

# 说明书

## 目录

<b>1. 总则</b> .....	<b>1</b>
1.1. 规划背景 .....	1
1.2. 规划指导思想 .....	1
1.3. 规划原则 .....	1
1.4. 规划依据 .....	1
1.5. 规划范围 .....	1
<b>2. 现状综合分析</b> .....	<b>2</b>
2.1. 地理位置与交通区位 .....	2
2.2. 自然条件与限建要素分析 .....	2
2.3. 土地资源评价 .....	3
2.4. 建设情况 .....	3
2.5. 道路情况 .....	3
2.6. 景观环境条件 .....	3
<b>3. 地块控规对上位规划的调整</b> .....	<b>4</b>
<b>4. 功能、规模与布局</b> .....	<b>4</b>
4.1. 功能定位 .....	4
4.2. 建设情况 .....	4
4.3. 用地布局规划 .....	5
<b>5. 规划实施</b> .....	<b>5</b>

## 1. 总则

### 1.1. 规划背景

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。

### 1.2. 规划指导思想

（1）落实《兴安盟科尔沁右翼前旗国土空间总体规划（2021-2035年）》，强化生态环境保护和资源集约利用的指导思想，建设资源节约型和生态保护型社会。

（2）全面履行政府在社会管理、公共服务等方面的职能，保障街区各级公共服务设施的合理配置，积极构建和谐社区。

（3）强化市政、交通基础设施的服务与引导作用。

### 1.3. 规划原则

（1）注重区域协调发展，明确定位和发展目标，协同、促进街区整体规划、发展。

（2）集约高效的土地利用原则，服从整体生态环境景观要求，促进精细化管理。

（3）合理完善的公共设施布局原则

（4）关注生态的保护原则，营造开发、安全、环境优美的空间形态，实现可持续发展的战略目标。

（5）加强用地对市场发展变化的适应性，“强制性”和“指导性”相结合。

### 1.4. 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。

## 1.5. 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。

## 2. 现状综合分析

### 2.1. 地理位置与交通区位

本项目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；距科右前旗人民政府 5.37 公里，周边交通便利。

### 2.2. 自然条件与限建要素分析

#### (1) 地形地貌

科尔沁右翼前旗位于大兴安岭东麓低山丘陵区向平原区的过渡地带，属河谷冲积平原地形，三面环山，东面临河。地质构成主要是新生代第四纪冲积层，地质结构稳定，上层为耕土层，厚度约 0.5m；下层为卵石层，厚度 10-11m；局部有亚粘土和细砂或淤泥质亚粘土薄层，其地表土壤以栗钙土为主。

## (2) 气候条件

科尔沁右翼前旗属温带大陆性季风气候，年平均气温摄氏 4℃左右。最热月出现在 7 月，最冷月出现在 1 月。无霜期 90-120 天。年降水量 410-480mm，但年际变率较大，汛期集中，易发生黑灾或白灾。蒸发量是降水量的 3-5 倍。全年盛行西北风，有时刮西南风，一般风力为 3-4 级，风沙较大。风速以春季平均风速最大，夏季最小，最大风速为 10 级。镇区年日照时数 2900 小时，日照百分率 65%，作物生长季日照时数约占全年的 60%左右。0℃以上积温为 3172℃，10℃以上积温为 2772℃。

## (3) 水文地质

科右前旗水资源大部分都来源于大气降水。旗境内有大小河流 160 余条，较大的河流有洮儿河、归流河。其中，归流河全长 218km，洮儿河流域流经旗内 193km。水化学类型以碳酸氢钙型为主，其次为碳酸氢镁型，各种离子含量变化不大。水化学成分比较简单，矿化度均小于 0.35g/ml，为低矿化度淡水。PH 值在 6.6-8.3 之间，适用于人畜用水及灌溉用水。

## 2.3.土地资源评价

根据现状用地建设情况分析，该地块位于城镇开发边界内，为可建设用地；总面积约 36.19 公顷，占总用地的 100%。

## 2.4.建设情况

规划地块现状为科右前旗居力很镇建设用地，目前地块现状部分已建，部分为空地。

## 2.5.道路情况

规划地块现状周围已有现状道路，地块主要依托城市道路出行。

## 2.6. 景观环境条件

规划地块周围有已建成工厂及部分空地，周边生态环境、景观条件和视觉效果一般。

### 3.地块控规对上位规划的调整

本次规划根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行用地分类。

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。

### 4.功能、规模与布局

#### 4.1.功能定位

规划单元以工业为主导功能，市政、机关团体为辅的街区单元。

#### 4.2.建设情况

##### (1) 用地规模

规划单元防护绿地 21217.3 m<sup>2</sup>，占总用地的 5.85 %；一类工业用地 329881.46 m<sup>2</sup>，占总用地的 91.14%；供电用地 7571.39 m<sup>2</sup>，占总用地的 2.09 %；机关团体用地 3277.78 m<sup>2</sup>，占总用地 0.91%，总用地面积约 362689.80 m<sup>2</sup>。

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

##### (2) 建设规模

该规划单元位于居力很镇，考虑到周边建设强度不宜过高的原则，本次规划单元中机关团体用地的建设开发强度控制在 0.5；建筑密度控制在 25%；建设高度控制在 10m；绿地率为 30%。其中用地容积率、建筑密度、建筑限高指标为控

制上限，绿地率指标为下限；考虑到土地的集约节约利用，规划单元中的工业用地，开发强度控制在 1.0；建筑密度控制在 36%；建设高度控制在 40m；绿地率为 20%。其中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。规划地块退道路红线 20 米，不同性质地块之间退用地边界 6 米。

### 4.3.用地布局规划

#### (1) 规划原则

整体性原则——通过宏观与微观相结合来完成整体开发，做到经济、社会、环境三大效益的统一。

可持续性原则——地块开发和生态环境保护与可持续发展有机融合。

#### (2) 总体构思

本次规划布局方案的思路可以概括为：强调特色、提升档次。

在深入研究地块现状与周边发展状况的基础上，充分考虑现状建设条件等要素的协调和整合，以总体规划结构为主要依据，深化用地布局，强化地缘优势，构建发展框架；结合其周边的生态资源、优美的自然环境，努力提升地块品质，突出整体特色。

## 5.规划实施

控制性详细规划是以实施总体规划的意图为目的，以用地的控制和管理为重点，强化规划建设和规划管理的衔接。

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	配建车位
				(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	——