

扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、
永胜屠宰厂以北地块

控制性详细规划

文本
图集
说明书

中仁正和工程设计集团有限公司

2026 年 6 月

项目名称：扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰
厂以北地块控制性详细规划

编制单位：中仁正和工程设计集团有限公司



城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字23210036

证书等级：乙级

单位名称：中仁正和工程设计集团有限公司



承担业务范围：(1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；(2) 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；(3) 详细规划的编制；(4) 乡、村庄规划的编制；(5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。



统一社会信用代码：91210203242974967F

发证机关 辽宁省自然资源厅

有效期限：自 2023 年 11 月 06 日至 2027 年 12 月 31 日

2023 年 11 月 06 日

中华人民共和国自然资源部印制

《扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划》专家论证意见

2026年6月26日，组织召开了《扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划》专家论证会。依据《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》，本项目用地划分为3个地块，分别为CEGYQ-01二类物流仓储用地、CEGYQ-02防护绿地、CEGYQ-03防护绿地。

专家组经充分讨论一致认为，现状分析较为深入，规划指导思想较为明确，逻辑严密，技术路线清晰，布局较为合理，能够促进该地区乡镇的社会经济发展，保证了土地的节约集约利用，符合国土空间总体规划的相关规范要求，原则同意该地块控制性详细规划，为使该控制性详细规划的调整编制更加科学合理可行，提出如下意见和建议：

（一）围绕地块物流仓储功能定位，统筹考虑园区整体风貌管控、消防安全体系构建、仓储及配套设施科学布局、与园区七路交通网络的有效衔接及出入口合理设置，结合地块临近通用机场的净空限高要求，严格执行建筑限高、消防、环保及物流行业相关技术标准。

（二）深化规划成果质量，全面梳理规划文本与说明书，补充完善数据支撑及技术论证内容，规范专业术语表述，精准体现规划设计意图与技术要点。

（三）严格落实公众参与，严格遵循城乡规划公示相关规定，切实保障公众在规划编制过程中的知情权、参与权。

专家签字：



2026年6月26日

扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划专家评审会

专家签到表

时间：2026 年 6 月 26 日

工程名称	扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划专家评审会	
姓名	单位名称	职务（职称）
王明	吉林省国土空间规划研究会	高级工程师
丁润华	吉林省建筑设计研究院有限公司	高级工程师
崔志军	吉林省工程测绘有限公司	工程师

文本

目录

一、总则	1
第一条 规划背景	1
第二条 规划目的	2
第三条 规划依据	2
第四条 规划范围	3
第五条 适用范围	4
第六条 规划成果组成	4
第七条 未尽事宜规定	4
第八条 强制性内容	4
第九条 规划实施	5
第十条 规划修改	5
第十一条 控制性详细规划编制单元划分	5
二、规划必要性	6
第十二条 规划必要性分析	6
第十三条 上位规划符合性	6
三、用地规划布局	7
第十四条 用地性质	7
四、建设用地开发强度控制	8
第十五条 建设用地使用强度控制指标	8
第十六条 建筑退让控制	9
五、道路交通规划	10

第十七条 对外交通规划	10
第十八条 内部道路系统规划	10
六、规划建设与管理措施	11
第十九条 规划实施的法律措施	11
第二十条 项目公示制	11
第二十一条 规划调整	11
第二十二条 处罚措施	11

一、总则

第一条 规划背景

扎赉特旗地处内蒙古东部兴安盟东北部，毗邻东北三省，是区域重要绿色农畜产品输出基地与生态屏障，本地农牧业资源丰富但长期存在工业基础薄弱、农畜产品精深加工转化率低、农林废弃物污染等发展难题，为此当地规划建设扎赉特旗绰尔工业园区作为产业发展核心载体，园区坐拥公路、规划铁路、拟建通用机场多式联运交通优势，依托《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》《扎赉特旗绰尔工业园区总体规划（2017-2030年）》明确了以绿色农畜产品深加工为主导、现代物流为配套的产业发展路径，要求盘活存量产业用地、完善全旗三级冷链物流体系，随着园区加工企业产能持续扩张，现有仓储冷链、货物集散空间供给不足，缺少统一归集转运农林废弃物的配套场地，同时本次规划地块原规划二类工业用地长期闲置低效，为避免新增建设用地、践行节约集约用地要求，亟须将地块转换为物流仓储用地补齐产业链配套短板，2026年6月该地块用地性质调整论证报告通过专家评审并完成全部修改完善工作，地块位于园区中部、北靠园区七路且临近309省道，周边均为工业企业无环境敏感点，市政配套成熟，区位条件适配仓储冷链、货物中转等低污染物流业态，为落实用地调整成果、统一规范地块开发建设各项管控要求，统筹交通、市政、生态、消防、安全防护等建设内容，指导土地出让、项目审批及验收全流程管理，依据国家相关法律法规、技术规范及两

级上位规划，参照区域同类地块控规编制标准，特编制本地块控制性详细规划，以此保障地块合规有序绿色开发，支撑园区打造蒙黑交界农畜产品集散枢纽，推动区域农牧业与加工、物流产业融合高质量发展。

第二条 规划目的

为落实《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》《扎赉特旗绰尔工业园区总体规划（2017-2030年）》管控要求，规范园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块开发建设行为，补齐园区农畜产品冷链、大宗粮食仓储配套短板；统筹地块交通、市政、生态、安全管控，实现存量产业用地集约盘活、产储融合协同发展，为地块规划许可、土地出让、项目建设提供法定管控依据。

第三条 规划依据

1.法律法规

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日）；
- （3）《中华人民共和国环境保护法（2014 年最新修订）》；
- （4）《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》（2020 年 9 月）；
- （5）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- （6）《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）；

- (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) 《内蒙古自治区城乡规划条例》（2019）；
- (11) 《规划环境影响评价条例》。

2.技术规范

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(2023)》；
- (2)《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《建筑设计防火规范（2018）》；
- (3)《仓库防火安全管理规则》；
- (4)《城乡建设用地竖向规划规范》；
- (5)《城市停车规划规范》。

3.上位规划

- (1)《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (2)《扎赉特旗绰尔工业园区总体规划（2017-2030 年）》；
- (3)《扎赉特旗绰尔工业园区地块用地性质调整论证报告（2026 年 6 月）》。

第四条 规划范围

规划地块位于扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂

以北，规划总用地面积 74864.25 平方米。

第五条 适用范围

本规划适用于规划范围内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。

第六条 规划成果组成

规划成果由文本、图集、附件三部分组成，其中说明书纳入附件。文本和图集属法定性文件，二者须同时使用，不可分割。

本规划经批准后应作为自然资源行政主管部门实施管理和指导编制下一级规划的依据。规划范围内各类建设项目，均应符合文字与图纸的要求。

第七条 未尽事宜规定

规划涉及的控制指标和技术规定是根据现有的相关标准、规范，结合扎赉特旗绰尔工业园区的实际情况，并考虑到今后的发展而制定的，未涉及的指标应符合国家、内蒙古自治区、兴安盟、扎赉特旗等有关法规、标准的规定。

第八条 强制性内容

本规划对各地块用地的主要用途、容积率、建（构）筑物高度、建筑系数、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。

第九条 规划实施

本规划经扎赉特旗人民政府批准，自公布之日起开始实施。解释权属扎赉特旗人民政府、扎赉特旗自然资源局。

第十条 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。

本规划涉及的土地使用性质分类和代码依照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）执行。控制性详细规划修改涉及国土空间总体规划强制性内容的，经依法公布审批后修改控制性详细规划。

第十一条 控制性详细规划编制单元划分

本规划区域共计1个编制单元，划分为3个地块。

细分地块编码采用二级编码形式，即控制性详细规划编制单元代码—地块代码，如CEGYEQ-01，CEGYEQ代表控制性详细规划编制单元代码（绰尔工业园区），01代表地块代码。

本规划区域地块代码分别为CEGYEQ-01、CEGYEQ-02、CEGYEQ-03。

二、规划必要性

第十二条 规划必要性分析

1.补齐园区产业链短板：园区农畜深加工产能持续扩张，冷链仓储、粮食中转空间缺口大，存量工业用地低效闲置，调整为物流仓储用地完善“加工-仓储-外运”全链条配套。

2.存量用地集约盘活：不新增城镇建设用地规模，仅在产业用地内部功能置换，符合国土空间存量挖潜、节约集约管控要求。

3.完善区域多式联运枢纽：依托北侧园区七路、东侧 309 省道、远期西侧规划干道，打造蒙黑交界农畜产品集散配套节点，支撑园区循环经济发展。

4.优化园区交通与环境布局：货运车流集中布置于园区中部产业片区，规避重型货车穿行生活区，配套工业废渣、生物质原料统一归集转运空间。

第十三条 上位规划符合性

1.符合《扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035）》：地块位于产业集聚区内，属于允许工业、仓储复合布局区域，未触碰“三区三线”刚性约束，匹配绿色农畜加工配套物流发展定位。

2.符合《绰尔工业园区总体规划（2017-2030）》园区“一心八区”空间框架，属于农畜深加工配套仓储承载区域，与园区物流分区布局导向一致。

三、用地规划布局

第十四条 用地性质

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。

规划地块用地类型主要由二类物流仓储用地与防护绿地组成。二类物流仓储用地用地代码为 110102，用地面积 62206.86m²；防护绿地用地代码为 1402，用地面积 12657.39m²。

规划用地平衡表

用地性质 代码	用地性质分类		用地面积（m ² ）	占总用地（%）
11	物流仓储用地		62206.86	83.09%
	110102	二类物流仓储用地	62206.86	83.09%
14	绿地与开敞空间用地		12657.39	16.91%
	1402	防护绿地	12657.39	16.91%
总计			74864.25	100%

四、建设用地开发强度控制

第十五条 建设用地使用强度控制指标

本规划范围内所有建（构）筑物新建、改建、扩建工程，其容积率、建筑系数、绿地率、建筑高度均须严格遵循地块控制指标一览表相关管控要求，结合地块临近通用机场的空域限高管控规定，建筑控制高度≤24 米、构筑物控制高度≤30 米，需满足机场净空限高约束；容积率≥0.8，建筑系数≥40%，绿地率≤20%，容积率、建筑系数、配建停车泊位为下限管控指标，建筑高度、构筑物高度、绿地率、总建筑面积为上限管控指标。具体见下表：

表 4-1 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 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	建筑物高度 (m)	构筑物高度 (m)	绿地率 (%)	停车泊位 (个)
1	CEGY YQ-01	110102	二类物流仓储用地	62206.86	≥ 0.8	≥ 40%	≤ 24	≤ 30	≤ 20%	0.2 个 /100m ² 建筑面积
2	CEGY YQ-02	1402	防护绿地	4758.43	-	-	-	-	≥ 90%	-
3	CEGY YQ-03	1402	防护绿地	7898.96	-	-	-	-	≥ 90%	-

第十六条 建筑退让控制

1.后退建设用地边界距离规定

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。

本用地东侧建筑控制线退让规划用地界线 5 米，西侧建筑控制线退让规划用地界线 5 米，南侧建筑控制线退让规划用地界线，北侧建筑控制线退让规划用地界线 5 米。

2.建筑物后退道路红线规定

规划建筑后退道路红线是为了满足区域的环境、景观、日照、停车以及消防要求的标准。

五、道路交通规划

第十七条 对外交通规划

地块北侧园区七路为本地块主要进出通道，为唯一机动车出入口，禁止在东侧、南侧厂区边界开设货运出入口。

北侧园区七路作为场地进出的主要道路，向东可连通 309 省道，以 309 省道作为区域衔接主要道路，实现对外跨区域货运集散。

第十八条 内部道路系统规划

1.道路规划

地块北侧的园区七路为地块主要出入道路。其道路红线宽度为 30 米。能够满足用地在实施建设、日常运营等情况的需要。

2.道路竖向规划

规划范围内的地势北高南低，东高西低，综合考虑道路的排水要求和非机动车以及冰雪路面等因素的影响，确定道路的纵坡符合《城乡建设用地竖向设计规划规范》（CJJ83-2016）的规范要求。应尽量保证道路纵坡大于 0.3%，小于 3.0%。

3.各类建筑配建停车场（库）规划

本规划地块配建车位数按照每 100 平方米建筑面积配建 0.2 车位的要求配建，并配置充电桩。

4.机动车开口位置

地块机动车出入口开向北侧园区七路。

六、规划建设与管理措施

第十九条 规划实施的法律措施

规划法治建设，强化规划宣传，保证规划依法实施。规划一经批准即具有法律效力，各级政府及部门必须予以执行，对违反规划和干扰破坏的单位或个人依法予以制裁。

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。

第二十条 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。

第二十一条 规划调整

规划的强制性内容不得随意调整，确需调整的，自然资源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。

第二十二条 处罚措施

对规划范围内违反规划的建设行为将按下列方式进行处罚。

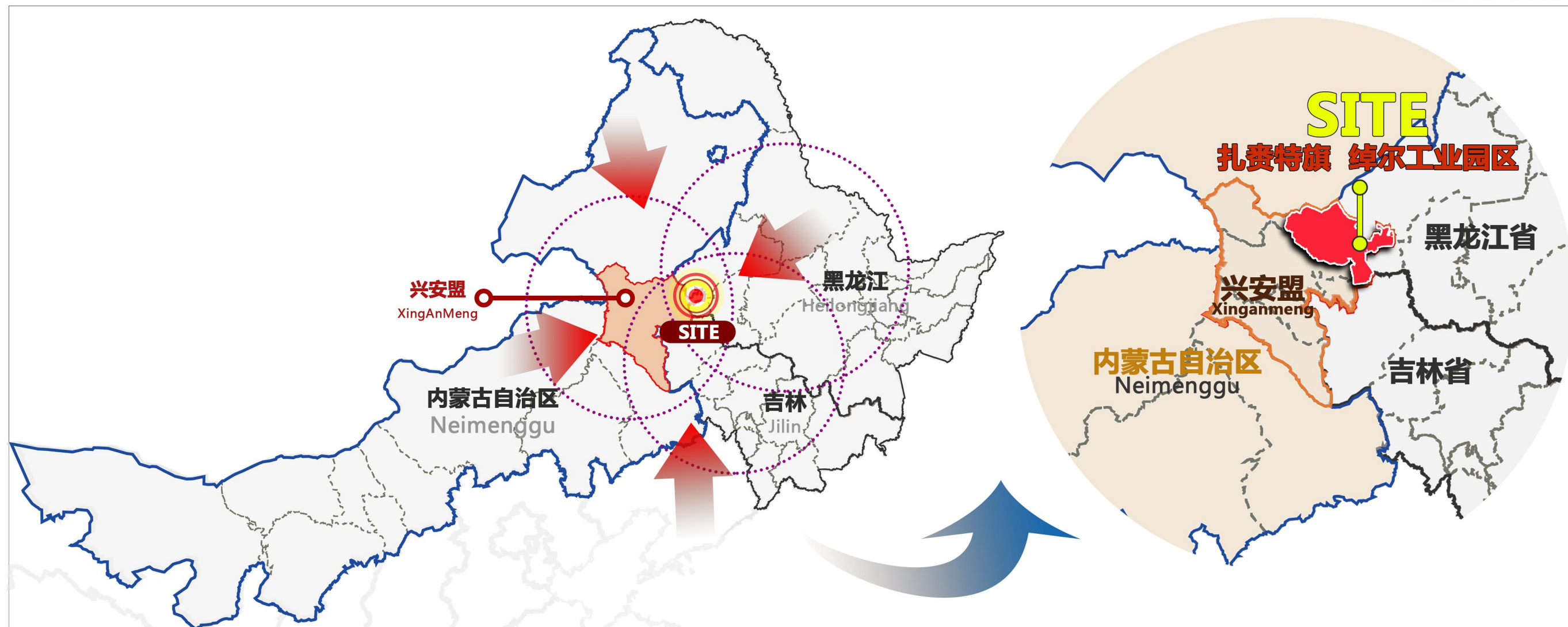
1.开发建设者违反规定的由自然资源管理部门按照《中华人民共和国城乡规划法》第六章的第六十四、六十六、六十七、六十八、六十九条规定进行处理。

2.自然资源管理部门违反规定且造成后果者，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六章的第五十八、五十九、六十、六十一条规定或行政诉讼法的有关条款给予处理。

图集

扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划

01 区位分析图



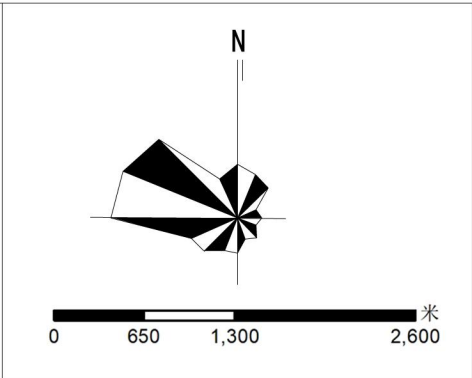
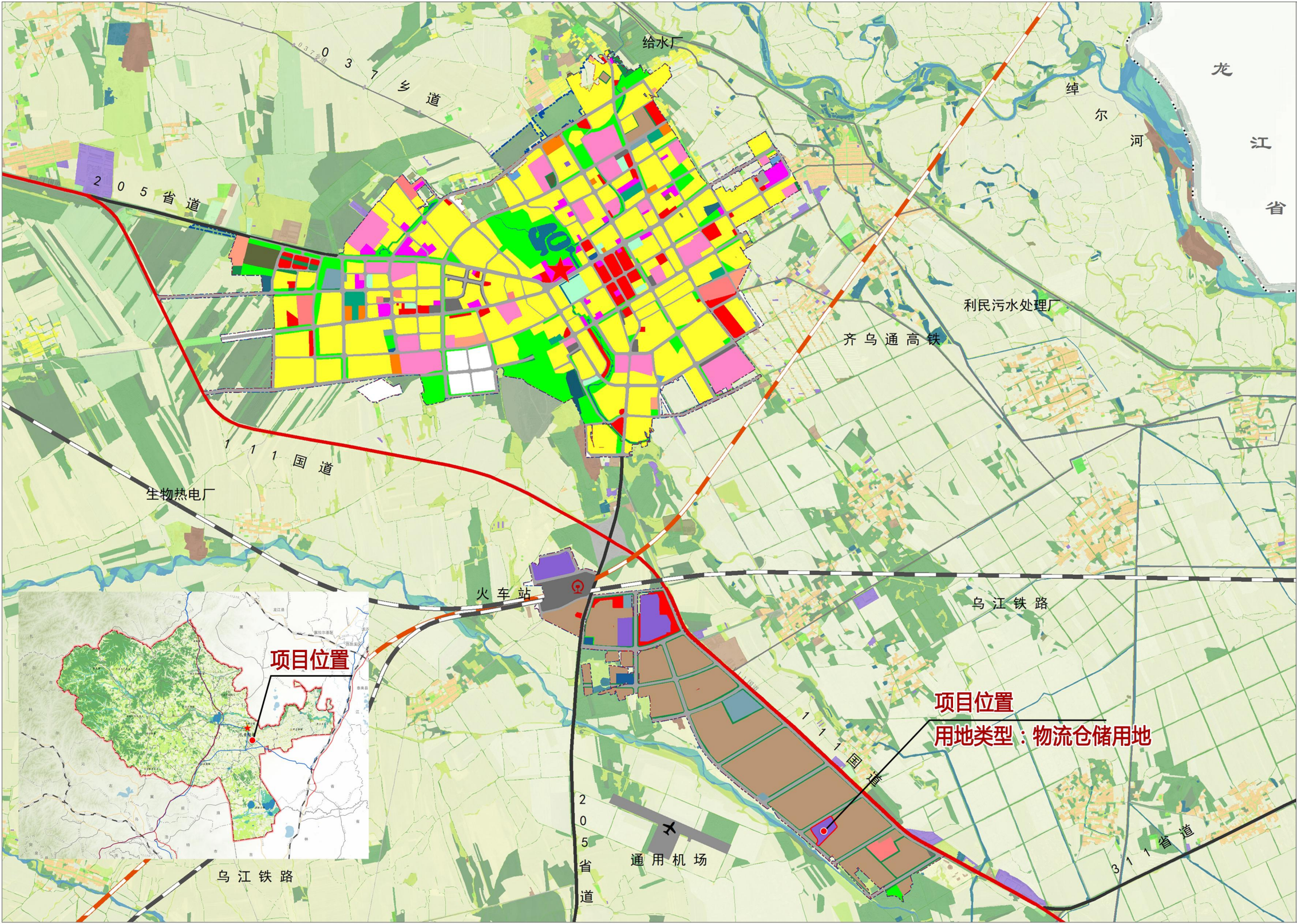
项目位于内蒙古自治区 兴安盟 扎赉特旗 绰尔工业园区。

区域地处内蒙古东北部，大兴安岭东麓与松嫩平原的过渡地带，是兴安盟与周边区域地理联系的重要节点之一；宏观区位上可位于内蒙古自治区、黑龙江省与吉林省交汇处，宏观区位条件良好。

基地坐落于扎赉特旗绰尔工业园区中部，东邻 309 省道西侧新亿城企业，西至规划绰尔路，南抵永胜屠宰厂，北达园区七路。

扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划

02国土空间利用规划衔接图

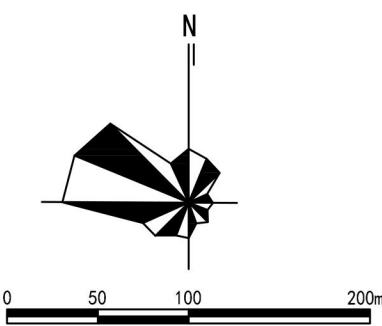


图例

- | | |
|----------|----------|
| ★ 县符号 | 其他特殊用地 |
| ✈ 机场 | 城镇道路用地 |
| 🚂 火车站 | 宗教用地 |
| 🏠 城镇住宅用地 | 工业用地 |
| 🏢 商业用地 | 广场用地 |
| 💰 商务金融用地 | 排水用地 |
| 🏢 机关团体用地 | 文物古迹用地 |
| 🎓 教育用地 | 沟渠 |
| 🎭 文化用地 | 消防用地 |
| 🏥 医疗卫生用地 | 物流仓储用地 |
| 🏟 体育用地 | 环卫用地 |
| 🚉 交通场站用地 | 留白用地 |
| 💧 供水用地 | 社会福利用地 |
| 🔥 供热用地 | 通信用地 |
| 🌳 公园绿地 | 防护绿地 |
| — 省界 | — 省界 |
| — 市界 | — 市界 |
| — 普速铁路 | — 普速铁路 |
| — 高速铁路 | — 高速铁路 |
| — 国道 | — 国道 |
| — 省道 | — 省道 |
| — 县道 | — 县道 |
| — 乡道 | — 乡道 |
| — 村道 | — 村道 |
| — 城镇开发边界 | — 城镇开发边界 |
| — 中心城区范围 | — 中心城区范围 |

扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块控制性详细规划

03土地利用规划图



图例

- 二类物流仓储用地
- 防护绿地
- 规划范围

说明书

目录

1 总则	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划指导思想	2
1.3 规划原则	2
1.4 规划依据	3
1.5 规划范围	4
2 现状综合分析	6
2.1 地理位置与交通区位	6
2.2 自然条件与限建要素分析	6
2.3 土地资源评价	7
2.4 建设情况	7
2.5 道路情况	7
3 地块控规必要性及影响	8
3.1 规划必要性分析	8
3.2 规划影响分析	8
4 功能、规模与布局	10
4.1 功能定位	10
4.2 建设情况	10
4.3 用地布局规划	11
5 规划实施	13
5.1 建设用地使用强度控制	13

5.2 建筑退让控制	13
6 道路交通规划	15
6.1 对外交通规划	15
6.2 内部道路系统规划	15
7 规划建设与管理措施	16
7.1 规划实施的法律措施	16
7.2 项目公示制	16
7.3 规划调整	16
7.4 处罚措施	16

1 总则

1.1 规划背景

扎赉特旗地处内蒙古东部兴安盟东北部，毗邻东北三省，是区域重要绿色农畜产品输出基地与生态屏障，本地农牧业资源丰富但长期存在工业基础薄弱、农畜产品精深加工转化率低、农林废弃物污染等发展难题，为此当地规划建设扎赉特旗绰尔工业园区作为产业发展核心载体，园区坐拥公路、规划铁路、拟建通用机场多式联运交通优势，依托《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》《扎赉特旗绰尔工业园区总体规划（2017-2030年）》明确了以绿色农畜产品深加工为主导、现代物流为配套的产业发展路径，要求盘活存量产业用地、完善全旗三级冷链物流体系，随着园区加工企业产能持续扩张，现有仓储冷链、货物集散空间供给不足，缺少统一归集转运农林废弃物的配套场地，本次规划物流仓储用地补齐产业链配套短板，地块位于园区中部、北靠园区七路且临近309省道，周边均为工业企业无环境敏感点，市政配套成熟，区位条件适配仓储冷链、货物中转等低污染物流业态，为落实用地调整成果、统一规范地块开发建设各项管控要求，统筹交通、市政、生态、消防、安全防护等建设内容，指导土地出让、项目审批及验收全流程管理，依据国家相关法律法规、技术规范及两级上位规划，参照区域同类地块控规编制标准，特编制本地块控制性详细规划，以此保障地块合规有序绿色开发，支撑园区打造蒙黑交界农畜产品集散枢纽，推动区域农牧业与加工、物流产业融合

高质量发展。

1.2 规划指导思想

(1) 落实《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划(2021-2035年)》及绰尔工业园区总体规划管控要求,立足绿色农畜产业配套物流定位,强化土地资源集约高效利用与园区生态防护管控,构建低污染、低能耗、高效率的现代物流仓储体系,推动存量产业用地盘活利用,助力园区循环经济与生态保护协同发展。

(2) 以服务园区产业发展为核心,完善仓储物流、货运中转、再生资源归集等配套功能,保障园区生产配套设施的合理配置与安全运营,构建适配农畜精深加工产业链的产储融合空间,服务区域农畜产品集散枢纽建设。

(3) 强化市政基础设施与交通组织的支撑引导作用,依托园区七路及对外干线构建高效货运交通体系,统筹机场净空限高、消防、环保、安防等专项管控要求,保障物流仓储设施安全有序运营,提升园区整体配套承载能力

1.3 规划原则

1.区域协调原则

以《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划(2021-2035年)》及绰尔工业园区总体规划为基础,服从园区“绿色农畜精深加工+配套物流”的整体功能定位,主动衔接周边屠宰加工企业、园区路网及市政基础

设施,结合园区发展实际细化用地布局与配套设施,保障与区域发展、交通组织、生态防护及机场净空管控的协调统一。

2.弹性控制原则

在用地功能上,充分考虑二类物流仓储用地的兼容性,允许粮食常温仓储、生鲜冷链、货物分拣、再生资源归集等低污染配套功能适度混合布局,增强土地利用效益;在地块管控上,保持指标管控的适度弹性,在不突破强制性管控要求的前提下,支持仓储区、配套区的灵活划分与组合,适配不同建设项目的用地需求。

3.分层控制原则

采用“通则—地块”的分层控制模式,在通则层面对整体开发强度、建筑退让、交通组织、消防防护、机场净空限高进行统一管控;在地块单元层面,对容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等强制性指标和配套设施配置等弹性指标进行细化控制,为规划审批、土地出让及项目建设提供明确的法定依据与技术支撑。

1.4 规划依据

1.法律法规

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正版);
- (2)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日);
- (3)《中华人民共和国环境保护法》(2014 年最新修订);
- (4)《市级国土空间总体规划编制指南(试行)》(2020 年 9 月);
- (5)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023);

- (6)《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012);
- (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)《内蒙古自治区城乡规划条例》(2019);
- (11)《规划环境影响评价条例》。

2.技术规范

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(2023)》;
- (2)《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《建筑设计防火规范(2018)》;
- (3)《仓库防火安全管理规则》;
- (4)《城乡建设用地竖向规划规范》;
- (5)《城市停车规划规范》。

3.上位规划

- (1)《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (2)《扎赉特旗绰尔工业园区总体规划(2017-2030年)》;
- (3)《扎赉特旗绰尔工业园区地块用地性质调整论证报告(2026年6月)》。

1.5 规划范围

规划地块位于扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂

以北，规划总用地面积 74864.25 平方米。

2 现状综合分析

2.1 地理位置与交通区位

本项目地块位于扎赉特旗绰尔工业园区中部，东邻 309 省道，西侧紧邻新亿城企业，西至规划绰尔路，南抵永胜屠宰厂，北达园区七路，依托现有道路，周边交通便利。

2.2 自然条件与限建要素分析

(1) 地形地貌

扎赉特旗位于内蒙古自治区东部、兴安盟东北部，地理坐标为北纬 $46^{\circ}04' \sim 47^{\circ}21'$ ，东经 $121^{\circ}17' \sim 123^{\circ}38'$ 之间，地处大兴安岭向松嫩平原过渡地带，地属大兴安岭向松嫩平原过渡地带，多山地和丘陵，地势由西北向东南倾斜。工程地质条件方面，扎赉特旗工程地质条件相对复杂。由于该地区地势较高，山地和丘陵地形较为发育，加之历史上多次地震的影响，该地区的岩土体稳定性受到了一定的影响。此外，该地区还存在一定的地质灾害风险，如滑坡、泥石流等。

(2) 气候条件

扎赉特旗属北温带大陆性干旱季风气候，夏季温暖短促，冬季严寒漫长，昼夜温差较大。据 1959 年至 1980 年气象资料统计，年平均气温 4.0°C ，极端最高 41.0°C (1968 年 7 月 22 日)，极端最低 -36.2°C (1980 年 1 月 5 日)；平均年降水量 403.9 毫米，最大降水量 699.6 毫米 (1960 年)，最小 238 毫米 (1968 年)；日最大降水量 112.0 毫米 (1960 年 7

月 7 日)；历年主导风向为西北风；平均频率 13.8%，平均风速 3.5 米/秒；年平均相对湿度 57%；年平均蒸发量 1835.5 毫米；无霜期 137 天；最大冻土深度 2.25 米。

(3) 水文地质

项目所在地区地下水大体分为两种，一种是基岩中的裂隙水，一种是砾卵石层中的潜水。潜水层埋深 0.3—5.5 米，含水层厚度 4—21.65 米，富水性好。地下水流方向由东北向西南再转向东南，曲线流淌。水源补给主要靠绰尔河，绰尔河水质良好，适宜饮用。

2.3 土地资源评价

根据现状用地建设情况分析，规划地块位于城镇开发边界内，为可建设用地，总用地面积 **74864.25m²**。

2.4 建设情况

规划地块现状为扎赉特旗绰尔工业园区建设用地。目前地块现状为空地。

2.5 道路情况

规划地块现状北侧已有现状园区七路，地块主要依托北侧园区七路出行。

3 地块控规必要性及影响

3.1 规划必要性分析

本项目为绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂以北地块，现状无专项控制性详细规划，地块长期闲置低效，无法对存量产业用地的功能置换、开发强度、配套建设进行有效管控，既制约了园区物流配套短板补齐，也影响了园区整体产业链协同与土地集约利用水平。本规划旨在落实上位规划及用地性质调整成果，构建与园区农畜精深加工主导产业相适配的仓储物流空间体系，通过明确开发强度、交通组织、消防防护、机场净空限高等管控要求，盘活存量低效用地、提升土地利用效率；完善仓储冷链、货物中转、再生资源归集等配套设施，强化市政与交通基础设施支撑能力，保障园区生产配套功能有序落地，助力打造高效、安全、低污染的产业配套空间，为园区产业协同发展与区域农畜产品集散枢纽建设提供有力支撑。

3.2 规划影响分析

本次规划符合现行政策导向，满足实际需求和《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》要求，有利于整体发展的均衡布局。

1.本次规划未涉及《兴安盟扎赉特旗国土空间总体规划（2021-2035年）》强制性内容，未对上位规划的主导属性、发展目标、总体容量、结构布局等产生重大影响。

2.本次规划通过布局仓储冷链、货物中转、再生资源归集等配套设施，完善了园区农畜精深加工产业链的物流配套短板，有利于提升园区市政公用设施的使用效率与服务能力，推动园区配套设施的均衡、高效布局。

3.本次规划依托园区七路集中设置货运出入口，内部交通组织采用人车分流、环形消防通道设计，货运车流主要在园区内部路网周转，未新增对外交通压力，对园区及周边道路交通运行、停车位配建未产生重大不利影响。

4.本次规划通过设置地块周边防护绿化带、控制仓储运营噪声与扬尘，结合机场净空限高要求规范建筑布局，对园区整体风貌、周边企业生产运营及区域景观环境未产生重大不利影响，有利于构建低污染、低干扰的产业配套空间。

4 功能、规模与布局

4.1 功能定位

本规划单元以二类物流仓储功能为核心，配套防护绿地作为生态隔离载体，重点布局粮食常温仓储、生鲜冷链库房、货物分拣中转、农林废弃物临时归集、配套货运停车场及少量仓储管理附属用房，禁止生产加工、危化品存储、商业居住类业态，服务周边屠宰、食品加工企业原料入库与成品外运。

4.2 建设情况

1.用地情况

规划地块用地类型主要由二类物流仓储用地与防护绿地组成。二类物流仓储用地用地代码为 110102，用地面积 62206.86m²；防护绿地用地代码为 1402，用地面积 12657.39m²。

规划用地平衡表

用地性质 代码	用地性质分类		用地面积（m ² ）	占总用地（%）
11	物流仓储用地		62206.86	83.09%
	110102	二类物流仓储用地	62206.86	83.09%
14	绿地与开敞空间用地		12657.39	16.91%
	1402	防护绿地	12657.39	16.91%
总计			74864.25	100%

2.建设规模

规划地块位于扎赉特旗绰尔工业园区园区七路以南、永胜屠宰厂

以北，结合节约集约用地、机场净空管控及仓储物流运营需求，统筹确定各地块开发管控标准：CEGYQ-01 地块为二类物流仓储用地，容积率 ≥ 0.8 ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑物控制高度 $\leq 24\text{m}$ 、构筑物控制高度 $\leq 30\text{m}$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ；CEGYQ-02、CEGYQ-03 地块为防护绿地，绿地率 $\geq 90\%$ 。本规划中容积率、建筑系数、配建停车泊位为下限管控指标，建筑物高度、构筑物高度、绿地率为上限管控指标，所有建设内容均需同步满足通用机场净空限高硬性约束。建筑退让方面，CEGYQ-01 地块东、西、北侧建筑控制线退让用地界线不少于 5 米；地块南侧紧邻永胜屠宰厂，结合防护绿地设置充足隔离退让距离；地块北侧临园区七路，建筑后退道路红线满足大型货车通行、消防疏散相关规范要求，地块内各级道路应考虑消防车的通行，消防车道的宽度不应小于 4 米，道路上空如有障碍物，其净高不应小于 4 米；消防车道穿过建筑物的门洞时，其净宽净高均不应小于 4 米。尽头式消防车通道设置的回车道或回车场，回车场面积不小于 $12\text{m} \times 12\text{m}$ 。

4.3 用地布局规划

1. 规划原则

（1）整体性原则

统筹园区产业发展宏观布局与本地块仓储物流微观建设，衔接周边屠宰加工企业、对外交通路网、机场净空管控及生态防护体系一体化开发，统筹产业配套、交通组织、生态隔离、安全消防各项建设内容，实现产业经济效益、园区配套社会效益与区域生态环境效益协同

统一。

（2）可持续性原则

地块开发全过程落实循环经济与绿色低碳发展要求，同步配套防护绿地生态隔离、扬尘噪声管控、农林废弃物归集转运设施，将仓储物流建设与生态环境保护、资源循环利用有机融合，契合园区长期可持续发展目标。

2.总体构思

本次规划布局方案的思路可以概括为：立足仓储配套、集约高效、绿色管控。在充分研判地块场地现状、周边屠宰加工产业布局、北侧园区七路交通条件及临近通用机场净空限高要求的基础上，统筹整合场地建设条件、货运流线、生态隔离等各类要素，严格以上位两级总体规划空间结构与产业导向为根本依据，细化二类物流仓储与防护绿地布局，充分发挥地块紧邻园区主干路、衔接 309 省道的多式联运区位优势，打造适配园区农畜深加工产业链的专业化配套仓储空间。

5 规划实施

5.1 建设用地使用强度控制

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 (m^2)	容积率	建筑系数 (%)	建筑物高度 (m)	构筑物高度 (m)	绿地率(%)	停车泊位(个)
1	CE GY YQ -01	11010 2	二类物流仓储用地	62206.86	≥ 0.8	$\geq 40\%$	≤ 24	≤ 30	$\leq 20\%$	0.2个/100 m^2 建筑面积
2	CE GY YQ -02	1402	防护绿地	4758.43	-	-	-	-	$\geq 90\%$	-
3	CE GY YQ -03	1402	防护绿地	7898.96	-	-	-	-	$\geq 90\%$	-

5.2 建筑退让控制

1.后退建设用地边界距离规定

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。

本用地东侧建筑控制线退让规划用地界线 5 米，西侧建筑控制线

退让规划用地界线 5 米，南侧建筑控制线退让规划用地界线，北侧建筑控制线退让规划用地界线 5 米。

2.建筑物后退道路红线规定

规划建筑后退道路红线是为了满足区域的环境、景观、日照、停车以及消防要求的标准。

6 道路交通规划

6.1 对外交通规划

地块北侧园区七路为本地块主要进出通道，为唯一机动车出入口，禁止在东侧、南侧厂区边界开设货运出入口。

北侧园区七路作为场地进出的主要道路，向东可连通 309 省道，以 309 省道作为区域衔接主要道路，实现对外跨区域货运集散。

6.2 内部道路系统规划

1.道路规划

地块北侧的园区七路为地块主要出入道路。其道路红线宽度为 30 米。能够满足用地在实施建设、日常运营等情况的需要。

2.道路竖向规划

规划范围内的地势北高南低，东高西低，综合考虑道路的排水要求和非机动车以及冰雪路面等因素的影响，确定道路的纵坡符合《城乡建设用地竖向设计规划规范》（CJJ83-2016）的规范要求。应尽量保证道路纵坡大于 0.3%，小于 3.0%。

3.各类建筑配建停车场（库）规划

本规划地块配建车位数按照每 100 平方米建筑面积配建 0.2 车位的要求配建，并配置充电桩。

4.机动车开口位置

地块机动车出入口开向北侧园区七路。

7 规划建设与管理措施

7.1 规划实施的法律措施

规划法治建设，强化规划宣传，保证规划依法实施。规划一经批准即具有法律效力，各级政府及部门必须予以执行，对违反规划和干扰破坏的单位或个人依法予以制裁。

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。

7.2 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。

7.3 规划调整

规划的强制性内容不得随意调整，确需调整的，自然资源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。

7.4 处罚措施

对规划范围内违反规划的建设行为将按下列方式进行处罚。

1.开发建设者违反规定的由自然资源管理部门按照《中华人民共和国城乡规划法》第六章的第六十四、六十六、六十七、六十八、六十九条规定进行处理。

2.自然资源管理部门违反规定且造成后果者，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六章的第五十八、五十九、六十、六十一条规定或行政诉讼法的有关条款给予处理。