

## 1. 调整背景

《呼伦贝尔市扎赉诺尔区（新城区）150703001201002单元国土空间控制性详细规划》（以下简称“现行详规”）于2024年获得扎赉诺尔区政府批复。现行详规是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。现行详规实施以来，科学指导了扎赉诺尔区城市建设。2025年9月，扎赉诺尔区为落实《中共中央国务院发布关于深化养老服务改革发展的意见》（2025年第3号）精神，对扎赉诺尔区养老服务体系建设和提出了新的规划要求。为使现行详规更好的落实国家关于养老服务体系建设和最新要求，加快健全养老服务网络，优化居家为基础、社区为依托、机构为专业支撑的养老服务供给格局，逐步提高养老服务设施用地比例或增加养老服务设施空间安排，更好满足老年人多层次多样化养老服务需求，特对现行详规150703001201002单元地块进行局部调整。

## 2 调整原则

### 2.1 规划协调原则

本次用地调整方案的编制需严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《内蒙古自治区城乡规划条例》等相关法律、法规及规范性文件的要求，严格执行法定程序，维护规划的权威性和严肃性。同时地块的调整在国土空间总体规划、详细规划允许修改的范围内，后期要做好与

在编《扎赉诺尔区国土空间总体规划》的衔接。

## 2.2 功能优化原则

以扎赉诺尔区新城定位为核心，严格衔接上位总体规划的功能布局要求，聚焦局部地块功能与周边区域发展的适配性。针对现状低效用地、功能错配地块，通过用地性质微调、容积率合理优化、空间布局整合等方式，提升土地利用效率；同步匹配道路交通、市政基础设施承载能力，确保调整后地块功能与城市整体功能体系连贯衔接，满足新城人口集聚、产业配套、生活服务等动态发展需求，实现“功能互补、空间协调”的优化目标。

## 2.3 公益优先原则

将公共利益保障作为地块调整的首要前提，优先保障教育、医疗、养老、文化等公共服务设施用地，以及公园绿地、广场、防护绿地等开敞空间用地，确保此类用地的规模总量不减少、服务半径全覆盖，且布局更贴近居民生活需求。严格落实绿地与开敞空间总量平衡要求，不得因地块调整挤占生态绿线、城市绿道等管控区域；同时严守生态环境保护底线，避免调整方案对区域生态功能造成破坏，切实维护居民在公共服务、生态环境方面的基本权益。

## 2.4 促进实施原则

以“可落地、能推进”为核心导向，紧密结合扎赉诺尔区新城实际开发需求，确保地块调整方案与当前建设项目、土地供应计划相匹配。在调整过程中充分考虑土地权属现状、开发成本核算、建设时序安排等实际因素，避免因规

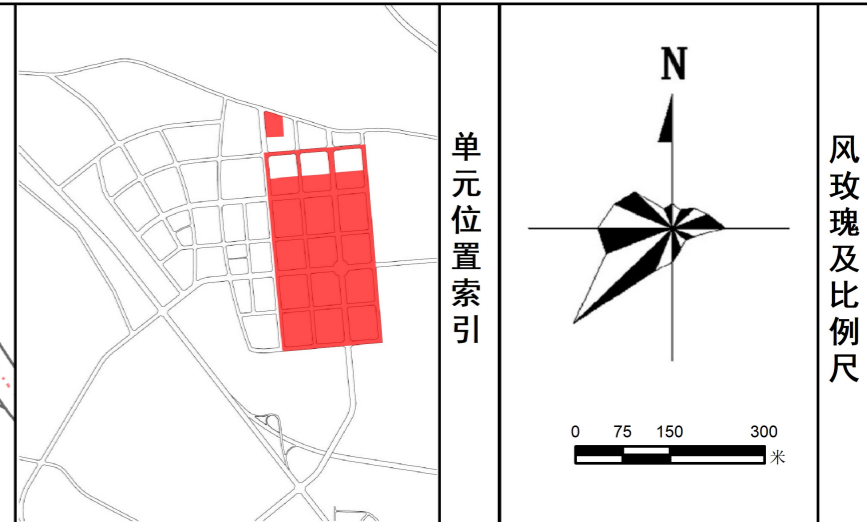
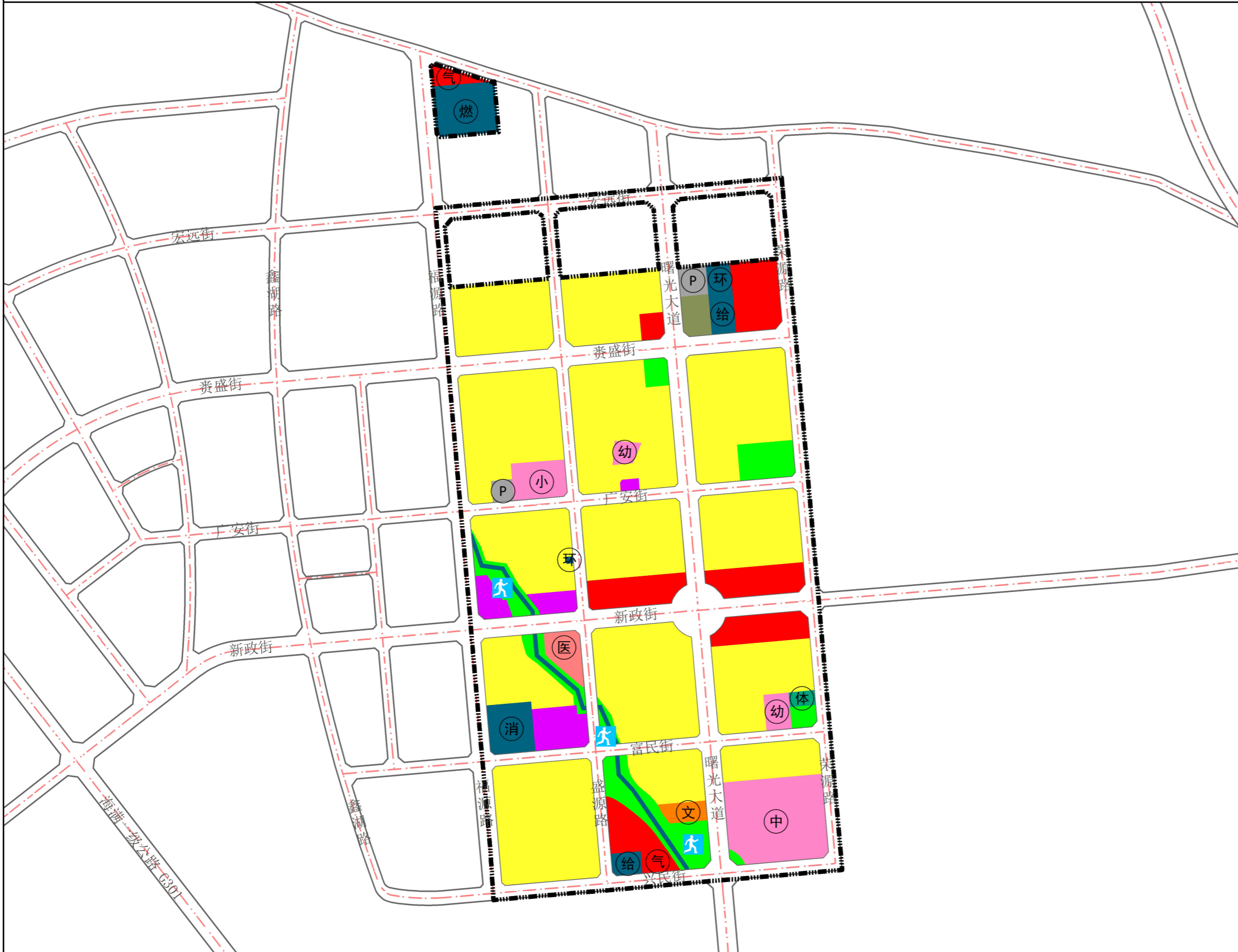
划调整导致建设推进受阻；针对未来可能出现的人口变化、产业升级等情况，预留合理弹性空间（如兼容用地性质、弹性控制指标），增强方案对长期发展的适应性。同时，主动衔接规划审批、土地出让、项目建设等全流程管理要求，提升方案实施效率，推动调整后的地块快速转化为实际建设成果。

### 3. 调整内容

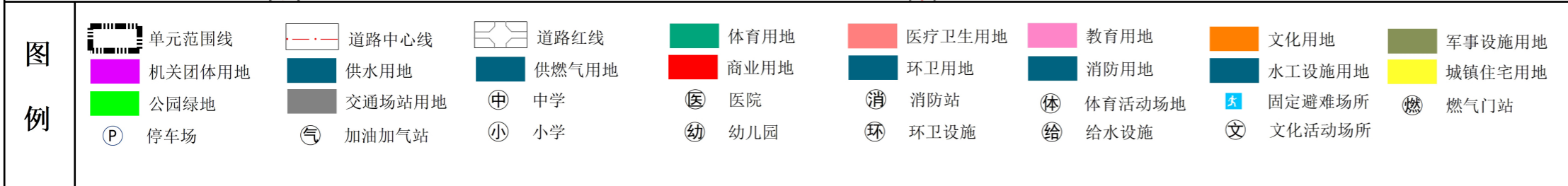
为适应扎赉诺尔区老龄化进程快速发展的形势，解决迅速增长的养老需求，拟将 150703001201002 单元内曙光大道与富民街交叉口西南侧编号为 05-02 的居住用地调整为社会福利用地，面积 2.76 公顷（控制指标详见地块图则），周边其他用地布局不变，且不改变本单元所规定的强制性内容。

# 扎赉诺尔区（新城区）150703001201002单元国土空间详细规划局部地块修改方案

## 150703001201002单元管控图则（调整前）



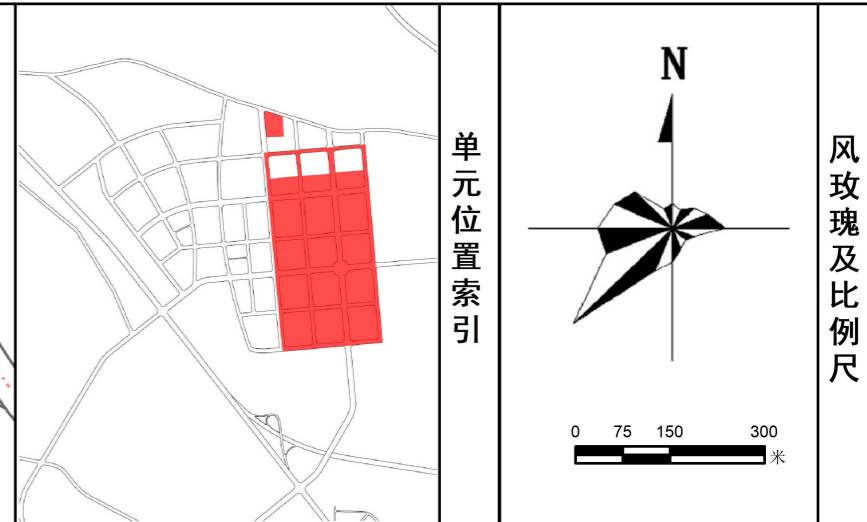
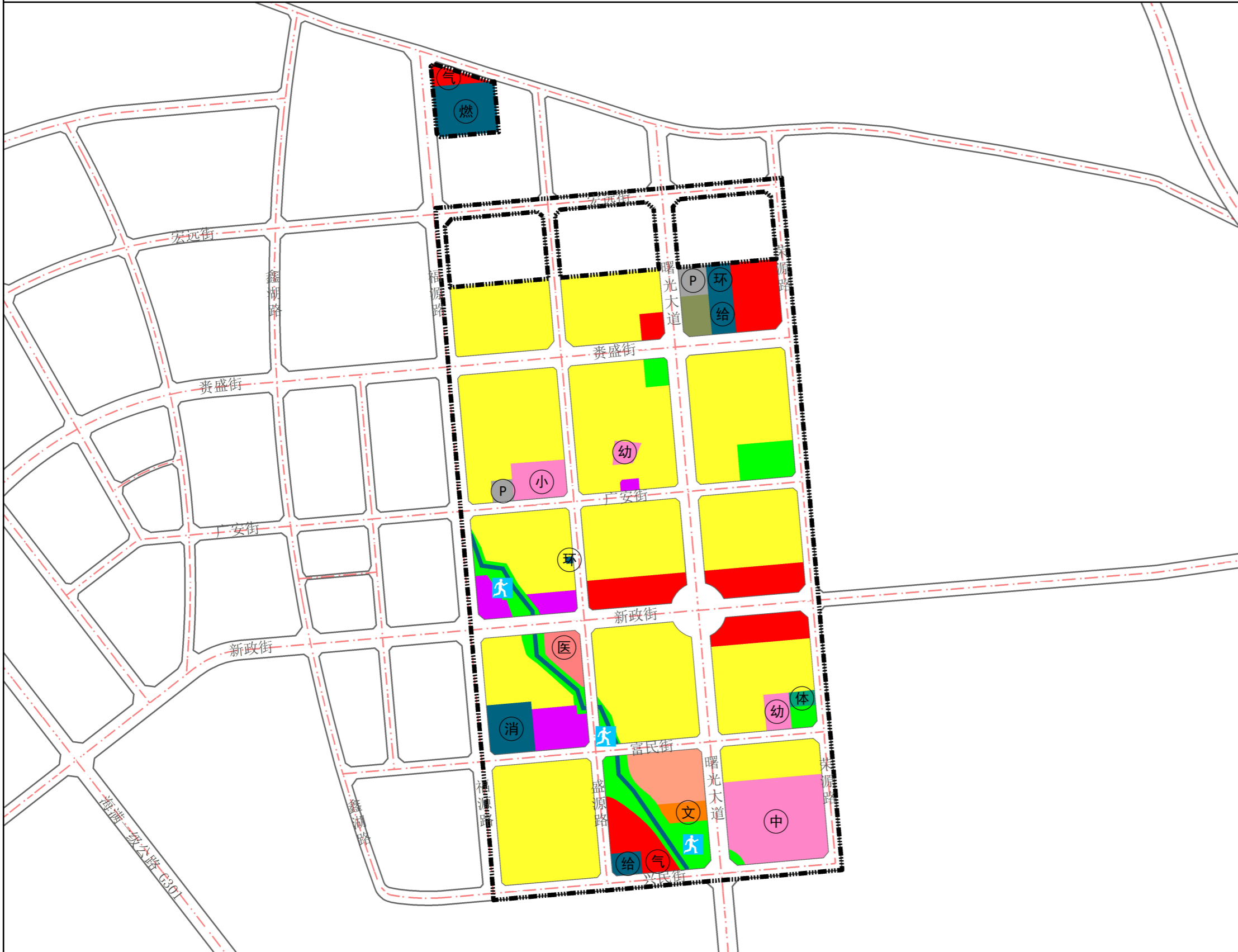
要素类型	管控内容	指标属性
单元面积	182.29公顷	约束性
单元类型	重点开发单元	约束性
主导功能	居住生活	约束性
要素类型	用地规模	单元总面积182.29公顷、建设用地182.29公顷
	总建筑规模	176万平方米
	人口容量	10800人
开发强度	开发强度分区	0.2-2.5 共3级
	建筑高度分区	0-40米 共3级
	建筑密度分区	10%-50% 共5级
底线约束	城镇开发边界	182.29公顷
	绿线范围	4.97公顷
	蓝线范围	1.3公顷
	黄线范围	6.25公顷
	紫线范围	--
道路与交通设施	公路	--
	主干路	规划主干路4条, 红线宽度 40、55 米
公共服务设施	交通场站	配建停车场, 规模1.02公顷
	教育设施	教育设施4处, 其中中学1处, 小学1处, 幼儿园2处, 规模共计9.23公顷
	行政管理设施	行政管理设施4处, 规模共计3.46公顷
	公共文化设施	文化用地1处, 规模0.7公顷
	体育健身设施	体育设施1处, 规模0.31公顷
	医疗卫生设施	医院1处, 规模1.13公顷
市政公用与防灾减灾设施	社会福利设施	--
	市政公用设施	燃气总站1处, 环卫设施2处, 给水设施2处, 规模共计4.45公顷
	防灾减灾设施	消防站1处, 水工设施4处, 固定避难场所3处, 规模共计5.7公顷
城市更新引导	为推动城市高质量发展, 本规划鼓励城市建成区产业转型升级、基础设施扩容升级、提升社区宜居水平、优化公共空间格局和品质等城市更新活动。	



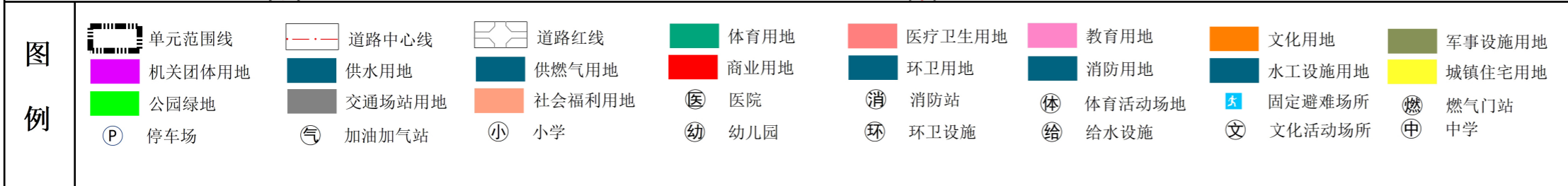
要素类型	管控内容	指标属性												
总体建设引导	建筑应以欧式风格为主, 现代建筑风格为辅。打造多元建筑风貌、生态文化交融的城区													
城市设计引导	建筑色彩	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公建</th> <th>居住</th> <th>商业</th> <th>工业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主色: 灰白色</td> <td>主色: 米黄色</td> <td>辅色: 咖啡色</td> <td>辅色: 咖啡色</td> </tr> <tr> <td>辅色: 咖啡色</td> <td>辅色: 咖啡色</td> <td>辅色: 咖啡色</td> <td>辅色: 咖啡色</td> </tr> </tbody> </table>	公建	居住	商业	工业	主色: 灰白色	主色: 米黄色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色
	公建	居住	商业	工业										
	主色: 灰白色	主色: 米黄色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色										
辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色	辅色: 咖啡色											
说明: 建筑色彩类型只做引导, 不做为强制规定														

# 扎赉诺尔区（新城区）150703001201002单元国土空间详细规划局部地块修改方案

## 150703001201002单元管控图则（调整后）



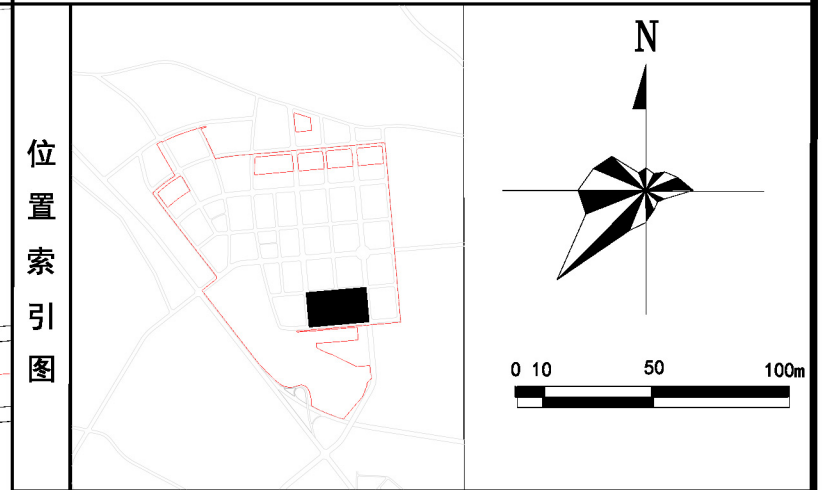
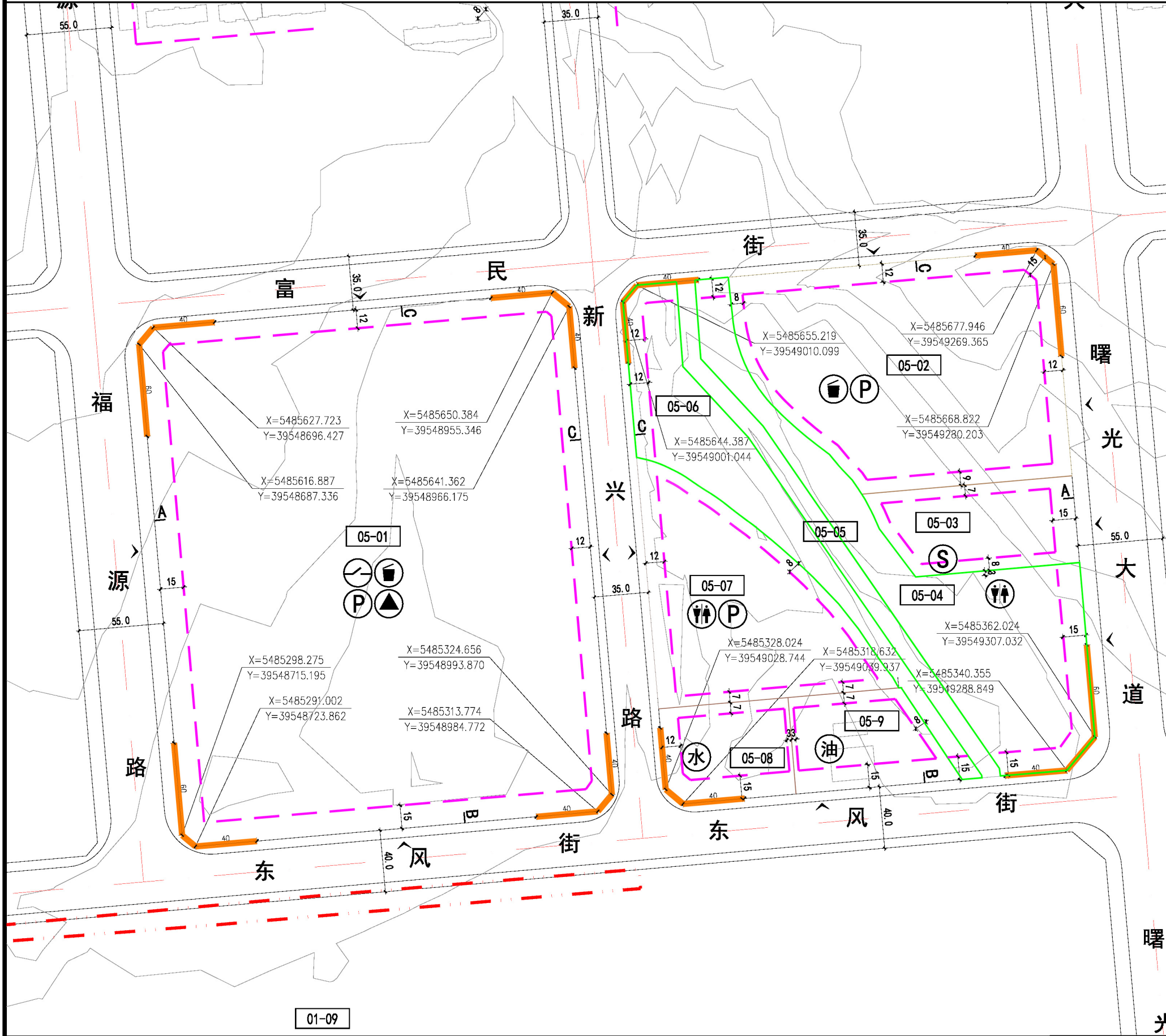
要素类型	管控内容	指标属性
单元面积	182.29公顷	约束性
单元类型	重点开发单元	约束性
主导功能	居住生活	约束性
要素类型	用地规模	单元总面积182.29公顷、建设用地182.29公顷
	总建筑规模	176万平方米
	人口容量	10800人
开发强度	开发强度分区	0.2-2.5 共3级
	建筑高度分区	0-40米 共3级
	建筑密度分区	10%-50% 共5级
底线约束	城镇开发边界	182.29公顷
	绿线范围	4.97公顷
	蓝线范围	1.3公顷
	黄线范围	6.25公顷
	紫线范围	--
道路与交通设施	公路	--
	主干路	规划主干路4条, 红线宽度 40、55 米
	交通场站	配建停车场, 规模1.02公顷
公共服务设施	教育设施	教育设施4处, 其中中学1处, 小学1处, 幼儿园2处, 规模共计9.23公顷
	行政管理设施	行政管理设施4处, 规模共计3.46公顷
	公共文化设施	文化用地1处, 规模0.7公顷
	体育健身设施	体育设施1处, 规模0.31公顷
	医疗卫生设施	医院1处, 规模1.13公顷
	社会福利设施	养老设施1处, 规模2.76公顷
市政公用与防灾减灾设施	市政公用设施	燃气总站1处, 环卫设施2处, 给水设施2处, 规模共计4.45公顷
	防灾减灾设施	消防站1处, 水工设施4处, 固定避难场所3处, 规模共计5.7公顷
城市更新引导	为推动城市高质量发展, 本规划鼓励城市建成区产业转型升级、基础设施扩容升级、提升社区宜居水平、优化公共空间格局和品质等城市更新活动。	



城市设计引导	总体建设引导	建筑应以欧式风格为主, 现代建筑风格为辅。打造多元建筑风貌、生态文化交融的城区			
	建筑色彩	主色	辅色	主色	辅色
	公建	灰白色		商业	咖啡色
	居住	米黄色	咖啡色	工业	
说明: 建筑色彩类型只做引导, 不做为强制规定					

# 呼伦贝尔市扎赉诺尔区（新城区）国土空间控制性详细规划地块图则（调整前）

地块编码 150703001201002-05

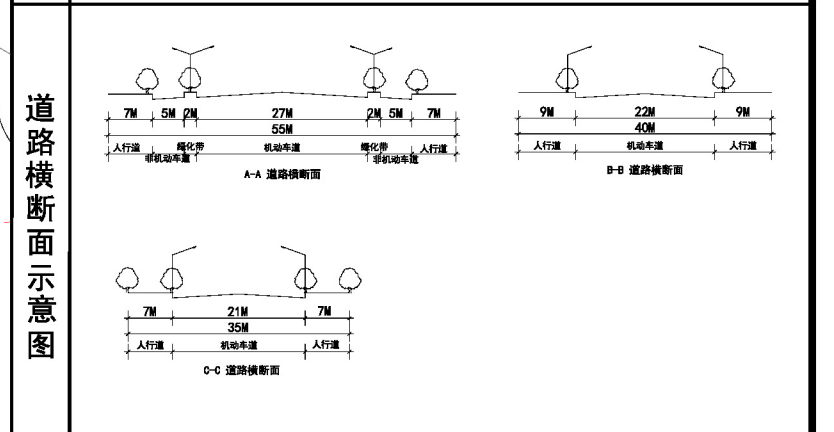


地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	兼容比 (%)	备注
05-01	0701	城镇住宅用地	9.44	2.2	28	35	40	20%商业	规划新建
05-02	0701	城镇住宅用地	2.76	1.5	28	30	18	15%商业	规划新建
05-03	0803	文化用地	0.7	1.5	30	35	24		规划新建
05-04	1401	公园绿地	1.81	0.1	3	65	17		规划新建
05-05	1311	水工设施用地	0.46	-	-	-	-		规划新留
05-06	1401	公园绿地	1.05	0.1	3	65	12		规划保留
05-07	0901	商业用地	1.56	1.5	45	20	24		规划新建
05-08	1301	供水用地	0.52	1.0	35	30	12		规划新建
05-09	0901	商业用地	0.57	0.6	25	20	20		规划保留

注：建筑后退距离、道路宽度、禁止开口线单位为米。

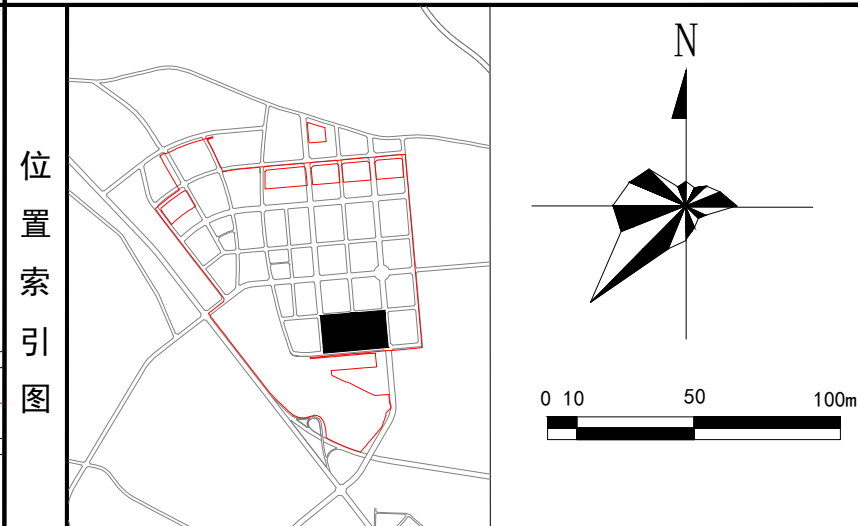
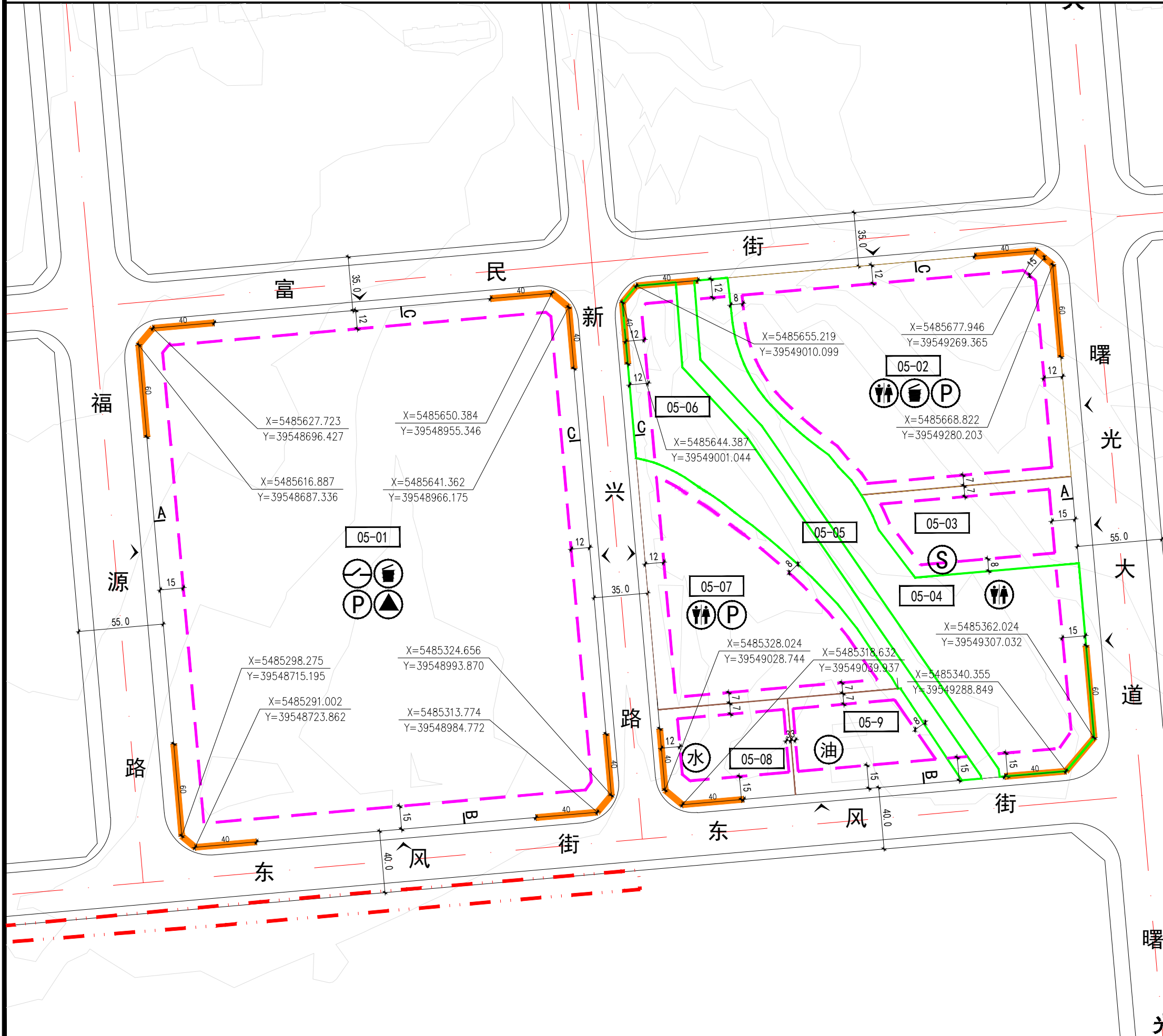
**规划控制导则**

- 1、用地分类标准参照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（2023年）》执行。
- 2、地块相关指标参照《呼伦贝尔市城市规划管理技术规定》，其他未涉及内容应参考国家及地方有关规范要求执行。
- 3、相邻地块退界为最小退界，在修建性详细规划中可根据具体建设情况，依据相关技术规范进行核定退界。
- 4、规划范围内各地块绿地率控制为下限控制，其中工业用地、仓储用地为上限控制。地块容积率及兼容比为上限要求，其中工业用地、仓储用地容积率为下限控制。



**图例**

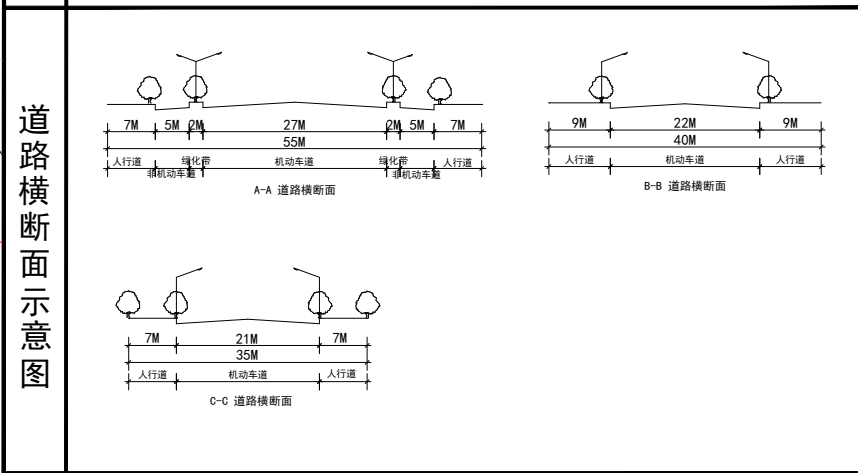
01-01 地块编号	道路禁止开口线	开闭所
道路红线	规划范围	水厂
建筑后退红线	出入口	广场
地块分界线	公共厕所	加油站
道路中心线	垃圾站	社区服务站
绿地	社会停车场	



地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	兼容比 (%)	备注
05-01	0701	城镇住宅用地	9.44	2.2	28	35	40	20%商业	规划新建
05-02	0807	社会福利用地	2.76	1.0	30	40	20		规划新建
05-03	0803	文化用地	0.7	1.5	30	35	24		规划新建
05-04	1401	公园绿地	1.81	0.1	3	65	17		规划新建
05-05	1311	水工设施用地	0.46	-	-	-	-		规划新留
05-06	1401	公园绿地	1.05	0.1	3	65	12		规划保留
05-07	0901	商业用地	1.56	1.5	45	20	24		规划新建
05-08	1301	供水用地	0.52	1.0	35	30	12		规划新建
05-09	0901	商业用地	0.57	0.6	25	20	20		规划保留

注：建筑后退距离、道路宽度、禁止开口线单位为米。

- 规划控制导则**
- 1、用地分类标准参照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（2023年）》执行。
  - 2、地块相关指标参照《城镇老年人设施规划规范（GB50437-2007）2018年版》《呼伦贝尔市城市规划管理技术规定》，其他未涉及内容应参考国家及地方有关规范要求执行。
  - 3、相邻地块退界为最小退界，在修建性详细规划中可根据具体建设情况，依据相关技术规定进行核定退界。
  - 4、规划范围内各地块绿地率控制为下限控制，其中工业用地、仓储用地为上限控制。地块容积率及兼容比为上限要求，其中工业用地、仓储用地容积率为下限控制。



**图例**

01-01 地块编号	道路禁止开口线	开闭所
道路红线	规划范围	水厂
建筑后退红线	出入口	广场
地块分界线	公共厕所	加油站
道路中心线	垃圾站	社区服务站
绿地	社会停车场	