

武川县可可以力更镇综合服务单元
150125-100-201-002 号
单元详细规划
公示稿

呼和浩特市武川县自然资源局

2024年9月

第一章 规划概述

1.1 规划背景

为铸牢祖国北疆安全稳定屏障，铸牢中华民族共同体意识，坚持总体国家安全观；贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）和《关于加强国土空间详细规划的工作的通知》（自然资发〔2023〕43号），建立健全武川县国土空间规划体系；规范城镇开发边界内控制性详细规划编制工作，深化“多规合一”改革成果，提高城市规划、建设、治理水平，更好指导城镇开发边界内各类建设活动；根据相关法律法规、政策和技术标准，在总结实践经验、广泛听取意见的基础上，编制《呼和浩特市武川县可可以力更镇综合服务单元 150125-100-201-002 号单元详细规划》。

1.2 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，落实习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示批示精神，紧紧围绕推进高质量发展这个首要任务，以铸牢中华民族共同体意识为主线，坚持发展和安全并重，坚持以生态优先、绿色发展为导向，全面贯彻内蒙古自治区“五大任务”战略定位，把思想和行动统一到党中央决策部署上来，把发力点放在办好两件大事上。推进落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。坚持以人民为中心，以经济发展全面转型、城市形象全面提升为主要任务，促进节约集约发展，联

动推进增量拓展和存量利用。加强规划传导衔接，把握好底线刚性和发展弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，提高空间治理效能。

1.3 规划原则

坚持“生态优先，绿色发展”原则。树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，严守生态、资源、环境保护底线，全面提高区域生态安全水平。坚持保护优先、集约节约，严格落实上位规划的管控性要求和约束性指标，构建绿色高效的国土资源开发利用方式，实现全域绿色发展，保障国家生态安全。

坚持“因地制宜、特色发展”原则。保护自然地理格局，结合区域资源禀赋，发挥比较优势，提高区域发展竞争力和可持续性，传承自然和历史文化脉络，塑造城市特色风貌，突出地域特点、文化特色、时代特征。

坚持“总量控制、刚弹结合”原则。加强规划传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握好底线刚性和弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，加强编制体系与实施监督管理体系一体化，提升城市精细化治理水平。

坚持“多方参与，科学决策”原则。按照“党委领导、政府组织、部门协同、专家领衔、公众参与”的工作组织方式，坚持落实责任、部门协同，坚持“开门编规划”，强化规划全过程公众参与，扩大公众和社会各界参与程度，不断完善公众参与制度，建立专家咨询机制，发挥不同领域专家的作用，提高规划科学决策水平。

1.4 规划重点

深化国土空间总体规划方案。以国土空间总体规划为依据，深化用地分类、道路系统、空间布局，落实近期建设项目，进行平面定位，确定各个地块控制指标。

量化各类建设用地规模。本次规划中将总体规划结构性的、定性描述的内容进行量化。其重点内容是对包括商业用地、各类公共设施、市政设施等用地规模的确定，确保相应功能能够满足城区发展需求。

科学制定规划控制指标。本次规划以维护公共利益为前置原则，以供地数据和现状建设情况为基础，通过对地块的交通便捷性、公共服务设施便捷性及地价评估、拆迁政策等因素分析，研究建设项目的控制指标，确保建设项目可实施性。同时给予地块指标一定的弹性，以应对市场的不确定因素。

第二章 总体要求

2.1 规划范围

本次详细规划范围为呼和浩特市武川县城镇开发边界内中心城区东南侧，四周由健康街、呈祥路、迎宾路和西环路围合而成，面积268.07公顷。

2.2 功能定位与发展目标

功能定位：以打造功能完备、服务高效的综合服务核心为目标，发挥区位优势，提升金融、商务、科技服务等综合服务水平，完善教育、养老、医疗、体育等公共服务设施，夯实基础服务设施，优化商业配套。营造优美环境与便捷交通，增强城市吸引力和竞争力，致力于打造一个综合服务突出、生活品质卓越、充满活力与魅力的现代化城市。

发展目标：以建设功能完备、服务高效、充满活力的综合服务社区为目标，着力提升本区域内的金融、商务、科技服务等综合服务水平，同时加强本区域基础服务设施和商业配套建设，提高社区的综合服务能力、商业的丰富性和生活的便利性，致力于打造一个综合服务突出、商业繁荣、生活适宜、幸福指数较高的综合服务社区。

2.3 规模控制

规划区域总面积为268.07公顷，全部为建设用地。

预测本单元开发容量约为241.77万平方米。划区可容纳人口为

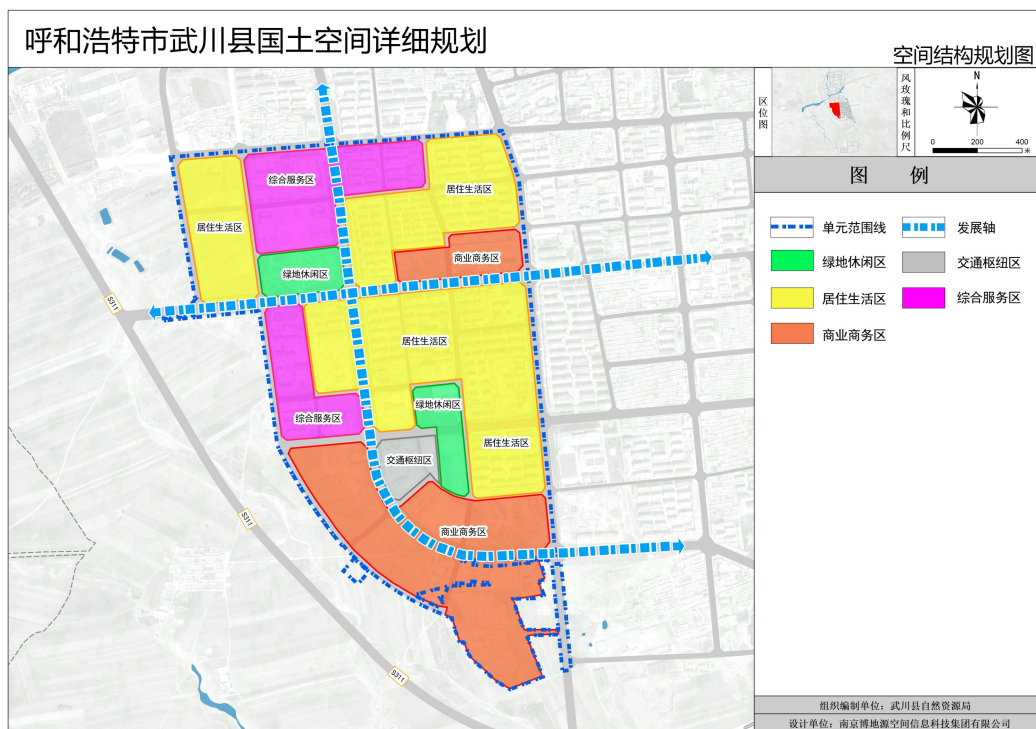
21222 人。

2.4 空间结构

规划形成“两轴五片区”的空间结构。

二轴：以腾飞大道和薯元康大道为单元发展横轴和纵轴。

五片区：居住生活片区、综合服务片区、商业商务片区、绿地休闲片区、交通枢纽片区。



2.5 用地布局

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类，进行用地性质控制。城镇建设用地原则上划分到三级类。

规划用地结构表

一级类	二级类	三级类	面积
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	76.40
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	机关团体用地	16.82
	教育用地	中小学用地	3.89

		幼儿园用地	1.84
	体育用地	体育场馆用地	1.79
	医疗卫生用地	医院用地	2.65
		公共卫生用地	2.61
	社会福利用地	老年人社会福利用地	3.19
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	58.77
交通运输用地	城镇村道路用地	城镇村道路用地	55.19
	交通场站用地	对外交通场站用地	3.69
		公共交通场站用地	1.02
		社会停车场用地	0.86
公用设施用地	供水用地	供水用地	0.64
	供热用地	供热用地	1.36
	环卫用地	环卫用地	0.09
绿地与开敞空间用地	公园绿地	公园绿地	33.70
	广场用地	广场用地	3.57
合计			268.07

2.5 城市四线落实情况

规划区域内仅涉及城市黄线与城市绿线，不涉及城市蓝线和城市紫线。

规划区域涉及黄线 7.43 公顷，落实城市绿线 11.05 公顷。严格落实城市“四线”管控要求，本规划内容符合“四线”控制要求。



2.6 开发强度

落实上位规划对开发强度的总体管控要求，综合考虑单元类型、建筑规模与人口的匹配关系、交通支撑条件、配套设施水平、经济发展水平、城市设计要求等因素，提出强度管控要求。

将规划区内开发强度划分为四个分区。

开发强度分区控制表

强度分区	容积率	主要设施类型
强度 I 区	$FAR \leq 0.5$	市政设施、公园广场等
强度 II 区	$0.5 < FAR \leq 1.0$	幼儿园、交通场站等
强度 III 区	$1 < FAR \leq 1.5$	多层住宅、商业设施、教育设施等
强度 IV 区	$1.5 < FAR \leq 2.0$	行政办公设施

第三章 设施规划

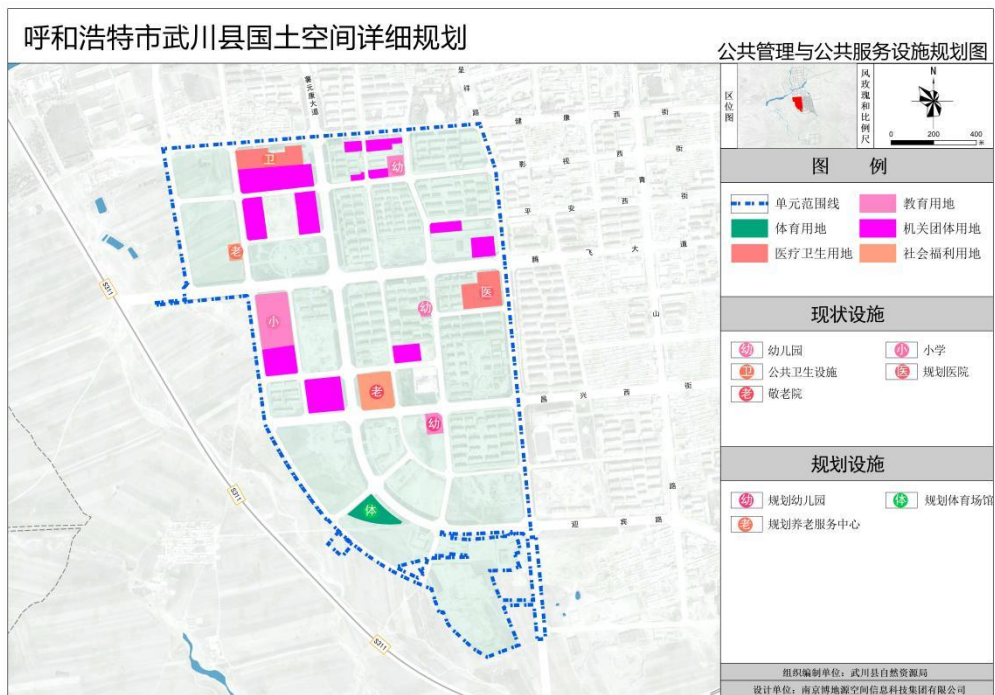
3.1 公共服务设施规划

机关团体：规划区现有机关团体用地 16.82 公顷，均为行政办公设施，包括社区居委会、党群服务中心、光荣院、广场、医院、老年大学、小学、幼儿园等。

教育设施：规划新增一处幼儿园，位于公园路西侧，占地面积 0.33 公顷。

医疗卫生设施：规划区内现状有武川县医院、妇幼保健院、疾控中心等医疗设施。规划不新增医疗设施，规划对现有医疗设施升级维护即可。

社会福利设施：规划新建一处社区级养老服务中心，位于龙凤路西侧、腾飞大道北侧，总面积为 0.48 公顷。



3.2 市政服务设施

给水工程规划：平均日用水量 2619.69m³/d，年用水量为 95.62 万 m³。规划区采用可可以力更镇现有水厂供水系统供水，水厂水源地为黑八盘六号水源地，给水主管径为 DN300，支管径为 DN100-DN200。

排水工程规划：规划区排水体制采用“雨污分流制”。污水经管网收集送入武川县污水处理厂。雨水排放系统依自然地形埋设，排入就近水体。规划污水量按生活用水量的 85%计算，预测平均日污水量为 2226.74 m³/d；最高日污水量为 2894.76m³/d。

供电工程规划：规划区用电总负荷为 42.58MW。规划完善高压电力主环网，加强高压配电网建设，优化配电网结构。规划区内采用 110 千伏变电站-10 千伏开闭所-10/0.4 千伏变电站配电方式进行供电，中压线路主干线以电缆入地敷设为主。

通信工程规划：规划通信管道的建设与城市道路建设同步，为避免重复建设，充分预留通信线路及管道，做到资源共享，以满足通信线路、有线电视及宽带互连网络等线路的需求。

供热工程规划：规划区供热用户为主要为居住生活、商务办公等，预测供热负荷为 109.71MW。规划采用集中供热，热源来自武川县热电厂，通过一次管网至换热站，经二次管网至道规划区，可满足热负荷需求。

燃气工程规划:规划气源来自于在中心城区东南侧规划新建一座天然气接收门站，主要为可可以力更镇提供天然气气源，规划用地0.28公顷。天然气门站气源来自呼和浩特市-武川-四子王旗天然气管道支线工程。

3.4 城市安全设施规划

建设与经济发展相适应的综合防灾体系，全面提高本规划片区综合防灾减灾能力，在具体措施方面，通过加强供水、供电、供气等基础设施建设以提高灾害时的供应保障能力。规划范围内公共绿地、停车场等建设紧急避难场所。提升人防工程建设水平、稳步推进海绵城市建设、做好物资储备工作等多种措施，使城市在遇到灾害时能够迅速恢复。



第四章 其他相关规划

4.1 绿地系统规划

规划形成“一带、一廊、多绿心”的绿地系统。

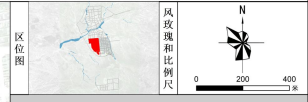
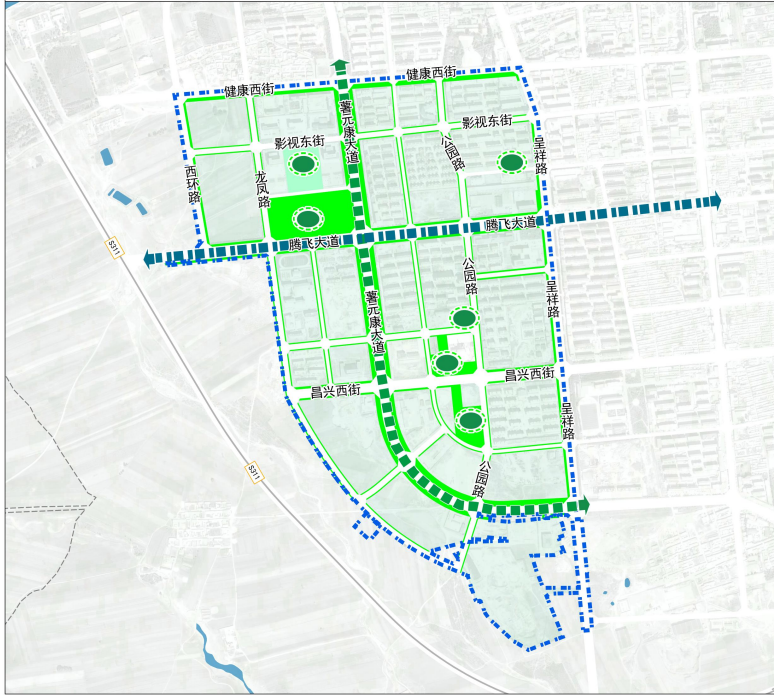
一带：为腾飞大道城市道路绿带景观带以主要道路为载体，构筑道路轴线，能够连通点状绿地系统，同时改善轴线两端的生态环境，形成带状的绿地系统，提升城区内部生活品质。

一廊：落实上位规划，沿迎宾路带状公园形成生态廊道。构筑生态轴线，连通周边的生态节点和绿地斑块，同时改善轴线两端的生态环境，形成连贯的生态廊道系统，提升城区整体的生态品质，为居民打造一个绿色、舒适、充满生机的生态空间，营造出一个和谐、美好的城市氛围。

多点：规划均衡布局块状绿地，构筑“多点”的绿地斑块系统，各类公园绿地相互补充，服务半径覆盖中心城区用地范围。在城区内形成均布状态，方便居民就近使用，打造“带状+点状”的绿地分布模式。最终达到改善部分区域绿地不足的问题。

呼和浩特市武川县国土空间详细规划

绿地与开敞空间规划图



图例

- 单元范围线
- 广场用地
- 公园绿地
- 景观节点
- 生态廊道
- 城市景观带

组织编制单位：武川县自然资源局
设计单位：南京博地源空间信息科技有限公司

4.2 城市更新规划

规划区大力推进低效的老旧小区、城中村改造，盘活存量建设用地，优化利用结构和空间布局，缓解土地供需矛盾。通过完善基础设施、公共服务设施、绿带系统及推进产业结构升级等一系列措施，改善中心城区面貌，提升社区生活空间品质。

以棚户区改造、城中村治理为载体，逐步改善旧街区、旧生活片区环境，从而整体改善规划区环境，力争新旧城区协调发展、共同进步；加大对老街区道路系统、市政管线、广场、停车场等设施的建设，逐步改善城区生活环境，从根本上方便群众生活、满足群众需要。

4.3 海绵城市规划

以海绵城市建设理念引领规划区发展，促进生态保护、经济社会发展和文化传承，以生态、安全、活力的海绵建设塑造城市新形象，实现“水生态良好、水安全保障、水环境改善、水景观优美、水文化丰富”的发展战略。

加大城市径流雨水源头减排的刚性约束，优先利用自然排水系统，建设生态排水设施。充分发挥城市绿地、道路等对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现良性水循环，维持和恢复规划区的“海绵”功能。

充分利用城市水系、绿地等，采用雨水花园、下凹绿地、生物滞留设施、生态汇水廊道、生态湿地等低影响开发设施，构建保护城市水生态、改善城市水环境、保障城市水安全、提高城市水资源承载力的海绵城市体系，实现年径流总量控制率不小于 85%。

第五章 单元图则

单元图则应落实国土空间总体规划确定的约束性指标和刚性管控要求。建设用地规模，总建筑面积，单元类型，城市控制线，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，建设规模作为单元图则的主要内容。

呼和浩特市武川县可可以力更镇综合服务类150125-100-201-002号单元详细规划

