

# 《满洲里市口岸套娃片区国土空间详细规划》

（局部调整公示稿）

满洲里市自然资源局

2026年5月

# 目 录

|                      |   |
|----------------------|---|
| 第一章 总论.....          | 1 |
| 第1节 调整背景.....        | 1 |
| 第2节 调整内容.....        | 2 |
| 第二章 调整的必要性.....      | 4 |
| 第1节 上位规划调整要求.....    | 4 |
| 第2节 公共利益与民生保障需要..... | 4 |
| 第三章 技术方案合理性论证.....   | 5 |
| 第1节 用地布局层面.....      | 5 |
| 第2节 指标控制层面.....      | 5 |
| 第3节 配套设施层面.....      | 6 |
| 第4节 生态环境层面.....      | 6 |
| 第5节 交通组织层面.....      | 7 |

# 第一章 总论

## 第1节 调整背景

《满洲里市口岸套娃片区国土空间详细规划》（以下简称“现行详规”）于2024年8月14日经满洲里市人民政府批准实施。

口岸套娃片区位于满洲里市西北部，具体范围为滨洲铁路以北、西环路以西、国门以东围合的区域，面积为614.70公顷，包含公路口岸单元、华埠大街商业单元、综保区单元、国门互贸区单元四个详细规划单元。

根据《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》等规定，修改控制性详细规划的，组织编制机关应对修改的必要性进行论证，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。

为进一步优化满洲里市口岸套娃片区土地利用结构，科学配置区域空间资源，破解片区发展过程中土地使用与空间布局的瓶颈问题，充分发挥片区独特的区位优势和旅游资源禀赋，推动片区功能提质升级，更好地支撑满洲里市旅游产业高质量发展，补齐片区现有配套设施短板、增设符合实际发展需求的必要配套项目，满足游客出行、产业发展及区域综合服务的多元需求，结合口岸套娃片区当前发展实际、资源禀赋条件以及旅游产业发展新形势、新要求，特组织局部调整《满洲里市口岸套娃片区国土空间详细规划》，助力满洲里市打造特色旅游品牌、提升区域旅游竞争力。

## 第2节 调整内容

本次调整地块位于华埠大街商业单元内，该单元具体范围为西一道街以北，机场高速以东，G10高速以南，西外环路以西围合的区域，面积为211.92公顷。

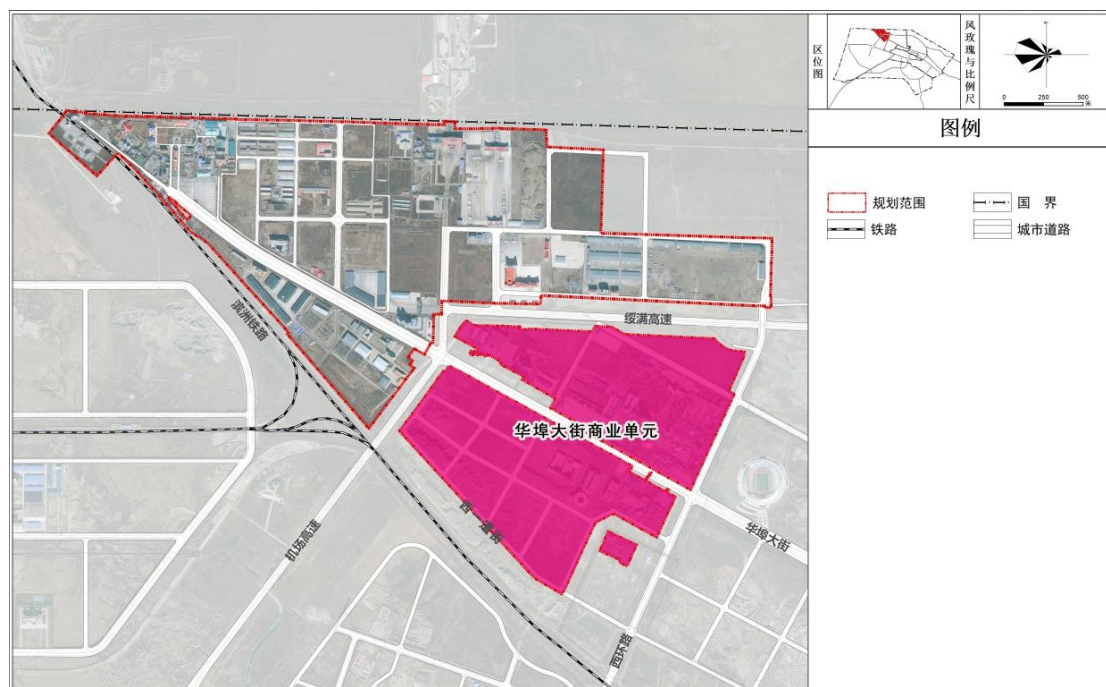


图1-1 华埠大街商业单元位置图



图1-2 调整地块位置图

规划拟对现行详规局部地块进行用地性质调整，涉及华埠大街商业单元201-30-A007地块，拟将201-30-A007地块南侧无权属的3.96公顷用地，调整为社会停车场用地与广场用地。其中，西侧地块按照住建部门已取得用地范围进行调整，中间及东侧地块根据片区实际功能需求统筹调整，中间部分调整为广场用地，东部分调整为社会停车场用地。三块用地地块编号分别为201-30-A010、201-30-A011、201-30-A012。其中：

201-30-A010用地性质为社会停车场用地，面积约为0.89公顷，容积率不大于0.1，建筑密度不大于10%，建筑高度不大于8米；

201-30-A011用地性质为广场用地，面积约为2.20公顷，容积率不大于0.1，建筑密度不大于10%，建筑高度不大于8米；

201-30-A012用地性质为社会停车场用地，面积约为0.87公顷。容积率不大于0.1，建筑密度不大于10%，建筑高度不大于8米。

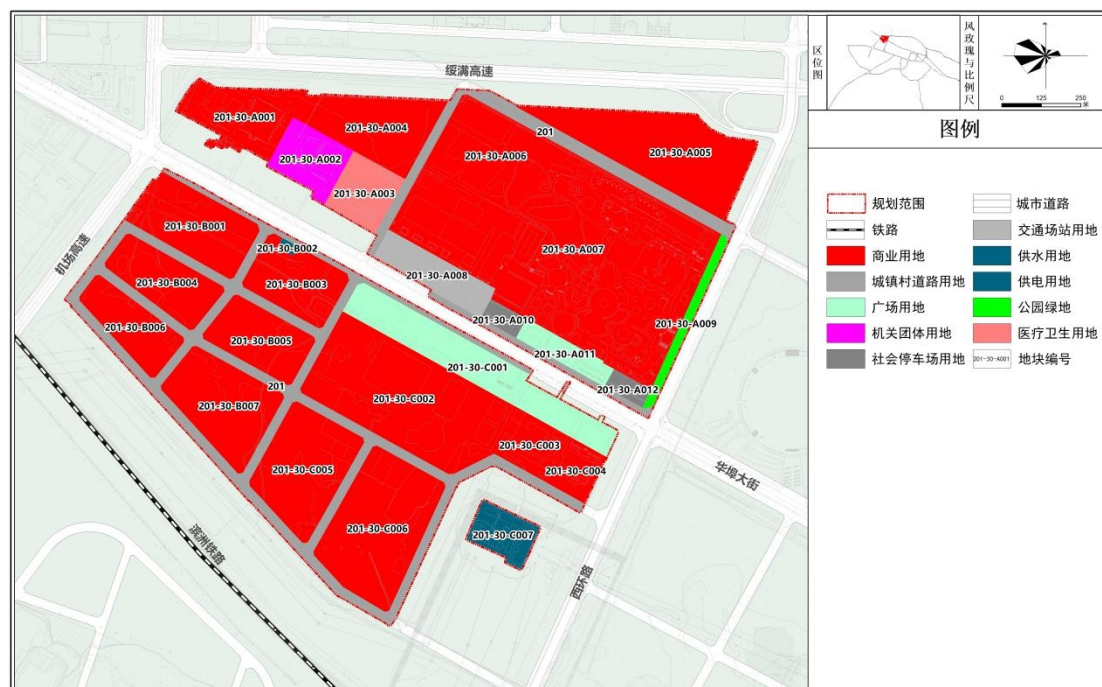


图1-3 用地性质及地块编号图

## 第二章 调整的必要性

### 第1节 上位规划调整要求

依据《关于开展国土空间总体规划动态调整完善工作的通知》（内自然资发〔2026〕4号）和内蒙古自治区自然资源厅《关于印发〈内蒙古自治区国土空间总体规划动态调整完善工作方案〉的通知》（内自然资字〔2026〕43号）的要求，满洲里市启动国土空间总体规划动态维护工作，对《满洲里市国土空间总体规划（2021—2025年）》予以调整优化。调整涉及华埠大街商业单元用地布局，为适配城市发展实际、优化空间资源配置、强化口岸城市商业服务功能，依规开展详细规划调整工作。

### 第2节 公共利益与民生保障需要

优化调整片区空间布局及配套设施规划，是维护区域整体公共利益、夯实民生服务保障的迫切需要。从公共利益层面来看，完善广场公共空间与停车基础设施建设，能够进一步优化片区整体人居环境与文旅发展环境，畅通区域交通出行脉络，规范道路交通秩序，有效缓解旅游旺季人流车流拥堵乱象，维护片区正常公共秩序与整体风貌，提升片区公共服务承载能力，实现区域公共资源合理配置与高效利用。从民生保障角度而言，充足的公共休闲集散空间可满足本地居民日常休闲活动、邻里交流、文体活动开展等生活需求，丰富群众精神文化生活。同时补齐停车设施配套短板，既方便本地居民日常就近停车出行，解决群众停车难、出行不便等民生难题，也能完善区域自驾出行便民服务体系，全方位改善群众生活出行条件。

通过本次规划调整，持续补齐民生基础设施短板，兼顾本地居民日常生产生活需求与外来游客旅游服务需求，不断健全完善片区公共

服务体系，切实筑牢民生保障根基，兼顾社会公益、民生福祉与文旅发展多重诉求，全力保障广大人民群众切身利益，推动区域发展成果更好惠及全体民众。

## **第三章 技术方案合理性论证**

### **第1节 用地布局层面**

本次规划对华埠大街商业单元内 201-30-A007 商业用地进行局部优化调整，整体用地调整范围集中连片、区位选址科学合理，未打破片区原有整体空间结构。将原商业用地统筹拆分调整为社会停车场用地与城市广场用地，贴合片区文旅发展实际功能需求，一改以往单一商业主导的用地布局模式，补齐片区公共服务类用地缺口。调整地块紧邻商业街区、文旅游玩节点与人流密集区域，空间区位适配游客集散、休闲活动、车辆停放等实际使用场景，实现商业商务功能与公共服务功能空间互补、布局相融，进一步优化片区整体用地结构，推动土地利用由单一业态向复合功能转变，用地布局与片区整体发展格局高度契合。

### **第2节 指标控制层面**

本次调整明确划定两类新增地块各项规划管控指标，数值设置科学合规、管控尺度合理适度，符合城市片区配套设施建设通用规划标准。两处社会停车场用地容积率不大于0.1、建筑密度不大于10%，建筑高度不大于8米，广场用地容积率不大于0.1、建筑密度不大于10%，建筑高度不大于8米，各项指标充分贴合停车场、城市广场低强度、开敞式的建设属性。低容积率与低建筑密度保障地块预留充足开敞空间，可满足大面积场地布设、人流车流疏散需求，严格控制建筑高度

适配片区整体城市风貌，既避免过度开发建设，又预留充足活动与停放空间，各项管控指标科学严谨，具备极强实操性与合规性。

### **第3节 配套设施层面**

本次用地调整精准聚焦片区现存配套短板，通过社会停车场与城市公共广场的布局，从规划层面补齐片区核心公共服务配套短板。新增广场用地可完善片区休闲游憩、文化展示、节庆活动、游客集散等公共服务功能，有效承载中俄蒙民俗文化展示、群众性文体活动，丰富区域文旅配套体系；新增多处社会停车场用地专项补足停车配套缺口，大幅增加正规停车泊位供给，健全自驾出行配套服务体系。用地调整直接完善片区文旅服务、民生休闲、便民停车等多元配套设施，全面提升片区综合服务能级，充分匹配口岸城市文旅发展与群众日常生活配套需求。

### **第4节 生态环境层面**

本次用地性质调整严格坚守生态保护红线，所有地块调整均在城镇开发边界内部实施，不占用永久基本农田、不触碰生态保护红线，未改变区域生态保护格局与生态用地规模。新增广场与停车场用地以开敞空间、绿化铺装、生态步道建设为主，开发建设强度低、生态扰动小，广场区域可合理布局绿化植被、景观绿植，有效提升片区绿地空间占比，优化区域人居环境。整体调整坚持生态优先、绿色发展理念，在完善城市功能的同时改善片区微生态环境，助力片区形成生态宜居、环境整洁、风貌协调的城市空间形态，实现功能完善与生态保护协同发展。

## 第5节 交通组织层面

从交通组织角度分析，本次用地调整极大优化了片区整体交通通行体系，有效破解现状交通运行难题。新增多处独立社会停车场用地，实现停车设施科学布点分流，分散核心商圈车流压力，从源头减少车辆占道乱停、沿路滞留等问题，规范区域静态交通秩序；城市广场的落地可实现旅游高峰时段人流有序集散，缓解主干道人行拥堵状况，实现人流与车流有效分离。同时标准化集中停车场便于统筹布设智慧停车引导、交通标识、便民通行设施，进一步理顺片区主次干道交通流线，提升道路通行效率，完善全域慢行交通与机动交通组织体系，全面提升片区交通通达性与出行安全性，适配旅游客流激增下的交通运行发展需求。