

**乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内  
B07-06 地块详细规划论证报告**

乌拉特前旗自然资源局  
中科盛华工程集团有限公司  
2024 年 12 月



**项目名称：**乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内 B07-06 地块  
详细规划论证报告

**委托单位：**乌拉特前旗自然资源局

**设计单位：**中科盛华工程集团有限公司

**证书等级：**乙级

**证书编号：**晋自资规乙字 23140068

**项目负责：**候庆东 高级工程师 注册规划师

**编制人员：**候庆东 高级工程师 注册规划师

戴宗彬 工程师

徐丹妮 工程师

# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	<b>1</b>
1.1 编制背景 .....	1
1.2 编制依据 .....	2
1.3 编制原则 .....	2
<b>第二章 地块基本情况</b> .....	<b>4</b>
2.1 编制范围 .....	4
2.2 地块现状 .....	4
2.3 编制内容 .....	6
<b>第三章 上位规划和相关规划要求</b> .....	<b>7</b>
3.1 《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划(2021—2035年)》 .....	7
3.2 《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》(在 编) .....	12
<b>第四章 拟规划方案</b> .....	<b>13</b>
4.1 B07-06-01 地块 .....	13
4.2 B07-06-02 地块 .....	14
4.3 B07-06-03 地块 .....	15
4.4 B07-06-04 地块 .....	30
<b>第五章 结论及建议</b> .....	<b>45</b>
5.1 结论 .....	45
5.2 论证建议 .....	45

附图..... 47

附图 1：区位示意图

附图 2：用地现状图

附图 3：国土空间总体规划用地规划图

附图 4：论证范围与城镇开发边界的位置关系图

附图 5：用地规划图

附图 6：地块图则

## 第一章 总论

### 1.1 编制背景

《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间规划总体规划（2021-2035）》已批复，而作为实施国土空间用途管制和核发规划许可法定依据的重要部分的开发边界内的详细规划尚未编制完成和批复，城市开发建设、整治更新、保护修复、基础设施、公用设施等开发边界内的建设刚性的存在，对于用地的需求也存在，为了不因详细规划的编制和批复未完成而影响项目实施和能够依法核发规划许可，本次论证报告对局部棚户区改造地块采取先行单独论证的方式，对于地块控制指标等内容进行技术论证并形成报告，报请详细规划审批机关批准，并统一纳入正在编制的乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划进行统一审批。

本次论证报告涉及的地块位于：教育路南、山咀路西、南环路以北，不涉及总体规划的强制性内容。通过比对《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035年）》中的“三区三线”划定方案，可知，本次拟调整范围在城镇开发边界内。

根据现状实际情况，开展乌拉特中心城区棚户区建设，实施城市开发，并使乌拉特前旗乌拉山镇土地使用及空间资源合理配置，使之更好地融入区域经济发展，适应新时代国土空间规划体系管理要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《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》等的规定，特编制本

次论证报告。

## 1.2 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 修订版）；
- (3) 《城市规划编制办法》（2006 年）；
- (4) 《城市规划强制性内容暂行规定》（2002 年）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；
- (6) 《建设用地容积率管理办法》（2012 年）；
- (7) 自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资源发[2023]43 号）
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (9) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (10) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2013 年）；
- (11) 《巴彦淖尔市城乡规划技术管理规定》；
- (12) 《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- (13) 其它法律法规、标准规范及相关文件等。

## 1.3 编制原则

### （1）规划协调原则

本次地块详细规划论证报告严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》、《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、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。同时地块的指标体系应符合国土空间总体规划、专项规划、控制性详细规划提出的规划原则，并应当与其他相关规划协调。

## **(2) 公众参与原则**

保障社会民众尤其是利害关系人的知情权、参与权，形成公众参与、共同编制的社会规划氛围。同时还要秉持客观公正的原则，化解社会矛盾，维护社会公共利益，对规划调整进行充分论证等程序，提高规划的可行性和可操作性。

## **(3) 总量平衡原则**

在上位规划或相关规划未发生法定修改的情况下，要坚决保持《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》及详细规划确定的建设用地总量，严禁突破，保证建设用地相对平衡，做到“总量不变、动态平衡”。

## **(4) 整体效益优先原则**

在满足生态环境保护和公共服务设施配套基础上，体现城市土地集约发展的要求，同时注重技术上的可行性和社会、经济、环境效益的统一，达到整体效益最优原则。

## **(5) 整体性原则**

既要兼顾近期建设需求，同时也要充分预判未来发展趋势，为今后发展预留弹性空间，考虑远期规划的实现。同时，不对原规划城镇用地整体结构造成大的影响，保证规划的连续性。

## 第二章 地块基本情况

### 2.1 编制范围

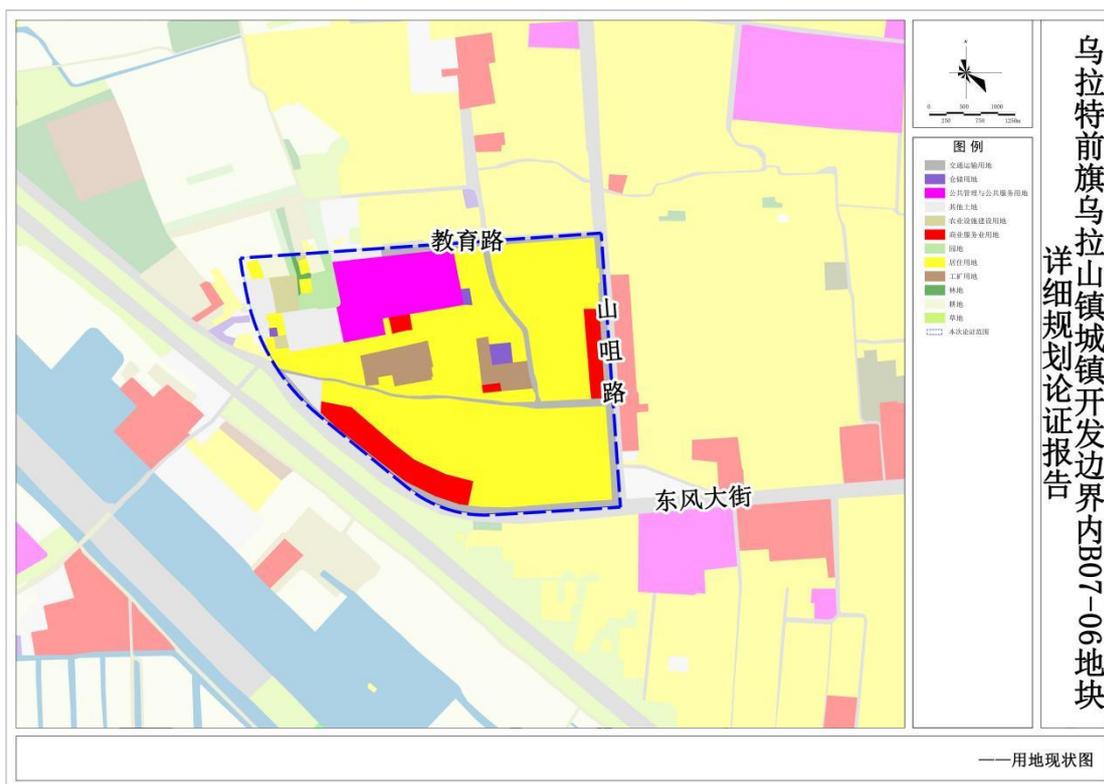
本次详细规划论证报告的范围为乌拉特前旗中心城区城镇开发边界内教育路南、山咀路西、南环路以北地块，面积 21.34 公顷。



区位示意图

### 2.2 地块现状

论证地块内现状全部为城镇建设用地，现状已建有乌拉特前旗第一小学分校、君苑小区、兴隆嘉苑等。



现状用地统计表

用地名称	用地面积（公顷）	比例（%）
仓储用地	0.17	0.80%
耕地	0.27	1.28%
工矿用地	1.02	4.80%
公共管理与公共服务用地	2.15	10.08%
交通运输用地	1.85	8.69%
居住用地	12.40	58.11%
林地	0.05	0.25%
农业设施建设用地	0.30	1.41%
其他土地	1.17	5.48%
商业服务业用地	1.55	7.26%
园地	0.40	1.86%
<b>总计</b>	<b>21.34</b>	<b>100.00%</b>



现状照片

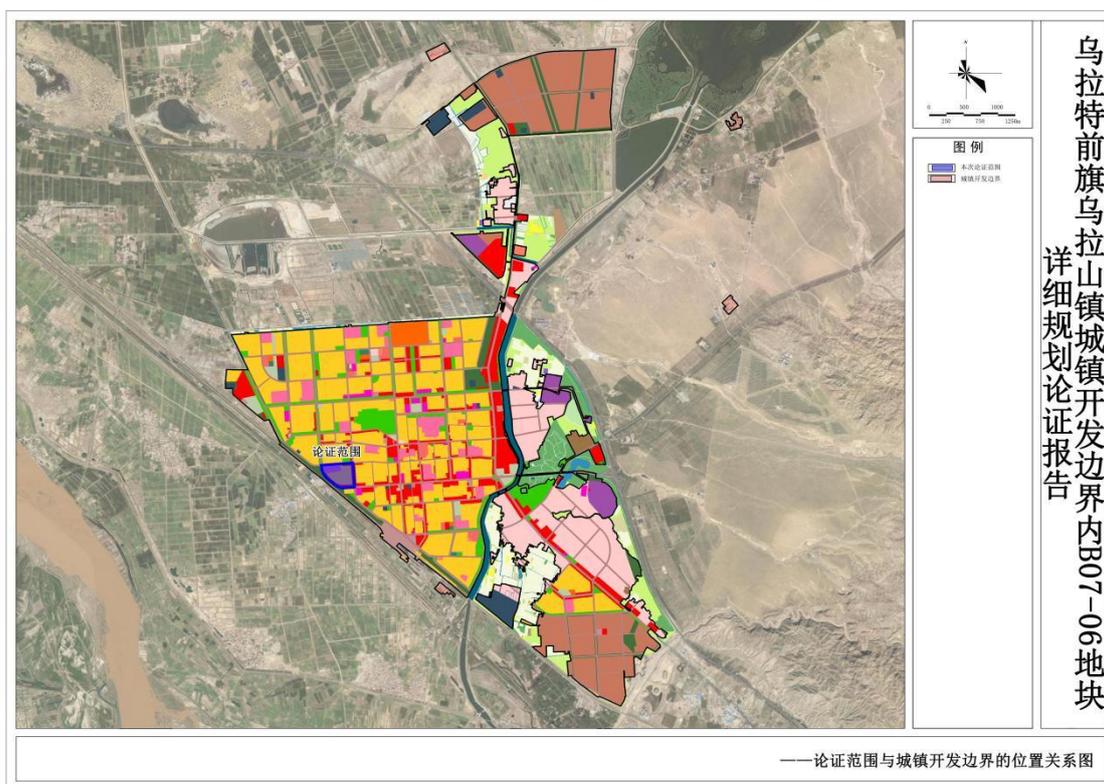
## 2.3 编制内容

论证内容主要包括部分用地性质与上位国土空间总体规划用地性质不一致修改和部分棚户区改造的商业项目指标的合法、合理及必要性，并对控制指标进行论证分析，并提出相应的论证建议。

### 第三章 上位规划和相关规划要求

#### 3.1 《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》

2024 年 04 月，内蒙古自治区人民政府批复了《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》。对比分析已批复总体规划中的“三区三线”划定方案，可知，本次论证范围在城镇开发边界内。



同时，第六章中心城区布局优化第一节空间结构与用地功能布局提出：整合零散商业服务业用地，规划至 2035 年，商业服务业用地规模提高至 252.95 公顷，占城镇建设用地达 6.76%。

第二节居住与住房保障中指出：明确居住空间保障目标，提高公共设施用地规模和比例，以存量更新为主、增量建设为辅，重点通过改造及闲置地利用，完善各社区绿地和公共服务配套设施，优化居住

用地结构布局，加快促进产城融合；打造宜居适度居住空间。

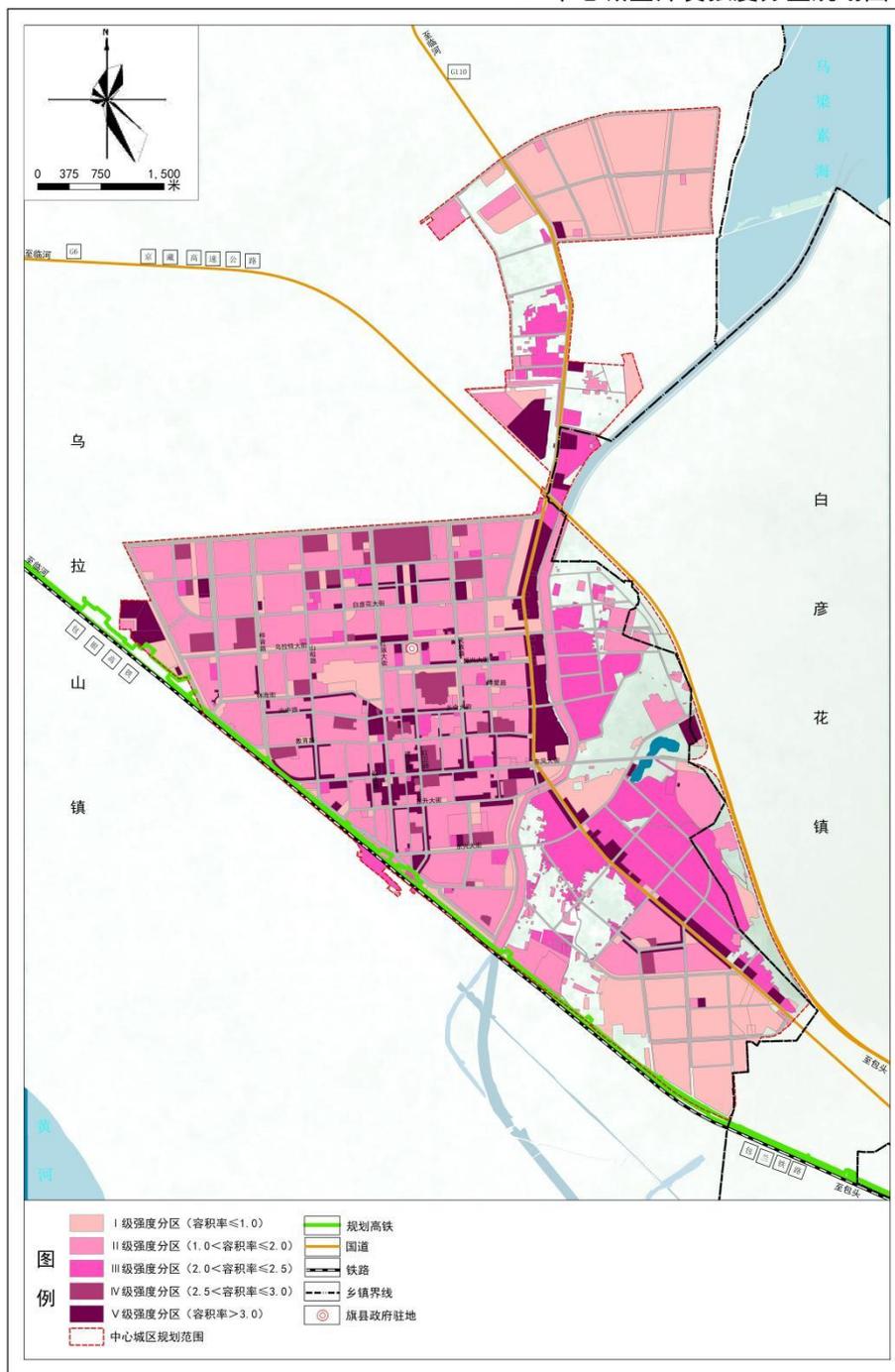


### (1) 开发强度控制

中心城区划分 V 级开发强度分区，I 级分区容积率小于 1.0，主要包含公共绿地、防护绿地、工业用地；II 级分区容积率在 1.0-2.0 之间，主要包含多层及小高层居住区、文体医疗、行政办公以及沿街带状商业区域等；III 级分区容积率在 2.0-2.5 之间，主要包含大规模商业开发、酒店、商务用地等；IV 级分区容积率在 2.5-3.0 之间，主要包含部分棚改特殊地块、商业购物、科技研发等；V 级分区容积率大于 3.0，主要包含金融商务办公、酒店会议等。

## 巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035年）

### 42中心城区开发强度分区规划图



乌拉特前旗人民政府 编制  
二〇二四年四月

乌拉特前旗自然资源局  
内蒙古城市规划设计研究院有限公司 制图  
内蒙古科瑞房地产土地资源评估有限公司

## (2) 建筑高度控制

分地区控制建筑高度，规划根据用地类型和位置将建筑高度分为四级进行控制。

一级高度控制区：主要为公园绿地、小学、幼儿园、广场、市政设施用地等。

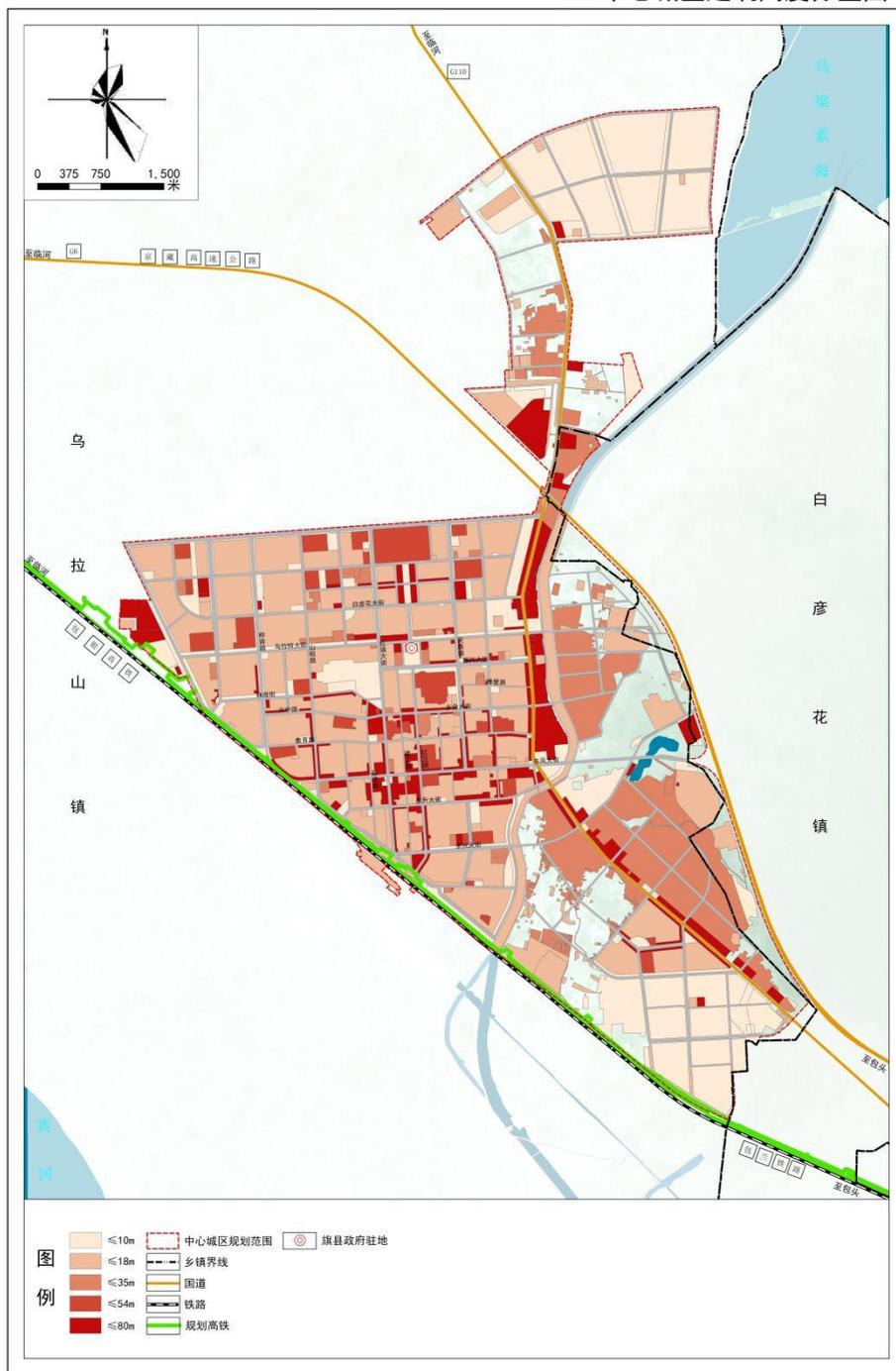
二级高度控制区：主要为部分多层住宅、部分多层行政办公、沿街商业、文化娱乐、多层医疗卫生用地、初中、高中、长途客运站、邮政电信、消防站、加油站和工业用地等。

三级高度控制区：主要为部分小高层住宅、行政办公、部分商业商务、体育场馆等用地。

四级高度控制区：主要为地标、部分棚改特殊地块、部分中高层住宅、部分行政办公、大型医疗卫生、商业商务用地等。

# 巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035年）

## 53中心城区建筑高度分区图



乌拉特前旗人民政府  
二〇二四年四月

乌拉特前旗自然资源局  
内蒙古城市规划设计研究院有限公司  
内蒙古科瑞房地产土地资源评估有限公司

### 3.2 《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》（在编）

本次论证地块位于乌拉特前旗中心城区城镇开发边界内教育路南、山咀路西、南环路以北，在正在编制的《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》中为 B07-06 地块。



在编控规地块编号图

本次论证是解决 B07-06-04 地块北侧已建住宅项目进行了出售，涉及企业、住户亟待办理不动产权证的问题；同时 B07-06-04 地块商业指标不能够满足棚户区改造商业项目实施的问题。

其余地块用地界线、用地性质等都落实已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》内容。

## 第四章 拟规划方案

根据现状实际情况，中心城区部分已建住宅项目进行了出售，在此地块中已经建成的项目涉及企业、住户亟待办理不动产权证的问题，并已列入办证难项目内，但项目用地性质与已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》不符；同时对政府不投资，棚户区改造全部由企业投入的特殊地段，商业指标不能够满足棚户区改造商业项目的实施，且城镇开发边界内控制性详细规划未编制完成，基于以上原因编制本次拟规划方案。

### 4.1 B07-06-01 地块

#### （1）编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》一致。具体如下：

B07-06-01 地块用地性质为公园绿地，用地面积为 0.34 公顷，绿地率 $\geq 70\%$ 。

#### （2）技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

控制性指标为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

## 4.2 B07-06-02 地块

### (1) 编制方案

最大限度的落实国土空间总体规划的用地性质、用地界线、用地面积，并对控制性详细规划中需要细化的内容在不违反总体规划的强制性内容的前提下予以考虑，控制性指标对于与原城市总体规划和控制性详细规划一致的地块，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续与《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》一致。具体如下：

B07-06-02 地块用地性质为教育用地，用地面积为 3.98 公顷，容积率为 $\leq 0.4$ ，建筑面积为 $\leq 1.59$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，建筑限高为 $\leq 16$  米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

### (2) 技术依据

落实上位规划的用地性质、用地界线、用地面积，保障规划的严肃性。

地块内项目已经连续实施多年，为了规划的连续性、保障公平和考虑原指标体系也经过论证符合相关规范要求，建议延续《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》的控制指标。

### 4.3 B07-06-03 地块

#### (1) 编制方案

在编的《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》B07-06-03 地块在已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》中用地性质为城镇住宅用地。

B07-06-04 地块北侧为现状已建居住建筑，且开发企业已按住宅进行了出售，已批准的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》用地性质为商业用地。为解决居民办证难问题，按照《巴彦淖尔市群众住宅办证难问题专项整治攻坚行动方案》、《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1 号）、乌拉特前旗信访工作联席会议（旗联发〔2021〕29 号）文件精神，本次论证将 B07-06-04 地块北侧用地性质调整为城镇住宅用地。

用地界线与在编的《乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划》B07-06-03 地块合并后形成本次论证的 B07-06-03 用地界线，用地指标参照相同地段相同用地性质的指标，具体如下：

B07-06-03 地块用地性质为城镇住宅用地，用地面积为 11.79 公顷，容积率为 $\leq 2.0$ ，建筑面积为 $\leq 23.58$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，建筑限高为 $\leq 36$  米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

#### (2) 技术依据

##### 1) 合法性分析

①根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划强制性内容

暂行规定》，用地性质由商业用地调整为城镇住宅用地不属于强制性内容的调整。

**第三十四条** 城市、县、镇人民政府应当根据城市总体规划、镇总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关备案。

近期建设规划应当以重要基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设以及生态环境保护为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。近期建设规划的规划期限为五年。

**第三十五条** 城乡规划确定的铁路、公路、港口、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、防汛通道、消防通道、核电站、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，禁止擅自改变用途。

**第三十六条** 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

注：《中华人民共和国城乡规划法》

## 城市规划强制性内容暂行规定

作者： 来源： 发布时间：2014-07-24 浏览次数：455 次 字体：A- A+

第一条 根据《国务院关于加强城乡规划监督管理的通知》，制定本规定。

第二条 本规定所称强制性内容，是指省域城镇体系规划、城市总体规划、城市详细规划中涉及区域协调发展、资源利用、环境保护、风景名胜资源管理、自然与文化遗产保护、公共利益和公共安全等方面的内容。城市规划强制性内容是对城市规划实施进行监督检查的基本依据。

第三条 城市规划强制性内容是省域城镇体系规划、城市总体规划和详细规划的必备内容，应当在图纸上有准确标明，在文本上有明确、规范的表述，并应当提出相应的管理措施。

第四条 编制省域城镇体系规划、城市总体规划和详细规划，必须明确强制性内容。

第五条 省域城镇体系规划的强制性内容包括：

(一) 省域内必须控制开发的区域。包括：自然保护区、退耕还林(草)地区、大型湖泊、水源保护区、分滞洪地区，以及其它生态敏感区。

(二) 省域内的区域性重大基础设施的布局，包括：高速公路、干线公路、铁路、港口、机场、区域性电厂和高压输电网、天然气门站、天然气主干管、区域性防洪、滞防骨干工程、水利枢纽工程、区域引水工程等。

(三) 涉及相邻城市的重大基础设施布局。包括：城市取水口、城市污水排放口、城市垃圾处理场等。

第六条 城市总体规划的强制性内容包括：

(一) 市域内必须控制开的地域。包括：风景名胜区、湿地、水源保护区等生态敏感区，基本农田保护区，地下矿产资源分布地区。

(二) 城市建设用地。包括：规划期限内城市建设用地的发展规模、发展方向，根据建设用地评价确定的土地使用限制性规定；城市各类园林和绿地的具体布局。

(三) 城市基础设施和公共服务设施。包括：城市主干道的走向、城市轨道交通的线路走向、大型停车场布局；城市取水口及其保护区范围、给水排水主管网的布局；电厂位置、大型变电站位置、燃气储气罐站位置；文化、教育、卫生、体育、垃圾和污水处理等公共服务设施的布局。

(四) 历史文化名城保护，包括：历史文化名城保护规划确定的具体控制指标和规定；历史文化保护区、历史建筑群、重要地下文物埋藏区的具体位置和界线。

(五) 城市防灾工程。包括：城市防洪标准、防洪堤走向；城市地震与消防疏散通道；城市人防设施布局；地质灾害防护规定。

(六) 近期建设规划。包括：城市近期建设重点和发展规模；近期建设用地的具体位置和范围；近期内保护历史文化遗产和风景名胜资源的具体措施。

第七条 城市详细规划的强制性内容包括：

注：《城市规划强制性内容暂行规定》

②用地性质由商业用地调整为城镇住宅用地后，中心城区的总建设用地面积不变，仅是商业用地减少 0.47 公顷，居住用地增加 0.47 公顷。面积及所占比例相对于中心城区较小，因此从用地规模方面分析，该调整可行。

③本次调整相对总体规划来说是微小的修改，对综合交通、公共服务设施、市政设施等其他方面的影响微乎其微。

④解决不动产证办理问题。按照《巴彦淖尔市群众住宅办证难问题专项整治攻坚行动方案》、《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）、乌拉特前旗信访工作联席会议（旗联发〔2021〕29号）文件精神，此地块亟待修改调整，确保企业可以办证，保障住户办理不动产权证。

# 巴彦淖尔市人民政府办公室

ᠪᠠᠶᠠᠨᠠᠳᠤᠷ᠎ᠠ ᠮᠤᠮᠤᠳᠤᠰᠤ ᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭ ᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭ ᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭ ᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭ ᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭ

巴政办字〔2024〕58号

## 巴彦淖尔市人民政府办公室 关于印发《巴彦淖尔市群众住宅办证难问题 专项整治攻坚行动方案》的通知

各旗县区人民政府，巴彦淖尔经济技术开发区管委会、甘其毛都口岸管委会，市各有关部门、单位：

经市人民政府同意，现将《巴彦淖尔市群众住宅办证难问题专项整治攻坚行动方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



巴彦淖尔市人民政府办公室

2024年7月6日

(此件不公开)

# 自然资源部文件

自然资发〔2021〕1号

## 自然资源部关于加快解决不动产登记 若干历史遗留问题的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

**一、关于用地手续不完善的问题。**由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间



不动产登记时，大修基金由业主自行缴纳，企业负责把关，如发生漏缴大修基金问题，企业负责补缴，补缴金额按照收取时的大修基金政策执行。若企业存在代收契税行为的，在发放不动产证时，税务及相关部门要做好契税的核定工作，发现住户有漏缴现象的，企业向办证工作组提供漏缴明细进行审核，不动产登记中心依据工作组审核名单发放不动产证，漏缴部分由企业向相关部门足额缴纳。

## 二、针对榕景湾住宅小区的办证问题

为切实解决榕景湾住宅小区因房屋抵押查封导致的办证问题，早日化解上访矛盾。

会议议定：

旗办证难工作组、鄂尔多斯房屋运营管理公司、紫东房地产开发公司共同成立榕景湾小区办证工作组，紫东公司配合旗办证工作组负责增值税票领取、网签合同出具、住户契税核定缴纳等工作；鄂尔多斯房屋运营管理公司负责抵押查封房屋的审核工作和业主购买榕景湾小区房屋入住情况及房款清缴情况；各单位密切配合努力做到应办尽办，尽快完成榕景湾住宅小区不动产证办理工作。

## 三、针对台账外 19 个住宅小区的办证问题

为切实解决台账外住宅小区的办证难以及由此引发的上访问题。

会议议定：

启动台账外 19 个住宅（包括：天政商厦、世纪华联、

锦江名苑、新世纪花园、及第嘉园、海夭园、兴隆三期、利新家园、恒泽旺世、北苑小区、名仕豪庭、汽车美饰建材城、旭日小区、嘉和广场 24 号楼、金色领地、绿都花苑、长隆湾三期、幸福安康小区、金磐华府)项目未办理不动产证的办证工作,工作组按照“先易后难、难易均衡”的原则,将台账外的 19 个住宅小区办证工作分配到各个工作小组,台账外小区的办证工作同样执行台账内 28 个住宅项目的办证政策,针对个别复杂的问题,提交联席会议研究具体解决。

#### 四、针对及第嘉园住宅项目的办证问题

为处理该小区的办证及回迁矛盾,针对及第嘉园住宅小区缺少规划条件、土地供应和工程建设手续等问题。

##### 会议议定:

同意该项目原开发企业巴彦淖尔市方正元房地产开发有限责任公司变更为内蒙古建龙房地产开发有限公司。按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》(自然资发〔2021〕1号)精神,同意以协议出让方式为建龙公司补办用地手续,土地面积以规划核实面积为准。因企业资金紧张无力上交土地出让金,要求该项目开发企业向旗人民政府和旗自然资源局出具限期缴纳承诺,旗自然资源局先行办理土地出让手续,后期自然资源部门及税务、公安部门做好土地出让金的追缴工作。对待已建成的 1 号住宅楼 3286.6 平米、2 号住宅楼 3229.45 平米、3 号住宅楼 3431.5 平米、1 号商住楼 4463.1 平米、2 号商住楼 4978

平米、3号商业楼 5502 平米，相关审批部门仍以“以函代证”的形式予以办理相关手续，已经开槽停建的 4 号商住楼，责令企业尽快开工建设，确保 13 户 17 套回迁房得到妥善解决。自然资源和住建部门要帮助企业办理 4 号楼的相关手续，待该项目建设完成后，结合棚户区改造的优惠政策“长退短补”，解决该小区回迁、安置和办证问题。

#### 五、针对兴盛丽景部分配套公建的回迁办证问题

针对兴盛丽景住宅小区部分公建缺少规划建设手续的问题，为处理该小区回迁户的办证上访矛盾。

##### 会议议定：

按照《旗信访工作联席会议纪要》（旗联发〔2021〕20号）文件精神，同意“以函代证”的形式办理兴盛丽景项目六号住宅北配套公建，建筑面积共计 642.32 平方米；三号和四号楼间配套公建，建筑面积 1054.46 平方米；十五号楼南配套公建，建筑面积 313.34 平方米的规划和建设手续，尽快解决回迁户的办证上访问题。

#### 六、针对福都茗苑部分楼层的回迁办证问题

为处理该小区的办证及回迁矛盾，针对福都茗苑 12 号楼和 13 号楼住宅小区缺少规划条件、土地供应和工程建设手续等问题。

##### 会议议定：

按照自然资源部（自然资发〔2021〕1号）文件精神，同意该项目以协议出让的方式补办用地手续，土地面积以规

划核实面积为准。因企业资金紧张无力上交土地出让金，该项目开发企业向旗人民政府和旗自然资源局出具限期缴纳承诺，旗自然资源局先给企业办理规划核实、土地出让等手续，后期自然资源部门及税务、公安部门做好土地出让金的追缴工作。对待已建成的 12 号住宅楼 4306 平米、13 号住宅楼 2512 平米，涉及审批部门要以“以函代证”的形式予以办理相关手续。因该项目还有 55 户回迁户未安置，相关部门要帮助企业尽快开始建设 14 号住宅楼，确保回迁安置和办证工作得到有效解决。

#### 七、针对住房维修基金问题

为解决设置无法律依据的前置条件问题。

会议议定：

旗信访联席会《会议纪要》（旗联发〔2021〕19 号）要求办证后对维修基金进行核实追缴，办理分户转移登记时需申请人提供住宅维修基金缴费凭证，以上要求违反相关政策，应立即取消此前置条件。

#### 八、针对格林豪森小区回迁户办证问题

巴彦淖尔市中鑫房地产开发有限责任公司开发的格林豪森小区，部分回迁户房屋在该房地产公司使用棚户区贷款资金时抵押在国资局及住建局，该房地产企业现有抵押物 2764.1427 万元抵押在旗国资局及旗住建局，已通过政府化债还款后尚有本息共计 1790.6853 万元未还。

会议议定：为解决回迁户办证等问题，会议同意释放抵

5.

押价值 751.4308 万元的 27 套房屋的网签手续，确保回迁安置和办证工作得到有效解决。

#### 九、关于处理富丽华城项目征拆遗留问题

1. 针对富丽华城项目建设占用马明、马亮、马伟部分地基，地基已全部推掉，至今未补偿，引起马明等上访问题。

##### 会议议定：

为妥善解决信访问题，化解相关矛盾，考虑到马明、马亮、马伟的地基已整体拆迁，议定除富丽华城项目用地外，由征收部门牵头将其余土地收储旗政府。

2. 针对富丽华城所建楼房临近董春茹房屋，冬季遮光严重，影响董春茹房屋采光，冬天阴冷无法居住引起的上访问题。

##### 会议议定：

为妥善解决信访问题，化解相关矛盾，按照评估价将董春茹院落征收，由征收部门牵头将土地收储旗政府。

#### 十、关于旭日精典商住楼信访事项问题

针对旭日精典商住楼工程因资金难题不能交付使用造成施工方抵顶楼房无法销售，多次上访问题。

##### 会议议定：

为化解该信访事项，住建部门从旭日花园三期棚户区改造项目旗政府应支付的基础配套补贴资金中拨付 150 万元，弥补旭日精典商住楼配套设施建设资金缺口，确保相关工程尽快交付使用。同时，住建部门要加大资金监督力度，确保

相关资金用于旭日精典商住楼配套设施建设。

参加会议人员：政府办刘永胜，财政局范俊慧，信访局汪海峰、张全亮，住建局张海龙、高宏飞，自然资源局王瑞东，不动产登记中心张瑞平，征收局任伟，税务局王向岭、霍建国。

乌拉特前旗信访联席会议  
2021年10月14日

## 2) 合理性分析

### ①促进社会和谐稳定

随着城市化进程的加速和人口的增长，居民对住房的需求日益增加。将商业用地调整为住宅用地，可以增加城市住房的供应量，满足更多居民的住房需求。这一调整有助于缓解住房紧张状况，提高居民的居住满意度和幸福感。此外，住宅用地面积的增加，将带动周边基础设施和公共服务设施的完善。这些设施的完善将提升居民的生活质量，包括教育、医疗、文化娱乐等方面。此外，随着住宅项目的开发和社区建设的推进，居民之间的交流和互动也将更加频繁和便捷。

### ②提升城市宜居性

住宅用地面积的增加，意味着城市将提供更多的居住空间。这有助于改善城市居民的居住环境，提升城市的宜居性。同时，随着住宅项目的开发和配套设施的完善，城市居民的生活质量也将得到进一步提升。此外，通过调整土地利用性质，政府可以根据城市发展的实际需求，合理规划商业和居住用地的布局。将部分商业用地调整为住宅用地，有助于使城市功能更加完善，提升城市的整体竞争力。同时，这一调整还可以促进城市内部的均衡发展，避免过度依赖某一区域的发展模式。

### ③促进经济社会发展

商业用地调整为住宅用地，直接增加了城市住宅的供应量。在城市化进程加速、人口持续增长的背景下，这一调整有助于缓解住房供需矛盾，抑制房价过快上涨。通过增加普通住宅的供给，可以调整房

地产市场的供应结构，使其更加符合居民的实际需求，从而有助于房地产市场的平稳健康发展。

#### ④促进可持续发展

将商业用地调整为住宅用地，符合可持续发展的理念。通过优化土地利用结构、提高土地利用效率、减少环境污染和破坏等方式，可以推动城市的可持续发展。同时，随着住宅项目的开发和绿色建筑技术的应用，可以进一步促进资源的节约和循环利用。

#### ⑤缓解城市交通压力

商业用地通常吸引大量人流和车流，导致周边交通拥堵。将其调整为住宅用地后，可以减少商业活动对交通的依赖和压力，缓解城市交通拥堵问题。此外，随着住宅用地面积的增加，居民出行方式也将更加多样化，有助于进一步减轻城市交通压力。

### 3) 必要性分析

#### ①保障居民利益

控规调整将商业用地调整为居住用地，使得这些地块上的建筑符合了居住用地的规划要求。这样一来，居民就可以按照居住用地的相关规定办理房产证等手续，从而解决了他们长期以来面临的办证难题。这不仅有助于保障居民的合法权益，还能提高他们的居住满意度和幸福感。

#### ②解决居民办证难题

将商业用地调整为居住用地对于解决居民办证难题具有十分重要的意义。由于历史遗留问题或规划调整滞后等原因，一些已建居住

住宅可能面临着无法办理产权证等实际问题。这不仅影响了居民的正常生活秩序和合法权益保护，还可能引发一系列社会矛盾和纠纷。因此，通过调整用地性质将其纳入居住用地管理范畴内，可以为居民提供更加便捷、高效的办证服务，切实解决他们的实际困难。

### ③推动城市可持续发展

从城市可持续发展的角度来看调整用地性质也是十分重要的。随着城市化进程的加快和城市人口的不断增长城市的可持续发展面临着越来越大的挑战。通过调整用地性质优化城市空间布局提升城市品质等措施可以推动城市实现更加可持续的发展目标。这不仅有利于满足当前居民的需求还有利于为未来的城市发展奠定坚实的基础。

## 4.4 B07-06-04 地块

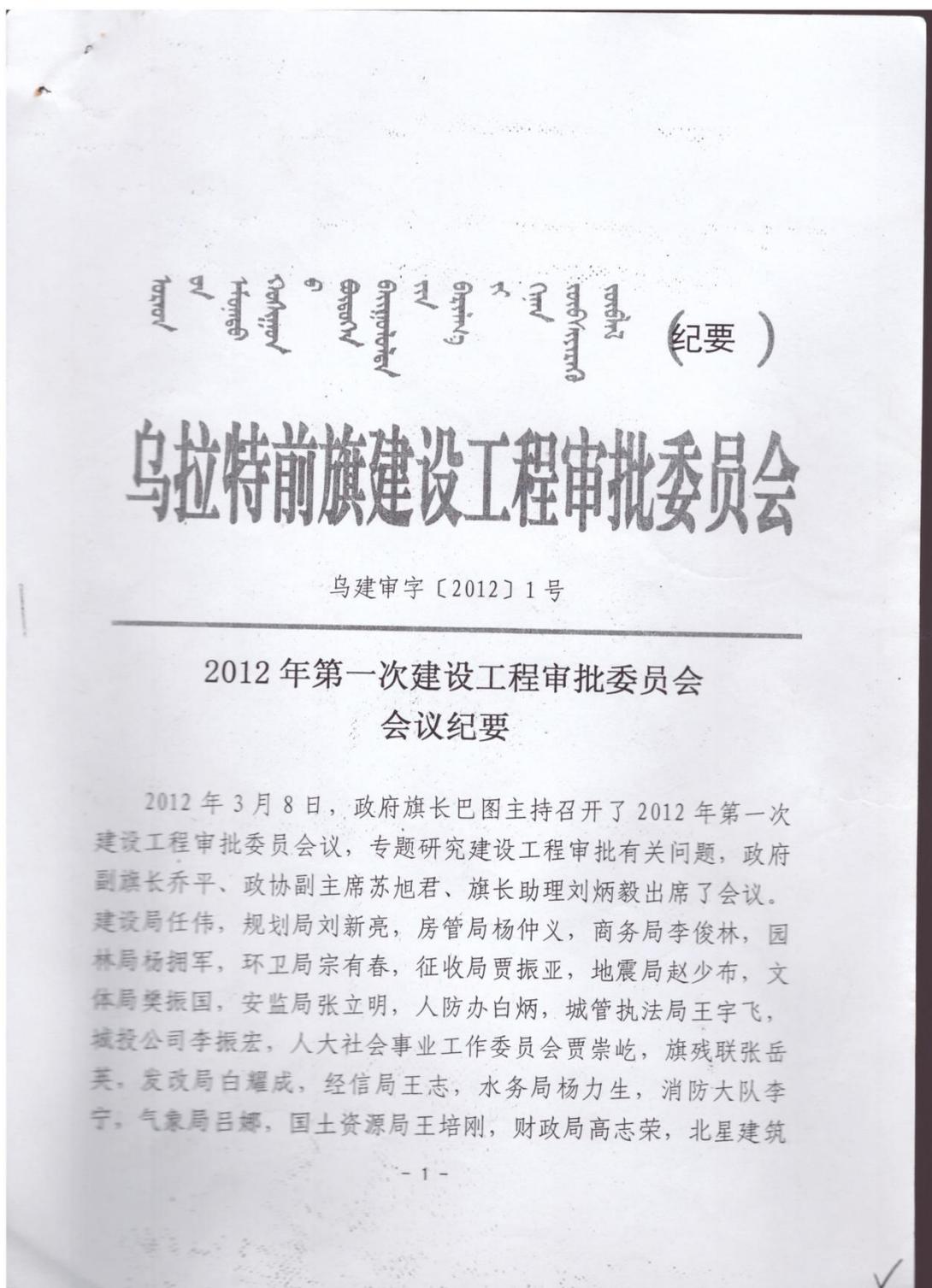
### (1) 修改方案

本地块部分为已建商业，部分为棚户区，已批准的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》用地性质为商业用地。未解决棚户区改造的商业项目，按照《乌拉特前旗建设工程审批委员会 2012 年第一次建设工程审批委员会会议纪要》、《乌拉特前旗建设工程审批委员会 2014 年第三次建设工程审批委员会会议纪要》、《乌拉特前旗人民政府 2015 年第一次政府常务会议纪要》等文件精神，本次论证该地块用地性质为商业用地。用地指标参照政府不投资，棚户区改造全部由企业投入的特殊地段，棚户区改造商业项目执行，具体如下：

B07-06-04 地块用地性质为商业用地，用地面积为 3.21 公顷，

容积率为 $\leq 3.0$ ，建筑面积为 $\leq 9.63$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 50\%$ ，建筑限高为 $\leq 36$  米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

此外地块南侧部分为已建居住和商业建筑，考虑现状实际建筑功能，本次论证 B07-06-04 地块可兼容 20%居住用地。



(七) 由乌拉特前旗融博汽车贸易有限责任公司建设的汽车城综合大楼项目, 项目位于 110 国道以西、市府北路以北、巴运加油站(中石化)以南。

会议原则通过汽车城综合大楼项目建设。会议要求: 1、要符合道路退线要求, 110 国道城区段道路红线 40 米, 建筑退红线 10.5 米; 2、必须按规范留足电力设施安全距离; 3、该项目为总规中绿地, 必须完成规划调整手续, 方可办理其他手续。

(八) 部分棚户区改造的商业项目

- 1、百合华庭商业区项目, 总占地面积: 116323.49 平方米, 其中商业占地面积: 29700 平方米。
- 2、格林豪森商业区项目, 总占地面积: 63989.19 平方米, 其中商业占地面积: 15188.4 平方米。
- 3、丽都华庭商业区项目, 总占地面积: 83137.18 平方米, 其中商业占地面积: 37003 平方米。
- 4、兴业华庭商业区项目, 总占地面积: 64427.55 平方米, 其中商业占地面积: 8178 平方米。
- 5、嘉俊华庭商业区项目, 总占地面积: 19457.74 平方米, 其中商业占地面积: 9673.4 平方米。
- 6、金色领地商业区项目, 总占地面积: 31409.04 平方米, 其中商业占地面积: 11394.98 平方米。
- 7、兴隆嘉苑南区商业区项目, 总占地面积: 37478.17 平方米, 其中商业占地面积: 4428.74 平方米。
- 8、兴隆嘉苑北区商业区项目, 总占地面积: 50510 平方米, 其中商业占地面积: 12931 平方米。
- 9、海天园商业区项目, 总占地面积: 74773.81 平方米, 其

验收环节:

建设局、规划局、执法局、供气单位、其他管线单位共同参与验收。

(二)关于新技术规定的执行

新技术规定的执行时间,原则上参照巴彦淖尔市规划局的执行时间。新审批、在空地上新开工项目,从新技术规定执行之日(2012年2月15日)起执行。

(三)今后审批的沿街大型公建项目必须做街景亮化工程。

(四)特殊地段,确实无法满足绿化条件的,经审委会研究同意后,可以交异地绿化建设费。

(五)审委会同意将内蒙古萌业农畜产品批发加工贸易物流园区所处位置地块、洪福老年公寓和利信汽车城等规划建设用地范围外项目提请人大审议,审议同意后,报市政府批准,在总规修编时纳入上版总规范围。

乌拉特前旗建设工程审批委员会(代章)

二〇一二年三月十四日

主题词: 城镇建设 工程审批 会议纪要

抄送: 旗委办、人大办、政协办, 建设局、规划局、房管局、  
财政局、商务局、园林局、环卫局、征收局、发改局、  
经信局、水务局、国土资源局、城投公司、地震局、  
文体局、安监局、人防办、城管执法局、消防大队、  
残联、气象局、留存。

乌拉特前旗人民政府办公室

2012年3月14日印发



审委会意见：要求容积率不得高于 0.8、建筑密度不得高于 35%、绿地率不得低于 15%。

#### 4. 道路建设项目

##### (1) 安北大街东延伸段（民族路—规划路）

该项目长度约 750 米，红线宽度 30 米，路面宽度 15 米，每侧硬化 7.5 米（含行道绿化）

审委会意见：同意项目建设。

##### (2) 民生路北段（乌拉特大街—安北大街）

该项目长度约 939 米，红线宽度 30 米，路面宽度 15 米，每侧硬化 7.5 米（含行道绿化）

审委会意见：同意项目建设。

#### 三、2015 年棚户区改造项目（26 项）

1. 乌拉特前旗红旗大街西、黄河路东棚户区改造项目（名士豪庭），计划改造面积 15594 平方米。

2. 乌拉特前旗旗宾馆北，政法路东棚户区改造项目（御景苑二期），计划改造面积 13650 平方米。

3. 乌拉特前旗西红路东、教育路北棚户区改造项目（丽和阳光城二期），计划改造面积 23892 平方米。

4. 乌拉特前旗 110 国道东、教育路南棚户区改造项目（格林豪森二期），计划改造面积 22320 平方米。

5. 乌拉特前旗西红路东、东风大街北棚户区改造项目（汇丰园二期），计划改造面积 17922 平方米。

6. 乌拉特前旗教育路南，运输路东棚户区改造项目（丽都华

18. 乌拉特前旗东升路北，邮电南路西棚户区改造项目（康宁家园二期），计划改造面积 5460 平方米。

19. 乌拉特前旗 110 国道西、振兴大街南棚户区改造项目（百合华庭），计划改造面积 21780 平方米。

20. 乌拉特前旗西红路西，林场路南棚户区改造项目（沃德·水榭花都），计划改造面积 12000 平方米。

21. 乌拉特前旗东升大街北、农管路东棚户区改造项目（中泽·东岸国际岸中园），计划改造面积 6820 平方米。

22. 乌拉特前旗六中北路、林场路南棚户区改造项目（世豪家园一期），计划改造面积 7522 平方米。

23. 乌拉特前旗民族路东，小区路北棚户区改造项目（京城名苑二期），计划改造面积 6000 平方米。

24. 乌拉特前旗东升路北，邮电南路东棚户区改造项目（嘉禾壹号），计划改造面积 4799.75 平方米。

25. 乌拉特前旗团结路东，教育路南棚户区改造项目（兴业华庭二期），计划改造面积 17950 平方米。

26. 乌拉特前旗西红路西，教育路南棚户区改造项目（兴隆嘉苑三期），计划改造面积 9600 平方米。

审委会意见：同意项目实施。

#### 四、其他项目（18 项）

##### 1. 丽馨家园验收问题

存在问题：8# 楼、18# 楼部分段落多出 1.2 米背包。

审委会意见：执法局处罚后验收。



规定，决定给予刘波（真名刘恩）开除公职处分，收缴其违纪资金。监察、人社、编办、国土资源等相关部门要严格按程序办理相关手续。

十、关于研究《乌拉特前旗土地承包经营权确权登记颁证试点工作实施方案》、《乌拉特前旗完善草原确权承包工作实施方案》有关问题

会议认为，土地承包经营权确权登记颁证和草原确权承包工作事关人民群众的切身利益，事关经济社会发展大局。根据《巴彦淖尔市人民政府办公厅关于印发〈巴彦淖尔市土地承包经营权登记颁证试点工作实施方案〉、〈巴彦淖尔市完善牧区草原承包确权承包试点工作实施方案〉、〈巴彦淖尔市基本草原划定工作实施方案〉的通知》（巴政办发〔2014〕86号）文件精神，会议原则同意《乌拉特前旗土地承包经营权确权登记颁证试点工作实施方案》和《乌拉特前旗完善草原确权承包工作实施方案》，进一步修改完善后印发实施。各苏木镇和农牧业等相关部门要高度重视，加强配合，充分尊重农牧民意愿，保障农牧民权益。同时要本着公平、公开、公正的原则，统一政策口径、操作规程和业务要求，认真做好群众工作，避免引发社会矛盾，确保此项工作按期保质完成。

十一、关于部分棚户区改造项目办理土地手续有关问题

2015年第一批棚户区改造贷款即将开始办理，目前包括康宁家园二期、御景苑二期、旭日春园、丽和阳光城二期、福都名苑二期、东方银座三期、星河家园二期、兴隆家园三期、丽都华庭二期、兴业华庭二期、及第家园等11个棚户区改造项目由于开发企业资金短缺，无力缴纳土地出让金，导致项目因缺

少土地手续无法申请办理贷款，直接影响各项目回迁房建设。为切实解决棚户区改造项目资金问题，加快推动回迁房建设，保证居民按计划回迁。会议议定，根据棚户区改造项目贷款有关要求，由国土部门为康宁家园二期等 11 个棚改项目办理土地相关手续，以便于各项目顺利开展棚户区改造贷款申报工作。以上棚户区改造项目贷款申请到位后，要优先缴纳土地出让金。国土、住建等部门要密切协作、积极配合，共同做好贷款手续前期准备和土地出让金缴纳监管等各项工作。

**出席：**李晓波、张平、斯琴巴拉、菅永清、布赫、王平、杨利生、白耀成、刘润平、石旺青、周德海、刘炳毅、徐文卿、赵俊峰、王永厚、贺志宏、曹东、张希文、王国柱。

**列席：**大余太镇石俊荣，新安镇杨拥军，额尔登布拉格苏木李晶，编办李振军，发改局赵国文，教育局王慧，经信局苗文忠，公安局刘江，民政局赵儒林，财政局张希文，林业局王瑞强，国土资源局张瑞平，住建局高雷，安监局张杰，人社局陈兴光，农牧业局杨志刚，文体中心樊振国，审计局陆斌，规划局刘新亮，总工会秦兆德，房管局吴建东，征收局张永利，水政大队王永强，国资局苏宝山，地税局袁伟，消防大队张建全。

**请假：**刘月江、秦小云、关永亮、白巨伟、刘永胜。

---

抄送：旗委办、人大办、政协办，各参会单位，留存。

乌拉特前旗人民政府办公室

2015 年 4 月 1 日印发

## (2) 技术依据

### 1) 合法性分析

①本次调整不对地块用地性质进行调整，符合已批复的《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035年）》用地性质。

②用地界线结合 B07-06-03 用地界线，保障规划的严肃性。中心城区的总建设用地面积不变，仅是商业用地减少 0.47 公顷，居住用地增加 0.47 公顷。面积及所占比例相对于中心城区较小，因此从用地规模方面分析，该调整可行。

③本次调整相对总体规划来说是微小的修改，对综合交通、公共服务设施、市政设施等其他方面的影响微乎其微。

④控制性指标参照《巴彦淖尔市城乡规划技术管理规定》棚户区改造的商业项目，此外地块南侧部分为已建居住和商业建筑，考虑现状实际建筑功能，本次论证地块兼容 20%居住用地。

巴彦淖尔市城乡规划技术规定（新增或修改版）-2013 年

第一章 总 则

**第一条** 为了加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，保证城乡可持续发展，实现城乡统筹。根据《中华人民共和国城乡规划法》和国家及自治区与城乡规划相关的法律、法规、规范，结合巴彦淖尔市实际情况，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于市区及旗县人民政府所在地镇规划编制、规划实施。其它建制镇规划区范围内的各类规划参照本规定执行。

第二章 城市土地使用

**第三条** 建设用地使用性质规定

(一) 各类建设用地的使用 and 划分应符合经批准的详细规划的规定。

(二) 尚未批准详细规划的地区，应根据总体规划的规定进行建设用地使用性质的划分和使用。

**第四条** 建筑容量的控制

(一) 各类用地建筑容量执行控制性详细规划确定的指标值。

(二) 凡确定为城市重点改造的特殊地段，按照城乡各类土地使用强度实际情况，居住用地、办公用地、商业用地建筑容量最大值控制指标按表一执行。（市政府确定的极特殊改造地段，其建筑容量最大值由市政府经开发改造成本测算后，按照用地实际情况确定）。

特殊地段建筑容量最大值控制指标

表一

类 别	居住用地	办公用地	商业用地
建筑密度	35%	40%	50%
容积率	3.5	4.0	5.0

注：特殊和极特殊地段是指政府无力投入，依靠企业对街景改善、交通改善、对棚户区进行改造、对基础设施进行提升等的项目地段。

(三) 基地内原有建筑的建筑容量控制指标已超过规划审批规定值的，不得在基地范围内进行加建、扩建、添建。

(四) 建筑基地未达到下列最小面积的原则上不得单独建设：

2) 合理性分析

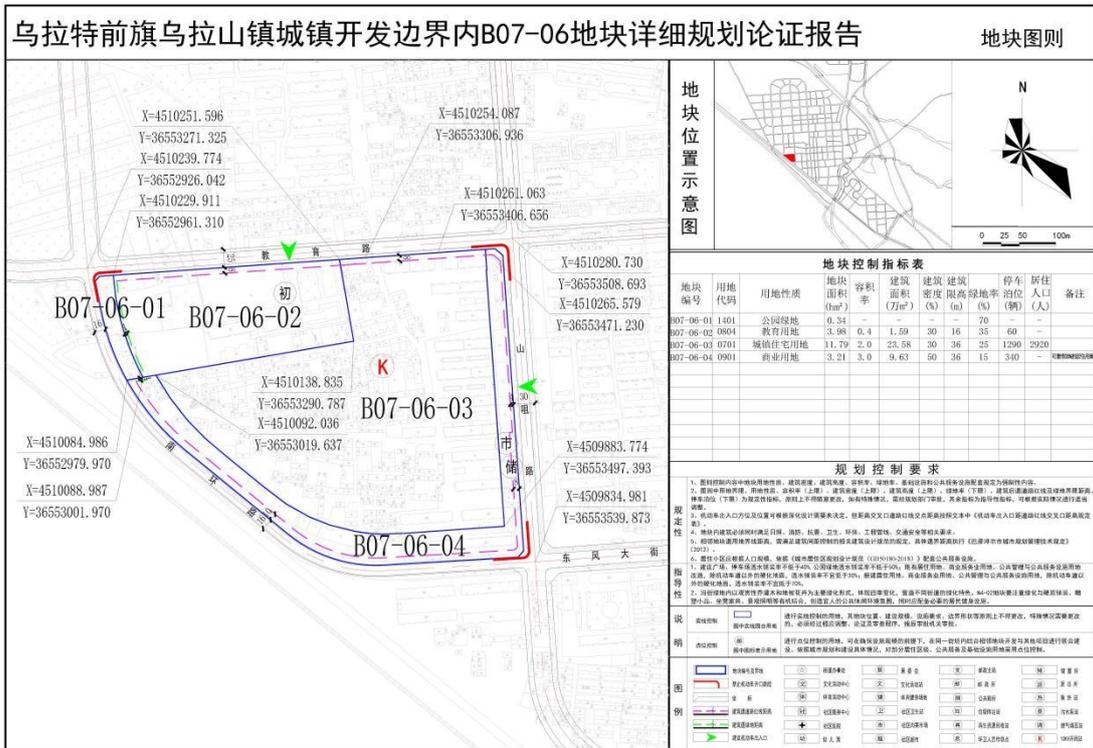
①街景美化需求

此地块东北角紧邻山咀路与教育路，山咀路在《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》属于主干路，教育路为次干道。山咀路与教育路交叉口南侧为未拆迁平房，此处为两条城市干路交叉口，影响整体街景美观，以及和周边环境的协调性差影响整体市容。而现控规无法满足因为周围环境变化的动态发展的需求，

存在局部地块控制指标已经不符合现阶段城市功能布局和市场发展以及外部环境政策变化的需求，部分用地开发建设面临许多困难，需对局部地块控制指标进行修改。原商业用地指标不符合现在发展需求故针对地块的调整，调整相应的指标。

## ②提升商圈的整体环境和品质

改造后的区域通常拥有更完善的城市基础设施，这些变化能够吸引更多的商业投资和人流，进一步提升商圈的商业开发潜力和价值。通过改造，原有的棚户区将被改造成商业用地，增加商业经营面积和沿街门头数量，从而吸引更多的商户入驻，丰富商圈的商业业态和品种，满足消费者多样化的需求。此外，商圈将获得更广阔的发展空间，为未来的商业开发和升级提供有力支持。同时，改造后的区域将拥有更好的城市形象和更高的知名度，吸引更多的投资和人才，推动商圈的持续繁荣和发展。



## 第五章 结论及建议

### 5.1 结论

本次地块详细规划论证报告符合《中华人民共和国城乡规划法》、《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、规范性文件的要求。

B07-06-01 地块用地性质为公园绿地，用地面积为 0.34 公顷，绿地率 $\geq 70\%$ 。

B07-06-02 地块用地性质为教育用地，用地面积为 3.98 公顷，容积率为 $\leq 0.4$ ，建筑面积为 $\leq 1.59$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，建筑限高为 $\leq 16$  米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

B07-06-03 地块用地性质为城镇住宅用地，用地面积为 11.79 公顷，容积率为 $\leq 2.0$ ，建筑面积为 $\leq 23.58$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，建筑限高为 $\leq 36$  米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

B07-06-04 地块用地性质为商业用地，用地面积为 3.21 公顷，容积率为 $\leq 3.0$ ，建筑面积为 $\leq 9.63$  万 $m^2$ ，建筑密度为 $\leq 50\%$ ，建筑限高为 $\leq 36$  米，绿地率 $\geq 15\%$ 。

### 5.2 论证建议

(1) 在规划实施与建设过程中，要严格执行有关规划的规定，切实保证规划的实施，并积极提高土地的使用效率。

(2) 引导土地集约、节约和科学利用，盘活现有资源，在规划实施过程中构建相应的长效机制，不断提高建设用地的集约利用水平。

(3) 要充分考虑地块周边的城市景观，再进行具体项目建设时注意与周边用地保持风貌协调，留有一定的公共空间。

(4) 具体项目建设时，注意保护生态环境，防止污染，在规划实施过程中推进土地资源保护和生态环境综合治理，保障土地资源的可持续利用，促进中心城区建设的健康发展。

(5) 充分衔接乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划，将本次论证报告内容经批准后统一纳入乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内控制性详细规划统筹考虑。

## 附图

附图 1：区位示意图

附图 2：用地现状图

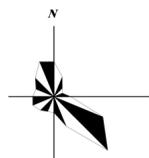
附图 3：国土空间总体规划用地规划图

附图 4：论证范围与城镇开发边界的位置关系图

附图 5：用地规划图

附图 6：地块图则

# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块 详细规划论证报告



### 图例

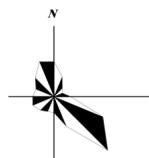
- 本次论证范围
- 现状道路



—— 区位示意图

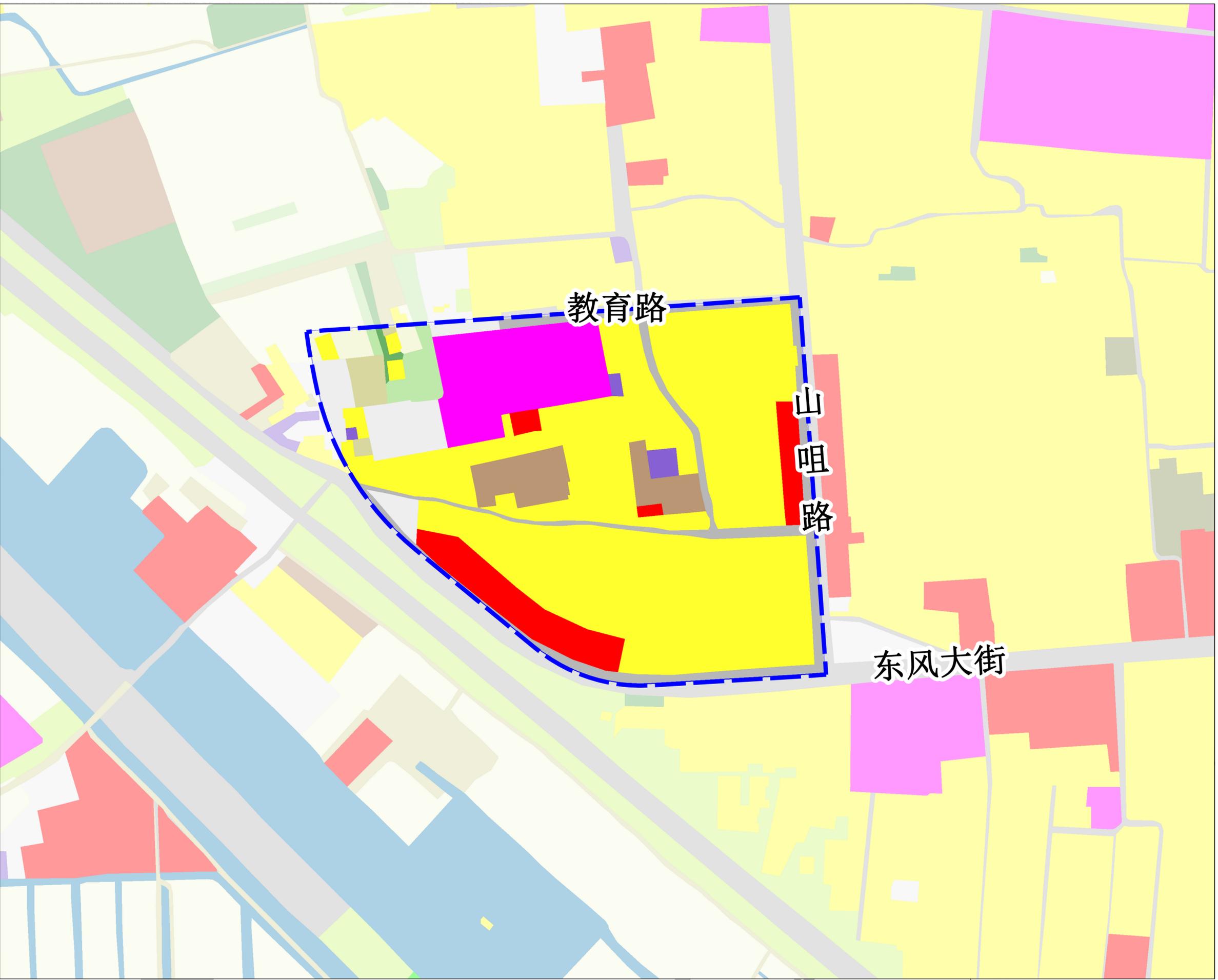
# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块

## 详细规划论证报告



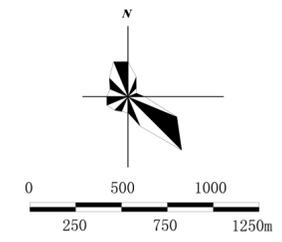
### 图例

- 交通运输用地
- 仓储用地
- 公共管理与公共服务用地
- 其他土地
- 农业设施建设用地
- 商业服务业用地
- 园地
- 居住用地
- 工矿用地
- 林地
- 耕地
- 草地
- 本次论证范围



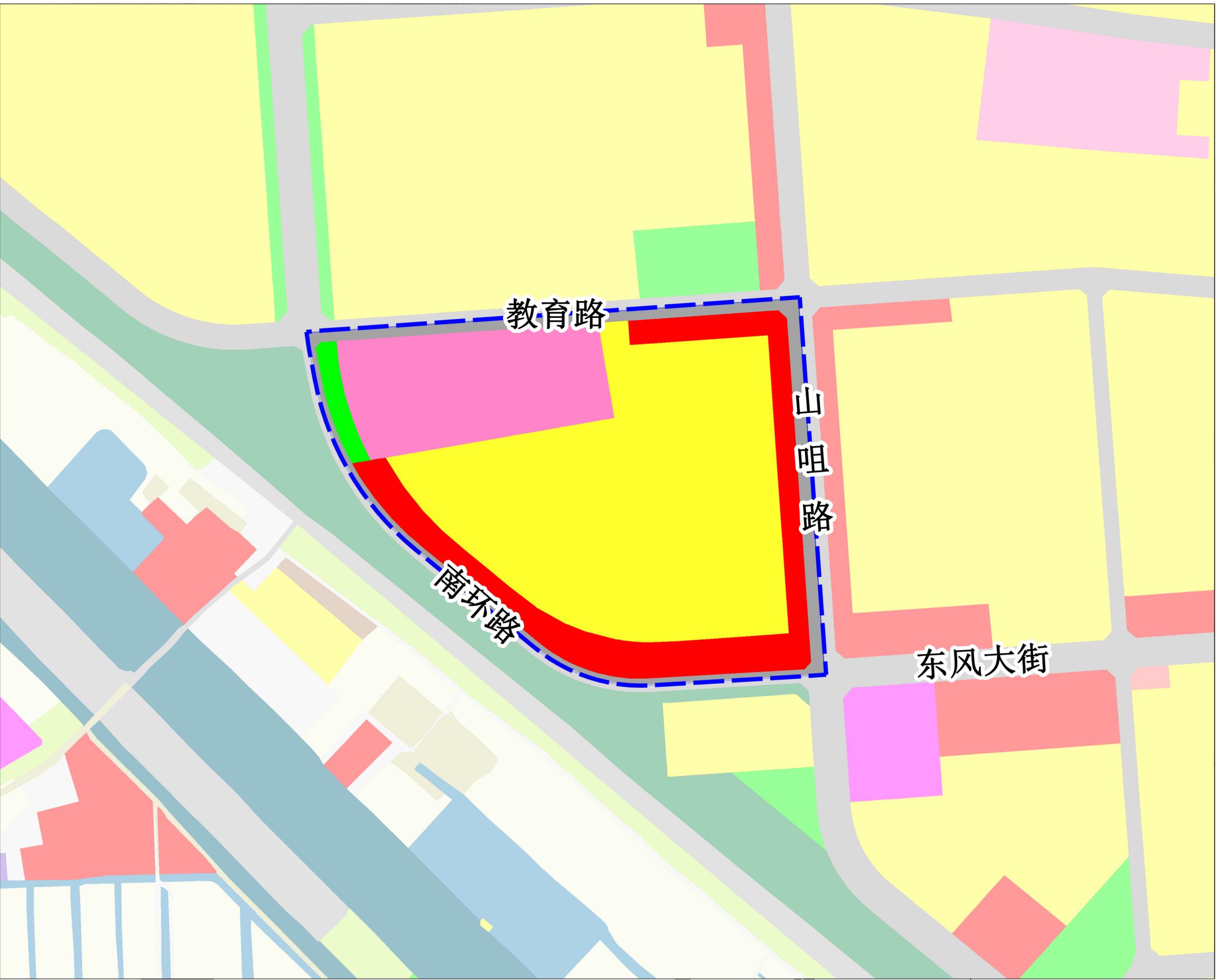
——用地现状图

# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块 详细规划论证报告

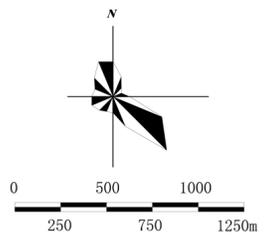


## 图例

- 公园绿地
- 商业服务业用地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 教育用地
- 本次论证范围

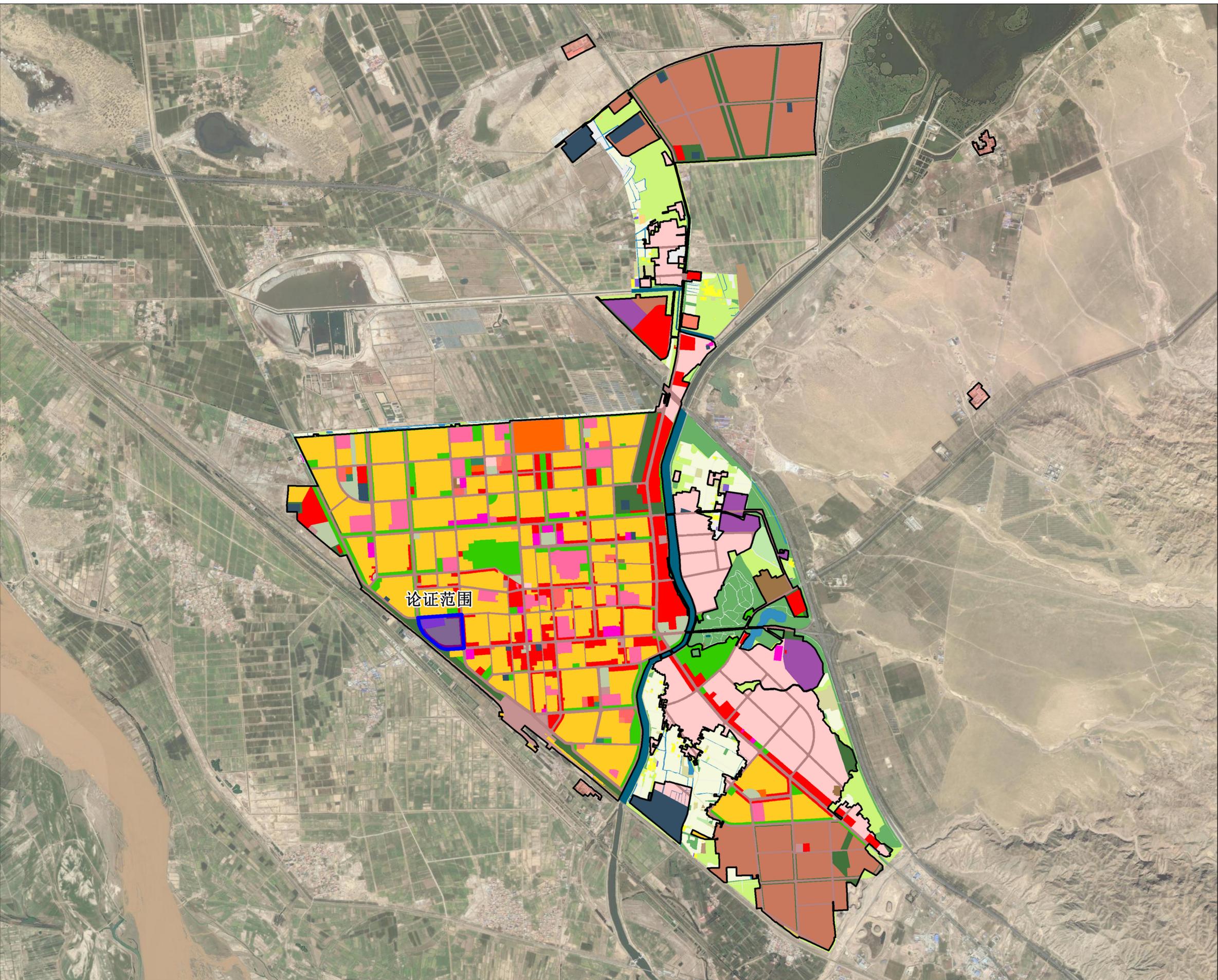


# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块 详细规划论证报告



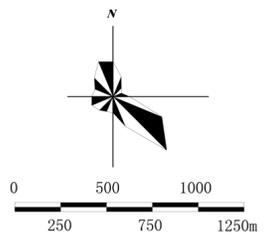
## 图例

-  本次论证范围
-  城镇开发边界



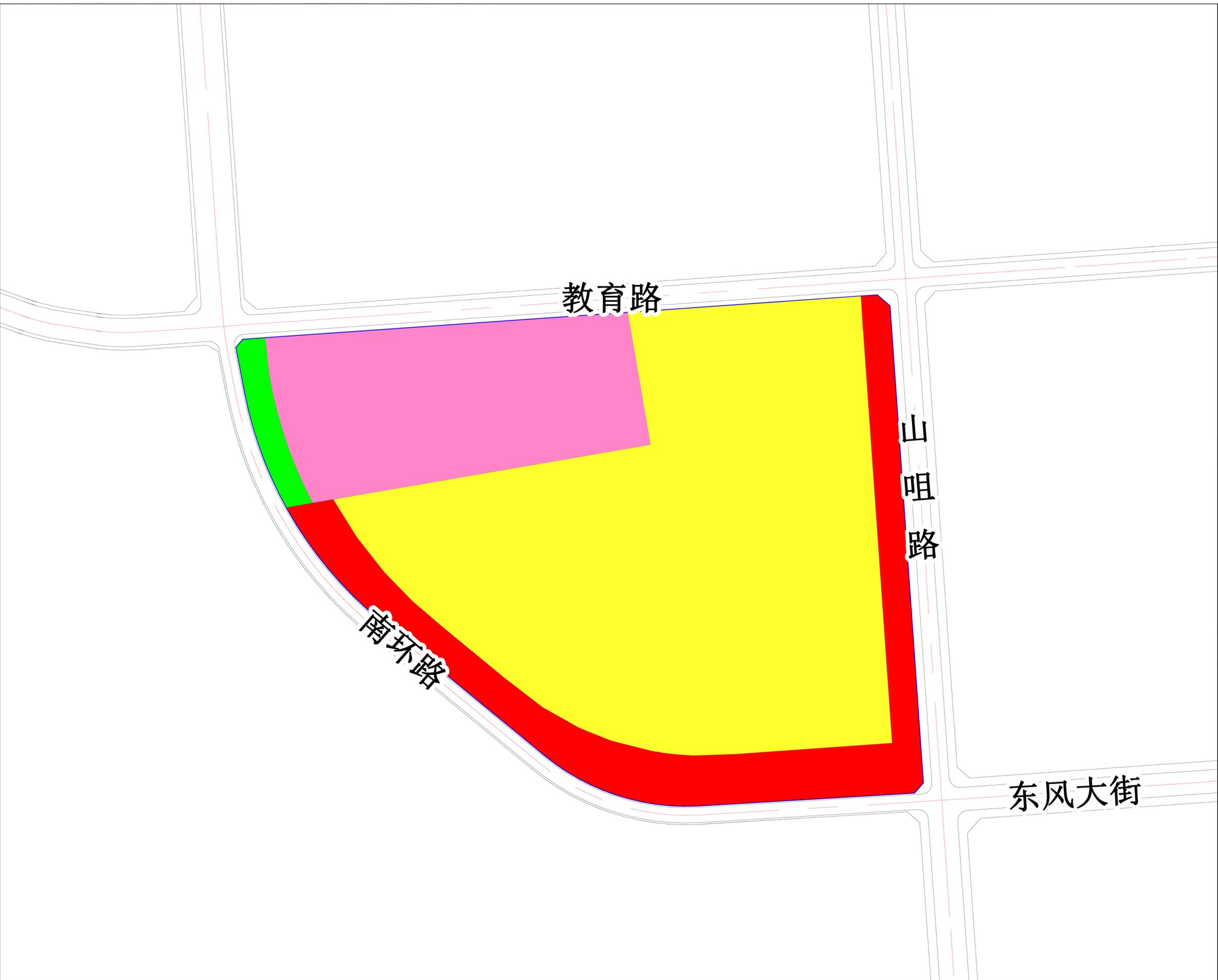
——论证范围与城镇开发边界的位置关系图

# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块 详细规划论证报告



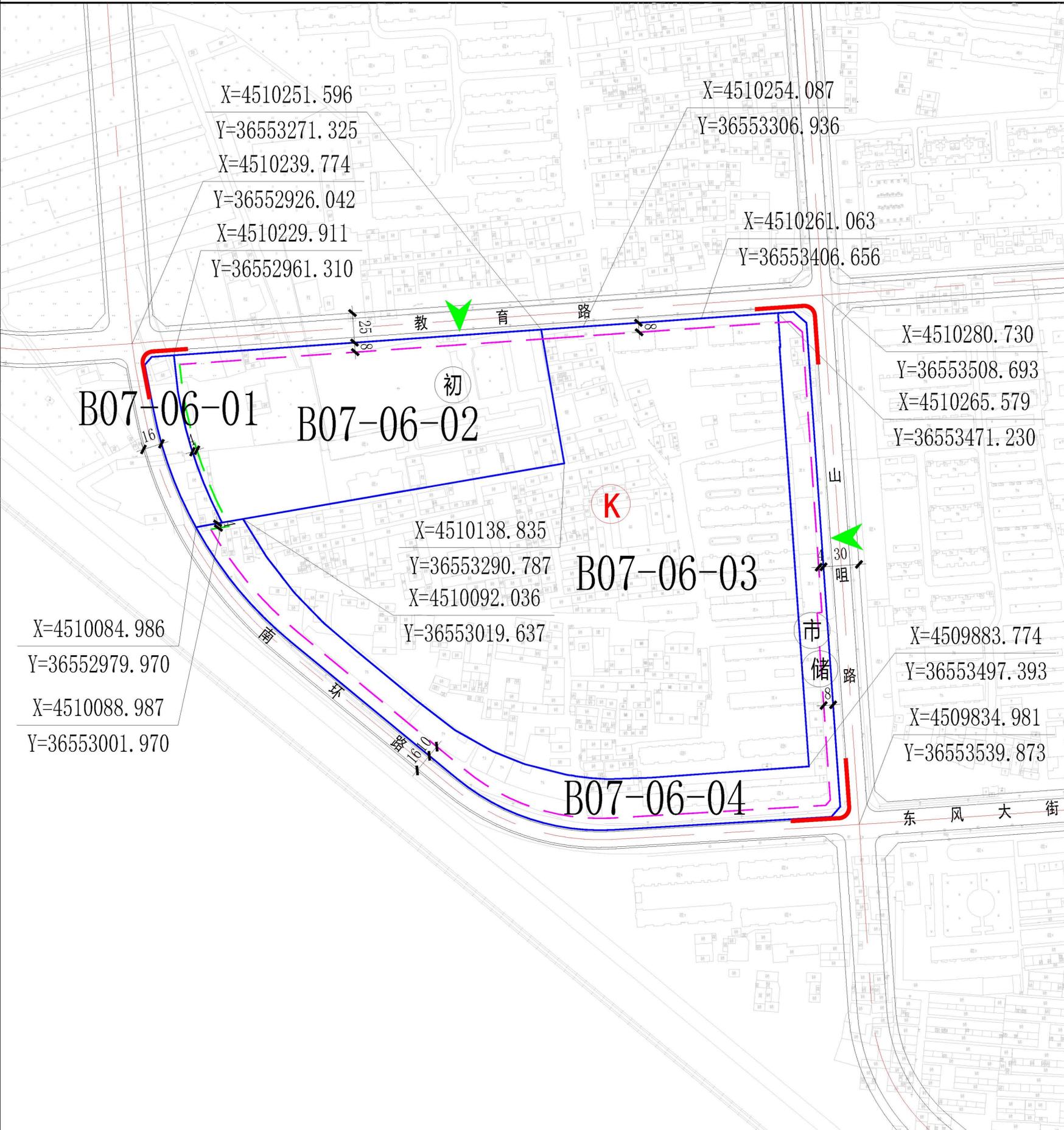
## 图例

- 公园绿地
- 商业服务业用地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 教育用地
- 本次论证范围

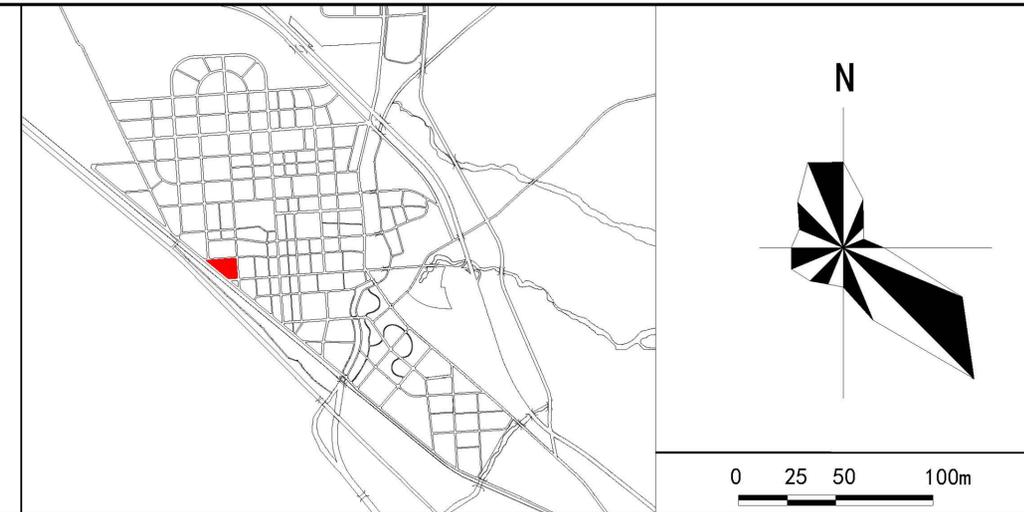


# 乌拉特前旗乌拉山镇城镇开发边界内B07-06地块详细规划论证报告

## 地块图则



### 地块位置示意图



### 地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位 (辆)	居住人口 (人)	备注
B07-06-01	1401	公园绿地	0.34	-	-	-	-	70	-	-	
B07-06-02	0804	教育用地	3.98	0.4	1.59	30	16	35	60	-	
B07-06-03	0701	城镇住宅用地	11.79	2.0	23.58	30	36	25	1290	2920	
B07-06-04	0901	商业用地	3.21	3.0	9.63	50	36	15	340	-	可兼容20%的居住用地

### 规划控制要求

- 规定性**
- 图则控制内容中地块用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定为强制性内容。
  - 图则中用地界限、用地性质、容积率(上限)、建筑密度(上限)、建筑高度(上限)、绿地率(下限)、建筑后退道路红线及绿地界限距离、停车位(下限)为规定性指标,原则上不得随意更改,如有特殊情况,需经规划部门审批,其余指标为指导性指标,可根据实际情况进行适当调整。
  - 机动车出入口方位及位置可根据深化设计需要来决定,但距离交叉口道路红线交点距离按照文本中《机动车出入口距道路红线交叉口距离规定表》。
  - 地块内建筑必须同时满足日照、消防、抗震、卫生、环保、工程管线、交通安全等相关要求。
  - 相邻地块退用地界线距离,需满足建筑间距控制的相关建筑设计规范的规定,具体退界距离执行《巴彦淖尔市城市规划管理技术规定》(2012)。
  - 居住小区应根据人口规模,依据《城市居住区规划设计规范(GB50180-2018)》配套公共服务设施。
- 指导性**
- 建议广场、停车场透水铺装率不低于40%,公园绿地透水铺装率不低于50%;既有居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地改造,除机动车道以外的硬化地面,透水铺装率不宜低于30%;新建居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地,除机动车道以外的硬化地面,透水铺装率不宜低于70%。
  - 沿街绿地内以观赏性乔灌木和地被花卉为主要绿化形式,体现四季变化,营造不同街道的绿化特色。N4-02地块要注重绿化与硬质铺装、雕塑小品、坐凳家具、景观照明等有机结合,创造宜人的公共休闲环境氛围,同时应配备必要的居民健身设施。

<b>说明</b>	<b>实线控制</b>	进行实线控制的用地,其地块位置、建设规模、设施要求、边界形状等原则上不得更改,特殊情况需要更改的,必须经过相应调整、论证及审查程序,报原审批机关审批。
	<b>点位控制</b>	进行点位控制的用地,可在确保设施规模的前提下,在同一街坊内结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设。依据城市规划和建设具体情况,对部分居住区级、公共服务及基础设施用地采用点位控制。

<b>图例</b>		地块编号及界线		街道办事处		居委会		邮政支局		储蓄所
		禁止机动车开口路段		文化活动中心		文化服务站		邮政所		派出所
		坐标		体育活动中心		体育健身场地		公共厕所		换热站
		建筑退道路红线距离		社区服务中心		社区卫生站		垃圾转运站		污水泵站
		建筑退绿地距离		社区医院		社区肉菜市场		再生资源回收站		燃气调压站
		建议机动车出入口		幼儿园		社区超市		环卫人员作息点		10KV开闭站