

五台县详细规划单元划定

(公示稿)

五台县自然资源局

二〇二四年十一月

前言

PREFACE

为贯彻落实党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的重大决策部署，按照国家、省、市相关要求，更好地落实五台县国土空间规划管理的要求，有效推动详细规划编制，推动详细规划在自然资源全生命周期管理过程中发挥核心作用，我县组织开展《五台县详细规划单元划定》编制工作。

《五台县详细规划单元划定》结合五台实际发展情况，科学划定详细规划编制单元，将其作为后续深化实施层面详细规划的基础和依据。以详细规划单元为抓手，落实和承接上位国土空间总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等管控要求，促进规划意图、强制性内容和空间治理要求得以有效传导，提高国土空间规划体系下城镇地区详细规划编制效率，落实社区生活圈规划理念。

目录 CONTENTS

- 01 规划概述
- 02 规划方法
- 03 规划协调
- 04 单元划定

The background of the slide is a scenic view of a large, calm lake. In the foreground, there is a paved walkway with a metal railing and some greenery. The middle ground shows a lush green island or peninsula with trees and a small structure. In the background, a city skyline with several high-rise buildings is visible under a clear blue sky.

01

规划概述

1.1 规划背景

1.2 规划范围及层级

1.1 规划背景

■ 推进城市治理能力现代化的需要

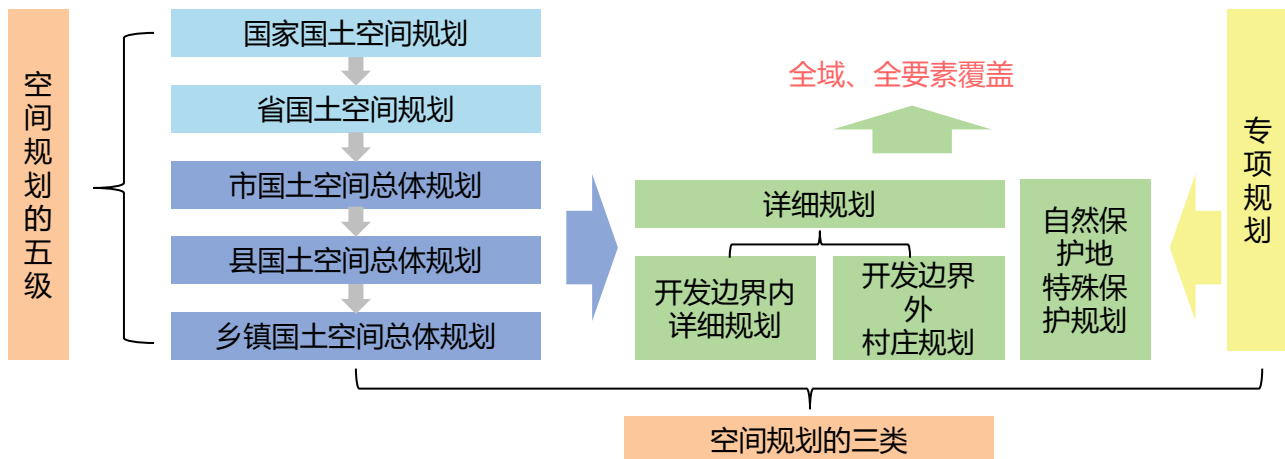
详细规划单元作为总规与控规的中间层次，实现了城市总体发展战略与规划实施的衔接，助力城市治理能力现代化。

■ 建立并完善国土空间规划体系的需要

详细规划单元，是加强规划实施过程中统筹引导和系统协同的重要空间载体。

■ 加强国土空间详细规划编制的需要

详细规划单元，是开展详细规划编制管理的基础单元。

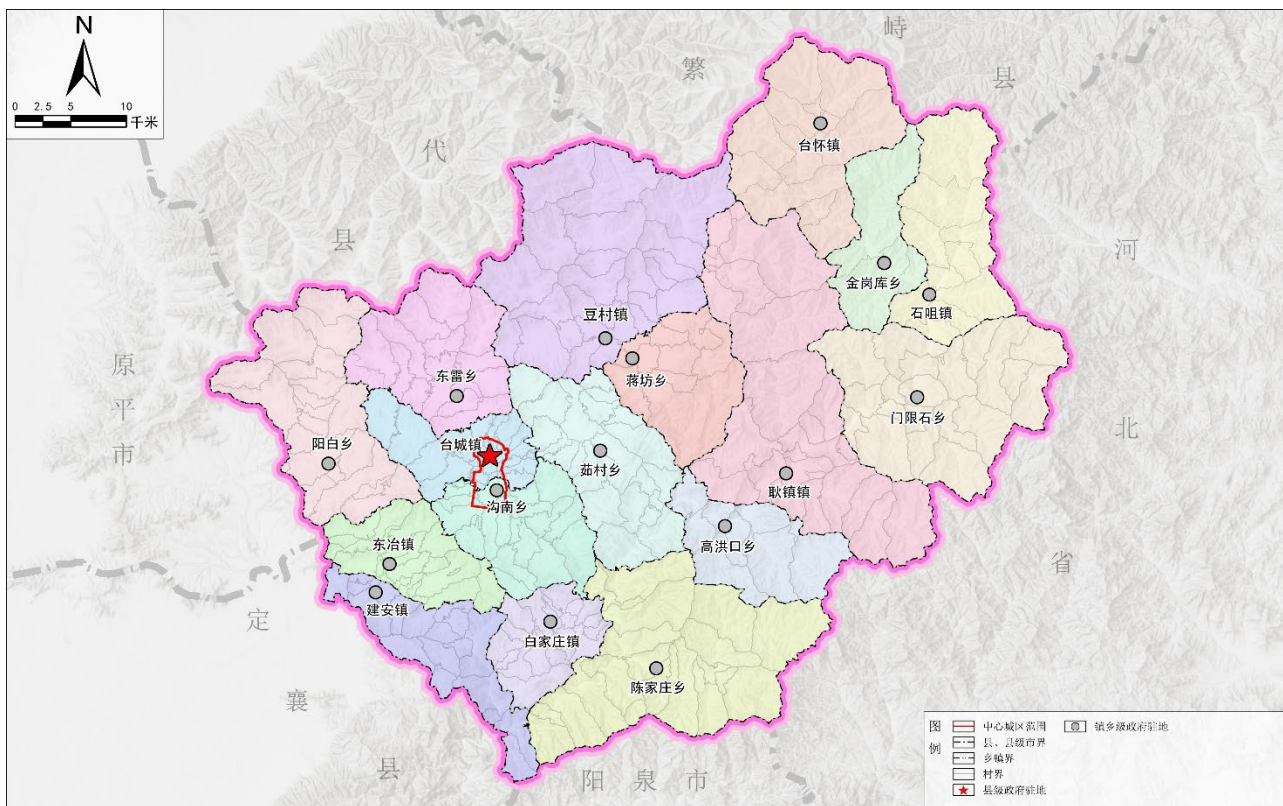


1.2 规划范围及层级

本次详细规划单元划定分为县域和中心城区两个层次。

- 县域范围为五台县行政区域范围，下辖8镇9乡，总面积2864.96平方公里。
- 中心城区范围涉及台城镇和沟南乡2个乡镇，规划总面积为15.64平方千米，其中城镇开发边界面积6.40平方千米，全部为城镇集中建设区。

以实现国土空间规划管理全覆盖为目标，在覆盖中心城区的城区型详细规划单元外、辖区范围内以镇村规划单元覆盖，确保全域覆盖、边界闭合、编管协同。



The background of the slide is a scenic view of a city with a large body of water in the foreground. In the distance, there are mountains and several high-rise buildings. The sky is a clear, light blue. In the foreground, there is a paved walkway with a metal railing and some greenery, including a willow tree and some bushes. The overall atmosphere is bright and clear.

02

规划方法

2.1 划定原则

2.2 划定依据

2.3 单元类型

2.4 技术路线

2.1 划定原则

1

全域覆盖、边界闭合

围绕构建全域全要素覆盖的详细规划“一张图”为目标，详细规划单元划定形成若干闭合的包络线，做到单元边界不重不漏。



3

规模协调、功能完整

充分衔接社区生活圈、行政管理边界合理确定单元规模区间。充分衔接国土空间总体规划的用地布局，保证空间功能的完整性。



2

上下贯穿、统筹划定

按照建立“四级三类”国土空间规划体系的目标，充分结合现行规划管理单元和国土空间总体规划片区范围，同时做好新旧衔接和上下传导，加强规划管理的延续性。



4

编管协同、尊重权属

应充分考虑现状用地权属关系，尽量避免切割合法用地权属。和详细规划编制、实施、评估、监测、维护结合起来，推动国土空间治理能力现代化。



2.2 划定依据

详规单元划分应统筹考虑多个因素，综合确定单元边界。

01

行政管理范围

详细规划单元划定原则上不突破乡镇行政管理边界，同时统筹考虑各级各类园区、开发区等批准范围和实际管理范围，基于乡(镇、街道)的行政边界开展单元划定，衔接村(社区)的范围进行细分和合并。

02

总体规划分区

详细规划单元划定应有效传导总体规划的规划分区，明确主导功能，落实国土空间开发保护格局。生态空间单元划分尽可能保持生态功能完整。

03

地理空间要素

综合考虑铁路、道路等线性交通设施以及河流、山体等自然地理要素。大尺度的山体、河流、湖泊等空间，可独立划为一个单元，并统筹与生态保护红线的关系。

04

现行控制性详细规划编制范围

详细规划单元划定要统筹考虑已编详细规划的工作基础，依据规划评估结论，对现行详细规划的编制范围采取沿用、合并、细分、调整等方式，保障规划编制和实施管理的延续性。

05

规划功能完整性

详细规划单元划定要确保功能空间的合理性，每个空间单元要有明确的功能定位，符合人们的日常生活习惯和需求，且要保持一定的灵活性，以便未来调整和优化。

06

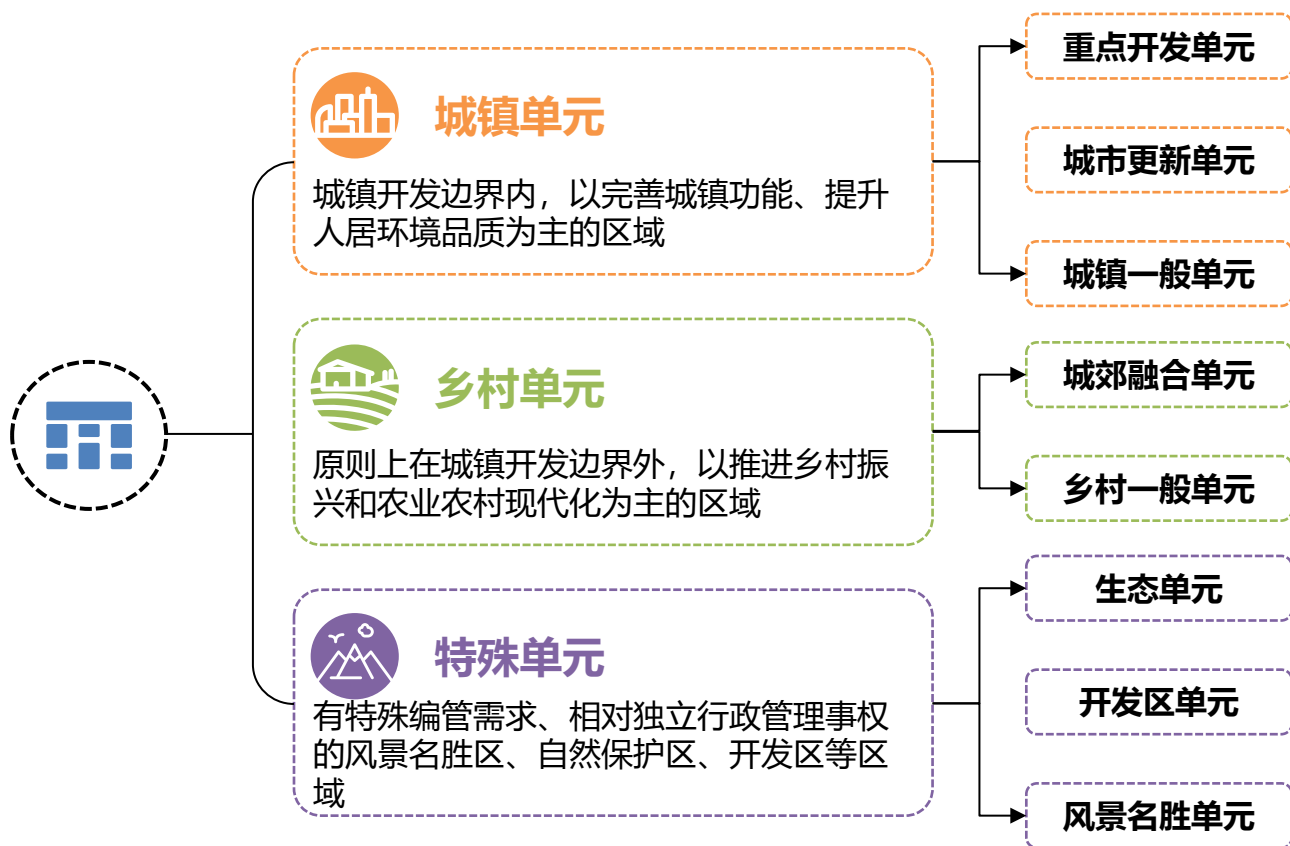
用地权属边界

详细规划单元划定应充分考虑合法的用地权属，单元边界尽量不分割权属界线，保障规划管理的可操作性。

2.3 单元类型

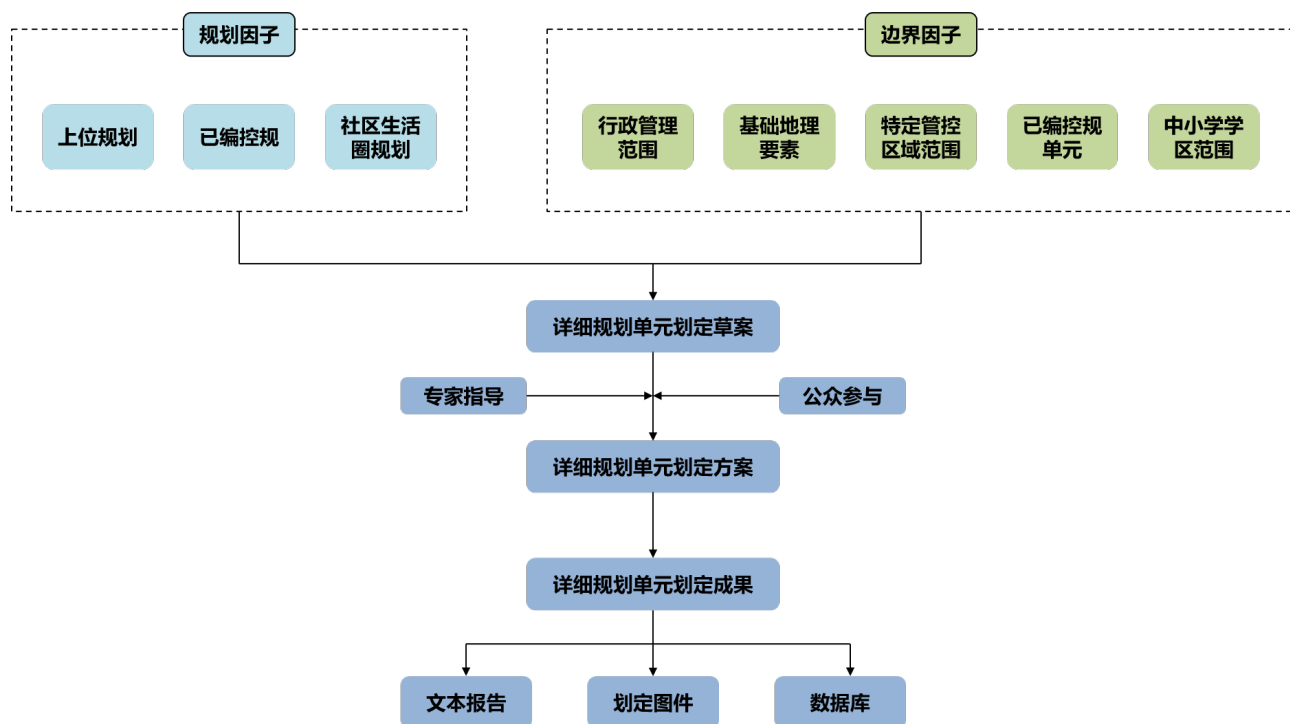
依据《山西省自然资源厅关于加快推进国土空间详细规划编制单元划定工作的通知》（晋自然资函〔2023〕1100号），将详细规划编制单元分为城镇单元、乡村单元和特殊单元三大类型。


在上述划分基础上，根据新城建设、城市更新、乡村建设、低效用地再开发、文化和自然遗产保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜进一步细化二级单元类型，并结合详细规划编制管理需求，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。



2.4 技术路线

按照有利于规划传导及便于实施的原则，在国土空间总体规划确定的规划分区的基础上，通过规划、边界2个因子的分析，优化、细分、划定各详细规划单元边界，并通过专家指导与公众参与对详细规划单元划定草案的进一步完善，形成最终单元划定方案。





03

规划协调

3.1 落实总体规划

3.2 衔接现行控规

3.3 协调专项规划

3.1 落实总体规划

■ 落实总体规划管控要素

衔接三区三线，尤其是城镇开发边界，确保空间用途管制不存在交叠或盲区。

■ 传导中心城区战略发展要求

详细规划单元要起到传导中心城区发展方向、空间结构等战略发展要求的作用。

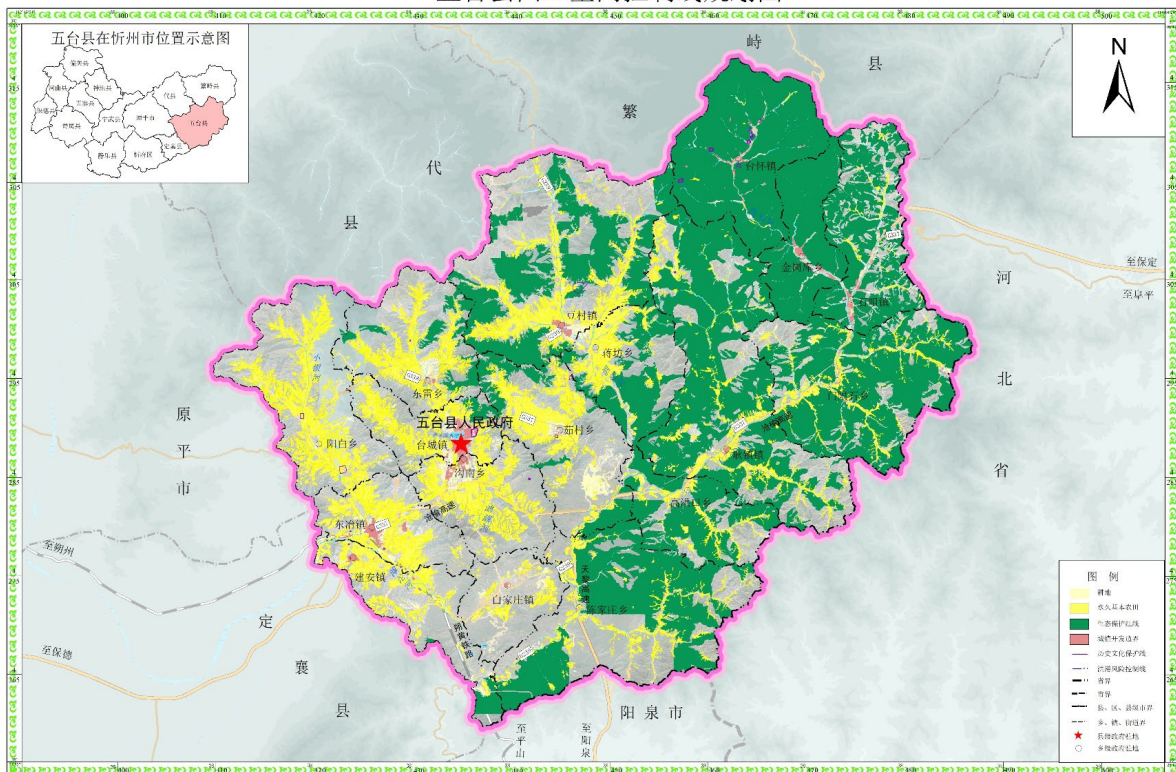
■ 细化中心城区规划分区

详细规划单元划定应有效传导总体规划确定的规划分区，确定国土空间功能导向和主要用途方向，落实国土空间开发保护格局。

五台县国土空间总体规划（2021-2035年）

五台县国土空间控制线规划图

08



五台县人民政府 编制

二〇二三年十月

1:300000

五台县自然资源局

山西中勤信息技术有限公司 制图

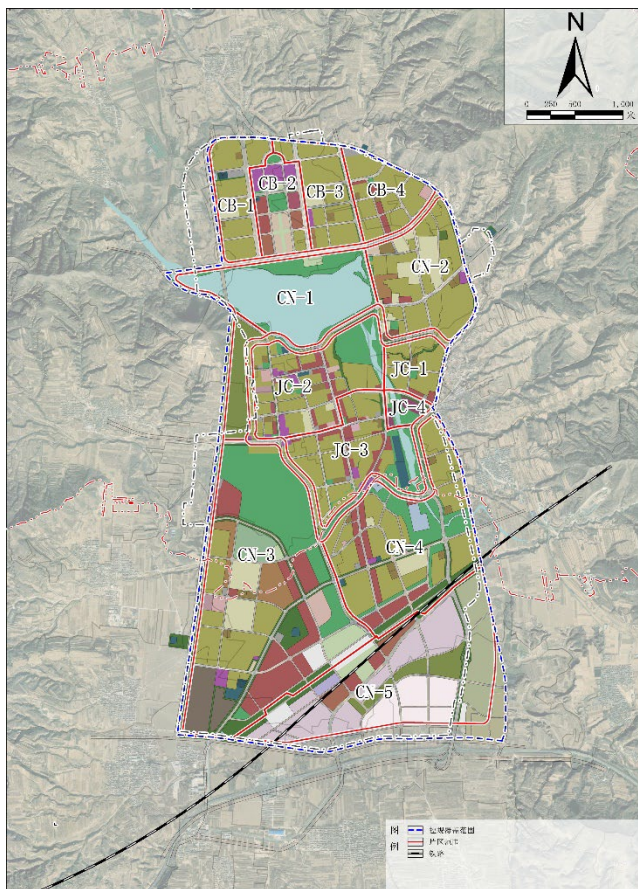
五台县国土空间控制线规划图

3.2 衔接现行控规

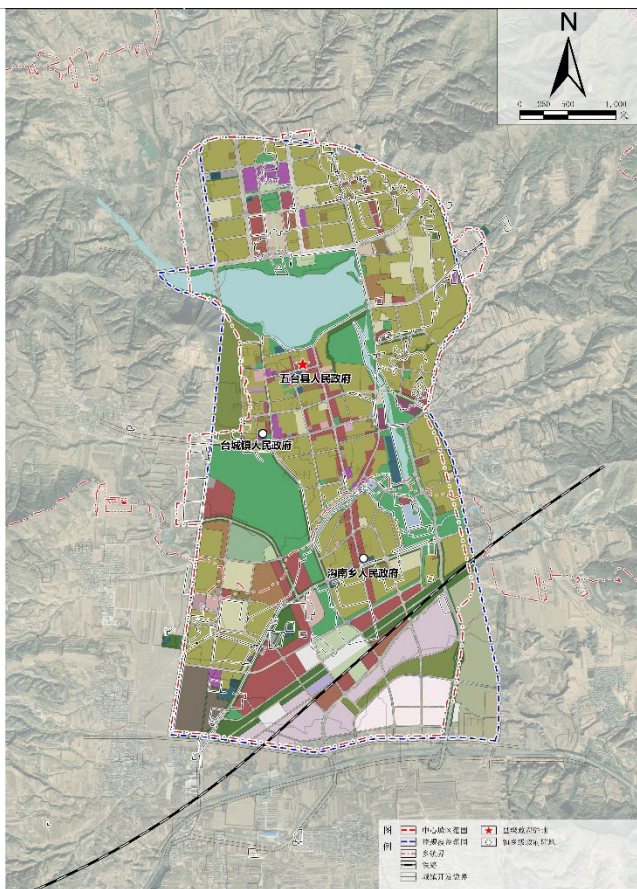
结合实际，采用沿用、合并、细分等方式，保障管理的延续性

已编制的控制性详细规划覆盖范围与国土空间规划确定的中心城区范围吻合度约为94%。

先后编制的控制性详细规划有效的指导了城市开发建设，城市发展方向与规划基本一致，初步形成“一轴四片”的发展格局。其中，《五台县县城旧城区控制性详细规划》、《五台县县城城南控制性详细规划》中古城片区控制性详细规划与国土空间规划基本吻合。需重新编制控制性详细规划以指导城市建设。



中心城区控规片区划分图

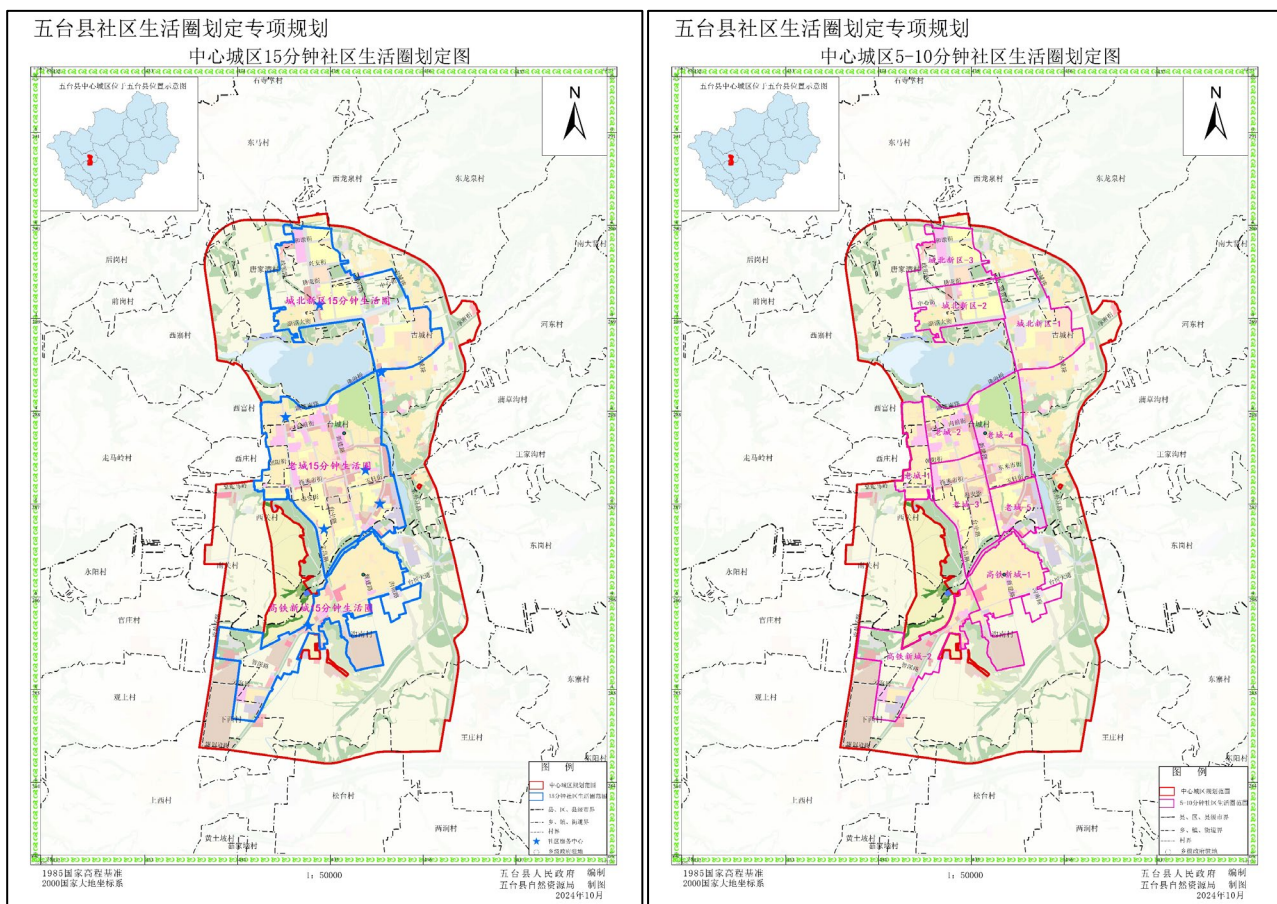


控规覆盖范围与中心城区范围对比图

3.3 协调专项规划

五台县社区生活圈划定专项规划

在社区或村级管辖范围的基础上，按照每单元3-5平方公里规模，人口3万-5万人为标准，结合《五台县国土空间总体规划》（2021—2035年）、正在编制的控制性详细规划相关功能空间划分情况，规划共划定3个15分钟社区生活圈，10个5—10分钟社区生活圈。



中心城区15分钟社区生活圈划定图

中心城区5-10分钟社区生活圈划定图



04

单元划定

4.1 划定因子

4.2 单元划定

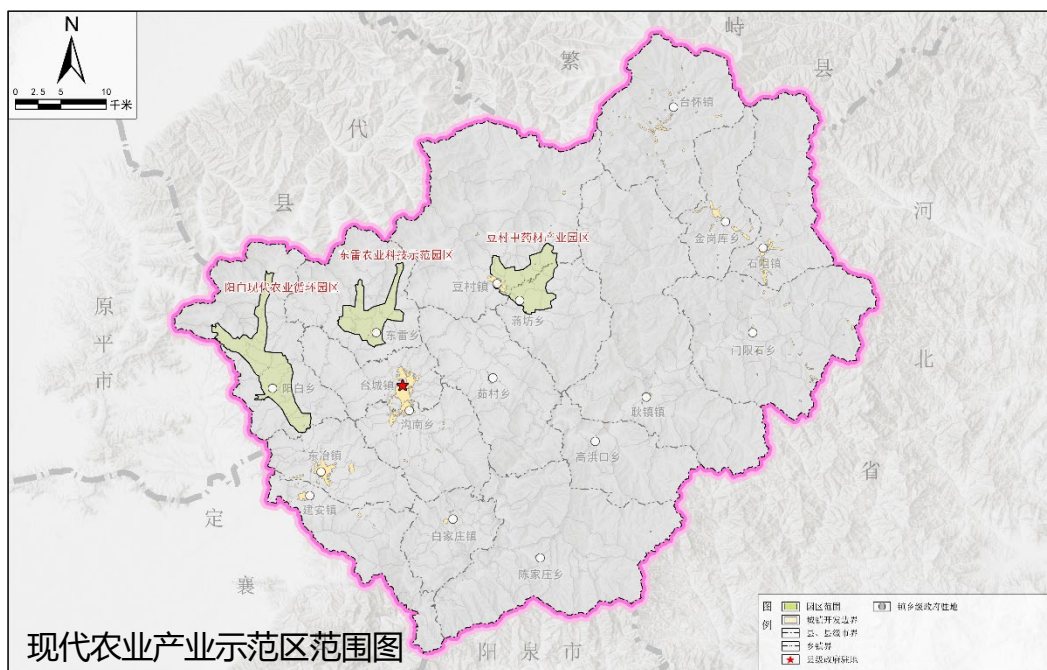
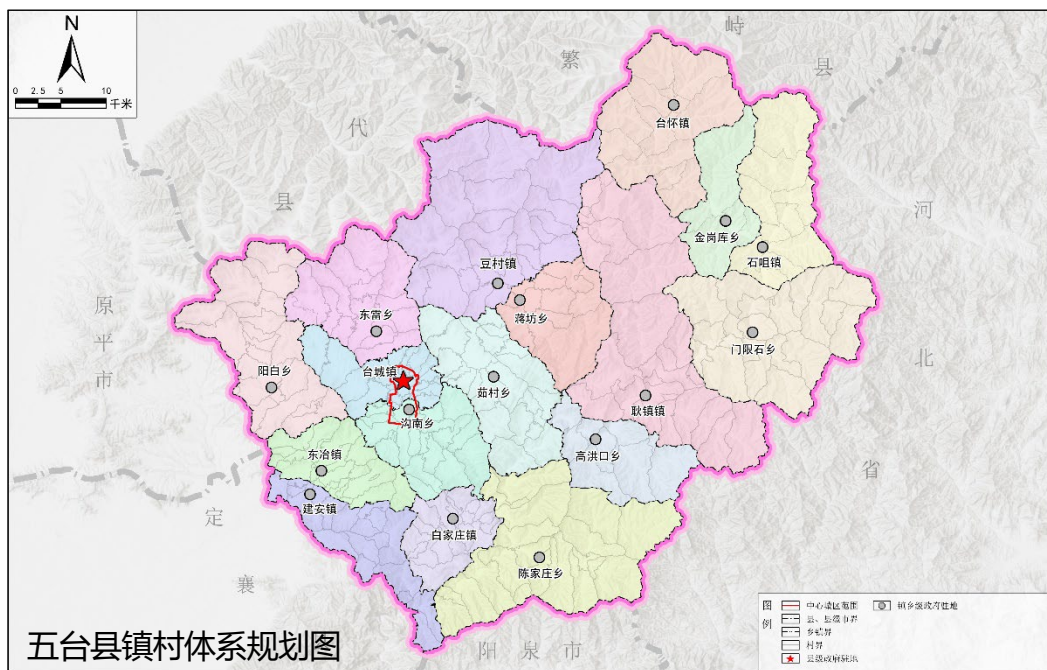
4.3 单元编码

4.4 单元传导

4.1 划定因子

■ 行政管理范围

详细规划单元划定应以乡镇行政边界为基础，统筹考虑各级各类园区、开发区等批准范围和实际管理范围进行细分和合并。



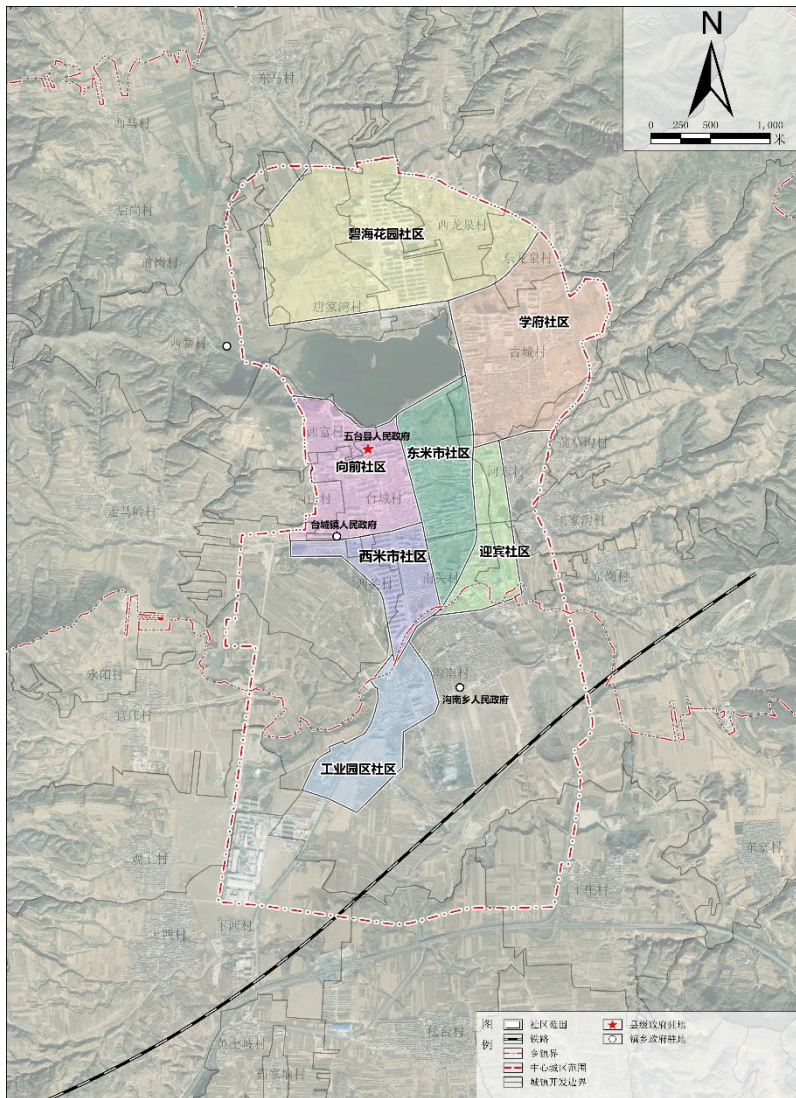
4.1 划定因子

■ 基础地理要素

单元划定将综合考虑总体规划确定的城市国道、主干道这些分割效应较强的高等级道路。

■ 社区管辖事权范围

单元划定应衔接五台县国土空间总体规划中确定的城市更新重点区域，将以存量低效用地再开发利用为主的区域划定为城市更新单元。



中心城区社区范围图

4.1 划定因子

■ 国土空间规划分区

本次详细规划单元划定需统筹考虑国土空间总体规划确定的规划分区，进一步细化中心城区规划分区，确定国土空间功能导向和主要用途方向，落实国土空间开发保护格局。

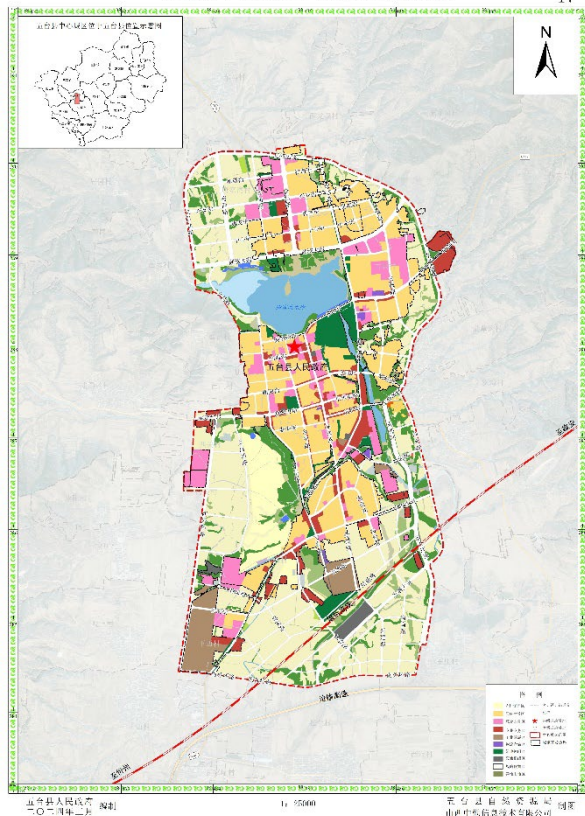
■ 城市更新单元划分

单元划定应衔接五台县国土空间总体规划中确定的城市更新重点区域，将以存量低效用地再开发利用为主的区域划定为城市更新单元。

五台县国土空间总体规划（2021-2035年）

五台县中心城区国土空间规划分区图

17

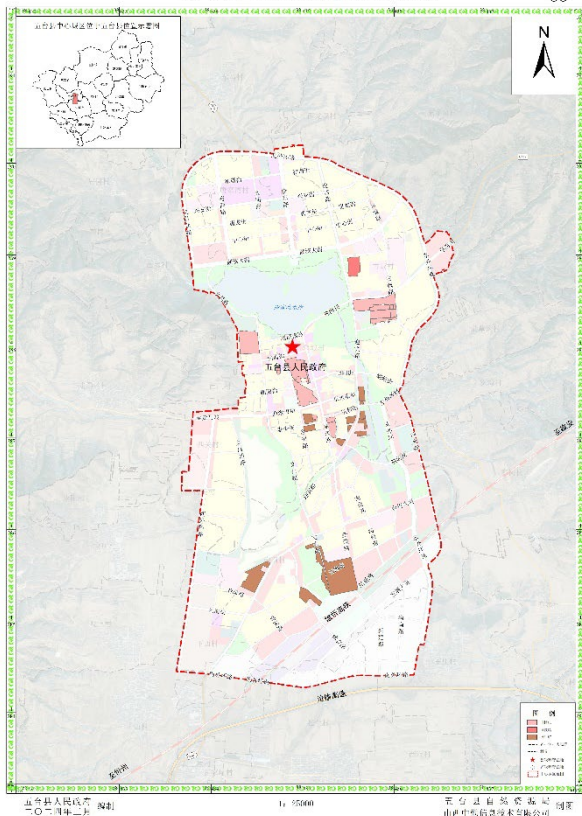


五台县中心城区国土空间规划分区图

五台县国土空间总体规划（2021-2035年）

五台县中心城区城市更新规划图

33



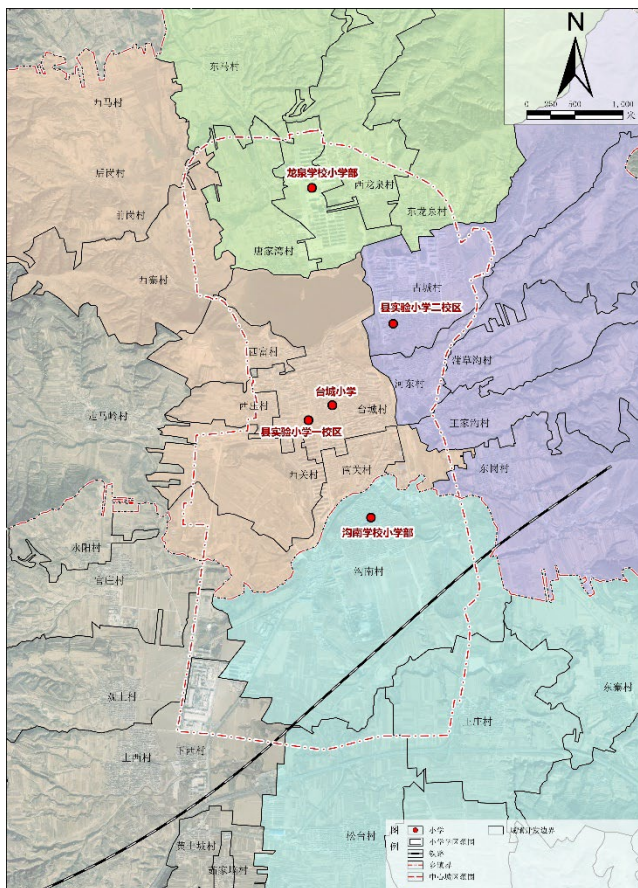
五台县中心城区城市更新规划图

4.1 划定因子

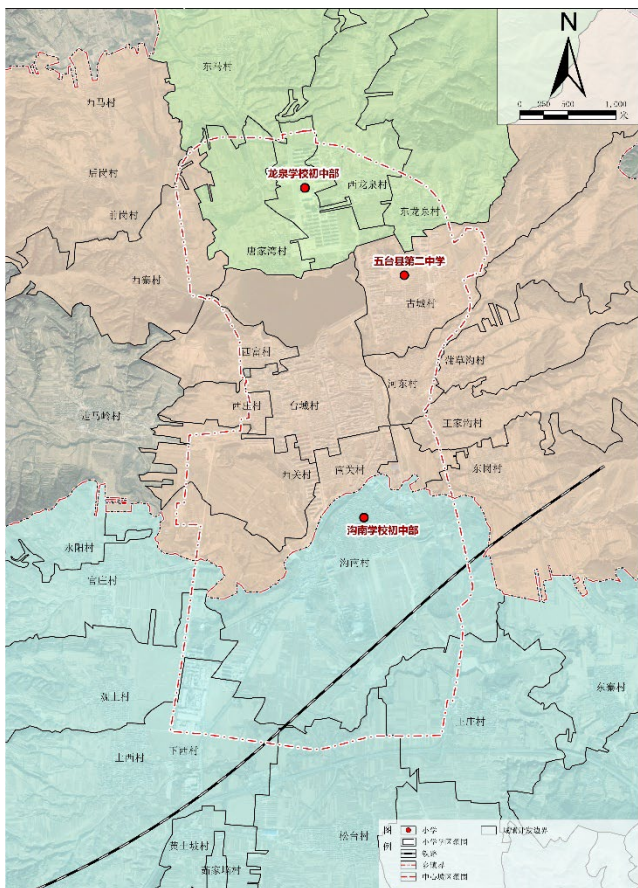
■ 教育设施分析

单元划定应统筹考虑中小学学区等职能部门管理界线，提升单元划定的合理性。

五台县中心城区现有5所小学、3所中学。以五台县教育科技局《关于印发五台县2023年义务教育学校招生入学工作实施方案的通知》[五台教字〔2023〕13号]为基础，确定小学学区以及中学学区范围。



中心城区小学学区范围示意图



中心城区中学学区范围示意图

4.2 中心城区层级单元划定

■ 城镇单元

中心城区范围内根据单元范围内的要素特点及规划管控需要，共划分6个城镇单元，其中城镇一般单元3个（旧城B单元、沟南单元、工业园单元）、重点开发单元1个（城北新区单元）、城市更新单元2个（古城单元、旧城A单元）。

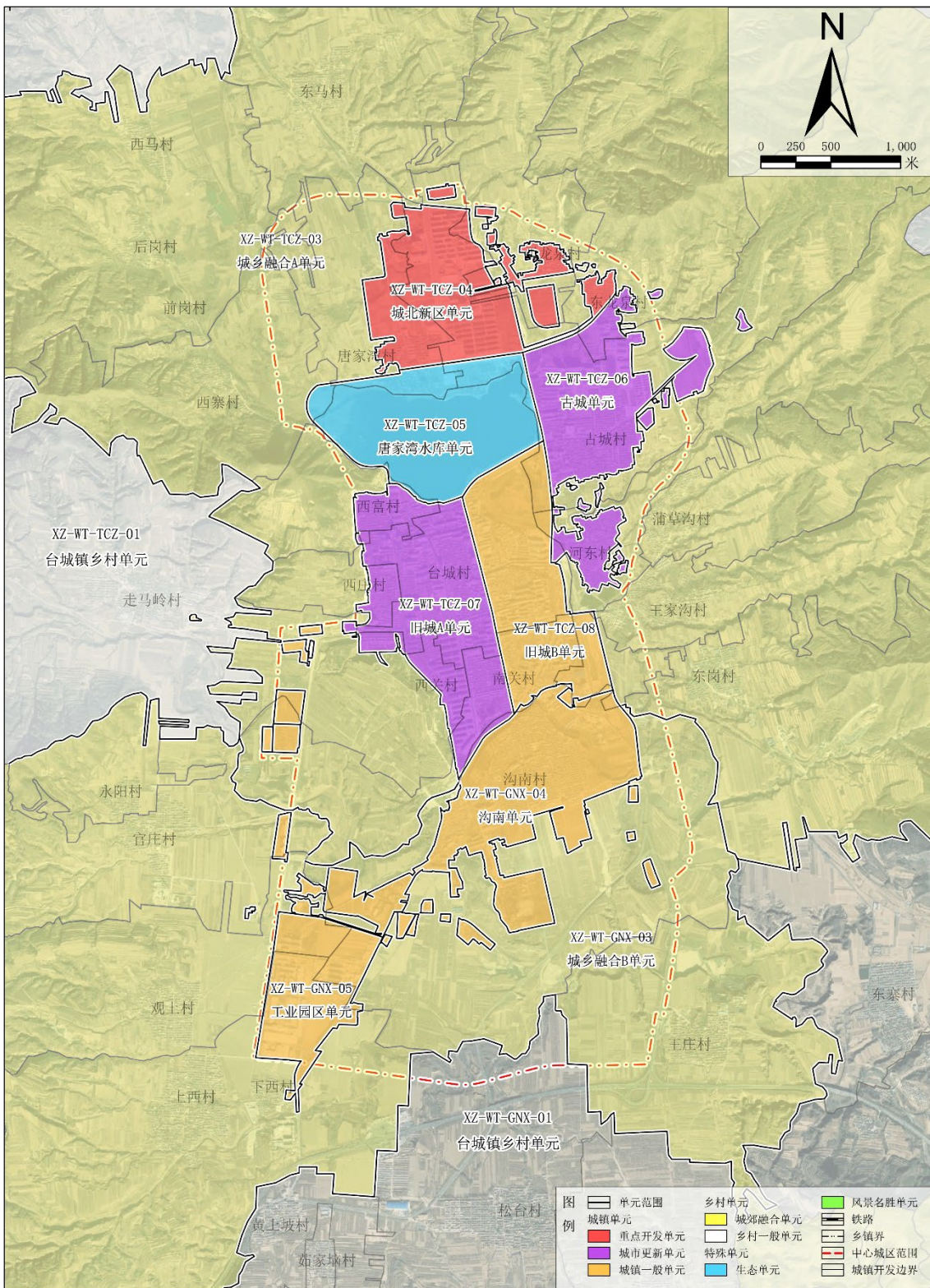
■ 乡村单元

中心城区外围共涉及乡村单元4个，其中城郊融合单元2个（城郊融合A单元、城郊融合B单元）、乡村一般单元2个（台城镇乡村单元、沟南乡乡村单元）。

■ 特殊单元

为突出区域生态环境建设，进一步加强城市特色，锚固城市自然生态本底，彰显中心城区保护山体生态价值和社会功能，将唐家湾水库周边区域划定为生态单元（唐家湾水库单元）。

4.2 中心城区层级单元划定



中心城区单元划定示意图

4.2 县域层级单元划定

■ 城镇单元

中心城区外以乡镇驻地为主体的城镇单元片区，其规模与其城镇开发边界一致，划分城镇一般单元11个。

■ 乡村单元

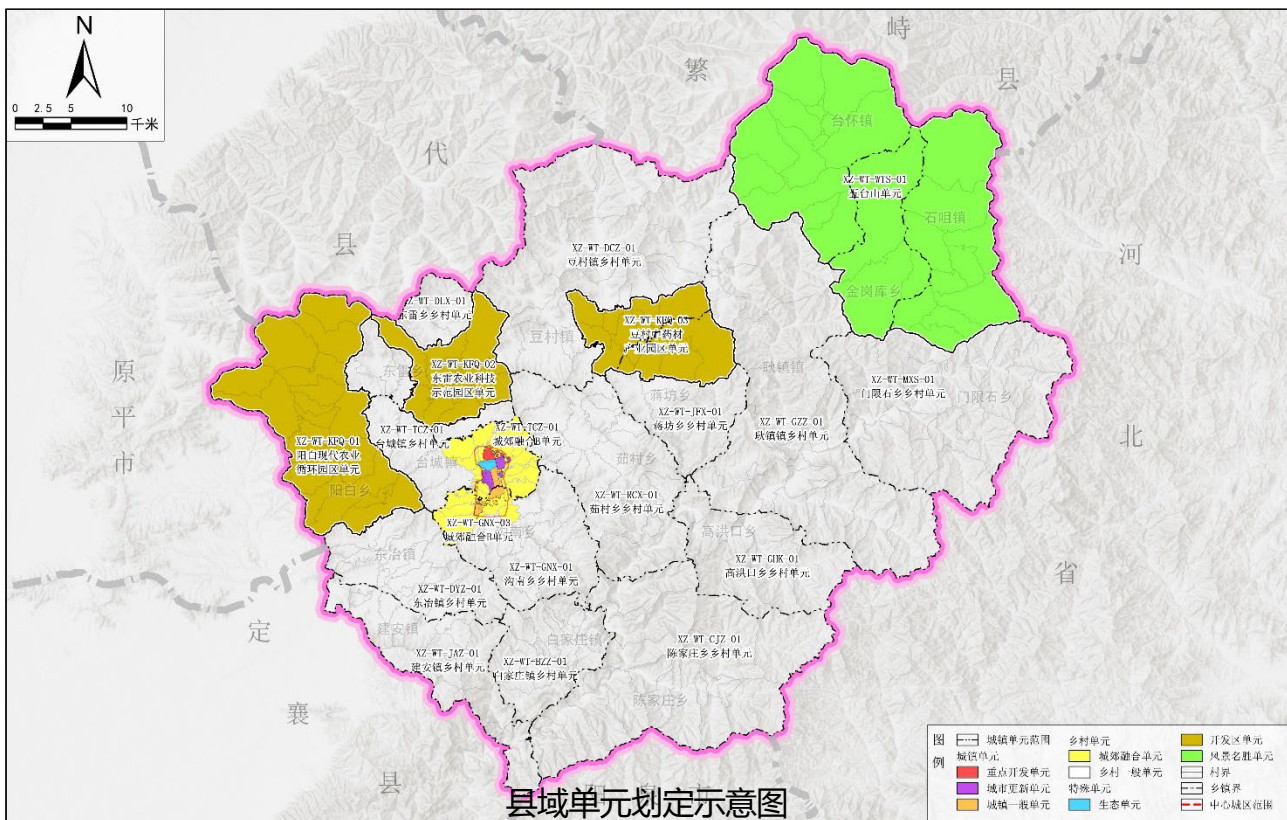
划分城郊融合2个、乡村一般单元14个。

■ 特殊单元

生态单元：唐家湾水库单元。

风景名胜单元：五台山单元。

开发区单元：包括阳白现代农业循环园区、东雷农业科技示范园区单元、豆村中药材产业园区单元。



4.3 单元编码

本次详细规划单元划定工作划分至单元层次，编码体系要确保唯一性并且原则上与行政管理层级对应，即“地市-县（区、中心城区）-镇街（片区）-单元”。其中，地市、县（区、中心城区）、镇街（片区）代码由2-3位英文字母组成，单元代码均由2位数字组成，以01-99中的数字为代码，按照由北到南、由西到东依次编号。例如，XZ-WT-TCZ-01表示忻州市五台县台城镇01号单元。

后续开展详细规划编制工作时，进一步确定地块代码，代码由4位数字组成。其中，前两位表示街区，后两位表示具体地块。



4.4 单元传导

发挥国土空间规划“多规合一”优势，切实加强详细规划对总体规划的传导落实。

详细规划单元划定后，应将国土空间总体规划、专项规划内容传导落实至划定的单元，作为开展详细规划编制和实施评估工作的重要基础，推动国土空间规划体系内不同类型规划之间的有效衔接。

1

落实总体规划

LUO SHI ZONG TI GUI HUA

以单元为载体,落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界“三条控制线”划定成果,常住人口规模,建设用地布局结构及单元主导功能,公共服务设施和基础设施等配置要求,城市绿线、蓝线、黄线、道路红线、历史文化保护线等控制线,生态修复和国土综合整治的目标及任务。

2

衔接专项规划

XIAN JIE ZHUAN XIANG GUI HUA

衔接资源保护和生态修复、公共服务设施、综合交通和基础设施、安全防灾、镇村布局等各类专项规划,以单元为载体,统筹落实各类设施布局要求和空间管控要求。

3

开展详细规划编制

KAI ZHAN XIANG XI GUI HUA BIAN ZHI

以划定的详细规划单元作为基本单位启动详细规划的编制(新编或修编)工作。同步以划定的详细规划单元作为基本单位开展实施评估工作,提高详细规划的针对性和可实施性。

4

纳入一张图系统

NA RU YI ZHANG TU XI TONG

及时将单元划定成果纳入相应层级的国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,并与上级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统实现汇交。