

包头北梁腾空区控制性详细规划(修编)  
及包头市中心城区控制性详细规划  
(M-01、06、07)局部地块  
修改公示

规划编制单位：包头市规划设计研究院

包头市自然资源局监制

监 督 电 话：4109559 6978826

# 一、项目位置

本次规划修改涉及五个地块，第一、三、四、五地块属于《包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）》，涉及地块编号分别为M-01-07-01-01、M-01-07-01-03、M-04-04-04、M-01-06-01。第二个地块属于《包头市中心城区控制性详细规划（M-01、06、07）》，涉及地块编号为M-07-04-01。涉及修改地块面积约6.05公顷。

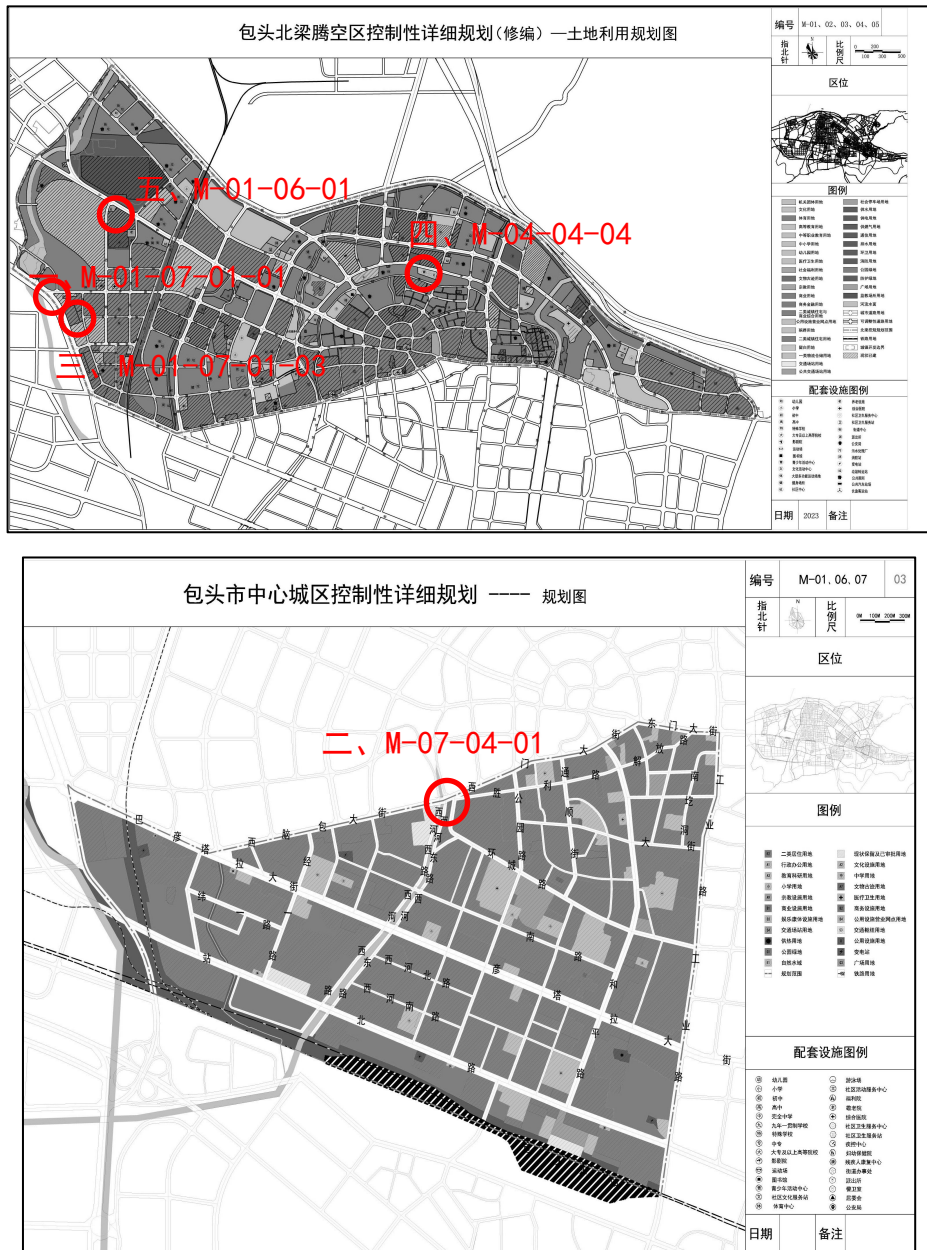


图 1.1 修改地块在控规中的位置

## 二、修改内容

### （一）用地性质修改

#### （1）地块一、三：

依据土地权属情况、用地测绘成果及现状情况，将地块一、地块三的修改情况如下详述：

地块一：将属于《包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）》中的 M-01-07-01-01 地块 2.35 公顷机关团体用地（0801）拆分为 M-01-07-01-01-01 地块、M-01-07-01-01-02 地块。M-01-07-01-01-01 地块用地性质为机关团体用地（0801），面积 2.25 公顷。M-01-07-01-01-02 地块用地性质由机关团体用地（0801）修改为公园绿地（1401），面积 0.10 公顷。

地块三：将属于《包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）》中的 M-01-07-01-03 地块 0.82 公顷公园绿地（1401）用地面积调整为 0.92 公顷。并核准周边相邻地块用地面积，M-01-07-01-02 地块 0.10 公顷，M-01-07-01-04 地块 0.43 公顷，M-01-07-02 地块 2.37 公顷。

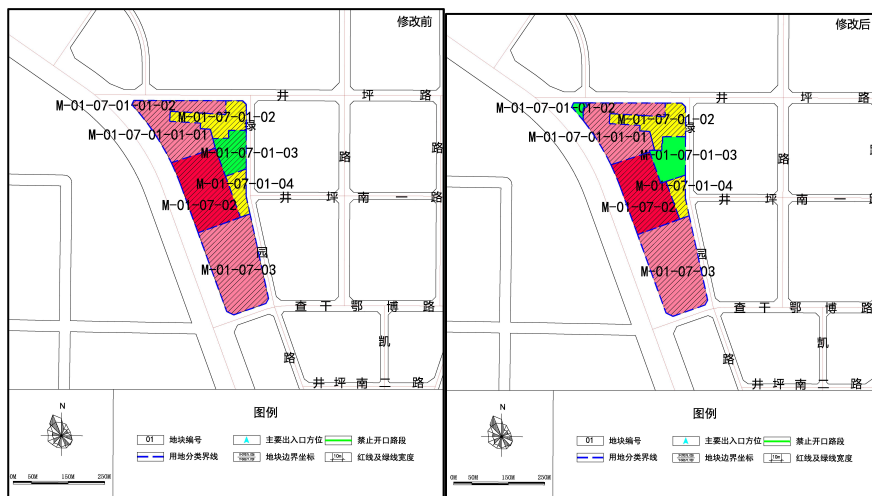


图 2.1 修改前后对比图

(2) 地块二:

依据土地权属情况、用地测绘成果及现状情况，将属于《包头市中心城区控制性详细规划（M-01、06、07）》中的M-07-04-01地块0.74公顷商业用地（0901）拆分为M-07-04-01-01地块，M-07-04-01-02地块。M-07-04-01-01地块用地性质为商业用地（0901），面积0.63公顷。M-07-04-01-02地块用地性质由商业用地（0901）修改为公园绿地（1401），面积0.11公顷。

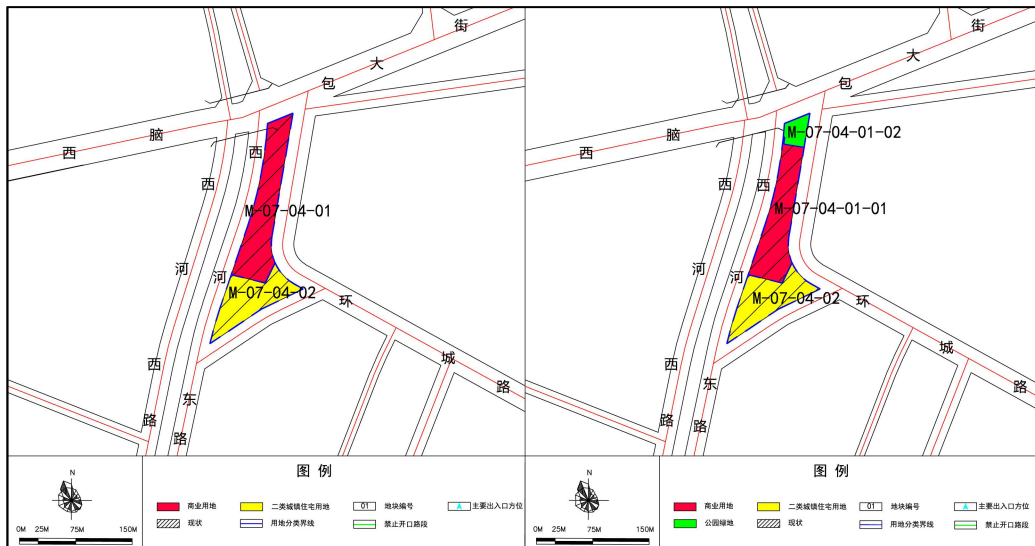


图 2.2 修改前后对比图

### (3) 地块四：

依据用地测绘成果及现状情况，将属于《包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）》中的 M-04-04-04 地块文化用地（0803）与其南侧的 M-04-04-03 地块公园绿地（1401）的部分用地位置互换，面积不变。M-04-04-03 地块公园绿地（1401）面积 6.79 公顷，M-04-04-04 地块文化用地（0803）面积 1.65 公顷。

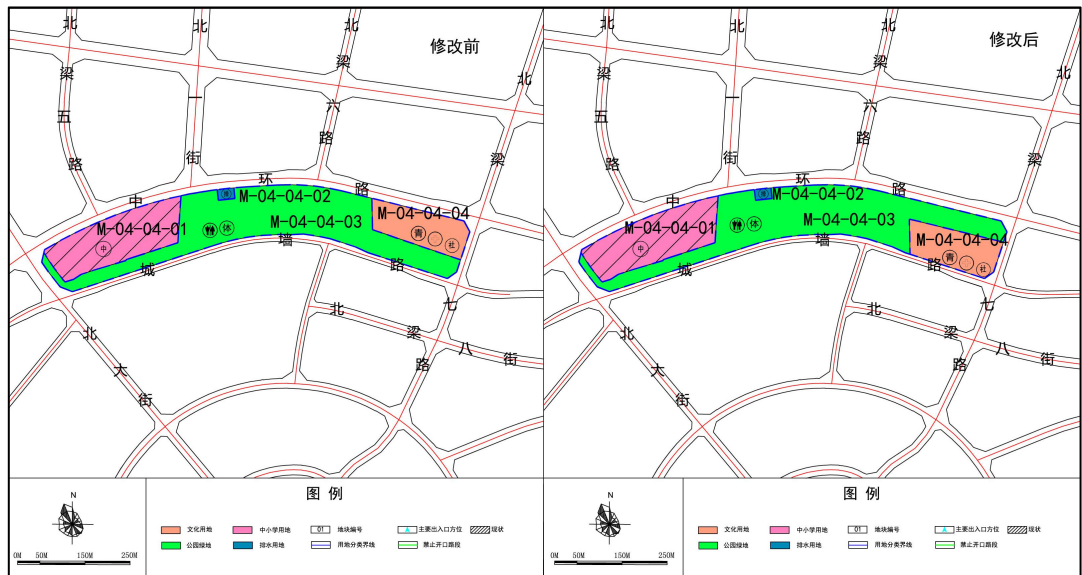


图 2.3 修改前后对比图

(4) 地块五：

将属于《包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）》中的 M-01-06-01 地块公共交通场站用地（120802）修改为 M-01-06-01 公园绿地（1401），原公共交通场站用地调整到东南侧，面积由 0.49 公顷调整为 0.42 公顷；原供电用地（1203）面积由 0.03 公顷调整为 0.05 公顷；规划修改后，M-01-06-04-02 地块交通场站用地（120802）面积 0.42 公顷，M-01-06-01 公园绿地（1401）面积 0.49 公顷，M-01-06-06 地块供电用地（1203）面积 0.05 公顷。

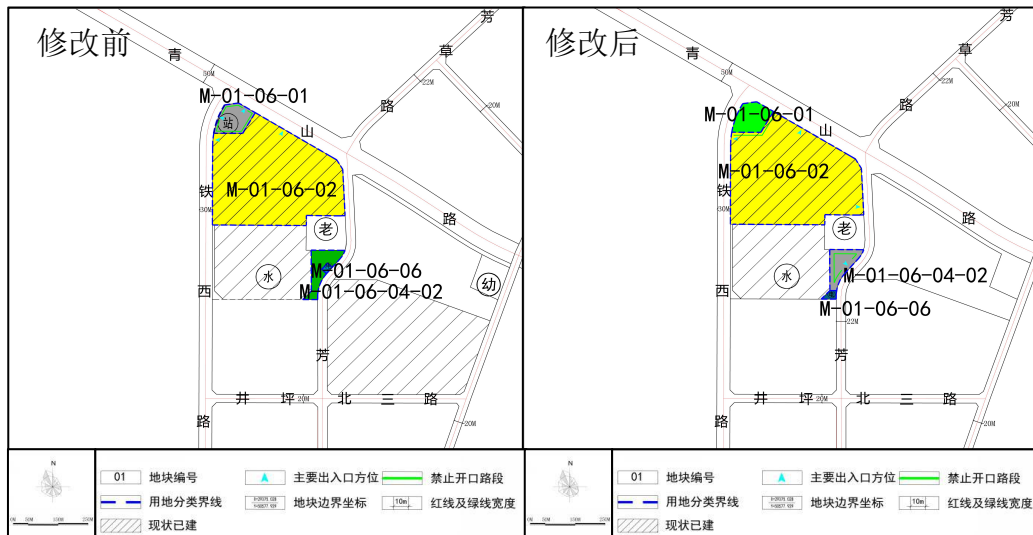


图 2.4 修改前后对比图

## （二）控制指标修改

按照《包头市城乡规划技术规定》（2014），《包头市海绵城市建设专项规划（2022-2035年）》提出各用地的控制指标。

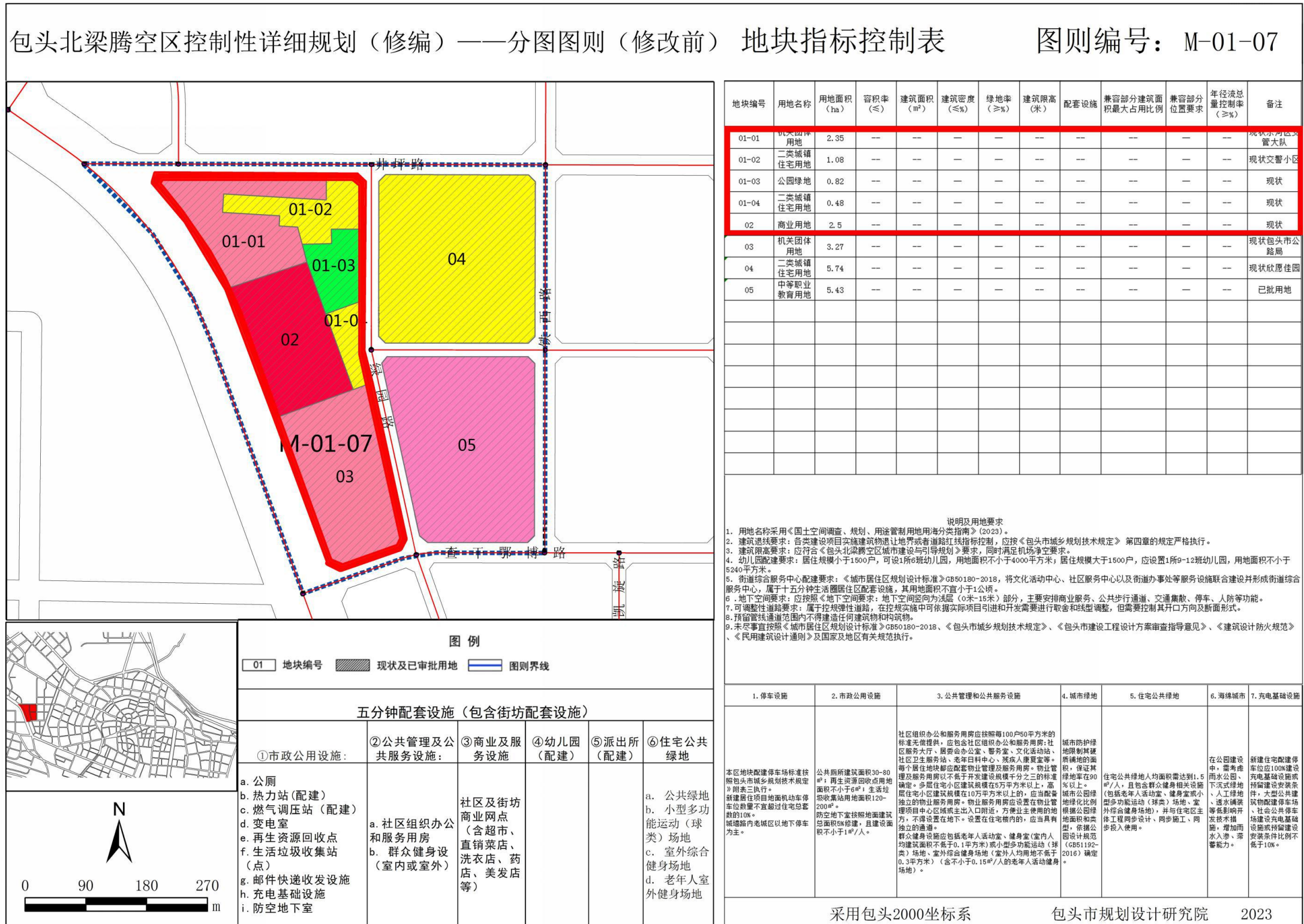
M-01-07-01-01-02 地块、M-01-07-01-01 地块、M-04-04-03 地块、M-01-06-01 地块：绿地率 $\geq 85\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 85\%$ 。  
M-07-04-01-02 地块：绿地率 $\geq 85\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 75\%$ 。

M-01-06-04-02 地块公共交通场用地：容积率 $\leq 0.8$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 12\text{m}$ ，年径流总量控制率 $\geq 85\%$ 。

M-01-06-06 地块供电用地：容积率 $\leq 0.8$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 $\leq 32\text{m}$ 。

### 三、修改前后图则

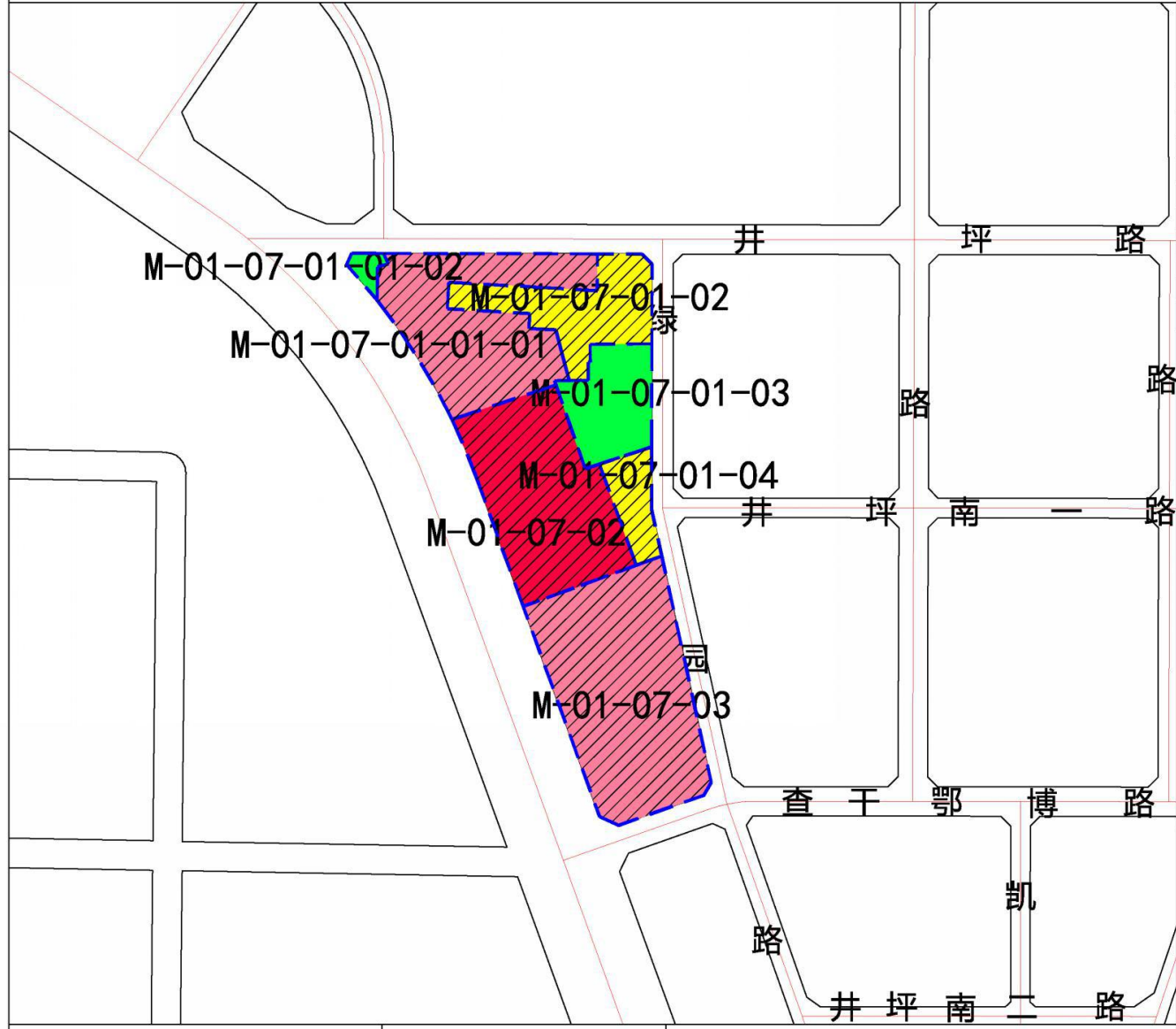
地块一、三：



# 包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）--分图图则（修改后）

## 地块编号

## M-01-07局部地块



地块编号	用地名称	用地面积 (ha)	容积率 (≥)	建筑面积 (M²)	绿地率 (≥%)	建筑系数 (≥%)	建筑限高 (≤米)	配套设施	相容部分建筑最大占比 (≤%)	相容部分位置要求或备注	年径流量控制率 (≥%)
M-01-07-01-01	机关团体用地 (0801)	2.25	—	—	—	—	—	—	—	现状东河区交警大队	—
M-01-07-01-02	公园绿地 (1401)	0.10	—	—	85	—	—	—	—	—	85
M-01-07-01-03	二类城镇住宅用地 (070102)	1.18	—	—	—	—	—	—	—	现状交警小区	—
M-01-07-01-04	公园绿地 (1401)	0.92	—	—	85	—	—	—	—	—	85
M-01-07-01-04	二类城镇住宅用地 (070102)	0.43	—	—	—	—	—	—	—	现状	—
M-01-07-02	商业用地 (0901)	2.37	—	—	—	—	—	—	—	现状	—
M-01-07-03	机关团体用地 (0801)	3.27	—	—	—	—	—	—	—	现状包头市公路局	—

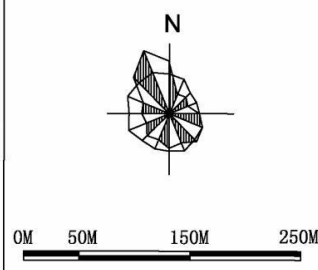
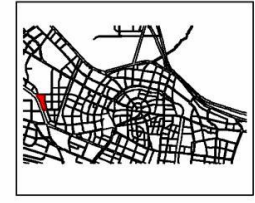
注：建筑物退让地界、道路红线、绿线的距离执行《包头市城乡规划技术规定》的相关规定。

### 说明及用地要求

- 用地名称采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023)。
- 建筑退线要求：各类建设项目实施建筑物退让地界或者道路红线指标控制，应按《包头市城乡规划技术规定》第四章的规定严格执行。
- 建筑限高要求：应符合《包头北梁腾空区城市建设与引导规划》要求，同时满足机场净空要求。
- 幼儿园配建要求：居住规模小于1500户，可设1所6班幼儿园，用地面积不小于4000平方米；居住规模大于1500户，应设置1所9-12班幼儿园，用地面积不小于5240平方米。
- 街道综合服务中心配建要求：《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，将文化活动中心、社区服务中心以及街道办事处等服务设施联合建设并形成街道综合服务中心，属于十五分钟生活圈居住区配套设施，其用地面积不宜小于1公顷。
- 地下空间要求：应按照《地下空间要求》：地下空间竖向为浅层（0米-15米）部分，主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能。
- 可调整性道路要求：属于控规弹性道路，在控规实施中可依据实际项目引进和开发需要进行取舍和线型调整，但需要控制其开口方向及断面形式。
- 预留管线通道范围内不得建造任何建筑物和构筑物。
- 未尽事宜按照《包头市城乡规划技术规定》(2014)、《包头市建设工程设计方案技术审查指导意见》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通则》(GB5031-2022)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《包头市城市道路红线宽度及平面交叉口范围、切角规划设计指导意见(试行)》及国家及地区有关规范执行。

1. 停车设施 本区地块配建停车场标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》执行。	2. 市政公用设施 公共厕所建筑面积30-80m²；再生资源回收点用地面积不小于6m²；生活垃圾收集站用地面积120-200m²。 防空地下室按照地面建筑总面积5%修建，且建设面积不小于1m²/人。	3. 公共管理和公共服务设施 社区组织办公和服务用房按照每100户50平方米的标准无偿提供，应包含社区组织办公和服务用房；社区服务大厅、居委会办公室、警务室、文化活动站、社区卫生服务站、老年日间照料中心、残疾人康复室等。 每个居住地块都应配建物业管理及服务用房。物业管理及服务用房以不低于开发建设规模千分之三的标准确定。多层住宅小区建筑规模在5万平方米以上，高层住宅小区建筑规模在10万平方米以上的，应当配建独立的物业服务用房。物业服务用房应设置在物业管理项目中心区域或主出入口附近，方便业主使用的地方，不得设置在地下。设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。 群众健身设施应包括老年人活动室、健身房(室内人均建筑面积不低于0.1平方米)或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地(室外人均用地不低于0.3平方米)(含不小于0.15m²/人的老年人活动健身场地)。	4. 城市绿地 城市防护绿地限制其硬质铺地的面积，保证其绿化率在90%以上。 城市公园绿地绿化比例根据公园类型，依据公园设计规范(GB51192-2016)确定。	5. 住宅公共绿地 住宅公共绿地人均面积需达到1.5m²/人，且包含群众健身相关设施(包括老年人活动室、健身房或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地)，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。	6. 海绵城市 在公园建设中，需考虑雨水公园、下沉式绿地、人工绿地、透水铺装等低影响开发技术措施，增加雨水入渗、滞蓄能力。	7. 充电基础设施 本区地块配建充电桩基础设施标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》第二十八条执行。
--	---	--	---	---	--	---

地块位置示意图



图例

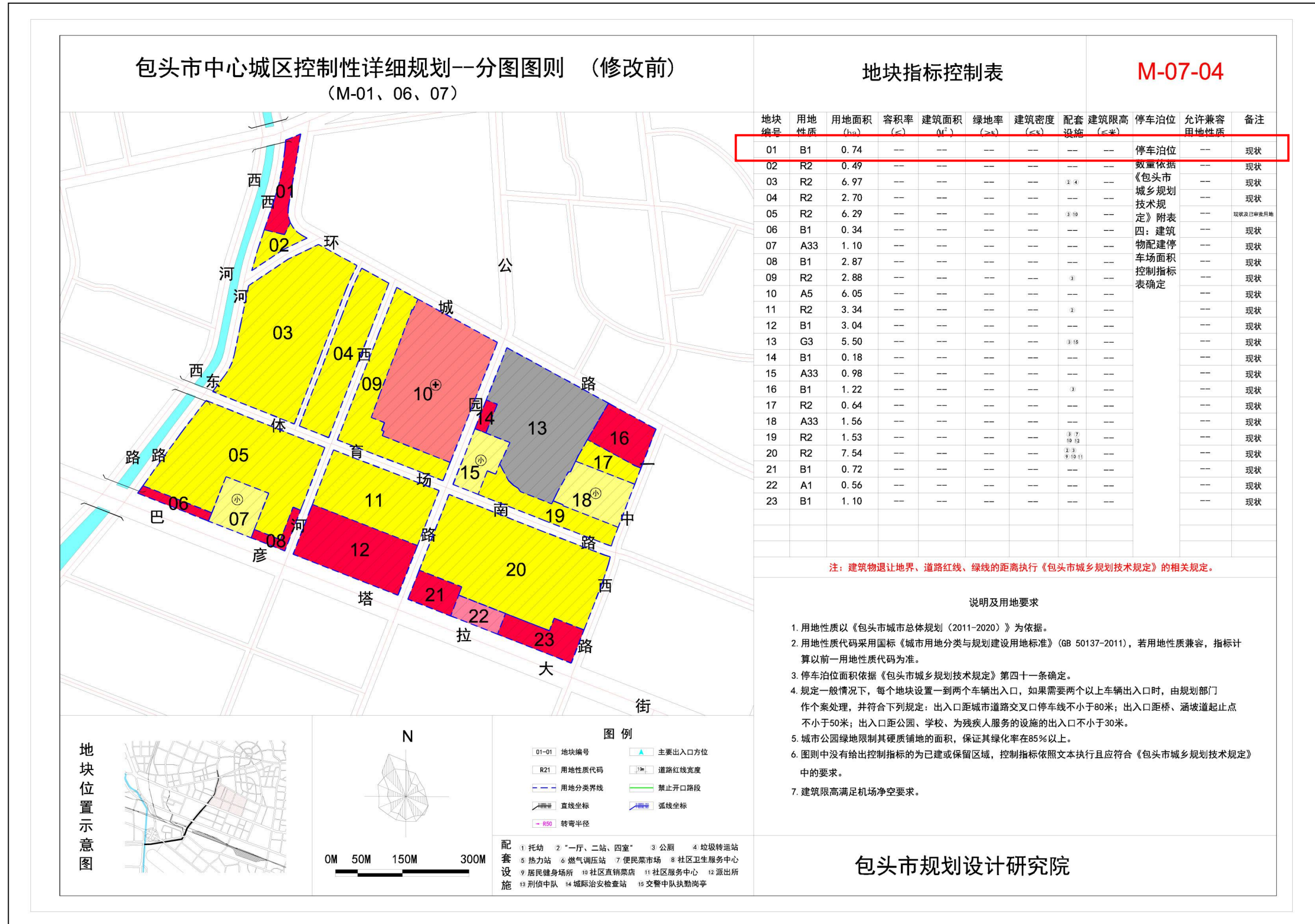
01 地块编号	▲ 主要出入口方位	禁止开口路段
用地分类界线	地块边界坐标	10m 红线及绿线宽度

五分钟配套设施(包含街坊配套设施)

① 市政公用设施: a. 公厕 b. 再生资源回收点 c. 生活垃圾转运站(点) d. 邮件快速收发设施 e. 充电基础设施 f. 防空地下室	② 公共管理及公共服务设施: a. 社区组织办公和服务用房 b. 物业管理用房 c. 群众健身设施(室内或室外)	③ 商业及服务设施: 社区及街坊商业网点(含超市、直销店、洗衣店、药店、美发店等)	④ 幼儿园(配建)	⑤ 派出所(配建)	⑥ 住宅公共绿地: a. 公共绿地 b. 小型多功能运动(球类)场地 c. 室外综合健身场地 d. 老年人室外健身场地
---	---	--	-----------	-----------	---

采用包头2000坐标系 包头市规划设计研究院 2026

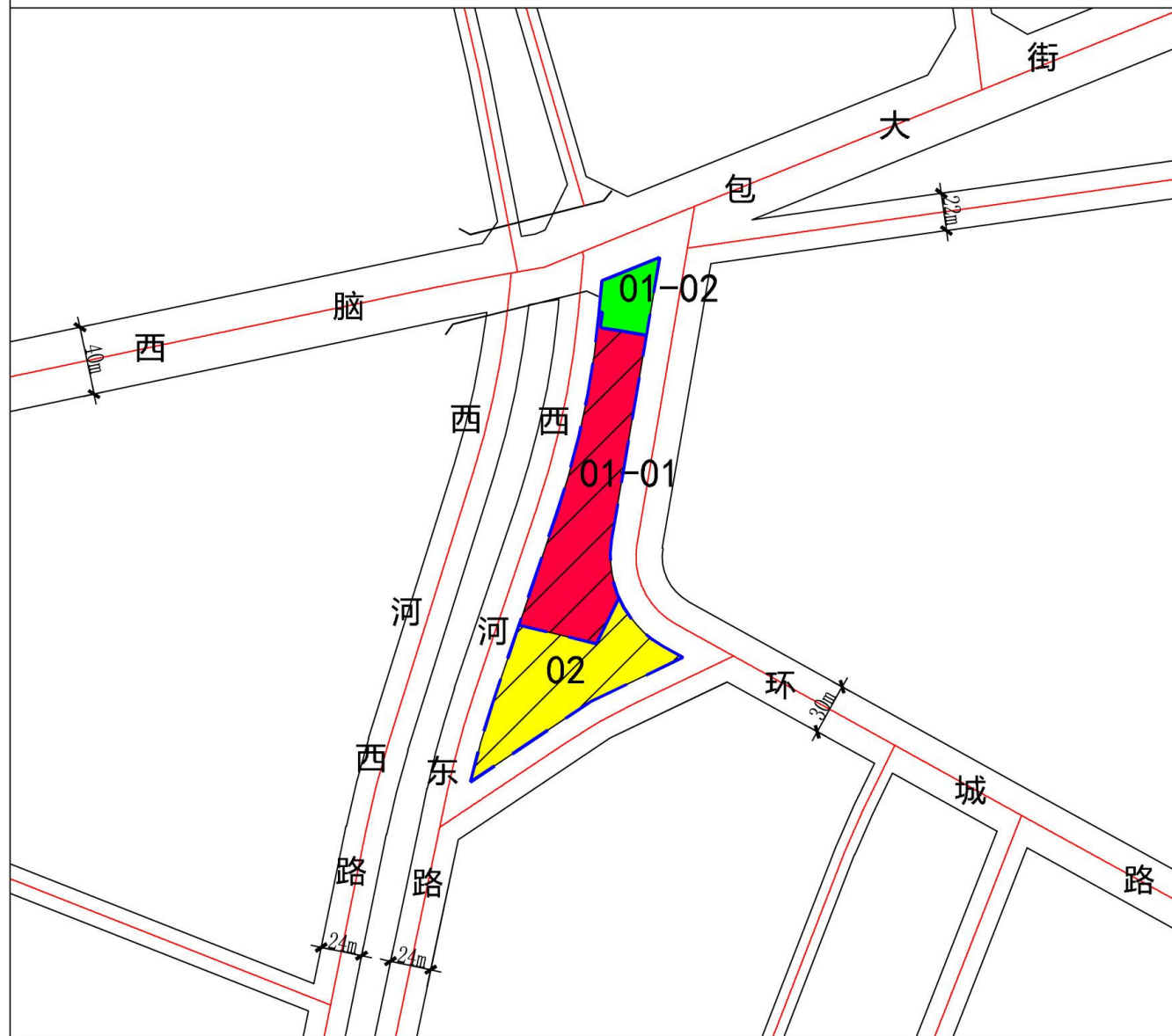
地块二:



# 包头市中心城区控制性详细规划 (M-01、06、07) 一分图图则 (修改后)

## 地块编号

## M-07-04局部地块



地块编号	用地名称	用地面积 (ha)	容积率 (≤)	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	绿地率 (≥%)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	配套设施	相容部分建筑面积最大占比 (≤%)	相容部分位置要求或备注	年径流量控制率 (≥%)
01-01	商业用地 (0901)	0.63	—	—	—	—	—	—	—	现状	—
01-02	公园绿地 (1401)	0.11	—	—	85	—	—	—	—	—	75
02	二类城镇住宅用地 (070102)	0.49	—	—	—	—	—	—	—	现状	—

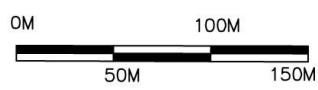
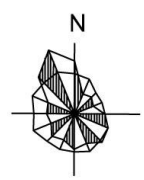
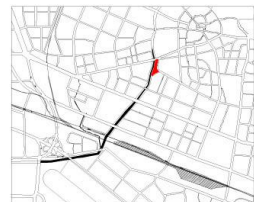
注：建筑物退让地界、道路红线、绿线的距离执行《包头市城乡规划技术规定》的相关规定。

### 说明及用地要求

1. 用地名称采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023)。
2. 建筑退线要求：各类建设项目实施建筑物退让地界或者道路红线指标控制，应按《包头市城乡规划技术规定》第四章的规定严格执行。
3. 建筑限高要求：应符合《包头北梁腾空区城市设计与引导规划》要求，同时满足机场净空要求。
4. 地下空间要求：应按照、地下空间要求：地下空间竖向为浅层(0米-15米)部分，主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能。
5. 可调整性道路要求：属于控规弹性道路，在控规实施中可依据实际项目引进和开发需要进行取舍和线型调整，但需要控制其开口方向及断面形式。
6. 未尽事宜按照《包头市城乡规划技术规定》(2014)、《包头市建设工程设计方案技术审查指导意见》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通用规范》(GB55031-2022)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《包头市城市道路红线宽度及平面交叉口范围、切角规划设计指导意见(试行)》及国家及地区有关规范执行。

1. 停车设施	2. 市政公用设施	3. 公共管理和公共服务设施	4. 城市绿地	5. 住宅公共绿地	6. 海绵城市	7. 充电基础设施
本区地块配建停车场标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》执行。	公共厕所建筑面积30-80m <sup>2</sup> ；再生资源回收点用地面积不小于6m <sup>2</sup> ；生活垃圾收集站用地面积120-200m <sup>2</sup> 。防空地下室按照地面建筑总面积5%修建，且建设面积不小于1m <sup>2</sup> /人。	社区组织办公和服务用房应按照每100户50平方米的标准无偿提供，应包含社区组织办公和服务用房、社区服务大厅、居委会办公室、警务室、文化活动站、社区卫生服务站、老年日间中心、残疾人康复室等。每个居住地块都应配套物业管理及服务用房。物业管理及服务用房以不低于开发建设规模千分之三的标准确定。多层住宅小区建筑规模在5万平方米以上，高层住宅小区建筑规模在10万平方米以上的，应当配备独立的物业服务用房。物业服务用房应设置在物业管理项目中心区域或主出入口附近，方便业主使用的地方，不得设置在地下。设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。群众健身设施应包括老年人活动室、健身房(室内人均建筑面积不低于0.1平方米)或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地(室外人均用地不低于0.3平方米)(含不小于0.15m <sup>2</sup> /人的老年人活动健身场地)。	城市防护绿地限制其硬质铺地的面积，保证其绿地率在90%以上。城市公园绿地绿化比例根据公园绿地面积和类型，依据公园设计规范(GB51192-2016)确定。	住宅公共绿地人均面积需达到1.5m <sup>2</sup> /人，且包含群众健身相关设施(包括老年人活动室、健身房或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地)，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。	在公园建设中，需考虑雨水公园、下沉式绿地、透水铺装等低影响开发技术措施，增加雨水入渗、滞蓄能力。	本区地块配建充电基础设施标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》第二十八条执行。

地块位置示意图



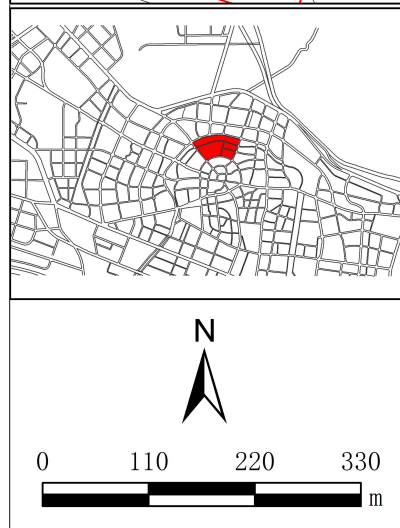
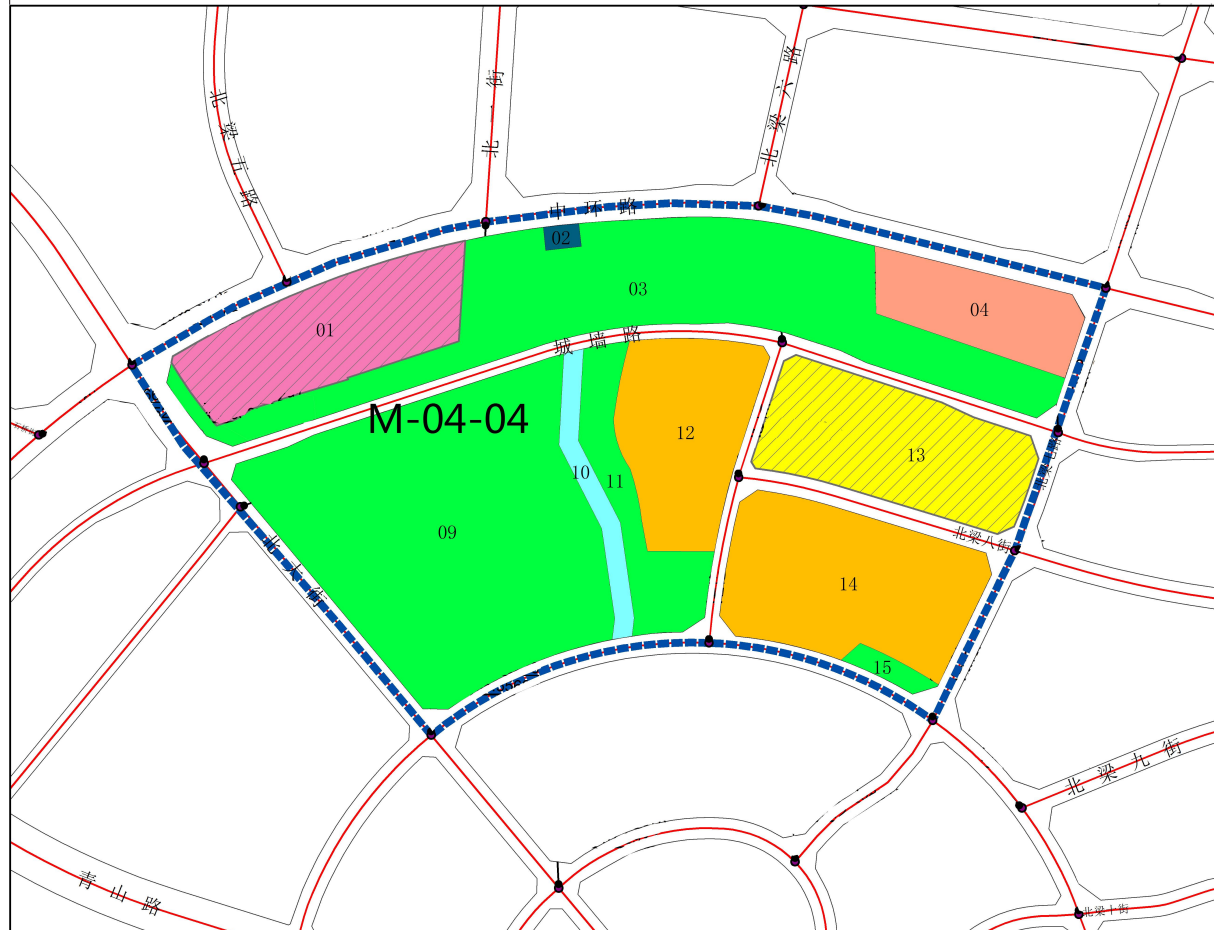
- 01 地块编号
- ▲ 主要出入口方位
- 禁止开口路段
- 用地分类界线
- 地块边界坐标
- 红线及绿线宽度

### 五分钟配套设施 (包含街坊配套设施)

①. 市政公用设施:	②. 公共管理及公共服务设施:	③. 商业及服务设施:	④. 幼儿园 (配建)	⑤. 派出所 (配建)	⑥. 住宅公共绿地
a. 公厕 b. 再生资源回收点 c. 生活垃圾转运站(点) d. 邮件快速收发设施 e. 充电基础设施 f. 防空地下室	a. 社区组织办公和服务用房 b. 物业管理用房 c. 群众健身设施(室内或室外)	社区及街坊商业网点(含超市、直銷菜店、洗衣店、药店、美发店等)			a. 公共绿地 b. 小型多功能运动(球类)场地 c. 室外综合健身场地 d. 老年人室外健身场地

采用包头2000坐标系 包头市规划设计研究院 2026

# 包头市北梁腾空区控制性详细规划(修编) 地块指标控制表(修改前) 图则编号: M-04-04



**图例**

01 地块编号    现状及已审批用地    图则界线

**五分钟配套设施 (包含街坊配套设施)**

①市政公用设施:	②公共管理及公共服务设施:	③商业及服务设施	④幼儿园(配建)	⑤派出所(配建)	⑥住宅公共绿地
a. 公厕 b. 热力站(配建) c. 燃气调压站(配建) d. 变电室 e. 再生资源回收点 f. 生活垃圾收集站(点) g. 邮件快递收发设施 h. 充电基础设施 i. 防空地下室	a. 社区组织办公和服务用房 b. 群众健身设(室内或室外)	社区及街坊商业网点(含超市、直销菜店、洗衣店、药店、美发店等)			a. 公共绿地 b. 小型多功能运动(球类)场地 c. 室外综合健身场地 d. 老年人室外健身场地

地块编号	用地名称	用地面积 (ha)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (米)	配套设施	兼容部分建筑面积最大占用比例	兼容部分位置要求	年径流量控制率 (≥%)	备注
01	中小学用地	2.92	1.5	43800	30	35	24	--	--	--	83	--
02	排水用地	0.09	1.0	900	45	30	20	--	--	--	83	--
03	公园绿地	6.79	--	--	--	85	--	--	--	--	--	--
04	文化用地	1.65	2.0	33000	30	35	24	--	--	--	83	--
09	公园绿地	8.67	--	--	--	85	--	--	--	--	--	--
10	河流水域	0.62	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
11	公园绿地	1.42	--	--	--	85	--	--	--	--	--	--
12	二类城镇住宅与商业综合用地	2.58	1.5	38700	35	25	24	--	商业用地≤40%	商业用地	83	--
13	二类城镇住宅用地	3.19	--	--	--	--	--	--	--	--	--	现状北梁隆泉花园
14	二类城镇住宅与商业综合用地	3.68	1.5	55200	35	25	24	--	商业用地≤40%	商业用地	83	--
15	公园绿地	0.2	--	--	--	85	--	--	--	--	--	--

说明及用地要求

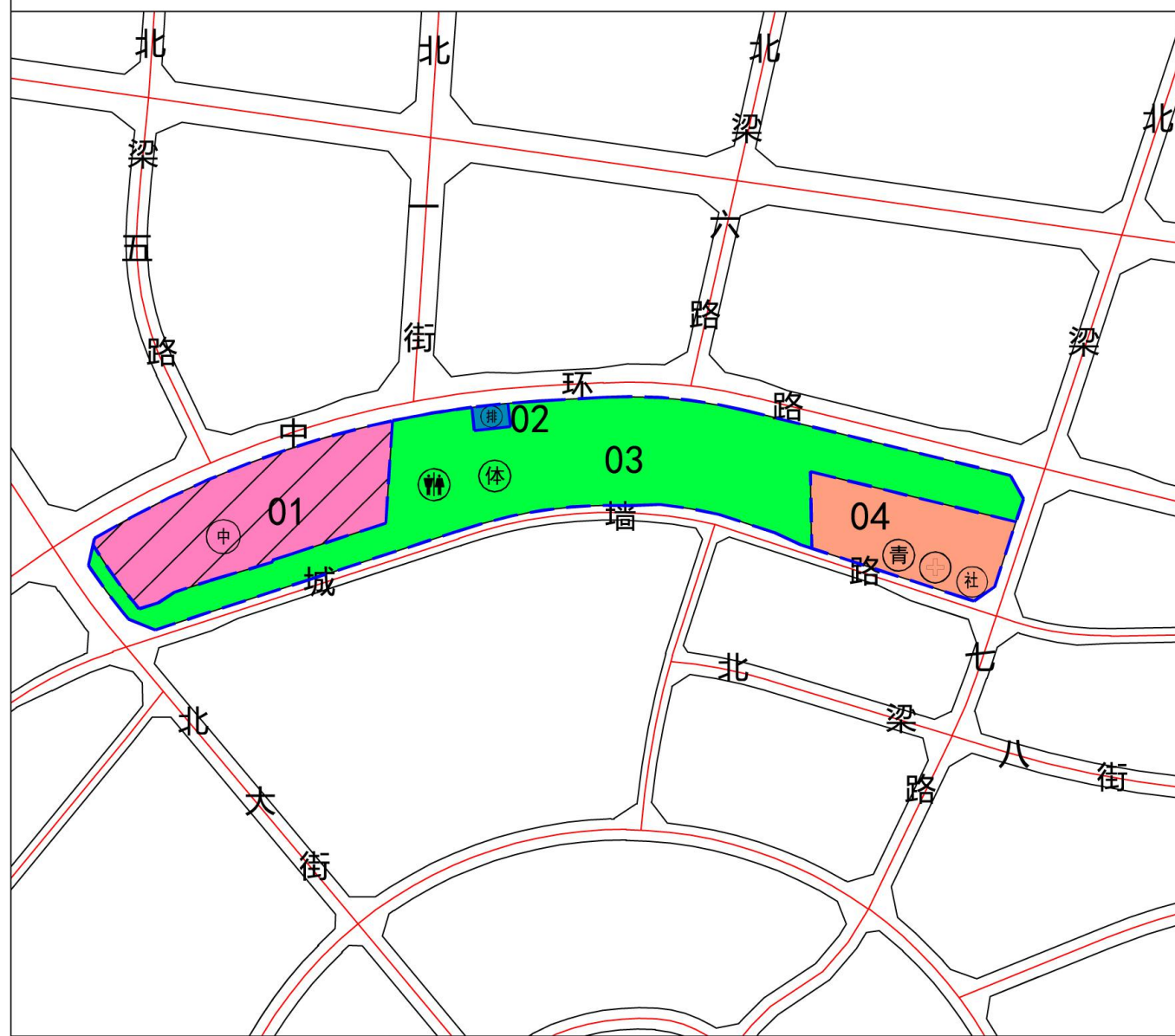
- 用地名称采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023)。
- 建筑退线要求: 各类建设项目实施建筑物退让地界或者道路红线指标控制, 应按《包头市城乡规划技术规范》第四章的规定严格执行。
- 建筑限高要求: 应符合《包头北梁腾空区城市建设与引导规划》要求, 同时满足机场净空要求。
- 幼儿园配建要求: 居住规模小于1500户, 可设1所6班幼儿园, 用地面积不小于4000平方米; 居住规模大于1500户, 应设置1所9-12班幼儿园, 用地面积不小于5240平方米。
- 街道综合服务中心配建要求: 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018, 将文化活动中心、社区服务中心以及街道办事处等服务设施联合建设并形成街道综合服务中心, 属于十五分钟生活圈居住区配套设施, 其用地面积不宜小于1公顷。
- 地下空间要求: 应按照《地下空间开发利用规划》(0米-15米)部分, 主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能。
- 可调整性道路要求: 属于控规弹性道路, 在控规实施中可依据实际项目引进和开发需要进行取舍和线型调整, 但需要控制其开口方向及断面形式。
- 预留管线通道范围内不得建造任何建筑物和构筑物。
- 城市设计要求: 公共空间-主要是公园和步行街巷。公园包含城墙公园和大水洞公园。建议恢复部分古城墙, 建设文化博物馆, 塑造以文化和艺术为主题的公园。步行街巷高宽比宜1:1.5-1:2之间, 形成亲切宜人的空间尺度, 街巷相交的位置可设置小的开敞空间, 设置休憩游乐设施吸引游人驻足, 形成丰富多样的场所。建筑风貌-涵盖传统原生风貌与传统协调风貌两种建筑风貌类型。04-14地块属于传统原生风貌区, 以晋陕传统建筑风格为基调, 集中体现西口驿站的传统特征, 以低层建筑为主, 屋顶形式建议坡屋顶, 建筑色彩以淡雅沉静的灰色调为主, 坡屋顶瓦采用深灰色, 墙体多为土黄色或青砖色, 窗多用木色, 整体以灰暖色调为主。04-01、04-04、04-12、04-13地块属于传统协调风貌区, 以低层和多层建筑为主, 屋顶形式建议坡屋顶, 建筑色彩整体要与传统原生风貌区相协调, 宜采用彩度适中的暖色调。建筑立面以土黄、赭石为主, 辅之以砖红、浅灰。街道界面-将街道界面分为连续界面、通透界面和特色界面三种类型。连续界面强调沿街建筑界面的连续性, 应保证沿街建筑长度不小于地块长度的70%。通透界面强调沿街视线的通透可达, 要求沿街建筑最大面宽不超过60米。特色界面指沿水系、公园绿地、广场等重要公共空间或特色建筑的街道界面, 该界面应进行专项景观设计。景观环境-绿植宜采用包头本地特色的植物配置。步行街巷的街道设施设计宜古朴, 可适当运用传统文化符号, 街道铺装宜采用本地小型地砖与拼花图案。沿景观二路的街道景观应着重设计。城墙公园段的景观设计以现代艺术景观为主题, 参考西方的造园手法, 以现代雕塑、花卉种植为元素, 形成与古城文化和传统造园形式的鲜明反差, 充分体现包头和北梁的新形象。
- 未尽事宜按照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《包头市城乡规划技术规范》、《包头市建设工程设计方案审查指导意见》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通则》及国家及地区有关规范执行。

1. 停车设施	2. 市政公用设施	3. 公共管理和公共服务设施	4. 城市绿地	5. 住宅公共绿地	6. 海绵城市	7. 充电基础设施
本区地块配建停车场标准按照《包头市城乡规划技术规范》附表三执行。 新建居住项目地面机动车停车位数量不宜超过住宅套数的10%。 城道路内老城区以地下停车位为主。	公共厕所建筑面积30-80㎡; 再生资源回收用地面积不小于6㎡; 生活垃圾收集站用地面积120-200㎡。 防空地下室按照地面建筑总面积5%修建, 且建设面积不小于1㎡/人。	社区组织办公和服务用房应按照每100户50平方米的标准无偿提供, 应包含社区组织办公和服务用房; 社区服务大厅、居委会办公室、警务室、文化活动站、社区卫生服务站、老年日间中心、残疾人康复室等。 每个居住地块都应配建物业管理及服务用房。物业管理及服务用房以不低于开发建筑面积千分之三的标准确定。多层住宅小区建筑规模在5万平方米以上, 高层住宅建筑规模在10万平方米以上的, 应当配建独立的物业管理用房。物业管理用房应设置在物业管理中心区域或主出入口附近, 方便业主使用的地方, 不得设置在地下。设置在住宅楼内的, 应当具有独立的通道。 群众健身设施应包含老年人活动室、健身房(室内人均建筑面积不低于0.1平方米)或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地(室外人均用地不低于0.3平方米)(含不小于0.15㎡/人的老年人活动健身场地)。	城市防护绿地限制其硬化面积, 保证其绿地率在90%以上。 城市公园绿地绿化比例根据公园绿地面积和类型, 依据《公园设计规范》(GB51192-2016)确定。	住宅公共绿地人均面积需达到1.5㎡/人, 且包含群众健身相关设施(包括老年人活动室、健身房或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地), 并与住宅主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。	在公园建设中, 需考虑雨水公园、下沉式绿地、人工绿地、透水铺装等海绵城市技术措施, 增加雨水入渗、滞留能力。 新建住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。大型公共建筑配建停车场, 应结合建筑技术措施, 增加雨水入渗、滞留能力。	新建住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。大型公共建筑配建停车场, 应结合建筑技术措施, 增加雨水入渗、滞留能力。

# 包头北梁腾空区控制性详细规划（修编）一分图图则（修改后）

## 地块编号

## M-04-04局部地块



地块编号	用地名称	用地面积 (ha)	容积率 (≤)	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	绿地率 (≥%)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	配套设施	相容部分建筑最大占用比例 (≤%)	相容部分位置要求或备注	年径流量控制率 (≥%)
01	中小学用地 (080403)	2.92	1.5	43800	35	30	24	—	—	—	85
02	排水用地 (1302)	0.09	1.0	900	30	45	20	—	—	—	85
03	公园绿地 (1401)	6.79	—	—	85	—	—	—	—	—	85
04	文化用地 (0803)	1.65	2.0	33000	35	30	24	—	—	—	85

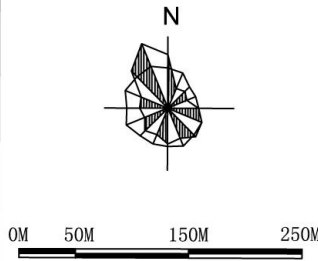
注：建筑物退让地界、道路红线、绿线的距离执行《包头市城市规划技术规定》的相关规定。

### 说明及用地要求

- 用地名称采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023)。
- 建筑退线要求：各类建设项目实施建筑退让地界或者道路红线指标控制，应按《包头市城市规划技术规定》第四章的规定严格执行。
- 建筑限高要求：应符合《包头北梁腾空区城市建设与引导规划》要求，同时满足机场净空要求。
- 街道综合服务设施要求：《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，将文化活动中心、社区服务中心以及街道办事处等服务设施联合建设并形成街道综合服务设施，属于十五分钟生活圈居住区配套设施，其用地面积不宜小于1公顷。
- 地下空间要求：地下空间竖向为浅层（0米-15米）部分，主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能。
- 城市设计要求：公园空间-主要是公园和慢行街巷。公园包含城墙公园段和大水洞公园。建议恢复部分古城墙，建设文化博物馆，塑造以文化和艺术为主题的公园。慢行街巷高宽比宜1:1.5-1:1.5之间，形成亲切宜人的空间尺度，街巷相交的位置可设置小的开敞空间，设置休憩游乐设施吸引游人驻足，形成丰富多变的场所。建筑风貌-涵盖传统原生风貌与传统协调风貌两种建筑风貌类型。建筑色彩以淡雅沉静的灰色调为主，坡屋顶瓦采用深灰色，墙体多为土黄色或青砖色，窗多用木色，整体以灰暖色调为主。04-01地块属于传统协调风貌区，以低层和多层建筑为主，屋顶形式建议坡屋顶。建筑色彩整体要与传统原生风貌区相协调，宜采用彩度适中的暖色调。建筑立面以土黄、赭石为主，辅之以砖红、浅灰。街道界面-将街道界面分为连续界面、通透界面和特色界面三种类型。连续界面强调沿街建筑界面的连续性。应保证沿街建筑长度不小于地块长度的70%；通透界面强调沿街视线的通透可达，要求沿街建筑最大面宽不超过60米；特色界面指沿水系、公园绿地、广场等重要公共空间或特色建筑的街道界面，该界面应进行专项景观设计。景观环境-绿植宜采用包头本地特色的植物配置。慢行街巷的街道设施设计宜古朴，可适当运用传统文化符号；街道铺装宜采用本地小型地砖与拼花图案。沿景观二分路的街道景观应着重设计。城墙公园段的景观设计以现代艺术景观为主题，参考西方的造园手法，以现代雕塑、花卉种植为元素，形成与古城文化和传统造园形式的鲜明反差，充分体现包头和北梁的新形象。
- 未尽事宜按照《包头市城市规划技术规定》(2014)、《包头市建设工程设计方案技术审查指导意见》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通用规范》(GB55031-2022)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《包头市城市道路红线宽度及平面交叉口范围、切角规划设计指导意见(试行)》及国家及地区有关规范执行。

1. 停车设施	2. 市政公用设施	3. 公共管理和公共服务设施	4. 城市绿地	5. 住宅公共绿地	6. 海绵城市	7. 充电基础设施
本区地块配建停车场标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》执行。	公共厕所建筑面积30-80m <sup>2</sup> ；再生资源回收点用地面积不小于6m <sup>2</sup> ；生活垃圾收集站用地面积120-200m <sup>2</sup> 。防空地下室按照地面建筑总面积5%修建，且建设面积不小于1m <sup>2</sup> /人。	社区组织办公和服务用房按照每100户50平方米的标准无偿提供，应包含社区组织办公和服务用房；社区服务大厅、居委会办公室、警务室、文化活动站、社区卫生服务站、老年日间中心、残疾人康复室等。每个居住地块都应配建物业管理及服务用房。物业管理及服务用房以不低于开发建设规模千分之三的标准确定。多层住宅小区建筑规模在5万平方米以上，高层住宅小区建筑规模在10万平方米以上的，应当配备独立的物业服务用房。物业服务用房应设置在物业管理项目中心区域或主出入口附近，方便业主使用的地方，不得设置在地下。设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。群众健身设施应包括老年人活动室、健身房(室内人均建筑面积不低于0.1平方米)或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地(室外人均用地不低于0.3平方米)(含不小于0.15m <sup>2</sup> /人的老年人活动健身场地)。	城市防护绿地限制其硬质铺地的面积，保证其绿化率在90%以上。城市公园绿地绿化比例根据公园绿地面积和类型，依据公园设计规范(GB51192-2016)确定。	住宅公共绿地人均面积需达到1.5m <sup>2</sup> /人，且包含群众健身相关设施(包括老年人活动室、健身房或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地)，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。	在公园建设中，需考虑雨水公园、下沉式绿地、人工绿地、透水铺装等低影响开发技术措施，增加雨水入渗、滞蓄能力。	本区地块配建充电基础设施标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》第二十八条执行。

地块位置示意图



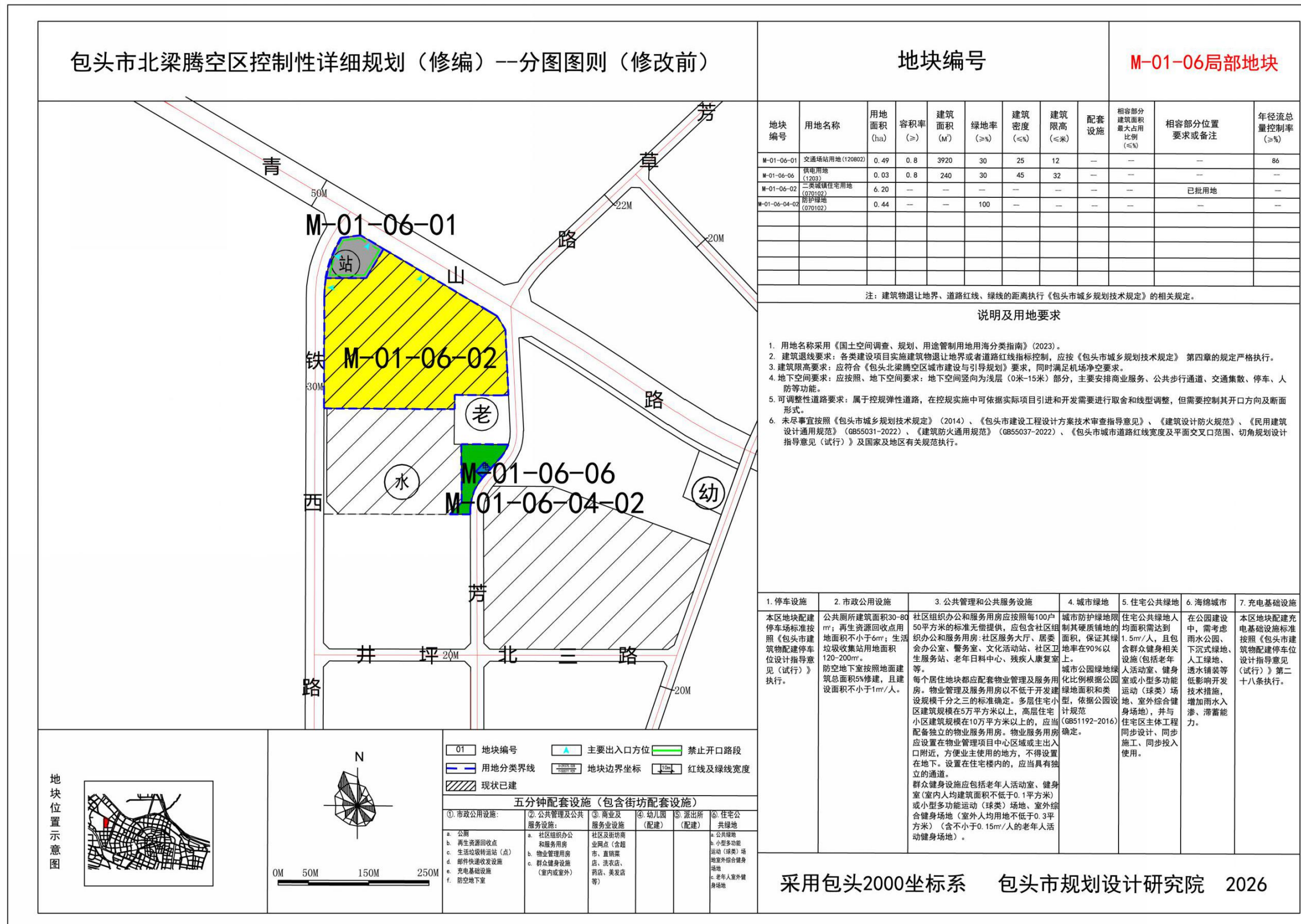
01 地块编号	▲ 主要出入口方位	禁止开口路段
用地分类界线	地块边界坐标	红线及绿线宽度

五分钟配套设施 (包含街坊配套设施)					
① 市政公用设施:	② 公共管理及公共服务设施:	③ 商业及服务设施:	④ 幼儿园 (配建)	⑤ 派出所 (配建)	⑥ 住宅公共绿地
a. 公厕 b. 再生资源回收点 c. 生活垃圾转运站 (点) d. 邮件快递收发设施 e. 充电基础设施 f. 防空地下室	a. 社区组织办公和服务用房 b. 物业管理用房 c. 群众健身设施 (室内或室外)	社区及街坊商业网点 (含超市、直销店、洗衣店、药店、美发店等)			a. 公共绿地 b. 小型多功能运动 (球类) 场地 c. 室外综合健身场地 d. 老年人室外健身场地

采用包头2000坐标系 包头市规划设计研究院 2026

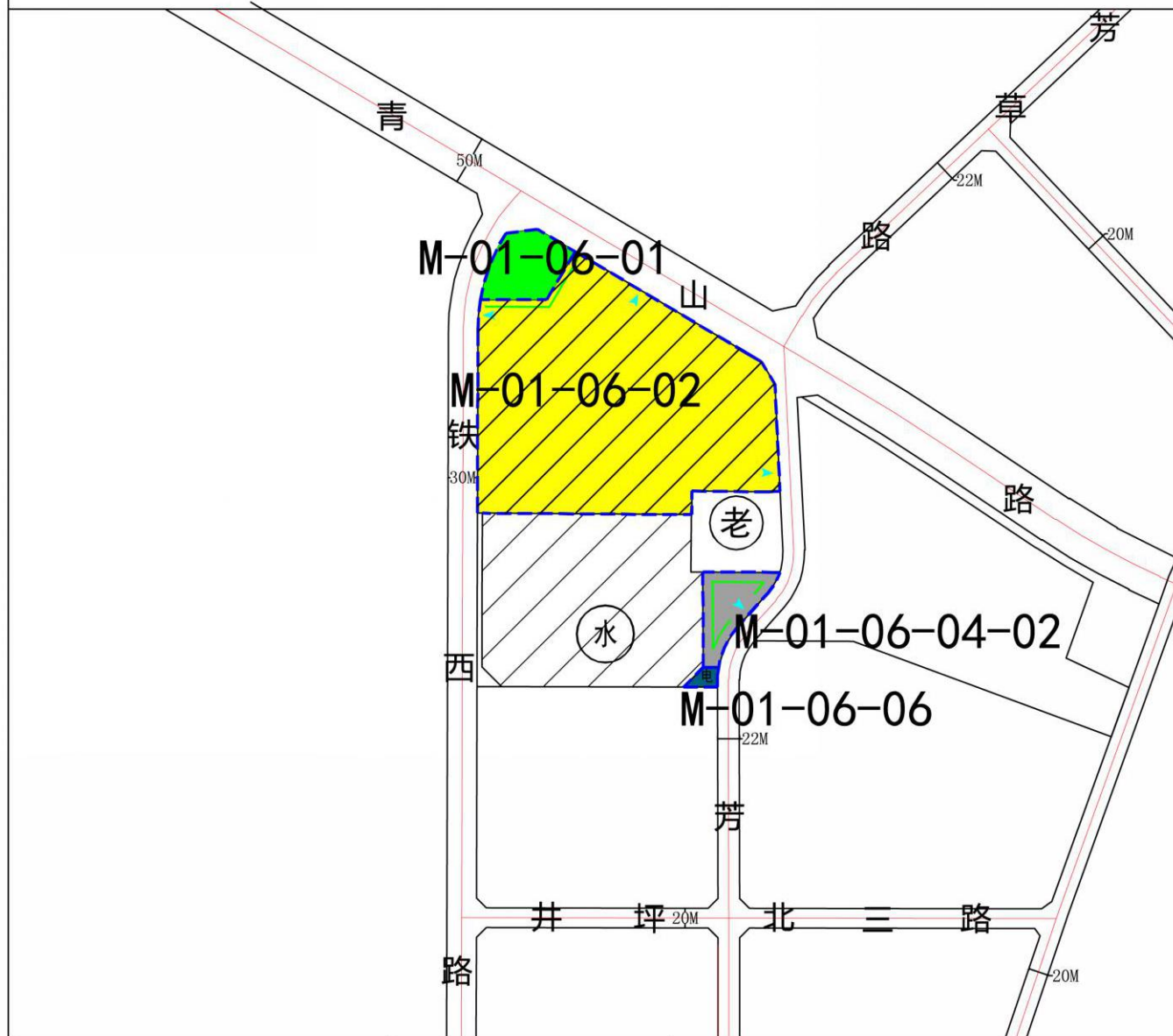
地块五：



包头市北梁腾空区控制性详细规划（修编）一分图图则（修改后）

地块编号

M-01-06局部地块



地块编号	用地名称	用地面积 (ha)	容积率 (>=)	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	绿地率 (>=)	建筑密度 (<=)	建筑限高 (<=米)	配套设施	相容部分建筑面积最大占比 (<=)	相容部分位置要求或备注	年径流量控制率 (>=)
M-01-06-04-02	交通场站用地 (120802)	0.42	0.8	3360	30	25	12	--	--	--	85
M-01-06-06	供电用地 (1203)	0.05	0.8	400	30	45	32	--	--	--	--
M-01-06-01	公园绿地 (1401)	0.49	--	--	85	--	--	--	--	--	--
M-01-06-02	二类城镇住宅用地 (070102)	6.20	--	--	--	--	--	--	--	已批用地	--

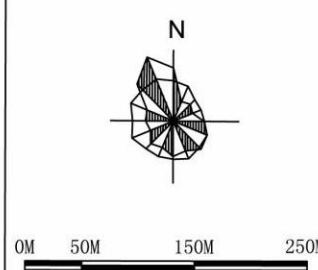
注：建筑物退让地界、道路红线、绿线的距离执行《包头市城乡规划技术规定》的相关规定。

说明及用地要求

1. 用地名称采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023)。
2. 建筑退线要求：各类建设项目实施建筑物退让地界或者道路红线指标控制，应按《包头市城乡规划技术规定》第四章的规定严格执行。
3. 建筑限高要求：应符合《包头北梁腾空区城市建设与引导规划》要求，同时满足机场净空要求。
4. 地下空间要求：应按照、地下空间要求：地下空间竖向为浅层(0米-15米)部分，主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能。
5. 未尽事宜按照《包头市城乡规划技术规定》(2014)、《包头市建设工程设计方案技术审查指导意见》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计通用规范》(GB55031-2022)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《包头市城市道路红线宽度及平面交叉口范围、切角规划设计指导意见(试行)》及国家及地区有关规范执行。

1. 停车设施	2. 市政公用设施	3. 公共管理和公共服务设施	4. 城市绿地	5. 住宅公共绿地	6. 海绵城市	7. 充电基础设施
<p>本区地块配建停车场标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》执行。</p>	<p>公共厕所建筑面积30-80m<sup>2</sup>；再生资源回收点用地面积不小于6m<sup>2</sup>；生活垃圾收集站用地面积120-200m<sup>2</sup>。</p> <p>防空地下室按照地面建筑面积总面积5%修建，且建设面积不小于1m<sup>2</sup>/人。</p>	<p>社区组织办公和服务用房按照每100户50平方米的标准无偿提供，应包含社区组织办公和服务用房；社区服务大厅、居委会办公室、警务室、文化活动站、社区卫生服务站、老年日间中心、残疾人康复室等。</p> <p>每个居住地块都应配套物业管理及服务用房。物业管理及服务用房以不低于开发建筑面积千分之三的标准确定。多层住宅小区建筑规模在5万平方米以上，高层住宅小区建筑规模在10万平方米以上的，应当配备独立的物业服务用房。物业服务用房应设置在物业管理项目中心区域或主出入口附近，方便业主使用的地方，不得设置在地下。设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。</p> <p>群众健身设施应包括老年人活动室、健身房(室内人均建筑面积不低于0.1平方米)或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地(室外人均用地不低于0.3平方米)(含不小于0.15m<sup>2</sup>/人的老年人活动健身场地)。</p>	<p>城市防护绿地限制其硬质铺地的面积，保证其绿地率在90%以上。</p> <p>城市公园绿地绿化比例根据公园绿地面积和类型，依据公园设计规范(GB51192-2016)确定。</p>	<p>住宅公共绿地人均面积需达到1.5m<sup>2</sup>/人，且包含群众健身相关设施(包括老年人活动室、健身房或小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地)，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。</p>	<p>在公园建设中，需考虑雨水公园、下沉式绿地、人工绿地、透水铺装等低影响开发技术措施。增加雨水入渗、滞蓄能力。</p>	<p>本区地块配建充电基础设施标准按照《包头市建筑物配建停车位设计指导意见(试行)》第二十八条执行。</p>

地块位置示意图



01 地块编号

▲ 主要出入口方位

— 禁止开口路段

— 用地分类界线

— 地块边界坐标

— 红线及绿线宽度

— 现状已建

**五分钟配套设施 (包含街坊配套设施)**

①. 市政公用设施:	②. 公共管理及公共服务设施:	③. 商业及服务设施:	④. 幼儿园 (配建)	⑤. 派出所 (配建)	⑥. 住宅公共绿地
a. 公厕	a. 社区组织办公和服务用房	a. 社区及街坊商业网点 (含超市、直销店、洗衣店、药店、美发店等)			a. 公共绿地
b. 再生资源回收点	b. 物业管理用房				b. 小型多功能运动(球类)场地
c. 生活垃圾转运站(点)	c. 群众健身设施 (室内或室外)				c. 老年人室外健身场地
d. 邮件快递收发设施					d. 老年人室外健身场地
e. 充电基础设施					
f. 防空地下室					

采用包头2000坐标系 包头市规划设计研究院 2026