

**互助土族自治县中心城区城镇开发
边界内 630223002 单元详细规划
(2024—2035 年)**

文本
(公示稿)

2025 年 4 月

目录

第一章 总则	4
第二章 现状分析与评估	8
第三章 目标定位	11
第一节 功能定位	11
第一节 目标指标	11
第四章 空间结构与用地布局	14
第一节 空间结构	14
第二节 用地布局	14
第五章 发展规模与开发容量	22
第一节 人口规模	22
第二节 开发容量	22
第三节 强度分区与控制要求	22
第六章 公共服务设施规划	25
第一节 科研设施	25
第二节 文化设施	25
第三节 教育设施	25
第四节 体育设施	25

第七章 综合交通规划	26
第一节 道路交通运输规划	26
第二节 公共交通运输规划	27
第三节 交通设施布局规划	27
第八章 绿地与开敞空间规划	31
第一节 绿地系统规划	31
第二节 开敞空间规划	31
第九章 历史文化保护规划	34
第一节 保护范围控制线	34
第二节 保护与利用要求	34
第十章 城市设计引导	35
第十一章 地下空间规划	38
第一节 空间布局	38
第二节 建设要求	38
第十二章 城市更新	40
第一节 城中村改造	40
第二节 重点项目规划	40
第十三章 城市控制线规划管控	41

第十四章 地块层面控制引导	44
第十五章 规划传导与实施	45
附表	48
附表 1 单元用地结构一览表	48
附表 2 单元城镇建设用地结构优化建议表	49
附表 3 单元人口规模一览表	50
附表 4 单元开发容量单元控制一览表	51
附表 5 单元市县级公共服务设施规划一览表	52
附表 6 单元街道级及以下公共服务设施规划一览表	53
附表 7 单元综合交通规划一览表	54
附表 8 单元交通设施规划一览表	56
附表 9 单元市政公用设施规划一览表	57
附表 10 单元绿地与开敞空间规划一览表	58
附表 11 单元综合防灾减灾设施规划一览表	59
附表 12 控制性详细规划（地块层面）01 图则规划城镇建设用地结构表	60

第一章 总则

第1条 指导思想

为深入贯彻党的二十大精神，落实国家、青海省、海东市相关标准、政策要求，严格落实国土空间总体规划，统筹衔接专项规划，增强城市安全韧性，全面提升互助土族自治县（以下简称互助县）中心城区城镇开发边界内国土空间治理体系和治理能力现代化水平，编制《互助土族自治县中心城区城镇开发边界内 630223002 单元详细规划（2024-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对城镇开发边界内具体地块用途和开发强度等做出的实施安排，是开展国土空间开发保护活动，实施国土空间用途管制，以及核定规划条件、核发建设项目规划许可等的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

第2条 规划范围

本次规划范围为互助县中心城区城镇开发边界范围内 630223002 单元，北至西大街、东至林川河、南至彩虹西路、西至规划七路，面积 97.79 公顷。

第3条 规划期限

本规划期限为 2024 年-2035 年，近至 2025 年，远景展望到 2050 年。

第4条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）
- (5) 《城市黄线管理办法》（2010年修正）
- (6) 《城市绿线管理办法》（2010年修正）
- (7) 《城市蓝线管理办法》（2010年修正）
- (8) 《城市紫线管理办法》（2010年修正）
- (9) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- (10) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）
- (11) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）
- (12) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T1063-2021）
- (13) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T1065-2021）
- (14) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
- (15) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- (16) 《城市综合防灾规划标准》（GB/T51329-2018）
- (17) 《城市地下空间规划标准》（GB/T51358-2019）
- (18) 《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》

(19) 《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）

(20) 《中共青海省委办公厅 青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（青办发〔2020〕13号）

(21) 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资办发〔2023〕234号）

(22) 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

(23) 《应急管理部 自然资源部关于印发〈应急避难场所专项规划编制指南〉的通知》（应急〔2023〕135号）

(24) 《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范（试行）的函》（自然资办函〔2024〕92号）

(25) 《青海省国土空间详细规划编制指南（试行）》

(26) 《青海省城市规划管理技术导则》

(27) 《青海省城市（镇）规划管理技术规定》（征求意见稿）

(28) 《海东市国土空间总体规划（2021-2035年）》

(29) 《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》

(30) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

第5条 规划原则

坚持以人民为中心。以人民为中心，聚焦提高生活品质，围绕城乡居民美好生活需要，健全社区服务体系，让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民。在控制性详细规划中按照社区生活圈规划要求，补齐民生短板，确保均衡布局，提升人居环境品质，打造全龄友好城市。

增强城市安全韧性。践行生态文明理念，强化底线管控，推动绿色高质量发展。结合韧性城市建设要求，提升公用设施保障能力，增强应对重大事件的抗风险能力。

促进集约高效。坚持特色化发展，突出地域特点，加强精细化研究，全面提高资源利用效率。盘活存量、优化结构，存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展，提高土地节约集约利用水平，实现土地精细化管理和高效利用。

强化公众参与。坚持开门编规划，鼓励公众参与规划过程，提高规划的民主性和透明度，将共谋、共建、共享、共治贯穿规划全流程。

第6条 规划强制性内容

文本中加下划线的内容以及附表中约束性指标为规划的强制性内容，必须严格执行。

第二章 现状分析与评估

第7条 区位分析

互助县中心城区位于沙塘川河河谷地带，距西宁市 30 公里，县域南侧有西宁曹家堡机场，之间有西互高速、S103 相连，北侧有 S102、G341 等区域公路与西宁市大通县、海东市平安区、甘肃省天祝县联通，交通便利。

630223002 单元位于互助县中心城区西部地区，是县城核心区域，也是林川河与沙塘川河交汇之处，单元依托彩虹路引导南北方向对外沟通，依托西大街、天佑德大道与老城区、东新区紧密联系，单元重点承载以土族故土园为核心的文化旅游设施，功能突出、交通区位优势明显。

第8条 地形地貌

互助县地区在地质构造上属于祁连山地槽褶皱带东段的一部分。整体形成了高山峡谷、低山丘陵、沟谷滩地、黄土红丘等复杂的地貌特征。630223002 单元总体地形北高南低，地貌单元单一，地面标高在 2500 米左右。

第9条 工程地质条件

互助县位于西宁盆地边缘低山丘陵区，地貌类型单一，属西门河东岸一级阶地，地层成因时代 Q41a1+p1。地基土分布连续，不存在液化土层，全线工程地质条件较简单，勘察沿线及周边未发现滑坡、泥石

流、采空区等不良地质现象，场地稳定性较好，但场地

分布有湿陷性黄土，等级为 I 级（轻微）非自重湿陷性 - II 级（中等）自重湿陷性黄土场地。

根据规划区域内部分拟建道路沿线探井揭示，路基土地层岩性自上而下由○1 层填筑土（耕填土 Q4m1），黑褐色，杂色、以粉质土为主，混有少量的砾石、细砂，含有根物根系及腐烂的植物根茎，厚度 0.50-1.2m，平均厚度为 0.83m。由○2 层粉质中 - 低液限粘质土（黄土状土 Q41a1+p1）、砾类土（圆砾 Q41a1+p1）等组成。场地○2 粉质中 - 低液限粘质土（黄土状土）：黑褐色、黄褐色，以粉土为主，含少量粉细砂及混有砾石颗粒，具空隙发育，土质均匀，稍湿、稍密，摇振反应中等，无光泽反应，干强度及韧性低，该层分布不连续，具有湿陷性，厚度在 0.6-2.8 米。另外，场地○2 层砾类土杂色，一般粒径为 2-40mm，该层揭露厚度 2.10-3.90m，平均厚度为 3.04 米、未穿透。

第10条 现状问题

1、单元文化旅游功能体系尚不完善

630223002 单元位于互助县中心城区西侧，根据总体规划的要求，互助县中心城区西部地区重点发展以“土族文化”为核心的文化旅游功能，其中最为核心的设施土族故土园位于本单元内，同时天佑德酒厂、西部土族民族文化村休闲度假酒店、纳顿庄园、青稞酒文化广场等文化旅游及服务设施也位于本单元内，从空间上考虑，单元各类设施布局相对较为分散，功能空间布局不连续，需要通过整体的统筹设计进

一步优化空间布局，完善功能配置，形成较为完善的旅游发展体系。

2、青稞酒文化小镇建设急需规划的支撑

2020年起，互助县先后编制了《青稞酒文化小镇总体规划》等多轮的旅游发展规划，拟建设以青稞酒的文化脉络为线索，以风情小镇的空间形态为载体，打造行进式的青稞酒文化风情体验、开放式的深度旅游景区、主客共享的城市休闲商业街区。在国土空间总体规划中，也对这一区域的产业发展、功能布局进行了重点引导，630223002单元是这一系列规划的核心区域，随着城市建设的推进，这一单元的建设急需详细规划进行引导、管控和支撑。

3、城中村分散布局，整体风貌和居住品质有待提升

在单元内的西部、北部现状有小庄村、古城村两个城中村，村庄以一层到二层的传统民居为主，建筑年代久远，建筑风貌陈旧，配套设施缺乏，居住生活品质较差，同时单元内建有一定数量的老旧小区，由于单元建设跨越年代较长，需要在城市更新中进一步提升整体风貌。

第三章 目标定位

第一节 功能定位

第11条 单元类型

630223002 单元全部位于城镇开发边界内，属于城镇单元，单元内主要空间为旅游服务设施、老旧城区和滨水地区，规划主要目标为完善旅游服务体系、提升城市居住品质、优化城市公共空间和滨水空间，因此单元类型为城市更新单元。

第12条 目标定位

630223002 单元规划定位为民俗文化旅游发展中心，文化鲜明、宜居有序的生活社区。

第13条 主导功能

落实国土空间总体规划规划分区的要求，630223002 单元主导功能为商业商务服务、交通服务、居住生活和休闲娱乐。

第一节 目标指标

第14条 指标体系

630223002 单元详细规划从底线管控、规模容量和三大设施（公共服务设施、道路交通设施、市政公用设施）三方面的 27 项细化指标，构建规划综合指标体系。其中，约束性指标 8 项，在规划实施中应严格遵照执行；预期性指标 19 项，在规划实施中应参照执行，具体控制指标见下表。

指标体系一览表

类别	编号	指标项		单位	2035 年	指标类型
底线管控	1	生态保护红线面积		平方千米	--	约束性
	2	永久基本农田保护面积		万亩	--	约束性
	3	耕地保有量		万亩	--	约束性
	4	道路网密度		千米/平方公里	6.2	约束性
	5	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率		%	75	约束性
	6	城市绿线	公顷	17.13	约束性	
		城市黄线	公顷	1.74		
	7	人均城镇建设用地		平方米	212.6	约束性
	8	城镇人均住房面积		平方米	≤84.56	预期性
规模容量	9	总建筑面积		万平方米	98.99	预期性
	10	居住建筑面积		万平方米	38.90	预期性
	11	公共管理与公共服务设施建筑面积		万平方米	4.82	预期性
	12	商业服务业设施建筑面积		万平方米	54.34	预期性
	13	工矿、仓储建筑面积		万平方米	——	预期性
	14	人口规模		万人	0.46	预期性
	15	人均公园绿地面积		平方米/人	17.35	预期性
	16	人均体育用地面积		平方米/人	4.22	预期性
	17	自然和文化遗产数量		处	1	预期性
公共服务设施 道路交通设施 市政公用设施	18	卫生设施	数量和规模	处、公顷	——	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	——	预期性
	19	养老设施	数量和规模	处、公顷	——	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	——	预期性
	20	教育设施	数量和规模	处、公顷	1、0.28	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	28	预期性
	21	文化设施	数量和规模	处、公顷	2、0.93	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	30	预期性
	22	体育设施	数量和规模	处、公顷	1、1.94	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	28	预期性

	23	街镇级以下公共服务设施数量	处	—	预期性
	24	交通设施数量和规模	处	3	预期性
			公顷	1.75	
	25	市政公用设施数量和规模	处	1	预期性
			公顷	0.53	
	26	人均应急避难场所面积	平方米/人	26.82	预期性
	27	消防站数量、规模	处、公顷	—	约束性

公示稿

第四章 空间结构与用地布局

第一节 空间结构

第15条 空间结构

单元规划形成“一心两区”的整体空间结构。

“一心”：是指以土族故土园为核心的旅游服务中心。

“两区”：是指土族故土园以北、花园路以西的居住生活区和单元以东、花园路以南的文化旅游区。

第二节 用地布局

第16条 居住用地布局

单元居住用地主要为二类城镇住宅用地，逐步布局于土族故土园以北、花园路以西。单元规划居住用地 25.94 公顷，占单元建设用地比例 26.53%。

第17条 公共管理与公共服务用地布局

单元公共管理与公共服务用地主要为机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地。其中西大街与沙塘川河交汇处规划一处机关团体用地，占地 0.22 公顷；沙塘川河与林川河交汇处规划一处文化用地，占地 0.74 公顷；土族故土园西侧规划多处科研用地，占地 1.08 公顷；西大街与林川河交口规划一处教育用地，占地 0.28 公顷；情趣路与天佑德大道交口规划一处体育用地，占地 1.94 公顷。单元规划公共管理与公共服务用地 4.45 公顷，占单元建设用地比例 4.54%。

第18条 商业服务业用地布局

单元商业服务业用地主要为商业用地、娱乐用地。主要布局于单元南部的土族故土园以及围绕故土园以东形成的青稞酒小镇中的各类商业、娱乐设施。单元规划商业服务业用地 34.69 公顷，占单元建设用地比例 35.47%。

第19条 绿地与开敞空间用地布局

单元绿地与开敞空间用地包括公园绿地、广场用地和防护绿地。其中公园绿地主要布局在沙塘川河与林川河交汇处、花园路与西大街交口、规划一路与彩虹路交口、怡心路与规划三路交口、科研路与规划三路交口，占地 7.98 公顷；广场用地主要布局在西大街与林川河交口、花园路与彩虹路交口、彩虹路与西大街交口，占地 5.40 公顷；防护绿地主要为沿彩虹西路、天佑德大道、彩虹路、花园路两侧的防护绿带，占地 3.75 公顷。单元规划绿地与开敞空间用地 17.13 公顷，占单元建设用地比例 17.51%。

第20条 用地构成和分类

规划涉及的土地使用性质分类和代码参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。参考《青海省详细规划编制指南（试行）》的要求，单元层面规划地类划分深度，依据传导要求，应与县级国土空间总体规划保持一致，地块用地性质深化为二类；地块层面对地类划分进一步细化，深化为三类，应按单元规划图则控制。各类城市建设用地面积与比例详见附表。

第21条 用地用途管控

鼓励单元内建设用地功能混合使用，以土地兼容使用为主，土地混合使用为辅。

混合用地的用地代码之间采用“-”符号连接，排列顺序原则上按照建筑面积或用地规模从多到少排列，如商业混合住宅用地为 0901-0701。

用地混合利用实行用地性质兼容正负面清单管理。各类用地分类允许兼容、禁止兼容均未提及的，原则上不允许兼容，如有兼容需求，应结合相关要求单独论证。

项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，保持主用途的主导地位并优先实现。单宗地块内，主导用途的地上建筑面积应大于地上总建筑面积的 75%。国土空间详细规划确定的单一地块上，主导用途的用地面积不低于总用地面积的 70%。

城镇社区服务设施用地在符合地块主导功能以及各类公共服务设施规模管控要求的前提下，对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后，其兼容用途的总地上建筑面积应控制在地上总建筑面积的 15%-50%。

商业服务业用地中商业用地（不含批发市场用地、有安全影响的公用设施营业网点用地、汽车修理、高尔夫球场、赛马场和以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空）、商务金融用地和娱乐用地三类之间可完全兼容，不受兼容比例管控要求。

兼容用途的建设内容不可对主用途的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。禁止有公共安全、环境保护等特殊功能需求的用地与任何用地混合（如三类工业用地、三类物流仓储用地、采矿用地、特殊用地等）。

工业用地中二类工业用地可完全兼容一类工业用地，不受兼容比例管控要求；物流仓储用地中二类物流仓储用地可完全兼容一类物流仓储用地，不受兼容比例管控要求。

工业项目中行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

经综合分析论证后，交通场站中的公共交通场站用地和社会停车场用地可完全兼容。

专栏二 建设用地兼容正负面清单	
城镇住宅用地 0701	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、城镇村道路用地 1207、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	批发市场用地 090102、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
城镇社区服务设施用地 0702	
允许兼容	城镇住宅用地 0701、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用

	地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	工业用地 1001、物流仓储用地 1101
机关团体用地 0801	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
科研用地 0802	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103、旅馆用地 090104、公用设施营业网点用地 090105（不含加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、批发市场用地 090102、工业用地 1001 与物流仓储用地 1101（经相关部门允许、无不利影响、以研究实验为主的生产加工除外）、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904
文化用地 0803	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、娱乐用地 0903、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13 公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、批发市场用地 090102、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
高等教育用地 080401、中等职业教育用地 080402	
允许兼容	科研用地 0802、文化用地 0803、中小学用地 080403、体育用地 0805、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14

禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
中小学用地 080403	
允许兼容	中等职业教育用地 080402、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、社会停车场用地 120803
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、高等教育用地 080401、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、商业服务业用地 09、工业用地 1001、物流仓储用地 1101、公共交通场站用地 120802、绿地与开敞空间用地 14
其他教育用地 080405	
允许兼容	科研用地 0802、文化用地 0803、中小学用地 080403、体育用地 0805、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
体育用地 0805	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
商业服务业用地 09	
允许兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、一类物流仓储用地 110101、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	工业用地 1001、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
一类工业用地 100101	
允许兼容	机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、一类物流仓储用地 110101、公共交通场站用地 120802、社

	会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、二类工业用地 100102、三类工业用地 100103、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
二类工业用地 100102	
允许兼容	商业用地 0901、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803 娱乐用地 0903、三类工业用地 100103、三类物流仓储用地 110103、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
三类工业用地 100103	
允许兼容	一类工业用地 100101、二类工业用地 100101、一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
一类物流仓储用地 110101	
允许兼容	机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、二类工业用地 100102、三类工业用地 100103、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
二类物流仓储用地 110102	
允许兼容	商业用地 0901、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、二类工业用地 100102、一类物流仓储用地 110101、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803 娱乐用地 0903、三类工业用地 100103、三类物流仓储用地 110103、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
三类物流仓储用地 110103	
允许兼容	一类工业用地 100101、二类工业用地 100101、三类工业用地 100103 一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14

禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、其他交通设施用地 1209	
允许兼容	商业用地 0901（除批发市场用地 090102 外）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、公共管理与公共服务用地 08、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
公园绿地 1401	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、文化用地 0803、体育用地 0805、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103
禁止兼容	除允许混合用地外均禁止混合
广场用地 1403	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、文化用地 0803、体育用地 0805、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103
禁止兼容	除允许混合用地外均禁止混合

第22条 空间形态

规划形成整体平缓局部突出的整体空间形态，沙塘川河沿线及土族故土园片区持平缓低矮的天际线，保留已经形成的临路、临水建筑群体，严格控制临水新建区域的建筑高度和尺度规模，营造清晰有序的空间秩序，北部结合现状城中村改造优化为土族民俗文化村，提升居住品质和风貌，保持传统村落空间布局。重点在彩虹路和花园路交口、天佑德大道和彩虹路交口、沙塘川河和林川河交口打造城市建筑、景观节点。

第五章 发展规模与开发容量

第一节 人口规模

第23条 人口规模和调控策略

单元规划人口 0.46 万人。通过城中村改造引导提升人口承载力，完善公共服务设施和绿地空间，提升区域居住生活品质，聚集人气，建设城市核心区。

第二节 开发容量

第24条 规模总量

单元总用地面积约为 97.79 公顷，总建筑面积控制在 98.99 万平方米。其中居住用地、商业服务业用地、教育用地、文化用地、体育用地等公共管理与公共服务用地建筑面积按上限控制详见单元开发容量控制一览表。

第25条 总体容量平衡

应对未来开发建设不确定影响，增强规划可操作性，在强化规模总量管控的基础上，推进规模总量单元间弹性统筹，必要时允许建筑总面积在行政区范围内单元间流动。单元内流入流出量不超过总建筑面积的 10%。流量指标优先在相邻单元间流动，尽量保持同类用地建筑总量等量增减。

第三节 强度分区与控制要求

第26条 开发强度分区

630223002 单元开发强度分为三个层级：

I 级强度区：容积率在 1.0（包括）以下，主要为社会停

车场用地、文化用地、教育用地、体育用地。

II级强度区：容积率在 1.0-1.5（包括）之间，主要为二类城镇住宅用地、大部分商业用地、娱乐用地、机关团体用地、科研用地等。

III级强度区：容积率在 1.0-2.0（包括）之间，主要为居住用地和商业用地。

第27条 分类开发强度控制

现状保留用地保持现状开发强度，不进行调整。

新建居住用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 27 米；建筑密度控制在 30%以下。

新建体育用地，地块容积率不超过 0.9；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40%以下。

新建商业用地，地块容积率不超过 2.0；建筑高度不超过 50 米；建筑密度控制在 45%以下。

新建娱乐用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 45%以下。

新建科研用地，地块容积率不低于 1.5；建筑高度不超过 24 米；建筑系数控制在 40%以下。

新建文化用地，地块容积率不低于 1.0；建筑高度不超过 24 米；建筑系数控制在 40%以下。

新建供燃气用地，地块容积率不超过 1.0，建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40%以下。

第28条 控制要求

新开发工业用地容积率、建筑系数按下限控制，绿地率按上限控制；其余建设用地容积率、建筑密度按上限控制，绿地率按下限控制，同时应满足《青海省城市规划管理技术导则》（2018年版）、《青海省城市（镇）规划管理技术规定》（审议稿）《城市居住区规划设计标准》等相关规定的要求。

公示稿

第六章 公共服务设施规划

第一节 科研设施

第29条 科研设施规划

规划新增五处科研用地，位于科研路南北两侧和规划三路东侧，占地 1.08 公顷。

第二节 文化设施

第30条 文化设施规划

保留沙塘川河与林川河交汇处以北的文化用地，建设土族文化博物馆，占地 0.74 公顷；规划七路西侧规划一处文化用地，建设小庄村民俗文化陈列馆，占地 0.19 公顷。

第三节 教育设施

第31条 教育设施规划

保留现状西大街和林川河交汇处东南侧的教育用地，建设培蕾幼儿园，占地 0.28 公顷。

第四节 体育设施

第32条 体育设施规划

规划新增一处体育用地，位于天佑德大道与情趣路交口西北侧，建设彩虹部落网球馆，占地 2.68 公顷。

第七章 综合交通规划

第一节 道路交通规划

第33条 道路系统

规划形成“主干路－次干路－支路”三级路网结构，规划路网密度不低于 6.2 千米/平方千米。

其中三级主干路包括天佑德大道、彩虹路，红线控制在 30-65 米。

次干路包括滨河西路、西大街，红线控制在 25-32 米。

支路包括规划一路、规划二路、规划三路、规划四路、规划五路、规划六路、彩虹西路、怡心路、花园路、科研路、情趣路，红线控制在 5-32 米。

具体控制指标见附表 7。

第34条 道路功能

交通性道路：天佑德大道、西大街。

综合性道路：彩虹路、彩虹西路、花园路、规划三路、怡心路。

生活性道路：规划一路、规划二路、规划四路、规划五路、规划六路。

休闲性道路：滨河西路、情趣路、科研路。

第35条 道路交叉口

单元道路交叉口均为平面交叉口。

第二节 公共交通运输规划

第36条 公交线路规划

公共交通运输线路及车站宜在次干路等级以上布局，公共交通运输站服务面积，以 300m 半径计算，不得小于城市用地面积的 50%；以 500m 半径计算，不得小于 90%。

第37条 慢行交通规划

1、自行车系统

结合现状道路断面，在西大街、天佑德大道、彩虹路、滨河路等城市主要道路设置自行车专用道，提高城市绿色出行比例。

2、步行系统

公园绿地步行系统：结合公园绿地、广场、滨水景观和道路绿化构成休闲步行系统，与街道人行道衔接，强调线性景观和节点景观的创造，融入互助历史、人文要素，体现城市文化底蕴和民族风情特色。

休闲商业步行系统：沿南花园路、情趣路、滨河西路构建商业休闲步行系统，强调休闲购物、旅游服务空间的景观连续性和街道尺度的宜人性。

第三节 交通设施布局规划

第38条 停车设施

规划 3 处社会停车场设施，其中保留现状规划四路和规

划五路交口东南角社会停车场，占地 0.55 公顷；规划新增 2 处社会停车场，分别位于规划一路与规划三路交口东北角、彩虹路与怡心路交口西南角，占地分别为 0.9 公顷、0.3 公顷。

第39条 地块配建停车场

各类新建建筑均应配建相应的停车场（库），高层建筑应设置地下停车库，停车场（库）的停车位最低控制指标应符合国家、青海省、海东市相关规定。停车场（库）出入口宜设置在次干路和支路上，如需设在主干路上，则应设专用通道与主干路相连。

专栏五 各类建筑停车位控制指标建议表				
项目		指标单位	机动车	非机动车
住宅	设施齐全，环境良好，以低层住宅为主的住区	车位/户	2.0	0.3
	设施较齐全，环境良好，以多、中、高层住宅为主的住区	车位/户	1.5	0.5
	设施较欠缺，环境较差的住区	车位/户	0.5-0.8	0.6
办公	拥有服务窗口的单位	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	8
	其他单位		0.7	6
旅馆	星级以上宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	—
	一般宾馆、招待所	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	
大型餐饮		车位/100 m ² 建筑面积	1.2-1.5	10
农贸市场		车位/100 m ² 建筑面积	0.8-1.0	10
商业场所		车位/100 m ² 建筑面积	0.6-0.8	10
体育馆	一类 ≥ 4000 座	车位/百座	2.5	20

	二类 < 4000 座		车位/百座	2.0	16
影剧院	省、市级影剧院		车位/百座	4.0	20
	其他影剧院		车位/百座	3.0	16
展览馆			车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.0
会议中心			100 座	3.0-3.5	
医院	三级医院		车位/100 m ² 建筑面积	1.2	3.0
	其他医院			1.0	3.0
	社区医疗、独立诊所			0.8	3.0
养老院、福利院			车位/100 m ² 建筑面积	0.6	0.5
游览场所	古典园林、风景名胜	市区	车位/高峰日千旅客	12.0	
		郊区	车位/高峰日千旅客	15.0	
	一般性城市公园		车位/高峰日千旅客	10.0	
学校	大学、职校		教职工总数	50%	40-60
	中学		100 学生	0.8-1.0	
	小学		100 学生	0.5-0.8	
工业和仓储物流	工业厂房		车位/100 m ² 建筑面积	0.2	
	物流、仓储区			0.2	
火车站			车位/高峰日百旅客	2.5	
飞机场			车位/高峰日百旅客	10.0	

第40条 基地出入口

新建基地出入口距相临城市（镇）道路交叉口的距离，从道路红线交叉点起算，距主干路不宜小于 80m，距次干路不宜小于 70m，距支路不宜小于 50m；与平面扩大路口展宽段起点的距离，应当大于 10m；地块沿道路长度不能满足出入口控制要求的，出入口应设置在长边段。

距人行横道线、人行过街天桥、人行地道边缘不得小于 30m；距公交站边缘不得小于 15m。

距学校、公园、儿童及残疾人等使用的建筑出入口不得小于 20m，学校出入口宜距离交叉口范围 100m 以外，且不宜设置在主干路或国、省道上。

新建、改建学校、幼儿园的出入口位于次干路以上等级道路的，宜设置不小于 200 平方米的交通集散场地。

公示稿

第八章 绿地与开敞空间规划

第一节 绿地系统规划

第41条 绿地与开敞空间

规划绿地与开敞空间用地面积为 17.13 公顷，其中公园绿地 7.98 公顷，包括专类公园 1 座和多座城市游园，规划单元内人均公园绿地面积 17.3 平方米。

规划防护绿地主要为彩虹路、彩虹西路、天佑德大道、花园路、西大街沿线道路防护绿地，用地面积 3.75 公顷。

规划广场用地 5 处，总占地面积 5.40 公顷。其中在西大街与彩虹路交口西南角规划新增广场用地，面积 0.95 公顷；在花园路与彩虹路交口规划新增广场用地，面积 0.51 公顷；在怡心路延长线规划新增广场用地，面积 1.37 公顷；在情趣路与西大街交口规划新增广场用地，面积 0.06 公顷；互助文化馆以北保留现状青稞酒文化广场，面积 3.0 公顷。

第二节 开敞空间规划

第42条 街道空间

交通性街道以非开放式界面为主，街道两侧街墙贴线率不宜低于 60%，行道树树种选择宜综合考虑乡土性、生态性、遮阴效果及景观性，宜以乔木为主。

综合性街道两侧建筑贴线宜为 60%~80%；行道树树种选择和布局不宜过度遮蔽建筑界面，选择养护管理成本低、适应性强的本土植物，通过地面绿化、垂直绿化、街头绿地、

立面绿化等多种绿化方式增加街道绿量和彩化效果，提升街道整体环境品质与生态效益。

休闲性街道以景观为主，街道两侧街墙贴线率不宜低于60%；保持沿街通透性、美观性，合理设置高中低不同高度的绿化植被，形成层次丰富的绿化景观，滨水区域严格控制新建建筑高度，预留视觉景观廊道。

第43条 公园和广场空间

专类公园：青稞酒文化广场公园以“青稞酒文化传播和展示”为核心，结合青稞酒文化广场、土族文化馆，打造了一个以土族文化、青稞酒文化为特色的主题公园。通过主题绿化、雕塑、自然景观、开敞空间，形成传承文化、休闲游憩、亲近自然、城市展示的主要功能，打造一个休闲、游憩、学习、体验于一体的园区。

街头游园：利用街角小块零散空地、边角地、闲置地等微小空间，“见缝修园”打造特色游园。结合园林特点、满足群众日常休闲功能，考虑不同年龄、不同类型人群的休闲需求，合理设置健身器材、儿童娱乐等配套设施，建设赏心悦目的景致和静谧的休憩空间。

广场：休闲性广场（规划一路以北广场）以精心的景观和设施设计，打造宜人的休闲环境，让市民们在繁忙的生活间隙能够享受到片刻的宁静；交通性广场（花园路与彩虹路广场）精心规划交通组织方式、人行通道，并合理布局广场平面，以最大程度地减少不同流向人、车之间的相互干扰。

商业性广场（怡心路向东延长线广场）以人行为主，结合周边商业空间布局，合理布局人流活动区域和行动流线，引导人行通道，增强商业空间的联系。

第44条 社区活动空间

新建社区公共活动空间建议混合布局、立体建设城镇社区服务设施，功能包括行政管理、文化活动、卫生服务、全民健身活动、养老设施等功能。建筑宜以半围合式布局，以现代风格为主，色彩宜清新淡雅。

第45条 水生态修复与滨水空间建设

推进单元东侧沙塘川河、林川河城区段防洪堤除险加固与水生态综合治理工程，开展水生态修复建设，以流域生态修复及预防保护为主，疏浚河道、修建完善堤防工程。同时在水系两侧布置丰富的植物景观和绿化小品，串联城市公共服务功能、滨河社区公园、滨水小游园、道路绿化等。单元东侧沙塘川河、林川河驳岸形式采用整形式直驳岸和自然式缓坡驳岸相结合的方式。

第九章 历史文化保护规划

单元历史文化资源为县级文物保护单位班家湾无量庙。

第一节 保护范围控制线

第46条 历史文化保护线

单元历史文化保护线包括县级文物保护单位班家湾无量庙的保护范围和建设控制地带。

第二节 保护与利用要求

第47条 保护与利用要求

在文物保护单位保护界线内，不得改变文物原状，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动，地下文物埋藏区、大遗址应按照“先考古、后出让”的管控要求。对已有的污染文物保护单位及其环境设施，应当限期治理。

第十章 城市设计引导

第48条 城市风貌分区

根据城市功能与布局，将规划单元分为两个风貌控制区。

1、文化旅游风貌区

以“建筑为形，文化为魂”为理念，以土族故土园、土族博物馆（县文化馆）、天佑德酒厂等文化建筑、广场为核心，形成具有土族风情、民族风情、文化风情的风貌区。

2、传统民居风貌区

保留传统民居院落和整体布局，建设具有传统格局和传统村落形制新居住风貌区。

第49条 主要景观界面

1、西大街、南大街、彩虹路文化人文景观界面

强调沿街界面的开放性和连续性，街道两侧地块的建筑贴线率应不宜低于 80%，连续度不宜低于 85%，在主要道路交叉口和主要节点区域需强调公共开放空间的设置。街道宽度应与两侧建筑高度相互协调，宽高比宜控制在 2:1—1:1 之间，强调街巷空间与人行尺度的相互协调，体现街道的传统生活特性。街道两侧的建筑 2 层以下应相互协调统一，建筑立面及细部应融入土族传统文化元素，体现互助民族特色和传统风貌。

2、天佑德大道景观形象界面

在街道空间控制上应注意人文性和城市形象性景观空

间的营造，强调民族风情、时代特征的形象大街。规划需强调沿街界面的景观性和连续性，街道两侧地块的建筑贴线率和连续度不宜低于 50%，以形成统一的临街建筑景观界面。街道宽度与两侧建筑高度的宽高比宜控制在 3:1—1:1 之间，使街道空间既有一定的界面认知感，同时还能形成良好的街道景观环境。

3、滨水景观界面

结合西侧的沙塘川河、林川河和滨河西路，突出城市山水资源特色，利用地脉特征打造滨水景观，塑造硬质和软质景观相结合的滨水景观界面。在建筑的高度控制上宜采用跌落式，降低建筑连续度和高度，增加通畅性，强调道路绿化与滨水景观的关系。

第50条 主要景观节点

包括土族故土园、青稞酒文化广场、土族博物馆（县文化馆）、小庄村民俗文化陈列馆及其他商业、文化节点，突出文化传承特性，丰富建筑形体和景观环境，与城市慢行系统相结合，形成主题各异、功能多样的城市标志性公共开放空间。

第51条 建筑风貌控制

公共建筑、商业建筑：以砖石、钢筋混凝土、石材、面砖、玻璃以及民族特色装饰物为主；屋顶形式可适当引入具有民族特色的中式屋顶；建筑色彩可选择明度较高的青灰色、白色为主调色，辅助色可选砖红、土黄色等为主。

居住建筑：以砖石、钢筋混凝土、面砖、涂料、木材等为主，可适当引入地域特色建筑材料；屋顶形式以引入土族风格的坡屋顶为主；建筑色彩可选择青灰色、浅灰色、白色为主调色，辅助色以砖红、黄色为主。

公示稿

第十一章 地下空间规划

第一节 空间布局

第52条 地下空间重点建设区域

主要以地下停车设施、地下市政基础设施建设为主，适度发展地下商业设施和公共服务设施。依据火灾危险性类别，有条件地发展地下仓储设施。按照相关要求建设地下人防工程。

第二节 建设要求

第53条 竖向层次引导

地下空间开发利用以浅层（负 10 米至 0 米）为主，次浅层（负 10 至负 30 米）为辅。浅层以地下公共活动、地下公共服务、地下停车、地下市政管线、综合管廊、地下道路、人防工程等功能为主，次浅层主要安排停车、交通集散、人防等功能。

第54条 建设内容

地下交通系统。以地下停车场为主。结合大型建筑配建地下停车场外，公园绿地下也应适当开发地下空间、平时作为地下停车场，战时作为人防避难场所。

地下基础设施。泵站、变电站等市政设施在条件允许时宜采用地下、半地下的形式，各类管网系统尽量采用地下形式，在有条件的地区实施综合管廊。

地下公共服务设施。地下公共服务设施以地下商业设施

为主，主要在大型商业建筑开发地下商业设施。

小区地下空间开发利用。在小区绿地、楼间空地等处适当开发地下空间，用于停车和社区公共活动。

第55条 地下空间兼顾人防建设的要求

遵循平战结合的原则，依据《中华人民共和国人民防空法》《青海省结合民用建筑修建防空地下室行政许可管理办法》（青人防办〔2021〕22号）等法律法规要求修建人民防空地下室，人防地下空间与城市地下空间同步设计，分期实施，提高城市的总体防护和抗毁能力。

城市普通单建式和附建式地下工程，战时作为人员兼物资应急掩蔽工程，其中平时作为停车库的地下空间，必要时作为人员兼车辆应急掩蔽工程。

第十二章 城市更新

第一节 城中村改造

第56条 城中村改造项目

推进班家湾村、小庄村城市更新建设，其中保护传承类面积 23.59 公顷，再开发类面积 3.56 公顷。

第57条 补齐设施短板

充分利用原有设施，补齐配套设施短板，优化保障性住房布局，构建五分钟、十分钟和十五分钟社区生活圈，兼顾单元内外设施衔接与共建共享。

第58条 推动土地整理

通过土地征收、土地置换、拆旧复垦、收购归宗、混合改造等方式，整合存量建设用地，同时扩大至周边低效用地等，促进成片改造。

第二节 重点项目规划

第59条 基础设施建设项目

主要包括规划一路、规划二路、规划三路、规划四路、规划五路、西大街、情趣路、怡心路以及市政设施建设。

第60条 公共服务设施建设项目

主要为培蕾幼儿园改造提升和新建彩虹部落网球馆。

第61条 公园绿地建设项目

主要为提升改造青稞酒文化广场公园、新建街头游园和广场。

第十三章 城市控制线规划管控

第62条 城市绿线

落实国土空间总体规划确定的城市绿线，将单元内公园绿地、防护绿地、广场用地作为城市绿线控制，总面积 17.13 公顷。城市绿线严格依据《城市绿线管理办法》进行管控。

专栏六 城市绿线管理规定

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。

因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

第63条 城市黄线

落实国土空间总体规划确定的城市黄线，将单元公共交通场站用地、燃气用地划入城市黄线，总面积 2.28 公顷。城市黄线严格依据《城市黄线管理办法》进行管控。

专栏七 城市黄线管理规定

在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。

在城市黄线范围内禁止进行下列活动：违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

第64条 城市蓝线

落实国土空间总体规划确定的城市蓝线，将单元东侧沙塘川河、林川河岸线纳入蓝线管理。

专栏八 城市蓝线管理规定

严格遵守《城市蓝线管理办法》对城市蓝线进行管控，严格保护现有水域，不得减少水域面积。原则上不得改变其原有的水域形态，并尽量保留生态自然岸线；在水体陆域保护范围内不得建设除防洪排涝或水利设施以外的任何建（构）筑物。滨水地区现状建设对水域造成污染的必须迁出或逐步改造；除水文监测、防洪要求、环境保护需要设置的设施外，城市蓝线范围内严禁建设建（构）筑物。对现有城市蓝线范围内其他性质的用地，应当限期整改；对不符合城市蓝线保护要求的建（构）筑物及其他设施，应当限期迁出；禁止排放污染物、倾倒废弃物等污染城市水体的行为；禁止填埋、占用城市水体的行为；禁止挖取沙石、土方等影响防护安全、破坏地形地貌的行为以及其他对城市蓝线构成破坏性影响的行为。

第65条 洪涝风险控制线

落实单元东侧沙塘川河、林川河洪涝风险控制线，落实上位国土空间总体规划要求。

禁止在洪涝风险控制线内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，倾倒垃圾、渣土，从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。

禁止在洪涝风险控制线内种植阻碍行洪的林木和高秆作物。

限制洪涝风险控制线内的建设活动，尤其是高风险地区的开发和利用。

禁止围湖造地、围垦河道。已经围垦的，应当按照国家规定的防洪标准进行治理，有计划地退地还湖（河）。

对居住在洪涝风险控制线内的居民，当地人民政府应当有计划地组织外迁，并妥善做好搬迁安置工作。

公示稿

第十四章 地块层面控制引导

第66条 地块图则管控

将 630223002 单元划分为 1 个地块图则（街区）分别进行地块层面的管控。

地块层面在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面引导性内容，在地块图则中明确了用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据。

第十五章 规划传导与实施

第67条 规划传导

单元详细规划落实国土空间总体规划确定的城镇开发边界、道路红线、城市绿线、城市黄线等内容，深化细化单元主导功能、建设用地总规模、建筑总面积以及绿地、公益性的公共服务设施、交通设施、公用和安全设施等用地、规模和布局要求。

第68条 实施策略

1. 采取“弹性适应”的混合用地策略强化用地混合性布局，形成用地混合的“正面清单、负面清单”，正面清单指该类用地在遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相融”的原则，并严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准的前提下，可混合使用的土地用途，负面清单指该类用地不允许混合的土地用途，绿地可纳入各类用地正面清单，混合的土地用途不得对该类用地的使用产生安全、环境、消防等负面影响。

2. 提供“功能引导”的产业招商方向，落实和细化上位国土空间总体规划，构建共生产业链，并通过功能指引清单、重点推介目录等方式，结合招商制定推荐项目库，界定产业项目准入标准，限制本地区承接一般性制造业、中低端第三产业等高能耗、高排放、低产出项目，提高招商项目准入门槛。

落实国土空间总体规划强制性内容，根据“公益性用地总量不减少的原则”，结合产权、地籍等实际情况，合理优化用地布局。

第69条 控制方式

包括实位、虚位、点位等类型。单元对国土空间总体规划传导的城镇开发边界、用地边界、道路红线、城市绿线、城市黄线实施实位控制方式，采用实线和实线加色块填充的表达方式，实位控制设施的位置、边界、建设规模、建设内容不得更改。630223002 单元详细规划不涉及虚位控制。单元对用地配建的公交站点（首末站）、停车场（库）、公共厕所、社区服务设施、不独立占地的环卫设施等进行点位控制，点位控制的建设内容可在单元内调整。

第70条 规划法律效力

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。本规划由规划文本、图则和附件构成，规划文本和图则两者具有同等法律效力。

第71条 规划批准

本规划经互助县人民政府批准后即行生效。

第72条 规划修改

修改本规划时，互助土族自治县自然资源局应当对修改

的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向互助土族自治县人民政府提出专题报告，经互助土族自治县人民政府同意后，方可编制修改方案。修改后的单元详细规划，应当依照《中华人民共和国城乡规划法》第十九条规定的审批程序报批。

第73条 规划执行

建立详细规划动态维护和修改制度，加强规划评估和实施管理。加快规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，推进规划编制、审批、实施、监督全程数字化管理，提高工作质量和效能。探索基于行政管理单元的责任规划师制度，提升治理水平。鼓励各地因地制宜制定或修订详细规划技术规定，体现本地实际和特色。

本规划由互助土族自治县自然资源局负责组织实施。

附表

附表1 单元用地结构一览表

规划地类	面积（公顷）	占总面积比例（%）
永久基本农田	——	——
一般耕地	——	——
园地	——	——
林地	——	——
草地	——	——
湿地	——	——
城镇建设用地	97.79	100.00
村庄建设用地	——	——
其他建设用地	——	——
留白用地	——	——
陆地水域	——	——
海域	——	——
其他土地	——	——

注：规划预留的机动指标应相应纳入城镇建设用地和农村建设用地。

附表2 单元城镇建设用地结构优化建议表

规划地类	现状面积 (公顷)	现状占比 (%)	规划面积 (公顷)	本次规划占比 (%)
居住用地	34.71	38.83	25.94	26.53
公共管理与公共服务用地	2.31	2.58	4.45	4.55
商业服务业用地	29.15	32.61	34.69	35.47
工矿用地	0.19	0.21	0	0.00
仓储用地	0	0.00	0	0.00
交通运输用地	11.98	13.40	15.05	15.39
公用设施用地	0.06	0.07	0.53	0.54
绿地与开敞空间用地	10.8	12.08	17.13	17.52
特殊用地	0.19	0.21	0	0.00
留白用地	0	0.00	0	0.00
合计	89.39	100.00	97.79	100.00

注：现状用地包含河流水面等部分其他用地，按照统计表格式，未在表格中体现

公示稿

附表3 单元人口规模一览表

单元编号	单元用地面积 (公顷)	现状常住人口 (万人)	现行控规可容纳 人口(万人)	单元规划人口规模 (万人)
630223002	97.79	0.46	0.76	0.46

公示稿

附表4 单元开发容量单元控制一览表

类别	单元编号
	01 图则
居住建筑面积（万平方米）	38.90
商业服务业设施建筑面积（万平方米）	54.34
工矿、仓储建筑面积（万平方米）	—
公共管理与公共服务设施建筑面积（万平方米）	4.82
单元总建筑面积（万平方米）	98.99

公示稿

附表5 单元市县级公共服务设施规划一览表

级别	类别	用地面积 (公顷)	人均用地指标 (平方米/人)	建筑面积(万平方米)		规划 状态
				独立占地	综合设置	
市 县 级	文化设施	0.93	2.02	0.93	——	新建
	教育设施	0.28	0.61	0.20	——	现状
	社会福利设施	——	——	——	——	——
	卫生设施	——	——	——	——	——
	体育设施	1.94	4.22	——	——	——
	社会服务设施	0.22	0.48	0.33	——	现状

附表6 单元街道级及以下公共服务设施规划一览表

级别	类别	数量	规模	空间布局要求	规划状态
街道级及以下	文化设施	1	文化活动站：建筑面积 250-1200 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	教育设施	2	幼儿园：建筑面积 3150-4550 平方米，用地面积 5240-7580 平方米	宜独立占地，允许在街区范围内调整	
	社会福利设施	1	老年人日间照料中心：建筑面积 350-1750 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	卫生设施	5	社区卫生服务站：建筑面积 120-270 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	体育设施	16	小型多功能运动场地：用地面积 770-1310 平方米； 室外综合健身场地：用地面积 150-750 平方米； 儿童、老年人活动场地：用地面积 170-450 平方米； 室外健身器械：——	宜独立占地，允许在街区范围内调整	
	社会服务设施	7	社区服务中心：建筑面积 700-1500 平方米，用地面积 600-1200 平方米。 物业管理与服务：宜按照不低于物业总建筑面积的 2%配置物业管理用房。	可综合设置，允许在街区范围内调整	

附表7 单元综合交通规划一览表

分类		控制内容		
轨道交通	名称	控制线宽度		站点数量
	——	——		——
路网密度	——	道路网密度 8.53 km/km ² 主干道路网密度 1.69 km/km ² 次干道路网密度 1.88km/km ² 控制支路网密度不低于 4.96 km/km ²		
道路规划	道路等级	道路名称	道路走向	管控宽度
	主干路	彩虹路	南北	30 米
		天佑德大道	东西	65 米
	次干路	西大街（彩虹路至滨河路段）	东西	32 米
		滨河西路	南北	25 米
	支路	情趣路	南北	8 米
		花园路	南北	32 米
		规划四路（彩虹路至花园路段）	东西	11 米
		规划四路（彩虹路至规划七路段）	东西	8 米
		规划六路	南北	12 米
		规划五路	南北	8 米
		怡心路	东西	8 米
		规划三路（西大街至怡心路段）	南北	6 米
		规划三路（怡心路至南侧单元边界段）	南北	18 米
		彩虹西路	东西	20 米
		科研路（规划七路至公园绿地段）	东西	10 米
		科研路（公园绿地至规划三路段）	东西	5 米
		西大街（彩虹路至威远西路段）	东西	32 米

		规划一路	东西	8 米
		规划二路	东西	8 米

公示稿

附表8 单元交通设施规划一览表

设施类型	数量	名称（位置）	用地面积（m ² ）
交通枢纽	— —	— —	— —
社会停车场（库）	3	规划一路和规划三路交口东北侧；规划四路和规划五路交口东南侧；怡心路和彩虹路交口西南侧。	17472
加油（气）站	— —	— —	— —
电动汽车充（换）电站	— —	— —	— —

公示稿

附表9 单元市政公用设施规划一览表

设施类别	数量 (处)	用地面积 (公顷)	独立占地/结合设置	规划 状态
给水设施	—	—	—	—
排水设施	—	—	—	—
再生水设施	—	—	—	—
电力设施	—	—	—	—
燃气设施	1	0.53	独立占地	新建
供热设施	—	—	—	—
通讯设施	—	—	—	—
环卫设施	—	—	—	—

公示稿

附表10 单元绿地与开敞空间规划一览表

序号	类别	名称（所处）	用地面积（m²）
1	公园绿地	青稞酒文化广场专类公园	54240.00
2		滨河西路东侧街头游园	3392
3		滨河西路西侧街头游园	872
4		规划六路和西大街交口东南侧街头游园	4356
5		规划一路和规划三路交口东南侧街头游园（2个地块）	4642
6		怡心路和规划三路交口东侧街头游园（2个地块）	2196
7		规划三路东侧街头游园（2个地块）	8235
8		规划三路和科研路交口西侧街头游园（5个地块）	1910
9	防护绿地	花园路南侧道路防护绿地	3861
10		西大街南侧（花园路至情趣路段）道路防护绿地	2101
11		天佑德大道北侧道路防护绿地（2个地块）	11098
12		彩虹路道路东西两侧防护绿地（4个地块）	16426
13		彩虹西路北侧道路防护绿地	3985
14	广场	青稞酒文化广场	30086
15		滨河西路西侧广场（2个地块）	3123
16		花园路和彩虹路交口东侧广场	6203
17		花园路和彩虹路交口东北侧广场	5059
18		西大街和彩虹路交口西南侧广场	9512
合计			171297

附表11 单元综合防灾减灾设施规划一览表

设施类型	名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划状态
应急避难场所	西大街和彩虹路 交口西南侧广场	9512	——	规划
	花园路和彩虹路 交口东侧广场	6203	——	现状
	规划三路东侧街 头游园	5195	260	规划
	青稞酒文化广场 公园	84326	2712	规划
	彩虹部落网球馆	19382	17444	规划

附表12 控制性详细规划（地块层面）01 图则规划城镇建设用

地结构表

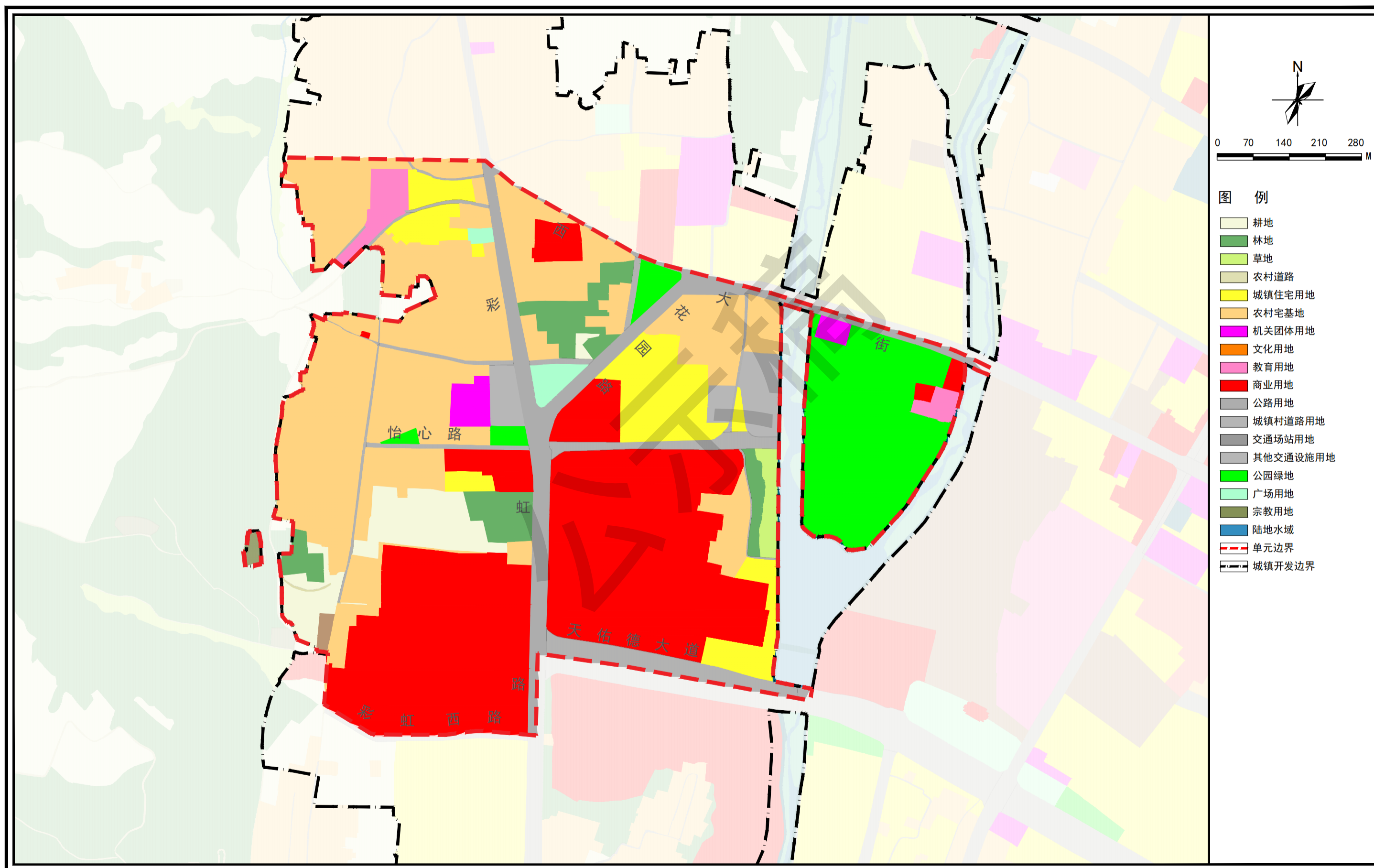
规划地类			现状面积 (公顷)	现状占 比(%)	规划面积 (公顷)	规划占 比(%)
一级类用地	二级类 用地	三级类 用地				
耕地	水浇地	——	3.86	3.95	——	——
林地	乔木林地	——	0.58	0.59	——	——
	其他林地	——	3.22	3.29	——	——
草地	其他草地	——	0.67	0.69	——	——
农业设施建设 用地	农村道路	村道用地	0.07	0.07	——	——
居住用地	城镇住宅 用地	二类城镇 住宅用地	6.72	6.87	25.94	26.53
	农村宅基 地	二类农村 宅基地	27.99	28.62	——	——
公共管理与公 共服务用地	机关团体 用地	——	0.92	0.94	0.22	0.22
	科研用地	——	——	——	1.08	1.10
	文化用地	图书与展 览用地	——	——	0.74	0.76
		文化活 动中心	——	——	0.19	0.19
	教育用地	中小学用 地	0.99	1.01	——	——
		幼儿园用 地	0.40	0.41	0.28	0.29
	体育用地	体育场馆 用地	——	——	1.94	1.98
	——	——	——	——	——	——
商业服务业用 地	商业用地	零售商业 用地	29.15	29.81	20.05	20.50
	娱乐用地	——	——	——	14.64	14.97
工矿用地	工业用地	一类工业 用地	0.19	0.19	——	——
交通运输用地	公路用地	——	5.49	5.61	——	——
	城镇村道 路用地	——	4.31	4.41	13.49	13.79
	交通场站 用地	社会停车 场用地	2.18	2.23	1.75	1.79
公用设施用地	供燃气用 地	——	——	——	0.53	0.54

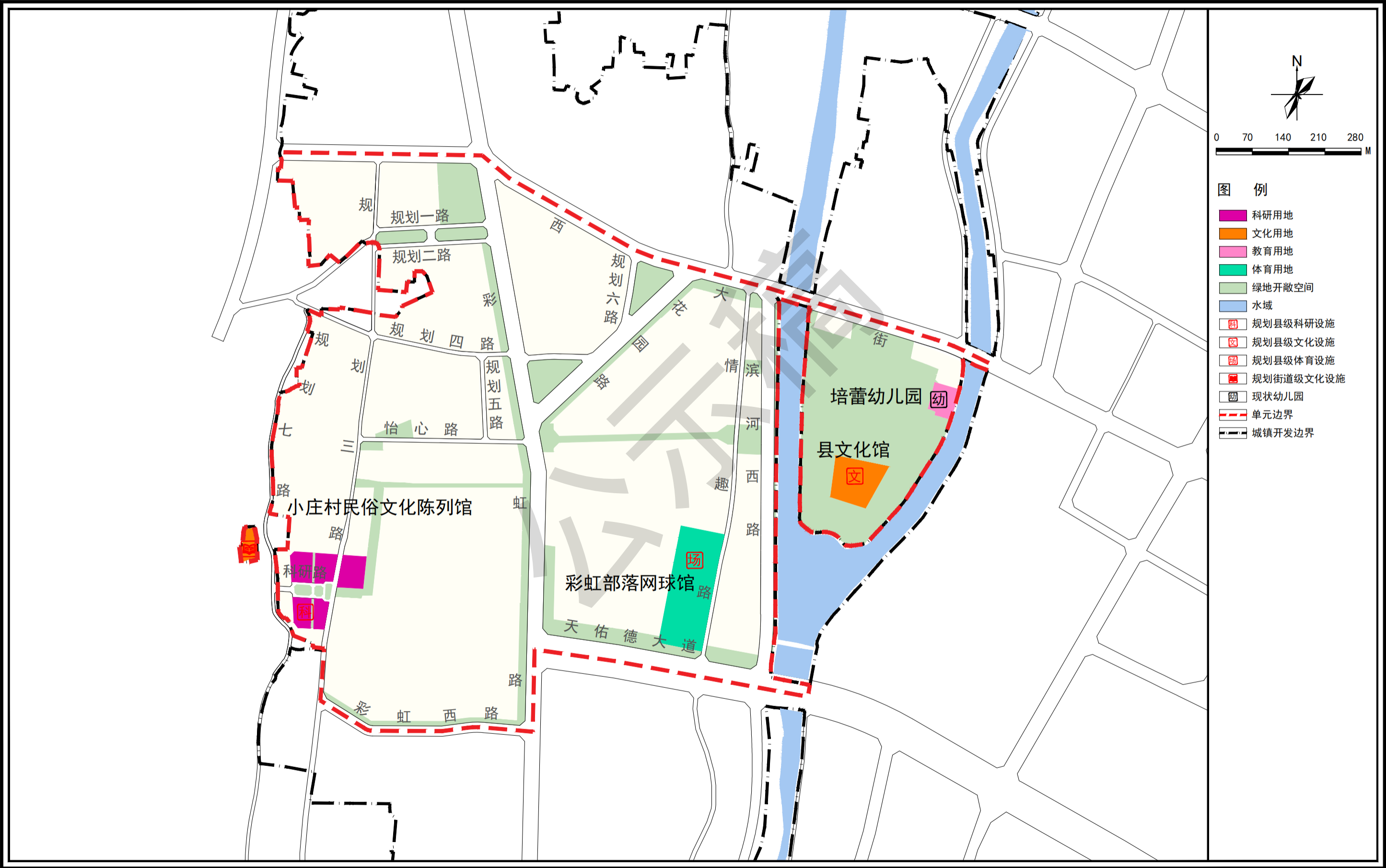
	水工设施用地	——	0.06	0.06	——	——
绿地与开敞空间用地	公园绿地	——	10.16	10.39	7.98	8.16
	防护用地	——	——	——	3.75	3.83
	广场用地	——	0.64	0.65	5.40	5.52
特殊用地	宗教用地	——	0.19	0.19	——	——
合计			97.79	100.00	97.79	100.00

公示稿

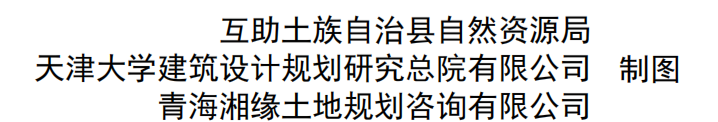
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223002单元详细规划（2024-2035年）

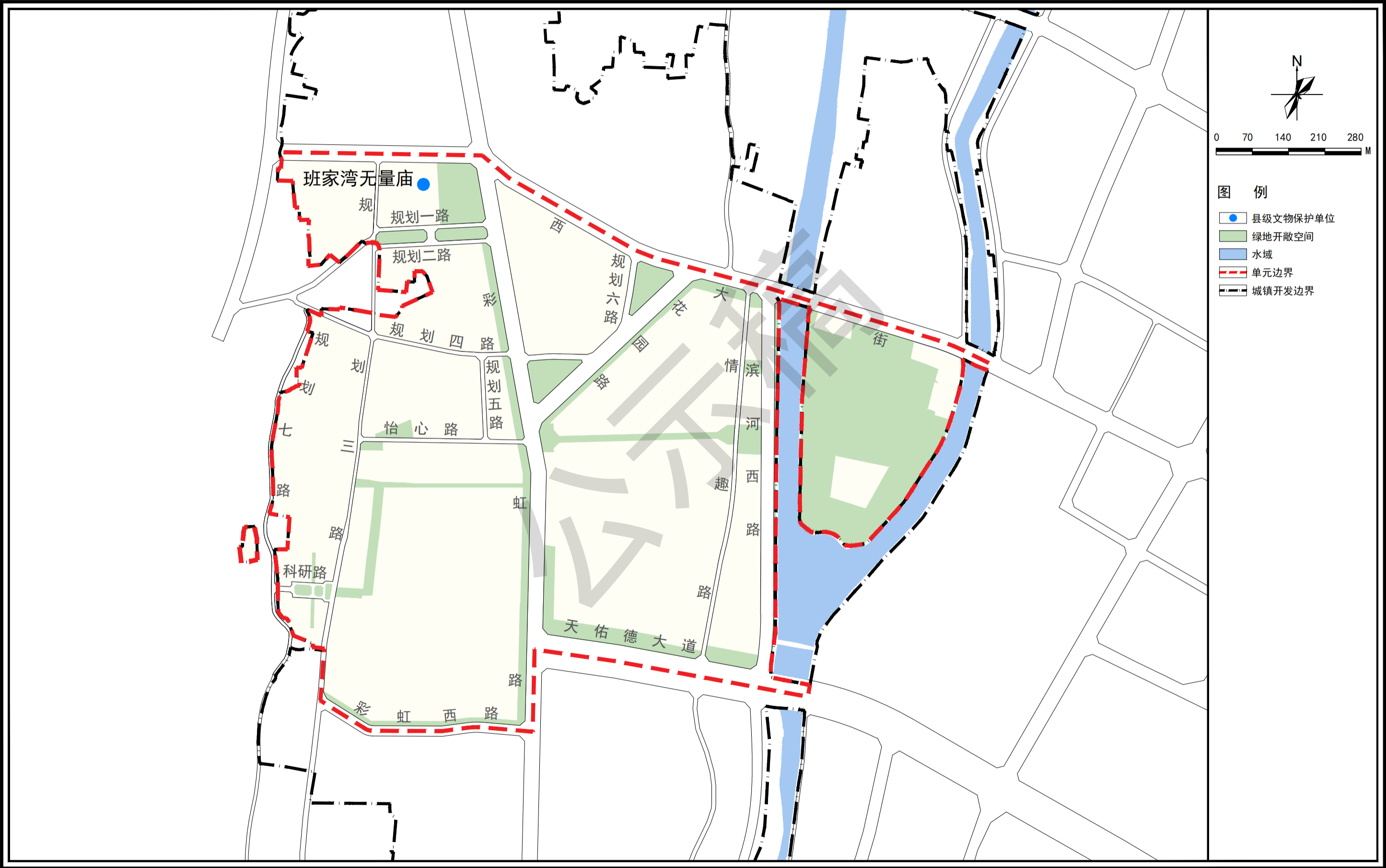
3. 用地现状图

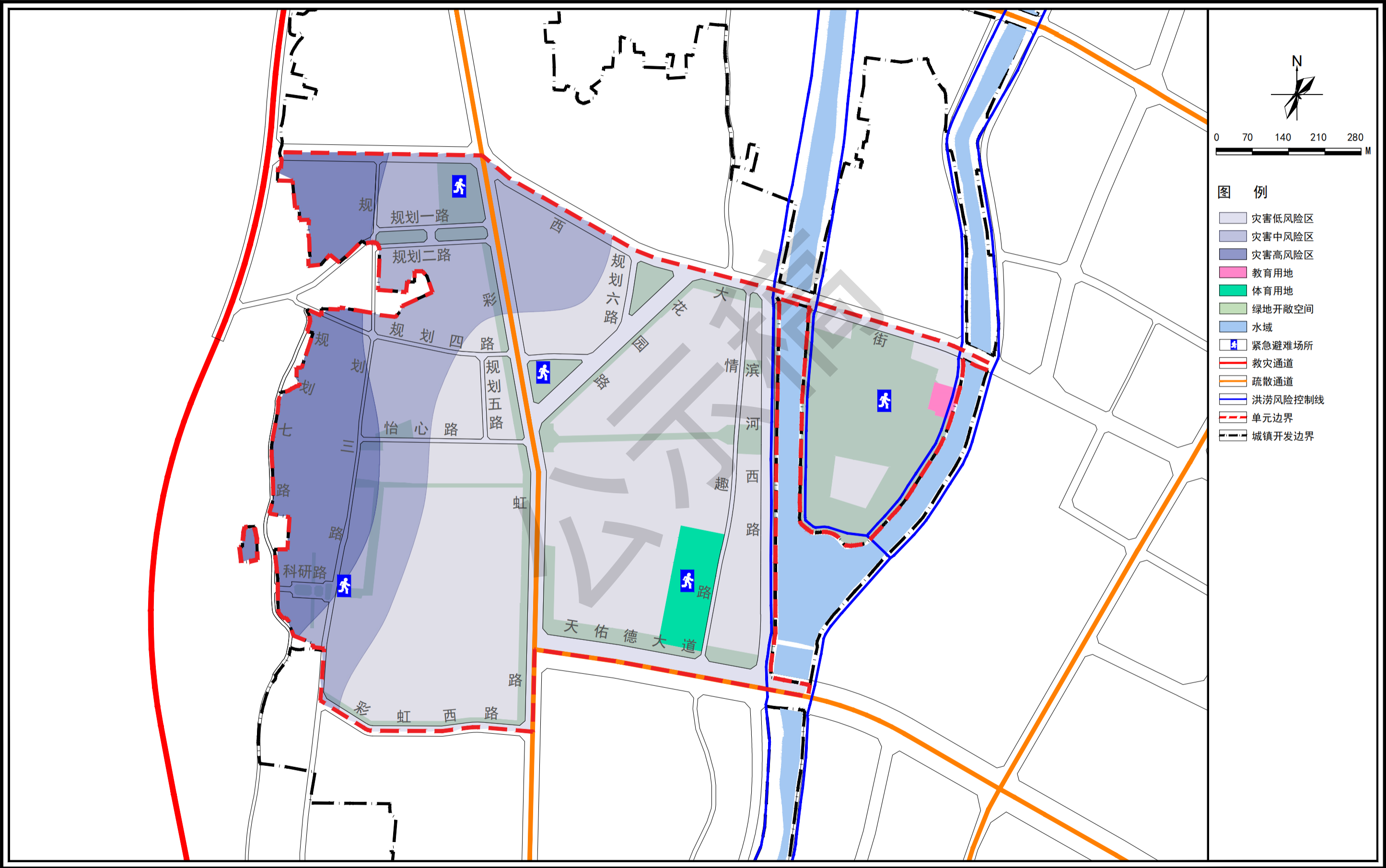




11. 单元绿地与开敞空间规划图

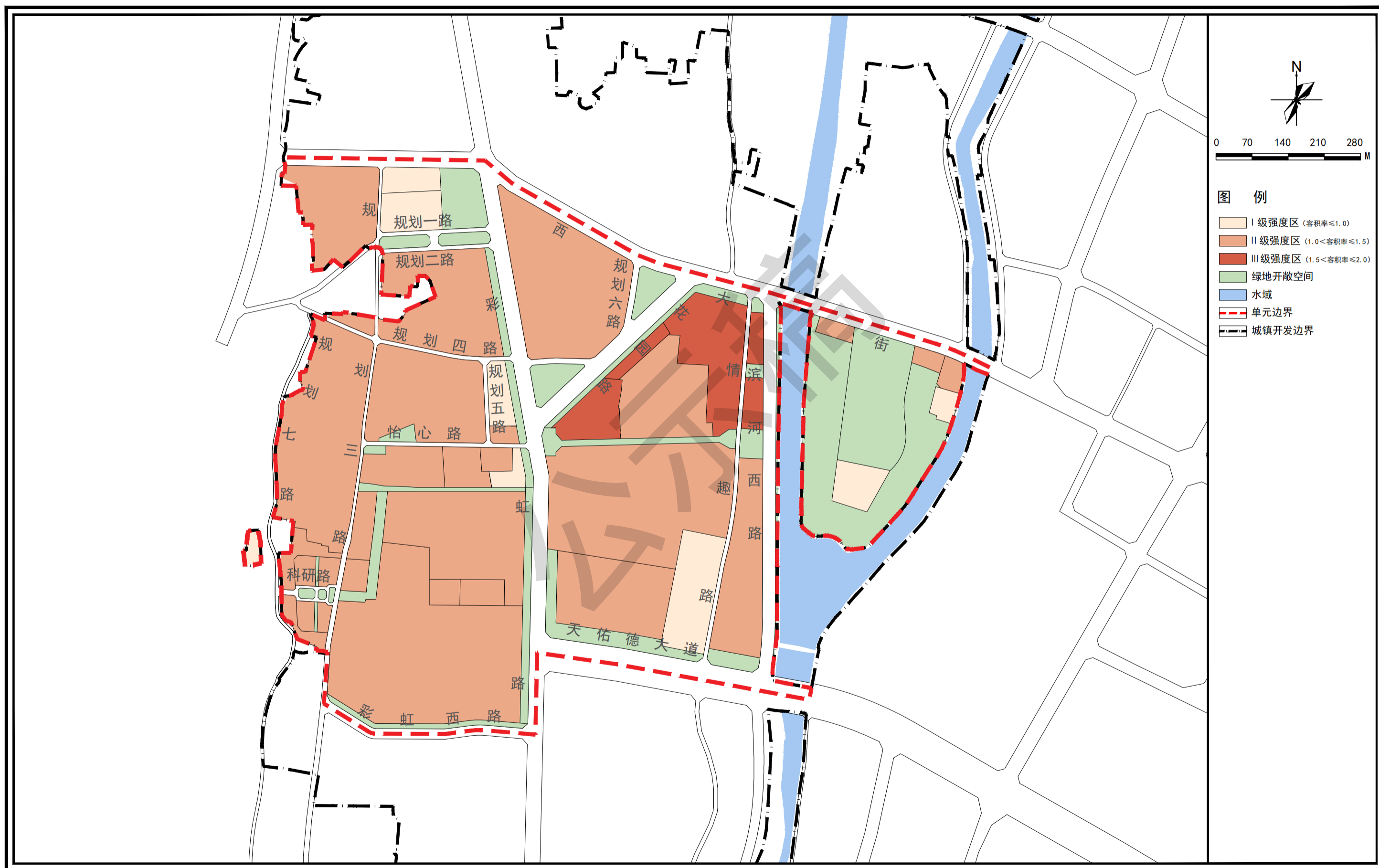


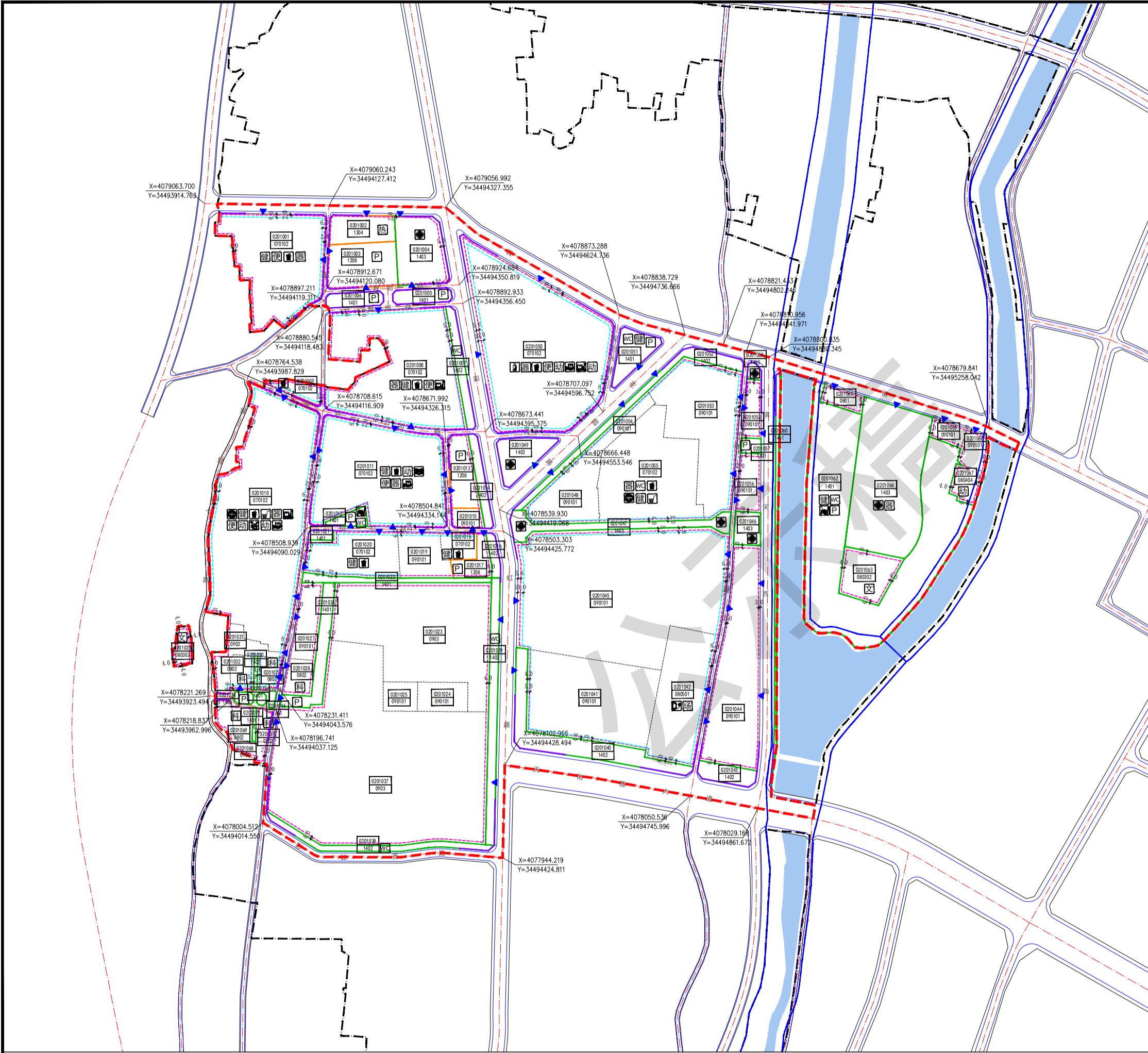




互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223002单元详细规划（2024-2035年）

14. 单元开发强度分区图





单元编号630223002

图则编号01

区位图

比例尺

图例

地块编码及用地代码

城镇开发边界

用地界线

道路红线和中心线

道路缘石线

低、多层建筑后退红线

高层建筑后退红线

城市绿线

城市黄线

洪涝风险控制线

图则编制范围

禁止机动车开口路段

建议机动车出入口方位

道路控制点坐标（米）

建筑退线（米）

儿童、老年人活动场地

物业管理与服务

便利店（菜店、日杂等）

邮件和快递送达设施

生活垃圾收集点

机动车停车场（库）

室外健身器械

小型多功能运动（球类）场地

室外综合健身场地

幼儿园

社区卫生服务站

社区商业网点

公共厕所

中型多功能运动场地

供热站或热交换站

广场

科研设施

文化活动站

文化馆

燃气加气站

社区服务站

图则指标控制

内容	控制指标	内容	控制指标
主导性质	居住、公共服务、商业	人口规模	0.46万人
总用地面积	97.79公顷	公共服务设施	合计10处；总占地约4.22公顷
总建筑面积	总建筑面积：98.99万平方米 其中：商住建筑面积93.18万平方米；公共服务建筑面积4.82万平方米	道路交通设施	合计3处；总占地约1.75公顷
		市政公用设施	合计1处；总占地约0.53公顷

编制单位信息

天津大学建筑设计规划研究总院有限公司
青海湘缘土地规划咨询有限公司

出图签章

时间：2025年4月