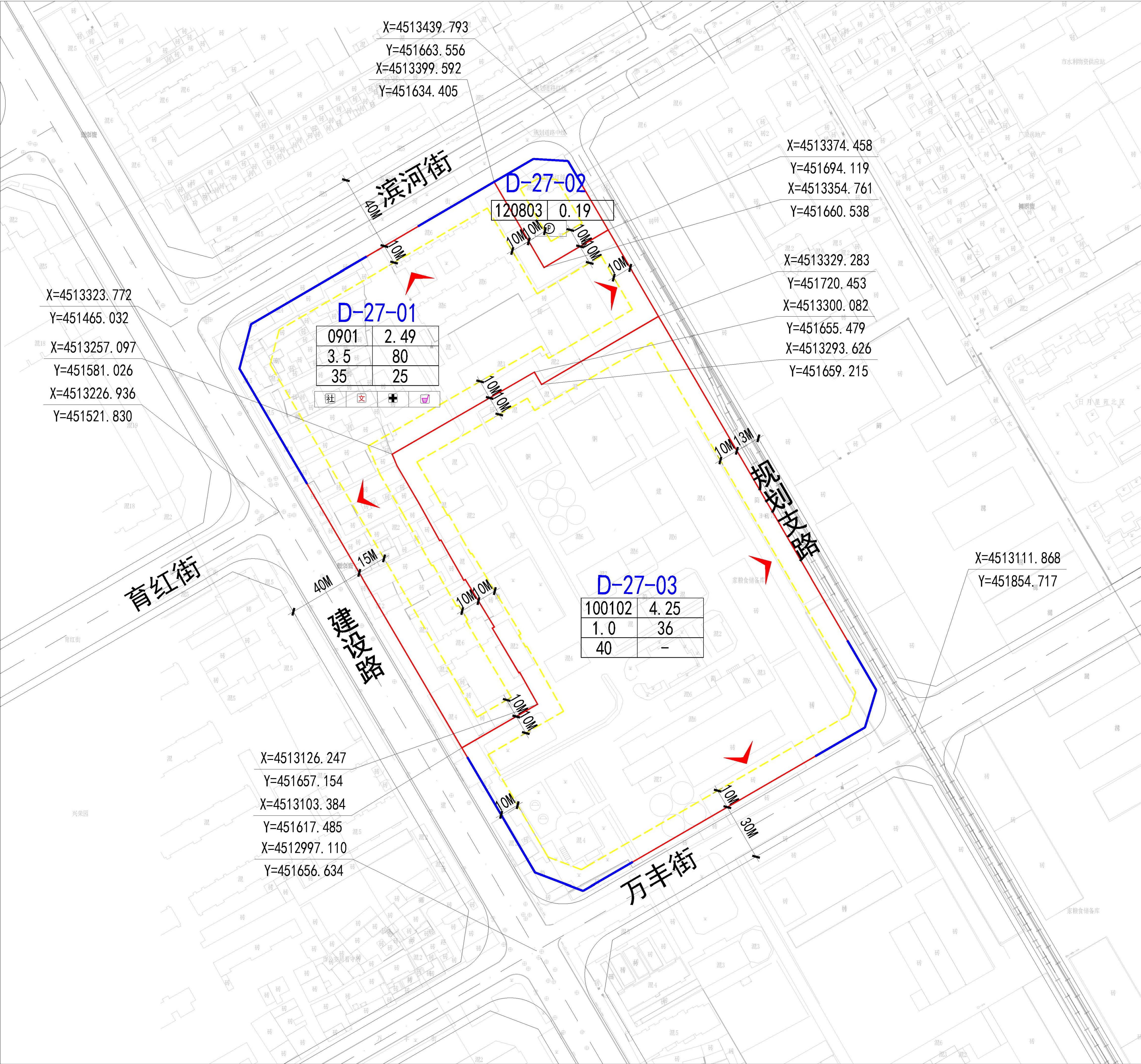
根据《工业项目建设用地控制指标》（自然资发〔2023〕72号）工业项目建设用地，行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。

图例

地块编号

用地性质	用地面积
容积率	建筑限高
建筑密度 (建筑系数)	绿地率

- 070102 二类城镇住宅用地
- 0901 商业用地
- 100102 二类工业用地
- 110101 二类物流仓储用地
- 1207 城镇村道路用地
- 120803 交通场站用地
- 1401 公园绿地
- 拟修改范围



街坊位置示意

地块编号 D-27 (修改后)

地块控制指标表									
序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
地块编号	用地名称 代码	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
D-27-01	商业用地 0901	2.49	≤3.5	≤8.71	≤35	≤80	≥25	社区服务中心、综合 文化活动中心、社区 卫生服务中心、购物 中心	
D-27-02	社会停车场 用地 120803	0.19	-	-	-	-	-	停车场	
D-27-03	二类工业 用地 100102	4.25	≥1.0	≥4.25	≥40	≤36	-		

设计指引

1、图则中用地界限、用地性质、容积率（上限）、建筑密度（上限）、建筑高度（上限）、绿地率（下限）、建筑后退道路红线及绿地界限距离为规定性指标，原则上不得随意更改，如有特殊情况，需经主管部门审批，其余指标为指导性指标，可根据实际情况进行适当调整。

2、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。

3、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。

4、相邻地块退用地界线距离，必须符合日照、消防、建筑山墙退让标准。

5、用地分类执行自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）。

6、居住街坊应根据人口规模，依据国家《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）配套公共服务设施。

7、工业用地的容积率（下限）、建筑系数（下限）执行自然资源部《工业项目建设用地控制指标》的相关要求，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根据工艺流程，不做强制性要求。行政办公及生活服务设施用地面积不大于工业项目总用地面积的7%，且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的15%。

图例

A1-01 地块编号 0901 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

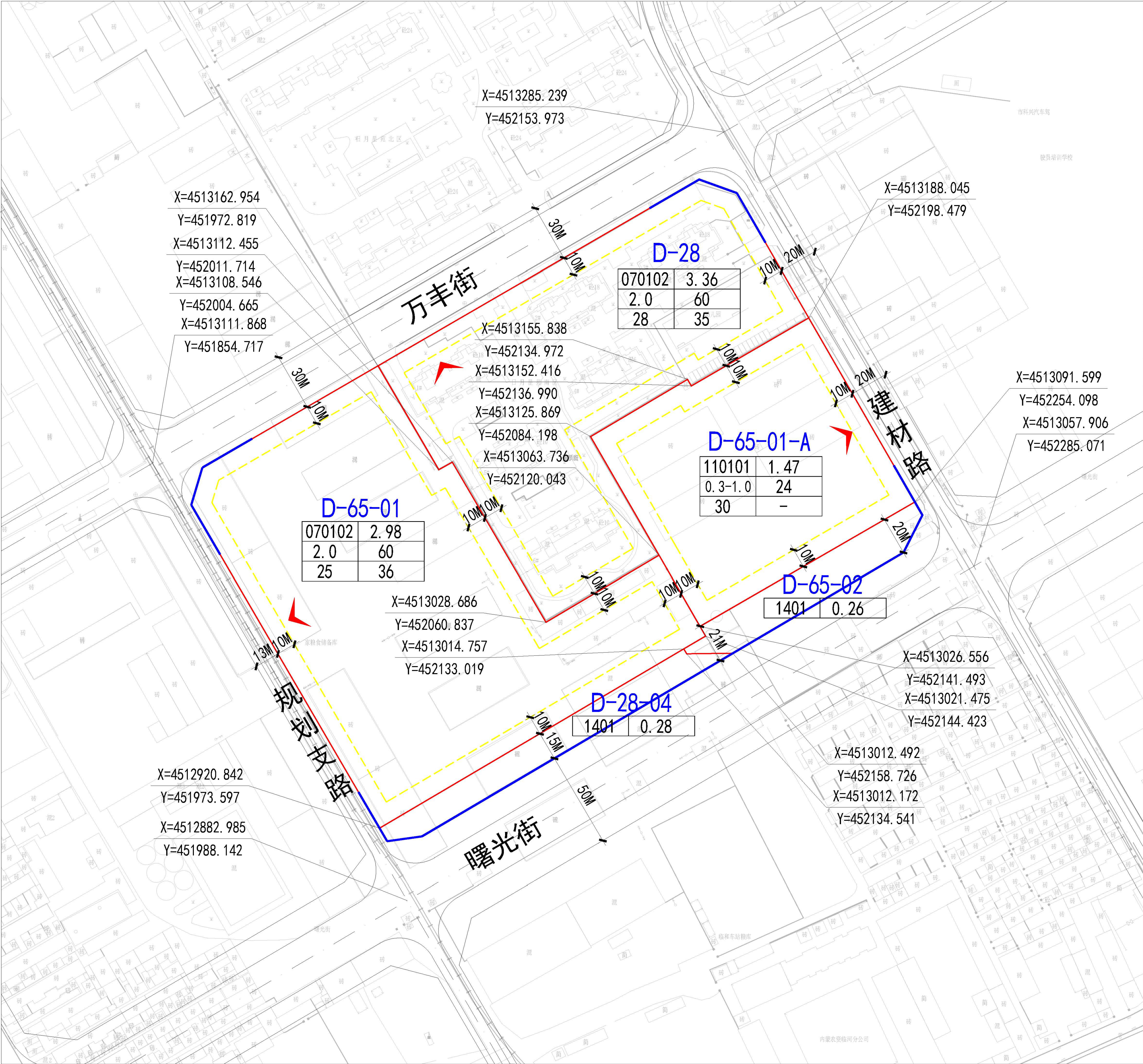
电话局 变电站 燃气调压站 殡葬设施 长途客运站

用地性质 用地编号 用地面积(平方米) 热力站 垃圾站

容积率 1.8 60965 30 30(60) 40 建筑高度(局部高点控制高度) 水厂 公交首末站

建筑密度 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



街坊位置示意

地块编号 D-65 (修改后)

地块控制指标表

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9
地块编号	用地名称 代码	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
D-28	二类城镇 住宅用地 070102	3.36	≤2.0	≤6.72	≤28	≤60	≥35		
D-28-04	公园绿地 1401	0.28	-	-	-	-	-		
D-65-01	二类城镇 住宅用地 070102	2.98	≤2.0	≤5.96	≤25	≤60	≥36		
D-65-01-A	二类物流 仓储用地 110101	1.47	0.3-1.0	0.44-1.47	≥30	≤24	-		
D-65-02	公园绿地 1401	0.26	-	-	-	-	-		

设计指引

1、图则中用地界限、用地性质、容积率（上限）、建筑密度（上限）、建筑高度（上限）、绿地率（下限）、建筑后退道路红线及绿地界限距离为规定性指标，原则上不得随意更改，如有特殊情况，需经主管部门审批，其余指标为指导性指标，可根据实际情况进行适当调整。

2、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。

3、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。

4、相邻地块退用地界线距离，必须符合日照、消防、建筑山墙退让标准。

5、用地分类执行自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）。

6、居住街坊应根据人口规模，依据国家《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）配套公共服务设施。

7、仓储用地容积率（区间）、建筑密度（下限）、建筑限高（上限）为规定性指标，原则上不得随意更改

图例

A1-01 地块编号

0901 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

殡葬设施

长途客运站

用地性质

用地编号

用地面积（平方米）

A-01

0901 60965

1.8 30(60)

容积率

建筑高度（局部高点控制高度）

30 40

热力站

垃圾站

建筑密度

绿地率

公厕

水厂

公交首末站

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