

乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划

Q4-01、Q4-04 地块修改专题报告

皓筠工程设计有限公司

乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划

Q4-01、Q4-04 地块修改专题报告

皓筠工程设计有限公司

2023 年 12 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21150042

证书等级：甲级

单位名称：内蒙古亿友建筑设计咨询有限责任公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫描二维码“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息



发证机关

2021年 09月 03日

统一社会信用代码：911501026928635009

有效期限：自2021年 09月 03日至 2023年 09月 31日

目 录

第 1 章 规划背景	1
1.1 修改背景	1
1.2 修改依据	2
1.3 修改原则	3
1.4 修改内容	5
第 2 章 上位规划及本次拟修改地块基本情况	6
2.1 相关规划要求	6
2.2 拟修改地块现状情况	16
第 3 章 修改必要性及方案修改	17
3.1 修改必要性分析	17
3.2 地块方案修改	19
第 4 章 修改影响论证及可行性分析	28
4.1 规划修改可行性分析	28
4.2 规划修改影响论证	31
第 5 章 规划修改结论及建议	34
5.1 规划修改结论	34
5.2 规划修改建议	35
附件 1 2011 年第一次建设工程审批委员会会议纪要	36
附件 2 乌拉特前旗城市棚户区改造协议书	41
附图 1 地块位置图	44
附图 2 拟修改街区周边影像图	45
附图 3 拟修改地块在《乌拉特前旗城市总体规划（2014—2030）》中的位置示意图	46
附图 4 拟修改地块与城镇开发边界位置关系	47

附图 5 修改后土地使用规划图	48
附图 6 修改前分图图则（85）	49
附图 7 修改后分图图则（85）	50
附件 专家论证会会议纪要	51

第 1 章 规划背景

1.1 修改背景

国土空间规划是本地区空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的依据。自然资源部发布《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》提出：经依法批准的国土空间规划是开展各类国土空间开发保护建设活动、实施统一用途管制的基本依据。总体规划和详细规划是实施城市开发建设、整治更新、保护修复活动和核发规划许可的法定依据。而《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间规划总体规划（2021-2035）》尚未批复、下位规划的城镇开发边界内的控制性详细规划尚未编制和批复。但城市开发建设、整治更新、基础设施、公用设施等城市功能性和需求性的建设对于用地的需求依然存在，对于发展过程中用地不能完全满足新的发展时期的要求的问题，需要我们去解决，解决时需要充分考虑与国土空间总体规划的符合、协调和融入。在不涉及总体规划强制性内容的前题下，对于依法批准的控制性详细规划的修改和完善就特别的重要，也是下一步开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。经旗人民政府批准实施的《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》（以下简称“现行控规”），规划总用地面积 34.20 平方公里，规划建设用地 28.25 平方公里。规划实施以来，对乌拉山镇的城市建设起到重要的管控引导作用，之前也有过根据发展需要进行修改

的情形，以满足各个阶段外在政策环境的变化、需求要求的提高，以及局部特殊地块“现行控规”编制调研不够深入实际实施存在偏差等情况。现行控规局部地块土地节约集约利用、开发强度控制等内容已难以符合现阶段乌拉山镇中心城区功能布局和市场发展需求以及一些特殊地块实施困难等要求，按照“现行控规”实施会限制部分地块的开发和建设，需对局部地块进行修改以满足动态发展的需求。

拟修改地块位于城镇开发边界内同时为拆迁改造地块，不涉及新增建设用地，涉及用地性质、建筑密度修改，该项调整不涉及总体规划的强制性内容，不需要也不涉及总体规划的修改内容。

现行城乡规划体系很明确，修改控制性详细规划的，组织编制机关应当组织对修改的必要性进行专题论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案。本次报告是对已经批准的《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》局部地块进行论证及修改，为了在城镇开发边界及城镇开发边界管控线内统筹考虑区域资源条件和节约集约用地要求、推动特殊地块规划的实施，建设配套设施完善的生活空间，结合乌拉山镇城镇建设发展的实际情况，特编制本次修改专题报告。

1.2 修改依据

- (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) 《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) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (8) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018；
- (9) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2013年）；
- (10) 《巴彦淖尔市城市规划技术管理规定》；
- (11) 《乌拉特前旗国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- (12) 《乌拉特前旗乌拉山镇城市总体规划（2014-2030）》；
- (13) 《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》；
- (14) 其它相关的专项规划、法律法规、标准规范及规划文件等；
- (15) 参考依据主要为《巴彦淖尔市乌拉特前旗国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）。

1.3 修改原则

1.3.1 规划协调原则

本次局部用地修改专题报告的编制需严格遵循《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》、《巴彦淖尔市城市规划管理技术规定》等相关法律、法规、规章、规范性文件的要求，严格执行法定程序，从而达到维护规划的权威性和严肃性。同时地块的修改在城乡总体规划、专项规划、

控制性详细规划允许修改的范围内，不涉及总体规划的强制性内容，同时也做好了与乌拉特前旗国土空间总体规划的衔接，已经纳入了正在报批的国土空间总体规划；并后续要与开发边界内控制性详细规划相衔接。

1.3.2 公众参与原则

基于拟修改地块的自然条件及与周边的关系，修改应坚持可持续发展的理念，带动周边地块的协同发展。保障社会民众尤其是利害相对关系人的知情权、参与权，形成公众参与、共同编制的社会氛围。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听证、论证，提高规划的可行性和可操作性。

1.3.3 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《乌拉特前旗乌拉山镇城市总体规划（2014—2030）》确定的建设用地总量，严禁突破，允许进行内部建设用地修改的，保证建设用地做到“总量不变、动态平衡”，修改要确保中心城区规划绿地总面积不减少，做到占绿补绿，就近补足，占补平衡。

1.3.4 效益优先原则

地块修改必须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。

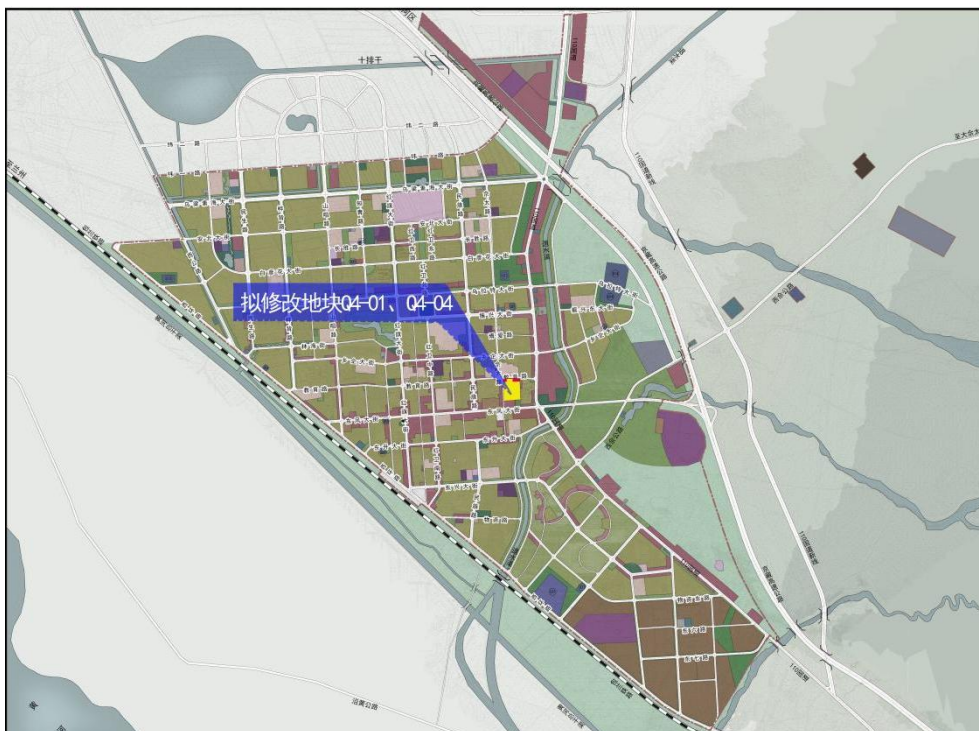
1.3.5 整体性原则

地块修改论证要从多方面因素进行综合考虑，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和空间，考虑远期规划的实现。用地修改论证与乌拉山镇控制性详细规划的用地布局、道路交通、公服配套设施及基础设施等内容影响进行综合分析，不对原规划城市用地整体结构造成大的影响，保证规划的连续性。

1.4 修改内容

本次修改是对已经批准的《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》中 Q4 街区 Q4-01、Q4-04 地块（现行控规分图图则（85））进行修改，修改内容主要涉及地块用地性质和控制指标。本次论证报告主要从现行控规实施情况、地块修改原因等方面进行分析和论证，并提出相应的修改建议。



本次控规局部修改地块示意图

第 2 章 上位规划及本次拟修改地块基本情况

2.1 相关规划要求

2.1.1 《乌拉特前旗乌拉山镇城市总体规划（2014--2030）》

《乌拉特前旗乌拉山镇城市总体规划（2014-2030）》由天津大学城市规划设计研究院、内蒙古城市规划市政设计研究院编制，该规划提出：

1、中心城区规划范围

中心城区的规划范围北至京藏高速公路北、城北综合加工区北界，西南临黄河总干渠，西至西郊农业生态示范区西界，东至 215 省道，规划总用地面积约为 119 平方公里，其中，城市建设用地面积约为 36.6 平方公里。

2、中心城区城市性质

本次规划确定乌拉特前旗的城市性质为：巴彦淖尔市的冶金、化工基地，次中心城镇；以旅游服务业、商贸物流业为主导的山水园林城市。

3、人口及建设用地规模预测

（1）人口规模预测：

到 2020 年，旗域总人口为 37 万人，中心城区人口规模约为 18 万人；

到 2030 年，旗域总人口为 40 万人，中心城区人口规模约为 24.5 万人。

（2）建设用地规模预测：

到 2020 年中心城区用地规模控制在 27 平方公里；2030 年中心城区建设用地规模控制在 36.6 平方公里，人均建设用地指标控制在 150 平方米/人以下。

4、中心城区总体布局规划

(1) 建设用地发展方向确定

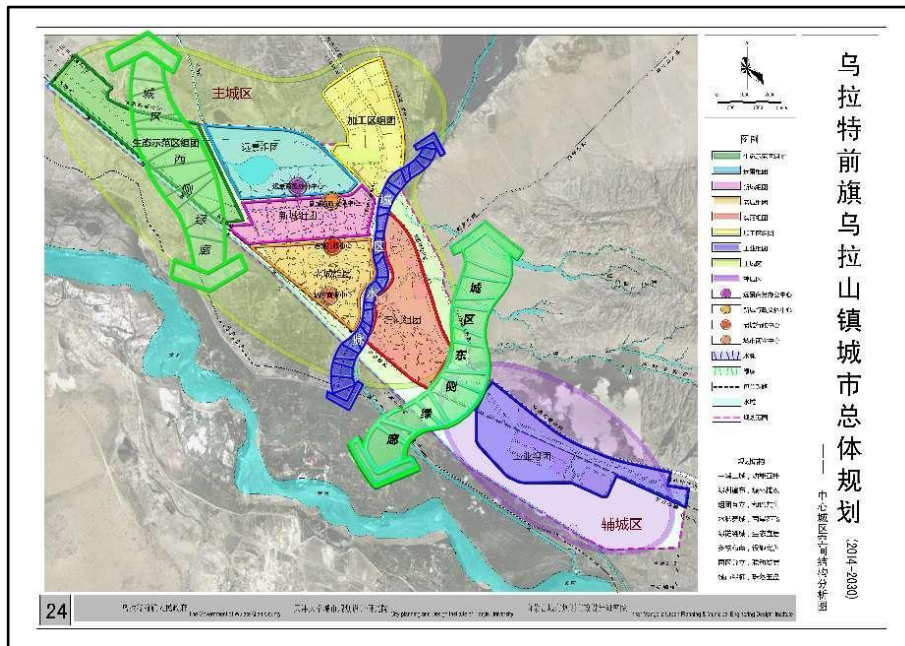
乌拉特前旗中心城区的发展方向主要是向北拓展，各方位发展情况可以概括为“中兴、北拓、东跨、南跃”。

(2) 中心城区规划结构

中心城区规划结构为“主辅二城，功能互补；绿洲遍布，城林掩映；组团互立，和谐共生；水脉穿城，两岸齐飞；绿链绕城，生态宜居；多核布点，设施完善；两区分立，联动发展；城市绿肺，珠落玉盘”的形态。

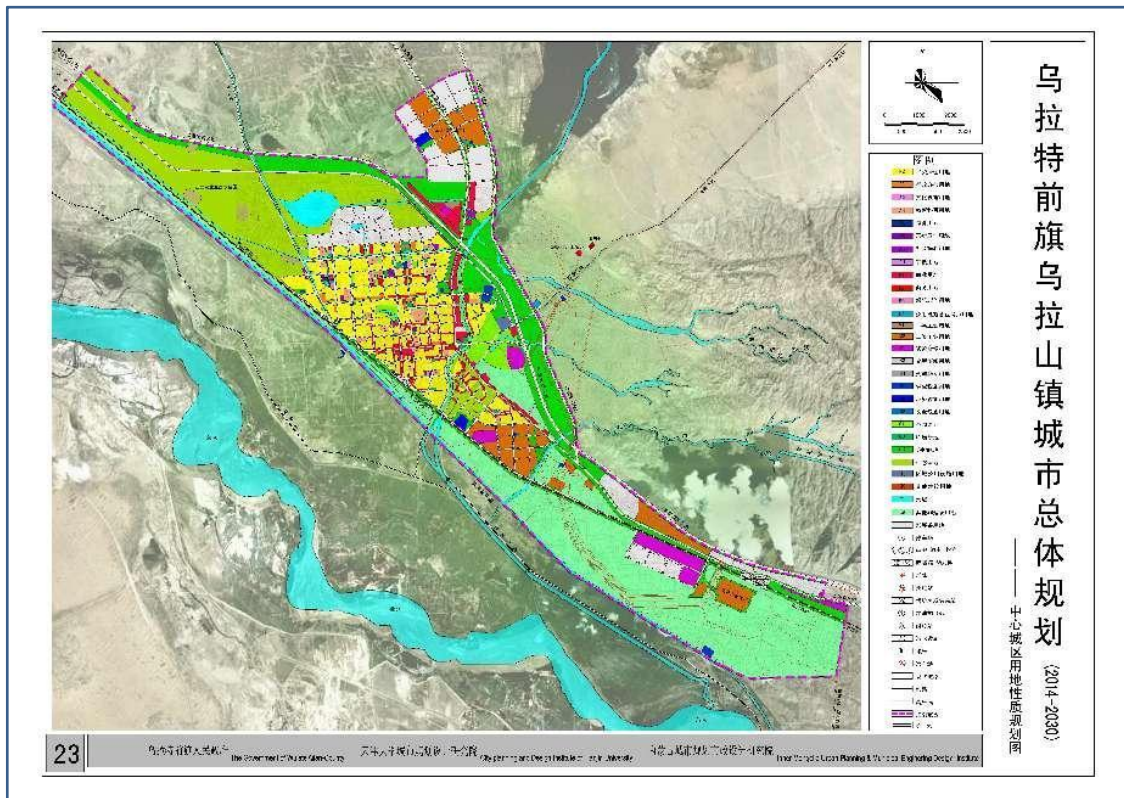
(3) 中心城区功能分区

乌拉特前旗中心城区包括远景组团、新城组团、老城组团、滨河组团和工业组团、城北加工区组团以及西郊生态示范区组团等七个功能组团。



(4) 中心城区用地布局规划

规划期末，中心城区城市建设用地规模为 3658.3 公顷平方公里，其中：居住用地 1019.6 公顷，公共管理与公共服务设施用地 178.1 公顷，商业服务业设施用地 327.9 公顷，工业用地 608.6 公顷，物流仓储用地 205.5 公顷，道路与交通设施用地面积 675.2 公顷，公用设施用地 66.7 公顷，绿地与广场用地面积 537.6 公顷。



乌拉特前旗乌拉山镇城市总体规划（2014-2030）——中心城区用地性质规划图

2.1.2 《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》

《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划》由内蒙古城市规划市政设计研究院编制，正式成果由乌拉特前旗人民政府批复。

1、空间发展结构

规划区空间布局可概括为“三心、两带、三轴、三组团”。

“三心”：即围绕旗政府集中布置行政办公用地，形成老城行政文体中心；围绕新区大型文化用地在其北侧集中布置行政办公用地，形成新城行政文体中心。在天义商厦周边集中布置商业用地，形成城市商业中心。

“两带”：沿铁路布置防护绿地，减少对城镇干扰的同时，为铁路扩建预留空间，形成防护绿化带；沿渠布置景观绿地，打造水体景观带，

形成公共游憩空间，提升城镇品质。

“三轴”：沿乌拉特大街、红旗大街形成两条城镇发展主轴，沿东风大街形成一条城镇发展次轴。

“三组团”：以乌拉特大街、景观渠为界线，分为新城组团、老城组团、滨河组团。

2、用地布局规划

人口规模：确定规划区事宜居住人口为 24.5 万人。

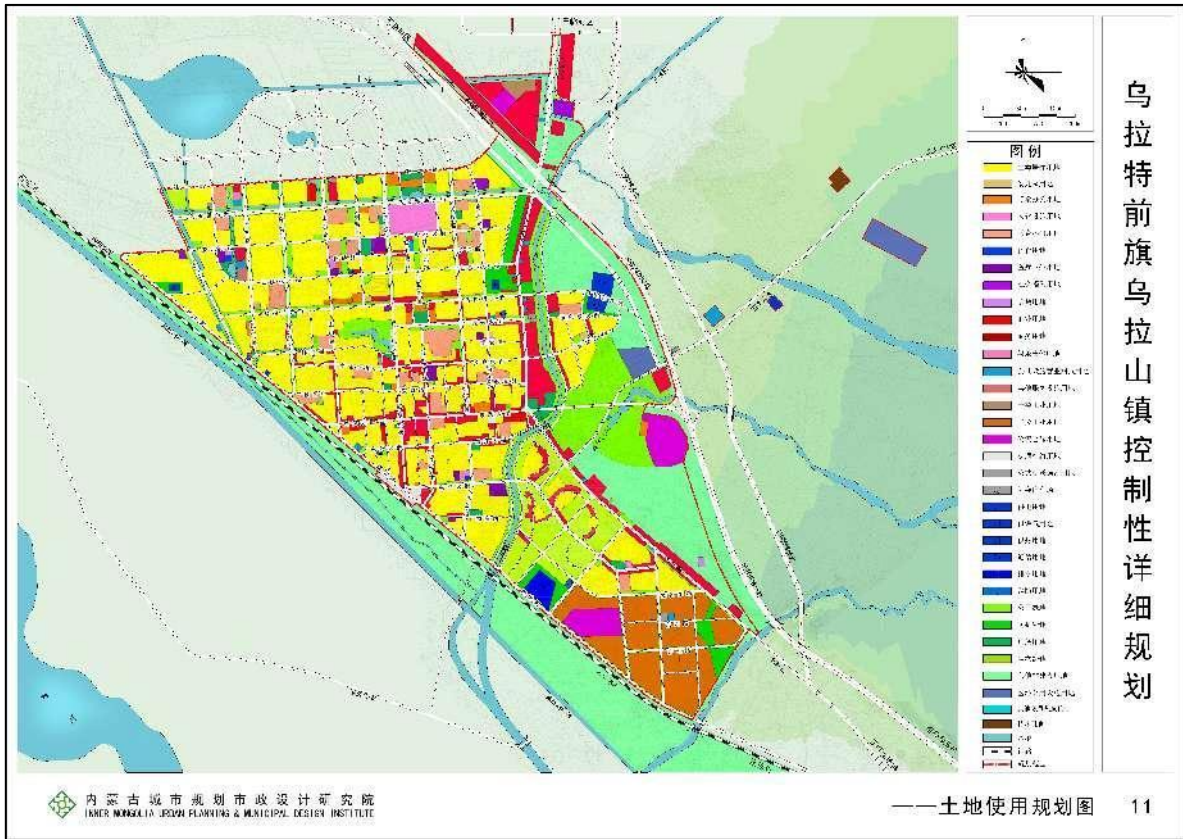
用地规模：规划范围用地面积为 3420.37 公顷，其中城市建设用地 2825.08 公顷，村庄建设用地 0.35 公顷，区域交通设施用地 197.95 公顷，区域公用设施用地 40.7 公顷，特殊用地 5.2 公顷，非建设用地 351.09 公顷。

规划用地平衡表

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)	人均城市建设用地面积 (m ² /人)
大类	中类	小类				
	R2		二类居住用地	1041.38	36.86	42.51
		R21	住宅用地	1034.56	36.62	42.23
		R22	服务设施用地	6.82	0.24	0.28
			公共管理与公共服务设施用地	197.29	6.98	8.05
A	A1		行政办公用地	31.97	1.13	1.30
	A2		文化设施用地	28.32	1.00	1.16
	A3		教育科研用地	104.79	3.71	4.28
		A32	中等专业学校用地	6.23	0.22	0.25
		A33	中小学用地	98.56	3.49	4.02
	A4		体育用地	1.49	0.05	0.06
	A5		医疗卫生用地	15.6	0.55	0.64
	A6		社会福利用地	12.33	0.44	0.50
A9		宗教用地	2.79	0.10	0.11	

B		商业服务业设施用地	333.63	11.81	13.62	
	B1	商业用地	297.11	10.52	12.13	
	B2	商务用地	16.58	0.59	0.68	
	B3	娱乐康体用地	2.82	0.10	0.12	
	B4		公用设施营业网点用地	14.84	0.53	0.61
		B41	加油加气站用地	14.84	0.53	0.61
	B9		其他服务设施用地	2.28	0.08	0.09
M		工业用地	197.69	7.00	8.07	
	M1	一类工业用地	8.02	0.28	0.33	
	M2	二类工业用地	189.67	6.71	7.74	
W		物流仓储用地	67.48	2.39	2.75	
S		道路与交通设施用地	509.25	18.03	20.79	
	S1	城市道路用地	494.29	17.50	20.18	
	S3	交通枢纽用地	7.21	0.26	0.29	
	S4		交通场站用地	7.18	0.25	0.29
		S41	公共交通场站用地	1.04	0.04	0.04
		S42	社会停车场用地	6.14	0.22	0.25
	S9		其他交通设施用地	0.57	0.02	0.02
U		公用设施用地	36.89	1.31	1.51	
	U1		供应设施用地	20.53	0.73	0.84
		U12	供电用地	5.45	0.19	0.22
		U13	供燃气用地	0.48	0.02	0.02
		U14	供热用地	14.01	0.50	0.57
		U15	通信用地	0.59	0.02	0.02
	U2		环境设施用地	13.32	0.47	0.54
		U21	排水用地	13.32	0.47	0.54
	U3		安全设施用地	3.04	0.11	0.12
		U31	消防用地	3.04	0.11	0.12
	G		绿地与广场用地	441.47	15.63	18.02
G1		公园绿地	338.35	11.98	13.81	
G2		防护绿地	62.27	2.20	2.54	
G3		广场用地	40.85	1.45	1.67	
H11		城市建设用地	2825.08	100	115.31	
H14		村庄建设用地	0.35			
H2		区域交通设施用地	197.95			
H3		区域公用设施用地	40.7			
H4		特殊用地	5.2			
E		非建设用地	351.09			
	E1	水域	67.71			
	E2	农林用地（生态绿地）	135.97			

E9	其他非建设用地	147.41	
规划范围用地		3420.37	



乌拉特前旗乌拉山镇控制详细规划——土地使用规划图

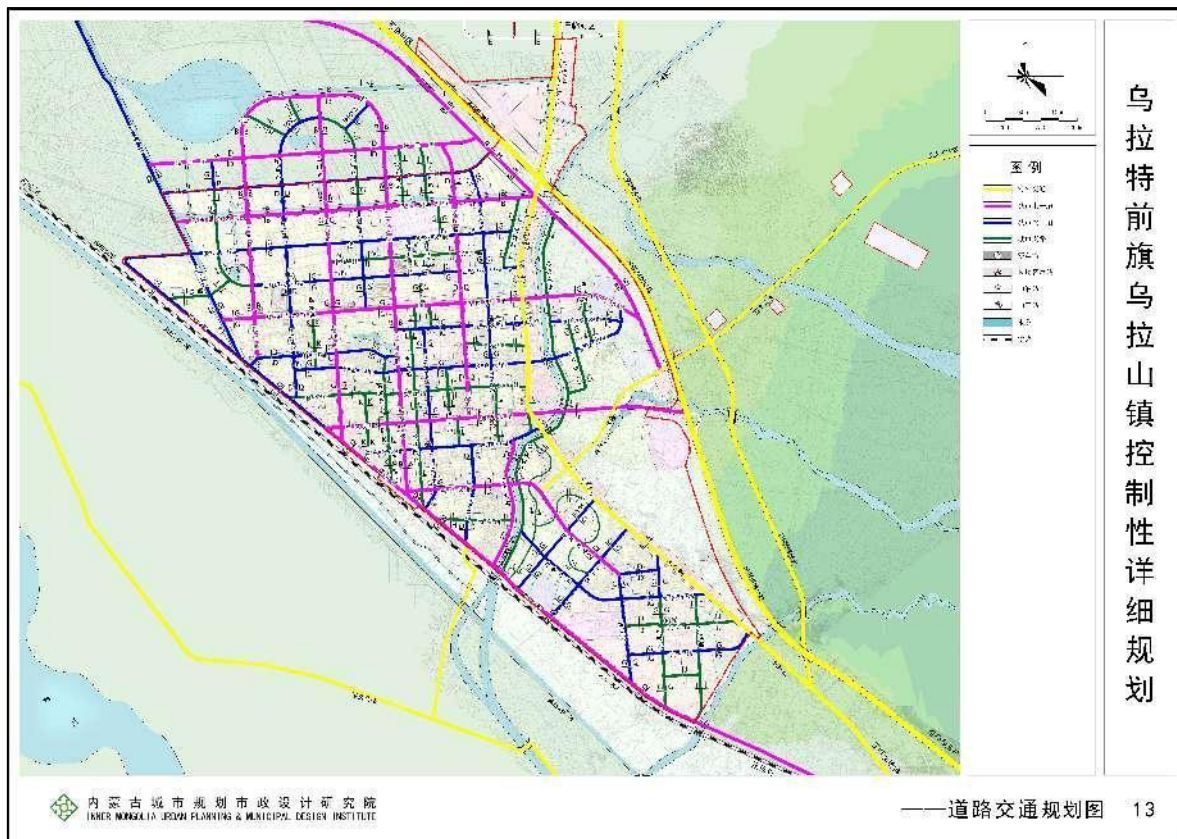
3、综合交通规划

规划范围以现状建成区为主，规划在现状道路网基础上尽量改进完善道路网系统，基本形成网格状路网络局，路网结构可概括为“四横、三纵”。

“四横”：即乌梁素海大街、乌拉特大街、东风大街、东兴大街（浆泊路），是规划区路网的四条横向主干道；其中东风大街东西向贯通规划区，并与高速公路相联，是乌拉山镇的对外通道；浆泊路通往桥南工业区，是镇区与工业区联系的主要通道。

“三纵”：即民生路、红旗大街、民族路组成规划区路网的三条

纵向经脉。



乌拉特前旗乌拉山镇控制详细规划——道路交通规划图

4、开发强度控制

1) 开发总量

规划范围内可开发住宅总建筑面积控制在 1932.05 万平方米以内，容积率控制在 1.87 以内；其他建筑面积总量控制在 1074.56 万平方米以内。

建筑容量一览表

序号	建筑类型		用地面积 (ha)	总建筑面积(万 m ²)	平均容积率
1	居住建筑		1041.38	1934.68	1.86
	其中	二类居住建筑	1034.56	1932.05	1.87
		服务设施建筑	6.82	2.63	0.39
2	公共建筑		515.29	756.67	1.47

	其中	公共管理与公共服务设施建筑 A1	31.97	54.31	1.70	
		文化建筑 A2	28.32	12.46	0.44	
		教育科研建筑 A3	104.79	45.88	0.44	
		体育建筑 A4	1.49	0.89	0.60	
		医疗卫生建筑 A5	15.6	16.91	1.08	
		社会福利建筑 A6	12.33	14.61	1.18	
		宗教建筑 A9	2.79	2.38	0.85	
		商业建筑 B1	297.11	560.48	1.88	
		金融建筑 B2	16.58	45.38	2.74	
		娱乐建筑 B3	2.82	3.37	1.20	
3	工业建筑		197.69	189.49	0.96	
	其中	一类工业建筑	8.02	8.02	1.00	
		二类工业建筑	189.67	181.47	0.96	
4	仓储建筑		67.48	75.62	1.12	
	其中	普通仓储建筑	67.48	75.62	1.12	
5	对外交通建筑		7.21	4.13	0.57	
	其中	火车站建筑	1.14	0.46	0.40	
		长途汽车站建筑	6.07	3.67	0.60	
6	市政公用设施建筑		94.04	46.02	0.49	
	其中	公用工程建筑		73.96	36.7	0.50
		其中	供电设施建筑	5.45	2.44	0.45
			供燃气建筑	0.48	0.24	0.5
			供热建筑	14.01	7.01	0.5
			环境设施建筑	13.32	6.66	0.5
			殡葬设施建筑	40.7	20.35	0.5
		交通设施建筑		16.45	5.48	0.33
		其中	公共交通建筑	1.04	0.27	0.26
			加油站建筑	14.84	4.92	0.33
			其他交通设施建筑	0.57	0.29	0.51
邮电设施建筑		0.59	0.82	1.39		

	消防站建筑	3.04	3.02	0.99
	总计	1921.6	3006.61	1.56

2) 容积率控制

容积率 ≈ 0 ，主要指公共绿地、防护绿地、停车场等用地。

中低强度建设区，幼儿园、中小学校、市政公用设施用地等区域采取低强度建设模式， $0 < \text{容积率} \leq 1.0$ 。

中等强度建设区，多数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采取中等强度开发模式， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ 。

中高强度建设区，多数大规模商业开发、酒店、商务用地采用中高强度开发模式， $2.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ 。

高强度建设区，金融商务办公、科技研发、商业购物、酒店会议等公共服务职能用地，容积率大于 2.5。（包括部分棚改特殊地块）

工业用地的建筑系数执行《工业项目建设用地控制指标》（2008）的有关要求，控制在 0.8 以上。

3) 建筑密度/建筑系数控制

建筑密度 ≈ 0 ，主要指公共绿地、防护绿地、停车场等用地。

$0\% < \text{建筑密度} \leq 25\%$ ，主要指以小高层为主的居住用地，以及文化娱乐、体育健身场地、幼儿园、中小学校、市政公用设施用地。

$25\% < \text{建筑密度} \leq 30\%$ ，主要指多数多层居住用地、医院用地、体育场馆、行政办公和社区管理等用地。

$30\% < \text{建筑密度} < 40\%$ ，主要指中心区商业服务业用地、商务办公综合用地、宾馆酒店用地等。

建筑密度 40%以上，主要指沿街带状商业用地及小块商务用地包括棚改特殊地块。

工业用地的建筑系数执行《工业项目建设用地控制指标》（2008）的有关要求，控制在 30%以上。

4) 绿地率控制

多层为主和多层、中高层混建住宅用地绿地率不小于 30%，多层、中高层、高层混建住宅用地绿地率不小于 35%，幼儿园用地绿地率不小于 40%，小学、中学用地绿地率不小于 35%。（新区、旧区略有不同，详见住宅用地开发强度表）

行政办公用地绿地率不小于 35%；商务办公用地绿地率不小于 15%，宾馆用地绿地率不小于 15%，商业用地绿地率不小于 15%；文化设施用地绿地率不小于 25%；体育场馆用地绿地率不小于 20%；医疗卫生用地绿地率不小于 35%。

市政设施用地绿地率不小于 15%。道路用地绿地率不得小于 20%。（棚改特殊地块可以适当放宽）

2.2 拟修改地块现状情况

1、Q4 街区

Q4 街区北侧为教育路，东侧为 110 国道，南侧为东风大街，西侧为运输路。地块位于城镇开发边界内，地块四周的道路及其基础设施已经完善，街区北侧为乌拉特前旗第三中学。



Q4 街区现状影像图

第 3 章 修改必要性及方案修改

3.1 修改必要性分析

3.1.1 有助于解决部分国土空间规划实施前国土空间规划框架下新控规未编制前亟待上马项目审批的情况

本项目属于棚户区改造完善项目。因乌拉特前旗国土空间总体规划

尚未批复，本次控规局部用地修改可以为亟待上马的建设项目提供审批依据，从而保障中心城区城市建设的需要。

3.1.2 有助于解决现行控规对周边用地情况变化预判不足的问题，以减少对周边环境的影响

现行控规是依据 2014 年批准实施的城市总体规划这一上位规划编制的，上位规划批复已将近 10 年，而此地块是 2011 年实施的棚户区改造项目，大部分改造已完成，涉及修改地块总体规划和控制性详细规划中均为商业用地，原地块北侧为腾退学校用地，总体规划和控制性详细规划均规划为住宅用地，由于义务教育均衡验收的需要北侧地块又回归为教育用地，此地块同时位于丁字路口，继续按照商业用地实施对于学校周围环境造成影响，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，按照“现行控规”定位的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。拟调整地块存在现行控规指标与地块实际情况不匹配的情况，《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）对于城市旧区改造各项控制指标有新的规定和要求。

3.1.3 有助于为乌拉山镇中心城区特殊地块规划实施管理提供技术支撑

现行控规在实施过程中，随着外部环境变化在取得成效的同时，也表现出微观局限性，依然存在小部分未能实现规划意图的情形，出现问题的原因有“现行控规”因当时规划编制期间对于现状实际调研不足造成的指标管控相对僵化，尤其是一些特殊改造地块，因未考虑改造前的

建筑密度、人口容量及居民的回迁需求的不同，也未从整体经济效益的角度核算出适合每个地块的控规指标体系，从而存在指标体系也与地块实际不匹配的情况。依据《中华人民共和国城乡规划法》及《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》中划“编制—审查—公告—审批—公布—评估—维护—修改”的总体框架要求，对与现行控规存在偏差的地块进行修改，有助于为控制性详细规划编制的合理性以及实施的有效性提供保障，并为项目后续手续办理提供技术支撑。

3.1.4 有助于保障居民回迁，具有良好的社会效益

此地块项目受经济、政策及大环境影响，实施年份长，地块开发企业已经按照商业用地评估并缴纳了出让金，因为拆迁成本高，本可以建设商业的地块出于对居民回迁的考量，拟调整为居住用地，以解决居民的回迁问题，此地块修改以后，项目建设可解决居民回迁保障老百姓利益，具有良好的社会效益。

3.2 地块方案修改

3.2.1 地块项目——Q4 街区 Q4-01、Q4-04 地块方案修改

1、现行控规 Q4 街区 Q4-01、Q4-04 地块

本次拟修改地块位于 Q4 街区的 Q4-01、Q4-04 地块。Q4-04 地块规划用地面积为 0.71 公顷，规划用地性质为商业用地（B1），规划控制指标为容积率 ≤ 4.0 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、建筑限高 $\leq 20\text{m}$ 、绿地率 $\geq 15\%$ 。

Q4-01 地块规划用地面积为 5.65 公顷，规划用地性质为二类居住用地（R21），规划控制指标为容积率 ≤ 2.0 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、建筑限高

≤36m、绿地率≥25%。

2、拟调整情况：将 Q4-04 西北角部分商业用地（B1）0.22 公顷调整为二类居住用地（R21）。因该街区北侧现状为乌拉特前旗三中操场，故不会对居住建筑日照造成影响。现行控规 Q4-01 地块建筑密度为 30%，将 Q4-04 地块西北角 0.22 公顷纳入 Q4-01 地块后，地块面积由 5.65 公顷增加到 5.87 公顷，建筑密度略有提高，拟由 30%调整至 35%；Q4-04 地块面积由 0.71 公顷减少到 0.50 公顷，其他控制指标不变。

3、修改缘由及技术依据

（1）完善项目、解决回迁，保障老百姓利益的需要

现阶段城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变，要求城市加快存量用地盘活和推进“批而未用”土地高效使用。Q4-04 地块规划为商业用地，但近年来由于受到电子商务的冲击，实体商业发展缓慢，街区东侧 110 国道以东新建乌拉特电商物流园一处，使该区域商业布局濒临饱和，Q4-04 地块发展商业的可能性降低。从政府角度，此地块项目完善后本地块涉及开发企业需要拆迁完善的部分将全部完善。

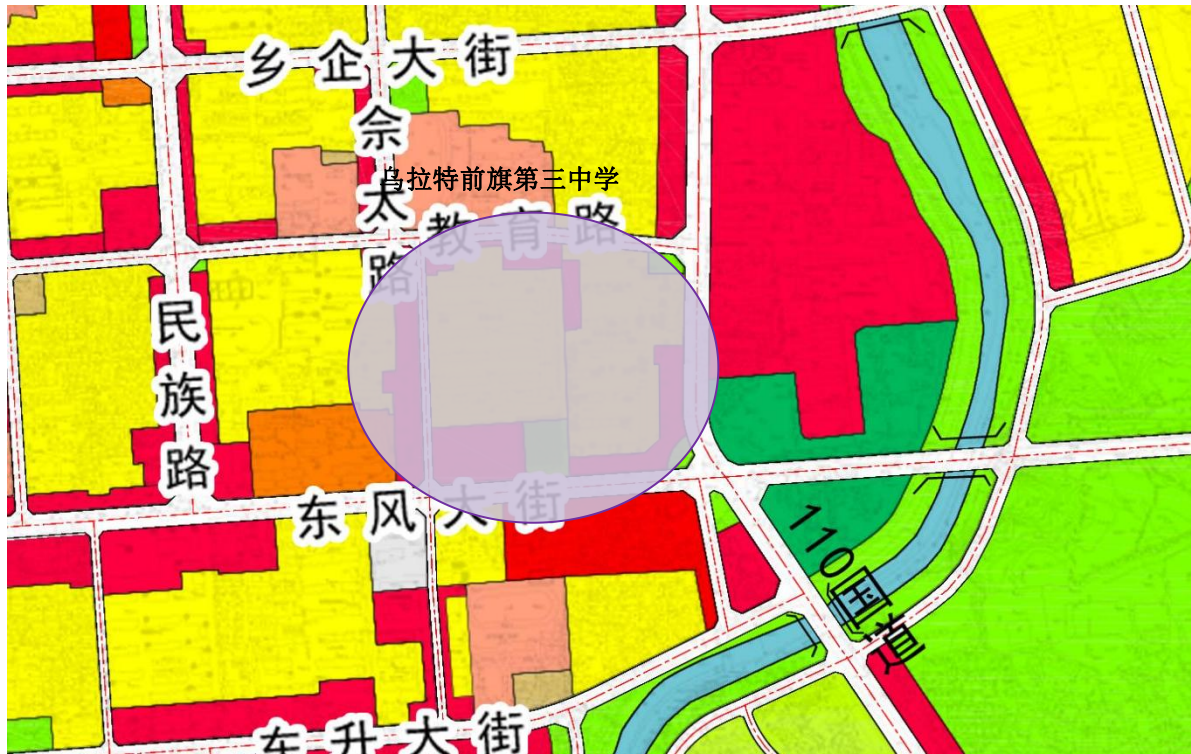
（2）优化城区商业用地布局的需要及构建学校周围通畅交通环境的需要

Q4-04 地块为狭长地块，地块北侧为乌拉特前旗第三中学。Q4-04 地块东西长约 170 米，地块西北角用地恰位于运输路与教育路交叉口以东，且规划地块容积率为 4.0，建筑密度为 50%，可见商业体量较大。如下图可见，可知教育路规划红线宽度为 24 米，运输路红线宽度为 14

米，教育路与运输路交叉口处现状已经分布有部分商业用地，运输路以西规划沿街商业用地，宽度为 36-43 米不等，那么规划 Q4-04 西侧不规则正方形商业地块（面积为 0.22 公顷，东西长约 45 米，南北长约 50 米）的建设势必会给道路交通带来压力，造成早晚高峰时段交通堵塞，影响学生的正常出行。



Q4 街区周边商业用地现状分布图



现行控规 Q4 街区周边商业用地规划图

(3) 特殊地段改造的需要

本地块棚户区住户密度较大、房屋拆迁成本高，涉及北侧教育路的红线部分拆迁交通改善和街景的完善改造，而且为政府实施的棚户区改造项目，实施年份长，Q4-04 地块商业用地中将 0.22 公顷纳入 Q4-01 居住地块后在延续和执行 Q4-01 地块原容积率和建筑高度不变的情况下，将建筑密度由 30%提高至 35%，建筑基底面积有所增加，从而推动该地块的旧区改造顺利进行，从而实现特殊地块改造的目的。技术层面按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），对于旧城改造项目可以适当放宽建筑密度；此地块也符合《巴彦淖尔市城乡规划技术规定》中所提到的由政府确定的因政府无力投入、依靠企业对于街景改善、交通改善，对于棚户区进行改造、对基础设施进行提升的项目的要求，可以执行特殊地段建筑容量最大值控制指标要求，建筑密度为不超过 35%。

(4) 与国土空间规划衔接的需要

项目用地调整对于周边地块没有负向影响，也已纳入正在编制的国土空间总体规划中，并将结合此地块用地调整统筹考虑相邻地块的土地用途。

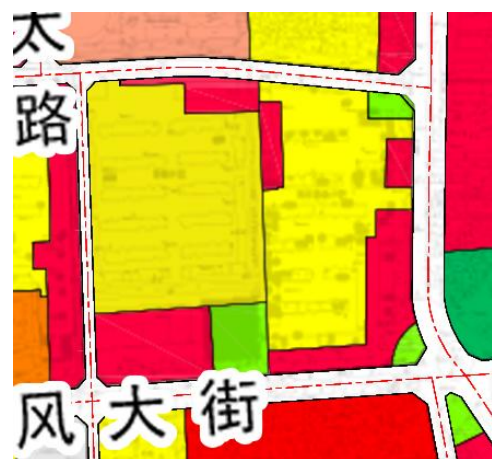
基于以上原因本次拟将 Q4-04 地块西侧 0.22 公顷由商业用地（B1）调整为二类居住用地（R21），并纳入 Q4-01 地块与 Q4-01 地块统一开发管理，将 Q4-01 地块的建筑密度由 30%调整为 35%，其余指标不做改动。

4、方案修改

现拟将 Q4-04 地块西北角 0.22 公顷商业用地（B1）调整为二类居住用地（R21），拟调整 0.22 公顷纳入 Q4-01 地块并与 Q4-01 地块统一开发管理，将 Q4-01 地块的建筑密度由 30%调整为 35%，拟调整 0.22 公顷地块与 Q4-01 地块调整后指标保持一致，其余规划控制指标暂时不做修改；Q4-04 地块面积由 0.71 公顷较少到 0.50 公顷，其他控制指标不变。



现行控规土地利用规划图



控规修改后土地利用规划图

5、拟修改项目地块规划修改前后控制指标对比

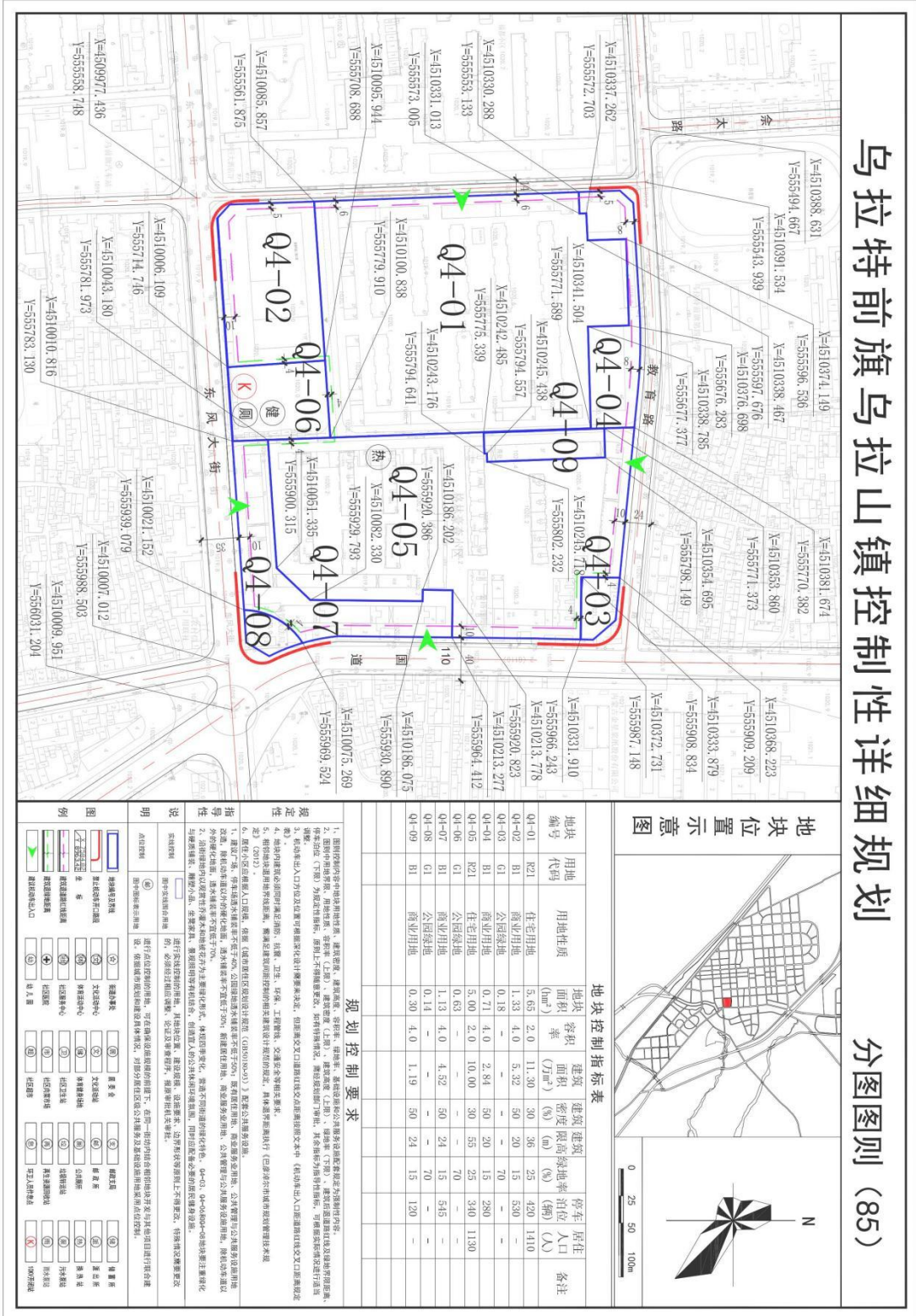
拟修改项目地块控规修改前后地块控制指标											
	地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积(公顷)	容积率	建筑面积(万m ²)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(辆)	居住人口(人)
修改前	Q4-01	R21	二类居住用地	5.65	≤2.0	11.3	≤30	≤36	≥25	420	1410
	Q4-04	B1	商业用地	0.71	≤4.0	2.84	≤50	≤20	≥15	280	—
修改后	Q4-01	R21	二类居住用地	5.87	≤2.0	11.74	≤35	≤36	≥25	440	1465
	Q4-04	B1	商业用地	0.50	≤4.0	2.00	≤50	≤20	≥15	200	—

6、拟调整项目与城镇开发边界的位置关系



7、图则修改

Q4 街区分图图则 (85) (修改前)



第 4 章 修改影响论证及可行性分析

4.1 规划修改可行性分析

本次修改按照相关技术规范要求，从现状建设基础、位置、用地指标、市政基础设施、政策等多方面进行前期可行性研究，并作为规划修改的重要依据，以便于乌拉山镇中心城区用地建设的顺利推进。

4.1.1 现状建设基础的可行性

本次规划修改拟规划的地块现状建设基础良好，无论从各项目的实际需求还是长远发展考虑，本次地块修改理论上具有可行性。

4.1.2 规划用地布局的可行性

1、用地规模分析

本次地块修改所涉及现行控规中地块的用地性质及控制指标修改。因此，修改前后总的建设用地面积保持不变，未突破现行控制性详细规划的用地规模，因此从用地规模方面分析，该修改可行。

2、土地使用分析

土地使用来看，修改后二类居住用地、商业用地数据及所占比例发生变化，但均属于小幅修改，属于正常修改范围，故修改可行。

规划用地平衡表

用地代码			用地名称	修改前		修改后	
大类	中类	小类		用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)
	R2		二类居住用地	1041.38	36.86	1041.6	36.87
		R21	住宅用地	1034.56	36.62	1034.78	36.63
		R22	服务设施用地	6.82	0.24	6.82	0.24

A		公共管理与公共服务设施用地	197.29	6.98	197.29	7.03	
	A1	行政办公用地	31.97	1.13	31.97	1.13	
	A2	文化设施用地	28.32	1.00	28.32	1.05	
	A3	教育科研用地	104.79	3.71	104.79	3.71	
	A32	中等专业学校用地	6.23	0.22	6.23	0.22	
	A33	中小学用地	98.56	3.49	98.56	3.49	
	A4	体育用地	1.49	0.05	1.49	0.05	
	A5	医疗卫生用地	15.6	0.55	15.61	0.55	
	A6	社会福利用地	12.33	0.44	12.33	0.44	
A9	宗教用地	2.79	0.10	2.79	0.10		
B		商业服务业设施用地	333.63	11.81	333.41	11.80	
	B1	商业用地	297.11	10.52	296.89	10.51	
	B2	商务用地	16.58	0.59	16.58	0.59	
	B3	娱乐康体用地	2.82	0.10	2.82	0.10	
	B4	公用设施营业网点用地	14.84	0.53	15.36	0.54	
	B41	加油加气站用地	14.84	0.53	14.84	0.53	
	B9	其他服务设施用地	2.28	0.08	2.28	0.08	
M		工业用地	197.69	7.00	197.69	7.00	
	M1	一类工业用地	8.02	0.28	8.02	0.28	
	M2	二类工业用地	189.67	6.71	189.67	6.71	
W		物流仓储用地	67.48	2.39	67.48	2.39	
S		道路与交通设施用地	509.25	18.03	509.25	18.03	
	S1	城市道路用地	494.29	17.50	494.29	17.50	
	S3	交通枢纽用地	7.21	0.26	7.21	0.26	
	S4	交通场站用地	7.18	0.25	7.18	0.25	
	S41	公共交通场站用地	1.04	0.04	1.04	0.04	
	S42	社会停车场用地	6.14	0.22	6.14	0.22	
	S9	其他交通设施用地	0.57	0.02	0.57	0.02	
U		公用设施用地	36.89	1.31	36.89	1.31	
	U1		供应设施用地	20.53	0.73	19.21	0.68
		U12	供电用地	5.45	0.19	5.45	0.19
		U13	供燃气用地	0.48	0.02	0.48	0.02
		U14	供热用地	14.01	0.50	14.01	0.50
		U15	通信用地	0.59	0.02	0.59	0.02
	U2		环境设施用地	13.32	0.47	13.32	0.47
		U21	排水用地	13.32	0.47	13.32	0.47
	U3		安全设施用地	3.04	0.11	3.04	0.11
U31		消防用地	3.04	0.11	3.04	0.11	
G		绿地与广场用地	441.47	15.63	441.47	15.63	

	G1		公园绿地	338.35	11.98	338.35	11.98
	G2		防护绿地	62.27	2.20	62.27	2.20
	G3		广场用地	40.85	1.45	40.85	1.45
	H11		城市建设用地	2825.08	100	2825.08	100
	H14		村庄建设用地	0.35		0.35	
	H2		区域交通设施用地	197.95		197.95	
	H3		区域公用设施用地	40.7		40.7	
	H4		特殊用地	5.2		5.2	
			非建设用地	351.09		351.09	
E	E1		水域	67.71		67.71	
	E2		农林用地（生态绿地）	135.97		135.97	
	E9		其他非建设用地	147.41		147.41	
规划范围用地				3420.37		3420.37	

3、土地利用规划方案对比

本次为用地性质和建筑密度调整，修改前后土地利用规划图未变。

4.1.3 规划空间结构的可行性

现行控规规划空间布局为“三心、两带、三轴、三组团”。本次修改内容不涉及中心城区道路、大型公共服务设施布局，因此，本次地块修改后不会对城镇原有整体空间结构造成影响，因此，修改是可行的。

4.1.4 对综合交通规划的影响可行性

1、对外交通

本次修改地块涉及地块指标的修改，并未涉及中心城区内外道路、公路、铁路等；因此，修改不会改变中心城区对外交通场站、线路及其他交通设施的规划布局。用地性质和建筑密度修改后本项用地产生的对外交通运输量和交通车辆相对于城区整个对外交通的设计能力来说，基本无变化，综上所述，地块修改后不会对对外交通产生影响。

2、内部交通

本次修改地块只涉及用地性质及建筑密度的变化，不改变道路结构、红线宽度，因此只需研判修改前后不同建筑密度交通产生和吸引量，并做对比分析即可。地块调整后相较于原控规商业用地交通生成率及静态交通需求有所减小。故用地性质的调整不会对该地块周边的交通产生负面影响，相反还会减少道路交通压力，降低交通堵塞的可能性。

4.2 规划修改影响论证

4.2.1 规划修改后人口容量影响论证

根据第七次人口普查数据显示，乌拉特前旗常住人口为 25.78 万人，常住人口城镇化率为 48.76%，乌拉山镇中心城区常住人口规模远未达到现行控规规划适宜居住人口规模。

本次修改居住用地指标增加 0.22 公顷，人口容量增加 860 人，但与现行控规规划适宜居住人口规模相差较远。故本次修改对现行控规人口容量无影响。

4.2.2 规划修改后公共服务设施影响论证

现行控规实施以来，公共服务设施基本按照现行控规实施，实施情况良好。本次拟修改涉及地块用地性质和建筑密度调整，对城区公共服务设施无影响。

4.2.3 规划修改后综合交通容量影响论证

地块交通的产生及预测，是以地块的拟建设规模和建筑的不同性质构成为基础，不同性质的建筑将具有不同的交通产生和吸引指标。交通

需求预测的基本思路是通过建立分析交通与土地利用之间的基本关系，结合项目具体情况，采用适当的模型和调查信息进行交通预测。各种性质的建筑有着相应的出行指标，用地性质的不同，会对交通产生不同的吸引率和生成率。

Q4 街区地块修改后，部分道路交叉口商业用地调整为二类居住用地，且居住地块建筑密度由 30%调整为 35%，拟调整地块容积率由 4.0 降低为 2.0，其他指标不变。因此，本次修改后地块的开发强度降低，道路车流量有所减少，一定程度减少了修改前地块对周边道路网产生的压力。

4.2.4 规划修改后开发总量影响论证

Q4 街区地块修改后，道路交叉口商业用地 0.22 公顷调整为二类居住用地，并纳入 Q4-01 地块统一开发管理，且 Q4-01 地块建筑密度由 30%调整为 35%，拟调整地块与 Q4-01 地块调整后指标保持一致。总体看拟调整地块容积率由 4.0 降低为 2.0，因此，规划修改后 Q4 街区开发总量相较现行控规有所减少。

4.2.5 公园绿地影响论证

本次拟修改地块未涉及公园绿地修改，因此对现行控规公园绿地系统及指标均不产生影响。

4.2.6 市政设施影响论证

本次拟修改地块相对现行控规的修改均为微小修改，对市政给水工程、污水工程、雨水工程、电力工程、电信工程、燃气工程、热力工程等市政基础设施的影响微乎其微，且随着开发容量的减少，均不会突破

现行控规市政工程设计要求。

乌拉特前旗气象局位于拟调整地块西北方向，直线距离为 1530 米左右。依据《气象设施和气象探测环境保护条例》中对国家基本气象站探测环境保护要求：一、在观测场周边 2000 米探测环境保护范围内或者气象站观测场周边 1000 米探测环境保护范围内禁止修建高度超过距观测场距离 1/10 的建筑物、构筑物。二、在日出方向（58 度-120 度）和日落方向（238 度-300 度），障碍物遮挡仰角不大于 5 度。经计算可知，本次地块调整后建筑高度为 36 米，遮挡仰角为 1.3 度，均符合要求。

综上所述，本次用地修改不会对市政设施产生负面影响，故用地修改可行。

4.2.7 对周边业主或已实施项目的影响分析

本次拟修改街区现状场地部分为棚户区，地块内环境要素混杂、景观不佳。本次修改在挖掘中心城区存量用地的基础上有效推进该地块棚户区改造的进程，同时优化城区商业用地布局，降低街区未来交通堵塞的可能性。与周边建设项目在主体上可以相互呼应，故将不会对周边建设项目带来负面影响。从积极的角度上来说，本项目的开发建设对于周边其他业主或已经实施的项目将会带来很大的经济效益和社会效应，具体表现在带动周边用地开发和建设，盘活存量用地，助力城市更新，提升土地使用效率，优化城区功能布局等方面。因此，用地修改不会对周边项目产生负面影响，故用地修改可行。

第 5 章 规划修改结论及建议

5.1 规划修改结论

本次规划修改论证是按照国家相关规范和技术规定进行的，通过对地块拟修改前后周边用地、城市景观、公共服务设施以及交通等方面进行实施影响评估。市政公用设施的变化在其承载能力范围之内，原控规对于片区基础设施的设置是有一定预留量，而经修改后的地块总体开发量有所减少，因此不会对该片区的基础设施造成负面影响。

因此，本次修改有利于优化乌拉山镇中心城区用地布局，棚户区改造的遗留问题，提升土地使用效率起到积极作用，使城区用地布局更加科学合理，符合并有利于乌拉山镇的当前和长远利益。

用地修改后，建设用地总量保持不变，未突破现行控规中确定的建设用地规模，不会对城镇空间结构造成影响。用地修改后，不会影响中心城区对外交通，修改后用地产生和吸引的交通量小于修改之前，降低交通拥堵。修改后，地块规划人口容量稍有增加，但不会对公共服务设施和基础设施带来影响，同时，修改前后不会对原控规的绿地系统和景观风貌系统造成影响。另外，由于修改地块通过周边道路及后退相邻建筑距离来保持其独立性，不会与周边现状建设产生相互干扰。

通过以上分析研究，本论证报告得出最终结论：本次修改报告中地块做如上修改是合理可行的。

5.2 规划修改建议

1、本次修改因地段内不存在利害关系人，仅需向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后方可编制修改方案，修改后要依法报批。

2、本次规划修改后，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。

3、通过规划修改，引导土地集约、节约和科学利用，盘活现有存量资源，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，助力城市更新。

4、修改后的建设方案中，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。

5、拟修改地块内的退线距离除需要满足现行控规的相关要求外，还需要满足消防、电力线路走廊等规范要求。

6、建议修建性详细规划中综合管网要考虑用地性质调整后如何进行完善与更新。

7、建议在控制性详细规划中统筹考虑该片区的停车场布局规划。

8、建议拟调整地块与原 Q4-01 地块统一进行开发管理。

9、建议将本项目的修改内容后续要与开发边界内控制性详细规划相衔接。

10、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。

6

达房地产开发有限公司总经理周和平、北星建筑设计事务所建筑师郭小伟参加了会议。会议对建设项目论证咨询委员会通过的项目，以票决的形式通过审批。同意建设以下十七个项目：

一是旗职业中专学校新建项目，项目位于民族路以东、新区路以西、纬二路以南、商业街以北，占地面积为 68656 平方米，建筑面积为 33000 平方米。

二是巴彦淖尔市华油天然气有限公司 LNG 加气站项目，项目位于西山咀农场 110 国道 789 公里 +600 米处东侧，占地面积为 13340 平方米。

三是内蒙古宏宇天然气有限公司白彦花镇 LNG 液化天然气站项目，项目位于工业园区出口处，110 国道北面，东距玉器厂 200 米，南距国道退红线位置 300 米，东西 450 米，占地面积约 20 亩。

四是巴彦淖尔市泰峰房地产开发有限责任公司易胜时代广场项目，项目位于北大街以北、经二支路以东、纬二支路以南。占地面积为 16000 平方米，建筑面积为 37440 平方米，容积率为 2，建筑密度为 45%，项目须配套建设地下停车场，停车位不得少于 374 个。

五是巴彦淖尔市方正元房地产开发有限责任公司滨河绿洲项目，项目位于退水渠以西、东升大街以南、物资路以北。占地面积约 23.98 万平米，建筑面积 47.96 万平方米，容积率为 2，建筑密度为 27%，绿化率不得低于 25%。小区公建设施包括：南区物业管理用房 1100 平方米、活动中心 800 平方米、居委会 150 平方米、公厕 60 平方米、两个垃圾转运站每个 30 平方米；北区物业管理用房 400 平方米、活动中心 400 平方米、居委会 80 平方米、公厕 60 平方米、两个垃圾转运站每个 30 平方米。

六是内蒙古九方房地产开发有限公司北苑小区项目，项目位于三完小及北苑小区以东、计生局以北、技术监督局以南死角

7

处。规划总占地 3883 平方米，建筑面积 10650 平方米，住宅楼容积率为 2.2，建筑密度为 30%，商业场所容积率为 3.5，建筑密度为 69.7%。

七是乡镇大厦项目，项目位于水利路以东、北环路以北（原乡镇酒家）占地面积为 3664 平方米，建筑面积为 7068 平方米，容积率为 1.93，建筑密度为 45.8%，项目须配套建设地下停车场，停车位不得少于 71 个。

八是乌拉特前旗华远房地产开发有限责任公司太平洋国际广场项目，项目位于红旗大街与东风大街交叉口，东至正阳小区、北至居民区。占地面积为 9180 平方米，建筑面积为 65586 平方米，容积率为 7.8，建筑密度为 88%，项目须建设地下停车场，停车位不得少于 525 个。

九是鄂尔多斯市亿和兴房地产开发有限公司易丰大厦项目，项目位于东至东风大街、南至信用社办公楼、西至原工行家属楼西墙、北至东风大街。占地面积为 7624 平方米，建筑面积为 117960 平方米，容积率为 16，建筑密度为 76%，项目须建设地下停车场，停车位不得少于 944 个。

十是内蒙古巴运汽车运输有限责任公司前旗物流园区巴运物流园区重型汽车销售 4S 店项目，项目位于巴运前旗物流园区院内，建筑面积为 800 平米。

十一是农牧业服务中心项目，项目位于市府北路以北、西红路以东、拟建工商移动大楼以西，占地面积为 6120 平方米，建筑面积为 8600 平方米，容积率为 1.42，建筑密度为 48%。

十二是鄂尔多斯市亿和兴房地产开发有限公司易丰商品混凝土站项目，项目位于巴彦花镇查干哈达嘎查，占地面积为 13000 平方米。

十三是西小召镇公田村新村项目，项目位于西小召镇公田村，占地面积 60000 平方米，其中住宅面积 10000 平方米、农贸

市场占地面积 8000 平方米、停车场占地面积 5000 平方米、养殖小区占地面积 5000 平方米。

十四是西小召镇西小召新村一期项目，项目位于西小召镇，北至西小召学校、南至金星路北、西至金星路到学校路、东至刘召兵、张埃焕耕地，一期住宅占地面积 23197 平方米，一期养殖区占地面积 12379.9 平方米，容积率 0.77，建筑密度 20.48%。

十五是教师周转宿舍建设项目，项目总建筑面积 6720 平方米，其中西小召中心校 1750 平方米、树林子学校 1750 平方米、白彦花小学 1750 平方米、明安学校 1470 平方米。

十六是特殊教育学校建设项目，项目位于旗第七小学东南角，建筑面积为 5000 平方米。

十七是北片新区市府北路泵站及压力管线建设项目，

会议对上述项目提出如下要求：

1、职业中专项目：党校、教育局、职业中专教师合署办公，党校、教育局出入口留到办公楼南侧，职业中学教师出入口留到办公楼北侧，建筑外观色调需重新调整。

2、两个 LNG 气站项目：按照企业与政府约定，作为附加条件，两家企业在乌拉山镇区根据环卫部门提供的选址和标准各新建一座公厕。

3、易胜时代广场项目：建筑外观造型与该区域整体设计风格不够协调，需重新设计。

4、滨河绿洲项目：退水渠背西外侧的广场绿化、硬化由企业负责实施，滨河路及物资路东延伸段的道路硬化由企业负责实施。为了避免留下死角，将原预留文体用地划给该项目企业进行拆迁，并统筹安排退水渠两侧广场用地及退水渠东侧用地。

5、北苑小区项目：设计方案需重新调整，待审核通过后方可办理相关手续。

9

6、乡镇大厦项目：重新进行设计，并要求退线 15.5 米。

7、易丰大厦项目：设计方案重新调整，并要求将原联通大楼纳入规划范围。

8、西小召村新村一期项目：规划布局应与西小召学校衔接，做到布局合理，协调一致。

此外会议还将之前审委会审批通过的部分项目进行研究和变更。

(1) 原内蒙古盛唐房地产开发有限责任公司恒泽旺世住宅小区项目业主变更为内蒙古华荣房地产开发有限责任公司。

(2) 原华远房地产开发公司西苑新村一期工程项目业主变更为融信房地产开发有限公司，项目名称变更为兴隆嘉苑住宅小区三期。

(3) 巴彦淖尔市农垦汇博房地产开发公司乾源广厦小区业主变更为农垦汇博开发有限公司与大成房地产开发有限责任公司共同开发。

(4) 丽都华庭项目业主由巴彦淖尔市兴业房地产开发公司变更为内蒙古锦利房地产开发公司。

乌拉特前旗建设工程审批委员会（代章）

二〇一一年一月十三日



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，乌拉山镇，建设局、规划局、财政局、发改局、环保局、农牧业局、房管局、拆迁办、城市管理行政执法局、地震局、国土资源分局、地税局、国税局、消防大队，留存。

乌拉特前旗人民政府办公室

2011年1月13日印发

附件 2 乌拉特前旗城市棚户区改造协议书

20

乌拉特前旗城市棚户区改造协议书

甲方：乌拉特前旗人民政府

乙方：内蒙古锦利房地产开发有限责任公司

按照内蒙古自治区人民政府《关于加快推进保障性安居工程建设的通知》（内政办[2010]43号文件）、巴彦淖尔市人民政府办公厅《关于贯彻落实《内蒙古自治区人民政府关于加快推进保障性安居工程建设的通知》精神的意见》（巴政办发[2010]35号文件）以及市委、政府关于城市棚户区改造的有关精神及要求，为了加快推进我旗城市棚户区改造重点项目的进展，甲、乙双方本着公平、自愿、依法、守信的原则，就丽都华庭项目达成如下协议：

一、项目范围（四至界限）该项目区东至二旅社东自然巷道，南至东风大街，西至运输路，北至教育路，规划占地面积 8.6 万平方米，（最终以规划局出具的用地规划为准）。

二、因该项目在新的征收条例出台之前就已办理了《拆迁许可证》，并已开始动迁，所以该项目的动迁工作由乙方自行完成，但补偿安置标准要严格按照《乌拉特前旗城市棚户区改造房屋拆迁补偿安置实施办法》，如因补偿不到位，补偿标准不统一，安置补偿工作不公平等原因引发社会矛盾，乙方必须要及时处理解决，所发生的费用也均由乙方承担。

三、该项目属于乌拉山镇城市棚户区改造重点项目，甲方

给予乙方政策上的支持，根据旗政府旗长办公会议纪要[2011]8号文件精神，甲方在办理供地手续时，不评估，不挂牌，以协议出让方式办理用地批准书，免收土地出让金。

该项目涉及的行政事业性收费执行国家和自治区以及市里的有关规定，该免则免，该减则减。

四、乙方要按照规划要求负责投资建设项目区内市政基础设施建设工程（包括道路、路灯、排污、绿地广场等所有市政基础设施建设工程），市政基础设施建设的费用由甲方从该项目区内产生的税费旗财政留成部分中给予返还乙方，用于基础设施建设的补贴，如市政基础设施建设费用超出该项目上缴税费旗财政留成部分，在返还完旗财政留成部分后，不再增加新的补贴。市政基础设施建设的标准要完全达到规划和设计的规定及要求，完工时间要与项目建设同步。

五、甲方同意乙方开发的商品房可以自主销售，甲方房管部门在乙方具备预售条件时要为乙方办理售房手续。

六、乙方的规划、设计与建设必须要符合甲方的相关规划和要求，并要按照甲方分配任务，配套建设一定数量的廉租房。

七、该项目区内市政基础设施建设内容为：

运输路拆迁退红线面积 290 平方米，教育路拆迁退红线面积 374.5 平方米，公共绿地拆迁面积 5379.2 平方米，合计拆迁面积 6043.7 平方米，按每平方米 2000 元计算折合为 1209 万元，公共绿地建设费 5379.2 平方米×300 元/平方米=162 万元，

26

总计市政基础设施建设费用核算为 1371 万元。

八、此协议一式三份，甲乙双方各一份，指挥部综合组留存一份。

甲方
盖章
负责人签字



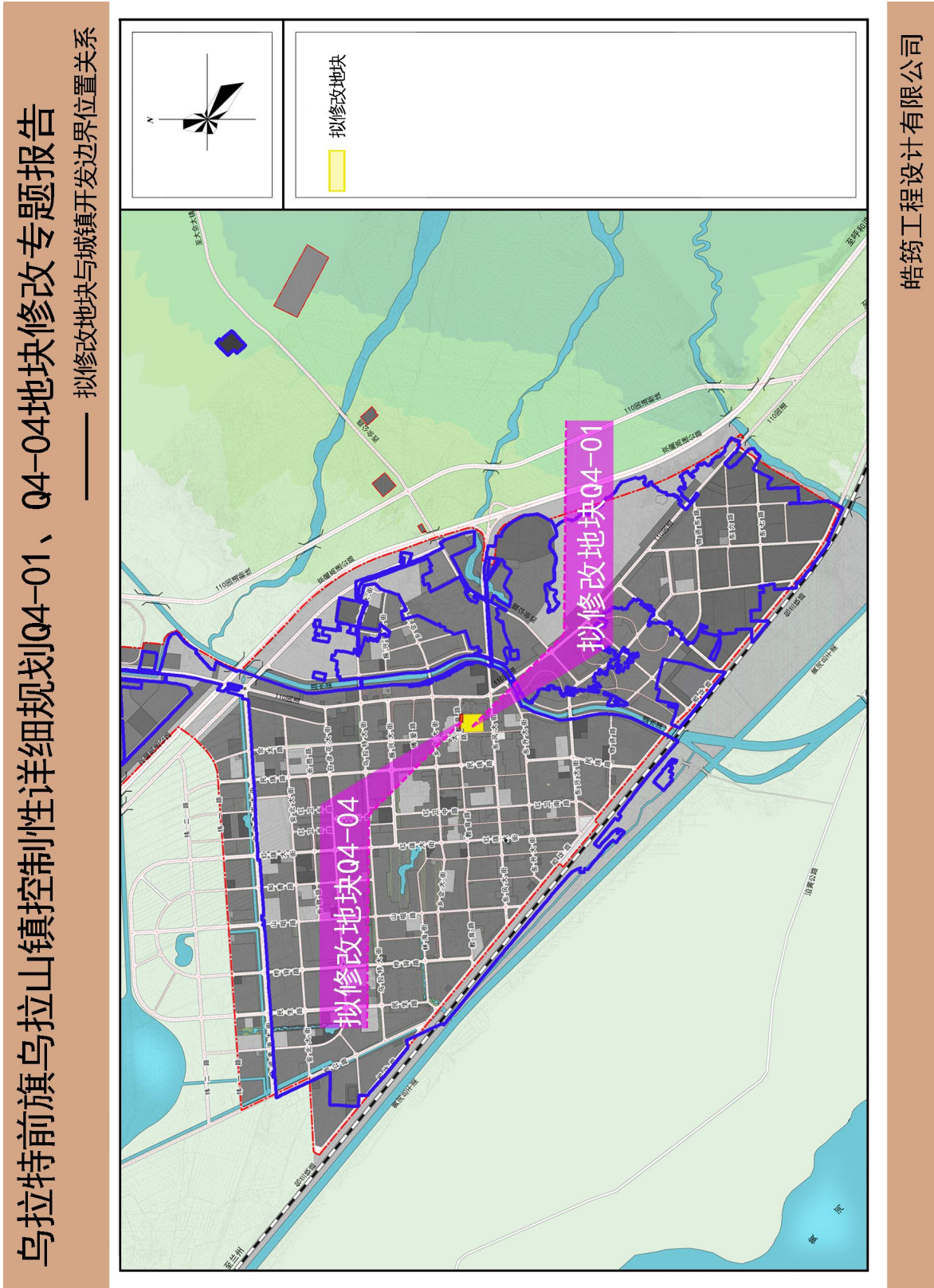
二〇一一年 10 月 12 日

乙方
盖章
负责人签字

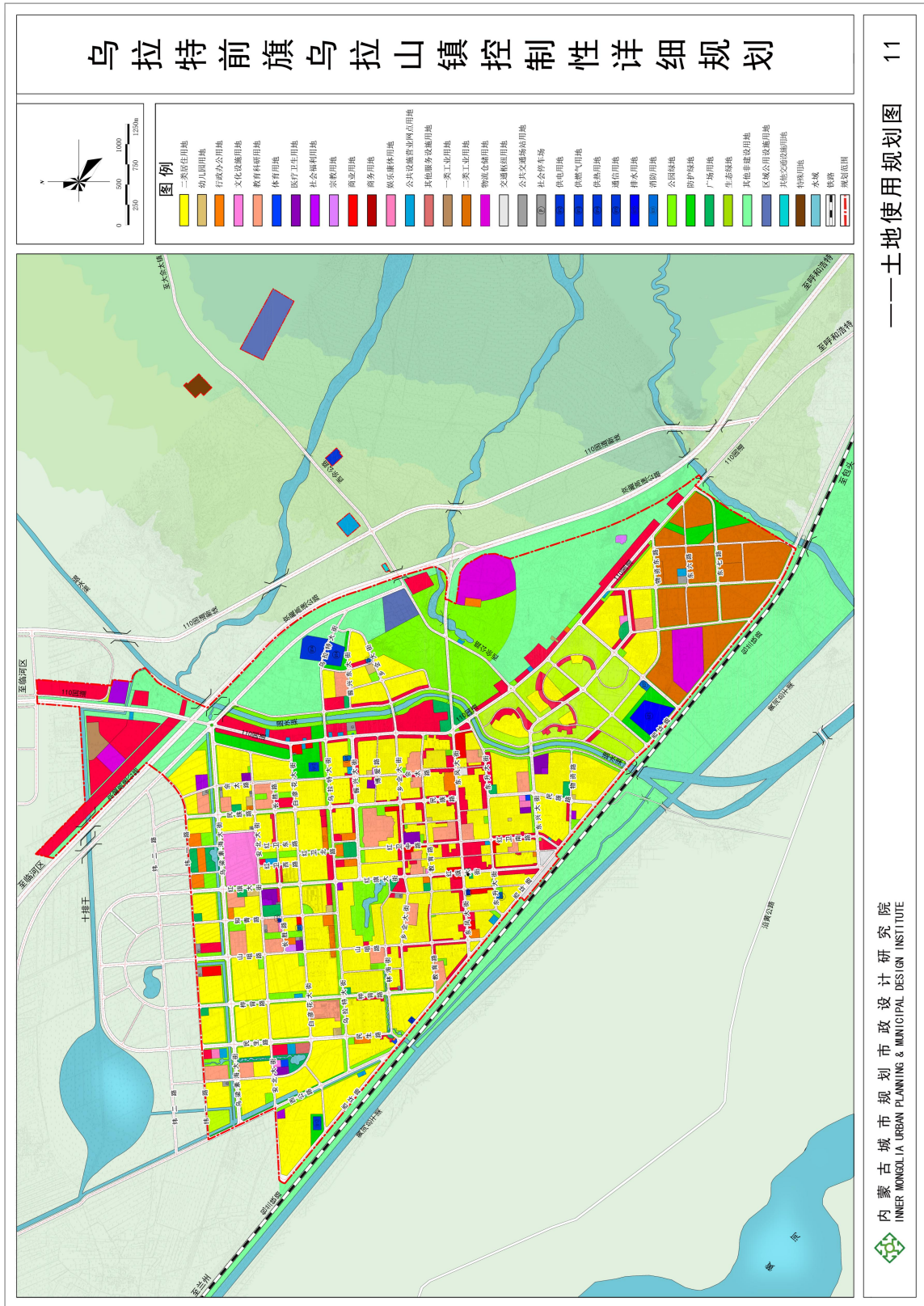


二〇一一年 9 月 16 日

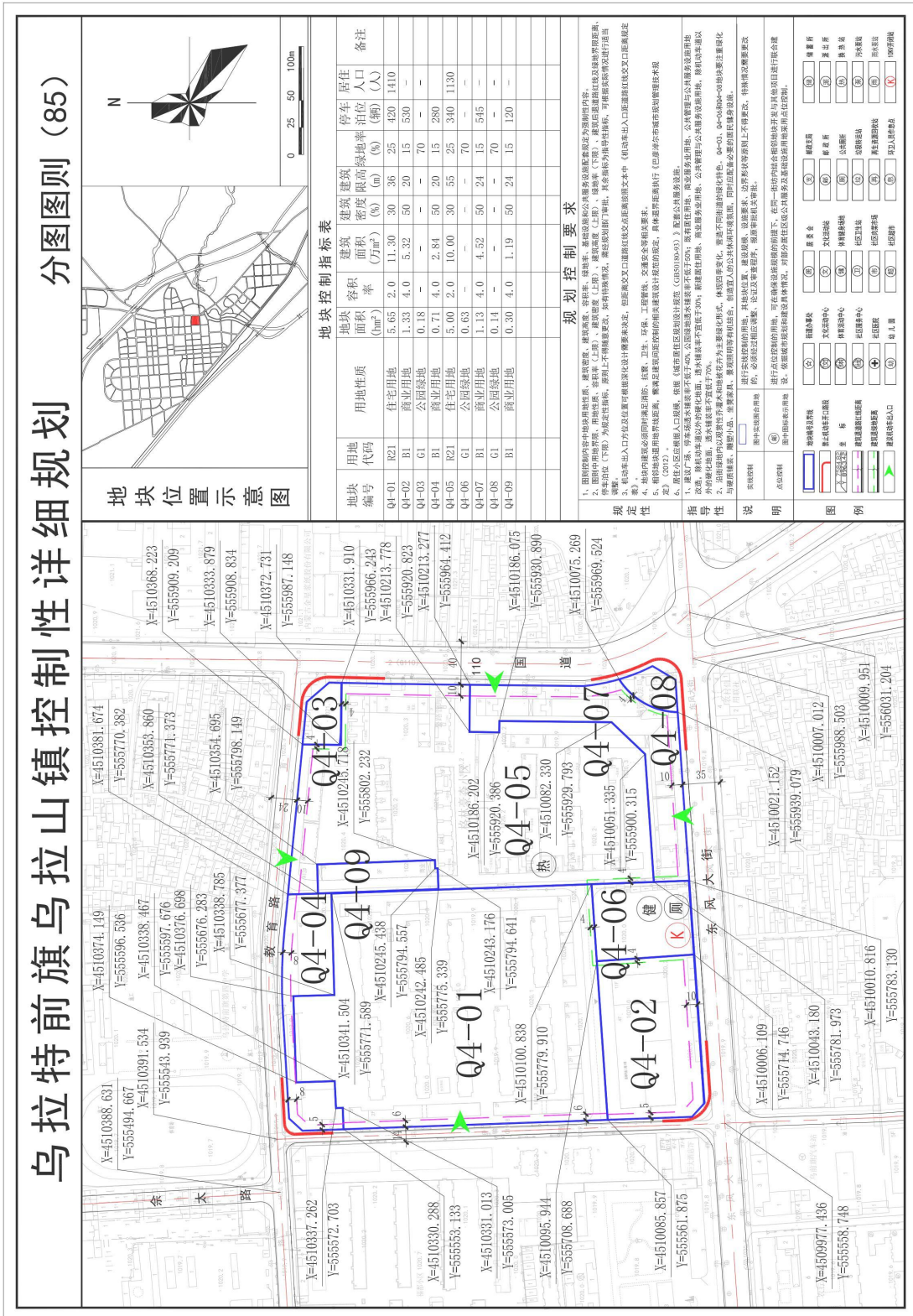
附图 4 拟修改地块与城镇开发边界位置关系



附图 5 修改后土地使用规划图



附图 6 修改前分图图则 (85)



附件 专家论证会会议纪要

《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划 Q4-01和Q4-04地块修改专题报告》

专家论证会会议纪要

2023年12月09日，由乌拉特前旗自然资源局副局长付樯主持召开了《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划Q4-01和Q4-04地块修改专题报告》专家论证会。专家组成员由园林局高级工程师梁瑞华、气象局工程师侯文秀、征收局任伟、自然资源局空间规划室高艳、自然资源局专家组成员王青梅等五位专家组成，自然资源局建筑工程规划管理室杨力嘉参加了会议。

与会领导及专家认真听取了皓筠工程设计有限公司编制的《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划Q4-01和Q4-04地块修改专题报告》方案汇报后，进行认真讨论，一致认为编制单位在对局部修改部分内容内容详尽，论证科学、充分，但还存在一些征询相关单位的意见并修改完善的方面，原则同意《乌拉特前旗乌拉山镇控制性详细规划Q4-01和Q4-04地块修改专题报告》专题报告及内容，为了使报告更加科学、合理，更具有可操作性和符合相关规范、规定要求，涉及局部修改内容方面与会专家提出以下修改完善意见和建议：

一、拟调整地块的面积、范围要与国土空间总体规划进行核实。

二、报告需按国家基本气象站探测环境保护要求的相关内容进行合理性及符合性分析。

三、增加修规阶段在地块用地性质调整后综合管网的完善与更新的规划建议。

四、按照规范要求及基础数据完善图件。

五、要求设计单位尽快按专家意见完善报告。

附：1、专家论证会签到册

王青梅
杨力嘉
高地
梁炳华
任伟
任敏

乌拉特前旗自然资源局

2023年12月09日