

1. 规划调整目的

新区河西组团作为呼伦贝尔市中心城区的重要组成部分，是承接城市功能拓展、承载人口集聚的关键区域。随着呼伦贝尔市城市发展战略的深化实施及民生需求的持续升级，河西组团内部分地块功能定位与城市整体发展衔接不足，土地集约利用效率和城市功能配套协同性仍需强化。

为进一步落实《呼伦贝尔市国土空间总体规划（2021—2035年）》传导要求，对新区河西组团的建设活动进行系统的控制和引导，优化新区河西组团内用地结构，完善居住配套功能，提升城市空间品质，依据相关法律法规及上位规划，制定本规划。本规划旨在明确地块调整后的用地控制要求、配套设施、建设标准等内容，为地块开发建设、规划管理提供法定依据。

2. 规划原则

（1）统筹规划、整体发展

立足于城市可持续发展的要求，根据城市建设发展的需要，以呼伦贝尔新区河西组团现状情况为基础，统筹考虑各个层次规划的最新要求，衔接周边功能组团定位，加强详细规划协同性，促进该区域的整体协调发展。

（2）适度弹性、适当多样

在明确主导和控制的内容的同时，在用地的兼容、地块的划分、道路的组织等方面具备一定的弹性，以适应市场发展的需要。

（3）以人为本、绿色发展

以科学发展观为指导、注重生态环境保护和建设，强化底线管控。

规划设计充分体现“以人为本”和可持续发展的思想，促进经济效益、社会效益和环境效益的有机统一。

（4）强调适时、便于实施

规划区多为已建成区，统筹整体土地资源，提出新经济形势下的发展新模式。强调规划的可操作性，深入调研现状，充分考虑现有产权情况，制定符合现实需求的规划控制指标，完善公共配套设施、道路交通组织等支撑体系，增强规划编制的可实施性。

3. 规划依据

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《城市、镇详细规划编制审批办法》

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；

《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

《内蒙古自治区城乡规划条例》；

《关于转发 自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知 并做好有关工作的通知》（内自然资字〔2023〕227号）

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
《社区生活圈规划技术指南》；（TD/T 1062-2021 ）
《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
《呼伦贝尔市城市规划管理技术规定》（呼政办发〔2023〕15号）

《内蒙古自治区国土空间详细规划编制导则（试行）》
《呼伦贝尔市国土空间总体规划（2021—2035年）》
《呼伦贝尔市中心城区部分片区国土空间详细规划》

国家、自治区、呼伦贝尔市其他相关法律法规、标准规范和文件等。

4. 单元要求

单元类型为其他单元（代码 400）。

本单元编号为 150724403400010，考虑管理的延续性及便捷性，对应字母编号为 HX-C。

本单元是以居住生活为主导功能的城市生活单元。

5. 规划调整主要内容

1) 规模控制不变

（1）人口规模：至 2035 年，预测人口规模不大于 0.9 万人。

（2）用地规模：至 2035 年，单元用地面积不大于 264.30 公顷，建设用地面积 250.77 公顷。

（3）建设规模：至 2035 年，单元开发建设总量不大于 151 万

平方米。

2) 调整后指标

本次地块调整后，单元内居住用地 80.30 公顷；公共管理与公共服务用地 11.01 公顷；商业服务业用地 20.62 公顷；交通运输用地 38.95 公顷；公用设施用地 0.55 公顷；绿地与开敞空间用地 99.35 公顷；陆地水域 13.52 公顷。

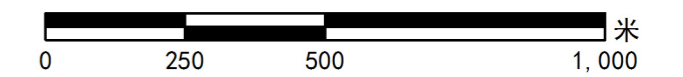
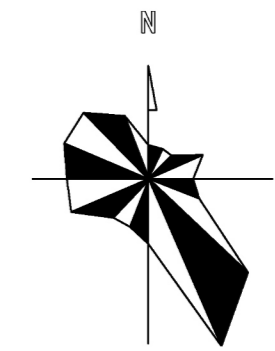
3) 强制性指标

强制性指标包括：用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、禁止机动车开口路段、停车配建、设施配建等。

6. 其他要求

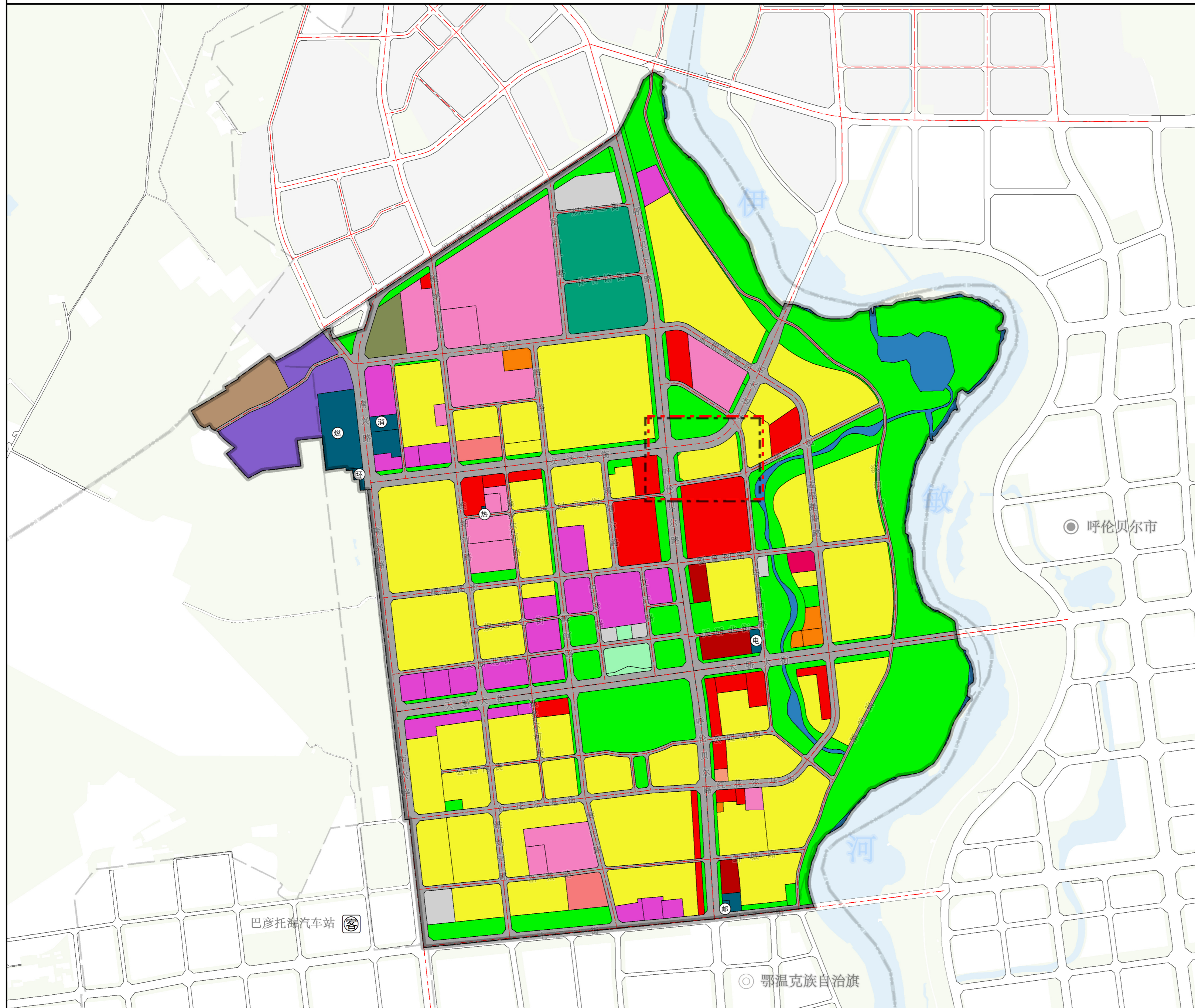
当国家、内蒙古自治区或呼伦贝尔市等调整或出台相关法律法规、规范标准时，以最新要求为准。

比例尺与风玫瑰



图例

- | | |
|----------|----------|
| 二类城镇住宅用地 | 河流水面 |
| 机关团体用地 | 市级行政驻地 |
| 科研用地 | 旗县级行政驻地 |
| 文化用地 | 旗县级界线 |
| 教育用地 | 镇(街道)级界线 |
| 体育场馆用地 | 新区河西组团范围 |
| 医疗卫生用地 | 道路红线 |
| 社会福利用地 | 道路中线 |
| 商业用地 | 水域 |
| 商务金融用地 | 公路客运场站 |
| 一类工业用地 | |
| 一类物流仓储用地 | |
| 城镇村道路用地 | |
| 交通场站用地 | |
| 公用设施用地 | |
| 供电用地 | |
| 供燃气用地 | |
| 供热用地 | |
| 邮政用地 | |
| 环卫用地 | |
| 消防用地 | |
| 公园绿地 | |
| 广场用地 | |
| 军事设施用地 | |



编制单位 北京五合国际工程设计顾问有限公司
编制时间 2025年11月

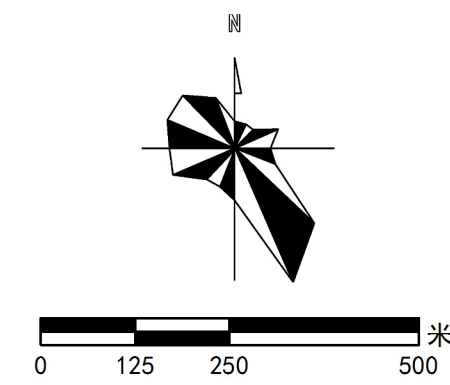
呼伦贝尔市中心城区部分片区国土空间详细规划

单元图则
150724403400010
HX-C

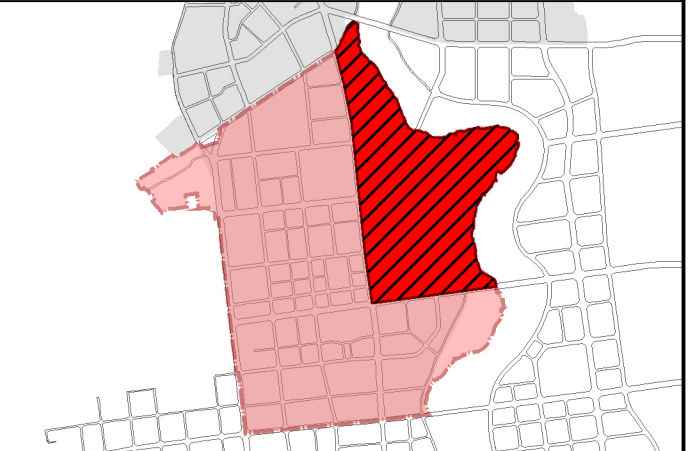
土地利用规划图

01

比例尺与风玫瑰



新区河西组团



单元控制
一览表

单元名称	呼伦贝尔市中心城区新城区其他单元010号
单元编号	150724403400010
单元类型	其他单元
主导功能	居住生活
建设用地规模	250.77公顷
建筑总规模	151万平方米
常住人口规模	9000人

土地利用规划
结构表

用地类型	用地面积 (公顷)	占比 (%)
居住用地	80.30	30.38
公共管理与公共服务用地	11.01	4.16
商业服务业用地	20.62	7.80
交通运输用地	38.95	14.74
公用设施用地	0.55	0.21
绿地与开敞空间用地	99.35	37.59
陆地水域	13.52	5.12
合计	264.30	100.00

备注

图例

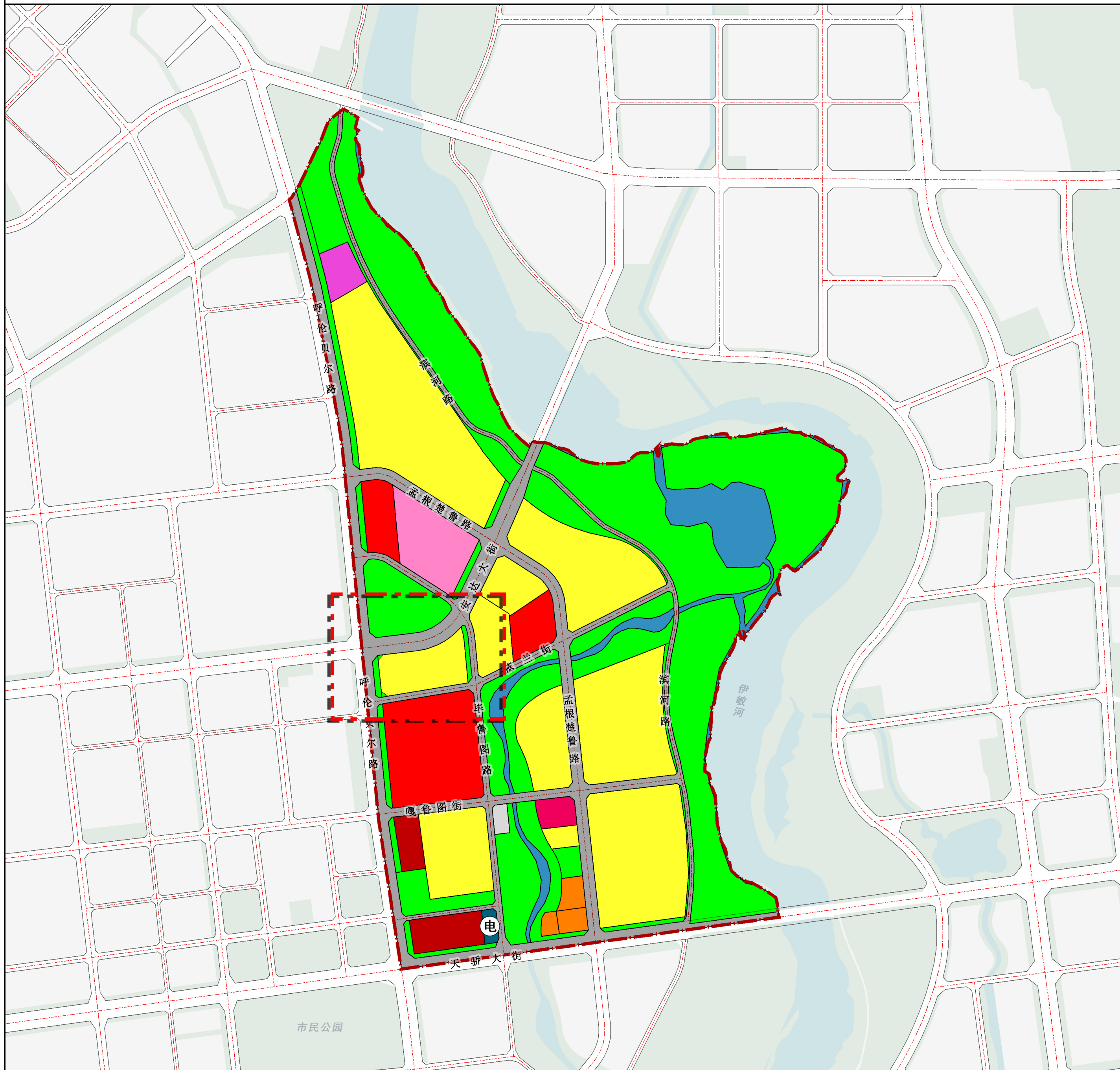
单元范围	教育用地
道路红线	商业用地
道路中线	商务金融用地
地块边界	城镇村道路用地
城镇住宅用地	交通场站用地
机关团体用地	供电用地
科研用地	公园绿地
文化用地	河流水面

编制单位

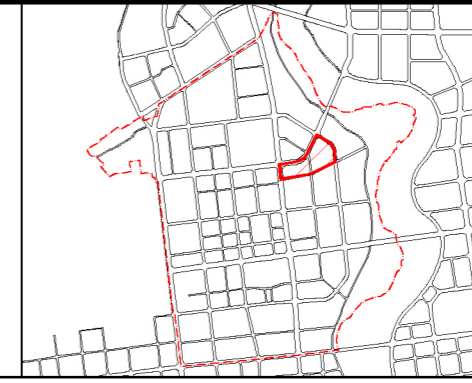
北京五合国际工程设计顾问有限公司

编制时间

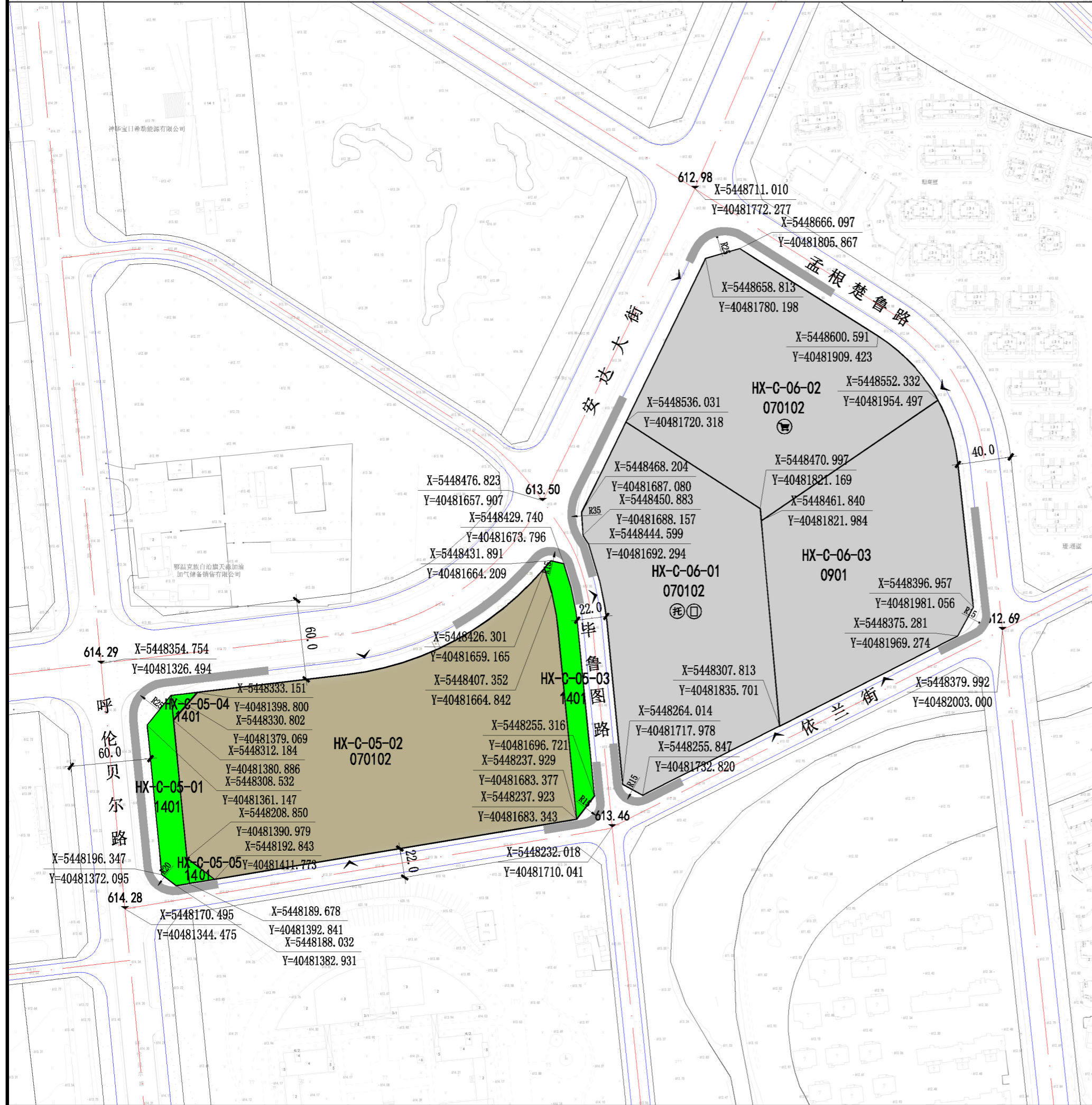
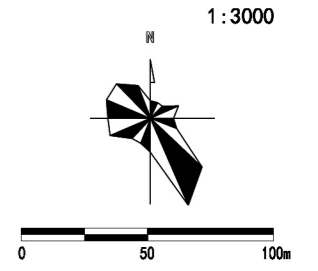
2025年11月



地块检索图



比例尺与风玫瑰



地块控制指标一览表

地块编号	用地分类名称	用地分类代码	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	机动车位指标	配套设施	备注
HX-C-05-01	公园绿地	1401	0.26	—	—	—	—	—	—	规划
HX-C-05-02	二类城镇住宅用地	070102	4.26	2.4	20	35	54	1.0车位/户	—	规划
HX-C-05-03	公园绿地	1401	0.28	—	—	—	—	—	—	规划
HX-C-05-04	公园绿地	1401	0.02	—	—	—	—	—	—	规划
HX-C-05-05	公园绿地	1401	0.02	—	—	—	—	—	—	规划
HX-C-06-01	二类城镇住宅用地	070102	2.83	1.5	35	40	31	1.0车位/户	托儿所	现状
HX-C-06-02	二类城镇住宅用地	070102	2.62	1.0	26	42	20	1.0车位/户	托儿所	现状
HX-C-06-03	商业用地	0901	2.50	0.6	19	37	17	0.8车位/100m ² 建筑面积	—	现状

图例

HX-C-05-01	地块编号	道路红线	禁止开口路段	道路宽度
0701	用地代码	道路中心线	建议机动车出入口	坐标
—	地块边界线	侧石线	半径标注	高程标注
—	规划地块	现状地块	公园绿地	社区商业网点
托儿所	托儿所	综合健身场地		

城市设计控制及建设要求

- 1、五分钟生活圈各类社区公共服务设施配套面积应满足地块图则使用说明中相应最小面积要求。
- 2、场地竖向标高参照周边道路标高、坡度设计要求确定，满足该地块内雨水排放要求，且不得影响周围用地使用。
- 3、地下空间应满足人防及消防安全要求，明确出入口、通风口。
- 4、新建大型公共建筑应配建地下停车场，地下停车率不应低于50%。新建、改建建筑物，应按规划配置充电设施。

地块编号	HX-C-05 HX-C-06	北京五合国际工程设计顾问有限公司		
		日期	2025.11	图号