

赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界  
优化方案

（公示稿）

赤峰市喀喇沁旗人民政府

2026 年 1 月

## 目 录

前 言 .....	2
一、城镇开发边界优化的必要性 .....	3
二、城镇开发边界优化的可行性 .....	4
（一） 政策文件符合性 .....	4
（二） 城镇开发边界调整与选址的可行性 .....	5
三、城镇开发边界优化的主要依据和原则 .....	6
（一） 优化依据 .....	6
（二） 优化原则 .....	7
四、城镇开发边界优化方案 .....	8
（一） 原城镇开发边界划定情况 .....	8
（二） 城镇开发边界实施情况 .....	10
（三） 本次开发边界调整涉及范围 .....	10
（四） 调入城镇开发边界建设项目情况 .....	11
（五） 调出城镇开发边界用地 .....	17
（六） 优化前后城镇开发边界对比 .....	19
（七） 优化前后规划用地布局对比 .....	20
（八） 相关规划的衔接 .....	25
（九） 听证论证及踏勘 .....	25
五、特殊选址要求用地专题论证 .....	25
（一） 赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目 .....	25
（一） 赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目 .....	28
六、城镇开发边界优化影响分析 .....	31
（一） 调出用地影响分析 .....	31
（二） 调入用地影响分析 .....	32
七、结论 .....	34

## 前 言

为贯彻落实《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》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》，运用好“三区三线”划定成果，自然资源部于 2023 年 10 月，出台了《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号），旨在推动城镇开发边界划定成果精准落地实施，统筹做好规划城镇建设用地安排，严格规范城镇开发边界的全周期管理。

2022 年 10 月，内蒙古自治区自然资源厅发布《关于启用“三区三线”划定成果的通知》，明确自治区“三区三线”划定成果正式启用，成为建设项目用地组件报批的重要依据。2024 年，内蒙古自治区自然资源厅先后出台了《内蒙古自治区自然资源厅关于印发〈内蒙古自治区城镇开发边界管理实施细则（试行）〉的通知》（内自然资发〔2024〕13 号）和《内蒙古自治区自然资源厅关于进一步加强城镇开发边界管理工作的通知》（内自然资字〔2024〕501 号），为全区城镇开发边界管理提供了依据，有助于防止城镇无序蔓延、促进城镇高质量发展。

喀喇沁旗城镇开发边界自启用以来，坚持节约集约用地，合理保障本区城镇发展需求，但部分零星用地项目选址有要求，落在了城镇开发边界外。喀喇沁旗按照部、自治区相关文件要求编制《赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化方案》，积极推进重点项目与城镇开发边界划定成果精准落地实施，提高城镇开发边界划定成果的可实施性。

## 一、城镇开发边界优化的必要性

从 2022 年城镇开发边界批复至今，喀喇沁旗严格控制城镇建设用地总规模，有序引导资源，人口，产业，文化向城镇开发边界内聚集，保障各类项目顺利落地。目前喀喇沁旗为保障赤峰市新城实验中学两侧道路的连通性和赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施的完善性两个零星城镇建设用地的建设需求，亟需调整城镇开发边界。

为了更好地引导城市建设，满足人民日益增长对美好生活的需求，在城镇开发边界外赤峰市人民政府拟建设《赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目》和赤峰和美工贸园管理办公室拟建设《赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程》两个零星城镇建设用地，特编制此方案。

《赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目》：着力解决学生家长出行安全难题，建成后可打通交通断点，衔接主干道与学校的连通性，保障学生、教师和家长的安全出行，缩短出行时间，缓解学校周边交通压力，带动周边基础设施升级改造，依规划布设道路实现土地高效利用，提升民生服务、完善路网结构。

《赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程》：全力补齐工贸园河东片区市政交通保障短板，落地可引导城市空间合理布局，完善城市道路网络，吸引投资培育产业，降低企业运输成本，提升供应链效率，加速产业集聚，形成产业集群效应，有效拉动区域经济增长，提升产业承载能力，为城市空间布局和可持续发展提供保障。同时，向城乡结合部延伸市政基础设施网络，是推进城乡一体化发展的

重要途径，将城市供水、供电、通信、交通等设施向农村地区覆盖，能改善农村生产生活条件，缩小城乡公共服务差距；旗域市政基础设施的完善，能增强中心城区的辐射带动能力，促进城乡要素双向流动，助力乡村振兴战略实施。

本次城镇开发边界优化调整涉及的两个零星用地项目，会坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，在严格落实耕地保护优先原则，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，可对符合城镇开发边界外需要建设的零星城镇用地情形的项目进行局部调整；同时，严格实行城镇开发边界的全生命周期管理，依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，确保将所有变更地块均纳入国土空间规划“一张图”进行监管。

## **二、城镇开发边界优化的可行性**

### **（一）政策文件符合性**

本次喀喇沁旗城镇开发边界优化方案，严格按照《内蒙古自治区关于做好城镇开发边界管理实施细则（试行）》（内自然资发〔2024〕13号）（以下简称《实施细则》）的城镇开发边界优化调整要求编制，共涉及调入项目两个。

拟调入项目1为《赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目》，位于喀喇沁旗牛家营子镇与红山区行政边界交汇处，该项目依据《实施细则》第七条第二款，规定“在规划确定的中心城（镇）区范围内，因城镇建设需要连通的市政基础设施和公共服务设施”的情形进行优化城镇开发边界。

拟调入项目 2 为《赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程》，位于喀喇沁旗牛家营子镇中心镇区北侧，该项目依据《实施细则》第七条第三款，规定“结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、‘平急两用’公共基础设施建设和依托资源的零星产业用地等合理需要，有特定选址要求、确需布局在城镇开发边界外的少量城镇建设用地”的情形，进行局部优化城镇开发边界并提供相应佐证材料。

## **（二）城镇开发边界调整与选址的可行性**

### **1. 不涉及强制性内容**

本次喀喇沁旗城镇开发边界调整方案不涉及生态保护红线、不突破城镇开发边界扩展倍数、不突破城镇开发边界总量的要求。不占用永久基本农田，不涉及中心城区范围内结构性绿地、水体等开敞空间的控制范围和均衡分布要求；不涉及重大交通枢纽、重要线性工程网络、城市安全与综合防灾体系、地下空间、邻避设施等设施布局；不涉及城乡公共服务设施配置标准，城镇政策性住房和教育、卫生、养老、文化体育等城乡公共服务设施布局原则和标准；不涉及历史文化保护体系，各类历史文化遗存的保护范围和要求；不涉及国土变更调查的现状城镇建设用地；不涉及已依法依规批准且完成备案的建设用地、或已办理划拨或出让手续的建设用地、或已核发建设用地使用权属证书的建设用地；依据各局回函（详见附件），方案不涉及自然保护地、基本草原、饮用水水源一级保护区、地震断裂带、已设矿业权。

## 2. 增量用地使用的可行性

2020 年 12 月 31 日至今，赤峰市喀喇沁旗已完成批复的增量用地指标为 178.12 公顷，占城镇开发边界增量 462.17 公顷的 38.54%，未达到“十四五”期间增量用地指标的 40%，满足《实施细则》第八条：盟市、旗县(市、区)国土空间总体规划实施中，城镇开发边界内增量土地使用要为“十五五”、“十六五”期间至少留下 35%、25% 的增量用地的要求。

喀喇沁旗城镇开发边界总增量为 462.17 公顷，本次调入零星城镇建设用地规模为 21.5087 公顷，占总增量的 4.65%，不超全旗新增指标(462.17 公顷)的 10%，符合《内蒙古自治区自然资源厅关于进一步加强城镇开发边界管理工作的通知》（内自然资字[2024]501 号）第四项中的“零星城镇建设用地总规模原则上不得超过旗县规划新增城镇建设用地规模的 10%”的要求。

## 三、城镇开发边界优化的主要依据和原则

### （一）优化依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第二次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日第三次修订）；
4. 《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022

年 12 月 27 日第三次修订）；

5.《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》

6.《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号）；

7.《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函》（自然资办函〔2023〕2319 号）；

8.《内蒙古自治区城镇开发边界管理实施细则（试行）》（内自然资发〔2024〕13 号）；

9.《内蒙古自治区自然资源厅关于进一步加强城镇开发边界管理工作的通知》（内自然资字〔2024〕501 号）；

10.《内蒙古自治区自然资源厅关于做好城镇开发边界与矿业权重叠处置有关事项的通知（试行）》（内自然资字〔2025〕125 号）；

11.《赤峰市喀喇沁旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

## （二）优化原则

### 1. 坚持底线思维

“三区三线”是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，是为了实现国土空间合理规划和利用，并正确处理自然资源保护与开发。坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性。

### 2. 依法依规合理

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》《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》等规



定，合理调整城镇开发边界，保障其实施落地的合法合理性。

### **3. 调入调出总量平衡**

严格落实耕地保护优先序，确保城镇开发边界扩展倍数和规划新增城镇建设用地规模不突破。已依法依规批准的、或已办理划拨或出让手续的、或已核发建设用地使用权权属证书的城镇建设用地，原则上不允许调出城镇开发边界。

### **4. 完善民生工程、顺应产业发展**

在综合考虑牛家营子镇农贸型重点镇的定位、发展方向和综合承载能力的基础上，科学研判牛家营子镇发展需求，完善赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设，实现城镇空间结构优化，引导交通、基础设施与产业项目紧密结合，推动存量建设用地和低效用地挖潜，优化牛家营子镇中心镇区形态和用地布局，促进中心镇区有序、适度、紧凑发展。

### **5. 优化结构、推动发展**

增强土地利用的节约集约发展力度，促进产业发展的建链、强链、延链行动，根据发展需求合理调整用地边界，同时满足用地布局优化需求。

## **四、城镇开发边界优化方案**

### **（一）原城镇开发边界划定情况**

按照内蒙古自治区要求，喀喇沁旗城镇开发边界由以下四部分组成：一是 2020 年国土变更调查的现状城镇建设用地范围；二是需纳入城镇开发边界、进行统一管控的现状乡村建设用地、现状区域基础

设施建设用地、现状采矿用地和现状特殊用地；三是 2021 年前经自然资源部备案并已落实占补平衡的批准建设用地；四是以 2020 年现状城镇建设用地规模为基数，乘以扩展系数后计算得出的新增城镇建设用地规模。

2022 年 10 月 22 日，内蒙古自然资源厅《关于启用“三区三线”划定成果的通知》，明确自治区“三区三线”划定成果正式启用，作为建设项目用地组卷报批的依据。喀喇沁旗划定城镇开发边界 3408.7708 公顷，城镇建设用地新增量是喀喇沁旗 2020 年现状城镇建设用地的 1.4803 倍，增量总规模 462.17 公顷。

2024 年 5 月，喀喇沁旗因产业发展及公共服务设施完善调整了锦山城区、乃林镇、美林镇和十家满族乡等乡镇的城镇开发边界，经内蒙古自治区自然资源厅同意后，报自然资源部检验合格并更新到国土空间规划“一张图”系统，作为规划管理、用地审批的依据。喀喇沁旗调整后的开发边界是 3408.7708 公顷，增量规模 462.17 公顷，与喀喇沁旗“三区三线”划定城镇开发边界面积和总增量规模一致。

2025 年 5 月，喀喇沁旗因中(蒙)药材仓储物流园建设的产业发展调整了牛家营子镇的城镇开发边界，经内蒙古自治区自然资源厅同意后，报自然资源部检验合格并更新到国土空间规划“一张图”系统，作为规划管理、用地审批的依据。喀喇沁旗调整后的开发边界是 3408.7708 公顷，与喀喇沁旗“三区三线”划定城镇开发边界面积一致，增量规模 461.4280 公顷，小于“三区三线”时划定总增量规模。

本次喀喇沁旗城镇开发边界优化方案以 2025 年 5 月调整后的数

据为基础进行优化调整。

## **（二）城镇开发边界实施情况**

喀喇沁旗城镇开发边界划定成果自 2022 年 10 月批复启用后，喀喇沁旗按照批复成果有序进行城镇建设。至今，全旗已完成批复的增量用地指标为 178.12 公顷，占城镇开发边界增量 462.17 公顷的 38.54%，未突破城镇建设用地“十四五”增量用地规模。

城镇开发边界实施过程中仍然存在一些问题，开发边界规划缺乏足够前瞻性与统筹性，赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目工程，本应承担起串联学校与主干道的功能，但现有开发边界未提前预留道路沿线的衔接空间与配套设施用地，使得学校建成后周边仍存在“边界内建设、边界外留白”的碎片化格局，阻碍学校的日常出行，难以发挥道路对城镇空间拓展的引导作用；而赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目，其辐射范围内的供水、供电、通信、交通等配套用地未被纳入开发边界统筹规划，导致公共服务效能难以充分释放。

## **（三）本次开发边界调整涉及范围**

本次开发边界调整涉及喀喇沁旗中心城区开发边界及牛家营子镇开发边界，其中喀喇沁旗中心城区范围包括锦山城区与和美城区（和美城区全部位于牛家营子镇，全部纳入赤峰市中心城区范围）。

#### (四) 调入城镇开发边界建设项目情况

本次调入用地共涉及 2 个项目，13 块图斑，城镇开发边界外共需调入用地 21.5041 公顷，具体为：赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目，用地面积 0.1525 公顷，涉及 3 个地块；赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目，用地面积 21.3516 公顷，涉及 10 个地块。

表 4-1 调入用地涉及项目列表

单位：公顷

序号	项目名称	调入依据	佐证材料	项目面积	2020 年用地用海现状地类			原规划地类		优化后规划地类		位置
					一级类	二级类	面积	一级类	面积	地类	面积	
1	赤峰市新城实验中小学两侧新建道路项目	《实施细则》第七条第二款，规定“在规划确定的中心城（镇）区范围内，因城镇建设需要连通的市政基础设施和公共服务设施”的情形。	赤峰市新城实验中小学两侧新建道路项目立项文件	0.1525	林地	乔木林地	0.0654	林地	0.0654	城镇村道路用地	0.1525	喀喇沁旗牛家营子镇仓窖村
					其他土地	裸土地	0.0871	其他土地	0.0871			
2	赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目	《实施细则》第七条第三款，规定“结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、‘平急两用’公共基础设施建设和依托资源的零星产业用地等合理需要，有特定选址要求、确需布局在城镇开发边界外的少量城镇建设用地”的情形，进行局部优化城镇开发边界并提供相应佐证材料。	赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复	21.3516	耕地	水浇地	19.6453	工矿用地	0.3602	城镇村道路用地	21.3516	喀喇沁旗牛家营子镇陈营子村
						旱地	1.0055	公用设施用地	0.0050			
					林地	灌木林地	0.2201	商业服务也用地	5.0378			
						其他林地	0.1071					
					农业设施建设用地	农村道路	0.2604	交通运输用地	15.9486			
					陆地水域	沟渠	0.1132					
总计		-	-	21.5041	-	-	21.5041	-	21.5041	-	21.5041	-

注：面积取值四舍五入小数点后四位。

## 1. 赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目

### （1）项目调入依据

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目立项文件以及《实施细则》第七条第（二）款，规定“在规划确定的中心城（镇）区范围内，因城镇建设需要连通的市政基础设施和公共服务设施”的情形进行优化城镇开发边界。

### （2）项目基本情况

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目位于赤峰市富河街以北、机场路以南，海苏沟以西阳托斯卡纳小区以东，牛家营子镇仓窖村。主要建设内容为：本次调入城镇开发边界内总占地面积为1525平方米，全部为城镇村道路。赤峰新城实验中小学建设项目计划于2026年7月底竣工验收，9月份投入使用，为满足赤峰新城实验中小学通行需求，赤峰市人民政府2025年第9次常务会议同意实施赤峰新城实验中小学两侧新建道路建设项目。

赤峰新城实验中小学项目于2025年2月20日依法依规取得喀喇沁旗发展和改革委员会的备案文件，本次新建道路项目总占地面积27.9183公顷，其中27.7658公顷位于红山区城镇开发边界内，剩余城镇开发边界外的0.1525公顷位于喀喇沁旗，为本次优化拟调入的部分。

### （3）项目调入理由

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目调入城镇开发边界，有着多方面切实且必要的原因。一是：从学生出行需求来看，随

着学校及周边区域居民数量的不断增加，现有的交通网络已难以满足学生和居民日常出行的便捷性与高效性，该道路工程作为关键交通连接线路，能有效缓解交通压力，极大便利学生居民出行安全。就区域发展而言，此道路工程是完善赤峰市红山区和喀喇沁旗城镇交通基础设施布局的重要一环，其建成有助于优化区域交通微循环，加强区域之间的联系与协同发展，促进资源的合理流动与配置。从整体规划衔接上，该项目与红山区和喀喇沁旗正在推进的其他基础设施建设项目相互关联、相辅相成，调入城镇开发边界能更好地保障各类项目在空间布局与建设时序上的协调统一，推动城镇建设朝着科学、有序的方向发展。二是：该项目位于赤峰市红山区和喀喇沁旗边界交界区域，打通交通壁垒，有助于城乡一体化发展。

#### **（4）项目调入用地情况**

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目，拟调入地块面积为项目用地总面积为 0.1525 公顷。根据 2020 年国土变更调查成果，涉及占用地类为乔木林地 0.0654 公顷、裸土地 0.0871 公顷。调入用地现状不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、基本草原、饮用水水源一级保护区、地震断裂带、河道管理范围及文物保护范围等区域。

#### **（5）项目调入规划用地情况**

根据《赤峰市喀喇沁旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》，调入项目优化前规划地类为林地 0.0654 公顷，其他土地 0.0871 公顷，优化后规划地类为城镇村道路用地 0.1525 公顷。

## 2. 赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目

### (1) 项目调入依据

赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复以及《实施细则》第七条第三款，规定“结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、‘平急两用’公共基础设施建设和依托资源的零星产业用地等合理需要，有特定选址要求、确需布局在城镇开发边界外的少量城镇建设用地”的情形进行优化城镇开发边界。

### (2) 项目基本情况

赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目位于喀喇沁旗牛家营子镇和美工贸园区内，项目总占地面积 21.3516 公顷，全部在喀喇沁旗城镇开发边界外。主要建设内容为：规划新建西拉沐伦大街(红山区交界-河东十路)、铁南大街(红山区交界-河东十路)、环城西路(西拉沐伦大街-铁南大街)、河东三路(拉沐伦大街-经东六街)、河东六路(西拉沐伦大街-铁南大街)、河东十路(应昌街-陈砬线)市政道路、绿化及配套设施等。道路总长度约 13800 米；敷设雨水管网约 13800 米，检查井约 307 座；雨水口约 614 座；污水管网约 13800 米，检查井约 307 座；新建电力管线约 59040 米，新建路灯 742 盏，配电箱 6 座；河东三路、河东六路、河东十路北端雨污分流泵站及管网等；新建桥梁 3 座包括：和美桥，西外环桥，家园桥；迁建高压管廊及配套设施约 3000 米，城市绿化约 35.7 万平方米。

赤峰和美工贸园位于喀喇沁旗东北部，毗邻赤峰市新城区，经历

届喀喇沁旗委、政府的精心打造，已融入赤峰市中心城区发展格局。园区建成区总面积 6 平方公里，常住人口 2.4 万人。到 2035 年预计建成区总面积达到 36 平方公里，总人口达到 15.2 万人。和美工贸园区产业规划布局为“三区两园三中心”。“三区”即临港经济区、总部经济区、专业市场区。“两园”即大洲·融金创客产业园、蒙东医药产业园。“三中心”即特色商业服务中心、高端城市生活引领中心、研发孵化中试中心。十四五期间，喀喇沁旗将集中各种要素和优势资源将园区打造成为集商贸服务物流、研发孵化中试为一体的“宜居宜业、产中有城、城中有产、产城融合”的合作共赢示范区。陈营子组团毗邻城市重点发展的八家片区和小新地片区，承载着城市的重要功能，也是赤峰市上风上水的环境优质地区。但该地区现状的建设情况、环境质量较差，道路交通设施和公共配套服务设施建设水平不高，已建区域与赤峰中心城区的建设缺乏协调，远航水泥、金剑铜业等污染企业持续影响着赤峰城区的整体环境，迫切需求对于该地区加强规划管控。

### （3）项目调入理由

国家城镇化建设政策提出完善综合运输通道和区际交通骨干网络，强化城市群之间交通联系，加快城市群交通一体化规划建设，改善中小城市和小城镇对外交通，发挥综合交通运输网络对城镇化格局的支撑和引导作用。项目区基础设施项目的建设将极大地推动沿线的土地开发，促进区域建设，从而完善了项目区的合理布局，增强功能，为项目区投资提供良好的环境。



目前，项目建设地点基础设施尚待完善，环境设施尚待健全，这些严重影响着喀喇沁旗的发展。本项目的建设，能促进和美工贸园区的经济发展，美化环境，增加外来人口更多投资机会，对于加快项目区建设起到拉动社会经济发展的作用，符合喀喇沁旗远期规划要求。本项目建设不仅可以拉动建材、电力、交通、环保等许多行业的发展，它更大的作用就是可以促进地方经济发展。

#### **（4）项目调入用地情况**

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目，拟调入地块面积为项目用地总面积为 0.1525 公顷。根据 2020 年国土变更调查成果，涉及占用地类为乔木林地 0.0654 公顷、裸土地 0.0871 公顷。调入用地现状不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、基本草原、饮用水水源一级保护区、地震断裂带、河道管理范围及文物保护范围等区域。

#### **（5）项目调入规划用地情况**

根据《赤峰市喀喇沁旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》，调入项目优化前规划地类为工矿用地 0.3302 公顷，公用设施用地 0.0050 公顷，商业服务也用地 5.0378 公顷，交通运输用地 15.9486 公顷，优化后规划地类为城镇村道路用地 21.5041 公顷。

### （五）调出城镇开发边界用地

本次调出城镇开发边界用地共 7 个图斑地块，调出增量建设用地面积共 21.5041 公顷，均位于中心城区内。调出涉及大北沟镇大北沟村、滦源镇大孤山村。均征求了利害关系人意见，同意调出。

表4-6 调出地块用地情况统计表

单位：公顷

序号	调出地块	规划用地类型		20 年现状地类			位置
		一级类	面积	地类		面积	
1	地块一	居住用地	3.7774	农用地	水浇地	3.6903	喀喇沁旗牛家营子镇陈营子村
					沟渠	0.0534	
					设施农用地	0.0336	
				小计		3.7774	
2	地块二	居住用地	3.3871	农用地	水浇地	3.1055	
					沟渠	0.0399	
					农村道路	0.2417	
				小计		3.3871	
3	地块三	居住用地	6.1514	农用地	水浇地	5.9775	
					设施农用地	0.0788	
					农村道路	0.0951	
				小计		6.1514	

序号	调出地块	规划用地类型		20 年现状地类			位置
		一级类	面积	地类		面积	
4	地块四	居住用地	3. 1142	农用地	水浇地	3. 0463	
					农村道路	0. 0678	
				小计		3. 1142	
5	地块五	居住用地	0. 6439	农用地	水浇地	1. 3039	
		商业服务业用地	0. 6616		其他林地	0. 0016	
		小计	1. 3055	小计		1. 3055	
6	地块六	居住用地	0. 1078	农用地	水浇地	0. 0776	
		商业服务业用地	0. 5963		农村道路	0. 6265	
		小计	0. 7041	小计		0. 7041	
7	地块七	居住用地	3. 0646	农用地	水浇地	2. 7563	
					其他林地	0. 1198	
					设施农用地	0. 1233	
					农村道路	0. 0651	
				小计		3. 0646	
总计		-	21. 5041	-	-	21. 5041	-

注：面积取值四舍五入小数点后四位。

### 1. 调出用地的区位

中心城区内调出地块位于喀喇沁旗牛家营子镇陈营子村，该区域现阶段暂无建设使用需求，经充分征求相关单位意见，均同意调出方案。为契合新主导产业发展布局，优化土地资源配置，推进节约集约用地，提高土地利用效率，拟将该片区新增用地指标调出开发边界。

### 2. 调出新增用地的现状地类

根据喀喇沁旗 2020 年-2024 年国土变更调查数据库，调出新增指标用地涉及现状地类为水浇地 20.5063 公顷、其他林地 0.1214 公顷、设施农用地 0.2357 公顷、农村道路 0.5474 公顷、沟渠 0.0933 公顷。

### 3. 调出新增用地的规划地类

调出新增指标用地涉及规划地类为居住用地 20.2464 公顷、商业服务业用地 1.2578 公顷。

### （六）优化前后城镇开发边界对比

喀喇沁旗城镇开发边界方案优化前，共划定城镇开发边界规模 3408.77 公顷，扩展倍数 1.4803。城镇开发边界方案优化后，共划定城镇开发边界规模 3408.77 公顷，扩展倍数 1.4803。满足严格落实耕地保护，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的要求。

## （七）优化前后规划用地布局对比

### 1. 优化前后中心城区规划用地布局对比

优化前喀喇沁旗中心城区划定城镇开发边界 2341.77 公顷；优化后喀喇沁旗中心城区划定城镇开发边界 2341.77 公顷，优化前后中心城区开发边界规模不变。

表 4-9 中心城区用地结构调整表

序号	用地类型	优化前				优化后		变化量 (公顷)
		规划基期年		规划期目标年		规划期目标年		
		面积（平方千米）	比例（%）	面积（平方千米）	比例（%）	面积（平方千米）	比例（%）	
1	居住用地	6.64	28.36	7.63	32.59	7.63	32.59	-0.2025
2	公共管理与公共服务用地	0.91	3.88	1.49	6.36	1.49	6.36	0.00
3	商业服务业用地	1.48	6.33	2.5	10.68	2.50	10.68	-0.0125
4	工矿用地	3.11	13.29	1.66	7.09	1.66	7.09	0.00
5	仓储用地	0.34	1.45	1.06	4.53	1.06	4.53	0.00
6	交通运输用地	3.09	13.21	4.89	20.86	4.89	20.86	0.2150
7	公用设施用地	0.38	1.64	0.48	2.05	0.48	2.05	0.00
8	绿地与开敞空间用地	0.37	1.56	2.92	12.46	2.92	12.46	0.00
10	留白用地	0	0	0.27	1.16	0.27	1.16	0.00
11	城市、建制镇范围（201、202） 内的其他用地	7.09	30.27	0.52	2.21	0.52	2.21	0.00
合计		23.42	100	23.42	100	23.42	100	0.2150

注：面积取值四舍五入小数点后四位。

## 2. 优化前后城镇开发边界规划用地布局对比

优化前后城镇开发边界内涉及的用地结构变化主要体现在居住用地和商业服务业用地的减少，交通运输用地的增加。

表 4-10 城镇开发边界内用地结构调整表

用地用海分类	调整前（公顷）	调整后（公顷）	变化量（公顷）	增减情况
耕地	107.0035	107.0035	0	不变
林地	22.4891	22.5545	+0.0654	增加
草地	4.4667	4.4667	0	不变
园地	0.1377	0.1377	0	不变
农业设施建设用地	40.8297	40.8297	0	不变
居住用地	1100.1367	1079.8905	-20.2462	减少
公共管理与公共服务用地	212.0586	212.0586	0	不变
商业服务业用地	335.4862	339.2661	+3.7799	增加
工矿用地	353.0712	353.4313	+0.3601	增加
仓储用地	115.5923	115.5923	0	不变
交通运输用地	564.2131	580.1617	+15.9486	增加
公用设施用地	146.9158	146.9208	+0.005	增加
绿地与开敞空间用地	291.8923	291.8923	0	不变
特殊用地	49.8204	49.8204	0	不变
留白用地	7.6456	7.6456	0	不变
陆地水域	51.9447	51.9447	0	不变
其他土地	5.0557	5.1429	+0.0872	增加
<b>总计</b>	<b>3408.7593</b>	<b>3408.7593</b>	<b>0</b>	不变

注：面积取值四舍五入小数点后四位。

### 3. 优化前后县域用地结构布局对比

喀喇沁旗全域用地规模优化前后的变化，与《赤峰市喀喇沁旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》中明确的用地调整方向高度契合。此次调整聚焦于近期特定阶段的规划用地优化，从规划目标年（2035 年）的长远视角来看，其对全域整体建设用地规模的影响程度有限，并未改变目标年维度下规划用地规模管控的总体趋势。



表4-17 旗域用地结构调整表

用地类型		优化前		优化后	变化量 (平方千米)
		规划基期年面积 (平方千米)	规划目标年面积 (平方千米)	规划目标年面积 (平方千米)	
耕地		666.06	$\geq 686.16$	$\geq 686.16$	0.00
园地		30.39	逐步降低	逐步降低	0.00
林地		1826.07	$\geq 1834.8$	$\geq 1834.8$	0.00
草地		299.86	$\geq 301.59$	$\geq 301.59$	0.00
城乡建设用地	城镇	9.08	$\leq 37.16$	$\leq 37.16$	-0.2150
	村庄	91.87	$\leq 45.73$	$\leq 45.73$	0.00
区域基础设施用地		19.50	$\leq 35$	$\leq 35$	0.2150
其他建设用地		26.69	$\leq 19.5$	$\leq 19.5$	0.00
陆地水域		11.56	$\geq 11.67$	$\geq 11.67$	0.00

## **（八）相关规划的衔接**

本次城镇开发边界的调整与《赤峰市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《赤峰市喀喇沁旗国土空间总体规划（2021—2035 年）》进行了充分的对接。在最新数据资料的基础上，保证边界调整的合理性和可行性。

## **（九）听证论证及踏勘**

调入和调出地块均已进行实地踏勘，符合调整要求。本次城镇开发边界优化方案调入部分涉及 2 个村（仓窖村、陈营子村），调出部分涉及 1 个村（陈营子村），喀喇沁旗人民政府对《赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化方案》（以下简称《方案》）所涉及的乡镇及利害关系人进行了意见征询工作，均无意见。收到喀喇沁旗牛家营子镇以及各个项目建设单位等相关利害关系人回函，均对《方案》无意见。

# **五、特殊选址要求用地专题论证**

## **（一）赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目**

本项目位于赤峰市富河街以北、机场路以南，海苏沟以西阳托斯卡纳小区以东，牛家营子镇仓窖村。本项目总占地面积 27.9183 公顷，其中 27.7658 公顷位于城镇开发边界内，剩余城镇开发边界外的 0.1525 公顷为本次优化拟调入的部分。

### **1. 项目选址要求**

项目选址于赤峰新城实验中小学两侧，紧邻核心交通干线，可快速衔接周边路网，交通便捷。地处城市建成区与居住区衔接关键区域，

交通接驳优势显著，可快速实现与城市核心交通网络的互联互通。同时，区域内水、电、通信等基础配套设施框架已基本成型，接入条件成熟，为项目建设高效推进及后续长期运维提供了坚实保障。经实地勘察与多部门核查，选址区市政配套完善，水、电、通信接入便利。经多部门核查，无自然保护区等特殊管控区域，无饮用水源保护区建设适配性良好。

### **（1）交通条件**

项目周边富河街、机场路等路网构成基础交通，区位优势显著，衔接城市交通体系。施工期可依托成熟道路高效运输机械与建材；建成后将打通北学校与居民的交通微循环，提升学校和居住区与主干道通行效率，解决“最后一公里”难题，同时为区域上学放学、便民服务车辆提供通道，发挥民生道路疏导与服务功能。

### **（2）供电条件**

依托周边变电站，其供电容量充足，可满足施工临时用电及建成后道路照明、交通信号等永久用电需求。变电站至项目沿线已敷设10KV 架空线路，后续仅需局部改造接入，供电可靠性高，为道路设施稳定运行提供电力支撑。

### **（3）供水条件**

由市政供水管网供水，供水能力覆盖全片区。项目沿线已敷设环状配水管网，供水保障完善。施工期可直接接入现状管网取水；建成后道路两侧市政消火栓及绿化用水接口将与现有管网无缝衔接，满足消防及日常养护需求。

#### **(4) 排水条件**

项目通信服务由城区规划的通信枢纽中心提供，沿线已埋地敷设现状通信管线。本次工程将同步建设综合管沟，通信线路与电力线缆埋地合建，沿人行道外侧布置，严格遵守与建筑物及其他管线的安全距离规范，保障信号稳定传输，满足周边居民及道路智慧交通设施的通信需求。

#### **(5) 通信条件**

项目通信服务由城区规划的通信枢纽中心提供，沿线已埋地敷设现状通信管线。本次工程将同步建设综合管沟，通信线路与电力线缆埋地合建，沿人行道外侧布置，严格遵守与建筑物及其他管线的安全距离规范，保障信号稳定传输，满足周边居民及道路智慧交通设施的通信需求。

### **2. 项目建设合理性**

#### **(1) 建设必要性与综合价值**

赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目是城市居住区对学校配套基础设施重点项目，意义重大。项目将填补住宅区与学习区域交通设施空白，改善居民出行不便、公交接驳不畅问题，缩短往返主干道通行时间，满足通勤、就学、就医等高频需求，降低出行成本，提升群众幸福感与获得感。

项目还将通过完善道路及配套管网，优化居住区发展环境，吸引便民业态集聚，补齐民生基建短板、优化城市路网，为区域经济社会协调发展注入动力。同时，项目打通城乡通勤“微循环”，衔接城乡

公路网络，推动公共服务均衡配置与基础设施互联互通，助力城乡要素双向流动，加速城乡融合发展。

## **（二）赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目**

赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目位于喀喇沁旗牛家营子镇和美工贸园区内，项目总占地面积 21.3516 公顷，全部在喀喇沁旗城镇开发边界外为本次优化拟调入的部分。

### **1. 项目选址要求**

和美工贸园区市政道路布局为“六街三路三桥”。“六街”即 S206、临潢大街、应昌街、富河街、西拉沐伦大街西段、铁南大街西段；“三路”即西外环路、和美路、家园路；“三桥”即西外环桥、和美桥、家园桥。现已建成临潢大街、应昌街、富河街、西外环路、和美路，建成里程 25.4 公里。2022 年计划开始分段建设西拉沐伦大街西段(家园路至与红山区交界处)、铁南大街西段(家园路至与红山区交界处)、和美路南段、西外环桥、和美桥、家园桥等，预计到十四五期末，完成建设里程约 24 公里，届时整个和美工贸园区将与赤峰新城八家组团和小新地组团形成紧密连接的交通网。给排水、供暖、电力、通讯、绿化景观等市政配套设施将围绕市政道路同步建设。

近年来，赤峰和美工贸园社会面貌得到极大的改善。未来几年内，仍将保持较高的发展速度，市政基础设施将进一步完善。本项目的建设对交通改善、整个路网系统的完善日显重要，其建设意义重大，赤峰和美工贸园加大了基础设施建设力度，骨架急需拓展，面貌日新月异，市政设施还需进一步完善。工程的建设将更好的发挥新建道路

的效率，对改善区域环境，提升区域城市品位，保护区域资源，加大招商引资力度也有重要意义。

### **(1) 交通条件**

和美工贸园区处在赤峰机场周边，拥有机场、铁路、高速公路、省道、城市道路等多种交通方式，四通八达，交通便利十分便利。现状建设的和美商贸区正处于新城区临潢大街与西外环路交汇处，西南距玉龙机场 5 公里，北距赤大、赤通、赤朝、赤承高速出口仅 1 公里，交通十分便利。S206 省道贯穿南北，向南与喀喇沁旗的牛家营子镇、锦山镇联系便利。赤峰市陈营子组团位于赤峰市中心城区八家片区和小新地片区的西南部，东部与农畜产品产业园区一山之隔，西北部背靠风景秀丽、环境优美的西山生态公园，南部为赤峰机场，是赤峰城区外围三大组团之一。根据城市总体规划，未来随着城市东西向的临潢大街、西拉沐伦大街、铁南大街、环山路（南山环城路）和南北向的机场东街、外环路的建设，规划范围与小新地片区、赤峰新城区、农畜产品产业园区联系将十分便捷。

### **(2) 供电条件**

赤峰市中心城区电网共有 220 千伏、66 千伏、10 千伏和 0.38/0.22 千伏四个电压等级，市区内基本上形成了环形供电网架结构。规划范围内现状用电主要由赤峰市中心城区供给，现状有 3 座 66kV 变电站：仓窖变主变容量为为  $2 \times 20$  MVA；土城子变主 变容量为  $20+10$  MVA；西山变主变容量为  $10+3.15$  MVA。规划范围内有 1 条 220kV 高压走廊：220kV 青西线从规划范 围中部由西向东穿过。本

项目将新建电力管线约 59040 米，新建路灯 742 盏，配电箱 6 座

### **(3) 供水条件**

全旗供水能力覆盖全片区。施工期可直接接入现状管网取水；建成后道路两侧市政消火栓及绿化用水接口将与现有管网无缝衔接，满足消防及日常养护需求。

### **(4) 排水条件**

项目范围内目前基本没有市政排水系统，本次建设项目规划在项目范围采用雨污分流制排水系统。

### **(5) 通信条件**

项目通信服务由城区的通信枢纽中心提供，本次工程将为建设综合管沟，通信线路与电力线缆埋地合建打下坚实的基础，规划沿人行道外侧布置，严格遵守与建筑物及其他管线的安全距离规范，保障信号稳定传输，满足周边居民及道路智慧交通设施的通信需求。

## **2. 项目建设合理性**

国家城镇化建设政策提出完善综合运输通道和区际交通骨干网络，强化城市群之间交通联系，加快城市群交通一体化规划建设，改善中小城市和小城镇对外交通，发挥综合交通运输网络对城镇化格局的支撑和引导作用。项目区基础设施项目的建设将极大地推动沿线的土地开发，促进区域建设，从而完善了项目区的合理布局，增强功能，为项目区投资提供良好的环境。在《赤峰市城市国土空间规划》指导下，有效控制城市建设规模，切实抓好基础设施建设，解决交通不畅对城市建设的不利影响，该项目的建设是城市总体规划实施的一个阶

段。项目还将通过完善道路及配套管网，优化居住区发展环境，吸引便民业态集聚，补齐民生基建短板、优化城市路网，为区域经济社会协调发展注入动力。同时，项目打通城乡通勤“微循环”，衔接城乡公路网络，推动公共服务均衡配置与基础设施互联互通，助力城乡要素双向流动，加速城乡融合发展。

## **六、城镇开发边界优化影响分析**

### **（一）调出用地影响分析**

#### **1. 对喀喇沁旗全域的影响**

调出未利用地块，符合喀喇沁旗全域国土空间规划中“节约集约用地”的核心要求。该举措未改变全域“生态、农业、城镇”三生空间的总体格局，不影响全域生态保护、农业生产与城镇发展的空间平衡，同时释放分散闲置的空间资源，为全域空间布局的动态优化预留了弹性。

#### **2. 规划布局影响**

喀喇沁旗部分调出边界的地块，当前处于未使用状态。调出并恢复为现状地类，是对空间资源的合理优化。该类用地长期闲置未产生实际效益，且分散布局不涉及城市功能分区调整，既不会对整体空间布局、城镇布局产生较大影响，也不会打破现有功能分区的稳定性与整体布局的协调性，同时对地区经济增长、产业布局无负面影响。

#### **3. 调出用地对规划路网的影响**

调整方案完全保留上位城市路网，未对城市路网的对内、对外连接产生不利影响，同时充分考虑了剩余地块的使用功能，保证了道路



的连通性。

#### **4. 调出用地对规划“城市四线”的影响**

本次城镇开发边界优化方案中的调出地块，不涉及“城市绿线”所规定的各类绿地范围管控要求，不涉及“城市蓝线”所圈定的江河湖库、湿地和水源保护区等城市地表水体保护和控制的地域界线，不涉及“城市黄线”所明确的对城市发展全局有影响的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线，不涉及“城市紫线”所划定的历史文化街区和历史建筑保护范围的边界。

#### **5. 对有关服务配套的影响**

因长期未投入使用且暂无规划，调出并恢复现状地类的举措，对区域服务配套体系无实质性影响。且调出用地均征求了属地管理部门的意见，均表示同意调整。

### **（二）调入用地影响分析**

#### **1. 对喀喇沁旗全域的影响**

调入用地相关项目与全域发展战略高度契合，为全域高质量发展提供支撑。交通类项目强化全域交通通达性，支撑城乡物流、旅游资源联动开发；文体项目提升全域公共服务均衡性，辐射周边乡镇满足群众多元需求；产业关联项目推动全域产业链整合，促进城乡要素双向流动，助力城乡融合发展，夯实全域经济协调发展的基础。

#### **2. 对喀喇沁旗中心城区的影响**

调入用地进一步完善了中心城区的功能配套与辐射能力。交通项目优化中心城区路网衔接效率，提升核心区对外辐射的交通支撑；体

育馆项目补齐中心城区大型文体设施短板，强化公共服务核心能级；产业关联项目推动中心城区与周边区域的产业协同，促进产城融合发展，增强中心城区对全域人口、产业的集聚与带动作用，优化“核心引领、全域联动”的空间发展格局。

### **3. 交通功能优化影响**

喀喇沁旗赤峰市新城实验中小学两侧新建道路建设项目直接打通学校和居住小区与主干道的连接，优化城镇路网结构，缓解区域交通压力，改善交通微循环，减少居民出行拥堵；赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目将有加快赤峰和美工贸园城市建设进程，对拉开城市框架、完善城市基础设施具有重要作用，对完善当地的居住环境和提高人民的生活水平有重要意义

### **4. 产业经济带动影响**

项目从不同维度为城镇经济发展注入动力赤峰和美工贸园河东片区市政基础设施建设工程项目支撑园区各个行业高效运行，降低交通成本，促进区域货物流通与商贸合作；道路工程提升沿线土地利用价值，带动周边商业、服务业集聚发展，形成小型经济节点；调入用地整体开发，符合发展规划，不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、基本草原、饮用水水源一级保护区、洪涝灾害风险控制线、地震断裂带、已设矿业权等区域；开发边界优化后，能够实现和建成区基础设施共享的同时，完成上下游产业链的就近集中布局；更加有利于土地的节约集约利用，有利于入驻企业的交通组织，对上位规划的实施有积极影响。

## 七、结论

本次赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界调整共调出城镇建设用地 21.5041 公顷，其中：调出新增建设用地 21.5041 公顷；共调入城镇建设用地面积 21.5041 公顷。其中：调入新增建设用地 21.5041 公顷。优化前共划定城镇开发边界 3408.77 公顷，扩展倍数 1.4803。优化后共划定城镇开发边界 3408.77 公顷，扩展倍数 1.4803。本次赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界方案优化前后城镇开发边界规模、扩展倍数均 1.4803 不突破下达指标。

本次调整涉及 2 个项目调入，13 个地块调出，调入和调出地块均已进行实地踏勘，并已征求相关利害人以及各单位意见调入用地不涉及生态保护红线、永久基本农田、自然保护地、基本草原、饮用水水源地一级保护区、地震断裂带、已设矿业权、河道管理范围及文物保护范围等区域；调出用地不涉及已依法依规批准、已办理划拨和出让手续的建设用地、已核发建设用地使用权权属证书的建设用地。此次选址合理可行，既能满足中心城区和工业园区发展需求，又能完善各苏木乡镇公共管理设施，推动城乡一体化发展。

本次优化调整地块均不涉及中心城区内城市紫线、城市蓝线、城市绿线、城市黄线，对城市历史街区和文物保护范围、城市的水系廊道构建、城市绿廊功能、公共服务设施用地布局无负面影响。

综上所述，本次优化积极响应赤峰市喀喇沁旗项目地审批需求，符合《内蒙古自治区自然资源厅关于〈内蒙古自治区城镇开发边界管理实施细则（试行）〉的通知》（内自然资发〔2024〕13 号）管控

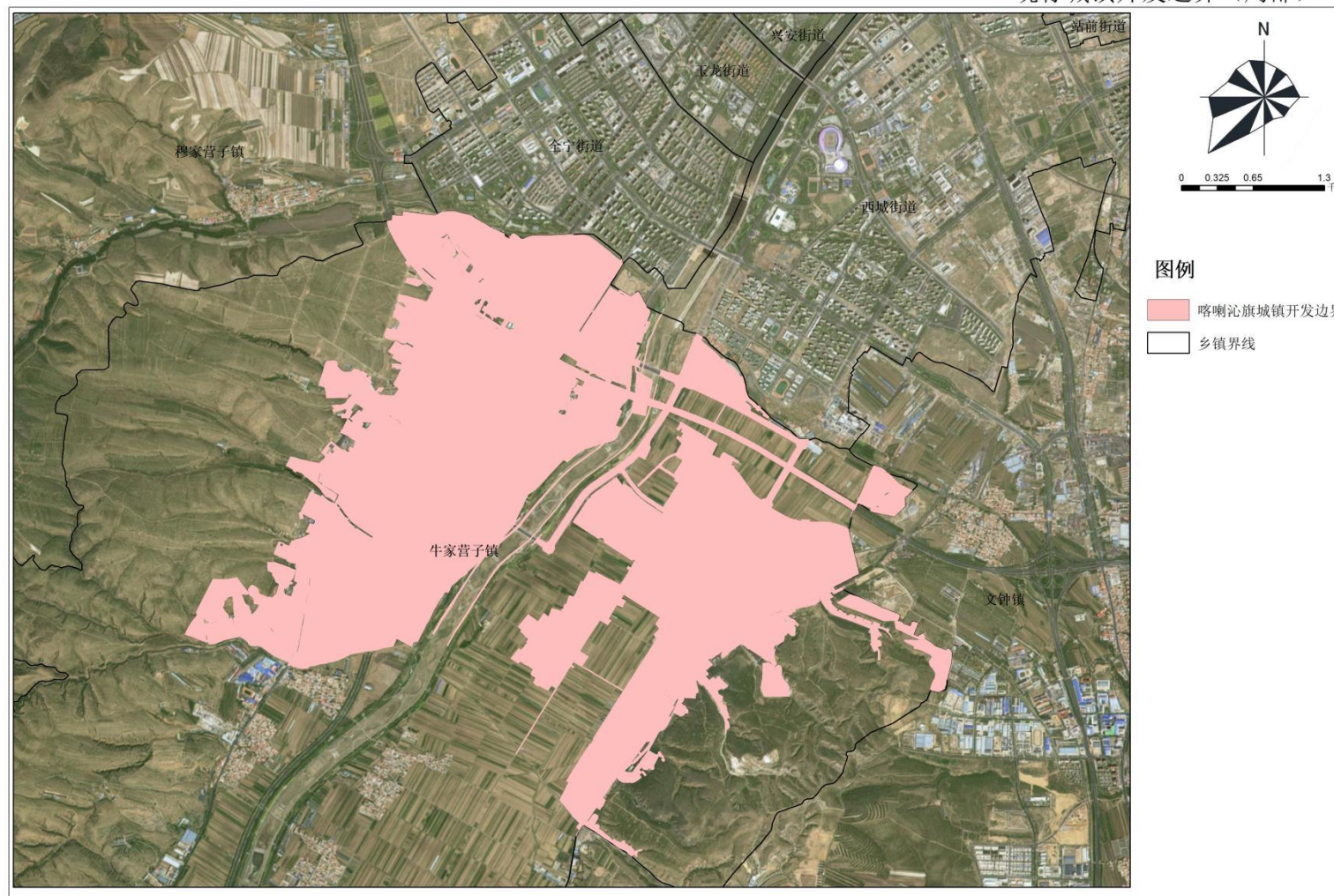
要求。本方案充分征求和听取了相关部门和人员的意见，相关程序符合要求。对赤峰市喀喇沁旗城镇建设和提高土地节约集约利用具有重要意义。因此，本方案是合理可行的。

## 附 图

1. 现行城镇开发边界（局部）
2. 优化后城镇开发边界划定图（牛家营子镇）
3. 优化前规划用地用海（牛家营子镇）
4. 优化后规划用地用海（牛家营子镇）

## 赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化

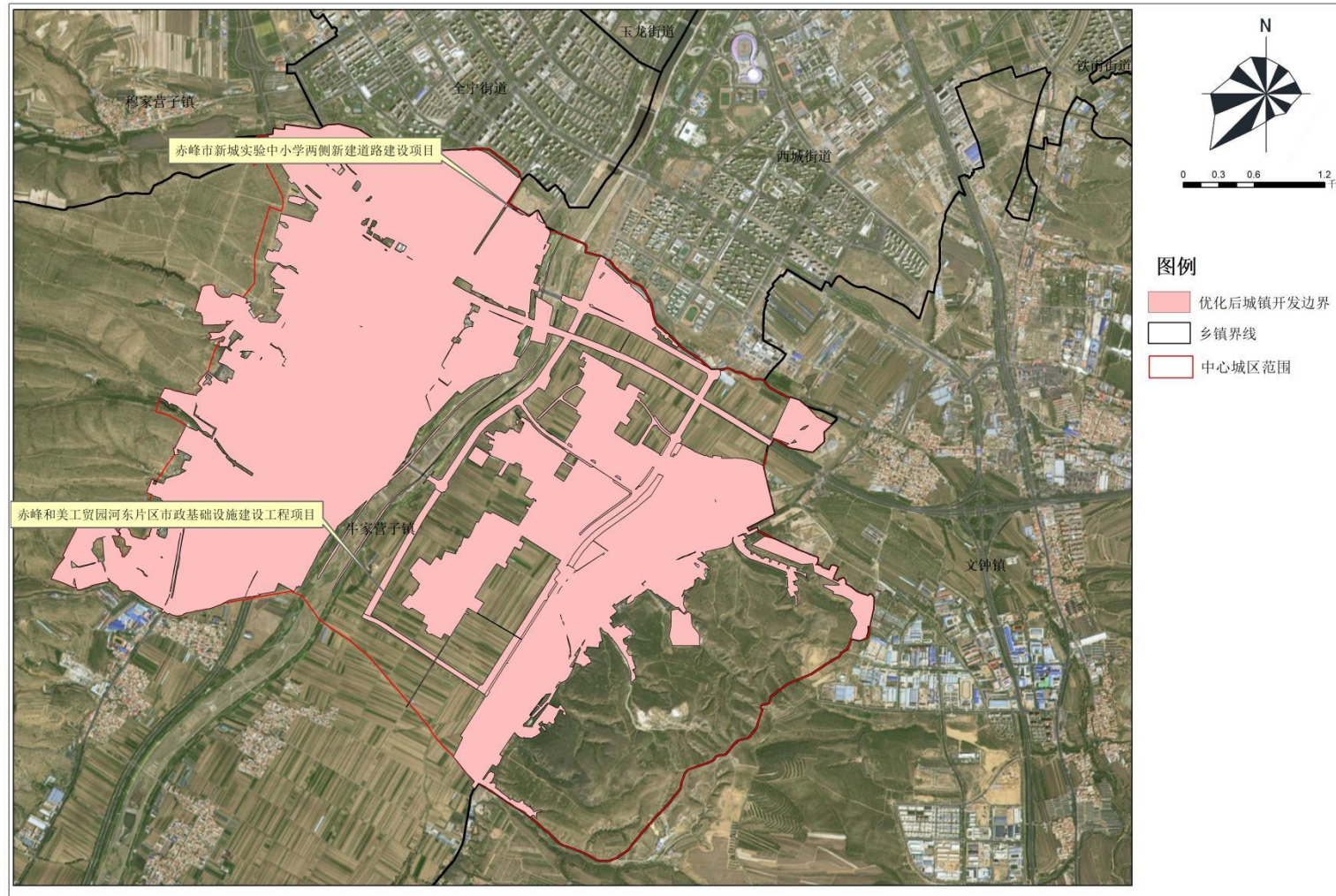
### 一现行城镇开发边界（局部）





## 赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化

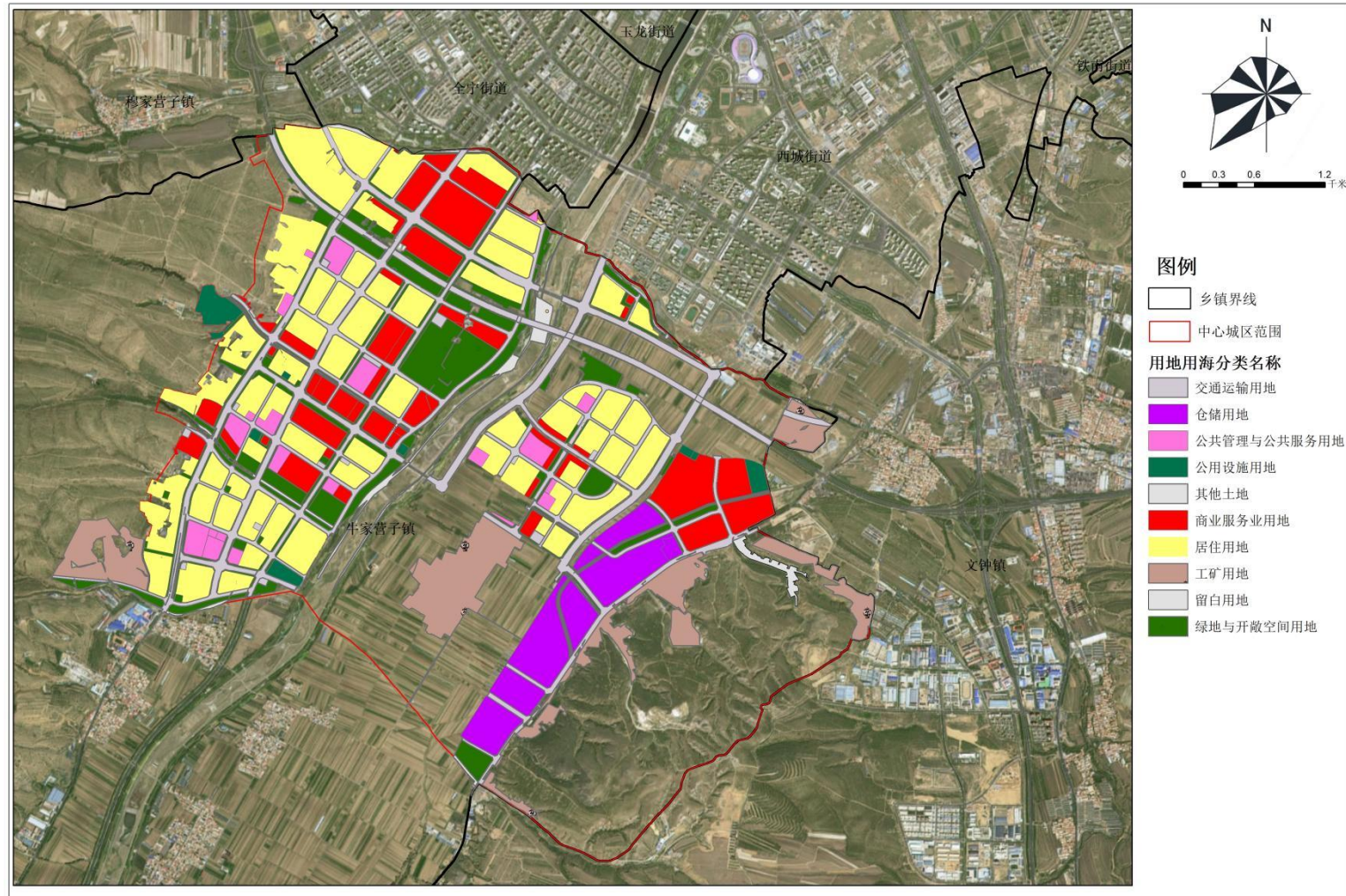
—优化后城镇开发边界（牛家营子镇）





# 赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化

## 一优化前中心城区规划用地用海（牛家营子镇）





# 赤峰市喀喇沁旗城镇开发边界优化

## 一优化后中心城区规划用地用海（牛家营子镇）

