

满洲里市城北片区国土空间详细规划  
公示稿

满洲里市自然资源局

2025年1月

# 第一章 规划概述

## 1.1 规划背景

2024年3月25日，内蒙古自治区人民政府批复了《满洲里市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

为了筑牢祖国北疆安全稳定屏障，铸牢中华民族共同体意识，坚持总体国家安全观；贯彻落实《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）和《关于加强国土空间详细规划的工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）；建立健全满洲里市国土空间规划体系，规范城镇开发边界内控制性详细规划编制工作，深化“多规合一”改革成果，提高城市规划、建设、治理水平，更好指导城镇开发边界内各类建设活动。根据相关法律法规、政策和技术标准，在总结实践经验、广泛听取意见的基础上，编制《满洲里市城北片区国土空间详细规划》。

## 1.2 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，落实习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示批示精神，紧紧围绕推进高质量发展这个首要任务，以铸牢中华民族共同体意识为主线，坚持发展和安全并重，坚持以生态优先、绿色发展为导向，全面贯彻内蒙古自治区“五大任务”战略定位，把思想和行动统一到党中央决策部署上来，把发力点放在办好两件大事上。推进落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。坚持以人民为中心，以经济发

展全面转型、城市形象全面提升为主要任务，促进节约集约发展，联动推进增量拓展和存量利用。加强规划传导衔接，把握好底线刚性和发展弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，提高空间治理效能。

### 1.3 规划原则

坚持“生态优先，绿色发展”原则。树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，严守生态、资源、环境保护底线，全面提高区域生态安全水平。坚持保护优先、集约节约，严格落实上位规划的管控性要求和约束性指标，构建绿色高效的国土资源开发利用方式，实现全域绿色发展，保障国家生态安全。

坚持“因地制宜、特色发展”原则。保护自然地理格局，结合区域资源禀赋，发挥比较优势，提高区域发展竞争力和可持续性，传承自然和历史文化脉络，塑造城市特色风貌，突出地域特点、文化特色、时代特征。

坚持“总量控制、刚弹结合”原则。加强规划传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握好底线刚性和弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，加强编制体系与实施监督管理体系一体化，提升城市精细化治理水平。

坚持“多方参与，科学决策”原则。按照“党委领导、政府组织、部门协同、专家领衔、公众参与”的工作组织方式，坚持落实责任、部门协同，坚持“开门编规划”，强化规划全过程公众参与，扩大公众和社会各界参与程度，不断完善公众参与制度，建立专家咨询机制，

发挥不同领域专家的作用，提高规划科学决策水平。

#### 1.4 规划重点

深化国土空间总体规划方案。以国土空间总体规划为依据，深化用地分类、道路系统、空间布局，落实近期建设项目，进行平面定位，确定各个地块控制指标。

量化各类建设用地规模。本次规划中将总体规划结构性的、定性描述的内容进行量化。其重点内容是对包括商业用地、各类公共设施、市政设施等用地规模的确定，确保相应功能能够满足城区发展需求。

科学制定规划控制指标。本次规划以维护公共利益为前置原则，以供地数据和现状建设情况为基础，通过对地块的交通便捷性、公共服务设施便捷性及地价评估、拆迁政策等因素分析，研究建设项目的控制指标，确保建设项目可实施性。同时给予地块指标一定的弹性，以应对市场的不确定因素。

## 第二章 总体要求

### 2.1 规划范围

本次规划范围位于满洲里市中心城区北部，具体范围为北湖以北，西环路以东，G10绥满高速以南的围合地段，总面积为 870.90 公顷。包含北区综合单元和华埠大街综合单元。

### 2.2 空间结构

规划形成“一轴、两心、三片区”的空间结构。

一轴：片区联动发展轴。

两心：绿色休闲中心、体育服务中心。

三区：居住生活区、商业服务区和综合服务区。

### 2.3 用地布局

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类，进行用地性质细化。城镇建设用地原则上划分到三级类。

表 1：土地利用结构表

| 用地用海代码 | 二级类      | 规划      |        |
|--------|----------|---------|--------|
|        |          | 面积 (ha) | 比例 (%) |
| 70102  | 二类城镇住宅用地 | 414.82  | 47.63  |
| 0801   | 机关团体用地   | 38.00   | 4.36   |
| 0806   | 医疗卫生用地   | 7.52    | 0.86   |
| 0804   | 教育用地     | 70.35   | 8.08   |
| 0803   | 文化用地     | 8.48    | 0.97   |
| 0805   | 体育用地     | 37.11   | 4.26   |
| 0901   | 商业用地     | 98.09   | 11.26  |
| 1101   | 物流仓储用地   | 6.92    | 0.80   |

|           |         |               |               |
|-----------|---------|---------------|---------------|
| 1207      | 城镇村道路用地 | 121.09        | 13.90         |
| 1208      | 交通场站用地  | 6.64          | 0.76          |
| 1305      | 供热用地    | 12.99         | 1.49          |
| 1310      | 消防用地    | 4.37          | 0.50          |
| 1401      | 公园绿地    | 39.12         | 4.49          |
| 15        | 特殊用地    | 5.40          | 0.62          |
| <b>总计</b> |         | <b>870.90</b> | <b>100.00</b> |

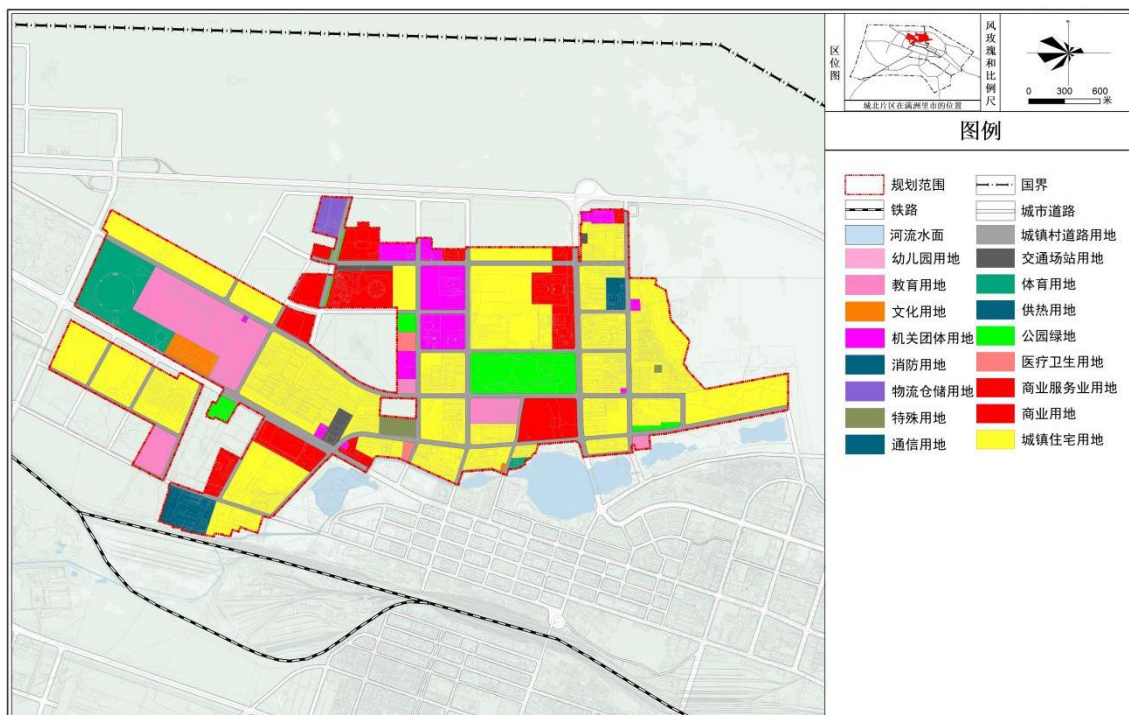


图 2：土地利用规划图

## 2.4 城市四线落实情况

规划区域内仅涉及城市黄线与城市绿线，不涉及城市蓝线与城市紫线。

规划区域内落实城市黄线 21.94 公顷，其中北区综合单元城市黄线面积为 4.88 公顷，华埠大街综合单元城市黄线面积为 17.06 公顷。

规划区域内落实城市绿线 39.06 公顷，其中北区综合单元城市绿线面积为 35.54 公顷，华埠大街综合单元城市绿线面积为 3.52 公顷。

## 第三章 设施规划

### 3.1 公共服务设施规划

文化设施：规划区内现有 2 处文化设施用地，面积为 8.48 公顷。

教育设施：规划区内现有 5 处教育设施用地，面积为 70.35 公顷。

医疗卫生设施：规划区内现有 2 处医疗卫生设施，面积为 7.51 公顷。

### 3.2 市政服务设施

给水工程规划：规划区统一由公共供水系统供水，引自满洲里市城市给水网，管径 DN500mm。

排水工程规划：规划区排水体制采用“雨污分流制”。污水经管网收集送入满洲里市污水处理厂。雨水排放系统依自然地形埋设，排入就近水体。规划采用污水排放系数为 0.9，用水日变化系数 1.4。

通信工程规划：规划沿城市道路同步建设电信接入管道，实现通信基础设施建设全覆盖。

供热工程规划：规划区供热用户为主要为居住生活、商务办公等，规划采用集中供热，热源来自满洲里热电厂，通过一次管网至换热站，经二次管网至城北片区，可满足热负荷需求。

燃气工程规划：在充分利用现状中压管网的基础上，采用中压环状布置方式，接入市政燃气管网。

### 3.3 城市安全设施规划

建设与经济发展相适应的综合防灾体系,全面提高本规划片区综合防灾减灾能力,在具体措施方面,通过加强供水、供电、供气等基础设施建设以提高灾害时的供应保障能力。规划范围内公共绿地带、停车场等建设紧急避难场所。提升人防工程建设水平、稳步推进海绵城市建设、做好物资储备工作等多种措施,使城市在遇到灾害时能够迅速恢复。



## 第四章 其他相关规划

### 4.1 绿地系统规划

规划形成“一轴、多点、绿荫纵横”的绿地系统。

“一轴”：华埠大街草原生态景观轴。以华埠大街道路绿化为依托，衔接道路两侧绿地等开敞空间，形成线性景观轴。

“多点”：主要指具有生态和休憩功能的绿地及广场等。在规划区内呈现点状分布，通过道路绿地的串联，形成连续性的绿地系统。

“绿荫纵横”：城市道路两侧的街旁带状绿地和道路景观绿地。通过线状绿地，加强各类城市绿化空间与郊野公园以及自然山水之间的联系。

### 4.2 地下空间规划

科学合理建设片区地下空间，鼓励开发浅层、适度开发次浅层，与地面设施先行或同步建设，按需开发次深层和战略预留深层。

地下空间分为浅层(0~-15m)、次浅层(-15m~-30m)、次深层(-30m~-50m)和深层(-50m 以下)四层。城市地下空间利用应遵循分层利用、由浅入深的原则。

地下空间开发利用的主导功能类型应优先发展交通、市政、防(空)灾以及公共服务等。

### 4.3 海绵城市规划

以海绵城市建设理念引领规划区发展，促进生态保护、经济社会发展和文化传承，以生态、安全、活力的海绵建设塑造城市新形象，实现“水生态良好、水安全保障、水环境改善、水景观优美、水文化丰富”的发展战略。

加大城市径流雨水源头减排的刚性约束，优先利用自然排水系统，建设生态排水设施。充分发挥城市绿地、道路等对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现良性水文循环，维持和恢复规划区的“海绵”功能。

充分利用城市水系、绿地等，采用雨水花园、下凹绿地、生物滞留设施、生态汇水廊道、生态湿地等低影响开发设施，构建保护城市水生态、改善城市水环境、保障城市水安全、提高城市水资源承载力的海绵城市体系，实现年径流总量控制率不小于 85%。