

《莫旗中心城区国土空间详细规划（2023—2035年）》
2026年第一次动态维护方案

组织单位：莫旗自然资源局

编制单位：多贝建筑设计（西安）有限公司

日期：二〇二六年一月

目 录

前 言	1
第一章 动态维护地块规划概况	2
第二章 动态维护工作依据	5
第三章 动态维护内容	7
第四章 动态维护合理性分析	15
附件一.单元土地利用图纸	17
附件二.地块图则	23

前 言

为优化莫旗中心城区空间布局，完善区域功能配套与产业结构，提升城市综合防灾能力、商业服务能级及工业用地集约利用水平，经旗人民政府批准，现对《莫旗中心城区国土空间详细规划（2023—2035年）》开展2026年第一次动态维护。

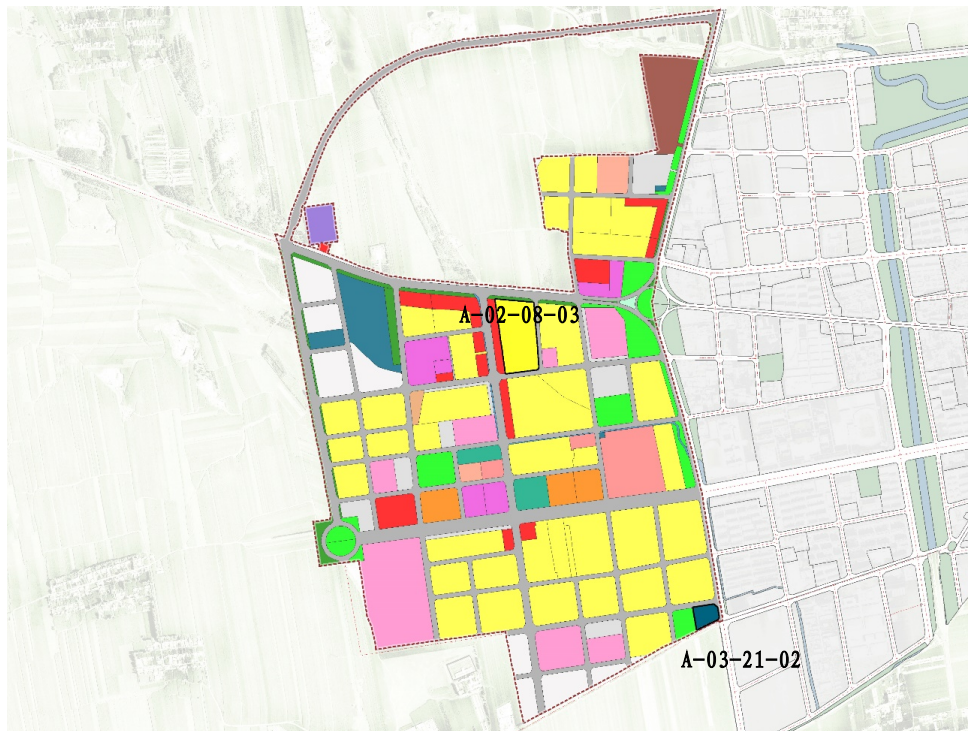
第一章 动态维护地块规划概况

本次动态维护共涉及 A-02-08-03、A-03-21-02、F-01-34-01 地块；D-01-16-01、D-01-17-01 地块之间和 D-01-05-01、D-01-07-01 地块之间的两段规划支路。

A-02-08-03 地块位于中心城区西部，腾克大街北侧、第五幼儿园西侧，面积 7.05 公顷，属于莫旗中心城区重点开发单元 001 号单元（150722100201001）。

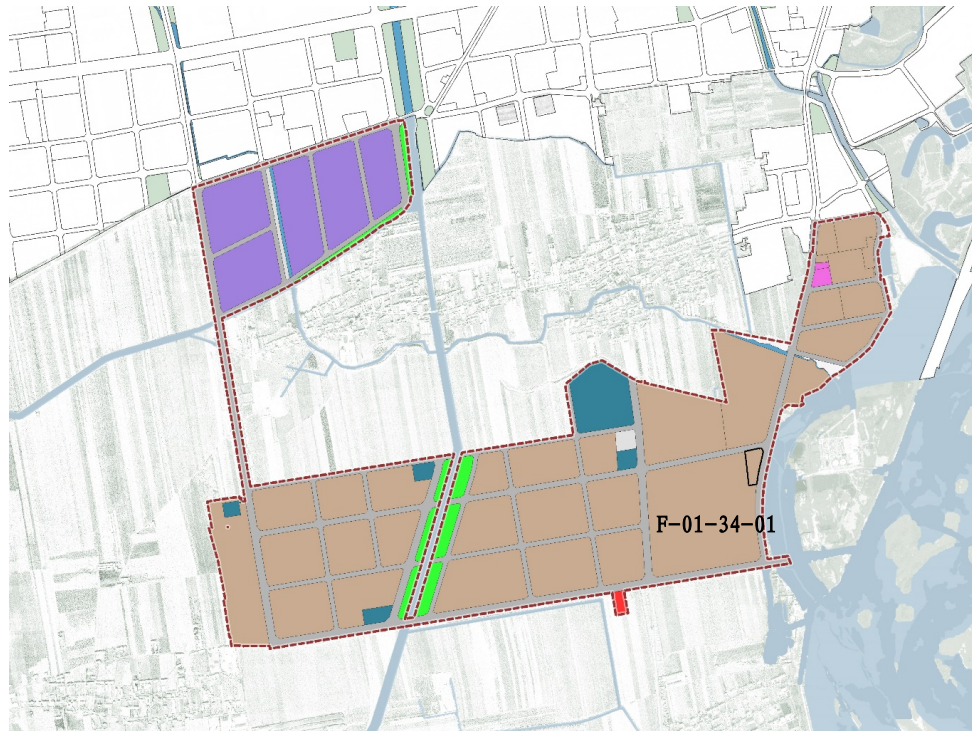
A-03-21-02 地块位于博克图路北侧、索日都勒路西侧，面积 1.29 公顷，属于莫旗中心城区重点开发单元 001 号单元（150722100201001）。

图 1-1 A-02-08-03、A-03-21-02 位置图



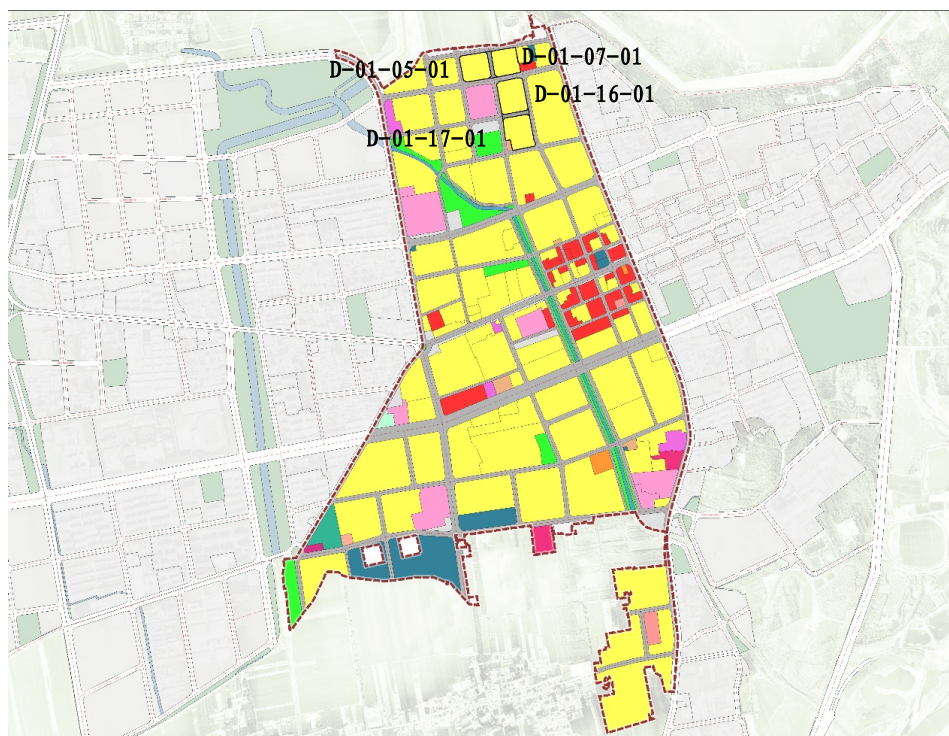
F-01-34-01 位于诺敏南路西侧、汉古尔河大街北侧，地块总用地面积为 33.07 公顷，涉及需调整用地面积 1.01 公顷。属于莫旗中心城区其他单元 004 号（150722100205004）。

图 1-2 F-01-34-01 地块需调整部分位置图



D-01-16-01、D-01-17-01 地块之间和 D-01-05-01、D-01-07-01 地块之间的两段规划支路，均位于莫旗中心城区城市更新单元 001 号（150722100201001）。

图 1-3 两段规划支路位置图



第二章 动态维护工作依据

一、优化消防用地布局

动态维护内容符合《莫旗中心城区国土空间详细规划(2023—2035年)》动态维护适用范围第2款“因道路交通、市政基础设施、水利工程等实施，需对城市蓝线、城市绿线和城市黄线等控制线(包含控制线范围内的地块)进行边界优化，且保证城市蓝线、城市黄线、城市绿线规模不减少的；根据主管部门管理实际需求，对城市蓝线、城市黄线、城市绿线进行布局优化，且满足总体规划布局要求且规模不减少的”和第4款“其他用地调整为公益性用地(包括公共管理与公共服务用地(不包括机关团体用地)、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地、城镇社区服务设施用地等，下同)；公益性用地之间用地性质转换(邻避型、厌恶型设施除外)，且保证详细规划编制单元内交通、公共服务、市政基础设施承载力满足需要的；公益性用地优化边界的”的规定。

二、居住用地调整为商业用地

动态维护内容符合《莫旗中心城区国土空间详细规划(2023—2035年)》动态维护适用范围第7款“非公益性用地之间用地性质转换，且满足交通、公共服务、市政基础设施承载力的，三类工业用地、三类物流仓储用地和已核发建设工程规划许可的项目用地除外”的规定。

三、优化路网结构

动态维护内容符合《莫旗中心城区国土空间详细规划(2023—

2035年)》动态维护适用范围第1款“在满足交通承载力的前提下，对次干路、支路规划线位进行优化或增加、取消支路的”的规定。

四、调整工业用地容积率

动态维护内容符合《莫旗中心城区国土空间详细规划（2023—2035年）》动态维护适用范围第5款“为提升公益性用地、机关团体用地的使用强度，保证工业用地、物流仓储用地规划指标符合相关标准或产业需求，调整地块容积率、建筑密度、绿地率、混合用地兼容比、限高等规划指标的，其中公益性用地提高容积率不受详细规划编制单元建筑总规模的限制”的规定。

第三章 动态维护内容

本次动态维护包括居住用地调整为商业用地、优化消防用地布局、优化路网结构、调整工业用地容积率等内容，是提升规划现实性、保证重点项目落地的必要举措。动态维护内容符合国家法律法规、上位规划及相关政策要求，论证充分、技术可行，动态维护必要性明确。

一、优化消防用地布局

将 A-02-08-03 地块南侧 2.00 公顷面积的二类城镇住宅用地调整为消防用地并划入城市黄线。

将 A-03-21-02 地块消防用地调整为二类城镇住宅用地并取消城市黄线，调整用地面积 1.29 公顷。

两个地块位于同一详细规划编制单元，调整后消防用地和城市黄线面积增加 0.71 公顷。

图 4-1 A-02-08-03 地块调整前用地图

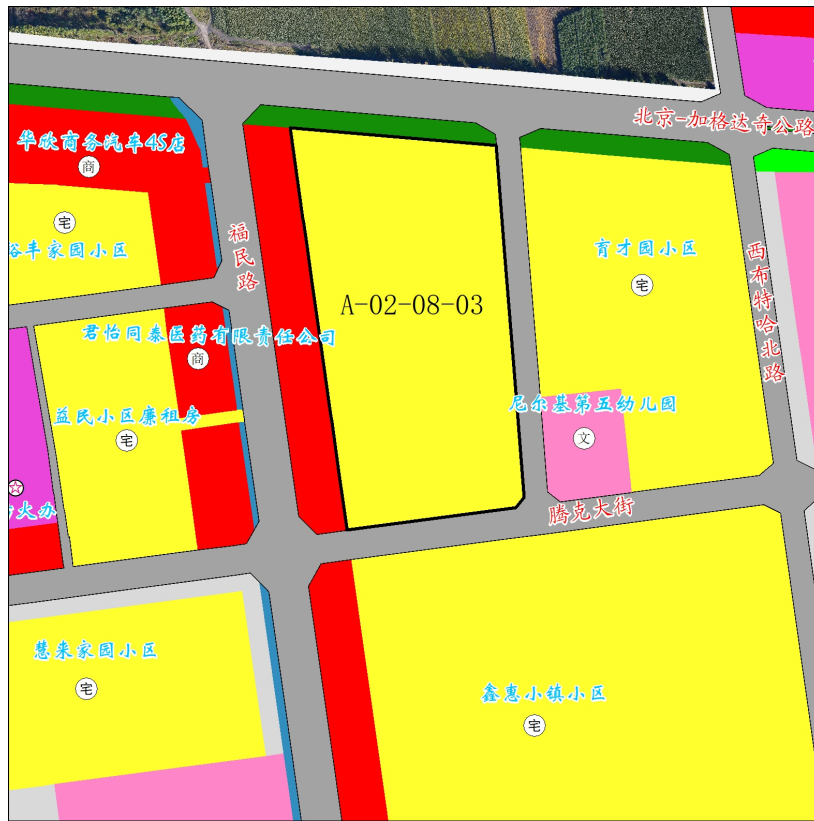


图 4-2 A-02-08-03 地块调整后用地图



图 4-3 A-03-21-02 地块调整前用地图



图 4-4 A-03-21-02 地块调整后用地图



二、居住用地调整为商业用地

将 A-02-08-03 地块北侧 2.00 公顷面积的二类城镇住宅用地调整为其他商业服务业用地。

图 4-5 A-02-08-03 地块调整前用地图



图 4-6 A-02-08-03 地块调整后用地图



三、优化路网结构

取消 D-01-16-01、D-01-17-01 地块之间和 D-01-05-01、D-01-07-01 地块之间的两段规划支路。

图 4-7 规划支路及地块动态维护前用地图

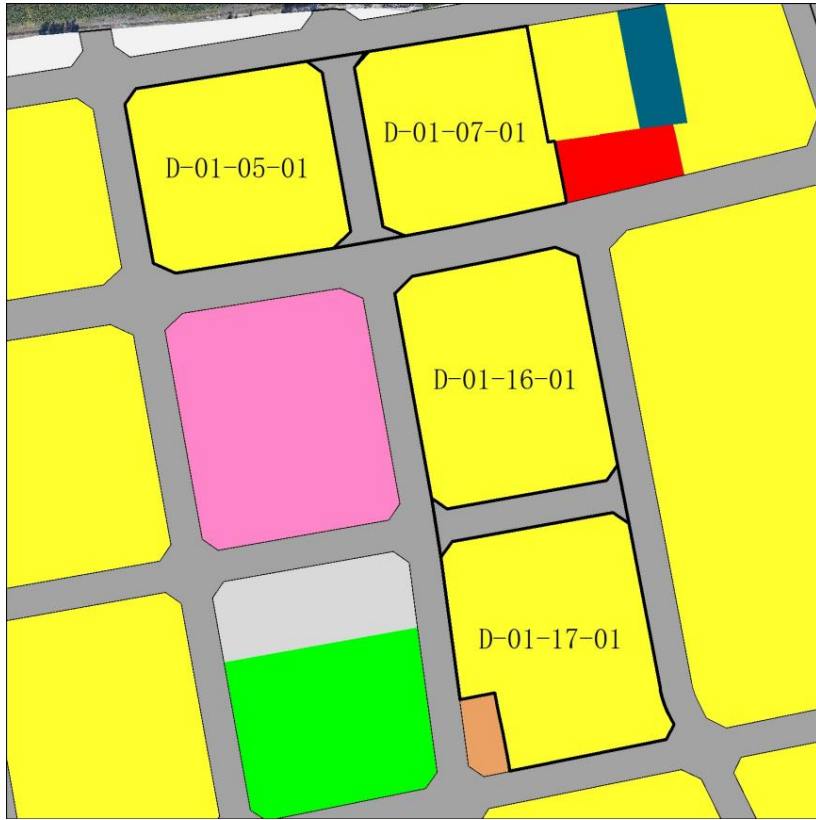


图 4-8 规划支路及地块动态维护后用地图



四、调整工业用地容积率

F-01-34-01 地块位于诺敏南路西侧、汉古尔河大街北侧，用地性质为二类工业用地，地块总用地面积为 33.07 公顷，涉及需调整用地面积 1.01 公顷。

表 1 F-01-34-01 调整前后地块指标表

	地块编号	用地分类	用地面积	容积率
调整前	F-01-34-01	二类工业用地	33.07公顷	≥ 1.1
调整后	F-01-34-01	二类工业用地	32.06公顷	≥ 1.1
	F-01-34-02	二类工业用地	1.01公顷	≥ 0.8

图 4-9 F-01-34-01 地块调整后用地图



图 4-10 F-01-34-01 地块调整后用地图



第四章 动态维护合理性分析

一、符合上位规划刚性要求

动态维护内容未突破《莫旗国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田等刚性管控指标，保证了规划层级衔接统一。

二、提高消防保障能力

动态维护中对消防用地进行了布局优化，由 A-03-21-02 地块（距中心城区西部建成区较远）调整至 A-02-08-03 地块，调整后消防用地和城市黄线面积增加 0.71 公顷。调整内容在同一详细规划编制单元内，符合中心城区整体消防用地布局，满足消防站服务半径要求，增强了对中心城区西部建成区的消防救援能力。动态维护后城市黄线面积增加，符合城市黄线相关规范要求。

三、解决产业落地需求

动态维护中的增加商业用地、优化工业用地容积率等措施，可以优化土地资源配置，提升土地利用效率，保障重点项目落地，带动区域产业发展与经济增长。避免因规划滞后导致的项目搁置、资源闲置。

F-01-34-01 地块将部分用地容积率由 ≥ 1.1 调整为 ≥ 0.8 ，是为保障重点项目实施。依据自然资源部《工业项目建设用地控制指标》，专用设备制造业用地容积率要求为 ≥ 0.8 ，因此容积率调整具有可实施性。

A-02-08-03 地块增加商业用地，有利于与西侧现状商业用地

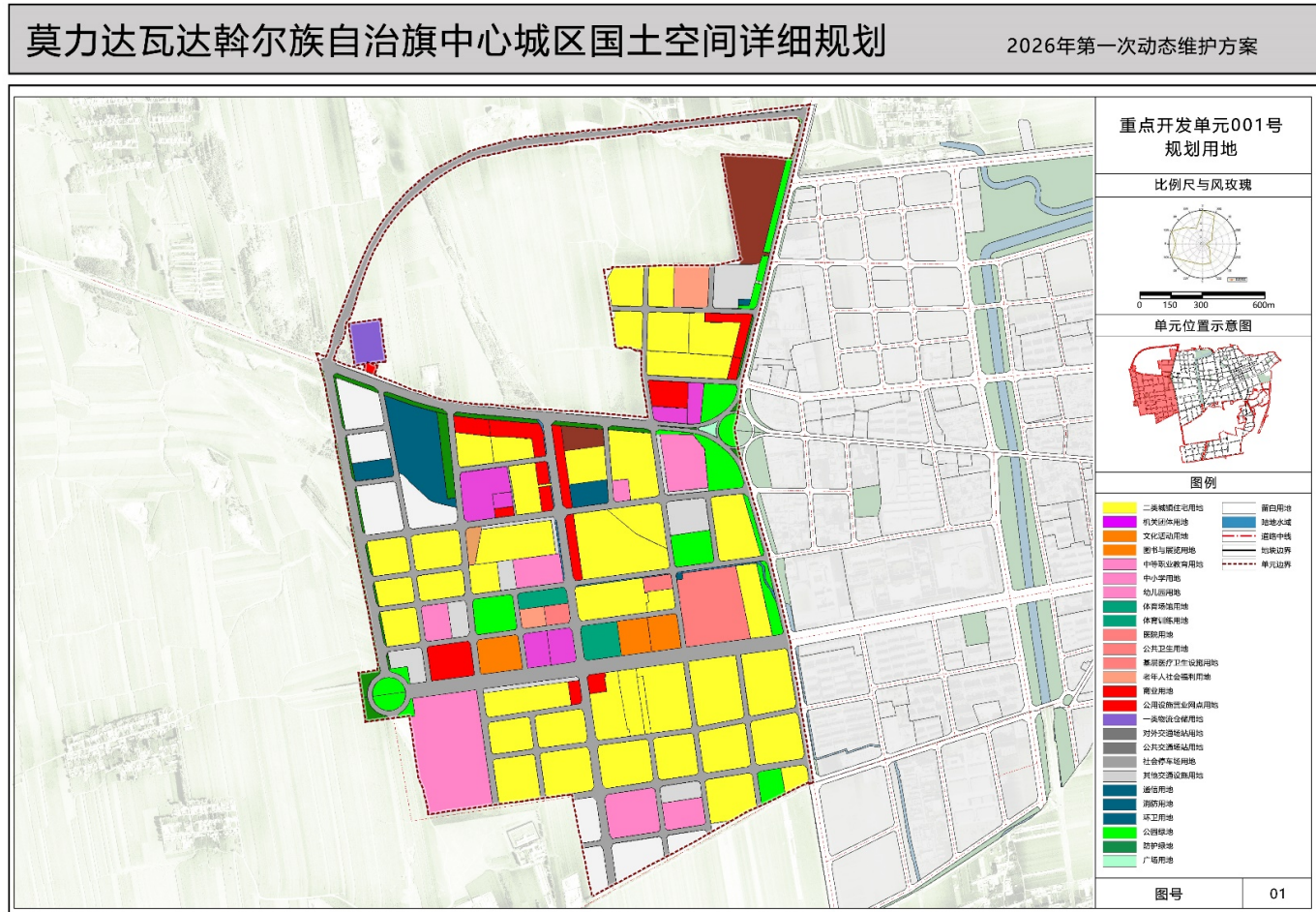
形成集聚效应，能更好地提升该片区的商业价值，带动周边待开发区域的发展。

四、提升规划的实操性

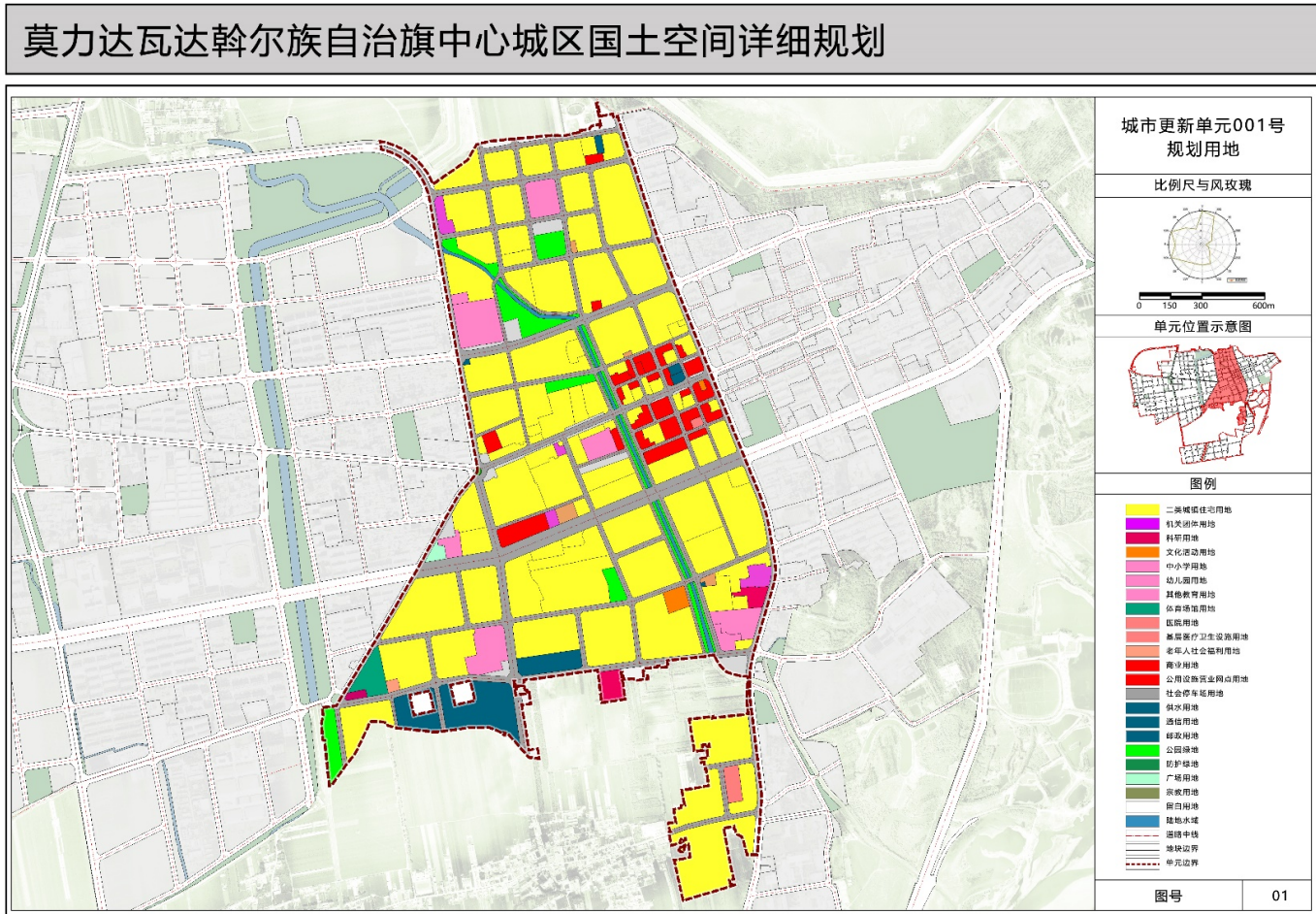
《莫旗国土空间总体规划（2021—2035年）》中心城区道路网密度约束性指标为 $5.0\text{km}/\text{km}^2$ ，《莫旗中心城区国土空间详细规划（2023—2035年）》道路网密度指标为 $7.37\text{km}/\text{km}^2$ 。取消两段规划支路后，《莫旗中心城区国土空间详细规划（2023—2035年）》道路网密度为 $7.32\text{km}/\text{km}^2$ ，道路网密度仅降低了 $0.05\text{km}/\text{km}^2$ 。取消两段规划支路，未突破《莫旗国土空间总体规划（2021—2035年）》中心城区道路网密度约束性指标，未调整承担主要交通流量的主次干道，中心城区通行能力下降幅度较小。

取消两段规划支路，可以提升土地利用效率，保障项目快速落地，带动投资与产业发展，减少无效建设与土地闲置成本。提升规划可实施性，避免“规划与实施脱节”，维护规划权威性与科学性。

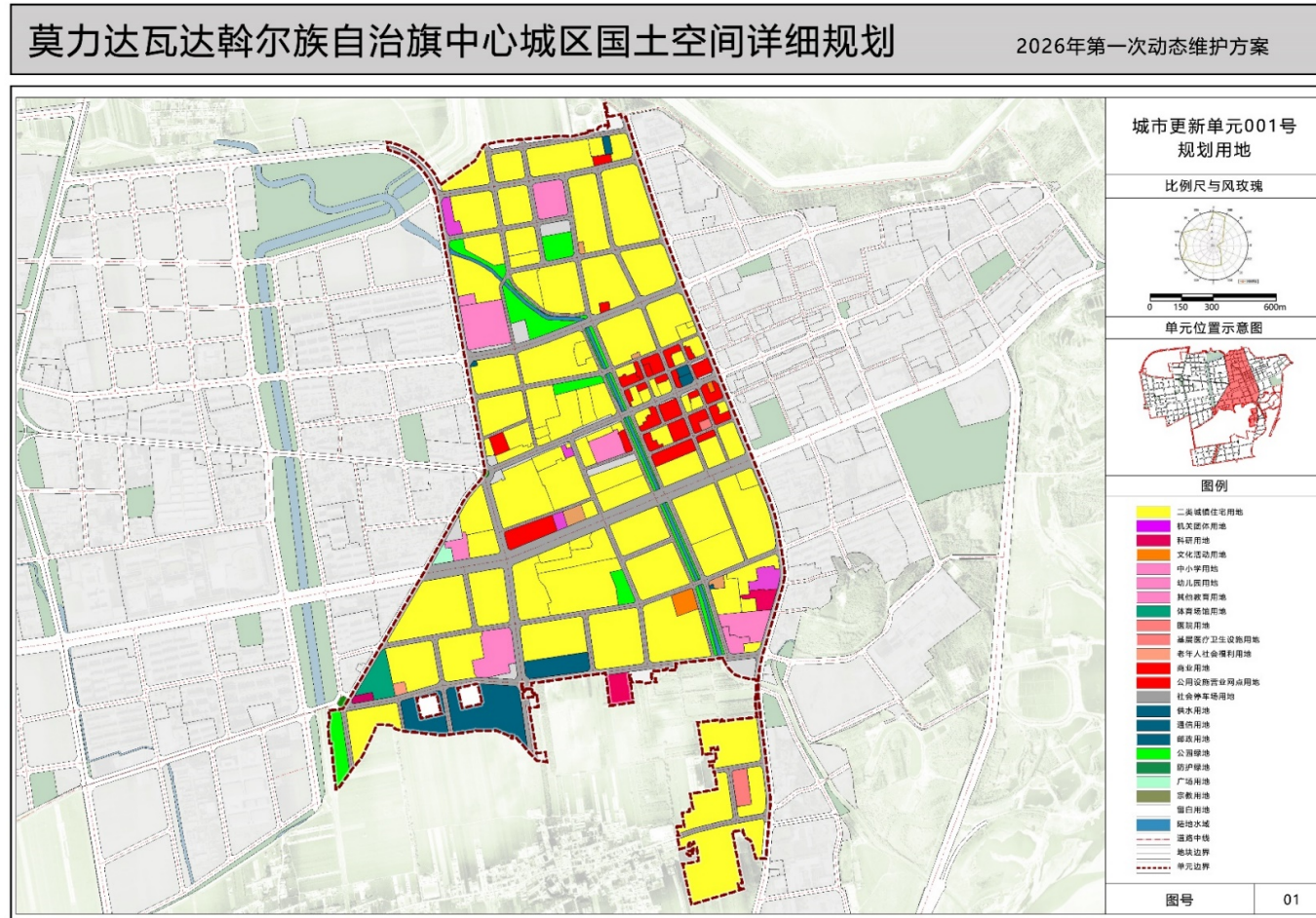
附图 1-2 2026 年第一次动态维护后重点开发单元 001 号规划用地图



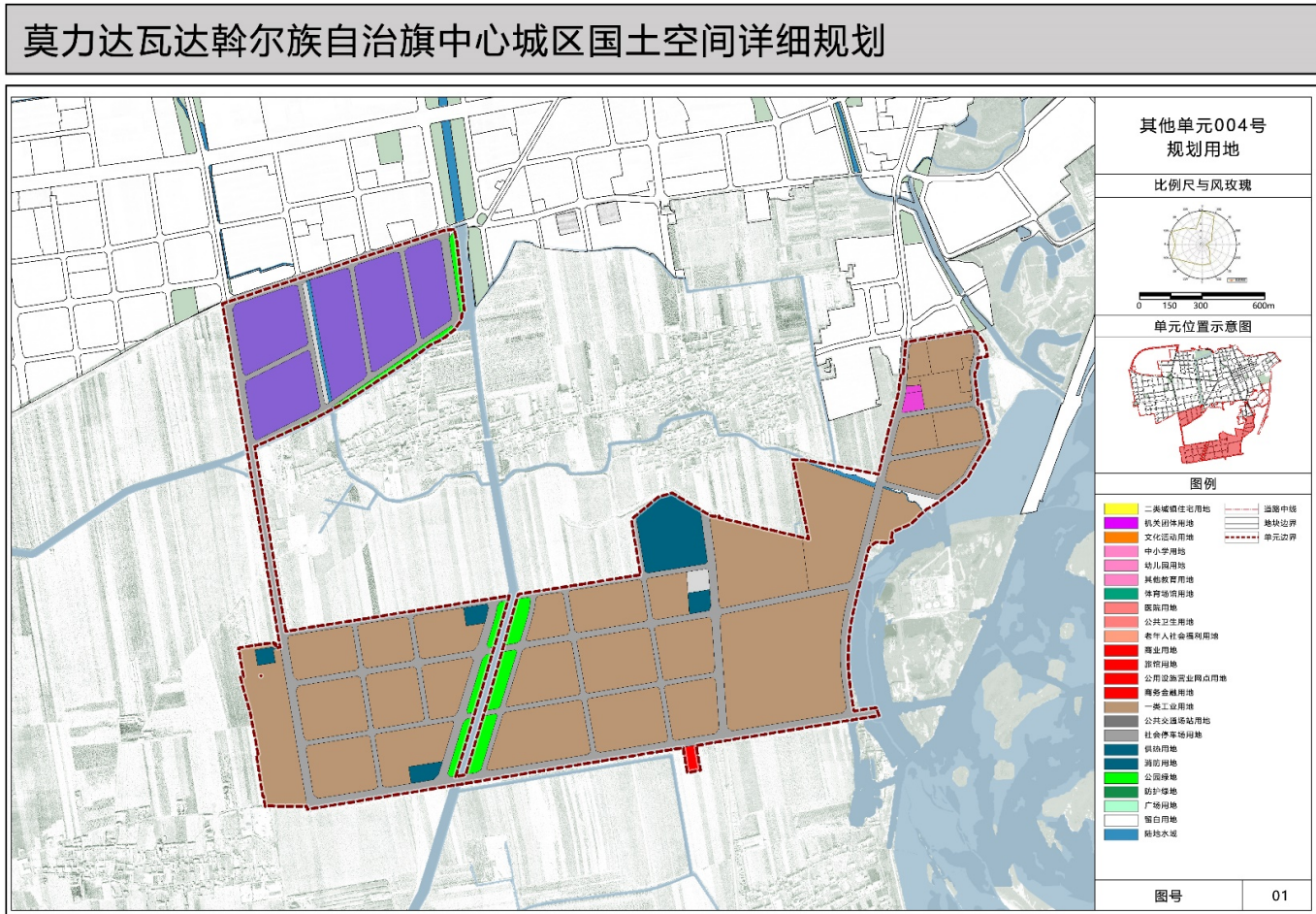
附图 2-1 原城市更新单元 001 号规划用地图



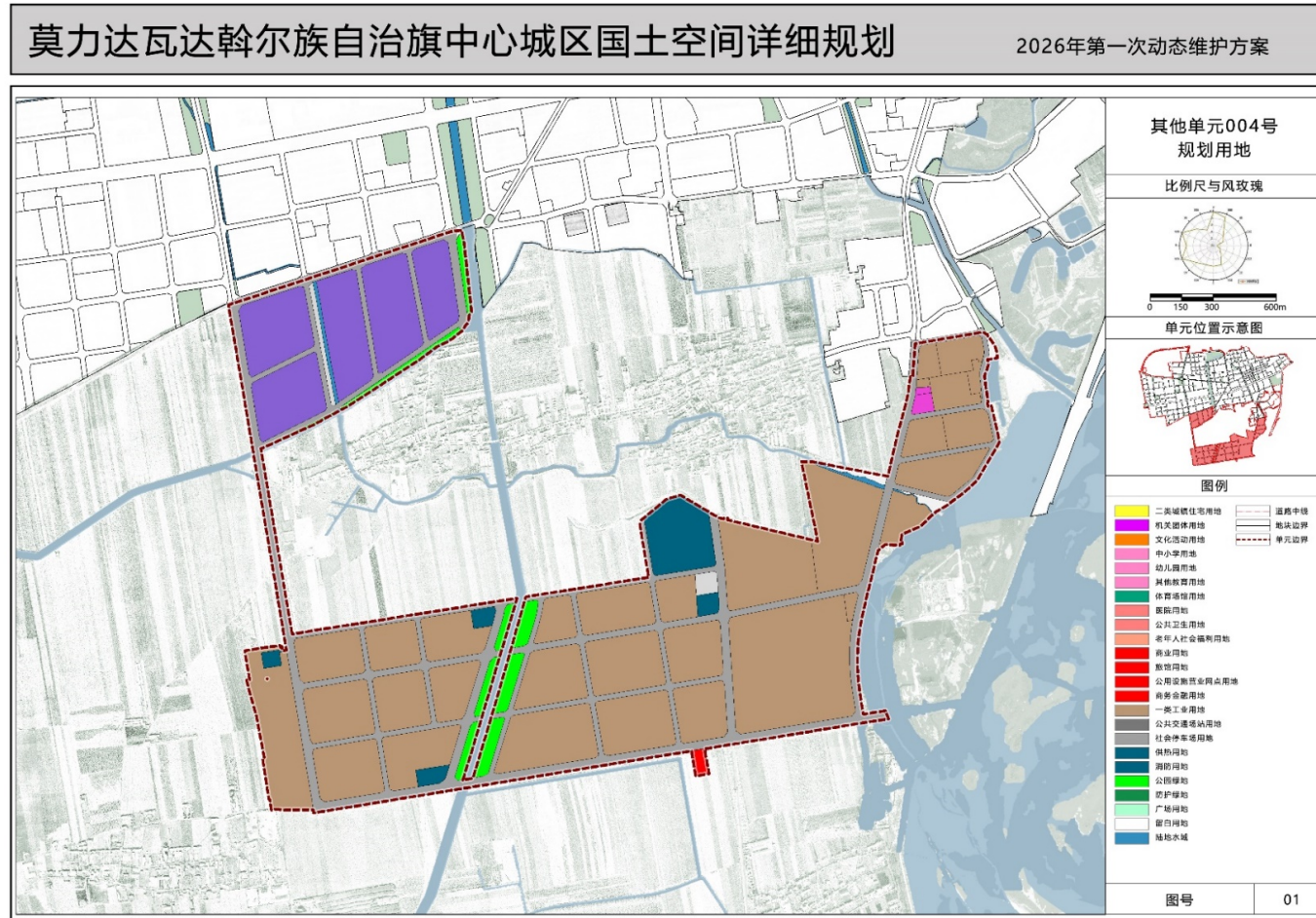
附图 2-2 2026 年第一次动态维护后城市更新单元 001 号规划用地图



附图 3-1 原其他单元 004 号规划用地图

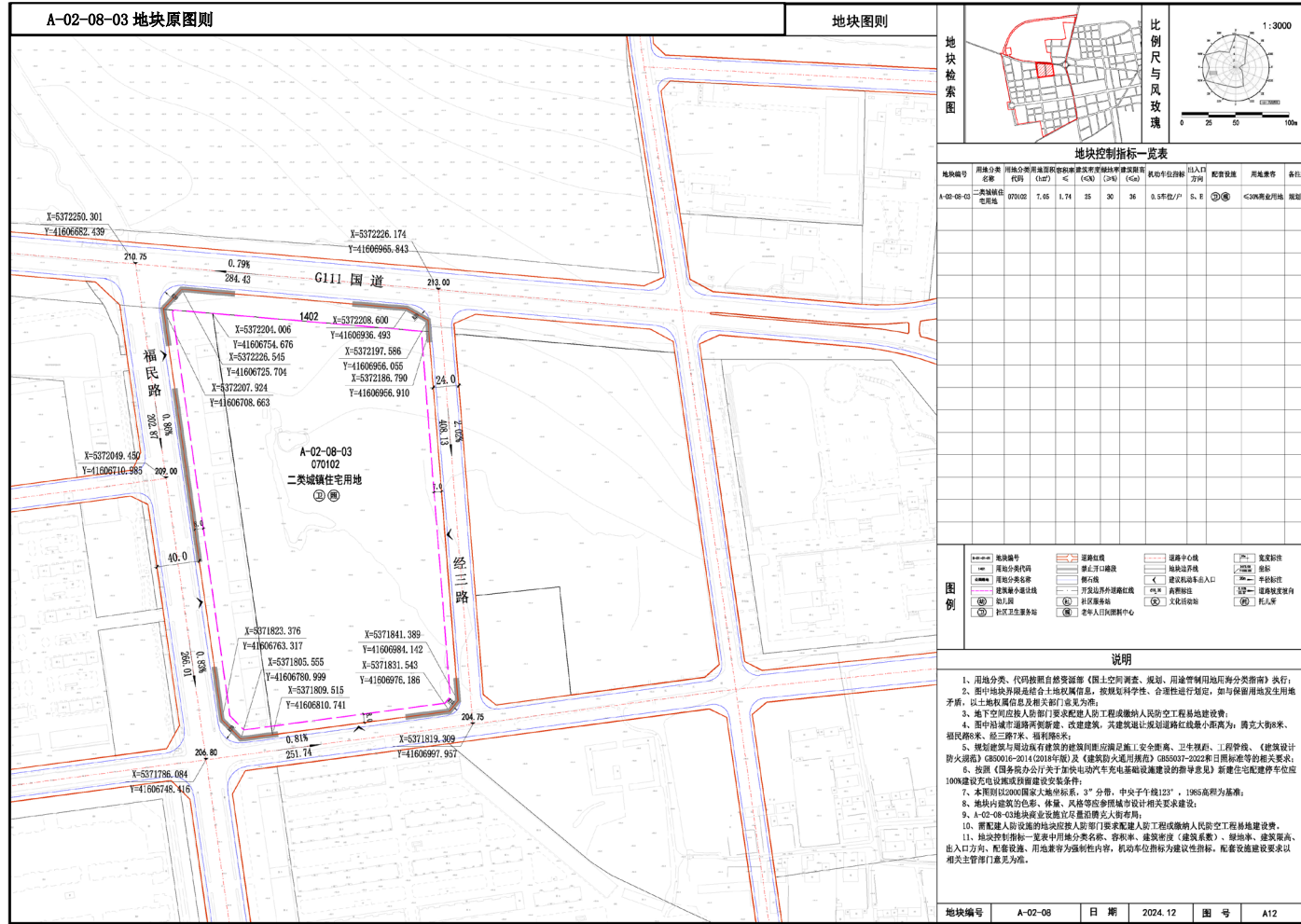


附图 3-2 2026 年第一次动态维护后其他单元 004 号规划用地图

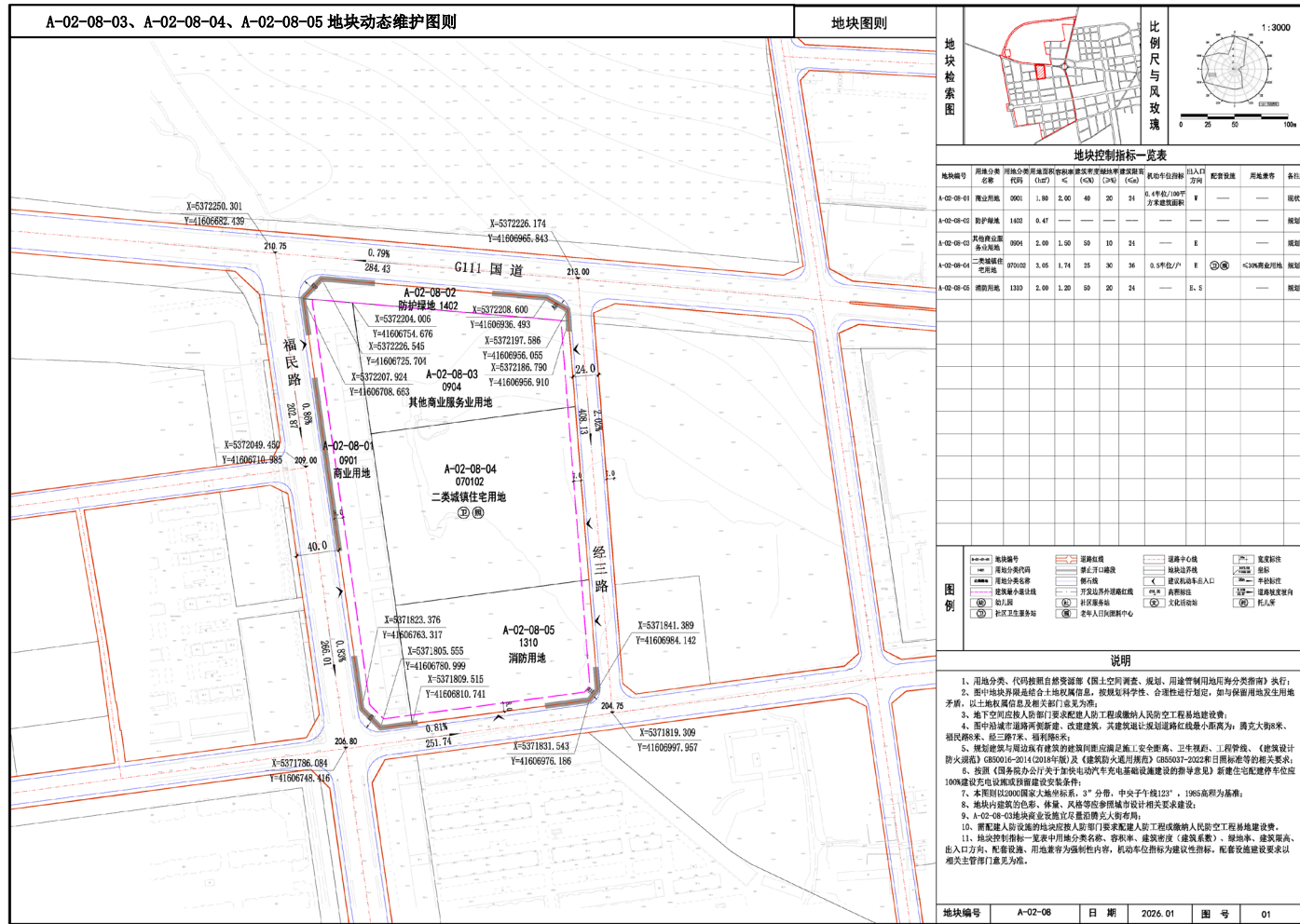


附件二. 地块图则

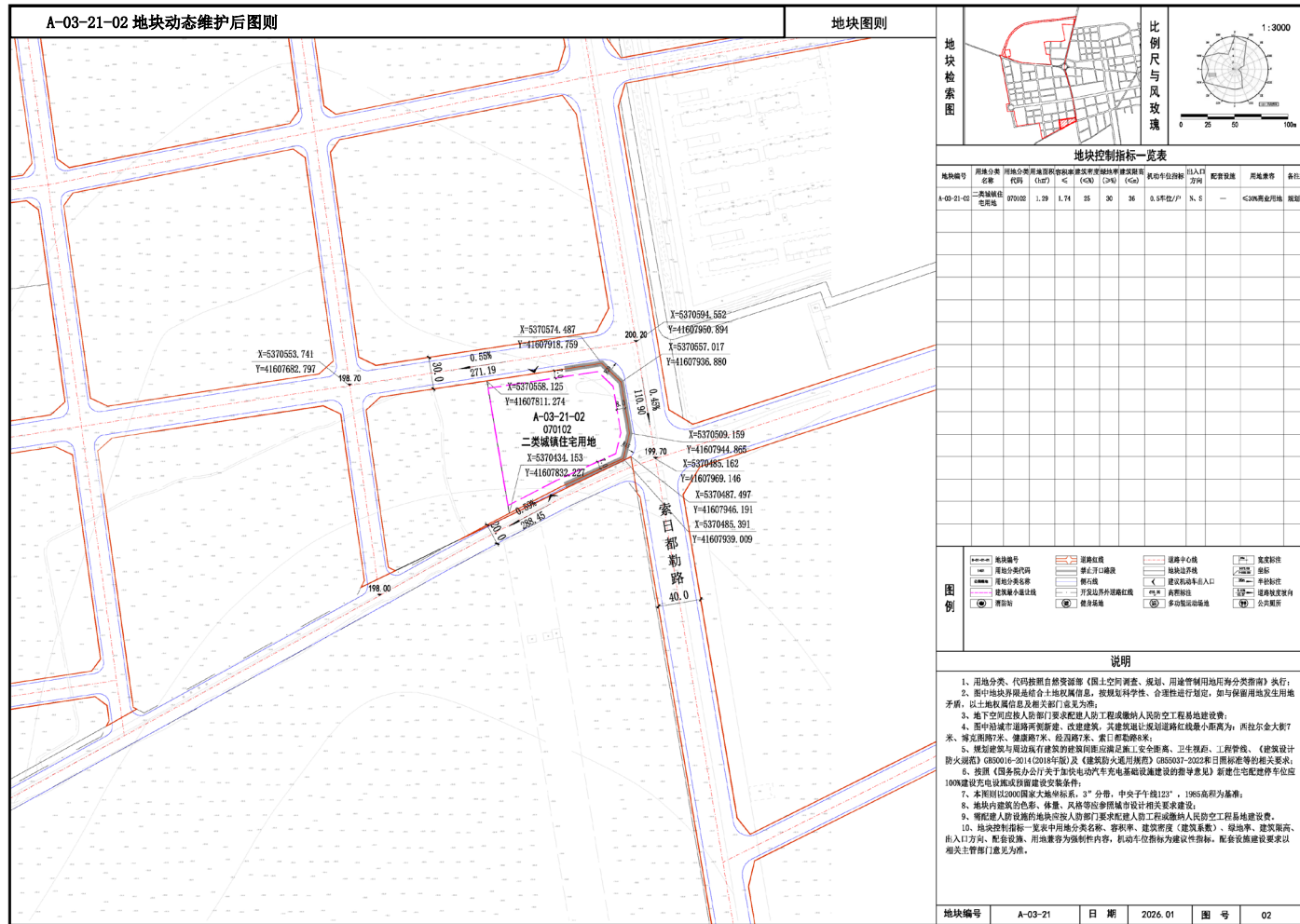
附图 4-1



附图 4-2



附图 5-2



地块图则

地块检索图

比例尺与风玫瑰

1:3000

地块控制指标一览表

地块编号	用地分类名称	用地分类代码	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	机动车停车位/户	出入口方向	配套设施	用地备注	备注
A-03-21-02	二类城镇住宅用地	070102	1.29	1.74	35	30	0.5	东	—	<10%商业用地	规划

图例

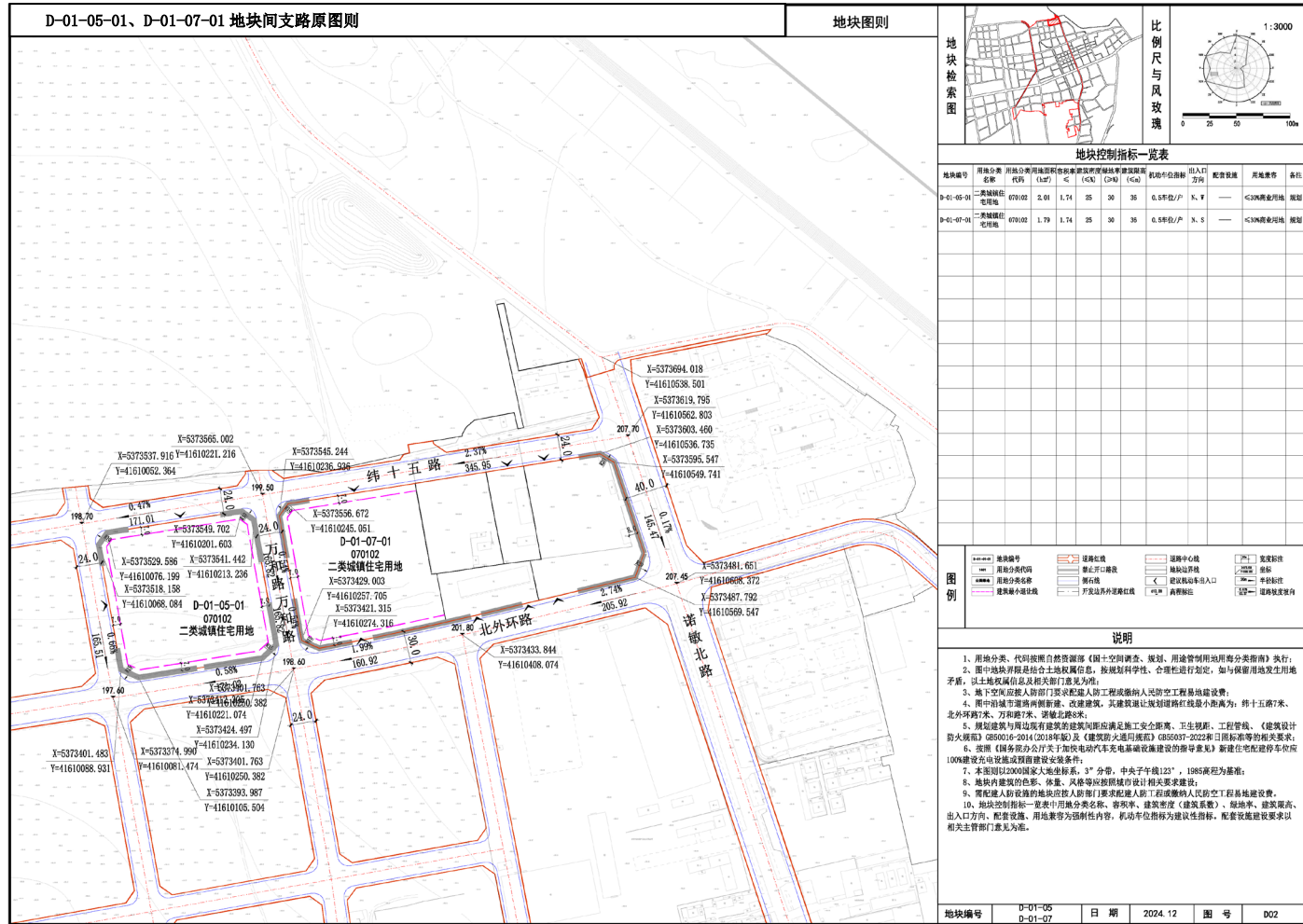
——	地块编号	——	建筑红线	——	道路中心线	——	宽度标准
——	用地分类代码	——	禁止开口线	——	——	——	——
——	街坊分类名称	——	——	——	——	——	——
——	街坊划分界线	——	——	——	——	——	——
——	街坊划分界线	——	——	——	——	——	——

说明

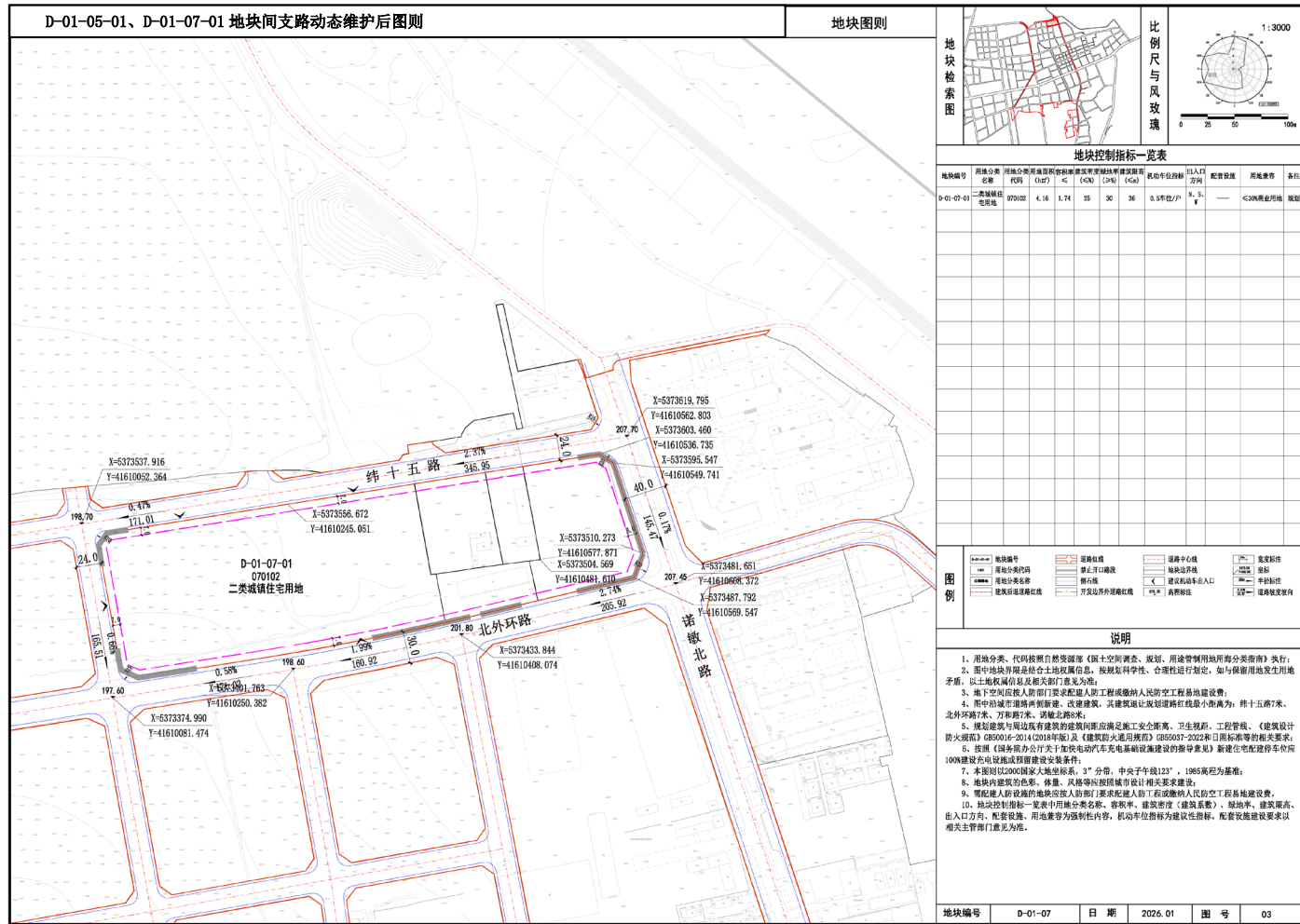
- 1、用地分类、代码按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地分类标准》执行。
- 2、图中地块与周边综合土地权属信息，按照规划学校、合建等进行划定，如有保留用地发生用地矛盾，以土地权属信息及相关部门意见为准。
- 3、地下空间应按人防部门要求配建人防工程或人防工程易地建设费。
- 4、图中沿城市道路两侧新建、改建建筑，其建筑退让规划道路红线最小距离为：西尔大街7米、补充路5米、建设路7米、成源路7米、路口退让8米。
- 5、规划建筑与周边既有建筑的间距应满足防火安全距离、卫生防疫、工程管线、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)及《建筑防火通用规范》GB55037-2022和日照标准等的有关要求。
- 6、按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件。
- 7、本图则以2000国家大地坐标系，3°分带，中央子午线123°，1985高程为基准。
- 8、地块内建筑的色彩、体量、风格等应参照城市设计相关要求建设。
- 9、配套设施用地按中人防部门要求配建人防工程或维持人防工程的工程易地建设费。
- 10、地块控制指标一览表中的用地分类名称、容积率、建筑密度(建筑系数)、绿地率、建筑限高、出入口方向、配套设施、用地兼管为强制性内容，机动车位指标为建设性指标，配套设施建设要求以相关主管部门意见为准。

地块编号	A-03-21	日期	2024.01	图号	02
------	---------	----	---------	----	----

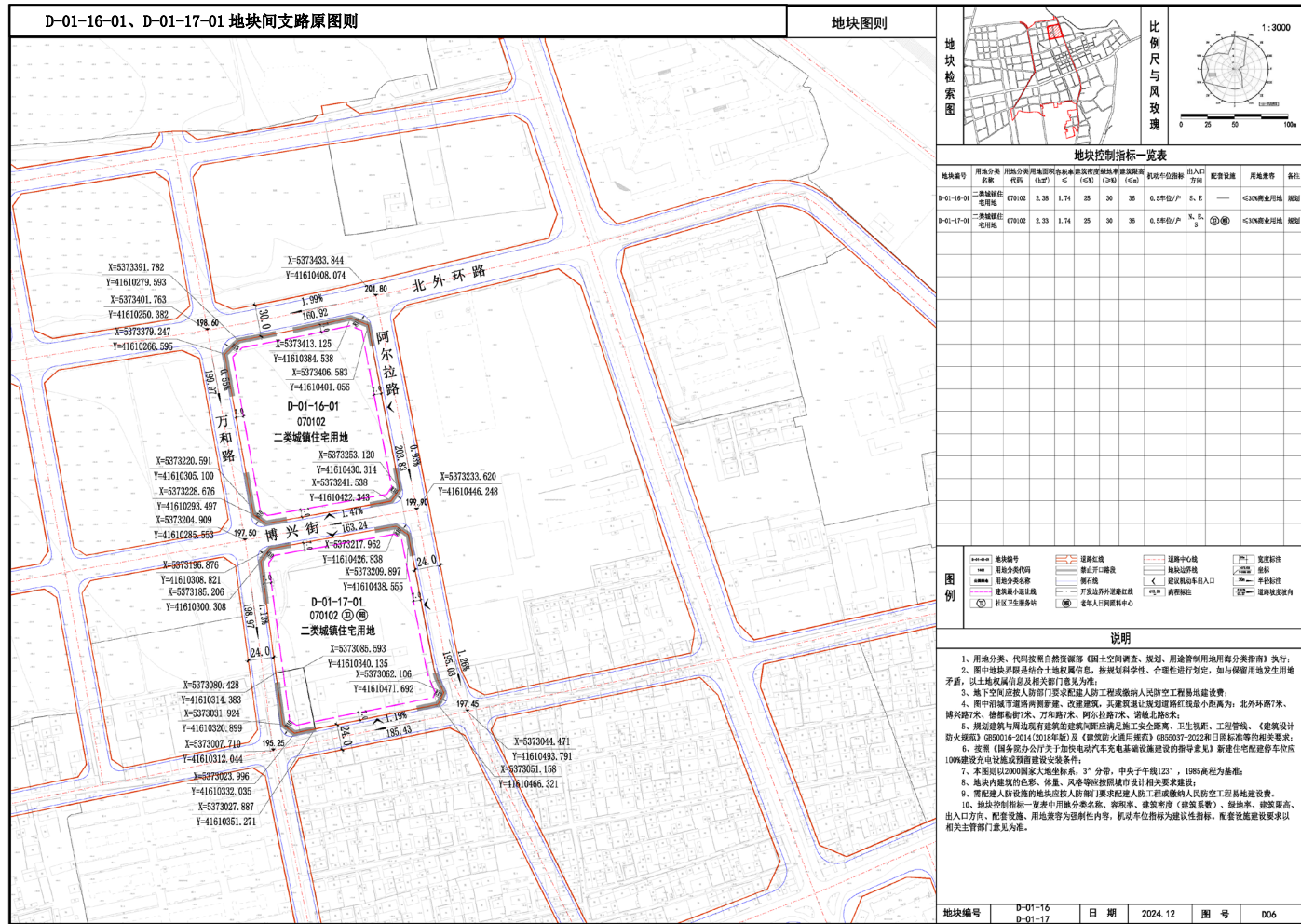
附图 6-1



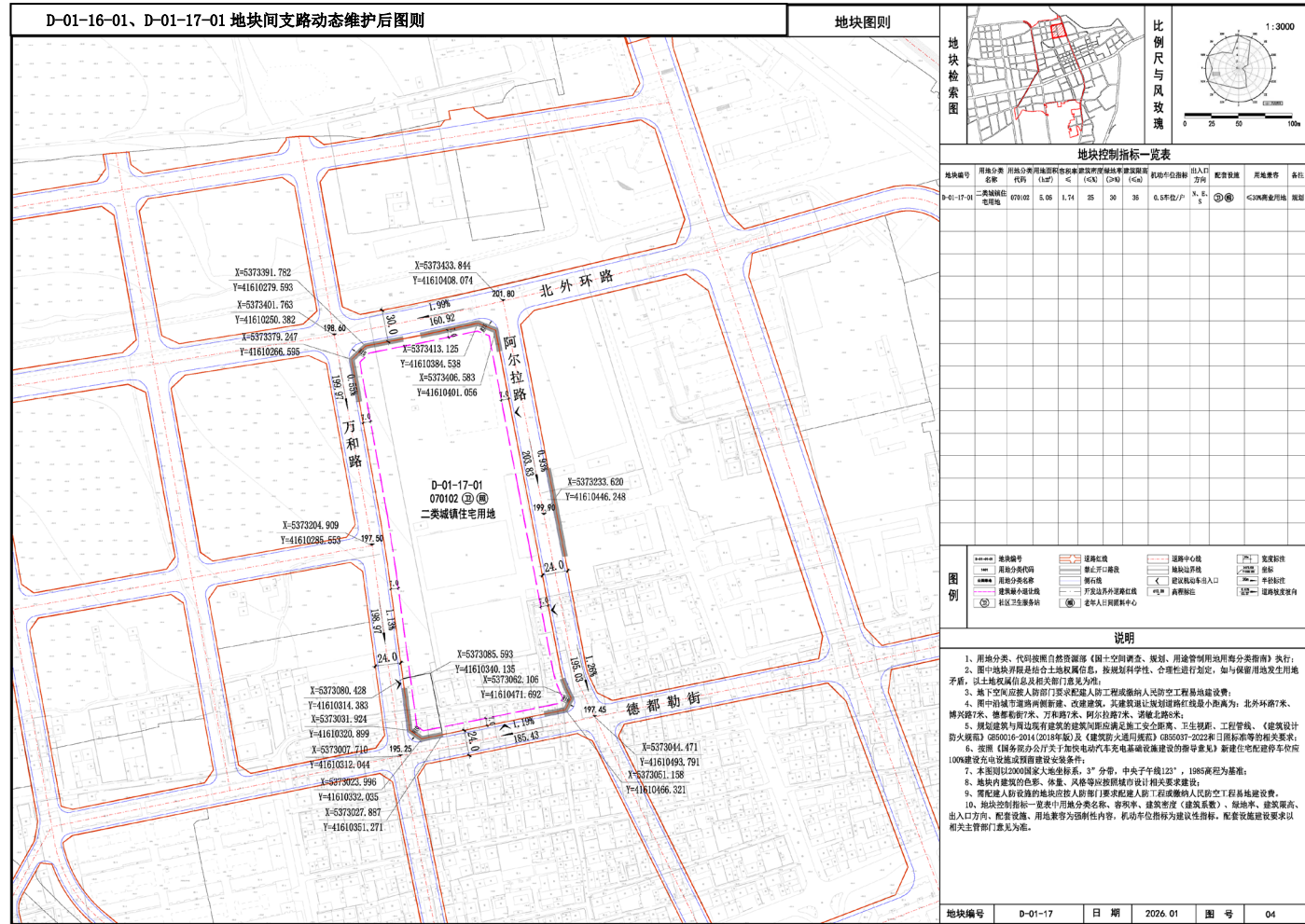
附图 6-2



附图 7-1



附图 7-2



地块控制指标一览表

地块编号	用地分类	用地代号	容积率	建筑密度	建筑高度	机动车停车位	出入口方位	配套设施	用地备注	备注
D-01-17-01	二类城镇住宅用地	R0102	5.05	1.74	25	30	35	0.5车位/户	⑤⑥	<20%商业用地

图例

—— 地块编号	—— 道路红线	—— 道路中心线	—— 出入口宽度标注
—— 用地分类代码	—— 禁止开口路段	—— 道路出入口	—— 坐标标注
—— 道路分类等级	—— 禁鸣线	—— 建筑退让出入口	—— 坐标标注
—— 建筑退让控制线	—— 开发边界控制线	—— 消防通道	—— 道路宽度标注
—— 社区生活服务点	—— 老年人日间照料中心		

说明

1. 用地分类、代号按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》执行；
2. 图中地块开界是结合土地权属信息，按规划科学性、合理性进行划定，如与保留用地发生用地矛盾，以土地权属信息及相关部门意见为准；
3. 地下空间应符合人防部门要求配建人防工程或人防易地防空工程设施设置；
4. 图中沿街道路两侧新建、改建建筑，其建筑退让规划道路红线最小距离为：北外环路7米、阿尔拉路7米、德都街7米、万和路7米、阿尔拉路7米、退让北路8米；
5. 规划建筑与周边既有建筑的建筑间距应满足消防安全距离、卫生防护、工程管线、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)及《建筑防火通用规范》GB55037-2022和日照标准等相关要求；
6. 按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件；
7. 本图以2000国家大地坐标系、3°分带、中央子午线123°，1985高程为基准；
8. 地块内建筑的颜色、线条、高度等应符合现行设计相关要求建设；
9. 需配建人防设施的地块控规人防部门要求配建人防工程或人防防空工程易地建设；
10. 地块控制指标一览表中的用地名称、容积率、建筑密度（建筑系数）、绿地率、建筑限高、出入口方位、配套设施、用地兼容等为强制性内容，机动车位指标为建议性指标，配套设施建设要求以相关主管部门意见为准。

地块编号	D-01-17	日期	2026.01	图号	04
------	---------	----	---------	----	----

附图 8-1

