

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市 设计与控制性详细规划

- 图纸
- 图则

巴彦淖尔市自然资源局
华设设计集团股份有限公司

2025 年 02 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21320061

证书等级：甲级

单位名称：华设设计集团股份有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91320000780270414F

有效期限：自2021年 9 月 3 日 至2025年 12 月 31 日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性
详细规划

委托单位：巴彦淖尔市自然资源局

编制单位：华设设计集团股份有限公司

规划资质：城乡规划甲级资质

项目人员组成

| 类别 | 职务 | 姓名 | 职称 | 专业 | 执业资格 |
|------------|----------|-----|-----------|----------|---------|
| 管理领导小组 | 项目总负责人 | 杨康永 | 高级工程师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目总技术负责人 | 张毅 | 正高级工程师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| 地形测绘小组 | 小组负责人 | 凌青 | 高级工程师 | 测绘相关专业 | 注册测绘师 |
| | 项目组成员 | 凌锋 | 高级工程师 | 测绘相关专业 | 注册测绘师 |
| 城市设计项目组 | 小组负责人 | 季燕福 | 高级城乡规划师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目组成员 | 张旭 | 高级城乡规划师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目组成员 | 马彦朝 | 工程师 | 城乡规划相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 王德民 | 高级工程师 | 给排水相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 陈娜 | 高级工程师 | 景观相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 陈伟伟 | 高级工程师 | 交通相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 华新 | 研究员级高级工程师 | 建筑相关专业 | / |
| 控制性详细规划项目组 | 小组负责人 | 施展 | 高级城乡规划师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目组成员 | 刘亚进 | 高级城乡规划师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目组成员 | 李晓辉 | 高级城乡规划师 | 城乡规划相关专业 | 注册城乡规划师 |
| | 项目组成员 | 王德民 | 高级工程师 | 给排水相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 陈娜 | 高级工程师 | 景观相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 陈伟伟 | 高级工程师 | 交通相关专业 | / |
| | 项目组成员 | 华新 | 研究员级高级工程师 | 建筑相关专业 | / |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市 设计与控制性详细规划 图纸

巴彦淖尔市自然资源局
华设设计集团股份有限公司
2025 年 02 月

图纸目录

——现状图

01 区位分析图

02 用地现状图

03 服务设施用地现状图

04 居住用地现状图

05 绿地水系现状图

06 道路交通现状图

07 给水工程现状图

08 污水工程现状图

09 雨水工程现状图

10 供热工程现状图

11 电力工程现状图

12 燃气工程现状图

13 现状高程分析图

14 现状坡度分析图

15 现状建筑高度分析图

16 现状建筑质量分析图

——规划图

01 规划空间结构示意图

02 规划用地布局图

03 公共管理与公共服务设施
规划图

04 居住用地规划图

05 绿地与开敞空间布局图

06 道路与交通规划图

07 慢行系统规划图

08 给水工程规划图

09 污水工程规划图

10 雨水工程规划图

11 供热工程规划图

12 电力工程规划图

13 通信工程规划图

14 燃气工程规划图

15 中水工程规划图

16 环卫工程规划图

17 防灾减灾规划图

18 开发强度控制规划图

19 建筑高度控制规划图

20 绿地率控制规划图

21 建筑密度控制规划图

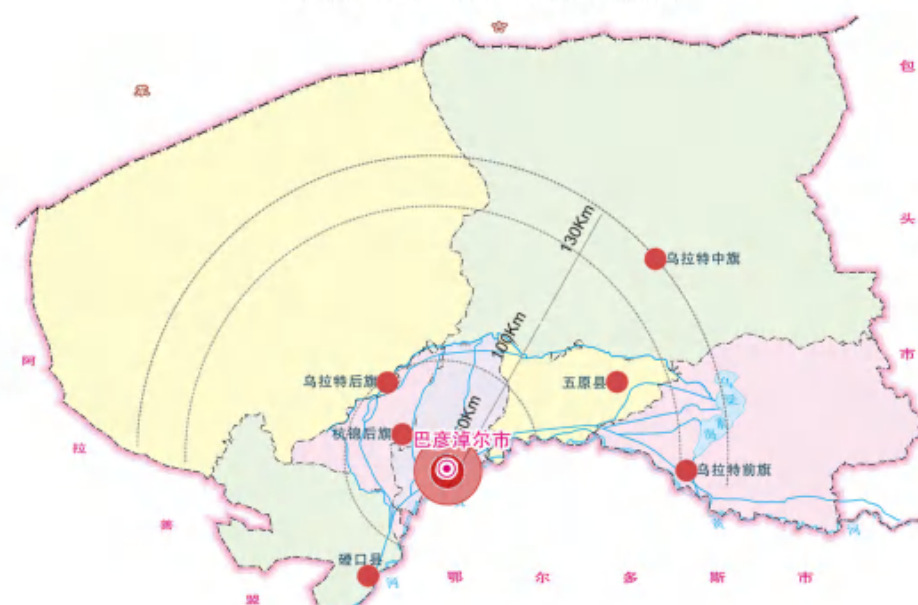
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 区位分析图



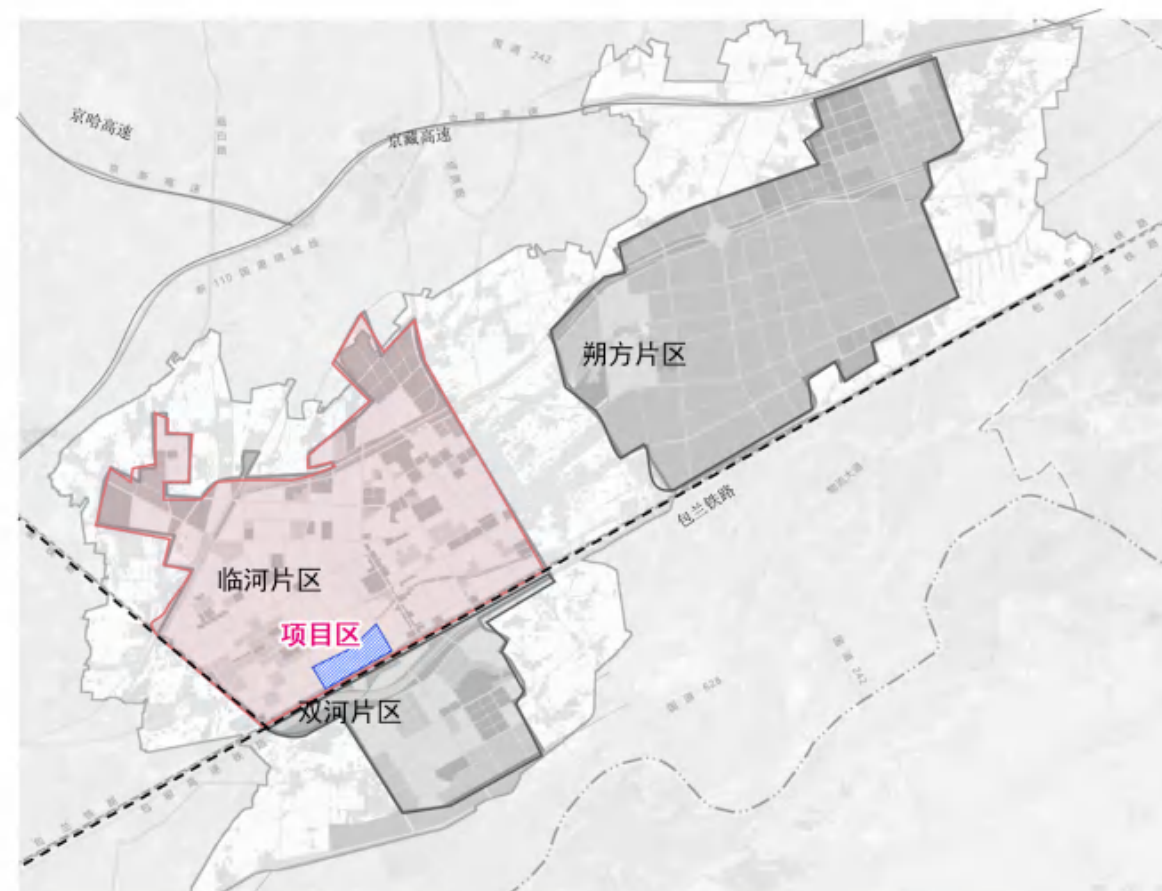
巴彦淖尔与全国区位关系图



巴彦淖尔与全区区位关系图



规划区与全市区位关系图



项目区与城市区位关系图



项目区与周边位置关系

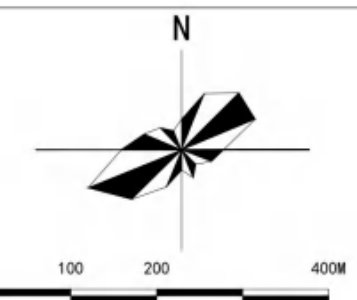
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

用地现状图

图例

- 0403 其他草地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 070103 三类城镇住宅用地
- 0901 商业用地
- 0904 其他商业服务业用地
- 1201 铁路用地
- 1301 供水用地
- 1305 供热用地
- 1306 通信用地
- 1309 环卫用地
- 1401 公园绿地
- 沟渠
- 2301 空闲地
- 规划范围线
- 城镇开发边界线

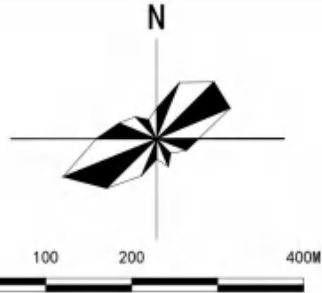


组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期

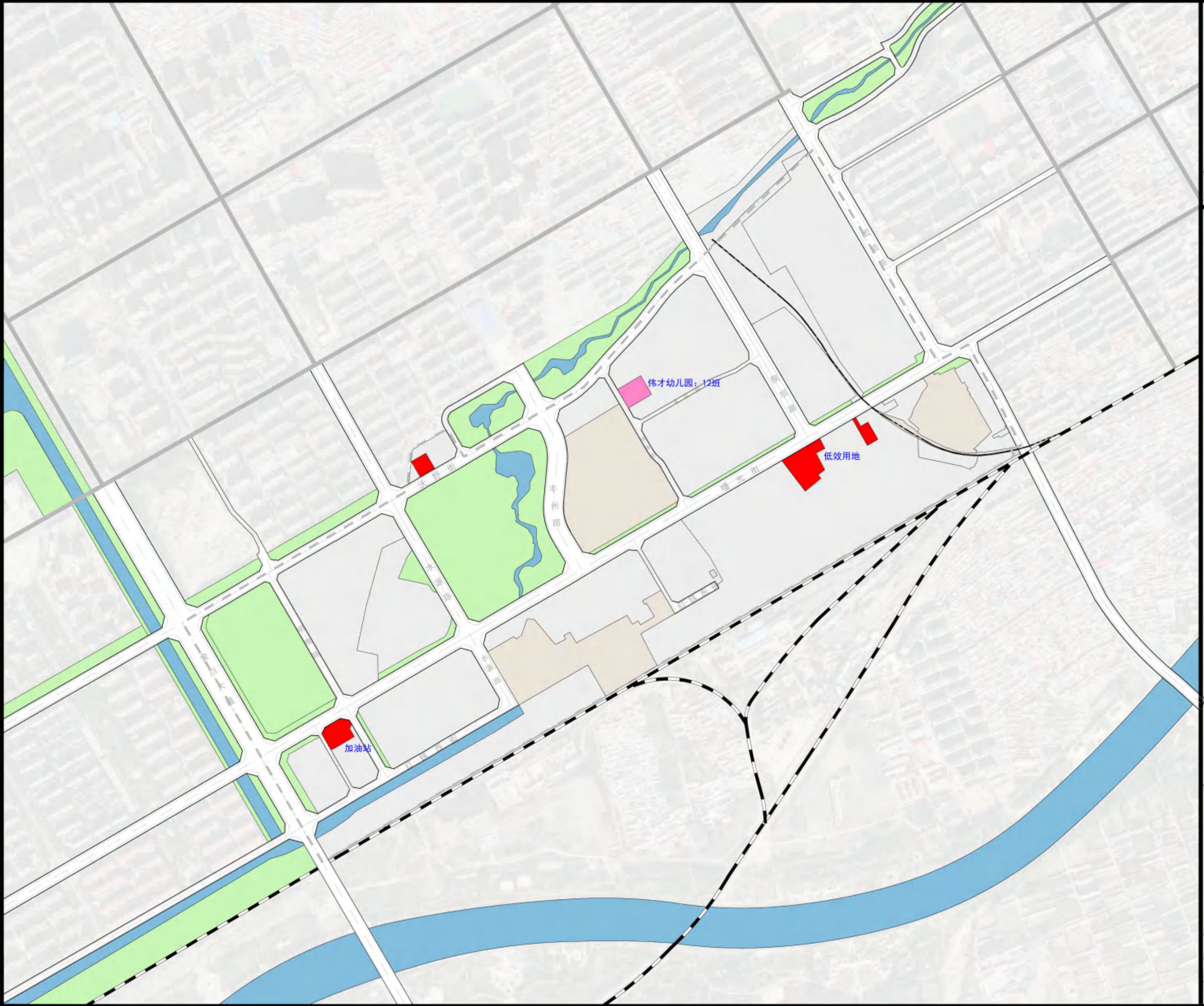
包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
服务设施用地现状图

图 例

- 商业用地
- 配建幼儿园
- 沟渠
- 空闲地
- 规划范围线



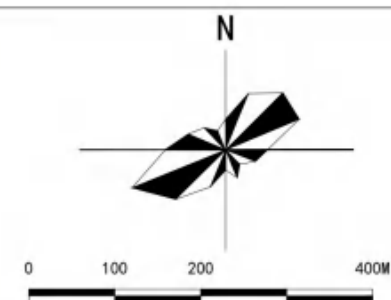
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |



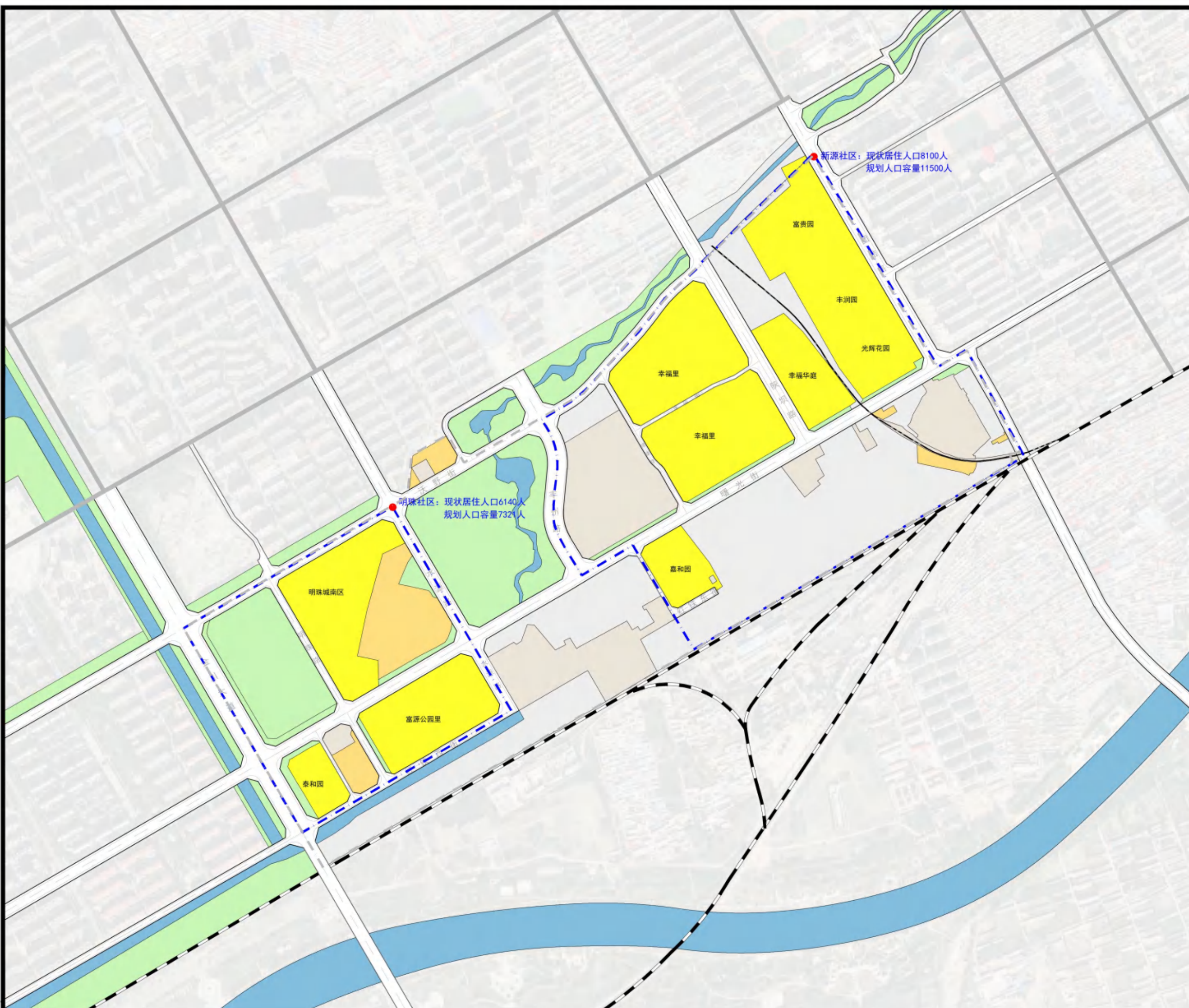
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 居住用地现状图

图 例

- 二类城镇住宅用地
- 三类城镇住宅用地
- 沟渠
- 空闲地
- 规划范围线



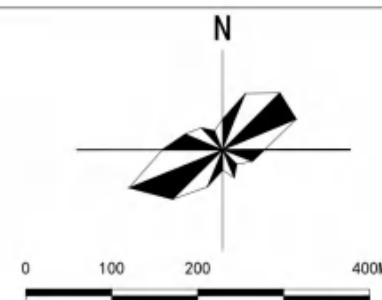
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |



包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
绿地水系现状图

图 例

- 其他草地
- 公园绿地
- 沟渠
- 空闲地
- 规划范围线

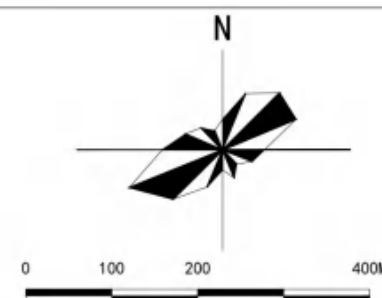


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
道路交通现状图

图 例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 铁路
- 沟渠
- 空闲地
- 规划范围线

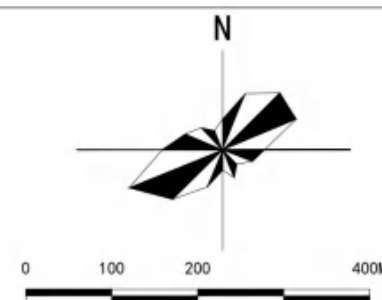


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

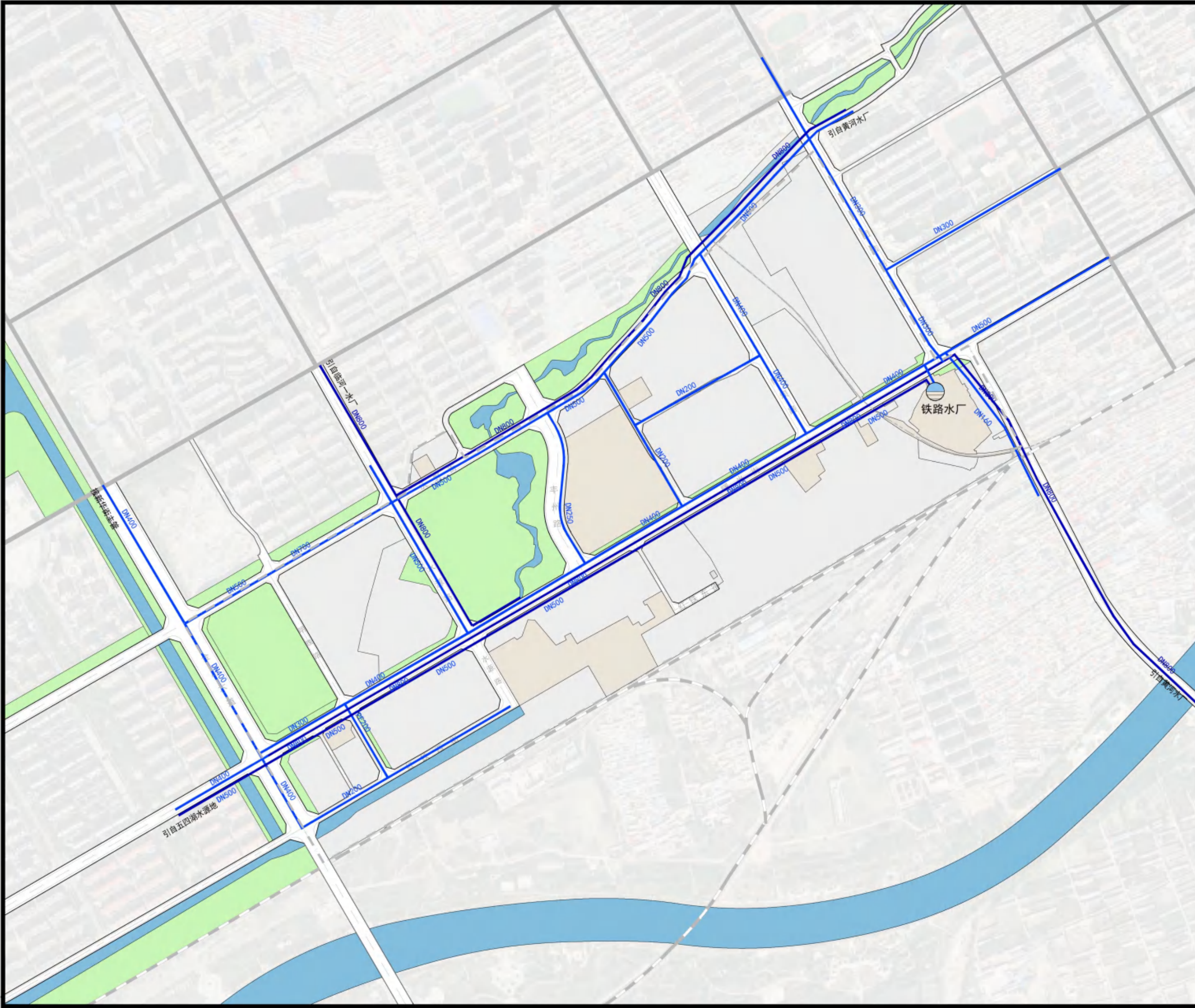
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 给水工程现状图

图 例

- 现状水厂
- 现状给水干管
- 现状给水支管
- DN300 给水管径



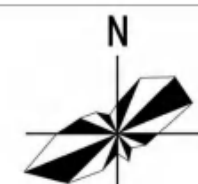
组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期



包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 污水工程现状图

图 例

- 现状排水干管
- 现状排水支管
- 排水管径及排水方向



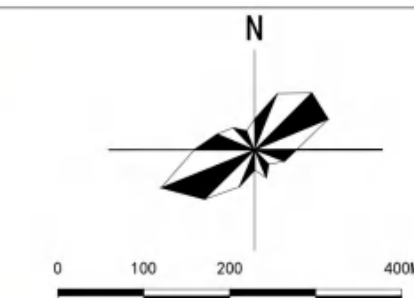
0 100 200 400M

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

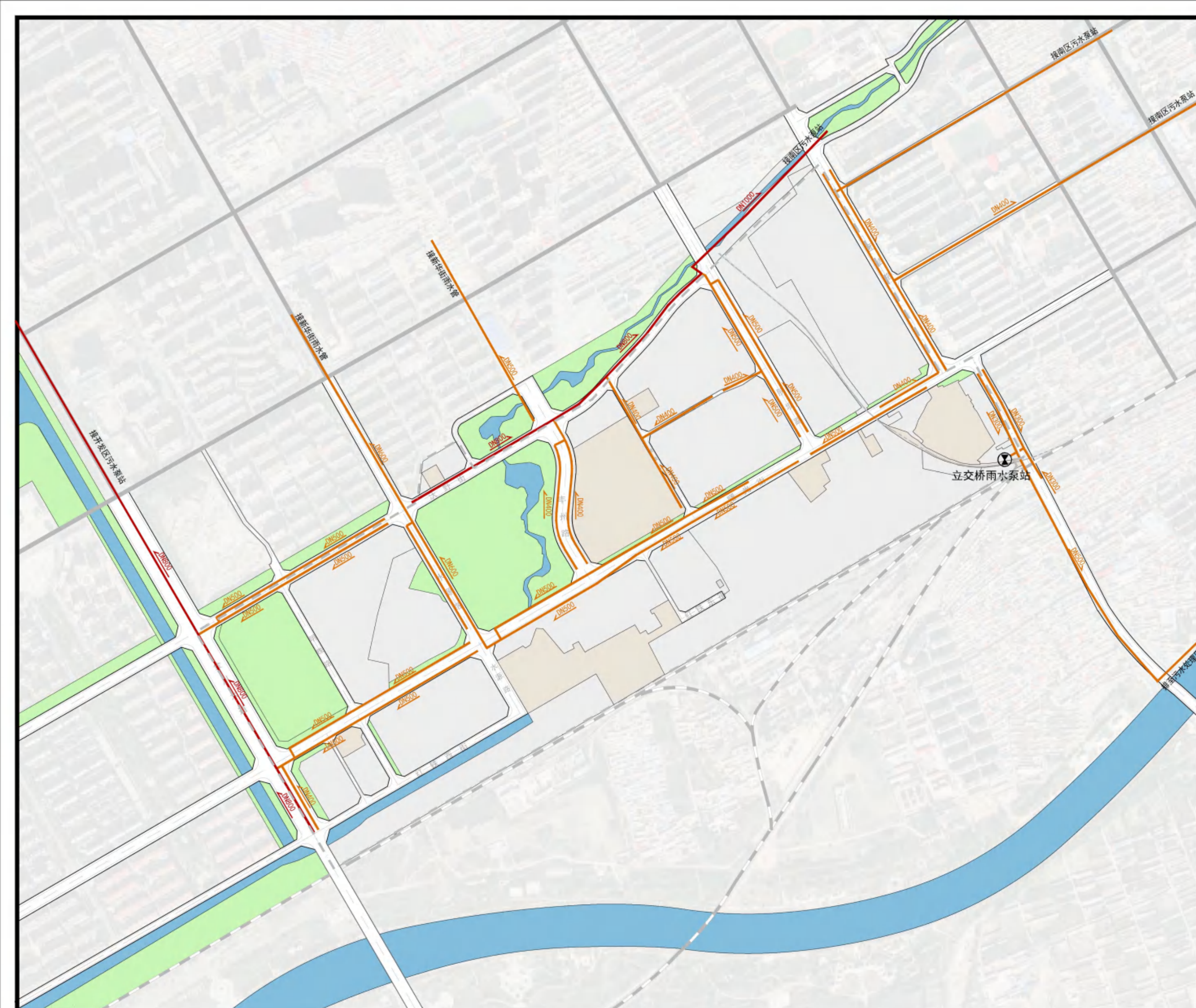
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 雨水工程现状图

图 例

- 现状雨水干管
- 现状雨水支管
- 雨水管径及排水方向
- 雨水提升泵站



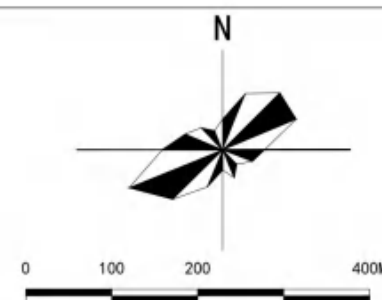
组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期



包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 供热工程现状图

图 例

- 现状换热站
- 供热主管
- 供热支管
- 供热管径



组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期

图例



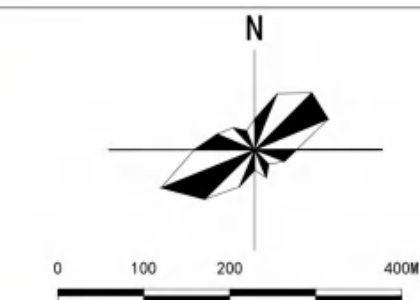
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

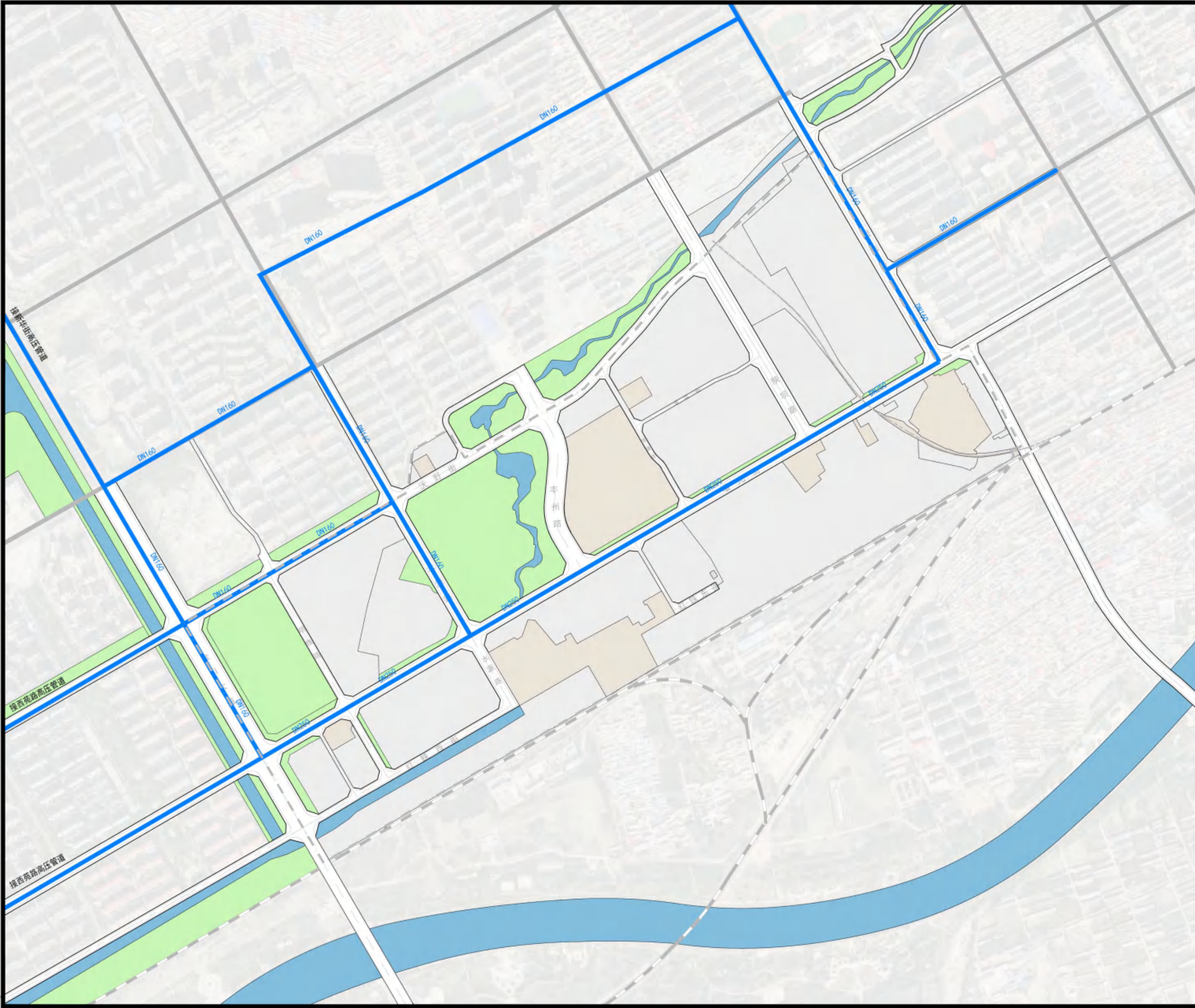
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 燃气工程现状图

图 例

- 中压管道
- 燃气管径



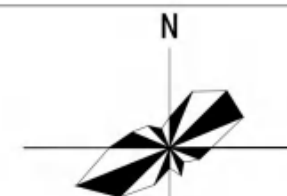
组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期



包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
现状高程分析图

图 例

- 高程：1012.08米以上
- 高程：1010.11米-1012.08米
- 高程：1008.14米-1010.11米
- 高程：1006.17米-1008.14米
- 高程：1004.20米-1006.17米
- 高程：1002.23米-1004.20米
- 高程：1000.26米-1002.23米
- 高程：998.29米-1000.26米
- 高程：996.32米-998.29米
- 高程：996.32米以下
- 规划范围线

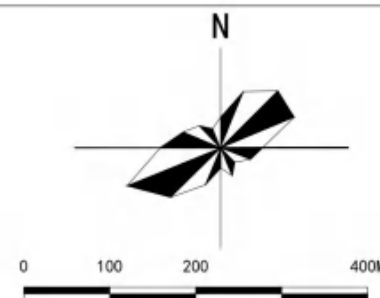
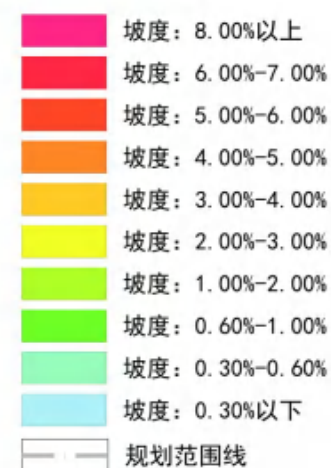


0 100 200 400M

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
现状坡度分析图

图 例



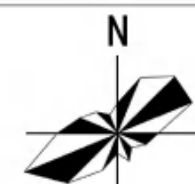
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

现状建筑高度图

图 例

- 规划范围线
- 54-99米
- 36-54米
- 18-36米
- 9-18米
- 小于9米



0 100 200 400M

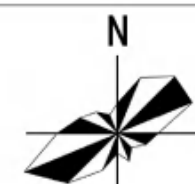
组编单位 巴彦淖尔市自然资源局
编制单位 华设设计集团股份有限公司
编制日期 2022年12月

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

现状建筑质量图

图 例

-  规划范围线
-  建筑质量好
-  建筑质量中
-  建筑质量差



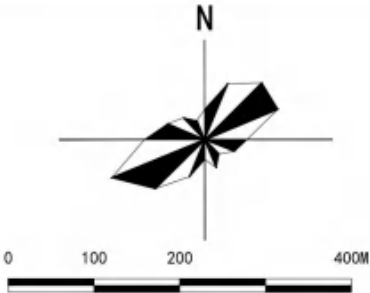
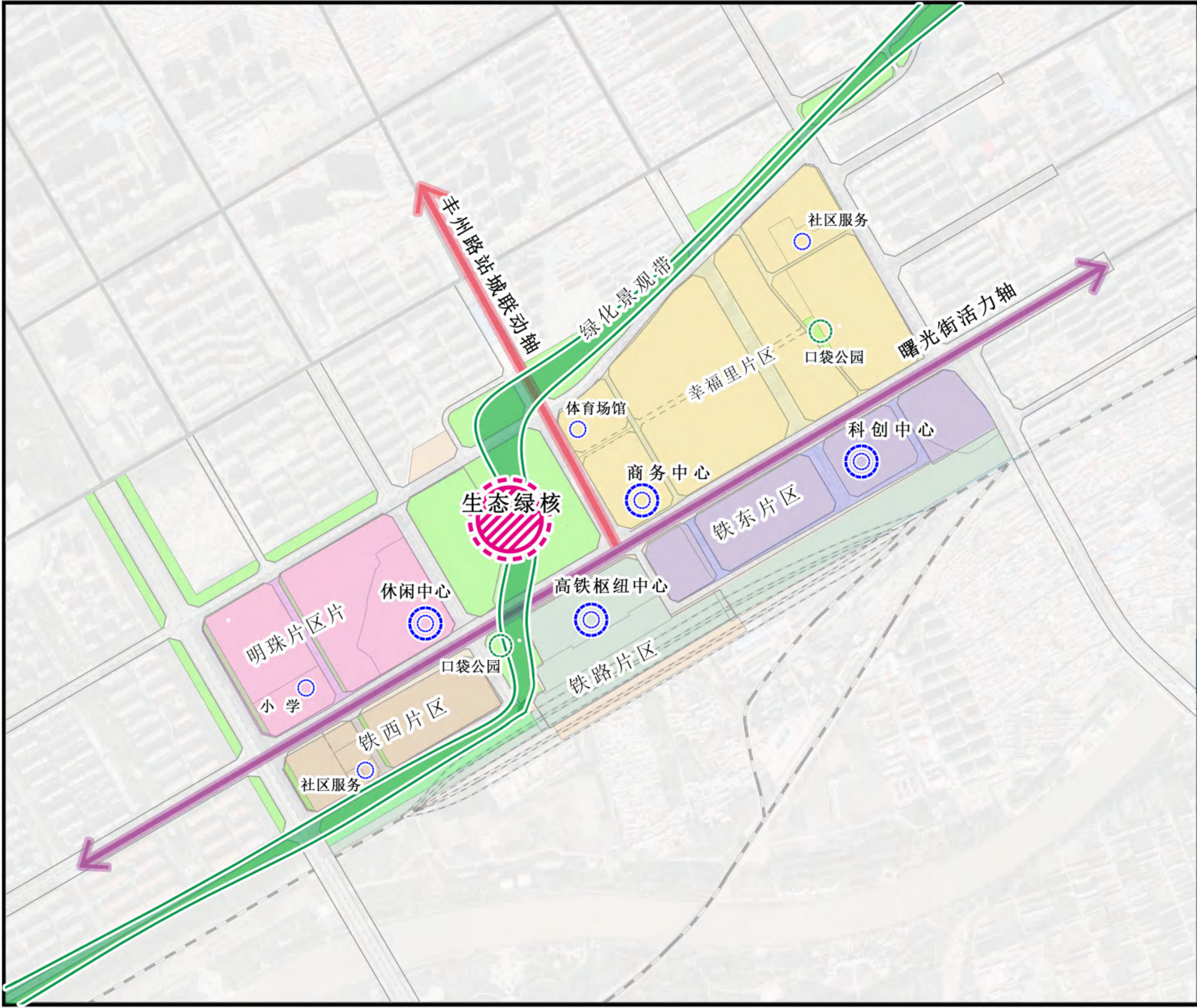
0 100 200 400M

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | 2022年12月 |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划

规划空间结构示意图

空间结构：
一带两轴五区
一核四心多点

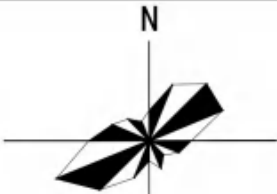


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
规划用地布局图

图 例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080501 体育场馆用地
- 0901 商业用地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 0902 商务金融用地
- 080302 文化活动用地
- 1208 交通场站用地
- 120803 社会停车场用地
- 1301 供水用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1705 沟渠
- 07/09 住宅商业混合用地
- 规划范围线
- 城镇开发边界线



0 100 200 400M

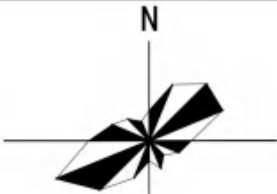
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

公共管理与公共服务设施规划

图 例

- 080302 文化活动用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080501 体育场用地
- ☐ 公交首末站
- 🏊 游泳馆
- 🏠 社区服务站
- 🎓 小学
- 👶 幼儿园
- 🎭 文化活动站
- 🏥 社区卫生服务站
- 👴 老年人日间照料中心
- 🛒 便民市场或生鲜超市
- 🏊 小型多功能运动场地
- 🏊 中型多功能运动场地



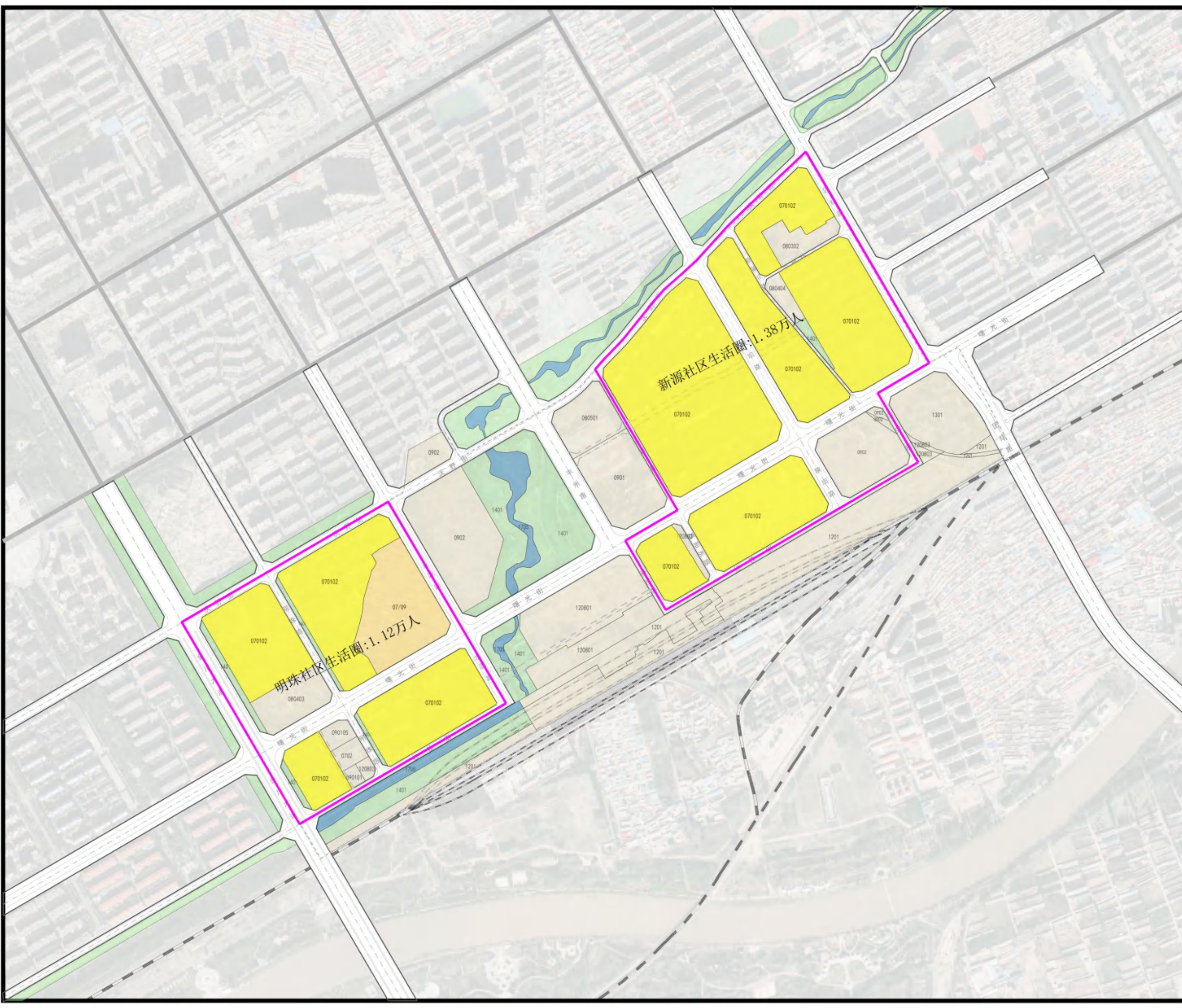
0 100 200 400M

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
居住用地规划图

图 例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 生活圈范围线

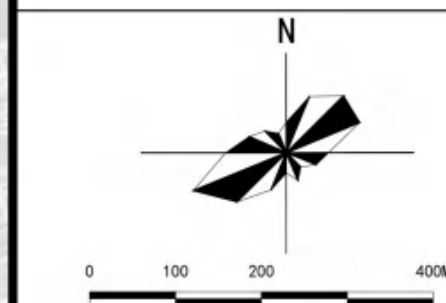


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

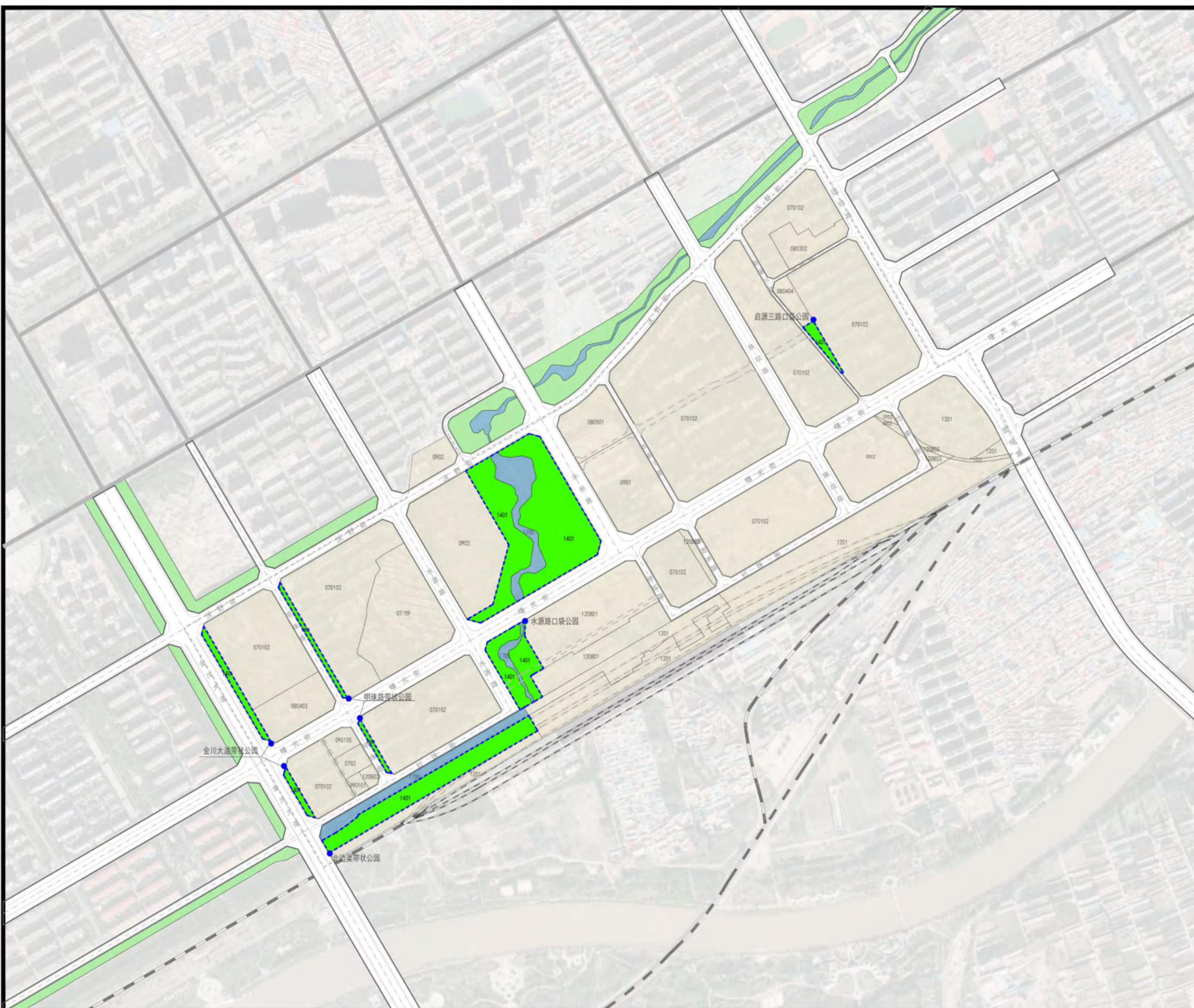
包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 绿地与开敞空间布局图

图 例

公园绿地



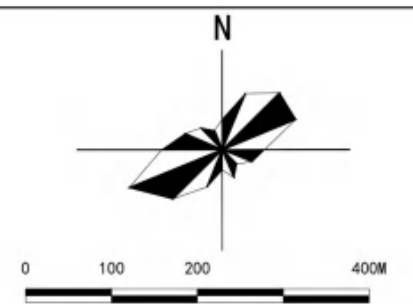
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |



包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 道路交通规划图

图 例

- I 级主干路
- II 级主干路
- III 级主干路
- 次干路
- I 级支路
- II 级支路
- II 级支路(弹性道路)
- 道路断面符号



| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
慢行系统规划图

图 例

- 交通性慢道
- 生活性慢道
- 休闲慢道
- 公共交通中途站



0 100 200 400M

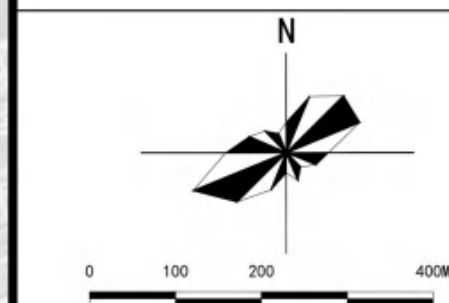
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

给水工程规划图

图 例

- 现状水厂
- 现状给水干管
- 规划给水干管
- 现状给水支管
- 规划给水支管
- DN300 给水管径



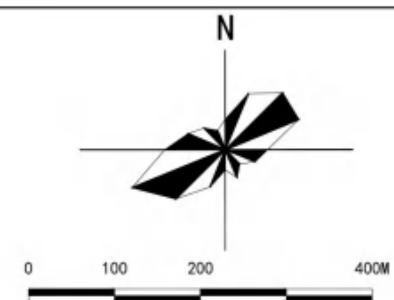
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

污水工程规划图

图 例

- 现状排水干管
- 现状排水支管
- 规划排水支管
- 排水管径及排水方向



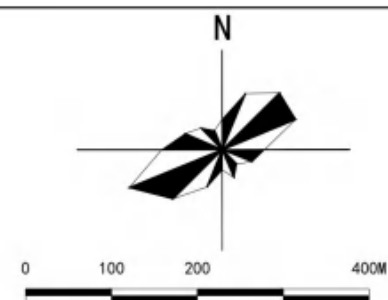
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

雨水工程规划图

图 例

- 现状雨水干管
- 规划雨水干管
- 现状雨水支管
- 规划雨水支管
- 雨水管径及排水方向
- 现状雨水提升泵站



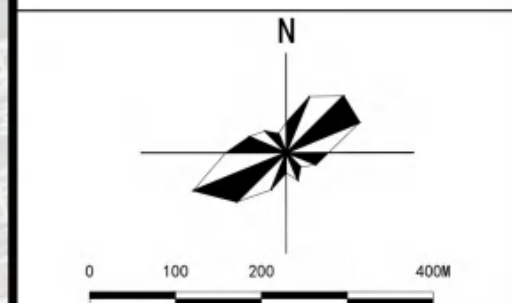
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

供热工程规划图

图 例

- 现状换热站
- 规划换热站
- 现状供热主管
- 规划供热主管
- 供热支管
- 供热管径



| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划

电力工程规划图

图 例

- 现状变电站
- 现状10kV线路
- 规划10kV线路
- 现状110kV线路



0 100 200 400M

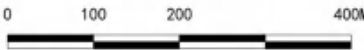
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划

通信工程规划图

图 例

- 现状通信管道
- 规划通信管道

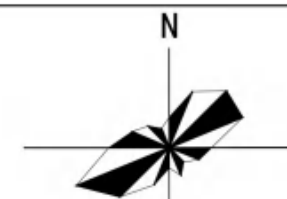


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

燃气工程规划图

图 例

| | |
|-------|------|
| DN160 | 燃气管径 |
|-------|------|



0 100 200 400

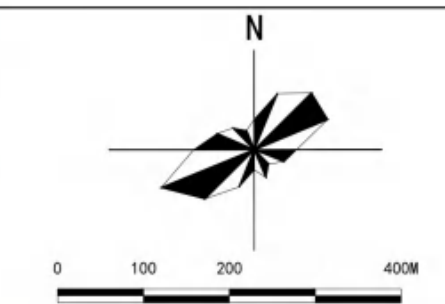
| | |
|------|--|
| 编制日期 | |
|------|--|

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划

中水工程规划图

图 例

- 现状中水管
- 规划中水管
- 管径

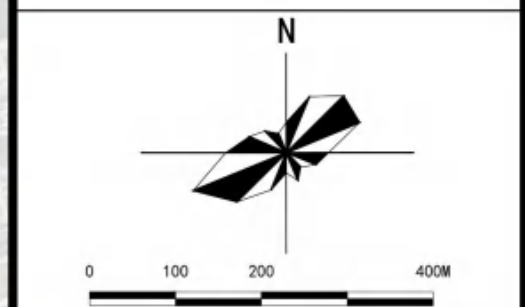


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段 城市设计与 控制性详细规划 环卫工程规划图

图 例

-  现状公厕
-  现状垃圾转运站
-  规划公厕
-  规划垃圾转运站

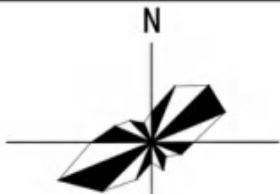


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
综合防灾规划图

图 例

- 固定避难场所
- 紧急避难场所
- 救灾主干道
- 疏散主通道
- 疏散次通道
- 一般疏散通道

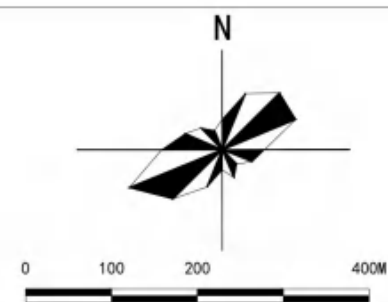


0 100 200 400M

| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
开发强度控制规划图

- 图 例
- 容积率 >3.0
 - $2.5<\text{容积率}\leq 3.0$
 - $2.0<\text{容积率}\leq 2.5$
 - $1.0<\text{容积率}\leq 2.0$
 - 容积率 ≤ 1.0

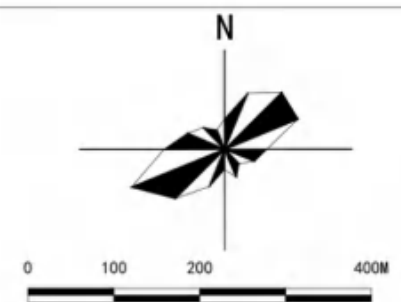


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
建筑高度控制规划图

图 例

- 80<建筑高度≤100
- 60<建筑高度≤80
- 24<建筑高度≤60
- 10<建筑高度≤24
- 建筑高度≤10m

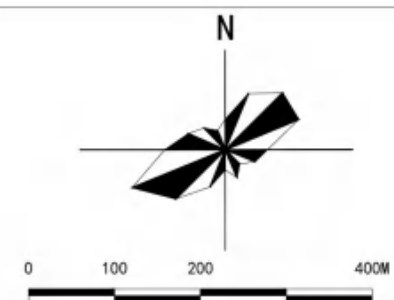


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
绿地率控制规划图

图 例

- 40<绿地率≤70
- 30<绿地率≤40
- 20<绿地率≤30
- 绿地率≤20m

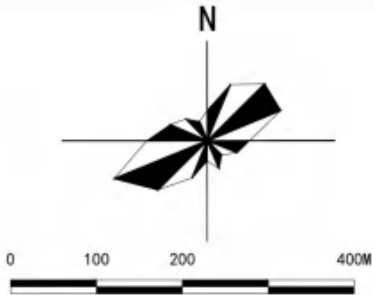


| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段
城市设计与
控制性详细规划
建筑密度控制规划图

图 例

- 40<建筑密度≤45
- 30<建筑密度≤40
- 20<建筑密度≤30
- 建筑密度≤20



| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市 设计与控制性详细规划 图则

巴彦淖尔市自然资源局
华设设计集团股份有限公司
2025 年 02 月

图则目录

01 地块编码图

02 控制线管控图则（单元）

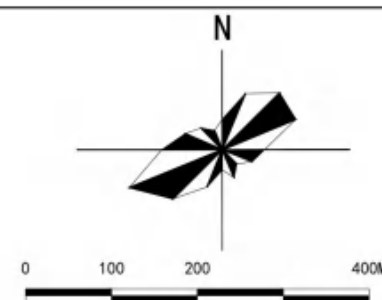
03 设施管控图则（单元）

04 地块图则（01-12）

05 地下空间管控图则

地块编码图

H-34-02 地块编码



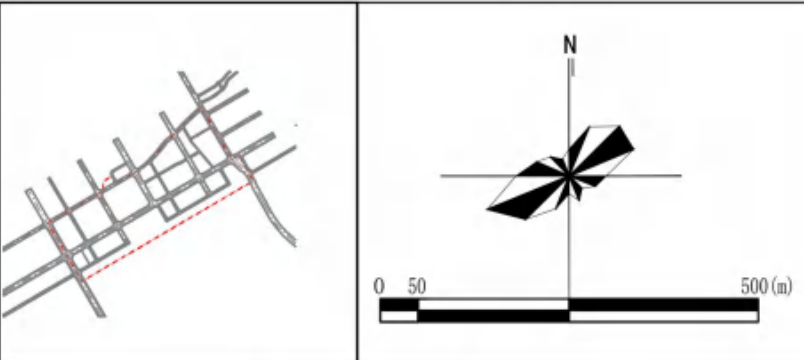
| | |
|------|--------------|
| 组编单位 | 巴彦淖尔市自然资源局 |
| 编制单位 | 华设设计集团股份有限公司 |
| 编制日期 | |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

控制线管控图则



编制单元索引



| 单元总体控制一览表 | | | |
|-----------|------------|---------|----------|
| 主导功能 | 交通枢纽 | 规划用地面积 | 150.50公顷 |
| 人口规模 | 2.5万人 | 城镇开边界面积 | 146.11公顷 |
| 建筑总规模 | 197.71万平方米 | 建设用地面积 | 144.35公顷 |

| 城市控制线一览表 | | |
|------------|---------|----------------|
| 管控体系 | 规模 | 控制内容及要求 |
| 城市黄线(传导落实) | 9.91公顷 | 严格按照城市黄线管控要求执行 |
| 城市黄线(单元划定) | 11.70公顷 | 参照城市黄线管控要求执行 |
| 城市蓝线(传导落实) | 1.76公顷 | 严格按照城市蓝线管控要求执行 |
| 城市绿线(单元划定) | 12.21公顷 | 参照城市绿线管控要求执行 |

规划控制条文

1. 根据《巴彦淖尔市中心城区详细规划单元划定报告》，规划范围属于“150802003202001”单元，单元面积146.11公顷。

2. 规划范围总用地150.50公顷，其中：城镇开发边界内146.11公顷，均位于单元内；城镇开发边界外4.39公顷。

3. 单元层面：建设用地规模、城市控制线（传导落实）、次干路及以上道路走向与红线宽度、公共管理与公共服务设施类型、建设规模、防灾减灾设施布局、建设规模作为单元管控强制性内容，不得随意突破、调整。

4. 绿线管控

(1) 本单元未涉及国土空间总体规划划定的城市绿线。

(2) 本单元详规划定绿线规模为12.21公顷，均为公园绿地，绿线管理参照《城市绿线管理办法》。

(3) 在确保公园绿地主导功能的基础上，在原规划地上允许混合设置文化、体育、休闲等公共服务设施、活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套市政交通设施，支持地上地下空间分层供地、确权。

5. 黄线管控

(1) 本单元落实国土空间总体规划，划定的城市黄线9.91公顷，包括：高铁客运枢纽、铁路水厂。

(2) 本单元详规新增划定黄线规模为11.70公顷，包括：铁路用地、社会停车场用地。

(3) 铁路用地、社会停车场用地管理参照《城市黄线管理办法》执行；社会公共停车场用地在满足停车泊位规模和交通功能的基础上，可混合其它用地。

6. 蓝线管控

(1) 本单元落实国土空间总体规划，划定的城市蓝线1.76公顷，均为水清渠。

(2) 城市绿线管理严格按照《城市蓝线管理办法》执行；水体景观设计及利用，不得降低规划水面率、不得影响生态价值发挥、不得影响防洪排涝。

7. 道路线性设施管控

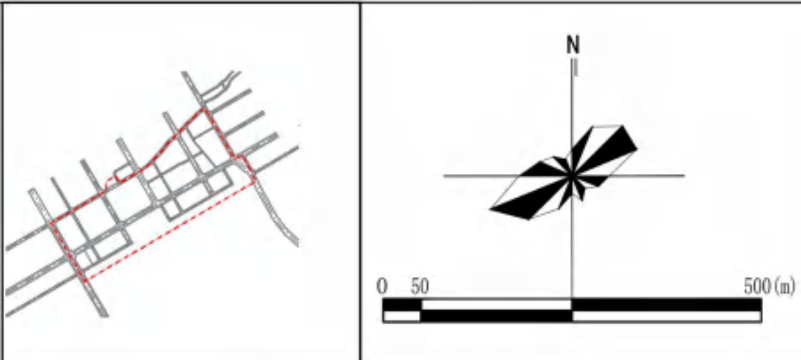
严格控制主干路、次干路道路红线、走向，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用；支路在保障交通功能的基础上，可对红线宽度、线性进行优化调整；为增加路网密度，协调交通组织、增加道路通达性，地块新增弹性道路，弹性道路为两侧相邻地块共同服务，在满足交通功能的基础上，地块开发时可对线性、宽度进行优化调整。

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

设施管控图则



编制单元索引



配套设施控制一览表

| 公共管理与公共服务设施 | 设施名称 | 数量(个) | 规模(公顷) | 管控要求 |
|-------------|---------|-------|--------------|---|
| | | | | |
| 独立占地 | 体育设施 | 1 | 2.08 | 详见管控条文 |
| | 小学 | 1 | 1.92 | |
| | 幼儿园 | 1 | 0.55 | |
| | 文化设施 | 1 | 1.18 | |
| 非独立占地 | 幼儿园 | 2 | 12班/6班 | |
| 公用设施 | 给水设施 | 1 | 3.37 | 严格按照城市黄线管控要求执行 |
| | 高压走廊 | 2条 | 宽度15米(110kv) | 按照《城市电力规划规范》(GB50293-1999)管控要求执行及电力相关行业规定 |
| 安全防灾设施 | 固定避难场所 | 1 | 4.42 | 严格按照城市黄线管控要求执行 |
| 交通设施 | 铁路 | 1 | 11.11 | 按照城市黄线管控要求执行 |
| | 客运场站 | 1 | 6.54 | |
| | 社会公共停车场 | 3 | 0.69 | |
| | 公交场站 | 1 | - | |

规划控制条文

- 独立占地的公共管理和公共服务设施,在满足规模、配置内容、使用需求和功能的基础上,位置和用地边界允许在所在单元内合理调整,除中小学外,其它设施可采用复合形式开发,但应满足合理的服务半径。独立占地的交通设施、公用设施、安全防灾设施参照《城市黄线管理办法》的管控要求执行。
- 各类非独立占地设施,在满足设施规模、服务半径的基础上,位置允许在其所在单元范围内合理调整,但应满足合理的服务半径。
- 铁路用地管理参照《城市黄线管理办法》执行。

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



基本控制单元索引

| 地块控制指标一览表 | | | | | | | | |
|-----------|--------|----------|------------|------------|-----|---------|--------|---------|
| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷(万㎡) | 建筑面积公顷(万㎡) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
| H-48-01 | 1401 | 公园绿地 | 0.47 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-48-02 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 4.77 | 11.91 | 2.5 | 30 | 31 | 80 |
| H-48-03 | 080403 | 中小学用地 | 1.92 | 1.92 | 1.0 | 30 | 25 | 24 |

规划控制条文

1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为批供地范围。

2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。

3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。

4、配建停车位指标按照文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。

5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。

6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。

7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。

8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

| | |
|--------|--|
| 风貌分区 | 该片区整体风貌应传统宜居风貌区控制引导 |
| 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活和功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间;以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。 |
| 界面类型 | 沿曙光街建筑界面类型为活力型,沿金川大道建筑界面类型为景观型,沿其它道路建筑界面类型为服务型。 |
| 建筑尺度 | 活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面控制长度≤80米;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。景观型建筑界面:应控制形成开敞的渗透廊道,增强局部气候流通、形成良好的景观视廊。建筑界面控制长度≤45m,若受建筑形体、功能影响需要增加界面长度时,应同步增加廊道宽度,且不小于10m。服务型建筑界面:沿街建筑界面可适当增加,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面宜控制长度≤80米,最大可延长至150米;同时应满足现行消防相关规定;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。 |
| 建筑贴线率 | 沿曙光街建筑贴线率≤90%;沿明珠路建筑贴线率≤80%;沿曙光街建筑贴线率≤70%;沿金川大道建筑贴线率≤60%。 |
| 建筑节点 | 无 |
| 天际线控制 | H-48-03地块为多层建筑,H-48-02地块以高层建筑为主、多层建筑为辅,整体高度呈西高东低,南低北高;曙光街为重要天际线控制轴,自西向东,建筑高度控制在24m以下。 |
| 彩色分区 | 该片区属于明珠社区北区色彩控制区 |
| 立面主色调 | (4种) |
| 立面辅助色调 | (9种) |
| 屋顶色调 | (5种) |

| | |
|------|--|
| 空间要素 | 金川大道休闲绿化景观廊道(金川大道带状公园) |
| 引导要点 | 现代自然风格,将硬景观造与景观的自然处理相结合,线条流畅,注重微地形空间和成型软景配合,材料上多采用自然石材;主要功能自然生态,通过错落有致的植物搭配,沿路形成良好自然景观效果。同时在公园内增加慢行空间、休憩空间,形成连续林荫慢道,为学生上下学提供安全通行空间,消除金川大道辅路机非混行安全隐患,并增加其对站前交通的疏解能力;绿化以绿植、松柏球等灌木为主,采用栽植、丛植搭配的方式点缀金叶榆、云杉等乔木,可结合步行入口种植花卉;设置连续的慢行道、休憩空间。 |
| 道路系统 | 金川大道为I级主干路,曙光街为III级主干路,沃野街为次干路,明珠路为I级支路。 |
| 慢行系统 | 属于慢行II类区,慢行通道间距≤250m,过街设施间距≤300m;主次干路承担交通性慢道,支路作为生活性慢道。 |
| 公共交通 | 无 |
| 停车设施 | 明珠路路面设置侧路停车。 |
| 交通组织 | 金川大道断面为A1-A1,曙光街道路断面为A3-A3,沃野街道路断面为B2-B2,明珠路断面形式为C1-C1;曙光街、金川大道采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏;金川大道上跨曙光街、红铁街,为分离式立交。 |
| 街道设计 | 金川大道、曙光街为交通型街道,其它道路为生活型街道 |
| 分区分级 | 中等亮度环境区 |
| 控制要素 | 街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;公共空间:公园照明;建筑照明:I级重要建筑,III级重要建筑;广告与标识照明:户外广告照明、户外招牌照明、标识招牌照明。 |

| | |
|------|--|
| 引导要点 | 应设置功能照明,可适度设置景观照明;街道照明:交通型街道沿街建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿街建筑按照III级重要建筑控制,宜采用轮廓照明、公园照明;应根据植物的外形特征、季节变化、规模、组合形式等确定照明方式和照明指标;照明设施不应采用影响植物生长的固定方式;应控制植物的夜间照明时长。广告照明:道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明,不宜使用高饱和度的颜色作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光的照明方式;标识牌应选用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐藏,高亮度发光部分不应对人产生眩光。 |
|------|--|

| | |
|------|---|
| 开发分区 | 一般区 |
| 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 |

规划图例

| | | | | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|-----------|-------|------------|
| 社区服务站 | 商场 | 社会停车场 | 小型多功能运动场地 | 机动车禁开口路段 | 蓝线 | 附属开敞绿地空间引导 |
| 小学 | 社区商业网点 | 复合式停车位 | 中型多功能运动场地 | 110kV高压走廊 | 尺寸标注 | 建筑控制节点位置引导 |
| 幼儿园 | 便民市场或生鲜超市 | 公交首末站 | 短期固定避难场所 | 地块界线 | 控制点坐标 | 水系空间引导 |
| 文化活动站 | 再生资源回收网点 | 长途客运站 | 紧急避难场所 | 规划建筑退线 | 道路标高 | 混合商业用地空间引导 |
| 社区卫生服务站 | 加油站 | 高铁站 | 游憩设施 | 现状建筑退线 | 场地标高 | 城镇开发边界线 |
| 游泳馆 | 公共厕所 | 集散广场 | 道路红线及中心线 | 黄线 | 转弯半径 | 换热站 |
| 老年日间照料中心 | 垃圾转运站 | 室外综合健身场地 | 弹性道路 | 绿线 | 地块编号 | |

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

巴彦淖尔市自然资源局 华设计集团股份有限公司 图则编号 01

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

▲ 社区服务站

④ 小学

⑤ 幼儿园

⑥ 文化活动站

⑦ 社区卫生服务站

⑧ 游泳馆

⑨ 老年人日间照料中心

⑩ 商场

⑪ 社区商业网点

⑫ 便民市场或生鲜超市

⑬ 再生资源回收网点

⑭ 加油站

⑮ 公共厕所

⑯ 垃圾转运站

Ⓟ 社会停车场

Ⓡ 复合式停车位

Ⓢ 公交首末站

Ⓣ 长途客运站

Ⓤ 高铁站

ⓖ 集散广场

ⓗ 室外综合健身场地

Ⓣ 小型多功能运动场地

Ⓤ 中型多功能运动场地

ⓖ 短期固定避难场所

ⓗ 紧急避难场所

Ⓢ 游憩设施

Ⓣ 道路红线及中心线

Ⓤ 弹性道路

Ⓥ 机动车禁开口路段

Ⓦ 110kV高压走廊

Ⓧ 地块界线

Ⓨ 规划建筑退线

Ⓩ 现状建筑退线

ⓐ 黄线

ⓑ 绿线

ⓓ 尺寸标注

ⓔ 控制点坐标

ⓕ 道路标高

ⓖ 场地标高

ⓗ 转弯半径

Ⓢ 地块编号

ⓓ 附属开敞绿地空间引导

ⓔ 建筑控制节点位置引导

ⓕ 水系空间引导

ⓖ 混合商业用地空间引导

ⓗ 城镇开发边界线

Ⓢ 换热站

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

基本控制单元索引

地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷 | 建筑面积公顷 | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|---------|--------|----------|--------|--------|------|---------|--------|---------|
| H-47-01 | 1401 | 公园绿地 | 0.33 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-47-02 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 6.24 | 9.86 | 1.58 | 26.4 | 34 | 24 |
| H-47-03 | 07/09 | 商住混合 | 4.89 | 12.23 | 2.5 | 45 | 30 | 80 |

规划控制条文

1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为供地范围。

2、公共服务设施、市政公用设施按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。

3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。

4、配建停车位指标按照文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合式停车位。

5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。

6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。

7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。

8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

风貌设计引导

风貌分区

该片区整体风貌应传统风貌宜居社区控制引导

引导要点

将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活和功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。

空间形态设计引导

界面类型

沿曙光街、水源路建筑界面类型为活力型,沿其它道路建筑界面类型为服务型。

建筑尺度

活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面控制长度≤80米;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。服务型建筑界面:沿街建筑界面可适当增加,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面宜控制长度≤80米,最大可延长至150米。同时应满足现行消防相关规定;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。

建筑贴线率

沿沃野街、明珠路建筑贴线率≤90%;沿曙光街、水源路建筑贴线率≤70%;

建筑节点

休闲中心商业建筑风貌节点。沿曙光街交叉口,采用点式高层,形成视觉焦点;整体建筑控制在24米及以下,建筑界面长度≤60米,转角高层商业建筑高度60米<H≤80米;多层商业采用庭院式布局模式,借助庭院、街道、绿植小品以及整体建筑的自然错落等多方面设计,通过街景带来不同的院落感,营造一个充满自然生态、小尺度休闲式庭院商业氛围,形成独立的亮点和记忆点。

天际线控制

H-47-02地块为多层建筑,H-47-03地块以高层建筑为主、多层建筑为辅;整体高度呈中间高,东西两侧低,H-47-03地块自南向北从50m逐步升高至80m;曙光街为重要天际线控制轴,自西向东,建筑高度控制自24m逐步升高至60m-80m。

建筑色彩设计引导

彩色分区

该片区属于明珠社区北区色彩控制区

立面主色调4种

立面辅助色调9种

屋顶色调5种

公共空间设计引导

空间要素

明珠路带状公园(明珠路带状公园)

引导要点

明珠路带状公园:采用现代自然风格,将硬景塑造与景观的自然处理相结合,线条流畅,注重微地形空间和成型景观配合,材料多采用自然石材;功能为自然生态,通过错落有致的植物搭配,沿路形成良好自然景观效果;走廊内的绿化种植宜以草坪、低矮花灌木、小乔木为主,乔木高度要与高压线保持安全高度;设施以艺术景观设施为主。

交通设计引导

道路系统

曙光街为Ⅲ级主干路,沃野街、水源路为次干路,明珠路为Ⅰ级支路。

慢行系统

属于慢行Ⅱ类区,慢行通道间距≤250m,过街设施间距≤300m;主次干路承担交通性慢道,支路作为生活性慢道。

公共交通

沃野街、曙光街、水源路分别设置1处公交站(双向)

停车设施

明珠路路面设置单侧停车;H-47-03地块需建设复合式停车位,供给泊位数≥50个。

交通组织

水源路道路断面为B1-B1,曙光街道路断面为A3-A3,沃野街道路断面为B2-B2,明珠路断面形式为C1-C1;曙光街采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。

街道设计

曙光街为交通型街道,其它道路为生活型街道

夜景照明设计引导

分区分级

中等亮度环境区

控制要素

街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;公共空间:公园照明;建筑照明:I级重要建筑,II级重要建筑,广告与标识照明;户外广告照明、户外招牌照明;标识性建筑照明;休闲中心高层商业建筑

引导要点

应设置功能照明,可适度设置景观照明;街道照明:交通型街道沿线建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿线建筑按照II级重要建筑控制,宜采用轮廓照明。公园照明:应根据植物的外形特征、季节变化、规模、组合形式等确定照明方式和照明指标;照明设施不应采用影响植物生长的固定方式;应控制植物的夜间照明时长。广告照明:道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光的照明方式;标识牌应采用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐蔽,高亮度发光部分不应对人产生眩光。休闲中心高层商业建筑照明:宜采用轮廓照明、内透光光照明、动态照明、媒体照明相结合的方式。

地下空间设计引导

开发分区

一般区

引导要点

地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。

巴彦淖尔市自然资源局

华设计集团股份有限公司

图则编号 02

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

▲ 社区服务站

● 小学

👶 幼儿园

🎨 文化活动站

🏠 社区卫生服务站

🏊 游泳馆

👴 老年人日间照料中心

🏬 商场

🏪 社区商业网点

🛒 便民市场或生鲜超市

♻️ 再生资源回收网点

⛽ 加油站

🚽 公共厕所

🚚 垃圾转运站

🅑 社会停车场

🅒 复合式停车位

🅓 公交首末站

🅔 长途客运站

🅕 高铁站

🅖 集散广场

🅗 室外综合健身场地

🏟️ 小型多功能运动场地

🏟️ 中型多功能运动场地

🏠 短期固定避难场所

🏠 紧急避难场所

🏠 游憩设施

🛣️ 道路红线及中心线

🛣️ 弹性道路

🚫 机动车禁开口路段

⚡ 110kV高压走廊

📏 地块界线

📏 规划建筑退线

📏 现状建筑退线

📏 黄线

📏 绿线

📏 蓝线

📏 尺寸标注

📏 控制点坐标

📏 道路标高

📏 场地标高

📏 转弯半径

📏 地块编号

📏 附属开敞绿地空间引导

📏 建筑控制节点位置引导

📏 水系空间引导

📏 混合商业用地空间引导

📏 城镇开发边界线

🔥 换热站

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

基本控制单元索引

| 地块控制指标一览表 | | | | | | |
|-----------|------|--------|------------|------------|-----|---------|
| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷(万㎡) | 建筑面积公顷(万㎡) | 容积率 | 建筑密度(%) |
| H-09-01-A | 0902 | 商务金融用地 | 5.40 | 10.79 | 2.0 | 25 |
| H-09-01-B | 1401 | 公园绿地 | 2.36 | 0.00 | 0.0 | 0 |
| H-09-01-C | 1401 | 公园绿地 | 4.32 | 0.00 | 0.0 | 0 |
| H-09-01-D | 1705 | 沟渠 | 1.47 | 0.00 | 0.0 | 0 |
| H-42-02 | 0902 | 商务金融用地 | 0.87 | 1.75 | 2.0 | 25 |

规划控制条文

1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为供用地范围。

2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。

3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。

4、配建停车位指标按照本规划附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。

5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。

6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。

7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。

8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

风貌设计引导

风貌分区

引导要点

界面类型

建筑尺度

建筑贴线率

建筑节点

天际线控制

色彩分区

立面主色调

立面辅助色

屋顶色调

公共空间设计引导

空间要素

引导要点

交通设计引导

道路系统

慢行系统

公共交通

停车设施

交通组织

街道设计

分区分级

夜景照明设计引导

控制要素

引导要点

地下空间设计引导

开发分区

引导要点

巴彦淖尔市自然资源局

华设计集团股份有限公司

图则编号 03

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

▲ 社区服务站

● 小学

● 幼儿园

● 文化活动站

● 社区卫生服务站

● 游泳馆

● 老年人日间照料中心

■ 商场

● 社区商业网点

● 便民市场或生鲜超市

● 再生资源回收网点

● 加油站

● 公共厕所

● 垃圾转运站

Ⓟ 社会停车场

Ⓟ 复合式停车位

Ⓟ 公交首末站

Ⓟ 长途客运站

Ⓟ 高铁站

Ⓟ 集散广场

Ⓟ 室外综合健身场地

Ⓟ 小型多功能运动场地

Ⓟ 中型多功能运动场地

Ⓟ 短期固定避难场所

Ⓟ 紧急避难场所

Ⓟ 游憩设施

Ⓟ 道路红线及中心线

Ⓟ 弹性道路

Ⓟ 机动车禁开口路段

Ⓟ 110kV高压走廊

Ⓟ 地块界线

Ⓟ 规划建筑退线

Ⓟ 现状建筑退线

Ⓟ 黄线

Ⓟ 绿线

Ⓟ 尺寸标注

Ⓟ 控制点坐标

Ⓟ 道路标高

Ⓟ 场地标高

Ⓟ 转弯半径

Ⓟ 地块编号

Ⓟ 附属开敞绿地空间引导

Ⓟ 建筑控制节点位置引导

Ⓟ 水系空间引导

Ⓟ 混合商业用地空间引导

Ⓟ 城镇开发边界线

Ⓟ 换热站

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

基本控制单元索引

地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷 | 建筑面积公顷 | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|-----------|--------|--------|--------|--------|-----|---------|--------|---------|
| H-36-03-A | 080501 | 体育场馆用地 | 2.08 | 2.08 | 1.0 | 30 | 35 | 24 |
| H-36-05-A | 0901 | 商业用地 | 3.42 | 10.27 | 3.0 | 45 | 25 | 80 |

规划控制条文

1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求,现状地块指标为已批复指标,计算范围为批供地范围。

2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。

3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。

4、配建停车位指标按照本文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。

5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置应符合规划文本“地块出入口控制”要求。

6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。

7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。

8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

风貌设计引导

风貌分区

引导要点

界面类型

建筑尺度

空间形态设计引导

建筑贴线率

建筑节点

天际线控制

色彩分区

建筑色彩设计引导

公共空间设计引导

空间要素

引导要点

交通设计引导

道路系统

慢行系统

公共交通

停车设施

交通组织

街道设计

分区分级

控制要素

夜景照明设计引导

引导要点

地下空间设计引导

开发分区

引导要点

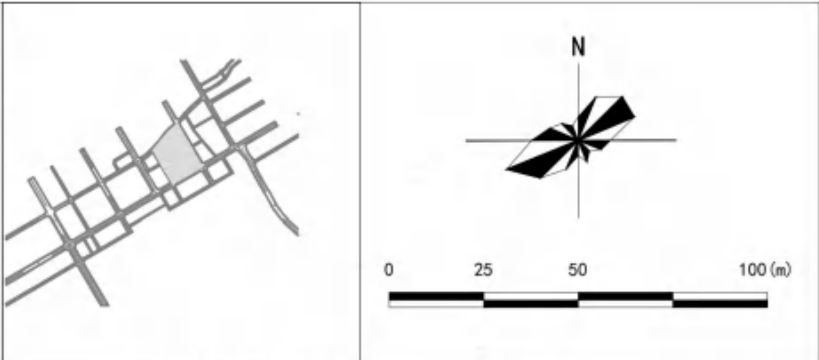
巴彦淖尔市自然资源局

华设计集团股份有限公司

图则编号 04

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷(万㎡) | 建筑面积公顷(万㎡) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|---------|--------|----------|------------|------------|------|---------|--------|---------|
| H-36-01 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 14.20 | 48.99 | 3.45 | 30 | 31 | 100 |

规划控制条文

- 控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为供地范围。
- 公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。
- 图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 配建停车位指标按照文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 图则中高程采用1985国家高程基准。

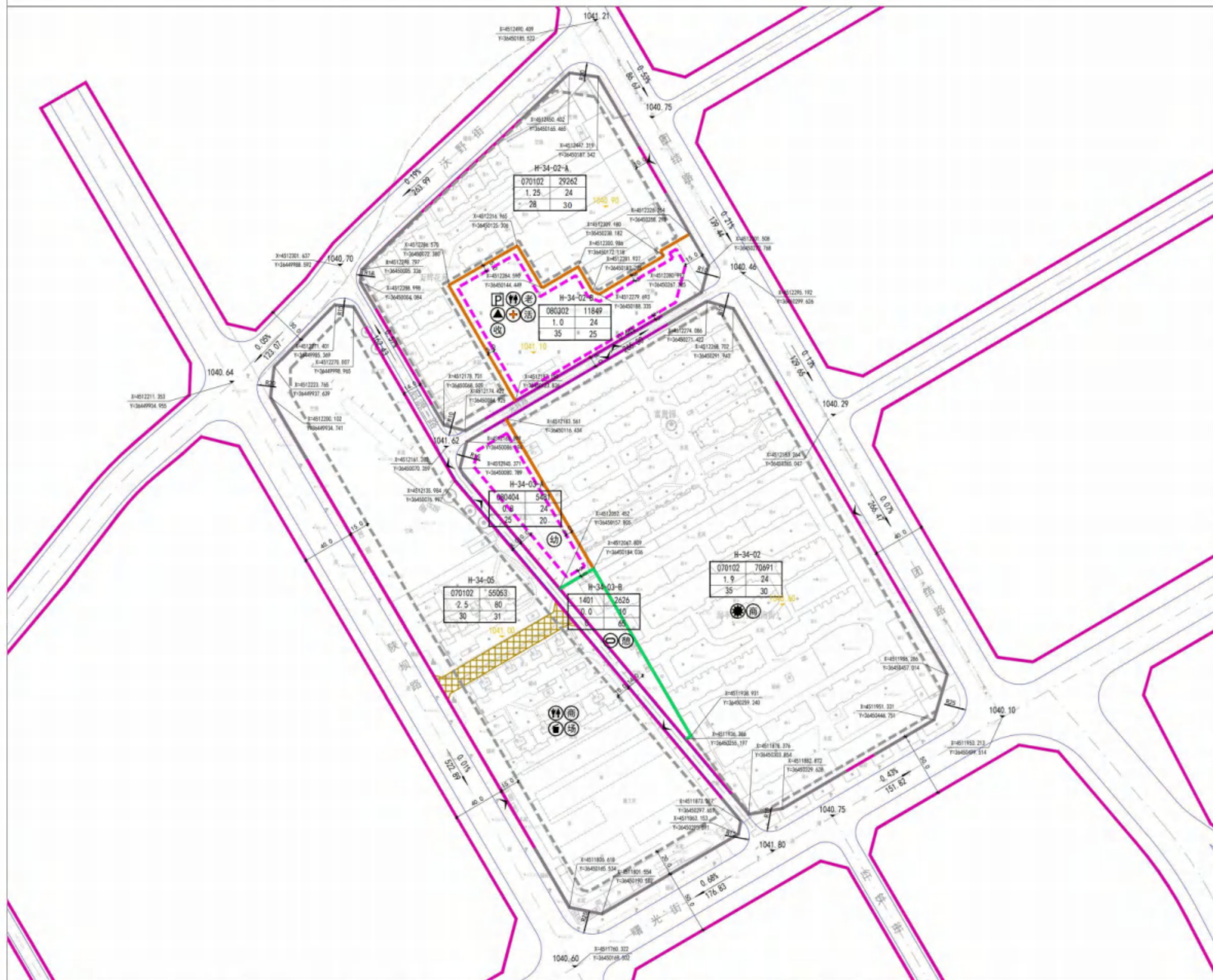
城市设计控制引导

| | | |
|----------|----------|--|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应传统风貌宜居风貌控制引导 |
| | 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活需求和功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。 |
| | 界面类型 | 沿曙光街建筑界面类型为活力型,属于重点控制界面;沿其它街道建筑界面类型为服务型,属于一般控制界面,宜形成连续、围合的空间,减少交通对组团内部空间的影响。 |
| | 建筑尺度 | 活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面控制长度≤80米;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。服务型建筑界面:沿街建筑界面可适当增加,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面宜控制长度≤80米,最大可延长至150米,同时应满足现行消防相关规定;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。 |
| 空间形态设计引导 | 建筑贴线率 | 沿启源二路建筑贴线率≤70%;沿其它街道建筑贴线率≤90%。现状建成区贴线控制情况,街道空间较为封闭,在城市更新改造过程中应统筹街道空间逐步增加通透性。 |
| | 建筑节点 | 无 |
| | 天际线控制 | 地块整体以高层住宅为主,建筑高度60m-100m,沿街为低层商业;曙光街为重要天际线控制轴,高层建筑高度为100m。 |
| | 色彩分区 | 该片区属于新源社区北区色彩控制区 |
| 建筑色彩设计引导 | 立面主色调 | 4种 |
| | 立面辅助色调 | 9种 |
| | 屋顶色调 | 3种 |
| | 公共空间要素 | 无 |
| 公共空间设计引导 | 引导要点 | 无 |
| | 道路系统 | 曙光街为Ⅲ级主干路,沃野街、陕坝路为次干路,启源二路为Ⅰ级支路,启源三路、光辉巷为Ⅱ级支路,H-36-01地块中部预留弹性道路通道,控制宽度为14m。 |
| | 慢行系统 | 属于慢行Ⅱ类区,慢行通道间距≤250m,过街设施间距≤300m;主次干路承担交通性慢道,支路作为生活性慢道。 |
| | 公共交通 | 曙光街、陕坝路、沃野街分别设置1处公交站(双向) |
| 交通设计引导 | 停车设施 | 启源二路路面设置单侧停车 |
| | 交通组织 | 沃野街道路断面为B2-B2,曙光街道路断面为A3-A3,陕坝路道路断面为B1-B1,启源三路断面为C2-C2、C3-C3,启源二路断面为C2-C2;曙光街采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。 |
| | 街道设计 | 曙光街为交通型街道,其它道路为生活型街道 |
| | 分区分级 | 中等亮度环境区 |
| 夜景照明设计引导 | 控制要素 | 街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;建筑照明:I级重要建筑,III级重要建筑;广告与标识照明:户外广告照明、户外招牌照明、标识招牌照明。 |
| | 引导要点 | 应设置功能照明,可适度设置景观照明;交通型街道沿线建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿线建筑按照III级重要建筑控制,宜采用轮廓照明。道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明,不宜使用高饱和度的颜色作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光的照明方式;标识牌应选用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐藏,高亮度发光部分不应产生眩光。 |
| | 地下空间设计引导 | 开发分区:一般区 |
| | 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 |

规划图例

| | | | | | | |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-------|------------|
| 社区服务站 | 商场 | 社会停车场 | 小型多功能运动场地 | 机动车禁开口路段 | 蓝线 | 附属开敞绿地空间引导 |
| 小学 | 社区商业网点 | 复合式停车位 | 中型多功能运动场地 | 110kV高压走廊 | 尺寸标注 | 建筑控制节点位置引导 |
| 幼儿园 | 便民市场或生鲜超市 | 公交首末站 | 短期固定避难场所 | 地块界线 | 控制点坐标 | 水系空间引导 |
| 文化活动站 | 再生资源回收网点 | 长途客运站 | 紧急避难场所 | 规划建筑退线 | 道路标高 | 混合商业用地空间引导 |
| 社区卫生服务站 | 加油站 | 高铁站 | 游憩设施 | 现状建筑退线 | 场地标高 | 城镇开发边界线 |
| 游泳馆 | 公共厕所 | 集散广场 | 道路红线及中心线 | 黄线 | 转弯半径 | 换热站 |
| 老年人日间照料中心 | 垃圾转运站 | 室外综合健身场地 | 弹性道路 | 绿线 | 地块编号 | |

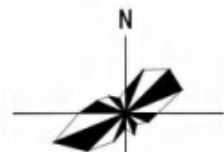
包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--|-----------|--|----------|--|-----------|--|-----------|--|-------|--|------------|---|---|
| | 社区服务站 | | 商场 | | 社会停车场 | | 小型多功能运动场地 | | 机动车禁开口路段 | | 蓝线 | | 附属开敞绿地空间引导 | <div>用地性质</div> <div>容积率为 0.902</div> <div>建筑密度为 2.0</div> <div>建筑高度为 3000</div> <div>绿地率为 60</div> <div>35</div> | |
| | 小学 | | 社区商业网点 | | 复合式停车位 | | 中型多功能运动场地 | | 110kV高压走廊 | | 尺寸标注 | | 建筑控制节点位置引导 | | <div>用地面积 (平方米)</div> <div>3000</div> <div>60</div> <div>35</div> |
| | 幼儿园 | | 便民市场或生鲜超市 | | 公交首末站 | | 短期固定避难场所 | | 地块界线 | | 控制点坐标 | | 水系空间引导 | | |
| | 文化活动站 | | 再生资源回收网点 | | 长途客运站 | | 紧急避难场所 | | 规划建筑退线 | | 道路标高 | | 混合商业用地空间引导 | | |
| | 社区卫生服务站 | | 加油站 | | 高铁站 | | 游憩设施 | | 现状建筑退线 | | 场地标高 | | 城镇开发边界线 | | |
| | 游泳馆 | | 公共厕所 | | 集散广场 | | 道路红线及中心线 | | 黄线 | | 转弯半径 | | 换热站 | | |
| | 老年人日间照料中心 | | 垃圾转运站 | | 室外综合健身场地 | | 弹性道路 | | 绿线 | | 地块编号 | | | | |

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷 (万 m^2) | 建筑面积公顷 (万 m^2) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (m) |
|-----------|--------|----------|-------------------|-------------------|------|----------|---------|----------|
| H-34-02 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 7.07 | 13.43 | 1.9 | 35 | 30 | 24 |
| H-34-02-A | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 2.93 | 3.66 | 1.25 | 28 | 30 | 24 |
| H-34-02-B | 080302 | 文化活动用地 | 1.18 | 1.18 | 1.0 | 35 | 25 | 24 |
| H-34-03-A | 080404 | 幼儿园用地 | 0.55 | 0.44 | 0.8 | 25 | 20 | 24 |
| H-34-03-B | 1401 | 公园绿地 | 0.26 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-34-05 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 5.51 | 13.76 | 2.5 | 30 | 31 | 80 |

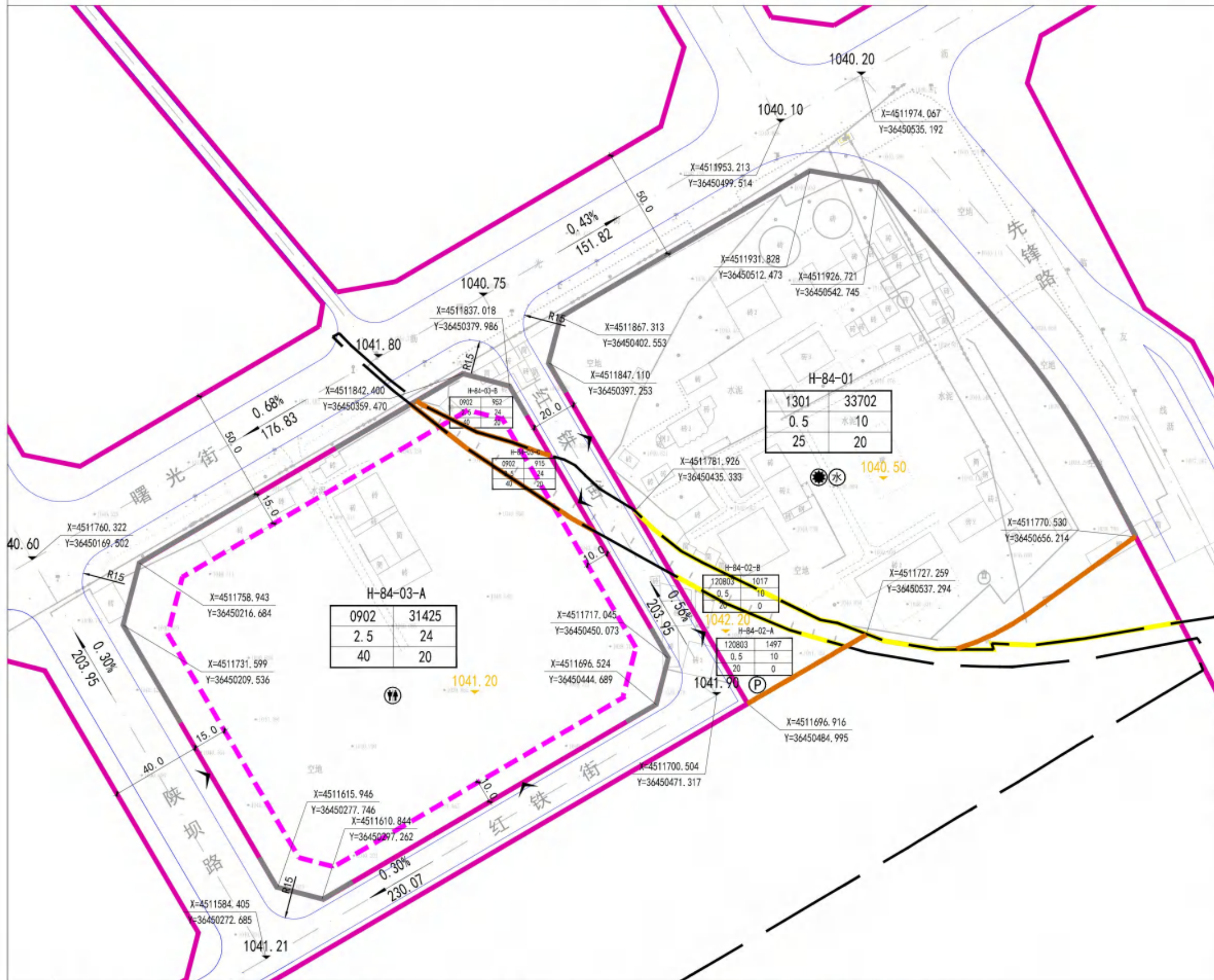
规划控制条文

- 1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为批供地范围。
- 2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照国家规划相关要求建设。
- 3、图中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 4、配建停车位指标按照本文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行,承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 8、图中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

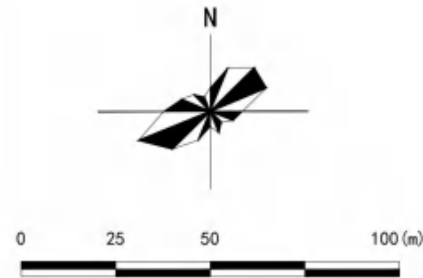
| | | |
|----------|----------|--|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应传统风貌宜居街区控制引导 |
| | 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑风格相结合，在运用现代的材料和技术，满足使用者的生活和功能需求的前提下，控制和创新的中国的传统文化和地域文化，构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平原屋顶为主，可局部适度采用坡屋顶。 |
| | 界面类型 | 沿曙光街建筑界面类型为活力型，属于重点控制界面；沿其它街道建筑界面类型为服务型，属于一般控制界面，宜形成连续、围合的空间，减少交通对组团内部空间的影响。 |
| 空间形态设计引导 | 建筑尺度 | 活力型建筑界面：沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度，当建筑高度≤24米，沿街建筑界面控制长度≤80米；当建筑高度>24米，沿街界面控制长度≤60米。服务型建筑界面：沿街建筑界面可适当增加，当建筑高度≤24米，沿街建筑界面宜控制长度≤80米，最大可延长至150米，同时满足现行消防相关规定；当建筑高度>24米，沿街界面控制长度≤60米。 |
| | 建筑贴线率 | 沿街团结路、曙光街建筑贴线率≤90%；沿陕坝路、沃野街建筑贴线率≤80%。现状建成区贴线控制情况，街道空间较为封闭，在城市更新改造过程中应统筹街道空间逐步增加通透性。 |
| | 建筑节点 | 无 |
| | 天际线控制 | 整体西高东低，南低北高，启源二路以东均为多层、低层建筑，建筑高度24m以下，启源二路易侧以多层、高层建筑为主，建筑高度100米以下；曙光街为重要天际线控制轴，沿曙光街自西向东由60m逐步降低至24m以下；沿陕坝路自南向北由60m逐步升高至100m。 |
| 建筑色彩设计引导 | 彩色分区 | 该片区属于新源社区北区色彩控制区 |
| | 立面主色调 | 4种 |
| | 立面辅助色 | 调9种 |
| | 屋顶色调 | 3种 |
| 公共空间设计引导 | 空间要素 | 启源三路口袋公园，地块编码:H-34-03-B |
| | 引导要点 | 采用现代园林设计风格，塑造绿化景观节点；复合人文主题，传承中国传统邻里文化；合理配置游憩空间、小型多功能运动场地，为邻里交流、健身提供公共空间。 |
| | 道路系统 | 团结路为Ⅱ级主干路，曙光街为Ⅲ级主干路，沃野街、陕坝路为次干路，启源三路、光辉巷为Ⅱ级支路。H-34-05地块中部预留弹性道路通道，控制宽度为14m。 |
| | 慢行系统 | 属于慢行Ⅰ类区，慢行通道间距≤250m，过街设施间距≤300m；主次干路承担交通性慢道，支路作为生活性慢道。 |
| 交通设施引导 | 公共交通停车设施 | 曙光街、团结路、陕坝路、沃野街分别设置1处公共站（双向） 光辉巷、启源三路路面设置单侧停车位：H-34-02-B地块需建设合式停车位，供给泊位数≥40个 |
| | 交通组织 | 团结路道路断面为A2-A2，曙光街道路断面为A3-A3，陕坝路道路断面为B1-B1，沃野街道路断面为B2-B2，启源三路断面为C2-C2，C3-C3，光辉路断面为C3-C3；曙光街采用中央护栏隔离，主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。 |
| | 街道设计 | 团结路、曙光街为交通型街道，其它道路为生活型街道 |
| | 分区分级 | 中等亮度环境区 |
| 夜景照明设计引导 | 控制要素 | 街道照明：交通型街道照明、生活型街道照明；公共空间：公园照明；建筑照明：Ⅰ级重要建筑，Ⅱ级重要建筑。 |
| | 引导要点 | 应设置功能照明，可适度设置景观照明；交通型街道沿线建筑按照Ⅰ级重要建筑控制，以轮廓照明为主，适度增加动态照明、泛光照明；生活型街道沿线建筑按照Ⅱ级重要建筑控制，宜采用轮廓照明。道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明，不宜使用高饱和、高亮度的颜色作为主色；户外招牌照明应采用快速动态频闪类，不宜使用高饱和的绿、黄、蓝作为主色，宜采用内透光式的照明方式；标识牌应选用高亮度、高显色性的光源，提高辨识度；采用投光照明时，应注重灯具隐蔽，高亮度发光部分不应对应人员产生眩光。 |
| 地下空间设计引导 | 开发分区 | 一般区 |
| | 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主，开发量一般，在满足人防和停车的基础上适当拓展利用，主要利用类型包括地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|-----------|--|-----------|--|----------|--|-----------|--|-----------|--|-------|--|------------|--|
| 规划图例 | | 社区服务站 | | 商场 | | 社会停车场 | | 小型多功能运动场地 | | 机动车禁开口路段 | | 图则范围 | | 附属开敞绿地空间引导 | <div>用地性质</div> <div>容积率</div> <div>建筑密度</div> <div>0902</div> <div>2.0</div> <div>30</div> <div>3000</div> <div>60</div> <div>35</div> <div>——</div> <div>建筑高度</div> <div>——</div> <div>绿道率</div> |
| | | 小学 | | 社区商业网点 | | 复合式停车位 | | 中型多功能运动场地 | | 110kV高压走廊 | | 尺寸标注 | | 建筑控制节点位置引导 | |
| | | 幼儿园 | | 便民市场或生鲜超市 | | 公交首末站 | | 短期固定避难场所 | | 地块界线 | | 控制点坐标 | | 水系空间引导 | |
| | | 文化活动站 | | 再生资源回收网点 | | 长途客运站 | | 紧急避难场所 | | 规划建筑退线 | | 道路标高 | | 混合商业用地空间引导 | |
| | | 社区卫生服务站 | | 加油站 | | 高铁站 | | 游憩设施 | | 现状建筑退线 | | 场地标高 | | 混合商业用地空间引导 | |
| | | 游泳馆 | | 公共厕所 | | 集散广场 | | 道路红线及中心线 | | 黄线 | | 转弯半径 | | 换热站 | |
| | | 老年人日间照料中心 | | 垃圾转运站 | | 室外综合健身场地 | | 弹性道路 | | 绿线 | | 地块编号 | | | |

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公 顷 (万m ²) | 建筑面积公 顷 (万m ²) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (m) |
|-----------|--------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-----|----------|---------|----------|
| H-84-01 | 1301 | 供水用地 | 3.37 | 1.69 | 0.5 | 25 | 20 | 10 |
| H-84-02-A | 120803 | 社会停车场用地 | 0.15 | 0.07 | 0.5 | 20 | 0 | 10 |
| H-84-02-B | 120803 | 社会停车场用地 | 0.10 | 0.05 | 0.5 | 20 | 0 | 10 |
| H-84-03-A | 0902 | 商务金融用地 | 3.14 | 7.86 | 2.5 | 40 | 20 | 24 |
| H-84-03-B | 0902 | 商务金融用地 | 0.10 | 0.24 | 2.5 | 40 | 20 | 24 |
| H-84-03-C | 0902 | 商务金融用地 | 0.09 | 0.23 | 2.5 | 40 | 20 | 24 |

注：H-84-02-B、H-84-03-C为城镇开发边界外地块，开发建设时参照本规划执行，统筹相邻城镇开发边界内地块开发。

规划控制条文

- 1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为供地范围。
- 2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照总体规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配置应按照专项规划相关要求建设。
- 3、图中红线建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让还应参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 4、配建停车位指标按照本文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 8、图中高程采用1985国家高程基准。

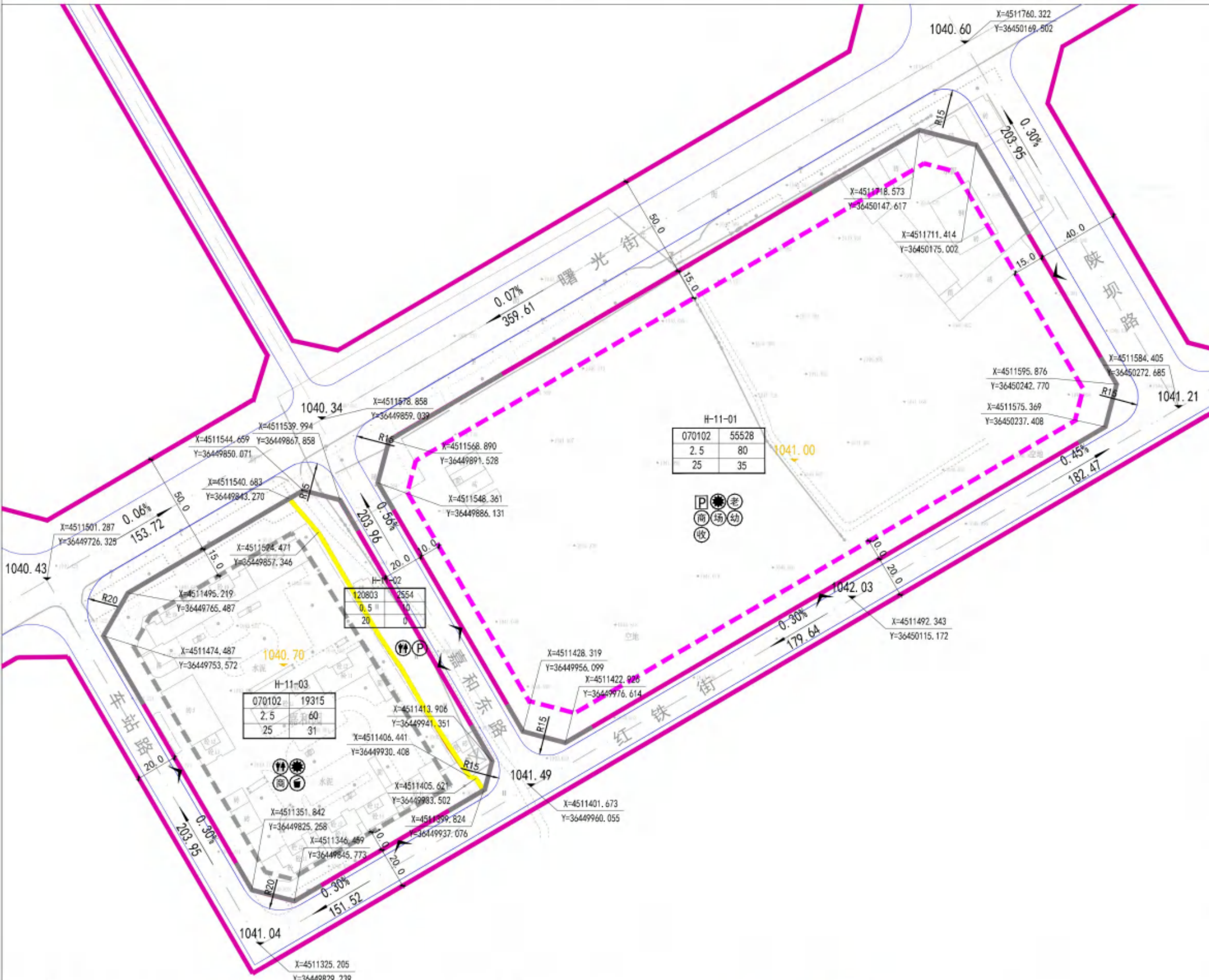
城市设计控制引导

| | | |
|----------|----------|--|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应传统风宜居风貌区控制引导 |
| | 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活 and 功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。 |
| 空间形态设计引导 | 界面类型 | 地块沿街建筑界面均为活力型建筑界面。 |
| | 建筑尺度 | 活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度 ≤ 24 米,沿街建筑界面控制长度 ≤ 80 米;当建筑高度 > 24 米,沿街界面控制长度 ≤ 60 米。 |
| | 建筑贴线率 | 建筑贴线率 $\leq 70\%$; |
| | 建筑节点 | 无 |
| 建筑色彩设计引导 | 天际线控制 | H-84-03-A地块建筑以多层为主,建筑高度24m以下;H-84-01地块建筑以低层为主,建筑高度10m以下;曙光街为重要天际线控制轴,H-84-03-A地块沿曙光街局部建筑高度可达60m。 |
| | 彩色分区 | 该片区属于新源社区南区色彩控制区 |
| | 立面主色调4种 |  |
| | 立面辅助色调9种 |  |
| 公共空间设计引导 | 屋顶色调3种 |  |
| | 空间要素 | 无 |
| 交通设计引导 | 引导要点 | 无 |
| | 道路系统 | 先锋路为II级主干路,曙光街为III级主干路,陕坝路为次干路,红铁街为I级支路。 |
| 交通设计引导 | 慢行系统 | 属于慢行II类区,慢行通道间距 ≤ 250 m,过街设施间距 ≤ 300 m;主次干路承担交通性慢道,支路作为为生活性慢道。 |
| | 公共交通 | 曙光街设置1处公交站(双向) |
| | 停车设施 | 红铁街路面设置双侧侧停车;H-84-02-A地块为社会停车场用地。 |
| | 交通组织 | 先锋路道路断面为A6-A6,曙光街道路断面为A3-A3,陕坝路道路断面为B1-B1,红铁街断面形式为C1-C1,曙光街采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。 |
| 夜景照明设计引导 | 街道设计 | 曙光街、先锋路为交通型街道,其它道路为生活型街道 |
| | 分区分级 | 中等亮度环境区 |
| | 控制要素 | 街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;建筑照明:I级重要建筑,III级重要建筑;广告与标识照明:户外广告照明、户外招牌照明、标识招牌照明。 |
| | 引导要点 | 应设置功能照明,可适度设置景观照明;交通型街道沿线建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿线建筑按照III级重要建筑控制,宜采用轮廓照明。道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明,不宜使用高饱和度的颜色作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光的照明方式;标识牌应选用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐蔽,高亮度发光部分不应对人产生眩光。 |
| 地下空间设计引导 | 开发分区 | 一般区 |
| | 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 |

巴彦淖尔市自然资源局 华设设计集团股份有限公司

图则编号 07

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

● 社区服务站

● 小学

● 幼儿园

● 文化活动站

● 社区卫生服务站

● 游泳馆

● 老年人日间照料中心

● 商场

● 社区商业网点

● 便民市场或生鲜超市

● 再生资源回收网点

● 加油站

● 公共厕所

● 垃圾转运站

● 社会停车场

● 复合式停车位

● 公交首末站

● 长途客运站

● 高铁站

● 集散广场

● 室外综合健身场地

● 小型多功能运动场地

● 中型多功能运动场地

● 短期固定避难场所

● 紧急避难场所

● 游憩设施

● 道路红线及中心线

● 弹性道路

● 机动车禁开口路段

● 110kV高压走廊

● 地块界线

● 规划建筑退线

● 现状建筑退线

● 黄线

● 绿线

● 尺寸标注

● 控制点坐标

● 道路标高

● 场地标高

● 转弯半径

● 地块编号

● 附属开敞绿地空间引导

● 建筑控制节点位置引导

● 水系空间引导

● 混合商业用地空间引导

● 城镇开发边界线

● 换电站

用地性质

容积率

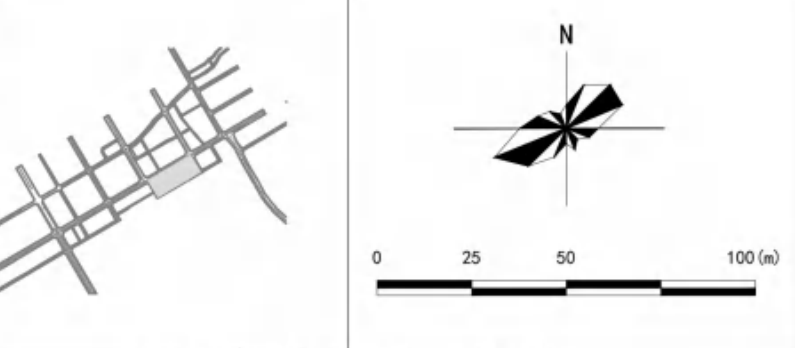
建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷(万㎡) | 建筑面积公顷(万㎡) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|---------|--------|----------|------------|------------|-----|---------|--------|---------|
| H-11-01 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 5.55 | 13.88 | 2.5 | 25 | 35 | 80 |
| H-11-02 | 120803 | 社会停车场用地 | 0.26 | 0.13 | 0.5 | 20 | 0 | 10 |
| H-11-03 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.93 | 4.83 | 2.5 | 25 | 31 | 60 |

规划控制条文

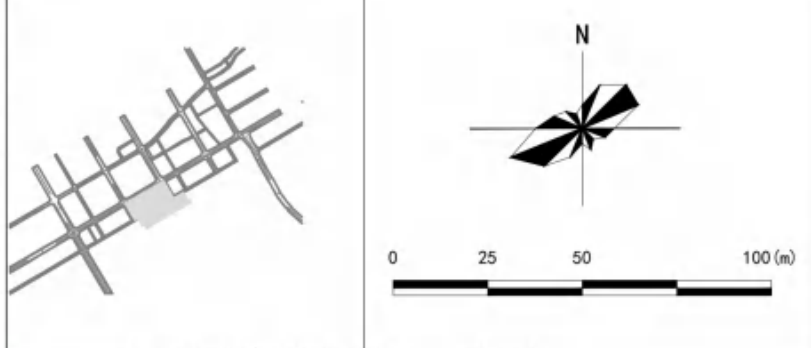
- 控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为批准范围。
- 公共服务设施、市政公用设施按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。
- 图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 配建停车位指标按照本规划文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

| | | |
|----------|--------|---|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应传统风貌宜居风貌区控制引导 |
| 引导要点 | 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活和功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。 |
| 空间形态设计引导 | 界面类型 | 沿曙光街建筑界面类型为活力型,属于重点控制界面;沿其它街道建筑界面类型为服务型,属于一般控制界面,宜形成连续、围合的空间,减少交通对组团内部空间的影响。 |
| 建筑尺度 | 建筑尺度 | 活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面控制长度≤80米;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。服务型建筑界面:沿街建筑界面可适当增加,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面宜控制长度≤80米,最大可延长至150米,同时应满足现行消防相关规定;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。 |
| 建筑贴线率 | 建筑贴线率 | 沿曙光街现状建筑贴线率≤90%;沿陕坝路、曙光街新建建筑贴线率≤70%,沿红铁街、车站路建筑贴线率≤80%。 |
| 建筑节点 | 建筑节点 | 无 |
| 天际线控制 | 天际线控制 | 地块整体以高层住宅为主,建筑高度60m-80m,沿街为低层商业;C-11-01地块建筑高度宜控制:为由南向北逐步升高,东西方向中间高;两侧低;曙光街为重要天际线控制轴,高层建筑高度为60m-80m。 |
| 建筑色彩设计引导 | 彩色分区 | 该片区属于新源社区南区色彩控制区 |
| 立面主色调 | 立面主色调 | 调4种 |
| 立面辅助色调 | 立面辅助色调 | 调9种 |
| 屋顶色调 | 屋顶色调 | 调3种 |
| 公共空间设计引导 | 空间要素 | 无 |
| 引导要点 | 引导要点 | 无 |
| 交通设计引导 | 道路系统 | 曙光街为II级主干路,陕坝路为次干路,车站路、嘉和东路、红铁街为I级支路。 |
| 慢行系统 | 慢行系统 | 属于慢行II类区,慢行通道间距≤250m,过街设施间距≤300m;主次干路承担交通性慢道,支路作为生活性慢道。 |
| 公共交通 | 公共交通 | 曙光街设置1处公交站(双向) |
| 停车设施 | 停车设施 | 红铁街路面设置双侧侧停车;H-11-02地块为社会停车场用地;H-11-01地块需建设复合式停车位,供给泊位数≥50个。 |
| 交通组织 | 交通组织 | 团结路道路断面为A2-A2,曙光街道路断面为A3-A3,陕坝路道路断面为B1-B1,红铁街、车站路、嘉和东路断面形式为C1-C1,曙光街采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。 |
| 街道设计 | 街道设计 | 曙光街为交通型街道,其它道路为生活型街道 |
| 分区分级 | 分区分级 | 中等亮度环境区 |
| 控制要素 | 控制要素 | 街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;建筑照明:I级重要建筑,III级重要建筑;广告与标识照明:户外广告照明、户外招牌照明、标识牌照明。 |
| 夜景照明设计引导 | 引导要点 | 应设置功能照明,可适度设置景观照明;交通型街道沿线建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿线建筑按照III级重要建筑控制,宜采用轮廓照明。道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明,不宜使用高饱和度的颜色作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光照明方式;标识牌应选用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐藏,高亮度发光部分不应对人产生眩光。 |
| 地下空间设计引导 | 开发分区 | 一般区 |
| 引导要点 | 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷 | 建筑面积公顷 | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|-----------|--------|----------|--------|--------|-----|---------|--------|---------|
| H-15-02-B | 1201 | 铁路用地 | 2.75 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |
| H-15-02-F | 1201 | 铁路用地 | 2.36 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |
| H-44-01-A | 120801 | 对外交通场站用地 | 4.42 | 3.54 | 0.8 | 20 | 10 | 24 |
| H-44-01-B | 120801 | 对外交通场站用地 | 2.12 | 1.70 | 0.8 | 20 | 10 | 24 |
| H-44-02-A | 1401 | 公园绿地 | 0.80 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-44-02-B | 1401 | 公园绿地 | 0.67 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-44-02-C | 1705 | 沟渠 | 0.29 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 0 |

注：H-15-02-B为城镇开发边界外地块，开发建设时参照本规划执行，统筹相邻城镇开发边界内地块开发。

规划控制条文

- 控制指标绿地率为下限，建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限，且建筑限高应符合气象部门要求；现状地块指标为已批复指标，计算范围为批供地范围。
- 公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设；现状地块应参照本规划要求，结合城市更新建设完善配套设施；社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定，市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。
- 图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求，不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”；现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 配建停车位指标按照文本附表“配建公共停车场（库）停车位控制指标表”执行；承担复合式停车位指标的地块，还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 除禁止路段不得设置地块机动车出入口外，出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 应积极推进雨水资源化利用，可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”，合理选择低影响开发技术措施，同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

| | | |
|----------|-------|---|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应体现现代活力风貌区控制引导 |
| | 引导要点 | 以活跃、创意的现代元素，结合现代的材料和技术，构造富有活力的商业空间、公共空间，打造区域集聚多元创新人才的理想生活目的地。屋顶形式为平屋顶。 |
| | 界面类型 | 水源路、曙光街建筑界面类型为景观型，车站路建筑界面为服务型。 |
| | 建筑尺度 | 景观型界面：属于重点控制界面，应控制形成开敞的渗透廊道，增强局部气候流通、形成良好的景观视野。建筑界面控制长度≤45m，若受建筑形体、功能影响需要增加界面长度时，应同步增加廊道宽度，且不小于10m。服务型界面：属于一般控制界面，宜形成连续、围合的空间，减少交通对组团内部空间的影响。沿街建筑界面可适当增加，建筑高度≤24米，沿街建筑界面宜控制长度≤80米，最大可延长至150米，同时应满足现行消防相关规定；建筑高度>24米，沿街界面控制长度≤60米。 |
| 建筑色彩设计引导 | 建筑贴线率 | 建筑贴线率≤60%。 |
| | 建筑节点 | 高铁站房建筑风貌节点，位于H-44-01-B地块，现状已建成，采用现代建筑风格，融合地域特色，高铁枢纽区建筑风貌、色彩、高度等应与高铁站房相协调。 |
| | 天际线控制 | 高铁站应保持开敞的视野，建筑或设施布局、高度不应遮挡视线。 |
| | 色彩分区 | 该片区属于高铁枢纽区色彩控制区 |
| 建筑色彩设计引导 | 立面主色调 |  |
| | 立面辅助色 |  |
| | 屋顶色调 |  |
| | 空间要素 | 北边渠绿化景观带（水源路口袋公园） |
| 公共空间设计引导 | 引导要点 | 采用现代园林设计风格，塑造绿化景观节点；驳岸功能为人文主题，采用自然驳岸，在尊重自然、修复生态的基础上，滨水空间设计应利用驳岸、水体，结合公园主题，融入地方传统文化和新时代潮流，增加人文展示和互动空间，宜形成连续的步行、游憩空间。 |
| | 道路系统 | 平曙光街为Ⅲ级主干路，水源路为次干路，车站路为Ⅰ级支路。 |
| | 慢行系统 | 属于慢行Ⅰ类区，步行通道间距≤150m，自行车通道间距≤200m，过街设施间距≤200m；主次干路承担交通性慢道，支路作为生活性慢道。 |
| | 公共交通 | 曙光街设置1处公交站（双向）；C-44-01-A、C-44-01-B、C-15-02-B地块为高铁枢纽，建设高铁站、长途客运站、公交首末站。 |
| | 停车设施 | H-44-01-A地块建设地下停车换乘枢纽。 |
| | 交通组织 | 曙光街道路断面为A3-A3，水源路道路断面为B1-B1，车站路道路断面C1-C1；曙光街采用中央护栏隔离，结合地上地下交通，高铁站旅客流线合理组织高铁站交通。 |
| | 街道设计 | 曙光街为交通型街道，其它道路为生活型街道 |
| 夜景照明设计引导 | 分区分级 | 高亮度环境区 |
| | 控制要素 | 街道照明：交通型街道照明、生活型街道照明；公共空间照明：公园照明、滨水区照明；建筑照明：标志性建筑照明、Ⅰ级重要建筑，Ⅱ级重要建筑；广告与标识照明：户外广告照明、户外招牌照明、标识招牌照明。 |
| | 引导要点 | 应设置功能照明，宜设置景观照明。街道照明：交通型街道沿街建筑按照Ⅰ级重要建筑控制，以轮廓照明为主，适度增加动态照明、泛光照明；生活型街道沿街建筑按照Ⅱ级重要建筑控制，宜采用轮廓照明。广告照明：道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明，不宜使用高饱和度的颜色作为主色；户外招牌照明不应采用快速动态闪烁类，不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色，宜采用内透光的照明方式；标识牌应选用高亮度、高显色性的光源，提高辨识度；采用投光照明时，应注重灯具隐蔽，高亮度发光部分不应对人产生眩光。高铁商务高层建筑：宜采用轮廓照明、内透光光照明、动态照明、媒体照明相结合的方式。滨水区照明：设置在水中的照明设施应满足防护与安全要求，并应便于维护管理，应兼顾不同水位变化时的美观性。公园照明：应根据植物的外形特征、季节变化、规模、组合形式等确定照明方式和照明指标；照明设施不应采用影响植物生长的固定方式；应控制植物的夜间照明时长。 |
| | 开发分区 | 重点区 |
| 地下空间设计引导 | 引导要点 | H-44-01-A地块：地下空间开发功能为交通枢纽，是高铁站到达客流集散、换乘、停车的空间，同时应满足人防要求。 |

规划图例

▲ 社区服务站

⦿ 小学

⦿ 幼儿园

⦿ 文化活动站

⦿ 社区卫生服务站

⦿ 游泳馆

⦿ 老年人日间照料中心

⦿ 商场

⦿ 社区商业网点

⦿ 便民市场或生鲜超市

⦿ 再生资源回收网点

⦿ 加油站

⦿ 公共厕所

⦿ 垃圾转运站

⦿ 社会停车场

⦿ 复合式停车位

⦿ 公交首末站

⦿ 长途客运站

⦿ 高铁站

⦿ 集散广场

⦿ 室外综合健身场地

⦿ 小型多功能运动场地

⦿ 中型多功能运动场地

⦿ 短期固定避难场所

⦿ 紧急避难场所

⦿ 游憩设施

⦿ 道路红线及中心线

⦿ 弹性道路

⦿ 机动车禁开口路段

⦿ 110kV高压走廊

⦿ 地块界线

⦿ 规划建筑退线

⦿ 现状建筑退线

⦿ 黄线

⦿ 绿线

⦿ 尺寸标注

⦿ 控制点坐标

⦿ 道路标高

⦿ 场地标高

⦿ 转弯半径

⦿ 地块编号

⦿ 附属开放绿地空间引导

⦿ 建筑控制节点位置引导

⦿ 水系空间引导

⦿ 混合商业用地空间引导

⦿ 城镇开发边界

⦿ 换热站

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

▲ 社区服务站

① 小学

② 幼儿园

③ 文化活动站

④ 社区卫生服务站

⑤ 游泳馆

⑥ 老年人日间照料中心

⑦ 商场

⑧ 社区商业网点

⑨ 便民市场或生鲜超市

⑩ 再生资源回收网点

⑪ 加油站

⑫ 公共厕所

⑬ 垃圾转运站

Ⓟ 社会停车场

Ⓡ 复合式停车位

Ⓢ 公交首末站

Ⓣ 长途客运站

Ⓤ 高铁站

ⓖ 集散广场

ⓗ 室外综合健身场地

Ⓣ 小型多功能运动场地

Ⓤ 中型多功能运动场地

ⓖ 短期固定避难场所

ⓗ 紧急避难场所

Ⓣ 游憩设施

Ⓤ 道路红线及中心线

ⓖ 弹性道路

Ⓢ 机动车禁开口路段

Ⓣ 110kV高压走廊

Ⓤ 地块界线

ⓖ 规划建筑退线

ⓗ 现状建筑退线

Ⓣ 黄线

Ⓤ 绿线

Ⓢ 图则范围

Ⓣ 尺寸标注

Ⓤ 控制点坐标

ⓖ 道路标高

ⓗ 场地标高

Ⓣ 转弯半径

Ⓤ 地块编号

Ⓢ 附属开敞绿地空间引导

Ⓣ 建筑控制节点位置引导

Ⓤ 水系空间引导

ⓖ 混合商业用地空间引导

ⓗ 城镇开发边界线

Ⓣ 换热站

用地性质

容积率

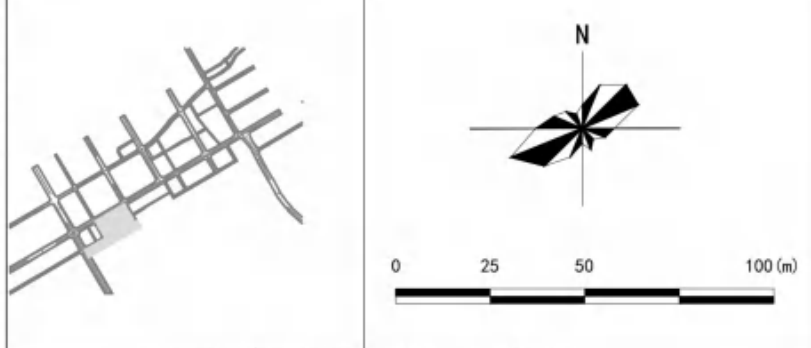
建筑密度

用地面积(平方米)

建筑高度

绿地率

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷 | 建筑面积公顷 | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|-----------|--------|----------|--------|--------|-----|---------|--------|---------|
| H-15-02-C | 1201 | 铁路用地 | 1.41 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |
| H-15-03 | 1401 | 公园绿地 | 2.65 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-15-04 | 1705 | 沟渠 | 1.48 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 0 |
| H-45-01 | 1401 | 公园绿地 | 0.15 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-45-02 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 5.39 | 15.09 | 2.8 | 25 | 36 | 100 |

注：H-15-04为城镇开发边界外地块，开发建设时参照本规划执行，统筹相邻城镇开发边界内地块开发。

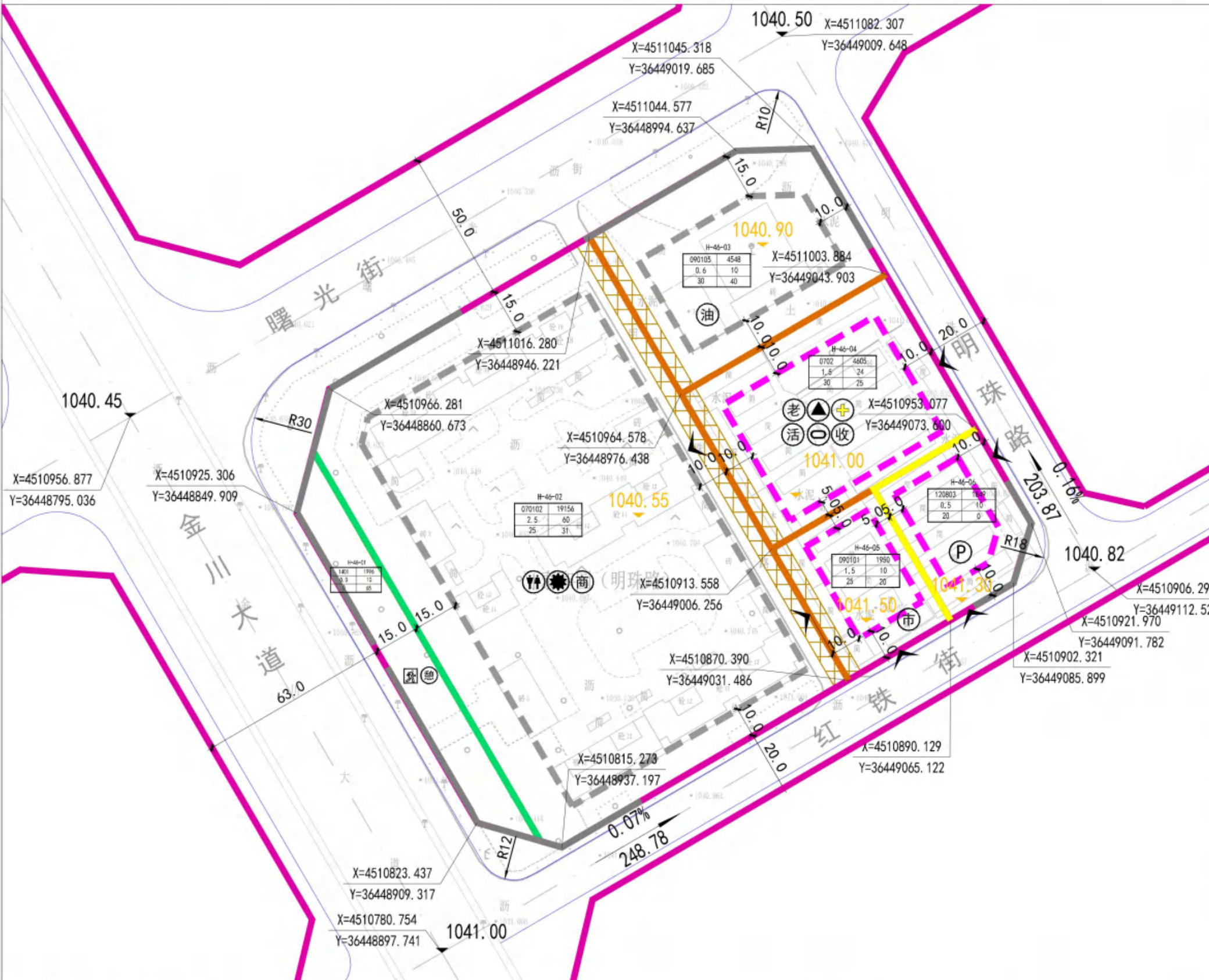
规划控制条文

- 控制指标绿地率为下限，建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限，且建筑限高应符合气象部门要求；现状地块指标为已批复指标，计算范围为供地范围。
- 2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设；现状地块应参照本规划要求，结合城市更新建设完善配套设施；社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定，市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。
- 3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求，不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”；现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 4、配建停车位指标按照本规划文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行；承担复合式停车位指标的地块，还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外，出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 7、应积极推进雨水资源化利用，可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”，合理选择低影响开发技术措施，同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

| | | | |
|----------|------------|---|-------------|
| 风貌设计引导 | 风貌分区 | 该片区整体风貌应传承传统风貌宜居风貌控制引导 | |
| | 引导要点 | 将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合，在运用现代的材料和技术，满足使用者的生活和功能需求的前提下，结合和创新中国的传统文化和地域文化，构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间。以平屋顶为主，可局部适度采用坡屋顶。 | |
| | 界面类型 | 沿曙光街建筑界面类型为活力型，沿其它道路建筑界面类型为服务型。 | |
| | 建筑尺度 | 活力型建筑界面：沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度，当建筑高度≤24米，沿街建筑界面控制长度≤80米；当建筑高度>24米，沿街建筑界面控制长度≤60米。服务型建筑界面：沿街建筑界面可适当增加，当建筑高度≤24米，沿街建筑界面宜控制长度≤80米，最大可延长至150米，同时应满足现行消防相关规定；当建筑高度>24米，沿街建筑界面控制长度≤60米。 | |
| | 建筑贴线率 | 沿曙光街、红铁街建筑贴线率≤90%；沿其它道路建筑贴线率≤80% | |
| 空间形态设计引导 | 建筑节点 | 无 | |
| | 天际线控制 | 整体以高层建筑为主，西低东高，南低北高；曙光街为重要天际线控制轴，自西向东，建筑高度由60m逐步升高至100m。 | |
| | 彩色分区 | 该片区属于明珠社区南区色彩控制区 | |
| | 立面主色调 | 4种 | |
| | 立面辅助色调 | 9种 | |
| 建筑色彩设计引导 | 屋顶色调 | 5种 | |
| | 空间要素 | 北边渠绿化景观带（红铁街带状公园）、明珠路绿廊（明珠路带状公园） | |
| | 引导要点 | 明珠路带状公园：采用现代自然风格，将硬景塑造与景观的自然处理相结合，线条流畅，注重微地形空间和成型软景配合，材料多采用自然石材，功能为自然生态，通过错落有致的植物搭配，沿路形成良好自然景观效果；走廊内的绿化种植宜以草坪、低矮花灌木、小乔木为主，乔木高度要与高压线保持安全高度；设施以艺术景观设施为主。红铁街带状公园：采用硬质驳岸，衔接道路线型、空间，将水系驳岸空间与道路步行空间、绿化空间有机结合，塑造具有成体闲、观光功能的滨水空间，与北侧社区公共中心呼应，为社区居民提供休闲活动场所，同时展示北边渠水利风貌。 | |
| | 道路系统 | 曙光街为Ⅲ级主干路，水源路为次干路，明珠路、红铁街为Ⅰ级支路。 | |
| | 慢行系统 | 属于慢行Ⅱ类区，慢行通道间距≤250m，过街设施间距≤300m；主次干路承担交通性慢道，支路作为生活性慢道。 | |
| 交通设计引导 | 公共交通 | 曙光街设置1处公交站（双向） | |
| | 停车设施 | 红铁街路面设置双侧停车；明珠路路面设置单侧停车。 | |
| | 交通组织 | 曙光街道断面为A3-A3，水源路道路断面为B1-B1，红铁街、明珠路断面形式为C1-C1，曙光街采用中央护栏隔离，主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏。 | |
| | 街道设计 | 曙光街为交通型街道，其它道路为生活型街道 | |
| | 分区分级 | 中等亮度环境区 | |
| 夜景照明设计引导 | 控制要素 | 街道照明：交通型街道照明、生活型街道照明；公共空间：公园照明、滨水区照明；建筑照明：Ⅰ级重要建筑，Ⅱ级重要建筑；广告与标识照明：户外广告照明、户外招牌照明、标识牌照明。应设置功能照明，可适度设置景观照明；街道照明：交通型街道沿线建筑按照Ⅰ级重要建筑控制，以轮廓照明为主，适度增加动态照明、泛光照明；生活型街道沿线建筑按照Ⅱ级重要建筑控制，宜采用轮廓照明。滨水区照明：设置在水中的照明设施应满足防护与安全要求，并应便于维护管理，应兼顾不同水位变化时的美观性。公园照明：应根据植物的外形特征、季节变化、规模、组合形式等确定照明方式和照明指标；照明设施不应采用影响植物生长的固定方式；应控制植物的夜间照明时长。广告照明：道路两侧3m以下高度不应设置显示屏类户外广告照明，不宜使用高饱和度的颜色作为主色；户外招牌照明不应采用快速动态频闪类，不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色，宜采用内透光的照明方式；标识牌应选用高亮度、高显色性的光源，提高辨识度；采用投光照明时，应注重灯具隐蔽，高亮度发光部分不应对人产生眩光。 | |
| | 引导要点 | | |
| | 开发分区 | 一般区 | |
| | 引导要点 | 地下空间以浅层开发为主，开发量一般，在满足人防和停车的基础上适当拓展利用，主要利用类型包括：地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。 | |
| | 巴彦淖尔市自然资源局 | | 华设计集团股份有限公司 |

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划



规划图例

▲ 社区服务站

● 小学

● 幼儿园

● 文化活动站

● 社区卫生服务站

● 游泳馆

● 老年日间照料中心

■ 商场

● 社区商业网点

● 便民市场或生鲜超市

● 再生资源回收网点

● 加油站

● 公共厕所

● 垃圾转运站

● 社会停车场

● 复合式停车位

● 公交首末站

● 长途客运站

● 高铁站

● 集散广场

● 室外综合健身场地

● 小型多功能运动场地

● 中型多功能运动场地

● 短期固定避难场所

● 紧急避难场所

● 游憩设施

● 道路红线及中心线

● 弹性道路

— 机动车禁开口路段

— 110kV高压走廊

— 地块界线

— 规划建筑退线

— 现状建筑退线

— 黄线

— 绿线

— 蓝线

— 尺寸标注

— 控制点坐标

— 道路标高

— 场地标高

— 转弯半径

— 地块编号

— 附属开敞绿地空间引导

— 建筑控制节点位置引导

— 水系空间引导

— 混合商业用地空间引导

— 城镇开发边界线

● 换热站

基本控制单元索引

地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积公顷(万㎡) | 建筑面积公顷(万㎡) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|---------|--------|------------|------------|------------|-----|---------|--------|---------|
| H-46-01 | 1401 | 公园绿地 | 0.20 | 0.00 | 0.0 | 0 | 65 | 10 |
| H-46-02 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.92 | 4.79 | 2.5 | 25 | 31 | 60 |
| H-46-03 | 090105 | 公用设施营业网点用地 | 0.45 | 0.27 | 0.6 | 30 | 40 | 10 |
| H-46-04 | 0702 | 城镇社区服务设施用地 | 0.46 | 0.69 | 1.5 | 30 | 25 | 24 |
| H-46-05 | 090101 | 零售商业用地 | 0.20 | 0.29 | 1.5 | 25 | 20 | 10 |
| H-46-06 | 120803 | 社会停车场用地 | 0.18 | 0.09 | 0.5 | 20 | 0 | 10 |

规划控制条文

1、控制指标绿地率为下限,建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限,且建筑限高应符合气象部门要求;现状地块指标为已批复指标,计算范围为批供地范围。

2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设;现状地块应参照本规划要求,结合城市更新建设完善配套设施;社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定,市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。

3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求,不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”;现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。

4、配建停车位指标按照本规划文本附表“配建公共停车场(库)停车位控制指标表”执行;承担复合式停车位指标的地块,还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。

5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外,出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。

6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。

7、应积极推进雨水资源化利用,可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”,合理选择低影响开发技术措施,同时应符合海绵城市专项规划要求。

8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导

风貌分区

该片区整体风貌应体现传统风貌宜居居住区控制引导

风貌设计引导

将传统中式建筑风格与现代建筑手法相结合,在运用现代的材料和技术,满足使用者的生活和功能需求的前提下,结合和创新中国的传统文化和地域文化,构建稳定、安全和充满归属感的宜居空间,以平屋顶为主,可局部适度采用坡屋顶。

界面类型

沿金川大道建筑界面类型为景观型,沿曙光街建筑界面类型为活力型,沿其它道路建筑界面类型为服务型。

建筑尺度

活力型建筑界面:沿街应形成通透、变化丰富的界面效果和宜人的步行尺度,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面控制长度≤80米;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。景观型建筑界面:应控制形成开敞的渗透廊道,增强局部气候流通、形成良好的景观视野。建筑界面控制长度≤45m,若受建筑形体、功能影响需增加界面长度时,应同步增加界面宽度,且不小于10m。服务型建筑界面:沿街建筑界面可适当增加,当建筑高度≤24米,沿街建筑界面宜控制长度≤80米,最大可延长至150米,同时应满足现行消防相关规定;当建筑高度>24米,沿街界面控制长度≤60米。

建筑贴线率

沿曙光街、红铁街建筑贴线率≤90%;沿其它道路建筑贴线率≤80%;沿金川大道建筑贴线率≤60%。

建筑节点

无

天际线控制

整体以高层建筑为主,南低北高;曙光街为重要天际线控制轴,建筑高度为60m。

色彩分区

该片区属于明珠社区南区色彩控制区

建筑色彩设计引导

| | |
|-------|-----|
| 立面主色调 | 4种 |
| 立面辅助色 | 调9种 |
| 屋顶色调 | 5种 |

空间要素

金川大道休闲绿化景观廊道(金川大道带状公园)

公共空间设计引导

现代自然风格,将硬景观塑造与景观的自然处理相结合,线条流畅,注重微地形空间和成型软装配合,材料上多采用自然石材;主要功能自然生态,通过错落有致的植物搭配,沿路形成良好自然景观效果,同时在公园内增加慢行空间、休憩空间,形成连续林荫慢道,为学生上下学提供安全通行空间,消除金川大道辅路机非混行安全隐患,并增加其对前交通的疏解能力;绿化以绿植、松柏球等灌木为主,采用孤植、丛植搭配的方式点缀金叶榆、云杉等乔木,可结合步行入口种植花卉;设置连续的慢行道、休憩空间。

道路系统

曙光街为III级主干路,金川大道为I级主干路,明珠路、红铁街为I级支路。

慢行系统

属于慢行II类区,慢行通道间距≤250m,过街设施间距≤300m;主次干路承担交通性慢道,支路作为生活性慢道。

公共交通

无

停车设施

红铁街路面设置双侧停车;明珠路路面设置单侧停车;C-46-06地块为社会停车场。

交通组织

曙光街道路断面为A3-A3,金川大道断面为A1-A1,红铁街、明珠路断面形式为C1-C1,曙光街采用中央护栏隔离,主次干路机动车道与非机动车道应设置隔离护栏;金川大道上跨曙光街、红铁街,为分离式立交。

街道设计

金川大道、曙光街为交通型街道,其它道路为生活型街道

分区分级

中等亮度环境区

控制要素

街道照明:交通型街道照明、生活型街道照明;公共空间:公园照明;建筑照明:I级重要建筑,III级重要建筑;广告与标识照明:户外广告照明、户外招牌照明、标识牌照明;构筑物与特殊景观元素:桥梁照明。

夜景照明设计引导

应设置功能照明,可适度设置景观照明;街道照明:交通型街道沿街建筑按照I级重要建筑控制,以轮廓照明为主,适度增加动态照明、泛光照明;生活型街道沿街建筑按照III级重要建筑控制,宜采用轮廓照明。滨水照明:设置在水中的照明设施应满足防护与安全要求,并应便于维护管理,应兼顾不同水位变化时的美观性。公园照明:应根据植物的外形特征、季节变化、规模、组合形式等确定照明方式和照明指标;照明设施不应采用影响植物生长的固定方式;应控制植物的夜间照明时长。广告照明:道路两侧3m以下高度不应设置显示类户外广告照明,不宜使用高饱和度的颜色作为主色;户外招牌照明不应采用快速动态频闪类,不宜使用高饱和度的红、黄、蓝作为主色,宜采用内透光的照明方式;标识牌应选用高亮度、高显色性的光源,提高辨识度;采用投光照明时,应注重灯具隐蔽,高亮度发光部分不应对人产生眩光。桥梁照明:金川大道跨线桥的照明应简洁自然,与周边环境相协调。

地下空间设计引导

开发分区:一般区

引导要点:地下空间以浅层开发为主,开发量一般,在满足人防和停车的基础上适当拓展利用,主要利用类型包括:地下室、地下车库、人防工程、地下娱乐设施。

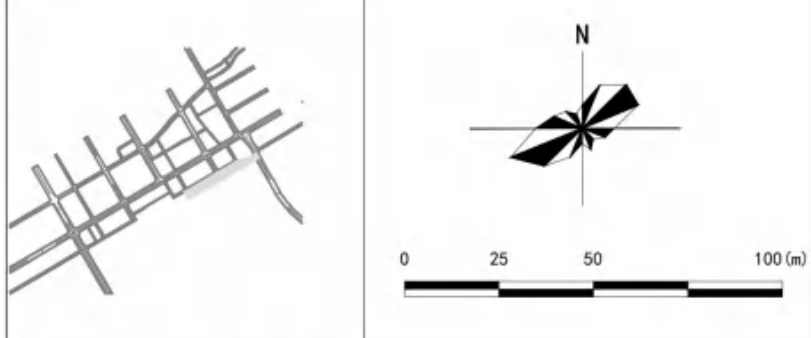
巴彦淖尔市自然资源局

华设计集团股份有限公司

图则编号 11

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地代码 | 用地名称 | 用地面积 公顷(万 m²) | 建筑面积 公顷(万 m²) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 绿地率(%) | 建筑限高 (m) |
|-----------|------|------|---------------------|---------------------|-----|-------------|--------|-------------|
| H-15-02-A | 1201 | 铁路用地 | 6.76 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |
| H-15-02-D | 1201 | 铁路用地 | 0.19 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |
| H-15-02-E | 1201 | 铁路用地 | 0.12 | 0.00 | 0.0 | 0 | 0 | 10 |

注：H-15-02-E为城镇开发边界外地块，开发建设时参照本规划执行，统筹相邻城镇开发边界内地块开发。

规划控制条文

- 1、控制指标绿地率为下限，建筑密度、容积率、建筑高度指标均为上限，且建筑限高应符合气象部门要求；现状地块指标为已批复指标，计算范围为批供地范围。
- 2、公共服务设施、市政公用设施配置按照规划文本附表“公共服务设施一览表”、“市政公用设施一览表”建设；现状地块应参照本规划要求，结合城市更新建设完善配套设施；社区配套设施控制指标还应满足《城市居住区规划设计标准》《社区生活圈规划技术指南》标准有关规定确定，市政设施配套应按照专项规划相关要求建设。
- 3、图则中建筑退让距离为沿街最小退让要求，不同类型、高度的建筑退让宜参考文本附表“建筑物后退道路红线距离最小控制值表”；现状已建成用地在更新改造时按照现状退让距离执行。
- 4、配建停车位指标按照本规划文本附表“配建公共停车场（库）停车位控制指标表”执行；承担复合式停车位指标的地块，还应按照规划文本附表“交通配套设施一览表”建设对应的复合停车位。
- 5、除禁止路段不得设置地块机动车出入口外，出入口设置还应符合规划文本“地块出入口控制”要求。
- 6、地块混合开发比例应符合规划文本“兼容比例控制要求”。
- 7、应积极推进雨水资源化利用，可参照本规划文本附表“低影响开发设计比选一览表”，合理选择低影响开发技术措施，同时应符合海绵城市专项规划要求。
- 8、图则中高程采用1985国家高程基准。

城市设计控制引导



规划图例

▲ 社区服务站

④ 小学

⑤ 幼儿园

⑥ 文化活动站

⊕ 社区卫生服务站

🏊 游泳馆

👴 老年人日间照料中心

🏬 商场

🏪 社区商业网点

🏪 便民市场或生鲜超市

♻️ 再生资源回收网点

🛢️ 加油站

🚽 公共厕所

🗑️ 垃圾转运站

🅑 社会停车场

🅒 复合式停车位

🅓 公交首末站

🅔 长途客运站

🅕 高铁站

🅖 集散广场

🅗 室外综合健身场地

🏟️ 小型多功能运动场地

🏟️ 中型多功能运动场地

🏠 短期固定避难场所

🏠 紧急避难场所

🎡 游憩设施

🛣️ 道路红线及中心线

🛣️ 弹性道路

🚫 机动车禁开口路段

⚡ 110kV高压走廊

📏 地块界线

📏 规划建筑退线

📏 现状建筑退线

📏 黄线

📏 绿线

📏 图则范围

📏 尺寸标注

📏 控制点坐标

📏 道路标高

📏 场地标高

📏 转弯半径

📏 地块编号

📏 附属开敞绿地空间引导

📏 建筑控制节点位置引导

📏 水系空间引导

📏 混合商业用地空间引导

📏 城镇开发边界

🔥 换热站

用地性质

容积率

建筑密度

用地面积(平方米)

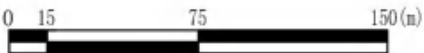
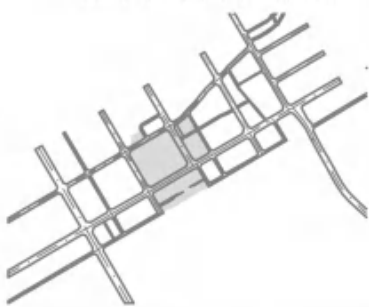
建筑高度

绿地率

包银高铁巴彦淖尔站周边地段城市设计与控制性详细规划

地下空间控制图则

基本控制单元索引



地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地性质 | 地块面积 (m²) | 地下开发规模 (m²) | 使用功能 | 地下环路出入口方位 | 备注 |
|-----------|----------|-----------|-------------|-------|-----------|----|
| H-36-03-A | 体育场馆用地 | 17410 | ≤13750 | 停车 | N/S | |
| H-36-05-A | 商业用地 | 29091 | ≤26833 | 停车/商业 | N/E | |
| H-44-01-A | 对外交通场站用地 | 43116 | ≤16079 | 停车 | N | |
| H-09-01-A | 商务金融用地 | 53970 | ≤45481 | 停车/商业 | N/W | |
| H-42-02 | 商务金融用地 | 8562 | ≤6645 | 停车 | S | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

规划控制条文

- 1、地下空间开发应以满足配套人防工程为前提，地下空间开发与人防工程建设相结合时，应考虑战时人防的要求，其防护标准应符合人防工程建设标准。
- 2、人防功能空间的建筑设计应满足《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)、《人民防空工程设计防火规范》(GB50098-2009)的要求。
- 3、地下空间设计满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)、《人民防空工程设计防火规范(GB50098-2009)》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范(GB50067-2014)》及其它相关规范的要求。
- 4、地下建筑具体抗震等级及标准要求应符合《建设抗震设计规范(GB50011-2010)》，另外作为人防功能空间的地下建筑工程应符合人防部门的相关要求规定。
- 5、地下空间建筑设计应导向性明确，标示照明统一、鲜明；色彩应淡雅明快，不宜大面积采用强烈浓重的色彩。
- 6、地下空间露出地面的附属设施的设计体现时代气息，色彩应与周边建筑相协调。

规划图例

- 道路红线及中心线
- 地块编号
- 场地地下空间范围
- 地下通道范围
- 地下空间控制点标高及地面标高
- 道路标高