

青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口
广场(R-19 地块)规划调整报告
(公示稿)

青冈县人民政府

2025. 03

一、拟调整地块基本情况

本次拟调整地块位于青冈县兴隆大街和新怡路交口处，用地面积6144.46平方米，用地编号R-19。在已经批复的《青冈县国土空间总体规划（2021-2035年）》（下简称空间规划）中用地性质为广场用地（1403）和城镇道路用地（1207），其中广场用地面积5071.58平方米；城镇道路用地面积1072.88平方米。

目前地块范围内主要由居住用途的平房、部分已拆迁空地以及原有道路构成。北侧为兴隆大街，南侧为正在建设的靖城国际小区。

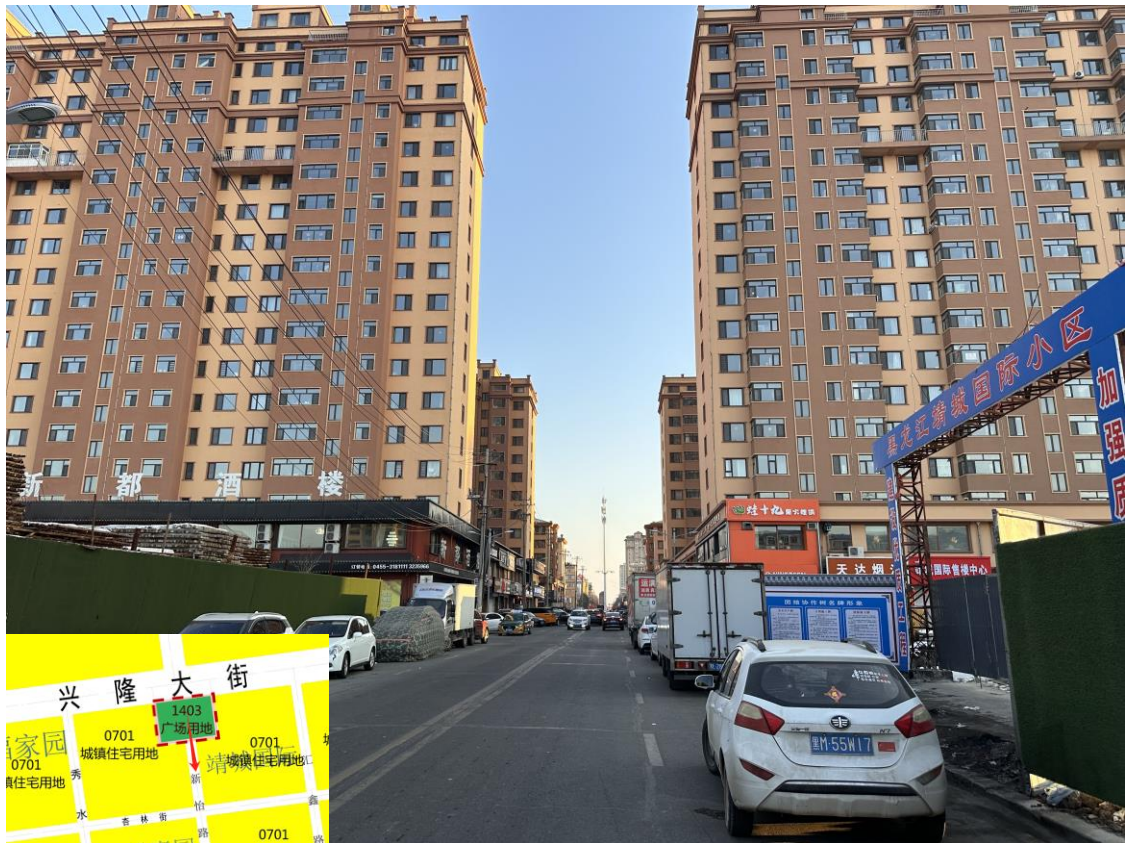
现场情况详见下图一至图四：



图一：本次调整地块R-19在本轮空间规划中的位置



图二：本次调整地块R-19现状卫星图



图三：地块内新怡路上由北至南视角现状图



图四：地块内未拆迁的原有建筑

二、地块调整依据和原则

土地性质的确定应充分考量现实情况，结合城市近期和远期的发展规律和趋势，统筹考虑一定范围内多数人的利益和诉求；力求总体平衡；并充分考虑土地价值及开发的合理性。本次地块调整的主要依据如下

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修改）
- 《城市规划编制办法》（2006年4月1日）
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）
- 《社区生活圈规划技术指南》（参考）
- 《黑龙江省控制性详细规划编制规范》DB23/T744-2004

- 《青冈县国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 《青冈县R-18地块控制性详细规划》（2013年）

三、调整内容及原因

1、将本次地块用地性质均调整为城镇住宅用地（0701），合计面积 6144.46 平方米，用地编号 R-19；

2、将幸福里小区西侧的留白用地部分调整为广场用地（1403），用地面积 6157.34 平方米，用地编号 X-57；

本次用地调整的原因如下：

1、本次地块已在 2014 年完成土地出让程序

本次地块与南侧已建成小区靖城国际用地整体于 2013 年 1 月完成地块控制性详细规划编制并得到批复； 2014 年 3 月完成土地出让程序（成交号 QC2014-7）并发放用地许可。

西起秀水路、北至兴隆大街、南至北三街（现杏林街）、东至汇鑫路，包括新怡路其实际土地使用权为黑龙江省政和房地产开发有限公司（完全包含本次调整的地块）。其建设的靖城国际小区由南往北依次开发，并通过建筑退让的方式将新怡路保留至今，成为南北方向上，连接兴隆大街和北三街（现杏林街）的重要城市道路（参考图二现状卫星图，拍摄时间 2023 年）。

2、本次地块内原住民原址回迁意愿强烈

由于开发单位原计划在本次调整地块位置，使用自有土地建设一处小型广场，提升小区生活环境品质，在提交的整体设计方案中在此

处布置了广场，故在此轮国土空间规划编制中将此方案纳入了规划中。

但在靖城国际小区由南往北开发的过程中，由于新怡路和兴隆大街周边商业环境愈发优越，很多沿街原住民强烈要求采用原址回迁方案，特别是新怡路和兴隆大街交口处附近的原住民。

3、调整后不影响附近居民生活品质，城市总体广场用地比例没有减少，留白用地使用合理。本次调整地块南侧5分钟生活圈范围内（约200米）已有一处规模相当，已建设完成的休闲广场，这使得周边居民的生活品质没有降低。

本次调整将在相对距离较近的留白用地处进行等面积（R-19地块调去广场用地5071.58平方米，X-57地块增加广场用地6157.34平方米）同性质用地补偿，城市广场用地的比例指标也没有减少。

《青冈县国土空间总体规划（2021-2035年）》中规划留白用地55.17公顷，用地比例2.50%。本次调整使用留白用地约0.62公顷，调整后剩余留白用地54.55公顷，用地比例2.48%，留白用地使用比例合理。

故决定调整原整体方案：将本次调整地块范围内恢复城镇住宅用地功能，建设住宅及商服满足原住民回迁需求。

四、用地补偿及对下位规划的建议

用地补偿方案：

本次用地调整涉及占地面积6144.46平方米，其中广场用地面积

5071.58平方米；城镇道路用地面积1072.88平方米。

经过对青冈县中心城区用地整体梳理与论证分析，建议在距离本次调整地块相对较近且条件较充分的留白用地进行用地补偿：将位于幸福里小区西侧一处留白用地，局部规划为广场用地，其用地尺寸约为121.92米*51.18米，用地面积6153.94平方米。选择此处的主要原因有三：

1、综合考虑土地现状条件，此位置距离本次调整地块相对较近，符合用地就近补偿原则；

2、此区域周边规划住宅用地较密集，缺少社区级广场活动空间；

3、此处用地在土地利用规划图中为留白用地，且现状为空地，具备调整条件。

对下位规划的建议：

虽然本次调整地块上一版控制性详细规划编制于2013年，但其控制指标较为合理，且土地出让相关程序与当时所批控详挂钩，故建议仍使用原控制性详细规划。

在编制本次调整地块出让条件时，由于新怡路已经现状形成，建议通过建筑控制线的形式管控道路两侧建筑位置，保证整条道路两侧建筑位置统一、合理。

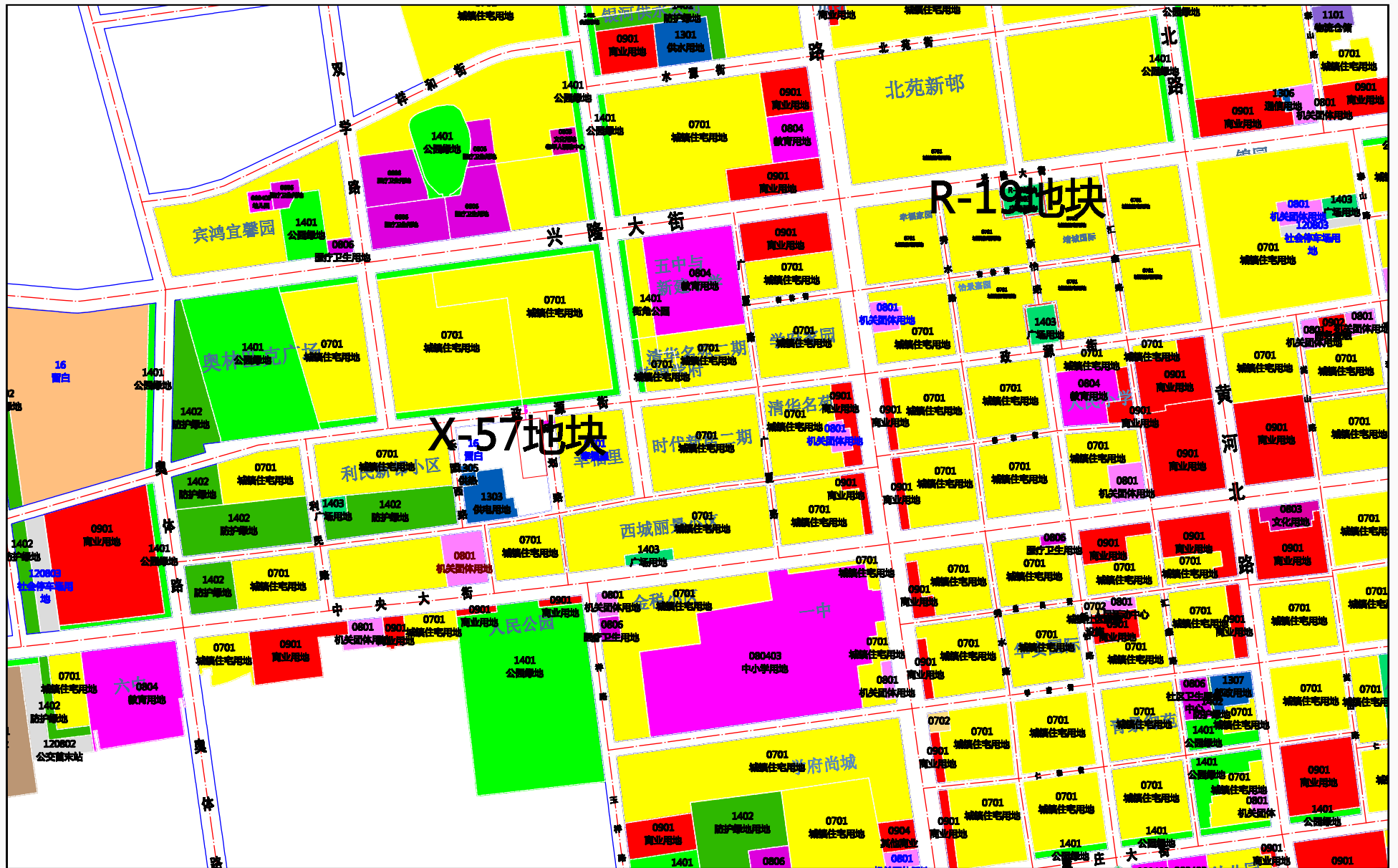
五、附图

1、《青冈县国土空间总体规划（2021-2035年）》-局部土地利用规划图

- 2、《R-18地块控制性详细规划》（2013年）；
- 3、《R-19地块调整前土地利用规划图》（2024年）
- 4、《R-19地块调整后土地利用规划图》（2025年）
- 5、《X-57地块调整前土地利用规划图》（2024年）
- 6、《X-57地块调整后土地利用规划图》（2025年）

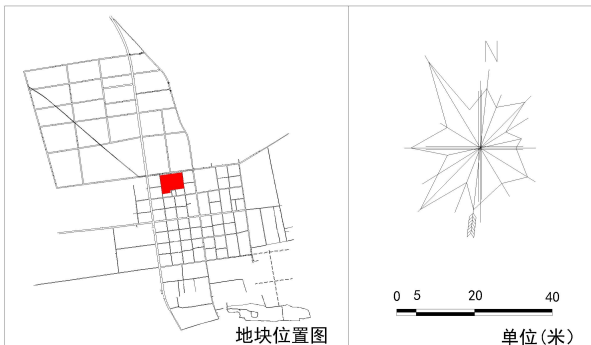
青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场(R-19地块)规划调整报告

《青冈县国土空间总体规划（2021-2035年）》-局部土地利用规划图



R-18 地块控制性详细规划

土地使用规划图



地块指标控制表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率 (≤ 2.5)	建筑密度 (≤ 35)	绿地率 (≥ 30)	建筑层数 (≤ 5)	建筑退后红线 (m)	主要出入口方位	建筑退后红线 ($\geq 3、5$)	配建车位	公建配套项目及规模	备注
R-18	CR							N			按相关规范	商住用地

地块城市设计要求:

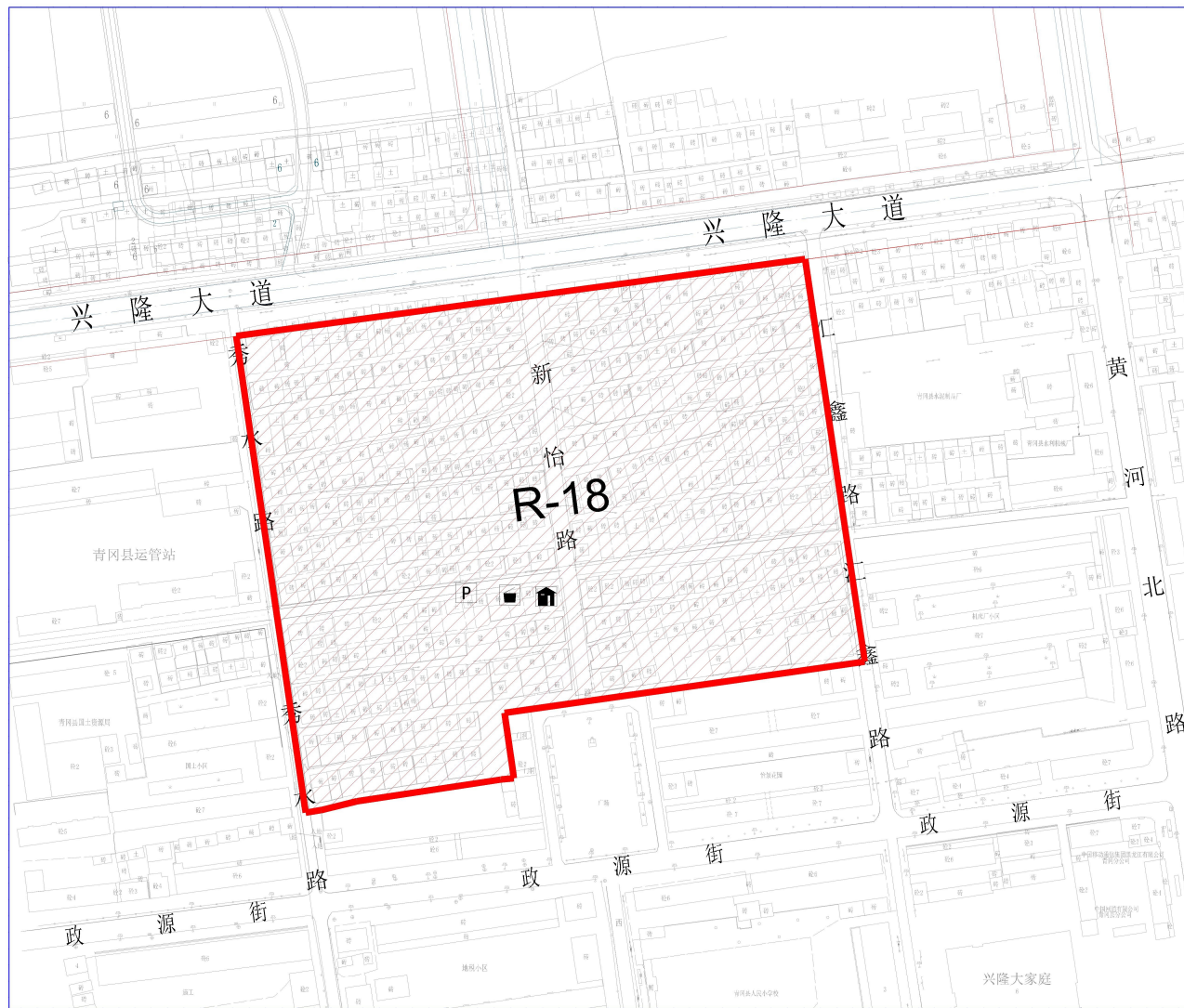
1. 建筑风格: 简欧式、坡屋顶或装饰性屋面
2. 主要休闲区分布: 中部
3. 用地标志要求:
4. 用地文化主题: 商住
5. 其他: 主建筑墙面可采用多颜色交叉

图例:

	商住用地		居委会		公共厕所
	道路红线		配建停车场		垃圾收集站
	道路中线		机动车出入口		文化活动站
	路边		幼儿园		

青冈县城乡规划管理处

哈尔滨市松北新城城乡规划设计研究院有限公司 2013.01



青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场(R-19地块)规划调整报告

R-19地块调整后土地利用规划图



青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场(R-19地块)规划调整报告

X-57地块调整前土地利用规划图



青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场(R-19地块)规划调整报告

X-57地块调整后土地利用规划图



专家评审意见单

时间： 年 月 日

姓名	宋继蓉	职称或职务	正高级城乡规划师
单位	哈尔滨市建源市政工程规划设计有限公司		
项目名称	青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场(R-19 地块)规划调整报告		
评审意见			
具体意见	<p>1、 地块调整依据和原则中注意年份和书写规范,《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》应该是 2023 年 11 月;《青冈县国土空间总体规划(2021-2035)》2035 后应加年。</p> <p>2、 R19 调整前广场用地 5071.58 m², 在 X-57 地块增加的广场用地为 6157.34 m², 建议增加具体量化指标来说明 P8 中提到的“城市广场用地指标没有减少”。由于留白土地使用比例有限制,说明使用了多少比例的留白用地。</p>		
评审结论	<p>原则同意该规划方案。</p> <p style="text-align: right;">宋继蓉</p>		

注：评审结论需明确填写是否同意该规划（或调整）方案。

专家评审意见单

时间:2025年4月8日

姓名	徐健	职称或职务	高级工程师 注册城乡规划师
单位	浙江省水利水电勘测设计院有限责任公司		
项目名称	青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场（R-19地块）规划调整报告		
评审意见			
具体意见	<p>1、第三页地块调整依据和原则中，《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2003年11月）应更正为2023年；</p> <p>2、《社区生活圈规划技术指南》应标注年份；</p> <p>3、本次调整地块沿用R-18地块控制性详细规划，应在R-18地块控制性详细规划当中示意出本次R-19调整地块的范围。</p>		
评审结论	原则同意 徐健		

注：评审结论需明确填写是否同意该规划（或调整）方案。

专家评审意见单

时间：2015年4月8日

姓名	谷玥	职称或职务	正高级工程师 注册城乡规划师 咨询工程师
单位	哈尔滨新区新质生产力促进中心		
项目名称	青冈县中心城区兴隆大街与新怡路交叉口广场（R-19地块）规划调整报告		
评审意见			
具 体 意 见	<p style="text-align: center;">该调整报告，依据和调整理由充分，符合现状情况，建议补充以下内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.调整后的用地指标，与已批复的控制性详细规划指标的关系，是否发生变化情况，予以详细说明，用地性质代码已变。 2.调整的 X-57 地块指标情况，建议补充增加 3.核对报告中的标准用法，如：“用地编号”替换掉“用地代号” 		
评审 结论	<p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">原则同意。 谷玥。</p>		

注：评审结论需明确填写是否同意该规划（或调整）方案。

专家意见回复及修改说明

1、地块调整依据和原则中注意年份和书写规范，《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》应该是 2023 年 11 月；《青冈县国土空间总体规划(2021-2035)》2035 后应加年。

答复：已按照要求修改。

2、R19 调整前广场用地 5071.58 m²，在 X-57 地块增加的广场用地为 6157.34 m²，建议增加具体量化指标来说明 P8 中提到的“城市广场用地指标没有减少”。由于留白土地使用比例有限制，说明使用了多少比例的留白用地。

答复：在 P8 位置单独增加了关于留白用地调整前后面积和比例变化的说明。

3、第三页地块调整依据和原则中，《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2003 年 11 月)应更正为 2023 年：

答复：已按照要求修改。

4、《社区生活圈规划技术指南》应标注年份：

答复：此文件目前为征求意见稿，没有正式实施，报告中仅仅以此文件部分内容作为参考。

5、本次调整地块沿用 R-18 地块控制性详细规划，应在 R-18 地块控制性详细规划当中示意出本次 R-19 调整地块的范围。

答复：已在图中增加示意。

6、调整后的用地指标，与已批复的控制性详细规划指标的关系，是否发生变化情况，予以详细说明，用地性质代码已变。

答复：R-19 地块实际为 R-18 地块的一部分，本次调整实际在国土空间规划层面将其用地性质调回至与 R-18 地块一致，相关指标沿用 R-18 地块控制性详细规划中的内容。

7、调整的 x-57 地块指标情况，建议补充增加。

答复：本次调整是在国土空间规划层面上进行用地性质的调整，已对 R-18 地块进行指导性建议，X-57 地块可按照常规广场用地指标在下一步控制性详细规划中进行编制。

8、核对报告中的标准用法，如：“用地编号”替换掉“用地编号”。

答复：已按照要求修改。