

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

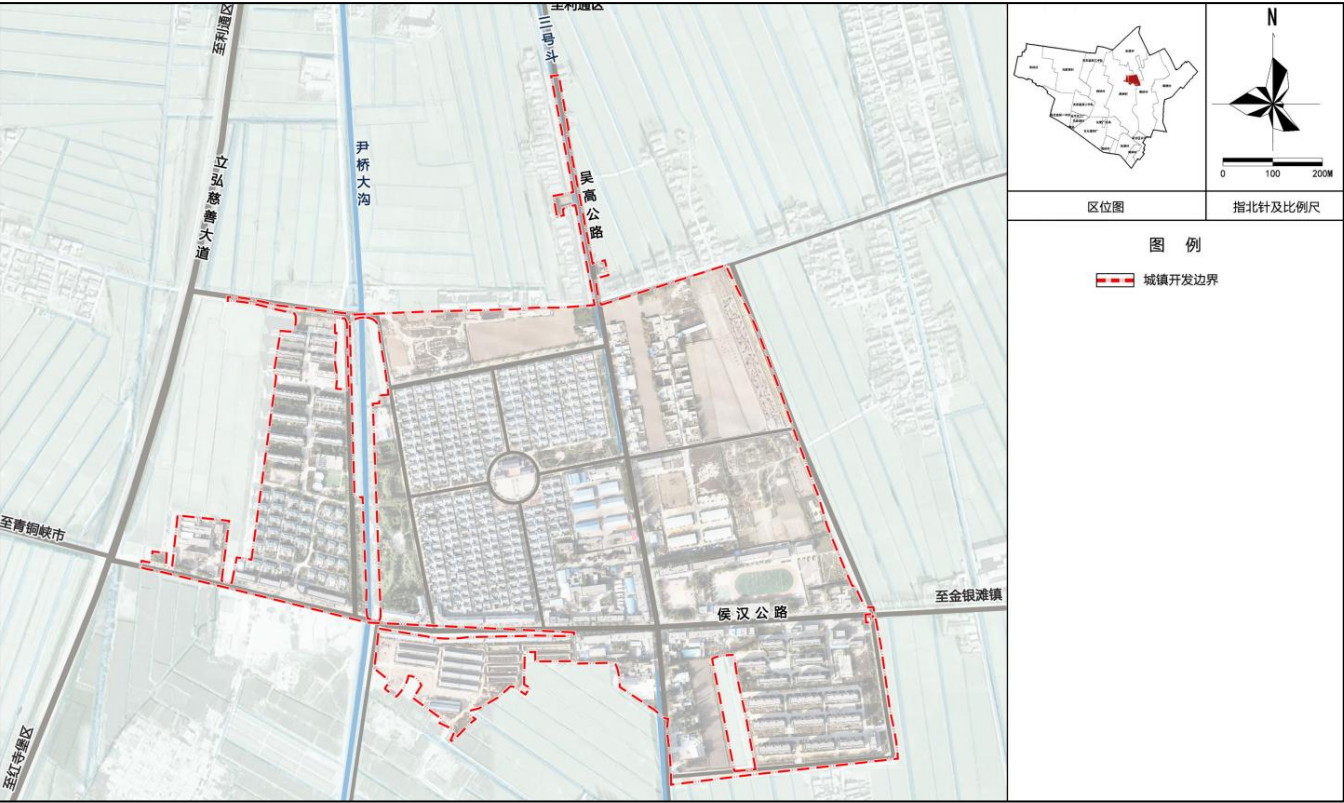
公示

吴忠市利通区自然资源局

2025 年 6 月

一、 规划范围

高闸镇镇域内各村庄规划已全部完成编制，依据《吴忠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，划定高闸镇城镇开发边界面积为 3.14 平方千米，其中镇域牛首山产业区的城镇开发边界已纳入吴忠金积工业园区控制性详细规划编制范围，本次规划充分落实《吴忠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》高闸镇镇区城镇开发边界，东至康盛路、西临立弘慈善大道、南至兴和路、北至朱渠村 1 队，规划总用地面积为 91.05 公顷。



二、 功能与空间

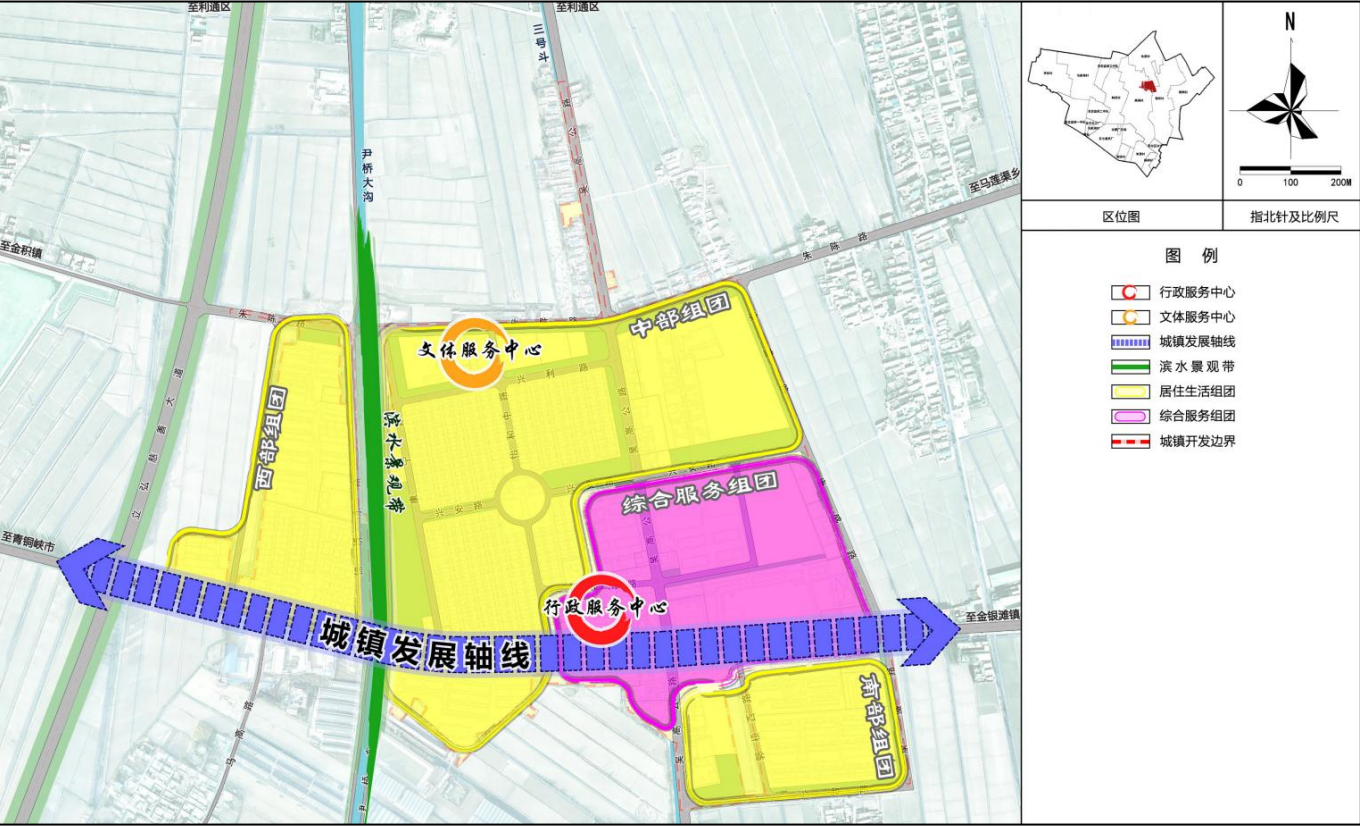
根据现状条件和规划期内镇区发展目标和要求，镇区空间结构为“一轴一带两心四组团”。

一轴：依托侯汉路作为镇区发展的主要发展轴线，集中了镇区的绝大部分公共服务设施，同时也是体现人文建筑特色的城镇发展轴线；

一带：依托尹桥大沟及两侧绿化形成的滨水景观带；

两心：位于城镇综合服务组团形成的行政服务中心以及城镇北部形成的文化中心；

四组团：按照不同的地段和功能，规划用地划分为个四个功能组团。沿侯汉路两侧布置公共服务设施用地、教育用地及仓储物流用地形成的**综合服务组团**；沿侯汉公路南、北两侧以居住用地、商业用地为主的**西部组团**、**中部组团**及**南部组团**。



三、 规划层级

本次规划采用“单元-街区-地块”三级划分方式，规划高闸镇镇区城镇开发边界内共划分 1 个单元 1 个街区 84 个地块，单元街区合并编制。

四、 规模管控

按照《吴忠市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划落实高闸镇镇区城镇开发边界用地面积为 91.05 公顷，人口规模为 1.1 万人。

五、 用地布局规划

高闸镇镇区城镇开发边界内总用地面积为 91.05 公顷。现状农用地 21.37 公顷、未利用地 0.80 公顷，全部调整为城镇建设用地；现状村庄建设用地（农村宅基地）7.90 公顷全部调整为城镇住宅用地；将区域基础设施用地 5.33 公顷全部调整为城镇村道路用地。

居住用地：规划居住用地面积 40.46 公顷，占总用地面积的 44.44%，主要为现状用地转换及新增居住用地。其中：一类城镇住宅用地 22.33 公顷，二类城镇住宅用地 17.38 公顷，城镇社区服务设施用地 0.75 公顷。

公共管理与公共服务用地：规划公共管理与公共服务用地 8.42 公顷，占总用地面积的 9.25%，其中：机关团体用地 1.07 公顷（保留高闸镇人民政府、高闸镇人民法庭、高闸镇派出所等），文化活动用地 0.72 公顷（保留高闸文化站及新增文化活动中心），教育用地 3.96 公顷（保留高闸幼教中心、高闸中心学校），体育用地 0.92 公顷（扩建高闸现状多功能运动场地及新增体育场馆用地），医疗卫生用地 0.59 公顷（保留的高闸卫生院），社会福利用地 1.16 公顷（新增老年人社会服务用地）。

商业服务业用地：规划商业服务业用地 7.67 公顷，占总用地面积的 8.42%。其中：零售商业用地 5.33 公顷，餐饮用地 0.2 公顷（包括现状沿街商业和新增沿街商业），批发市场用地 1.70 公顷（保留现状批发市场及新增批发市场），公用设施营业网点用地 0.20 公顷（保留现状加油站），商务金融用地 0.24 公顷（保留现状银行网点）。

工业用地：规划工业用地 1.27 公顷（保留现状），占总用地面积的 1.39%。

仓储用地：规划仓储用地 7.65 公顷，占总用地面积的 8.40%。其中：一类物流仓储用地 5.71 公顷（保留一处及新增一处），储备库用地 1.94 公顷（保留高闸粮库）。

交通运输用地：规划运输用地 14.03 公顷，占总用地面积的 15.41%，其中：城镇村道路用地 12.74 公顷，公共交通场站用地 0.81 公顷（保留高闸综合运输站），

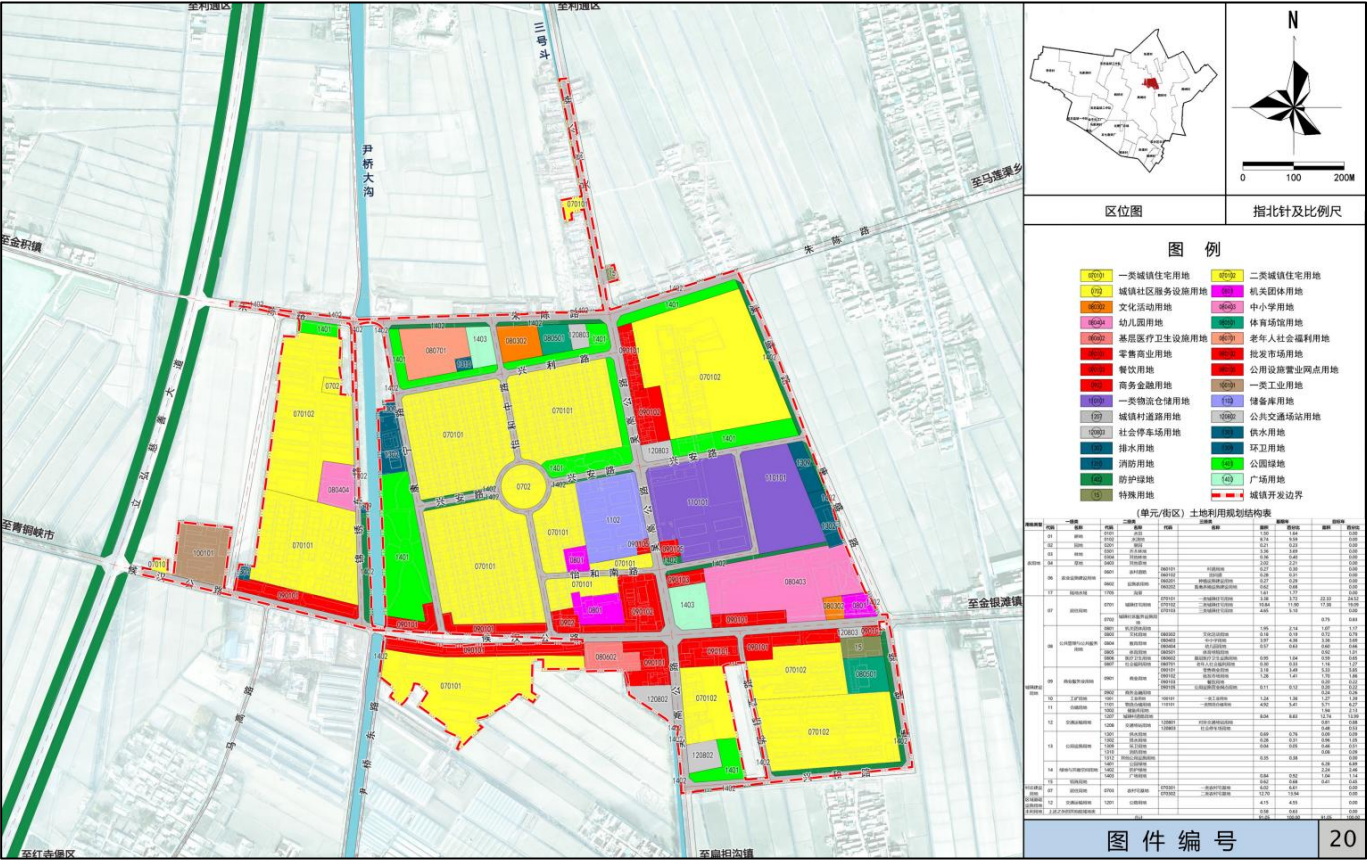
社会停车场用地 0.48 公顷。

公用设施用地：规划公用设施用地 1.59 公顷，占总用地面积的 1.74%，其中：供水用地 0.09 公顷（保留水务公司），排水用地 0.96 公顷（扩建污水处理站 2 处），环卫用地 0.46 公顷（保留公厕 1 座、垃圾中转站 1 座，新建垃圾中转站 1 座），消防用地 0.08 公顷（规划新增）。

绿地与开敞空间用地：规划绿地与开敞空间用地 9.56 公顷，占总用地面积的 8.52%；其中：公园绿地 6.28 公顷，防护绿地 2.24 公顷，广场用地 1.04 公顷（保留 1 处、新增 1 处）。

特殊用地：规划特殊用地 0.41 公顷，占总用地面积的 0.45%。

土地兼容性指标：为了更好地适应未来发展的不确定性，本次规划适当采用弹性控制原则，对部分地块设置了一定比例的地类兼容和设施兼容指标，在需求发生变化的情况下，允许适当合理调整部分用地性质和配套设施，以适应镇区建设的实际需要，从而增强规划实施的灵活性和可操作性。



六、 道路交通规划

高闸镇镇区道路系统基本采用方格网布局形式，规划形成“**两横、两纵**”的主干道路骨架。**两横**：即规划延伸的朱陈路以及及拓宽的候汉公路；**两纵**：即规划拓宽的吴高公路、保留的康宁路。

规划道路等级为干路、支路和巷道 3 个等级。规划道路网密度为 7.60km/km²。

干路：共 4 条，分别为候汉公路、吴高公路、朱陈路及康宁路。道路红线宽度为 14-20 米，车行道宽度为 7-14 米，人行道宽度为 2-3.5 米，设计车速为 40 公里/小时。

支路：共 6 条，分别为康盛路、兴和路、兴安路、怡和中路、怡和环路。道路红线宽度为 10-15 米，车行道宽度为 7-10 米，人行道宽度为 0-2.5 米，设计时速为 30 公里/小时

巷道：共 7 条，分别为兴利路、锦绣东路、怡和南路及尹桥北路。道路红线宽度为 6-12 米，车行道宽度为 6-12 米，人行道宽度为 0-2 米，设计时速为 20 公里/小时。

交通枢纽：保留高闸镇综合运输服务站，位于吴高公路两侧，总占地面积为 0.81 公顷，同时保留充换电站和停车一体的综合服务功能。

社会停车场：保留候汉公路南侧原有停车场 1 处，新增 01-01-52、01-01-24 地块 2 处社会公共停车场，总用地面积为 0.48 公顷。新建社会停车场应设置不少于总停车位 10%的充电停车位，同时鼓励改造既有公共停车场，增设新能源汽车充电设施。

加油加气站：规划保留镇区现有加油站 2 处，总用地面积为 0.2 公顷，同时严控周边防护距离。远期结合镇域在交通便利区域布置加气站，同时鼓励加气站积极拓展各种新能源供应业务。

规划所有道路均完善标线，各道路交叉口设置交通标牌。

七、 公共服务设施规划

社区生活圈划定及布局：高闸镇区按照城镇社区生活圈层级划分，整体上可分为一个 15 分钟生活圈，两个 10 分钟生活圈和三个 5 分钟生活圈。

文化设施：规划文化活动中心 1 处、综合文化站 3 处。新建文化活动中心位于 01-01-22 地块，占地面积为 0.54 公顷，建筑面积以 3000-6000 平方米为宜，配套建设青少年、老年人活动中心、文化展示馆，服务内容主要开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动；开展历史文化宣传及教育等，可兼有兴趣培训、技能辅导、课外拓展等培训功能；宜包括儿童之家服务功能。保留提升高闸文化站、高闸村文化活动室、朱渠村农民文化艺术中心。服务内容主要是书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，为青少年和老年人提供日常文化娱乐活动的场所。

教育设施：保留高闸中心学校、高闸幼教中心，远期结合高闸中心学校东侧空地建设小型托儿所（3 班）1 处。

行政管理设施：保留高闸镇人民政府、高闸镇派出所、高闸法庭、朱渠村委会、高闸村委会，结合 01-01-53 地块配套社区服务站 1 处，建筑面积宜为 600-1000 平方米，设置服务大厅、警务室、办公室、阅览室、文化活动室、室外综合健身场地（儿童、老年人活动场地等）。新建社区服务站与其他建筑合建时，宜设置在建筑物低层部分，并有独立出入口，社区服务站用房和有关设施应根据使用功能要求合理布局，做到流线清晰、服务方便。

医疗卫生设施：保留高闸镇卫生院、朱渠村卫生室，新建 01-01-07、01-01-53 地块的社区卫生服务站，建筑面积宜为 120-270 平方米，应安排在建筑首层并应有专用出入口，提供预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等。

体育健身设施：保留双拥广场，新建全民健身中心 1 处，位于 01-01-23 地块，占地面积为 3445.57 公顷，应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质监测等用房；扩建大型多功能运动场 1 处，位于 01-01-81 地块，宜集中设置篮球场、排

球场、7人足球场地；新建文化广场1处，位于01-01-53地块，应保证硬地面积，设置文化舞台，设计专属文化标志物，以开展表演聚会展示等活动。

社会福利设施：规划老年人福利院1处、综合养老服务中心3处。结合15分钟生活圈新建养老院、老年养护院1处，集中布局在01-01-18地块，占地面积1.16公顷，一般规模宜为200床-500床，对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务。保留朱渠村综合养老服务中心，同时结合01-01-07、01-01-53地块配建综合养老服务中心2处，按居住人口人均建筑面积不少于0.1平方米配置且单处用房建筑面积不得少于200平方米，以低楼层（1-2层）为宜，二层及以上应设置电梯。设置老年人日托服务，配套老年饭桌或助餐点、文娱健身、康复训练、医疗保健等。

商业服务设施：规划批发市场2处、社区商业10处、银行营业网点1处。保留便民市场1处，新建批发市场1处，位于01-01-43地块，用地面积1.04公顷，建筑面积宜为2000-2500平方米，为地块周边居民提供日常生活必需的基本保障性商业服务。保留社区商业8处、新建2处，位于01-01-71、01-01-50地块，包括包括餐饮设施、邮政设施、社区食堂、超市、药店、洗衣店、美发店、家政服务等，以满足社区居民日常生活需要。

八、 绿地与开敞空间规划

规划高闸镇镇区城镇开发边界内各类绿地与开敞空间用地9.56公顷，占城镇建设用地的10.49%，人均绿地与开敞空间为8.69平方米/人。

公园绿地：规划公园绿地面积为6.28公顷，人均公园绿地面积为5.71平方米/人。共8处，将文化公园、怡和人家西南侧公园绿地2处用地进行地类调整，新增朱陈路与锦绣东路西南角01-01-09地块、朱陈路（康盛路-吴高公路段）南侧01-01-49地块、康宁路与兴利路东北角01-01-17地块、兴利路与吴高公路西北角01-01-25、兴安路（吴高公路-康盛路段）北侧01-01-54地块、兴和路（吴高公路-

郭桥西路段）北侧01-01-74地块。

防护绿地：规划沿朱陈路、锦绣东路、兴安路、康盛路、兴和路、怡和南路、兴和路等设置防护绿地，总面积为1.84公顷，防护绿地宽度为4.5-10米。

广场用地：规划广场用地面积为1.04公顷，保留现状双拥广场，同时新增兴利路与怡和中路西北角01-01-20地块，用地面积为0.39公顷。

九、 城市设计

景观风貌：高闸镇镇区城市建筑风貌应与地域文化特色相互协调，形成“新旧（建筑）协调有序、乡城和谐相融”的整体风貌。共规划生态宜居风貌区、综合服务风貌区、现代产业风貌区、文化休闲风貌区等四类风貌分区。

建筑风格：卫生院、法院、派出所等公共建筑建议以现代建筑风格为主，追求“简约、明快、流畅”的风格特征，并附有一定的地方特色元素。物流仓储、集贸市场等建筑建议以现代工业建筑风格为主，追求“简洁、流畅”的风格特征，色彩尽量与大环境融合。住宅建筑建议采用中式风格，适当采用传统元素，造型力求简单、纯净，抛弃繁复的装饰，强调外立面材质的质感和对比，体现本质生活的精髓。

建筑形态：商业金融、医院、镇政府等公共建筑以多层为主，仓储、市场等建筑以大体量为主，尽量塑造高低搭配、错落有致的建筑外空间整体形象。

建筑色彩：建筑色彩宜沿用现状保留建筑主体色调，城镇住宅外墙以米白色及浅灰色为主色、赭石色为辅色调，屋面以蓝灰色为主色调，商业与城镇住宅主色调保持一致。公共服务与市政公用设施等外墙面以米色、灰白色为主色调，平屋面以灰色为主色调，工业厂房和仓储用房外墙面以灰白色为主色调，可加蓝色装饰线，屋面以灰白色或浅蓝色为主色调。

十、 控制指标

约束性指标：主要包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑退让等开发强度控制性指标，原则上不允许随意更改变动。

引导性指标：规划引导性指标主要包括地块出入口、配建车位、建筑形式、体量、色彩、风格及其他环境等要求。作为城市设计在地块的主要表现形式，原则上应尽量符合并参照落实。

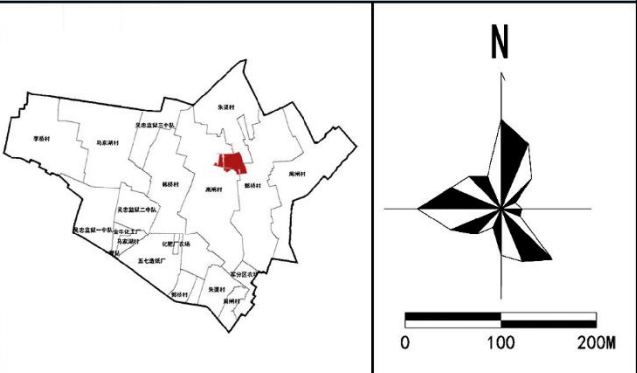
开发强度控制指标一览表

指标		用地面积	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车位	非机动车位	设施配套
居住用地	一类城镇住宅用地（070101）	依图则	0.8-1.1	≤40	≤12	≥30（改建25）	2个/户	1.5个/户	城镇社区服务用地
	二类城镇住宅用地（070102）	依图则	1.2-1.6	≤30	≤24	≥35（改建≥25）	1个/户	2个/户	城镇社区服务用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地（0801）	依图则	1.0-1.5	≤35	≤20	≥35	1个/100平方米建筑面积	1个/100平方米建筑面积	公用设施
	文化活动用地（080302）	依图则	0.3-0.5	25-40	≤16	≥35	1个/100平方米建筑面积	2个/100平方米建筑面积	公用设施
	中小学用地（080403）	依图则	0.6-0.8	≤35	≤16	≥35	60个/100教师	5个/100师生	公用设施
	幼儿园用地（080404）	依图则	0.55-0.65	≤30	≤16	≥35	60个/100教师	5个/100师生	公用设施
	体育场馆用地（080501）	依图则	——	——	≤16	≥35	4个/100座位	10个/100座位	公用设施
	基层医疗卫生设施用地（080602）	依图则	0.7-1.2	≤45	≤20	≥35	0.2个/100平方米建筑面积	2个/100平方米建筑面积	公用设施
	老年人社会福利用地（080701）	依图则	≤0.9	≤30	≤16	≥35	0.3个/100平方米建筑面积	——	公用设施
商业服务业用地	零售商业用地（090101）	依图则	0.8-1.5	≤50	≤16	≥20	1个/100平方米建筑面积	5个/100平方米建筑面积	公用设施
	批发市场用地（090102）	依图则	0.8-1.2	≤50	≤16	≥20	1个/100平方米建筑面积	5个/100平方米建筑面积	公用设施
	公用设施营业网点用地（090105）	依图则	≤1.0	≤50	≤16	≥20	0.5个/100平方米建筑面积	2个/100平方米建筑面积	公用设施
	商务金融用地（0902）	依图则	0.8-2.0	≤50	≤16	≥35	0.5个/100平方米建筑面积	2个/100平方米建筑面积	公用设施
工业用地	一类工业用地（100102）	依图则	≥1.0	≥40	≤24	≤24	1辆（大型）/500 m²生产厂房	——	办公及生活服务设施公用设施
仓储用地	一类物流仓储用地（110101）	依图则	≥1.0	≥40	≤15	≤20	1辆（大型）/500 m²生产厂房	——	办公及生活服务设施公用设施
	储备库用地（1102）	依图则	≥0.6	≥30	≤15	≤20	1辆（大型）/500 m²生产厂房	——	办公及生活服务设施公用设施
交通设施用地	城镇村道路用地（1207）	依图则	——	——	——	——	——	——	公用设施
	公共交通场站用地（120802）	依图则	——	——	≤12	—	10辆/高峰每千位游客	——	公用设施
	社会停车场用地（120803）	依图则	——	——	——	——	——	——	公用设施

	其他交通设施用地（1209）	依图则	——	——	——	——	——	——	公用设施
公用设施用地	供水用地（1301）	依图则	——	——	≤12	15-20	——	——	——
	排水用地（1302）	依图则	——	——	≤12	15-20	——	——	——
	环卫用地（1309）	依图则	——	——	≤12	15-20	——	——	——
	消防用地（1310）	依图则	——	——	≤12	15-20	——	——	——
绿地与开敞空间用地	公园绿地（1401）	依图则	——	——	≤12	≥50	0.1 个/100 平方米	0.2 个/100 平方米	公用设施
	防护绿地（1402）	依图则	——	——	——	≥70	——	——	——
	广场用地（1403）	依图则	——	——	≤12	>35	0.1 个/100 平方米	0.2 个/100 平方米	公用设施

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

单元（街区）土地使用规划图



区位图

指北针及比例尺

图例

- 070101

一类城镇住宅用地
- 0702
- 城镇社区服务设施用地

080302

080404

080602

090101

090303

090303

110101

1201

120803

1301

1310

1403

15

070102

二类城镇住宅用地

0801

080403

080501

080701

090102

090302

100101

1103

120802

1303

1309

1401

1403

城镇开发边界

(单元/街区) 土地利用规划结构表

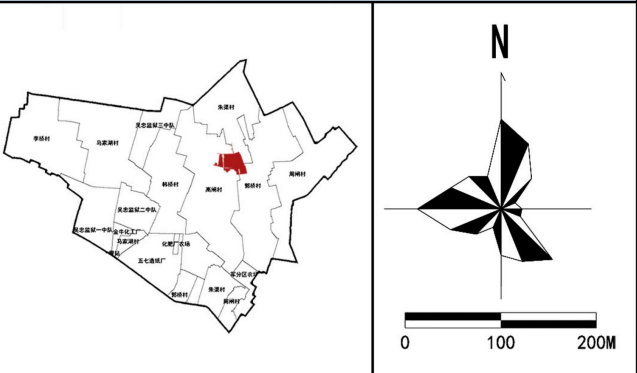
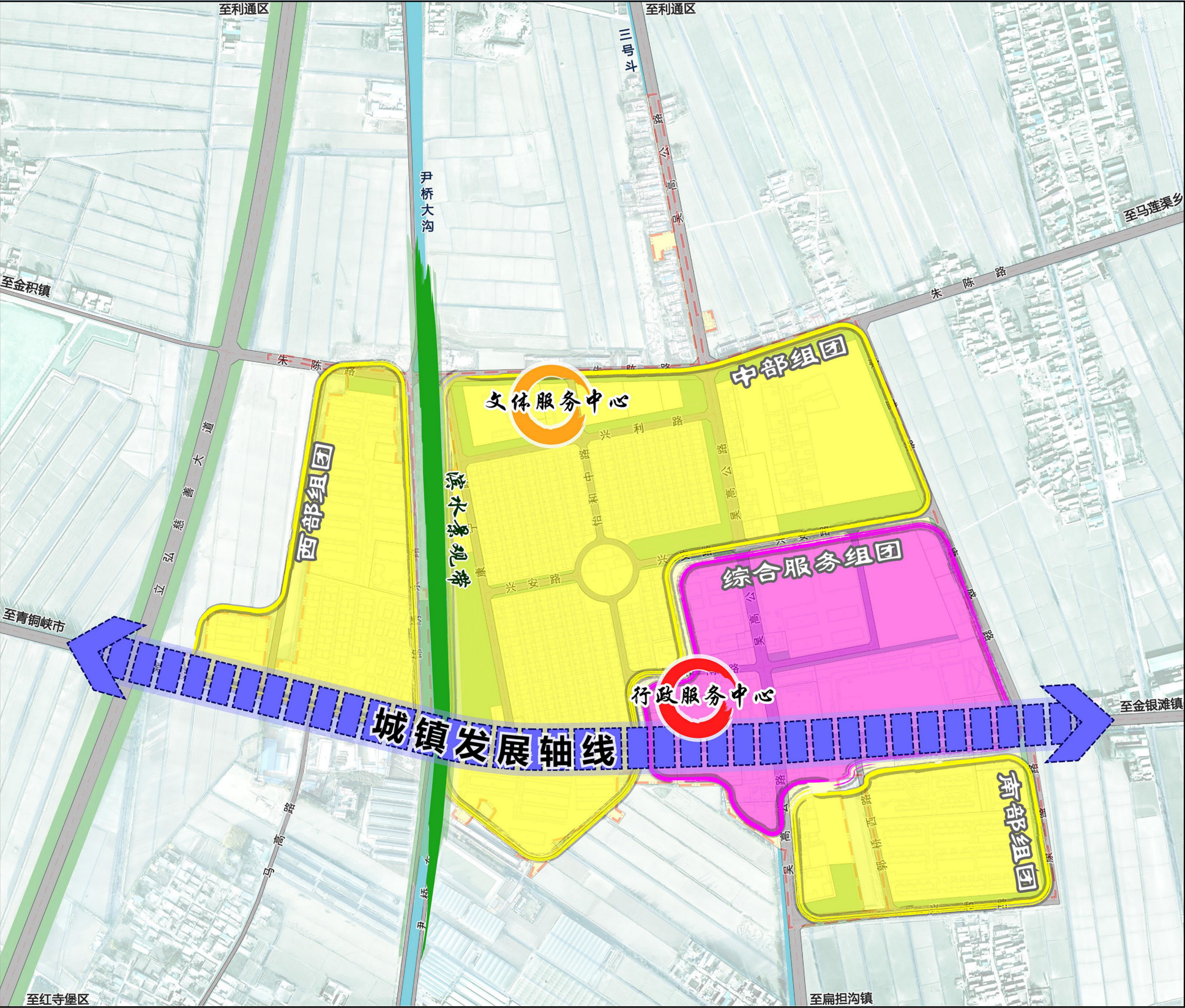
用地类型	代码	一级类	二级类	名称	代码	名称	面积	百分比	面积	百分比
农用地	01	耕地	0101	水田			1.50	1.64		0.00
	02	园地	0201	果园			8.74	9.55		0.00
	03	林地	0301	乔木林地			3.36	3.69		0.00
	04	草地	0403	其他草地			0.35	0.40		0.00
农用地	06	农业设施建设用地	0601	农村道路	060101	村路用地	0.27	0.30		0.00
			0602	设施农业用地	060201	设施农业用地	0.38	0.41		0.00
					060202	设施农业用地	0.27	0.29		0.00
					060203	设施农业用地	0.62	0.68		0.00
建设用地	07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地	3.38	3.72	22.33	24.52
					070102	二类城镇住宅用地	10.84	11.90	17.38	19.09
					070103	三类城镇住宅用地	4.65	5.10		0.00
			0702	城镇社区服务设施用地			1.61	1.77		0.00
建设用地	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			1.95	2.14	1.07	1.17
			0803	文化用地	080302	文化活动用地	0.18	0.19	0.72	0.79
			0804	教育用地	080403	中小学用地	3.97	4.36	3.36	3.69
			0805	体育用地	080501	体育场馆用地	0.57	0.63	0.60	0.66
建设用地	09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	0.95	1.04	0.59	0.65
					090102	批发商业用地	0.30	0.33	1.16	1.27
					090103	商务金融用地	3.18	3.49	5.33	5.85
					090104	公用设施营业网点用地	1.28	1.41	1.70	1.86
建设用地	10	工业用地	1001	一类工业用地	100101	一类工业用地	1.24	1.36	0.24	0.26
			1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地	4.92	5.41	5.71	6.27
			1201	公用设施用地			1.54	1.69		0.00
			1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	0.04	0.04	12.74	13.99
建设用地	12	交通用地	1201	道路用地	120101	城市道路用地	0.69	0.76	0.48	0.53
			1301	供水用地	130101	供水用地	0.28	0.31	0.96	1.05
			1302	排水用地	130201	排水用地	0.04	0.04	0.48	0.53
			1310	消防用地	131001	消防用地	0.35	0.38	0.09	0.09
建设用地	13	公用设施用地	1301	供水用地	130101	供水用地	0.69	0.76	0.48	0.53
			1302	排水用地	130201	排水用地	0.28	0.31	0.96	1.05
			1309	环卫用地	130901	环卫用地	0.04	0.04	0.48	0.53
			1312	其他公用设施用地	131201	其他公用设施用地	0.35	0.38	0.09	0.09
建设用地	14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地	140101	公园绿地	0.84	0.92	1.04	1.14
			1402	防护绿地	140201	防护绿地	0.62	0.68	0.41	0.45
			1403	广场用地	140301	广场用地	4.02	4.41		0.00
			15	特殊用地	1501	特殊用地	12.70	13.94		0.00
建设用地	15	特殊用地	1501	特殊用地	150101	特殊用地	4.15	4.55		0.00
			1502	特殊用地	150201	特殊用地	0.58	0.63		0.00
			1503	特殊用地	150301	特殊用地	0.58	0.63		0.00
			1504	特殊用地	150401	特殊用地	0.58	0.63		0.00
合计							91.05	100.00	91.05	100.00

图件编号

20

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

单元（街区）功能结构规划图



区位图

指北针及比例尺

图例

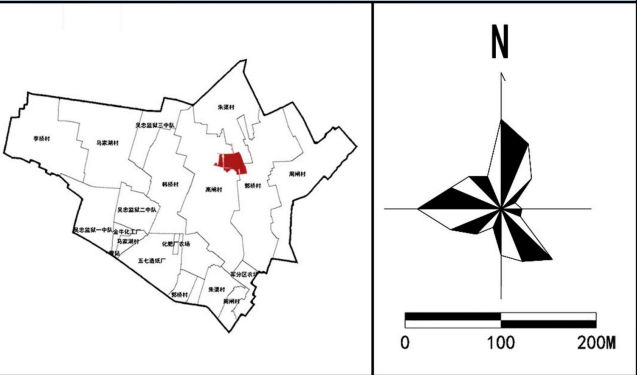
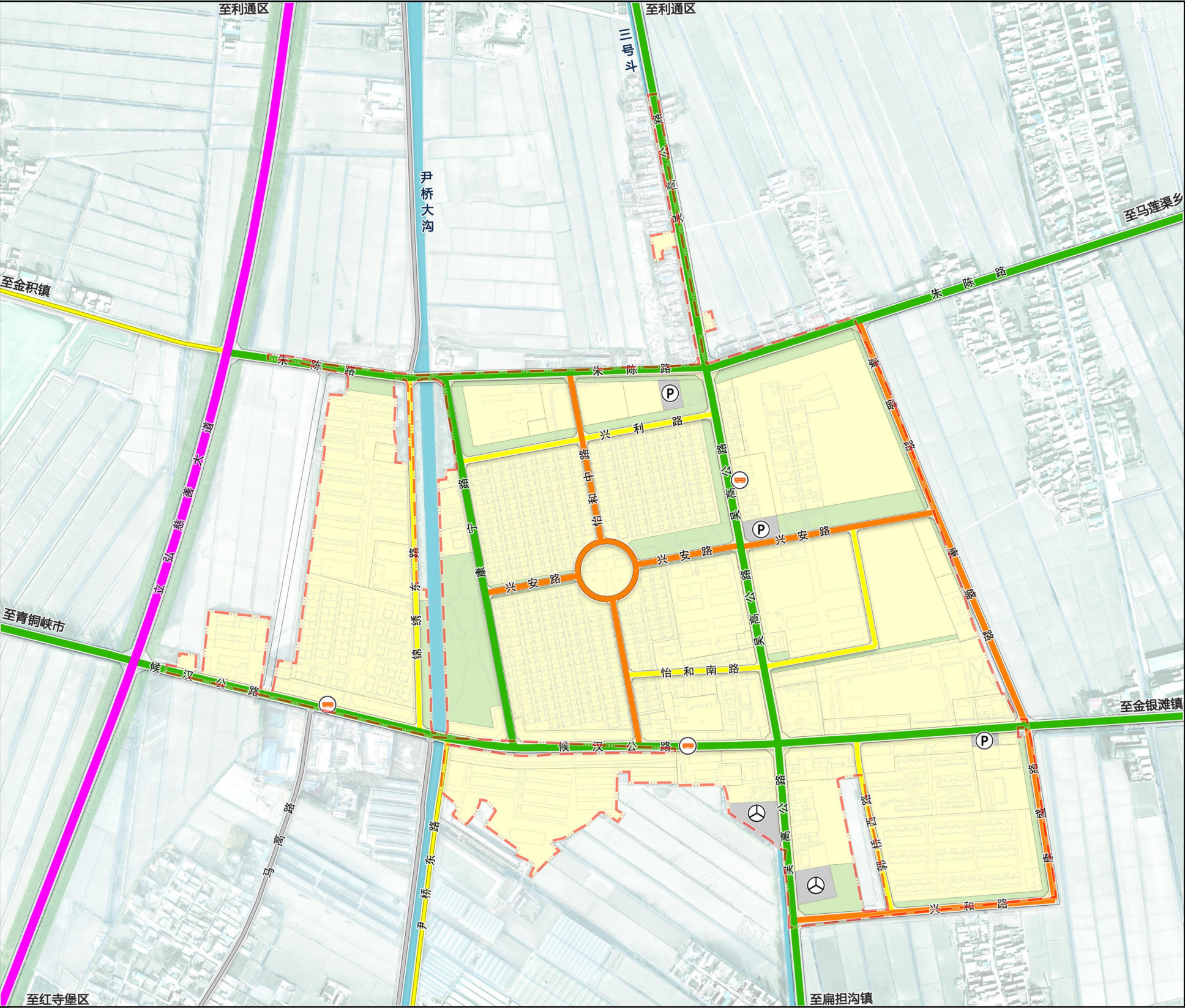
- 行政服务中心
- 文体服务中心
- 城镇发展轴线
- 滨水景观带
- 居住生活组团
- 综合服务组团
- 城镇开发边界

图件编号

21

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

单元（街区）综合交通规划图



区位图 指北针及比例尺

图 例

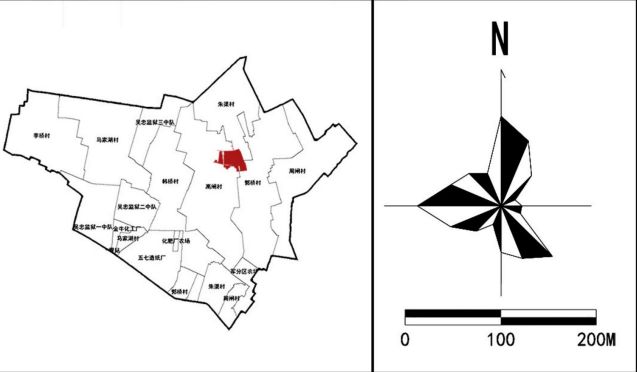
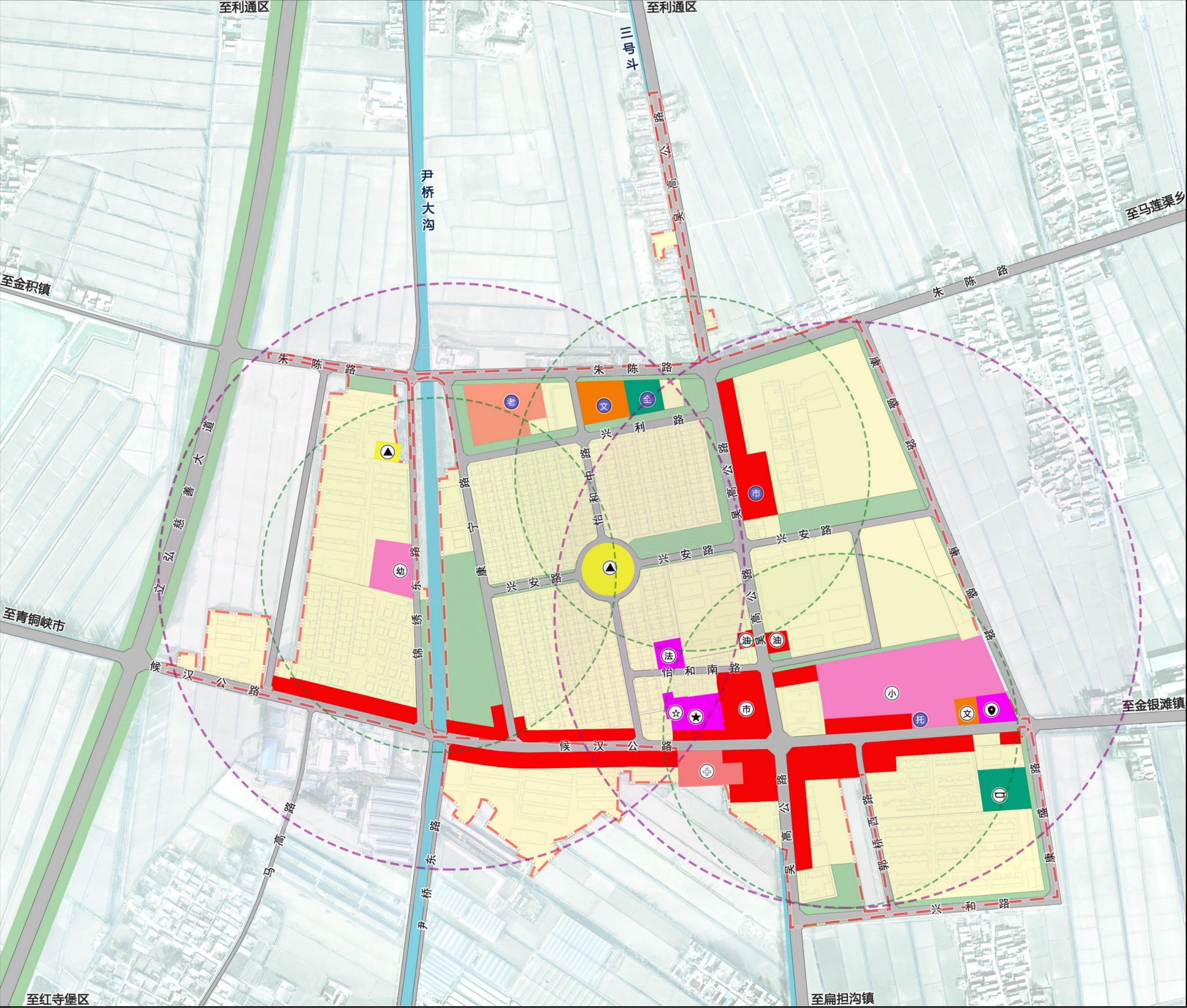
- 快速路
- 干路
- 支路
- 巷道
- 综合运输服务站
- 社会停车场
- 公交站点
- 城镇开发边界

图 件 编 号

23

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

单元（街区）公共服务设施规划图



区位图

指北针及比例尺

图例

- | | |
|------------|--------|
| 机关团体用地 | 文化用地 |
| 教育用地 | 体育用地 |
| 商业用地 | 社会福利用地 |
| 医疗卫生设施用地 | |
| 城镇社区服务设施用地 | |
| 城镇开发边界 | |

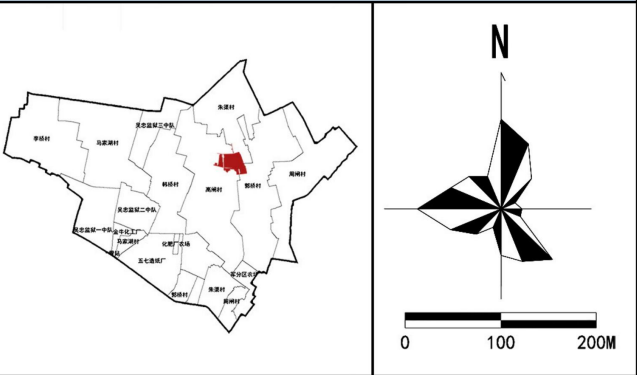
- | 现状保留公服设施 | 规划新增公服设施 |
|-------------|----------|
| ★ 镇人民政府 | 市 农贸市场 |
| ☆ 便民服务中心 | 文 文化活动中心 |
| ▲ 村委会/社区服务站 | 老 老年服务中心 |
| 中 卫生院 | 托 儿童服务中心 |
| 法 司法所 | 全 全民健身中心 |
| ● 派出所 | |
| 小 九年制学校 | |
| 幼 幼儿园 | |
| 市 农贸市场 | |
| 油 加油站 | |
| 文 文化站 | |
| ⊖ 多功能运动场 | |
- 5分钟生活圈 10分钟生活圈

图件编号

26

吴忠市利通区高闸镇镇域控制性详细规划

单元（街区）建筑风貌管控图



区位图

指北针及比例尺

图例

- 生态宜居风貌区
- 综合服务风貌区
- 文化休闲风貌区
- 现代产业风貌区
- 城镇开发边界

图件编号

37