

# 科右前旗 01-A10 单元 控制性详细规划

内蒙古万维城市规划建筑设计院有限责任公司

2024 年 4 月



## 城乡规划编制资质证书

证书编号：蒙自资规乙字23150003号

证书等级：乙级

单位名称：内蒙古万维城市规划建筑设计院有限责任公司

承担业务范围：（一）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。



统一社会信用代码：91152201790173634J

发证机关 内蒙古自治区自然资源厅

有效期限：自2023年08月06日至2027年12月31日

2023年08月06日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：《科右前旗 01-A10 单元控制性详细规划》

项目委托单位：科右前旗自然资源局

编制单位：内蒙古万维城市规划建筑设计院有限责任公司

规划设计资质：城市规划乙级 蒙自资规乙字 23150003 号

设计阶段：成果

院长：付司军 注册规划师

项目负责人：付司军 注册规划师

专项责任人：付司军 注册规划师

敖翠英 规划师

参编人员：吴文秀 规划师

李佳 规划师

李爽 规划师

孟根其其格 规划师

孙行 助理规划师

张明敏 助理规划师

于展博 助理规划师

文 本

## 目录

1. 总则 .....	1
2. 地块控规对上位规划的调整 .....	2
3. 土地使用强度控制 .....	3
4. 规划建设与管理措施 .....	4

# 1.总则

## 第一条 规划目的

规划地块在上位规划《兴安盟科尔沁右翼前旗国土空间总体规划（2021-2035年）》中部分用地性质不符合现实发展需求，不利于土地开发利用，因此，结合城镇现实发展需求，需要增加机关团体用地，减少一类工业用地，拟将该地块内部分一类工业用地调整为机关团体用地。本单位受科右前旗自然资源局委托，特对该单元编制控制性详细规划。

## 第二条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（自2015年1月1日起施行）。
- (4) 《城市规划编制办法》（自2006年4月1日起施行）；
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (6) 《城镇环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2005）；
- (7) 《规划环境影响评价条例》（国务院令 第559号）；
- (8) 《城市绿化条例》（国务院令 第100号）；
- (9) 《城市绿化规划建设指标的规定》（1994年1月1日起施行）；
- (10) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (11) 《工业项目建设用地控制指标》；
- (12) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2019年5月31日起施行）；
- (13) 《兴安盟科尔沁右翼前旗国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (14) 国家及其他相关法规、规范及文件。

## 第三条 规划范围

规划地块位于科右前旗居力很镇好仁街南侧，居力很街北侧，乌兰毛都路东侧，天骄路西侧；规划总用地面积 36.19 公顷。

#### **第四条 适用范围**

本规划适用于规划范围内各地块和各类用地的土地使用，各类建筑物、构筑物的新建及改、扩建的规划建设管理工作。

#### **第五条 规划成果构成**

规划成果由文本、图件和说明书三部分组成。其中文本和图件属法定性文件，二者须同时使用，不可分割。附件为说明书。

#### **第六条 强制性内容**

本规划对各地块用地的主要用途、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率的规定为强制性内容。强制性内容为文本中黑体字加粗并加下划线条文，对违反本强制性内容进行建设的行为，应依法进行查处。

#### **第七条 规划实施**

本规划经科右前旗人民政府批准，自公布之日起开始实施。解释权属科右前旗人民政府、科右前旗自然资源局。

#### **第八条 规划修改**

本规划经批准后具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；如需修改的，应遵照《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条之规定执行。

#### **第九条 控规编制单元划分**

将本规划区域划分为 1 个编制单元。

细分地块编码采用二级编码形式，即控规编制单元代码—地块代码，如 01-A1-01，01-A1 代表控规编制单元代码，01 代表地块代码。

## **2. 地块控规对上位规划的调整**

**第十条** 本规划涉及的土地使用性质分类和代码依照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

### 第十一条 地块控规对上位规划的调整

本次规划针对《兴安盟科尔沁右翼前旗国土空间总体规划（2021-2035 年）》中该地块以工业性质为主导，根据现实发展需求，拟调整该地块部分用地为机关团体用地，调整面积为 0.33 公顷。

### 第十二条 土地使用性质控制

本规划中规定用地性质为地块主要使用功能，建筑物的新建、改建和扩建，其使用性质须同所在地块的主要土地使用性质相符。其中 01-A1-01 地块为防护绿地，01-A1-02 地块为一类工业用地，01-A1-03 地块为供电用地，01-A1-04 地块为机关团体用地，01-A1-05 地块为防护绿地。

规划用地平衡表

用地性质代码	用地性质名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	占总用地 (%)
1402	防护绿地	21217.3	5.86
100101	一类工业用地	329881.46	91.14
1303	供电用地	7571.39	2.09
0801	机关团体用地	3277.78	0.91
合计	——	361947.93	100

## 3. 土地使用强度控制

### 第十三条 建设用地使用强度控制指标

本规划范围内所有建筑物、构筑物、新建、改建、扩建后的建筑高度、建筑密度、容积率和绿地率应符合地块控制指标一览表。其中机关团体用地用地容积率、建筑密度、建筑限高指标为控制上限，绿地率指标为下限；工业用地建筑限高和绿地率为控制上限，容积率和建筑密度为控制下限，具体见下表。

规划地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑面积	建筑限高	建筑密度	绿地率	停车泊位
				(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	(米)	(%)		

1	01-A10-01	1402	防护绿地	9598.62	— —	— —	— —	— —	80	— —
2	01-A10-02	100101	一类工业用地	329881.46	1.0	329881.46	40	36	20	660
3	01-A10-03	1303	供电用地	7571.39	— —	— —	— —	— —	— —	— —
4	01-A10-04	0801	机关团体用地	3277.78	0.5	1638.89	10	25	30	11
5	01-A10-05	1402	防护绿地	11618.68	— —	— —	— —	— —	80	— —

**第十四条** 在规划实施过程中，遇到以下特殊情况时，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量应保持不变。

- 1、对图件确定的地块进行了合并开发的；
- 2、对图件确定的地块进行了细分开发的；
- 3、为了适应市场需求，经规划主管部门同意，按照土地使用兼容性调整土地使用性质。

#### **第十五条 建筑退让控制**

建筑退让用地界线距离，需满足消防、地下管线、交通安全、市政设施、绿化等方面要求。建筑退让距离要满足各种退让要求，退让距离要求不相同，择宽退让。

规划地块建筑退道路红线 20 米，不同性质地块之间退用地边界 6 米。

## **4. 规划建设与管理措施**

#### **第十六条 依法执行规划**

加强规划的执法管理工作，以行政、法律、经济等多种手段提高规划的管理水平，要强调规划的严肃性，严格执行规划。本规划内的土地使用权由政府垄断经营，实行综合开发，配套建设，统一建设公用设施，严格按国家政策实行土地



使用权的有偿转让，加快土地开发速度和土地潜在效益的发挥。

### **第十七条 项目公示制**

严格实行建设项目公示制，对土地出让、划拨、建设项目、规模和布局进行公开展示，做到“公开、公平”，并且引入“公众参与”机制。在建设过程中的所有项目应建立完善的方案会审与听证制度，听取多方意见，做到项目公开，保证建设达到预期目标。

### **第十八条 规划审批**

严格实行建设项目规划审批制及“两证一书”制度，从建设选址到项目交付使用，各个阶段均应纳入规划检查和审核审批。

### **第十九条 规划验收**

严格实行建设项目规划验收制，在工程交付验收前均先进行规划验收，凡达不到规划设计条件的，均不得进行工程验收和交付使用。

### **第二十条 规划调整**

规划的强制性内容不得随意调整，确需调整的，城乡规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示，方可组织调整方案。调整后的控制性详细规划必须依法重新审批后方可执行，并报上级规划主管部门备案。

### **第二十一条 规划处罚**

本规划经过批准，必须依法行政，不得擅自更改。任何单位和个人在规划范围内进行各项建设活动，必须遵守本规划，凡与本规划有矛盾和冲突的，以本规划为准。对违反本规划的任何单位和个人，依据有关法律、法规和规定予以处罚。

### **第二十二条**

规划范围内工程的设计与建设除执行本规划外，尚需符合国家和内蒙古自治区现行的其它有关标准和规定。

## 《科右前旗 01-A10 单元控制性详细规划》

### 专家论证意见

2024年4月19日，科右前旗自然资源局组织召开了《科右前旗 01-A10 单元控制性详细规划》专家论证会，会议听取了内蒙古万维城市规划建筑设计院有限责任公司的汇报，专家组经充分讨论，一致认为该单元控制性详细规划理由较为充分，符合周边公共利益需求，且保证了土地的节约集约利用，符合城乡规划的相关规范要求，为使用地规划条件更加科学合理，提出如下意见和建议：

一、该单元规划设计方案要满足城市景观、消防、停车、交通联系、出入口及其他条件要求。

二、按照《城乡规划法》、《土地管理法》和《建设用地容积率管理办法》要求，进行后续公示、征求周边利害关系人意见等有关程序。

三、进一步完善文本、说明书、图则等相关内容。

专家签字：



2024年4月19日

《科右前旗 01-A10 单元控制性详细规划》

专家论证会

参会专家签到簿

时间：2024 年 4 月 19 日

姓名	单 位	职 称
马克忠	内蒙古一五七地质队	高级工程师
于武寒	兴安盟自然资源局	注册城乡规划师
李希君	兴安盟自然资源局	注册规划师