

公布附件:《扎赉诺尔区(老城区)150703003202015 单元、150703005203019 单元国土空间控制性详细规划》

2024 年 6 月 20 日,根据内蒙古自治区自然资源厅关于详细规划单元划定工作要求,扎赉诺尔区详细规划单元划定成果根据最新编号规则进行了修改。因此规划批后成果单元编号与 2024 年 5 月专家评审会审查意见及规划草案内容的公示中的单元编号不一致,具体变更为:150703005800001 单元编号更改为 150703005203019 单元编号,150703003300002 单元编号更改为 150703003202015 单元编号。具体内容为:

### 一、规划范围

本次规划范围为呼伦贝尔市扎赉诺尔区老城区 150703003202015 单元、150703005203019 单元,规划总面积 506.59 公顷。

### 二、规划期限

规划期限为 2021 年至 2035 年,明确到 2035 年呼伦贝尔市扎赉诺尔区老城区 150703003202015 单元、150703005203019 单元城市发展的各项内容,是实施城市建设开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。

### 三、功能定位

呼伦贝尔市扎赉诺尔区以承接内蒙古自治区作为国家向北开放重要桥头堡的历史任务为使命,增加产业吸附能力,逐步健全基础设施和公共服务设施,着力打造发展文化

旅游、商业贸易的宜居、宜游、宜业、宜学、宜养活力美好幸福现代化新家园。

扎赉诺尔区老城区为扎赉诺尔区城市生活片区，重点落实棚户区改造工程，加强市政基础设施和公共服务设施的建设力度，综合整治市容市貌，改善城市生活环境。

扎赉诺尔区老城区 150703003202015 单元为城市更新单元，现状为城市传统商业聚集区，以商业商务为主导功能。

扎赉诺尔区老城区 150703005203019 单元为战略留白单元，以留白控制为主导功能。

#### **四、空间布局**

落实上位规划空间结构及空间管制要求，统筹新老城区，加强扎赉诺尔新老城区与周边区域联系，充分考虑城市发展基础，整体构建“一廊、两轴、三心、三片区、多节点”的空间结构。

##### **一廊：区域协同发展廊**

联通海拉尔、满洲里，促进区域一体化发展的区域发展廊，推动实现区域基础设施互通互联、现代产业协作共兴、对外开放协同共进、公共服务便利共享、生态环境共保共治。

##### **两轴：城市协同发展轴、产城融合发展轴**

城市协同发展轴，连接新城、老城区、灵泉镇，产城融合发展轴连接老城、西铁片区、扎赉诺尔工业园，促进城市内部沟通连接，推动产业与城市融合，实现城市共建共享。

##### **三心：政务服务中心、旅游服务中心、商业服务中心**

以扎赉诺尔区政府为核心，包含周边政务服务设施的政

务服务中心；以猛犸公园为中心，配套商业服务设施的旅游服务中心；以老城区商业服务设施聚集区域为核心的商业服务中心。

**三片区：**新城片区、老城片区、战略留白区

以政务服务、休闲旅游为主要功能的新城片区，以居住及其配套服务为主的老城片区，以及城市南部的战略留白区。

**多节点：**多个社区服务节点

遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则，按照各级生活圈配建，完善公共服务设施体系，提升城市功能品质，增强城市居民获得感，打造的多个社区服务节点。

## **五、建设强度控制**

根据扎赉诺尔区老城区整体功能定位、功能分区及各类人群对居住环境的需求，结合重要功能节点布局，对老城区开发强度进行合理分区，形成集约高效的土地利用模式和疏密有致的空间形态。

扎赉诺尔老城区强度管控划分两个区域，规划区域和现状区域。现状区域强度以实际建成强度和审批强度为准，部分未批未建地块根据规划功能和意图进行强度管控。新建区域落实建筑规模总量控制要求，依据空间形态、主导功能、综合承载能力等控制要素合理确定强度管控要求。

### **（一）容积率**

规划区总体划定四级开发建设分区，分别为容积率小于1的低强度建设区、容积率在1—2之间的中强度建设区、容

积率在 2—2.5 之间的中高强度建设区、容积率大于等于 2.5 的高强度建设区。

低强度开发区主要为规划区内中小学用地、停车场用地、幼儿园用地、体育用地、公用设施用地等；中强度建设区主要为规划区内居住用地、机关团体用地、医疗卫生用地、商业用地等；中高强度建设区主要为规划区内部分居住用地及商业商务用地；高强度建设区主要为老城区步森大街周边商业聚集区。

容积率确定应符合《呼伦贝尔市城市规划管理技术规定》中的相关规定。规划区内地块容积率的确定考虑了用地性质、土地级差、建筑高度、建筑密度等因素，工业用地、物流仓储用地容积率为下限值，其他地块容积率为上限值。

## **（二）建筑密度**

城市整体的建筑密度根据功能不同选择不同的密度控制要求。新建居住用地根据建筑高度的不同，建筑密度控制在 20%-35%，已建小区保留现状指标，城市更新改造区在符合相关政策的情况下可适当增大建筑密度；机关团体用地建筑密度控制在 35%以内；文化设施用地建筑密度控制在 30%以内；中小学、幼儿园用地建筑密度控制在 30%以内；体育用地建筑密度控制在 30%以内；医疗卫生用地建筑控制在 30%以内；社会福利设施用地建筑密度控制在 30%以内；商业设施用地建筑密度控制在 50%以内。

## **（三）建筑高度**

1、沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度（H）

不得超过规划道路红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 1.0 倍，即  $H \leq 1.0 (W+S)$ 。

2、沿路高层组合建筑的高度按其最高部分的高度依据上式进行控制。

3、建筑物临接两条以上道路的，可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。建筑物直接临接或其面临的道路临接广场、河道、电力线路保护区的，在计算控制高度时，可将广场、河道、电力线路保护区的二分之一宽度计为 W 值。

4、根据国家相关规范和相关部门提出的要求，建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，同时还应在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

#### （四）绿地率

规划范围内各地块绿地率控制为下限控制，工业、物流仓储用地为上限控制。

1、规划区为扎赉诺尔老城区，新建居住区绿地率不低于 30%，更新改造地块绿地率不低于 25%。

2、商业用地、交通运输用地等，绿地率不应小于 20%。

3、体育、医疗卫生、教育、公共文化设施、部队等区域性占地单位，绿地率不小于 35%。

4、市政设施用地和特殊用地中的绿地率应不低于 30%。

5、新建、扩建、改建的城市道路绿化覆盖率

（1）城市景观道路绿化覆盖率不宜小于 60%；

(2) 道路红线宽度 45 米以上的绿化覆盖率不应小于 20%;

(3) 道路红线宽度 45 米-30 米的绿化覆盖率不应小于 15%;

(4) 道路红线宽度 30 米-15 米的绿化覆盖率不应小于 10%;

(5) 道路红线宽度 15 米以下的酌情设置。