

互助土族自治县中心城区城镇开发
边界内 630223005 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	1
第二章 现状分析与评估	5
第三章 目标定位	8
第一节 功能定位	8
第一节 目标指标	8
第四章 空间结构与用地布局	11
第一节 空间结构	11
第二节 用地布局	11
第五章 发展规模与开发容量	19
第一节 人口规模	19
第二节 开发容量	19
第三节 强度分区与控制要求	19
第四节 高度分区和控制要求	21
第六章 公共服务设施规划	22
第一节 教育设施	22
第七章 综合交通规划	23
第一节 道路交通规划	23

第二节 公共交通运输规划	23
第三节 交通设施布局规划	24
第八章 绿地与开敞空间规划	27
第一节 绿地系统规划	27
第二节 开敞空间规划	27
第九章 城市设计引导	29
第十章 地下空间规划	31
第一节 空间布局	31
第二节 建设要求	31
第十一章 城市更新	33
第十二章 城市控制线规划管控	34
第十三章 地块层面控制引导	35
第十四章 规划传导与实施	36
附表	39
附表 1 单元用地结构一览表	39
附表 2 单元城镇建设用地结构优化建议表	40
附表 3 单元人口规模一览表	41
附表 4 单元开发容量单元控制一览表	42

附表 5 单元市县级公共服务设施规划一览表	43
附表 6 单元街道级及以下公共服务设施规划一览表	44
附表 7 单元综合交通规划一览表	45
附表 8 单元交通设施规划一览表	46
附表 9 单元市政公用设施规划一览表	47
附表 10 单元绿地与开敞空间规划一览表	48
附表 11 单元综合防灾减灾设施规划一览表	49
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	50

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 630223005 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 630223005 单元，北至文昌北路、东至威北公路、南至威远北路、西至东和西路，面积 81.98 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) 《海东市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(28) 《互助土族自治县国土空间总体规划(2021-2035年)》

(29) 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。

630223005 单元位于互助县中心城区北部地区，西临东和西路，南侧为威北公路，北侧邻文昌北路，东临威北公路，单元南侧临互助县人民政府，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。630223005 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、用地布局混杂，单元主导功能不突出

630223005 单元位于互助县老城区北侧，互助县人民政府以北，现状建设用地使用不完全，已建的批发市场、建材市场、汽配汽修、水泥制造几项商贸及工业产业布局混乱，配套设施不完善，产业集聚性差，需要梳理建设用地布局，提高土地使用效率，完善综合商贸的配套及产业功能，促进产业升级。

2、新旧路网交错，交通组织混杂

随着城市建设的推进，单元内已建成威远北路、威北公路两条城市主干路，已建成东和路、文昌北路两条支路，但是单元西侧缺少城市道路，单元内部路网密度不足，需要进

一步完善路网结构，提高交通便捷性。

3、城中村分散布局，城市风貌和居住品质有待提升

在单元内的北部有一个城中村小寺村，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，需要在城市更新中进一步提升。

公示稿

第三章 目标定位

第一节 功能定位

第11条 单元类型

630223005 单元全部位于城镇开发边界内，属于城镇单元，单元内主要空间为以农畜产品交易市场、建材厂、汽修厂为主的商业商贸空间，以水泥制品厂等为主的工业空间，以及小寺村所在的居住空间。规划主要目标为提升城市品质、改善居民生活质量、完善商贸服务功能、促进产业升级，因此单元类型为城市更新单元。

第12条 目标定位

630223005 单元规划定位为城区北部商贸服务中心，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，630223005 单元主导功能为居住生活、商业商务和工业发展。

第一节 目标指标

第14条 指标体系

630223005 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	11. 05	约束性
	5	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率		%	——	约束性
	6	城市绿线		公顷	3. 36	约束性
		城市黄线		公顷	0. 75	
	7	人均城镇建设用地		平方米	125	约束性
	8	城镇人均住房面积		平方米	≤105	预期性
规模容量	9	总建筑面积		万平方米	98. 06	预期性
	10	居住建筑面积		万平方米	46. 97	预期性
	11	公共管理与公共服务设施建筑面积		万平方米	3. 52	预期性
	12	商业服务业设施建筑面积		万平方米	29. 91	预期性
	13	工矿、仓储建筑面积		万平方米	17. 66	预期性
	14	人口规模		万人	0. 51	预期性
	15	人均公园绿地面积		平方米/人	——	预期性
	16	人均体育用地面积		平方米/人	——	预期性
	17	自然和文化遗产数量		处	——	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	2、1. 98	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	100	预期性
	21	文化设施	数量和规模	处、公顷	——	预期性
			步行 15 分钟覆盖率	%	——	预期性
	22	体育	数量和规模	处、公顷	——	预期性

		设施	步行 15 分钟覆盖率	%	——	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	——	预期性
				公顷	——	
	25	市政公用设施数量和规模		处	——	预期性
				公顷	——	
	26	人均应急避难场所面积		平方米/人	3.88	预期性
	27	消防站数量、规模		处、公顷	1、0.75	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“两心两轴”的整体空间结构。

“两心”：是指以农畜产品交易市场周边以特色商贸、教育为主的综合服务中心，以及东和路和纬二路交口的产业服务中心。

“两轴”：沿威远北路的全局服务轴以及沿东和路的产业发展轴。

第二节 用地布局

第16条 居住用地布局

居住用地主要围绕小寺村进行城中村改造，布局居住用地位于威远北路北侧及文昌路两侧。规划居住用地 28.61 公顷，占单元建设用地比例 34.90%。

第17条 公共管理与公共服务用地布局

公共管理与公共服务用地在威远北路北侧、东和西路东侧以及东和路东侧布局，主要包括小学、幼儿园、机关团体等。规划公共管理与公共服务用地 2.73 公顷，占单元建设用地比例 3.33%。

第18条 商业服务业用地

商业用地主要沿威远北路、东和路布局，其中沿威远北路北侧布局青海互助农畜产品交易市场、建材市场；沿东和

路布局汽修汽配及零售商业，主要服务周边居住生活组团。规划商业服务业用地 20.04 公顷，占单元建设用地比例 24.45%。

第19条 工矿用地布局

工业用地集中布局在单元西侧及北侧，主要为诚信路北侧水泥公司片区等用地。规划工矿用地 17.66 公顷，占单元建设用地比例 21.54%。

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，应与市州、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。

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。

专栏一 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

单元内规划北高南低的空间形态，整体形成低层、多层、小高层相对平缓的天际线，保留威北公路与威远北路交口西

北侧地块内已建高层建筑。重点提升威远北路沿街建筑秩序与城市空间。

公示稿

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 0.51 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，提升区域居住生活品质。

第二节 开发容量

第24条 规模总量

单元总用地面积约为 81.98 公顷，总建筑面积控制在 98.06 万平方米。其中居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地建筑面积按上限控制，工业用地建筑面积按下限控制，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

630223005 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，主要为幼儿园用地。

II级强度区：容积率在1.0-1.5（包括）之间，主要为居住用地、商业用地、中小学用地、机关团体用地、消防用地以及工业用地等。

III级强度区：容积率在1.5以上，主要为居住用地。

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、改扩建居住用地，地块容积率不超过2.1；建筑高度不超过36米；建筑密度控制在30%以下。

新建、改扩建机关团体用地，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40%以下。

新建、改扩建教育用地，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45%以下。

新建、改扩建商业用地，地块容积率不超过1.5；建筑高度不超过50米；建筑密度控制在50%以下。

新建、改扩建一类工业用地，地块容积率不低于1.0；建筑高度不超过24米（构筑物依据工艺要求设定高度）；建筑系数控制在40%以上。

新建、改扩建消防用地，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30%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)、《城市居住区规划设计标准》相关规定的要求。

第四节 高度分区和控制要求

第29条 建筑高度

单元建筑高度控制在 50m 以下,整体高度分为四个区间,建筑高度为上限控制。

一级高度区:控制高度不超过 12 米,主要为防护绿地。

二级高度区:控制高度不超过 24 米,主要为一类工业用地、教育用地、消防用地以及单元内大部分商业用地。

三级高度区:控制高度不超过 36 米,包括单元内大部分居住用地。

四级高度区:控制高度不超过 50 米,主要为文昌路以东在建居住用地,以及威远北路以北已建批发市场用地。

第六章 公共服务设施规划

第一节 教育设施

第30条 幼儿园规划

规划新建1所第十幼儿园,位于威远北路以北,占地1.14公顷。

专栏二 630223005 单元幼儿园规划一览表				
序号	名称	规模（平方米）	位置	状态
1	第十幼儿园	11389	威远北路北侧	新建

第31条 小学规划

保留提升（改扩建）威远镇小寺小学1所小学。

专栏三 630223005 单元小学规划一览表				
序号	名称	规模（平方米）	位置	状态
1	威远镇小寺小学	8439	东和路东侧	保留提升 （改扩建）

第七章 综合交通规划

第一节 道路交通规划

第32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 11.05 千米/平方千米。

其中三级主干路威北公路、威远北路，红线控制在 40-44 米。

次干路包括诚信路、东和西路、纬二路、东和路北段，红线控制在 9-25 米。

支路包括东和路、文昌北路、文昌路、东和东路，红线控制在 9-28 米。

具体控制指标见附表 7。

第33条 道路功能

交通性道路：威北公路、威远北路。

综合性道路：诚信路、东和西路、纬二路、东和路北段。

生活性道路：东和路、文昌北路、文昌路、东和东路。

第34条 道路交叉口

单元道路交叉口均为平面交叉口。

第二节 公共交通规划

第35条 公交线路规划

公共交通线路及车站宜在次干路等级以上布局，公共交

通车站服务面积，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36条 慢行交通规划

1、自行车系统

在威北公路、威远北路、诚信路、东和西路、纬二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。

第三节 交通设施布局规划

第37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。

专栏四 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38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。

第八章 绿地与开敞空间规划

第一节 绿地系统规划

第39条 绿地与开敞空间

规划防护绿地主要为威远北路北侧及威远公路西侧沿线道路防护绿地，用地面积 3.36 公顷。

第二节 开敞空间规划

第40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41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。

公示稿

第九章 城市设计引导

第42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、传统商贸居住风貌区

以威远北路以北商业用地、居住用地为主要范围，结合街头绿地商业区公共空间，规划传承互助民族文化特色、展示城市商贸活力与品质宜居社区的风貌建设。

2、工业风貌区

以东和路及文昌北路周边区域为主，展现现代高效，空间丰富的产业风貌。

第43条 主要景观界面

1、威远北路商贸景观形象界面

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，强调商贸活力与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。

第44条 主要景观节点

结合威远北路北侧街头绿地以及农贸批发市场、建材城等大型商贸区的开放空间，形成开放、活力、功能多样的城

市空间。

第45条 建筑风貌控制

商业建筑：以现代风格为主，建筑色彩以白色、灰色、木色为主，注重建筑内外空间结合，形成展示、培训、商业服务等不同主题的建筑空间。

产业建筑：采用单层厂房和多层厂房两种形式，鼓励建设多层厂房和装配式厂房。办公建筑高度考虑经济、美观等条件，宜采用 24 米以下的多层形式。建筑应主要采用浅灰色、土黄色、灰白色、淡蓝色等，注意色彩搭配的主、辅层次分明。主调色一般不少于立面面积比例的 70%，辅调色一般不大于 30%，点缀色一般不大于 5%。不宜采用大面积（30% 以上）红、橙、黄、绿、蓝、紫等原色。

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。

第十章 地下空间规划

第一节 空间布局

第46条 地下空间重点建设区域

主要以地下商业、地下停车设施、地下市政基础设施建设为主，适度发展地下公共服务设施。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47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48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，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49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。

第十一章 城市更新

第50条 城中村改造项目

推进小寺村城中村改造项目，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51条 公共服务设施项目

主要为威远镇小寺小学扩建提升项目。

第52条 基础设施建设项目

主要包括诚信路、纬二路、文昌北路、东和西路、文昌路的拓宽和建设以及市政设施建设。

第53条 商贸区及产业园区转型提升项目

主要包括现状建材城、汽修城以及水泥公司等项目的提升改造，完善商贸服务设施，提升改造商贸、工业建设风貌。

第54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。

第十二章 城市控制线规划管控

第55条 城市绿线

落实国土空间总体规划确定的城市绿线，将单元内防护绿地作为城市绿线控制，总面积 3.36 公顷。城市绿线严格依据《城市绿线管理办法》进行管控。

专栏五 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56条 城市黄线

落实国土空间总体规划确定的城市黄线，将单元内消防用地划入城市黄线，总面积 0.75 公顷。城市黄线严格依据《城市黄线管理办法》进行管控。

专栏六 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。

第十三章 地块层面控制引导

第57条 地块图则管控

将 630223005 单元划分为 1 个地块图则（街区）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58条 01 图则

01 图则(街区)范围北至文昌北路以北、南至威远北路、西至东和西路，东至威北公路，占地 81.98 公顷。

规划主要以居住用地、商业用地、工业用地为主，重点建设中心城区北部现状产业转型升级。

规划保留现状消防用地，新建集中商业，新建、改扩建教育设施，实施城市更新。

第十四章 规划传导与实施

第59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60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61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。630223005 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）、公共厕所进行点位控制，点位控制的建设内容可在单元内调整。

第62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63条 规划批准

本规划经互助县人民政府批准后即行生效。

第64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65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	81.98	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	18.84	26.06	28.61	34.90
公共管理与公共服务用地	1.12	1.55	2.73	3.33
商业服务业用地	25.37	35.08	20.04	24.45
工矿用地	23.23	32.13	17.66	21.54
仓储用地	0.00	0.00	0.00	0.00
交通运输用地	2.98	4.12	8.82	10.76
公用设施用地	0.78	1.07	0.76	0.92
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	3.36	4.10
特殊用地	0.00	0.00	0.00	0.00
留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	72.31	100.00	81.98	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

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)
630223005	81.98	0.33	—	0.51

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）	46.97
商业服务业设施建筑面积（万平方米）	29.91
工矿、仓储建筑面积（万平方米）	17.66
公共管理与公共服务设施建筑面积万平方米）	3.52
单元总建筑面积（万平方米）	98.06

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	——	——	——	——	——
	教育设施	1.14	2.23	0.80	——	新建
	社会福利设施	——	——	——	——	——
	卫生设施	——	——	——	——	——
	体育设施	——	——	——	——	——
	社会服务设施	——	——	——	——	——

公示稿

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	2	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	1	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	2	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	2	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	
			社区卫生服务中心：建筑面积 1700-2000 平方米，用地面积 1420-2860 平方米	不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻；服务半径不宜大于 1000m。	
	体育设施	12	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	6	社区服务站：建筑面积 600-1000 平方米，用地面积 500-800 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 11.05 km/km ² 主干道路网密度 3.18 km/km ² 次干道路网密度 4.34 km/km ² 控制支路网密度不低于 3.53 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	威北公路	东西	40 米
		威远北路	南北	44 米
	次干路	诚信路	东西	25 米
		东和西路	南北	25 米
		纬二路	东西	20 米
		东和路北段	南北	9 米
	支路	东和路	南北	28 米
		文昌北路	东西	25 米
		文昌路	南北	20 米
		东和东路	南北	9 米

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）	——	——	——
加油（气）站	1	东和路西侧	5156
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	——	结合设置	保留提升
供热设施	1	——	结合设置	预留
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（ m^2 ）
1	公园绿地	——	——
2	防护绿地	威远北路防护绿地（3个地块）	26244
3		威北公路防护绿地（1个地块）	7339
4	广场	——	——
合计			33583

公示稿

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	威远镇小寺小学	8439	——	现状/保留 提升
	第十幼儿园	11389	——	规划

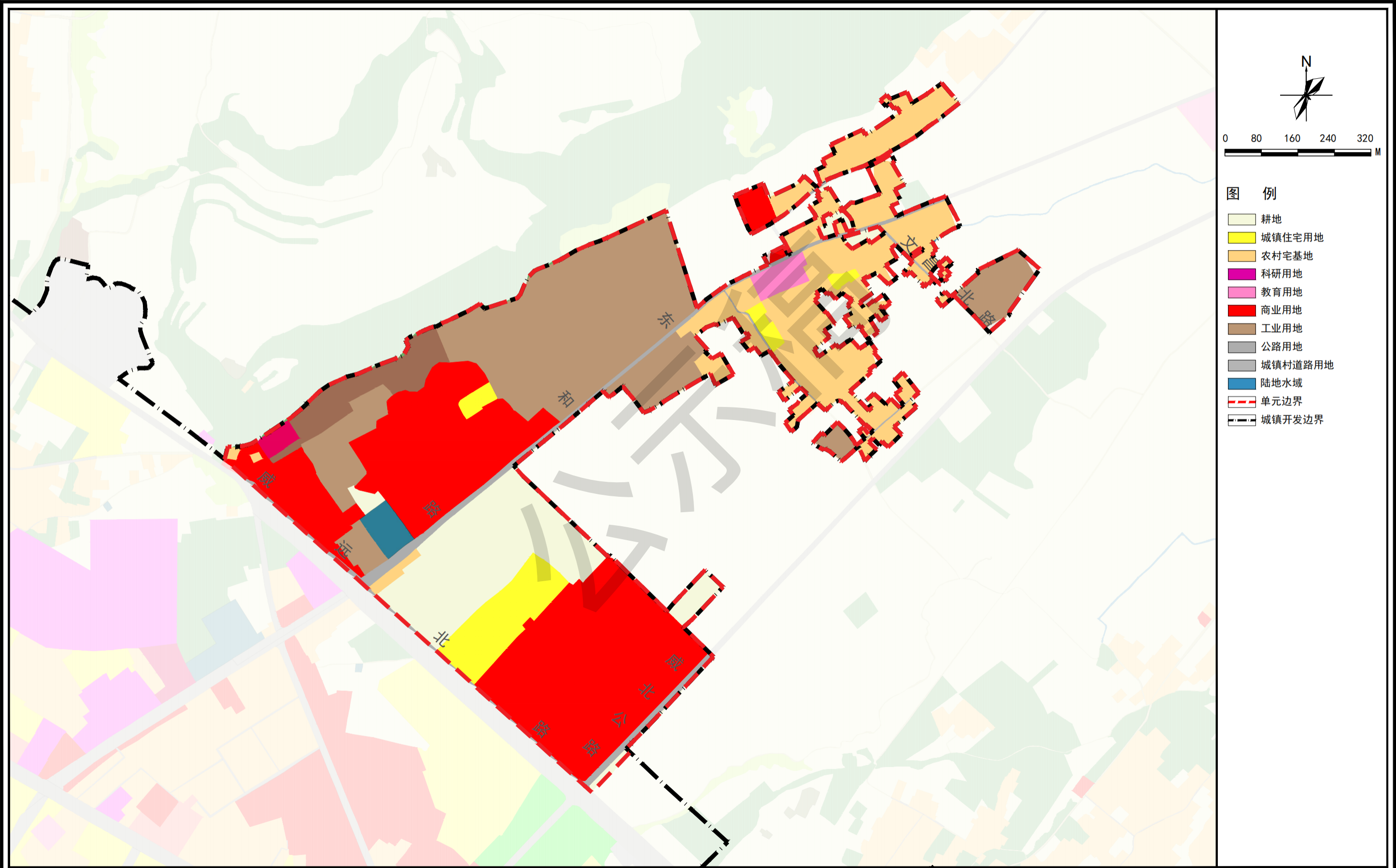
公示稿

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

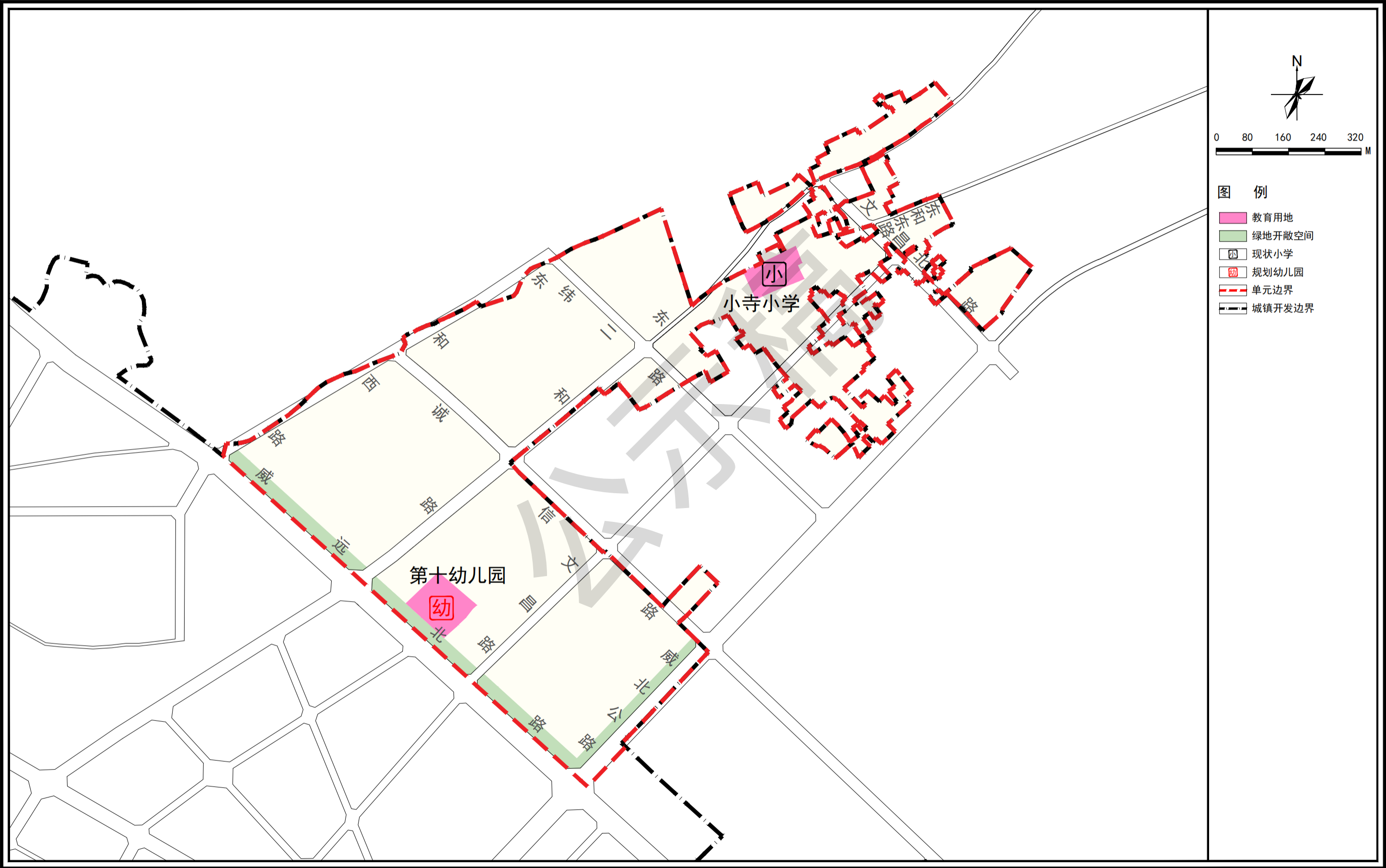
规划地类			现状面积 (公顷)	现状占比 (%)	规划面积 (公顷)	规划占比 (%)
一级类用地	二级类用地	三级类用地				
耕地	水浇地	——	9.66	11.79	——	——
农业设施 建设用地	农村道路	——	0.00	0.01	——	——
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇 住宅用地	4.00	4.88	28.61	34.90
	农村宅基地	二类农村 宅基地	14.84	18.10	——	——
公共管理与 公共服务用地	机关团体用地	——	——	——	0.75	0.91
	科研用地	——	0.39	0.47	——	——
	教育用地	中小学用地	0.73	0.89	0.84	1.03
		幼儿园用地	——	——	1.14	1.39
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	25.37	30.94	13.49	16.45
		批发市场用地	——	——	6.04	7.37
		公用设施营业 网点用地	——	——	0.52	0.63
工矿用地	工业用地	一类工业用地	20.50	25.01	17.66	21.54
	采矿用地	——	2.73	3.33	——	——
交通运输用地	公路用地	——	2.63	3.21	——	——
	城镇村道路用地	——	0.35	0.42	8.82	10.76
公用设施用地	消防用地	——	0.78	0.95	0.76	0.92
绿地与开敞 空间用地	防护绿地	——	——	——	3.36	4.10
合计			81.98	100.00	81.98	100.00

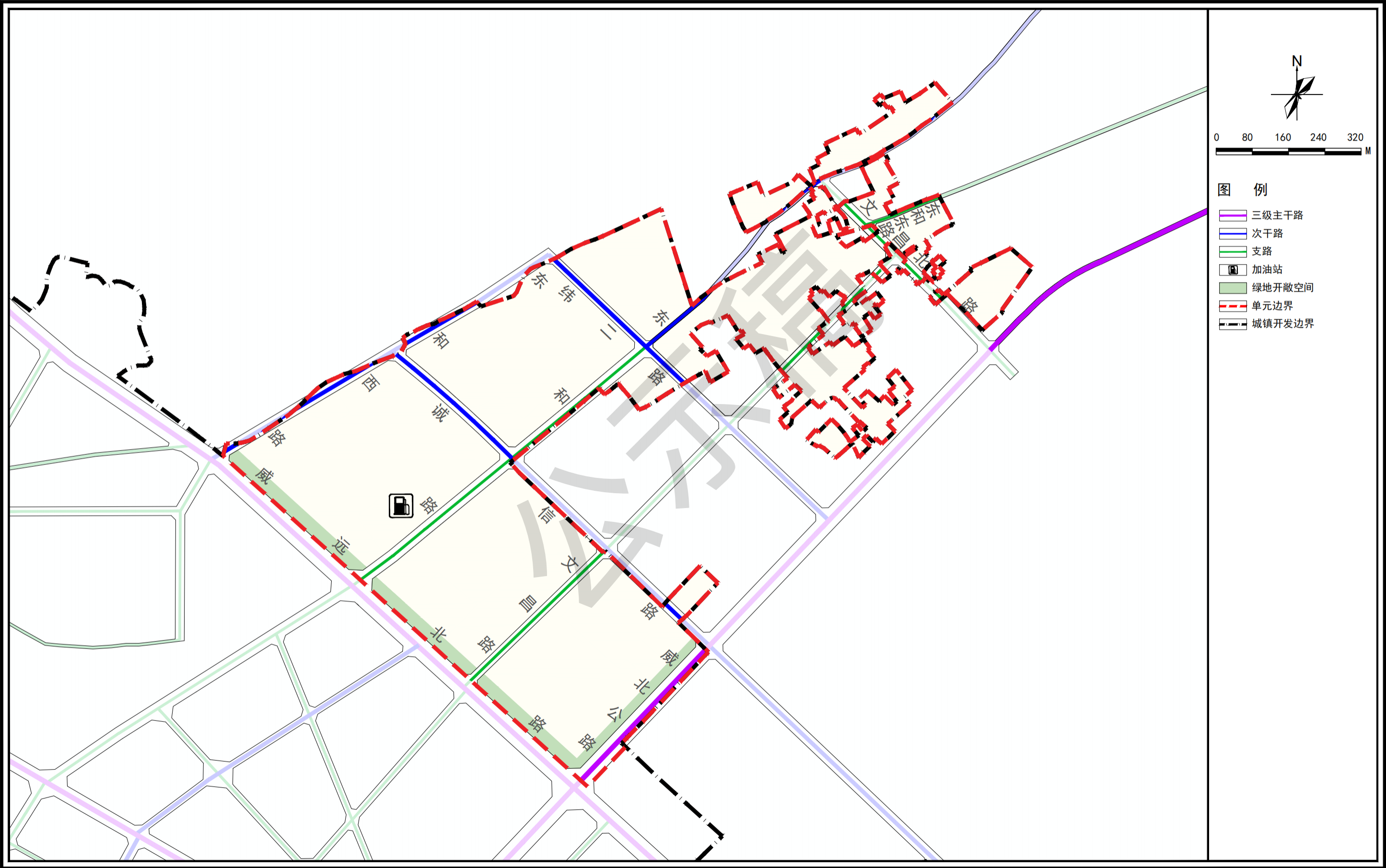
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223005单元详细规划（2024-2035年）

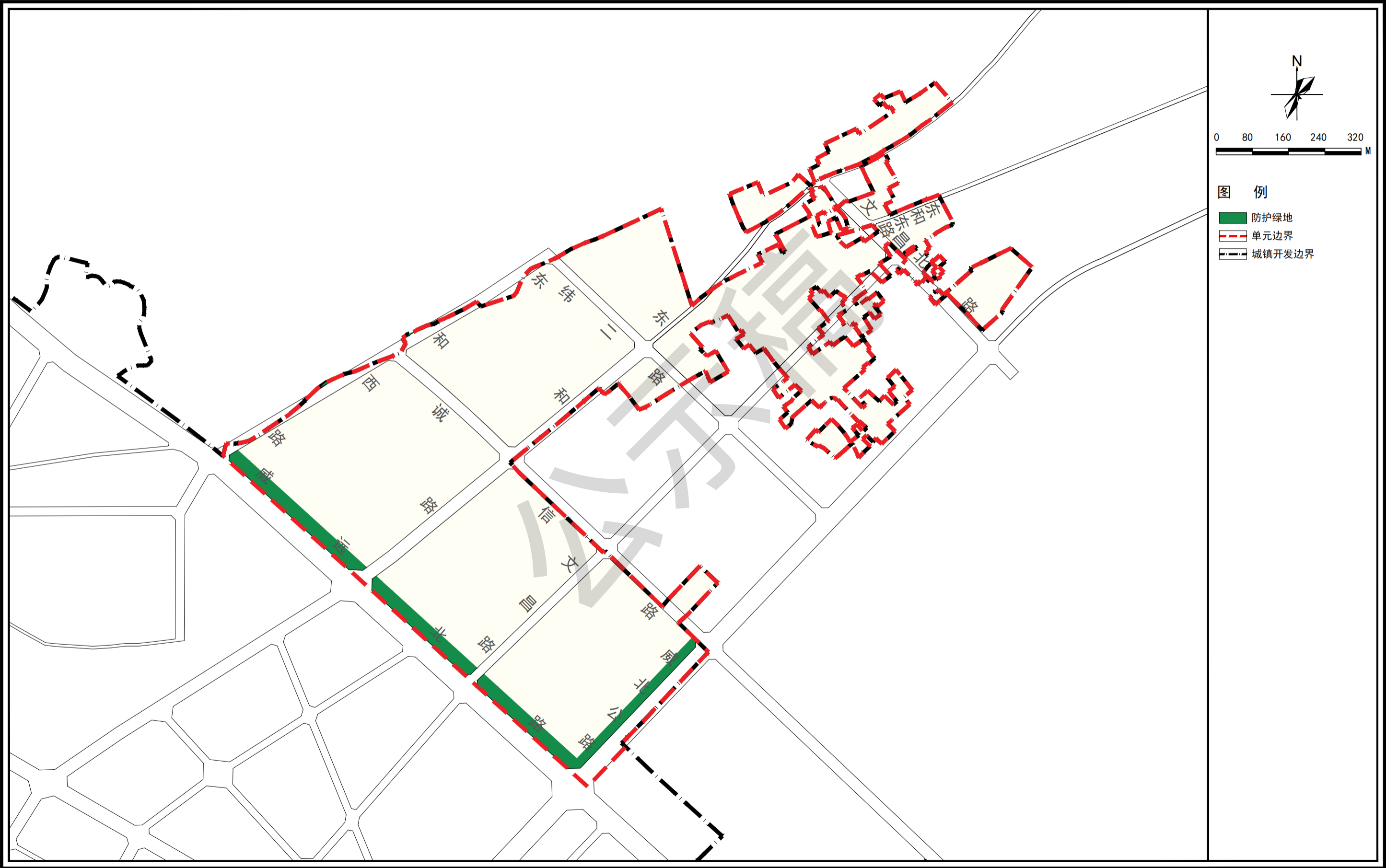
3. 用地现状图

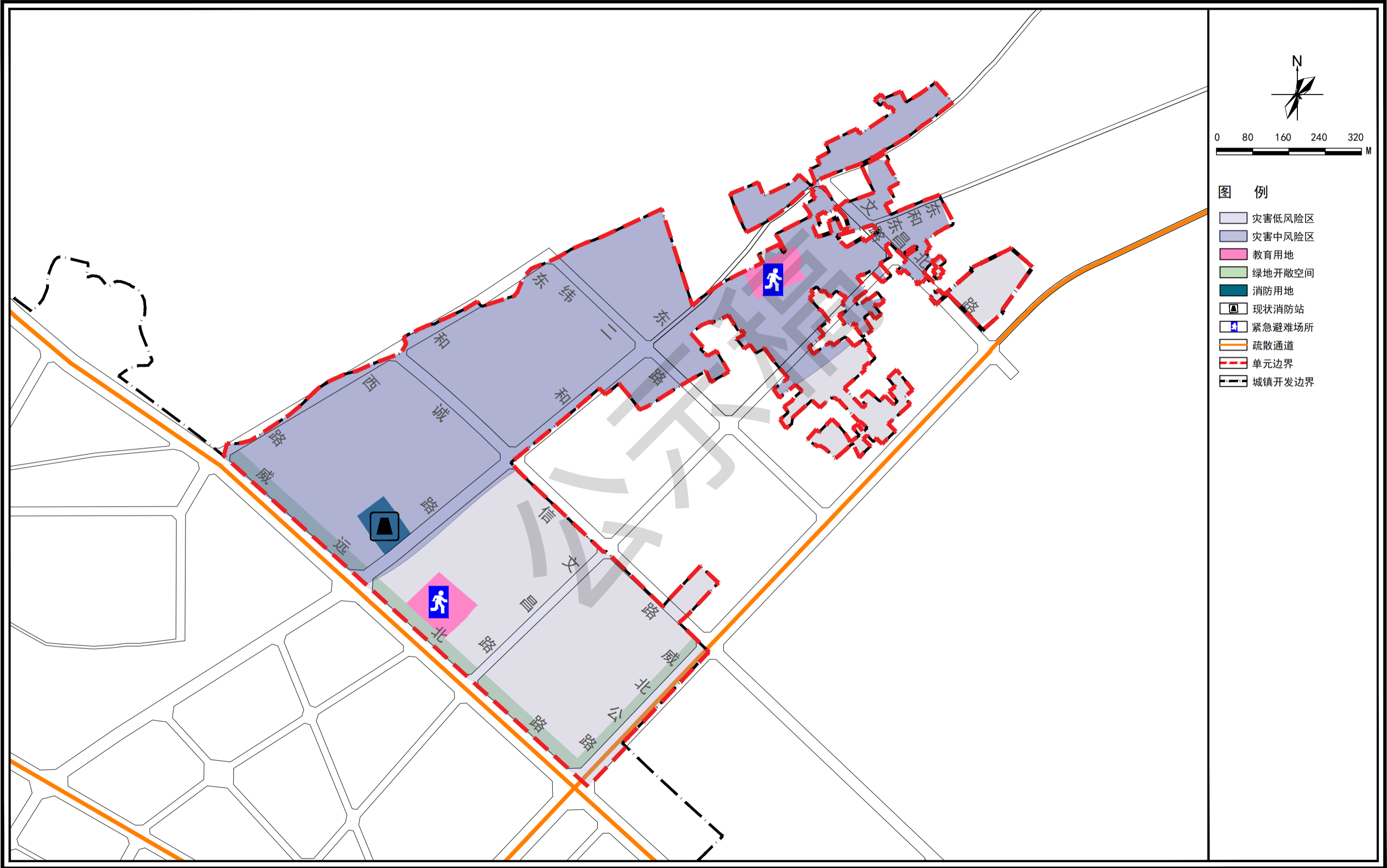




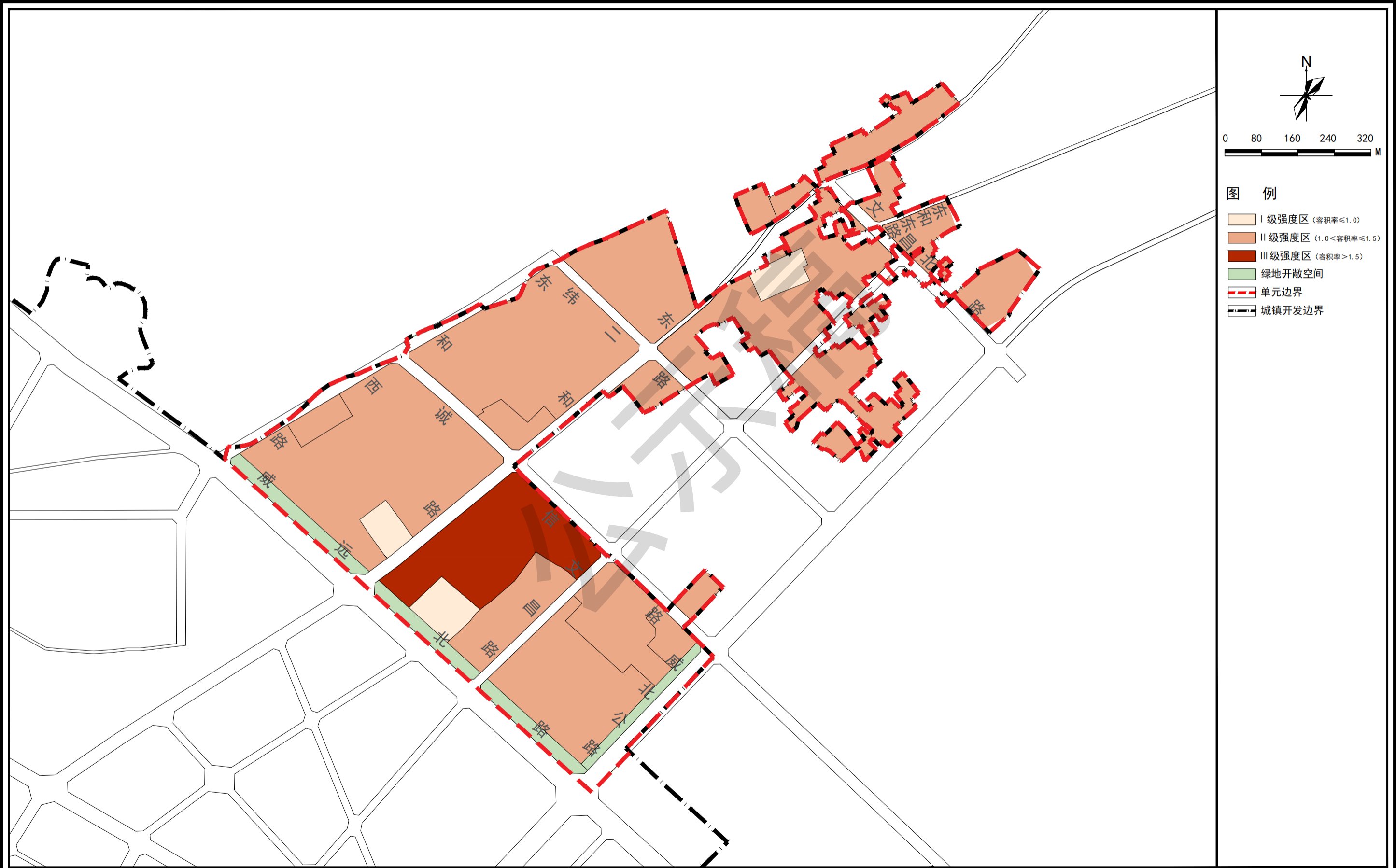


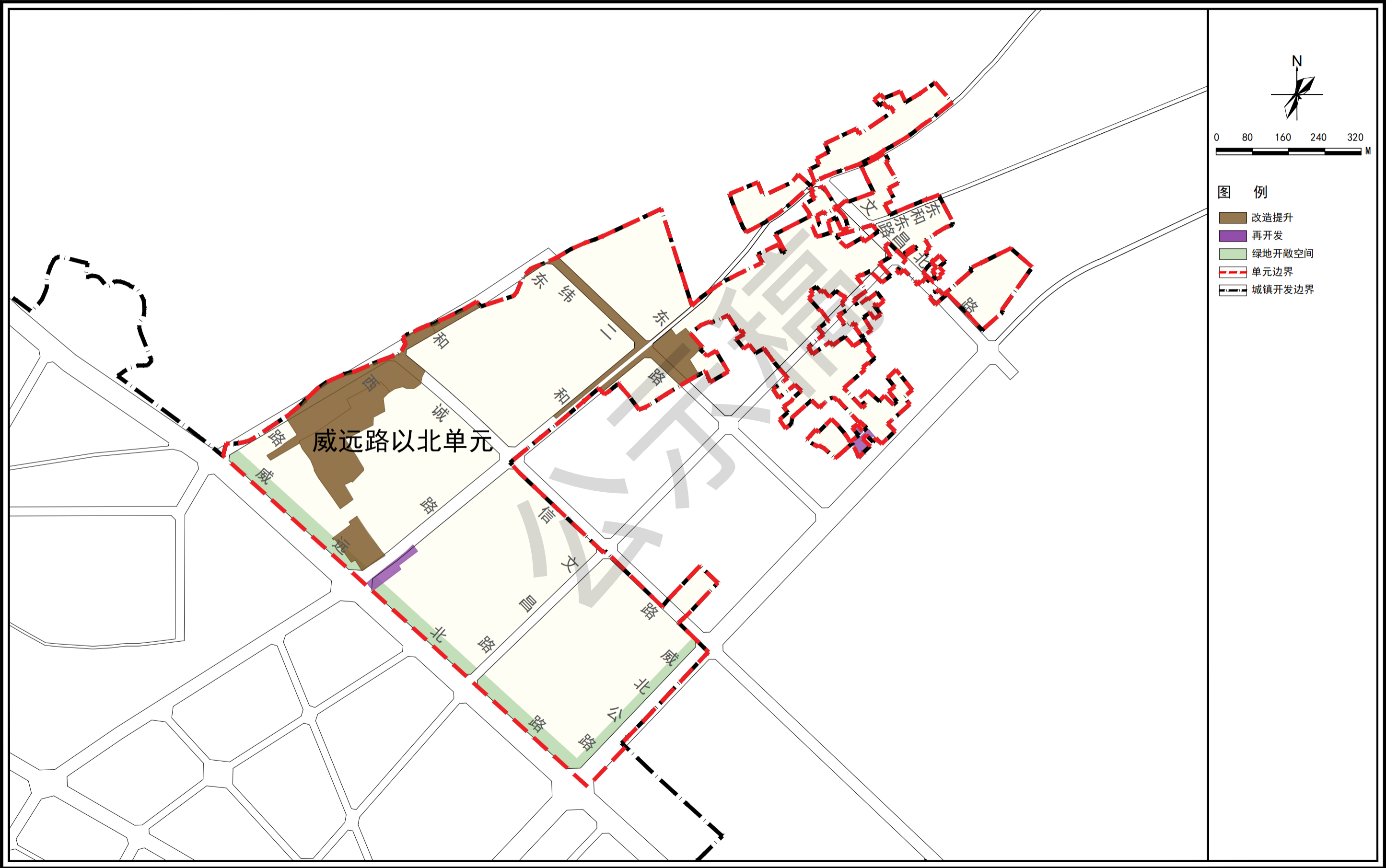


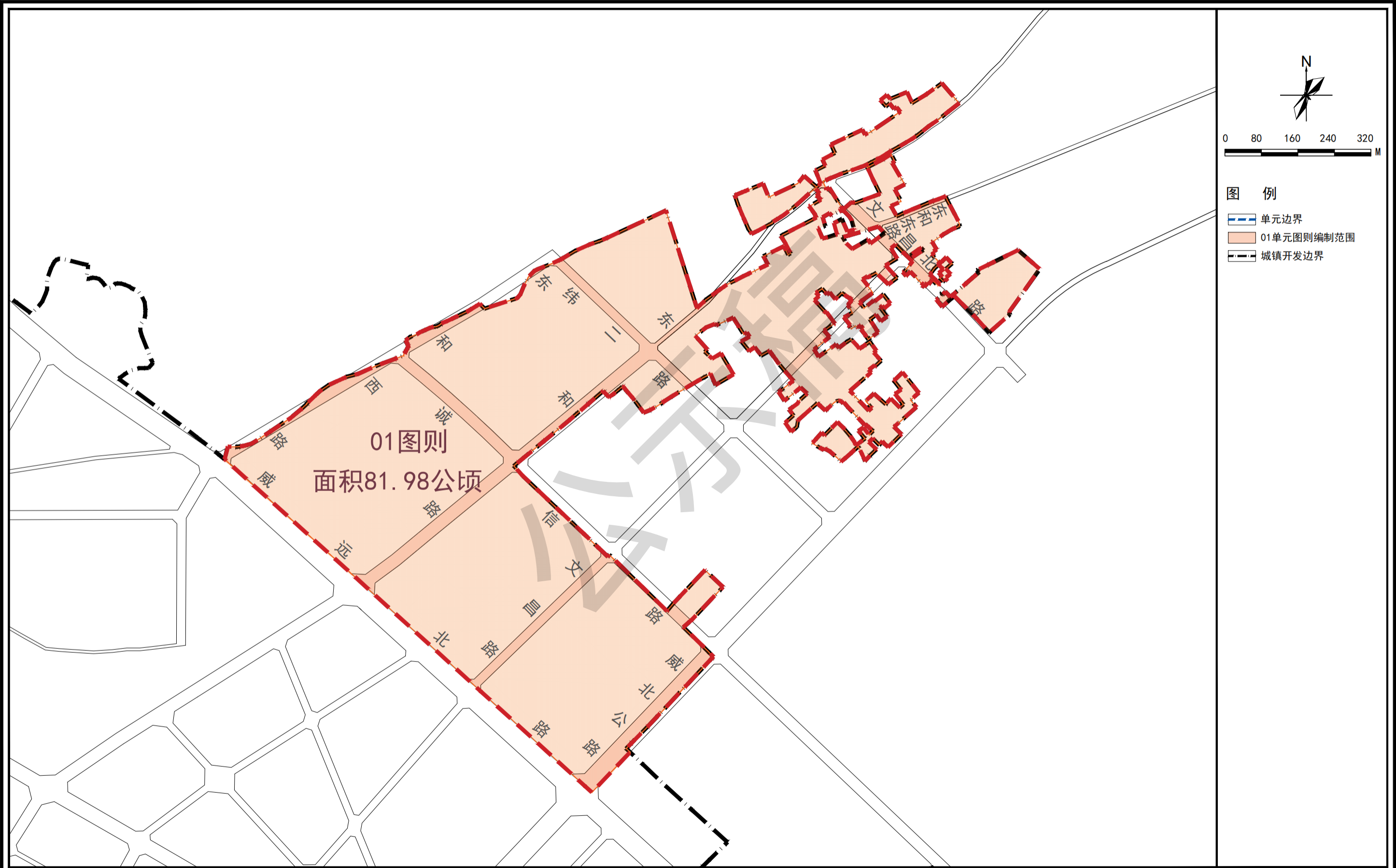


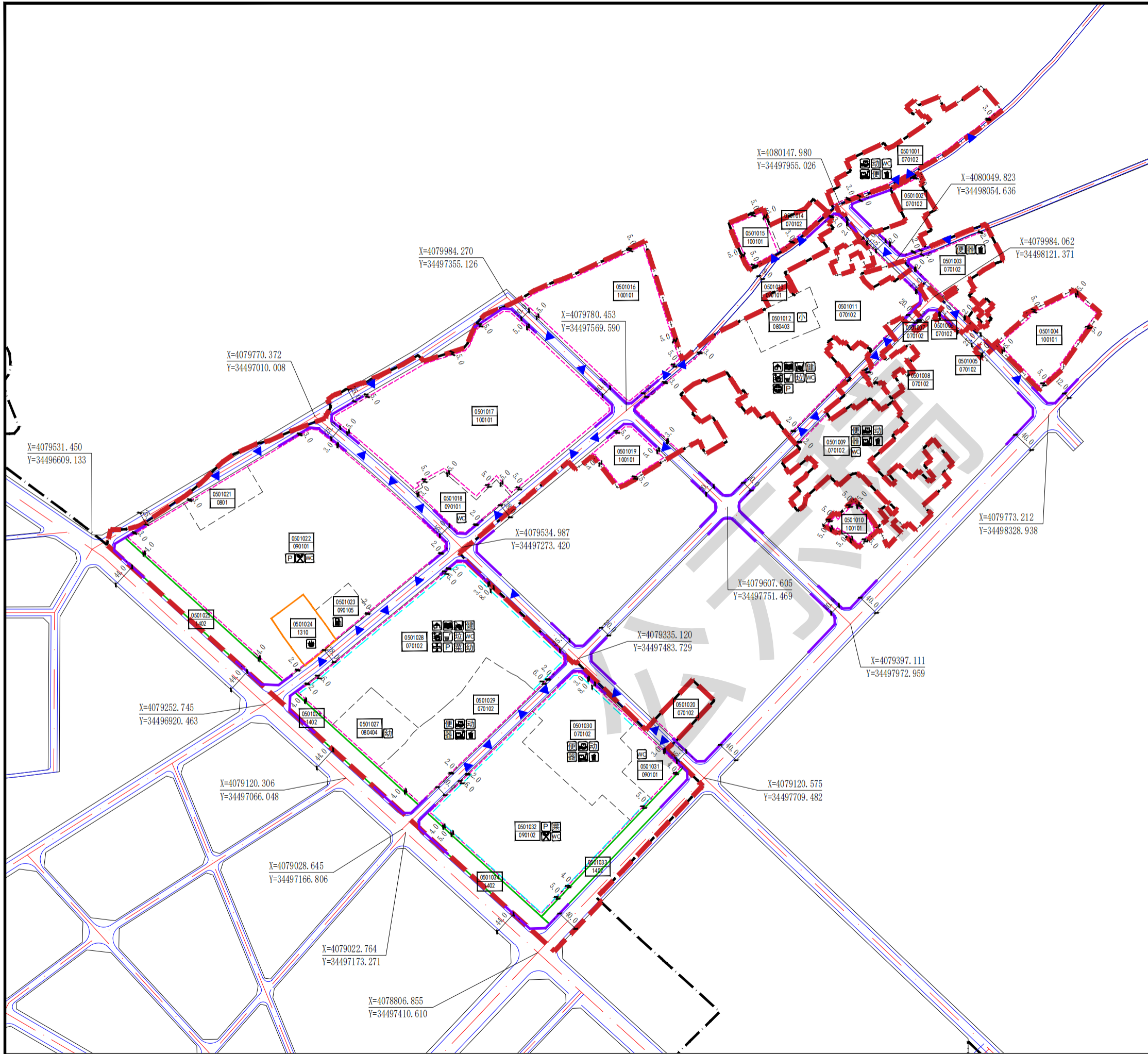


13. 单元开发强度分区图









单元编号

630223005

图则编号

01

区位图

比例尺

070140210M

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

道路绿线

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

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

建筑退线(米)

物业管理与服务

儿童、老年人活动场地

室外健身器械

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)

非机动车停车场(库)

社区服务站

文化活动站

社区卫生服务站

社区卫生服务中心

室外综合健身场地

道路控制点坐标(米)

社区商业网点

公共厕所

菜市场

餐饮设施

幼儿园

小学

消防站

加油(加气)站

小型多功能运动(球类)场地

图则指标控制

内容	控制指标	内容	控制指标
主导性质	居住、商业、工业	人口规模	0.51万人
总用地面积	81.98公顷	公共服务设施	合计3处;总占地约2.73公顷
总建筑面积	总建筑面积:98.06万平方米 其中:商住建筑面积76.88万平方米;工业建筑面积17.66万平方米。	道路交通设施	无
		市政公用设施	合计1处;总占地约0.75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

互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223005单元详细规划（地块层面）图则

底线管控及用地布局规划图则