

阿尔山市 A 地块控制性 详细规划

中凡国际工程设计有限公司

2024 年 3 月 25 日



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：陕自资规乙字 22610022

证书等级：乙级

单位名称：中凡国际工程设计有限公司

承担业务范围：镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；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；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91610000719745230W

有效期限：自2022年11月17日至2023年12月31日

发证机关



2022年11月17日

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

阿尔山市A地块控制性详细规划文本

1.总则

第一条 规划目的

规划地块在上位规划《阿尔山市城市总体规划（2012—2030）》中部分用地指标已不符合现实发展需求，不利于土地开发利用，因此，结合现实发展需求进行调整。本单位受阿尔山市自然资源局委托，特对该地块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》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 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) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- (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) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2013 年 7 月 1 日起施行）；
- (12) 《阿尔山市城市总体规划（2012—2030）》；
- (13) 国家及其他相关法规、规范及文件。

第三条 规划范围

规划地块位于阿尔山市温泉路西侧；规划总用地面积 1.56 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

本规划经阿尔山市人民政府批准，自公布之日起开始实施。解释权属阿尔山市人民政府、阿尔山市自然资源局。

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 5 个编制单元。

细分地块编码采用一级编码形式，即控规编制地块代码，如 **A1-01, B1-01** 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《城市用地分类与规划建设用地标准》

(GB50137-2011) 执行。

第十一条 地块控规对上位规划的调整

本次规划针对《阿尔山市城市总体规划（2012—2030）》中该地块内商业用地，根据现实发展需求进行调整，调整面积为 1.56 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。A1 为行政办公用地，B1 地块为商业用地。

规划用地平衡表

用地性质代码	用地性质名称	用地面积（公顷）	占总用地（%）
A1	行政办公用地	0.26	16.67
B1	商业用地	1.30	83.33
合计	——	1.56	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。其中建筑密度、容积率、建筑限高为控制上限，绿地率为控制下限，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	建筑限高	建筑密度	绿地率	停车位
				(公顷)		(米)	(%)	(%)	(个)
1	A1-01	A1	行政办公用地	0.13	1.5	24	35	35	10

2	A1-05	A1	行政办公用地	0.13	1.5	24	35	35	10
3	B1-02	B1	商业用地	0.48	2.1	27	49	29	0
4	B1-03	B1	商业用地	0.59	2.1	27	49	29	30
5	B1-04	B1	商业用地	0.23	2.1	27	49	29	14

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。

规划地块临近城市道路的建筑，退道路红线 12 米，其他退用地边界线 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。

阿尔山 A 地块控制性详细规划

专家论证意见

2024年3月24日，阿尔山市自然资源局组织召开了《阿尔山 A 地块控制性详细规划》专家论证会，会议听取了中凡国际工程设计有限公司的汇报。专家组经充分讨论，一致认为该地块控制性详细规划符合城乡规划的相关规范要求，原则同意该地块控制性详细规划编制内容，为使该规划更加合理可行，提出如下意见和建议：

该地块进行工程设计方案时要重点考虑城市景观、消防、安全等要求。

按照《城乡规划法》和相关法律法规要求，进行后续公示、征求周边利害关系人意见等相关程序。

进一步完善文本、说明书、图则等相关内容。

专家签字：



2024年3月24日

阿尔山 A 地块控制性详细规划
专家论证会
参会专家签到簿

时间：2024 年 3 月 24 日

姓 名	单 位	职 称
王光忠	内蒙古一五七地质院	高级工程师
李 菁	兴安盟经济技术开发局	工程师
付司军	内蒙古多维规划设计院	注册规划师

城北湿地公园



泉

温

经二路

温

温



沟

羊

路

路

北

河

纬

三路



育

曙光公园



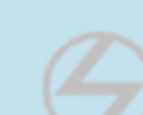
温

泉

纬

经

四路



纬

兴

B1



路

街

温

纬

善东

经六

温

五林

路

利

民

街



路

西

体育公园

经七

泉

火车站西广场

火车站东广场

东

沟

路

阿尔山市控制性详细规划(A1-01、02、03、04、05地块)



图例

- 规划界线
- 文化活动站
- 社区服务中心
- 居委会
- 公共汽车站
- 垃圾站
- 消防站
- 小学
- 中学
- 开闭所
- 运动场
- 地块编号
- 半径
- 标高
- 道路
- 建筑后退线
- 绿线控制范围
- 敬老院
- 街道办事处
- 社区卫生服务中心
- 换热站
- 社会停车场
- 公共厕所
- 高压走廊
- 中学
- 幼儿园
- 地铁车站
- 加油站
- 用地代码
- 地块边界
- 标高
- 坡度
- 禁止机动车开口段
- 道路绿石线及转弯半径

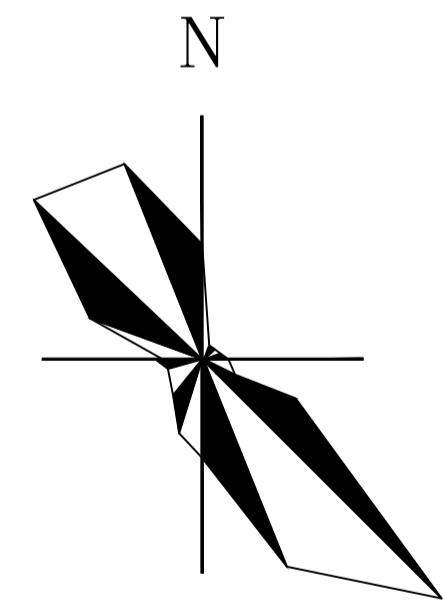
地块位置示意图

地块指标控制表

地块编号	用地代码	地块名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	配建车位 (个)
A1-01	A1	行政办公	1285.90	1.5	1888.35	24	35	35	10
A1-05	A1	行政办公	1269.40	1.5	1848.96	24	35	35	10
A1-03	B1	商业用地	4837.41	2.1	10158.56	27	49	29	0
A1-02	B1	商业用地	5933.03	2.1	12459.36	27	49	29	30
A1-04	B1	商业用地	2297.35	2.1	4824.44	27	49	29	14

备注:

- 1、用地分类参考《城市用地分类与规划建设用地标准 (GB50137-2011)》。
- 2、容积率、建筑高度、建筑密度、建筑面积为上限值，绿地率、停车位为下限值。
- 3、机动车出入口与地下车库出入口为指导性指标，其他控制指标均为强制性指标。
- 4、在本规划批准前已有有效行政许可的建设用地的控制指标遵照相应的行政许可执行。
- 5、图则中距离标注单位为米。
- 6、本规划经阿尔山市政府批准后，本分图则即作为该片区城市建设的法定文件，凡在该区域内进行各项建设活动的一切单位和个人，均应按照《城乡规划法》的规定的一切单位和个人，均应按照《城乡规划法》的规定执行本图则。
- 7、A1-02地块与A1-03地块在建筑工程设计方案阶段应符合《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》相关要求。
- 8、A1-03商业用地停车位借用周边现有停车位。



内蒙古万维城市规划建筑设计院有限责任公司
2024.03

比例尺
1:1000

说明书

目录

1. 总则	1
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	2
2. 现状综合分析	2
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	4
2.4. 建设情况	4
2.5. 道路情况	4
2.6. 景观环境条件	4
3. 地块控规对上位规划的调整	5
4. 功能、规模与布局	5
4.1. 功能定位	5
4.2. 建设情况	5
4.3. 用地布局规划	5
5. 规划实施	6

阿尔山市A地块控制性详细规划说明书

1. 总则

1.1. 规划背景

规划地块在上位规划《阿尔山市城市总体规划（2012—2030）》中部分用地性质已不符合现实发展需求，不利于土地开发利用，因此，结合现实发展需求进行调整。本单位受阿尔山市自然资源局委托，特对该地块编制控制性详细规划。

1.2. 规划指导思想

（1）落实《阿尔山市城市总体规划（2012—2030）》，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》（自2008年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2004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) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)；
- (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) 《内蒙古自治区城乡规划条例》(2013 年 7 月 1 日起施行)；
- (12) 《阿尔山市城市总体规划(2012—2030)》；
- (13) 国家及其他相关法规、规范及文件。

1.5. 规划范围

规划地块位于阿尔山市温泉路西侧；规划总用地面积 1.56 公顷。

2. 现状综合分析

2.1. 地理位置与交通区位

本项目位于阿尔山市温泉路西侧，温经四路以东，育才街以南，共建街以北。

2.2. 自然条件与限建要素分析

(1) 地形地貌

大兴安岭山脉中段，属中低山地貌，以中山地貌为主。中山区地处大兴安岭主脊线附近，地面切割强烈，呈现出山势陡峻，沟壑纵横的外观。

(2) 气候条件

阿尔山处于特殊的地理环境，海拔高度由西南向东北逐渐升高，全年主要受东南海洋暖湿气流与西北干寒气流影响，属寒温带大陆性季风气候，又处于大陆型高山气候区，地方小气候特征明显，春秋相连，夏季特征不明显，冬季漫长寒冷，光、热、水和风的季节变化明显。全年气温较低，无霜期短，气温年较差、

日较差大。

(3) 土壤植被

从阿尔山市域层面分析，阿尔山市全市土地总面积 739775 公顷，其中农用地 527827 公顷，占土地总面积的 71.35%；建设用地 2807 公顷，占土地总面积的 0.38%；未利用地 209141 公顷，占土地总面积的 28.27%。主要存在以下特点：

阿尔山市现状农用地占全市土地总面积的 71.35%，形成了以农用地为主体的用地格局，其中，林地广有分布，占全市土地总面积的 68.69%；建设用地所占比重较小，只占全市土地总面积的比例为 0.38%。

阿尔山市土地资源呈明显的带状分布，大体可分为：东南部林牧区、中部林区、西部林牧种植区。

阿尔山市土地利用结构农林牧结构比例不尽合理，城镇建设用地节约集约利用程度较低，农村建设用地粗放利用的现象尤为明显。

阿尔山市未利用土地 209141.27 公顷，占土地总面积的 28.27%，土地后备资源较为充足。未利用地以荒草地为主，占未利用地总面积的 85.11%，它们零散分布于水土流失严重，特别在边界地区表现明显，水资源相对短缺。生态环境脆弱的地区，可利用条件差，开发难度大，但开发潜力巨大。考虑到土地破碎程度、区位条件以及生态保护等因素，确定适宜建设地区所占比例不大。

阿尔山市植被类型属寒温带针阔混交林带，主要植被多由西伯利亚植物区系和蒙古植物区系组成，市境东南间或有树林草原植被系向南部草甸草原过渡地带。以木本植物为主体，代表植被类型是以兴安落叶松为主组成的针叶林及针阔叶混交林，主要建群种树木有兴安落叶松、白桦、山杨、柳树及樟子松等。全市活立木蓄积量为 4174 万立方米，按树种划分：兴安落叶松 1456 万立方米，白桦 1911 万立方米，其他树种 633 万立方米，樟子松 2.2 万立方米；按起源划分：天然林 3658 万立方米，占总蓄积量的 87.5%，人工林 516 万立方米，占总蓄积量的 12.4%。

针叶林主要树种为兴安落叶松，生境幅度较广，几乎在不同地形部位和各种土壤上均能生长，较集中分布带在市境天池镇地区。针阔叶混交林分布在市境大兴安岭西侧及洮儿河两岸，主要树种为白桦、兴安落叶松、樟子松、黑桦、山杨，多生在海拔 1000~1200 米地带。阔叶白桦纯林主要分布在阿尔山林业局、白狼林业局施业区及杜拉尔林场施业区的采伐迹地，少数有山杨混生。阔叶蒙古栎林

分布在市境大兴安岭东侧，五岔沟东南及西口、明水河镇地区，主要树种为蒙古栎，间有黑桦、山杨，西口地区还有部分红毛柳成林生长。疏林带分布在市境林区边缘的低山区，多为山地下部及谷地。阳坡以草甸草原为主，少有森林分布，阴坡以阔叶林为主。石塘林分布在伊尔施以东 40 千米处，是市境的一种特殊植被。多分布在海拔 1100~1250 米的火山喷发熔岩地表的台地上，土壤十分贫瘠，几乎无土壤覆盖，所以地表养分、水分十分贫乏。石塘林植被情况表现为树木稀疏、根系很浅、多向侧方发育等特点。

(4) 水文水系

阿尔山市以大兴安岭主脊为界，分属两个水系，岭南地区属嫩江水系，岭北地区属额尔古纳水系。境内大小河流 15 条，主要河流有哈拉哈河、洮儿河，发源于大兴安岭。河流的洪水期和枯水期流量悬殊，全年径流量表现两大特点：一是年内分配不均，二是年际变化大。哈拉哈河处于山谷，河谷纵横。河网发育。洮儿河处于峡谷中，河网呈树枝状，两岸对称，至索伦以下进入科右前旗境后，河谷逐渐开阔。

2.3.土地资源评价

根据现状用地建设情况分析，地块内用地为可建设用地；总面积约 1.56 公顷，占总用地的 100% 。

2.4.建设情况

规划地块现状为阿尔山市建设用地，目前地块部分已建。

2.5.道路情况

规划地块现状位于温泉路以西；地块主要依托镇区道路出行。

2.6. 景观环境条件

规划地块周边具有良好的生态环境、景观条件和视觉效果。

3.地块控规对上位规划的调整

本次规划根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)进行用地分类。

本次规划针对《阿尔山市城市总体规划(2012—2030)》中该地块内商业用地,根据现实发展需求进行调整,调整面积为1.56公顷。

4.功能、规模与布局

4.1.功能定位

规划地块以商业用地为主导功能。

4.2.建设情况

(1) 用地规模

规划地块图书展览用地7.48公顷,占总用地的100%。

规划用地平衡表

用地性质代码	用地性质名称	用地面积(公顷)	占总用地(%)
A1	行政办公用地	0.26	16.67
B1	商业用地	1.30	83.33
合计	——	1.56	100

(2) 建设规模

该规划地块位于阿尔山市南侧,考虑到周边建设强度不宜过高的原则,本次规划地块的建设开发强度控制为0.5;建筑密度控制在35%,建设高度控制为20米,为上限控制;;绿地率控制在35%,为下限控制;规划地块临近城市道路的建筑,退道路红线12米,其他退用地边界线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	建筑限高	建筑密度	绿地率	停车位
				(公顷)		(米)	(%)	(%)	(个)
1	A1-01	A1	行政办公用地	0.13	1.5	24	35	35	10
2	A1-05	A1	行政办公用地	0.13	1.5	24	35	35	10
3	B1-02	B1	商业用地	0.48	2.1	27	49	29	0
4	B1-03	B1	商业用地	0.59	2.1	27	49	29	30
5	B1-04	B1	商业用地	0.23	2.1	27	49	29	14